



2015年4月30日 星期四

# 以品质信誉赢市场 以转型跨越促发展

# 三亚：国际都市 滨海胜地

■ 通讯员 胡晓亮

受国内外宏观经济形势和全国房地产市场大环境影响,2014年三亚市房地产市场面临较为严峻的销售形势,尽管商品房销量同比2013年有所下降但仍好于2012年。从总体上看,市场基本稳定、风险可控、前景看好。当前,三亚市正举全市之力打造国际化热带滨海旅游精品城市,房地产业作为三亚产业经济发展的重要支撑,在经济新常态下要以品质信誉赢市场、以转型跨越促发展,通过去库存、调结构、促转型,实现业态和产品升级,不断提升产业发展的质量与效益,打造三亚房地产业升级版,助力国际化精品城市建设。

市场总体平稳 风险可控 前景看好

2014年，三亚房地产市场面临宏观经济下行压力加大及全国房地产市场低迷的影响，市场总体基本保持平稳，风险可控，前景看好。

体基本保持平稳、风险可控、前景看好。

三亚市2014年完成房地产开发投资380.02亿元,比上年同期增长25.5%,占全社会固定资产投资比重的60.36%,较2013年高出2.51个百分点。其中,住宅完成投资272.51亿元,占房地产开发投资的71.7%。从商品房销售情况上看,2014年三亚市新建商品房销售网签13694套,122.47万平方米,273.79亿元,均价为22355.94元/平方米。虽然2014年商品房销售同比下降,但销售情况好于前几年,销售态势保持平稳。从商品房销售网签的月度走势来看,三亚市商品房的价格没有出现大起大落。从国家统计局发布的70个大中城市新建住宅价格指数可以看出,三亚市商品住宅的环比走势较为平稳。

在房地产信贷上,截至2014年12月31日,三亚市房地产开发贷款余额138.87亿元(占过去三年三亚房地产开发投资额的9.26%),个人购房贷款余额56亿元(占过去十年三亚房地产销售总额的3.4%)。三亚市85%以上购房客户是一次性付清房款,有的项目一次性付款比例达90%。总体上看,三亚房地产银行信贷规模适当,资产质量较好,不良资产率较低,商品房银行信贷资产风险可控,保证了经济的平稳运行,也保证了社会的稳定。

三亚拥有全国独一无二的热带滨海旅游资源，十分适宜居住。从长远上看，三亚房地产发展控，保证了经济的平稳运行，也保证了社会的稳定。

A panoramic view of a luxurious waterfront community. In the foreground, a calm lake reflects the surrounding environment. On the opposite shore, a row of identical, two-story houses with light-colored facades and red-tiled roofs stands behind a dense line of palm trees. The houses feature arched windows and doors. Behind the houses, a range of green hills and mountains stretches across the horizon under a bright blue sky with wispy white clouds. A small, modern bridge with a metal railing spans the water in the lower right corner.

三亚楼盘依山傍水

前景较好。正因如此，万科、中铁、中信、绿地、鲁能、北京城建、远洋集团等国内众多实力雄厚的房地产开发企业陆续进驻三亚，其中，绿地、万科、北京城建等企业纷纷表态，要将三亚项目打造成精品，未来还将继续在三亚拿地开发。这些都进一步表明岛外房企普遍看好三亚市场，给三亚房地产业发展带来新的生机和活力。

政府协会企业共同拓展岛外市场

三亚房地产市场 85% 以上购房客户来自岛外，开拓岛外市场尤为重要。近年来，三亚市始终坚持政府搭建推介平台、行业协会协调组织、充分发挥企业主动性共同拓展岛外市场的指导思想，根据市场的需求和方向，有针对性地在岛外组织开展房产地交宣传推介，更好地将三亚推向市场对接。

使企业把产品送到客户面前，面对面地为客户提供服务，进一步开拓了岛外市场。

为确保房地产业出岛推介工作的顺利开展,三亚市政府加大了房地产宣传促销投入力度,在资金上给予大力支持,2014年下拨经费达1100万元。在市政府的支持下,2014年由市住建局牵头,市房地产业协会协调带领企业分赴成都、大庆、沈阳、西安、北京、哈尔滨、上海七个开展旅游度假地产宣传推介活动。在出岛推介中,企业充分发挥主动性,如万科、中铁、鲁能等企业在北京、上海等主要销售地区,以客户答谢会、新品品鉴会、专场推介会等形式巩固老客户、拓展积累新客户。

项目设计充分体现热带滨海特色

经过多年的开发，三亚房地产企业在设计上

充分挖掘三亚热带滨海资源特色，开发了一批山边、湖边的项目，赢得了市场的广泛认可。如半山半岛、万科森林湖畔度假公园、中铁·子台等项目，以完善的综合性配套，高品质的服务，满足了购房者对热带滨海旅居生活的需要。与此同时，一些企业甚至不惜重金聘请国内外顶级设计团队精心打造具有国际化热带滨海旅游特色的项目，进一步提升了三亚房地产产品品质。

## 调结构、促转型打造房地产升级版

面对新形势下房地产业发展，三亚市房地产业以品质信誉赢市场、以转型跨越谋发展，通过库存、调结构、促转型，实现业态和产品升级，不断提升产业发展的质量与效益，打造三亚房地产升级版，助力国际化精品城市建设。

近年来，三亚市积极引导房地产开发企业转型，鼓励开发商向城市配套服务运营商转型，引导企业把地产开发融入建设国际化热带滨海旅游精品城市大格局中，以项目建设为抓手，承接城市和区域旅游功能，在创造城市价值的同时，体现房地产业价值。为此，三亚市大幅减少商品房类住宅用地供应，适度减少酒店类用地供应，重点培育和发展商贸业、商务办公、文化教育等产业型地产，积极推动居住型地产向经营型地产转变，加快推进房地产业结构持续优化。

2014年三亚市房地产业结构持续优化,经营性地产(含产权式酒店、酒店式公寓和商业用房)占比为21.8%,同比提高3.1个百分点。其中,三亚楼宇经济发展示范基地——中铁置业广场,2014年企业入住率达57.4%,租赁企业33家。以宋城千古情为代表的文化旅游地产项目成为全省重点项目“亩产效益论英雄”的典范。如万科通过打造全方位度假体系,实现旅游与地产相结合,又如海韵集团半岭温泉,该项目在转型升级中提出打造健康养老示范区。此外,为加快推进房地产业转型升级,三亚养生养老地产课题已经由市政府批准立项,在市住建局的指导下,目前该课题正紧锣密鼓地开展调研。

坚持商品房市场和民生保障两手抓

在积极引导商品房市场发展的同时，三亚市加快推进保障性安居工程建设，实现“住有所居”目标不断迈出坚实的步伐。2014年省厅分配保障性住房任务6357套，实际开工6458套。其中，公共租赁住房1673套、经济适用住房297套、限价商品房604套、棚户区改造3884套。截至2014年底，三亚市通过集中建设、分散建设、定向代建、企业配建等方式共落实各类保障性住房项目42个，开工建设各类保障性住房38211套，建筑面积约422.1万平方米，总投资约209.4亿元，累计完成投资约134.1亿元。其中，已建成各类保障性住房19893套，在建保障性住房18318套。

保障性住房 19893 套，在建保障性住房 18318 套。据了解，2008 年至今，三亚市共分配各类保障性住房 22565 户，交房 22565 套，其中 2014 年分配十三期廉租房 30 套，面积 1493.70 平方米，六期公租房 221 套。

(本报三亚4月29日电)

**0898-8887 8888  
0898-8827 7888**

**项目地址：中国·三亚·三亚湾路与友谊路交汇处  
开发商：三亚恒森实业投资有限公司 Http:www. syhamd. com**