

五月海南,天气已热,楼市热情也日渐高涨。与股市近日走势跌宕起伏相比,楼市成交单边上扬,尤其体现在一线城市。日前众多媒体对房市的热点话题聚焦在政策面是否会进一步宽松。这种期盼一方面蕴含着市场期待,一方面也是对决策层一种试探性的促动。日后能否验证,或许可从中国社科院城市发展与环境研究所5月7日发布的2015年《房地产蓝皮书》中窥见一丝端倪,里面主要阐述一个意思:今年房地产市场总体上要好于去年,但房价大幅上涨可能性不大。再简单些考量,可以理解为:政策无论宽松到哪一个尺度,楼市不能缺少两个字:稳定。

■ 本报记者 张中宝

“3·30”新政已经满月,从央行降息、降准,二套房首付比例降低、购房入户放宽等系列政策刺激着整个海南楼市。

市,房地产市场利好声音不断,回暖动力增强。

海南楼市行至“五一”,积蓄的市场

助力开始聚合。海南日报记者采访中发现,“五一”成为今年楼市走高的爆发点。稳增的市场态势下,开发商推

货积极,营销再度发力,再加上特价房等高性价比房源的出现,购房者开始积极入市。

作为一个传统的楼市营销节日,“五一”是海南房企发力的节点。然而,今年的五月楼市因新政的“红利”效应凸显,在第一周就实现了“开门红”。

海南开发商纷纷足劲推出开盘、新品推出、特价房等活动,发送诱人的促销“红包”,海南楼市迎来今年第一轮高峰。

怡和·湖城大境、广物·雅拉湖畔等新房源进入市场,在五月的第一周得到集中释放,其频繁推出的各色营销活动则是直接拉动了消费者的热情。

在“五一”期间,本报记者粗略统计,海南各大楼盘举办了20多场营销活动。雅居乐清水湾的番茄节、雅居乐月亮湾的风筝节、恒大海口文化旅游城

的“70、80年代回忆录”“致大家曾经燃烧的青春”暖场活动,广物·雅拉湖畔开盘明星演唱会等活动精彩纷呈。

此外,怡和·湖城大境营销中心华丽盛启暨首届湖畔缤纷花语季盛放全城,现场主办方精心的节目好戏连台,包括海南本土有名气的歌手乐队现场献唱、舞狮表演、舞狮踩青、幸运抽奖等

环节。“3·30新政”后,各类政策组合效果已经凸显,市场信心逐步增强,随着政策效应的进一步发酵,多个楼盘在五月头一周的营销发力均收到预期效果,对随后的消化存量、新品热卖也有了更大盼望。价格多保持平稳状态。

## 开发商:营销发力

## 购房者:积极入市

“五一”期间,海南绿地城主打儿童牌,节假日期间,“小小警察局”、儿童烘焙坊、“cosplay变形计”等职业体验让小朋友在劳动节亲身体验大人的世界,提前感受各种职业精彩,营销活动吸引了大量的购房者前往看房。

“五一”当天售出28套商品房,延续了4月的旺盛态势。”绿地海南事业部徐晓东说。

此外,无论

在怡和·湖城大境、广物·雅拉湖畔的新楼盘的开盘现场,还是在雅居乐清水湾、恒大海口文化旅游城、蓝城一号等楼盘营销中心,到处可见人山人海的景象。

怡和·湖城大境项目相关负责人指出,前期市场的政策叠加,本身就拉高了各方对市场的期待,加上“五一”端口,开发商纷纷推新货,推高性价比的特价房源,有购房需求又有空闲时间的购房者当然欣然探市。

“节日期间优惠多,而且还有更低的折扣,现在房产新政也一个接着一个,早就想买房了,但一直等到节日我才出手的。”儋州市民郑先

生如是告诉记者。

广物地产海南公司副总经理刘东鑫说,受“930新政”、“330新政”、“营税易改五改二”以及降息、降准等政策效能的叠加影响,买家的观望、犹豫情绪明显减弱,入市意愿大幅增强。

事实上,楼市在利好的政策的助推下,五月第一周楼市成交量也有所放大。5月2日,广物·雅拉湖畔对外公布飘红战绩,开盘当日来到现场的有近1000名客户和超过5000名儋州市民,开盘2小时内取得约1亿元的成交额,创造儋州楼市开盘热销纪录。

各大楼盘频繁推出的精彩活动,更增加了购房者看房的趣味性和热情,让五月的海南楼市收获了一个实实在在的开门红。

名盘在线



## 湖城大境营销中心五一盛放 VIP卡火热登记中

5月1日,一直备受关注的怡和·湖城大境营销中心正式对外开放,即使气温骤升,火辣的太阳也丝毫阻挡不了购房者的热情,现场热闹非凡,人声鼎沸,吸引千余人到场观礼,不论是缤纷花语季活动的舞台前,还是全方位立体升级户型模型旁都是人气爆满,客户的咨询热情让置业顾问们应接不暇。

现场抽奖惊喜不断

开放当天,活动现场为客户们准备了丰富多彩的活动和幸运大抽奖,不仅有神秘的永生花展、亲子健康鲜花美食DIY,还有丰富精美的点心、水果和饮料等,细心的关怀,无不温暖着人心,更可喜的是不少客户幸运的抽中了空调、空调扇等酷暑必备大奖,现场惊喜不断!

怡和·湖城大境之所以备受市场青睐,源于绝佳的区位和不可复制的资源。项目雄踞大英山片区核心位置,坐拥省府千亿元规划配套,毗邻投资40亿元在建的日月广场,东临红城湖,是大英山片区资源极为丰富、集中的湖景高档社区。

湖畔美宅火热登记

更难能可贵的是,怡和·湖城大境是以城市中心CBD为原点的临湖大盘,毗邻臻美湖景公园,容纳城市顶级商业、自然、人文复合资源,社区内还有风情商业街随时享。户型设计更是秉承高拓展、低公摊的理念,重视人性化设计,76-253m<sup>2</sup>两房至跃层五房,配大面积,充分打造滨水湖畔“家家豪宅,户户观景”的完美景致。目前,怡和·湖城大境VIP卡火热登记中,随时恭候您的莅临!

恭迎热线:6592 7888

## 恒大首推无理由 退房赢客户心

### 无理由退房 让买房有保障

4月15日,恒大集团董事局副主席、总裁执行董事夏海钧在新闻发布会上宣布,全国恒大所有楼盘住宅实行无理由退房。消息一出引发业内轰动,恒大首开“购房包退”先河,这对于中国的房地产市场而言,无疑是一个历史性的事件。

有关专家认为,随着2015年房地产政策的微妙变化,市场正在经历关键的转折期,市场信心有可能恢复,市场的竞争也将更为激烈。恒大选择在这一时段推出“无理由退房”,被认为是赢得客户心、巩固市场地位的重要举措。

对恒大此举,有业内人士这样表明自己的看法:“恒大宣布‘无理由退房’等于是对消费者做出了正面的、积极的承诺,有助于消费者树立信心,同时也对房地产市场公平交易产生积极影响。”无理由退房”成为房地产业的新常态,将有助于房地产业形成一种比较公平的竞争环境,促进优胜劣汰,促使开发商提高房屋品质,提高商品性价比,自然有助于提升行业整体水平。”

### 恒大御景湾 给您实惠的好房

标准化运营,材料统一配送降低了恒大的运营成本,其利润来自于供应商、建筑商的让利,因此能卖给老百姓物美价廉的好房子。

作为恒大地产进军海南市场的海居生活首席标杆,恒大御景湾一直被全岛同仁寄予厚望。只需首付2万,即可享受海景精装豪宅,48-112m<sup>2</sup>精装亲海温泉小户,27万惠动全国,享受海居生活典范,与自然相伴;

只需5888元/m<sup>2</sup>起即送1600元/m<sup>2</sup>升级精装,老业主推介成交的新业主立即享受9.8折等超值优惠活动。

恒大御景湾自项目配备41万平米欧陆风情建筑,休闲、娱乐、生活等齐全配套就已经为生活于此的业主规划好了完美生活标本。4400亩五源河森林公园、50%超高绿化率的海口火山群世界地质公园、自有10万m<sup>2</sup>世界级皇家园林,筑就内外天然“氧”生道场。500m<sup>2</sup>商业街、5200m<sup>2</sup>超五星会所、320m<sup>2</sup>社区大型超市、矿物理疗温泉、国际标准游泳池,让您拥有“一站式”无忧生活。



## 佳元积分嘉年华 带您浪漫欧洲游

欧洲,是浪漫之都,是艺术天堂,是历史宝库。哥特式教堂,卢浮宫,埃菲尔铁塔,布拉格广场……哪一个,才是您对欧洲的期待?来佳元·椰风华府,圆您一个欧洲梦!

5月9日,佳元业主积分嘉年华温情启幕,新老业主参与佳元购大抽奖活动,即可赢取浪漫欧洲双人游、iPad、智能扫地机、拍立得相机等多重好礼。除此之外,精美的伴手礼、精彩的歌舞表演、垂涎欲滴的特色美食定会让您不虚此行。

延续“广厦奖”建筑品质

作为佳元地产15年来在滨江板块开发的最大规模项目,佳元·椰风华府占据南渡江畔、省府核心绝版地段。77-130m<sup>2</sup>板式瞰江美宅,延续“广厦奖”建筑品质,携手权威中医养生机构、成立书画名家创作基地,实现艺术与健康相融合,以全新的健康人居理念,融入文化、养生、休闲等元素,升级滨江品质生活,打造滨江板块首屈一指的人居标杆。

搭建佳元文化大社区

深耕海南15载,佳元深谙城市发展之道。十多年来,佳元一直致力于搭建佳元文化大社区,不仅成功举办多期佳元地产之夜,为广大市民带来芭蕾舞剧、话剧、越剧等经典文艺盛宴,更常年举办杨梅节、业主交流会、天灸养生等社区活动,丰富了广大市民和业主的业余生活。

都市江畔·西班牙官邸 77-130m<sup>2</sup>板式瞰江美宅,6680元/m<sup>2</sup>起。5月9日,佳元发福利,你不得不看,一个人来享受是否可惜了点,带上你的亲朋好友一起来体验吧!

项目地址:滨江路海瑞桥南

官方网站:www.hnggg.com

椰风华府热线:0898-65869988/65868899

## 海口三大“旧改” 孕育无数期待和机遇

■ 本报记者 张中宝

海口市滨海大道最后的一段棚户区即将改颜换貌。近日,海口市启动博义、盐灶、八灶片区棚改项目,该项目不仅是海南省重点工程,也是海口任务最重、最复杂的重点棚改项目。随着旧改的启动,原来寂寞的棚户区将被打破,取而代之的将是一幢幢现代化的大楼林立于此。旧改,带动的不仅仅是这里居民生活条件的改善,对于房企来说又孕育着怎样的机遇?对海南楼市又有怎样的战略意义?海南日报记者为此进行了深入采访。



### 老城区镌刻历史印记

成了老庙、新庙、上灶、下灶、博义、六灶、七灶和八灶等八个村庄。顺口溜的意思是说,老庙村的人主要在海滩抓鱼摸虾;新庙村的人拿竹杆撑船到近海捕鱼;上灶村的人跑临高地区做生意;下

灶村的人主要从事贩卖盐的生意;博义村的人以加工煮盐为主;六灶村的人从事破竹杆编织加工竹笼销售;八灶村的人则挑粪种田,从事农业生产。其中,七灶村在上个世纪的前期、中期已经消

失,因而顺口溜中没有提到。

如今,这里还能像以前一样,人气很旺。街头最有名的是远近闻名的牛鞭、牛尾店,一溜排开,每当夜幕降临,生意开始热闹起来,食客盈门。老巷美食的纯朴的味道,伴随着一代代人成长,不断留下了老片区的历史印记和文化留存。



### 新规划成就核心商圈

共涉及近4500户、1.8万市民,现状绝大多数是老旧小区和民房,面积狭小、人口众多、交通拥挤。为加快推进项目,三个片区同步启动,海口还将

投入资金进行商业开发和公共服务设施配套等,整个片区改造投资总额达60亿元,包括征收补偿、安置房建设、商业开发、公共服务设施配套等,计划

在5月底前全面铺开。海口市龙华区相关负责人介绍,根据规划,博义、盐灶、八灶片区改造完成后,将被打造成“海口市核心商务圈”中,融合滨海城市风貌、休闲商业、高尚居住于一体,公共服务配套设施完善的精品社区。



### 1.8万多人的共同心声

企业来说,旧城改造必然成为房企在大城市做大的、做强的战略性选择,也必将成为企业未来的利润增长点,更成为未来房地产市场发展的重要趋势。”绿地集团海南房地产事业部有关负责人说。

近年来,传统房地产市场业务竞争激烈,并且一二线城市土地供应日趋短缺,企业要维持可持续的开发业

务难度加大。在此情况下,旧城改造业务成为大型房企的一个新目标,保利、恒大、绿地等企业纷纷进入海口的旧城改造市场。比如,海口市灵山片区、秀英港、滨涯新村等片区都已经进驻房企进行全面布局。

那么,对于博义、盐灶、八灶三大片区来说,尽管目前政府没有明确,究竟哪个房地产企业进驻,但是已有多个企业开始关注着三大片区带来的商机。海南大学王毅武教授认为,旧城改造能够有效提高房地产市场供应及项目区位效益,有助于企业提高大城市市场占有率。大城市土地供应稀缺,尤其是市区优质地块缺乏,对于企业来说要获取大城市土地难度较高,通过旧城改造能够获取市中心优质地块,提高企业在大城市的市场占有率,对企业布局具有战略意义。



### 对房企是挑战更是机遇

不管是府城红城湖区域改造、新埠岛片区的整体开发,还是玉沙村改造。对于开发商而言,旧城改造的确蕴藏着巨大的商机。然而,有关专家认为,有别于一般的房地产开发,旧城改造项目涉及拿地、融资、规划、拆迁等多个方面,目前仍存在较多问题,开发过程中的风险与难度也不容小觑,因此,往往只有有实力的大房企才敢接手这样的“生意”。

随着城市发展的速度加快,海口市目前旧城改造力度越来越大,相关

配套设施也越来越完善。而海口市旧城区改造的重点,是选择一些抗震与消防隐患较突出、基础设施不配套、防灾减灾能力差的片区。据介绍,《海南国际旅游岛海口市建设发展规划纲要》中提出,2015年前完成镇海村、博义村、夏瑶村、下洋村等28个旧城改造项目,到2020年基本完成全市旧城改造项目。海南省房地产业协会有关负责人说,这一个个项目的改造,对于政府来说,战略规划关系城市品位,因此政府需要进行顶层的政策安排,引导大企业参与旧城改造;而对于房企来说,城市更新关系扩张布局,还未参与的房企或许应该加快脚步。