

营造宽松环境、完善基础设施 地产后发优势引关注

昌江：山海黎苗好客乡

■ 本报记者 黄能 特约记者 黄玉宁

“山海黎乡·纯美昌江”这是昌江着力打造的城市名片。这里依山傍海，黎族苗族少数民族风情浓郁；这里工业基础雄厚，特色农业得到发展，旅游业变得火热。

如今，昌江大力调整产业结构，完善基础设施建设，推动旅游发展的同时，房地产也迎来前所未有的发展。随着西环高铁建设，西部开发建设进一步加快，昌江的房地产后发优势受到越来越多的关注。

起步晚 发展快

据昌江黎族自治县房产局局长林道操介绍，昌江的商品房开发建设起步较晚，2011年，仅有3家房地产开发企业进驻昌江，但在短短的四年时间里，该县商品房市场不断发展壮大，截至2015年2月底，共有25家从事房地产开发的企业在该县备案，有20家企业正在开发建设，其中已经有17项房地产项目进入营销阶段，有2家已经基本完成开发建设。

林道操说，这几年，昌江商品房市场投入量呈曲线上升态势。数据显示，2013年批准预售套数比2012年增加45.2%，开发总面积下降27.8%；2014年批准预售的套数比2013年增加39.1%，开发总面积上升164%；商品房销售成交量逐年呈跳跃式发展。2013年比2012年多售102套，销售增加17.9%。2014年比2013年多售273套，销售增加40%，特别是2015年头两个月，因海湾明珠项目的开盘，销量显著提高。

三年多来，昌江累计批准预售许可的商品房共7261套（间），总面积达60.89万平方米；累计销售商品房2970套（间），建筑面积24.1万平方米。目前全县商品房建成待售总建筑面积为35.96万平方米，共计4192套（间），其中：住宅2349套，约19.84万平方米；商铺1050间，约9.91万平方米；产权式酒店793套，约6.21万平方米。

昌江房地产发展起步晚，但是比较快，宽松的投资环境和市政基础设施建设完善是两个重

要因素。林道操说，昌江县委、县政府高度重视房地产发展，各相关职能部门依法行政、简化程序、提高工作效率分别在市场准入、项目开发、劳务保障、市场开发、资金筹集、监管护航等方面给予支持和服务。同时，大力改善房地产开发企业的投资环境，主要是城市道路的建设，全县所有的商品房小区都有交通便利、环境优美的共同特点。

价格优势明显

“2012年，昌江发放第一份预售许可证，房价逐年攀升。”昌江房产局工作人员陈小花介绍，商品房平均售价逐年上升，住宅、商铺平均售价也出现整体上升的势头，表现出住宅、商铺平均单价在做适应性的调整。

数据显示，2012年昌江商品房平均售价2894元/平方米，数据显示，2013年平均售价比2012年上涨1117元，涨幅38.6%，达到4011元。2014年平均售价比2013年上涨155元，涨幅3.9%，达到4116元/平方米。

值得一提的是，除去商铺、产权式酒店，2012年到2015年，住宅均价保持在2894元/平方米到3493元/平方米之间，房价一直在变化，但相对全省各地而言，仍保持较低的价格。

“海南东线的房地产发展明显快于西线，已经有一定的成熟度，成熟度往往带来饱和度，而昌江目前仍处于价格低洼的状态，后发优势明显。”海南地恒实业投资有限公司有关负责人告诉记者。

“无论是房价还是去化量，昌江房地产发展肯定会迎来一次质的飞跃。”在昌江通盛置业有限公司总经理陆江看来，昌江房地产目前价格较低，但后发价格优势会更加明显。至少有两拨刺激：一是西环高铁等基础设施和昌江生活配套基础设施的进一步完善，促进昌江生活环境进一步改善；二是昌江这几年的旅游开发建设成果有目共睹，仅仅“木棉旅游月”活动就吸引十几万多过夜人次，这让人看到了昌江以旅游为龙头的服务业发展的信心，同时也大大增加了昌江的知名度和美誉度。

政策利好刺激

业内人士分析，目前国家层面出台了一系列政策利好。放宽了贷款准入条件，购房的首付要求降低，这意味着购房门槛降低，更多有购房意愿的人会出手购房；此外，贷款利率的下调也将刺激人们购房。

“目前昌江购房者大概分四类，本地有刚需要求的、本地有改善住房需求的、外地投资型的、外地度假型的，主要是候鸟。”陆江说，政策利好无疑能刺激这四类人掏钱购房。

除了国家层面的政策利好，昌江县委、县政府的支持也将刺激当地房地产的发展。

林道操说，由于商品房开发运营供应房源解决居民住房需求、拉动相关产业促进经济发展、改善居住环境和条件加速小城镇化进程、增加财政收入加大公共基础设施建设等好处，县委、县政府越来越重视其发展。

据介绍，面对今年我省商品房市场整体下滑的趋势，昌江县政府和企业及时调整对策，共同应对市场的变化，确保商品房市场的平稳发展。主要表现在两个方面：一是政府加大扶持力度，政府有关职能部门都相应地提高办事效率，提升服务能力。二是企业转变营销模式，把单纯只靠企业营销团队找市场，拓展成为内外结合的营销模式，更注重国内已经建立广泛营销网点、有一定市场份额、有可靠的诚信度的房地产营销中介机构，把行销纵深拉开，网罗更多住房需求者。

昌江县长林安说，要大力推进旅游资源和旅游地产相结合，努力培育新的消费热点。

昌江旅游局负责人介绍，昌江组织本地房地产商参加岛内外推介会，去年哈尔滨房产交易博览会，房产成交28套，成交金额600多万元，意向购房1178套；此外，各家房地产商借助“昌化江畔木棉红”、“芒果飘香昌江情”、“激情玩海棋子湾”等旅游活动的推介方式，推出大量特惠精品楼盘，吸引越来越多的岛内外买家。

昌江县委书记林东表示，房地产产业是服务业的重要组成部分，近年来昌江不断加大产业结构调整力度，大力发展旅游业，推动地产进一步繁荣，以解决人们住房需求，培育产业新亮点，适应经济新常态。

（本报石碌4月29日电）



昌江环城东路和瑞园。

希尔顿·云中墅

- ◆ 国际旅游岛加速建设国际化水平不断提升,旅游度假市场发展迅猛
- ◆ 七仙時温泉国家森林公园,三亚战略国际旅游区的绿色一极



目前，希尔顿·云中墅项目已在业主方及希尔顿酒店管理集团的共同建设下，成为国际旅游岛上极为稀缺的酒店类型物业的典范，希尔顿酒店的别墅区即将于2015年进行产权的全球发售，为来国际旅游岛养生度假及投资的世界各地具有高端鉴赏眼光的客人，提供了优良的资产购买及运营方案。