

据经济观察报不完全统计，截止到3月30日,共有144家房企已经发布了经营业绩数据或经营预告,营收下降的有105家,亏损的有76家,预计亏损超过百亿的大约有13家。144家房企总共损失至少达2839亿元,如果加上100多家目前还未发布业绩的公司,整个行业损失规模将会更庞大。这也是为何今年以来,诸多房企降低价格来进行促销的原因,但降价并非万能的,如果品质得不到保障,那也可能引起消费者反感。

就拿央企华侨城来说,它是创办25年来首次亏损,2022年的归母净利润就亏损109.5亿元,同比下滑387.05%。是这几年最大的赤字。这也预示着,华侨城集团的资金链存在问题。

至于下滑的原因,比如行情下行导致销量下降、降价以迅速去化项目、存货资产加计减值、转让股权的投资收益降低、部分合作发展项目盈利下降等等。

甚至是民营企业龙头碧桂园也曾有过上市以来首次收入回落,其归结起来也颇为相似,即市场趋弱,低毛利项目回本,毛利下降;对房地产开发项目计提资产减值增加;利率波动的汇兑损失导致。

而去年的情况则不容乐观,活下来的公司将以牺牲一部分利润的方式维系现金流。在经济萎缩的情况下,为了社会承担责任保障交付,各项付费都会按照以往的常规。这样一来,企业的盈利能力将大幅下降,甚至出现亏损。值得注意的是,在我国商业地产的预售制度中,企业拿到土地后,先向购房者收取房款,等房屋竣工交付后,预售款才能结转为营收与利润。这意味着,销售周期与收入确认周期不匹配。过去两三年前的高价地块,纷纷遭遇了去化不畅、房价下降以及交付进度缓慢等不利因素,从而导致结算毛利率普遍下滑。

同时,作为对未来市场前景的悲观判断,选择计提资产减值,也是房企利润大幅下滑的重要原因。不过,市场也有声音认为,这一招数既清算了历史旧账,也间接甩掉了包袱,或许能为未来利润增长提前做好财务安排。