

海南加强政策调控、推动产业升级，房地产开发投资占固定资产投资的比重逐步下降

# “壮士断腕”摆脱房地产依赖

■ 本报记者 孙慧 通讯员 杨洲

海南坚持以“壮士断腕”的决心逐步摆脱房地产依赖，取得了阶段性成果——

1月15日，海南“十三五”建设发展辉煌成就系列之第五场新闻发布会在海口举行，详细介绍了自“十三五”以来，海南实施系列房地产调控政策后，全省房地产业产业结构发生的变化和取得的成效。全省逐步扭转了房地产业“一业独大”的态势，达到了出台房地产调控政策的预期目标。

## 破除房地产“一业独大”困境

从建省办经济特区以来，海南的房地产市场经历过大大小小。历史证明，海南要完全依靠房地产发展是不可持续的。“一业独大”的房地产业产业结构不改变，经济高质量发展也就难以实现。

从2015年开始，省委、省政府抓住海南发展的有利时机，坚持中央提出的“房住不炒”定位，以“壮士断腕”的决心来调整产业结构，坚决破除房地产“一业独大”困境。

回望这5年来，省委、省政府高位统筹，蹄疾步稳，出台系列房地产调控政策，循序渐进推进房地产业改革。

思深方益远，谋定而后动。摆脱房地产依赖，我省先从加强房地产规划管控开始。全省上下树立“一盘棋”思想，加强了市县商品住宅建设总量管控和年度计划管控。实行最严格的生态保护政策，严禁在生态核心区、海岸带一线土地、新批填海土地等区域开发商品住宅、工业开发区、工厂、机场、公路、铁路、污水和垃圾处理场等周边可能影响居住环境质量区域，严格控制商品住宅开发。

从2015年以来，我省先后颁布了“两个暂停”，实行商品住宅用地计划管理、大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地等政策，积极推动闲置土地、低效利用土地等存量国有建设用地的有序开发和盘活利用。

在加强对房地产开发管控的同时，我省综合运用经济、法律和必要的行政手段，加强房地产市场调控。特别是在2018年4月，我省实施“全域限购”等最严格的调控政策，对外省居民、本地居民进行限购政策约束，坚决遏制炒房炒地等投机行为。

在实施系列限购政策后，我省也加快实施新一轮分税制财政体制方案，把与房地关联度最大的土地增值税、契税两个税种收入大部分集中于省级，把其他产业产生税收的大部分留给市县，倒逼市县产业转型升级。从2018年起，我省取消12个市县的GDP、工业产值、固定资产投资等考核，督促市县加大经济结构调整，降低对房地产的依赖。

## 房地产调控达到预期目标

海南房地产投资占比、商品房销售面积实现“双下降”，成为全国首个推行现房销售制度的省份，本地户籍居民购房占比从17.8%提升至74%……在当天的新闻发布会上，省住建厅厅长霍巨燃说，海南经济结构调整取得阶段性成效，房地产调控达到了预期目标。

霍巨燃介绍，2018年实施“全域限购”政策后，海南商品房销售面积大幅下降，由2017年的2292万平方米下降至2020年1月至11月的631万平方米。商品房价格得到有效控制，基本保持平稳。购买商品住房的对象由省外居民为主转为省内居民和引进人才为主，本省户籍居民购买商品住房占比2017年仅为17.8%，到2020年1月至11月已提升至74%。

据介绍，全省房地产开发投资占固定资产投资总额的比重已由2015年的50.7%下降至2020年1月至11月的

39.2%。商品房新开工面积中，非住宅类新开工面积占比由2015年的22.1%提升至2020年1月至11月的39%。

在逐步摆脱房地产依赖的同时，我省也在培养新的经济增长点。据统计数据显示，“十三五”时期，我省互联网产业、医药产业、会展业和教育产业年均增速均超过10%，医疗健康产业年均增长9.9%，现代物流业增长8.8%，服务业对经济增长贡献率逐步上升。

根据税务部门提供的数据显示，“十三五”时期房地产业税收占海南税收比重自2018年以来逐年降低，2018年、2019年、2020年房地产业税收占比分别为42.7%、38.6%、35.5%。同时全省税收中除房地产业外的第三产业税收占比自2018年来稳步提升，分别为29.6%、31.0%、34.1%，其中信息传输、软件和信息技术服务业尤为明显，税收占比由2018年的2%提升至2020年的6%。

## 逐步建立租购并举的住房制度

在落实严格的房地产调控政策下，我省也在积极探索保障房地产市场供应需求的机制。霍巨燃表示，“十四五”期间，我省要逐步完善与自贸港发展相适应的住房体系，通过发展公共租赁住房、安居型商品住房、市场化商品住房、市场化租赁住房等，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，妥善解决本地居民和引进人才住房问题。

2020年4月，我省创新提出在海口、三亚、儋州、五指山、定安和陵水6个市县开展安居型商品住房建设试点，未来将把安居型商品住房作为我省住房体系的重要组成部分，主要向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应，满足这些群体的住房需求。截至2020年底，全省已完成14宗共937.52亩安居房项目用地出让工作，已有10个安居型住房项目开工，预计可提供9756套住房。

霍巨燃说，从目前情况看，我省安居型商品住房项目普遍选址在交通便捷、

生活便利和配套设施比较完善的区域，项目大多由实力较强的大型开发企业负责建设，且实行现房销售和全装修，除了价格优势外，其建筑品质也将不低于市场化商品住房。

我省还在积极推进租赁住房市场发展，2020年，我省房地产投资信托基金（REITs）试点已经启动，全国首单省级人才租赁住房证券化产品已上市，为我省不动产证券化先行先试探路。

据了解，海口市率先探索租赁住房试点建设，利用集体建设用地建设的租赁住房试点项目正在建设中。此后，海口市将制定利用集体建设用地建设租赁住房管理试行办法等配套政策文件，探索可行、管用、易操作的长效管理机制，通过试点成功运营一批集体租赁住房项目，形成一批可复制、可推广的改革成果，为全国推进集体建设用地建设租赁住房提供经验借鉴。

（本报海口1月15日讯）

## 教说十三五



海口药谷北安居型住房项目效果图。（项目施工方中交一局供图）

2018年“全域限购”后  
海南商品房销售面积由2017年的**2292**万平方米  
下降至2020年1月至11月的**631**万平方米

本省户籍居民购买商品住房占比  
由2017年的**17.8%**提升至  
2020年1月至11月的**74%**



海南全省房地产开发投资  
占固定资产投资总额的比重  
已由2015年的**50.7%**下降至2020年1月至11月的**39.2%**

商品房新开工面积中，非住宅类新开工面积占比  
由2015年的**22.1%**提升至2020年1月至11月的**39%**

我省互联网业、医药产业、会展业和教育产业年均增速均超过**10%**  
医疗健康产业年均增长**9.9%**  
现代物流业增长**8.8%**  
服务业对经济增长贡献率逐步上升



2018年至2020年  
房地产业税收占比分别为**42.7%、38.6%、35.5%**  
全省税收中除房地产业外的第三产业  
税收占比分别为**29.6%、31%、34.1%**  
其中信息传输、软件和信息技术服务业尤为明显  
税收占比由2018年的**2%**提升至2020年的**6%**

2015年11月 要求各市县全面停止审批、建设**60**平方米以下商品住宅

2016年2月 实施“两个暂停”调控政策

2017年7月 全省商品房住宅项目全部实行全装修

生态核心区，海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅；在生态红线区周边、工业开发区、工厂、机场、公路、铁路、污水和垃圾处理场等周边可能影响居住环境质量区域，严格控制商品住宅开发

取消了12个市县GDP、工业产值、固定资产投资考核，督促市县加大经济结构调整，降低对房地产业的经济依赖

实施“全域限购”调控政策，明确大幅减少直至停止供应外销商品住宅项目用地

我省推出安居型商品房并全面实施商品房现房销售制度，规定本地居民限购第3套住房

## 「十三五」海南房地产调控政策

制图 孙发强