曾经房地产行业充斥着造富传说：“上亿年终奖”、“200万挖不到一个副总裁”、“老板承诺高层收入过亿”……

房地产也确实曾是公认的高薪行业，与互联网、金融等行业一起站上了金字塔尖，许多跻身地产业的人都收获过巨额财富。然而经历近年的地产弱周期后，房企整体薪酬水平已经大幅降低。

“这个行业的薪酬竞争力已经很低，整体水平回归至普通行业。”一名在地产行业多年的资深人士对记者表示。

从2021年下半年开始房企接连爆雷，直至2022年下半年楼市依旧疲软，裁员赔偿越来越少、年薪腰斩、工资缓发正成为地产人不得不面对的难题。智联招聘调研数据显示，去年全年近60%的房地产从业者薪资原地踏步，22%经历降薪，2022年春节后房地产行业招聘职位数同比减少了29%，降幅远高于所有行业平均值，而房地产行业平均招聘薪酬也不再具备明显优势。

薪酬相较巅峰期已腰斩

魏欣是一家TOP15房企的中层管理人员，经历从今年上半年到近期的两次接连降薪后，他的收入已经腰斩。”最初降薪是从管理层降起，基层不降，但是现在已经在普降。“魏欣表示。

而华东一家两千亿级房企的区域中层员工方明近期已经领不到工资了，他所在的房企熬过了今年上半年，却在下半年债务爆雷。在此之前，方明一直认为自己拥有着稳定的工作和远超同龄人的优渥薪水，“如今区域公司需要自己找钱发工资，总部不会提供支持了”。

另一家曾经登上过TO10房企榜单、现在已经跌落数位的房企，目前正在进行降薪裁员。近期接收到合同解约函件的王勤对第一财经表示：“就连裁员赔偿条件都比去年年底那一波更差，不再同意按照全年综合年薪赔偿，赔偿金还要延期支付，不过我们这些被裁员工大多数还是接受了条件，怕越到后面赔偿条件越差。”

曾在多家头部房企工作过的一名地产行业资深人士告诉记者，近期多家房企开启新一轮降薪、裁员，比如某房企总部进行了一场职能部门大合并，几乎每个部门都收到了裁员名额，总部要裁掉接近50%的人。此外，不少房企薪酬相比巅峰期已经腰斩，甚至有数家房企员工反馈发不出工资。

实际上，在经历2017年-2019年的收入巅峰期后，自2020年起，受房地产行业利润率下滑、全行业降本增效、规模见顶等因素影响，地产行业整体薪酬已经走下坡路。而从2021年下半年起，一批房企陆续债务爆雷，员工薪酬因此受到极大影响，如阳光城宣布高管层自愿减薪缓发、新力地产高管薪酬直接打了五折等。

近期，新房市场持续疲软、融资渠道未能完全打开，仍有房企在一个个“倒下”，因而降薪裁员的消息不绝于耳，且因为行业规模缩减、地产从业者数量过剩，人才的议价能力已经大大降低。

地产造富神话破灭

2019年全国商品房销售额达到16万亿，那一年也是从业者的收入巅峰期。

根据当年的TOP50上市房企年报，其中36家上市房企高管薪酬总额上涨、13家下滑、一家持平。碧桂园、融创、恒大、华夏幸福和龙湖高管薪酬总额过亿，其中恒大以2433.5万元的高管平均薪酬位列行业第一位。高管薪酬总额最高的是碧桂园，达到了3.39亿元，同比增长23.5%，其次为融创中国的2.54亿元，涨幅达41.8%。

而到了2020年，TOP50上市房企的高管薪酬总支出已有25家房企同比下跌、24家上涨、一家持平。下跌房企数量超过上涨房企，这成为行业薪酬的拐点。不过即便是整体下行，2020年时地产行业前50强房企中仍有约50名高管薪酬超过1000万元，部分高管年薪过亿元。

到了2021年，地产行业薪酬开始大幅下滑。率先提出“活下去”的行业龙头万科2021年归属上市公司股东的净利润下跌了46%，因而宣布在万科任职的8位董事、监事、高级管理人员从集团合计获得税前报酬人民币3409.6万元，同比下降50%，董事会主席郁亮则成为地产行业高管降薪的代表，他自愿放弃了2021年度全部奖金，年薪从前两年的千万级别降至税前154.7万元。

此外还有媒体统计，2020年时房企若要跻身高管薪酬榜TOP50，平均薪酬需要达到450万元；而2021年TOP50的平均薪酬门槛降至218万元，直接减半。

除了高管薪酬下滑，房地产行业普通从业者收入水平也在不断下降。

曾经，房地产与互联网、金融并称三大高薪行业，是“打工人”向往的行业。以2016年猎聘发布的一份薪酬报告为例，其中提到互联网、金融、房地产人才紧缺程度领先所有行业，薪资方面，房地产行业以22.33万元的平均年薪名列全行业第五。

2017年，房企高速扩张，因人才稀缺，薪酬迅速上涨。上海易居房地产研究院中国房地产测评中心、房教中国房地产人力资源研究中心当时统计的数据显示，当年134家样本上市房企薪酬总额高达1574.07亿元，同比上涨27%。人均年薪较高的房企有：阳光城（40.51万元）、中南置地（32.96万元）、华夏幸福（32.46万元）、新城控股（21.62万元）。

到2020年时，克而瑞曾对全国46个重点城市调研，发现房地产从业者（不含销售中介、物业）平均薪资达到1.4万元/月-1.5万元/月，虽因销售不利等原因下滑，但仍比46城全社会平均工资高出1.7倍。

智联招聘今年发布的《2022房地产行业人才市场分析报告》则显示，2022年春节后，房地产行业招聘职位数同比减少29%，降幅远高于所有行业4.5%的平均水平。2021年第四季度房地产行业平均招聘薪酬10394元，仅比所有行业平均值10111元高了一点，从薪酬变化走势可以看出，房地产行业的薪酬优势与全行业平均水平相比逐步缩小。智联招聘调研数据显示，2021年全年有59.8%的房地产从业者薪资原地踏步，22.3%经历降薪，只有17.9%薪资上涨。

“在房地产薪酬巅峰期，区域总收入过千万、总监级别收入过百万这些都是普遍现象，现在大部分都‘腰斩’。”一位地产行业资深人士对记者表示。

在房地产行情好的时候，固定薪酬还仅仅是地产从业者收入的一小部分，他们更多的收入来自于其他方面，如绩效、跟投、成就共享等。比如房企投资部拿地成功后，会有拿地奖金，且与拿地货值挂钩，以此作为对投拓人员的工作激励；不少房企为提高项目的开发效率，采用跟投的激励方式，将员工收入与项目盈亏进行捆绑，大幅提高了员工的参与度，跟投模式一度成为房企员工收入的重要来源。

但随着房地产行业盈利难度持续增大，绩效、跟投对员工来说都不再能挣钱，因而逐步陷入了降薪困境。

在房地产行业已经从业七八年的方明认为自己是经历过“从沸腾到冰点”的人，他说并不后悔踏入这个行业，曾经的高薪为他的人生奠定了基础，但是以后要接受房地产的薪资水平逐步回归普通，甚至是时候认真考虑如何转行了。

（应受访者要求，文中魏欣、方明、王勤均为化名）