



以质量求生存
以效益求发展

房地产资讯简报

2011年第二期（总第2期）

海口市国土资源局市场处
海南正理土地评估有限公司
海南正理房地产估价有限公司
二〇一一年十一月

目录

● 经济	3
➤ 经济动态.....	3
海南城市无一上榜金融综合竞争力排名.....	3
海南今年房地产税收已超 80 亿元 占地方税收 4 成.....	3
前三季税收收入增长超 GDP 近两倍 减税呼声再起.....	3
中行等四银行前三季净赚 2290 亿 利息净收入大增.....	4
● 土地	4
➤ 土地新政.....	4
国土部：宅地 70 年续期不影响以房养老.....	4
海口新总规：澄迈老城文昌铺前纳入协调发展区.....	4
土地利用管理司对房地产用地调整容积率后补缴地价款有关问题的规定.....	7
➤ 市场观察.....	8
2011 年第三季度全国主要城市地价监测报告（摘要）	8
2011 年中央下达保障性安居工程任务用地落实情况公告.....	9
2011 年前三季度国土资源有关统计数据.....	10
我省用近 10 年时间基本完成农村集体土地确权登记发证工作.....	11
海南宅基地发证年底前完成.....	11
“十一五”海南耕地保护成效显著受国家考核组好评	11
➤ 海南省土地出让、成交信息.....	12
海南省土地出让信息	12
海南省土地成交信息	16
● 房地产	19
➤ 楼市新政.....	19
国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见.....	19
明年保障房开工套数将下调.....	19
海口“十二五”将建保障房 6 万多套	19
海口鼓励企业和个人资金进入保障房建设领域.....	20
➤ 市场观察.....	20
海口房价上涨放缓，投机性炒房得到遏制.....	20
多家银行首套房利率上浮 购房者贷款利息增加.....	21

海口首批经适房小区预配售价公布.....	21
海南：三季度房地产景气指数同比下降 17.6 点.....	22
海南楼市银十降温 海口成交破千再创新高.....	22
中央重申楼市调控 督促地方政府“hold 住”.....	22
➤ 海口市、三亚市 2011 年 8、9 月房屋销售价格指数一览表.....	23
➤ 海口市 8、9、10 月楼市成交排行榜.....	23
➤ 全省热门楼盘推荐.....	27

经济

➤ 经济动态

海南城市无一上榜金融综合竞争力排名

近日，综合开发研究院发布了第三期“中国金融中心指数”（CDICFCI3）。该指数是综合开发研究院在多年进行金融中心竞争力研究的基础上推出的关于中国内地金融中心的评价体系。主要以城市金融产业绩效、金融机构实力、金融市场规模和金融生态环境等方面为考核指标。

第三期 CDICFCI 综合竞争力排名结果依次是上海、北京、深圳、广州、杭州、南京、天津、大连、成都、苏州、武汉、沈阳、宁波、重庆、西安、厦门、济南、青岛、长沙、郑州、福州、昆明、无锡、合肥、南昌、长春、温州、哈尔滨、石家庄。但作为海南省会城市的海口和国际旅游城市三亚无一上榜。

海南今年房地产税收已超 80 亿元 占地方税收 4 成

今年海南全省房地产开发投资计划完成 530 亿元。截止 8 月底，全省房地产开发投资累计完成 404.62 亿元，占全年计划的 76.34%，同比增长 42.2%；商品住房销售 518.31 万平方米，占全年计划的 103.65%，同比下降 7.4%；商品住房销售额 502.62 亿元，同比下降 3.4%；房地产业税收收入 81.78 亿元，占地方税收收入的 40.9%，比去年同期增加 6.87 亿元，同比增长 9.2%。

前三季度税收收入增长超 GDP 近两倍 减税呼声再起

财政部 2011 年 10 月 20 日公布 2011 年全国前三季度税收收入情况分析。数据显示，1 至 9 月全国税收总收入完成 71292.18 亿元，同比增长 27.4%；全国财政收入 81663.34 亿元，同比增长 29.5%；GDP 同比增长 9.4%，而税收名义增长达到 27.4%，这引起诸多学者对经济税赋水平过高的担忧。专家认为，中国税收增长过快不利于国民经济发展，应该适度减税。

此种现象出现的原因主要是经济平稳较快增长和物价水平提高等。前三季度国内生产总值同比增长 9.4%，带动国内流转税、企业所得税、关税和进口环节增值税、消费税等各主体税收增长。

另外根据最新的个人所得税法，自 2011 年 9 月 1 日起，个税费用减除标准从 2000 元上调至 3500 元。9 月份，全国征收的个人所得税为 450.96 亿元，同比增长 96 亿元，增长 27.2%。虽然 9 月份个税增长较前几个月略有回落，但提高个人所得税起征点的影响还未全部显现，主要是因为按照税法有关规定，工资、薪金所得应纳税款应在次月 15 日内缴入国库，9 月入库的工资薪金所得税大部分为 8 月份工资薪金收入应纳税款，从 10 月份开始，个人所得税的增幅会明显回落。

中行等四银行前三季净赚 2290 亿 利息净收入大增

根据已披露的三季报数据，截至 9 月 30 日，农行、中行、中信银行和深发展银行共实现归属母公司股东净利润 2289.75 亿元，同比增长 33.65%。

三季报显示，农行、中行、中信银行前三季度分别实现净利润 1007.57 亿元、963.01 亿元和 242.3 亿元，较上年同期增长 43.63%、21.52%、40.9%。农业银行在三季报中表示，这主要是由于利息净收入大幅增加以及手续费及佣金净收入继续保持较快增长。

中行表示，前三季度该行信贷结构进一步优化。新发生人民币贷款收益水平大幅提高，平均利率达到 6.43%，比上年提升 125 个基点，其中公司贷款、贸易融资和个人贷款利率分别提升 124、144 和 151 个基点。中信银行披露的三季报数据显示，截至 2011 年 9 月 30 日，中信银行集团实现利息净收入 469.66 亿元，同比增长 34.96%；净息差达 2.96%，同比提升 0.35 个百分点；实现非利息净收入 84.90 亿元，同比增长 58.51%，非利息净收入占营业收入的比重为 15.31%。

前三季度商业银行资产质量继续优化，不良贷款余额和比率继续保持双降态势。农行、中行、中信银行的不良贷款余额分别比上年末减少 124.49 亿元、5.90 亿元和 2.66 亿元；不良贷款率分别比上年末下降 0.43、0.11 和 0.07 个百分点。商业银行的拨备覆盖率继续提升，农行、中行、中信银行的拨备覆盖率分别为 237.89%、223.01%和 250.26%，其中农行拨备覆盖率较上年末大幅提升 69.84 个百分点。

土地

➤ 土地新政

国土部：宅地 70 年续期不影响以房养老

目前《物权法》对住宅建设用地使用期期满后的具体问题没有明确规定，这引发不少担忧。10 月 27 日，国土资源部副部长贲小苏回答该问题时称，他认为不会影响到有以房养老想法的人的计划。后续的产权续期问题值得研究，不是一个部门能决定的。

海口新总规：澄迈老城文昌铺前纳入协调发展区

买房跟着规划走，这已经成为很多购房者的共识。公共交通是否会延伸，大型绿地、公园是否会兴建，学校、菜市场等配套设施是否会齐全，附近地段的人气是否聚集，自己心意的房子是否有升值空间，海口未来会有哪些变化……这众多问题的答案都在城市发展的“总指挥”——城市总体规划中。今年 5 月 17 日获国务院批复的《海口市城市总体规划(2011 年-2020 年)》，就正为海口描绘了未来 10 年的发展蓝图。

关键词 1 主城区规划

“东进、南优、西扩、北拓、中强”

新的总规走出了过去“东强、西拓、南控、中强”格局，形成“东进、南优、西扩、北拓、中强”新格局。

东进：建设东海岸国家级旅游度假区和桂林洋高校区，着重发展休闲度假、教育科研、空港物流等产业，打造全省人才培育和产业孵化基地，建设国家级滨海生态旅游示范区。

南优：加强南郊生态保护，适度发展优势产业。

西扩：科学规划建设西海岸新区，加快推进海南国际会展中心、五源河文化体育中心等项目建设，重点发展商务会展、文化创意、科技研发、现代物流等生产性服务业，完善配套生活服务设施，建成聚集高端人才的生态宜居区和全省现代服务业核心集聚区。

北拓：合理开发海洋资源，大力发展邮轮、游艇、帆板等休闲产业，加快海上人工岛等项目建设，拓展城市空间，有序发展高端旅游地产，凸显海湾旅游休闲城市特色，展现北岸城市的秀美。

中强：突出综合特色，合理布局产业和生活空间，提高土地集约利用效益；加强城市路网建设，构建循环有序、畅通便捷的城市路网；加快旧城改造，完善基础设施，提升服务业态；建设舒适和谐的生活居住区和现代化的中心商务区。

江东、长流组团重点拓展面向岛外服务功能

“一个中心”为具有岛内中心职能的中心城区组团；两个组团分别为具有岛外职能发展特色要求的长流组团和江东组团。各组团功能为：

中心城区组团：重点完善面向岛内综合中心功能(政治、金融商贸、工业产业、交通枢纽、文化中心、旅游服务等)。

江东组团：重点拓展面向岛外现代综合服务功能(旅游度假、对外交通、工业产业、仓储物流、休闲体育、科研文教等)。

长流组团：重点拓展面向岛内、岛外综合功能(滨海旅游、对外交通、科研文教、办公、体育、工业、仓储物流等)。

关键词 2 城镇空间布局

“一心四轴”布局海口城镇空间结构

“一心”是指主城区，“四轴”是指以主城区为中心的四条呈放射状城镇发展轴。10个建制镇镇区构成四条城镇发展轴上的重要节点。这四条城镇发展轴分别为：

海文高速公路城镇发展轴：以海文高速公路为依托。重点发展该轴上的三江镇区和大致坡镇区。

海榆东线公路城镇发展轴：以海榆东线公路为依托。重点发展该轴上的云龙镇区、旧州镇区、红旗镇区和三门坡镇区。

东线高速公路城镇发展轴：以东线高速公路和南渡江西岸沿江公路为依托。重点发展该轴上的龙塘镇区和新坡镇区。

海榆中线高等级公路城镇发展轴：以海榆中线高等级公路为依托。重点发展该轴上的永兴镇区和东山镇区。

老城和铺前纳入海口协调发展区

新规将规划范围分为规划区、主城区和规划协调发展区三个层次。

规划区为海口市行政辖区。包括秀英区、龙华区、琼山区、美兰区。总面积为 2304.8 平方公里。规划区内一切规划建设及土地利用，均应遵照《中华人民共和国城乡规划法》执行。

海口主城区为绕城高速公路以北与海口市东、西行政界线围和的区域。包括海口市 18 个街道办事处和外围 7 镇(长流、西秀、海秀、城西、府城、新埠、灵山)以及桂林洋农场。主城区面积为 562.4 平方公里。

考虑到与上版规划的衔接和对区域重大环境资源保护与协调，本次规划将澄迈县的老城开发区和文昌市铺前地区作为海口市城市总体规划的协调发展区。海口市城市建设发展应与协调区发展相衔接。

关键词 3 交通

形成“五纵五横一滨江”公路网

“五纵”为海文高速公路、东线高速公路、海榆东线公路、海榆中线高等级公路、海榆西线公路。

“五横”为滨海公路、海口绕城高速公路、老(城)-铺(前)公路、长(流)-大(致坡)公路、澄(迈)-文(昌)公路。其中新建设的有海口绕城高速公路、澄-文公路、老-铺公路、长-大公路，需要完善的有滨海公路。

“一滨江”为南渡江西岸滨江公路，自南渡江大桥西侧起，经龙塘镇在新坡镇南部接东线高速公路。

新规划三条轻轨线

目前，海南东环铁路海口段总长 26 公里，采用高架形式，在海口主城区内设 6 个站点，分别为老海口火车站、长流、秀英、汽车南站、新海口站和美兰机场站。

新规划轨道 1 号线起点澄迈县老城开发区，终点美兰机场。海口段 37 公里，串起东部滨海旅游带、西部滨海旅游带等和主城区内滨海的主要景区、老城开发区；轨道 2 号线起点新埠岛，终点雷琼世界地质公园(海口园区)，长度 27 公里，从新埠岛、穿白龙片区、经府城与城际轨道在新海口站相交后，至金盘、药谷工业区至雷琼世界地质公园(海口园区)；轨道 3 号线起点江东组团皇冠酒店，终点美兰机场，长度 13 公里，线路连接江东片区和水城片区。

关键词 4 区域空间管制

主城区搬迁工业项目统一安排在老城开发区

新规指出，工业用地布局应与城市职能提升和产业结构调整相适应。对主城区内污染和零散的工业企业采取合并、搬迁等方式进行整合提升。形成金盘工业区、海口药谷工业园区、临空产业园区和永桂开发区四个工业区。除重要的高新技术项目外，主城区搬迁工业项目原则上统一安排在老城开发区(海口市城市规

划协调区)。

在马村港区布置新的危险品仓储区，在工业区内部及工业区之间统筹安排工业仓储用地，逐步实现由企业单独设置仓储向整个工业区提供综合仓储服务的转变，促进仓储业的产业化发展。

规划物流园区三处：一处位于海口火车南站地区的南站物流园区，一处位于美兰国际机场的空港物流园区，一处位于新海港的新海物流园区。规划配送中心五处：海口南站配送中心；金盘配送中心；灵山配送中心；长流配送中心和桂林洋配送中心。

新版总规提出禁建、限建和宜建区

禁止建设区：包括地表水源一级保护区、基本农田保护区、地下水源核心区、文保单位的重点保护区、雷琼世界地质公园(海口园区)和海南东寨港国家级自然保护区的核心区、大型市政通道控制带、坡度大于 25%的山体等。

限制建设区：包括河湖湿地的生态控制区、地表水源二级保护区、地下水源防护区、行滞洪区、文保单位的建设控制地带、历史文化街区的重点保护区和建设控制区、雷琼世界地质公园(海口园区)和海南东寨港国家级自然保护区的非核心区、工程地质中度控制建设区、组团间隔离绿地、南部城市隔离绿带等。

适宜建设区：指禁止建设区、限制建设区以外的地区。

土地利用管理司对房地产用地调整容积率后补缴地价款有关问题的规定

土地利用管理司在《关于房地产用地调整容积率后补缴地价款有关问题的函》中提出，房地产用地调整容积率后征收应补缴的土地出让价款，应严格遵循地价评估、集体决策程序，以原出让方同意调整容积率的日期为评估期日，参照市场价格水平，优先采用市场比较法、假设开发法等评估方法，评估测算新旧容积率规划条件下的土地市场楼面地价，并择高作为补缴土地出让价款的标准。评估应遵循《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001)，可以由政府委托具备土地评估资质的机构进行。

土地市场楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：评估期日新容积率规划条件下的楼面地价，评估期日原容积率规划条件下的楼面地价，原出让时楼面地价期日修正到评估期日的修正值。核定新增建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件所新增的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。核定楼面地价时不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。

因调低容积率造成地价增值的，补交土地出让价款可按评估期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确认。

➤ 市场观察

2011年第三季度全国主要城市地价监测报告（摘要）

一、全国地价总体水平小幅上升，各用途地价环比、同比增速全面回落

1. 地价水平小幅上涨。2011年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为3040元/平方米，商业、居住、工业分别为5615元/平方米、4518元/平方米和649元/平方米。(图1)

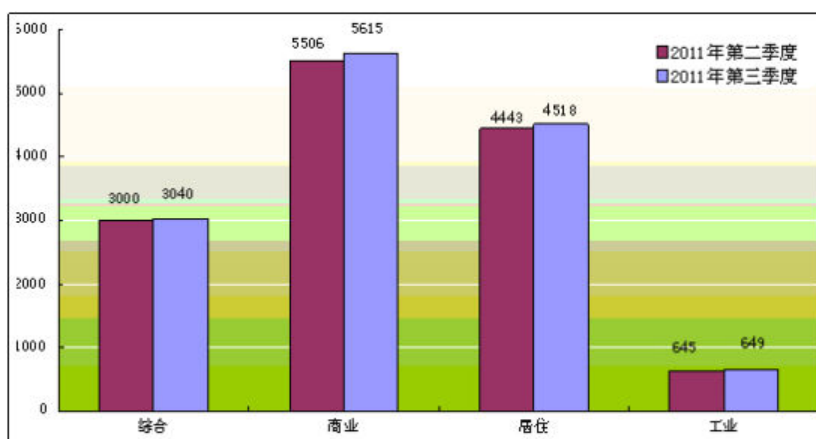


图1 2011年第二、三季度全国主要城市地价水平(元/平方米)

2. 地价增幅全面回落。2011年第三季度，全国主要监测城市综合、商业、居住和工业地价环比增长率分别为1.33%、1.98%、1.69%、0.64%；同比增长率分别为8.37%、11.54%、10.48%、4.61%。地价环比、同比增幅全面回落。

重点监测城市中，各项指标均高于全国主要城市平均水平。综合、商业、居住、工业地价环比增长率分别为1.39%、2.04%、1.74%和0.66%；同比增长率分别为9.33%、12.25%、11.19%和5.65%，环比、同比增速均较上一季度明显放缓。(图2)。

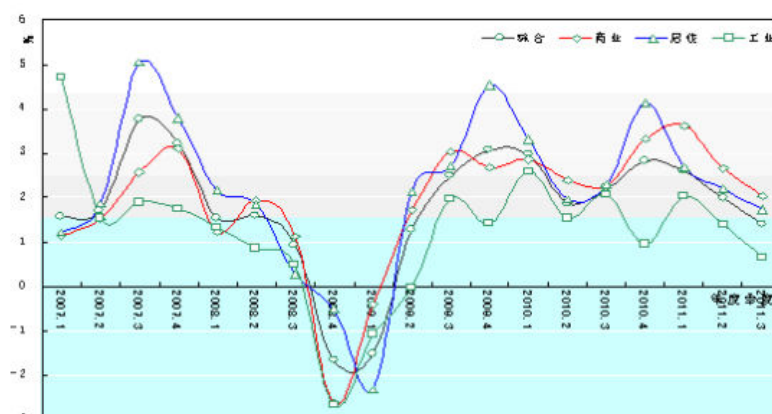


图2 2007年以来重点城市各用途地价环比增长率

二、全国主要监测城市中，超过五成城市的综合、居住地价增速回落，地价水平下降的城市明显增多

2011年第三季度，全国主要监测城市中，各监测城市中，综合地价涨幅超

过 5.0%的城市仅有 4 个，其中海口为 5.15%；7 个城市为负增长，综合地价同比涨幅超过 20.0%的城市仍有 5 个，但涨幅有所放缓。

居住地价变化与综合地价状况基本保持一致。超过五成的城市居住地价环比增速回落，环比增幅超过 5.0%的城市减少至 5 个，其中海口为 5.99%；12 个城市出现负增长；超过五成监测城市的居住地价同比增速有所回落，增幅超过 20.0%的城市减至 8 个，3 个城市居住地价较去年同期微降。

三、当前市场态势分析

从宏观经济层面来看，国际上经济复苏速度放缓，变数增加，国内经济走势总体可控，楼市调控政策纵向深化，多重因素叠加下，地价水平升中趋稳，涨幅持续回落。

从土地供应市场上异常交易地块的情况来看，高价地块数量明显减少，溢价率和竞价轮次相对平稳，市场热度降温。

从一线和热点城市月度地价调查情况来看，多数调查城市专家普遍认为地价稳中微升，且市场热点从居住向商业、工业地产转移的态势明显。

四、后期走势预判

预计四季度，随着我国经济自主稳定增长、保障性安居工程建设全年目标的推进，城市地价总体水平将会延续平稳增长。但随着供需双向调控政策全面落实、房地产业资金有序回流、通货膨胀率有效抑制等有利因素的强化，城市居住地价增速将进一步回调。

2011 年中央下达保障性安居工程任务用地落实情况公告

根据国土资源系统资料显示，截至 2011 年 10 月 14 日，全国 31 个省（区、市，含兵团，西藏除外）今年落实中央下达保障性安居工程建设任务用地 42614 公顷，用地落实率超过 100%（详见附表），已超额完成今年中央下达的保障性安居工程用地落实任务。

省（区、市，含兵团）	合计落实用地面积（公顷）	用地落实率	省（区、市，含兵团）	合计落实用地面积（公顷）	用地落实率
北京市	1180	108%	天津市	817.1	101%
河北省	1480.54	116%	山西省	1695.65	109%
内蒙古	1925.03	98%	辽宁省	1440	100%
吉林省	845.92	101%	黑龙江	3462.57	96%
上海市	1002	111%	江苏省	2660	102%
浙江省	997.92	99%	安徽省	2082.61	99%
福建省	881.39	110%	江西省	1012.8	99%
山东省	2127.48	102%	河南省	2679.68	100%
湖北省	1163	99%	湖南省	1605.22	92%
广东省	815.86	105%	广西	758.33	109%
海南省	430.29	98%	重庆市	1086.4	103%
四川省	1165.18	100%	贵州省	1067.21	100%

省(区、市,含兵团)	合计落实用地面积(公顷)	用地落实率	省(区、市,含兵团)	合计落实用地面积(公顷)	用地落实率
云南省	1106	96%	陕西省	2080	100%
甘肃省	595.66	104%	青海省	838	156%
宁夏	661.77	100%	新疆	1949.18	100%
兵团	1001	100%	合计	42613.8	102%

注：西藏除外，统计时间截至 2011 年 10 月 14 日

另据海南省国土环境资源厅资料显示，根据海南省委、省政府下达的 9.46 万套保障性住房建设任务，全省共安排保障性住房用地计划 440.7 公顷。前三季度，全省已落实保障性住房用地 425.85 公顷，占全年计划 96.63%。其中 18 个市县落实 184.55 公顷，农垦系统落实 228.15 公顷，洋浦经开区落实 3.06 公顷，林业系统落实 9.68 公顷，省直机关事务局已落实 0.41 公顷。

2011 年前三季度国土资源有关统计数据

一、建设用地供应情况

建设用地供应总量同比增长四成，交通、水利等基础设施用地占比明显提高。前三季度，全国建设用地供应 605.1 万亩，同比增长 40.8%。从季度情况看，供地呈逐季增长态势，其中三季度供地增速提高明显，环比增加 54.9%，同比增加 79.1%。从供应结构看，工矿仓储用地、房地产用地和基础设施等用地，同比分别增加 40.3%、14.0%和 74.8%，分别占供应总量的 34.5%、29.4%和 36.1%。在国家重点发展水利等政策带动下，基础设施用地的数量和占比增长明显。

二、主要监测城市地价情况

主要城市地价总体水平小幅上涨，同比、环比增幅全面回落。第三季度，全国 105 个主要监测城市地价总体水平为 3040 元 / 平方米，同比增长 8.4%，环比增长 1.3%。商业、居住、工业分别为 5615 元 / 平方米、4518 元 / 平方米和 649 元 / 平方米，同比增长率分别为 11.5%、10.5%、4.6%，较上一季度分别下降 0.2、0.3、0.8 个百分点。环比增长率分别为 2.0%、1.7%、0.6%，较上一季度分别下降 0.8、0.5、0.5 个百分点。

三、地质灾害监测情况

地质灾害损失下降，监测预警预防成效明显。前三季度，全国共发生地质灾害 15022 起，死亡失踪 255 人，直接经济损失 38.9 亿元，同比分别减少 49.8%、91.0%和 37.9%。与往年相比，地质灾害发生数量、造成的死亡失踪人数与直接经济损失同比均减少，特别是因灾造成的死亡失踪人数为历年最少。全国共成功预报地质灾害 372 起，避免人员伤亡 31770 人，避免直接经济损失 6.29 亿元。

四、国土资源违法查处情况

前三季度，全国发生违法用地行为 3.7 万件，涉及土地面积 24.6 万亩（其中耕地 9.0 万亩），同比分别上升 4.1%、10.8%（6.7%）。立案查处本年发生的违法用地案件 1.6 万件，涉及土地面积 18.8 万亩（其中耕地 6.4 万亩），同比分别下

降 4.3%、上升 3.8%（上升 0.6%）。立案查处矿产资源领域违法案件 4944 件，同比上升 5.6%。依法拆除违法构筑物 849.6 万平方米，没收构筑物 2689.8 万平方米，收回土地 4.5 万亩（其中耕地 9436.3 亩），罚没款 19.7 亿元。

我省用近 10 年时间基本完成农村集体土地确权登记发证工作

我省农村集体土地权属经过了土改、农业合作化、农村公社化等 6 次大变迁，土地权属已无文字资料可查，土地权属不清已严重影响并制约着农村的社会经济发展，为此，2001 年省委、省政府决定开展农村土地确权工作。经不懈努力，我省已完成农村土地确权登记发证 92810 宗、面积 4834.2 万亩，占农村土地总面积的 97%，并制作了全省农村集体土地所有权地籍图，建立了全省农村土地确权数据库，意味着农村宅基地确权登记发证成果将全面实现数字化管理。

土地纠纷调处是我省土地确权的难点。在调处场社间土地权属纠纷过程中，本着协商为主、让利于民的原则，将农垦农场原规划用地范围内的土地调整给周边农民使用，累计调整土地 39.9 万亩，解决了部分农民生产生活用地难问题。自 2002 年来，我省共解决农村土地权属纠纷 7649 宗、面积 156.3 万亩，分别占排查纠纷总宗数的 99%和总面积的 98%。

海南宅基地发证年底前完成

据海南省国土环境资源厅报，截至 9 月底，海南省农村宅基地确权登记发证 76.6 万户，发证率达 91.8%，全省有 12 个市县发证率超 90%，昌江县、万宁市、澄迈县、琼中县发证率超 95%，居全省前列。按照计划，今年底将基本完成全省农村宅基地确权登记发证工作。

“十一五”海南耕地保护成效显著受国家考核组好评

10 月 20 日至 23 日，由国土资源部、农业部等国家五部委组成的考核组对我省 2006—2010 年耕地保护责任目标履行情况进行检查、考核。考核组先后深入海口、澄迈、昌江、琼海等市县，实地检查部分补充耕地项目、土地整理项目及基本农田保护区。

“十一五”期间，海南耕地保护成效显著，2006 年全省保有耕地面积 1091.29 万亩，2010 年底保有耕地面积增至 1092.22 万亩，连续 5 年实现了耕地占补平衡，较好地完成了国家下达的耕地保护任务。国家考核组对此给予充分肯定。

“十一五”期间，我省切实加强耕地保护，并层层落实耕地保护目标责任，自 2007 年起，省政府每年均与市县领导一把手签订耕地保护责任状，逐级落实耕地保护责任，采取有力措施保护耕地。我省严格执行土地用途管制制度，严格用地审批监管，大力推动省内易地补充耕地，实现全省耕地占补平衡。

➤ 海南省土地出让、成交信息

海南省土地出让信息

(来源: 各期海南日报)

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	公告时间
1	海口	挂牌转让	(2011)第13号	---	海口市永桂工业开发区	2.141114	---	工业	2011-9-2
2		招标出让	招告字(2011)001号	2501地块	海口市滨海大道南侧长流起步区	1.488236	4.5	商务金融	2011-9-19
3		招标出让		2502地块	海口市滨海大道南侧长流起步区	1.522201	3	商务金融	2011-9-19
4		挂牌出让	(2011)第15号	---	海口市永万路东侧	1.361403	1.2	城镇住宅	2011-10-27
5		挂牌出让	(2011)第16号	---	海甸二东路东端北侧	0.259681	3.5	城镇住宅	2011-11-3
6	三亚	挂牌出让	三土环资告字(2011)10号	D-3-2	三亚市海棠湾C6片区D-3-2地块	15.3177	0.4	旅馆业	2011-9-28
7		挂牌出让		D-3-4	三亚市海棠湾C6片区D-3-4地块	13.4093	0.4	旅馆业	2011-9-28
8		挂牌出让	三土环资告字(2011)11号	A8-04	三亚市海棠湾40号开发单元A8-04	19.2595	0.86	商服(旅游)	2011-9-28
9		挂牌出让	三土环资告字(2011)2号	A8-06-16	三亚市海棠湾A5/8/9片区	4.0768	0.4	科研	2011-10-21
10		挂牌出让	三土环资告字(2011)13号	B15-1	三亚市田独高新技术产业园	7.7282	3	二类居住	2011-10-21
11	澄迈	招标出让	澄土环资出告字(2011)27号	27010-201132	老城经济开发区南一环路东段西侧	7.695	2	居住	2011-9-8
12		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)26号	27010-201116	老城经济开发区北一环路6.67公里处南侧地段	10	1.6	工业	2011-9-11
13		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)29号	27010-201160	老城经济开发区玉堂南路1.1公里处西侧	1.9932	1.8	工业	2011-9-30
14		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)30号	27010-201170	老城经济开发区南一环路3.9公里处	2.2256	1.8	工业	2011-9-30
15		招标出让	澄土环资出告字(2011)31号	27010-201131-1	老城经济开发区快速干道19.5公里处南侧地段	6.8891	1.8	居住	2011-10-1
16		招标出让	澄土环资出告字(2011)32号	27010-201131-2	老城经济开发区快速干道19.6公里处南侧地段	3.8919	1.8	居住	2011-10-5
17		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)34号	2702-201024-2	澄迈县福山镇红光农场向阳对及西线高速公路福山出口处	17.8804	2	商服	2011-10-18
18		招标出让	澄土环资出告字(2011)36号	27010-201040	澄迈县白莲农科所一带	5.4262	2	居住	2011-10-20
19		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)35号	27010-201009	老城经济开发区海口综合保税区西侧地段	23.5879	1.8	工业	2011-11-2

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	公告时间
20	琼海	挂牌出让	琼海告字(2011)05号	J2008011-1	琼海市嘉积镇嘉博路西侧桥头上岭员村一杯	1.33333	1	酒店	2011-10-29
21		挂牌出让		J2008011-2	琼海市嘉积镇嘉博路西侧桥头上岭员村一杯	6.10072	1.555	城镇住宅	2011-10-29
22		挂牌出让		J2008011-3	琼海市嘉积镇嘉博路西侧桥头上岭员村一杯	5.91133	1.55	城镇住宅	2011-10-29
23	琼中	挂牌出让	琼中土环资告字(2011)08号	02001-201103	琼中县湾岭农副产品加工园东侧	3.69	1.2	工业	2011-9-8
24		挂牌出让	琼中土环资告字(2011)06号	05001-201105	琼中县城北新区民族文化广场北侧	6.9075	2	住宅	2011-9-14
25		挂牌出让	琼中土环资告字(2011)07号	05001-201106	琼中县城北新区民族文化广场北侧	0.54631	2	住宅	2011-9-14
26		挂牌出让	琼中土环资告字(2011)09号	02001-201104	琼中县湾岭农副产品加工园东侧	5.09	1	工业	2011-9-30
27	保亭	招标出让	保土环资告字(2011)04号	2010-1号	三道镇甘什村委会毛民经济合作社西北侧	3.46666684	1.8	商服	2011-9-4
28		拍卖出让	保土环资告字(2011)05号	BT-2011-29	保亭县城南环路桃源小区西侧	5.752	2	住宅	2011-10-11
29		拍卖出让		BT-2011-30	保亭县城南环路桃源小区西侧	5.9973	2	住宅	2011-10-11
30	拍卖出让	保土环资告字(2011)05号	BT-2011-31	保亭县城西环路什么东段东侧	6.92534	1.2	住宅	2011-10-19	
31	定安	招标出让	定土环资出告字(2011)8号	2011-03	定安县塔岭新区兴安大道东侧	3.5533	1.8	住宅	2011-9-17
32		招标出让		2011-16	定安县塔岭新区兴安大道东侧	4.0061	1.8	住宅	2011-9-17
33		挂牌出让	定土环资出告字(2011)9号	2011-02	定安县黄竹镇文明中路	6.7948	1.01	住宅	2011-9-25
34		招标出让	定土环资出告字(2011)13号	2011-11	定安县塔岭新区栖凤路南侧	5.4731	1.67	住宅	2011-9-30
35		招标出让		2011-12	定安县塔岭新区栖凤路南侧	5.3479	1.67	住宅	2011-9-30
36		招标出让		2011-13	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.3648	1.67	住宅	2011-9-30
37		招标出让		2011-14	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.2279	1.67	住宅	2011-9-30
38		挂牌出让	定土环资出告字(2011)10号	2011-01地块一	定安县黄竹镇文明中路东侧	2.8745	1.01	住宅	2011-9-30
39		挂牌出让		2011-01地块二	定安县黄竹镇文明中路东侧	0.326	1.5	住宅	2011-9-30
40		挂牌出让		2011-03	定安县黄竹镇文明中路东侧	0.9934	1.01	住宅	2011-9-30
41		挂牌出让		2011-1地块一	定安县南丽湖	1.5999	0.3	商服	2011-9-30
42		挂牌出让		2011-1地块二	定安县南丽湖	1.7001	0.3	商服	2011-9-30
43		挂牌出让		2011-1地块三	定安县南丽湖	0.7075	---	绿地	2011-9-30
44		挂牌出让	2011-2	定安县南丽湖	1.4953	0.6	商服	2011-9-30	
45		招标出让	定土环资出告字(2011)12号	A-05	定安县南丽湖	1.5151	0.3	商服	2011-10-1
46		招标出让		A-07	定安县南丽湖	3.4974	1.01	住宅	2011-10-1
47	招标出让	定土环资出告字(2011)11号	A-02	定安县南丽湖	6.6039	1.01	住宅	2011-10-1	
48	招标出让	定土环资出告字(2011)14号	A-01	定安县南丽湖	5.0504	1.01	住宅	2011-10-1	
49	招标出让	定土环资出告字(2011)15号	2011-11	定安县塔岭新区栖凤路南侧	5.4731	1.67	住宅	2011-10-15	
50	招标出让		2011-12	定安县塔岭新区栖凤路南侧	5.3479	1.67	住宅	2011-10-15	
51	招标出让		2011-13	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.3848	1.67	住宅	2011-10-15	
52	招标出让		2011-14	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.2279	1.67	住宅	2011-10-15	

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	公告时间
53	万宁	挂牌出让	---	万让 2010-12 号	山根镇海榆东线公路西北侧	1.1707(其中住宅用地 0.8218 公顷; 商务金融)	住宅: 1.2; 商务金融: 1.5	住宅、商务金融	2011-9-1
54		挂牌出让	---	万让 2010-17 号	山根镇海榆东线公路西北侧山根财政所西南侧	3.2682	住宅: 1.2; 商务金融: 1.5	住宅、商务金融	2011-9-1
55		挂牌出让	---	万让 2010-13-1	兴隆旅游区碑头水库东侧、莲兴大道南侧	6.7736	1.01	住宅	2011-10-22
56		挂牌出让	---	万让 2010-13-2	兴隆旅游区碑头水库东侧、莲兴大道南侧	7.6502	住宅: 1.01; 商服: 0.6	住宅、商服	2011-10-22
57		挂牌出让	万让告字(2011)11 号	万让 2010-17-1	南燕湾旅游公路北侧	6.7186	1.01	住宅	2011-10-28
58		挂牌出让		万让 2010-17-2 号	南燕湾旅游公路北侧	6.1058	1.01	住宅	2011-10-28
59		挂牌出让		万让 2010-17-3 号	南燕湾旅游公路北侧	6.541	1.01	住宅	2011-10-28
60		挂牌出让		万让 2010-17-4 号	南燕湾旅游公路北侧	5.7933	1.01	住宅	2011-10-28
61		挂牌出让		万让 2010-18 号	南燕湾旅游公路南侧	4.6506	0.5	住宿餐饮	2011-10-28
62		五指山		招标出让	五土环资出告字(2011)07 号	WZSJS-2011-61	五指山市水岸别墅对面	4.279	2.2
63	挂牌出让		五土环资告字(2011)06 号	WZSJS-2011-40	五指山市南圣镇牙南下一、二村东南侧	2.93501	0.4	住宿餐饮	2011-9-16
64	挂牌出让		五土环资告字(2011)04 号	WZSJS-2011-42	五指山冲山镇番空村北侧	0.0646(A 地块)	1.1	居住	2011-11-1
65	招标出让		五土环资出告字(2011)09 号	WZSJS-2011-35	五指山市南圣镇永忠村西北侧	9.33333	0.3	度假村	2011-11-1
66	东方	挂牌出让	---	2009 年第一批次地块 2	八所镇疏港大道西侧	2.96	1.5	精细化工项目	2011-10-11
67		挂牌出让	---	2009 年第一批次地块 3	八所镇化工一横路北侧	8.002	1.5	精细化工项目	2011-10-11
68		挂牌出让	---	2009 年第一批次地块 4	八所镇化工一横路南侧	12.354	1.5	精细化工项目	2011-10-11

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	公告时间
69	临高	挂牌出让	临土环资用告字(2011)006号	LC2011-14号	临美路西侧	6.9959	2	住宅	2011-10-3
70		挂牌出让			临美路西侧	0.64	2	商服	2011-10-3
71	儋州	招标出让	儋土环资公告(2011)26号	E0302E0401号	儋州市那大城西片区控制性详细规划 E0302E0401号地块	13.2591	2.5	商住	2011-9-1
72		招标出让	儋土环资公告(2011)31号	I01-04、09号	儋州市北部新区控规 i01-04、09号地块	4.2717	2.77	二类住宅	2011-9-7
73		挂牌出让	儋土环资公告(2011)24号	34-10	儋州市那大控规 34街区 34-10地块	2.716333469	1.8	商业用地	2011-9-6
74		招标出让	儋土环资公告(2011)33号	B0205-1	儋州市那大城西片区	10.7543	1.2	二类住宅	2011-9-18
75		招标出让		B0206	儋州市那大城西片区	1.989	1.5	商服	2011-9-18
76		招标出让	儋土环资公告(2011)34号	B0205	儋州市那大城西片区	10.8282	1.2	二类居住	2011-9-18
77		招标出让	儋土环资公告(2011)35号	B0209	儋州市那大城西片区	11.63618178	1.2	居住	2011-9-18
78		招标出让	儋土环资公告(2011)36号	B0205-2	儋州市那大城西片区	9.95409768	1.2	二类居住	2011-9-18
79		招标出让		B0207	儋州市那大城西片区	0.27248029	0.9	教育	2011-9-18
80		挂牌出让	儋土环资公告(2011)29号	---	金海纸浆厂北侧莲花山沿海地段	40.9482	1	工矿仓储	2011-9-23
81		挂牌出让	儋土环资公告(2011)30号	A0501	儋州市城西片区控规 A0501地块	3.77469	2.3	住宅	2011-9-9
82		挂牌出让	儋土环资公告(2011)32号	---	儋州市滨海新区第一组团(一期)B-3-1地块	12.5363	1.4	旅馆	2011-10-12
83		挂牌出让		---	儋州市滨海新区第一组团(一期)B-3-2地块			居住	2011-10-12
84		挂牌出让		---	儋州市滨海新区第一组团(一期)B-3-3地块	8.4225	2.2	居住	2011-10-12
85		挂牌出让		---	儋州市滨海新区第一组团(一期)B-4-1地块	7.0971	2.2	居住	2011-10-12
86		挂牌出让		儋土环资公告(2011)39号	儋州市北部新区控制性详细规划 E01-05号	儋州市北部新区控制性详细规划 E01-05号地块	0.183066	2.3	住宅
87	陵水	挂牌出让	陵土告字(2011)7号	W23-2	陵水县椰林镇滨河北岸	2.1247	3	其他商服	2011-10-31
88	昌江	招标出让	昌土环资告字(2011)1149号	---	昌江大道西侧	5.224	2.3	居住	2011-9-3
89		招标出让	昌土环资告字(2011)1179号	---	昌江县海尾镇五大村西侧	3.0682	0.5	住宿餐饮	2011-10-12
90	文昌	招标出让	文土告字(2011)8号	文国土储(2011)-4	东郊镇东部沿海(良山村)地段	3.325324	0.3	旅游度假	2011-9-30
91		挂牌出让	文土告字(2011)9号	文国土储[2010]-23-1号	文城镇清澜北二环路东侧地段	6.999737	2.5	二类居住和公共绿地	2011-10-13
92		挂牌出让		文国土储[2010]-23-2号	文城镇清澜北二环路东侧地段	4.846123	2.5	二类居住	2011-10-13
93	乐东	拍卖出让	乐土环资告字(2011)83号	Ln2010-13	乐东县抱由镇供电公司旁	4.924	0.5	酒店	2011-9-26
94		拍卖出让	乐土环资告字(2011)85号	乐沐储 2011-1	乐东县佛罗镇龙沐湾	7.78134	0.5	住宿餐饮	2011-10-28

海南省土地成交信息

(来源: 土地市场网)

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	受让方	
1	海口	挂牌出让	(2011)第 11 号	2601 号	滨海大道南侧长流起步区 2601	1.61784	4.257	商务金融	2011-9-1	7665	12401.31	河南昌建地产发展有限公司	
2		挂牌出让	---	---	龙桥镇东线高速公路龙桥段西侧	1	0.3	批发零售	2011-9-22	2064	2063.951	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司	
3	三亚	挂牌出让	三土环资告字(2011)7 号	A47-1/2	三亚创意新城控规 A47-1/2 地块	6.3880	1.2	工业	2011-9-28	451	2880	益科博能源设备(三亚)有限公司	
4	澄迈	挂牌出让	澄土环资出告字(2011)24 号	27010-201127	老城经济开发区博院西路北侧地段	3.0837	2.5	工业	2011-9-23	224	690	澄迈老城开发区发展有限公司	
5		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)25 号	27010-201113	老城经济开发区工业大道 7.5 公里处南侧	1.9587	1.6	工业	2011-9-24	203	398	海南瑞城水泥制品有限公司	
6		招标出让	澄土环资出告字(2011)27 号	27010-201132	老城经济开发区南一环路东段西侧	7.695	2	居住	2011-10-9	639	4920	海南文新房地产开发有限公司	
7							2.5	商服	2011-10-9				
8							2	居住	2011-10-9				
9		挂牌出让	---	---	---	澄迈县疏港大道距马村港 5 公里处	0.4667	0.6	批发零售	2011-9-20	377	176.05	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
10		挂牌出让	---	---	---	澄迈县马村港疏港公路 23 公里处东西两侧	0.8001	0.6	批发零售	2011-9-20	377	302	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
11		挂牌出让	澄土环资出告字(2011)26 号	27010-201116	老城经济开发区北一环路 6.67 公里处南侧地段	10	1.6	工业	2011-10-9	218	2182	海南统一企业有限公司	
12	琼中	挂牌出让	琼中土环资告字(2011)06 号	05001-201105	琼中县城北新区民族文化广场北侧	6.9075	2	住宅	2011-10-25	607	4193	琼中双城房地产开发有限公司	
13		挂牌出让	琼中土环资告字(2011)07 号	05001-201106	琼中县城北新区民族文化广场北侧	0.54631	2	住宅	2011-10-25	608	332	琼中双城房地产开发有限公司	

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	受让方
14	保亭	挂牌出让	保土环资告字 (2011)02号	BT-2011-11号	县城南环轮桃园小区 西侧	6.66667	2	住宅	2011-9-7	1954	13030	海南保亭闽庄园房地产 有限公司
15	定安	招标出让	定土环资出告 字(2011)12号	A-05	定安县南丽湖	1.5151	0.3	商服	---	830	1258	海南丽湖养生投资有限 公司
16		招标出让		A-07	定安县南丽湖	3.4974	1.01	住宅	---	785	2747	海南丽湖养生投资有限 公司
17		招标出让	定土环资出告 字(2011)11号	A-02	定安县南丽湖	6.6039	1.01	住宅	---	785	5187	海南丽湖养生投资有限 公司
18		招标出让	定土环资出告 字(2011)14号	A-01	定安县南丽湖	5.0504	1.01	住宅	---	785	3967	海南丽湖养生投资有限 公司
19		招标出让	定土环资出告 字(2011)3号	G-01-1	定安南丽湖东侧	3.6761	0.3	住宿餐饮	2011-10-21	763	2805	皓佳有限公司
20		招标出让	定土环资出告 字(2011)8号	2011-03	定安县塔岭新区兴安 大道东侧	3.5533	1.8	住宅	2011-10-21	1051	3735	海南中润投资有限公司
21		招标出让		2011-16	定安县塔岭新区兴安 大道东侧	4.0061	1.8	住宅	2011-10-21	790	3165	海南中润投资有限公司
22	东方	拍卖出让	---	宗地01号	滨海北路东侧	6.4884	2.5	居住	2011-9-14	596	9672.6	东方滨海花园房地产开 发有限公司
23		拍卖出让		宗地02号(分地 块1、地块2)	滨海北路东侧	5.6204	2.5	居住	2011-9-14	600	8430.6	东方滨海花园房地产开 发有限公司
24		拍卖出让		滨海北路东侧	9.3708	1.1	旅游度假	2011-9-14	1364	14052.8	东方滨海花园房地产开 发有限公司	
25	临高	挂牌出让	临土环资用告 字(2011)005号	2011-CR-5A	临城镇城区地段	3.577	2.6	住宅	2011-9-14	712	3376.518	海南盈海建业投资有限 公司
26		挂牌出让			临城镇城区地段	1.1653	2.6	商服	2011-9-14			
27		挂牌出让		2011-CR-5B	临城镇城区地段	4.0188	2.6	住宅	2011-9-6	710	3365.4	海南长胜房地产开发有 限公司
28		挂牌出让			临城镇城区地段	0.7212	2.6	商服	2011-9-6			
29		挂牌出让		2011-CR-5C	临城镇城区地段	3.757	2.6	住宅	2011-9-7	698	2622.386	海南中发投资有限责任 公司
30	儋州	招标出让	儋土环资公告 (2011)26号	E0302E0401号	儋州市那大城西片区 控制性详细规划 E0302E0401号地块	13.2591	2.5	商住	2011-10-9	570	7562.668	海南海建房地产开发有 限公司
31		招标出让	儋土环资公告 (2011)31号	I01-04、09号	儋州市北部新区控规 i01-04、09号地块	4.2717	2.77	二类住宅	2011-10-14	1404	5998.28	海南亚欣房地产开发有 限公司

序号	市县	出让方式	公告文号	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	受让方	
32	白沙	挂牌出让	---	---	海南省白沙黎族自治县邦溪镇 310 省道南侧	2.3809	1.5	工业	2011-9-30	89	212	海南福莱斯林业有限公司	
33	乐东	挂牌出让	乐土环资告字(2011)23号	ln2010-17	九所镇石门坡林场旁	3.2144	0.7	工业	2011-9-6	176	566	乐东方海新型建材有限公司	
34		挂牌出让	乐土环资告字(2011)79号	Ln2010-36	乐东县千家镇原抱伦农场	2.91247	2.8	住宅	2011-10-10	457	1330	乐东天顺房地产开发有限公司	
35	屯昌	挂牌出让	屯国土让告字(2011)4号	2011-Z-3	屯城镇环西路西侧	0.9725	1.6	其他普通商品住房	2011-9-13	1011	983	海南鑫河华置业有限公司	
36		挂牌出让		2011-Z-4	屯城镇环西路西侧	1.9964	1.6	其他普通商品住房	2011-9-13	1012	2020	海南鑫河华置业有限公司	
37		挂牌出让		Z-2011-5	屯城镇环西路东侧	0.8975	2	其他普通商品住房	2011-9-13	1850	1660	海南鑫河华置业有限公司	
38		挂牌出让		---	2011-G-7	屯城镇北干路北侧	2.6964	0.7	工业	2011-9-26	274	740	海南雅境置业有限公司
39		挂牌出让		屯国土让告字(2011)8号	2011-Z7	新兴镇加乐潭水库北侧	6.9949	1.01	城镇住宅	2011-10-12	501	3505	海南屯昌盛威投资有限公司
40		挂牌出让			2011-S-1	新兴镇加乐潭水库北侧	14.4107	0.698	住宿餐饮	2011-10-12	451	6505	海南屯昌盛威投资有限公司

➤ 楼市新政

国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见

2011年9月18日，国务院下发了《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（下称《意见》）。《意见》提出，对完不成保障房建设任务的地方政府，住房和城乡建设部及监察部将对负责人进行问责；完不成保障性安居工程建设任务的城市，一律不得兴建和购置政府办公用房；明确提出到“十二五”期末，全国保障房的覆盖面要达到20%。该《意见》中还涉及到保障房建设的重点、扶持政策、保障房质量以及分配制度等方面。

明年保障房开工套数将下调

住建部部长姜伟新在十一届全国人大常委会二十三次会议上透露，财政部和住建部正在研究制定2012年保障性安居工程开工规模，整体规模会适度下调，但是中央财政支持的投资规模不会减少。据了解，四川、河南、海南、广西等部分省市的保障性安居工程建设指标，较2011年均小幅下调，海南省2012年保障性安居工程的计划任务为7.9万套，较2011年13.9万套，下调43%。

针对目前保障房存在的质量监管及相应基础公共配套等问题，姜伟新表示，2012年上半年将对“十二五”保障性住房建设的数量、质量等一系列问题进行中期评估，并根据评估结果，确定3600万套原定的规划数是不是需要调整。

中欧国际工商学院经济学与金融学教授许小年在“2011年万达商业地产年会”上接受记者采访时表述，在大量的投资冲动和保障房建设消耗下，地方政府的债务危机已经非常严重，与此同时，土地财政大幅缩减，预计明年也将持续，2012年地方债又将迎来第一轮还款的高峰期。资金压力将在明年凸显。

海口“十二五”将建保障房6万多套

《海口市十二五保障性住房建设发展规划》对“十二五”期间保障性住房需求量进行了测算，计算出“十二五”期间海口保障性住房建设总量为63316套（从应建7.57万套中扣除了2010年度未竣工结转2011年度在建工程1.2384万套），其中，出租类1.258万套，出售类4.9976万套，城市棚户区改造（安置房）640套。将住房保障对象从城市低收入住房困难家庭逐步扩大到中等收入住房困难家庭，使受保群体的居住条件得到进一步完善。

据介绍，《规划》提出，构建和完善分层次、多渠道的住房保障体系，逐步增加符合保障标准的出租类和出售类保障性住房供应，逐步减少租赁房和经济适用房的建设，加大公共租赁住房 and 限价商品房建设。依据房价收入比、人均住房

建筑面积以及经验借鉴，测算出 2011 年海口市保障性住房的最高保障标准（收入标准和住房困难标准）。结合实际情况，确定海口 2011 年保障对象住房困难最高标准为 16 平方米。

从具体落实情况来看，海口在“十一五”期间已解决 3.4 万户城市家庭住房困难的基础上，“十二五”期间力争解决 7.57 万户城市家庭住房困难。

海口鼓励企业和个人资金进入保障房建设领域

海口市编制《海口市“十一五”保障性住房建设发展规划》，以解决中等和中等偏低收入居民的住房问题。《规划》从土地供给、资金筹措、准入和退出等五个方面提出了“十一五”期间完善海口市保障性住房建设与管理体的具体举措：加大保障性住房用地落实力度；多渠道筹措保障性住房建设资金；整合资源调整优化保障性住房结构；健全保障性住房准入退出机制；加强保障性住宅小区的配套设施建设。

➤ 市场观察

海口房价上涨放缓，投机性炒房得到遏制

今年以来，海口市积极调整房地产开发结构，大力推进保障性住房建设，投机性炒房得到遏制，房价过快上涨的势头得到有效抑制。前三季度，海口房地产开发投资保持平稳较快增长，商品房销售形势逐渐好转，新开工面积稳步增长，保障性住房建设进度加快。但受房地产调控政策影响，海口房地产开发资金来源趋紧，销售与资金双重压力仍然较大。

海口市住建局相关负责人介绍，今年海口商品房均价为 9213.7 元/平方米，商品住房均价为 8863 元/平方米，同比上涨 9.3%，增幅在海口市年初提出的新建商品住房价格控制目标内，低于海口市城镇居民人均可支配收入增幅。而在市场实际操作中，很多楼盘都有买房送物业、家电、装修等优惠措施，这又从内部拉低了部分房价。

今年前 9 月，海口房地产开发投资 91.78 亿元，同比增长 49.2%。其中，住宅投资 77.16 亿元，同比增长 59.1%。登记销售商品房 11956 套、125.78 万平方米，同比减少 47.50%和 51.5%。其中，登记销售商品住房 9801 套、107.43 万平方米，同比减少 49.20%和 52.50%。商品房销售金额 1156046.91 万元，同比下降 40.6%，岛外购房仍占主导地位。登记销售的商品住宅中，岛内与岛外分别占商品住宅登记销售总面积的 45%和 55%，套数的 41%和 59%。受限购影响，岛外购房同比下降约一成。

在保障性住房方面，今年省下达海口市保障性住房建设计划任务 9853 套，其中含新增廉租住房租赁补贴 120 户、结转 2010 年度计划外开工并续建的保障性住房 1787 套，即海口 2011 年度应新开工建设保障性住房 7946 套。到 9 月底，海口落实省下达 2011 年任务计划的项目已新开工保障性住房 8845 套，占省下达

计划任务的 111%。2011 年度新开工的廉租住房、公共租赁住房、经适房及限价商品住房项目，均采取集中建设、统一配套，项目地址位于秀英区永桂片区的永秀花园二期；项目计划于 2013 年竣工交付使用。

多家银行首套房利率上浮 购房者贷款利息增加

首套房利率上浮波及全国，海南各大银行上浮 5%—20%。目前建行上浮 1.05 倍，光大上浮 1.1 倍，深发展上调 1.2 倍，农行无上调。

以贷款 100 万 20 年的首套房贷款为例，按照建行首套房贷来算，上调基准利率 1.05 倍为 7.40%，现行基准利率 7.05%，两者对比差额，借款人每月要多还款 211.87 元，贷款 20 年累计总利息增加 50847.88 元。

此次利率上调最主要的是银行放款时间被拉长，对于急需回款来进行后续工程开发的开发商影响尤其严重。对于那些所售项目已经销售了大半，后续没有新的项目或是还未进行后续土地开发的开发商影响不大；但对销售不太乐观，受到交房期限的制约而要继续赶工期的开发商的影响较大。

业内称，年内的六次上调存贷款准备金累积作用影响开始凸显，由于银行信贷额度趋紧，为了年内业绩冲关，首套房利率上浮成为必然。一方面，此次首套房贷利率上调，将会冲淡购房者的购房冲动，另一方面，随着房贷以及开发贷的收紧，开发商回笼资金的周期被拉长，房企资金压力加大，下一阶段，大范围大幅度的降价促销拐点将出现。

因为海口的刚性需求市场比较大，所以此次利率上调对海口影响较大，而对东线一些高端项目来说影响较小。据调查显示，68%的购房者表示会暂时搁浅购房计划。目前大部分银行的额度都非常紧张，后续仍有继续上调的可能。

海口首批经适房小区预配售价公布

海口市 2010 年由政府统筹兴建的经济适用住房项目（福秀小区 510 套、南江花园 1006 套、凤翔花园 2699 套、南海花园 728 套、水滨花园 572 套）当前已具备预配售条件，海口市计划今年 11 月份组织实施经济适用住房配售摇号工作。关于政府投资经济适用住房配售的相关要求已正式出台，5 小区预配销售价格一一公布，配售对象为已取得区住房保障中心核发《海口市保障性住房准购通知书》的经济适用住房申请人，住房项目情况及预配销售价格如下：

经济适用住房项目	项目地址	预配销售价格
南江花园	琼山区新大洲大道北侧西至林村、南至武警海口支队	3700 元/m ²
福秀小区	秀英区向荣路北侧	3450 元/m ²
凤翔花园	琼山区凤翔西路南侧	3500 元/m ²
南海花园	龙华区南海大道以北、滨涯路南侧	3600 元/m ²
水滨花园	美兰区青年路西侧	3800 元/m ²

海南：三季度房地产景气指数同比下降 17.6 点

据国家统计局海南调查总队报，第三季度，海南房地产景气指数为 82.4，与上季度持平，比上年同期下降 17.6 点。

据了解，前三季度，海南省企业家信心指数为 130.1，出现小幅回落，比上季度和上年同期分别下降 7.6 和 0.8 点。企业景气指数为 125.7，比上季度上升 2.8 点，比上年同期下降 5.9 点，均处于较景气区间。

分行业看，八大行业信心指数均下降。降幅最大的为房地产业，三季度信心指数为 76.5，比上季度和上年同期分别下降 17.6 和 41.2 点，已经连续三个季度徘徊在不景气区间，在八大行业中景气值最低。降幅最小的是批发零售业，三季度信心指数为 143.0，比上季度下降 0.4 点，比上年同期上升 12.2 点。批发零售业景气指数为 143.3，比上季度和上年同期分别上升 8.9 和 6.2 点。

海南楼市银十降温 海口成交破千再创新高

据数据显示：海南楼市 10 月份总成交 2755 套，环比 9 月份 3201 套下跌 13.93%；住宅成交总面积为 242365.53 平米，环比 9 月份 272010.62 平米下跌 11%；住宅成交均价 10408.99 元/平米，环比 9 月份 10615.35 元/平米下跌 2%。海南楼市 8、9 月份的一路上涨势头不再，在“银十”之际突遇降温。楼市传统“银十”之月没有给开发商带来预期的成交业绩。此外，海口市成交继 8 月份成交 1098 套后再创新高，10 月份成交 1140 套，占全省成交总量的 42%，遥遥领先于其他市县。成交量环比 9 月的 889 套上涨 28.23%，同比（2010 年 10 月海口商品房成交 945 套）增长 20.63%。三亚、文昌和琼海成交量相差不大，总共占全省成交的 34%；保亭和澄迈有后来居上之势，成交量分别为 277 套和 189 套，占全省的 10% 和 7%。

中央重申楼市调控 督促地方政府“hold 住”

10 月 29 日的国务院常务会议要求，今后几个月要坚定不移地搞好房地产调控。各地政府要切实负起责任，继续严格执行政策，进一步巩固调控成果。增加普通商品住房用地，促进房价合理调整。一年多的楼市调控已令市场出现了明显变化，虽然全国总体楼市仍处于量增阶段，但不少房地产重镇商品房销售都出现了下滑。

海南今年前三季度房屋销售面积 619.49 万平方米，同比增长 0.3%；房屋销售额 557.83 亿元，同比下降 0.4%，降幅比上半年收窄 4.9 个百分点。海南省政府副秘书长罗时祥对此表示，前三季度海南房地产业增加值同比增长 2.0%，远远低于去年同期增速 32.3 个百分点。房地产业对海南经济增长的拉动力明显减弱。尽管随着保障性住房的建设力度和商品房的促销力度不断加大，全省房屋销售呈现积极变化，但房地产业的增幅放缓对整体经济的增长造成较大影响。

当前的经济结构下，房地产业的重要性非同一般，这也导致地方政府放松调

控的冲动始终存在。此时中央再度要求地方今后几个月“严格执行”调控政策，地方能坚持多久尚需观察。

➤ 海口市、三亚市 2011 年 8、9 月房屋销售价格指数一览表

海口市、三亚市 2011 年 8、9 月房屋销售价格指数一览表

(来源：国家统计局网站)

月份	城市	新建住宅价格指数			新建商品住宅价格指数			二手住宅价格指数		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
8 月	海口	99.8	101.3	102.3	99.8	101.3	102.3	99.9	100.7	97.7
	三亚	100	101.6	101.6	100	97.8	98.5	100	97.8	98.5
9 月	海口	99.9	101.3	102.2	99.9	101.3	102.2	99.6	100.3	97.3
	三亚	100.0	101.3	101.6	100.0	101.3	101.6	100.0	97.5	98.5
新建商品住宅分类价格指数										
月份	城市	90 m ² 及以下			90-144 m ²			144 m ² 以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
8 月	海口	100.1	103.4	104.4	99.9	101.1	102.1	99.7	101	102
	三亚	100	101.8	101.8	100	101.6	102	100	101.4	101
9 月	海口	99.9	103.3	104.3	99.9	101.1	102.0	99.8	100.9	101.8
	三亚	100.0	101.5	101.8	99.9	101.2	102.0	100.0	101.1	101.0
二手住宅分类价格指数										
月份	城市	90 m ² 及以下			90-144 m ²			144 m ² 以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
8 月	海口	99.9	100.6	97.7	99.9	100.6	97.6	99.9	100.8	97.8
	三亚	100.1	97.9	98.6	100	97.6	98.2	100	98	98.7
9 月	海口	99.6	100.2	97.3	99.5	100.1	97.2	99.8	100.6	97.6
	三亚	100.0	97.6	98.6	100.0	97.3	98.2	--	97.7	98.7

➤ 海口市 8、9、10 月楼市成交排行榜

海口市 8、9、10 月楼市成交排行榜

(来源：搜房网)

全市销售套数排行榜

排名	月份	项目名称	区县	成交套数(套)
1	8月	宝泰温泉花园	琼山	141
	9月	儒俊雅苑	琼山	110
	10月	德信滨江绿都	琼山	205
2	8月	新世界花园	美兰	59
	9月	润江财苑	琼山	105
	10月	海岸·郁金香花园	美兰	147
3	8月	佳元江畔人家	琼山	52
	9月	德信滨江绿都	琼山	57
	10月	永升华府	龙华	99
4	8月	儒俊雅苑	琼山	38
	9月	宝泰温泉花园	琼山	50
	10月	宝泰温泉花园	琼山	59
5	8月	锦地翰城	秀英	36
	9月	佳元江畔人家	琼山	44
	10月	儒俊雅苑	琼山	35
6	8月	乾坤湖	琼山	35
	9月	永升华府	龙华	41
	10月	中景花园	琼山	28
7	8月	江军苑	琼山	28
	9月	金鹿花园	琼山	26
	10月	联发名宇	美兰	28
8	8月	金鹿花园	琼山	25
	9月	新世界花园	美兰	26
	10月	正大豪庭	龙华	25
9	8月	明光国际	龙华	19
	9月	翡翠水城	琼山	16
	10月	金鹿花园	琼山	24
10	8月	永升华府	龙华	18
	9月	海阔天空国瑞城	美兰	14
	10月	佳元江畔人家	琼山	23

全市销售面积排行榜

排名	月份	项目名称	区县	成交面积 (m ²)
1	8月	宝泰温泉花园	琼山	11670
	9月	润江财苑	琼山	9030
	10月	德信滨江绿都	琼山	18440
2	8月	夏威夷海岸	秀英	11220
	9月	儒俊雅苑	琼山	7060
	10月	海岸·郁金香花园	美兰	10580
3	8月	新世界花园	美兰	6800
	9月	德信滨江绿都	琼山	5140
	10月	永升华府	龙华	6760
4	8月	佳元江畔人家	秀英	4450
	9月	宝泰温泉花园	琼山	3930
	10月	宝泰温泉花园	琼山	3360
5	8月	锦地翰城	琼山	2790
	9月	佳元江畔人家	琼山	3720
	10月	金鹿花园	琼山	2570
6	8月	儒俊雅苑	琼山	2540
	9月	新世界花园	美兰	3120
	10月	儒俊雅苑	琼山	2440
7	8月	乾坤湖	琼山	2480
	9月	永升华府	龙华	2820
	10月	翡翠水城	琼山	2140
8	8月	金鹿花园	琼山	2450
	9月	金鹿花园	琼山	2720
	10月	联发名宇	美兰	2100
9	8月	江军苑	琼山	2070
	9月	海阔天空国瑞城	美兰	1710
	10月	中景花园	琼山	1870
10	8月	海阔天空国瑞城	美兰	2000
	9月	翡翠水城	琼山	1590
	10月	佳元江畔人家	琼山	1770

全市销售金额排行榜

排名	月份	项目名称	区县	销售金额（万元）
1	8月	夏威夷海岸	秀英	31410
	9月	润江财苑	琼山	7040
	10月	德信滨江绿都	琼山	14560
2	8月	宝泰温泉花园	琼山	8750
	9月	儒俊雅苑	琼山	4970
	10月	海岸·郁金香花园	美兰	12690
3	8月	新世界花园	美兰	5920
	9月	德信滨江绿都	琼山	4110
	10月	永升华府	龙华	5090
4	8月	盛高荣域	美兰	5000
	9月	佳元江畔人家	琼山	3270
	10月	宝泰温泉花园	琼山	2250
5	8月	佳元江畔人家	琼山	3920
	9月	永升华府	琼山	2960
	10月	海航海阔天空国兴城	美兰	2170
6	8月	海阔天空国瑞城	美兰	2900
	9月	宝泰温泉花园	美兰	2950
	10月	儒俊雅苑	琼山	1840
7	8月	蓝城一号	秀英	2760
	9月	新世界花园	美兰	2740
	10月	翡翠水城	琼山	1820
8	8月	乾坤湖	琼山	2730
	9月	金鹿花园	琼山	2580
	10月	金鹿花园	琼山	1590
9	8月	金鹿花园	琼山	2320
	9月	海阔天空国瑞城	美兰	2140
	10月	佳元江畔人家	琼山	1560
10	8月	锦地翰城	秀英	2090
	9月	翡翠水城	琼山	1350
	10月	联发名宇	美兰	1490

➤ 全省热门楼盘推荐

热门楼盘推荐

——按搜房网搜索次数进行排序

序号	楼盘名	点击量(次)	区县	均价(元/m ²)
1	鸿洲江山	30204	海口市	13000(起价)
2	金江金外滩	23442	澄迈县	5200
3	轻城阳光	20589	海口市	7880(起价)
4	珠江花园	13200	琼海市	5198(起价)
5	金手指高尔夫温泉小镇	12780	海口市	7000
6	永升华府	12663	海口市	6800
7	南国威尼斯城	12537	海口市	5600
8	半岛阳光	11535	临高县	4900
9	富源佳园	10158	海口市	5600
10	南海幸福城	9396	海口市	6688(起价)
11	宝安椰林湾	8274	万宁市	7200
12	山泉海	7899	万宁市	6400
13	望海国际广场	7326	海口市	13000
14	天来泉	6834	琼海市	11000
15	四季康城	6741	海口市	6800(起价)
16	山海和湾	6618	琼海市	4500
17	恒大金碧天下	6531	儋州市	5980
18	美兰高尔夫温泉别墅	6216	海口市	11000
19	正大豪庭	5928	海口市	10000
20	森海湾	5814	文昌市	9300(起价)
21	博兴雅居	5712	海口市	6000
22	龙沐湾美好海岸	5694	乐东县	10000
23	左城右海	5370	文昌市	4900(起价)
24	富力红树湾	5148	澄迈县	13500
25	宝源花园	5052	海口市	7800
26	中景花园	4968	海口市	7180(起价)
27	儒俊雅苑	4761	海口市	6338(起价)
28	兰亭雅苑	4596	海口市	7400(起价)
29	海拓澜湾	4506	文昌市	10800(起价)
30	宝泰温泉花园	4479	海口市	6500
31	滨江帝景	4449	海口市	8700
32	中信博鳌千舟湾	4404	琼海市	25000
33	华润石梅湾九里	4077	万宁市	--
34	佳元江畔人家	3966	海口市	8800
35	万泉河温泉小镇	3894	琼海市	10000
36	锦地翰城	3873	海口市	7500
37	山海湾温泉家园	3654	乐东县	8500

序号	楼盘名	点击量(次)	区县	均价(元/m ²)
38	海口新世界花园度假村	3612	海口市	8800(起价)
39	岭秀溪香	3606	三亚市	6000
40	富力盈溪谷	3606	海口市	12000
41	昌茂翰林西苑	3561	海口市	5110(起价)
42	四季春城温泉谷	3522	澄迈县	5300
43	联发名宇	3516	海口市	8300
44	昌茂中润温泉水城	3489	定安县	4200
45	山海韵龙栖湾	3483	乐东县	8500(起价)
46	德信滨江绿都	3429	海口市	7800
47	平海逸龙湾	3381	文昌市	13000
48	翡翠水城	3294	海口市	8500
49	西岸首府	3153	海口市	18000
50	海南恒大名都	3108	儋州市	6000