



以质量求生存  
以效益求发展

# 房地产资讯简报

2011年第一期（总第1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  
二〇一一年九月

# 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 经济 .....                              | 2  |
| 经济动态.....                             | 2  |
| 央行上调人民币存贷款基准利率 0.25 个百分点 .....        | 2  |
| 海南上半年GDP1222.28 亿元 东方市增速全省第一 .....    | 2  |
| 土地 .....                              | 3  |
| 土地新政.....                             | 3  |
| 海南出台政策加强村镇规划建设管理 .....                | 3  |
| 国务院释放土地调控信号：强化管控 民生优先 .....           | 3  |
| 市场观察.....                             | 4  |
| 首次土地问责名单揭晓 处罚力度受质疑 .....              | 4  |
| 今年上半年土地违法总数和面积有所反弹 .....              | 4  |
| 全国房产商囤地近 18 万亩 若建成可供 800 万人居住 .....   | 4  |
| 顶风作案屡禁不止 海口打击违法建筑有破有立 .....           | 5  |
| 海南省土地出让、成交信息.....                     | 6  |
| 海南省土地出让信息 .....                       | 6  |
| 海南省土地成交信息 .....                       | 9  |
| 房地产 .....                             | 12 |
| 楼市新政.....                             | 12 |
| 海南严格整治保障房工程转包和违法发包 .....              | 12 |
| 海南降低保障房转让手续费 减免租赁手续费 .....            | 12 |
| 市场观察.....                             | 12 |
| 楼市调控初见成效 7 月 33 个城市房价下跌 .....         | 12 |
| 限购扩容力压“金九银十” 房价走势不明朗 .....            | 13 |
| 三亚房价稳中有降 10 月或迎销售旺季 .....             | 14 |
| 文昌房地产行业出现萎靡 上半年量减价涨 .....             | 14 |
| 上半年海南房地产市场概况 .....                    | 15 |
| 7 月份 70 个大中城市房价中 39 个涨幅 5.0% 以内 ..... | 15 |
| 海口市 7 月楼市成交排行榜.....                   | 16 |
| 海口 7 月楼市成交排行榜 .....                   | 16 |
| 全省热门楼盘推荐 .....                        | 17 |
| 热门楼盘推荐 .....                          | 17 |

## 经济

### ➤ 经济动态

#### 央行上调人民币存贷款基准利率 0.25 个百分点

中国人民银行决定，自 2011 年 7 月 7 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整（见附表）。

附表：

| 一、城乡居民和单位存款 | 调整后利率 |
|-------------|-------|
| （一）活期存款     | 0.5   |
| （二）整存整取定期存款 |       |
| 三个月         | 3.1   |
| 半年          | 3.3   |
| 一年          | 3.5   |
| 二年          | 4.4   |
| 三年          | 5     |
| 五年          | 5.5   |
| 二、各项贷款      |       |
| 六个月         | 6.1   |
| 一年          | 6.56  |
| 一至三年        | 6.65  |
| 三至五年        | 6.9   |
| 五年以上        | 7.05  |
| 三、个人住房公积金贷款 |       |
| 五年以下（含五年）   | 4.45  |
| 五年以上        | 4.9   |

#### 海南上半年GDP1222.28 亿元 东方市增速全省第一

今年上半年，海南省地区生产总值(GDP)1222.28 亿元，比上年同期增长 10.4%。其中，东方市、澄迈县、洋浦经济开发区分别比上年增长 24.2%、18.3%、20.6% ， GDP 增速位列前三甲。

今年上半年在去年同期超常规增长的基础上，以及今年国家加大房地产市场调控力度的环境下，海南经济总体呈现平稳较快增长态势。海南地区生产总值(GDP)1222.28 亿元，比上年同期增长 10.4%。其中，第一产业增加值 316.02 亿

元,增长 6.1%;第二产业增加值 333.37 亿元,增长 17.6%;第三产业增加值 572.89 亿元,增长 8.8%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 14.9%、43.6%、41.5%。

从海南区域发展的情况看,海南中、西部发展活力增强,统筹区域发展取得较好成效。

随着中部地区投资环境不断改善,中部地区连续 5 个月投资增速高于 50%,中部六市县投资增速均超过全省平均水平。上半年中部地区投资增长 76.8%,西部地区增长 42.7%,东部地区增长 28.2%,中西部明显快于东部。

其中,以园区为主的澄迈、东方、儋州等西部工业市县对全省规模以上工业生产较快增长发挥了主导作用。

## 土地

### ➤ 土地新政

#### 海南出台政策加强村镇规划建设管理

2011 年 8 月 18 日召开的海南省政府第 67 次常务会议审议通过《海南省人民政府关于加强村镇规划建设管理工作的意见》,为强化村镇规划建设管理,扭转无序建设现象,全省各镇将设乡镇规划建设管理所,至少配备 2 名财政预算管理事业编制的专业人员;严格宅基地管理,村民一户只能拥有一处划拨宅基地用于住宅建设,占地面积不得超过 175 平方米。

在规范农村土地秩序,促进集约节约用地方面,《意见》规定,村民将原有住房出卖、出租或赠予他人后,再申请宅基地的,不予批准。禁止城镇居民到农村非法购买宅基地建房,违者予以没收。禁止变相通过联营合作、入股等形式建设“小产权房”、出售“小产权房”,违者予以没收或拆除。

#### 国务院释放土地调控信号: 强化管控 民生优先

2011 年 7 月 20 日召开的国务院常务会议强调,当前建设用地供需矛盾突出,严格保护耕地、保障必要的建设用地难度加大,违法违规用地、侵害群众权益问题易发多发。必须认真落实科学发展观,切实转变经济发展方式,坚持最严格的耕地保护制度和节约用地制度,坚持严格执法督察,进一步加强和改进土地管理工作。这关系到米袋子、菜篮子之本及通货膨胀预期管理,关系到土地法规的尊严和政府公信力,关系到城乡居民切身利益,是目前经济形势下丝毫不能放松的辮头。

在土地调控方面强调加强改进土地管理,耕地保护是核心,要建成高标准

基本农田，建立耕地保护补偿机制试点，完善土地收益基金制度；打击土地违法行为，需要多部门协同配合解决重点工程项目用地未批先用、违法占地、违规建设高尔夫球场、农村土地违法等问题。民生方面，在强调保证今年 1000 万套保障性安居工程建设用地、提前做好明年保障性安居工程建设用地供应储备和预安排的同时，国务院明确要求采取多种措施，增加普通商品住房用地供应。

## ➤ 市场观察

### 首次土地问责名单揭晓 处罚力度受质疑

国土资源部 7 月 7 日公布 2009 年度土地卫片执法检查问责落实情况，首次问责 44 名地方政府负责人、29 名国土资源管理部门负责人。依据《违反土地管理规定行为处分办法》有关规定，被问责官员分别受到行政记大过、行政记过、党内警告、行政警告等纪律处分。

对于地方政府官员受到问责，分析人士认为，这将在很大程度上震慑土地违法行为的反弹。不过也有异议，譬如问责名单“迟到”、一线省市“缺席”、部分被问责官员已升迁等问题，使得问责名单的处罚力度备受质疑。

据悉，第二次土地问责也已拉开了序幕。国土部相关负责人表示，2011 年将初步拟定 60 个地区进行例行督察。7 月 31 日之前，各地要初步向国土资源部上报数据，9 月底之前要完成相关的验收工作，正式上报结果。

### 今年上半年土地违法总数和面积有所反弹

根据国土部最新数据，上半年我国新发生违法用地 2.3 万件，涉及土地面积 13.6 万亩，土地违法总数和面积均有所反弹。其中，东部、中部地区违法用地面积分别同比下降 12.5% 和 1.2%，西部地区违法用地面积同比上升 50.6%。

总体看，东部和中部违法违规情况有所下降，东部、中部相对欠发达地区违法违规也出现反弹，企业违纪违规用地较为突出，公路、铁路、机场以及新的因素水利等公共设施建设违纪违规居高不下，农村违法违规用地问题逐步凸显。

### 全国房产商囤地近 18 万亩 若建成可供 800 万人居住

据国土资源部最新统计，截至 2010 年底，全国共查出闲置房地产用地 2648 宗，面积 11944 公顷。如果把这些土地换算成实际商品房供应，以平均容积率 2、每套住房 90 平方米计算，将会增加 270 多万套住宅。按人均 30 平方米计算，将会解决 800 多万人的住房问题。

据中国人民大学公共管理学院副院长严金明教授说，住宅用地大量闲置，直

接导致原本稀缺的宅地市场更为紧缺，是资源的极大浪费，而且还造成政府无法准确预测经济社会对土地资源真实需求，土地市场出现虚假繁荣，土地资产功能被放大，房地产投机难于遏制，居民住房保障得不到落实。据了解，闲置期间，土地迅速升值，造成开发商不急于开发。一些政府原因更助长了“合法闲置”。

## 顶风作案屡禁不止 海口打击违法建筑有破有立

今年4月以来，海口市再掀起新一轮声势浩大的打违风暴。17层的亿城花园、15层的中山南路违建、13层的晋江村违建、滨海西路58栋违建等，第二季度第一批重点打违的面积达到9万多平方米。

违章建筑屡禁不止主要是由于巨大的利益驱使，城中村无规划，居民合理的住房需求无法通过正当、合法的途径得到解决，加上职能部门联动不足、日常的监管不全面等原因造成的。2011年5月4日，海口市人大常委会组成人员视察打违工作后建议，在打违工作中，各区与城管、国土、规划、住建等部门以及基层组织应加强联动，建立协同查处机制，使打击违法建筑行为成为日常工作之一。

《海口市城乡规划条例》（以下简称《条例》）已经省人大常委会批准，6月10日正式公布。该《条例》明确了违法建筑的定义，对如何处置违法建筑进行了明文规定，如可对违法建筑停水停电、不能拆除的违法建筑没收实物，并对临时建筑物及私有房屋建设也提出相关要求。

海口市对违法建筑一方面保持高压打击的态势，一方面加紧出台相关政策，做到堵疏结合。据了解，《海口市私人房屋建设管理办法》有望近期提交市政府常务会议审议。此外，自拆奖励办法、违法建筑分类处理办法等正在加紧制定中。加大保障性住房建设，也是减少违法建筑的有效措施。海口市政府负责人表示，今年海口市要建成保障性住房9733套，新开工21177套。

## ➤ 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<br>(公顷) | 用途      | 容积率   | 公告时间      |
|----|----|------|------------------|---------------|---------------------|------------|---------|-------|-----------|
| 1  | 海口 | 挂牌出让 | [2011]第10号       | 2403号         | 滨海大道南侧长流起步区         | 1.352692   | 金融保险    | 5.384 | 2011-7-13 |
| 2  |    | 挂牌出让 |                  | 2404号         | 滨海大道南侧长流起步区         | 1.387755   | 商业、商务办公 | 3.768 | 2011-7-13 |
| 3  |    | 挂牌出让 | [2011]第11号       | 2601号         | 滨海大道南侧长流起步区         | 1.61784    | 商务金融    | 4.257 | 2011-7-15 |
| 4  |    | 挂牌出让 |                  | 2602号         | 滨海大道南侧长流起步区         | 1.655944   | 商务金融    | 3.193 | 2011-7-15 |
| 5  |    | 挂牌转让 | [2011]第11号       |               | 东线高速公路龙桥段东侧         | 0.499988   | 批发零售    | 0.3   | 2011-8-18 |
| 6  |    | 挂牌转让 |                  |               | 东线高速公路龙桥段西侧         | 16.629963  | 批发零售    | 0.3   | 2011-8-18 |
| 7  | 三亚 | 挂牌出让 | 三土环资告字[2011]6号   | B1-b1-15号     | 三亚市海棠湾              | 3.6909     | 商住      | 1.5   | 2011-7-23 |
| 8  |    | 挂牌出让 |                  | B1-b1-18号     | 三亚市海棠湾              | 3.5692     | 教育      | 0.6   | 2011-7-23 |
| 9  |    | 挂牌出让 |                  | B1-b2-21号     | 三亚市海棠湾              | 4.4333     | 旅游      | 1.2   | 2011-7-23 |
| 10 |    | 挂牌出让 | 三土环资告字[2011]7号   | A47-1/2号      | 三亚创意新城控规A47-1/2地块   | 6.3880     | 工业      | 1.2   | 2011-8-18 |
| 11 |    | 招标出让 | 三土环资告字[2011]8号   | A-7R2号        | 三亚市吉阳镇迎宾路与龙坡南路交汇处   | 4.8800     | 二类居住    | 2     | 2011-8-24 |
| 12 |    | 招标出让 |                  | A-9C5号        | 三亚市吉阳镇迎宾路与龙坡南路交汇处   | 0.9291     | 商业金融    | 2     | 2011-8-24 |
| 13 |    | 招标出让 |                  | A-10R2-2号     | 三亚市吉阳镇迎宾路与龙坡南路交汇处   | 1.2000     | 限价商品房建设 | 2.5   | 2011-8-24 |
| 14 |    | 挂牌出让 | 三土环资告字[2011]8号   | A-10R2-1号     | 三亚市迎宾大道田独A片区        | 5.3436     | 居住      | 2.5   | 2011-8-30 |
| 15 | 澄迈 | 招标出让 | 澄土环资出告字[2011]19号 | 27010-201023- | 老城经济开发区龙吉岭东北侧地段     | 4.5743     | 商服      | 2     | 2011-7-1  |
| 16 |    | 招标出让 |                  | (二)号          | 老城经济开发区龙吉岭东北侧地段     | 6.9972     | 居住      | 2     | 2011-7-1  |
| 17 |    | 挂牌出让 | 澄土环资出告字[2011]17号 | 27010-201106号 | 老城经济开发区仲音村地段        | 7.496      | 工业      | 1.8   | 2011-8-1  |
| 18 |    | 挂牌出让 | 澄土环资出告字[2011]24号 | 27010-201127号 | 老城经济开发区博院西路北侧地段     | 3.0873     | 工业      | 2.5   | 2011-8-23 |
| 19 |    | 挂牌出让 | 澄土环资出告字[2011]25号 | 27010-201113号 | 老城经济开发区工业大道7.5公里处南侧 | 1.9587     | 工业      | 1.6   | 2011-8-23 |

| 序号 | 市县 | 出让方式 | 公告文号                  | 地块编号              | 位置            | 面积<br>(公顷) | 用途                      | 容积率  | 公告时间      |
|----|----|------|-----------------------|-------------------|---------------|------------|-------------------------|------|-----------|
| 20 | 琼中 | 挂牌出让 | 琼中土环资告字<br>[2011]05号  | 01001-201101<br>号 | 琼中县黎母山镇新林村址西侧 | 3.208683   | 工业                      | 1.2  | 2011-7-22 |
| 21 | 保亭 | 招标出让 | 保土环资告字(2011)<br>01号   | J157260-1号        | 保亭县城东河西岸      | 4.800024   | 商服                      | 2    | 2011-7-28 |
| 22 |    | 挂牌出让 | 保土环资告字(2011)<br>02号   | BT-2011-11号       | 县城南环轮桃园小区西侧   | 6.666667   | 住宅                      | 2    | 2011-7-28 |
| 23 |    | 招标出让 | 保土环资告字(2011)<br>03号   | BT-2011-4号        | 保亭县城西环路什么东段东侧 | 3.3333335  | 商服                      | 1.2  | 2011-8-26 |
| 24 |    | 招标出让 |                       | BT-2011-17号       | 县保亭达到芙蓉小区东侧   | 3.3333335  | 公共管理与公共服务               | 2    | 2011-8-26 |
| 25 | 定安 | 招标出让 | 定土环资出告字<br>[2011]5号   | 2011-04号          | 定安县定城镇        | 4.221      | 住宅                      | 2    | 2011-7-8  |
| 26 | 万宁 | 招标出让 | 万让告字[2011]8号          | 万让2011-16<br>号    | 兴隆旅游区兴梅大道西侧   | 5.3333     | 中低价位、中小<br>套型普通商品住<br>房 | 1.01 | 2011-7-11 |
| 27 | 东方 | 拍卖出让 |                       | 宗地01号             | 滨海北路东侧        | 6.4884     | 居住                      | 2.5  | 2011-7-22 |
| 28 |    | 拍卖出让 |                       | 宗地02号(分           | 滨海北路东侧        | 5.6204     | 居住                      | 2.5  | 2011-7-22 |
| 29 |    | 拍卖出让 |                       | 地块1、2)            | 滨海北路东侧        | 9.3708     | 旅游度假                    | 1.1  | 2011-7-22 |
| 30 | 临高 | 挂牌出让 | 临土环资用告字<br>[2011]004号 | B-4-3-1号          | 龙波湾地段         | 3.410616   | 住宅                      | 1.2  | 2011-7-16 |
| 31 |    | 挂牌出让 |                       | B-4-3-2号          | 龙波湾地段         | 5.662908   | 住宅                      | 1.2  | 2011-7-16 |
| 32 |    | 挂牌出让 |                       | B-4-3-3号          | 龙波湾地段         | 5.173633   | 住宅                      | 1.2  | 2011-7-16 |
| 33 |    | 挂牌出让 |                       | B-2-3号            | 龙波湾地段         | 11.642834  | 商服                      | 0.7  | 2011-7-16 |
| 34 | 临高 | 挂牌出让 | 临土环资用告字<br>[2011]005号 | 2011-CR-5A号       | 临城镇城区地段       | 3.577      | 住宅                      | 2.6  | 2011-7-31 |
| 35 |    | 挂牌出让 |                       |                   | 临城镇城区地段       | 1.1653     | 商服                      | 2.6  | 2011-7-31 |
| 36 |    | 挂牌出让 |                       | 2011-CR-5B号       | 临城镇城区地段       | 4.0188     | 住宅                      | 2.6  | 2011-7-31 |
| 37 |    | 挂牌出让 |                       |                   | 临城镇城区地段       | 0.7212     | 商服                      | 2.6  | 2011-7-31 |
| 38 |    | 挂牌出让 |                       | 2011-CR-5C号       | 临城镇城区地段       | 3.757      | 住宅                      | 2.6  | 2011-7-31 |
| 39 | 陵水 | 挂牌出让 | 陵土告字[2011]3号          | 2011-03号          | 陵水县椰林镇沿河路西侧   | 0.6594     | 住宅                      | 2    | 2011-7-6  |



| 序号 | 市县 | 出让方式 | 公告文号            | 地块编号                | 位置          | 面积<br>(公顷) | 用途                | 容积率   | 公告时间      |
|----|----|------|-----------------|---------------------|-------------|------------|-------------------|-------|-----------|
| 40 | 文昌 | 招标出让 | 文土告字[2011]7号    | 文国土储<br>[2011]-8-1号 | 文昌市昌洒镇月亮湾地段 | 10.917421  | 住宿餐饮              | 0.3   | 2011-7-25 |
| 41 |    | 招标出让 |                 | 文国土储<br>[2011]-8-2号 | 文昌市昌洒镇月亮湾地段 | 12.928377  | 住宿餐饮              | 0.3   | 2011-7-25 |
| 42 |    | 招标出让 |                 | 文国土储<br>[2011]-8-3号 | 文昌市昌洒镇月亮湾地段 | 3.870198   | 商务金融              | 1.2   | 2011-7-25 |
| 43 |    | 挂牌出让 | 文土告字[2011]3号    | 文国土储<br>[2010]-7-1号 | 文城镇滨湾路东侧地段  | 16.667169  | 旅游度假              | 0.7   | 2011-8-12 |
| 44 | 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     | 工业                | 0.7   | 2011-7-6  |
| 45 |    | 挂牌出让 |                 | ln2010-8            | 抱由镇乐祥路南侧    | 1.0949     | 住宅                | 2     | 2011-7-6  |
| 46 |    | 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    | 住宅                | 2.8   | 2011-8-26 |
| 47 | 屯昌 | 挂牌出让 | 屯国土让告字[2011]6号  | 2011-Z-6            | 屯城镇东风西路北侧   | 4.3828     | 城镇住宅用地<br>(保障性住房) | 2.2   | 2011-7-31 |
| 48 |    | 挂牌出让 |                 | 2011-G-7            | 屯城镇北干路北侧    | 2.6964     | 工业                | 0.7   | 2011-7-31 |
| 49 |    | 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     | 城镇住宅              | 1.01  | 2011-8-25 |
| 50 |    | 挂牌出让 |                 | 2011-S-1            | 新兴镇加乐潭水库北侧  | 14.4107    | 住宿餐饮              | 0.698 | 2011-8-25 |

## 海南省土地成交信息

(来源: 各政府网)

| 序号 | 市县 | 公告文号       | 地块编号  | 位置                 | 面积<br>(公顷) | 用途                            | 容积率   | 出让时间      | 总价<br>(万元) | 受让方  |
|----|----|------------|-------|--------------------|------------|-------------------------------|-------|-----------|------------|--|
| 1  | 海口 | [2011]第09号 | 10    | 海口市海甸岛海景路北侧、和平大道东侧 | 3.995697   | 城镇住宅<br>(其中商业≥30%,<br>住宅≤70%) | 1.6   | 2011-8-3  | 21177.1941 | 华凯置业有限公司                                   |
| 2  |    | [2011]第07号 |       | 市桂林洋开发区灵桂路北侧       | 49.689814  | 工业                            | 1     | 2011-7-17 | 12721      | 海口力神咖啡饮品有限公司、海南罗牛山肉类加工产业园有限公司、海南罗牛山调味品有限公司 |
| 3  |    | [2011]第08号 |       | 市迎宾大道西侧            | 0.16912    | 科教                            | 0.8   | 2011-7-25 | 167        | 海口山高小学                                     |
| 4  |    | [2011]第05号 | 2401号 | 市滨海大道南侧长流起步区       | 1.347298   | 商务金融                          | 4.847 | 2011-7-15 | 18862      | 海南大和诚达投资有限公司                               |
| 5  |    | [2011]第05号 | 2402号 | 市滨海大道南侧长流起步区       | 1.376667   | 商务金融                          | 3.232 | 2011-7-15 | 15143      | 海南海德置业投资有限公司                               |
| 6  |    | [2011]第06号 | 1201号 | 市滨海大道南侧长流起步区       | 3.051822   | 城镇住宅                          | 3.776 | 2011-7-16 | 23060      | 北京佳隆房地产开发集团有限公司                            |
| 7  |    | [2011]第10号 | 2403号 | 滨海大道南侧长流起步区        | 1.352692   | 金融保险                          | 5.384 | 2011-8-22 | 13351.07   | 海南国神华实业有限公司                                |
| 8  |    | [2011]第10号 | 2404号 | 滨海大道南侧长流起步区        | 1.387755   | 商业、商务办公                       | 3.768 | 2011-8-22 | 8923.2646  | 郑州荣成置业有限公司                                 |
| 9  |    | [2011]第11号 | 2601号 | 滨海大道南侧长流起步区        | 1.61784    | 商务金融                          | 4.257 | 2011-8-22 | 12401.3098 | 河南昌建地产发展有限公司                               |
| 10 |    | [2011]第11号 | 2602号 | 滨海大道南侧长流起步区        | 1.655944   | 商务金融                          | 3.193 | 2011-8-22 | 9274.3793  | 郑州荣成置业有限公司                                 |

| 序号 | 市县 | 公告文号             | 地块编号              | 位置                    | 面积<br>(公顷) | 用途              | 容积率   | 出让时间      | 总价<br>(万元) | 受让方                   |
|----|----|------------------|-------------------|-----------------------|------------|-----------------|-------|-----------|------------|-----------------------|
| 11 | 澄迈 | 澄土环资出告字[2011]14号 | 27010-201065号     | 老城经济开发区潭昌村西侧          | 1.1703     | 工矿仓储            | 1.5   | 2011-7-21 | 259        | 海南中海油气有限公司            |
| 12 |    | 澄土环资出告字[2011]15号 | 27511-201046-1号   | 澄迈县金江镇金马大道西侧即金马片区第一标段 | 6          | 住宅              | 2     | 2011-7-12 | 2816       | 海南惠恒投资有限公司            |
| 13 |    | 澄土环资出告字[2011]16号 | 27511-201046-2号   | 澄迈县金江镇金马大道西侧即金马片区第一标段 | 6.8877     | 住宅              | 2     | 2011-7-8  | 3318       | 海南四海云天实业有限公司          |
| 14 |    | 澄土环资出告字[2011]18号 | 27010-201023-(一)号 | 老城经济开发区龙吉岭东北侧地段       | 2.3934     | 商服              | 2     | 2011-7-23 | 4958       | 海南青龙房地产开发有限公司         |
| 15 |    |                  |                   | 老城经济开发区龙吉岭东北侧地段       | 6.8706     | 居住              | 2     | 2011-7-23 |            |                       |
| 16 |    | 澄土环资出告字[2011]19号 | 27010-201023-(二)号 | 老城经济开发区龙吉岭东北侧地段       | 4.5743     | 商服              | 2     | 2011-7-27 | 6188       | 海南青龙房地产开发有限公司         |
| 17 |    |                  |                   | 老城经济开发区龙吉岭东北侧地段       | 6.9972     | 居住              | 2     | 2011-7-27 |            |                       |
| 18 |    | 澄土环资出告字[2011]14号 | 27510-201077号     | 金江镇江南环城西路西侧           | 0.1743     | 批发零售            | 0.6   | 2011-7-21 | 72.05      | 中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司  |
| 19 | 琼海 | 琼海告字[2011]04号    | 2011-4号           | 琼海市嘉积镇银海路北侧地段         | 1.588      | 中低价位、中小套型普通商品住房 | 1.485 | 2011-7-13 | 2699.6     | 海南大印房地产开发有限公司         |
| 20 | 保亭 | 保土环资告字(2011)01号  | J157260-1号        | 保亭县城东河西岸              | 4.800024   | 商服              | 2     | 2011-8-26 | 9720.72    | 保亭黎族苗族自治县城乡建设投资有限责任公司 |

| 序号 | 市县 | 公告文号             | 地块编号               | 位置                        | 面积<br>(公顷)  | 用途                        | 容积率  | 出让时间      | 总价<br>(万元) | 受让方                |
|----|----|------------------|--------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|------|-----------|------------|--------------------|
| 21 | 万宁 | 万让告字<br>[2011]5号 | 万让<br>2011-5号      | 龙滚镇山根湾龙滚分洪出海口往<br>南约400米处 | 7.1968      | 住宿餐饮                      | 0.5  | 2011-7-18 | 17300      | 海南万宁湾旅游开发有限公司      |
| 22 |    | 万让告字<br>[2011]6号 | 万让<br>2011-8号      | 兴隆旅游度假区温泉大道南侧             | 1.3207      | 住宿餐饮                      | 0.8  | 2011-7-19 | 2088       | 湖南省同发置业有限公司        |
| 23 |    | 万让告字<br>[2011]7号 | 万让<br>2011-14<br>号 | 兴隆旅游度假区北片区                | 6.6667      | 中低价<br>位、中小<br>套型普通<br>商品 | 1.05 | 2011-7-19 | 17400      | 万宁英德置业有限公司         |
| 24 |    |                  | 万让<br>2011-15<br>号 | 兴隆旅游度假区北片区                | 6.607       | 住宅(度<br>假住宅)              | 1.05 | 2011-7-22 | 8750       | 万宁宝安房地产开发有限<br>公司  |
| 25 |    |                  | 万让<br>2011-15<br>号 | 兴隆旅游度假区北片区                | 0.393       | 批发零售                      | 1    | 2011-7-22 |            |                    |
| 26 |    | 万让告字<br>[2011]8号 | 万让<br>2011-16<br>号 | 兴隆旅游区兴梅大道西侧               | 5.3333      | 中低价<br>位、中小<br>套型普通<br>商品 | 1.01 | 2011-8-1  | 6420       | 北京裕丰华源投资有限公<br>司   |
| 27 | 东方 |                  | 01号                | 滨海北路东侧                    | 6.4884      | 居住                        | 2.5  | 2011-8-11 | 32156      | 海南中汇大地投资有限公<br>司   |
| 28 |    |                  | 02号(分              | 滨海北路东侧                    | 5.6204      | 居住                        | 2.5  | 2011-8-11 |            |                    |
| 29 |    |                  | 地块1、2)             | 滨海北路东侧                    | 9.3708      | 旅游度假                      | 1.1  | 2011-8-11 |            |                    |
| 30 | 陵水 | 陵土告字<br>[2011]5号 | 2010-25<br>号       | 陵水县英州镇域                   | 1.2665      | 商服                        | 0.9  | 2011-7-26 | 1722.44    | 海南雅居乐房地产开发有<br>限公司 |
| 31 |    |                  | 2010-31<br>号       | 陵水县英州镇域                   | 1.9786      | 商服                        | 0.27 | 2011-7-27 | 1493.843   | 海南雅恒房地产发展有限<br>公司  |
| 32 |    |                  | 陵土告字<br>[2011]3号   | 2011-03<br>号              | 陵水县椰林镇沿河路西侧 | 0.6594                    | 住宅   | 2         | 2011-8-4   | 147.7056           |

## 房地产

### ➤ 楼市新政

#### 海南严格整治保障房工程转包和违法发包

海南省住建厅要求各市县建设主管部门严格规范本辖区内的保障性住房工程的承包行为，严禁转包和违法发包。近期要加紧对辖区内在建保障性住房工程进行排查，对工程勘察、设计、施工单位不履行合同约定的责任和义务，将其承包的全部建设工程转给他人或者以分包名义分别转给他人的；分包工程的发包单位未在施工现场设立项目管理机构、派驻项目经理及配备项目管理人员的，视为转包工程，要依法进行查处。

同时，海南省住建厅要求保障性住房的承包单位要严格按照法律法规的规定进行工程分包。承包单位不得将承接工程的主体工程进行分包，分包单位不得将分包工程再分包。承包单位存在下列情形之一的视为违法分包：承包单位将建设工程分包给不具备相应资质的单位或个人的；承包合同中约定，有未经建设单位书面认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成的；劳务企业将承包的劳务作业再分包的，以及法律法规规定的其他情形，各市、县建设主管部门将依法进行查处。

#### 海南降低保障房转让手续费 减免租赁手续费

根据国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知，省物价局日前降低部分建设项目收费标准。

海南省限价商品住房、棚户区改造安置住房等保障性住房转让手续费收费标准执行 1.5 元/m<sup>2</sup>；因继承、遗赠、婚姻关系共有发生的住房转让免收住房转让手续费；依法进行的廉租住房、公共租赁住房等保障性住房租赁行为免收租赁手续费；住房抵押不得收取抵押手续费。

此外，海南省还规范并降低建筑工程施工图技术审查服务收费、部分行业建设项目环境影响咨询收费标准、招标代理服务收费标准，适当扩大工程勘察设计和工程监理收费的市场调节价范围。

### ➤ 市场观察

#### 楼市调控初见成效 7 月 33 个城市房价下跌

##### 房企逼近支撑极限

从去年初至今接连不断、持续加码的房地产调控，使众多房企至今已经苦苦

支撑了一年半之久。

根据央行公布的 2011 年上半年金融机构贷款投向统计报告，上半年房地产开发贷款新增 2098 亿元，同比少增 2325 亿元，同比剧减 53%。而企业自筹资金 16463 亿元，同比增长 32.7%。问题是，随着有关部门对房地产信托等融资渠道日渐收紧，下半年房企自筹资金的前景同样令人担忧。

在一、二线城市成交量双双走低的销售压力下，开发商会加大新房供应，或将通过降价以求以价换量，隐藏的市场拐点也许会突然爆发。

### 政策继续从紧信号清晰

8 月上旬，国家发改委再次强调，要坚持房地产调控政策不动摇，遏制住房价格过快上涨。从各种迹象来看，下半年政策方向趋严已是大概率事件。专家预测，楼市调控政策信号已清晰，即继续从紧，下半年部分热点城市房价将出现较大范围实质性下跌，并呈震荡型走势。

## 限购扩容力压“金九银十” 房价走势不明朗

8 月初，住房和城乡建设部（简称“住建部”）发文要求各省在 8 月 20 日之前上报所辖区内各城市的上半年房地产市场调控工作情况，并给出限购五大标准。

住建部给出的新增限购城市名单的建议 5 条标准包括：其一，根据国家统计局发布的 70 个大中城市房价指数，处于房价涨幅前列的城市；其二，将省内所有城市今年 6 月份的住宅价格与去年底的住宅价格做一个比较，涨幅较高的二三线城市；其三，今年上半年成交量同比增幅较高的城市；其四，位于已限购区域中心城市周边，外地人购房比例较高的城市；其五，群众对当地房价反映强烈，认为调控政策执行不力或不到位的城市。同时住建部还建议，凡符合上述 2 条者就纳入到限购范围内。

该标准恰逢“金九银十”之前抛出，即将对房地产市场产生的影响引起了舆论关注。

虽然最新的限购名单尚未出炉，但按照住建部拟定的 5 条标准，已有研究机构对限购城市进行了推测。北京中原地产对 50 个未限购二三线城市进行调研，结果显示今年上半年有 26 个城市的住宅成交量同比上升，下滑的仅 13 个，且价格无一出现下跌，预计至少有 30 个二三线城市被列入新增限购城市名单。譬如位于一线城市周边的中小城市廊坊、昆山、中山、珠海以及位于山东沿海、海南等地的旅游城市均有可能纳入限购行列。

8 月 17 日，住建部政策研究中心住宅与房地产业处处长赵路兴表示，此次“限购令”并不会导致地产商突然大规模降价，二三线城市限购已经提出了很

长一段时间，同时针对一线城市的房地产调控政策也进行了一年半。开发商在这一年半中都在逐步调整策略，暂时看不到突然出现大规模降价的可能。限购令是国家针对房地产重要的调控政策之一，不会是短期行为。

有关人士认为限购令是一把双刃剑，地方政府的限购配合力度可能会有所软化。但也有人认为三季度房价会出现拐点，二三线城市限购令出台后，应当会对房价的向下走势起到推动作用

### 三亚房价稳中有降 10 月或迎销售旺季

25 家旅游地产企业在 8 月中旬参加了在成都开展的三亚旅游推介会，此次参展项目涵盖了三亚的海景、山景、河景、温泉、湿地、中心城区等资源优势，普遍共同点是，定价范围均偏向中高端，从每平方米 1 万元到 4 万元不等，主要针对“候鸟型”家庭休养购买群体和投资者。目前，三亚 85% 的购房者来自海南岛外，并呈不断增长的趋势。

据介绍，自海口、三亚出台新版“限购令”细则以来，对房地产销售确有所影响，上半年三亚房产销售 60 多万平方米，比去年减少了 5%。在限购令政策影响下，房价稳中有降，但随着三亚离岛免税店的吸引力凸显，三亚机场扩建等交通有利因素的促进，三亚的旅游度假地产业将迎来新一轮的发展，预计在 10 月迎来销售旺季。

### 文昌房地产行业出现萎靡 上半年量减价涨

2011 年上半年，文昌市共销售住房 3348 套，面积 21.29 万平方米，同比下降了 38%。今年上半年该市房地产开发投资仍保持高位增长，商品房销售量有所下滑，但房价还处于平稳微涨状态。

据了解，今年 1-6 月，文昌市达到预售条件的商业住房 3242 套，面积为 26.47 万平方米，同比下降 49%；销售住房 3348 套(含 2010 年存量房)，面积 21.29 万平方米，同比下降 38%；销售金额 16.91 亿元，同比下降 21%；销售均价为 7942 元/平方米，同比增长 28%，其中，普通商品住房均价为 5333 元/平方米，高级公寓均价为 11234 元/平方米。

业内人士分析，文昌房地产行业出现萎靡，主要有四大因素：一是购房者持观望态度，二是国家政策宏观调控影响，三是配套设施不够完善，四是开发商另谋商机。

## 上半年海南房地产市场概况

2011年上半年,海南省房地产开发完成投资287.5亿元(占全社会固定资产投资总额的43%),同比增长40%。上半年海南房地产相关税收收入94.5亿,占地方税收的58%,房地产业税收收入74.13亿,税收规模居各业之首,按全年商品房销售850万平方米测算,海南2011年全年房地产业税收收入将达到145亿元,同比增长约39.35%。

上半年,全省商品住房销售均价9795元/平方米,同比上涨5.2%。其中,6月份全省商品住房销售均价8454元/平方米。从城市来看,上半年海口市商品房销售均价8537元/平方米,同比下降7.3%;三亚市商品房均价17777元/平方米,同比下降35.6%。

上半年,海口市二手房交易面积86.69万平方米,同比上涨11.71%,二手房成交金额29.24亿元,同比下降25.12%,交易均价3373元/平方米,同比下降33%。三亚市二手房交易面积11.76万平方米,同比下降29.11%,二手房成交金额11.52亿元,同比下降10.15%,交易均价9796元/平方米,同比增长26.8%。海口市岛外人士购买商品住房4562套,比去年同期岛外购房套数占比减少了10个百分点。而三亚市岛外人士购买商品住房3780套,较之去年同期岛外购房套数占比增加了2.5个百分点。

今年海南新开工建设保障性住房计划任务9.46万套。截至6月底,全省城镇保障性住房已开工5.38万套。同时,推进住房公积金贷款支持保障性住房建设试点,已发放住房公积金项目贷款1.59亿元,各地建立用地审批“绿色通道”,优先安排保障性住房用地,确保建设用地及时到位。

### 7月份70个大中城市房价中39个涨幅5.0%以内

根据国家统计局公布的7月份70个大中城市房屋销售价格指数,新建商品住宅(不含保障性住房)价格与6月相比,70个大中城市中价格下降的城市有14个,持平的城市有17个。与6月份相比,7月份环比价格下降和持平的城市增加了5个。价格上涨的城市中,环比涨幅均未超过1.0%,涨幅比6月份缩小的城市有15个。与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有1个,涨幅回落的城市有26个。7月份,同比涨幅在5.0%以内的城市有39个。

二手住宅价格与6月相比,70个大中城市中价格下降的城市有22个,持平的城市有12个。价格上涨的城市中,环比价格涨幅均未超过1.0%,涨幅在0.5%以内的城市有35个。与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有4



个。涨幅回落的城市有 28 个，比 6 月份增加了 4 个。7 月份，同比涨幅在 5.0% 以内的城市有 49 个。

### 海口市、三亚市 2011 年 7 月房屋销售价格指数一览表

(来源：国家统计局网站)

| 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    |
| 海口市          | 99.8                  | 100.7 | 102.4 | 99.8                  | 100.7 | 102.5 | 99.8                  | 100.6 | 97.8  |
| 三亚市          | 100                   | 98.9  | 101.6 | 100                   | 98.9  | 101.6 | 100.1                 | 101.4 | 98.5  |
| 新建商品住宅分类价格指数 |                       |       |       |                       |       |       |                       |       |       |
| 城市           | 90 m <sup>2</sup> 及以下 |       |       | 90-144 m <sup>2</sup> |       |       | 144 m <sup>2</sup> 以上 |       |       |
|              | 环比                    | 同比    | 定基    | 环比                    | 同比    | 定基    | 环比                    | 同比    | 定基    |
| 海口市          | 99.9                  | 102.4 | 104.2 | 99.9                  | 100.4 | 102.2 | 99.6                  | 100.5 | 102.3 |
| 三亚市          | 100.1                 | 98.7  | 101.8 | 99.9                  | 99    | 102   | 100                   | 97.3  | 101   |
| 二手住宅分类价格指数   |                       |       |       |                       |       |       |                       |       |       |
| 城市           | 90 m <sup>2</sup> 及以下 |       |       | 90-144 m <sup>2</sup> |       |       | 144 m <sup>2</sup> 以上 |       |       |
|              | 环比                    | 同比    | 定基    | 环比                    | 同比    | 定基    | 环比                    | 同比    | 定基    |
| 海口市          | 99.7                  | 100.6 | 97.9  | 99.8                  | 100.5 | 97.8  | 99.8                  | 100.7 | 97.9  |
| 三亚市          | 100.1                 | 101.5 | 98.5  | 100                   | 101.2 | 98.2  | 100.1                 | 101.6 | 98.7  |

### ➤ 海口市 7 月楼市成交排行榜

#### 海口 7 月楼市成交排行榜

(来源：搜房网)

#### 全市销售套数排行榜

| 排名 | 项目名称   | 区县 | 成交套数(套) |
|----|--------|----|---------|
| 1  | 佳元江畔人家 | 琼山 | 105     |
| 2  | 乾坤湖    | 琼山 | 63      |
| 3  | 宝泰温泉花园 | 琼山 | 43      |
| 4  | 新世界花园  | 美兰 | 42      |
| 4  | 天伦誉海湾  | 秀英 | 42      |
| 6  | 锦地翰城   | 秀英 | 37      |
| 7  | 永升华府   | 龙华 | 31      |
| 8  | 金银小区   | 秀英 | 30      |
| 9  | 江军苑    | 琼山 | 28      |
| 10 | 海岸赛拉维  | 秀英 | 27      |

全市销售面积排行榜

| 排名 | 项目名称   | 区县 | 成交面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|--------|----|------------------------|
| 1  | 佳元江畔人家 | 琼山 | 9080                   |
| 2  | 新世界花园  | 美兰 | 4520                   |
| 3  | 天伦誉海湾  | 秀英 | 4100                   |
| 4  | 宝泰温泉花园 | 琼山 | 3970                   |
| 5  | 乾坤湖    | 琼山 | 3960                   |
| 6  | 锦地翰城   | 秀英 | 2850                   |
| 7  | 金银小区   | 秀英 | 2570                   |
| 8  | 永升华府   | 龙华 | 2400                   |
| 9  | 海岸赛拉维  | 秀英 | 2100                   |
| 10 | 江军苑    | 琼山 | 1980                   |

全市销售金额排行榜

| 排名 | 项目名称   | 区县 | 销售金额 (万元) |
|----|--------|----|-----------|
| 1  | 佳元江畔人家 | 琼山 | 7990      |
| 2  | 天伦誉海湾  | 秀英 | 4920      |
| 3  | 乾坤湖    | 琼山 | 4360      |
| 4  | 新世界花园  | 美兰 | 3840      |
| 5  | 海岸赛拉维  | 秀英 | 3350      |
| 6  | 宝泰温泉花园 | 琼山 | 2980      |
| 7  | 金银小区   | 秀英 | 2190      |
| 8  | 锦地翰城   | 秀英 | 2140      |
| 9  | 永升华府   | 龙华 | 1980      |
| 10 | 盛高荣域   | 美兰 | 1780      |

## 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 | 楼盘名称       | 所在市县 | 价格 (元/m <sup>2</sup> ) |
|----|------------|------|------------------------|
| 1  | 轻城阳光       | 海口市  | 8500                   |
| 2  | 蓝岛滨海康城     | 儋州市  | ——                     |
| 3  | 金江金外滩      | 澄迈县  | 5200                   |
| 4  | 金手指高尔夫温泉小镇 | 海口市  | 8800                   |
| 5  | 南国威尼斯城     | 海口市  | 5270                   |
| 6  | 山海和湾       | 琼海市  | 4800                   |
| 7  | 山泉海        | 万宁市  | 6400                   |
| 8  | 宝安椰林湾      | 万宁市  | 7300                   |
| 9  | 恒大金碧天下     | 儋州市  | 5980                   |
| 10 | 龙沐湾美好海岸    | 乐东县  | ——                     |
| 11 | 森海湾        | 文昌市  | ——                     |

| 序号 | 楼盘名称       | 所在市县 | 价格（元/m <sup>2</sup> ） |
|----|------------|------|-----------------------|
| 12 | 天来泉        | 琼海市  | 11000                 |
| 13 | 左城右海       | 文昌市  | ——                    |
| 14 | 锦地翰城       | 海口市  | 7500                  |
| 15 | 佳元江畔人家     | 海口市  | 8800                  |
| 16 | 兰亭雅苑       | 海口市  | ——                    |
| 17 | 滨江帝景       | 海口市  | 8700                  |
| 18 | 四季康城       | 海口市  | ——                    |
| 19 | 绿岛         | 文昌市  | 10000                 |
| 20 | 万泉河温泉小镇    | 琼海市  | 10000                 |
| 21 | 中华坊        | 海口市  | 5900                  |
| 22 | 中信博鳌千舟湾    | 琼海市  | 23000                 |
| 23 | 富力湾        | 陵水县  | ——                    |
| 24 | 宝源花园       | 海口市  | 7500                  |
| 25 | 半岛阳光       | 临高县  | 4700                  |
| 26 | 石梅山庄       | 万宁市  | 12000                 |
| 27 | 泉倾天下       | 澄迈县  | ——                    |
| 28 | 海南恒大名都     | 儋州市  | 6200                  |
| 29 | 海口新世界花园度假村 | 海口市  | ——                    |
| 30 | 昌茂翰林西苑     | 海口市  | 7500                  |
| 31 | 平海逸龙湾      | 文昌市  | 13000                 |
| 32 | 山海韵龙栖湾     | 乐东县  | ——                    |
| 33 | 中南西海岸      | 儋州市  | ——                    |
| 34 | 博兴雅居       | 海口市  | 5700                  |
| 35 | 儒俊雅苑       | 海口市  | ——                    |
| 36 | 翡翠水城       | 海口市  | 8500                  |
| 37 | 文博府        | 海口市  | ——                    |
| 38 | 正大豪庭       | 海口市  | 10000                 |
| 39 | 永升华府       | 海口市  | 10500                 |
| 40 | 兴隆美丽春天     | 万宁市  | 4588                  |
| 41 | 白金海岸       | 文昌市  | 11000                 |
| 42 | 天赐上湾       | 海口市  | 7800                  |
| 43 | 三亚椰岛阳光花园   | 三亚市  | 7800                  |
| 44 | 椰子郎翠堤湾     | 海口市  | 6900                  |
| 45 | 四季春城温泉谷    | 澄迈县  | 5100                  |
| 46 | 阳光东海岸      | 文昌市  | 7200                  |
| 47 | 海拓澜湾       | 文昌市  | 13500                 |
| 48 | 富力盈溪谷      | 海口市  | 12000                 |
| 49 | 隆华新村       | 儋州市  | 3300                  |
| 50 | 广物滨江海岸     | 海口市  | 13800                 |