



60 家房企公布半年报 平均利润率仅 8.4%

部分中小房企退出房地产行业

截至 8 月 25 日，绿地、万科、保利、招商等 60 家房企先后发布了半年报。由于行业利润整体下滑，房地产上市公司净利润率跌进 10%。中原地产研究部统计数据显示，绿地、万科、保利、招商 4 家房企净利润率分别为 4.6%、9.6%、11.9%、11.7%。截至目前，公布半年报的房企合计 60 家，这 60 家房企营业收入合计为 3011.4 亿元，而净利润只有 252.57 亿，净利润率 8.4%。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，“2014 年房企的平均净利润率为 10%，在 2013 年净利润率高达 11.97%。预计，随着中小房企集中公布半年报，平均净利润率可能会继续下调”。

房地产行业已经进入中低利润行业范畴。60 家企业中有 36 家企业利润率低于 10%，有 28 家净利润下调。

观察:大型房企转型计划显得“先人一步”

随着房地产利润率的全盘下滑，多家上市房企已经开始着手转型，部分公司甚至打算全盘退出房地产行业。

上周，浙江广厦发布公告称，在未来 3 年内逐步退出房地产行业，进入有发展潜力和增长空间的新领域，实施产业转型。此前，莱茵置业也发布公告将莱茵置业变更为莱茵体育。同期剥离房地产业务，进行业务转型的还有多家公司。8 月 11 日，高新发展公告称，公司拟 2.47 亿元转让房地产业务；8 月 7 日，海德股份公告称，公司作价 8750 万元剥离房地产业务。

大型房企的转型计划显得更“先人一步”，8 月 18 日，绿地集团上市之际，绿地董事长、总裁张玉良表示，未来绿地除了实业+金融发展以外，还要把互联网结合起来，以“大基建、大金融、大消费”打造绿地的 3 个重点领域。而此前，万达、万科等大型房企先后试水互联网，并涉足投资金融、智能家居等行业。恒大集团则进军“互联网+医疗”，恒大集团董事局主席许家印公开表示，恒大将进行多元化战略转型，利用品牌优势，进军农业、畜牧业，继恒大冰泉之后，恒大粮油、恒大婴幼儿奶粉等或即将面市。

业内:部分非专业房企将离开地产领域

“目前房地产的销售难度加大，虽然全国一二线市场回暖，但三四线市场依然处于调整过程中，以价换量在持续。”张大伟分析称，目前房企的融资成本持续增加，对于企业来说，对内对外融资的成本都吞噬了利润，且在土地竞争方面，房企在一二线城市拿地艰难，过去依赖土地升值获得利润的发展模式难以维持。

张大伟认为，预计在利润下调的情况下，将有越来越多的非专业房地产公司离开房地产领域，“而房地产的竞争也将越来越激烈。核心盈利能力下滑、

财务风险加剧。目前很多房企在加强成本控制以及提高周转速度方面取得了不错的成绩，但这两方面的发展终究会遇到瓶颈。房企的可持续发展关键还在于战略转型。”

“不过，目前房企的战略调整其实是承担相应风险的，很多转型失败的例子也是存在的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进直言，转型更多是一种逃避，如果没有一个较好的融资模式和公司治理模式，转型失败的风险也是很大的。

(宗禾)

