

新盤島外買家佔六成 撐起樓市 海南人：沒有買房才後悔



中國樓市
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



■位於海南國興大道黃金地段的“海航豪庭”中小戶型已售罄。

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，朋友對這個坐落在海甸島西部、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拳作用下，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，海南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，精裝房均價每平方米約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，隨着中國空氣污染加重，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了一波搶房潮，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”期間帶着孩子到三亞短期度假呼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”。

分區限購無礙實力買家

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元左右。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。

“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。

2016年來海南樓市調控措施(部分)

- “兩個暫停”：2016年2月23日，海南出台《海南省政府關於加強房地產市場調控的通知》，暫停辦理新增商品住宅用地審批和規劃報建審批。
- 按國家政策，90平方米以下二套房契稅僅收1%。
- 繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款為20%。
- 2016年4月12日起一年內在海口購房的博士、高層次專業人才、985和211高校畢業生等5類人員，可申請最高5萬元人民幣的購房補貼。
- 嚴禁借產權式酒店項目名義變相開發商品住宅，並且出售客房數量不得超過總數70%。
- 2016年6至10月在全省範圍開展房地產中介專項整治工作。
- 2017年4月，在全省範圍內實施了限購、限貸、限售、價格備案等政策。

製表：香港文匯報記者 何玫



“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。

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%。

據中國國家統計局發佈的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%。



■“候鳥”是購買海南房產的主力。香港文匯報記者何玫攝

專家：明年下半年轉跌

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。”

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。