

2013年8月23日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:李珊玲 校对:张晗

上半年 65 家房企营收 1547 亿元

净利同比增长 20%

昨日,65家国内上市房地产企业发布了2013年半年度财务报告,65家房企营业收入合计1547亿元,同比增长39.5%,净利润合计187.6亿元,同比增长20%。

链家地产市场研究部张旭认为,2013年上半年房企营收增四成,而利润仅增长两成,属于明显的增收不增利。“出现这种现象主要是由于调控后的降价项目进入结算。”

以万科为例,1月到6月,公司实现结算面积388.4万平方米,实现结算收入406.3亿元,结算均价为1.05万元/平方米,较2012年同期下降1000元/平方米。虽然结算项目的销售价格出现下降,但是财务、人力等成本均出现刚性上涨,侵蚀了利润。

同时,值得注意的是,65家房企中,15家房企营收出现下降,24家房企净利润出现下降,其中大部分都是规模较小的中小房企。在大房企营收和利润实现普遍上涨的同时,部分小房企的经营状况不佳,房企之间的分化依然比较严重。

此外,数据显示,这65家上市房企的加权平均净利润率为12.1%,较2012年同期下降1.1个百分点。从各年度房企半年报的数据看,净利润率在2009年达到14.6%的高点之后,持续回落。从目前的市场情况看,地价等房地产行业主要的成本因素持续上涨,但是房价涨势趋稳,房企的净利润率或会持续下降。
 (据《北京日报》)



一线城市二手房持续“高烧”:

乐了房中介 苦了购房人



一边是房地产中介销售人员一月提成11万元(人民币,下同),一边是买房人遭遇二手房3天涨价30万元的尴尬。类似这样“一喜一忧”的对比在近期中国热点城市的二手房市场上时常上演。

“三天内同一个小区、同一户型的二手房报价就涨了近30万”,欲在京城购房的王蓓告诉中新社记者说。虽有按差额的20%征个税的条款,但由于满五年唯一的住房不受政策影响,许多手持此类“优质”房源的业主出现惜售、提高报价的状况。

今年27岁的王蓓是首次置业的“刚需”购房者,受预算所限,王蓓关注的是50平方米左右的小户型。“总价接近250万元的房子一下子提价30万元,实在令人难以承受”,王蓓向记者吐苦水。

虽然总体而言,中国楼市在今年3月的高峰之后,呈现出缓慢“退烧”的态势,但对于生活在北京、上海等一线城市的普通购房者来说,买房压力有增无减。

官方数据显示,7月,中国70个大中城市中,房价环比上涨的城市数量连续四个月下降;房价环比上涨的幅度也总体收窄。在个税等多项

调控政策的影响下,多地二手房成交也在今年4月以来,出现明显下降。

不过,许多购房者表示,在北上广深等一线城市的热点地段,房价并未随着成交量的走低而出现丝毫松动。以王蓓所关注的北京东四环外的一个小区为例,由于小户型房源有限,较之一月前,同样户型的住宅报价已上涨40万元。

专家认为,近来,二手房成交缩水的主要原因并非需求下降,而是业主惜售等导致房源减少,供应缩水。因此,房价不但未降,反而稳中有升。

官方数据显示,中国70个大中城市中,一线城市二手房价同比涨幅“领涨”全国。涨幅最高的北京为15.3%,上海、广州、深圳紧随其后,分别为10.9%、10.7%和10.5%。

王蓓的经历也印证了这一点。她告诉记者,看房月余以来,几乎每次实地“踩点”,均能遇到其他有意向的购房者,有时还出现代表不同客户的中介之间相互“打架”的情形。而北京城区内的热门小区往往房源较少,“买房真得靠抢”。

不断升温的市场一方面催生大吐苦水的购房者,另一方面,也推动房产

中介的业绩节节攀升。北京链家地产某区域的置业顾问赵金燕是7月该公司的销售冠军。在二手房成交、涨幅均较为平稳的7月,赵金燕获得单月11万元的提成。

虽这个数额与其上月促成一比豪宅的大额成交有关,但赵金燕表示,近年来由于北京二手房市场热度不减,销售业绩提成基本能保持每年20万元左右。据记者了解,在收取二手房成交总额一定比例作为提成的中介销售人员中,年提成达15万元~20万元的销售人员并不在少数。

为抑制房价过快上涨,年初中国官方出台楼市调控新政“国五条”及其细则。虽然在多数城市,此政策并未有效落地,但北京细则则较为严厉。其中,“限房价、竞地价”的首块土地8月21日开始竞价。

对此,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从以往的试点经验来看,通过行政干预的“限价地”或能在一定程度上延缓房价上涨的冲动,满足中低收入者的住房需求。不过,由于供求状况难逆,高价“地王”与“限价地”互现或将成为未来热点城市土地市场的主流。

(据中国新闻网)

经适房退出后,路该怎么走?

日前杭州市政府宣布,从9月12日起,符合签订购房合同(含预售合同)之日起满5年的经适房,业主在补交土地收益等价款,取得完全产权后的经济适用房可通过买卖、赠予等方式处置该住房,但其中增值收益的55%必须归政府所有。

经适房如何退出值得讨论。按照杭州的决定,既可以在市场上抛售,所得房款则由业主和政府按一定比例分割,也可以由政府回购,但政府必须向业主补足差价。不管采取哪一种途径,原来的业主都可以因此得到一笔售房收入,这未免与政府投资建设经适房的本意相背离。由政府投资建设的经适房,本是为了给中低收入者解决居住困难的,结果现在成了让业主可以赚钱的途径。更为麻烦的是,由于政府掌握了经适房的分配权力,因此也产生了权力寻租,近几年一些地方曝出的经适房分配丑闻表明,为数不少的经适房业主其实并不是真正的住房困难户,特别是一些由国企参与建设的经适房,完全演变成了单位提供给职工的福利,这也是促成目前一些地方政府停止建设经适房的一大原因。

解决经适房的问题,其实还是应当回到经济学的常识。一般来说,房屋建成以后,随着时间的推移,它的价值只会折旧,像经适房这种在居住上并不很舒服的住房,折旧应该更快。但事实上现在即使是经适房,如果拿到市场上,它的价格也会上涨,其中的关键因素在于房屋所依附的土地在升值,最近10年来我国一些大城市的房价之所以猛涨,其关键因素正是在于政府垄断了城市土地后,地价飞速上涨,并推动房价上涨。因此,经适房业主得到的房屋升值,其实主要是土地升值,但是,他们当年住进经适房,并没有在土地上有丝毫投入,现在与政府平分这部分收益,这未免使社会公众感到不公平。

经适房在建设和分配过程中,并没有走市场化的路径,那么,今天它的退出,也不宜按市场化的路径到住房市场上抛售,让其产生套利空间。对于一些已经因为家庭经济条件好转而丧失继续居住经适房的业主,政府应该回购其经适房,其回购价当然应该体现对业主的补偿,但只能依据其当年的出资,适当考虑其居住期间的物价上升指数。回购后的经适房,在政府取得完全产权后,应以改造成廉租房为主,供给新出现的居住困难户和外来务工者居住。按照这样的制度,经适房至多只能具有保值空间,而不能产生套利空间,这样,围绕着经适房的寻租空间可以大为缩小,而政府也可以继续行使其帮助贫困者解决居住需求的行政职能。
 (周俊生)