调控终结暴利 赚取合理利润是大势

业界认为房企理性控制利润，使房价下降直至保持合理稳定，才能保证房地产市场长期稳定健康发展

自2004年实行土地招拍挂政策以来，房地产迅速成为国民经济的主导产业，但随着房价飞涨、工薪阶层买房日益艰难；开发商的社会形象越来越与民生对立，公信力也每况愈下，其“哄炒房价、囤地升值”的行业暴利模式备受诟病。

今年两会上，全国人大代表、哇哈哈集团董事长宗庆后提议“对开发商利润超过10%的部分全额征税”；另一代表王启成则提议“房地产开发企业利润不应超过5%”。

房企暴利时代终结

“房地产从业人员一定要认识到，不会再有以前那样的好日子了。”全国人大代表、万达集团董事长王健林对记者坦言。而业内人士普遍认为，从2011年开始的楼市宏观调控至今，已经宣告了房企暴利时代的终结。

在房价涨幅最为惊人的2011年3月，温家宝总理提出“开发商身上应流着道德的血液”，随即而来的严厉“限购”、“限贷”及天量保障房上马，迅速转变市场预期，去年底房价进入实质下降通道，并更为深远地影响着市场结构，迫使房企盈利模式从“坐等土地升值”转向“从产品、周转要收益”。

平价推盘实现双赢

公允地说，造成高房价的原因众多，但开发商作为最大利益方，积极响应中央调控政策，把利润空间控制在合理范围内平价推盘，不仅体现了开发商的社会责任感，更是一种顺应当前市场的有效策略。

如2011年底，龙湖以“11800元/平米起”推出大兴龙湖时代天街产品，成为鲜有的销售热盘，迄今仍蝉联区域销冠。记者从北京龙湖获悉，对时代天街这样一个近70万平米的大型综合体而言，纯新盘以低价微利来撬动市场，实现周转目标。

“高性价比”成为房企淡市撬动市场的撒手锏。记者从首开了解到，首开国风美唐2月热销67套，排名北京榜单第四位，而针对刚需的国风美仑也将在坚持“国风”系列的品质下，以合理的低价入市。

合理利润已成为大势所趋。全国人大代表、恒大地产董事长许家印表示，虽然房地产是高杠杆、高风险的资本密集型行业，但从长远来看，房地产企业理性控制利润，使房价下降直至保持合理稳定，才能保证房地产市场的长期稳定健康发展。

■ 房企实践

2010年房地产上市企业的综合年报显示，房地产企业加权平均毛利率不到20%，而净利润最终大概是10%左右，像万科这样的企业净利润也只有9%多一点。房价合理回归既需要企业降价，也需要在土地出让方面不能继续牟取高额利润，尤其是金融机构也需要有相应配套政策出台。否则即使房价下降，受益的将是金融机构，而不是老百姓。

——王健林（万达集团董事长）

龙湖香醍系产品

龙湖地产

合理定价灵活推盘

南派开发商龙湖地产一直以其住宅项目的精致细腻著称，去年龙湖在北京有长楹天街、时代天街和好望山三个项目销售。时代天街以刚需为主，长楹天街140-180平米的户型针对改善型，好望山则主打别墅和洋房产品。三个项目都坚持平价推盘的策略，尤其是去年底时代天街以11800元/平米低价开盘轰动全城，收获了市场关注度。

合理定价、灵活推盘使龙湖抓住了市场窗口期，由于多个面向刚需、自住需求的中小户型产品集中入市，龙湖今年2月实现合同销售金额21.3亿元，环比大增80.5%。龙湖表示，淡市下公司希望通过价格合理回归来抓住调控下短暂的“窗口期”，并一直拿出相对较高的优惠来向购房者表明诚意。

首开国风北京

首开集团

积极践行企业责任

有三十多年发展历程的首开集团隶属北京市国资委，可谓中国最早成立的房地产企业之一，也是北京最大的“地主”。先后开发了方庄小区、望京新城，北京市最大危改小区开阳里小区，北京市最大的经济适用房项目回龙观文化居住区政策性住房项目，并承接了亚运村、大运村、奥运村的开发建设。

目前公司在京销售项目有璞琨、常青藤、智慧社等项目，首开一直以合理定价获得购房者认可。首开树立了“责任·地产”企业理念，把企业责任放在战略高度，集团以“诚信务实，和谐共赢，做中国最受信赖和尊敬的房企”为愿景，积极以社会责任打造中国房地产典范企业，继续为建设首都成为宜居城市做贡献。

从“两会”上释放的整个信号看，2012年房地产市场调控仍将持续，市场将在震荡中继续下行成为开发商与购房者的共识。上周北京中小户型成交增多，开发商正在加大价格优惠幅度，从而吸引包括首套置业的刚需客群以及二次置业的改善性客群抄底出手。当前楼市有能力和有资格的购房客群数量并不少，只是缺少更多优质项目大幅降价来激活交易。

——任启鑫（亚豪机构副总经理）

金融街

金融街

支持公益提升内功

金融街控股是以商务地产为主业的大型国有上市公司，以北京金融街区域为重要根基，相继进入了天津、惠州、重庆等重要城市。公司将始终坚持经济效益和社会效益并重的思想，严格遵循社会公认的商业伦理和准则，实现企业与利益相关者的协同发展，与客户共同成长、为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值、支持社会公益。

公司通过对精品建筑的打造，致力于城市外在形象的提升和内在功能的完善，促进城市产业升级和环境和谐；继续通过实施绿色地产战略，推动建筑技术创新，致力于环境保护和可持续发展；坚持员工和企业共同成长，为社会发展做出积极贡献。

天时名苑

天时名苑

以人为本精益求精

“现房、紧邻地铁、精装修”的通州天时名苑以15500元/平米起的高性价比成为区域热销楼盘，以月销售46套成为2月北京新建商品住宅月成交榜的第九名，成为淡市下开发商平价推盘、快速出货的成功代表。

天时名苑紧邻城铁八通线通州北苑站，总占地面积约10.3万平米，总建筑面积约32万平米，容积率2.9，住宅总共2020套。

而与北苑地铁站无缝对接、20000平米的超大商业北京天时名苑购物中心已投入正式运营，并拥有3000平米社区专属会所，咖啡厅、健身房及瑜伽馆等为一体。开发商在“以人为本，精益求精”的理念下，力争做到精益求精，最大限度实现资源优化。

本版采写
本报记者 自曾晖

责编 宋书良 图编 李冬 美编 王璇 实习生 郭屹 责校 刘苏