海南房地产20年成果丰硕

海南房地产发展历程

海南房地产业的发展始于海南建省办经济特区。建省20年来，海南房地产业从无到有，经历了开创期、发展期、高峰期、调整低迷期、处置期、稳定健康发展期等阶段，逐步发展成为我省经济重要支柱产业。

1. 开创期（1988—1989年上半年）。海南房地产业的起步得益于1988年海南建省办经济特区，大量企业和外来人才的涌入，形成对商品房的巨大需求，一批房地产企业适时成立，海南房地产业也从此拉开了发展的序幕。1988年房地产开发投资仅1.5亿元。

2. 发展期（1989年下半年—1991年）。1989年房地产开发投资增长迅速，商品房竣工面积不断增长。到1991年，房地产开发投资达17.53亿元，同比增长123.2%，竣工面积141.11万平方米。

3. 高峰期（1992—1993年初）。随着全国经济治理整顿的结束和邓小平南巡讲话鼓励的改革开放新高潮，尤其是国务院批准建立环海经济开发区和海口保税区，境内外投资大量涌入海南房地产市场，不顾市场需求，盲目圈地，大搞开发建设，且炒买炒卖现象严重，导致土地和商品房价格急剧上涨。至1993年3月底，海口市金融贸易开发区商品房价格涨幅达2倍以上，海口市商品房每平方米平均房价达6000元，最高房价（海洋大厦）达1.6万港币。1992年房地产开发投资达57亿元，同比增长225%。

4. 调整低迷期（1993年下半年—1996年）。1992年开始的经济热潮由于缺乏有效的宏观调控措施，到了1993年的下半年，已经出现极度过热的现象，信贷规模急剧膨胀，物价飞涨。为了防止国民经济运行失控，6月24日国务院发布《关于当前经济情况和加强宏观调控意见》，采取紧缩政策，使经济“软着陆”。海南房地产热潮应声而落，数千家开发商老板跑离，众多炒家为了尽快脱手房地产项目，大幅度降低房价，甚至不惜亏本抛售，造成下大量荒芜的闲置建设用地和烂尾不出售空置商品房，留下遍地的烂尾楼，表面兴旺的海南房地产市场由此转向低迷萧条。截止1998年底，四大国有商业银行积压在海南房地产上的资金就多达430多亿元。

5. 处置期（1999年—2004年）。1998年，在党中央、国务院的关怀下，海南被列为全国处置积压房地产的试点地区，1999年7月，国务院批复了《处置海南积压房地产试点方案》（国办发【1999】62号）。我省遵循国家法律、法规的规定，结合实际，制定了一系列政策法规，各级政府坚持不懈按照试点方案要求进行处置，到2004年基本完成处置积压房地产试点工作，至2007年底，积压房地产试点工作全部顺利完成，消除了房地产泡沫遗留下的隐患，化解了金融风险。处置积压房地产工作的顺利进行，改善了群众的住居条件，改善了房地产市场运行环境，改变了城市面貌，不良贷款率大幅下降，促进房地产产业链良性循环，改变了海南经济运行环境。

6. 稳定健康发展期（2005年—至今）。2005年，国家开始实行房地产市场调控政策，2005年国八条，2006年国六条，我省贯实贯彻国家宏观调控政策措施，建立廉租住房保障制度，加快经济适用住房的建设，调整住房供应结构稳定住房价格，元气大伤的房地产市场也开始日现了缓慢的恢复性增长，房地产业呈现开发投资持续稳步增长，商品住房供求基本平衡供求，商品住房供应结构基本合理，价格平稳增长的持续健康发展态势。

海南房地产业20年成就

处置积压房地产试点工作顺利完成

我省在建设部、国土资源部、财政部、中国人民银行等部门的支持、指导下，坚持不懈地运用国家给予的行政减税、税收优惠、退还土地日让金、核发契税税费书等政策措施，实现法制创新、政策创新、操作创新，推动政府、银行、企业、家院四个轮子一齐转，2007年顺利完成了处置积压房地产试点工作。

上个世纪九十年代初期，海南在建省办经济特区的开发建设中，曾形成了疯狂发展的房地产泡沫。当泡沫破裂之后，留下的是三大隐患：一是大量荒芜的闲置建设用地；二是销售不出的空置商品房；三是到处林立的停缓建工程（俗称半拉子工程、烂尾楼）。1998年底，全省共有被置占用长期闲置的建设用地23788.5公顷，积压的空置商品房455.76万平方米，停缓建工程603宗，原规划报建面积1631万平方米，长期停工的半拉子工程因处林立，资产重影响市容市貌，又使信贷资金无法按期回收，工程建设款无法交付，商品房无法按期交付使用，产生了许多经济纠纷和多角债务。这三个隐患的长期存在，使社会生产力的发展受到严重束缚。经近几年的艰苦努力，这三个隐患已经消除：闲置建设用地收回或盘活了。至今已处置闲置建设用地23353.87公顷，占闲置总量的98.23%。其中，无偿收回11240.57公顷，有偿收回5466.57公顷，共取得土地开发、改变用途、土地置换等方式盘活利用6646.73公顷。积压空置商品房销售或自用了。至今已销售或自租面积累计达444.82万平方米，占积压总量的97.6%。停缓建工程按新规划要求复工建设了。至今共计恢复工建设的项目涉及原规划报建面积1608.17万平方米，占98.6%；实现拆除或协商补偿拆除的项目涉及原规划报建面积16.33万平方米，占1%。复工项目按新规划报批准建设1254万平方米，占原规划报建面积的78%，消减了22%的建设规模。

三大隐患的消除，使城市面貌发生了巨大变化，加上全省经济发展的带动，我省房地产业在短短几年的时间，由长期低迷转入全面复苏，能顺走向稳定健康发展，取得了既盘活存量又激发增量的双赢效果。

房地产业成就

1988年至2007年，海南房地产开发完成投资额700多亿元，占同期全社会固定资产投资额的17%左右；向社会提供商品房是2100万平方米，占城镇房是9429万平方米的22.27%，其中商品住宅1542万平方米，占全社会住宅5855万平方米的26.34%。商品住宅平均每年竣工77.1万平方米，相当于每一城镇人口每年新增0.36平方米的住宅。1987年，海南省城镇人均居住面积5.8平方米；2006年底，全省城镇人口平均拥有25.19平方米的住宅建筑面积，增长4.3倍。2007年全省房地产相关税收收入占地方税收收入比重达46.58%。2008年1—2月房地产开发投资累计完成16.78亿元，同比增长65%；商品房施工面积700.45万平方米同比增长48.9%，竣工面积35.53万平方米，同比增长68.9%，销售面积31.72万平方米，同比增长269.3%。相关税收税收占地方税收比例为43%，房地产业已发展成为我省经济重要的支柱产业，促进了我省经济社会的发展。

房地产业得到全面发展 2003年以来，受益于亚热带气候和优良的生态环境，我省二线城市如琼海市、文昌市、儋州市、万宁市、陵水县、保亭县、五指山市、澄迈县、定安县等市县房地产市场陆续启动，发展势头良好，打破了海口、三亚两市的房地产市场一枝独秀的局面。二线城市房地产市场的迅猛发展，不仅使我省房地产市场区域性更加平衡，也是对海口、三亚岛外购房客户的有益分流，有利于我省房价的稳定，保持我省房地产业健康发展，并将推动各市县经济的快速增长。

长信·海岸水城

房地产业发展的作用和贡献

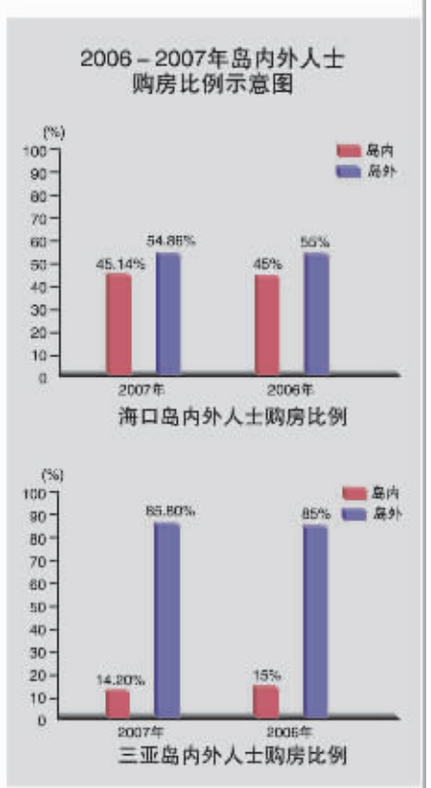
解决了城市中低收入家庭住房困难 积压房地产转化为经济适用住房并按政府核价销售的建筑面积达144万平方米，满足了我省部分中低收入家庭住房需求。2004年以来我省经济适用住房（包括集资合作建房）竣工面积115.62万m²，12020套，2007年以来，加快廉租住房和经济适用住房建设，都较好地解决了我省低收入家庭的住房困难，提高了居民的住房水平。

城市基础设施不断完善，城市面貌得到美化 房地产开发建设了大批配套完备、环境优美的商品住宅小区，极大改善了城镇居民的居住条件和生活环境，促进了城市基础设施的完善，绿化、美化了环境，提高了城市建设的水平和品位。

促进了生态、健康岛的建设 得天独厚的地理位置和良好的自然生态环境造就了海南房地产生态、健康品牌，成为全国最理想、最适宜人类的居住地，吸引了越来越多的富裕起来的人士到我省购房居住、休闲度假，房地产开发也越来越注重保护自然资源和生态环境，反过来促进了生态、健康岛的建设。

促进了地方税收收入的增长 房地产业发展带来房地产相关税收的全面增收，由于房地产产业链较长，也带动了相关产业的发展，进一步促进了我省地方税收收入的全面增长。2007年，全省房地产相关税收收入占全省地方税收收入的46.58%。

优化了投资环境，促进了经济发展 处置积压房地产试点工作顺利完成，消除了房地产泡沫隐患，化解了金融风险，优化了投资环境，也增加了企业的投资信心。近年来，国内外大批知名企业纷纷在我省投资开发，大力发展旅游房地产，海棠湾、神州半岛、清水湾、香水湾、海口美丽沙等均已进入实质的基础设施建设阶段，这些酒店度假公寓等旅游房地产的建成，将极大促进了旅游等第三产业的发展，增加了就业机会，带动了我省经济的又快又好发展。

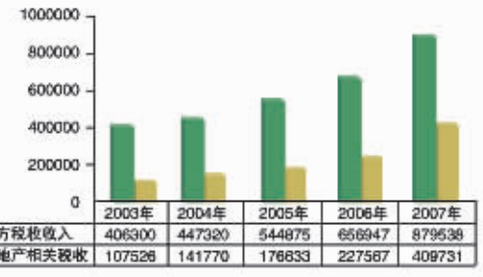


2003年以来固定资产投资与房地产开发投资情况表

单位：亿元

年份	固定资产投资总额	同比增减(%)	房地产开发投资总额	同比增减(%)	占固定资产投资总额比重(%)
2003	2783400	22.4	359471	78.74	13.01
2004	3252811	17.7	559917	52.93	17.21
2005	3165100	15.75	708494	26.5	18.81
2006	4257423	13.08	892587	26	20
2007	5022481	17.9	1269630	42.2	25.28

海南省地方税收、房地产相关税收收示意图



2003年以来商品房施工情况表

单位：万平方米

年份	商品房施工面积	同比增长(%)
2003	500.67	83.44
2004	683.96	36.61
2005	921.1	34.67
2006	1004.88	9.1
2007	1175.96	18.2

2003年以来商品房竣工情况表

单位：万平方米

年份	商品房竣工面积	同比增长(%)
2003	104.82	129
2004	105.31	0.47
2005	165.47	57.13
2006	106.61	-48.0
2007	215.42	71.1

2003年以来商品房销售情况表

单位：万平方米

年份	商品房销售面积
2003	108.31
2004	125.8
2005	175.33
2006	195.19
2007	302.77

建省20周年来海南房地产获得的最高荣誉

长信·海岸水城荣获2007年度“广厦奖”

长信 CHANGXIN 创建和谐空间

长信地产——做中国最具价值的旅游房地产企业

拓荒西海岸 勇者先登

1997年，海南地产在经济泡沫破裂后的满目疮痍之中沉寂了整整4年。这一年，长信一个西海岸默默的拓荒者，成就了西海岸第一个作品——海景花园。以其精美引起《海南日报》、《商旅报》、《海外时报》、香港《文汇报》、《商报》高度关注。

长信，在海南房地产极度低迷的时刻，以超常的胆略和投资视野，斥巨资引进国际著名的建筑设计公司进行规划设计，以西海岸的景观资源、环境资源为核心，以新的理念，超越和突破了海南房地产多年来低水平建设的市场惯性。长信以一个海景花园，悄然拉开了海南“旅游地产”全新开发模式的序幕。

精工细做 智者涅槃

在完成了海景花园项目品牌的打造之后，2004年，长信地产精工细做，追求完美，再度发力，海岸水城、“水澜郡”、“领世郡”、“心海洲”、“左岸国际”缤纷绽放，堪称精美。

“2004年，居住西海岸”。长信海岸水城奏响了海口居住“西拓”的号角。根生自然的造化，充满远见的建筑设计，流淌在景观生活的蔚蓝诗意，独特流线形建筑，成为居住版图的最美弧线，营造出生活航行于海天之间的至美感悟。流水跌宕，移步换景，呈现出自然和谐的高雅生活画卷。

2005年度“中国地产住宅百强”，2006年的“中国十大风尚名盘”，2007年“全国绿色社区”，尤其是2008年获得由中国房地产业协会、建设部住宅产业化促进中心颁发的年度“广厦奖”，成为长信海岸水城成就的最高见证。正是长信的品牌感召力，让西海岸居住价值得到重估。

长信作为海口首个进驻西海岸的开发企业，一次启动，一个转折，旅游地产的发展模式已趋成熟。

长信·海岸水城

企业蝶变 成就梦想

长信，做中国旅游地产领跑者，根植海南，视野全国，精耕13年，铸就中国旅游地产最新成就。以“行业领先”、“社会责任”与“客户为尊”的品牌核心架构，坚守专业品质，执着创新开拓，以企业的使命，传播中国旅游地产的最高理念。创造旅游度假空间艺术，演绎旅游度假的生活品质，完成对中国旅游地产核心价值的打造。

建省20年，海南正从旅游大省向旅游强省的战略方向转型，海南旅游产业的迅猛发展和“旅游+地产”模式不断成熟，长信地产做“中国最具价值的旅游房地产企业”躬逢其盛，在海南房地产新一轮的发展热潮中，长信品牌发展已完成布局。左岸国际、蓝城广场、新城水岸，力推海甸北溪城市化进程，打造海口城市和谐生活空间，成就海南旅游地产的华丽篇章。