

海南日报报业集团、山西日报报业集团、哈尔滨日报报业集团联合——

# 吹响海南地产军团集结号

## 北方四市房产巡展大幕将启



## 09海南房地产向左,还是向右?

房地产业的层面已进入全国性的调整期。

面对调整期行天下,2008 曾满怀豪情的海南房地产今年的走向如何?海南房地产市场在今年将遭遇什么样的转机和挑战?海南房地产企业的战略策略如何?本报采访部分地产界人士观点以飨读者。

### 郑国臣

(琼海万泉河·温泉小镇开发商)

个人对 2009 年的海南房地产市场总体判断还是比较严峻。但如果一个房地产开发商注重自己的品牌建设,注重自己的开发进度,注重自己的建筑质量,注重自己的资源宣传,海南的房地产市场还是大有希望的。它的希望来源于它的稀缺资源和独特的生活价值,正因为此才能够吸引目标客户群的消费倾向。所以今年春节不少楼盘依然出现旺销的喜人现象。以万泉河·温泉小镇为例,不少亲朋好友或同事结伴前来购买,形成了团购的氛围。

房产消费一旦形成惯性,就不会轻易改变。我个人对中国经济的健康稳步成长还是有信心的。虽然金融危机对实体经济造成了重大影响,但不会是毁灭性的。因为中国经过三十年的改革开放,国家经济实力大增,国民社会平均财富急剧增加,内需市场的扩大,这是中国实体经济抵御金融虚拟经济的最有利的武器。而且,目前美国、中国、欧盟都在以增加货币的形式来启动经济。该项措施势必会造成经济向通货膨胀方向发展。而房产作为不动产是抵御通货膨胀的惟一大宗的商品。这意味着未来购买房产依然是投资的主流产品。海南作为资源类休闲地产,更应该是投资的首选,所以海南的房地产市场形势是挑战与机遇并存。

### 王震海

(海南长信投资控股有限公司副总裁)

从投资信息的观点来看,我可能没有那么乐观。但是对整个市场来说,我觉得 2009 年也不会太差,这个我有信心。从长信海岸水城春节市场的销售来看,应该说比去年下半年好了很多,但是跟 2008 年初还是有距离。对于整个 2009 年的判断,我个人是持谨慎乐观的态度。

目前的形势处于不明朗的阶段,到底是朝上走还是朝下走?现在整个市场都不是非常明确。我认为房产是跟经济大势息息相关的行业,在失业率不断上升的条件下,我们所谓的中产阶级,或者说富有的阶层人群里面,他们的购买欲望降低。如果今年这几个方面没有很明显的变化的话,房地产业会比较难。当然海口不存在太多泡沫和太多危机,我觉得适当回落是非常正常的现象。我认为海口市场的未来是非常肯定的,我们充分把握好这个时机,我们在做自己该做的事情。

### 陈念

(琼海万泉水郡总经理)

我个人也紧密关注宏观经济环境,但作为个体企业对宏观经济环境主要是把握趋势和顺应。无论市场经济环境如何变化,产品决定成败。只要把产品做好,给客户性价比更高的产品就有竞争力。考虑市场形势的不明朗,我们的团队在取得万泉水郡地块的前期,就根据地块的具体位置,认真调研寻求土地所在区域的市场定位,尽量满足客户潜在的需求,把项目的地点特点、建筑风格与周边环境、周边配套相融合,使之自然和谐。把内功做足,把产品做好,这是万泉水郡逆势热销的基础。市场竞争机制是“房产质量、建筑产品、社区配套”等多方面的驱动力。

从全省区域来看,三亚是房地产中的“贵族”,中国的富豪阶层如果来海南购房选择在三亚购房的可能性会更大。海口是综合性地产,城市各项功能配套更齐全,喜欢城市热闹生活的国内富裕阶层会更倾向于在海口购房。琼海是海南房产的第三极,其养生类资源特征明显,其价位、客层区别于三亚,也区别于海口,购房门槛更低。东环轻轨、琼海机场等重大基础设施配套正在建设中,琼海房产在未来的发展格局中会占有更重要的地位。

### 汪志军

(海南伟达行投资顾问有限公司总经理)

我对 2009 年看法,既不是特别的乐观也不是特别的悲观,但总体比较乐观一点。我始终觉得最可怕是不可预知的事情。现在的危机在各个层面已经意识到了,现在大家正理性讨论这个问题,所以目前是不可怕的。

只要操作土地资源“面粉”的体制不变,海南的前景一定是好的。很多人问什么时候可以买房?我告诉你什么时候都可以买,2009 年买中长期肯定赚,无非看开发商的状态。海南的发展是滞后一点,不可能海南单独走出一个独立行情,只要看一下北京上海、深圳原来走过的路,海南离别人还远,现在才是刚刚开始走。所以海南后面的走势不言而喻。现在需要开发商到市场上做该做的事情。换句话说,找回价格区间。我相信在 2009 年 6 月份以后,大宗生产资料肯定上涨。我们要采取适当灵活的措施,原来我们姿态很高,我们现在姿态一样可以高,但是要有灵活性。

在目前的状态,我们该要蛰伏时要很好埋伏。该要存钱,必须保存好自己。到今年 6 月份时,个别项目的问题会更加大一点,现在已经有个别楼盘已暂时停工了。还有的资金链已经崩得非常紧了。其实目前的状态在 2007 年时决定了你现在的日子。有些人从大陆来海南时间短,在大陆正好遭遇上升期,来海南又被这里自然环境、旺盛的人气所吸引,怕就怕在这个时候做出不理智的判断。

2009 年的形势不会象以前那么火爆。如果开发商前一两个月可以搞定一件事,现在要非常重视各个环节沟

通,统一思想,绝对不能出现思想不统一状况下,就匆忙定销售策略,包装的策略、施工的速度、资金的计划。如果还像 2007 年那样的话,那就会比较危险。

### 王翔

(上海传世房地产经纪有限公司总经理)

现在整个市场不是非常明确。我认为房地产业是跟一个经济数字息息相关的行业,要有好的销量应与经济搭边。现在世界各个行业都有大批人员失业,在失业率不断上升的条件下,买房的主要客户是哪些?最低端的肯定不是房地产客户,高端的其实经济对他们影响也不大,最高端的人群,只要有好的产品,类似于奢侈品投资他们也会去买。现在房地产购买出现问题是中产阶层,他们的购买欲望大量丧失,导致目前这个阶段产生比去年同期销售持续下降。海南的旅游地产或者住宅地产始终与内地的经济息息相关。因为我是从上海过来,上海在 90 年代初的时候也经历过这样大工地阶段,我们整个看海南也是大工地,很多基础设施都在做,包括政府项目,包括房产公司的项目,甚至有些国家重大的项目,包括文昌航天城,这是一个信号,我相信海南岛未来会成为全世界最迷人一个地方。

### 万年

(海口苏格兰柏斯房地产开发有限公司总经理)

从省会城市来说,海口的房地产业是一定会率先于其他省会城市发展起来的。有它自身的条件或其他的原因,虽然目前海口房价还比较低,但未来几年发展一定是非常快的,我们不能排除国际形式还会恶化可能性,但是我对海南发展非常有信心。海口有独特的地理位置,作为热带地区的一个省会城市,它的房价应该仅仅低于全国极少数几个省的城市才合理。现在实际情况,不要说北京、上海、深圳等等一线省级城市,海口比二线城市这些房价还低。现在中央非常重视海南的战略地位,海南抓国际旅游岛建设力度非常大。

□邓建华/撰稿

本报讯 一直以来,黑龙江、山西两大省的消费者是海南楼市重要的购房主力军。为了更好地开拓海南房地产的外销市场,海南日报报业集团联合山西日报报业集团、哈尔滨日报报业集团吹响海南地产军团集结号,将组织海南各区域的精品楼盘,巡展哈尔滨、大庆、太原和大同北方四大购房潜力城市。

据悉,此次北方四市巡展由海南、山西、黑龙江三大报业集团旗下六大权威主流大报——《海南日报》、《南国都市报》、《山西日报》、《三晋都市报》、《哈尔滨日报》、《新晚报》全程联动宣传推广,将在 3 月 27 日开启大幕。其中 2009 第八届哈尔滨及大庆沿海楼盘春季房展会巡展城市为哈尔滨(3 月 27 日—3 月 30 日)、大庆(4 月 3 日—4 月 6 日);2009 山西春季房展会展示交易会暨北京及海滨城市精品楼盘推介会巡展城市为太原(4 月 10 日—12 日)、大同(4 月 15 日—4 月 17 日)。

海南房产外销比例居高不下,海口七成以上、三亚八成以上房地产项目卖给了外地购房者。“北方四市巡展是海南日报报业集团继‘三亚春季国际房展’推出‘信心 09,海南地产军团集结号’又一大型活动。海南日报报业集团策划营销有限公司有关负责人表示,虽然岛外置业占据海南房地产市场大头,但目前岛外市场拓展基本处于被动、分散、无序的初级状态,等客上门、坐地销售依然是许多海南开发商的营销手段。缺乏整体组织和长期计划已成为海南房地产走向全国市场的瓶颈之一。如果能够联合海南各楼盘集体行动,统一整体对外营销,更有助于开拓海南房地产的外销市场,也可以让异地置业者免除对于后续服务的担忧。开发商们参加岛外展会可以更深入、更真切地了解市场需求。

开发商参加本届房展能获得多少回报?这是众多房地产企业关注的问题。据了解,此次巡展,参展商除了有机会直接面对目标客户,为寻找企业忠实客户打下良好基础外,组织者还将利用两省六大主流媒体的优势,整合当地媒体,通过报纸、广告、特刊、电视等多种渠道,打造全方位、立体式的宣传模式。其中,在 2009 年 2 月至 4 月份,海南日报报业集团、哈尔滨日报报业集团、山西日报报业集团将联合当地报纸、电视、广播等其他媒体力量,广泛宣传本次房展,吸引目标购房受众关注。各类复合宣传报道达 100 次以上。

据了解,为给参展企业提供展示推广和贸易合作的机会,此次巡展准备了 3 套房地产类宣传套餐。分别提供哈尔滨、大庆、太原、大同四地展馆 9 平米或 18 平方米供选,并获得海南《海南日报》、《哈尔滨新晚报》、山西《三晋都市报》三省报纸硬广版面。另外,在展会开始前,海南日报还将增印出版一期房地产特刊,发行覆盖全省。并在展会期间由海南日报报业集团房地产广告经营中心特别策划编辑展会综合资讯服务读本——《没有冬天的海岛——2009 海南地产军团北方四市(哈尔滨、大庆、太原、大同)巡展会刊》,为参展开发商提供多样的增值服务。

(湛墨 邓建华/撰稿)

## 城市海岸 2 期 28 日震撼开盘

### 暨鉴宝大会、名车名模秀盛世启幕

城市海岸是海口城投与海岸地产联合开发的蓝城系列首个项目,2 月 28 日即将华丽开盘的二期建筑面积 20000 平米,包括 5 幢高层公寓和 1 条 1200 平米的风情商业街,户型设计精致时尚、舒适大气,共推出 65 平米—190 平米等 12 种经典时尚的户型。社区倾力打造 6 万平方米热带盛景园林气魄,20 万平方米纯粹海岸绿地湖景大社区,鼎成力作圆一处海居的梦想,体验明星生活,享受明星待遇。目前开盘当日的数百预约客户排队选房工作正在火热准备中。

开盘当日,由城市海岸独家冠名赞助的海南首次大规模藏品鉴定会——“城市海岸鉴宝大会”也将在城市海岸营销中心盛世启幕,此次鉴宝活动为期两天,邀请了央视《寻宝》栏目的权威鉴宝专家蔡国声与王敬之教授,为海南收藏家做收藏讲座与藏品鉴定评估。蔡国声是中华民国藏品鉴定委员会副主任,从事文物、古玩鉴定书法篆刻 40 余载。王敬之是著名的玉器、古籍善本、书画、文房四宝的收藏鉴赏家,文化艺术品评估委员会委员。这是海南首次大规模的鉴宝大会、鉴宝知识讲座及鉴宝图片展,是海南古玩收藏与爱好

者一次难得的鉴宝机遇,更是弘扬中华民族文化,促进海南收藏文化发展的积极举措。现在鉴宝活动已准备就绪,很多业主及收藏爱好者打来热线预约席位,诸多海南民间收藏古玩珍品届时将现场由专家鉴定评估,城市海岸营销中心也将成为临时的“文物博物馆”,为海南藏友送上一道文化大餐。

与此同时,城市海岸将与奔驰车联手上演一场名宅名车秀,车展现场由奔驰品牌精心布置,全系列豪华车型陆续进场,并邀请了海南历届获奖车展模特助阵,在城市海岸社区的湖畔广场上演名车的高贵与神韵,目前现场正紧张张彩排中。

名宅、豪车、美女、古玩珍品的相互映衬,即将成就一场“名品、名宅、名车的海岸明星生活盛宴”。相信 2 月 28 日开盘现场将会相当热烈。

鉴宝热线: 15103006971, 15103006976

项目地址: 海口市西海岸长怡路 23 号  
项目热线: 0898-68689 111/222



## “蓝海佳园”惊喜连连!

海口凤凰花城的“蓝海佳园”贯彻宝室地产“以品质赢天下”的开发理念,元旦以现房开盘,呈现板楼、温泉、中小户型的高品质社区,所选用的建材都是开发商直接采购的 100% 开发原材料方式,100% 全数掌控材料使用量,杜绝减料换料,让用户对建筑质量 100% 放心,受到了岛内外购房人的捧场。

D 户型样板间新春璀璨开放,超大私家空中花园,多功能可变式入户平台,花园、书房、客房、储藏室、洗衣房、电脑房等百变

随心。

真正的现房,即买即可装修入住;真正的实景,让您亲身感受居住舒适。正在进行装修的业主随处可见,入住“蓝海佳园”是每一位业主的期待。

双层旺铺+办公楼新春招租,月租金 15 元/㎡起,面积 30㎡起,租一年送 3 个月,租二年送 6 个月,租三年送 12 个月,半年商机无限。

新年新春样板房开放,已被抢购一空,现开发商正加紧装修几套样板房供客户参观。蓝海佳园的样板房不追求过分地装饰,而是简洁大方、实用实际的装修理念,给购房者一个现实的家。

近期“蓝海佳园”正在全力打造小区景观、游泳池和温泉泡池等配套设施,估计在五一劳动节前所有的工程全部结束,给购房者一个实实在在的现房,温馨舒适的家园!

## 楼市动态

### 武汉 公积金冲抵房贷下月实施

本报讯 每月公积金账户上都有钱自动进账,却不能随时取来还贷。对此,武汉市住房公积金中心有关人士表示,在下月底前将实现公积金的按月自动还款。

去年底,武汉住房公积金管理中心曾表示,借助该中心新开发的电子管理系统,在公积金中心贷款的市民只用办理一次委托协议,电脑系统每月就可以自动将账户内的钱冲抵每月的还款。日前,武汉市公积金中心综合处表示,该中心已对近 70 万户缴存者的资料进行整理,自动划款功能将在一季度内实现。(续权)

### 北京 部分房源 将解禁“90/70”楼限

本报讯 近期,媒体纷纷报道了北京将解禁“90/70”的传闻,对此北京市建委相关负责人表示,保障性住房、限价房和中低价位、中小套型普通商品住房,仍将严格执行 90 平方米以下住房占 70% 的套型比例要求,而其他商品住房项目,允许开发商在符合城市总体规划的前提下,根据市场需求确定套型面积和比例。

据了解,早在去年 12 月,南京、杭州便率先放开“90/70”,南京由原来的“严格控制”改为“鼓励提倡”,并规定在规划部门审批方案时不做刚性控制,可酌情放宽套型比例。而杭州则是将“90/70”变为“90/50”,即 90 平方米以下户型占到总量的 50%。但对这些先例,业内人士认为,由于城市情况不同,北京多半不会以此作为参照。(北商)

### 十城市 近四成市民 仍将按原计划购房

本报讯 零点针对 10 个城市居民购房意向进行的最新调查发现,虽然市场低迷,各大城市的消费者却都有不同的理由来抵消部分观望情绪,在当前形势下,大多数消费者倾向于放弃的住宅要素是“地理位置”,住宅郊区化的趋势可能会更加明显。

同时,旺盛的改善型需求折射出消费者对市场较为乐观的预期。38% 的消费者仍会按原计划购房,二线城市(45%)高于一线城市(35%)。值得注意的是,有 3.68% 的消费者“本来没有购房计划,现在也计划在一年内购房”了。(程维)

### 郑州 拟规定廉租房保障对象 可购房屋产权

本报讯 近日,郑州市房管局公布了《郑州市廉租房实物配租实施细则(征求意见稿)》,规定廉租房保障对象可购房屋产权。

《郑州市廉租房实物配租实施细则(征求意见稿)》中规定,郑州市廉租房实物配租优先分配保障对象中的低保家庭、烈士遗属、市级以上劳动模范等先进个人、严重残疾人员和家庭成员中有 60 周岁以上老人且无自有住房的家庭。允许廉租房保障对象按成本价通过分期付款获得房屋产权,可将户籍迁至廉租房所在地,处于义务教育阶段的子女可在公办学校就近入学。(李丽静)

### 天津 今年将为 16 万户 困难家庭提供住房保障

本报讯 天津市将进一步扩大住房保障覆盖范围,加快保障性住房建设,2009 年将 16 万户困难家庭提供保障。

近日,从天津市国土房管工作会议上获悉,2009 年住房保障工作以提高租房率为重点,使取得租房补贴资格的低收入家庭早受益;以促进开工为重点,加快各类保障性住房建设;以搭建银企合作平台为重点,解决拆迁安置和保障房建设融资问题;以建立长效管理机制为重点,提升住房保障规范化管理水平。

据介绍,上半年经济适用房开工建设 20 个项目,378 万平方米,6 万套,占全年任务的 69%,其中,一季度 13 个项目,208 万平方米,3.3 万套;二季度 7 个项目,170 万平方米,2.7 万套。上半年租房补贴的资格审查率与租房率分别要达到 80% 和 65%。(王晔彪)