

关注海南商品住宅全限购

# 海南全域限购！权宜之计还是长久策略？

## H 中央媒体看海南

**严格限购的背后发生了什么？**

在海南建省办经济特区30周年之际，中央宣布在海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，这使得海南房地产的关注度急剧上升。

短短一周时间，从全国各地赶来的购房者，纷纷涌入陵水、万宁、文昌等东部沿海市县，以及之前被“冷落”的西线澄迈、临高等市县。各大楼盘销售中心咨询者络绎不绝，很多购房者抱着“买到就是赚到”的心态，采取一次性付款方式购房。

一位购房者交完全款就乘飞机离开了，连购房合同都没来得及拿。”澄迈县一楼盘销售人员告诉记者，很多购房者都不仔细研究房屋的朝向等因素，生怕抢不到了。

有部分楼盘价格几天时间出现了1000元-3000元上涨，如澄迈县福山镇的一处楼盘就由此前万元内的价格一下子涨到了12000多元。即便如此，很多购房者还是高兴而来扫兴而归，因为“买不到”。

这段时间，大多数房企穷尽手段抢售，甚至不惜违法违规。4月18日晚11时，海口市观澜湖观园项目出现抢购。海口市住建局派检查组赶赴项目营销现场，及时叫停不规范营销活动，并依据现场调查认定的违规销售行为，对开发企业及相关中介机构罚款150万

22日晚上8点海南召开新闻发布会，宣布对非本省户籍购房者实施全域限购。这对于外地购房者占比近八成的海南将意味着什么？此次限购是权宜之计还是长久策略？

元。海南省住建部门近期已经密集处罚了数十家违规房地产企业和房产中介。

另一方面，部分房企发现有利可图，乘机捂盘。北京购房者孔先生等人看中了澄迈两处房产，但跟销售人员沟通数日之后，对方却以暂停网签为由不再进行交易，但实际上近期该地并未暂停网签。海口市也有楼盘拿到预售证有些时日，却迟迟未进行网签备案，涉嫌存在捂盘行为。

针对此类情况，海南省住建厅4月16日紧急发文防止炒作和哄抬房价。仅时隔6天之后，海南又一次喊“停”，宣布全域限购。

其实，海南楼市这波上涨并非突发行情。最近的行情启动于2016年底，此后海南房价“扶摇直上”，部分区域房价翻番乃至出现3倍多的涨幅。

业内人士认为，上世纪90年代的那场噩梦般的房地产泡沫一直令海南心有余悸，警钟长鸣，这导致海南在这一年多的时间里，出台了十余次大大小小涉及房地产的调控政策。

## 全域限购引发了怎样的市场反应？

23日一大早，海南当地一家大型房地产公司的早会气氛异常紧张。“我们高层深表担忧，现在已经开始制定新的融资方案，包括人员编制的裁减等内容。”该公司一位负责人表示，“以我们盘为例，之前的意向客户大多都是岛外

的，势必流失大量意向客户，资金回笼肯定会有大麻烦。”这是海南22日新政的后续反应。

海南省22日宣布：自4月22日20时起实施全域限购，非本省户籍居民家庭在新增限购区域购买住房，须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，此前已实施限购区域则需要提供60个月。

消息迅速引发市场反应。中介、分销商和房企销售的电话几乎被“打爆”，没买到房的人千方百计想办法买，买到房的人则担心以后无人接盘考虑是否卖出。

“这意味着非本省户籍购房者基本上不能买了。”海南现代管理研究院院长王毅武说，海南岛外购房者占比将近八成，之前还只是划定了限购区，通过个税或者社保来限制购买。非本省户籍购房者还是有很大的选择余地。

更严格的是，此次限购还把很多人在户籍上“动筋骨”的空子也给堵住了。新政规定自本通知发布后户籍迁入本省的居民家庭只能购买一套住房，并须提供至少一名家庭成员在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

“海南各市县要加强购房资格审查，规范住房交易行为。非本省户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房。”海南省住建厅厅长霍巨燃表示。

上述政策产生的直接后果是“不能买”，新政还规定买了“不能

卖”，居民家庭或企事业单位、社会组织在海南省购买的住房，取得不动产权证满5年后方可转让。

王毅武表示，上述因素叠加之后，对于持有房产者不是个好消息。“原来持有者还可以乐观地认为迟早都可以卖，不就等个几年吗？现在不行了，即使过了5年期限，即使海南不再增加建设用地，但只要此项政策长期执行，符合资格的接盘者也寥寥无几。”

不过，整体而言，全域限购对于海南房地产库存去化带来的压力并不大。截至去年底，海南商品住宅库存去化期约11个月，比上月末减少12个月。

## 紧急的权宜之计还是稳定的长期策略？

“如此严厉的限购政策超出预期，海南的房地产市场势必发生方向性的重大改变。”本地某大型房地产公司销售负责人认为。

此次政策发布之后，市场揣测这是否为控制房价疯狂上涨的权宜之计。但海南省级层面透露出来的种种信息表明，此次调控目标明确，态度坚决，影响将是深远的。“这样层级的政策文件和长远方向一般不会轻易改变。”海南省政府一位权威人士说。

霍巨燃称，此次新政出台的目標是为了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，回归房子的居住属性，调整优化房地产区域结构、产品结构、租售结构，保持房地产市场平稳健康发展，推动自由贸易

试验区和中国特色自由贸易港建设。

“海南实行最严格的生态环境保护制度，保护好海南的绿水青山，坚决不做房地产加工厂，以壮士断腕的决心降低海南省经济对房地产的依赖。”霍巨燃表示。

海南省主要领导也在多个场合多次表态，海南不能成为房地产的“加工厂”。

根据海南省2018年一季度经济运行数据，房地产开发投资占固定资产投资比重为48.1%，比重依然偏高。有人担心，严格限购是否会影响海南的经济运行。

海南省政府一位权威人士如此表示，“近期经济要受一定影响，但是值得。海南迟早都要下这个决心，还不如早点下，否则来海南只想做房地产。”

新政规定，海南将实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，建设用地供应向建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港亟需的基础设施、产业发展、社会发展、民生需求等倾斜，大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，当前海南的政策逻辑很清晰，未来有保有压的政策思路很明显。其中对于自贸港建设的各类产业支持会加大，而对于一些滨海住宅或其他项目，管控会更严厉。

新华社“新华视点”记者 王存福  
(新华社海口4月23日电)

省人大常委会党组理论中心组(扩大)学习会议指出  
**为建设自贸区自贸港提供法制保障**

本报海口4月23日讯 (记者李磊)今天下午，省人大常委会召开党组理论中心组(扩大)学习会议。会议传达学习了省委书记刘赐贵4月22日在省委常委会上的讲话精神，研究部署落实省委任务清单和责任分工工作。

省人大常委会副主任、党组成员许俊主持会议并讲话，省人大常委会副主任、党组成员林北川、陆志远，秘书长、党组成员屈建民参加会议，省人大常委会副主任康耀红列席会议。

会议指出，在贯彻落实习近平总书记重要讲话和中央12号文件精神方面，省人大常委会各部要增强责任感和使命感，在思想和行动上紧跟省委节拍，以一刻也不耽误的作风，认真谋划好省人大常委会的各项工作，扎实抓紧落实；要明确职责和要求，高质高效完成好省委部署的任务，对年初制定的工作计划进行认真梳理，确保人大工作紧扣中心，紧跟节拍，服务大局。

会议强调，省人大常委会要举全省立法之力，为建设海南自由贸易试验区、中国特色自由贸易港提供法制保障，在立法工作方面，法制委法工委要对11个自贸区的法规进行全面梳理、归纳，根据中央12号文件精神，研究制定自贸区自贸专题立法工作计划；各有关工委和单位要配合法工委做好相关工作，并立足本单位实际、紧扣省委中心工作，认真选好课题，深入开展专题调研，积极为省委决策出谋划策，发挥好人大在海南自由贸易试验区、中国特色自由贸易港建设中的责任担当。

## 我省开展今年第一批安全生产巡查工作

首批巡查覆盖5个市县

本报海口4月23日讯 (记者周晓梦 通讯员余志荣)记者今天从海南省安全生产委员会办公室(下称省安委办)获悉，本月24日起，我省将组织开展今年第一批安全生产巡查工作。

省安委办将组建巡查组，对文昌市、万宁市、定安县、陵水黎族自治县、保亭黎族苗族自治县5个市县进行安全生产巡查，巡查工作将安全生产责任体系、安全监管体制机制、依法治安、遏制重特大事故作为重点工作。各巡查组在市县工作时间为3周，对存在重大突出问题的市县，可适当延长巡查时间，或者开展巡查“回头看”。

此外，省安委办将针对巡查发现的突出问题和重大隐患，督促各被巡查地区整改，并跟踪监督整改落实情况。

## 我省强化烟花爆竹生产经营安全监管

严厉打击非法违法生产经营行为

本报海口4月23日讯 (记者周晓梦 符建良)日前，我省安监部门对烟花爆竹经营环节安全监管工作再部署再动员，组织公安、工商、质监、安监等执法队伍联合开展辖区内烟花爆竹批发零售环节安全大检查行动，将责任落实到街道、社区和乡(镇)、村，对排查出的隐患和问题落实整改责任制、时限和措施，明确重大隐患和问题要挂牌督办、一盯到底。

据统计，截至目前，我省烟花爆竹行业累计开展行政执法1754批次，出动执法人员8304人次，行政处罚142起，罚款35万余元，没收非法违法产品13439箱(件)，行政拘留人数49人，促进了我省烟花爆竹生产经营企业安全生产形势持续好转。

省安监局有关负责人表示，该行动旨在落实国务院安全生产委员会办公室《关于2018年春节期间烟花爆竹经营环节两起较大事故的通报》精神，对烟花爆竹生产经营进行严格安全监管，对生产经营环节的非法违法行为实行严执法、全覆盖、零容忍，进一步加大烟花爆竹监管执法力度，倒逼企业主体责任落到实处。

## 我省整治未批先设的幼儿园

规定时间内未完成整改的将予以取缔

本报海口4月23日讯 (记者陈蔚林 特约记者韩小雨)针对当前我省仍然存在部分幼儿园未注册的问题，省教育厅今天下发通知，对未经审批擅自设立或办园不规范的幼儿园进行专项整治，全面消除未注册民办幼儿园的安全隐患。

专项整治工作将坚持“分类治理、堵疏结合、妥善解决”的原则，按照“规范一批、整合一批、取缔一批”的工作思路，分为宣传发动、整改整治、联合督查三个阶段实施推进。在规定时间内未能完成整改取得办学资格的幼儿园，将由整治工作领导小组组织相关部门联合执法，坚决予以取缔。

省教育厅强调，在整治的同时，各市县(单位)教育行政部门要充分利用中央、省级及市县财政学前教育奖补资金，扶持辖区内普惠性民办幼儿园适当扩大其规模，妥善解决因关停幼儿园而造成新的“入园难”的问题，确保社会稳定。

# 不能让高房价成为海南发展的“拦路虎”

## H 海南 观察

■ 饶思锐

在海南建省办经济特区30周年之际，党中央、国务院赋予海南经济特区改革开放新的使命，也给予海南千载难逢的发展良机。但一些企业、个人大肆投机炒作，将政策利好片面解读成房地产市场利好，一些开发商和房地产中介甚至以违法违法的方式规避相关调控政策，使得部分楼盘房价高企、一房难求，这些情形引起市场的不安。一方面，不少本地居民面对被推高的房价“望房兴叹”，大呼买不起；另一方面，一些有识之士担忧房地产市场投机分子会解消政策红利带来的利好，恶化海南本地的营商环境、居住环境乃至发展环境，给海南造成难以磨灭的创伤。在这方面，海南已经有过惨痛教训，决不能在同一个地方跌倒两次。

民之所愿，政之所向。省委、省政府适时出台堪称“史上最严”的房地产市场调控政策，用最严格的举措防范炒房炒地投机行为，无疑有利于稳定房地产市场预期，确保房地产市场健康稳定发展。实际省委常委会将稳定房地产市场提高到“讲政治的高度”，并用“极端重要性”来强调稳定房地产市场对于优化发展环境、有序推进各项深化改革开放举措的影响，充分说明了海南新一轮房地产市场调控政策出台背景的“不平凡”。

我们决不能让高房价成为海南

上，自去年以来我省就坚决贯彻习近平总书记“房子是用来住的，不是用来炒的”的重要指示精神，频频出台房地产市场调控政策，且相关调控政策层层加码，一条严于一条，这充分体现了省委、省政府坚持以人民为中心的发展思想，也充分彰显了省委、省政府稳定房地产市场、促进经济高质量发展的强大决心。

放眼世界，没有哪一个地区是单纯依靠房地产发展起来的。如作为世界著名自由贸易港的香港，虽然寸土寸金，但却对土地的使用保持着极大的克制，至今建设用地不到土地面积的四分之一，而山水林田湖却占到土地面积的四分之三。海南的土地资源同样十分有限且不可再生，海南的生态环境更是弥足珍贵不容破坏，以海南之力供给全国市场显然不切实际，也不可持续。也正因如此，省委书记刘赐贵才反复强调，海南不能成为房地产的加工厂，外面想要多少，海南就建多少。

我们决不能让高房价成为海南

发展的“拦路虎”！房地产市场非理性增长，这并非发展之幸，因为其背后隐藏着巨大的风险。房价高企不仅会堆高本地居民购房置业的成本，制约海南城镇化水平的有序提高，削弱本地民众的幸福感、获得感，还会阻碍外来人才的流入，从而制约海南的长远发展。此次房地产调控政策出台后，购房对象锁定为本地居民及在海南的就业创业者，就是为了将房子供给给真正有居住需求的人。换句话来说，来海南就业创业，与海南共同发展，海南举双手欢迎；但若是以投机为目的，在海南炒房炒地待价而沽，海南一百个不答应。

用最严格的举措防范炒房炒地投机行为，是发展所需，也是民生所需。只有坚持以人民为中心的发展思想，切实做好本地居民的住房保障，认真解决引进人才的住房问题，才能切实为推动海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设创造良好条件，让改革成果更多更公平惠及人民！

# 我省办结群众环境信访举报件2159件 办结率为91.56%

## 中央环保督察整改进行时

本报海口4月23日讯 (记者周晓梦 通讯员胡国林)记者今日从省环境保护督察协调联络组交办案件落实组获悉，截至4月20日，我省共

受理群众环境信访举报件2358件，已办结2159件，办结率为91.56%，责令整改责任主体1793家，立案处罚649家，罚款3940万余元，立案侦

查19件，拘留49人；约谈438人，问

责296人。

与3月30日统计相比，此次最新统计的已办结案件中，三亚市增加2件，定安县增加普通件1件，共增加3件；约谈人数上，文昌市增加4人，共增加4人；立案处罚数上，三亚市增加1家，共增加1家；罚款金额上，三

亚市增加18万元，共增加18万元。

按照省委、省政府持续抓好环境保护督察后续工作的安排部署，我省建立群众信访投诉办理常态长效机制。对中央环保督察举报电话和邮箱关闭后的环境信访举报，统一由“12369”环保热线和“12345”市民服务热线受理，投诉举报渠道24小时畅通。

## 我省举办学习《习近平谈治国理政》第二卷座谈会

◆上接A01版

把习近平新时代中国特色社会主义思想这一科学理论成果转化到指导开展工作的强大动力，切实提高解决问题、推动发展的能力，确保中央和省委、省政府的各项决策部署落到实处。

肖莺子指出，要以学好、用好《习近平谈治国理政》第二卷为载

体，统一全省各族人民思想，坚定改革的信心和决心，筑牢共同推进自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的理论和思想基础；要坚持理论联系实际，大兴调查研究之风，结合海南建省办经济特区的生动实践，全面学习领会和把握习近平治国理政的思想，以丰厚的学习研究成果推动习近平新时代中国特色社

会主义思想往深里走、往实里走、往心里走，在全省范围兴起学习宣传贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想新的热潮；要做到学以致用、用以促学、学用相长，在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下奋力前行，汇聚起全面深化改革开放的磅礴动力。

座谈会气氛热烈，人民出版社总

编辑辛广伟等省内外专家学者畅所欲言，结合各自研究领域，从不同角度交流了学习体会。座谈会还举行了习近平《在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的讲话》单行本赠送仪式。

全省宣传思想文化系统、党校系统负责同志，中青年干部培训班全体学员250余人参加座谈会。