



前四月销售榜单出炉 五家房企突破千亿

葛政涵

地产研究机构克而瑞近日公布《2018年1—4月中国房地产企业销售TOP100排行榜》，榜单内容显示，排名前100位的房企整体销售规模达到2.65万亿元，同比增长28.5%。碧桂园、恒大的累计销售流量金额均已超过2000亿元，万科距离2000亿元关口也只是一步之遥。而从销售面积上看，“碧恒万”三家已经建立了相当规模的领先优势。

尽管2018年才刚刚过去三分之一，但碧桂园、恒大、万科、保利、融创五家企业的业绩都已突破千亿元关口。克而瑞分析认为，在部分城市限售、限价政策调控持续的背景下，未来将会有更多持货观望的房企选择以价换量，被动加速项目入市，抢收业绩，来确保全年销售目标的完成。

在企业供应不足的背景下，今年4月TOP100房企销售情况环比下降了5.8%，但这并没有对今年前4月的整体销售情况产生太大影响。根据克而瑞发布的榜单，“2000亿”阵营共有两家企业，碧桂园以流量金额2574.7亿元排在首位，恒大以2128.7亿元位居次席。“1000亿”阵营有三家企业，万科前4月实现销售流量金额1986.7亿元，距离2000亿元已经不远，下月或将实现突破，其后的保利和融创分别以1173.3亿元和1071.2亿元排在榜单第四和第五位。此外，绿地和中海业绩都已超过700亿元，而排名第10位的新城控股也已实现505.1亿元的销售业绩。

在领先房企中，融创的销售增幅值得关注。克而瑞数据显示，融创4月单月实现销售业绩350亿元，同比和环比分别增长82.6%和13.5%。

今年前4月，百强房企各梯队销售金额入榜门槛提升显著。与去年相比，今年排名第三的万科业绩已达1986.7亿元，增长了37.9%。但这一增幅并非在各级门槛中提升最大，从榜单看，排名第50位的东原地产实现销售金额131.8亿元，与去年同期排名第50位的卓越集团(88.8亿元)相比，增长了48.4%。此外，TOP100房企销售金额入榜门槛也已达45.3亿元。

克而瑞预计，未来随着各梯队门槛的不断提升，百强房企分化格局将会持续。

四部委： 防控高铁新城单纯房地产化倾向

梁 倩

近日，国家发改委、自然资源部、住建部、铁路总公司共同发布《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》(以下简称“《意见》”)指出，高铁车站周边用地规模、结构、布局及土地开发和供应时序应按城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量相挂钩要求合理确定，大城市初期应重点开发新建高铁车站周边2公里以内区域，坚决防控单纯房地产化倾向。同时，将积极引导社会资本参与开发，合理控制开发规模，严控金融和政府债务风险。

《意见》指出，依托高铁车站推进周边区域开发建设，有利于城市空间有效拓展和内部结构整合优化，促进交通、产业、城镇融合发展。但现阶段部分高铁车站存在周边区域开发规模过大，功能定位偏高，发展模式较单一，综合配套不完善等问题。

《意见》强调应杜绝边建设、边规划，避免高铁沿线产业布局同质化和单一房地产功能开发。具体来看，推进高铁车站周边区

域开发建设，应严控金融和地方政府债务风险，遵循城镇化发展规律，依据城市总体规划、土地利用总体规划、综合交通规划，确定开发规模和边界，循序渐进，防止盲目追求规模和大干快上。

在高铁站选址方面，《意见》指出，新建铁路选线应尽量减少对城市的分割，新建车站选址尽可能在中心城区或靠近城市建成区，确保人民群众乘坐高铁出行便利，建设规模切忌贪大求洋、追求奢华。

《意见》明确，严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目城市扩张。“大城市初期应重点开发新建高铁车站周边2公里以内区域。”《意见》指出大城市可适当控制预留远期发展空间，避免摊子铺得过大、粗放低效发展。但中小城市方面不宜过高预估高铁带动作用，避免照搬照抄大城市开发经验，盲目造城。

易居房地产研究院副院长杨红旭表示，这是高铁新城首次单独被纳入房地产调控范畴，他预计，随着高铁新城的开发回归理性，未来几年，高铁沿线房地产开发将明显降温。

在房价高企的背景下，公寓因其户型小、总价低、好出租、投资性强等优势，往往比大户型更容易出租，成为投资的热门。从早期的卓嵩·一城、青龙王府到青城·时代城、友阿国际广场、柏林国际和现在的大汉·悦中心、志成·新世界、卓嵩·悦城、美地·公元、邮政·宝京汇等，邵阳的投资性公寓近些年来开发体量逐年增长，随着80后逐渐成为购房群体的主力军，强调个性和时尚的商务公寓皆受市场追捧。

租赁市场崛起

日前，国务院表示要大力发展住房租赁市场，明确允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，更是“房东们”的一大利好。据卓嵩·悦城的营销负责人胡俊君分析，商业公寓的购买人群主要为有稳定工作的工薪阶层以及个体、小私营业主。这部分人共同特点在于手头拥有一笔不多的闲散资金，且投资理财的观念较稳妥，倾向买公寓产品来为自己的资本保值增值。

据链家家的《租赁崛起》报告显示，目前中国的房屋租赁市场规模是1.1万亿，预计到2025年，中国租赁市场规模将增长到2.9万亿，到2030年将会超过4万亿。业内人士预计，公寓行业可能是中国目前最大几个新兴行业之一，可能有两三万亿市场规模，将会颠覆过去的租房行为，从投资人角度来说比较看好。

租赁市场的未来前景，为公寓投资的价值提供了广阔空间。而共享经济的崛起，则为公寓出租市场找到了新的价值释放。而其可投资可自住可商务办公的“灵活打开方式”，则为其提供了更强大的生存空间和需求价值。所以公寓的突然吃香，并非市场的“一头热”。

地段永远是投资首选

“决定房地产价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。”地段作为整个房地产投资的警世名言，在公寓投资方面仍旧是不二法则。作为一种商务投资产品，周边的配套对公寓的价格和租金水平影响极大，而其配套，更取决于地段的选择。越是中心地段，配套更完善，公寓价更高。2018年年后，位于老城区青龙桥的邮政·宝京汇公寓均价从“6”字头直接跃到了“8”字头。3月31日，城南公园旁边的城南一号公寓开盘，便引发抢购热潮。

对于新城而言，则要看区域现状、发展阶段能给项目带来和提升的价值有多少。比如随着邵阳城市的东扩，紫薇公园的建设让卓嵩·悦城的公寓投资热度升高，而志成·新世界附近商业配套的成熟，让投资者在短时间内就可以获益。



邵阳的第一代公寓——青龙王府，曾2小时内被一抢而空。唐翠微 摄

公寓投资有『套路』

选择是关键

记者 唐翠微



拔地而起的高楼 欧阳德珍 摄



不少市民对投资性公寓感兴趣

人流量是保障

2011年，市民戴伟曾40万元在青龙王府购买了一套117平方米公寓，每月租金3200元。尝到甜头后，去年她又选择购买核心商圈大汉·悦中心2套50平方米的公寓。她认为，公寓对于她而言，是一个投资型的产品，交通便利、周边有商业步行街、城市休闲广场等，投资型的公寓地段是十分重要的。其次，对于投资类的公寓产品来说，人流量是一个很重要的标志，人流量大，就可以说有稳定的租客群。

此外，曾女士认为在城市核心区域，地标类建筑，周边人流量大的公寓很有投资升值潜力，它们很可能实现“低总价、低风险、高收益”。

另外，尽量选择好的开发商、好的物业。选择公寓居住和租住的多数是拥有高收入的年轻人，这类人群能够接受新兴事物和观念，消费意识较为活跃，更注重居住服务方面的品质。不少公寓刚交付的时候看起来不错，三五年后一塌糊涂，会让公寓的租赁价值下降，因此需要选择一个物业好的公寓。

从目前对邵阳公寓市场的了解来看，虽然大部分是商住楼，下面是大型商场，上面是公寓，宜商宜住，但购买公寓产品的客户用作长期稳定居住的人很少，多数还是投资，出手转售赚差价或出

租赚租金。用于出租的大多抱着“租金抵月供”的心理，期望自己的资产保值和升值。毕竟买公寓属于一种投资行为，考验的是眼力。今年，邵阳的公寓均价在5200元/平方米，主力户型45—90平方米，租金25—35元/平方米，租金按每年5—10%递增，约13—16年回本，这个数据从目前来看虽然不是很可观，但从长远来看增值很稳定。

了解清楚再“下手”

现如今邵阳的公寓产品鱼龙混杂，水平参差不齐，对非专业的投资者来说，公寓市场的投资“套路”仍然多，下手前需做足功课。

第一，商业公寓和住宅的产权年限不同，如商住公寓产权年限有40年的、50年的，住宅是70年。第二，商业性质公寓是不能用公积金来贷款，只能使用商业贷款，且只能贷款五成，跟住宅相比，商业公寓的首付大大增加。第三，购买商业公寓不影响购买住宅资格，但是会影响贷款比例。一般来说，公寓投资的回报主要来源于租金，要参考附近整体租金水平、空置率等。除此之外，投资者还需避免一些误区，不能不清楚房租渠道就贸然投资，同时带租约出售的公寓也并非是全金之计，因为此类公寓也不一定确保按时收租，建议投资者在投资前一定要了解清楚再“下手”。

春季装修记得避开这些坑

蒙蒙

虽说春季是装修旺季，但装修不可能做到完美，总会有大大小小的问题。春季装修要遵循什么原则?木工、油工在春季施工要注意什么?如何防潮?准备装修的业主可仔细了解一下，绕开这些坑，装修尽量别犯错。

A 建材进场不可一次到位

市民王女士说起自己家的装修经历，至今懊悔不已：“我前年装修时，是在下过一场雪以后把材料一次性运回家备用的，材料有些潮湿，没有得到充分风干。当时也没有装修师傅提醒我，就这样稀里糊涂装修完了。使用半年后，发现柜子有开裂、变形现象。现在明白了，所以材料要保持干燥，且不能一次进场。各种材料进场应该井然有序，切莫着急把装修材料统统搬进新房。”

春季装修，还得注意防火、防电、防爆燃。在施工时，装修现场不能动用明火，现场也应当每天进行打扫，避免灰尘、木屑遇火点燃。有木工作业在室内进行的，一定要做好通风措施；穿线施工时，要确保将线材擦干，避免水汽凝结在管子内部，引起短路。在封闭的环境中使用油漆时，必须佩戴防护用品，不可在作业现场过夜。

设计师张拉拉说：“三四月份天气变化大，因此重点防御工作应该放在对已做工序的成品保护，建材的妥善存放，以及墙面刷漆的防风沙工作上。”

B 涉及木材预留伸缩缝隙

定制家具占了大多数市场，很多家庭喜欢在玄关、阳台等空间定制木工柜。但是在春季，木材很容易随着季节变化膨胀或收缩，因此家具制作、木门安装时都要预留好一定的缝隙，如果铺装的是实木地板，墙边至少要预留1厘米左右的伸缩缝，并采用膨胀率很低的塑料胀塞固定龙骨与地板。

如果在春季购置回木材，应该在屋内放置两三天，来适应室内空气的温度、湿度，室温最好维持16摄氏度至18摄氏度，并且不能放在风口或者暖气旁。木材进场后立即刷上一层封闭漆，完成外部作业后尽快进行封油工作，隔断水分挥发，避免出现变形收缩等问题。

木材存放也有讲究。施工师傅说，潮湿天气的板材应平放，同时进场后立即刷上一层封闭漆，减少板材细孔对水分的吸收；制成的家具，可以再在表面贴上一层防潮保护膜；做吊顶的话不提倡继续采用木龙骨，最好改用轻钢龙骨。

C 油漆喷涂注意防潮防尘

油漆工程根据季节的不同，施工讲究的要点也不同。如果用错方法，很容易受到季节影响，出现各种后续问题。施工师傅李先生说，比如油漆涂刷可以用刷涂法、擦涂法、喷枪法等，但春季最好采用喷枪法，效率高、喷涂速度快，且漆膜干燥速度也更快。“在太原，春天涂漆特别要注意防沙尘、漆膜起粒，另一方面目前很多新房都很容易出现乳胶漆干裂问题，对此可以采用带有弹性的装修材料，针对墙面做基层处理。”上述人士说，“墙面处理遵循的原则是干透一遍、再刷一遍。在春季装修时，在做墙面基础工程时要特别注意，批刮腻子、刷漆要等底层干透再做上边的层面，墙面干透一遍刷一遍。拉毛后要等毛刺干透后再贴砖。防水也是如此，不要以为春天风大干得快就盲目赶进度。”

一般情况下，施工师傅不建议在潮湿的空气中进行油漆施工，否则尤其难以干透，还容易出现后续返修问题。某品牌漆经销商刘先生表示，为了解决这个问题，可以细心看一下油漆的种类，尽可能改为使用硝基漆，而不要选择聚氨酯漆等，硝基漆干燥时间会比较快。

D 防水措施要做足

春季昼夜温差较大，一冷一热之间室内很容易受影响出现水汽，此时防水措施就十分重要。地面最好先做好防水处理，这样可以避免防水涂料因厚薄不均而造成渗漏。

在个别业主家里，装修还没结束就会在接缝处发现裂缝，此时需要用涂料和水泥刷补到位，而且用料要均匀。与水管相近的地面和墙面记住要做约30厘米高的防水涂料，以免积水渗透墙面。

此外，石膏材料也得注意防水。因为潮湿，有时候石膏会难以控制成形的形状，抗压力也会降低。想要改善这种问题，唯一的方法就是严格控制凝结的时间，不可以像平时一样放任搅拌时间。

为了让室内空气干燥，施工现场要经常保持开窗通风，这样能够有效避免湿气存在于室内。同时，业主可以在装修现场安装一部空调，利用空调吸收空气中过多的水分，避免水汽渗透。