

# 新盤島外買家佔六成 撐起樓市 海南人：沒有買房才後悔

## 內地樓市 眾生相·海南篇

海南省今年4月實施樓市限購限貸政策後，曾有媒體報道稱，5月前半個月三亞市平均樓價下跌了4,000元（人民幣，下同）。然而據香港文匯報記者採訪所了解，因為有大量的島外買家，海南樓價依然堅挺，「不買才後悔」是當地人對樓市的切身體會。有地產商表示，一手樓盤中約六成買家都是外地人，他們是海南樓市的支撐。

■香港文匯報記者 何玫、通訊員 安莉 海南報道



位於國興大道黃金地段的「海航豪庭」中小戶型已售罄。



「恒大·美麗沙」四成買家為島外客。



業內認為海口房價尚處於價格窪地。

近日，記者在海口「恒大·美麗沙」售樓處見到李女士時，她正與朋友一起來看房。李女士告訴記者，她已經是今年第三次來看房了，第一次是「春節」後陪浙江的朋友來買房，朋友對這個坐落海甸島西部、總用地達220多公頃的大盤十分滿意，當時精裝修公寓售價約每平方米13,000多元，現在價格已漲到了每平方米16,000元以上，這讓李女士後悔不已。

### 房價半年漲逾20%

李女士看中的是一套位於第6層、面積為132平方米的戶型，其手上的「置業計劃書」中標明，原價每平方米16,900元的房產，按揭優惠後總價為211.7萬元。

記者問李女士會不會等房價下降一點再買？她表示，現在很多外地人因限購關係，買不了海南地段好的商品房，目前房價雖然高出自己的預期，但如果今後政策再發生變化，估計房價還得上漲。

李女士已決定賣掉原來在海口的一套小戶型房，換自己看中的這套房。據了解，與李女士持相同想法的人不在少數。

4月中海南省發佈樓市調控政策，在限貸、限購、限價及限售政策組合作用下，雖然樓市總體不斷降溫，全省房屋銷售增速持續回落，但全省商品房累計銷售面積和銷售均價仍同比增長20%左右。

### 限購對本地客影響微

海口「天鵝灣」項目策劃經理唐先生說，海口的地價一直處於上漲狀態，恒大、碧桂園、綠地、萬達等一線開發商紛紛在海南拿地，這本身就反映了海南樓市熱度，其他規模較小的開發商受資金實力所限，一般會選擇在海南二、三線城市購地。

他認為，海口樓盤買家中自住比例明顯高於其它市縣，天鵝灣項目樓盤針對本地客戶建設，買家中大多是本地人，限購政策對他們影響不大。自去年5月以來，天鵝灣的房價已從每平方米8,000多元上漲至14,000多元。

對於目前的房價，海南當地人怎麼看呢？在國貿一家IT企業上班的朱先生已大學畢業工作8年，最近正準備買房結婚。他告訴記者，自己現在的心情就像網上所說，「有一種後悔叫做：去

年在海口我沒買房。」朱先生懊惱地說，去年如果買二手房，地段好一些的還可以用每平方米6,000元的價格買到，但是現在每平方米得多花1,000多元了；新房更不用說，看上的樓盤每平方米都在1萬元以上。

海航地產置業經理張先生稱，4月份限購政策出台後房價上漲趨勢緩解，目前海航旗下各樓盤的價格基本平穩，位於國興大道黃金地段「海航豪庭」項目的中小戶型都已售罄，目前僅剩每套240平方米以上的大戶型，毛坯房均價每平方米17,000元左右，精裝修均價每平方米約21,000元。無論是區位、地段、質地，這個價格還是很被市場看好的。

### 專家：看好未來10年市場

海南省金融發展促進會有關專家表示，未來5至10年海南旅遊房地產市場仍讓人樂觀，海南自然條件優異，社會發展良好，中長期來看具備房地產企業佈局的價值。

海南錦誠房地產諮詢策劃有限公司董事長王路則認為，海南樓市正在經歷從價格窪地到價值回歸過程。

## 南下避霾掀搶房潮

冬季歷來是海南房產銷售旺季，隨著內地空氣污染加重，霧霾令人生畏，大批躲避嚴寒及霧霾的「候鳥」南下海南島，在去年春節前後掀起一波搶房潮，將一度相對低迷的海南房地產價格推上漲幅榜頭。據中原地產統計，2016年12月19日至2017年2月12日，海南全省成交3,182套，環比增加1,943套，成交面積28.92萬平方米，成交均價為每平方米15,121元（人民幣，下同）。

### 付清170萬尾款購心頭好

在北京工作的程女士今年「春節」期間帶著孩子到三亞短期度假吸了幾天清新空氣後，就毫不猶豫擲20萬元預定了一套萬科地產的90多平方米帶精裝修三居。讓她沒有想到的是，「春節」後正式開盤時，因為房源緊張，為了能保證當初選好的戶型、樓層、房號，竟然需要托關係「打招呼」，並馬上付清170多萬元尾款，才能保障買到自己心儀的那套房子。程女士笑言，海南房產對在北京生活的人而言，已是「標配」。

海口碧桂園則是島外的購房

者佔了60%。銷售員小楊告訴記者，自去年開盤以來，價格一直上漲，今年1月至3月間漲幅最大，每平方米約上漲了2,000元，目前均價在每平方米15,000左右。她認為雖然有限購政策影響，但由於項目開發商實力雄厚，加上針對本地居住習慣的改進設計，未來房價不會有大的波動。

### 分區限購無礙實力買家

「恒大·美麗沙」的銷售員吳小姐表示，在4月限購政策出台前，「恒大·美麗沙」樓盤的買家有40%以上為島外人士，雖然現在外地人在海口購房受到限制，但樓盤的銷售情況仍被看好，開盤不久的11號樓共48套，現僅餘9套。

「天利龍騰灣」售樓員劉女士說，海口限購政策出台前項目剛剛清盤，發展商擬年底推新盤，帶裝修價格預計在每平方米18,000元左右。劉女士表示，海南獨特的環境優勢很有吸引力，所以雖然海口有分區域限購政策，但來自北上廣有經濟實力的購房者比例還是在增長，「天利龍騰灣」的購房者中，約80%為島外人士。



大批「候鳥」是購買海南房產的主力。香港文匯報記者何玫 攝

今年4月，為遏制投機性購房，穩定市場預期，海南省住建廳、國土廳、人行海口中心支行等部門聯合出台了《關於限制購買多套商品住宅的通知》，在全省範圍內實施了限購、限貸、限售、價格備案等政策。在此基礎上，瓊海、海口、三亞、五指山、保亭、白沙、瓊中等7個市縣又先後出台了更加嚴格的限購政策。海南的房地產調控政策會持續多久？會不會對房地產價格產生一個壓制的釋放過程？海南省房

## 「兩個暫停」助減庫存

海南省去年初出台了「兩個暫停」政策，即暫停辦理新增商品住宅用地審批和規劃報建審批，努力保持全省房地產市場平穩健康發展。據了解，去年海南商品房銷售面積1,508萬平方米，銷售金額1,490億元（人民幣，下同），分別增長43.4%和51.6%，商品房庫存減少930萬平方米，去化期由45個月下降到23個月。

### 房屋銷售增速回落

海南省統計局投資處有關負責人介紹，隨着樓市調控政策監管不斷趨嚴，房地產開發投資增速持續回落，新開工面積增速大幅度下降，

房屋銷售增速也持續回落。今年1月至5月，全省累計房屋銷售面積為1,087.48萬平方米，同比增長76.5%，增速比上月回落15.5個百分點；房屋銷售額為1,283.63億元，同比增長104.5%，增速比上月回落21.7個百分點。海口市今年1月至4月房屋銷售面積達130萬平方米，銷售額146億元。

據國家統計局發佈的6月份70個大中城市住宅銷售價格統計，當月海口新建商品住宅價格同比上漲8.5%，環比上漲1.2%；三亞新建住宅價格指數同比上漲7.7%，環比下降0.8%。

## 專家：明年下半年轉跌

地產中介行業協會會長邱廷錄表示，海南出台的相關房地產調控政策從宏觀上講非常科學：「島外人以家庭為單位可以在海南買1套房，雖然有些地區限購，但沒有限購的地方還很多。」

### 調控達標後 將適時放鬆

至於政策什麼時候會鬆動？邱廷錄稱要根據海南房地產的發展趨勢。調控如果達到預期了，政策就會鬆一下。「調控是雙向的，不是單向的。」他認為隨着限購政策的效應釋放，到明年下半年，海南房價預計會下降一些。

在酒店工作的胡先生認為，隨着政府各項政策出台，房地產市場更加理性健康，而不是像春節期間那樣過分火爆。不過，從澳大利亞留學回海口開餐館的本地小「海歸」林小姐表示，海南島的自然環境及清新空氣，對內地大多數地區而言是一種稀缺資源，長遠來看海南房價必然上漲。

## 外來需求大 樓價怎會跌？

### 記者手記

記者在採訪中了解到，目前海口、三亞很多樓盤所剩房源已較少，不少樓盤的銷售員都在放假，等待新項目開盤。有銷售員告訴記者，很多想買房的客戶目前都很難找到心儀的房產。

今年初，成都表妹帶著天天咳嗽不止的12歲兒子來到三亞，以每月8,000元（人民幣，下同）租住了一套3房的酒店公寓，在空氣清

新的環境中，孩子的咳嗽一週後痊癒了，表妹欣喜之餘萌生了在海南買房居住的念頭。隨後到三亞各大樓盤打探，售樓處均人滿為患，均價每平方米2萬元以上的房產被肆意搶購，讓人感覺不是在買房，而是在菜市場買菜一樣！二手房市場同樣火熱。朋友2月底以70萬元在「我房網」掛出了一套海口府城4居室的舊房很快出手之後，仍有不少中介詢問是否還有其它房產出售，前幾天有中介來電稱該房日

前可售約100萬元，幾個月就漲價逾40%。

在日前舉行的三亞限購後首場土地拍賣會上，碧桂園擊敗多家大發展商以52億元奪得海坡村棚戶區約15.4萬平方米的土地，成為三亞最貴地塊，其中49%為住宅用地，預計售價每平方米將達3.5萬元。這無疑意味着市場新一輪圈地開始。開發商和買家都在搶貨，樓價又怎會跌呢？

■香港文匯報記者 何玫



海口空氣質量佳，連續多年在全國省會城市中排名第一。