

# 房地产周刊

REAL ESTATE WEEKLY 每周四出版



房地产工作室主编 值班主任/郭远明 主编/邓建华 美编/张德运 专刊热线/13907684111 电子邮箱/dengjh2008@163.com

## 海口二手房中介进一步规范管理 海口将严惩代收二手房交易资金行为

职业资格证方可为客户提供服务。对不备案或通不过年度检查的机构，将责令限期改正，并处1万元以上2万元以下罚款。

即将出台的《办法》首次明确，任何房地产经纪机构及经纪人员不得代收管存量房交易资金。今后，市民的二手房交易资金均不过中介的手，由银行进行托管，能够有效规避二手房交易资金风险。

产中介服务机构处于1万元以上5万元以下罚款。《办法》尽可能详细列出针对中介机构及其人员的禁止行为，包括多头执业、为禁止转让、抵押的房地产提供转让、抵押中介服务，提供虚假材料或者隐瞒真实情况，违规收费，索取不正当利益，个人擅自接受委托等等禁止行为。

### [楼市评论]

#### 岛外购房者不是海南发展的包袱

海南房价持续半年之久的逆市上扬之后，终于在6月停滞下来，销售量也有所回落，一度信心百倍的开发商们开始了投石探路的观望阶段。

从投入产出的效益看，岛外人士购房是海南发展的动力而不是包袱。远隔千里选择来海南购房，除了必须支付一次性购房费用外，购房者还必须支付物业管理费以及正在酝酿出台的财产（房产）税。

正因为岛外购房者的支撑，海南房地产市场近几年显现繁荣，房地产市场的繁荣也拉升了全省的土地收益。2007年，全省经营性土地出让的直接收益达到60亿元，极大增强了相关县市的经济实力。

从发展潜力看，2007年，海南房地产开发投资127亿元，仅占全国房地产开发投资2.5万亿元的0.5%。房屋竣工面积215万平方米，销售面积302万平方米，竣工和销售面积大体相当于上海和北京的1/7—1/8左右，而销售收入则为1/20—1/25左右。

纵观北京、上海、大连、青岛等地，异地购房的比例也不少，可见异地置业并不是海南所特有的现象。在流动性资产迫切寻找出路的情况下，只要有一个让人置业的理由，异地置业者就会趋之若鹜。

海南楼市有一定的特殊性，但一定与国家经济发展相联系。在异地营销体系发育不充分、房价上涨过快而供应又扎堆的情形下，受到一定的负面影响是显然的。

（邓建华）

# 海南土地拍卖外来上市公司成主角 中小开发商逐渐边缘化



6月以来，海南楼市出现了少有的冰火两极现象。相比房屋销售人气低迷、成交量下降的局面，土地拍卖市场依然保持着价高势猛状况。

#### 2亿保证金为门槛 外来上市公司唱主角

海口新港地块仅一家企业参与竞

拍。据海口市国土环境资源局一名官员称，是因为其他意向企业未能在规定时间内缴足2亿元保证金而放弃。

在这两次土地抢夺战中，活跃着上置集团、北京首开、阳光控股等上市公司的身影，海口本土开发商基本沦为看客。

口列入战略版图，在外围虎视眈眈的上市公司多达20家。新世界集团、天津泰达、宝安集团、万科地产、联华国际这些率先进入海口的上市公司已占据了海口房地产市场相当份额。

新港地块被上市公司拍得只是近年来海南一级土地市场的一个缩影。不仅海口的中小开发商望地兴叹，在三亚、陵水等地，中小开发商虽有心想无力，拿地可能性也越来越小。

今年上半年，海口土地一级市场楼面地价直逼1500元/平方米，同比上涨20%以上。海口本土开发商越来越难与上市公司在土地拍卖市场上竞争。

#### 资金压力加速 中小开发商边缘化

上市公司逐渐成为海口、三亚等地土地市场的主角势不可挡。全面主导海南房地产业发展只是时间的问题。

卢先生曾参股多个小楼盘的开发，在海口市蓝天路某“半拉子”续建改造出售后就处于“失业”状态。

受多种宏观不利因素的影响，国家经济形势可能会出现困难，会给中小开发商们带来更多的困难。

据某国有银行海南分行信贷部负责

人介绍，目前银行基本只给实力靠前的房地产企业贷款，中小开发商获得贷款的可能性非常小。部分抗风险能力不强的中小开发商，今年下半年感受资金压力将比上半年增大。

随着海口规划、国土等部门的一批“蛀虫”被揭露，全省各地城建口的工作会受到更多的监督，规范审批程序对实力不强的房地产企业无疑是又一个“紧箍咒”。

#### 本土开发商 谁能成为品牌扛鼎者？

在全国楼市偏冷的背景下，如何保持良好的现金流、提高抗风险能力和平衡土地储备和资金链等问题不容忽视。

海口的长信地产、兆南地产、昌茂地产、庆豪地产、三亚的兰海地产、海韵地产、昌达地产、大兴地产等，如今都有了战略规划的意识。

海南也有本土品牌考虑进入资本市场来提升企业的竞争力，但多年来一直未能如愿。

在当前环境下，本土地产公司还应通过加强管理来降低运营成本。

### 楼事速递

#### 二季度房地产企业信心指数最低

本报讯 国家统计局7月中旬公布，二季度我国企业家信心指数为134.8，分别比一季度和上年同期回落5.8和8.3点。

有关专家指出，当前中国经济仍处于高位，但增速有所回落。企业家信心指数和统计局前一天发布的二季度全国企业景气指数（137.4，同比回落8.6）的走势均是对当前经济运行的一种反映。

值得关注的是，二季度房地产业企业家的信心指数最低，为118.4，在一季度回落6.8点的基础上大幅回落了12.7点。

#### 国土资源部发通知：09年底合法宅基地全领证

本报讯 国土资源部日前发出通知，要求各地加快宅基地使用权登记发证工作，力争在2009年底前，基本完成全国宅基地使用权登记发证工作。

通知明确，对新申请宅基地的，当事人在办理宅基地用地审批的同时申请土地登记，国土资源行政主管部门要做到即批即办，在住宅建成并实地检查合格后，报人民政府核发土地权利证书。

#### 增加楼盘容积率 成为某些规划官员牟利工具

本报讯 从去年以来，涉及重庆市规划系统、地产开发系统的受贿大案，仍在持续发酵之中。

容积率是一个技术指标，根据绿化带、天际线、建筑高度，控制建筑物开发力度及高度的指数。一个楼盘容积率的调整，与开发商利益有着密切联系。

**蔚蓝海岸**  
SHENVILLE WOODHIA HALEIXOM

## 隆重推出特价别墅

### 花公寓的钱买西海岸独立温泉别墅

### 赠送130—338平米私人会所

### 同期带泳池的高级精装公寓开始预定

# 0898-68703666/999

地址：海口市滨海大道245号（新闻宾馆斜对面）