

楼市调控引发购房者观望

琼海房地产练好内功度严冬

今年，国家楼市新政重拳频频，先是二套房首付变五成，随后禁止第三套房贷款以及严控异地贷款购房等楼市调控政策的出台都无疑给不少炒房者当头棒喝。今年的五一节，楼市新政调控下的海南房地产市场交易难现高潮。在新政调控下，楼市充满变数，引发多数购房者观望、等待，琼海房地产业界则认为，面对已经来临的“冬天”则是以大练内功来应对，以便度过严冬迎接春天。

新政调控引观望

国务院在今年公布多条调控指令，决心之大，力度之强，被不少开发商认为是史无前例的。新的调控政策及物业税传闻都让不少购房者更加相信新一轮楼市调控将会出现。

如何评价新政对海南楼市的影响？博鳌宝莲城负责人说，显而易见，不管新政是硬着陆还是软着陆，新政对整个房地产市场的影响是明显的。海南的房地产市场主要在内地，所以其影响最大的是内地市场。目前，来海南购房者有2至5套房的大有人在，60%以上的购房者是不需要贷款的，但是新政使人产生投资阴影，放慢投资、购房步伐。

伊比亚河畔招商经理尹旭颖表示，新政按揭调整至五成，这对岛外炒房者起到打压作用，但是也使得真正购房居住、度假者产生等待、观望的情绪。在市场未发生明显变化的情况下，大部分购房者已经开始调整购房计划，市场观

望气氛浓厚。不排除新的调控政策会在5月继续出台，随着政策影响的不断加深，市场影响变化也会更加明显，一方面降低了投资者购房的信心，另一方面也使得购房成本加大。

据了解，因为今年1月琼海大多现有房源已经脱手，所以今年4月出台的新政并未对现在的琼海房地产产生严重影响。房地产业界观察人士认为，新政的影响在未来的段时间，将会使投资放慢，购房者观望，楼市低迷，估计影响较大的是正在建设或是将要开工的房地产项目。

看好大势不怕冷

面对已经来临的楼市冬天，所有琼海房地产开发商都看好大势，相信冬天会过去，春天总会来到。

天来泉副总经理熊志东对海南楼市充满信心，尤其对琼海楼市充满信心：“因为海南的资源是稀缺的，尤其是琼海的独特资源是不可复制的。”海南建设国际旅游岛上升为国家战略后，他认为现在的海南楼市遇上了千载难逢的好机遇，但是需要政府的政策支持，希望根据实际情况制定符合当地发展的楼市政策。

琼海房地产开发商看好琼海的大势之一是其独特的特色资源：琼海，年轻而富有魅力的城市，被誉为海南省东海岸的明珠。充满传奇的红色娘子军、风光旖旎的万泉河、殊惊世界的博鳌亚洲论坛，构架起琼海的与众

不同。红色的历程、蓝色的诱惑、绿色的魅力，张扬出琼海光彩四射。一位房企老板认为，琼海近几年来以万泉河为灵魂，以温泉资源为特色，以人文环境为优势，把琼海打造成一个有别于海口、三亚的城市：“恬静、温馨、精致、安宁、浪漫、宜居”的城市，现在已经具备了向外营销的基础。万泉河流经琼海市段总长约80公里，是我国目前未受污染、生态环境优良的热带河流，河两岸植被茂密，是目前保护最好的河流生态系统之一。琼海的空气质量比海口和三亚都要好，琼海冬季没有海口那样潮湿，稍暖一些，琼海夏天没有三亚那样干燥，稍润一些。这是因为，在自然地理方面，牛岭将海南分成两大气候区。琼海所在的海南岛中部和东部沿海为湿润区，三亚所在的海南岛西南部沿海为半干燥区，而海口所在的地区为半湿润区。在海南有句话叫做吃在海口，玩在三亚，住在琼海。从此也不难看出琼海在海南是最宜居居住的。“到琼海买房，不仅买的是房而且买的是健康。”

因为看好大势，中信公司加大对博鳌的投资。中信地产海南投资有限公司营销管理部副经理陈志梅说，中信千丹湾3400套房子大部分已经售出，虽然剩下的房源不多，也有一些退房情况发生，但并不影响公司对博鳌房地产的投资。中信公司对博鳌发展前景充满信心，资金充足，计划今年将千丹湾房子全部售完，并将加大投资力度，开工建设另外三个大项目：三江口商业区、龙潭岭别墅区、三清湾。

琼海房价未松动

在接受海南日报记者采访的房地产开发商都表示，虽然新政带来房地产的冬天刚开始，市场交易低迷，但是作为海南楼市第三极的琼海房价尚未出现松动。

“海南楼市冬天会过去，房价还会稳定上涨。”熊志东坦言，琼海房地产企业是不愿意房价涨得奇高，但相对于内地一、二线城市来说，目前琼海房价不算高，应该说是与其特色资源相适应的合理回归。

天来泉销售主管金晨说，天来泉自2006年开盘以来，深受广大内地客户的欢迎，其超群品质是有目共睹的，因为有中国温泉之乡的品牌，价值不言而喻，所以天来泉难以降价，目前反而有上调的预期。

金晨分析认为，在琼海，新政后的结果可能是房地产业界重新洗牌，琼海旅游房地产走上高端地产发展道路，市场上炒房者被挤走，低端客户买不起二、三套房，大浪淘沙，剩下的是中高端客户。这对于琼海旅游房地产发展至关重要。

一位分析人士认为，楼市调控政策对二手房影响较大，未来1到2个月内，政策对二手房市场的影响将更明显。在这波新政结束前，也正是刚需购房者购买的最好时机。

练好内功度严冬

楼市冬天来了，市场交易不景气，不

少售楼部里门可罗雀，全然没有了今年1月份天天爆满、客户围着售楼小姐团团转的景象。

房地产公司、房地产销售公司于便抓紧这段时间开始大练内功。天来泉负责人介绍，主要是在项目上提升品质，抓紧配套医院、商铺、影剧院、运动场所等。

伊比亚河畔销售部门则在服务上抓紧进行内部培训，从以前的被动服务变为主动服务，提升销售服务质量。一位房地产销售公司负责人说，目前市场形势不明朗，中介公司应该利用这段时间来大练内功，培训员工、组织未来市场走势的辩论赛等，通过一系列的工作来完善公司运营体系，为下一步的发展打下基础。据他介绍，现在正在着手邀请培训师对门店的店长、店长、经纪人等进行培训，利用目前市场的“空窗期”给加盟店充电，而也已经建立了长期的培训体系，在为加盟商提供更多的技术、资源支持之外，从而提升品牌的整体竞争力。

琼海市住房保障与房产管理局局长陈武认为，在新政下，琼海房地产市场还有较大的发展空间，但是该市在招商引资方面将“择贤选商”，引进高品质旅游主题公园综合性的房地产项目，促使琼海旅游房地产转型升级。

琼海市委书记祝春荣说，琼海要紧紧抓住海南国际旅游岛建设契机，继续抓好城市形象宣传推介工作，提升琼房地产整体形象，是拓展琼海旅游房地产发展空间行之有效的途径。（吴棉 王仪）

楼市物语

新政“满月”房交量持续萎缩
开发商资金链或正变脆？

国务院针对房地产市场出台的新“国十条”至5月17日“满月”。4月下旬以来，各城市房产交易量明显萎缩。以北京为例，北京市房地产交易管理网的统计数据显示，北京商品房在新政一个月内，成交了6846套，比2009年同期的14663套，下跌幅度达到了53.3%。

目前开发商可能还不差钱，但随着时间的推移，尤其是延续目前成交量持续下滑局面的话，开发商的现金流则必然会受到影响。绝大多数上市房企今年年底都将面临巨大的资金压力，而那些实力稍逊一筹的小规模民营企业的处境将更加艰难。

销售量下跌将是影响房企资金量的主要原因之一。2009年86家上市房企中，有56家资产负债率超过60%，46家在70%以上。某房企一财务经理说：“负债高就需要高速周转带来毛利。一旦周转率降下来，危险性无疑会大大增加。”从整个行业看，信贷收紧更是导致资金链紧张的因素之一。最近又有消息称，监管部门已明确要求商业银行严控房地产开发贷款风险，部分股份制银行已要求开发贷款利率上浮20%，针对优质开发商的贷款利率也要上浮10%左右。在信贷融资渠道收紧的同时，国土部和证监会对房地产类上市公司的再融资计划也显得极为谨慎，至今未通过任何再融资计划。事实上，受政策调控的影响，包括保利地产在内的多家房地产上市公司股价已跌破增发价格。

在如此肃杀的调控和萎靡的成交量之下，开发商的资金链是否在变得越来越脆弱？继恒大之后，连万科日前也开始执行降价策略。虽然此前恒大地产的降价曾被指作秀，“但据我所知它在国内的资金链已经很紧，前段时间还曾经高息借款，再卖不动房的话，就必须采取降价来快速周转。”某上市房企的财务经理说，他甚至预测：“如果降价不能达到预期的话，恒大地产的资金链有可能断裂。”

不可否认，随着政策的持续收紧，房地产商的资金来源再一次萎缩。业内人士普遍认为，分化不可避免，一批房企将不可避免地面临出局。（来源：新华网）



琼海楼市风景独好

§ 恬静 § 温馨 § 精致
§ 安宁 § 浪漫 § 宜居

世界高尚湾区生活

博鳌宝莲城 / 海南省琼海市博鳌宝莲城大道9号
0898-6277 6669 6277 6668

千丹湾

中信·博鳌

三江两海一世界

琼海养生度假生活蓝本

景观人文社区 万泉河畔生态家园

项目地址：海南省琼海市银海路1号
自然专线：0898-66695999 66695111
开发商：海南兆南房地产开发有限公司

天来泉 中国·琼海·官塘

100万m² 国宝级温泉养生城邦

养生热线：0898-62801888
养生在线：www.tianlaiquan.com

万泉水郡

我家就在岸上住

精装雅居 年内入住

项目地址：琼海银海路中心
咨询热线：(0898) 62 62 62 62

万泉河温泉小镇

一顺温泉入户，290米私属万泉河岸

全国免费热线：400 813 8886
海南热线：0898-6280 1999 / 88

类别：公寓、联排、别墅
面积：公寓34-165m² 交房标准：二期精装
地址：琼海市观塘旅游度假区

安博南方花园

16万平米 板式花园养生社区

销售热线：0898-36835999 36836999

万泉河家园

购房热线：0898-62929999

地址：琼海市银海路

0898-3683 9555 / 3683 9666

开发商：海南兆南房地产开发有限公司 广告推广：海南千通（2011）

官塘世家

海南首席温泉观邸

☎ (0898) 31697777 / 32058888

瑞海水城

28万m²原生态养生度假水城

☎ 62629666 / 62626668

观景台

君子人文美宅 巅峰景观地产

0898 66694999
网站在线：www.huyuhc.com
海南·博鳌·万泉河

万泉美地

珍藏一线万泉河景

养生热线：0898-6262 6868 项目地址：海南省琼海市万泉河畔观泉公寓旁

伊比亚河畔 琼海明珠-伊比亚河畔

压轴三期 板式楼王

入户花园/电梯入户/大阳台/360度一线万泉河

☎ 0898-66691188

开发商：海南兆南投资有限公司 项目地址：海南琼海湾内万泉河畔7号
项目网站：www.yibia.cn

项目地址：嘉博路爱华路交叉口西北侧
电话号码：0898-32056888、62930188

新天地，阳光城

锦绣山庄

德国Archtek设计的高尚养生社区

山庄专线：0898-62668666 62682666

景成·花半里

阳光观海的花样生活

0898-36833338 36836668

陆泉·晋如意 www.ljjry.com

山西人在海南的 温泉度假社区

如意专线：0351-6080660
山西六建集团陈耀恒献

人生如海 幸福是岸

幸福热线：0898-66693588

蓝色港湾

7.7万博爱一路海景70年超绝住宅产权
金色港湾压轴臻品4#楼隆重推出

电话：0898-62777998 31697222