

# 标杆房企淡季不淡挂“红榜”

## 城 楼市风向标

近日,部分标杆房企公布了2014年1月的销售业绩。从数据看,今年1月份标杆房企业绩同比普遍上涨,大有“开门红”的味道。也有分析人士指出,房企在年初的销售淡季高调张挂“红榜”,内有玄机。

### 1月业绩“开门红”

来自CRIC的研究报告称,在目前已公布1月业绩的几家房企中,万科、碧桂园、恒大、绿地、招商、旭辉、中骏置业业绩均出现显著上升,只有绿城中国、花样年出现下降。

从同比增幅看,中骏置业和碧桂园最高,两家房企均出现翻番增长,同比增速分别高达142%和141%;其后是旭辉和恒大,同比增长均超过50%;再接下来,万科、绿地的同比增长也都超过40%。

从成交金额看,万科、碧桂园分别实现277亿元和177亿元,双双创下本企业单月销售最高纪录,比去年单月最高成交额分别高出86亿元和7亿元;恒大实现110亿元,比去年单月最高成交额低56.2亿元;去年“榜眼”绿地仅实现65亿元,可能仍将延续去年“低开高走”的走势。

## 城 房博士信箱

### 房贷还款期限长还是短划算？

问 最近我和女朋友结婚买了套新房，贷款130多万元。但在贷款还贷的时间选择上，我俩有了分歧。我觉得贷款15年就行了，早还清无债一身轻。但女友觉得通货膨胀因素要考虑，以后钱不值钱了，还贷时间拖得越长越好。我想请问一下，到底签房贷时，是选择还款时间长划算，还是时间短划算？

答 读者 方先生  
方先生，你好！你的来信收到，经向有关人士咨询，答复如下，仅供参考。

首先，并无适合每个人的房贷方案，因为个人情况不同，贷款时间长短因人而异。

如果说你和女友收入相对较高，月供还款完全不影响生活，那么，选择贷款的时间短更加划算，可以少付不少利息，但如果你俩收入相对一般，或者是组建新家庭开销较大，如果贷款年限较短的话，则每月承担的月供还款压力就会太大了。在这种情况下，贷款时间长一点就会好一些，尽管会多付出一些利息。

目前而言，个人房贷还款方式分为等额本息法与等额本金法两种，存在较大区别。其中，等额本息法的特点是：每月的还款额相同，在月供中“本金与利息”的分配比例中，前半段时期所还的利息比例大、本金比例小，还款期限过半后逐步转为本金比例大、利息比例小。其所支出的总利息比等额本金法多，而且贷款期限越长，利息相差越大。但由于该方式还款额每月相同，适宜收入较为固定的家庭选择，特别是年轻人家庭可以采用用本息法，因为随着年龄增大或职位升迁，收入会增加。

等额本金法的特点是：每月的还款额不同，它是将贷款本金按还款总月数均分（等额本金），再加上上期剩余本金的月利息，形成一个月还款额，所以其第一个月的还款额最多，而后逐月减少。其所支出的总利息比等额本息法少。但该还款方式在贷款期的前段时间还款额较高，适合在前段时间还款能力强的贷款人，比如中年家庭可采用本金法，因为随着年龄增大或面临退休，收入可能会减少。

一般而言，选择适合自己的还款方式，首先要考虑压力是否适合，其次考虑将来可能提前还款。如果打算提前还款，建议选择后一种即等额本金，这样可以少还利息更划算。

本报记者 刘珍华

解答仅供参考，以具体规定为准

| 1月本市商品住宅成交面积排行前十项目 |             |        |           |     |       |
|--------------------|-------------|--------|-----------|-----|-------|
| 排名                 | 楼盘名         | 所属区域   | 成交面积（平方米） | 套数  | 均价（元） |
| 1                  | 金地城         | 浦东新区惠南 | 44846     | 348 | 16412 |
| 2                  | 宝业华庭        | 浦东新区惠南 | 26496     | 289 | 15523 |
| 3                  | 保利星海屿筑      | 嘉定主城区  | 25271     | 247 | 22353 |
| 4                  | 新江湾中凯城市之光名苑 | 杨浦新江湾城 | 19367     | 141 | 38061 |
| 5                  | 云邸          | 杨浦东外滩  | 15508     | 104 | 60240 |
| 6                  | 恒盛豪庭        | 宝山淞南高境 | 14828     | 144 | 29545 |
| 7                  | 佳源奉城名都      | 奉贤奉城   | 13506     | 121 | 11185 |
| 8                  | 凤凰景苑        | 闵行江川路  | 12496     | 102 | 23915 |
| 9                  | 瑞虹新城六号地块    | 虹口四川北路 | 11244     | 116 | 54719 |
| 10                 | 湖畔名邸        | 嘉定南翔   | 11185     | 100 | 20753 |
| （由金丰易居&佑威联合研究中心提供） |             |        |           |     |       |

### 三大因素促销量

记者却注意到,1月、2月历来是房企传统的销售淡季,从全国十大重点城市1月份的成交量来看,绝大部分城市同比出现下滑。市场成交量下滑,标杆房企却张挂销售“红榜”,这又是何为?

CRIC研究人士指出,今年1月份标杆房企销售“淡季不淡”,原因可能有三个:

一是部分房企采取了“削峰填谷”的策略。典型的如万科等,由于去年底就开始“藏”业绩,去年10月之后业绩连续两月大幅回

调,今年1月却“异常”大增,迎来开门红。二是1月上半月,标杆房企仍然保持一定的推案量,同比增长也在情理之中,但是由于公布业绩的企业数量有限,首月业绩同比增长肯定不是大多数房企的普遍现象。三是碧桂园等个别企业业绩徒增,是去年底“火爆”销售局面的延续。

### 拿地热潮或重来

虽然1月楼市成交放缓,但房企对市场信心不减。1月份,北上广深四大一线城市土地成交金额819亿元,同比增长140%。二线城市

## 新年伊始楼市之“最言论”

楼市一直是人们关注的焦点之一。经历了2013年的繁荣发展后,2014年的房地产市场何去何从?岁末年初,关于楼市走势预测的话题又多了起来。

**最一贯的表态:**如果政策继续,房价今年会暴涨

“大炮”任志强日前表示:“在2013年底的时候,我们看到有17个城市又出台了一些按照‘国五条’签订的房价上涨任务指标而采取的行动,这些政策对当地的市场都产生了一些不良影响,如果这些政策继续的话,我想明年(2014年)就会暴涨。”

**最大胆的预测:**今年会出现房价下跌50%  
独立经济学家谢国忠近日向媒体表示:当今的高房价是很多因素作用的结果,泡沫总有一天会破,现在已经开始破了。最后一波房地产泡沫是靠高利贷推起的,现在高利贷出了问题,房价也支撑不住了。我原来认为是在2012年,今年年初我改变了我的预测,当时认为今年下半年将开始下跌,但这个下跌不是一步到位的,先期先下跌20%-30%,之后可能会有反复,到2014年会出现房价下跌50%。

**最诚恳的建议:**房地产调控模式应化整为零  
住建部副部长仇保兴近日在《“清华管理评论”大讲堂——走进深圳”回答现场提问时表示,房地产政策如今有一个鲜明转变,就是房地产要回归“居者有其屋”的基本需求,回

归到城市空间的公平分配和使用上来,绝不能成为过度投资的渠道。房地产调控模式应该化整为零,如深圳的问题深圳解决,不必中央出政策。他还说,现在解决房地产存在的问题还来得及,日本在上世纪80年代,就是城市化的末端房地产崩溃,因为后面的动力没了,这就是房地产崩溃的时间点。中国离这个时间点还有一些日子,此时要是能想明白,采用微调的方法,可以调节过来。

**最实在的预言:**房地产还有10-20年好光景  
万通控股董事长冯仑近日撰文称:2014年,房地产仍然是一个健康发展的趋势。以前房地产就等于住宅,就相当于人类在3岁以前不分男女一样,可现在房地产发展到了青春期,人到了青春期就开始有性意识,房地产也开始分为住宅与非住宅。未来,政府对住宅的政策非常清晰:政府管保障,市场满足多层次需求。而随着城镇化的发展,物流、医疗、公共物业、商业物业、酒店物业等非住宅会越来越释放出来。所以,未来房地产还有10到20年好光景,只不过是住宅转到非住宅。

**最理性的推论:**今年房价还会继续上涨  
著名经济学家吴敬琏2月10日在中国经济50人论坛2014年年会上表示,中国经济今年还会非常困难。他认为房地产是支柱产业的争论本身就是计划经济的思维,能赚钱的产业都是好产业。如果央行还要大量印发钞票,房价还会继续上涨。 本报记者 刘珍华

## 城 楼市故事

随着上海进入老龄社会,许多子女为父母购置二手房的时候,往往首先考虑要有电梯。从目前申城二手房的格局来看,有一梯两户、两梯三户、三梯八户等。业内人士提醒,有时电梯并非越多越好。

李女士近日准备买套二手房,与年逾八旬老母亲一起住,电梯房无疑是首选。但在具体挑选时,李女士遇到一个难题,究竟是选两梯三户,还是三梯四户呢?相信这个问题是许多人也会遇到的。在相同电梯数量的情况下,肯定是户数越少越好,就像三梯四户肯定比三梯八户要好,但是如果遇到不同电梯、不同户数的情况下,又该如何选择呢?

一个简单的做法是用电梯数除以户数,得到每平均户的电梯数,这个数字越大越好。就像两梯三户的每户电梯数为0.67,三梯四户的每户电梯数为0.75。但这仅仅是一个参考的

因素,还有综合其他因素来选择二手电梯房。高层层的电梯房一般不会被挡光,如选低楼层的房子要注意日照问题。同时,噪音问题也是选择电梯房要考虑的。据有关研究,在1层至8层是逐层递减,8层以上就会逐层递增。尤其注意小区停车位、车行道和你选的房子位置。10楼至12楼是扬灰层,灰尘在这个高度悬浮,空气质量不太好。另外,灰尘和汽车废气排出的重金属气体下沉在1楼至4楼。

在买电梯房时,居住者的年龄也是参考要素。对老年人来说,即使是购买电梯房,低楼层仍应是首选。毕竟人老了腿脚不方便,还有就是楼层太高的话,万一发生急病,抢救起来也不太方便。

还要注意的,是单层户数越多,公摊面积就越大,每月的物业费里的水分也就越多。除了物业费外,维修费中的电梯因素也需要考虑。

| 部分房企今年销售目标(亿元)  |      |      |      |
|-----------------|------|------|------|
| 企业              | 今年目标 | 去年业绩 | 同比增幅 |
| 雅居乐             | 700  | 403  | 74%  |
| 海亮地产            | 250  | 153  | 63%  |
| 绿地              | 2400 | 1625 | 48%  |
| 旭辉              | 220  | 153  | 44%  |
| 首创置业            | 280  | 196  | 43%  |
| 融创              | 650  | 508  | 28%  |
| 禹洲地产            | 132  | 110  | 20%  |
| 世茂              | 800  | 671  | 19%  |
| 万科              | 2000 | 1709 | 17%  |
| 恒大              | 1100 | 1004 | 10%  |
| CRIC数据: 企业公告、新闻 |      |      |      |

中,杭州土地市场最为火热,1月土地出让金339亿元,同比大增460%。

房企信心的膨胀,从其销售目标可见一斑。2014年,多数房企销售目标的增长幅度大多超过两成,绿地、万科2014年都将冲击两千亿大关。雅居乐、融创等企业的销售目标也都有较大幅度的增长。

分析人士指出,目前的成交平淡只是受传统淡季的影响,预计楼市将在元宵节之后开始步入正轨。值得注意的是,节前房企集中融资,在一月份的融资总量创新高,很可能在节后造就新一波拿地热潮。 本报记者 杨冬

## 城 秋秋看房

### 楼市未冷

◆ 晏秋秋  
实话实说,如今的楼市,虽然处于传统淡季,但其实并不冷。

一方面,1月份二手房的成交量,环比虽减两成左右,但与历史同期相比,远未达到“冰点”。另一方面,土地市场的走向,也颇引人注目。土地市场热了,楼市的成交量,必然会有所体现。

经过前阶段的累积客户,目前一些新楼盘也在期待一个合适的“爆发点”。伺机而动的这些楼盘,对周边地区二手房价的涨跌趋势的影响力,不可小觑。

更重要的是,在许多人的心态上,楼市目前并不在一个“冷冻期”。虽然上海楼市的“成交季”早已被打乱,“小阳春”和“金九银十”慢慢退出历史舞台,但归根到底,3月份还是给人以希望。

保守估计,3月份的新房和二手房的成交量,会有一个提升。更保守估计,房价不会大起,但会有一股冲劲。



## 买二手房,电梯并非越多越好

目前,针对住宅内的电梯报废年限还没有一个统一规定。通过修理维护,很多电梯都是已经用了十几年,只要能动就继续用。那么完全坏掉的电梯应由谁出钱更换?这其实是一个困扰业主的难题。

电梯一般的使用年限为15年至18年。如果使用年限为70年的房子,中间至少要换三次电梯,按现行标准要150万元左右。目前高层住宅户型一般是按单元划分,以20层高的住宅楼每层6户为例测算,一个单元至少需要有两部电梯为120户业主服务,这120户业主在使用住宅的70年内,至少要分担三次共计900万元的电梯更换费,也就是每户至少要支付7.5万元的电梯更换费,到时换电梯的这笔钱该由谁来埋单呢?而且,这还不包括一部电梯每年大约1万多元的养护费用。如果电梯越多的话,承担的费用会更多,这也是一个大问题。 斐翔