前5月房地产开发投资完成545.16亿元,同比增长20.6%

我省房地产市场持续回暖

本报讯(记者张中宝)省统计局日前发布了2015年1-5月份海南经济运行数据。统计数据显示,我省房地产市场持续回暖,前期一系列的房产政策开始见效,购房者信心有所恢复。与此同时,开发商也掀起一轮又一轮的事件营销战;中介商则加快把海南楼盘往岛外卖的步伐……这一系列迹象表明,尽管楼市进入传统的淡季,但我省房地产市场淡季不淡,成交量有所攀升。

房企推房源热情高 楼市前五月暖风吹

房产政策频频利好让海南楼市活跃起来了,不少楼盘也开始释放新房源,房企则通过事件营销的方式吸引购房者,促销力度明显加强。保利地产推出爱国主义兵器展,恒大推出无理由退房,绿地等房企也活动不断,一时搅热了整个海南楼市。

记者从中原地产了解到,我省6月和7月预计有10余个项目推出新房源。从推盘区域来看,三亚和海口开盘项目较多,其它市县较少。一方面购房需求逐渐显露,意向购房者纷纷出动看房选房。另一方面开发商推盘热情日益高涨,小步快跑加紧入市。多位业内人士表示,降息、公积金等楼市新政持续发酵、股市走强刺激需求、经济企稳预期增强等是近期楼市"升温"的重要因素。

据省统计局的数据显示,1-5月全省固定资产投资完成1080.83亿元,同比增长3.9%,增速比1-4月加快3.8个百分点。其中,房地产开发投资完成545.16亿元,同比增长20.6%,增速比1-4月加快11.5个百分点。

省统计局有关负责人认为,房地产开发投资呈现快速增长趋势,是拉动全部固定资产投资增速明显加快的主要因素。同时,我省各级政府和相关部门不断加大服务重点项目建设的力度,并且随着房地产新政效果逐步彰显,住宅销售形势进一步趋暖。

利好、优惠源源不断 购房者入市"抢房"

近期国家和我省持续出台鼓励政策,加之多个楼盘推出打折、购房多重礼、购房送车库等优惠措施,众多"利好"吸引不少购房者入市"抢房"。

"这么多政策出台,现在购房是个好时机,我决定了,买属于自己的房子,这几天一直为手续的事情东奔西走,希望能尽快办理好手续,快点装修年底能入住。"在海口工作的大连女孩吴雪影毫不犹豫地出手买房。

海南中原地产相关人士认为,房地产新政对我省楼市刺激效果明显,加上最近几周楼市迎来推盘高峰,购房者可选择房源增多,助推成交量快速上升。随着政策面的持续宽松、信贷支持力度的加强、供应的持续放量,短期内楼市的回暖或进一步扩大。

省统计局数据显示,1-5月全省房屋销售面积353.15万平方米,比1-4月回升10.9个百分点。其中,纯商品房销售面积342.04万平方米,比1-4月回升11.3个百分点。1-5月房屋销售额383.70亿元,比1-4月回升14.7个百分点。

从数据可看出,我省房地产市场淡季不淡。在公积金政策松绑、降息等利好因素带动下,购房成本或更降低,随着刚需购买力不断释放,成交量或将继续有所上升。

成交明显回升,新政刺激延续

海南二手房 夏来大本钱

6月初的一天,在海口市海德路的一家房产中介门店里,电话一直响个不停,咨询的顾客来来往往。该店置业顾问小陈忙着接待,无暇顾及汗水已湿透了背。"自从房产新政出台后,店里咨询电话就没断过,近期几乎每天都能卖出几套,而前阶段几天难卖出一套。"

近日,海南日报记者走访海南二手房市场发现,在房产新政持续刺激下,我省二手房房源供应充足,交易量有所上升,就像当下的天气,"入夏"了。

市场 前五个月二手房成交明显回升

6月10日上午,在海口市地税服务大厅内,人头攒动,来这里办理二手房交易税款缴纳业务的市民不断,来咨询的人也不少,工作人员一直忙个不停。

按照"3·30"新政,个人购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。而之前的营业税免征期限为5年。按照目前营业税税费5.6%计算,新政实施后,2年以上的住房成交即免征营业税,那么一套百万元的房子便可以免税5.6万元,对于普通家庭来说,这等于是以"免税"的方式,减轻了一笔不小的费用负担。

在海口一直租房住的谷余凡,今年4月在南沙路买了一套小户型的房子。一方面"有家可归"的感觉让他心情特别爽,另一方面房产新政给他这次置业省了不少钱。他高兴地说:"99平方米,总价90万元,房主房产证办了3年,如果是在'新政'前,得多缴5万元的税。"

和谷余凡一样,冲着新政优惠而来的购房者占多数。新政颁布后,省地税局迅速落实优惠政策,其统计数据显示,今年4至5月份两个月二手住宅房交易量为4606套,比去年同期3576套增长28.8%,成交量回升明显。

海南省房地产中介行业协会会长邱廷录说,与去年同期相比,市场明显正在提振,目前由于一些购房者还有观望情绪,下一步二手房成交量是否稳步升高仍很难预测。

价格 买家不情愿追涨 卖家别太"任性"

"现在市场上房源不缺,品类也比较齐全,买家有货比三家的余地,挂牌的房源想提价也不容易,有些房子的价格倒还可以砍一砍。"海口市海甸二东路一家房产中介机构的置业顾问于江告诉记者。

于江所言不虚。记者调查发现,目前的海口二手房市场上,多数二手房中介门店尽管看房和咨询者多,但是房价并没有因此"水涨船高"。

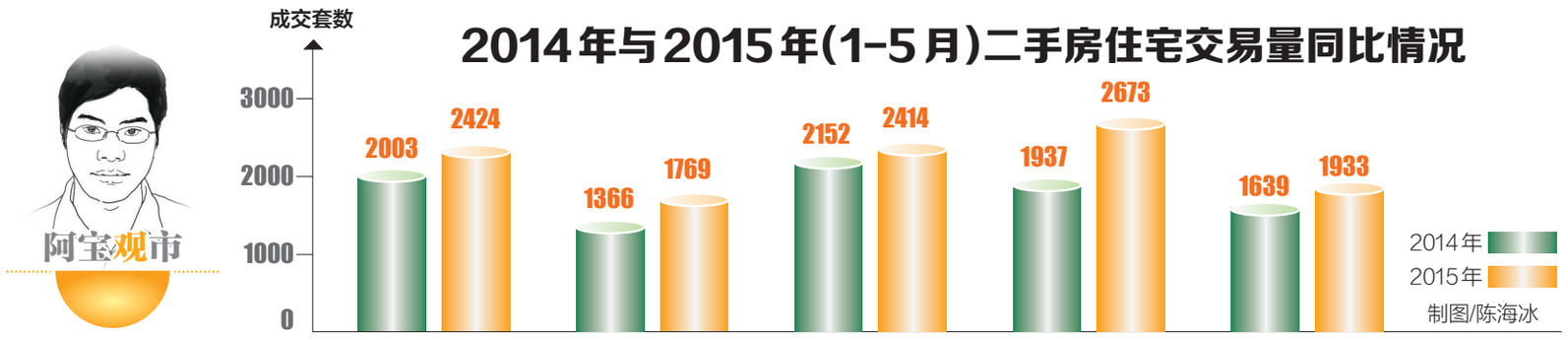
海南中原地产高级研究主任马晓亮说,楼市新政出来后,房地产市场的反应总体上比较稳健、温和,成交量虽有所抬升,但也没有出现价格大涨的现象,这说明楼市正在逐步从观望状态进入到理性发展的阶段。

记者在采访中还发现,个别业主在新政后也有"跳单"涨价的情况。"这种反水涨价的业主有,但很少。"于江介绍,从一线经纪反映的情况来看,房源好的业主涨价的涨幅一般在5%-10%。"而这种中途涨价的房源,往往会让原来感兴趣的买家望而却步,建议在目前楼市行情下,卖家最好还是不要太'任性'。"他说。

后市 新政刺激将延续 平衡点仍难界定

省地税局提供的数据显示,新政实施后,4月份我省存量住宅成交量为2673套,比3月份的2414套增长11%,新政的刺激效应显现。有专家认为,进入5月份后,股市虽一波三折但总体快速上扬的火爆势头,抢了之前房产新政的风头,不排除一些准备买房的人暂时收手,把口袋里的钱先投到股市"过把瘾"。

马晓亮分析认为,今年4月,集中成交了一批刚需购房人群,5月以来,随着免税房源的逐步消化,刚性需求的提前释放,二手房市场供需可能会进入新的博弈平衡期。受"3·30新政"及海南出台多项房地产政策的鼓舞,二手房市场成交活跃度很可能会继续走高,但考虑到目前海南住宅市场现状整体供过于求,量涨价稳是否能成为未来走势?其中或许还存在一些变数。



行业速递

2015海南房地产开发企业20强榜单发布

雅居乐蝉联榜首

本报讯(记者邵长春 实习生任悦灵 杜月)"2015中国房地产开发企业海南20强测评成果发布会"6月18日在海口举行,雅居乐蝉联榜首。

本次活动由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心共同主办,海南省房地产业协会协办,北京中房研协技术服务有限公司承办,自2014年举办以来已成功开展两届,成为评判海南省房地产企业经营实力及行业地位的重要标准。

中国房地产研究会副会长兼秘书长苗乐如对本次发布会进行致辞,并由中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布了2015中国房地产开发企业海南20强主榜单,以及2015中国房地产开发企业海南旅游地产项目10强、2015中国房地产开发企业海南典型项目10强两项子榜单。

中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会秘书长蔡云做了《我国旅游地产市场机遇与挑战》的主题演讲,从文化旅游地产发展现状和文化旅游地产发展趋势两个方面进行阐述,表示旅游地产未来将出现更多契机,在政策的发布及社会环境下找到合适自己发展的关键点才是最重要的。

从本次上榜企业分析,海南20强榜单以三亚房企居多,共有9家企业上榜,其中三亚中信投资有限公司、三亚亚龙湾开发股份有限公司较去年相比名次上有较大提升,三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司、海南中度房地产开发有限公司为首次进榜;海口共有6家企业上榜,分别是海口市城市建设投资有限公司、海航地产控股(集团)有限公司、海南昌茂企业(集团)有限公司等。

该测评活动受到了国内外众多资本市场关注,他们表示在房地产市场的激烈竞争下,只有通过专业的测评机构评估出来的榜单才具有权威性和客观性,才能正确评价企业在海南房地产行业中所处的地位。

恒大文化旅游城年中大冲刺

前5个月房企数据显示,恒大集团销售喜人,累计实现销售额623.6亿元,全年目标完成率达42%,目前在国内行业中处于领先位置。

恒大集团在海南的又一力作恒大文化旅游城位于海口迎宾大道的主干道上,距省政府5公里,紧邻海口高铁东站。项目自身拥有45万㎡的世界级航母配套,其中涵盖13万㎡商业综合体、16万㎡国际商务集群、6万㎡六国风情酒店、4万㎡超五星白金酒店、1.6万㎡五国特色温泉馆、7400㎡国际会议中心、7600㎡全能运动中心、9800㎡世界风情美食街、900㎡八国风情酒吧街、1100㎡博物馆等,是集文化旅游、商业会展、办公教育、运动康体、休闲娱乐及养生度假为一体的全业态、全功能超级世界文化旅游度假样板。

项目现推出"年中大冲刺":豪装花园美宅首付3万起;73-126㎡花园美宅,7388元/㎡起,送1600元/㎡豪装。还能享受无理由退房的协议,买房无后顾之忧。 **尊享热线:0898-36665333**

2015中国房地产开发企业海南20强

中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心、海南省房地产业协会秉承科学、客观、公正的原则,联合开展了"2015海南房地产开发企业测评"工作,并于6月18日在海口举办了测评成果发布会,会上发布了"2015中国房地产开发企业海南20强"、"2015中国房地产开发企业海南旅游地产项目10强"、"2015中国房地产开发企业海南典型项目10强"三大榜单。该测评利用CRIC中国房地产数据库,采取层次分析法和德尔菲法对三个层次的指标进行赋权,从企业规模、风险管理、盈利能力、成长潜力、运营绩效、创新能力、社会责任七大方面对房地产开发企业进行综合评估,全面考量我省房地产开发企业的经营实力和行业地位,对我省房地产行业健康发展起到重要的指导意义。

2015中国房地产开发企业海南20强

排名	公司名称	排名	公司名称
1	海南雅居乐房地产开发有限公司	11	三亚亚龙湾开发股份有限公司
2	三亚鹿回头旅游区开发有限公司	12	海南昌茂企业(集团)有限公司
3	海口市城市建设投资有限公司	13	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司
4	海南三亚湾新城开发有限公司	14	海南富力房地产开发有限公司
5	海航地产控股(集团)有限公司	15	三亚凤凰岛国际邮轮港发展有限公司
6	三亚中信投资有限公司	16	海南观宏实业有限公司
7	海南万科房地产开发有限公司	17	海南绿城高地投资有限公司
8	海南万通房地产公司	18	海南达凯房地产开发有限公司
9	广东广物房地产(集团)有限公司海南分公司	19	海南嘉鹏置业有限公司
10	绿地控股集团海南房地产事业部	20	海南中度房地产开发有限公司

2015中国房地产开发企业海南旅游地产项目10强

排名	公司名称	项目
1	海南雅居乐房地产开发有限公司	雅居乐清水湾
2	中信泰富万宁(联合)开发有限公司	中信泰富·神州半岛
3	海南万科房地产开发有限公司	万科森林公园
4	海南香水湾海滨假日酒店有限公司	香水湾1号
5	海南中度房地产开发有限公司	三亚的山
6	海南台利旅业有限公司	金手指·白鹭湖
7	海南琪鑫七仙岭温泉开发有限公司	七仙瑶池
8	东方滨海花园房地产开发有限公司	海东方
9	文昌世茂置业有限公司	世茂·怒放海
10	琼海兆南房地产开发有限公司	兆南·山水汇园

2015中国房地产开发企业海南典型项目10强

排名	公司名称	项目
1	儋州市住房和城乡建设局	怡心花园
2	海南中润投资有限公司	昌茂·中润温泉水城
3	海口绿地鸿翔置业有限公司	绿地城
4	海口投源实业开发有限公司	五源河公寓
5	海南榆海实业发展公司	榆海·万泉河畔
6	琼海华悦有限公司	博鳌·金湾
7	文昌海滨置业开发有限责任公司	椰海尚品
8	海南嘉地置业有限公司	石梅山庄
9	临高恒泰房地产开发有限责任公司	恒泰·琉金岁月
10	东方广华实业有限公司	东方·碧海云天