

# 房地产周刊

REAL ESTATE WEEKLY 每周四出版

房地产工作室主编 值班主任/ 栾岚 主编/邓建华 美编/张德运 专刊热线/13907684111 电子邮箱/dengjh2008@163.com

## 海口七种房产交易需公证

本报讯 近日，海口市房产管理局、政府服务中心、司法局联合下发《关于在房产管理中加强公证法律服务的联合通知》。该《通知》首次将公证文书的实质审查效力和执行效力引入房产管理中，确认了当事人处分房产登记的程序权利和处分房产实体权利的公证文书在房产登记中的执行力。  
《通知》进一步明确了房产管理部门和公证机构在涉房公证活动中的职责和要

求，列明以下房产交易活动的七种情形，房产交易登记管理机构应当告知当事人前置公证的必要性和法律效果：一是因继承、赠与、遗赠导致房屋所有权转移并申请权属登记的；二是自然人委托他人代为申请所有权转移、设立抵押权、设立地役权等涉及权利处分或权利限制的权属登记的；三是涉及处分无民事行为能力人或限制行为能力人房产，应由其监护人出具声明书（保证书）的；四是在办理房屋登记

过程中，自然人出具的各类声明书、保证书、承诺书等；五是商品房买卖（包括预售、现房、二手房转让）、抵押合同；六是存量房买卖、抵押合同；七是其他可以办理公证的。  
对经公证的以给付为内容并载明债务人愿意接受强制执行承诺的债权文书，债务人不履行或履行不适当的，债权人有权依法直接向有管辖权的人民法院申请执行。（撰稿 王健）

# 房地产行业裁员 风渐紧

从今年下半年开始，包括海口在内的一些城市的房产企业开始裁员。种种迹象表明，国内房地产企业进入了一个人力资源的调整期，海南楼市也是如此。

### 房企自行“瘦身”

有关各地房地产企业裁员的消息，正冲击着原本已经销量平淡的房地产行业。近期，海口多家大中型房地产企业已开始裁员“瘦身”。8月初，在海口南海大道开发某大型小区而一战成名的某房地产企业，在老板从国外回来后，以迅雷不及掩耳之势，大规模裁员，裁员幅度高达70%以上。受多方面因素影响，不同的房企也分别以不同的方式进行裁员。非常具有讽刺意味的是，河南某房地产上市企业海口项目负责人两个月前在面试某营销经理时告诫：你的工作经历不错，只可惜在每个单位工作时间都不长，我们希望你以后在本单位工作时间能长一点。然而，令这位营销经理意想不到的，两个月后她和一批员工被无理由辞退。

资料显示，国内各大城市的房企也加快了裁员步伐。重庆市裁员的中小房地产企业至少有10多家，企业闪电裁员后，许多原来十几、二十几人的部门只剩下五六个人，裁员幅度最大的超过75%。成都地区两家知名房地产企业近期也在裁员。

今年下半年，不少广州房地产企业都有裁员的现象，而小型房地产企业裁员最多。广州某地产龙头企业负责人表示，为了保持团队的相对稳定，更多的房地产企业采用的是自然减员的策略。近期，在北京、南京、深圳等一些重点城市，房地产企业裁员的消息呈骤然猛增之势，为数众多

的房地产企业均已进入一个人力资源的调整期。

一些房地产经纪公司也卷入了裁员风暴。据已公开的信息显示，河南居易国际集团正准备大规模裁员，裁员幅度可能高达40%。居易国际的员工多达几千人。如果按40%的比例计算，居易国际此次裁员至少会裁掉1000人左右。

事实上，房地产危机的传导效应在向更大范围内扩散，一级市场的谨慎让中介市场加快收缩战线的速度，还有一些销售公司的人员因为销售不济而自动或是主动地失业。

### 房企裁员动机何在

事实上，市场的不景气使得房地产企业的开发速度放慢，工作节奏也降下来，现在完成一个项目比原来所用的时间都在翻倍。项目开发速度的放慢也使得房地产企业不需要那么多人员。

一手房市场的萎靡效应迅速传导到二手房市场。一手销售不畅，二手销售吃不饱。地产公司的裁员成为一个浮标，直接影响到销售公司甚至二手中介。这些机构的人力资本所占比重高达50%，他们更迫切需要开源节流。

据称，重压下房地产企业用人策略也出现裂变。为了加大融资力度、扩大现金流，开发商在人才的薪酬定位和职位选聘上也呈现了新态势。

智联招聘2008年上半年猎头报告显示，2008年，房地产行业整体薪酬水平继续增长。项目总经理这个职位依然是最紧俏和薪酬最高的职位之一。从前期的市场调研、前期拓展总监、研发总监到中期的工程总监再到贯穿

项目的品牌营销推广总监都依然是地产行业中高端人才最值得关注的岗位。

2008年全国房地产业的人才求职数量的增幅明显高于需求数量的增幅，其中“工程监理/质量工程师”和“施工员”职位求职人数的增幅明显。因此开发商对于此类人才的招聘和解聘均比较随意，类似此类的一般职位员工也可能是开发商裁退的“重点”。

### 裁员能否突围？

据相关资料显示，现今房地产企业热门职位如工程总监、营销总监的年薪大约在10-20万元；具有资本运作能力的财务总监，年收入约在20万元左右；实操能力强并有较好业绩的副总经理，年薪则可以达40-50万元。这在收入普遍不高的海口算是非常高的了。

某知名地产大鳄就在为其2007年的狂热拿地付出“代价”。据介绍，因为资金链紧张，原材料供应不足，很多项目进展缓慢，人员出现“冗余”。日前，公司要求所有员工在合同中补签同意在北方地区项目部随意调动的条款，同意者留下，不同意者自动走人。

也有房地产观察人士认为，裁员没有多大用处。房地产企业“自救”在于几个方面，如拓展出让股权、海外私募、房地产信托等多种融资渠道，增加现金流；如果融资渠道不畅，就要考虑楼盘降价，回笼资金；企业要评估自身的财务状况，统计未来6-12个月的应付账款，如果应付账款超出企业资金承受能力，宁可卖地或弃地、舍弃定金，舍“小”取“大”。

对于下半年销售情况的预测，下半年房地产市场走势有两种可能，第

一种可能是政策适度的调整，贷款有保有压，适度支持消费，市场朝着总量基本平衡，价格基本稳定的方向发展。这种可能是很大的，因为上半年房地产开发投资的增长和销售面积的下降，改变了往年供求紧张的局面，使供求关系日趋缓和；加上住房供应结构的改善、部分城市房价回落，达到这个目标得有一定的基础。另外一种可能是市场继续观望，销售低迷，一些房地产企业特别是中小企业开发资金更加趋紧，价格与销售双双下跌，使企业和市场陷入困境。

目前，销售不畅造成了一些房地产企业日子比较难熬，但关键的影响时期可能会出现在明年。（撰稿 一凡）



## 8月海口各区楼市晴雨表

### 美兰区寒风习习

据统计美兰区8月商品房销售签约455套，平均每日成交14套，比7月的日成交又少了2套。销量环比7月下落了10.26%。8月，商品房销售均价为3961.14元/平方米，环比7月美兰区商品房销售均价4344.68元/平方米下滑了8.83%。最高的日销售均价出现在8月19日，为6499.56元/平方米，最低价格出现在8月28日，为2502.84元/平方米。美兰区商品房交易情况，在8月，不但是销量持续下滑，均价也出现了下滑，低迷的状态让美兰区商品房在海南8月炎热的天气里感受了一把寒冬的感觉。

### 龙华区逆风价格

据统计龙华区8月商品房销售593套，环比7月龙华区商品房销售766套下滑了22.58元/平方米，平均每日销售19套，与上半年相比，龙华区的商品房销售量出现了大幅的下滑。8月龙华区商品房销售均价为4225.49元/平方米，对比7月龙华区商品房销售均价3867.43元/平方米来说提升了9.25%。8月，龙华区销售量持续7月的低迷状态，一天最高的成交套数为61套，与7月的最高日成交量67套又少了6套，在8月，日零成交量为5次，比7月多了一次，7月龙华区低迷的商品房销售状态，延续到了8月。但在销量不佳的情况下，龙华区商品房在价格上依旧坚挺。

### 秀英区间歇雨

据统计秀英区8月商品房销售成交136套，对比7月秀英区商品房销售246套下滑了44.72%，每日平均仅成交4套。总体销售并没有像7月那样得到提升，反而出现了大幅下滑。最高成交套数是8月6日的16套，但日零成交量是海口各个区域中最多的，达到了10次，从而使得秀英区商品房销售大幅下滑。8月，秀英区商品房均价为6349.28元/平方米，对比7月秀英区商品房销售均价5987.75元/平方米提升了6%。但日销售均价波动较大，最高的均价出现在8月14日，高达13291.27元/平方米，最低的均价出现在8月21日，为3315.13元/平方米，最高价格和最低价格之间相差了有9976.14元/平方米。

### 琼山区晴有阵雨

据统计琼山区8月商品房成交204套，对比7月来说琼山区商品房销量提升了41.67%，平均销售套数达到了6套，相对7月提升了不少。只是琼山区出现日零成交量的次数依旧不少，有8次之多，比7月还多了一次。8月，琼山区商品房销售均价为3739.88元/平方米，对比7月琼山区商品房销售均价3409.18元/平方米，提升了300元/平方米，提升幅度为9.7%。均价最高达到了6103.89元/平方米，而最低均价出现在8月14日为2497.82元/平方米。均价在月中的时候出现了一段比较大的波动，在月底的时候则出现了一小段低谷。（撰稿 刘昆）

“阳光海口·娱乐之都·品位之城”精品文艺演出



# 天邑国际

SKY CITY INTERNATIONAL

## 【欢庆中秋 喜迎国庆 共赏精品】

# 大型民族芭蕾舞剧 梅兰芳

东方文化与西方艺术的完美结合，舞台气势恢宏，画面赏心悦目，近百人的强大演出阵容将为您打造一场精美的艺术盛宴！

演出时间：2008年9月16日晚8：00-10：00（第一场） 9月17日晚8：00-10：00（第二场）

演出地点：海口市人大大会堂

票 价：VIP580元/380元/320元/280元/220元/180元/120元/80元/

总票房：椰海大酒店9005房

电话：68598888-9005 13379977001 13907546509 68023066

- 1、根据市委、市政府关于精品演出的有关规定，有少量特价票免费赠送给特困群众。联系电话：66272045
- 2、为庆祝9月10日教师节，教师凭教师证购票8折优惠（每证限购两张）。
- 3、热忱欢迎社会各界及企事业单位协办参与此次演出活动。联系电话：13379977001

■全程支持指导：中共海口市委宣传部 海口市文化体育局 ■特别支持：山东省人民政府驻海南办事处 ■冠名主办：海南天邑国际大厦有限公司  
■承办单位：海南高唐文化传播有限公司 海南盛世歌德文化传播有限公司 ■演出单位：中国广州芭蕾舞团 ■协办单位：海口精艺眼镜有限公司 ■指定接待酒店：海口椰海大酒店 海南南庄酒店