

楼市速递

海南:计划人均住房面积年增1平方米

本报讯 海南省11月份陆续出台了一揽子房市利好政策,力图刺激岛内购房消费需求,实现城镇居民人均住房建筑面积年均增长1平方米的目标。

根据海南省政府第五届常务会议通过的《海南省人民政府关于促进房地产业持续稳定健康发展的意见》,至明年12月31日,海南本省居民购买首套普通住房,已按规定缴纳契税的居民,由纳税所在地政府按其购房款总额的1%予以补贴。

海南省住房公积金政策也作出重大调整,自11月1日起,海南省住房公积金贷款最长年限由男60岁、女55岁调整为男65岁、女60岁;住房公积金贷款最高金额由此前的最高30万元调整为海口市、三亚市50万元,其他市县为30万元;住房公积金按揭贷款首付比例也由原来30%下调至20%;本省居民住房装修,也可以按每平方米不高于300元的标准申请提取本人住房公积金。

对个人购房或转卖二手房所涉及契税,海南省从今年11月1日起也进行减免,其中,对个人销售或购买住房暂免征收印花税,对个人销售住房暂免征收土地增值税;个人购买普通住房超过2年转手交易的,销售时暂免征营业税。

针对海南省不同地区实际情况,海南省还出台了一系列促进经济适用房、廉租房、限价商品房开发建设的政策,计划用3年时间,使本省中低收入家庭的住房条件得到明显改善。

通过上述措施的实施,海南省政府计划实现城镇居民人均住房建筑面积年均增长1平方米的目标。



海南昌世茂(集团)有限公司董事长、省企业协会副会长陈权中:

海南的房地产业还是非常有希望的。海南是个非常有吸引力的地方,否则无法解释那么多的岛外人士来海南购房。省委、省政府对房地产业高度重视,已经出台了一系列的政策稳定和促进海南房地产业发展。海南房地产业的销售形势能否转暖关键是看2009年的春节前后,那个时候形势才会更清楚的判断。

在当前的形势下,中小房地产企业要结合各个企业的实际情况,清楚地知道如何度过。必须储备足够的资金应对可能出现的情况。对于资金押不起的企业,在资金链管理上,应把经营性现金流放在首要位置,在销售策略上,注意保持弹性和灵活性,减少存货压力,从而提高资金周转率、增加资产流动性。但需要注意的是,前期销售和后期销售不能有冲突,争取平稳过渡,简单降价并不能达到非常好的效果。

省企业家协会秘书长冷明权:

美国次贷危机引发的金融危机重了不行,看轻了也不行。事实上,国内房地产下滑开始与美国金融危机关联度并不大,而是国内宏观调控效果显现的结果。只是到来才联系到一起。目前,并不是没有人买房,只是购房者的购房欲望稍低了一些,观望的情绪重了一些,这是需要正视的情况。从市场情况看,对海南房地产的购买需求还是存在,希望海南楼盘的差异化多一点,品质高一点。相信在国家

政策的带动下,海南房地产市场将迎来新一轮的发展机遇。

三亚美丽春天温泉度假酒店董事长、总经理庄建川:

作为市场一线的企业,要保持对市场的尊重,对消费者真实需求保持足够的谦卑。房地产企业要更好地匹配当前市场的销售节奏,保有更多现金,把握未来机会。根据刚性市场需求的变化,调整原计划开工的部分项目的规划和产品结构,控制开发节奏和开发规模,控制建筑和管理成本。延缓开工进度,既为打造品质获取时间,又可观察市场变化。

海南珠江建筑设计院院长张隽哲:

只有好的环境才会有好的房价。只有充分保护好海南的天然生态环境,海南房地产业才有可能持续健康发展。目前,海南有些地方优美的环境由于不协调的建筑遭到破坏。对于海南的长远发展要看得更远,人文环境要与自然环境相协调,这是开发商对环境的最好保护。建筑的最高境界是与环境相协调,紧邻海岸边一大堆的高层建筑并不值得称道。真正好的设计,是要让人感觉不到建筑的存在,而是感到一种协调。外来者来海南不是为了看建筑,而是为了海南的环境。开发商要珍惜和善待海南珍贵的自然资源。

21世纪投资集团海南公司总裁张祥平:

国际旅游岛建设是海南房地产发展

不一样的2008年,不一样的中国楼市。外围的经济环境、宏观政策以及市场信心正面临复杂的转变,似乎给处于调整期的楼市增添了一定的不确定性。海南楼市走向如何,海南的开发商应如何面对当前形势?11月22日下午,省企业家协会、三亚美丽春天温泉度假酒店召开的“国际旅游岛建设与房地产业发展研讨会”上,一批来自房地产业界内外人士坦诚畅谈,研讨和梳理海南房地产业发展走向和应采取的策略。本文选摘部分发言以飨读者。



海南楼市向左,还是向右?

文/邓建华

的契机,是一个难得的机遇。海南国际旅游岛建设会推动海南房地产业上一个新的台阶。作为海南房地产业,要结合国际旅游岛的建设,梳理和研究海南旅游地产发展的理念、战略、产品、管理体制、运行机制、配套政策、营销、人才和科研。根据国际旅游岛大的决策,各个企业制定好自己的战略,调整目前的理念,设计建造好的产品,提高企业的运行能力。注意企业配套政策研发,抓住每一个政策的契机,营销思路扩大途径。只有不断研究市场,企业才会有持久的动力。

三亚房协秘书长刘树国:

受宏观大环境影响,三亚楼市确实也受到了一定的影响,主要表现在销售放缓,价格增幅下降。但三亚房地产有自身的特点,三亚还是非常有吸引力的,三亚有九成的购房者在岛外。三亚独特的资源优势,区域优势能够经得起考验。最近三亚有两个楼盘开盘都受到一定的关注。这说明在任何危机的情况下,品牌产品都会受到关注。来三亚购房选择一次性付款的客户多达70%。三亚上半年统计显示,三亚银行的总贷款280亿元,房地产金额不到50亿元,其中有20多亿是购房者的按揭贷款,只有10多亿的开发贷款,三亚房地产金融风险相当小,银行资产质量高。

三亚的开发商只要冷静对待形势,销售定价合理,还是非常有希望的。三亚房地产是依托资源,依靠的是外来的

消费力,因此需要更大力度的营销。政府应改变营销投入结构,三亚的房地产也需要加大投入宣传。

三亚海集团副总裁王韬鹏:

兰海·美丽新海岸第二组团开盘当天认购业绩骄人。在房地产调整时期,购房者更加注重对项目地段、品质、性价比、开发商实力的选择。未来三亚自然资源将进一步体现稀缺价值。三亚房地产企业已经意识到激烈的竞争,现正大练内功,国际物管第一品牌已经进入三亚,世界最大的园林规划公司也来到三亚,未来三亚主流的房地产住宅产品将是品质优良、服务优质、与自然融合结合、价格合理赢得市场口碑的度假住宅。

三亚海韵实业发展有限公司总经理胡令才:

海南的环境是一流的。海南房地产一定要与国际旅游岛国际的形象相吻合。随着国际旅游岛建设的推进,海南房地产产品将由资源型转型为产品型,以前是好盘、差盘都能热销,将来一定会出现有盈有亏。任何一个行业的成熟,肯定会加剧竞争,海南未来也一定会有一部分开发商会被淘汰。海南的优势资源并不多,作为开发商一定要珍惜手中的资源,不能粗制滥造,做好手中的资源是根本的财富。开发商是城市形象的打造者,大家有义务做有责任的企业,在项目品质下大功夫。

功成 卓越精神永无止境



在金融海啸席卷全球之际,被誉为全球最豪华酒店的“棕榈岛亚特兰蒂斯”11月20日正式开幕,并斥资1500万英镑举行盛大的开幕庆典。当地的传媒称之为“十年来最盛大的派对”。酒店股东之一、南非赌场酒店大亨科兹纳表示:“我们兴建了很特别的东西,要告知全世界。”而在“棕榈岛亚特兰蒂斯”建成以前,全世界最豪华的酒店这一名号一直被帆船酒店所占有。

迪拜帆船酒店



阿联酋迪拜的泊瓷(Burj Al-Arab)酒店,翻译成汉语又称“阿拉伯塔”,它还因外型的缘故被形象称之为“帆船酒店”。这个位于中东地区阿拉伯联合酋长国迪拜市,是世界为数不多的七星级酒店之一。

这座看上去好像是正在行驶中的帆船形

象的酒店建在海滨的人工岛上,是一个帆船形的塔状建筑,一共有56层,321米高,由著名的英国设计师W.S. tkim设计。酒店

采用双层膜结构建筑形式,造型轻盈、飘逸,

具有很强的膜结构特点及现代风格。它拥

有202套复式客房,200米高的可以俯瞰迪拜全

城的餐厅。到过“泊瓷酒店”之后,你才能体

会到真正意义的“金碧辉煌”。它的中庭是金

灿灿的,它的最豪华的780平方米的总统套房

更是华丽非凡,在第25层,家具是镀金的,设

有一个电影院、两间卧室、两间起居室、一个

餐厅,出入有专用电梯。客房面积从170平

方米到780平方米不等。七星级酒店房价肯

定不菲,最低也要900美元,总统套房则要1.8

万美元。这家酒店拥有八辆宝马和两辆劳斯

莱斯,专供住店旅客直接往返机场,也可从旅

馆28层专设的机场坐直升机,花15分钟空

中俯瞰迪拜美景。客人如果想在海鲜餐厅中

就餐的话,他们将被潜水艇送到餐厅,这样他

们就餐前可以欣赏到海底奇观。

1999年深冬,“泊瓷酒店”落成剪彩,开

门迎客。它的豪华程度令人叹为观止,专家

们很为难,真不知道该给它定几颗星:五星,

六星,还是七星?实在是没有先例,给不出一个确切的结果。有人说,泊瓷应该划到七星。

其实,几颗星并不重要,关键是当时全球酒

店业“无出其右”,这座沙漠与海洋之间的巨

大建筑,养育着人类追求卓越的思维和好莱坞

梦的梦想。

步入泊瓷酒店才能体味到金碧辉煌的

含义。大厅、中庭、套房、浴室……任何地方

都是金碧辉煌的,连门把手、水龙头、烟灰缸、

衣帽钩,甚至一张便条纸,都镀满了黄金。虽

说只是薄薄的一层,却超出了客人的想像力,

很多大人物都眼前一亮、爱不释手。已故

时装设计师范思哲先生是见过大世面的人,

他居然也被泊瓷的奢华给震住了,安睡一夜

之后,他极为受用,逢人便会赞叹不已。

纸醉金迷,往往是影射精神堕落的字眼儿,

泊瓷所有的“黄金屋”却让人喜爱而不沉

迷,任何细节都处理得绅士般矜持、淑女般优

雅,没有拂袖一尘不染的俗气,比如窗帘、座

垫、橱柜、冰箱……大大小小,每件都是俗中

雅且俗且雅。当然,这就要看设计师的手

段了,这样才能从黄金窝子里拔出腿来,远离

一种土掉渣的“庸俗品格”和“低级趣味”。

泊瓷的工程花了5年的时间,2年半时间

在阿拉伯海填出人造岛,2年半时间用在

建筑本身,使用了9000吨钢铁,并把250根

基建设柱打在40米深海底。

而金碧辉煌的酒店套房,则让你感受到阿

拉伯油王般的奢华。所有房间全部是落地

玻璃窗,随时可以面对着一望无际的阿拉伯海。最令人吃惊的是,一进房间,居然有一个管家等着你解释房内各项高科技设施如何使用,因为酒店豪华尊贵的服务宗旨就是务必让房客有阿拉伯油王的感觉,并且入住皇家套房,还能享受管家、厨师和服务员们七对一的服务。在狠狠地让人感到吃惊之余,也让人感叹金钱的力量。

由于是以水上的帆为外观造型,饭店到处都是与水有关的主题(也许在沙漠国家,水比金更彰显财力)。像是一进饭店的两大喷水池,不时有不同的喷水方式,每一种

皆经过精心设计,约15-20分钟就换一种喷

水,跟水舞没什么两样,搭着电梯还可以欣

赏高达十几米的水族箱,很难相信外头就是

炎热潮湿的阿拉伯沙漠。给大家感受最棒

的,应当是雄霸25楼及以上楼层的皇家套

房,装饰典雅辉煌,顶级装修和搜罗自世界

各地的摆设,如同皇宫一样气派,家具是镀

金的,有私家电梯、私家电影院、旋转床、

阿拉伯式会客室,甚至衣帽间的面积都比一

般家庭的房间大。

由于伯爵这家超级豪华酒店实在是太

特别了,很多外宾只想来参观一下(对绝

大多数人而言,也只能是这样饱饱眼福),

不过请注意,踏进这家饭店可是要付

参观费的,平日1000dhs、假日2000dhs,

(1Dhs 约等于2.25元人民币),不过可抵作

餐厅消费就是。

四川省彭州市敖平镇中心小学
新校园隆重奠基

雅居乐援建地震灾区
校园计划正式启动

本报讯 11月20日,雅居乐地产控股有限公司援建的第一所四川地震灾区学校——彭州市敖平镇中心小学新校园正式奠基并开工建设,此举标志着雅居乐大股东陈氏兄弟及公司捐资1.55亿元,援建四川地震灾区的校园重建计划已经正式启动。

据了解,敖平镇中心小学在5·12地震中受灾严重,除1幢前年新建的2层教学楼外,其余的教学楼都已成危房。目前,该校1000多名学生中,大部分学生只能在临时搭建的活动板房上课。根据援建计划,雅居乐出资1500万元人民币,将修建教学楼、实验室、办公楼、学生宿舍等教育配套设施。全新的校园将于2009年9月1日前交付使用,可容纳1600多名师生,为30个班的学生提供安全、舒适、优质的学习环境。

据悉,雅居乐大股东及公司捐资的1.55亿善款,将全部专门用于援建学校,计划援建6所幼儿园、5所小学和1所中学,所有学校援建工程将严格按照省一级学校建设标准施工,并由雅居乐的专业建筑人才协助设计和施工,满足严格的抗震要求,确保一流的建筑质量,并努力体现人性化和现代化的特点。

金手指高尔夫温泉小镇热销

受国际金融危机的影响,内地部分省市房价波动较大,海南楼市受到的影响有限。位于澄迈盈滨半岛的金手指高尔夫温泉小镇自10月18日开始内部认购以来,一个月时间热销近百套。

为何在内地楼市出现低迷的情况下,海南的房子却这般吸引人,使人们向往。海南金手指房地产开发有限公司副总经理刘劲松认为,其一,海南独特的亚热带气候越来越成为稀有资源;其二,海南生态一流。随着人们注重养生、度假,享受生活的氛围形成,越来越多的人选择来海南买房;其三,海南房价合理;其四,利好政策不断出台,投资者看好海南房产升值空间。

高尔夫温泉小镇是一个典型的度假产品,旁边是月亮湾高尔夫球场,盈滨半岛优美的自然环境、便利的生活配套、优良的旅游度假资源以及开发商的品牌影响力等,成为很多人在这里置业的理由。金手指团队深刻洞察购房者需求,将金手指高尔夫温泉小镇产品定位为以小户型设计为主,40-60平米的户型是主力户型,是个集盈滨半岛的海景、温泉、高尔夫景观于一身的纯小户型温泉度假社区。高尔夫温泉小镇的产品优势明显。整个项目是观光电梯小高层设计,最大的特色是大部分户型都有过户花园或后庭花园,全是