

资讯在线

“离岛免税”开闸 提振海南楼市信心

昨日，世人期待已久的海南“离岛免税”政策开闸实行，自此国内游客就可与境外游客一样，在海南免税店内购物享受优惠 15%~35% 的免税价格。业界普遍认为，购物免税将能带动海南游客人数增长 20%~25%，除了能够带动吃、住、行、玩等一系列旅游消费的增长，房地产行业无疑也成为拉动的行业之一。同时，持有型商业物业、城市中心综合体项目将借离岛免税政策拥有市场，在很大程度上有利于楼市均衡，使海南的房地产市场有“借机升温”的趋势。

银监会：将开展新一轮 房地产贷款压力测试

日前，银监会主席刘明康在 2011 年第二次经济金融形势通报会上，谈到防范房地产贷款风险时他强调，今年是“十二五”开局之年，我国转变经济增长方式进入关键时期，要加强防范地方政府融资平台贷款的风险和房地产贷款风险，不折不扣地落实房地产开发贷款名单式管理、在建工程抵押、贷款成数控制及售楼款封闭管理。开展新一轮的房地产贷款压力测试。（来源：中国新闻网）

京版“限价房、竞地价” 有望全国推广

日前，国土资源部党组成员、国家土地副总督察甘藏春国新办举行的 2010 年国家土地督察公告相关发布会上称，在原有“招拍挂”出让方式不变的情况下，探索将此前在北京等地试点的“限价房、竞地价”或“限价房、竞保障房面积”出让方式加以推广，进而解决目前在土地出让过程中广受诟病的价高者得的土地出让模式。前不久在北京等地试点的“限价房、竞地价”的土地出让方式，由于限制了未来上市商品房的价格，也在一定程度上制约了开发商的“疯狂拿地”，从而通过遏制地价实现调整房价的目的。（来源：北京商报）

上海新房旺二手房暖 开发商坚持“不降”

自 3 月中旬以后，上海多个自住板块项目的开盘热销带动了市场“买气”的回升。“现在上海最大的一家房地产咨询代理机构的老总每天都在劝开发商降价，可惜没有多少人听他的。”一家上市房企营销总监向记者坦言。“开发商其实缺钱的很多，八个盖子十口锅，不停地转来换去。但市场情况比很多开发商预计的都要好，刚需购房者似乎比开发商更绷不住，成交量的回升比预期要快得多，因此没人愿意主动降价。”在这场开发商和购房者看谁“握得住”的市场博弈中，购房者明显更沉不住气。（来源：上海证券报）

房企布局保障房 盈利模式遇挑战

“经济适用房、两限房、廉租房的盈利模式在哪里？我还没有看出来。”日前，远洋地产总裁李明接受采访时表示：在持续的房产调控背景下，不少房企已经开始在保障性住房中寻求新机会，但其盈利模式困扰着类似远洋这样参建保障性住房的房地产企业。有趣的是，一边喊着保障性住房难以盈利，但还是有不少房企已经将大部分业务转向此处，如北京保障房建设的龙头首开股份以及中冶置业和绿地集团等。北京师范大学金融研究中心主任钟伟告诉记者，政府曾有意将廉租房纳入到房地产信托基金试点的资产池中。但由于该方案遭到众多专家质疑，目前尚未执行。（来源：第一财经日报）

沪高房价吓跑了科研人才

最近，昂贵的住房正在压低上海科研院所对各层次人才的吸引力。上海一家知名研究所的所长告诉记者，美国加州大学一位青年科学家入选了中国科学院的“百人计划”，这是中科院最高层次的中青年人才引进计划，入选者可得到一笔科研和生活资助，其中 60 万元可用于买房。但在上海买一套像样的三房，60 万连首付都不够，而在合肥几乎可以全款付清。最后这位青年科学家选择了去合肥。许多院所所长为此忧心不已：如果听任高房价引发的引进人才难、留人难现象发展蔓延，几年后，上海的科研实力和竞争力可能削弱。（来源：东方网）



北美民居建筑一瞥

一位艺术大师说，简洁就是美。然而简洁并不是简陋。

在建筑设计上，北美民居外观简约大气，但在结构细节上有章可循，十分细腻。北美建筑风格实际上是一种混合风格，它在同一时期接受了包括欧洲建筑风格在内的多种成熟建筑风格，既注重严谨的建筑设计，富有古典情怀，又不乏简洁大方的乡村味道。

北美民居建筑的显著特点是大窗、阁楼、坡屋顶、丰富的色彩和流畅的线条，街区氛围追求悠闲活力、自由开放。您眼前的这栋美式别墅可以说是诠释北美民居的典范之作。

建筑世界

特别关注

异地养老，您真的准备好了？

“冬季南飞、夏季北上”。如今，不少中高收入的退休族选择了“候鸟式”养老方式。据统计，三亚市每年约有 20 万北方老人飞去越冬，海口则超过 50 万。无论是老人，还是政府、业者，都看好异地养老这个市场并积极投入。然而，随着市场的慢慢扩大，制约异地养老的瓶颈也慢慢显现出来。

异地养老考验老人身体

从老人的角度而言，异地养老似乎非常舒适完美。但是，从老人的身体素质、当地医护条件、旅途风险、陌生环境、餐饮风险等因素，这种养老模式还是存在诸多问题。

异地养老通常是南北大迁徙，对于老年人而言，在异地生病风险相对较大。且不说能否经受住路途遥远的颠簸，就是气候再宜人，只要是异地，老年人仍有可能因为不适应当地的气候环境，加之生活环境、饮食习惯等变化，进而诱发疾病或意外，进而涉及到就医看病就医等诸多问题。

上海市老龄委徐启华就明确表示，这种新型的养老模式虽好，但在异地养老的转移途中，老人可能发生种种意外，这些问题如何解决仍是一大难点。

异地养老考验当地宜老条件

通过异地置业，作为养老之用是时下较为普遍的方式。但是，这种方式对异地房产维护、养老配套上看，会有诸多缺陷。因为，绝大部分人异地养老置业者会选择海边或山清水秀的地方，而开发商也正是看中了这个商机，开发了众多此类性质的项目。这就造成该小区居民以外地人为主，常年除了保安之外，根本见不到人。居住在一个没有邻里环境中，相信会让原本就身处异地的老人更加孤独。更不用说医疗、生活及交通等各方面的配套设施了。

同时，由于异地养老群体的不断增长，在南方省份亦催生出大批接受异地养老的养老服务机构。然而，由于没有统一的硬件、服务、医疗等方面的标准，导致这些养老机构质量良莠不齐，加之养老机构

与老人间信息不畅通，很多老人入住之后发现与期望差距甚远，使得原本应该轻松惬意的养老旅程变得问题不断。

综合以上问题，有专家建议，老人在选择异地养老时，不仅要考虑自身特点、身体状况以及居住城市的环境，同时还要考虑异地养老的居住选择。如果选择入住养老机构，则需要仔细考察该机构的硬件条件、服务、交通等各方面因素，尤为重要的一点，是对其医疗条件的考评，医疗条件好的机构，将免去子女及家属的最大的担心。

海口恭和苑积极探索异地养老新模式

素有“北协和、南湘雅”之称的海口市人民医院，更是汇聚了海南省最优质的医疗资源。前不久，紧邻海口市人民医院，业内知名连锁养老服务品牌恭和苑位于海口的养老设施宣布封顶。并与市人民医院签署了一项战略合作意向书，双方将紧密合作，为异地养老的老人提供就医、健康管理及康复等方面的优质医疗服务，更好

的解决老人异地养老就医难的问题。相信海口恭和苑的建成开业，将改变目前异地养老所面临的配套设施落后的问题。

据悉，恭和苑是乐成养老旗下城市中心区域养老连锁品牌，在北京、海口、浙江等地均有单体项目，在硬件、宜老设计及养老服务水平上保持着国内领先水平，并跟国际接轨。当前，海口恭和苑的建设运营，将秉持着恭和苑品牌的要求，以完备的配套设施、专业的照料服务，在满足异地养老的老人于海口住宿、医疗、养生、休闲等各方面的需求的同时，与海口市人民医院达成战略合作，提供优质的医疗资源保障，为异地养老的老人提供一个舒适、安心的养老环境。

专家认为，异地养老在我国已具备了可行性，但异地的接待能力及水平，却是达成这种可行性的主要因素。海口恭和苑的建成及与人民医院的战略合作，无疑大大提高了海口市的接待能力及水平，同时，也对整个行业的养老服务质量提出了新的要求，更进一步使得海口市异地养老的城市功能，得到高质量的完善。

品质人居

西海瑞园 西海岸新 CBD 高尚生活人居

拥有一幢海边的房子，看海上升明月，听潮起潮落声，是许多都市精英的内心渴望。滨海大道与粤海大道交汇处，一座海岸名邸—西海瑞园，一座与大海栖息的心灵居所，零距离依偎原生海岸。步行至海边不到 5 分钟，国贸商圈、秀英商圈、海甸岛商圈、车程仅 10 几分钟。一天忙碌的工作之后，在西海岸 7 公里体育休闲长廊上散散步，在印



象海南岛剧场观看一场张艺谋导演的大型海上实景演出；周末在附近的高尔夫球场上，享受果岭挥杆的畅快，无疑是让人羡慕的奢华生活，在西海瑞园，这是您每天都会经历的生活，完善的市政配套设施，同步国际海居标准的品质建筑，体验不一样的岛居生活。

海口发展，城市向西

西海岸——海口“东优西拓”重要板块，海口新政中心所在地，汇聚 22 个重点黄金景观海岸线、7 公里体育休闲长廊、五星级度假酒店群、高尔夫球场、4400 亩五源河湿地森林公园以及城市新地标——海南国际会展中心，海口海上七星级酒店大酒店等城市最高端生活度假资源，并将建设成为“一带三中心”，即黄金旅游带、休闲旅游度假中心、海上休闲运动中心、高尚娱乐中心，具有一流的生态景观、一流的建筑景观和一流的功能配套的海口新城区。

政府西进，海口新 CBD 雏形乍现

海口市政府进驻西海岸，“西拓战略”明确昭示了这里将是未来的高尚居住区。这里不仅有风光秀丽的滨海大道，蔚蓝明媚的沙滩海岸，舒适的度假别墅、酒店，雅趣并生的果岭，豪华气派的游艇等，创建了一个纯粹的“世界级”旅游、度假、休闲的城市生活氛围。依托于新市政配套、基础设施、生态环境、人文社区的建设和完善，未来的西海岸无疑将成为国际化滨海城市的标榜区域。

西海岸度假休闲配套：国际会展中心、海上公园、七星级酒店、假日海滩、西秀海滩、五源河森林公园、喜来登酒店、新国宾馆、印象海南岛、滨海带状公园、观海台公园、金牛岭公园……

西海岸高端运动配套：美视五月花高尔夫、西海岸高尔夫、帆船基地、国际轮滑赛道、贵族游艇会……

西海岸周边购物配套：秀英时代广场、紫荆百货、生生百货、宜欣购物广场、上邦百汇城、隆仟百货、大润发、家乐福……

西海瑞园，位于西海岸滨海大道与粤海大道交汇处，北揽琼州海峡，与海南国际会展中心隔街相望，东靠海口 CBD—海口市新行政中心，西邻 200 亩市政公园，南近城市轻轨东环铁路。占据西海岸优越的地段，尽显海岸名邸的奢华，国际旅游岛都会聚焦之地，东环铁路，绕城高速、琼州海峡过海通道等众多脉集成之路，一个未来 CBD 海岸线上的磅礴尊贵的蓝色生活版图已在此缓缓展开

项目地址：海口滨海大道与粤海大道交汇处
项目网站：www.0898xhry.com
海居热线：0898-68710111 687102222
投资商：江西出版集团（中国文化企业 30 强）
开发商：海南蓝海嘉诚置业有限公司
海南金鑫置业有限公司
代理商：海南中策联盟营销策划有限公司
海南印象网：www.im0898.cn

特别观察

从去年新“国十条”打响新一轮房地产调控第一枪至今已满一年，三轮政策的密集出台，显示出政府对房地产市场调控的力度和决心可谓空前。一年后，各地楼市房价到底降了没有？调控效果究竟如何？国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松认为，楼市拐点正在出现，预计到今年 8 月份，效果将更加明显。

“国十条”周岁 房价“拐点”或临近？

目前，在一系列调控举措下，天平正有利于购房者一方倾斜，部分房地产开发商开始出现“存货大增、现金流巨减、负债激增、融资渠道急剧缩窄”的状况。

存准率每月一提历史罕见 房贷可能更难贷了

从今日起，央行再次上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，此举将一次性冻结银行资金 3600 多亿元，上调之后大中型金融机构存款准备金率达 20.5% 的历史高位。今年以来，央行以每月一次的频率，连

续四次上调存款准备金率，如此频繁的调升节奏历史罕见。

银行银根吃紧，多个二线城市的商业银行在房地产贷款方面已经开始动作。武汉出现了首套房贷停贷的情况，南京也有数家银行停发了首套房贷，而首套房贷的利率优惠则基本已被取消。此次再度上调存款准备金率后，银行的资金更加雪上加霜，房贷会更加难贷。

70 个大中城市房价涨幅继续回落 楼市博弈氛围仍浓

国家统计局最新数据显示，70 个大中

城市中，3 月房价环比下降的有 12 个，持平的有 8 个，环比涨幅缩小的有 29 个。随着调控持续发力，房价涨幅有望持续回落。

目前楼市博弈氛围依旧浓厚，一边是部分房地产开发商抱着调控松动幻想死扛不降价，另一边是消费者认为房价仍高。以北京春季房展会为例，开发商咬牙不降价，只是象征性地给点小礼物作为营销噱头；而消费者并不买账，购房意愿极低。与以往明显不同的是，房展组委会仅公布了“登记人数”和“看房人数”，绝口不提“成交量”。

政策紧缩预期增强 不排除对房价进行直接干预

历史经验告诉大家，楼市调控可谓“逆水行舟，不进则退”。最近一段时间内，政策部门频频透露出的信号进一步强化了政策紧缩预期。据悉，国务院从 4 月上旬开始对 16 个省（区、市）的督察工作将在这两天左右结束，届时相关督察报告汇总后将上报，并酌情对社会公布。有媒体新近援引消息人士的话称，根据督察情况，中央很有可能尽快开始新一轮政策调整，调整可能围绕土地出让政策、开发商拿地门槛等方面展开，甚至不排除对房价进行直接干预。

名人侃房

贾卧龙： 房价下降不能“空口无凭”

日前，知名地产专家贾卧龙表示：“近日全国 70 个大中城市涨幅趋缓，价格环比下降或持平，北京新建商品住宅价格停涨，有些人士就放话，房价已经开始降了，而且大范围内的降价潮即将席卷全国。从市场的情况分析，只能说政府宏观调控的效果初步形成，但现在就为大范围的降价下结论为时尚早，大部分开发商目前都在等待市场趋于明朗，然后‘一展身手’，当前开发商还没有到了非降价销售的地步不可。”

陈宝存： 任志强的价值远超过 700 万

日前，知名财经评论人陈宝存表示，任志强退职了，但在未来 15 年的地产江湖排座次中，他依然算个人物。这位影响了中国房地产发展路径及购房消费者选择的先生，他的价值靠年薪 700 万是远远不能保证的。以为任总退职或者退休只靠退休金活着的人们，就比较短视了。“我想，茅于軾老先生直到现在仍然是各大讲坛的活跃者，任志强的魅力，在层出不穷的各类讲坛上，将一直是最大的亮点。”

叶檀： 资金成房企心病，调控不松年底可显效

日前，财经评论人叶檀认为，国内大型上市房企资金链月下旬将退出 H 股，传递出一种信息：资金已成为困扰房地产企业一个很大的心病。最近统计发现 A 股 95 家上市房企平均资产负债率超过了 70%，如果进一步上升的话，房地产市场的重新洗牌会更加剧烈。她表示，在这样的情况下，一旦放松调控，房地产市场马上就会出现反弹，这不光对房地产调控不利，对于控制通胀也很不利。

辛格： 中国楼市整体无泡沫

日前，国际货币基金组织（IMF）亚太区总监辛格在华盛顿接受采访时表示，中国房地产市场整体上不存在泡沫，整体房价仍在控制之中，但预期政府调控楼市力度将持续。辛格指出，去年年底以来流入中国的资本正在上升，并且正从直接投资（FDI）转至投资组合，这可能会成为一种风险，政府须有能力应对。“短期内，中国的银行体系应有效吸收这些资本，避免资本流入刺激房价上涨以及核心通胀压力上升。”他相信政府宏观调控力度将会继续，不仅仅是楼市针对性举措，也包括信贷政策收紧，直至房地产行业风险完全在掌控之中。

样板间



工地名称：泉海好家园

设计师：莫明辉

风格：中式

主要用材：实木、艺术墙纸、大理石、艺术砖

设计理念：在满足业主主要的前提下，设计师选择了中式，整体设计以简练的线条和圆的实木相结合，而形成了中国传统文化（团团圆圆），并配上中式风格里常用的色调以及艺术墙纸。

《房产周刊》特约家居装饰公司：恒泰装饰

三亚分公司地址：三亚金鸡岭路信达世纪花园

电话：0898-88391699

海口总部：0898-68551911

海口万佳分部：66830908

琼海分公司：62926611

家俱厂：65923077

恒泰装饰

HENGTAI DECORATION

全国免费咨询电话：800-8765-009 www.htdec.net