

XIN LOU SHI

房产工作室
主编/张桂江
美编/何子利
电话/13976611181
电子邮箱/ngdsbzgj@vip.sina.com



海口房价稳中看涨

销售均价已达到 4500 元以上

本报讯 就在广州、深圳、北京、上海等大城市房价下跌之时，海口市房屋销售价格却继续保持稳定并呈现小幅上涨的态势，与去年同期相比上涨近五个百分点，其均价也已达 4500 元以上。

据了解，海口房价从去年 9 月突破 4000 元大关后，目前正处在稳步上升的趋势中，其均价已达到 4500 元以上。这对海口的房市而言是一个醒目的信号，因为海口的住宅均价在房地产泡沫破灭后，还从未达到过这样的高价。

海口市房地产协会有关专家认为，海口的房价未来三年内仍是看涨行情，高中

低档楼盘都处在上涨趋势中，其中高品质楼盘和名牌房企的项目更是涨价的主力军。究其原因，是大批岛外购房者进岛购房，抬高了房价。

据介绍，海口房子 60% 以上被岛外消费者买走，岛外消费者往往经济条件较好，承受能力强。再加上海口的房价在全国省会城市中相对偏低，而且海口气候好，市政配套设施逐步完善，吸引了更多的岛外人来养老和投资。很多开发商建设楼盘从一开始就将目光瞄准岛外，房屋定价逐步抬高。另一方面，随着海口“半拉子”的处理完毕，高品质的楼盘越来越多，建造

成本的增加也会抬高房价。再就是海南经济发展势头表现良好，也是拉动房地产市场加速发展的主要因素。

此外，海口的自然海景也是一个非常强的“卖点”。房屋这种不动产与地价密切相关，土地是一种不可再生资源，而目前随着海景资源的日益稀缺，海景房的价格会越来越高。

从房屋类型看，新建商品房价格涨幅高于二手房。据相关调查数据显示，新建商品房价格同比上涨近 5%，二手房价格却有微降；住宅价格涨幅高于非住宅；普通住宅价格涨幅高于高档住宅。



海口新世界花园

地址：新埠大道一号，新埠岛南端。
规模：是海南最早集各类休闲娱乐设施为一体的高档智能小区。小区以“休闲、度假、娱乐”为主题，将怡静幽雅的热带风光与繁华都市的便利生活相结合，营造出独特风格的“世外桃源”。
均价：5000 元/平方米

成信·时代雅居 II 期

地址：金宇路 33 号金牛湖畔，紧邻金牛岭生态公园。
规模：整体规划设计沿袭国际领域一贯倡导的生态节能建筑思想，突出独特的文化内涵。
主推户型：二房二厅，三房二厅及跃层户型，面积为 88m²-175 m²
起价：4920 元/ m² 起。

观澜公寓

地址：海口市西海岸西秀海滩对面
规模：是天津建工集团房地产开发有限公司在海口投资开发的第一个房地产住宅项目，该项目为低容积率、高绿化率的滨海生态美丽社区，项目座落在美丽的西海岸，现物业状态为现房，正在火热发售中。
均价：5800 元/平方米

东山湖畔

地址：位于海南省海口市秀英区东山东高尔夫球场内，距海口 28 公里，沿海榆中线向南，30 分钟车程。
规模：社区占地面积 250 多亩，毗邻著名的热带野生动物园和火山口公园，傍依 150 万平米的天然湖泊——东山湖，傍依自然生态与碧海银滩的绝佳风景，30 万精英挑高公寓，60 万精英亲水别墅，为业主提供沙滩漫步、湖岸垂钓、快艇游湖、一览朝日夕落的怡情、养生、休闲度假的别墅生活。

菩提树

地址：位于海口市西海岸创业路 7 号
规模：项目总占地面积 57026.66 平米，容积率 1.19，建筑密度 13.2%，绿化率大于 46.06%，规划户数 618 户。建筑外立面线条流畅，简洁、灵动而不失高雅；退台式洋房保证人与自然对话时的充裕空间，270 度超大景观尽收眼底；独立分户外墙设计，确保业主的独立与私密；地下停车场直通电梯厅，完全实现高档社区的人车分流。
起价：5000 元/平方米

京海花园

地址：海口市海甸三东路 1 号京海花园
规模：京海花园占地 22137 平方米，建筑面积 70603 平方米，是海南京海房地产开发公司精心打造的，集多功能商场、办公、居住于一体的品牌项目。
起价：3930 元/平方米

绿谷康都三期

地址：海口市海垦路 118 号。
规模：小区占地 5 万余平米，总建筑面积逾 11 万平方米，入口休闲广场、小桥流水、金鱼嬉戏、24000 平米的热带风情园林绿化、超大游泳池、3 期是 25 层的建筑。
主推户型：136—209 平米经典跃层。
起价：3760 元/平方米

兆南·万泉绿洲

地址：琼海市银海路高速路口南侧。
规模：万泉绿洲占地面积 220724 平方米，总建筑面积 333700 平方米，小区建筑密度仅 15%，容积率为 1.51，绿化率超过 50%，是一个以绿色生态为主题，大规模水景园艺为景观、匹配运动休闲式配套，适合养生、度假、生活的高品质社区，是琼海首屈一指的配套完善、品质高尚、景观壮美、区位优势超大型楼盘。
均价：3100 元/平方米

政策导向

各大银行纷纷出招 第二套房贷彻底解冻

本报综合消息 二套房贷政策的出台使得市场陷入冷冻期，无论首套房贷是否结清，只要在个人征信系统中能查到办理房贷的“痕迹”，人均住房面积又不低于本地平均水平，市民在向银行申请房贷时都会按照第二套房贷基准利率上浮 10% 来计息。随后去年 12 月，央行出台的《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》中规定，对于已利用银行贷款购买首套自住房的家庭，如其人均住房面积低于当地平均水平，再次向商业银行申请住房贷款的，可比照首套自住住房贷款政策执行。对于补充通知，各银行在观望一段时间后，纷纷出台相关政策。二次房贷正式进入解冻期。

招商明确标准： 出售已有住房 再买不算第二套

近期，上海部分中介机构收到招商银行的一份内部房贷优惠政策通知。通知明确，若已经将手房出售，再购房将按照首套房贷政策执行。根据这一条件，以自住为目的

换房客户将不用担心再次置业的高利率影响。按照这份“第二套房”政策适用第一套房贷政策的相关细则规定，第二套房适用第一套房的条件只有一条，即“家庭成员（夫妻及未成年子女）所持有的房屋已经全部出售，即目前家庭成员没有房屋。”

在具体操作方面，通知要求：贷款人和银行签署“借款人及家庭成员名单、住房坐落情况表”并需经交易中心确认出售。也就是说，贷款人必须向贷款银行提供由房产交易中心向贷款人出具的相关证明，以明确贷款人此前的房屋已经出售，这种情况下，贷款银行将给予贷款人第一套房的利率以及贷款标准。

按照招商银行的政策，打算置换房屋提高生活质量的换房客户将可以安心购房，而不用担心受到金融调控政策的影响。

建行、工行确定“二套房贷”标准： 人均 26.65 平米为界

记者获悉，目前北京地区已有建行、工行与深发展等银行在确定第二套房贷贷款

惠政策时，将“建筑面积 26.65 平方米”作为人均住房面积标准。

这意味着已拥有首套房产的借款人在这 3 家银行再度申请房贷时，必须在结清贷款，且家庭成员（包括配偶和未成年子女）的人均住房面积低于 26.65 平方米的前提下，才能享受首套房的优惠。

建行房贷部人士介绍，26.65 平方米的人均住房面积标准来源于统计局的《北京统计年鉴》。据了解，去年 12 月 11 日，央行以补充文件的形式对“第二套房”的标准进行界定，其中有一项即是“借款人的首套房面积必须低于当地人均住房面积标准”。按照央行的设想，北京地区“人均住房面积标准”应由建委公布。但几个月过去了，建委仍未出台相关标准。

深发展房贷部负责人表示，《北京统计年鉴》中公布的“人均住房面积”是目前最权威的认定标准。为方便借款人买房，深发展同时将《北京统计年鉴》中“使用面积 20 平方米”与“建筑面积 26.65 平方米”同列为认定标准。

市场动态

深圳新房均价再创新低

房价回到去年 4 月份水平 商品房空置有所加大

本报综合消息 据深圳市国土房产局发布 2008 年一季度深圳房地产市场发展分析报告显示，3 月份深圳新房均价为每平方米 13618 元，比 2 月下降 16.53%，回到去年 4 月水平。

随着一系列房地产宏观调控政策的深入实施，今年一季度，深圳房地产市场延续了去年下半年以来的调整态势，房价继续呈现调整和回落，房地产市场逐步呈现理性的发展局面。

该报告显示，今年一季度深圳房地产投资和商品房建设规模有所增加，商品房空置有所加大。住宅空置面积 66.37 万平方米，与去年同期相比增加 67.47%。

一季度的数据显示，深圳商品住房价格出现阶段性调整。按国家统计局公布的全国 70 个大中城市商品住房销售价格调查统计，今年 1-2 月，深圳新建商品住宅价格同比涨幅为 12.3%。其中 1 月、2 月同比涨幅分别为 12.9%、11.7%，分别比上月下降 1.2% 和 0.3%。按本市房地产信息统计口径，一季度全市有销售成交的楼盘 125 个，商品住宅销售均价为每平方米 14699.39 元，全市大部分楼盘出现不同程度的降价现象。

但是，虽然深圳今年一季度的房价与去

年同期相比，依然保持一定的同比涨幅，但与去年底相比，则显示出了逐步下跌的态势。报告中显示，今年 1 月、2 月、3 月住宅价格分别为每平方米 15080.25 元、每平方米 16314.58 元、每平方米 13618.42 元。

与新房市场一样，一季度二手住房交易面积持续下降，二手住房市场仍处于观望期。自 2007 年 8 月份以来，二手住房月度交易面积出现较大幅度下降，至今年一季度，二手住宅交易面积 60.82 万平方米，同比下降 68.73%。

另一方面，3 月份新房和二手房成交量均比 2 月增加，市场有所回暖，但仍未达到去年年底的增量水平。

深圳房地产研究中心副主任王锋认为，楼市上大量市场需求仍然存在。今年 3 月房价回落，市场需求有所上升，也表明在房价逐渐向理性回归中，市场需求逐步释放。但整体来看，未来一段时期内，深圳房地产市场仍将处于发展调整阶段。

美国楼市泡沫或引发大规模楼市崩盘 全球哪里房价跌幅最惨

美国楼市泡沫形同瘟疫，全球多国楼市已随之步入下行轨道。有英国房地产专家表示：“美国的问题已经传染到欧洲，更坏的是，情况远比我们想象的还要令人悲伤。欧洲国家面临比美国情况更糟的局面，甚至可能引发大规模楼市崩盘。”

英国：房价跌幅创 30 年之最

科拉腾是伦敦独立特许测量师合伙人公司的一名测量员，面临失业的他接受《每日电讯报》采访时沮丧地表示：“现在根本没有人来看房子，人人都怕房价还会继续跌下去！”

英国皇家特许测量师协会 (RICS) 公布的数据显示，英国 3 月份房价指数跌至 30 年来最低水平，显示英国房地产市场正快速降温。数据显示，英国 RICS 房价指数在截至 3 月的 3 个月时间里降至 -78.5，这是该指数于 1978 年 1 月开始首次调查以来的最低水平。RICS 发言人对楼市前景表示悲观，认为市场需求正处于低潮，在流动资金不足的前提下，衰退还将持续恶化下去。

爱尔兰：房价泡沫大于美国

英国的情况虽然严峻，但爱尔兰的问题更严重。据估计，爱尔兰楼市经过 16 年的迅速发展后，楼价已被高估了 30%，幅度是发达国家中最高的一个。专家预计，爱尔兰房价调整后对经济产生的震荡将远远大于美国。英国利丁大学城市与产权经济学教授 Michael Ball 指出，爱尔兰房价的泡沫大于美国。他表示，楼市衰退将严重打击爱尔兰经济。楼市兴旺期间，该国吸引大批外国建筑工人到当地工作和生活，他们带动了爱尔兰的租房市场，同时亦提升许多投资者对当地楼市的信心。但这些工人一旦离开，将会对房屋出租市场造成打击，最终严重影响经济。

西班牙：房屋乏人问津

在西班牙，过去 10 年的住宅建筑量高达 400 多万间，比英国、德国和法国的建屋数量总和还要多。由于该国的灼热经济吸引众多外国移民，北欧人士亦喜爱到地中海沿岸度假，令该国部分地区的楼价上升超过两倍。但现在按揭贷款紧缩，楼价急速下挫，令其楼市出现倒退。据估计，当地物业价值普遍被高估了 15%，因此市场上涌现数以千计的无人问津房屋。

经济分析因此将西班牙的经济增长预期调低，而该国最大银行之一 BBVA 则估计，今年的失业率将会从去年的 8.6% 升至 11%。

亚洲：楼市挥别荣景

日本国土交通省日前公布，截至 2 月，日本首都圈公寓销量连跌 6 个月，并且东京部分地区房价出现暴跌三成。种种迹象表明，日本楼市已出现明显的降温迹象。

在亚洲其他楼市，情况也不容乐观。一度飙升的股市突然回稳后，让许多人没有钱再继续投资房地产，一向十分活跃的中国香港楼市，近来也走缓了。在购买信心动摇之际，印度首都新德里及其他北印度城市，去年房价已经回跌近 20%。（据《国际金融报》）

关注楼市
《海南日报》地产精英 QQ 群：
17898460
欢迎各开发商及销售经理加盟！
【专版热线】66810191 13976077158

海南德天工程有限公司
三菱重工海尔
MITSUBISHI HEAVY-Haier
太阳能中央热水及家用太阳能 中央空调及家用多联中央空调
地址：海口市五指山路 51 号京航大厦首层 电话：65238966 65318818

河岸雅都·准现楼惊喜选房
河岸雅都 沿着美舍河畔回家
河岸雅都·玉兰花园成熟二区 123 席盛情开放
品牌优越 ■ 地段优势 ■ 经典楼盘
66116328 66233016 楼盘地址：海口市和平北路 43 号（和平桥旁）
开发商：海南昌隆集团有限公司
代理商：海南明珠长城置业有限公司

热烈庆祝海南建省办经济特区 20 周年
京海花园
三房二厅二卫
四房二厅二卫
邀您鉴赏
66252138
66252238
售楼地址：海口市海甸三东路 1 号
开发商：海南京海房地产开发有限公司