

综合配套最完善
空气质量最引人

海口：最精最美 省会城市

■ 本报记者 刘贡

海口房地产给人什么样的整体印象？就是那种乍一看不起眼，既不靠近最蓝的海，又不是常夏无冬的气候，但久了，越看越耐看，越住越舒服。

“海口是海南人的海口。当你已经成为一名海南人，或打算成为一名海南人，那你很有可能爱上海口。”海南锦诚房地产咨询策划有限公司董事长王路说，省会海口的房地产配套必然服务于全省，这与三亚是中国人的三亚，服务于全国特定的某些人群，性质截然不同。于是，不同的城市特征和定位，产生了不同的房地产市场结构。

2015年4月23日召开的海口市政府常务会议通过了《关于进一步规范购房人户条件的实施意见》，购房人户条件再放宽，只要是海南户籍，今后在海口买一套房子最多可入户六人。业内评价，此政策一方面为市场微刺激，另一方面则体现了海口作为省会城市的包容性。

从每平方米2700元到8450元 海口房价9年来平稳增长

从总量上说，海口房地产一直遥遥领先于其他市县，同样自2005年以来经历了一个不平凡发展的过程。

2010年海南国际旅游岛的设立，使整个海南岛房地产业刺激性增长，海口亦不例外。直到2012年后，海口楼市才进入了一个相对平稳的发展趋势。2005年到2014年，海口销售总量从135万平方米到337万平方米，价格从2700元/平方米到8450元/平方米（2014年扣除团购后商品房均价为9445元/平方米），可谓平稳增长。2014年受宏观经济影响，销售量一度出现了下滑趋势。

以近三年来的数据分析。2012年，海口全市房地产开发投资175亿元，同比增长21%；全年批准预售商品房379.4万平方米，同比下降10.2%；全市销售商品房266万平方米，同比增长18%；全市商品房均价9402元/平方米，同比下降6.6%；其中商品住房价格8770元/平方米，同比下降7.8%。房屋施工面积1589万平方米，同比增长33.6%；新开工面积262万平方米，同比下降39%；房屋竣工面积307.42万平方米，同比增长826.8%。登记销售的商品房中，岛外购房面积

154.28万平方米，占总销售面积的58%。截至2012年底，全市商品房库存量463万平方米。

2013年，全市房地产开发投资256.4亿元，同比增长46.1%；全年批准预售商品房499.1万平方米，同比增长31.6%；全市销售商品房337.75万平方米，同比增长26.7%；全市商品房均价9270.75元/平方米，同比下降1.40%；其中商品住房价格8797.82元/平方米，同比增长0.31%。房屋施工面积1805万平方米，同比增长13.6%；新开工面积276万平方米，同比增长5.5%；房屋竣工面积195万平方米，同比下降36.6%。登记销售的商品房中，岛外购房面积175.24万平方米，占总销售面积的52%。截止2013年底，全市商品房库存量623万平方米。

2014年，全市房地产开发投资242.82亿元，同比增长7.3%；全市批准预售商品房461.08万平方米，同比下降3.29%；全市销售商品房337.1万平方米，同比下降0.19%；商品房均价9445.21元/平

方米，同比增长1.88%，其中商品住房均价8722.71元/平方米，同比下降0.85%。全市房屋在建施工面积1463.79万平方米，同比增长14.1%；新开工面积492.22万平方米，同比增长78.3%，房屋竣工面积314.96万平方米，同比增长61.51%。登记销售的商品住房中，岛外购房面积107.51万平方米，占总销售面积的42%。截至2014年12月底，全市商品房库存量680万平方米。

房地产占比GDP逐年增长 岛内外消费者各占半壁江山

归纳而言，海口房地产市场具有四大特点，商品房占比高、房地产业占GDP比重逐高、销售依赖岛外、价格维持平稳等。

海口商品房占比高，约占70%。以自2013年以来的数据分析，海口商品房开发结构中，普通住宅占78%，产权式酒店占3.5%，酒店式公寓等

占12%，写字楼占6.5%。

2012年，海口房地产业增加值为52亿元，占GDP的6.3%；房地产业税收为34亿元，占总税收收入的27.9%。2013年，海口房地产业增加值为64.4亿元，占GDP的7.1%；房地产业税收为40亿元，占总税收收入的28.3%。2014年上半年，房地产业增加值占GDP的8.3%；房地产业税收占总税收收入的31%。可见，海口房地产业占GDP的比重在逐年提高，并以此带动了该项税收的增高。

虽然海口本地人购房刚性需求较大，但相对一个省会而言，房产销售仍非常依赖岛外。2010年前后，岛外购房占比约70%，此后有所下降，岛内岛外各占半壁江山。2014年1月—12月，岛外购买商品住房面积108.01万平方米，岛内购买商品住房面积146.77万平方米，占比分别为42.39%和57.61%；岛外购买商品住房10581套，岛内购买商品住房12986套，占比分别为44.89%和55.11%。针对海口房地产历史上外销依赖度高

的情况，政府仍积极引导岛内居民的改善性刚性需求，现在内销比例已接近60%。

2010年，海口始建立房产管理信息系统实行网上签约，对销售量、销售价格、户型比、产品结构实行全方位分析，动态引导房地产产品开发。目前该系统内所有数据已实现与省厅、住建部上传共享，而且海口正对该系统扩容升级，进一步加强系统数据分析预警能力，为海口房地产市场健康平稳发展提供决策分析支撑。

相对而言，海口房地产市场监管逐步规范，商品房消费市场逐步回归理性，价格基本平稳。近3年来，海口商品房价格维持平稳态势，同比增长小于2%，低于海口居民人均可支配收入涨幅。

从开发商的角度看，中小企业数量多，但开发量占比少。最近的统计数据表明，开发量在5万平方米以下的中小企业占开发单位总量的62.3%，但开发面积仅占全市的25.5%。

（本报海口4月29日讯）



海口美丽夜景

佳元地产 海口滨江旅居生活典范

绿色佳园系列篇，佳元滨江升级巨作——佳元·椰风水韵

77-130m²板式瞰江美宅 6680元/m²起



效果图

延续广厦奖品质传奇

佳元·椰风水韵领江再起

佳元·椰风水韵是佳元地产滨江板块最大规模项目，一期占地200亩，全面升级建筑、配套标准，成立书画名家创作基地，携手权威医疗养生机构，引进国际大型连锁超市、银行等完备配套，打造海口滨江板块首屈一指的生态品质大盘。



效果图

77-130m²瞰江美宅
清风、阳光自然融合



效果图

简纳斯铝合金窗
2cm厚中空玻璃
别墅标准定制



效果图

超宽楼间距
最大可达80米



效果图

1500平超大泳池
温泉泡池



效果图

热带的西班牙园林
流水潺潺



效果图

异域风情雕塑小品
移步异景



效果图

廊柱、红瓦、坡屋顶
美学元素



效果图

欧洲风情商业街
荟萃精华配套



效果图