

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，多数人还只是有购买意向，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，想等钱到位下手。

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；而当天海口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月加快趋势。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。

有业内专家指出，海南房地产销售市场虽然稳步向好，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”期间大力发展十二大重点产业，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。

让菜鸟变行家 装修攻略系列报道之施工篇

工序有门道，乱中出错“哭都来不及！” 三个装修匠干活别撞车

■ 本报记者 刘操

海南天气已渐凉爽，一年中的装修旺季到来了。对于初次装修的业主来说，弄不懂那些装修名词和术语问题不大，但若搞不清楚装修的工序，一旦乱中出错，“哭都来不及”。记者近日采访了海口家装业的一些资深人士和设计师，他们均认为施工环节中，泥瓦工、木工、油漆涂料工的“活儿”门道不少。

泥瓦工率先定位事半功倍

镜头1
海口业主王先生2个月前开始装修房子，对于装修起步阶段的打拆、砌墙，水电工布线 and 排水管，他都安排水电工早做“功课”。但是在电线检测、水电验收合格后，究竟先请泥瓦工还是木工来作业？王先生有点犹豫。

建言1：
海南博轩建筑装饰工程有限公司资深人士杨福恒告诉记者，在装修业中，泥瓦工、木工、油漆涂料工，号称装修“三兄弟”，他们承担了施工环节的大部分工作。泥瓦工的活是公认最脏、最累的。而业内有个不成文的施工口号，“谁脏谁上”。他表示，之所以泥工常率先进场作业，主要考虑贴砖工作之后的定位问题。比如，卫生间里马桶、洗手盆的尺寸把控，要等到贴完瓷砖后才能测量到准确数据。

尽管这是一种约定俗成，但也并非一成不变，装修监理还要考量，前面的工序与后面的应合理衔接，尽量避免“前面做活后面累”。比如，铺地砖时可以同步装过门石、大理石窗台和地漏，而厨房的墙砖与地砖一铺好，马上可以约做橱柜的进行第二次测量。

木工与油漆工相伴相随

镜头2
王先生采取的是“半包”装修模式。在泥工铺完瓷砖后，装修监理忙在另一个工地，一时顾不上来他这里，王先生心里就琢磨，是先让油漆涂料工刷墙，还是让木工给客厅、厨房做吊顶？

建言2：
“木工的施工程序是有讲究的。”杨福恒对记者说，应先由木工审图，与业主确定施工项目，搞清楚制造什么家具，数量是多少，并据此计算出用料。“在对照设计图纸和进行技术交底时，当然最好由设计师当面讲解，后面才能保证有好工效。”

如果让油漆涂料工提前刷墙，到木工做好吊顶后，油漆工还需再刷吊顶，工序上有反复，无形中浪费人工和材料。一般来讲，木工独立作业的工序依次是钉铝台、吊顶、做家具框架及制作门套、木柜，再就是安装木门等等。杨福恒提醒，如果要做电视背景墙，需要在做好大号龙骨之后架石膏板，石膏板之间要留有0.5-0.8厘米的缝隙，防止以后膨胀拱起。

油漆涂料工靓工出“亮”活

镜头3
终于，王先生看到了自己装修的新房“初长成”，油漆涂料工要登场了。他要给墙刷面漆，为木工打的家具及其他木制品上漆，业内戏称“面子活”。

建言3：
杨福恒告诉记者，在海南这种热带地区，刷墙面漆的工序不能少，否则不久后墙皮斑驳脱落、潮湿季节生霉斑的情况极有可能出现，“到时候再修补，有多麻烦多费事，你懂的。”他强调，刷墙面漆的工序应依次为：墙面及顶面平整修补（确保墙面平整、阴阳角都是直线）——第一遍腻子——第二遍腻子——第三遍腻子——灯光打砂纸——刷底漆——第一遍面漆——第二遍面漆——完工验收。需注意一点，施工时中色或深色乳胶漆别掺水，不然容易出现色差；亮光、丝光乳胶漆最好一次性完成，否则也会出现色差，影响工效。

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

照国土资源部、住房城乡建设部今年3月联合下发的《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，引导企业调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型用于新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。（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看房选房。家住大同路的王阿姨就很后悔去年没有当机立断买下这里的房子，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，二胎放开后，“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。



本版制图陈海冰

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。



华启品味装饰

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

家装课堂

除甲醛的“吸腥大法”你知道吗？

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：
1 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人每小时不少于30立方米。如厨房、卫生间的通风，不要进行人为阻挡，有条件的家庭可以安装室内新风机。
2 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。
3 生物净化剂 甲醛封闭剂是一种生物净化剂，可涂刷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。
4 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。
5 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。

本栏目鸣谢海南华得品味的大力支持

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年全年目标上调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，以其卓越的精工品质，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57-193㎡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20000㎡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



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