

从每平方米千元
到每平方米万元

十年磨一剑,霜刃未曾试;今日把示君,谁能解其事?

三亚房地产 10 年之谜

本报记者 吴钟斌



三亚湾一带,新开发的房产林立。 本报记者 程范淦 摄

同时开盘的楼盘,差价甚至达到上万元,相同的地段,房价也能相差上万元。在三亚,似乎谁都不看不清、摸不透房价。在许多人的犹豫、迟疑中,房价又涨了,也因此,三亚房地产业屡受市民诟病和媒体质疑。

就在消除房地产泡沫的同时,2000年,三亚房地产开始复苏,但档次都较低,每平方米的房价也只有千元左右。但自2002年,新商品房价格表现出一波狂飙突进之势,一年一个价甚至几个价,10年涨了近乎10倍。

2003年,三亚新建商品房均价为每平方米3600元,两年后站在了5000元之上,今年上半年已达到10525元。研究这条抛物线发现,2006年是三亚房价的一个跃升年。这一年,三亚平均房价为5105元,但一年后已涨到7449元,今年再跃了一个台阶。

今年下半年,三亚房价有所回落,但购房者并没有看到明显差异,9月份回落到9899元/平方米。即便如此,三亚房地产仍与海口形成了鲜明差别,相差一倍以上。

相比之下,三亚二手房就逊色许多。

2000年,每平方米的均价为1279元,至今年上半年也只有2903元。虽然也属逐年增长,但其幅度远小于新建商品住房。

研究人士分析认为,这个期间伴随着中国经济的增长,住房需求也较为旺盛,土地和建筑材料价格大幅上升,这是三亚房价上涨快的主要原因。最近3年,三亚市土地出让金已累计达52亿元,每平方米土地均价在去年达到791元,每年递增72%以上。期间,钢筋、水泥、砖头等建材的平均价格同比增加也均超过3成。

如此高企的价格,绝非一般工薪阶层能承受得起。三亚房地产市场在哪里?

销售:不需要政府救市

销售:不需要政府救市

近年来,三亚房产的成交量不降反升,成为全国楼市的一个另类。

2006年,三亚批准预售商品住房面积为80.17万平方米,总套数为9544套。去年,这两个数字分别为92.08万平方米和10204套。今年上半年,分别为73.49万平方米和8412套。

实际销售呢?房管部门的登记销售率约为93%,而且8成以上的购买者来自岛外。最近两、三年,国外购买者也逐渐增多,已占到3%左右。

受全球金融危机影响,国内不少城市的房地产受到较大影响。但三亚却逆市而上,今年国庆黄金周期间,以“半山半岛”为领头羊,三亚各楼盘就卖了301套。无论是销售面积、销售额还是均价,均比去年同期大幅增长。一些三亚房地产商甚至表示,三亚房地产不需要政府救市。

在户型结构上,90平方米以下的小户型倍受青睐,今年前9个月就卖了5955套,占总销售套数的62%以上。众多开发商推出此类户型,缘于三亚地产大多为度假型的第二套住宅。

从2006年至今年6月份的两年半时

间里,三亚共推出了28169套商品住房。但银监局三亚监管分局调查报告显示,截至今年6月底,共有12518户在全市201个楼盘进行商业性个人购房贷款。其中,外省消费者贷款户数为10160户,三亚本地消费者贷款户仅为1407户。而且,其不良贷款率只有0.19%,完全在可控范围内。

虽然调查没能得到2006年前推向市场的商品房购房贷款数据,但至少可以说,通过银行贷款按揭购房的比率不会超过44%。这也表明,三亚地产的另一个显著特点是:吸收了全国许多民间资金,而且购房一次性付款率较大。

这也导致了一个现象,房地产已成为三亚最主要的支柱产业。今年上半年,三亚房地产业税收入为65165万元,约占地方财政收入的58%。

土地的稀缺,注定房地产不可能无限开发。三亚房地产这根“拐杖”能走多久?

前景:一年百万平方米?

依存于旅游业,三亚房地产反而超越旅游,成为第一税源。这出乎很多人的意料。

10年后的今天,探寻当地官方的城市营销轨迹,可以如此描述:充分利用其独特的热带滨海旅游城市的特色与禀赋,不断造环境、办活动,完善城市功能配套,增加城市的知名度,提升城市价值与居住适宜度。

从目前形势看,尽管三亚房地产没有出现明显的价跌量缩的情况,但或多或少仍会受到全国形势的影响,只是程度不同而已。记者与政府有关部门及地产企业界人士广泛探寻三亚房地产前景,得出一个基本结论:基于三亚政府适度发展高端

物业。

记者截取以“海南1998处置年”为始点的10年,通过大量数据分析,试图揭开这一系列“谜团”……

1998年,国家把海南作为处置积压房地产试点工作地区,三亚房地产走出了第一条强劲复苏之路。当今,全国不少城市楼市低迷,政府纷纷出手救市。但中国最南端的城市三亚却表现出“一枝独秀”之势。

10年间,房地产缘何能成为三亚的主导产业?10年间,三亚商品房价格翻了几番?10年间,三亚房地产业与银行的依存度到底几何?10年间,三亚房地产业如何成为全国楼市的一个“另类”?所有这些,都备受社会各界关注。

记者截取以“海南1998处置年”为始点的10年,通过大量数据分析,试图揭开这一系列“谜团”……

【新闻背景】

三亚房地产起步于上世纪90年代初,

三亚首批经济适用房建设顺利

本报三亚11月13日电(记者王勇)记者今日从三亚市住房保障与房产管理局获悉,三亚市经济适用住房、廉租住房一期项目民生工程暨同心家园工程自今年10月开工以来进展顺利,目前全部地基已经平整完毕。

今日下午,记者在同心家园工程施工现场看到,几台大货车正在紧张运输泥土,整个项目用地已经平整完毕。据介绍,同心家园工程一期项目包含两栋16层商住楼

和六栋18层住宅,总投资为1.53亿元,建成投入使用后,将提供住房942套。

据介绍,除了目前正在经济适用房、廉租住房一期工程外,三亚还在筹建二期和三期工程。其中,二期项目选址于金鸡岭北路南侧原天涯水泥厂生活区地块项目,建设用地面积约93亩;三期项目选址于月川湿地公园东北侧地块,项目建设用地面积约240亩,三个项目三个片区的总建设用

地面积约382亩。

一条发展高端地产,另一条则发展经济适用房和廉租房,这成为三亚房地产业发展的两条腿。根据三亚市经济适用房、廉租房计划,未来5年三亚将建设3218套经济适用房和3907套廉租房。因为,目前三亚低收入、低保住房困难家庭有5409户,未来5年建设的经济适用房和廉租房可解决三亚中低收入者的住房问题。这被喻为三亚最大的民生工程。

三亚市市长助理曾清泉称,发展高端物业的同时,抓紧保障性住房的建设,是三亚市房地产市场能够保持健康发展的根本。

公告

金土果业在海南设立的全资子公司金土果业发展(海南)有限公司已于9月17日在海南省工商行政管理局办理了《企业法人营业执照》依法成立,依据金土果业与海南临高天地人农业发展有限公司6月21日签署协议第四款第一条和8月16日双方签署协议第四款第一条约定,现将我公司法人主体转换以公告告知海南临高天地人农业发展有限公司,即日起由我公司与临高天地人农业发展有限公司建立的经济合作协议的全部权利与义务转接给金土果业发展(海南)有限公司。

特此通知

金土果业发展(海南)有限公司
2008年11月13日

招标公告

一、招标单位:东方市建设局
二、招标代理单位:东方建设工程招标代理咨询有限公司
三、招标项目:标1:二环路道路园林景观(一期)工程,建设内容为道路园林景观工程;标2:园林—横巷改造工程,建设内容包括道路、排水、绿化、路灯工程;资金来源为政府投资;工程建设地点:东方市。

四、投标人资格:(1)标1:投标人必须具备园林专业贰级(含贰级)以上资质;标2:投标人必须具备房屋建筑工程施工总承包叁级(含叁级)以上资质。(2)标1、标2:具有类似项目施工经验,具备相应级别的项目经理(建造师)并有相关项目经验,提供相关的业绩证明材料。

五、报名时间:2008年11月14日至2008年11月20日下午5时止。

六、报名条件:报名人须为拟派本项目的项目经理,报名时携带法人委托书、身份证、营业执照副本、资质证书副本、施工安全许可证副本,拟定负责本项目的项目经理(建造师)证书、技术负责人职称证书(以上证书核原件及加盖公章的复印件;复印件必须用A4纸复印,复印件字迹不清的不受理)。

七、评标办法:本工程采用“竞价入围、评审摇号”的评标方法。(详情请登陆东方市政府网站http://dongfang.hainan.gov.cn/)

八、报名及购买招标文件地点:市建设局三楼东方建设工程招标代理咨询有限公司

联系人:林先生 金小姐 联系电话:38930035 13307567039
二〇〇八年十一月十三日

海南亚洲制药有限公司分立公告

经本公司股东会决定:本公司拟分立为海南亚洲制药有限公司、海南亚洲制药投资有限公司(拟),特此公告。请债权人自接到本公司书面通知书之日起三十日内,未接到通知书的债权人自本公告之日起四十五日内,有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保,逾期不提出的视为其没有提出要求。

特此公告

海南亚洲制药有限公司
二〇〇八年十一月十四日

招标公告

一、项目名称:洋浦经济开发区D6路西段道路、排水及给水工程
二、建设单位:海南省洋浦开发建设控股有限公司/洋浦国际商业大厦6楼
三、招标代理:海南省诚宇建设工程招标有限责任公司
四、工程概况:本项目位于洋浦经济开发区,含洋浦经济开发区D6路西段续建道路、排水及给水工程;工期:180日历天;建安费约900万元;资金来源为业主自筹。
五、资质要求:要求具备市政公用工程施工总承包二级及以上资质,项目经理要求相关专业二级或以上,不接受联合体资格预审申请。
六、报名及文件发售:请于2008年11月14日至20日(每天上午8:30至11:30,下午14:30至17:00)到海口市世贸3-1号海南国际商务大厦D1702房报名及购买资格预审文件(文件每本300元,售后不退)。报名时请携带介绍信、身份证、营业执照和资质证书副本,安全生产许可证和项目经理或建造师证(以上证件原件及收据加公章复印件)。本公告具体详见www.chinabidding.com.cn
联系人:黄工 联系电话:(0898)66717818

海南产权交易所

国有资产(资产)公开转让挂牌公告

[2008]055号

受委托,现公开挂牌转让海口市旅游公司经营性整体产权,转让情况如下:

一、资产基本情况:海口市旅游公司成立于1980年,注册资本人民币200万元。经营范围主要为国内、国际旅游业务,代理交通、游览等相关业务。该司主营业务已停滞多年。截至2008年2月29日,该司经营性资产总额180.18万元,经营性负债总额201.56万元,经营性净资产评估值-21.38万元。该公司已基本完成职工安置工作。

二、转让价格:标的企业的转让价格不低于人民币1元。

三、对受让方的要求及相关条件:1、缴纳40万元保证金(须在公告期内到达产交所指定帐户),确认为受让方后上述保证金立即用于代还由职工借款垫付的海南省旅游局质量保证金,完成产权转让后受让方再与标的企业结算。2、受让方应为具有旅游业经营资质或经验的企业或个人。3、受让方承担标的企业的资产评估基准日至产权交易完成期间的经营损益。

4、标的企业的工商、税务等变更登记手续均由受让方办理,转让方协助。本次转让产生的交易服务费用以及标的企业的过户涉及的所有税、费均由受让方承担。5、标的企业的留存的法律及税务事宜由受让方继承。6、完成过户后,标的企业的名号不再保留。7、确认为受让方后5个工作日内签订合同,并在合同签订后10个工作日内将全部交易价款和交易服务费支付到海南产权交易所指定账户。

四、公告期:2008年11月14日至2008年12月12日。详情请登录海南产权网;www.hncqj.com 欢迎有意受让者前来我所洽谈。联系电话:68585368-803

海南产权交易所地址:海口市国贸大道45号银通大厦5楼

关注出租车罢运事件

三亚的士恢复运营

警方表示:对吓堵、打砸出租车行为将严惩

本报三亚11月13日电(记者王红卫)今日下午3时,三亚市交通局、出租车企业与出租车司机代表共同在三亚明珠广场举行了出租车恢复运营发车仪式。这标志着自11月10日以来的三亚出租车罢运已基本结束,三亚出租车基本恢复运营。

在今日下午的恢复运营发车仪式上,一位来自东方市的黄姓司机说,出租车罢运是为了解决该行业中存在的一些不合理问题,但客观上损害了三亚的形象,也给社会正常秩序造成了影响。

记者今日在三亚街头看到,出租车明显增多,市政府门口持续了3天的聚众上访的出租车司机也消失了。一些出租车司机表示,罢运后,三亚市委、市政府反应积极,很快就给了他们一个比较满意的答复,对诸如“出租车承包金调整与落实”、等违法犯罪行为,将给予严惩。

出租车为何“停”下来

究竟是什么原因让出租车“停”下来?为此,相关专家普遍认为,现有出租车行业管理模式不合理是导致问题的关键。

准入数量管制导致经营权垄断

“表面上看,停运的原因是‘份儿钱’高,黑车数量太多,使得出租车司机的利益受到挤压,从而引发不满。”长期关注出租车行业的中国社会科学院工业经济研究所研究员余晖说,“降低‘份儿钱’确实能够使司机的利益暂时得到保障,不过能否最终解决这个问题还是一个疑问。”

我国出租车行业起步于上世纪80年代,最初个人和企业进入出租车行业并不难。1994年前后,为规范经营,实行出租车准人数量管制。所谓准人数量管制,指对出租车需求量进行估算,按照估算量进行投放,不得超出。

余晖认为,这样的数量管制导致了越来越多的“黑车”上路。“一个城市,如果出租车数量不够,‘黑车’就会上路弥补这部分市场需求。我们调研发现,一些城市‘黑车’数量基本和正规出租车数量一样多,就是这个原因。”

中国人大法学院史际春教授也认同这个观点。他说,“适当的出租车总量是由价格、供求、替代交通工具等综合因素交互作用的一种发展、动态的平衡。控制出租车总量和出租车企业规模是典型的计划经济的思维和行为定势。”

“有数量控制,出租车经营权的价值就不同了。政府按数量分配到公司的出租车经营权的价格并不贵,但是在市场上转让这个经营权的价格非常高,这才是经营权的真正价值,也是产生暴利和利润分配问题的关键。”余晖说。

史际春也指出,一些城市的管理部门和出租车公司有千丝万缕的联系。正是这种关系导致了一些部门和公司的“无为”管理,“这样,出租车公司轻轻松松就能享受高额的利润。如果这层关系不顺畅,相关部门不能保持公正、独立,那么出租车行业的市场化运作就很难实现”。

《人民日报》记者杜榕
(11月12日《人民日报》5版)

事件解读



13日下午,三亚市30多名出租车师傅列队发车。 本报记者 程范淦 摄

出租车公司靠垄断获利

目前,中国大多数城市的出租车行业采取承包经营模式,即出租车公司从政府获得出租车的经营权,公司或司机则出资购车,司机承担运营费用,按月给公司上缴管理费。

余晖指出,出租车司机在这种模式中的不平等地位是问题的关键之一。“出租车公司本应具有规模经济效应,将零散的出租车司机集中起来,以便降低成本,保证司机的利益,提高管理水平,如统一安置GPS定位系统等,为乘客提供更好的服务。”但他认为能做到这些的公司很少。

余晖说:“目前的出租车企业不仅没有承担起应有的管理职责,反而垄断整个行业,

交流·合作·创新·发展

COMMUNICATION COOPERATION INNOVATION DEVELOPMENT

2008第六届中国(海口)国际旅游商品交易会

今天盛大开幕

展会时间:11月14日—11月17日

展会地点:海口会展中心

主办单位:海口市人民政府 海南省旅游局

承办单位:海口市旅游局 海口旅游投资控股集团有限公司

协办单位:中国国际贸易促进委员会海口支会

海南省会议展览协会