



# 城市发展战略调整,催生房地产新商机

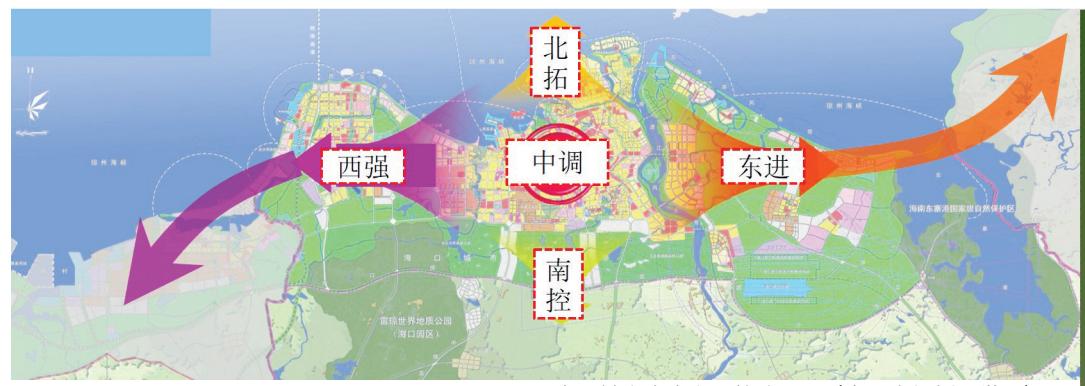
## 椰城量身新三变

配套设施是否齐全,房子是否还有升值空间,这些问题的答案常常都隐藏在城市规划之中,所以买房跟着规划走,也就成为很多购房者的共识。

海口市日前通过的“多规合一”改革实施方案,提出以“海澄文一体化”作为突破口,按照带状组团式的城市空间布局,采取东进、南控、西强、北拓、中调的发展方向,大力提升城市品质。

而此前海口城市发展的战略方针为“东进、南优、西扩、北拓、中强”,两相比较,虽然只有三个字的差别,却预示了未来几年海口城市发展战略的重要调整。这种调整将对有“椰城”美誉的海口带来哪些影响,又为房地产业孕育了哪些商机?对此,记者采访了海口市规划局规划编制审查办公室相关负责人。

■ 本报记者 郭长春



海口城市未来发展战略图 (海口市规划局供图)

### 一变 | “西扩”变“西强” 配套设施将进一步完善

近年来,随着海口“西扩”步伐加快,海口市新的行政中心完成搬迁,海南国际会展中心投入使用,金沙湾片区、西海岸南片区开发顺利推进,五源河文体中心启动,主要骨干路网等配套设施基本完善。

海口市规划局规划编制审查办公室相关负责人说,如今由“西扩”变“西强”,意味着未来几年海口将进一步加强西海岸地区的基础设施、公共服务设施、文化服务配合等方面建设,使其达到建成区的规模,让市民生活更加舒适方便。这对于西海岸一带在建的房地产业来说,这无疑是重大利好消息,也将促进该地区的房地产业向更加精细化方向发展。

### 二变 | “南优”变“南控” 房产品质离不开大环境

对海口南部地区的发展战略,政府开始提的就是“南控”,后来变为“南优”,如今又回到“南控”,是不是走了回头路呢?

该负责人认为这并非是走回头路,“原来的‘控’算是粗犷的‘控’,后来的‘优’是在‘控’的基础上对资源的优化利用,现在再提‘控’字,则是控制生态格局和资源底线。”

该负责人举例说,以前个别房地产开发企业不在镇区做,就在环境好的湖边水边建房子、做酒店,很低价拿土地,把好资源占了,环境却糟蹋了,政府还要贴很多钱做后续配套。现在多规合一实施后,就不让开发商钻这个空子。

“房产品质离不开大环境,要给子孙后代留足发展空间。未来在海口南部地区对纯住宅房地的管控会更加严格。”该负责人如是说。

### 三变 | “中强”变“中调” 棚改孕育房地产新商机

此次“中调”是指中心城区通过棚改等模式促建设,对海口市房地产业发展来说是个大机会。

该负责人表示,“以前的棚改模式,讲资金的闭合,政府经济能力有限,开发商要回本赚钱,棚改只能是小改善,可能拆迁一千户,就要回迁一千户甚至更多,再加上开发商的商品房对外销

售,中心城区人口压力会更大。”

现在国家出台棚改政策,政府有一定财力支持棚改,不再讲资金闭合,而是通过货币安置的方式,把居住人口空间留给旅游人口,用居住的建设量调整服务的建设量。例如这个地区缺学校,那么拆除棚户区后就建设学校。而棚改居民拿到货币补偿后,在海口其它

地区购房也可以享受优惠的购房政策,就会有效疏解主城区的人口压力。

对于房地产业来说,既可以参与棚户区改造工作,又可以参与商业等新业态有关的房地产业建设,同时,大量参与棚改的居民拿到货币补偿后,进入商品房买卖市场,亦可有效消化存量住房。

### 东进、北拓 撑起海口房地产大格局

该负责人表示,近几年海口带状组团式的城市空间布局已经基本确立,同时海口战略地位日前也已确立:区域中心城市、21世纪海上丝绸之路支点城市,海南首善之城,将作为海口市未来发展目标,“东进”和“北拓”这个城市发展思路也可谓一脉相承。

以“东进”来说,虽然近年来滨江组团盖了政府办公楼,建设了大学城,但海口东部地区仍有大片未开发的处女地,所以要保持持续向东的开发态势。

而北拓,有条件的地区除了在不影响生态前提下加强人工岛建设外,还要挖掘海的潜力。目前海口的城市人口不多,购买力有限,国家一带一路的实施,给海口带来了发展的机会,海口如能利用好港口,将出口桥头堡的职能发挥出来,带动物流进出口贸易、引入总部经济,将对房地产业的规范和健康发展有益。这需要房地产业结合自身优势,与商业、物流等产业合作,共谋发展。

## 广物地产问鼎亚洲品牌500强

9月9日,备受瞩目的“亚洲品牌500强排行榜”隆重出炉,广物地产集团凭借多年的稳步快速发展,历经7载砥砺厚积薄发,跻身“亚洲品牌500强”榜单,同时荣获“中国房地产品牌十大创新企业”。这是继6月摘得“2015中国房地产开发企业海南20强”、“2015中国物业服务百强企业”之后,广物地产再次载誉行业。此外,广物地产总裁蔡春萌还荣获“中国房地产品牌十大领军人物”。

从广东地产资信20强、中国房地产开发企业海南20强,到中国房地产公司品牌价值TOP20、中国房地产最具成长性品牌企业,再到此次问鼎亚洲品牌500强,从区域到走向全国,迈入亚洲之列,广物地产深悉,获得佳绩不容易,赢得好口碑更不易。未来,广物地产将一如既往迎接新的挑战,致力于为消费者筑造更多人居典范。

作为广东地产界的品牌房企,广物地产集团秉承“以人为本”的核心价值观,以及“每到一个城市,树立一座品质地标”的经营理念,七年来不断为城市打造地标建筑,为公众创造精品,已开发30多个项目。在广物地产的重要阵地海南,广物·滨海国际、广物·滨海国际·海云府、广物·滨江海岸、广物·雅拉湖畔四盘齐发,为热爱岛居生活的购房者提供别样的人居享受。位于海口的新埠岛项目,总占地4650亩,尽享4公里专属海岸线,将于2016年闪耀亮相。

### 楼市速递

#### 8月房地产营业税增长28.1% 楼市升温 看高一线

财政部15日公布的数据显示,今年8月份,全国营业税收入1228亿元,同比增长21.1%。其中,房地产行业营业税增长28.1%。这是继7月房地产营业税同比增长12.7%后,房地产营业税增速再次上扬。

国家统计局最新数据显示,1至8月份,全国商品房销售面积同比增长7.2%,增速比前7个月提高1.1个百分点;销售额增长15.3%,增速提高1.9个百分点。有业内人士预测,年底前国内楼市有望持续升温,看高一线。

(新华网)

### 35城住宅库存首次出现负增长

日前,易居研究院公布其监测的35个城市房产数据显示,截至今年8月底,新建商品住宅库存总量为25729万平米,环比减少0.8%,同比减少1.4%。库存规模已连续6个月出现环比下跌;更明显的是,在库存同比增幅保持连续54个月正增长态势的情况下,8月首次出现负增长。

另一份数据也表明,8月35个城市新建商品住宅存销比为12.8,而7月,该存销比为14.3。这意味着,35个城市住宅市场在7月需要用14.3个月消化掉的库存,在8月只用12.8个月的时间就可以消化掉了。目前存销比为近19个月来的新低,大体相当于去年1月的水平。

### 商务部:楼市“限外令”再松绑

商务部新闻发言人沈丹阳9月16日表示,针对之前8月住建部、商务部等部门联合出台的《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》,近期将出台相关配套措施,进一步简化外商投资房地产管理工作,并在简化工作程序的基础上,提出放管结合以及加强事后监管的意见和措施。沈丹阳提到,房地产市场总体上呈现供大于求的局面,因此,为促进房地产市场健康平稳发展,适当放宽对外资投资房地产和购房的限制显得很有必要。



### 家居市场迎旺季 打折促销活动多

## 装修这厢有“礼”啦!



■ 本报记者 刘操

意非常旺。

海口龙昆北路一家装修公司的设计师小陈,最近每天都要去10多户业主家量房,做设计方案。他表示:“目前处于一年中最忙碌的工作状态,希望借此提升全年的业绩。”

据小陈介绍,他所在的公司还为每一位客户提供打折的方案。

“无论主材还是工程都让利很大,现在整个行业的市场都比较透明,价格相对来说是全年中的低点。”小陈表示。

同样,业主对在九、十月份开工装修也很有热情。住在海口绿色佳园三期的业主刘先生近期找了三家装修公司,询价定方案。“楼上楼下,好几户邻

居都开始装修了,我也不能再等了,争取春节前搬进新房。”

刘先生表示,3家装修公司的设计师都非常用心,不仅耗时费心设计了有特色的装修方案,每一家公司还都有颇具诱惑力的促销措施,“一家公司提出免费做两个吊顶,一家公司提出送一套炉具,另外一家公司直接给了现金折扣。”

家居市场同样火爆。记者走访了海口多家建材城,销售人员均表示,在中秋、国庆期间促销活动很密集,优惠幅度也超过平时许多。金盛达国际建材城的一位工作人员表示,今年商家的优惠力度、时间超过往年,其中不少大品牌也“降下身段”送礼不断。

这位工作人员介绍,9月19日,某知名卫浴品牌商家还邀请了奥运冠军前来助阵。此外,消费者在8月13日至9月19日活动期间,在该门店选购部分产品时可享受特价或厂家直供价。此外消费者在此购满2000元以上可抽红包一次,4000元可抽红包两次,以此类推五封推顶。

无独有偶,城西路亚军商厦的一家陶瓷厂商将在9月20日邀请影视明星前来助阵,并推出上百款明星产品厂家直供,其中微晶石低至98元/片,全抛釉低至68元/片的促销活动。提前报名的消费者还可获得与影星合影的机会。

## 文昌高龙湾1号,买房送“开心农场”



买一处房子,选择一种生活。近日,文昌高龙湾1号别出心裁地推出了“开心农场”的活动。业主买房即送一块8平方米的土地使用权,提供菜籽及有机肥料,另外“开心农场”还设有鱼塘、椰林及农家乐等配套,丰富业主的生活。

高龙湾1号项目位于文昌市清澜开发区高龙湾4A级景区内,南面为海南优质海湾之一的高隆湾,东面依傍内海八门湾,双湾环绕。

高龙湾1号整个别墅区占地183亩,共240户,每户约均摊7分地。每户私家海景别墅独门独院,赠送车位、花园及地下室,还包含6000元/平方米的精装修,得房率高。

B区是高层海景公寓住宅区。占地414亩,由30栋18到28层坐北朝南,拥一线海景的板式公寓组成。每栋建筑都是两梯四户或两梯五户,底部全部架空,南北通透,户型方正,明厨明卫,开间大、进深短。公寓最大楼

间距达到130米,绿化率高达43%。

高龙湾1号将投资八千多万元打造6000平方米会所,内设业主食堂、健身房、游泳池、SPA室等设施,会所外还设立一个高尔夫推杆练习场。二期公寓区将会打造一个3.7万平方米的商业街,沿着高龙湾大道和八门湾海岸路分布,计划设置社区医疗服务站、中西餐厅、净菜超市、影剧院等,建成之后将是高龙湾片区甚至整个清澜开发区商业配套比较完善的一个项目。

据悉,高龙湾1号物业将引进以色列的养老服务管理系统“natali”,为业主提供每年两次以上的线路检修和室内通风保洁、别墅庭院5年的免费植被维护。业主入住后,享受免费大巴送到市区以及清澜镇买菜购物等增值服务。此外,文昌市候鸟协会将设在小区内,经常组织各种老年娱乐养生活动,高龙湾1号正致力打造海南度假物业服务优质社区。

### 版面联系

张中宝 13637663165

李学雄 13807562666

李少荣 13118909616