

房地产暴利时代已终结?



奥园集团董事局主席郭梓文



对房地产市场是否已终结暴利时代,业界持不同看法。

广州楼盘上周销售排行

楼盘	套数
恒大山水城	60
碧桂园凤凰城	51
富基广场	44
广州雅居乐	43
荔尚国际	31
可逸豪苑	25
保利城	22
龙光峰景华庭	22
和安大厦	19
莲花湾畔	19

总量:153个楼盘共成交了951套
(数据来源:中国指数研究院)

观点PK

正方

●中国著名品牌营销专家陈真诚: 土地升值利润大为压缩

目前,房地产市场正发生深度异变:房价继续下降、消费者持续观望、成交量日益萎缩、供应短缺瞬间异变为有效需求短缺,再加上政府不断推出保障房,开发商的赢利预期不断降低。

去年,房价疯涨带动了地价疯涨,开发商所持有的低价土地存量大为减少。新买入的土地,由于政策调控作用,囤地等待地价大幅上涨而获取

超额升值利润的可能性减少。因此,将来房地产土地升值利润空间将大为压缩,因土地大幅升值而出现房地产暴利的可能性将大为降低。

但也要看到的是,由项目总利润与总经营额或与所投入的自有资本之比而计算得出的经营利润率是相当高的。即便在政府和市场的调控下,房地产的利润相对其他行业还是不错的。



因此,很容易赚取非正常高利润的房地产暴利时代或行将结束,一去不复返,但并不能因此而判断说“房地产将进入微利时代”。

●中地行董事长徐建平: 广州楼价仍有一成跌幅

前几年,房地产确实是一个暴利行业,但近几年,随着国家政策及条例的规范,目前,房地产的利润空间普遍在10%~30%属于正常的利润空间,就不存在暴利之说了。

当前,整个地产行业平均利润呈下降的趋势,但这种下降是合理的,因为以往地产的利润高于

其他行业很多,超过30%,现在的下调也正是市场走向成熟健康的理性表现。

房地产属于资金密集型,其开发周期长、投入高、风险大,因此其利润率必须是相对较高的。目前,房企的重置成本增加,再加上土地成本较高,发展商的利润空



间是少之又少了。但近两年,大部分开发商都不会完全亏本。然而从目前楼市现状来看,今年底,广州楼价仍有10%的跌幅,开发商的日子较难过。

●中原地产项目部总经理黄韬表示: 未来三年难维持10%利润

我比较赞成开发商暴利时代结束的说法,原因有二:一是目前整体楼价大幅回落,同比高利润已不存在了;二是去年卖得好的发展商都有购买土地,今年乃至明年都肩负着还地款的“重担”,再加上楼市短时间内难回暖,不排除会出现退地的现象,从而影响房地产的整体运作,暴利时代结束是理所当然的事。

从今年房地产的月度、季度报表来看,大多开发商的利润在15%左右,但不排除单个项目利润率在30%以上。如合景泰富珠江新城的项目之一“誉峰”,地价每平方米不超过3000元,而房屋售价每平方米高达3万元。但该项目珠江新城在售项目“领峰”及花都的项目则卖不动,所以我们还不能说合景泰富的利



润高。开发商的利润空间在10%~20%都属于合理的范围。但随着经济回落,“地王”不一定是“楼王”,在未来两三年内,房地产的利润能维持在10%就不错了。

反方

●寒桐投资顾问有限公司总经理韩世同: 利润减少未必是暴利结束

从广州楼市现状来看,虽然不及去年8~10月的疯狂,楼价亦回落明显,但还不能完全说房地产的暴利时代已结束。

开发商利润的高与低取决于地价的高与低。目前,广州在售的大部分楼盘是前几年拿的地,地价相对便宜,如珠江新城,目前在售的住宅项目所用地大部分是从“村留地”转化而来,地价不超过3000元/平方米,虽然楼市整体低迷,但目前该板块的住宅销售均价仍保持在17000元/平方米左右,开发商的利润仍然可观。

一般来说,房地产超过30%的利润率就算“暴利”。目前,利润在30%以



上的房企并没有销声匿迹,而是越来越少了。在几年前每平方米几百元拿地的开发商,现在卖到6000元/平方米左右,即便楼价回落到5000元/平方米,利润仍远超30%。

因此,还不能说房地产的暴利时代结束了,只能说,目前开发商的利润空间愈来愈薄了。

●满堂红研究部肖文晓: 暴利时代终结是个伪命题

在市场透明度普遍不高的情况下,很难说房地产暴利时代已经终结。如果从广州现有的楼盘随便抽取10个,然后计算其地价成本和建筑成本,会发现成本与售价之间的差距仍大的惊人,尽管房地产开发成本不单只是这些。从行业现状来看,万科和保利这两个行业巨头的毛利率已连续几年保持在30%左右。

行业是否存在暴利并没有一个具体的标准,但如果一个行业的利润水平远远超过社会各个行业的平均利润水平,人们通常会说这个行业是暴利的。在当前的楼价水平下,让人很难接受房地产暴利已终结的论断。

其实,一些房地产商



声称暴利时代终结的潜台词是现在的楼价处于微利状态,有偷换概念的嫌疑。如果将今天的楼价水平与去年的楼价水平对比,排除成交结构的差异,我们会发现楼价下降的幅度并没有传言中那么多。过去两年那些被房地产商高价拿下的地王,如今还“躺”在那里,在楼价下跌不多的情况下又谈何暴利终结!