积极应对保稳定 主动作为促发展

多举措护航 楼市稳发展

改造后的琼海加浪河清波荡漾，为城市增添了一道亮丽风景线。 特约记者 蒙钟德 摄

2014年以来，受经济大环境的影响，全国房地产市场整体呈下行趋势，房地产行业进入深度调整时期。我省房地产市场和全国房地产市场形势基本一致，也进入了深度调整期。面对严峻的市场形势，我省积极应对，主动作为，采取多项措施稳定房地产市场。

2014年1月-12月，全省房地产开发投资增速有所放缓；商品房销售有所下降，纯商品房销售基本持平；商品房销售均价基本保持稳定，全省房地产市场总体上保持平稳健康发展。

科学的规划，幽美的环境助力三亚楼市发展。
本报记者 武威 摄

潭门大桥开通，助力当地楼市。
本报记者 张杰 摄

■ 本报记者 邵长春

2014年海南楼市稳步发展

去年我省商品房销售均价略有上涨。1月-12月全省商品房销售均价9315元/平方米，同比增长7.5%。其中，住宅销售均价9262元/平方米，同比增长7.3%。全省纯商品房销售均价9859元/平方米，同比增长0.2%。房地产市场价格基本保持稳定。

统计数据显示，2014年1月-12月全省完成房地产开发投资1431.65亿元，同比增长19.6%，高于全国同期平均水平9.1个百分点。

分投资用途看，住宅开发投资1122.14亿元，同比增长12.8%，增速比上年同期回落24.4个百分点；住宅开发投资占房地产开发投资总额的78.4%，比重比上年同期回落4.7个百分点。住宅开发投资增速、比重继续回落，说明调结构的成效继续显现。

1月-12月全省商品房销售面积1003.97万平方米（其中保障性住房销售面积93.91万平方米），同比下降15.7%，降幅比1月-11月收窄0.7个百分点；销售金额935.21亿元（其中保障性住房销售金额38.02亿元），同比下降9.4%，降幅收窄1.1个百分点。

值得一提的是，我省房屋销售面积的持续下降与保障性住房建设及销售的大幅减少有密切关系。经过多年建设，我省保障房截至去年底已累计开建44万套，受益人口110万，无论是保障房开建还是销售速度都已趋缓，2014年，保障性住房累计销售93.91万平方米，比上年同期减少162.44万平方米，下降63.4%。除去保障房外的纯商品房销售面积为910.06万平方米，比上年同期下降2.7%。

从地区看，1月-12月东部地区销售面积685.17万平方米，同比下降19.7%，占68.2%；中部地区销售面积71.53万平方米，同比下降29.4%，占7.1%；西部地区销售面积247.27万平方米，同比增长4.4%，占24.6%。东部地区商品房销售面积占主导地位，西部地区商品房销售面积有所增长。

据省财政厅数据显示，1月-12月全省房地产业税收收入200亿元，同比增长20%，占地方税收收入的41.6%；建筑业税收收入70.50亿元，同比增长9.2%，增速提升3.6个百分点，占地方税收收入的14.7%。房地产业税收收入继续增长。

重视房地产业健康发展

在全国宏观经济下行压力下，海南房地产业稳步发展来之不易，分析其主要原因，与省委、省政府高度重视房地产业健康发展，省住房和城乡建设厅、市县政府主动作为、多措并举分不开的。

经省政府同意，省住建厅研究制定出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的指导性意见》，从明确责任、加强监测、及时联动、政策扶持、深度宣传、优化结构、强化监管、推进棚户区改造等八个方面加强对市县的指导。海口市政府先后出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》《关于稳增长促发展的实施意见》，推出省内在海口购房入户政策；调整限价商品房申购条件，简化审核程序；对符合条件的购房户减半征收契税；建立房地产销售激励机制，对岛内外中介机构销售海南商品房给予奖励。

加大促销力度。去年，省住建厅组织省内房地产企业赴华北、东北、西南、华东等地开展4场展销会和3场推介会，同时，指导各市县根据当地实际，赴全国各地开展有针对性的房地产促销活动，全省全年促销推介活动达到30场。

值得一提的是，省政府特别从省财政安排2000多万元用于海南整体形象宣传，省住建厅会同省委宣传部通过“百城、百网、百台”和“飞机、手机、动车”等各种渠道，对海南进行整体包装和深度宣传，突出海南生态、环保、健康等特色，有力提升海南整体形象和知名度，为全省房地产营销打下良好基础。

规范市场秩序。省住建厅联合省工商、地税、物价等部门，组织开展全省房地产市场专项整治工作，依法查处扰乱房地产市场秩序的各种违法违规行为，优化投资和消费环境，促进房地产市场健康有序发展。针对一些地方房产权证难办现象，省住建厅加强督促，全省各市县去年解决近2.8万套商品房登记历史遗留问题，有效维护购房者的合法权益，增加岛内外消费者的购房信心。

房地产业是我省重要产业，健康发展对全省经济社会发展起着支撑作用。省住建厅相关负责人表示，2015年将加强市场监测和监管，创新宣传和促销方式，做精做强房地产业，促进海南房地产业转型升级。

房地产业仍处深度调整期

尽管我省房地产业在全国房地产市场下行趋势下，仍取得了不错的成绩，但仍有一些问题亟待解决。如房地产开发结构有待进一步优化。去年1-12月，全省住宅开发投资占房地产开发投资比重为78.4%，商品住房新开工面积占商品房新开工面积的比重为75.8%，产品仍以住宅为主，不利于产业长期持续稳定健康发展。

同时，供给增加与销售下降的矛盾仍不断凸显。一方面，为了促进经济稳定增长，鼓励房地产开发企业加大投资，新项目的开发建设和上市供应使商品房供应量不断增长；另一方面，房地产市场已进入深度调整期，市场销售下滑的压力不断增大，供大于求的矛盾不断凸显。

部分市县房地产存在同质低价竞争问题。部分市县房地产开发速度过快，空间布局不合理，低价出让稀缺土地资源，房地产产品品质不高，存在同质化和低价竞争问题，导致价格与价值不匹配、资源低价贱卖，不利于全省房地产业持续健康发展。

此外，房地产市场秩序有待进一步规范。目前我省房地产市场总体平稳健康，秩序良好。但一些项目的建设、销售、验收和物业服务等环节仍存在擅改规划、虚假宣传、违规变相销售、销售面积不实、逾期不办房产证等问题，房地产市场秩序仍需进一步规范。

从全国房地产市场形势看，为促进房地产市场平稳健康发展，国家明确今后房地产市场调控要“去行政化”，回归市场主导常态，限购、限贷等调控政策也相继退出。截至目前，除北京、上海、广州、深圳以及三亚5个城市仍保留限购政策外，其他城市的限购令已全面解除。

同时，一些支持和引导性政策也相继出台。2014年9月以来，国家层面陆续从购房信贷、住房公积金使用、贷款利率调整等方面出台了支持政策。各地也相继从财政补贴、税收减免、购房落户等方面出台了促进政策。政策的密集出台对缓解市场恐慌、避免房价硬着陆、促进市场稳定等方面具有积极的意义。在系列政策微调的推动下，去年四季度全国楼市交易迎来“暖冬”。

业内认为，2015年，国家层面将延续2014年下半年以来的稳健偏相对宽松的货币金融政策，降息、降准也适时出现。市场分化将进一步加剧，需求旺盛的一、二线热门城市的价格依然有上升空间；而前期过度催热导致供需失衡的三、四线城市库存量大，还将继续处于下探回归过程中，今后将以去库存为重点。

房地产仍有不少有利因素

为进一步了解我省房地产开发企业现状，查找存在问题，分析市场发展趋势，研究下一步工作措施，促进房地产市场平稳健康发展，省住建厅于岁末年初分两次召开了11家重点房地产开发企业座谈会。

在会上，各房企负责人虽然都认为2015年我省房地产市场面临着不小的困难和压力，但都能正确认识到海南房地产市场的特性，并达成了共识，对海南房地产市场发展前景仍抱有足够的信心。面对房地产市场调整的新常态，企业表示将重点做好以下工作：

一是苦练内功，提升品质。产品开发要做到精细化管理，提高建筑质量，丰富使用功能，优化居住环境，完善设施配套。

二是扎实做好服务，提升服务质量。做好销售前期、中期、后期的全程服务，全面提高物业服务质量和管理水平，提升业主幸福感和认同感，打造和谐社区。

三是产品多元化，满足市场需求。结合市场需求，调整产品结构，并适度开发旅游度假、养老、养生、医疗等经营性房地产。

四是培育品牌项目，淘汰落后产品。打造高端品牌项目，树立良好口碑，提升项目影响力，促进项目销售。

近10年来，我省房地产开发投资保持高速增长，基数已经很大，因此房地产投资增速放缓也属于市场调整的“新常态”。业内认为，从长远看，我省房地产业仍有着不少有利因素。借助海南国际旅游岛建设、21世纪海上丝绸之路重要战略支点的发展机遇，我省提出建设中国的旅游特区、世界一流的精品旅游目的地，打造“休闲、人居、购物、美食、医疗、养生、娱乐、特色文化”等八大天堂，加快推进新型城镇化建设等，都给海南带来极大的发展良机。

同时，海南是全国唯一的热带海岛省份，其稀缺独特的生态环境，自然资源和气候条件，使我省房地产业具有强大的核心竞争力；三是国家支持居民自住和改善型住房需求，国家相关部委先后密集出台一系列刺激住房消费政策，给整个房地产市场带来了较大利好，激发了本地居民的改善型需求。

此外，我省商品房近七成销往岛外，优良的人居环境对岛外购房者仍有很大吸引力，市场需求面广，潜力巨大。随着经济社会发展和居民收入水平提高，来海南度假、避寒、养老、养生等改善性、享受型需求会不断增加，也给海南房地产市场带来广阔的市场空间。

调结构促房地产多元化发展

据了解，下一步省住建厅将深入总结近几年我省房地产市场发展经验和教训，主动适应房地产市场调整新常态，按“消化存量，优化增量”的思路，尽全力保持房地产市场长期持续稳定健康发展。

省住建厅将继续加大房地产市场政策研究力度，借鉴国内其他省市出台的相关政策措施，结合我省的实际情况，加强对市县的指导，督促市县结合本地实际，适时出台稳定房地产市场的政策措施，促进房地产市场平稳健康发展。

同时，加大宣传促销，大力促进房地产销售。创新房地产销售策略，瞄准重点消费市场，加大促销力度。

一是积极组织本地房地产企业开展省外房地产推介活动，搭建当地大型展会平台，努力提升促销效果；

二是创新促销方式，开拓新的促销地域，积极吸引岛外居民和大企业团购，同时激发岛内改善性住房需求和其他市县居民到海口、三亚的购房需求，增加房地产销售；

三是建立大型活动信息共享机制，利用旅游、文体、农业、商务、工信等各种推介活动平台，打好“健康岛、长寿岛、生态岛”的海南宜居牌，带动房地产销售。

我省还将加快结构调整，促进房地产朝多元化方向发展。按照“一增一降一优”的思路，增加高端经营性房地产比重，逐步降低普通商品住房开发比例，优化房地产空间布局，坚持走精品特色发展之路，推进房地产业优化结构、完善配套、提升品质。研究制定出台产权式酒店管理暂行办法，规范和引导产权式酒店发展；指导和鼓励市县制定优惠政策，积极引导发展健康、医疗、养老、养生、文化、城市商业综合体等多种形式的经营性房地产。严格控制中部核心生态保护区等区域房地产开发以及低端商品房开发，充分发挥资源亩产效益，使价值和价格相匹配，避免资源低价贱卖和生态环境破坏，做精做强海南房地产业。

此外，我省今年还将大力规范市场秩序，培育发展二手房市场和房屋租赁市场。继续开展房地产市场秩序专项整治工作，严厉查处房地产开发建设和销售过程中的各类违法违规行为，进一步优化投资和消费环境。加强商品房预售资金监管，切实保障交易资金安全。完善房地产管理信息系统，提升行业信息化管理水平，全面推行新建商品房网上签约制度，保障交易安全。培育和发展二手房和房屋租赁市场，努力构建包括新建商品房、二手房、房屋租赁在内的完整的市场监管和服务体系。

我省还将积极引导企业品牌化、规模化发展，进一步优化企业结构，鼓励资金和专业化实力强的企业抓住市场发展机遇，强化资源兼并重组，壮大企业规模，促进产品提质增效。鼓励和支持一批有实力、有社会责任心的本土房地产企业做大做强，促进企业朝品牌化、规模化方向发展，进一步提高房地产开发的整体质量和效益。

此外，省住建厅还将加强新建住宅小区供配电设施建设维护管理。按省政府要求，制定出台我省新建住宅小区供配电设施建设技术规范和加强新建住宅小区供配电设施建设维护管理相关文件，推动新建住宅小区供电抄表到户，降低建设维护管理成本，为小区居民提供安全规范、经济实用、节能环保的供配电设施设备，提高小区供配电设施管理水平和抗风险能力。

（本报海口4月29日讯）