

楼市去库存,海南出啥牌?

房地产业在海南经济中占有重要地位,在经济新常态下,海南也面临一定的房地产库存压力。那么,海南是如何接连出牌,积极化解房地产库存压力的? ■本报记者 邵长春

棚改 货币安置,释放需求

今年国庆黄金周后,海口市白沙坊片区棚改项目指挥部的牌子挂出没几天,周边的房地产经销商们就嗅到了商机,有的立即开盘销售,并大打促销优惠牌,招揽前来办理棚改业务的市民。

在紧挨着棚改业务办事大厅的某楼盘销售部,记者看到,不少白沙坊本地居民前脚刚离开办事柜台,后脚就逛了进来,该楼盘销售人员朱焕晶说,虽然现在居民还未拿到补偿款,多数人还是有购买意向,但已有几户交了订金。

而受益的不仅是白沙坊片区和周边的开发商,而对于自己将要落脚的新居,棚改居民也各有“选项”。有的离不开居住多年的环境和老邻居,考虑就近择居;有的精打细算房产的性价比,想在东门市场一带买房;还有的看上海甸岛某处的房子,想钱到位下手。

今年9月,省政府办公厅印发《关于做好棚户区改造货币化安置工作的指导意见》,要求在棚改中积极推进货币化安置,消化商品住房存量,促进房地产市场平稳健康发展。

省住房和城乡建设厅相关负责人说,我省初步计划“十三五”期间,抓住国家推进棚户区改造的政策窗口期机遇,改造各类棚户区13.1万套,这会释放出大量的棚改居民购房需求,有效化解房地产库存压力。

促销 岛内设点,岛外出击

立冬已经十多天了,但海南各地气温普遍仍在30度上下。来自辽宁的“候鸟”老人张红新,在海甸岛某小区的椅子上悠闲享受着暖暖的阳光。他告诉记者,早在一个月前他就飞到海南过冬,躲开了北方的严寒和时常袭来的雾霾,亲戚朋友们都夸他,在海南买房很明智。

记者昨日查询机票信息发现:11月20日从沈阳飞往海口的机票价格普遍在2000元至2500元;而当天津飞往沈阳的机票则在1000元以下,低的只有几百元。这往返机票如此大的价差,足见冬日里海南的魅力。

近年来,我省大力开拓岛外市场,不仅借助外地大型展会力促房产销售,还主动搭载省内大型活动平台开展房产促销。比如,在今年欢乐节,省住建厅将配合海南日报图片社在开幕式主会场举办主题为“人生的一份骄傲:家在海南”的海南·岛屿旅居优质资源展活动。

此外,我省还将旅游与房产促销有效对接,在岛内重点旅游地设点宣传海南房地产,特别是在旅游旺季到来时,尽量挖掘上岛游玩客人的购房潜力;同时也重视老业主的影响力,并通过举办“看房游”等优惠活动吸引新客户,积极开拓岛外市场,有效化解楼市库存。

产业 调整结构,寻求突破

省统计局数据显示,从今年一季度开始,我省房地产开发投资增速呈逐步加快趋势。前三季度,海南房地产开发完成投资1227.13亿元,增长25.9%,房地产开发投资增速名列全国第一。同时房屋销售也在稳步增长,但要低于投资增速。

有业内人士指出,海南房地产销售市场虽然稳步推进,但这种投资快于销售的情况也会加大楼市库存压力。因此需调整海南的产业结构,包括房地产业自身的结构。

省委、省政府今年下大力气进行调研,最终提出在“十三五”期间大力发展战略新兴产业,加快优化产业结构、加速培育新经济增长点,包括互联网产业、现代物流业、现代金融业等新兴产业在内的12个产业,有效改变我省房地产业“一业独大”的格局。

我省房地产业也在内部积极寻求突破。今年前三季度,尽管住宅投资仍是我省房地产投资的主力,但其增幅却有所下降。省政府本月还下发了《关于促进房地产业转型升级发展的意见》,强调要积极调整楼市的产品结构,力争到2020年末,全省商品住宅新开工面积占商品房新开工面积的比例不高于67%。

省住建厅相关负责人称,我们鼓励房企将符合条件的库存商品住宅改造为电商用房、商务居住复合式地产等,同时也支持房企从单一的开发销售向“租售并举”的经营模式转变。

楼观察 去库存仍是楼市当前首要任务

国家统计局数据显示,截至今年10月底,我国各种类商品房的库存都处于上升状态。库存高企,是当前很多城市房地产市场的重要特征。高库存主要集中在三四线城市。

如何化解高库存?国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为,在供给明显大于需求的城市,首先,应尽可能少推地,把土地供应降

下来;其次,应该落实中央有关政策,将商品房和保障性住房打通,即将存量商品房在条件允许的情况下转化为保障性住房,或者在实施棚改时,实行货币化安置,鼓励安置居民到市场上购买存量商品房,起到既安置住房困难群众,又消化存量房的作用。

中国房地产业协会原副会长朱中一建议,对已批出去的土地,应按

(亢舒/经济日报)

(亢舒/经济日报)

二胎时代,“大室”成大势?

本报记者 原中倩

“二胎政策即将全面放开,我们也打算再生一个。现在的住房有点小了,准备换套大点的房子。”上周末,在海口市一家楼盘的售楼处,海口市民李开明正在看房。

二胎政策即将全面放开,对本地人的购房置业计划有何影响?什么样的房子会更吃香?海南日报商业周刊记者就此进行了走访。

大户型畅销指数上升

有业内人士称,二胎政策或令“大室”成为大势。“对海南来说,刚需是主流客群,二胎政策的全面实施,短期内对楼市触动可能不大,下一步开发商会更多考虑到适用于二孩家庭的户型。”海南峰森房地产开发有限公司的渠道主管张正华告诉记者,有的客户一开始来看的是小户型,但过了一段

时间又打电话来咨询大户型是什么价位,说是受“二胎政策”的影响。

在对一些楼盘的走访中,记者了解到,还有一些原先二室户型、三室户型占据主流的项目,有计划在后期的户型设计中兼顾改善型购房需求。有位售楼人员对记者说,未来的户型设计会倾向于别致、轻巧、简约,注重儿童生活和学习空间,以适应未来的二孩家庭。

28岁的海口市民王女士也想生二胎。记者问她,是否会先买小房,后期再换大房?她表示,第一套房是按揭买的,而且是商业房贷,现在马上换房压力不小。

“学区房”会更吃香?

记者调查了解到,分布在海口西海岸五源河一带的楼盘,近期看房客增多。绿地海长流的销售代表李小姐告诉记者,二胎政策放开的消息传出

后,前来西海岸五源河一带看房的客户越来越多,除了周边环境交通越来越完善、房产性价比高的原因之外,五源河学校即将开始招生,也是吸引客户的重要原因。

海口老城区拥有优质教育资源的项目也颇受关注。位于龙华路的一家楼盘,因为是海口市一中的学区房,去年初开盘后,价格一路逆市上涨,绝大部分户型都已销售一空,目前只剩下几套尾房,还有不少市民陆续前来观看房选房。家住大同路的王阿姨就很后悔去年没有当场立即买下这里的房子,她告诉记者,孙子明年读初一,如果买了这里的房子,就可以直接读一中,“现在二孩放开了,儿子媳妇可能还想生一个,现在买房长远看划算!”

海南中原地产高级研究主任马晓亮认为,二胎开放后,“学区房”的热度或有增无减,而这些地段的楼盘房价也可能水涨船高。



一周样板间



设计师:张林

项目地址:鸿洲江山别墅

设计风格:现代风格

建筑面积:360m²

主要材料:大理石、实木、烤漆板、玻璃

设计说明:空间巧妙地运用实木烤漆亮面深色和浅色之间的对比,加上客厅与餐厅之间半通透式的分隔,使得空间色彩错落有致、虚实结合,同时大面积的抽象油画让空间凸显现代气质和艺术感。

星艺装饰
XINGYI DECORATION



查找公共账号“海南日报商业周刊”或者搜索微信号“hndaily_syzk”即可了解更多房产家装资讯
联系人:张中宝 13637663165
李学雄 13807562666
李少荣 13118909616

华浔品味装饰

热线:68581005 68581006
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



众所周知,装修污染的罪魁祸首,是甲醛。由于甲醛的释放期长达3年至15年,治理后有时还会反弹,所以要与甲醛打“持久战”。目前,除甲醛的“吸腥大法”有这么几种:

长期通风 首先要保证室内的新风量。按照国家《室内空气质量标准》,室内新风量应该保证在每小时不少于30立方米。如厨房、卫生间的通风,不要进行人为阻挡,有条件的的家庭可以安装室内新风机。

空气净化器 当前市场上的空气净化器五花八门,也能起到辅助净化的作用。

生物净化剂 甲醛封闭剂是一种生物净化剂,可刷涂于未经封闭处理的家具内壁板和人造板,减少甲醛释放量,但当涂膜老化并出现天气炎热、潮湿等情况时,甲醛等有害物质又会释放出来,因此建议谨慎使用。

固体吸附类活性炭 活性炭是公认的毒气杀手,对苯系物质作用较明显,但对甲醛效果相对要弱些。

植物净化 在室内种植吊兰、芦荟、仙人掌、平安树、绿萝、龙舌兰、虎尾兰、常春藤、桂花、巴西龙骨、米兰、龟背竹等植物,也能降低室内甲醛的浓度。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

名盘在线

逆势彰显强者本色 恒大剑指1800亿元

近日,恒大地产以125亿港元购下香港地标性写字楼——美国万通大厦,彰显其强大财力。业内人士认为,之所以能完成这一交易,其背后的支撑是恒大地产这几年的强势增长。

今年10月,恒大地产完成了258亿元的销售额,助其在前十个月就达到全年的销售目标。事实再次向公众表明,恒大品牌为社会所公认。在此背景下,恒大地产11月10日发出公告,将2015年全年上调20%至1800亿元。有机构认为,恒大具有强大的销售执行力、优质的项目拓展能力,预计其后续销售将更加强劲。在房地产市场走势平淡的今年,恒大以其过硬的产品品质、强大的成本控制、准确的产品定位、大规模快速开发等竞争优势,保持了业绩持续增长。

恒大地产自2009年进军海南,以其卓越的精品品质,结合海南本土文化,迅速发展成为海南的标杆房企,恒大·海口湾作为海南的代表项目,展示了恒大的都市生活理念。

花费巨资倾力打造的恒大·海口湾,雄踞主城区国贸CBD与西海岸黄金分割点。项目毗邻百亩休闲滨海广场,背靠世贸中心,西邻秀英港口国际游艇码头,地理位置优越,交通畅达,是旅居海南的上佳选择。

即日起,恒大·海口湾CBD海景公寓57-193m²户型,推出每周5套特价海景房,首付8万元起,购房送家私,可享受价值3万元至20万元的家私大礼包,赠送价值2000/m²的精装修,还有购房专享海景商铺5.5折钜惠。

地址:海口市龙华区海棠路3号。

抢购热线:0898-36333555

版面联系