

2014海南房地产界 十大新闻盘点解读

楼市全扫描 行情早知道



航拍海口世纪大桥。 本报记者 张杰 摄

■ 本报记者 邵长春

新闻一:三亚停建小户型商品房

2014年4月3日召开的三亚城乡规划局2014年第二次会议上通过了《加强三亚市商品房户型管理的决定》,确定三亚市域范围内的居住类项目户型设计建筑面积应达到80平方米(含公摊)以上,对于已经通过三亚市规委会修规及建筑设计方案的项目,按已审议的执行;未经规委会审议项目,将不再批准报建80平方米以下小户型,市域范围不仅包括河东、河西等中心城区,也包含未来撤销划区的育才镇、海棠湾镇等区域。但三亚未来新建的廉租房、公租房、经济适用房、双限制房和拆迁安置房这五类保障性住房的建设面积仍旧按照保障房相关规定执行,不受新规限制。

解读:此举意味着三亚房地产转型升级在即。三亚的购房主力为岛外消费者,而岛外购房者对于低总价的小户型情有独钟,三亚的房地产开发商也以开发50-70平方米之间的户型为主,导致三亚城市人口近年来急剧膨胀,配套的医院、教育、交通、停车场等公共服务设施建设却难以跟上人口激增系数,为三亚的城市管理带来诸多社会问题。三亚首先从户型面积上着手调控,未来还将逐步减少纯住宅性商品房的开发,通过金融、会展、文化、创意等新兴产业与房地产业相结合,推动三亚房地产业转型升级。

新闻二:海口启动购房入户

2014年5月29日海口市政府常务会议通过了《关于促进房地产市场健康发展的实施意见》,提出了实施购房落户政策:“自6月1日起在海口市行政区域购买单套建筑面积在120平方米以上的新建商品住房,并已合同备案的本省籍购房人,可在该市申请登记本人、配偶及其共同居住生活的父母和符合计划生育的未婚子女的户口,申请登记户口人数总计不能超过5人。”时隔3个月,海口市又出台了《海口市市人民政府关于稳增长促发展的实施意见》,再度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,购买60(含)-90(不含)平方米新建商品房(含产权式酒店)可在所购商品房所在地申请登记本人、配偶和符合计划生育的未成年子女的户口,申请登记户口人数总计不能超过2人,购买90(含)-120(不含)平方米新建商品房入户不超过3人,购买120平方米(含)以上新建商品房入户不超过5人。

解读:海口作为海南的省会城市,教育、医疗、交通等配套齐全,吸引着越来越多海南人的涌入。新政策针对本省购房者,有利于促进海口楼市的平稳发展,吸引更多人才来海口置业落户,产生集聚效应,推动海口城市和经济的发展,最终推进海口新型城镇化的进程。

新闻三:海南清查闲置地收尾

2013年3月,海南举全省之力打响了闲置土地处置攻坚战,先后召开6次全省性工作会议,对全省闲置土地进行清理部署。在海南省东、西部海岸线上,一块块“沉睡”已久的土地被唤醒,或被收回、或重新开发。在这场史无前例的土地清查风暴中,12家手握大量闲置土地的企业被约谈,闲置土地多、处置进展慢的2个市县主要领导亦被省政府约谈。在经历一年多的土地整肃行动后,海南土地闲置转型行动在

2014年7月底进入收尾,海南1150宗、13.92万亩“供而未用”闲置土地,已处置1105宗、13.24万亩,按面积计,处置率为95.1%;按宗数计,处置率达96.1%。此外,处置闲置土地行动还带动了一大批项目投资建设。据不完全统计,自开展处置工作以来,全省已动工开发建设的闲置土地219宗、2.12万亩,项目建设实际投资额约189亿元。

解读:我省闲置土地成因错综复杂,历史包袱重,解决起来困难重重。省委、省政府对闲置土地专项处置工作高度重视,强力推进。我省对囤了不少土地、开而不发、长期不改、对整改工作不支持不配合的企业,依法依规坚决收回。经过动真碰硬,海南“囤地”、“囤地”、“炒地”现象得到有效遏制。闲置土地处置基本完成,盘活了一批闲置地,带动了项目投资建设,增强了政府土地调控能力,改善了投资环境,提高了政府的公信力,也促进了海南房地产业的健康发展,意义重大。

新闻四:威马逊重创海南

2014年7月18日,17级超强台风“威马逊”在文昌市翁田镇沿海登陆,是1973年以来登陆海南的最强台风。文昌、海口、琼海、澄迈、定安等地基础设施损毁严重,农作物大量受损。台风造成我省房地产业、建筑业损失惨重。台风过后,我省迅速组织抗风救灾,众多的海南开发商也纷纷慷慨解囊,加入到救灾活动中。台风也对岛外购房者产生一定影响,在2014年北京秋季房展会上,连遭两次台风袭击的文昌等东部几个市县的房展项目推介人员,都要面对客户关于台风的顾虑,而较少遭遇台风侵袭的海南中西部市县房产项目则在展会上受到青睐。对此,《海南日报》及时于展会第二天刊发报道释疑解惑,省房协工作人员将该消息现场发送,解除了不少外地购房者的顾虑。

解读:海南的楼盘采用砖混结构或钢筋混凝土框架结构,而砖混结构房屋设地梁、圈梁和构造柱,保证了房屋质量达到防风防洪抗震要求。短短两个月内,文昌等地遭遇两场台风,不仅对当地造成了巨大损失,也对岛外购房者产生了一定负面影响。无论是政府还是企业,及时做好解疑释惑及宣传工作,是不可缺少的责任。

新闻五:海口楼市限购松绑

2014年7月下旬,海口市人民政府办公厅下发“海府办[2014]148号”文件,文件中指出,从即日起中止执行商品房限购政策,不再要求购房者提供住房套数证明。同时指出,中止执行房地产限购政策后,相关单位要加强市场监管,遏制投资投机炒房,抑制商品住房价格过快上涨。据了解,海口市此轮限购政策始于2011年2月,而在海口明确放开限购前,国内呼和浩特、济南、苏州、南宁等多个城市已明确放开限购。海口市相关负责人表示,取消限购是根据上级部门“双向调控”的精神,在结合本地区房地产市场行业发展的实际情况下,并参照其他城市做法做出的决定。

解读:全国经济下行压力加大,房地产市场进入调整期,海口房地产的库存压力比较大,威马逊超强台风对当地的经济也造成了一定影响。而作为旅游度假胜地,海口乃至整个海南的房地产市场都是外销型市场,大部分购房者来自岛外。限购政策将大部分外地人挡在了门口,对海南的房地产市场影响很大。海口解除

限购希望达到消化库存商品房,刺激住房需求的目标。

新闻六:三亚坚守楼市限购

2014年10月7日,三亚住建局公开表示将继续执行限购政策,否认了自9月28日起流传的三亚楼市限购松绑的说法。历时4年多之后,限购政策已经从多数城市陆续消失,特别是2014年经济下行压力加大,包括海口在内的国内多个二线城市纷纷取消房地产限购政策。至此,房地产市场85%依赖外地购房者的三亚市却成了除北上广深四大一线城市外,全国唯一一个仍执行楼市限购政策的二线城市。

解读:近年来,全国多数城市都存在着“房地产依赖症”,三亚也不例外,但其作为一个旅游城市又有着特殊性,房地产市场与产业结构转型升级面临协调发展的的问题。在二线城市几乎全线解除限购的情况下,三亚纠结中最后仍选择维持原有政策。对于三亚来说,放开限购虽然可以带来刺激作用,但是膨胀的商品住宅项目又违背了“高端、适度、有序”的地方发展原则。

从深层次原因来看,三亚正在经历从重住宅建设向以旅游度假项目开发为主转变的阵痛期,坚持限购恰是三亚对前些年当地商品住宅市场快速膨胀带来人口激增后果的修正。

新闻七:万达广场入驻海口

2014年10月11日举行的海南(广州)投资推介会暨项目签约仪式上,万达、保利、华为等一批知名企业签约进驻海南,其中大连万达集团将投资70亿元,在海口市秀英区建设万达广场项目。项目初步选址在白水塘路,由大型商业购物中心、精品商业街、休闲娱乐体验中心、商务公寓几个部分组成。

据了解,城市综合体是万达在世界独创的商业地产模式,已在全国开业98座万达广场。内容包括大型商业中心、城市步行街、五星级酒店、写字楼、公寓等,集购物、餐饮、文化、娱乐等多种功能于一体,形成独立的大型商圈。同时,保利集团也与海口市秀英区签约秀英港旅游综合体项目,项目协议投资130亿元,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。

解读:2013年11月下发的《海南省人民政府关于促进房地产业持续健康发展的若干意见》首次提出,从2014年起,要逐步降低商品住房开发比例,建立合理的房地产结构,构建多元化的产品体系,不断增加经营性地产的开发建设,坚持走精品特色发展之路,并将之纳入市县考核指标体系。万达广场是中国商业地产的品牌之一,能够给海南的商业模式带来新鲜血液,有利于调整海南房地产业结构,并有提升城市商业档次、新增大量就业岗位、创造持续巨额税收、丰富群众消费需求等社会效益。

新闻八:海南设不动产登记局

2014年12月,根据中共中央、国务院批准的海南省人民政府职能转变和机构改革方案,海南省国土环境资源厅更名为海南省国土资源厅,更名后的海南省国土资源厅职责调整,增加实施全省不动产统一登记管理职责,在海南省国土资源厅设立省不动产登记局,其主要职责包括拟订全省不动产登记管理实施办法,推进不动产统一登记工作。同时,海南省拟整

合建立不动产登记信息管理基础平台,实现信息管理平台统一。

解读:据悉,海南省国土部门内部已经成立前期调研工作小组,前期调研工作已初步完成。对涉及土地、房屋、草原、林地、海域等相关部门进行权力集中,基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四个统一”。既简化办事流程,又可减少行政审批程序。业内认为,长远来看,此举意味着房地产调控会更加有的放矢。

新闻九:加快解决房产办证遗留问题

2014年我省加快处理历史遗留房产办证难问题,全省全年受理历史遗留房产办证6.13万户、建筑面积644.81万平方米,已发证2.78万户。海口市坚持开发建设单位违法违规责任与购房者办证权益相分离的原则,在业主缴清自身应缴纳的房产税费后先予办理房产证,开发建设单位欠缴税费由相应职能部门追缴。

同时,采取合法建设与违法建设区别对待、分步规划验收的方法,解决部分违法建设影响合法购房、合法建设的业主办理房产证的问题。截至2014年12月20日,该市累计办理历史遗留问题房产证22455户。

三亚市12个小区房屋总证已经办结,1769户业主符合办证条件,并在市住建局的指导督办下已全部受理办证,办证面积124072.88平方米,实现了该市确定的在2014年底前工作收尾的目标。

解读:2006年至2009年间,有些房地产开发企业违规建设、拖欠或规避国家税费、不履行法定义务,导致部分购房者长期无法取得房屋所有权证,造成部分房屋办证难的历史遗留问题。我省在处理这一历史遗留问题时,将处理违法违规行为与解决人民群众实际困难相分离,解决旧账,不欠新账,最大限度方便群众办事,妥善解决因各种原因导致购房者已购商品房未能办理产权登记的历史遗留问题,规范房地产市场秩序,切实保障了购房者合法权益,维护社会稳定。

新闻十:优质空气助推海南冬季楼市

海南作为全国唯一的热带岛屿省份,拥有得天独厚的生态环境和旅游度假资源,同时随着国际旅游岛的发展,交通、医疗、购物、休闲娱乐等各种配套设施不断完善,成为岛外购房者第二居所的热门之选,而以北京为首的华北地区一直是海南岛外房产促销的重要阵地,特别是海南冬季温暖的气候、洁净的空气对饱受雾霾之苦的北方大批购房者具有很强的吸引力。雾霾成就了海南房地产的活广告,给海南冬季楼市带来新的发展契机。

去年11月,由省住房和城乡建设厅牵头,组织海南多家房企,先后在北方雾霾严重的北京、石家庄、太原等地举办“2014海南冬季旅游房地产推介会”,吸引了大量岛外购房者。推介会更传递了“要长享APEC蓝,就请来海南”的信号。

解读:千道理、万道理,房产销售是硬道理。在通过政策鼓励引导,激发岛内居民改善性住房需求的同时,要开展多种形式岛外宣传促销活动,积极吸引岛外居民购房和大企业团购,特别是要打好“健康岛、长寿岛、生态岛”的品牌,对三北(华北、西北、东北)、三高(高原、高寒、高污染)地区开展重点宣传推介,促进销售提升。
(本报海口4月29日讯)

从三亚停建80平方米以下小户型商品房到海口重启买房入户,从海南清查闲置土地收尾到万达广场入驻,海南楼市从不缺少新闻,2014年中国经济下行压力加大,楼市进入调整期,地产圈风起云涌,本报推出海南房地产界十大新闻盘点解读,带读者回顾这一年不平凡的楼市。



海南游艇产业蓬勃发展,吸引高端客源。 本报记者 宋国强 摄



凤凰花海为三亚增新色。 本报记者 武威 摄