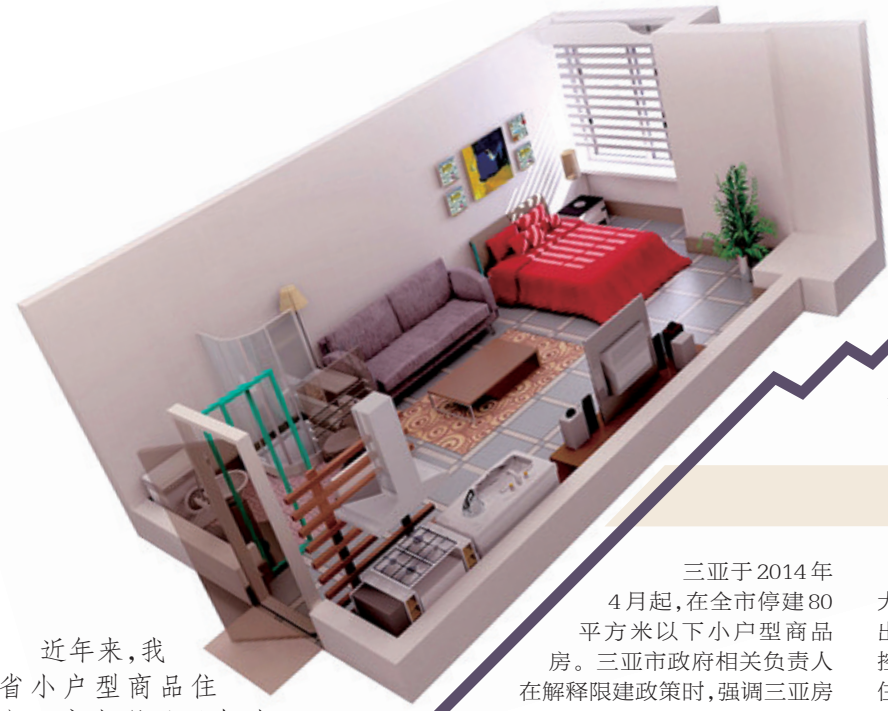


# 小户型限建 想“蜗居”有点难

## 业内认为:限建令或推动小户型销售,缓解库存压力



近年来,我省小户型商品住宅一度出现了开发过度、住宅结构不够合理等问题。为此,今年11月,省政府下发了《关于促进房地产业转型发展的意见》,要求严格控制小户型商品住宅审批。随后省住房和城乡建设厅出台具体意见,要求各市县全面停止审批、建设60平方米以下商品住宅。小户型“限建令”也从一年半以前的三亚市扩展至全岛,成了海南房地产业2015年的一大变局。

■ 本报记者 邵长春 见习记者 丁平

“我想在海南买套房子,不需要太大。”来自新疆生产建设兵团的王女士如今退休在家,她告诉记者,新疆的冬天干冷,不利于疗养,来海南旅游后,发现身体舒服多了,她本就是南方人,因此打算在海南买一套小户型房子过冬养老。

三亚于2014年4月起,在全市停建80平方米以下小户型商品房。三亚市政府相关负责人在解释限建政策时,强调三亚房地产已开始向充分发挥地理资源优势的旅游地产转型,纯粹的住宅产品将逐步减少。

一年半以后,小户型限建令终于扩大到全岛范围。省政府相关意见中指出,要围绕国际旅游岛建设目标,合理控制房地产开发规模,“对于新建商品住宅项目,在满足本地居民住房需求的基础上,优先发展功能齐、配套全、环境优的高品质产品,严格控制小户型商品住宅审批。”

中南地产海南城市公司营销副总经理蔡光新对记者说:“目前海南在建在售的楼盘都是一两年前就已报建好的,此次小户型限建令的出台,短期内对楼市影响不大,甚至会有利于销售。”有业内人士分析,限建小户型后,对开发商的要求更高,需要在60平方

## 小户型颇受“候鸟”欢迎

海口市美景小区是个典型的“候鸟型”社区,近一个月来,从全国各地飞来海南过冬的“候鸟”越来越多。该小区物业负责人告诉记者,“这个项目的户型面积虽小,但拎包入住可入住,而且首付低,很受候鸟老人欢迎。”

已过上“包租婆”生活的“候鸟”郝女士则告诉记者,她在海甸岛有一套62平方米的小公寓,几年前以36万元

总价一次性付款购入,自己不住的时候每月出租,光收租金就有2500元。

有业内人士认为,通常一个地区有效供给是和长期稳定需求相关,而“候鸟”老人冬天大量涌入,春天又离开,造成了供给难以持续、维护成本太高的尴尬局面。以三亚为例,近年来冬天数量庞大的外来人口,加大了各项城市公共配套设施的压力,影响了“旅游天堂”的质量。

## 调结构停建60㎡以下小户型

此外,60㎡以下小户型停建背后则是不高涨的投资和居高不下的库存。近期从中央到地方,对于楼市去库存问题已进一步明确,“化解房地产库存”多次出现在高层会议的决策表述中。

今年以来,我省房地产投资增速连续数月排名全国第一,新开工面积也不断增长;同时房屋销售也由年初的负增

长转正,销售增速呈逐月加快态势;但投资增速仍快于销售增速,房地产去库存的压力进一步增大。

省房地产业协会秘书长王静告诉记者,限建令的出台,或许会使一些中意小户型但一直犹豫的岛外购房者下决心买房,短期内无疑会促进小户型的销售,缓解库存压力。

## 本地房地产业或面临洗牌

米以上做出有竞争力的核心产品,而过去一些库存的老产品因为品质低、配套差等原因,可能面临降价都卖不掉的局面。实力不足的开发商压力增加,海南房地产业或面临洗牌。

限制小户型是否会影响到本地年轻人购房?正处于创业阶段的小刘,

日前就在澄迈老城创业空间买了一套70平方米的小户型房。他告诉记者,小户型可以作为过渡性住宅,等到将来有能力时再改善住房条件,小户型还可以选择出租,以租养供,也相对容易出售。

省住建厅相关负责人告诉记者,从

目前我省各类小户型商品住宅库存量、商品住宅与保障性住房套型建筑面积控制标准比较、企业调研情况、三亚已实施实践情况等因素综合考虑,本次限建令最终将全省小户型商品住宅建筑面积控制标准线划定为60平方米,是合理的。

感恩回馈钜惠 商业配套升级 岛外推介促销

## 楼市上演“年关大戏”

■ 本报记者 张中宝

进入12月中旬,房企到了冲刺全年销售任务的关键时刻。在楼市去库存时不我待的大背景下,如何赚到年末最后一桶金,极大地考验着开发商的实力和智慧。记者近日走访多家海南房企看到,感恩回馈钜惠、商业配套升级、岛外推介促销等一系列营销手段频频现楼市。有业内人士分析,此波行情或将为置业者提供置业良机。

### 房企“亮剑”催热楼市

看似波澜不惊,其实则“蓄谋已久”。为了年关销售能有个好收成,海南各大房企纷纷“亮剑”,令近期楼市呈现升温之势。

在走访中,记者了解到,12月前后海南楼市约有15家楼盘开盘或者新品加推,环比上升近五成。随着房源的供应加大,市场“接盘”是否踊跃?于11月28日开盘的万达·骏豪仕家首期,4小时内全部售罄,而在12月12日该项目的二期住宅认筹活动中,仅1个小时认筹房源便已达上百套,再次撼动椰城;保利·中央海岸岂肯示弱,在上周启动的项目10号楼认筹中,抢筹的场面也火爆呈现。

不仅如此,滨海·幸福里、保利·中央海岸、香江豪庭、远大·海世界、南海花岛、阿罗哈、恒大·海上帝景等大型楼盘项目也在近日或开盘或推新,各种认筹活动是“你方唱罢我登场”,高调拉开“年关大戏”的帷幕。

虽然动静不小,但能否顺利收官,还要看房企的营销水平和运作实力。当地某大型房企营销总监对记者说:

“眼下楼市大背景明朗,我们对去库存的决心很大,尽管局部存在一些不确定因素,各家房企情况也有所不同,但‘早入市、快跑量’应成为大家的共识。”

### 大腕“去化”闯年关

从12月份已开盘或者计划加推新品的情况来看,多数为恒大、绿地、保利、万达、远大等房企大腕。“项目年底主推90平方米三房户型的新品,虽然样板间还未开放,价格和优惠政策也待定,但是近期来咨询的人比较多,人气挺旺。”位于海口滨海大道的远大海世界售楼代表告诉记者。

“当前改善型住宅的供应有加大趋势,从12月此类产品受追捧可见端倪,这对一些急于年关‘抢收’的房企来说,是个‘出货’的好时机,不妨加大优惠力度以期有效去化。”海南中原地产高级研究主任马晓亮对记者说。

上周,恒大海口旅游文化城举行一周年感恩回馈加推活动,活动开始不到两小时加推房源便基本售罄。恒大海口旅游文化城项目相关负责人告诉记者:“这次加推优惠比较给力,海南的恒大项目年底还会加推一批房源,预计仍将持续热销局面。”

海南省房地产业协会相关负责人表示,年关之际海南进入旅游旺季,加上近一年来沉淀的楼市利好效应,相信房企只要结合自身实际给足优惠,或将提升成交量。一些业内人士表示,从目前海南楼市的现状看,选择以价换量“闯年关”的楼盘基本是有实力的大房企,不少中小房企如何“去化过冬”,仍是一个问题。

## 楼市评

■ 萧清

古有“孟母三迁”之说,当今父母为了下一代,更愿“择良屋而居”,且随着二孩政策的落实,越来越多的父母刻意迁入拥有优质教育资源的“学区房”。不过,近日教育部正在考虑推行“多校划片”的学区房政策调整,消息见诸报端后,一石激起千层浪,引起社会各界普遍关注。

一方面,叫好声不断,有人认为,此举是给学区房降温的“特效药”,可堵住

## 追学区房未必明智

择校现象的漏洞,遏制区域教育资源分配不公平的弊端;另一方面,不仅已高价买了学区房的家长开始焦虑,一些已开盘销售或在建“学区房”项目的开发商不免沮丧,甚至有房企唱衰,原本准备“一掷千金”,布局拥有教育资源的“肥水”板块,眼下要看看情况再说。

的确,从现实层面来讲,从“一对一”变成“一对多”,如果“多校划片”的政策实施,即便买了学区房,未必就能上得了当初锁定目标的公办学校。而一些实力房企在项目开发前后引进的民办教育配

套,今后在教育资源公平化的政策大背景下,该如何定位?又会咋变化?目前也是仁者见仁智者见智。

学区房热,已在国内受诟病数年。依笔者之见,家长也好,开发商也罢,长远来看追学区房未必明智。国家既然不能容忍择校现象屡禁不止,又岂能放任“天价学区房”的楼市怪象频频出现?尽管重大政策的调整一定会广泛征求意见,近期不会有变化,但今后学区房“退烧”、逐步“淡出江湖”的趋势,应难以逆转。

## 让菜鸟变行家 装修攻略系列报道之 泥工篇

铺地砖贴墙砖讲究多

## 您别急 慢工出细活儿

■ 见习记者 丁平

### 知人知面知手艺

案例:“本想今年年底装完房,把父母接到海口来过年,谁想到地砖贴得不平整,墙砖有的居然贴反了!”家住海口市龙昆南路的郝先生跟记者说,去年买房后,因为经济压力,他在某网站找了一个装修队,对方承诺只要2.5万元就能搞定,哪成想装修质量如此不堪。

支招:海口市某家装公司总经理仇汉五表示,不管选择品牌家装公司,还是网上的装修队,在泥工作业方面,都要多长个心眼。“最好到这个师傅装修过的业主家看看,第一眼见为实,看他的手艺怎么样;第二了解其特点,会不会做一点活就要钱,或是做一半又去接别的工程,把你晾到一边,然后叫一些所谓的徒弟来赶工,若有这种情况,就得换人了。”仇汉五告诉记者。



### 施工验收防陷阱

案例:家住高登街的张大伯,给在海口某事业单位上班的儿子装修婚房,没少花钱。不久,去外地出差回来的儿子发现,刚装修完的新家,地面高低不平,瓷砖质量也不好,不像正品瓷砖。眼看着儿子的婚姻越来越远,却要返工重铺地砖,张大伯又急又气,都怪自己不懂装修,当初没有认真验收。

支招:海口市某家装公司负责人董小姐提醒,泥工工艺复杂,具有隐蔽性,施工中和验收时需注意防三种陷阱:

陷阱一,有的泥工师傅打基底时,不认真处理作为基础材料的水泥砂子。水泥和砂子的比例一般墙砖为1:3、地砖为1:2较为合理,如果混合比例不对,自然影响铺砖质量。如果搅拌不均,有的地方砂子偏多,即便抹平了铺上瓷砖,日后那个部位的瓷砖定会空鼓、松动;陷阱二,泥工师傅没有将原墙面清除干净就贴瓷砖,贴好后墙面不会平整,甚至出现掉砖的情况;陷阱三,一些毛坯房的地面原本不够平整,装修施工时必须重新找平,才能铺地砖,但往往有些不够细心的泥工师傅,在找平过程中粗心大意,导致地面“越找越不平”,出现张大伯家遇到的那种情况,最后返工重新来过,不仅损失相当大,也耽误时间。

**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

### 迈出装修第一步 先要把好收房关

收房不仅关系房屋的建筑质量,还与装修计划、装修成本息息相关。如何迈出装修第一步,避免后面业主、开发商、装修公司“三方扯皮”?业主首先要把握好收房这一关。

**1.检查墙面、地面。**面层与基层须平整,不能有裂缝、起砂等缺陷。卫生间、阳台、盥洗间地面与相邻地面的相对标高应符合设计要求,不应有积水、倒泛水和渗漏现象。

**2.检查所有门窗。**玻璃不能有疤痕、气泡,窗户外窗要牢固、开合流畅。窗户开启时不能碰墙,否则墙面易毁坏。

**3.检查阳台护栏。**在海南,尤其是靠海边的房子,咸湿的海风很容易腐蚀金属护栏。确认是否需要更换或做防锈处理。

**4.检查电气线路。**电气线路的安装要平整、牢固、顺直,过墙应有导管。

**5.检查水龙头和水管。**给排水管之间的接驳处要无渗水,地漏无阻塞,排水迅速。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

## 楼市在线

### 一线城市地价 年内同比上涨近四成

中国指数研究院最新统计数据显示,截至目前,“北上广深”一线城市年内合计土地出让金达4722亿元,平均楼面价20193元/平方米,同比2014年增长37.24%,创下历史纪录。

2015年11月,一线城市土地市场集体走俏,土地拍卖密集进行。中国指数研究院数据显示,从数量上看,广州11月份的成交地块数量最多;从楼面价、溢价率和出让金总额来看,北京居首位。

(中国消费者报)

### 北京预售房 资金监管松绑

日前,北京市商品房预售资金监管松绑的政策正式公布实施。该政策在保证预售资金用于工程建设的前提下,商品房预售项目网上签约面积不足该预售许可证许可面积的二分之一时,房地产开发企业可自行支取专用账户内的资金用于工程建设。

所谓预售资金监管,是商品房的购房款都要存入银行的专用账户,开发商按照工程进度的各个节点,按比例提取工程建设款。主要作用是防止楼盘“烂尾”,保证购房者权益。(北京青年报)

### 2020年新建住宅 须可为电动汽车充电

日前,广东省人民政府官网转发国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设指导意见的通知。根据指导意见设定的目标,预计到2020年,原则上,新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件,大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%,每2000辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。

(广州日报)

### 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