

## 房产周刊

房企变“房东” 卖房变“租房”

## 房企加码布局长租公寓

房地产的低增长时代，高价抢地，高周转，快速扩张这些发展模式似乎正在失灵，为备战存量时代，越来越多房企选择将长租公寓作为下一个掘金新领域。

如果说前两年，万科等一线房企对长租公寓的态度仅是“试水”或“尝鲜”，那么，自持土地模式的推出、史上最严调控的出炉、租售并举的市场发展趋势，都在促成一道令开发商加码布局租赁市场的推力，使其变“试水动作”为“业务转型”。

对此，业内认为，房地产交易进入低潮期，房企变“房东”，“卖房”变“租房”将成为自然推进的市场现象，一方面消化手中的房源，另一方面寻求卖房以外的业务增长点，长期而言将是众多房企的转型选择。

北上广深等城相继调控  
商办项目：  
不得擅自商改居

继北京之后，广州、上海、深圳等热点城市陆续出台了针对商办市场的楼市调控措施，虽然管控力度强弱有别，但均明确商办项目不得挂钩居住属性，且部分城市还探索在建筑、设计方面的管制方式，力图从产品开发一端，降低商办项目转向居住用途的可能。

3月26日，北京住建委发文调整商办市场，一句“商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途”，彻底改变商办市场规则。

北京上述政策，既阻断了个人购买未建、在建、在售商办项目的渠道，同时为个人购买二手商办房屋也设置严苛门槛。

时隔四日，广州提出加强商办类房地产项目管理。“房地产开发企业销售商办类物业，销售对象应当是法人单位；法人单位购买的商办类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位”。

4月21日，成都多部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类建设项目建设的通知》，要求商业、办公类建设项目建设严格按照规划用地性质及规划许可开发、建设、销售、使用，严禁擅自改变为居住用途。

同日，上海要求土地出让合同中应明确规定办公用地不得建设公寓式办公项目，商业用地未经约定不得建设公寓式酒店。

深圳也于5月12日发文限制商办转性，未来5年，商业办公、研发用房转公寓、偷面积、改建将被严格限制。“新政出台后，此类设施将更多的服务于办公需求，即不太可能服务于居住的需求。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称，这对后续深圳商办项目有利空效应。

至此，北京、上海、广州、深圳、成都等多个城市落地了针对商办项目的调控政策，从城市类型看，基本集中在一线城市和部分热点二线城市。

无论从政策内容篇幅，还是发布时间、后续配套举措来看，北京对商办项目的管控实属最严。

“3·26后的一个多月时间，北京商办市场实际成交大幅下跌。”中原地产首席分析师张大伟直言，堪称历史最严的商办限购政策，对此前过热的商办市场打击明显。（中新）

## 1 房企在长租公寓市场动作频频

作为房地产相关业态的延伸领域，长租公寓已逐渐成为房企的新业务维度，最近，不少房企均动作频频。

近日，万科、龙湖皆携带长租公寓品牌进军杭州市场，其相关负责人均表示，并非玩票性质，而是认真的。资

料显示，截至2016年底，万科长租公寓品牌“泊寓”已经在全国实现18个城市的布局。在万科定位于城市配套服务商打造的“热带雨林”全生态体系中，长租公寓占据重要一环。

似乎预示着新的市场趋势，不久

前，碧桂园也宣布，碧桂园上海区域已成立长租公寓管理部和产城发展部，并计划在沪拓展业务。此前，碧桂园集团总裁莫斌曾表示，碧桂园要深耕上海市，在上海投入加码，不仅继续推进住宅开发业务，还要成立长租

公寓和产城发展部、商业管理部等，在房地产行业的多个领域发力，深拓碧桂园在沪发展的业务深度和广度。

业内认为，单独辟长租公寓管理部，足以证明其在碧桂园未来长期战略中的布局明确性和重要性。

## 2 存量时代的下一个增长点

行业趋势表明，长租公寓将成为存量时代的下一个业务增长点，不少房企也做好了全面备战的准备。甚至，一位业内人士向记者表示，增量市场萎缩形成的挤出效应，将导致租赁市场变为下一个圈地的

业务新领域。而从目前经营长租公寓的三类企业来看，相比酒店和互联网创业企业，房地产企业无疑具备诸多优势。同策咨询研究部总监张宏伟认为，做长租公寓对开发商而言基本没有太多门

槛：第一，主流房企本身在一、二线城市开发有项目，手上有房源可以直接出租或卖掉再统一管理；第二，大房企基本布局在核心城市，这些区域的房价近两年越来越高，导致买不起房而想长期租房的需求逐渐攀升。

“对开发商来讲，长租公寓意味着资本的另外一条出路，当拿地开发模式增速不再那么高的时候，通过租赁管理，一方面获得经营的租金和服务收益，另一方面资产本身的价值也获得增长。”张宏伟进一步解释道。

## 3 长租公寓的痛点待挖掘

各方资本的竞相角逐之下，长租公寓的市场前景充满了想象，也布满未知数。

据知，目前中国长租公寓品牌超500家，除专业运营机构外，房企逐渐壮大为另一支市场力量，目前已知有万科、远洋、龙湖、金地等房企已迈入该行列。

竞相角逐之下，市场秩序不规范、规模参差不齐、盈利模式欠成熟等随之而来的“圈地”综合症似乎不可避免。早前伟业我爱我家集团副总裁胡景晖曾提出，小规模、大概念的长租公

寓肯定不赚钱，他甚至认为，没有足够的资金支持，长租公寓市场的小鱼在一年之内就会慢慢消亡。

长租公寓的市场反应究竟如何？面对调查，有开发商向记者表示，许多公司或多或少，或显性或隐性地在做类长租公寓项目，但实际售租很大一部分是靠“内部消化”，或者干脆做成了变相的员工宿舍，“长租公寓离真正的市场化检验似乎还需要时间”。

上海易居房地产研究院总监严跃进认为，上述做法与长期发展长租公

寓和租赁市场等发展思路有所违背，“后续还是需要面向社会大众提供类似的产品，以进一步扩大覆盖面。”

换言之，长租公寓的痛点仍待挖掘，“房企投入长租公寓面临几个问题：一是对这块业务不一定很熟；二是即使做了，能不能盈利还是未知；三是卖出去是不是统一经营和管理还是很大的问题，如果是整体持有，开发商统一管理还好，一旦散售出去除非签订统一管理协议，不然后续会有很大的问题。”张宏伟告诉记者。（据新华网）

房地产投资增速提高  
分析称：系前期市场延续效应

国家统计局近日发布了4月份主要宏观经济数据，其中，房地产投资增速提高引发关注。在全国多地加码楼市调控的背景下，房地产投资增速为何有所加快？投资领域出现了哪些趋势性变化？

数据显示，1至4月份，全国固定资产投资同比增长8.9%，增速比一季度低0.3个百分点，但房地产开发投资同比增长9.3%，增速比1至3月份提高0.2个百分点。

专家分析，增速加快主要是前期房地产市场的延续效应。国家统计局新闻发言人邢志宏分析称，去年，全国商品房销售面积同比增长22.5%，房地产市场出现了比较强的景气局面，很多房地产企业加大了投资力度，很多在建项目仍在进行。

国家统计局国民经济综合统计司副司长毛盛勇介绍，新一轮调控措施对房价和其他房地产相关指标的影响，可能在4月份以后陆续显现。下一阶段，房地产成交面积增速可能有所放缓，一定程度上将影响企业投资的积极性。而一些热点城市有计划地加大了土地供应，有利于推动房地产投资的增加。房地产投资增速

下一步还有待继续观察。

事实上，房地产投资中的一些指标增速已经出现了回落。比如，房地产投资中占比超过60%的住宅投资，1至4月增速比1至3月回落0.6个百分点。同时，房屋新开工面积、商品房销售面积、房地产开发企业到位资金等指标增速也有回落。

相比于房地产，基础设施和制造业在总体投资中占比更大。从4月份数据来看，投资总体增速虽然略有回落，但也保持了相对平稳，且内部结构正在持续优化。

今年前4个月，房地产投资对全部投资增长的贡献率为20.1%，拉动投资增长1.8个百分点。同期，基础设施投资对全部投资增长的贡献率为48%，拉动投资增长4.3个百分点。

1至4月份，基础设施投资高位运行，特别是在短板领域的投资力度进一步加强。其中，生态保护和环境

治理业、公共设施管理业、道路运输业等投资增速都超过20%。

制造业投资方面，尽管1至4月份增速比一季度低0.9个百分点，但体现新动能的制造业投资快速增长。当期，高技术制造业投资同比增长22.6%，增速比全部制造业投资高17.7个百分点。

值得注意的是，在投资总体平稳的情况下，民间投资出现短期波动。1至4月份，民间投资同比增长6.9%，尽管增速比去年全年提高了3.7个百分点，但与一季度相比有所回落。

邢志宏说，去年国家出台了一系列促进民间投资健康发展的政策措施，但还需加大政策落实力度，继续深化简政放权改革。此外，要不断从融资环境、信用体系等方面给民间投资营造更好的发展环境，激发内在动力，促进有效投资的快速增长。

（据新华社）

4月21日，成都多部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类建设项目建设的通知》，要求商业、办公类建设项目建设严格按照规划用地性质及规划许可开发、建设、销售、使用，严禁擅自改变为居住用途。

同日，上海要求土地出让合同中应明确规定办公用地不得建设公寓式办公项目，商业用地未经约定不得建设公寓式酒店。

深圳也于5月12日发文限制商办转性，未来5年，商业办公、研发用房转公寓、偷面积、改建将被严格限制。“新政出台后，此类设施将更多的服务于办公需求，即不太可能服务于居住的需求。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称，这对后续深圳商办项目有利空效应。

至此，北京、上海、广州、深圳、成都等多个城市落地了针对商办项目的调控政策，从城市类型看，基本集中在一线城市和部分热点二线城市。

无论从政策内容篇幅，还是发布时间、后续配套举措来看，北京对商办项目的管控实属最严。

“3·26后的一个多月时间，北京商办市场实际成交大幅下跌。”中原地产首席分析师张大伟直言，堪称历史最严的商办限购政策，对此前过热的商办市场打击明显。（中新）

## 前四月房地产开发投资27732亿元

来自国家统计局网站最新出炉的数据：

14月

全国房地产开发投资27732亿元

同比名义增长9.3%

其中：住宅投资18671亿元，增长10.6%，增速回落0.6个百分点

住宅投资占房地产开发投资的比重为67.3%

商品房销售面积41655万平方米

同比增长15.7%

增速比1-3月份回落3.8个百分点

其中：住宅销售面积增长13.0%

办公楼销售面积增长49.3%

商业营业用房销售面积增长30.6%

商品房销售额33223亿元

增长20.1%

其中：住宅销售额增长16.1%

办公楼销售额增长50.4%

商业营业用房销售额增长41.4%

从地区分布来看：

14月

东部地区房地产开发投资15437亿元，同比增长8.7%，增速与1-3月份持平

中部地区投资5755亿元，增长16.8%，增速提高1.9个百分点

西部地区投资5794亿元，增长7.7%，增速提高0.2个百分点

东北地区投资747亿元，下降13.7%，降幅扩大4.9个百分点



## 别墅样板间

设计师：王忠平

项目地址：海口观澜湖·官邸

设计材料：砂岩、实木雕花、大理石砖、木纹砖、花梨面板索色、防腐木。

设计风格：中式风格。

设计说明：本案通风采光好，户型方正，结构合理，高挑空，是一套不可多得的经典户型。设计师全新演绎新中式风格，把中国传统风格揉进现代时尚元素，采用的一些现代的材料作为表现中国传统的元素，这种风格既保持了中国的传统，又有时代感。

**星艺装饰**  
XINGYI DECORATION  
高端别墅设计工作室  
私人订制，专为高端别墅打造专属空间  
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6665 6000

北京买二手房  
中介费“松动”

“北京的中介费降了。”有消息称，北京二手房市场的中介服务费已进入全面下调时代。记者走访市场发现，由于成交量近两个月逐步趋冷，中介机构为争夺客源确实开始抛出“佣金打折”的橄榄枝。不过，记者发现，无论是2.2%还是2%，打完折后的中介服务费费率仍然突破了发改委文件规定的上限，购房人呼吁来一场实实在在的降价。

链家因为品牌优势，中介费是行业中最高的，之前一直按照成交额的2.7%来收取。而目前，不少门店都把这个费用降到了2.2%。

不过，无论是链家、我爱我家还是其他中介机构，记者从各方求证到，目前的中介费下调只是楼市成交量下滑之下各中介门店为争抢业务的自发行为，并非规定动作。

“我们从来没有收到过公司通知，要求下调中介费。不过，现在只要能做成一笔交易，我们都会给购房人至少8折的中介费优惠。”一位我爱我家的经纪人告诉记者。

## 版面联系

联系人：李亚丹 13976077158

**华浔品味装饰**  
热线：68581005 68581006  
地址：海口市珠江广场帝都大厦11楼

购买墙漆应注意  
甲醛等问题

近日，中国消费者协会公布了20款乳胶漆样品比较试验结果，除了消费者最为关心的甲醛释放量的问题，乳胶漆产品的诸多理化性能也关系到产品性能和质量，应该受到更多消费者关注，在选购时有更多的参考。

耐洗刷性是指在规定条件下，漆膜用洗涤剂反复擦（刷）洗而保持不损坏的能力，是反映涂料产品使用寿命的主要指标。根据国家标准GB/T 9756-2009《合成树脂乳液内墙涂料》规定，耐刷300次达到合格品，耐刷1000次达到一等品，优等品耐刷必须达到5000次以上。耐洗刷性不合格的主要原因是配方不合理，乳液选料或助剂选用不当。

除了耐洗刷性，“对比度”也是乳胶漆产品不合格的主要原因之一。“对比度”是衡量白色及浅色涂料遮盖能力的指标。评价涂料遮盖率的好坏不能仅看施工的感觉，关键还要看漆膜干燥后的遮盖力。对高档产品来说，一般湿遮盖率（产品未干时的遮盖能力）好于干遮盖率，低档产品则相反。对比度反映出产品的遮盖力，能体现涂料最终使用效果。

很多消费者在选购墙漆时可能最关注甲醛问题，国家标准GB18582-2008《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》对游离甲醇项目有严格规定，按照标准，应不高于100mg/kg。

同时，国家标准GB 18582-2008《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》，除了对游离甲醛释放量做出要求，也对挥发性有机化合物（VOC）、苯系物、可溶性重金属做出限量规定。例如，挥发性有机物标准为≤120g/L，苯系物标准为≤300mg/kg，可溶性重金属以mg/kg为单位，铅标准值≤90，镉标准值≤75，铬标准值≤60，汞标准值≤60。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

**好房中国海南运营启动**

本报讯（记者王黎刚）好房中国海南运营启动大会暨好房YOU+开业典礼日前在海口举行。好房中国海南区相关负责人表示，把好房中国“互联网+”平台运营和传统中介的服务能力整合到一起，力求形成这个行业里的标杆，让传统中介回归到和链家一样的起跑线，依靠合理收费、优质服务、诚信经营参与到行业竞争，和消费者共赢。

据悉，好房中国成立于2008年，经过8年时间，目前用户已遍布全国366个城市，累计服务门店达4万家，固定门店服务数量为3万家，注册经纪人超50万。

“北京的中介费降了。”有消息称，北京二手房市场的中介服务费已进入全面下调时代。记者走访市场发现，由于成交量近两个月逐步趋冷，中介机构为争夺客源确实开始抛出“佣金打折”的橄榄枝。不过，记者发现，无论是2.2%还是2%，打完折后的中介服务费费率仍然突破了发改委文件规定的上限，购房人呼吁来一场实实在在的降价。

链家因为品牌优势，中介费是行业中最高的，之前一直按照成交额的2.7%来收取。而目前，不少门店都把这个费用降到了2.2%。

不过，无论是链家、我爱我家还是其他中介机构，记者从各方求证到，目前的中介费下调只是楼市成交量下滑之下各中介门店为争抢业务的自发行为，并非规定动作。

“