



# 告别高利润时代 房企打响净利保卫战

随着各大上市房企陆续发布2021年上半年业绩报告,房企中报季已接近尾声。以销售规模为基础,记者梳理了50强房企归母净利润排行,整体来看,房地产行业利润下滑已成共识,近八成房企归母净利润增幅低于20%;上半年归母净利润同比上涨的有37家,占比74%,而同比下跌的则有13家,占比为26%。其中,“利润王”中海再次交出了一份不错的成绩单,也成为了上半年唯一一家归母净利润突破200亿元的房企,但放缓至2%的增速也不容忽视;“老实本分”的万科虽然归母净利润突破百亿元,但上半年同比增幅却呈现负增长。利润保卫战已经成为继“三条红线”之外,房企不得不面对的第二道考题。 ■ 据《北京商报》

## 八成房企净利润增幅不超20%

房地产行业步入下行周期,各大房企逐渐告别规模论,利润的“故事”似乎也不太乐观。

记者梳理的50强房企归母净利润排行中,中海以207.8亿元位列50家房企的第一名,其也是上半年唯一一家归母净利润突破200亿元的房企;碧桂园、恒大紧随其后,上半年归母净利润分别为150亿元、143.8亿元;而万科排名却低于华润和融创中国,位列第六名,上半年万科虽实现归母净利润111亿元,却较去年同期下降11.68%,这也大大出乎外界预料。

上半年,50强房企归母净利润同比上涨的有37家,占比74%,其中涨幅低于10%的有14家;而归母净利润同比下跌的则有13家,占比26%。整体净利润均值约为42亿元,有16家超过平均值;增幅均值约31%,仅有11家房企超过这一平均值。值得一提的是,排名前十的房企中,除恒大这一“特殊情况”外,仅有华润置地、龙湖集团和世茂集团涨幅保持在两位数,其他房企皆保持低增长幅度,即便是排名第一的中海也仅有1.23%的涨幅。

在排名前十名的房企中,归母净利润表现较为突出的为世茂集团,2021年上半年,世茂集团的归母净利润为62.83亿元,同比增长19.32%。龙湖集团上半年实现归母净利润74.19亿元,同比增长17.05%。

整体来看,上半年归母净利润同比增长较为明显的房企有禹洲集团、招商蛇口、九龙仓置业、中国恒大、绿地香港、保利置业、宝龙地产、滨江集团、佳源国际控股、新城控股和正荣地产,其他房企归母净利润增幅皆低于20%。

## 不可持续的大增

在上半年净利润表现优异的房企中,有一批“特殊”群体,涨幅均超过100%。禹洲集团上半年归母净利润同比增长493.77%,招商蛇口同比增长365.32%,九龙仓置业同比增长166.68%,中国恒大同比增长119.92%,绿地香港同比增长119.44%、保利置业同比增长100.77%。

之所以说它们“特殊”,是因为这些房企的增长大多不具备可持续性。今年上半年,禹洲集团的营业收入和归母净利润分别大增459.83%和493.77%,能实现如此“超常”发挥,也与其去年同期的低业绩指标有关。据了解,禹洲集团为此还闹了一次“乌龙”,先交完业绩报告,再进行重列改错。

恒大上半年取得盈利的关键在于其不断的卖卖卖。总金额32.5亿元出售恒腾网络11%股份,回收现金约11.8亿港元;出售盛京银行1.9%股份,总金额10亿元;出售深圳市高新投7.08%股权,总金额约10.4亿元;出售恒大冰泉49%股权,总金额约20亿元;出售5个地产项目股权及非核心资产,总代价约92.7亿元。

与上述两家房企不同,招商蛇口净利润大增的背后是蛇口产业园公募REITs成功上市,此举为招商蛇口带来约14.58亿元的税后收益。针对REITs利润贡献的持续性,招商蛇口方面也表示,这个创新路径,是国家要推的方向,也符合招商蛇口在持有物业运营的可持续发展,肯定要继续做的,但下半年有没有,目前还不方便透露。“但可以明确的是,上半年如此高的增幅肯定是不可持续的。”



## 13家负增长

50强房企中,归母净利润同比下跌的有13家,除新力控股外,其余12家房企均达到两位数的降幅。值得一提的是,上述房企表现出最大的特点就是“增收不增利”,营业收入表现良好,净利润却出现较大幅度的下降。

归母净利润排名末位的3家分别是金地商置、首开股份和金地集团,同比分别下降33.69%、33.7%和38.79%。

金地商置和金地集团或存在同样的问题,那就是少数股东来“分食”。而首开股份归母净利润的下降,主要是由于其他收益大幅下降以及所得税费用上升。

除房企成长所不得不面对的“主观”原因,也有部分房企因“客观”原因而导致净利润表现不佳。以富力为例,之所以净利润下滑如此明显,也是其主动降价促销所导致的。

## 房企“认识”的转变

地产开发商已经告别高利润时代,行业整体的“自律性”或主动、或被动也被推至高点,政策限购、地价上涨、成本提升,未来的利润空间“压缩”也或常态化。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示,近期房企利润下滑最主要的原因是此前高价拿地后,恰好遭遇限购政策。高价地块未能达到预期效果,利润空间遭到挤压,结转收入的滞后性,会于2020年下半年和2021年全年集中释放。考虑到“稳地价、稳房价、稳预期”的三稳政策,未来行业利润改善空间有限,整体将以平稳为主。“好在第二批集中供地正在对市场给予回应,土拍规则的调整,地价上涨的制约性将得到抑制。”

进入2021年,房地产市场调控政策加码不断。贝壳研究院高级分析师潘浩表示,从政策分类角度来看,今年有关“资金来源”“房地产联动”以及“限购”的政策占比明显提升,而此类政策对房价的抑制作用相对较强。

房地产行业整体“唱衰”,也更加期待拐点的到来,但更多是房企对于市场的针对性调整。碧桂园的“多元化”转型,龙湖的“提质增效”,万科的“管理红利时代”,这也集中反映各大房企对于行业认识的转变。

“管理红利时代,对行业来说最大的变化是房屋回归居住属性,房地产回归实业属性。行业出路只有一条,踏踏实实向制造业学习,通过劳动挣加工制造和服务的钱。”万科董事长郁亮如是说道。

## 芜湖: 严禁利用学区房炒作房价 摇号所购新房3年内限售

日前,安徽省芜湖市住建局、网信办、发改委、教育局等九部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,从增强住宅土地供应、严格住房价格备案管理、严禁利用学区炒作房价、完善商品住房限售政策等9个方面推出楼市新政。

《通知》明确,结合芜湖市当前实际,加大住宅用地储备力度,优化住宅用地供应结构,重点加大非中心城区住宅用地供应量,提高中低价住宅用地供应比例。2021年,芜湖市市区在去年住宅用地平均供应量的基础上增长30%以上,公告出让面积不少于2850亩。

芜湖市将完善房价地价联动机制,热点地块土地竞拍时灵活采取“限房价、竞地价”“限地价、最高限价时转竞配建租赁住房+摇号”“限地价、竞限价回购商品房+摇号”、“限地价、竞品质”“在土地出让环节确定商品住房备案均价”等多种方式。

《通知》提到,居民摇号所购新建商品住房自取得不动产权证3年后方可转让。非摇号所购新建商品住房继续执行“居民购买的新建商品住房自取得不动产权证2年后方可转让”的规定,居民购买的二手住房自取得不动产权证2年后方可转让。

芜湖市将加强对学位政策落实情况的督查力度,确保热点学区严格实行同一套住宅小学6年内、中学3年内只安排一名学生入学(多胞胎、二孩家庭除外)。针对入学政策,芜湖市将认真以多种方式结合,通过教师交流的方式,优化教师资源配置,推动基础教育优质资源均衡发展,抑制“学区房”上涨预期。

此外,将严厉查处各房地产开发企业、房地产经纪机构、房源信息发布平台、网络媒体等市场主体利用学区炒作房价、利用学区诱导小区业主参与哄抬房价、在广告中使用“学区房”进行宣传等行为。 ■ 综合

**安徽省人民政府指定国有资产拍卖机构**  
**安徽银河竞拍公告**

在本公司拍卖厅对以下国有资产经营权进行公开竞拍:

第35期:9月17日(周五)上午10时:长江西路666号(旧车交易市场)自东向西门面房8处、大杨镇桂花苑3号楼二西侧房屋1处、肥西路28号吉北附1号1处,合计10处房屋3年租赁权。

第36期:9月30日(周四)上午10时:①花园街4号科技大厦第四、五层6间办公房3年租赁权;②太湖东路(省直小区)东1号楼地下一层5年租赁权;③阜南路127号针灸医院内202室住宅2年租赁权。以上2期面积、租金等以当期目录、规则及注意事项等内容为准。

看样登记:公告日至竞拍会前日下午4时止(到账)

公司地址:合肥市长江路55号省委办公厅服务楼四楼,13856934193 张 13955199530 陶

注意事项:凭有效证件登记,原租赁人同等租金有优先权。第35、36期-①号标的物密封报价。第36期禁止餐饮及影响居民生活项目及法律法规禁止的非法项目。竞拍保证金:均详见当期目录。竞拍不成3日内退还(不计息)。

2021年9月9日