

# 一季度销售分化 中小房企大涨

## 三四线城市 土地市场明显降温

据《经济参考报》消息 今年一季度,地方城市推地节奏有所放缓,土地市场整体供需双降,尤其是三四线城市出现明显降温现象。

据中国指数研究院的统计数据,一季度全国300个城市各类用地共推出4.6亿平方米,同比下降7.3%。分各线城市来看,三四线城市土地供应下降明显。具体而言,一线城市住宅用地推出730万平方米,同比增长13.2%;二线城市推出9446万平方米,同比增长4.4%;三四线城市推出10277万平方米,同比下降17.5%。

从成交量来看,住宅用地成交规模也出现明显下降,其中三四线城市降幅同样显著。据中指院统计数据,全国300个城市各类用地成交3.8亿平方米,同比下降14.3%。其中,三四线城市成交8089万平方米,同比下降25.8%,降幅在各线城市中最大。

“整体来看,受2018年土地大规模流拍影响,预测2019年全年房企融资环境仍然偏紧,且今年企业已进入偿债高峰期,资金压力仍较大,全国土地市场持续全面回温的可能性不大。”中国指数研究院相关负责人分析指出,“三四线城市降温态势已现,但一二线城市基于相对较好的基本面以及对各类资源的吸引力,获得更多企业重视,土地市场将保持一定热度”。

## 家装课堂

### 2019 家装流行趋势 让你的家永不过时

**张扬的个性色彩:**清新风、冷淡风渐渐成为过去式,取而代之的是色泽艳丽、奔放热烈的流光溢彩:嘉年华红、姜黄橘、珊瑚红、孔雀粉……

**简洁利落的线条设计:**让现代家居更贴近人们追求简约生活的理念。抛却传统的纷繁复杂,寥寥几笔线条,就让空间既简约利落,又不失层次美感。比如在吊顶上,越来越倾向于简单的吊顶,或者不吊顶,仅用边角的石膏线点缀。

**小体量的精致家具:**在选择家具上,人们会偏向于选择小而精的家居小件,从细微之处凸显生活的品位。比如:精致的摆件、智能家电、小体量沙发茶几等。

**偏好于混搭的美:**将不同风格不同材质的东西进行混搭,呈现着独一无二的家居美感。现代简约中混搭一点文艺的北欧风,或者简美风格中混搭一些喜欢的中式老物件,都会呈现一种无与伦比的家居之美。从材质上来讲,人们也会突破传统,将不同的材质进行混搭,比如一面墙上混搭乳胶漆和文化砖,或者地面上混搭木地板与花砖,都给人独特的视觉体验。

**轻奢元素正流行:**极为注重品质的轻奢元素进入大众的视野,比如:金属灯、金属框架茶几、金属花架、金属收纳盘等,这些闪闪的金色,瞬间照亮了整个家。

(综合)

截至4月10日,30余家上市房企陆续公布今年一季度业绩。房企销售额从之前普遍上涨,变为涨幅明显放缓。龙头大型房企业绩上涨乏力的端倪开始显现,中小房企步步趋稳,个别房企趁势超车,房企业绩分化明显加剧。

### 基数高,三巨头同比下调3%-26%

截至4月10日,公布2019年一季度销售业绩的上市房企合计30余家。中原地产研究中心统计数据,有30家房企合计销售业绩为10469亿元,与2018年同期的10096亿元相比,同比微涨3.7%。

在克而瑞一季度中国房地产企业销售TOP200权益排行榜中,碧桂园、恒大、万科位居前三名的格局仍未打破。

其中,碧桂园公告的业绩数据显示,碧桂园第一季度实现权

益销售金额约1200.1亿元,同比去年的1281亿元下降6.30%。

恒大销售金额同比下调的比例则超过两位数。今年1至3月,恒大累计实现合约销售金额约1196亿元,与去年的1618.7亿元相比下降26.1%。

2019年1至3月份,万科累计实现合同销售金额1494.4亿元,同比跌幅为3.13%。

### 部分中小房企 大涨60%-277%

在部分大房企业绩上涨乏力情况下,部分中小房企的业绩数据依然在上漲,有的小房企一季度销售业绩同比涨超六成,甚至个别小房企一季度销售业绩同比增长2倍以上。房企间的业绩分化继续加剧。

最为典型的是国瑞置业一季度销售76.57亿元,同比增长约277%。合生创展一季度销售

40.8亿元,同比增长约141.80%。

佳兆业一季度合约销售金额约为138.41亿元,同比增长约75.7%,2019年的合约销售目标为875亿元,已实现年度销售目标的约15.82%。

建业地产一季度物业合同销售总额为128.36亿元,同比增加为69.8%。2019年其重资产合约销售目标是635亿元,已完成全年目标的20.21%。首創置業一季度累计签约金额约139.1亿元,同比增长63.2%。2019年销售目标800亿元,完成目标的17.38%。

此外,中国奥园一季度合同销售金额187.3亿,同比增长约38%。佳源国际一季度销售36.63亿元,同比增长46%。

随着市场格局逐渐分化,张大伟认为,从2019年销售数据可以推断出,在龙头房企退烧的背景下,2019年市场逐渐将出现中型房企竞争的局面。

据《新京报》报道

## 购房提醒

### 怎样计算房产税?

房产税属于税收中的一种,是以房屋为征税对象,按照房屋的余值或者按照租金收入来当计税依据,向房屋所有人收取的一种税,下面我们来谈谈房产税要如何收取,该怎么计算房地产税。

房产税有两种不同的计税方式,一种是从价计征,另一种是从租计征。

1、从价计征就是按照房产的原值减去一定比例后的余值的计征方式,扣除的比例是由省、自治区、直辖市人民政府在税法中自行确定的,每个地区的市场情况都不同,因此扣除的比例也会不同,需要因地制宜的确定计税余值,其计算公式:应纳税额等于应税房产原值×(1-扣除比例)×年税率×1.2%。

2、从租计征,是按照房产租金收入计征的,房产用于出租,房屋租金收入作为房产税

的主要税收依据的计算公式是应纳税额=租金收入×12%(税率)。如果房产是用于生产经营的,需要从生产经营月份开始缴纳房产税,之后都需要从次月开始缴纳。个人出租住房租金收入计征的计算方式是应纳税额=房产租金收入×4%(税率)。

以下房产是可以免征收房产税的:

- 1、国家机关、军队自用、人民团队所用的房产;
- 2、国家财政部门拨发事业经费所用的单位自用房产免收房产税;
- 3、公园、宗教寺庙、名胜古迹等自用的房产;
- 4、个人所有的房产非经营所用;
- 5、由财政部门批准可以免征收房产税的房产。

本报综合报道

### 这4种房子办不了房产证,购房需谨慎

购房者在买房时一定要避开这四种房子,否则买了可能都不是你的,下面小编就为大家分享一下是哪四种房子。

**小产权房:**是指在农村集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村政府颁发,这类房没有国家发放的《土地使用证》和《预售许可证》,购房合同在国土房管局不会给予备案,就无法实现过户。

**五证不全的房子:**五证分别为《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》,开发商五证齐全才拥有建房以及售房资格,五证不全的房屋属于

违规建筑,不被法律承认甚至会被拆除,这类房子是无法办理房产证的。

**被抵押或查封的房子:**开发商为了投资新的项目,就会将已经建好的房子抵押给银行办理贷款,产权暂时归银行所有,这就导致了一些已经建好的房子不能卖出,即使你能买到,你却无法办理房产证。

**未缴纳房屋交易税费的房子:**房屋进行交易的时候是要缴纳很多税费的,有一笔钱是我们一定要缴纳的,就是房屋交易税费,这笔钱需要在房屋交易合同生效后就要缴纳,而且缴纳税费的凭证一定要留好,如果没有这个票据购房者是无法办理房产证的。

本报综合报道

## 房地产税法草案 完善有望提速

### 专家建言设住房免征面积

据《证券日报》消息 近日,国务院确定《政府工作报告》重点工作部门分工,要求各部门一把手要亲自抓、负总责,对照分工逐项制定落实方案,4月15日前报国务院。其中,稳步推进房地产税法立法由有关部门按职责分工配合做好工作。

目前市场关心的焦点问题是房地产税将会如何确定税基和税率?会不会设定居住面积免除额?“从国际经验上看,房地产税开征的税基主要包括依据租金收入征收和依据房屋评估值征收两种方式。就我国而言,预计会采用房屋评估值来征收房地产税。”苏宁金融研究院高级研究员付一夫说,需要设定居住面积免除额,并将居民住宅免税面积适当放宽一些,以保证那些持有自住房群体的利益,避免进一步增加他们的税负。如此,房地产税的推出也会变得更加容易。

如是金融研究院首席研究员朱振鑫认为,从征收对象来看,直接“一刀切”征收不太现实,预计未来房地产税征收范围应该是部分覆盖,先对一线、二线热点城市增量住房开始,从增量扩大到存量,从高档住宅扩大到普通住宅。三线、四线城市暂时不征或者给予一定的豁免条件,且同一城市核心区域和非核心区域的征收标准会有不小的差异。

朱振鑫预计,房地产税将按照评估值也就是房屋市场价值,而非房产原值(即购房时价格)征收,当房价上涨时,房地产税负增加,可起到抑制房价上涨的作用,但由于近些年房价波动较大,最终评估值可能会有折扣,设定适当的评估率。

“划定免征面积是房地产税立法的重点和难点。”朱振鑫表示,目前认可度较高且相对合理的办法是以户为单位,对首套普通住房免征,然后以人均面积为标准,对超出家庭(户)免征面积部分的面积,征收房地产税。

晨报官方微信

