

宏观调控下旅游房地产前景如何

三亚着手编写房地产专题报告

本报讯(记者刘贡)为了加快三亚国际旅游城市建设,促进三亚旅游房地产的平稳健康发展,利用国家宏观调控之机,三亚正着手委托专业机构组织编写《三亚旅游房地产专题研究报告》。

据介绍,该报告将梳理三亚旅游房地产现状,以定性、定量的方式来分析三亚旅游房地产的发展(含保障性住房、普通商品住房、高端住宅、产权式酒店、酒店式公寓、健康产业、高尔夫地产、分时酒店、家庭旅馆等),分析未来发展环境和对策,盘活空置物业,借鉴国内外相似地区的经验,明确三亚旅游房地产的战略导向、发展定位,从产品功能和业态方面来研究其总量控制、结构优化、空间引导,提出促进其健康发展的政策与策略建议。结合市场调控政策,引导开发企业向多种类型旅游度假产品转型升级。

为顺利完成此项专题研究报告工作,三亚市住建局请求发改委、国土局、规划局、公安局、交通局、旅游委、统计局、林业局、海洋与渔业局、教育局、卫生局、文体局等部门协助提供报告研究编制资料、数据等。

与全国步调一致,三亚今年保障性住房重点转移到了公共租赁住房的发展上。三亚的公租房应该建多少、如何布局、如何落实用地、如何规划设计以及制定申报方案,一系列环节正全面铺开,既着眼长远的战略,又着手可行的办法。

而大力建设和增加公租房供应的背后,是三亚产业和城市在公租房身上所寄予的期望。

酒店从业者频繁跳槽除了待遇低之外,还有一个重要的因素是无稳定住所——

公租房:三亚产业发展寄予的期望

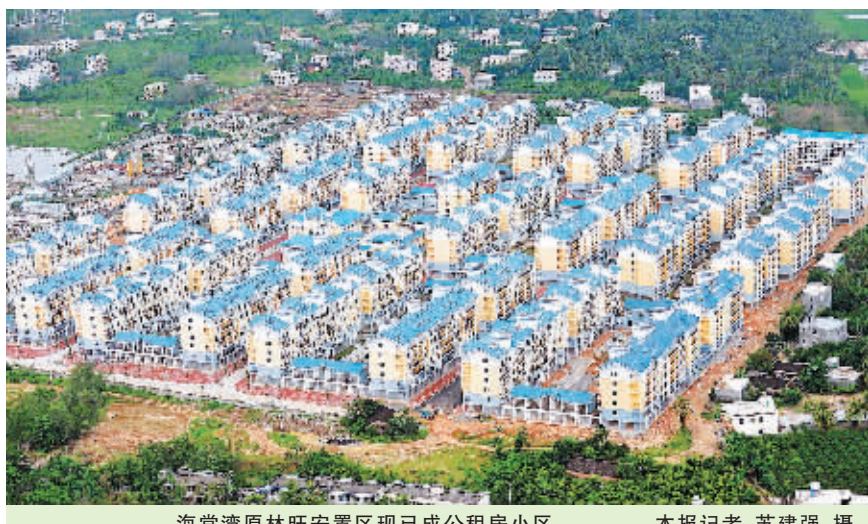
本报记者 刘贡

破解三亚产业发展瓶颈

“三亚酒店从业人员本科及以上学历比例只占17%。”2011年3月初三亚“两会”上,政协委员杨琼美语惊四座。

由于三亚集中了大量世界级酒店管理品牌,在全国的行业地位非常高,甚至三亚五星级酒店的外籍从业人员形成了一个不小的群体,因此在大家眼中,这是个对人才有一定要求的行业。

但一直以来,三亚酒店用工荒不时困扰用人单位。酒店从业者频繁跳槽的原因除了待遇之外,还有一个重要的因素——无稳定住所。杨琼美从数据上证实了这一点。



海棠湾原林旺安置区现已成公租房小区。 本报记者 苏建强 摄

由于项目投资大,仅靠政府有限的财政支持,已难以支撑公租房及配套设施的建设。为此,三亚计划在限定租金为市场价60%的前提下,向有意向的企业进行公开招标,通过招标筛选具有良好信誉及实力雄厚的企业开发建设和后期管理,以保证三亚公租房的健康有序发展。

目前三亚正在讨论两种开发建设和运营模式。一种是出让用地模式,土地用途不变,公租房产权归开发企业所有,一定年限后,可在限定条件下按经济适用房价格出售给个人;另一种是划拨用地模式,政府出地,企业投资建设,建成后企业拥有项目10年至20年的经营管理权,到期后,政府无条件收回该项目,或企业继续经营,利润由政府分成。

在资金筹措方面,三亚将多渠道为开发企业提供资金支持。如企业投入不足的部分,可以从政府土地出让净收益和住房公积金增值收益中计提的廉租房保障资金中投入,企业在经营过程中逐步偿还;商业银行贷款,政府协调使企业享受长期优惠;住房公积金贷款等等。

在项目配租管理方面,三亚正在酝酿一套完善的准入机制,同时制定严格的运营管理制度。“政府只要当好裁判,不要去当运动员。”三亚保障房建设有关负责人表示。

(本报三亚4月12日电)

相关链接

公共租赁住房简称“公租房”,属于保障性住房,是指为了解决城市新就业职工等“夹心层”群体阶段性住房困难而推出的政策性租赁住房,其产权由政府或公共机构等所有,以低于市场价的价格,向新就业职工出租。

与经济适用房等保障性住房相比,公租房具有租金水平低、租赁关系稳定等优势,而且覆盖面较广,不仅包括本地中低收入家庭,还将惠及新就业人员和外来务工人员。符合“夹心层”的实际需要。此外,公租房具有“只租不售”的特点,租户流动性很强,承租人在收入条件改善后,就必须将房子腾给更需要的人群,避免了大量收入超标人群滞留在公租房体系内。

海棠湾出台征地拆迁管理办法

本报讯(记者刘贡 通讯员徐伦强)记者从三亚海棠湾管委会获悉,海棠湾近日出台镇级征地拆迁管理办法,为推进国家海岸的开发建设提供了制度保障。

总面积98.78平方公里的海棠湾开发中,征地拆迁覆盖范围广,工作量十分大。自2007年以来,在政府主导的征地拆迁模式下,目前已完成征地面积约5万亩,发放征地补偿款45亿元,涉及了3万多海棠湾农民的切身利益。

海棠湾管委会通过集思广益和修改完善,最终形成了《海棠湾征地拆迁管理暂行办法》、《海棠湾征地拆迁档案管理办法》。

暂行办法中,规定每个征地项目必须具备12项资料,如市政府征地调查通知、用地规划指标函及用地红线图、征地拆迁补偿协议书、土地丈量记录和房屋、青苗及其他地面附着物清点丈量记录、现场拍照资料等。只有上述12项资料齐全后,才能制表、拨付征地补偿款。这种“一竿子”走到底的管理办法,为海棠湾征地拆迁管理设置了一道坚实的“防火墙”,为海棠湾征地拆迁管理工作提供了制度保障。

日前,《海棠湾征地拆迁管理暂行办法》和《海棠湾征地拆迁档案管理办法》已开始正式实施。

三亚举办《盛世中国》系列油画展

本报三亚4月12日电(记者郎长春)今天上午,《盛世中国》系列油画展在三亚碧海蓝天美术馆开展,在金砖峰会和博鳌年会期间,向市民、游客和广大美术爱好者展出讴歌祖国的大型主题油画。

此次展出包括《盛世中国》、《2008.1月雪》、《共赢》、《和谐颂》四幅大型主题油画。本次画展由三亚市委宣传统战部主办,整个画展将持续展出半个月。

三亚旅游、餐饮、商贸、交通、金融等服务行业的从业人员近20万,其中近15万人有住房需求,由于户籍大多不在本地,大多数人只能租住私人房屋,这些私人出租屋无论是在社会治安、公共安全,还是在商业、餐饮、交通等公共配套服务方面都缺乏保障与配套,同时过高的租金也加重了企业和个人的负担。调查在三亚工作的80后大学毕业生时发现,很多人因三亚房价太高,对未来的安居缺乏信心,最终选择了离开海南,到长沙、西安、昆明、南宁等内地城市工作。

提案认为,三亚公租房的短缺,已经成为三亚现代服务业吸引和留住高层次人才的重要软肋。

“从另一个角度来说,公租房的建设将完善三亚多层次的住房需求。”三亚市房地产协会秘书长刘树国认为,对三亚这类资源型城市而言,以公租房为代表的保障性住房必然成为商品房的有力补充,是城市可持续发展的重要组成部分。

两旅馆无证经营被取缔

本报讯(记者王红卫 特约记者张运)记者从三亚市公安局获悉,因无证非法经营,该局昨天依法取缔了两家家庭旅馆。

据三亚警方通报,鸿润住房出租和泰康宾馆分别于2010年5月和12月从事旅馆业活动以来,都没有取得公安机关颁发的旅馆业特种行业许可证,违法擅自进行

旅馆业经营活动。与此同时,两家家庭旅馆未能按规定落实住宿登记、财物寄存、嫌疑检查等制度,管理极度混乱,存在诸多治安隐患。

据介绍,旅馆业属于特种行业,经营旅馆业必须依法取得公安机关颁发的特种行业许可证。

规模化的吉阳公租房小区标准

三亚新建公租房的第一个尝试选在了吉阳镇,项目地块位于田独高新工业园区,面积200多亩。除园区规划有30余家企业外,周边亚龙湾、海棠湾旅游区的外来务工人员众多。

据调查,目前两湾注册的酒店多达40家,客房约1.5万间。按照国内及国际酒店管理集团平均每间客房配2名员工的比例计算,两湾酒店拥有员工近3万人。此外,公租房可解决酒店员工们的基本住房需求,提高生活质量。因此,吉阳公租房项目成了三亚现阶段保障性住房建设的重中之重。

值得一提的是,吉阳公租房之前,三亚海棠湾还有一公租房案例。该小区原本设计为海棠湾林旺拆迁安置区,安置方案改变后,整个小区调整为海棠湾酒店宿舍区。2010年12月3日,三亚海棠湾康莱德酒店及万达三亚海棠湾希尔顿逸林度假酒店共600名员工举行了入住仪式,两酒店总经理、来自德国的贺冠达先生兴奋地告诉记者,这里是三亚条件最好的酒店员工公寓。

然而在户型设计及配套设施上,未来吉阳公租房无疑将比海棠湾林旺安置区更适应租户的需求。如按7:3的比例建成套

房和集体宿舍,分别满足单身和已婚人员的需求。套房屋型按两房一厅一卫(60平方米)、一房一厅一卫(40平方米)、集体宿舍单间带一卫(20平方米)建设。整个项目预计可解决2万人以上的住房问题。

据透露,吉阳公租房均为简单装修的电梯房,配套设施方面参照商住楼盘的标准,配有幼儿园、学校、医院、超市、银行以及健身、图书馆等公共服务设施及场地。

“小区园林景观设施齐全,周边绿化一跟上,专业的物业公司管理,属于标准化的现代居住小区,绝不逊于周边商品房。”三亚保障房建设有关负责人告诉记者,吉阳公租房小区建成后将成为具有相当规模的品质小区,是三亚保障性住房的新亮点。该小区最迟在今年9月底前动工。

三亚公租房各方扮演的角色

以吉阳公租房小区为样板,三亚将从区域角度布局,在全市有针对性地推开公租房工程。海棠湾、吉阳之后,是市区、大东海、凤凰镇、崖城镇,这样,三亚从东至西,从海棠湾到创意产业园和崖城镇,都有公租房提供片区的酒店、企业和单位员工居住。

接下来是考虑资金、用地和可持续经营管理问题。

海南颐康2011年4月16日试业酬宾

倡导中医健康 养生新生活

海南颐康,是海南首家以中医养生、康复保健、中华药膳、药浴经营为主题,以关爱和提高现代都市人的生活品质为己任,由北京同仁堂的著名养生、保健专家常年驻店指导。

海南颐康集18间装修风格迥异的中华药膳观海包厢;263间海景养生疗养客房;并设置4个专用会议室,提供开办讲座、专题会议、论坛、宴会所需的场地设备和配套服务。

4000平米的园林美景、天海一线的超大泳池、每周七天的免费药浴温泉泡池、完善的健身器材、贴身的养生、保健专家,这一切尽在海南颐康。

海南颐康欢迎您!

聘 海南颐康诚招中医师、检验士、B超影像师、护理(士)、针灸、按摩康复技师;餐饮部、客房部、前厅部、工程部、保安部各岗员工。如果您愿意与我们一起成长,分享成功的喜悦,请您持身份证原件及复印件、个人简历直接到人事部面试,我们期待您的加入!

客房 住2晚送1晚

美丽沙食府

餐券满100元送10元

粤式早茶全单7.8折,全场免茶位费;活动期间,每单消费满100元送10元餐券,试业期间推广活动详情请到店堂广告。



棋牌室包厢: 09:00-24:00 免收钟点费

体验中医养生之旅 感受温泉海景天堂



地址: 海口市海甸岛万兴路2号
No.2, Wanxing Road, Haidian Island, Meilan District, Haikou City, Hainan Province, China

颐康专线

0898-6616 9988

