

## 前四月销售榜单出炉 五家房企突破千亿

地产研究机构克而瑞近日公布《2018年1至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，未来将会有更多持观望态度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。



### 规模房企业绩整体提升

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58%，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的东原地产实现销售金额131.8亿元，与去年同期排名第50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到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。

### 部分房企降价抢收业绩

今年以来，在严控预售价格的背景下，部分城市开始适度增加市场供应，包括成都、上海、西安、重庆、武汉、广州在内的多个城市有房企项目批量入市。以上海为例，当地预售批复项目达47个，面积为1736.7万平方米，远超去年年末和今年年初的供应量。在获批可售的项目中不乏一些备受关注的高端住宅项目，例如信达泰禾上海院子、瑞安房地产翠湖天地等。

根据克而瑞的统计，今年3至4月，广州共有123个新增供应项

目，在被统计的城市中项目最多，另外，广州3至4月新增供应套数达到12296套，供应面积为122.01万平方米。从克而瑞的统计来看，供应套数最多的上海达到16788套，供应面积最多的成都为19205万平方米。

目前部分城市房地产市场需求仍然巨大，克而瑞分析指出，在严格的限价政策下，一些新开盘项目的开盘价远低于周边二手房的价格，倒挂现象严重，因此一些开盘项目出现热销情况，部分房企的销售业绩也迎来开年以来的小高峰。

不过在限价政策的紧缩下，一些房企也开始被动抢收业绩。克而瑞分析指出，巨大的销售和资金压力、预期项目去化率下降等都使持观望态度的房企不得不放低姿

态，降低预售价格，被动加速项目入市，把全年的销售计划前移，抢收业绩，来确保全年销售目标的完成。

降低价格在高端住宅项目上体现明显。以上海为例，今年一季度单价超过8万元/平方米的住宅项目预售批复寥寥无几，上市的翠湖天地、上海院子等高端项目都将价格放低。其中上海院子所处地块在2015年出让时，提出保障房部分后楼面价高达6.1万元/平方米，市场曾预期该项目单价在10万元/平方米以上，但在市场调控不断加码和企业资金压力下，该项目选择降价销售，根据4月份的预售证项目情况，上海院子的成交均价为95万元/平方米。

(葛政涵)

## 婚后购房父母出资咋认定？

法官：对夫妻双方的赠与

刘女士与王先生婚后共同购买了一套房屋，房屋首付款160万元由男方父母支付，后续贷款由男方偿还，房屋则登记在了二人名下。后刘女士起诉要求离婚，分割该房屋。王先生虽同意离婚，但不同意分割房屋。日前，北京海淀法院审结了此案，法院判决该房屋归王先生所有，由王先生给付刘女士房屋折价款185万元。

原告刘女士在法庭上表示，该房屋登记在她与王先生名下，且房屋贷款一直由两人共同偿还，王先生父母出资应视为对双方的赠与，故要求依法分割该房屋。而被告王先生不同意该说法，他认为房屋是父母出资专门为他购买的。“我和父母签了一份赠与协议，这份协

议写明，他们出的房款只赠与我一人所有，且贷款也是我一人还，我不同意分割房屋。”

法院经审理后认为，该房屋系双方于婚姻关系存续期间购买，且登记在双方名下，故该房屋属于夫妻共同财产。

对于首付款160万元，法院认为，王先生虽主张系其父母赠与其个人，且以协议书为据，但该协议书是其父母与王先生单独签署，王先生未提交证据证明该协议约定之事实有第三方知晓，故该证据对第三方不发生效力。另外，该协议书签订于房屋登记之前，事后该房屋登记在王先生和刘女士二人名下，视为变更了上述约定，故法院对王先生主张该首付款为其父母

赠与其个人之主张不予采信，该房屋应当作为夫妻共同财产依法分割。

最后，法院判决该房屋归王先生所有，由王先生给付刘女士房屋折价款185万元。

### 法官释法

根据《婚姻法司法解释二》规定，当事人结婚后，父母为双方购置房屋出资的，该出资应当认定为对夫妻双方的赠与，但父母明确表示赠与一方的除外。根据该条法律规定可知，条文中的“应当认定”是在父母实际出资时，其具体意思表示不明的情况下，从社会常理出发，推定为赠与。若当事人有证据

证明其与出资人之间形成的是借贷关系的，则不能适用该条规定，该部分出资应认定为借款，将按照夫妻共同债务或个人债务处理。当然，该证据应当是在当事人离婚诉讼前形成的。

关于父母出资是赠与一方还是双方，法官表示，一方父母在婚后为子女购置不动产出资的，一般应认定为对夫妻双方的赠与，除非父母明确表示赠与给一方。特别是当出现不动产所有权登记在双方子女名下这一事实时，除非当事人能够提供其他证据证明该出资仅为父母对其子女一方的赠与，否则依据产权登记这一事实，一方父母出资的真实意思表示更合理的解释为一方父母对双方子女的赠

与而不是父母赠与给一方子女。法官特别提示，这里所称的父母的意思表示应以赠与发生的时间为准。

本案中，王先生提交的其父母与其签署的赠与协议书，内容虽写明系其父母的出资，且赠与王先生一人，但该协议内容未经刘女士确认并同意，且双方争议之房屋登记在王先生和刘女士名下，故本案综合上述事实认定王先生与其父母单方签署的赠与协议不能对抗第三人刘女士，不能视为“父母明确表示赠与一方”的情形，故王先生父母出资的部分，应认定为王先生和刘女士夫妻共同所有。

(黄晓宇)