



主持人：

亚丹

碰撞专业火花，促进行业交流，共享商业智慧。“地产沙龙”栏目是《房地产周刊》全新开拓的一个栏目。本栏目以房地产热点话题、热点事件、热点人物为主线，邀请资深业内人士现场对话，凝练精彩论点，旨在透视市场各式表象下的本质，勾勒地产发展的未来曲线，同样也为读者奉上一席与市场联动的思想盛宴。

楼市回暖，信心 09！ 市场精英对话“地产沙龙”

这段时期以来，刚性需求客户日益增多，成交量的回暖成为一个明显的事实。但是，开春的回暖中仍带着对冷空气的猜想，在业内被提起最多的仍是接下来的地产形势。“小阳春”过后，海南楼市真的会迎来“艳阳天”？近日，海口房地产精英齐聚一堂，就热点话题畅所欲言。

市场 楼市已全面回暖

“御景峰主打是 90 平方米内的小户型，目标客户锁定岛内精英和岛外投资”



蔡志超



胡莉娜



罗凤颖

浅析海口 楼市火爆现象

房地产市场是否已经回暖？这个话题已经被炒得沸沸扬扬，市场走势问题一向都是婆说婆有理，公说公有理。抛开“是否”两个字，不妨来探讨一下最近几个月房地产市场销售增加的原因是什么？

先看一组易居中国 2009 年海口房地产市场统计数据：二月海口商品房市场共成交 934 套，成交面积为 1121 万平方米；三月海口商品房市场共成交 1720 套，成交面积为 2110 万平方米，环比上涨 88%；四月海口商品房市场共成交 1721 套，成交面积为 1844 万平方米。成交均价增至 4939 元/平方米，环比上涨 12%。

从数据上看，进入 3 月份以来海口房地产市场出现大幅度销售增长现象。其原因我们归结为两个方面。

一是城市自身的因素。海口拥有独特的、不可替代的自然资源，随着人民生活水平的日益提高，对生活品质要求越来越高，众多中外人士前来旅游、观光、度假和置业，“度假天堂”地位凸显。其次，海口一系列的市政工程建设给城市发展带来翻天覆地的变化，例如东环铁路的修建，将缩短海口至三亚的空间距离，削弱海口在旅游资源上对三亚的差距，使得海口楼市的价格优势更为凸显。

二是市场变化的因素。海口房地产市场具备较强的抗压能力，2008 年全国房地

产市场普遍低迷，大部分地区出现量价齐跌的状况。海口房地产市场成交价格却从 2007 年的 3500 元/平方米增至 4200 元/平方米。逆势涨价的区域，无疑是未来投资热钱流向所在。

另外，政府购房政策趋于稳定，尤其是对税费的优惠政策，效果开始逐步显现。2008 年一系列政策的集中发布，实际上成为了一种变相放水过程，一旦政策落实完毕，在购房者看来政府已经拿出政策上的底线时，出手购房水到渠成。

总体来看，海口市场目前呈现的供需两旺态势，接下来的 5 月份海口楼市的成交量应该还会维持在一个较高的水平，海口楼市的“红五月”几成定局。但房地产开发企业也应该注意到，海口商品房空置率较高导致的供需矛盾还将存在；融资困难还将抑制部分房地产企业的发展，以及国际金融危机不确定性对房地产需求产生的长期影响，以上这些问题都要求房地产开发企业积极应对。

□克而瑞(中国)海口机构 崔振

资客。项目在 4 月份成交近百套，5 月 1 日正式开盘后，连续几天每天成交 10 套以上。”金邦实业有限公司营销总监谢社志用数据解读市场，他认为，如此销售业绩一方面是大的市场环境回暖，去年被压抑的刚性需求客户出手了，另外也与产品本身的精准定位分不开。“事实上，对于性价比的衡量，一是合理的价格，二是出色的品质。适中的价格和大幅提升的品质，这也是给购房者的实惠。

同样感受到市场火热的是怡和园。作为自住为主的项目，怡和园在 1 月份熬过最冷清的日子，“那时一个月才卖 10 套房，没有一例是当天认购的，都要看房后犹豫半天，跟踪服务几次才有可能成交。”海南三林房地产开发有限公司营销经理胡莉娜深有感触，5 月份仅过一半，就认购了二十余套，成交户型以 90—120 平方米为主。“从购房者的态度明显的感觉到对海南楼市的信心，基本上对价钱没有太多的挑剔，只要有合适的户型，当天就认购了。”

产品 高举“性价比”之牌

“房地产发展到今日，只用价格、地段等几个简单的要素，早已不能锁住消费

者。在地产作品的视觉审美、居住舒适、求新求变等方面上苦心琢磨，多下功夫才是上上之策！”海口新城水岸房地产开发有限公司常务副总经理倪侃作为海南房地产业发展的见证者、参与者和观察者，他认为，开发商眼光要看长远一点，要找到未来的目标来努力，这样的话对产品形态方面的思考将会更加到位。

“只要做好产品了，就有信心。”海南佳宜房地产开发有限公司营销总监祗园邹兰如是说，祗园预计在 9 月份开盘，在前期与客户的接触中，她发现，更多的是对产品品质的认可，“我们的产品 90% 以上是岛外客户，提高产品品质和核心竞争力，就不会担心供大于求。”“以人为本来进行整体规划，比如园林、户型等都从客户的使用功能和居住感受出发，提供全方位服务概念，这一点对于岛外群体极具吸引力。”

海南阳光百年房地产开发有限公司营销总监张蕊对于西海岸片区很乐观，“海南的房地产市场以外岛市场为主，还有一部分有购买力和要求提高生活品质的岛内人，他们生活观念的改变对产品要求越来越高。

而西海岸的优越性使得西海岸项目

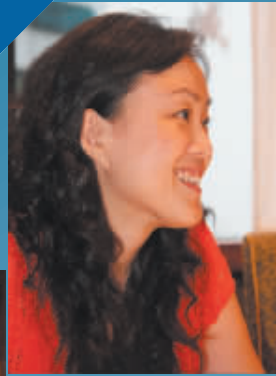
对品质也格外看重，“在海口居住的人，对西海岸的定位已经非常认可，项目自然要营造恰当的度假氛围。”

走势 年底将现艳阳天

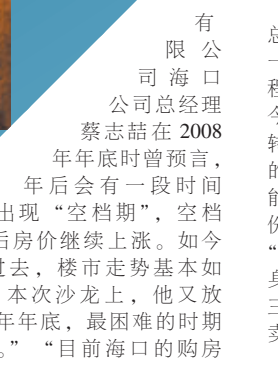
“海口分水线可能出现在 2008 年 12 月份到 2009 年 1 月份左右，过了这个时间段，出风险的几率就很小了。”深圳市经典阳光置业发展有限公司



倪侃



谢社志



张蕊

样板间

楼盘地址：钻石水岸
设计师：聂滨
主要用材：玻璃、造型墙面艺术涂料、不锈钢、马赛克。
建筑面积：178 平方米
设计说明：本案是以现代个性风格为主的居住空间，客厅造型墙以简洁的马赛克及艺术涂料为主题，客厅与餐厅之间的不锈钢旋转楼梯使整个空间营造出简洁而又个性的居家风格，彰显主人的个性。



《房产周刊》特约家居装饰公司：恒泰装饰
恒泰装饰 HENGTAI DECORATION
海口总部：海口市国贸大道新商务大厦二楼 电话：0898-68551911
万佳分部电话：66830908 琼海分公司：62926611 三亚分公司：38890866 家俱厂：65923077
全国免费咨询电话：800-8765-009 www.htdec.net

新疆军区整体购置 兆南·万泉绿洲“水韵阁”



本报讯 近日，新疆军区买下琼海万泉绿洲“水韵阁”整栋楼，作为该军区老干部在海南的休养居所。签约仪式在琼海兆南·万泉绿洲会所举行。

据了解，刚刚结束的博鳌亚洲论坛 2009 年年会，给琼海和博鳌带来了极高的关注。琼海优美的环境、良好的生态、淳朴的民风以及繁华整洁的城市，给参加年会的各方嘉宾留下了深刻的印象，这一切又通过报纸、电视、互联网等媒体传播，让世界看到了一个美丽、充满生机的琼海。论坛会后，琼海的房地产销售呈现良好势头。

兆南·万泉绿洲作为琼海的标志性大盘，该项目位于万泉风光带与市区交汇处，地理位置优越，因配套设施全，综合素质高，被誉为“琼海养生度假生活蓝本”。万泉绿洲占地面积 22 万 m²，总建筑面积 40 余万 m²，小区拥有宏大的水景园林、独特艺术会所，国际标准泳池以及丰富的运动、商务、休闲配套设施，该项目从 2008 年 1 月 1 日起开盘销售至今，一期“水世界”组团已售罄，二期“绿缤纷”组团销售接近尾声，目前热销的三期“映海湾”组团已经销售过半。可以说，兆南·万泉绿洲的热卖，正是琼海养生和居住魅力的直接体现。

全国楼市“五一” 节后出现普遍反弹

据中国指数研究院的最新监测，5 月 4 日至 10 日，在全国重点监测的 34 个大中小城市中，楼市成交面积环比上升的城市有 27 个，约占总城市数量的八成。在楼市成交面积环比上升的城市中，有 20 个城市环比增幅都超过了 20%，全国楼市在“五一”节后出现普遍反弹。

另据了解，在 10 个重点监测的城市中，楼市成交面积环比上升的有 7 个。其中环比增幅最大的为广州，达到 48.38%。其次为武汉，为 43.93%。在楼市成交面积环比下降的 3 个城市中，北京与重庆的环比降幅仅为 1.00% 与 6.79%。南京是唯一出现明显走跌的城市，其环比跌幅为 23.58%。（王晔彪）

70 大中城市房价 同比降幅缩小

国家发改委、国家统计局昨天宣布，4 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 1.1%，降幅比上月缩小 0.2 个百分点；环比下降 0.4%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点。

4 月份，新建住房销售价格同比下降 1.7%，降幅比上月缩小 0.2 个百分点；环比下降 0.3%。其中，90 平方米及以下新建住房销售价格同比下降 0.7%，环比下降 0.5%。

分地区看，新建住房销售价格同比下降的城市有 44 个，主要城市包括：深圳-8.8%、石家庄-7.4%、广州-6.7%、南京-5.4%、厦门-5.3%等。二手住房销售价格同比下降的城市有 40 个，主要城市包括：深圳-11.5%、石家庄-5.9%、厦门-5.2%、长沙-3.4%和青岛-3.0%等。（李英辉）

海南日报读者购房团 即将启程

首推区域直达专线，现征集海口、文昌、琼海、定安、澄迈优质房源，欢迎各区域房地产公司前来接洽

咨询电话：0898-66810287 13876005398