

海南楼市繁荣的背后 10万套“空关房”的期待



楼市资讯

富力新获五大奖项

本报讯 6月15日,富力地产获得“2008广东省企业100强”、“2008广东省服务行业100强”、“2008广东最具投资价值上市公司50强”三项称号。据主办方广东省企业联合会、广东省企业家协会介绍,本次评选是根据各公司的申报业绩、评审单位从省有关部门提取的数据资料,经过2008广东省百强评审委员会评价,富力在营业收入、品牌价值、公众形象、社会责任、诚信经营及竞争优势等方面,具备了较强实力和独特的行业优势,因此获得三项殊荣。

与此同时,观点机构主办的2008博鳌房地产论坛上,富力地产获得了“中国最具价值地产上市公司”的奖项,并获得今年论坛增设的一个奖项——“2008中国社会责任特别大奖”。四川地震,中国地产企业在这场灾难当中的表现值得社会的尊敬,中国地产企业走在中国市场化改革的前沿的同时,他们去帮助社会,回馈社会。“2008中国社会责任特别大奖”评奖标准根据企业及其企业家长期在慈善事业当中表现综合评定选出的。富力地产方面表示,“一分耕耘一分收获,富力收获奖项的同时感谢社会各界的认可与赞赏,也将以此鞭策自身发展,以后将更加以世界级企业为标准,在发展中培育企业的核心竞争力,提高竞争力。”(富力)

尴尬空关房,何日盼君归

海南良好的自然资源以及国际旅游岛等一系列题材的心理预期,使海南成为全国许多富裕人士第二居所的热门选择。投资、度假、养老都成为购房的目的。空关率高而出租率低,使许多房产没有发挥出应有的功能和效益。

不少客户认为海南的房产应该是用来享受的,他们不愿意自己的房产出租给外人使用。此外,海南酒店业的发达也压缩了旅游地产出租市场的空间。所以,出租收益与房价上涨不同步是许多海南购房者不得不面对的投资尴尬。

投资房产是海南度假的衍生品。在有限的度假时间内,业主往往返于各旅游景点,酒店是度假居住之所的首选。即便是选择住在自己的度假房里,当发现柴米油盐不够齐备时,反倒觉得不如酒店来得舒适。

海南房产的投资客基本是30-50岁的财富新贵,正处事业当红、精力充沛的人生阶段,所谓的养老还得等待十年、二十年。有部分客户将海南房产献给自己的父母,但部分年迈的老人发现周边举目无亲、语言不通、无人照料时,便按耐不住思乡的念头,放弃海南的阳光空气,仅仅在海南小住几日便匆匆回到家乡。养老的房产不得不再次“空关”。

少部分客户自己也没有弄明白在海南购房到底是给谁住、何时住。只是因为海南的资源优势,房价便宜,值得买,买了不会亏就匆匆下手。(特约撰稿 张青土)

万家无灯火的“空关房”

三亚的三亚湾楼盘销售得挺火,但一年大多数时候是“白天大门紧锁,晚上黑灯瞎火”。同样的状况在海口的海甸岛、西海岸也不同程度地存在。晚上驱车经过这些区域,人们会注意到,偌大的住宅片区灯光寥寥。这是海南独特的“空关房”现象,具有大面积、普遍性特点。

1998年,海南开始处置积压商品房

健康岛、生态岛概念被叫响后,岛外客户蜂拥而至,岛内的有钱一族也加入了购房潮流。西海岸首个海景花园小区作为海口岛内客户早期首选的高档住宅小区,淡季“空关率”一直超过五成,最旺的春节期间入住率也不到七成。而西海岸一些新开发并已交付使用的小区淡季的“空关率”达到八成,有一幢八层的楼房仅两户人家长期居住。

三亚湾某楼盘的销售总监陈小姐

告诉笔者,有一位客户一次性购买了十几套住宅,这些住宅现已闲置了三年多,客户买了后就不再露面。这种情况在海口、三亚的高档住宅区不在少数。越高档的小区,空关率越高。最早在海口、三亚出现的高空关率现已波及到文昌、琼海、五指山等地。高空关率与低空置率(房产建好但未销售出去的比率)并行存在成为海南楼市繁荣的另一面写照。

海南楼市的“空关房”不容忽视

海南楼市的“高空关率”造成了海南资源的一定浪费。优越的环境资源、土地资源没有为海南带来更大的可持续消费,没有拉动海南经济内需的大幅增长,这是不容忽视的。

资深物业管理职业经理人黄先生认为:高空关率是海南物业管理水平无法提升的原因之一。由于入住率低,物业管理企业无法在有效的监督下发展,应付差事、短期行为之风盛行。比如保安和清洁工就将主要精力放在有人居住的楼宇内,无人居住的单元则置之不理。而且高空关率,低入住率,造成物业管理费的催收困难,拖累了物业企业的发展,导致物业管理企业综合素质无法全面提升。而物业管理水平不高又影响了房产的保值增值。

近十年的高档小区物业管理经历,让黄先生对海南高档物业有小小的担心:房屋长期无人居住,房屋老化加快。小区的硬件如电梯、机电设备因为无法按正常状态运转,损坏率更高。尽管海南的房价在上涨,房产总价在升值,但由于房屋硬件的损耗,实际功能价值大大降低。有的房屋装修后长期不居住,家具、家电在海风的侵蚀下,极易报废。黄先生戏言:可能会有小部分房产买进时是豪宅,但十年后就成为垃圾。

销售总监陈小姐认为:高空关率的后果最重要的是小区人气不旺,缺乏活力,想组织一些社区活动非常困难。这也降低了小区周边的附加值,如商铺、社区服务等。她还担心:“空关房”既是一种虚拟的需求,也是一种潜在的供给。在海南房地产市场形势好的时候,许多投资者都会把房子捂在手中,对房地产市场的影响不会明显;但房地产市场一旦发生实质性的变化,这些房源就有可能在一段时间集中涌向市场,成为存量的出售,瞬间放大的供应量将会对市场形成致命的冲击,影响海南房地产市场持续健康稳定发展。

尽管海南多数开发商并不期望房产销售出去成为“空关房”,但却因为已获利,又成为业主的私产,相关部门和地产商大多是听之任之。

伴随着海南房地产市场的发展,每年达到几百万平方米的销售量,如果高空关率问题不解,未来海南房地产的可持续发展将面临一定的压力。(特约撰稿 张青土)

化加快。小区的硬件如电梯、机电设备因为无法按正常状态运转,损坏率更高。尽管海南的房价在上涨,房产总价在升值,但由于房屋硬件的损耗,实际功能价值大大降低。有的房屋装修后长期不居住,家具、家电在海风的侵蚀下,极易报废。黄先生戏言:可能会有小部分房产买进时是豪宅,但十年后就成为垃圾。

销售总监陈小姐认为:高空关率的后果最重要的是小区人气不旺,缺乏活力,想组织一些社区活动非常困难。这也降低了小区周边的附加值,如商铺、社区服务等。她还担心:“空关房”既是一种虚拟的需求,也是一种潜在的供给。在海南房地产市场形势好的时候,许多投资者都会把房子捂在手中,对房地产市场的影响不会明显;但房地产市场一旦发生实质性的变化,这些房源就有可能在一段时间集中涌向市场,成为存量的出售,瞬间放大的供应量将会对市场形成致命的冲击,影响海南房地产市场持续健康稳定发展。

尽管海南多数开发商并不期望房产销售出去成为“空关房”,但却因为已获利,又成为业主的私产,相关部门和地产商大多是听之任之。

伴随着海南房地产市场的发展,每年达到几百万平方米的销售量,如果高空关率问题不解,未来海南房地产的可持续发展将面临一定的压力。(特约撰稿 张青土)

成致命的冲击,影响海南房地产市场持续健康稳定发展。

尽管海南多数开发商并不期望房产销售出去成为“空关房”,但却因为已获利,又成为业主的私产,相关部门和地产商大多是听之任之。

伴随着海南房地产市场的发展,每年达到几百万平方米的销售量,如果高空关率问题不解,未来海南房地产的可持续发展将面临一定的压力。(特约撰稿 张青土)

成致命的冲击,影响海南房地产市场持续健康稳定发展。

尽管海南多数开发商并不期望房产销售出去成为“空关房”,但却因为已获利,又成为业主的私产,相关部门和地产商大多是听之任之。

伴随着海南房地产市场的发展,每年达到几百万平方米的销售量,如果高空关率问题不解,未来海南房地产的可持续发展将面临一定的压力。(特约撰稿 张青土)

成致命的冲击,影响海南房地产市场持续健康稳定发展。

尽管海南多数开发商并不期望房产销售出去成为“空关房”,但却因为已获利,又成为业主的私产,相关部门和地产商大多是听之任之。

伴随着海南房地产市场的发展,每年达到几百万平方米的销售量,如果高空关率问题不解,未来海南房地产的可持续发展将面临一定的压力。(特约撰稿 张青土)

让生活慢下来 宜家居,邀您鉴赏宜居生活

当今社会,人们的生活越来越忙,那些沉浸在快节奏中的上班族,他们为了不迟到,步履匆匆;为了赶时间,他们开车奔波;为了不错过客户和老板的召唤,他们让手机24小时开着;为了提升自己,进速成班充电;为了工作,他们选择在跟时间赛跑,喧嚣、疲惫侵袭着身心,脑子里只有一个声音“快点儿,再快点儿”。是的,多数人已经远离自然,远离健康,远离生活本色。



试着给心放假2天假,也试着能够给亲朋好友共享宁静的时光。让生活慢下来,放松心情,自在休闲,用心聆听,投入地爱,慢慢地爱……找回自然,找回健康,找回朋友,这正是宜家居时代所倡导的生活形态。

或许有人会质疑,这种悠游自在的生活需要把家安置在风景优美、空气清新、新的郊野地区,时间和生活成本都太高,是属于富人的权利。其实宜家居倡导的“慢生活”并非是权贵专属,在城市之中,找到一片心灵的栖息地,慢享生活,人人皆可拥有,这才是宜居的转

社所在。在海口市内,让人们不再为车马的奔波,步行即可近距离享受城市生活带来的繁荣便利,而又不失自然惬意的滋养,慢慢享受生活的美好,这样的地方确实不多。

品赏“慢生活”

可是,有心的人会发现,靠近北面的银河路,是城市新旧交汇的交接处,或是洋溢着老城韵味的人文又享受当代发展的文明,沐浴着自然的灵气又触摸着城市繁华。它比邻解放商业圈,紧邻国贸CBD,这里有着城市中难得的景观环境,集中了教育、消费、娱乐、健身等生活配套。同时,它又不受城市喧嚣的干扰,在繁华之后,夜叉城拥有市内少有的天然优质的自然景观资源和城市人文资源,尽享生态自然。街心公园和市政公园结合成市中心所有的“中央公园”,成片的绿色,形成一片天然的绿色屏障,俨然城市“绿肺”,过滤着城市的尘嚣和噪音。每天清晨或黄昏,这里变成了老幼咸宜的休闲娱乐场地,散步、跳舞、健身、下棋、打羽毛球、遛狗……如果你愿意,也可以在一张舒适的吊椅上,听着音乐,悠哉游哉的度过一个下午。

城市中心的繁华便利和大自然生态景观,为都市人提供了享受“慢生活”的基本条件。

“出则都市,入则桃园”,繁华和自然在瞬间交替,是对宜居位置的最佳表述。宜家居为城中罕有的小高层精品社区,12层电梯洋房,不高的楼层,您可以选择慢悠悠的步行上楼。再加之高尚的户型设计,空间更加大方、舒适、明亮,户户通风采光,带阳台、大面积极阔,与家人或三五好友畅谈晨风,品味,感受与大自然的交融,都别有一番韵味。户型功能分区合理,动静相宜、方正合理的内部结构,让生活空间得到更合理、更有效的利用。

“慢生活”的生活品质不容忽视,宜家居携手海南每年唯一“国统”小区的物业管理公司三原华庭为小区服务。专门制定一站式管家服务,个性化服务、零干扰服务、智能安保服务,让每一位业主都能享受到优质、舒心、快捷的服务。

宜家居的出现,将为城中央提供一个品质生活所在。在这,再匆忙的脚步也会慢下来,再浮躁的心也会静下来,你会听到大自然的声音。



寻找“慢生活”

正是,学会在追求事业的同时放慢生活,享受生活,成了当下人们关注的问题。“慢生活”并不是刻意浪费时间和精力之半。放慢生活,是一种生活姿态,不是慵懒,并非消极,而是自然与从容共享生活。让生活慢下来,试着“以步代车”,收集路旁绽放的欢笑,试着在大自然中驻足,不再为失去大自然中的天籁之音而懊恼。

项目地址:海口市银河路8号(市政府南侧) / 接待地址:海口市南海大道28号四季华庭营销中心 / 咨询电话:0898-66800333 66892666

家 HOUSE SUITED TO LIVE 宜家居 有一个家 享一座城

■本周经典户型推荐: B-1 2房2厅 建筑面积: 86.91m²



- 尊贵高尚,南北朝向,方正实用
- 客厅与餐厅兼客厅、餐厅相连,让空间更加宽敞大方
- 封闭式厨房设计,油烟易清理,保持厨房整洁
- 卧室带飘窗,视野开阔,通风透气,阳光充足

起价3880元/m²

京海花园 JINGHAI GARDEN 典藏三期 三房二厅二卫 四房二厅二卫

开发商:海南京海房地产开发有限公司 售楼地址:海口市海甸三东路1号(人民大道与三东路交叉口) 电话: 66252138/66252238

河岸雅都 激情六月3重优惠大放送

惊喜:最高可获9.7折优惠 大礼:可获赠冰箱、空调、液晶电视等超值组合大礼 意外:凡购买特选单位者,可在原折扣基础上优惠200元/平方米

66116328 66233016 楼盘地址:海口市和平北路43号(和平桥旁) 开发商:海南明珠集团有限公司 代理商:海南明珠长城置业代理有限公司