



## 房产新政实施过半月

# 海南二手楼市静待第二春

■ 本报记者 张中宝

### 镜头一

4月11日下午,在位于三亚市三亚湾路海月广场附近的房产代理和销售门店,成交量少的状况一如往常。在其中一家中介门店里,置业顾问陈小兰正在忙着跟客户介绍楼盘,她说:“一天下来,嘴皮几乎磨破,但是效果并不明显,尽管新政出台,咨询的人多了,但成交量并没有大幅增长,多数客户还在观望。”

### 镜头二

4月15日上午,在海口市地税服务大厅内,人头攒动,这里前来办理二手房交易税款缴纳业务的市民不断,咨询的也不少,工作人员一直忙个不停。

3月30日,二套房最低首付比例从以前的六成降至四成,二手房营业税免征期限由5年改成2年。首付比例的调整,从时间上对购房者给予了延长;而二手房交易营业税减免的政策,则让市场上大量的二手房交易成本下降。如今在海南买房,涉税动辄几万元甚至到数十万元不等。因此,这次新政“组合拳”为改善型需求和二手房市场“减压”最直接。

截至4月15日,距离系列楼市宽松组合拳政策推出并实施已过去半个多月。那么,沉寂了一段时间的海南二手楼市如何反应,能否就此迎来新的春天呢?海南日报记者就此展开了调查。

### 编者按

最近多家媒体报道,“3·30”新政实施半月,长三角洲楼市成交活跃,回暖基调确立。叠加效应同时搅热了二手房市场,海南二手楼市中竟也出现部分业主上调挂牌价的现象。这不能不说本次新政“良药”起到了广谱的“疗效”。对于海南房产中介来说,去年是最为难熬的一年,及时出台的新政可谓“救中介于水火”,今年二手房市场会从冬眠般的“熊市”中慢慢缓过来,然而这一被“唤醒”的过程或许比大家预想的要长些。从深层的市场角度看,一方面,虽然首付比例降低,但随之贷款金额就会上升,里外里还需支付更多的购房款,另一方面,二手房交易涉及选房、过户、装修等很多流程,即便“满二”能免营业税交易,但还心存“折腾不起”、“等等看”的买家也并非个别,二手楼市对新政的消化或许尚需时日。

### 现象一

## 对二手房感兴趣者“接二连三”

记者通过调查发现,新政落地后,海南大部分的房产中介门店确实热闹起来,对二手房感兴趣的人一下多了起来,尤其是周末,问询量和成交量都有所上升。

在海口市海德路录德房产耀江店,来这里咨询的顾客一拨又一拨,其中多数为二手房的意向购买者。

“自从新政推出以来,来我们这里咨询新政,或直接表明购买意向的客户有所增多。每到周末,看房的客户也多了不

少,大家都很敏感,认为本次政策的利好,还是让他们在购房这个事情上又开始动心了。”该店房产经纪人陈显告诉记者。

三亚卓亚家缘房产中介公司置业顾问张昌全对记者说,包括他们在内的三亚湾路海月广场附近这几家房产代理和销售门店,同样出现了“宾客盈门”的现象。“这个月以来,咨询者不断增多,看房者也显著提升,这应该是新政的市场效应显现了,增强了我们的卖房信心。”

### 现象二

## 部分业主坐地涨价“说一不二”

除了对部分购房者有直接利好之外,新政还影响到了二手房市的卖房群体。部分二手房业主开始坐不住了,绞尽脑汁“坐地起价”。

在海口市海甸三东路一家房产中介门店,业务员已经接到5个业主的电话,尽

管不同户型的房子,但是目的是一样的,都想在原来挂牌的基础上“跳价”,报价上涨少则几万元,多则几十万元。

“其实,出现这样的现象也在我们的预料中,但麻烦的是有些业主犹豫不决,多次更改价格。”海南东正房地产一名工作人员告诉记者。

### 市场分析

## 买家出手谨慎拒绝“略知一二”

两年以上二手房免征营业税究竟能省多少钱呢?按照目前的税费,5年以内的房源营业税是征收总房价的5.6%,如果2年以上的房源免征营业税,一套百万元房子便可以免税5.6万元,这确实令买卖双方活跃不少,尤其对于想购大户型房子的人来说,诱惑不小。

连日来记者通过采访发现,目前二手房市场上,最紧俏的二手房主要分布在海

口和三亚,主要意向买家多为改善型消费者,他们在真正出手时颇为谨慎。

有本地业内人士认为,近期陆续推出的新政对二手楼市的确推力不小,但从成交的角度,难言“量价齐升”,更不见“狂买狂卖”的现象。短期来看,新政更多的是对买家的一个心理影响;中期而言,在楼市“潮起潮落”的变迁中“练成”的购房人群在真正入市时会更加理性,不少二手房

海南录德房地产经纪有限公司董事长邱廷录则表示,这个月以来,公司的业绩有所提升,说明二手房楼市开始出现回暖迹象,这主要和改善型购房者入市门槛降低和交易营业税的免征期限调整至2年有关。“原来看房已久的部分改善型客户,苦于无法贷款,在宽松政策出台后,有了入市的打算,尤其一些大户型的房子成交上升较为明显,大户型的二手房将会脱颖而出,成为近期的关注热点。”他说。

对此,邱廷录表示,新政出台后有些二手买家担心涨价,也出现了加紧入市的现象。不过虽然一些业主的确有意调高报价,但总体来看并非普遍现象,买卖双方相对比较理性。至于市场是否接受部分房源报价上涨,仍有待观察。

意向买家仍在观望,也是情理中的事。

海南地产经纪人联盟主席、海南雅居乐房地产开发有限公司副总经理认为,本次楼市新政出台已过半月,但二手房市场在从新政的“温暖”中真正“热身”还需要一点时间。

“相对于前些年来说,如今楼市供需格局变了,买房市场倾向明显。加上现在理财的渠道宽了,最近股市红火,更多的社会闲散资金正在往回流,楼市有待进一步被唤醒。”

### 楼市时评

## 承诺无理由退房 该给开发商点个赞

■ 毕军

住宅是商品的一种,本也应像其他商品一样获得“包退”承诺。但是,在4月15日恒大地产召开新闻发布会宣布“无理由退房”之前,中国房地产行业还没有谁这样自信表态过。从4月16日8时起,恒大在全国的住宅楼盘,购房者履行相关义务并无违约行为,在签署购房合同之日起至办理入住手续前,均可无理由退房。此举一出掷地有声,恒大成了中国楼市“无理由退房”的“吃螃蟹第一人”。

也有人说,恒大的声明,只是在市场库存高企、需求萎缩现状下的一个营销口号。对此,我们应看到,在多年来国内房产“质量门”事件频现、购房合同中霸王条款层出不穷、买家遇开发商陷阱投诉无门等现状下,恒大第一个敢喊出这样的口号,就算形式上存在某种营销因素,但口号的背后无疑是承诺,是勇气,更是诚信的力量。

目前,国内房市竞争激烈,行业洗牌在所难免。“群雄逐鹿,谁主中原?”勇者也许可以胜,智者也许可以胜,但在商业领域,前两者,未必能笑到最后。诚信是市场的铁律,所以信守承诺者一定能胜。所谓“百年老店”,无一不赢在“诚信”二字。

“世道人心”这句老话很有深意,说的是不论世事风云如何变幻,人的良知和善心是可以固守的,一语道破时间与空间的某种奥秘。致力做“民生住宅”的恒大地产,在“无理由退房”承诺的背后有什么样的底气:资金控制能力强,标准化运营、材料统一配送等降低了运营成本,供应商、建筑商的让利互赢,龙头企业品牌效益……

正如恒大地产总裁夏海钧所言,“恒大有能力、有责任带头为维护购房者的权益和市场的良性发展做点事情。”这一点我们从“无理由退房”的承诺上看到了,该为此点个赞!当然,恒大地产能否在践行这个承诺上持之以恒?还需拭目以待。

## 楼市群雄并起 谁主大英山?



引言:大英山作为海口城市中心的大规模地块集中区,被赋予了城市CBD中央商务区的角色,众多高端楼盘聚集于此,湖城大境以其不可比拟的丰富资源和不同凡响的自身配套傲视群雄!

### 大英山CBD中心区

大英山片区,未来将成为行政、商务、文化为主,融合商业服务、休闲娱乐和居住生活等功能的现代综合型城市中心。怡和·湖城大境,处在大英山片区南端,东临红城湖,北接日月广场,是大英山片区资源极为高端、丰富、集中的区域,是城市中心的黄金地段。

### 尊享配套文化商业资源

怡和·湖城大境毗邻市政文化广场——日月广场,该广场占地面积16万平方米,总投资约40亿元(预计2016年10月交付使用),除传统的购物、休闲娱乐等功能外,还建有IMAX影院、大型免税商场、博物馆、文化展览馆、书城、影剧院、溜冰场、儿童中心等,建成后将会是您无缝共享购物、休闲、餐饮及娱乐等顶级商业资源的生活第一站。

### 坐拥红城湖桃源意境

在城市中,公园生活是一种奢侈,对居住在怡和·湖城大境的您来说却是寻常。怡和·湖城大境集旅游、休闲、文化、娱乐、商业为一体的市政主题公园环湖而建,揽海口最大的淡水湖红城湖,500亩碧水涟漪浇筑出诗情画意般的桃源意境,近享家门口的公园生活。

VIP 热线:65927888



### 版面联系

毕 军 13178900085  
张中宝 13637663165

## 广物·雅拉湖畔 群星演唱会 五一期间唱响儋州

燃情五月,凤凰传奇、谭维维将空降儋州广物·雅拉湖畔,邀你共享超级音乐盛宴。广大“粉丝”将有机会亲临现场与偶像面对面接触,加油助威。

据悉,此次活动由广物地产主办,将于5月2日上午9时在儋州市的广物·雅拉湖畔营销中心举行,特别邀请了凤凰传奇、谭维维等众多知名歌星现场助阵,为儋州人民献上一场精彩纷呈的音乐盛宴。

为回馈广大市民的支持与厚爱,广物地产即日起至5月1日,将面向儋州市民免费派送千张凤凰传奇、谭维维群星演唱会门票,市民可拨打抢票热线,进行演唱会免费门票申请,数量有限,先到先得!

抢票热线:0898-66696666、66666988、066667188、66666988。

广物地产儋州又一力作,首席低密度生态豪宅即将耀世绽放。群星熠熠唱响儋州,助力广物雅拉湖畔5月2日盛大开盘! 82-145㎡纯板式洋房3880元/㎡起,送1200元/㎡精装修,成本价发售仅限开盘当日;177-179㎡湖山人文别墅亦同步钜献,更有明星签名等惊喜大奖等你拿。

广物·雅拉湖畔,是广物地产深耕海南、布局儋州的巅峰钜作,是继海口滨江帝景、滨江海岸、滨海国际、儋州光村雪茄风情小镇等项目之后的又一居住标杆;项目选址儋州城央核心地域,优享“两院”学府的文墨教育空间便利,坐拥马鞍山、云月湖交织原生绝美自然风光;项目首期建筑面积约13万㎡,容积率仅1.5,社区内精心设计新亚洲主义风情建筑群,致献洋房、别墅双重居住形态;特别规划的东南亚水景园林,倾献磅礴视觉盛宴;更有近16000㎡时尚商业街,集购物、娱乐、养生、休闲等功能于一身,奠定高端生活标准,全方位打造儋州首席低密度精装洋房别墅区,敬献繁华与浪漫间游刃有余的自在生活。

## 3·15 楼市绘

本栏目感谢省工商局12315指挥中心支持

# 付清了全部房款,签不了正式合同,拿不到所选铺面 花钱难买“定心丸” 天九有啥“小九九” 工商部门出手,定安天九美食文化广场退款赔利息

本报讯(记者周月光 通讯员王美超)开发商逾期交房常有,然而,由于消费者处于弱势地位,多数人委屈求全,拿回房款就感到庆幸。近日,省外消费者戴女士遭遇开发商逾期交房,投诉到省工商局12315指挥中心后,经定安县工商局调解,不仅全额拿回购房款,而且还获得了开发商赔付的4万多元利息。

定安天九美食文化广场宣传称是当地最大的城市配套综合体项目,集美食、娱乐、休闲、养生、购物于一体,兴建琼北地区最大商业中心、五星级酒店、养生公寓等。该项目自2012年启动以来,受到岛内外广泛关注。

2013年7月份,戴女士在仔细考察了定安天九美食文化广场项目后,决定购买一套价值84.7875万元的铺面房,并签订分销保证金合同,而且很快付清了房款。照此合同约定:一次性付款后,自合同签订之日起至项目开盘后一个月内,戴女士可自行选择更名或继续持有,在开发商书面通知下达一周内,戴女士未提出异议,则双方应签订正式的《商品房

买卖合同》。

但是,戴女士在付清全款后一年多的时间里,并没有收到定安天九美食文化广场公司的书面通知,也未签下正式的购房合同。付清了房款,却签不了合同,拿不到房子,戴女士感到不安全,多次找到开发商,要求退房退款,但都遭到拒绝。无奈之下,日前,戴女士拨打12315求助工商部门。

定安县工商局城东工商所接到戴女士投诉后,查看了戴女士的分销保证金合同和付款单据原件,确认戴女士付款买房的事实后,立即派出执法人员先后3次到天九美食文化广场有限公司现场调查取证。经过多次协商,天九美食文化广场有限公司最终答应全额退还戴女士购房款,并支付戴女士利息4.4513万元。

省工商局12315指挥中心统计数据显示,今年以来,关于房产买卖纠纷有所上升,其中多数是开发商不能按照合同约定的时间交房,购房人要求退房退款遭拒绝。近期开发商收钱不交房的投诉比较多,而消费者普遍不敢打官司。

省消费者委员会办公室主任陈

厦宇提醒消费者,购房金额动辄几十万元甚至上百万元,买房前一定要慎重,不仅要仔细看好楼盘,还要考察开发商的信誉,合同签订后,要保存好相关证据,特别是因为开发商原因

导致合同不能履约的证据要收集保存好,一旦发生纠纷,不仅要积极向工商等部门投诉,还要做好诉讼准备,敢于拿起法律武器维护自己的合法权益。



海南日报

房产周刊维权邮箱:hnrbdczk@163.com

房产周刊投诉热线:0898-66810635 13637663165