

# 新政下的海南楼市众生相

■ 本报记者 张中宝

## 编者按

房产新政如投石入湖般在各地楼市泛起了阵阵涟漪。作为中国最南端省份的楼市,海南房地产市场也有所变化:一方面,去库存的预期利好在海南一级市场得到迅速回应并持续发酵,提振了略显清淡的住宅成交;另一方面,一些还在踌躇的意向购房人群开始躁动,面对营业税免征期限“5”改“2”的落地实施,有“看客”果断出手,晋级成为“买家”。在楼市这方天地里,你方唱罢我登场,但有一点没有改变,新政之后,海南楼市的主旋律依然是“稳”。

3月27日,国土资源部、住建部联合出台新政策,对房地产土地供应规模控制及户型调整做出要求,像是在平静湖面扔下一块巨石,骤然引起房地产市场的剧烈反应。3天后,央行、银监会、住建部又联合出台政策,下调二手房首付比例,同时下调公积金贷款购首套房的首付比例。这一系列的新政,被普遍认为是“最给力的楼市组合拳”。

海南楼市出现向好迹象,有人感言“春天来了”“绝对利好”“赶快出手”……那么,开发商的反应究竟如何?售楼处是否成了人气超旺的地方?购房者是否还纠结在买与不买之间?本报记者记录下了新政下的海南楼市众生相。

## 开发商: 去库存“暂不涨价”

新政发布后,房地产开发企业纷纷通过微信等渠道发布“限时不涨价”、“特价房仅限一天”等消息,其中不乏雅居乐、绿地等品牌开发企业。

“新政出来后,明显感觉销售情况比之前好多了。”4月8日,泰达·天海国际的一名置业顾问颇为开心。

房产新政出台后的首个休息日,恰逢清明小长假,记者走访了海口市国兴大道、西海岸以及龙昆南延长线等地段上的部分楼盘,发现不

少楼盘的售楼中心里人潮涌动。

“清明节期间,明显感觉前来咨询的客户多了。”恒大海口文化旅游城自业顾问陈小姐告诉记者,新政出台后,前来咨询的购房者增多,她差不多每天都要接待10多个人,尤其是这个节日,售楼部看房的人络绎不绝。

“我们发现新政带动换房人群,刺激改善性住房需求,并及时调整了销售节奏。”绿地海口公司相关负责人透露,绿地在海南项目全线加推改善性住宅产品,尤其是大户型房子,并且收到了较好的效果。

对于新政的利好,海南开发商对房价又是什么样的态度呢?记者在采访中发现,多个楼盘的价格并没有出现波动,仍然维持新政前的价格政策。

## 消费者: “求稳”心态占主导

今年初,海口市民林权东就开始看房了,想换个大一点的房子,改善一下住房条件。刚开始,他一直在观望、比较,可在房产新政出台后,他的心态发生了微妙的变化。

“现在打电话给我的中介和售楼人员都会说到新政的事情,但是我觉得还需要再等等看。”林先生目前还没有看中房子,他表示:“买房不是‘抢房’,要有耐心。”

新政出台后,还有一些有意买房的本地居

民对于“该不该出手”很纠结。业主罗女士在新政出台后已经将她的两套房产在中介放盘,准备换一套大户型房。但她和家人商量了很久,还是觉得现在换房压力太大,最后决定缓缓,看看下一步变化再做决定。

对于很多房产中介来说,这几天是忙碌的日子。他们都想在新政出台后的热度期加快推房。海口某中介机构的销售人员朱如婷这几天不停拨打潜在客户电话,积极介绍新政,向客户推销房源。她感叹说:“现在购房者的心态很平稳,对于新政的出台虽有反应,但出手会很理性。”

南海网最近的一项调查显示,仍有超过七成的网友表示不会立即购买房。“房价没有实质性下降,未来可能仍会有政策,再等等看。”候鸟老人王先生表示,再花点时间“消化”一下政策。

## 业内人士: 健康发展是主流

在新政实施的进程中,各方都似乎在进行一场与时间的博弈,市场风向如何,还有待进一步观察。

对此,有业内人士表示,平稳健康发展是房地产市场的主流,目前海南还需要一定时间来消化新房的库存量。据海口市房地产行业协会的数据显示,去年海口市住宅网签面积和套数分别下降17.97%和14.33%,商品住宅均价每平方米7927.21元,同比下降2.51%,全市商品房存量超过500万平方米。

同时,有业内人士称,二套房的最低首付从六成变为四成,首付款虽然陡降二成,房贷新政降低了购房者的首付款压力。但随之而来的是,贷款额的增加必然导致月供款的增加,这对于不少购房者来说,也是不小的压力。所以,购房者在贷款购买二套房时,一定结合自有的收入情况,合理申请贷款额度。

海南省房地产业协会秘书长王静表示,新政将促进本地有实际需求购房者出手,或将进一步刺激潜在客户入市,对于房企消化库存、缓解企业资金压力起到促进作用。同时,也有利于海南确立的“增加经营性房地产开发,降低纯商品住房比例,优化房地产空间布局”大方针进一步实施。

对于开发商,王静提醒,要实现健康平稳发展,房企应该认清形势,以去库存为主,不要把因新政刚刚释放的消费需求再打回原形。

## 开盘速递



## 海口怡和·湖城大境 大英山30万m<sup>2</sup>顶级资源复合型湖居大城

怡和·湖城大境,雄踞大英山资源高度集中的区域,采撷龙脉高地堪舆气象,坐拥大英山千亿元规划配套,投资40亿元在建的16万平方米日月广场,揽海口最大淡水湖红城湖,家门口500亩湖岸公园生活,直线距离八百米范围内,超市、医院、银行、学校、市场、旅游等生活资源与人文配套应有尽有。

## 稀缺临湖大盘

CBD临湖大盘,臻臻美湖景公园为宜居后花园,容城市顶级商业、自然、人文复合资源,30万平方米复合资源型豪宅,以“高尚人居理念”精心规划社区配套。社区内部囊括情境体验式风情商业街、泳池、篮球场、幼儿园等丰富的社区配套,以一座城市理想主义者的独特情怀,为我们打造一座一生不舍换房的文化豪宅。

## 低密度公园式庭院

湖景、园景、小品,多重绿化景观与建筑浑然一体,户型设计更是贴心人性化,秉承高拓展低公摊的理念,动静分隔主次分明,主力户型配以超大阳台设计,充分打造滨水湖畔“家家豪宅、户户观景”的完美景致。

## 国际顶级物管团队

诚邀国际顶级物管世邦魏理仕顾问团队为您精心打磨生活的每一个细节,数码信息平台、自助交易、临时租赁等增值服务,无处不彰显人文关怀的尊崇和细致。

咨询热线:0898-65927888



## 绿地·海长流 美女免费为您洗车!

一大波美女不做聚光灯下星光熠熠的车模,专职为您洗爱车!4月3日—9日,绿地·海长流推出了“美女免费洗车,旧车还新车”活动。其间,只要到绿地·海长流项目领取美女免费洗车入场券,即可为爱车洗个“泡泡浴”。

## 美女免费洗车活动“爆棚”

活动首日,现场的绿地·海长流工作人员表示,简直忙疯了!面对越来越多停在门口的私家车,最后只能对客户说声“对不起”。在之后的几天时间里,绿地·海长流不断加派人手来应对随时出现的“爆棚”景象。

由于活动时间只有一周,其间,来绿地·海长流免费洗车的人络绎不绝,很多车主不仅为爱车“颜值”加了分,更享受了这场免费之约。

## 91-143m<sup>2</sup>精品热销

绿地·海长流,一年劲销1600套、两年蝉联海口销冠,2014年逆势劲销2亿元,三年蝉联西海岸销冠……绿地·海长流,高端精品住宅,一次次引发海口置业热潮。

绿地·海长流3期,火爆加推中!91-143m<sup>2</sup>臻美户型,除了延续28米宽景阳台的设计外,大尺度入户花园、卧室前后带双阳台、客厅贯通超大观景阳台等升级设计,创造出更加宽景环绕的极致景观生活。超高赠送面积和灵动多元的房型设计,可实现两房变三房、三房变四房,让居住需求得到最大程度的满足,同时也实现了置业者们实现花小钱住大房的梦想。

绿地海长流·缤纷广场也隆重发售,临街金铺,众多大牌产品云集,吃喝玩乐“一站式”购物体验,助您坐地生金。45-430㎡黄金旺铺,全城热销,即买即赚!

项目热线:0898-66189999  
项目地址:海口市西海岸滨海大道319号



## 版面联系

毕军 13178900085  
张中宝 13637663165

## 3/15 楼市绘

本栏目感谢省工商局12315指挥中心支持

## 房子逾期不交,房款拖着难退,购房者很着急—— 别让“天鹅湾”里跳出“赖蛤蟆”

本报讯(记者周月光 通讯员何海丹)支付了130多万元房款,新房却迟迟不能到手,海口市民吴女士多次找开发商交涉:要么立即交房,要么赶紧退款。然而,奔波多次得不到结果。近日,经工商部门调解,开发商终于承诺可以退款,但不能保证什么时候办好退款手续。

2013年10月30日,吴女士与海南白马天鹅湾置业有限公司签订购房合同,购买位于海口琼山大道天鹅湾二期3号楼12B01房。合同约定:精装修房,每平方米9877.5元,总价137万余元;出卖人应于合同签订之日起30日内,向海口市房产行政主管部门办理书面备案确认手续;出卖人应当在2014年8月31日前将合同约定的商品房交付买受人使用;逾期超过90日交房,买受人有权单方面解除合同;买受人不能在约定时间内支付房款及办理按揭手续,出卖人不承担逾期交房责任。

“合同签订后,我就交了首付款和预告登记费,但开发商未能按约进行房屋登记。律师朋友告诉我,如果不进行登记,意味着所购房没有确认到我名下,开发商还能进行交易。”吴女士说,2014年4月,她开始要求退还房款,开发商承诺:2014年“五一”假期后10个工作日内完成登记。房屋完成预告登记后,吴女士交完第二批购房款,两次共交付房款87万多元。之后,她又忙

着办理商品房按揭,准备付清50万余元款。然而,在办理商品房按揭过程中,相关银行告知:开发商有个证过期,不能办理按揭贷款。吴女士后来查明,是天鹅湾预售许可证到期,导致她所购的房屋不符合银行按揭贷款条件。

开发商预售许可证问题解决后,吴女士在今年2月16日办好按揭贷款,至此,137万余元房款全部打到开发商账上。

“房款虽然付清,但房子并没有到手。”吴女士说,买房是一辈子的大事,签下购房合同后,她每个月都到工地看施工进度。她发现,所购楼盘自2013年底完成封顶和外墙施工后,一直处于停工状态,这让她十分担心。她多次到售楼部问:什么时候能交房?卖给她房子的迟姓工作人员说:不知道。因此,她决定不在此买房了,要求退还房款,并要求开发商承担贷款利息和公积金贷款违约金。但是,吴女士多次到售楼部要求退房退款,都得不到答复,无奈之下,她投诉到省工商局12315指挥中心。

就吴女士的投诉,海口市灵山镇工商所副所长张辉与海南白马天鹅湾置业有限公司协调时,该公司一位冯姓经理解释称:吴女士的住房按揭贷款是今年2月16日才办好的,根据合同约定,开发商不承担逾期交房责任。经工商所协调,双方同意于4月2日到售楼部进行协商。然而到了4月2日,吴

女士如约来到售楼部时,到场的工商所人员说,冯经理昨晚出差了,委托另一位经理来协商,但这位经理当天也出差了,又委托售楼部的迟女士处理。迟女士表示,她只能传话。

吴女士说,按揭贷款到2月16日才办完,责任在开发商:房屋预告登记,开发商违约拖延好几个才办;商品房预售许可证过期后,又导致银行贷款拖延几个月才办下来。

经工商所协调,双方同意于4月7日到售楼部进行第二次调解。当天下午,吴女士来到售楼部。张辉说:白马天鹅湾置业有限公司希望吴女士不要退房,并承诺7月1日交房,同时,愿意免费赠送吴女士一个停车位。吴女士说,现在都没有施工,7月1日是不可能交房的,因此,坚决要求退房。白马天鹅湾置业有限公司一位黄姓经理说,退房可以,但只能退房款,对于银行贷款利息的损失,公司不能承担,而且,退房款必须报集团领导审批。什么时候能批下来,她不知道。

## 律师观点

海南川海律师事务所谭永斌律师:在这起纠纷中,吴女士履行了合同约定的义务,虽然房款在今年2月份才付清,但原因是开发商手续不全,开发商没有按照合同约定交房,应承担违约责任。依照相关法律,吴女士不仅可以要回房款,开发商还要赔偿违约金给吴女士造成的其它损失。