

逆势而上主动营销 抢抓利好稳步向前 海口楼市：风景这边独好

楼市利好

海口四举措促进楼市发展

■ 本报记者 周月光

着眼楼市平稳发展,海口市住建部门积极谋划,着力从四个方面入手。

完善房地产发展规划

依据海口产业结构特点、商品房分布、类型和数量等实际,科学合理制定完善全市房地产发展规划,合理引导房地产业发展的类型、规模和速度,优化房地产结构调整和科学布局,形成整体发展优势,增强海口房地产可持续发展后劲。

引导房企转型升级

着眼国际旅游岛建设需要,政府将引导企业转型升级,调整和优化房地产开发结构,落实省政府调控结构、促发展要求,走可持续发展道路,引导企业加大经营性房地产开发力度和比重,逐年降低商品住房开发比例,重点支持发展商业地产、旅游地产、文化地产、康体养生地产、产权式酒店等经营性房地产和高端商住楼,改善房地产结构类型,力争至2016年末,全市商品住房新开工面积占商品房新开工面积的比例下降至70%。

加大城市营销力度

以政府为主导,建立海口规划成果展馆,重点制作海口城市宣传片,集中宣传海口城市形象和楼盘品质,提升城市形象;引导企业加大岛外促销力度,特别是对我国“三北”“三高”地区进行重点宣传推介,开辟海口房地产销售新局面。

加强房地产市场监管

预售制度带来的房地产纠纷近年来凸显,海口将加强房地产市场预警预报和监测分析,建立质量与办证等履约担保制度,积极建立预售资金和二手房交易资金监管制度,计划按照项目的正负零、主体封顶、竣工验收等主要时间节点,对预售资金的使用进行监管,建立完善房地产信用体系,定期对楼盘进行执法检查,确保海口市房地产秩序正规有序。(本报海口2月8日讯)

项目速览

绿地集团:

位于海口西海岸的五源河旅游文化中心项目,占地6000亩,不仅有商品房开发建设,还有一场八馆文化体育项目以及市场配套设施;

位于海口中心城区的“骑楼老街”历史旅游文化综合体项目,总用地面积约2640亩,包括历史建筑保护及周边旧城改造、业态规划与调整、现代服务业综合体开发等;

位于美兰机场旁边的灵山镇片区旧城改造项目,规划改造范围总面积为13532.49亩,以旧城改造为出发点,建设以空港物流产业、特色休闲娱乐产业、临港旅游服务业为主导产业,具有国际风情小镇风貌的综合性城市片区。

恒大集团:

位于海口城西镇的恒大海口文化旅游城,占地面积约1260亩,规划总建筑面积139万平方米,建设内容包括精装住宅、度假公寓、国际会议中心及大型商业配套,项目建设期为2013年—2015年。

保利集团:

保利集团投资100多亿元,开发海口秀英港旅游综合体项目,计划打造集旅游观光、商务办公、文化娱乐和高端居住等多功能于一体的旅游商业综合体。



海口楼市欣欣向荣。图为美丽繁华的滨海大道。

本报记者 李幸璜 摄

今年1月25日,作为海口高端楼盘项目,恒大外滩开盘,数千名客户慕名而来,现场异常火爆,部分房源认筹意向甚至达几十倍。去年12月14日,作为海口综合型地产项目,恒大海口文化旅游城开盘,近10000名购房者齐聚聚卖场,引爆海口抢房热潮。据统计,开盘当日销售2260套,成交金额共达22.3亿元,创下海口地产项目开盘首日销售纪录。年头岁尾,在全国楼市深度调整的背景下,房产巨头恒大公司在海口两个地产项目开盘热销,不是偶然的,这是海口市2014年楼市主动营销的成果,更昭示着海口楼市2015年将继续稳步前进。

■ 本报记者 周月光

风景独好 | 海口楼市稳步发展

从右表对比可以看出,2014年与两年前相比,海口房地产开发投资增长38%,全年批准预售商品面积增长21%,全市销售商品房面积增长12%,全市商品房均价略有增长,新开工面积增长87%,房屋竣工面积略有增长。

过去3年,特别是2014年,全国房地产业进入深度调整时期,在此背景下,海口房地产业发展没有大起大落,特别是商品房价格维持平稳态势,同比增长小于2%,低于全市居民人均可支配收入涨幅,这样的成绩来之不易。

2014年,从数据上看,海口房地产投资增长放缓,成交量有所下降,似乎情况不太乐观。但海口市房地产协会常务副会长云天龙不这么看。

“如果把2014年的成交数据与2012年进行对比,人们会感觉到这种回调是正常的。2013年,海口销售商品房337.75万平方米,同比增长26.7%;相对于2013年的高增长,2014年的成交回调幅度比较小,而且成交均价保持平稳。”云天龙说,在2014年大多数地区量价齐跌的阴霾下,海口楼市称得上是风景这边独好。

积极作为 | 多措并举改善楼市

一个地方房地产业能不能健康发展,政府的作用十分关键。作为旅游城市,为促进房地产业稳步发展,海口市政府多措并举,积极作为,主动营销。

出岛推介,促进外销。

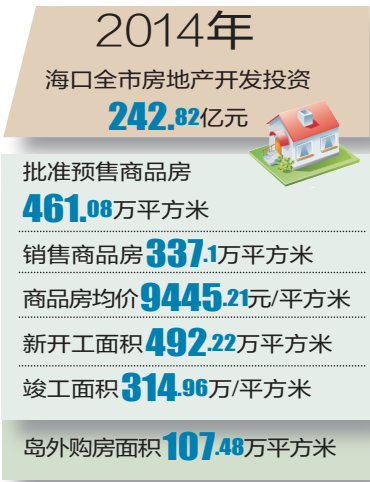
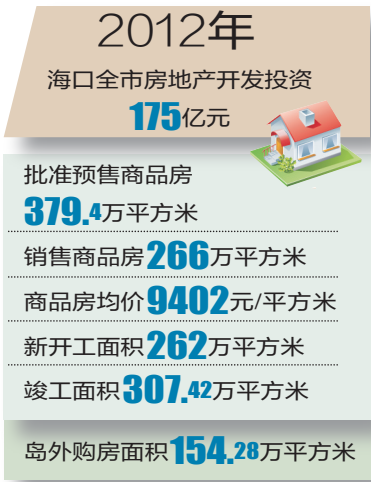
鉴于岛外购房占比高,房产销售岛外依赖性强。去年,海口针对目标城市开展9次岛外房产展销、媒体跟踪城市推介以及通过海口房地产展销网向全国网上促销,并加强与房地产中介机构、战略合作伙伴的合作,在北京、郑州、成都等10余个城市建立岛外分销点。2014年海口全年岛外户籍人士购买商品住房面积107.48万平方米。

优化结构,转型升级。

着眼国际旅游岛建设需要,海口市引导企业转型升级,调整和优化房地产开发结构,走可持续发展道路,加大经营性地产开发力度和比重,调整房地产产品结构 and 类型,逐年降低商品住房开发比例,重点支持发展商业地产、旅游地产、文化地产、康体养生地产、产权式酒店等经营性房地产和高端商住楼,改善海口市房地产结构类型。

政策支持,刺激销售。

制定《海口市人民政府关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、《海口市人民政府关于稳增长促发展的实施



制图 庄和平

意见》等政策。一是放宽本省籍居民购房入户条件,按购房面积实施差别化入户,截至去年12月底办理365户805人商品房购房入户手续,刺激作用初步显现。二是实施房地产销售奖励政策,岛外中介机构每销售1套面积在90㎡(含)以上的商品房,奖励1000元;每销售1套面积在90㎡以下的商品房,奖励500元;同时奖励本市2014年销量前10名的房地产企业,每家奖励10万元。三是继续执行个人购房有关房产税税收优惠政策。

海口在全国率先出台《海口市产权式酒店管理暂行办法》,规范产权式酒店

的规划、建设、销售、登记和经营等活动,对旅游房地产健康发展起到积极的促进作用;同时提高政府服务效率,加快项目落地和开发建设。

此外,对总部设在海口的大型房企,按总部经济相关政策予以支持。

强化监管,防范风险。

预售制度带来的房地产纠纷近年来凸显。海口市采取预扣5%预售商品房面积的形式,建立商品房质量与履约担保制度,直到该项目办理初始登记后方可销售,较好地防止了部分开发商不履行要约义务、售完楼后跑路的现象。

楼市前景 | 三因素激发楼市潜力

“海口房地产业发展还有很大空间,绿地集团将从经营城市的角度,加大对海口房地产业的投资。”绿地集团海口事业部常务副总经理方东兴说,放眼全国,无论是城市发展,还是生态环境,海口的房地产业都还有很大的发展空间。

方东兴从三个方面分析了海口房地产业发展潜力。

判断一个地方房地产业发展潜力,

最重要的指标是看这个城市的人口是净流入还是净流出,海南建省20多年来,岛外人口持续净流入,作为省会城市,海口人口总量每年都保持一定的增长幅度,这是海口房地产业持续发展的坚实基础。

海南与台湾在很多方面都差不多。台北是台湾的省会,人口规模270多万人;海口是海南的省会,目前人口规模仅

210多万。从长远来看,海口人口数量在较长时间内将保持增长。

“判断一个城市房地产业发展走势,还有一个指标,就是这个城市的整体发展水平。”方东兴说,在全国各省市的省会城市中,海口城市建设发展属于后发,一个标志就是海口还有成片的城中村,尚没有进行整体开发建设,特别是与沿海的一线城市比较,海口的城市建设

现代化水平不高,但落后就是潜力,就意味着有发展的空间。

除上述两个普遍性因素外,方东兴说,海口房地产业发展还有一个特别的优势,就是热带滨海旅游城市,无论是气候条件,还是生态环境,在全国省会城市中海口都是独一无二的,而且,这种上天赐给的资源是不可复制的。

(本报海口2月8日讯)

置业点评

2015年,海口楼市的又一个春天

海口市房地产协会常务副会长云天龙:

海口楼市未来潜力很大,这是业界共识。那么,具体到2015年海口楼市怎么走?

2015年将是海口楼市的又一个春天,成交量有望超过2013年,再创历史

新高的可能性比较大,量价齐升将是海口楼市的主旋律。从宏观层面分析,海口2015年楼市继续向前有多个理由。

2015年楼市的政策面和资金面将是近年来最好的一年,首先,政府对楼市态度已由维稳向刺激需求转变,从取消限

购、限贷松绑,到公积金新政、央行降息以及调整普通住宅的认定标准等,均传递出释放需求、刺激消费的强烈信号。

可以预见,今年改善性住房需求的成交量将得到有效放大,而改善性需求在总的需求中占比三分之二,改善性需

求释放将大大带动成交量上涨。更为利好的是,今年央行多次降息、降准是个大概率事件,房贷宽松是今年楼市的主基调。房地产是一个金融资产属性非常强的特殊行业,货币政策和资金面一宽松,房地产市场就繁荣,这是规律。(周月光)



海口西海岸美丽风光。本报记者 李幸璜 摄

候鸟心声 | 海口

“我又在海口买房了!”

■ 本报记者 周月光

“海口是个好地方,我想,后半辈子我就在海南住了。”来自内蒙古的白先生连续11年来海口过冬,越来越喜欢海口。他说:为让儿子儿媳孙子都来海口过春节,去年他又在海航国兴城买了一套150多平方米的大房子。

2003年春节,白先生来海南旅游,一下飞机,就感觉仿佛从冬天跨进春天,这让他震撼。“从大雪纷飞的内蒙古来到阳光明媚的海南,感觉像一下子进入天堂,路边鲜花盛开,到处生机勃勃。”白先生说,当时他就有种预感,后半辈子可能就在海南住了。

在海南过完春节,环岛游一圈,白先生动心在海口买房。当时,位于滨海大道的置地花园正在热销,价格也不高,每平方米不到3000元,白先生立即买了一套90多平方米的房子。之后,每年一到12月份,他就与爱人一起来到海口过冬,每次都住到次年3月份。

“去年我60岁退休,朋友们都感到惊讶,说我看起来最多也就50岁。我与他们开玩笑说,海口是个养人的地方,要想老得慢,就来海口住。”白先生说,退休后,他在6月份就来到海口,目的是想买套大房子,让儿子、儿媳和孙子一起来海口过春节。

买哪里的房?白先生年年来海南,乘坐过多家航空公司的航班,海南航空的服务给他留下深刻印象。“海航空中服务做得细致,地产开发应该不会差。”白先生说,下飞机后,跑了海口多个楼盘,经过反复比较,最终选择海航地产开发的国兴城,买了一套150多平方米的大房子。

“国兴城位置好,后面是海口最热闹的海秀路明珠商业区,两边是省委、省政府办公区,对面还有一个大广场,附近正在建设多个高档楼盘和写字楼,这里将成为海口新的城市中心。”白先生说,买房子就是买地段,这套房子每平方米1万多一点,在海口不算低,但是,在他老家的内蒙古的省会呼和浩特市,这样位置的房子也要1万多,不过,考虑到海口的生态环境和未来发展,他觉得这样的房子并不贵。

买国兴城这套150多平方米大房子,事实上,白先生只贷款70多万元。因为他把之前在置地花园的房子卖了,到手近100万元。而当时,买置地花园这套房子,他只花了30多万元。

为让儿子儿媳孙子今年能到海口过春节,房子买后白先生就着手装修。“海航的地产服务像航空服务一样的好,买房后才能感受得到。”白先生说,装修的时候,小区的物业保安跑前跑后帮着搬东西,有什么事24小时随时随到,让他很是感动。

白先生新房装修好后,老家之前的同事和亲戚朋友来海南旅游,都要来参观一下,羡慕白先生在海口的幸福生活,不少人都想像白先生一样在海口买房,正好赶上海航豪庭开盘,大家一合计,一下子团购6套。

(本报海口2月8日讯)