

## 浅谈工程咨询业发展前景

◇ 林道防

工程咨询行业是知识、技术密集的现代服务业，是典型的投资驱动型行业，其业务主要来源于投资建设。过去十年我国经济快速发展，基础设施建设投资规模宏大，城镇化建设脚步加快，掀起各方资金的投资热潮，从而推动工程咨询行业的快速发展。

在我国工程咨询行业快速发展的十年里，在质和量上都有了显著的变化，得到了长足的发展。工程咨询队伍规模不断壮大，高学历、高职称的专业技术人员所占比例不断提高，取得相应执业资格证书的从业人员越来越多，具有中国特色的咨询理论和咨询方法逐步形成。大型综合性工程咨询单位影响力逐步提高，众多中小咨询公司蓬勃发展，共同推进工程咨询行业发展。而同时，工程咨询的管理体制和机制还不完全适应形势发展的需要，咨询公司之间的竞争秩序和规范还没有形成，恶性竞争经常发生，多数咨询项目收费偏低。工程咨询队伍知识结构还存在缺陷，咨询师流动性过高，企业内咨询队伍不稳定，咨询的理念、理论和方法还不够成熟，咨询深度和质量还存在一些不足。咨询企业大都停留在国内开展业务，只有极少数机构进入国际市场，国际化程度较低。目前我国经济进入新常态，经济增速放缓。在接下来的行业发展中，我国工程咨询行业应该进一步加强以下几方面：

一、加强政府对工程咨询业发展的政策扶持力度，完善相关的法律法规体系。深化行业体制改革，打破部门和地区界限，消除行业垄断、地方保护和地区“封锁”，建立适应市场经济需要的统一、有序、公平的咨询市场，全力推动行业健康发展。

二、加强工程咨询协会自身的行业管理水平。在政府和企业会员之间发挥桥梁和纽带作用，借鉴国外的成功经验，进行行业自律和管理，开展相关理论研究，为行业发展提供技术支持和服务，促进行业健康发展。

三、根据我国工程咨询队伍人才结构的现状，创造好的人才环境，培养多学科、复合型人才，培养具备较高水准专业知识和良好职业道德。同时通晓有关法律、心理、社会及相关科学知识的人才；培养信息、谈判、外语、法律、金融、管理等方面的多学科复合型人才。

四、提升专业服务能力，加强合作，为咨询客户提供综合性咨询服务；培养具有影响力的综合型咨询企业，鼓励中小型咨询企业向专业化、特色化发展。

随着政府转变职能的步伐不断迈进，国务院行政审批权的取消和下放，地方政府基础设施等固定资产的投资将加大，对工程咨询行业的市场需求也将进一步增加。面对机遇，工程咨询企业要努力走出去，进入国际工程咨询市场，开拓市场。这将有利于对外交流，提高行业自身竞争力，与国际接轨。

### 作者简介：

海南正理项目投资顾问有限公司总经理  
中国土地估价师协会专家  
海南省土地估价协会专家  
注册土地估价师  
注册房地产估价师  
注册招标师



## 目 录

### 市场资讯 - 1 -

经济视角 - 1 -

政策盘点 - 11 -

动态资讯 - 15 -

楼市观察 - 18 -

土地市场 - 21 -

### 土地市场 - 25 -

2014年海南省土地市场运行状况 - 25 -

2014年海口市土地市场运行状况 - 29 -

2014年三亚市土地市场运行状况 - 31 -

2014年全国主要城市地价监测情况 - 32 -

2014年全省部分土地成交地块汇总 - 37 -

### 房地产市场 - 45 -

2014年海南房地产市场成交状况 - 45 -

海口三亚成交量萎缩，中西线区域大放异彩 - 46 -

2015年，海南楼市将平稳前行 - 49 -

2014年1-12月全国房地产开发和销售情况 - 50 -

2014年12月海口市、三亚市商品住宅销售排行榜 - 54 -

2014年1-12月海口及三亚市屋销售价格指数情况 - 55 -

### 正理文化 - 58 -

集团动态 - 58 -

2014年重点项目进展 - 65 -

正理简介 - 66 -

## 房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

2015年第一期（总8期）

2015年2月

### 主办单位

海南正理房地产估价有限公司

海南正理土地评估有限公司

### 编辑委员会

主任：刘海涛

副主任：（按姓氏笔画排列）

王云松 卢瑞明 李刚

李红红 肖斌 林道防

荣嘉娜 徐嘉潞 廖攀武

委员：（按姓氏笔画排列）

王明珠 冯松壮 吴映如

张潇 沈平平 苏世玲

林小政 符传斯 赖明慧

黎素姬

### 编辑部

主编：吴映如

编辑：吴映如 张潇 冯颖丽

张方方 陈琪

封面设计：姚婷

地址：海口市滨海新村 588 号海  
景湾大厦主楼 17 层

电话：0898-36326211

传真：0898-36326212

邮政编码：570105

邮箱：hainanzhengli@126.com

网址：<http://www.hnzhengli.com>



## 2014 年国民经济在新常态下平稳运行(节选)

(来源:国家统计局)

2014 年,面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务,党中央、国务院坚持稳中求进工作总基调,牢牢把握发展大势,全力深化改革开放,着力创新宏观调控,奋力激发市场活力,努力培育创新动力,国民经济在新常态下保持平稳运行,呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

初步核算,全年国内生产总值 636463 亿元,按可比价格计算,比上年增长 7.4%。分季度看,一季度同比增长 7.4%,二季度增长 7.5%,三季度增长 7.3%,四季度增长 7.3%。分产业看,第一产业增加值 58332 亿元,比上年增长 4.1%;第二产业增加值 271392 亿元,增长 7.3%;第三产业增加值 306739 亿元,增长 8.1%。从环比看,四季度国内生产总值增长 1.5%。

### 一、农业生产形势较好

全年全国粮食总产量达到 60710 万吨,比上年增加 516 万吨,增长 0.9%。其中,夏粮产量 13660 万吨,增长 3.6%;早稻产量 3401 万吨,下降 0.4%;秋粮产量 43649 万吨,增长 0.1%。

### 二、工业生产运行在合理区间

全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长 8.3%。分地区看,东部地区增加值比上年增长 7.6%,中部地区增长 8.4%,西部地区增长 10.6%。分产品看,464 种产品中有 329 种产品产量比上年增长。全年规模以上工业企业产销率达到 97.8%。规模以上工业企业实现出口交货值 120933 亿元,比上年增长 6.4%。12 月份,规模以上工业增加值同比增长 7.9%,环比增长 0.75%。

### 三、固定资产投资增速放缓

全年固定资产投资(不含农户)502005 亿元,比上年名义增长 15.7%(扣除价格因素实际增长 15.1%)。其中,国有及国有控股投资 161629 亿元,增长 13.0%;民间投资 321576 亿元,增长 18.1%,占全部投资的比重为 64.1%。分地区看,东部地区投资比上年增长 14.6%,中部地区增长 17.2%,西部地区增长 17.5%。分产业看,第一产业投资 11983 亿元,比上年增长 33.9%;第二产业投资 208107 亿元,增长 13.2%;第三产业投资 281915 亿元,增长 16.8%。全年新开工项目计划总投资 406478 亿元,比上年增长 13.6%。从环比看,12 月份固定资产投资(不含农户)增长 1.21%。

全年全国房地产开发投资 95036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），其中住宅投资增长 9.2%。房屋新开工面积 179592 万平方米，比上年下降 10.7%，其中住宅新开工面积下降 14.4%。全国商品房销售面积 120649 万平方米，比上年下降 7.6%，其中住宅销售面积下降 9.1%。全国商品房销售额 76292 亿元，比上年下降 6.3%，其中住宅销售额下降 7.8%。房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%。12 月末，全国商品房待售面积 62169 万平方米，比上年增长 26.1%。全年房地产开发企业到位资金 121991 亿元，比上年下降 0.1%。

#### 四、市场销售稳定增长

全年社会消费品零售总额 262394 亿元，比上年名义增长 12.0%（扣除价格因素实际增长 10.9%）。其中，限额以上单位消费品零售额 133179 亿元，增长 9.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 226368 亿元，比上年增长 11.8%，乡村消费品零售额 36027 亿元，增长 12.9%。

#### 五、进出口增速回落

全年进出口总额 264335 亿元人民币，比上年增长 2.3%。其中，出口 143912 亿元人民币，增长 4.9%；进口 120423 亿元人民币，下降 0.6%。进出口相抵，顺差 23489 亿元人民币。

#### 六、价格水平涨幅较低

全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 1.8%。分类别看，食品价格比上年上涨 3.1%，烟酒及用品下降 0.6%，衣着上涨 2.4%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.2%，医疗保健和个人用品上涨 1.3%，交通和通信下降 0.1%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.9%，居住上涨 2.0%。

#### 七、居民收入继续增加

根据城乡一体化住户调查，全年全国居民人均可支配收入 20167 元，比上年名义增长 10.1%，扣除价格因素实际增长 8.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 28844 元，比上年增长 9.0%，扣除价格因素实际增长 6.8%；农村居民人均可支配收入 10489 元，比上年增长 11.2%，扣除价格因素实际增长 9.2%。全国居民人均可支配收入中位数 17570 元，比上年名义增长 12.4%。2014 年全国居民收入基尼系数为 0.469。全年农村居民人均纯收入为 9892 元，扣除价格因素实际增长 9.2%。



#### 八、结构调整稳步推进

产业结构更趋优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 48.2%，比上年提高 1.3 个百分点，高于第二产业 5.6 个百分点。需求结构继续改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 51.2%，比上年提高 3.0 个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。全年农村居民人均可支配收入实际增速快于城镇居民人均可支配

收入 2.4 个百分点，城乡居民人均可支配收入倍差 2.75，比上年缩小 0.06。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降 4.8%。

### 九、货币信贷增势平稳

12 月末，广义货币（M2）余额 122.84 万亿元，比上年末增长 12.2%，狭义货币（M1）余额 34.81 万亿元，增长 3.2%，流通中货币（M0）余额 6.03 万亿元，增长 2.9%。12 月末，人民币贷款余额 81.68 万亿元，人民币存款余额 113.86 万亿元。全年新增人民币贷款 9.78 万亿元，比上年多增 8900 亿元，新增人民币存款 9.48 万亿元，比上年少增 3.08 万亿元。全年社会融资规模为 16.46 万亿元，比上年减少 8598 亿元。

### 十、人口就业总体稳定

2014 年末，中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）136782 万人，比上年末增加 710 万人。全年人口出生率为 12.37‰，死亡率为 7.16‰，人口自然增长率为 5.21‰，比上年提高 0.29 个百分点。从城乡结构看，城镇常住人口 74916 万人，比上年末增加 1805 万人，乡村常住人口 61866 万人，减少 1095 万人，城镇人口占总人口比重为 54.77%。年末全国就业人员 77253 万人，比上年末增加 276 万人。

总的来看，2014 年国民经济运行在新常态下实现了稳中有进、进中提质。但也要清醒认识到，国内外环境仍然错综复杂，经济发展仍面临不少困难和挑战。下一阶段，要认真贯彻落实中央经济工作会议精神和党中央、国务院各项决策部署，坚持稳中求进的工作总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置，狠抓改革攻坚，突出创新驱动，强化风险防范，加强民生保障，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。

## 2014 年经济形势述评：新常态下这一年（节选）

（来源：人民日报）

### 新常态 新风景

2014 年，中国经济运行并非一马平川：“三期叠加”，矛盾交织，下行压力加大，各种唱空中国的声音此起彼伏。

“我国发展仍处于重要战略机遇期，我们要增强信心，从当前我国经济发展的阶段性特征出发，适应新常态，保持战略上的平常心态。”习近平总书记提出的“新常态”重大战略判断，深刻揭示了中国经济发展阶段的新变化。基于这一科学判断，党中央、国务院审时度势，运筹帷幄，坚持稳中求进的工作总基调，把稳增长与促改革、调结构、惠民生紧密结合，实现了稳中向好、稳中有进、稳中提质。

用新常态的视角浏览今年中国经济“成绩单”，会发现许多新亮点在闪耀：

### ——经济总体向好。

与预期目标比，我国经济运行仍处于合理区间。前三季度，中国经济增速虽然放缓至 7.4%，但仍未滑出保就业的下限和防通胀的上限：同期，城镇新增就业 1082 万人，提前完成全年目标；居民消费价格总水平同比上涨 2.1%，全年控制在 3.5% 的目标内已无悬念。

与世界各国比，7% 以上的速度在全球依然名列前茅。

与过去发展比，增速虽有所回落，但由于经济体量更为庞大，7% 的 GDP 增量相当于甚至高于过去 10% 的增量。

### ——结构优化升级。

前三季度，全国服务业增加值占比达 46.7%，这一比重自去年首次超过工业占比后继续攀升；高新技术产业和装备制造业增速分别为 12.3% 和 11.1%，明显高于工业平均增速；最终消费对经济增长的贡献率为 48.5%，超过投资约 7 个百分点；单位 GDP 能耗下降 4.6%，创下“十二五”以来的最大降幅。

### ——改革扎实推进。

简政放权，成为深化改革的“先手棋”。截至目前，新一届政府已取消和下放 7 批共 632 项行政审批等事项。

财税改革重磅推出。预算法完成 20 年来首次大修，开启迈向现代财政制度的新时代；营改增试点持续扩围，以中小企业为主体的小规模纳税人平均减税 40%。

价格改革稳步前行。先后放开、调整 10 多项商品与服务价格，新一轮价改又将扑面而来。

国企改革全面提速。北京、上海、山东等 16 省市国资国企改革方案出炉，50% 的省市明确发展混合所有制的时间表和目标。

金融改革拉开大幕。民营银行试点破冰，金融市场准入进一步放开；存款保险制度即将建立，金融市场竞争有了更结实的安全网……

十八届三中全会确定的 15 个领域、330 多项重大改革举措正陆续展开。

### ——民生持续改善。

经济增长有所减速，民生改善却在加速，老百姓的日子越来越踏实。前三季度，全国居民人均可支配收入 14986 元，扣除价格因素实际增长 8.2%，成功跑赢 GDP 增速。发展不只是数字，也是每个人的生活。党和政府不断提高发展的包容性，把发展中的“人”字写得更大。

## 新思维 新认识

一年来，中国经济的起与伏、喜与忧，也使我们对新常态下的经济规律和阶段性特点有了新认识。

新常态下，中国经济从高速增长转为中高速增长。适应新常态，应当多一些“平常心”。随着潜在增长率下降、资源环境压力加大，我们“做不到”也“受不了”像过去那样高增长。充分尊重我国经济进入新常态这一客观现实，就要既坚持底线思维，防止在速度下台阶过程中意外“摔跤”，又保持战略定力，彻底摆脱“速度情结”“换挡焦虑”，不急不躁，顺势而为。增速高一点或低一点并不重要，关键看经济运行质量。

新常态下，经济结构发生全面深刻的变化，不断优化升级。适应新常态，应当多一些“耐心”。人口结构变化、要素成本上升，倒逼经济结构调整。在打造“升级版”中，先进生产力不断释放、扩张，落后生产力日渐萎缩、退出，涌现了一系列新增长点，也使一些行业付出产能过剩等沉重代价。适应新常态，需要咬紧牙关、忍住阵痛，同时呵护好新的先进生产力成长。

新常态下，中国经济从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。适应新常态，应当多一些“进取心”。随着劳动力、资源、土地等价格上扬，依靠低要素成本驱动的老路已走不通，必须把发展动力转换到科技创新。而创新仍是“软肋”，还须下大力气推进。

新常态下，遇到多种挑战，也迎来新的机遇。中国经济韧性好、潜力足、回旋空间大，我们完全有条件、有能力保持较长时期的中高速增长。

### **新调控 新作为**

这一年，面对新常态，创新宏观调控思路和方式，成为中国经济巨轮的新舵盘。

#### **——处变不惊，调控定力更强。**

2014年，中央坚持区间调控，不踩大油门、不搞强刺激，在复杂形势中保持宏观政策连续性和稳定性。“稳增长的目的，不是为了保某个数字，而是为了保就业、惠民生。看清了这些速度背后更要紧的东西，就不会去计较GDP小数点后的数字变化。不启动强刺激，既能防止留下‘后遗症’，又有利于让市场在资源配置中起决定性作用。”国家统计局中国经济景气监测中心副主任潘建成说。

#### **——定向施策，调控发力更准。**

新常态下的中国经济，矛盾的主要方面往往不是总量问题，而是结构性问题。

从“大水漫灌”转为“喷灌”“滴灌”，抓住关键领域和薄弱环节实施定向调控。从鼓励金融机构支持“三农”和小微企业等领域的“定向降准”，到减免小微企业增值税、营业税、所得税的“定向减税”，再到采取市场化方式发行住宅金融专项债券支持棚改的“定向融资”，定向调控点准了穴位，产生四两拨千斤的良效。

#### **——远近结合，调控效力更久。**

2014年，保障房建设不仅成为惠民生的重要目标，也成为稳增长的重要抓手，带动1万多亿元的相关投资。“在调结构、惠民生协同并进中稳增长，既利当前，更惠长远。”国家信息中心首席经济师范剑平说。

#### **——标本兼治，调控动力更足。**

前三季度，全国新登记注册市场主体呈现“井喷”，同比增幅超过60%。“改革是真正有效的经济刺激，能再造微观基础，优化宏观环境，激发巨大市场活力和社会创造力。中国经济要想站稳新的增长平台，归根结底还得向改革要动力。”国务院参事室特约研究员姚景源说。

科学看待新常态，主动适应新常态，中国经济正在交出亮丽的新答卷。

## 2014年海南经济运行情况

(来源:海南人民政府网)

### 一、地区生产总值(GDP)

经国家统计局计算确定,2014年全省地区生产总值3500.72亿元,按可比价格计算,比上年增长8.5%。其中,第二产业增加值874.42亿元,增长11.0%;第三产业增加值1816.66亿元,增长8.7%。按地区分,东部地区生产总值增长7.1%,中部地区增长6.6%,西部地区增长9.4%。

### 二、农业

2014年,农业完成增加值832.76亿元,按可比价格计算,比上年增长5.0%。在主要农产品中,粮食总产量186.60万吨,下降2.3%;蔬菜总产量561.12万吨,增长6.9%;水果产量420.26万吨,下降4.4%;肉类总产量79.47万吨,下降4.1%,其中猪肉下降3.8%;水产品产量197.23万吨,增长7.7%,其中海水产品增长8.9%、淡水产品增长4.2%。

### 三、工业和建筑业

2014年,全部工业增加值514.40亿元,按可比价格计算,比上年增长11.6%。其中,规模以上工业增加值471.23亿元,增长12.0%。按轻重工业分,轻工业增加值115.58亿元,增长3.4%;重工业增加值355.65亿元,增长15.1%。按经济类型分,国有企业增加值增长9.9%,集体企业下降16.4%,股份制企业下降0.6%,外商及港澳台投资企业增长32.1%。

全省建筑业增加值361.22亿元,按可比价格计算,比上年增长10.1%。

### 四、服务业

2014年,服务业增加值1816.66亿元,按可比价格计算,比上年增长8.7%。其中,交通运输邮政仓储业增加值185.14亿元,增长16.4%;批发和零售业增加值419.02亿元,增长12.9%;住宿和餐饮业增加值152.66亿元,增长7.1%;金融业增加值210.63亿元,增长16.2%;房地产业增加值301.29亿元,下降2.8%。

### 五、固定资产投资

2014年,全省固定资产投资(不含农户)完成3039.46亿元,比上年增长13.2%。其中,房地产开发完成投资1431.65亿元,增长19.6%。按产业分,第一产业投资42.66亿元,增长43.2%;第二产业投资448.77亿元,增长5.7%;第三产业投资2548.03亿元,增长14.2%。按地区分,东部地区投资增长14.5%,中部地区投资增长6.5%,西部地区投资增长11.7%。全部在建投资项目2848个,比上年增加150个,增长5.6%。其中,新开工项目985个,减少93个,下降8.6%。

### 六、社会消费品零售总额

2014年,全省社会消费品零售总额1090.93亿元,比上年增长12.2%。按经营地分,城镇零售额939.89亿元,增长11.6%;农村零售额151.04亿元,增长16.6%。按消费形态分,商品零售914.21亿元,增长12.2%;餐饮收入176.71亿元,增长12.7%。



## 七、旅游业

2014年，全省接待国内外游客总人数4789.08万人次，比上年增长10.6%。其中接待旅游过夜人数4060.18万人次，增长10.6%；接待一日游游客728.9万人次，增长10.7%。旅游总收入506.53亿元，增长13.2%。

## 八、地方公共财政收支

2014年，全省全口径公共财政收入919.54亿元，比上年增长12.0%。其中，地方公共财政收入555.28亿元，增长15.5%。在地方公共财政收入中，税收收入480.53亿元，增长16.8%；非税收入74.75亿元，增长8.4%。2014年，全省地方公共财政支出1094.15亿元，增长8.4%。其中，社会保障和就业支出增长21.3%、医疗卫生与计划生育支出增长16.1%、城乡社区事务支出增长20.7%、农林水支出增长5.0%。

## 九、金融业

12月末，金融机构本外币各项存款余额6427.88亿元，比年初增长8.0%。其中，单位存款3274.95亿元，增长6.5%；个人存款2771.67亿元，增长8.4%。12月末，金融机构本外币各项贷款余额5391.51亿元，比年初增长16.2%。其中，中长期贷款4238.42亿元，增长15.0%；短期贷款774.39亿元，增长8.2%。存贷差1036.37亿元，缩小21.1%。

## 十、城乡居民收入

2014年，全省常住居民人均可支配收入17476元，比上年增长11.1%，扣除价格因素实际增长8.5%。其中，城镇常住居民人均可支配收入24487元，名义增长9.3%，实际增长6.9%；农村常住居民人均可支配收入9913元，名义增长12.6%，实际增长9.6%。

## 十一、进出口总额和实际利用外资

2014年，全省海关进出口总值974.99亿元，比上年增长4.3%。其中，出口总值271.39亿元，增长17.8%；进口总值703.60亿元，下降0.1%。

2014年，实际利用外资19.16亿美元，同比增长5.8%。新签利用外资协议合同60宗，协议合同规定外商投资6.98亿美元。

## 十二、居民消费价格（CPI）

2014年，全省居民消费价格比上年上涨2.4%。按八大类别分，食品价格上涨3.7%，烟酒及用品价格下降2.1%，衣着价格上涨2.3%，家庭设备用品及维修服务价格上涨1.4%，医疗保健与个人用品价格上涨2.0%，交通和通讯价格持平，娱乐教育文化用品及服务价格上涨1.7%，居住价格上涨2.6%。

## 十三、各市县（区）地区生产总值

经省统计局联审评估认定，2014年各市县（区）地区生产总值及其增速如下（见下表）：

2014年各市县地区生产总值及增速

市县	2014年	比上年增减(%)	市县	2014年	比上年增减(%)
东部地区	2040.09	7.1	西部地区	1163.53	9.4
海口市	1005.51	9.2	儋州市	475.49	9.4
三亚市	404.38	5.5	儋州	221.15	7.0
文昌市	192.08	1.3	洋浦	254.34	11.5
琼海市	179.69	8.0	东方市	138.68	10.8
万宁市	165.13	6.7	澄迈县	224.39	10.5
陵水县	93.29	4.3	临高县	139.90	8.6
中部地区	247.37	6.6	乐东县	93.52	7.5
五指山市	21.39	5.0	昌江县	91.54	7.9
定安县	70.85	6.5	注：本表绝对数按当年价计算，增速按可比价计算。		
屯昌县	53.70	6.7			
琼中县	32.76	8.5			
保亭县	33.97	7.1			
白沙县	34.70	5.5			

总的来看，2014年在国内外环境仍然错综复杂的情况下，多重困难和挑战相互交织，全省经济运行总体实现平稳增长，经济转型取得了扎实进展，成绩来之不易。

### 2015年海南经济形势展望

(来源：搜狐财经)

“海南需要通过进一步的深化改革，扩大开放，鼓励大众创业和全民创新培育新的经济增长点，建立新的平衡点，适应我国的经济发展的新阶段、新常态，进而实现海南经济的持续健康的增长。”2014年12月13日，海南省副省长李国梁在“三亚·财经国际论坛”上如此表示。

海南建设国际旅游岛已经进入了第五个年头，经济社会发展发生了巨大的变化，2010年到2013年，海南的年均国民生产总值保持了13%的增长幅度。今年以来，在和国内同样面临着经济下行压力较大的情况下，海南的经济运行稳中有进，前三季度全省的国内生产总值增速8.7%，比全国的平均水平高了1.3个百分点。但是，与此同时，也面临着经济下行的挑战和压力：一是产业结构与投资结构调整，仍然面临着巨大的挑战，教育、医疗、养老、金融、物流等现代服务业的发展还比较滞后。二是人口城镇化潜力还没有释放，居民生活水平、消费水平和城镇化的水平相约滞后于劳动力的城镇化。制约了潜在的消费结构的释放和消费结构的升级。三是金融减排的形势严峻。四是加快政府职



能转变的改革仍然需要加快推进取得突破。

因此，海南需要通过进一步的深化改革，扩大开放，鼓励大众创业和全民创新培育新的经济增长点，建立新的平衡点，适应我国的经济发展的新阶段、新常态，进而实现海南经济的持续健康的生长。

第一、以更大的力度打造与旅游业为龙头，现代服务业为主导的新的经济结构，用好、用足国家赋予的各项开放政策。重点推进健康、教育、免税服务、金融、物流、会展、电子商务等现代服务业的开放，加快提升服务业的比重，努力打造服务业开放的先行区和国家服务业开放的重要基地。着力打造 21 世纪海上丝绸之路的战略支点，这个提法是昨天刚刚看到国家公布的 21 世纪海上丝绸之路的规划里的一个标准的提法。

第二、加快新型城镇化与城乡一体化的协调发展。海南力争在城镇化综合配套改革上走在全国前列，不断地向公共服务、土地、财税、投融资等重点领域的改革取得突破。加快城乡基本公共服务的对接，为人的城镇化与城乡一体化奠定良好基础。同时，通过大力发展旅游业和特色小镇，为海南的城镇化提供产业支撑。

第三、大力发展资源节约型、环境友好型经济。我们正在按照海南省提出的绿色崛起战略，全岛统一规划资源环境，实施绿化宝岛生态工程，实行最严格的节能减排政策措施，争创全国的生态文明建设的实践范例。这是去年总书记在海南视察时，给海南提出的要求。

第四、进一步理顺政府与市场的关系，不断地激发市场活力。海南不断加大简政放权的力度，积极探索负面清单的管理模式，完善以公共服务为重点的绩效考核体系，引导各级政府正确履行职能，提高服务效率，激活市场的活力，也激活民间资本在海南投资的活力和积极性。努力地建设人民满意的服务型政府。

## 2014 年 1-11 月海南省固定资产投资运行情况

（来源：海南人民政府网）

2014 年 1-11 月，我省固定资产投资完成 2684.85 亿元，比上年同期增长 12.7%。其中，房地产开发投资完成 1247.48 亿元，比上年同期增长 17.9%；其他投资完成 1437.37 亿元，比上年同期增长 8.5%。随着各级政府加大督察力度，项目建设过程中存在的一些问题得到解决，项目建设进度不断加快，投资增速有所回升，比 1-10 月提高 1.5 个百分点。

### 一、三次产业投资增速同步回升

1-11 月，全省第一产业完成固定资产投资 39.74 亿元，比上年同期增长 44.9%，增速较 1-10 月加快 11.4 个百分点；第二产业完成投资 397.46 亿元，比上年同期增长 5.2%，增速较 1-10 月提高 0.5 个百分点；第三产业完成投资 2247.64 亿元，比上年同期增长 13.7%，增速较 1-10 月提高 1.5 个百分点。

### 二、基础设施投资保持较快增长

今年以来，以电力、燃气及水的生产和供应业，交通运输、仓储和邮政业，水利、环境

和公共设施管理业为主的基础设施投资建设成为全省投资增长的重要力量，尤其是交通运输项目对投资拉动作用十分明显。1-11月，我省基础设施建设完成投资630.31亿元，比上年同期增长17.3%，增速高于固定资产投资4.6个百分点，比1-10月提高4.2个百分点。其中，电力、燃气及水的生产和供应业完成投资130.75亿元，比上年同期增长26.6%；交通运输、仓储和邮政业完成投资319.53亿元，比上年同期增长26.8%；水利、环境和公共设施管理业完成投资180.03亿元，比上年同期下降1.1%。基础设施建设比上年多完成93.10亿元，对全省投资增长的贡献率为30.8%。

### 三、房地产开发投资增速继续回落

今年以来，由于房地产市场进入调整周期，房屋销售形势不容乐观，市场存在观望氛围，全省房地产开发投资增速呈逐步回落态势。1-11月，我省房地产开发完成投资1247.48亿元，增长17.9%，增速同比回落14.5个百分点，比1-10月回落0.7个百分点。房地产投资增速不断回落，是今年我省投资增速回落明显的原因之一。1-11月，房地产开发投资占全省投资的46.5%，比重同比提高2.1个百分点，房地产开发投资对全省投资增长的贡献率为62.6%。

从供求关系看，1-11月，我省房地产开发在建项目896个，比去年同期增加了61个，同比增长7.3%，比1-10月回落2.7个百分点；房屋施工面积为7361.96万平方米，同比增长21.9%，比1-10月回落2.0个百分点。其中，本年新开工面积下降明显，但降幅有收窄趋势。1-11月，本年新开工面积为1374.15万平方米，下降12.9%，降幅比1-10月收窄4.4个百分点。

### 四、工业投资持续低速增长

1-11月，全省工业完成投资298.26亿元，同比增长1.5%，增速同比回落20.3个百分点，比1-10月回落1.1个百分点。其中，采矿业完成投资19.02亿元，同比下降10.9%；制造业完成投资148.49亿元，同比下降12.3%；电力、燃气及水的生产和供应业完成投资130.75亿元，同比增长26.6%。

### 五、新开工项目推进缓慢

今年由于征地拆迁面临许多新情况、新问题，新开工项目的前期准备工作面临较大困难，加上两次强台风的影响，使新开工项目推进缓慢，完成投资额减少，是导致全省投资增速回落的主要原因。1-11月，本年新开工项目916个，同比减少113个项目，下降11.0%；完成投资683.92亿元，同比减少37亿元，下降5.1%。新开工项目减少的投资额将全省投资增速拉低1.6个百分点。

# 政策盘点



2014年，国务院陆续出台了各种政策，有从政府自身层面的改革政策，也有对资本、价格市场的健康发展的意见决定，还有许多跟老百姓生活息息相关的政策，这些政策有的已经让我们享受到它们带来的红利，有的会在将来很长一段时间内持续为我们的生活提供保障。

## 央五条

央行提出，一是合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。二是科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平。三是提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。四是有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。五是建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。

“央五条”的发布对房地产市场产生重大影响。自2013年美国推行相关货币政策以来，货币政策不断收紧，2013年11月至12月，国内的贷款政策也开始持续紧张，大环境的贷款政策对国内个人贷款影响很大，一定程度上抑制了部分刚需购房人群的购房欲望。而“央五条”中推行的五条政策，大部分都偏重于居民家庭贷款的发放，如支持首套房贷款，支持差异化贷款，提高服务效率，及时审批并发放个人住房贷款。这些政策的推出，将极大的释放刚需购房人群的购房欲望，让那些有购房需求，又有购房热情的人群，能有条件购买住房。这是对这两年过紧个人贷款政策的一种回归，会在一定程度上刺激市场的购房热情。

## 央五条



## 取消行政审批

到2014年9月我国先后取消和下放7批共632项行政审批等事项。李克强总理已经兑现了“本届政府下决心要削减三分之一以上行政审批事项”的承诺。转变政府职能是当前形势下保持经济持续健康发展的迫切需要和重大举措，而简政放权则是改变政府职能的突破口，是释放改革红利、打造中国经济升级版的重要一招。通过简政放权，放开市场“看不见的手”，用好政府“看得见的手”。让“放”和“管”有效结合起来，形成现

代化的政府管理手段。而对老百姓来说，加在市场身上的审批紧箍咒卸掉后，创办公司便利了，有些项目不用盖章了，项目审批提速了，凭实力拿下的项目不再飞走，无需再向经办人员输送好处。简政放权是“有感的改革成效”，积蓄了社会的改革动能，激励了民族的改革信心。

## 出台房贷新政

2014年9月30日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

此次房贷政策的调整更多是瞄准刚需、自住型需求“被挤出”现阶段市场成交这一现象所做的调整，是对自住型置业群体的支持和保障。对于被政策抑制的部分合理性住房需求的



释放会形成利好，从而提振市场信心，刺激楼市成交量的复苏，但是短期内，各地方银行需根据风险情况等因素综合考虑新政的执行与否，因此政策尚未落地的期间内，购房者的观望情绪或将增加。但是对于投资、投机型需求而言，政策指出“对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又

申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。”

## 推进工商登记制度改革

2014年年初，国务院批准《注册资本登记制度改革方案》。《方案》指出，通过改革公司注册资本及其他登记事项，进一步放松对市场主体准入的管制，降低准入门槛，优化营商环境，促进市场主体加快发展。具体内容包括实行注册资本认缴登记制，放宽注册资本登记条件，简化住所(经营场所)登记条件、稳妥推进先照后证改革，试点推行全程电子化登记。

推进工商登记制度改革后，最立竿见影的效果就是新增注册公司显著增加，改革半年时间内，新登记的市场主体659.59万户，同比增长15.75%。另外政策还在引导创业、促进就业作出了显著贡献。

## 推进户籍制度改革

国务院7月30日公布《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，意见指出，为适应推进新型城镇化需要，进一步推进户籍制度改革，落实放宽户口迁移政策。

《意见》的出台，意味着中国实行了半个多世纪的“农业”和“非农业”二元户籍管理模式将退出历史舞台，亿万农业转移人口的追梦之路越走越宽广。据中国经济网资料显示，目前，全国已有河南、新疆、黑龙江、河北4个省份正式出台了本地的户籍制度改革意见，这些省份均明确提出取消农业户口与非农业户口性质区分，建立城乡统一的户口登记制度，并建立和完善居住证制度，其中，郑州、哈尔滨明确将建立积分落户制度。

## 下调存贷款基准利率

中国人民银行2014年11月21日决定，自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%。因为全面降准，银行将增加贷款额度，对于购房者来说，首套房的利率折扣将明显增加。预计一线城市9折将成为主流，甚至有出现85折或者8折的可能性。对于购房者来说，这种直接的信贷刺激影响非常大。



另外从心理层面讲，本次降息降准，力度空前，对于购房者来说，叠加之前的取消限购、限贷政策影响，购房者很可能再次恐慌入市。

## 养老金并轨

国务院印发《关于机关事业单位工作人员养老保险制度改革的决定》，决定从2014年10月1日起对机关事业单位工作人员养老保险制度进行改革，机关事业单位实行社会统筹与个人账户相结合的基本养老保险制度，由单位和个人共同缴费。改革后，机关事业单位人员的基本养老金将由基础养老金与个人账户养老金相结合。根据决定，基本养老保险方面，单位按工资总额的20%缴费；个人按本人缴费工资的8%缴费，本人缴费工资高于当地职工平均工资3倍的部分不纳



入缴费基数，低于平均工资 60%的以 60%为基数缴费，即“300%封顶、60%托底”。

“这确定了统账结合的结构，这个标准也与城镇职工缴费结构完全一样。”这意味着，并轨后机关事业单位人员与企业职工的养老缴费和发放基本一致。体制内人员的养老保险将转变为单位和个人缴费、财政承担养老保险基金的兜底责任的多渠道筹资，形成单位、个人、政府共担的新机制。

## 促小型微型企业发展

2014年11月20日国务院印发《关于扶持小型微型企业健康发展的意见》，从资金支持、财税优惠、创业基地建设、促进企业信息互联互通等方面提出一系列政策措施，扶持小微企业（含个体工商户）健康发展。《意见》指出，正在实施的工商登记制度改革极大地激发了市场活力和创业热情，小微企业数量快速增长，为促进经济发展和社会就业发挥了积极作用。







## 中国五年来

### 首度调整成品油消费税

据财政部、国家税务总局 2014 年 11 月 28 日消息，经国务院常务会议研究批准，自 11 月 29 日起调整成品油等部分产品消费税，其中，汽油消费税单位税额提高 0.12 元 / 升；柴油消费税提高 0.14 元 / 升。这是自 2009 年成品油税费改革后首度调整成品油消费税。此次消费税调整是一套“组合拳”，除适度提高汽、柴油以及石脑油、溶剂油、润滑油、燃料油、航空煤油等成品油消费税，还包括取消汽缸容量在 250 毫升（不含）以下的小排量摩托车、汽车轮胎、酒精消费税；取消车用含铅汽油消费税，统一按无铅汽油税率征收消费税；停止征收成品油价格调节基金等，自 12 月 1 日起实施。

近期国际市场油价震荡下行，按现行国内成品油价格形成机制规定，11 月 28 日是调价窗口期，国内汽、柴油价格可有所下降，考虑到居民个人和企业的负担能力，这次提高成品油消费税税额与应降价金额相当，“提价不提税”，因此政策出台后国内油价不会上涨也不会降低。据财政部有关负责人介绍，提高成品油消费税的新增收入将纳入一般公共预算统筹安排，主要用于支持经济转型，重点用于两方面：增加治理环境污染、应对气候变化的财政资金；用于促进节约能源、鼓励新能源汽车发展。

调整成品油消费税成为大趋势，凸显全球发展绿色经济的迫切需求。机动车尾气排放已成为空气污染的一大主因，适当提高成品油消费税，可以合理引导消费需求，促进石油资源节约利用，减少大气污染物排放。

专家指出，针对当前中国消费税存在的征收范围偏窄、税基偏小、税率结构不尽合理、调节力度不够充分等问题，此次实施“有增有减”的温和调税措施，有助于更好调整消费者的消费习惯，通过大排量车多交税、小排量车少交税，更好发挥消费税引导消费、促进节能减排和调节收入分配作用。

### 取消土地估价师职业资格行政审批

2014 年 10 月，国务院网站发布了《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，取消 67 项职业资格许可和认定事项。其中，土地估价师资格排在了被取消的职业资格许可和认定事项的第一个。

这次取消职业资格的主要原则是，国务院部门设置的没有法律、法规或国务院决定作为依据的准入类职业资格一律取消，行业管理确有需要且涉及人数较多的职业，可报国务院人力资源社会保障部门批准后置为水平评价类职业资格。

土地估价师随着土地有偿出让转让等市场行为的发展而发展，从以上原则来看，土地估价师不会直接消失，土地估价师很可能会报人力资源社会保障部门批准后调整为水平评价类。

土地估价业务主要为服务于国土系统土地出让评估、金融机构的土地抵押评估和税务部门土地交易课税评估。其中土地出让底价和补缴地价的评估尤为重要，国有土地使用权出让标的涉及的价款高，经常高达数千万元甚至数十亿元，土地使用权价格影响因素众多，并且土地市场有其自身的特殊性，一般人很难正确判断土地价格的合理性。因此，为保证出让顺利进行，防止国有土地收益流失，国有土地使用权出让前，因此必须由专业人员进行土地估价，因此土地出让评估业务不会也不能取消。

### GDP 增速上扬重点项目成市县经济引擎

从一季度的 7.3%到上半年的 8.0%，再到前三季度的 8.7%，2014 年以来，海南经济划出了一条稳步上扬的曲线，GDP 增速逐季上扬。与经济稳中提速趋势相向而行的，是省重点项目建设全线发力的情形。从一季度的平稳增长到上半年的“时间过半、任务过半”，再到前 11 月完成时序进度达 98%，重点项目提前完成年度投资计划的目标几无悬念。数字固然枯燥，但也最有说服力。

2014 年，中国经济告别了持续 30 多年的高速增长，转为中高速增长。新常态下，海南谋求加快发展的决心更加坚定，各市县的压力和动力更大、更足。

省会城市海口在重点项目建设热潮中继续一马当先。今年 10 月份，海口单月完成投资 53 亿元，提前两个月完成省重点项目年度投资。1-10 月全市累计完成投资 303.6 亿，占年度投资计划的 105.07%，已完成省政府下达的投资计划任务。特别是社会投资的商业项目推进速度一直领先，领跑全市重点项目建设速度。滨海旅游胜地三亚也不甘示弱。三亚市发改委披露的数据显示，2014 年 1-11 月，该市负责的省重点项目完成投资 326.57 亿元，占年度投资计划的 116.5%，超序时进度 24.9 个百分点。不足四年即聚齐“吃住行游购娱”全业态的国家海岸海棠湾，重点项目建设全面开花，已成为三亚乃至海南经济发展的新引擎。

显而易见，重点项目已成为各市县加大投资力度的主要载体，成为推动地方经济发展的重要支柱。

### 电商销售额增长 10 倍新型产业活跃

一年前的“双 12”，冬交会与淘宝网合作开设“特色中国·海南馆”，成交额突破 3000 万元，开启了海南农产品的电商之路。2014 年“双 12”，冬交会举办线上线下产销对接会，农产品电商现场签约金额达 31 亿元。

“双 12”一天折射出一年来的变化。去年，海南农产品网上销售额还是 6 亿元，今年预计 60 亿元，一年增长 10 倍。电商，将成为海南特色农业营销新的常态。





是什么打破了长期制约岛屿农业的瓶颈，实现了海南特色农产品“弯道超车”？人们认为，其中有引入阿里巴巴集团力推电商平台的创新举措，有简政放权便利中小微企业的改革行动，有持续推进农业品牌化、产业化、基地化的有力政策……

“双12”只是2014年海南经济新常态的一个生动注脚：今年以来，省委、省政府从稳增长、调结构、惠民生的大局出发，以全面深化改革为重点，从顶层设计上出台了一系列推动经济发展的改革创新措施，逐渐形成具有海南特色的“新常态”。

### 海南农村居民收入增幅居全国第5位

马年的海南农业发展，犹如马行乡野，颠簸起伏。当时间一天天过去，最终“有惊无险”，描绘出稳中有进的上扬曲线。数据显示，今年前三季度，海南农村居民收入实现12.9%的增长，增幅居全国第5位，快于城镇居民收入增长，也跑赢了GDP。

2014年以来，海南农业一度令人紧张：台风致瓜菜、渔业受损；生猪、家禽、橡胶价格持续低迷；病虫害致香蕉种植面积萎缩。年初的数据让人一凛：一季度，全省农村居民经营性收入同比下跌12.5%。

面对“寒冬”，海南在危机中寻找机遇，大胆调整产业结构，淘汰或减少产能过剩、经济效益低的产业，实行“腾笼换鸟”。腾出的“笼子”换来了一批“好鸟”。减少瓜类种植8万亩，改种椒类、豇豆等，实现冬季瓜菜出岛产值同比增长30.6%；减少生猪，增加蛇、龟、黑山羊、黑猪等特色养殖，扭转了畜牧业颓势；减少14万亩甘蔗，换成桑蚕、水果等作物，亩产利润提高了10倍。

### 海南出台休闲农业发展六年规划

《海南省休闲农业发展项目规划》（2014—2020）近日出炉，《规划》提出以农业资源为依托，以农业为根本，以农民为主体，推进“农旅相融”，做大休闲农业产业规模，力争到2020年休闲农业产值超过150亿元。

《规划》的出台就是为了引导、推动海南休闲农业进一步加快发展。提出了“二点三线五区”的总体发展布局，“二点”即海口、三亚两市为重点，“三线”即沿环岛高速公路线、环岛高铁线、海口至琼中高速公路线，“五区”为琼北都市休闲农业区、琼南以旅游景点为依托的乡村旅游区、琼东滨海休闲旅游农业区、琼西特色休闲旅游农业区、琼中部原生态休闲旅游农业区。

海南省休闲农业协会执行会长王佳说，旅游业和休闲农业是海南休闲产业的“双核”，休闲产业发展离不开农、旅两个引擎的合力推动。海南集全省之力发展休闲产业，打造“休闲海南”品牌，努力成为中国休闲产业的先行试验区与领头羊，这无论对海南还是全国经济结构调整与跨越发展，都具有重大的现实意义和深远的历史意义。



## 住建部拟出台收购商品房用于保障性住房指导意见

一面是低收入人群的住房需求，一面是地方日渐高企的房地产库存压力；一面是地方政府捉襟见肘的财政，一面是中小房企的资金回款需求。在各种矛盾交织中，被认为是“一箭多雕”的地方政府收购商品房用作保障性住房政策有望落地。针对地方政府收购商品房具体操作问题，住建部拟出台收购商品房用于保障性住房指导意见，具体对地方政府回购或回租普通商品房分类做出具体要求。

对此，业内人士指出，指导意见出台将使地方政府回购商品房更具操作性，并加速推进这一过程。与此同时，此举打通市场库存房源与棚户区改造的安置需求后，将有超过一千万棚改安置需求被释放。

据权威人士透露，地方已有部分较为成功的商品房回购先例，有较大推广意义。因此，指导意见根据具体分类，对地方政府回购或回租普通商品房做出具体要求。其中涉及数量最多的棚改项目安置房可以以回购方式补充，而公共租赁住房项目，可长期集中租赁存量待售商品房。

对此，住建部政策研究中心研究员赵路兴表示，“十二五”期间，3600万套保障房建设已接近尾声，而大规模棚户区改造才刚刚开始，地方面临的建设任务较重，而与此同时，现在一些城市商品房库存较大，消化周期甚至高达五六年。

因此，这类区域地方政府不必再新建保障类住房用于安置，可采取回购或回租成熟的存量商品房项目，不仅可有效降低配套投资压力，实现低成本、高效率安置，也将进一步减小地方房地产库存压力。

## 国务院发布《不动产登记暂行条例》，房产税呼之欲来

国务院于12月22日发布了《不动产登记暂行条例》（下称《条例》）。《条例》的颁布实施，是我国物权制度建设中具有里程碑意义的重大事件。《条例》不仅关乎国家治理体系和治理能力的现代化，还关乎千家万户的生产生活。

国土资源部不动产登记局局长王广华认为：“长远看，作为物权的权证，不动产统一登记只会有利于房地产业平稳健康发展，有利于房地产公平公正交易，有利于房地产市场机制的完善。一个稳定且有收益的房地产开发市场的形成，不会导致房地产



投资的下滑。房地产投资的波动，从本质上来说，应该与经济景气周期和消费需求相关。”

《条例》的发布普遍被认为是给下一步开征房地产税打下基础。房地产税在国内其实是个“古老”的税种，但由于种种原因，一直未能形成真正意义上的税种。而不动产统一登记政策的发布和实施，令人看到房地产税开征的曙光。

此次《条例》的实施，以及接下来可能的房地产税开征，对于规范房地产市场、保护公民私有物权等多方面大有裨益。更重要的是，不动产登记的施行和房地产税的开征，还将大大提高楼市调控的科学性、针对性与有效性，是中国房地产市场健康发展不可或缺的重要保障。

### “限建令”助推楼市变革转型，三亚或遭购房者放弃

4月4日上午召开的三亚城乡规划委员会2014年第二次会议上通过了《加强三亚市商品房户型管理的决定》，确定三亚市域范围内的居住类项目户型设计建筑面积应达到80㎡(含公摊)以上。这一“限建令”的确定，令整个房产界骚动不安。

一直以来，海南优越的自然环境让岛外购房者纷至沓来。三亚，有“国家阳台”之誉，是“避寒”“避霾”的好去处。80平方米左右的小户型，成为人们投资度假型公寓的理想选择。据统计，50平米至80平米的小户型占三亚整体成交的60%左右。

此次，三亚出台“限建令”对开发商和购房者无疑是“当头棒喝”，势必会对三亚楼市格局的变动产生巨大的冲击。叫停80平米小户型，意味着“花几万元首付，便拥有一套三亚海景房”的风光已不再。三亚是国际化城市走向，叫停恐怕也是迫不得已，城市居民素养素质都有更高层次要求，再不能容忍一年四季有三季楼房公寓大容率空置的鬼屋现象，旅游高峰期却蜂拥而至，既增加了城市负担，又无法带动当地旅游经济……三亚发展的眼光必然不能短视，适时喊停，是对楼市格局和经济发展的又一次变革。

### 单身满25岁可购限价房

海口市政府常务会5月29日通过《关于促进房地产市场健康发展的实施意见》(以下简称《意见》)，意见中对限价商品房申购条件提出了合理调整：从年龄条件上，满25周岁的单身居民可单独申请限价商品房；从户籍条件上，在本市实际工作并缴纳养老保险满3年，或从事个体经营并在本市实际居住满5年，或属市人才计划引进或具有中级以上职称或者技师以上职业资格、硕士以上学位，且与用人单位签订服务期累计为5年以上的聘用合同；从住房面积条件上，申请人及共同申请的家庭成员无自有住房或自有住房面积(含政策性住房)人均使用面积低于18平方米。

据了解，《意见》暂定执行到2014年12月31日止，视执行效果再定是否延续或调整。

## 海口取消限购政策

7月17日，海口市人民政府办公厅下发一份“重磅”文件——《关于中止执行房地产限购政策的通知》（以下简称《通知》）。

该《通知》中明文规定，自《通知》颁布之日起，海口市中止执行商品房限购政策，购房者不会再被要求提供住房套数证明。

海口市住房和城乡建设局相关负责人表示，房地产限购政策中止后，为遏制投资投机炒房，抑制商品住房价格过快上涨等不利市场因素，海口市各单位将加强房地产市场监管、预测和分析研究，同样会从市场需求出发，调整产品结构，创新营销模式，总体提升海口市房地产的吸引力和竞争力。

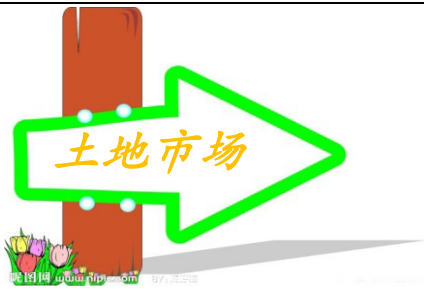


有专家表示，取消限购并不能很好的救市，但却是一个政策调整的契机。限购政策的取消引起了业内高度关注，企业、开发商纷纷叫好。但这一利好消息在短时间内不会对楼市有大的影响，因为海口的客户构成、市场属性决定了限购对海口本身影响不大，取消限购也就不会有大的波动。

## 海口买房落户，但不考虑实施岛外“购房入户”

为进一步促进房地产市场健康平稳发展，推动经济稳增长、促发展，海口市相继出台了《海口市人民政府关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、《海口市人民政府办公厅关于中止执行房地产限购政策的通知》、《海口市人民政府关于稳增长促发展的实施意见（试行）》等文件，进一步放宽了本省籍居民购房入户条件，按购房面积实施差别化入户，购买60（含）-90（不含）平方米新建商品房（含产权式酒店，以下简称“新房”）总计入户不超过2人，购买90（含）-120（不含）平方米的新房入户不超过3人，购买120（含）平方米以上新房入户不超过5人。这一系列政策正在有效实施中，充分满足了岛内购房需求，受到岛内购房者欢迎。

针对部分房地产企业对于能否重启岛外居民“购房入户”的疑问，9月9日，海口市住建局明确表态，由于海口目前尚不具备放开岛外“购房入户”的条件，不考虑实施岛外“购房入户”。



## 不动产统一登记制度

2014年12月22日国务院总理李克强签署第656号《中华人民共和国国务院令》，公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行，要求不动产统一登记做到“四统一”，即登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。

不动产统一登记制度是一项众望所归的制度。建立不动产登记信息管理基础平台，对于明确不动产权利的归属和内容，维护不动产权利人的合法权益，提高不动产交易效率，保护善意第三人，保护不动产交易安全等方面都起着积极作用。事实上，2007年《物权法》颁布时已提出“国家对不动产实行统一登记制度”，此后便沉寂多年，直至近年来频繁曝出的“房叔”“房婶”新闻，意外地成为不动产登记条例的一个外部推手。如今，不动产统一登记制度正式实施，为征收房产税提供了条件，为建立更加健康有序的社会主义市场经济提供了基础性的制度保证。



## 共有产权住房

2014年6月4日，住房城乡建设部表示，北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石6个城市为全国共有产权住房试点城市。共有产权住房，是指地方政府出让部分土地出让收益，然后以较低的价格配售给符合条件的保障对象家庭；由保障对象家庭与地方政府签订合同，约定双方的产权份额以及保障房将来上市交易的条件，以及所得价款的分配份额，而房屋产权可由政府和市民按一定比例持有。



共有产权住房有两个直接作用，一个是通过共有产权的方式，使得部分群众自己支付一部分钱解决住房问题；另一个是规范经济适用房和限价商品房制度，遏制在购置型的保障房里的牟利空间，使得买房子是解决住房问题，而非投机牟利。它还能在一定程度上平抑高房价。与以往的经济适用房、限价房不同，共有产权住房是一种有限产权住房。政府和购买者将共同分享土地和房屋的增值收益，也共同承担土地和房屋贬值带来的风险。从制度设计上看，有限产权与完全产权的住房相比，本身就使投资获利的空间大为减少。申购价格上基本与市场价格同步，更是大大压缩非法牟利的空间。

## “新国五条”——部分城市提高二套房首付比

2014年3月1日，中国政府网发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。该通知是在此前公布的“新国五条”基础上，对调控政策进行细化。通知表示，继续严格实施差别化住房信贷政策。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市



人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。业内人士表示，该通知的出台意味着楼市政策将迎来新一轮收紧期。若未来房价继续上涨，一线城市二套房购房门槛提

高将是大概率事件。未来一段时间，楼市成交量可能将有所降温。

## 农村土地制度改革

为了贯彻党的十八届三中全会《决定》中关于全面深化改革的战略部署，从2014年1月22日中央全面深化改革领导小组召开第一次会议起，在不到一年的时间内召开了八次深化改革的会议。在全面深化改革布局中，农村土地制度改革已成为一个非常重要的问题。

2014年9月29日中央全面深化改革领导小组召开第五次会议，审议了《关于引导农村土地承包经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》，习近平发表简短而又重要的讲话，勾勒出土地制度思路：“三权分置、经营权流转”，也就是“坚持农村土地集体所有，促使承包权和经营权分离”，并形成“所有权、承包权、经营权三权分置、经营权流转的格局”。该文件还设立了风险防范机制，强调“尊重农民意愿”，坚持“依法自愿有偿”流转土地经营权，“不能搞强迫命令，不能搞行政瞎指挥”。经营权流转中，要“坚持规模适度，重点支持发展粮食规模化生产”，要“让农民成为土地适度规模经营的积极参与者和真正受益者”。

## 清查闲置土地风暴

从2013年3月起，海南举全省之力打响了闲置土地处置攻坚战，经历一年多的土地整肃行动后，海南土地闲置转型行动进入收尾，却意外发现，有超过七成的闲置土地被划归为“政府原因”，成为海南大量闲置土地免遭处置的“挡箭牌”。2014年5月20日，海南召开全省闲置土地清理处置工作推进会，提出对该项工作进行再动员、再部署、再推进，重点查处典型案例。截至2014年5月初，全省共有1150宗、13.92万亩“供而未用”闲置土地。在国际旅游岛建设稳步推进、土地供应矛盾日益凸显的今天，盘活“供而未用”的近14万亩闲置土地，事关海南发展大局。



在这场史无前例的土地清查风暴中，海南省专门成立了土地资源利用管理突出问题专项治理领导小组，该机构由国土厅、林业厅、商务厅、监察厅等多个部门联合组成，作为常设机构的办公室设在海南省国土厅。为盘活闲置土地，2014年9月6日，海南省政府第10次常务会议审议通过了《海南省闲置土地认定和处置规定》，并以省长令的形式颁布实施，进一步明确了闲置土地的认定，处置方式和处置程序等。海南的填海项目大量存在未批先建、不缴纳海域使用金、擅自改变填海用途、长期闲置不用、不及时换发土地证等违法行为。针对这些问题，填海造地项目也纳入本次集中整治范围，一并清理。截止2014年底处置闲置土地1105宗13.24万亩，面积处置率95%，宗数处置率为96%，追缴拖欠土地出让金入库59.76亿元。目前，海南已启动约谈和挂牌督办机制，督促市县解决土地违法违规问题，并首次在媒体上对海口、东方和定安的四宗重大土地违法案件刊登公告，公开进行挂牌督办，在社会上引起了极大的反响。



### 海南将建立土地流转市场 鼓励开展“互换并地”

2014年11月，中共中央办公厅、国务院办公厅下发《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》，海南省将鼓励有条件的地方开展“互换并地”，解决承包地块细碎化问题，鼓励农民采取组建合作社、土地入股、竞价招租、转让经营权等形式，提高农用土地流转率。按照归属清晰、权责明确、形式多样、流转顺畅的要求，建立健全土地承



包经营权流转市场，规范有序流转土地承包经营权。鼓励和支持承包地向专业大户、家庭农场、农民合作社流转，发展多种形式的适度规模经营。利用省财政资金支持18个市县建设农村土地流转服务中心。推广使用农村土地流转合同示范文本，引导流转双方依法订立书面合同。研究提出家庭农场发展意见，建立登记制度，明确认定标准、登记办法、扶持政策。

开展家庭农场经营者培训工作。推动相关部门采取奖励补助等多种办法，扶持家庭农场健康发展。

### 海南新修订土地管理条例 11月1日起施行

2014年10月31日，海南省五届人大常委会第十次会议表决通过的《海南经济特区土地管理条例(修正案)》，将从11月1日起施行。这是《海南经济特区土地管理条例》自1994年

制定以来的第四次修改。修改后的《条例》，进一步完善了土地审批制度，加强土地资源集中管理，并对全省土地进行统一规划、统一交易和统一监管。新《条例》围绕“加强土地集中管理，优化土地资源配臵”，主要从完善土地审批制度、建立全省统一的土地交易市场、加强土地供应和利用管理及加大土地监管力度四个方面进行修正。《条例》还明确，建立土地违法查处协调机制，加大对非法占地行为的处罚力度，对非法占地及擅自改变土地用途的罚款额度，由原来的每平方米 15-30 元及每平方米 10-30 元，提高至按每平方米 50-150 元进行处罚。修订后的《条例》可操作性更强，更契合我省经济社会发展要求，对我省转变经济发展方式，促进经济发展意义重大。

### 全省各市县基准地价更新完成

为培育和引导海南省土地市场发展，充分发挥基准地价在土地市场和土地资产管理中的重要作用，更好服务于当地经济社会的发展，海南省国土资源厅开展海南省的基准地价更新工作。截止到 2014 年 12 月，全省除三亚市以外的 17 个市县基准地价更新成果已报经省政府批准执行，调整后的新基准地价水平较上一轮有较大幅度的提高，尤其是在海南国际旅游岛建设的推动下，和出于保护海南珍贵土地资源的意识下，价格提升幅度较大。

新一轮的城镇土地定级及基准地价评估成果将为经营投资者竞买土地、评估机构评估确定宗地地价提供科学依据，有利于海南省加强土地利用管理，政府调控和引导土地市场。

### 全省统一年产值更新完成

为了维护农民群众合法权益，进一步规范政府的行为，海南省国土资源局对 2014 年征地统一年产值成果进行了修订，并于 2014 年 5 月 13 日第六届省政府第 20 次常务会议上审议通过新修订的《海南省征地统一年产值标准》和《海南省征地青苗及地上附着物补偿标准》。本次征地统一年产值标准测算基准日是 2014 年 1 月 1 日，每个区域主导农作物的播种面积、年产量及价格进行了实地调查，并召开了统一年产值修订听证会，在充分听取代表意见的基础上，考虑全省的经济社会发展程度和农民生活水平状况进行征地统一年产值更新。海南省调整了征地补偿标准，根据新的征地补偿标准，全省征地土地补偿费用平均增幅 68%。各市县征地土地补偿费用介于 42357 元/亩-145600 元/亩之间，全省征地土地补偿费用平均水平 78768 元/亩。而海口市的征地补偿费用最多为 134186 元/亩，土地补偿费最多为 51610 元/亩。本次征地统一年产值标准的修订进一步完善了海南省征地补偿制度，直接为征地补偿提供了依据，进一步保护农民的合法权益，为本省经济建设奠定了良好的基础。

土地市场

2014年海南省土地市场运行状况

据中国土地市场网监测数据显示，2014年，海南省全省通过招拍挂成交的土地共有281宗，比2013年减少了177宗，同比下降38.65%；成交面积为1065.5812公顷，同比下降了41.86%；成交价款为198.9341亿元，同比下降19.99%。整体而言，2014年海南省土地招拍挂市场呈大幅度下降态势，无论成交宗数、成交面积还是成交价款，同2013年相比均有较大幅度的下降，其中成交面积同比下降幅度超过40%。

2014年全省土地招拍挂市场情况一览表

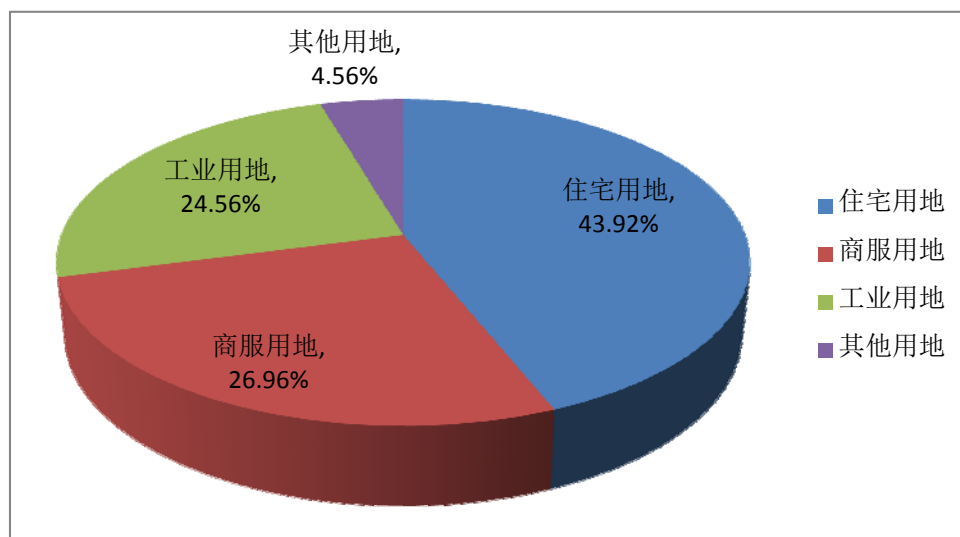
年份	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（亿元）
2014年	281	1065.5812	198.9341
2013年	458	1832.6314	248.6398
同比增长率	-38.65%	-41.86%	-19.99%

分用途来看，根据政策导向，政府着重保障住宅用地的供应，2014年住宅用地成交量占成交总量的比重依然最大，通过招拍挂方式共成交了121宗，比2013年减少了93宗，用地成交面积为468.0262公顷，占总成交面积的43.92%；成交价款为123.7418亿元，占总成交价款的62.2%。商服用地的成交量次之，共成交了80宗，比2013年减少了65宗，成交面积为287.2692公顷，占总成交面积的26.96%；成交价款为55.8224亿元，占总成交价款的28.06%。工业用地出让宗数略低于商业用地，为66宗，成交面积为261.7065公顷，占成交总面积的24.56%；成交价款却远低于住宅和商业用地，仅为17.4004亿元。其他用地无论是成交宗数、成交面积还是成交价款均远低于住宅、商业和工业用地，成交宗数为14宗，成交面积为48.5792公顷，仅占成交总面积的4.56%；成交价款为1.9695亿元，仅占成交总价款的0.99%。从成交价款方面来看，住宅用地成交价款处于主要地位，占总价款比例超过60%，而工业和其他用地成交价款总和不超过总价款的10%。

2014年全省各类用地招拍挂成交情况一览表

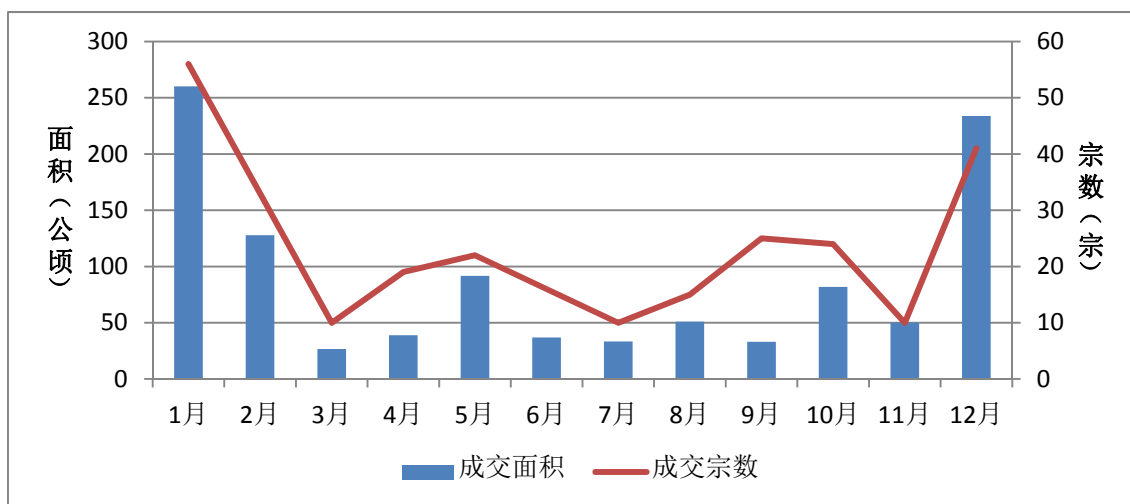
用地性质	商业用地	住宅用地	工业用地	其它用地
成交宗数（宗）	80	121	66	14
成交面积（公顷）	287.2692	468.0262	261.7065	48.5792
成交金额（亿元）	55.8224	123.7418	17.4004	1.9695

注：其他用地指除商服、住宅、工业用地以外的其他用途。



2014年海南省各类型土地出让面积情况

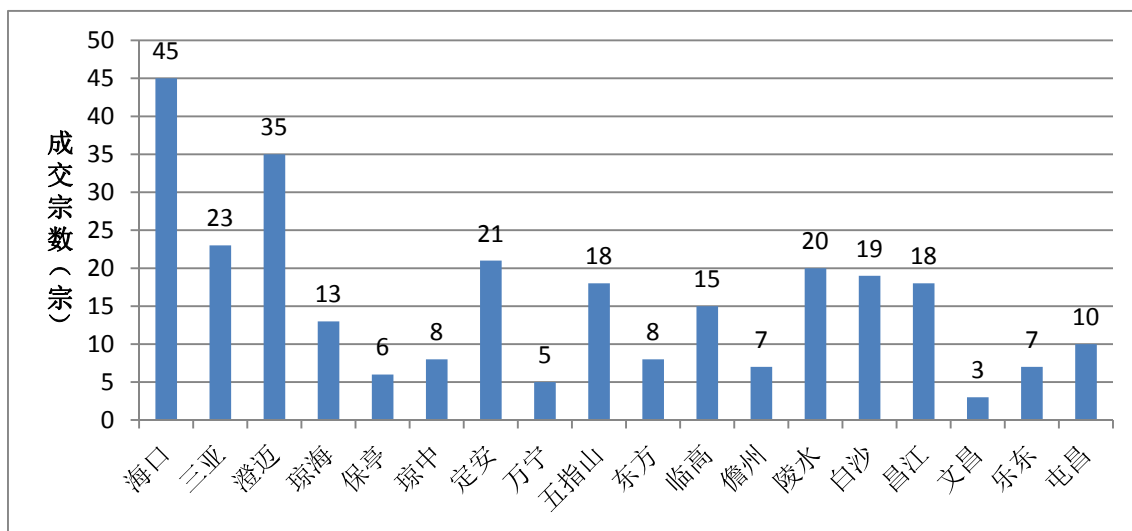
从成交时间来看，根据“2014年海南省土地成交宗数及面积走势图”，我们可以发现，成交量趋势曲线和柱形图的波峰分别出现在1月、5月、9月、12月这四个时点，这与往年的走势大致相似，也与海南省房地产市场走势基本一致：1月份是内地“候鸟型”消费者返岛过冬的季节，在一定程度上能影响商品房的销量；5月、9月则为分别为上、下半年海南省楼市的销售的传统旺季，其中9月更有“金九”的美称；12月份作为岁末时点，近几年无论是房地产市场或土地市场，均有出现“翘尾”行情。



2014年海南省土地成交宗数及面积走势图

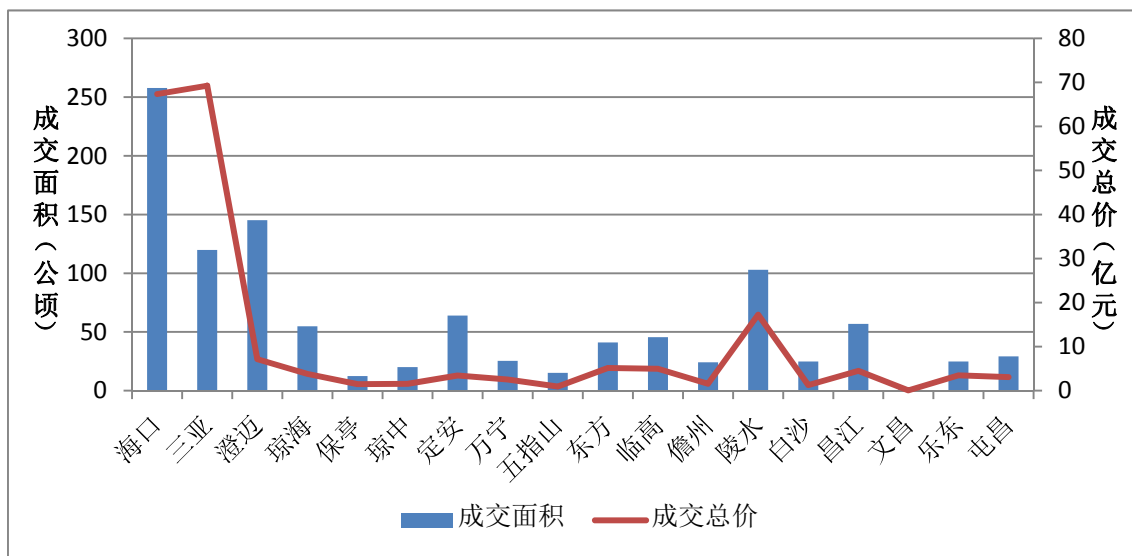
总体来看，由于市场、投资者心态等多方面的原因，使得今年开发商在拿地上显得更加谨慎，2014年海南土地成交显得有些惨淡：从成交面积上看，自一月份的高峰之后，次月便出现下滑。2014年，地方政府出台了诸如“买房落户”、“解限”等一系列的政策以期救市，然而，政策落地之后，不仅预估的成交暴涨没有出现，土地市场也仍是跳不起来的心电图。9月、10月由于保利、绿地等房企积极拿地，使得在成交面积上出现了一波小高峰，在不断波动的市场影响下，土地市场在12月份以小幅翘尾收官。

从各市县成交情况来看，成交宗数方面，海口市以成交 45 宗位居第一；其次是澄迈县、三亚市、定安县，成交宗数均大于 20 宗，分别为 35、23、21 宗；另外陵水、白沙、五指山、昌江、临高、琼海等市县成交宗数处于中等水平，成交宗数在 10-20 宗之间；其余市县成交宗数均在 10 宗以下，其中文昌成交了 3 宗，为各市县最少；除定安、海口、琼海、保亭、琼中等五市县成交宗数较上一年略有增长以外，其他各市县较 2013 年相比成交宗数均有所下降，其中文昌市、万宁市减幅明显，分别减少 40 宗和 30 宗。



2014年海南省各市县土地成交宗数图

成交面积方面，海口市成交了 257.7776 公顷，位列各市县第一，和澄迈、三亚、陵水成为了海南省 2014 年土地成交面积最多的四个市县，且成交面积均超过 100 公顷；定安、琼海、昌江等市县成交面积也相对较高，成交面积在 50-70 公顷之间，其余市县成交面积均在 50 公顷以下，其中文昌市成交面积仅为 1.5119 公顷，为各市县最少。



2014年海南省各市县土地成交面积及成交总价图

成交价款方面，三亚、海口这两个地级市，无论是成交宗数，还是成交面积均仅处于各

## 土地市场

市县上游水平；同时，它们是海南省经济最发达，房地产市场较为成熟的两个城市，地价水平高，成交总价款名列前茅，成交总价款分别为 69.2554 亿元和 67.3324 亿元，位列全省第 1、2 位；此外，陵水县由于距离三亚较近，地理位置得天独厚，成为各大地产商的新宠，地价水平高，因此，虽其成交面积低于澄迈县，但成交地价款却远高于澄迈县，为 17.2656 亿元，位列全省第 3 位，其余市县成交价款与以上市县差距较大，均在 10 亿元以下。

分三大区域来看，东部区域无论是成交宗数、成交面积，还是成交价款，均高于中部和西部区域，且成交价款前三位均为东部市县。东部各个市县均是海南旅游资源丰富的市县，城市的基础设施完善度、交通便利度均优于中、西部市县，其地价水平明显高于其他市县。东部市县的成交地价款共 160.2785 亿元，占全省成交价款比例达 80.57%；在成交宗地数方面，东部市县略高于中、西部两大区域，共成交了 109 宗土地；在成交面积方面，东部市县远高于中、西部市县，共 562.1899 公顷。陵水、澄迈、儋州、东方等西部市县开始依托优美海岸线资源大力发展旅游房地产业，逐渐成为海南房地产市场新一轮发展的热区，2014 年西部市县成交了 90 宗土地，成交面积 337.7010 公顷，成交价款为 26.8401 亿元，其正以奋起直追的态势拉近与东部市县的差距。中部市县方面则是各项指标均落后东、西两大区域，2014 年成交 82 宗土地，成交面积为 165.6902 公顷，成交价款为 11.8154 亿元，中部市县受限于较差的区位条件以及基础配套设施，目前房地产市场目前仍处于起步阶段，属于我省房地产市场的“低洼地”，发展速度较慢。

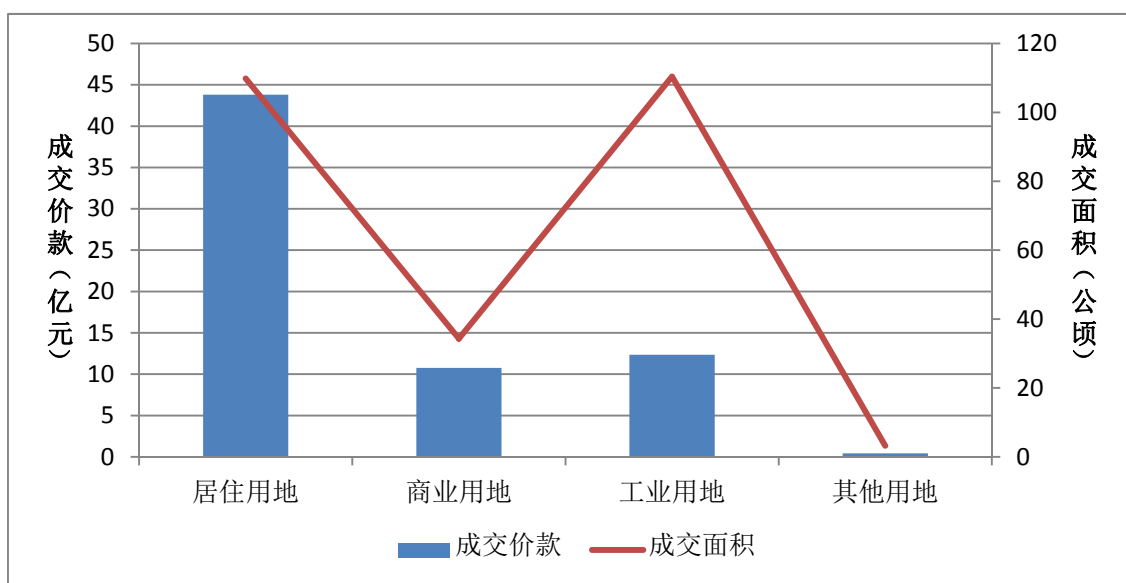
2014 年全省三大区域土地招拍挂成交情况一览表

区域	东部	中部	西部
宗地数（宗）	109	82	90
成交面积（公顷）	562.1899	165.6902	337.7010
成交价款（亿元）	160.2785	11.8154	26.8401



## 2014年海口市土地市场运行状况

海口市 2014 年共通过招拍挂出让成交了 45 宗土地，比去年同期增加了 8 宗，其中商服用地 7 宗、住宅用地 23 宗、工业用地 12 宗，其他用途 3 宗。成交面积合计 257.7776 公顷，同比增加 180.16%，其中商服用地成交面积 34.3121 公顷，住宅用地 109.8391 公顷，工业用地 110.4082 公顷，工业用地成为了供地重点。成交价款合计 67.3324 亿元，同比上涨 42.86%，其中商服用地、住宅用地和工业用地分别为 10.7568 亿元、43.8059 亿元和 12.3560 亿元。



2014年海口市土地成交面积、价款情况图

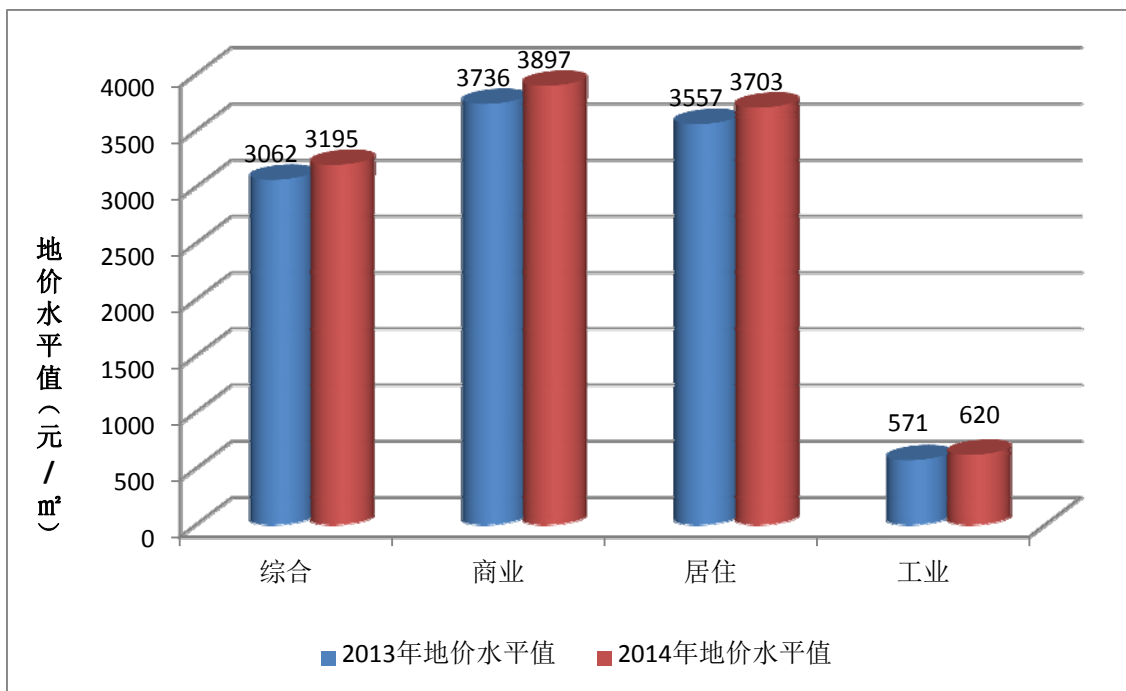
总体来看，2014年海口市土地市场无论是成交宗数、成交面积还是成交总价款较2013年相比均有大幅度提高，跌幅都超过的20%，其中成交面积同比上涨180.16%，相比全省土地市场的冷清来说，2014年海口市土地市场较为活跃，一方面，这可能受益于成交地块的条件较为优越，另一方面，与地方政府出台了诸如“买房落户”、“解限”等一系列的政策有一定的关系。另外，海口市出让市场的“逆市”与海口市一级市场的个别重大项目改造有较大关系，而实际的市场行情并没有数据体现的火热。

2014年、2013年海口市土地招拍挂情况一览表

时间	成交宗数 (宗)	成交面积 (公顷)	成交价款 (亿元)
2014年	45	257.7776	67.3324
2013年	37	92.012	47.1316
同比增长率	21.62%	180.16%	42.86%

地价水平方面，根据海口市城市地价动态监测结果显示，2014年海口市综合地价水平为3195元/平方米，比2013年增长了133元/平方米。商业用地、居住用地、工业用地的地价水平分别为3897元/平方米、3703元/平方米、620元/平方米，分别比2013年增长了161元/

平方米、146 元/平方米、49 元/平方米。各用途地价均有不同幅度上涨，地价增长量最高的为商业用地，最小的为工业用地。商业及居住用地地价水平值较高，均超过 3700 元/平方米。



海口市 2013 年、2014 年地价水平比较图

从地价同比增长率来看，综合地价同比增长 4.34%；与往年商业或者居住用地涨幅较大的情况不同，2014 年工业用地以同比 8.58% 的涨幅位于第一；商业用地次之，涨幅为 4.31%；居住用地以 4.10% 的涨幅位居最末。从同比增长率来看，各用途涨幅并不小，但与去年同期相比，增速有所放缓，这主要是受当前房地产市场不景气的影响。

海口市 2014 年各用途地价同比增长率一览表

用途	综合	商业	居住	工业
地价水平	3195	3897	3703	620
同比增长率	4.34%	4.31%	4.10%	8.58%

2014 年的房地产市场调控放松，市场的调节多来源于市场经济而非行政手段，加之 2015 年不动产统一登记政策的逐步实施，房地产政策更加完善，有利于规范房地产市场，进而不断激发市场整体活力，加之海南省得天独厚的自身环境优势，市场可能在 2015 年迎来暖春。房地产市场向好的乐观形势可能促进海口市土地市场需求量的上扬，但经过多年的房地产调控，金融贷款持续吃紧，加之对闲置土地和违法用地等的处置力度不断加强，房企在资金方面可能会存在一定的短缺或吃紧，在双重影响下，预计 2015 年土地成交量会保持平稳；由于 2014 年土地市场交易价格有所抬升，尤其是一级市场交易价格抬升较为明显，地价已达到一定的高位，在需求持稳的状态下较难有所抬升。因此，预计 2015 年海口市土地市场价格继续呈现平稳态势。



## 2014年三亚市土地市场运行状况

三亚市 2014 年通过招拍挂成交了 23 宗地，比 2013 年减少了 8 宗，同比降低 25.81%；成交面积合计 119.8471 公顷，同比下降 21.51%；成交价款合计 69.2554 亿元，同比上升 26.84%。尽管 2014 年里三亚市土地市场成交宗数和成交面积均有所降低，且降低幅度均超过 20%，但成交总价款依然位列全省首位。全年土地招拍挂市场成交均价为 5779 元/平方米，地价水平依然领跑全省，这主要受益于该市高度发展的旅游业及其享誉国际的知名度。

2014年、2013年三亚市土地招拍挂情况一览表

时间	宗数(宗)	面积(公顷)	价款(亿元)
2014年	23	119.8471	69.2554
2013年	31	152.6879	54.6000
同比增长率	-25.81%	-21.51%	26.84%

分用途来看，三亚市各用途土地均有成交，供地结构与 2013 年大致相同，依然是商服用地成交量所占比重最大，成交宗数为 14 宗，成交面积为 65.1849 公顷，

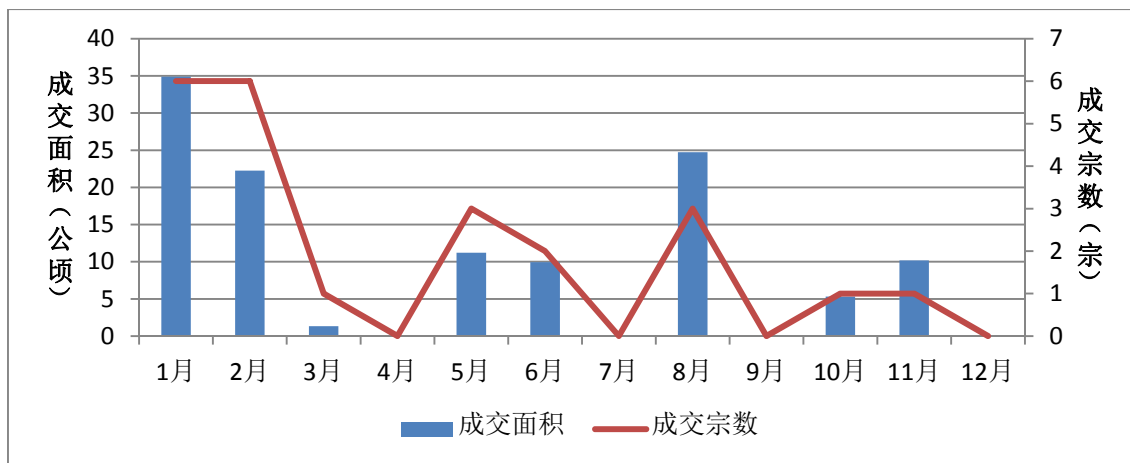
占全市成交总面积的 54.39%，成交价款为 26.8562 亿元；住宅用地仅成交 7 宗，成交面积为 47.2578 公顷，成交总价款为 41.6367 亿元，占全市成交总价款的 60.12%。住宅用地的成交宗数和成交面积均少于商服用地，说明了三亚市在住宅类房地产市场趋于饱和的状态下，商业用地较受青睐。工业用地成交了 2 宗，成交面积 7.4044 公顷，成交价款 0.7625 亿元。与全省情况一样，商服用地及住宅用地依然是三亚市土地收益的主要来源。

2014年三亚市各类用地招拍挂成交情况一览表

用地性质	商业用地	住宅用地	工业用地
成交宗数(宗)	14	7	2
成交面积(公顷)	65.1849	47.2578	7.4044
成交金额(亿元)	26.8562	41.6367	0.7625

从各月成交情况来看，2014 年三亚市土地市场冷清，其中 1 月、2 月均成交了 6 宗数，为成交宗数最多的两个月份，其中 1 月份土地成交面积为 34.8914 公顷，为

全年成交面积最大的月份；2 月、8 月这 2 个月份成交面积也相对较高，均在 20 公顷以上，5 月、11 月成交面积均在 10 公顷以上，而 4 月、7 月、9 月、12 月份这四个月均无成交，其余各月成交面积均在 10 公顷以下。



三亚市 2014 年各月招拍挂市场成交情况图

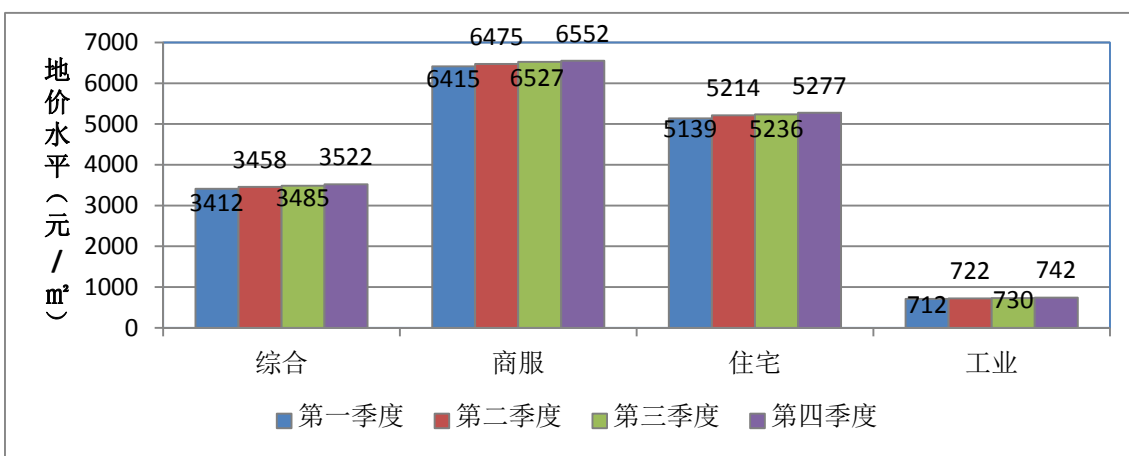
## 2014 年全国主要城市地价监测情况

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2014 年各季度全国重点区域和主要城市地价状况分析如下：

### 一、总体情况

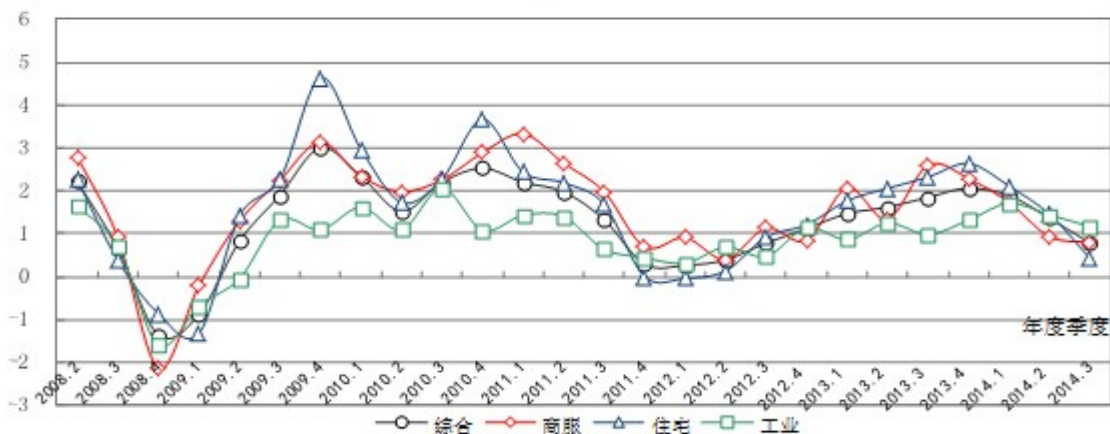
#### (一) 地价水平持续微幅上涨，保持温和上涨态势

2014 年全国主要监测城市的地价水平持续微幅上涨，保持温和上涨态势。其中，第四季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3522 元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为 6527 元/平方米、5277 元/平方米和 742 元/平方米。



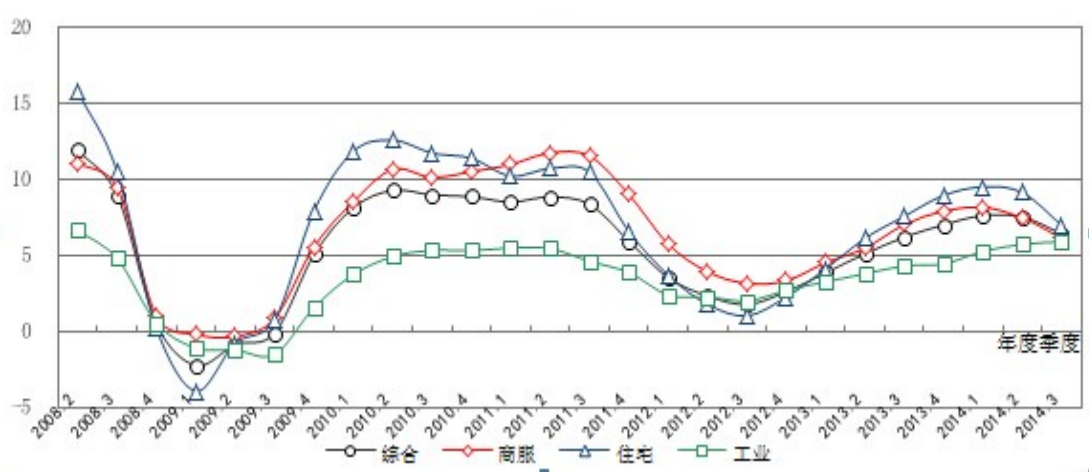
#### 2014 年各季度全国主要监测城市分用途地价情况

前三季度综合、住宅、工业地价环比增速均呈放缓态势，商服地价环比增幅全年持续收窄。2014 年前三季度，全国主要监测城市综合地价环比增速分别为 1.89%、1.36%和 0.78%；住宅地价环比增速分别为 2.11%、1.45%、0.42%；工业地价环比增速分别为 1.71%、1.44%、1.17%；综合、住宅、工业地价环比增速连续三个季度放缓。第四季度综合地价环比上涨 0.94%，较上一季度上升 0.16 个百分点，在前三个季度放缓后，出现微升。商服地价增幅全年持续收窄，各季度环比增长率分别为 1.73%、0.93%、0.80%以及 0.39%。



全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

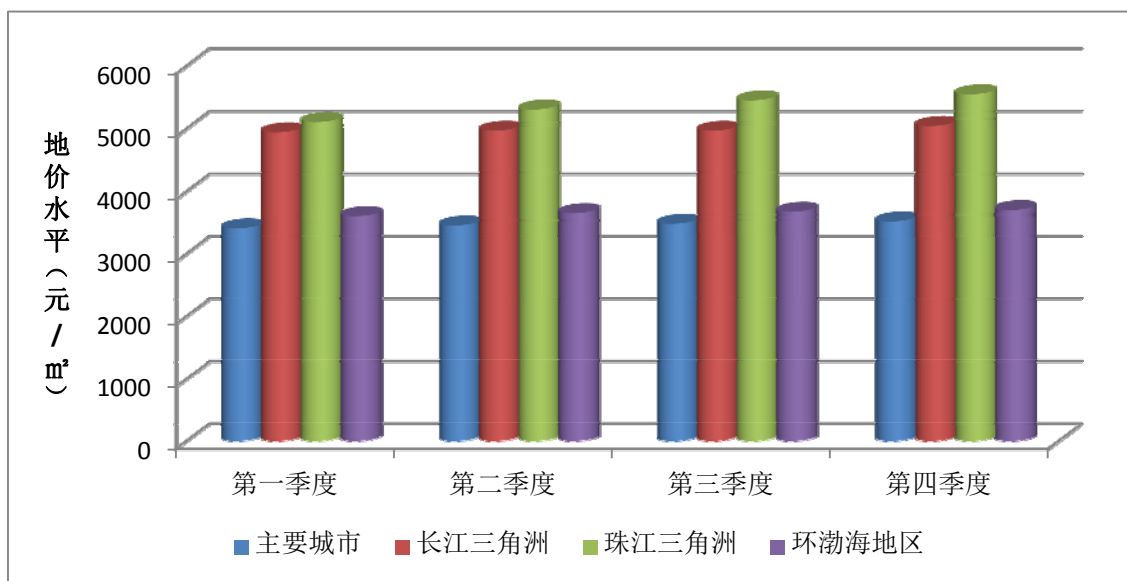
综合、商服、住宅地价同比增速连续三季度回落，工业地价同比增速全年上升。2014 年第二到第四季度全国主要监测城市综合地价分别为 7.53%、6.42%、5.16%；商服用地同比增速分别为 7.48%、6.11%、3.90%；住宅地价同比增速分别为 9.14%、6.98%、4.85%；综合、商服、住宅地价同比增速连续三季度回落。工业地价各季度同比增速分别为 5.27%、5.73%、5.91%、6.03%，全年保持温和上行态势。



全国主要城市分用途地价同比增速曲线图 (%)

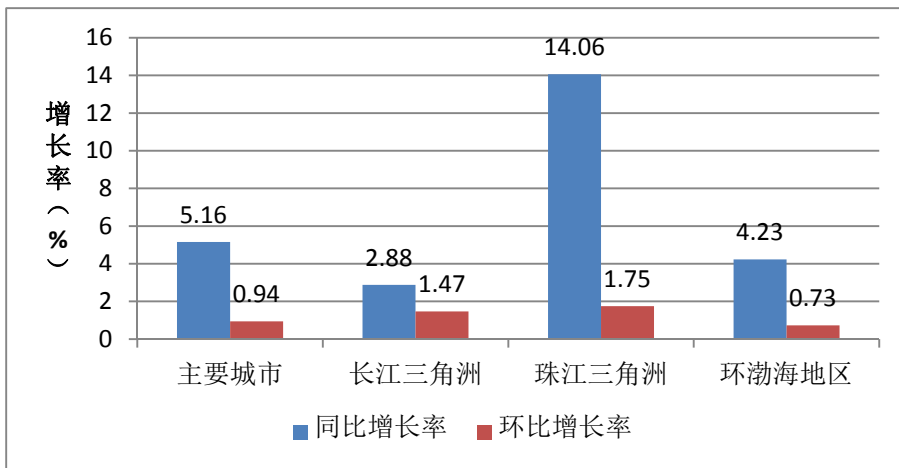
(二) 三大重点区域综合地价水平高于全国总体水平，环比增速保持低速、平稳运行

2014 年三大重点区域综合地价水平平均高于全国总体水平，保持上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区第一季度综合地价水平为 3412 元/平方米、4941 元/平方米、5105 元/平方米、3607 元/平方米；第二季度为 3458 元/平方米、4967 元/平方米、5305 元/平方米、3654 元/平方米；第三季度为 3485 元/平方米、4967 元/平方米、5450 元/平方米、3676 元/平方米；第四季度为 5042 元/平方米、5548 元/平方米、3703 元/平方米。



2014 年各季度三大重点区域综合地价水平

从环比增速看，长江三角洲地区综合地价增长率低于其他两大区域，前三个季度增长率



2014年第四季度三大重点区域综合地价增速

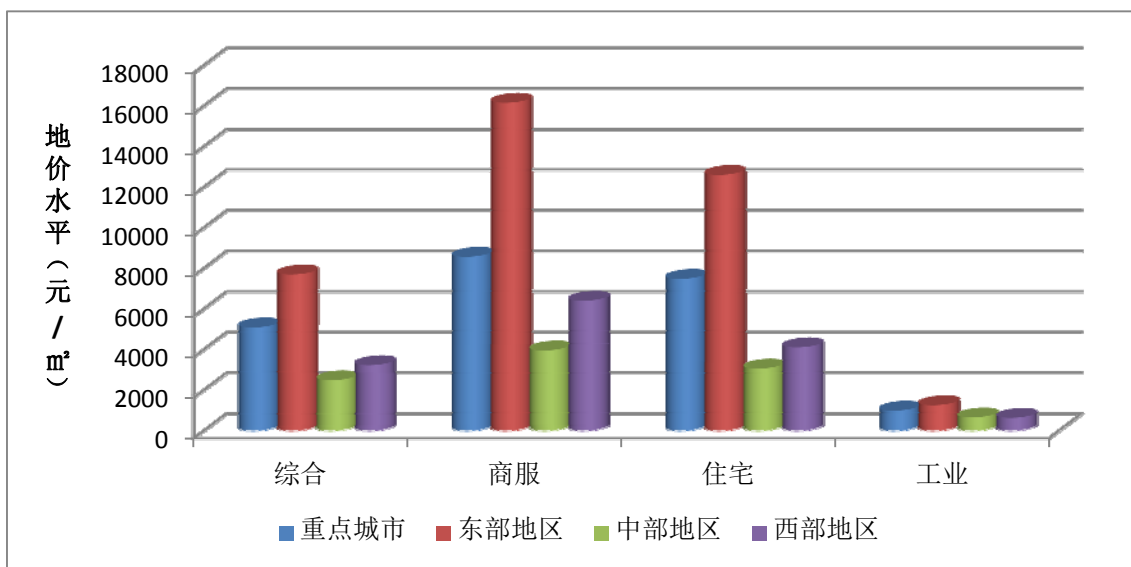
分别为 0.82%、0.52%、0%，增速持续放缓，第四季度综合地价增速为 1.47%，较上一季度有所回升；珠江三角洲地区综合地价增长率上半年保持高位运行状态，第三季度降至次

高位运行，第四季度增速持续放缓，为 1.75%，较上一季度下降 0.98 个百分点，但仍高于全国和其他两大重点区域平均水平；环渤海地区综合地价保持低速增长，增速平稳波动。

从同比增速看，长江三角洲地区综合地价增速持续放缓，低于全国及其他两大重点区域的平均水平，第四季度为 2.88%；珠江三角洲地区综合地价处于高位运行，前三个季度持续加速上涨，第四季度有所放缓，为 14.06%；环渤海地区综合地价低速增长，第四季度增长率有所放缓，为 4.23%，保持温和上涨。

### (三) 地价水平呈东高、西次、中低布局，中、西部同比增速放缓

2014 年，全国重点城市中，地价呈东高、西次、中低布局。东部地区平均地价高于全国和中西部地区，西部与中部地区平均地价均低于全国重点城市平均水平。



2014年第四季度东中西部地区地价水平值

从环比增速看，东部、中部、西部地区前三季度综合地价增速均呈放缓态势，第四季度增速分别为 1.83%、0.75%和 0.75%，增速有小幅上升，分别较上一季度上升了 0.17、0.26、

0.45 个百分点，东部地区保持低速运行，中部和西部地区运行平稳。第四季度综合地价增速超过 10%的城市仅有青岛、广州、太原 3 个城市，宁波、福州、成都、昆明则为负增长。

2014 年东中西部地区各季度综合地价环比增长率表

时间	东部	中部	西部
第一季度	3.40%	2.90%	0.94%
第二季度	2.51%	1.65%	0.42%
第三季度	1.66%	0.49%	0.30%
第四季度	1.83%	0.75%	0.75%

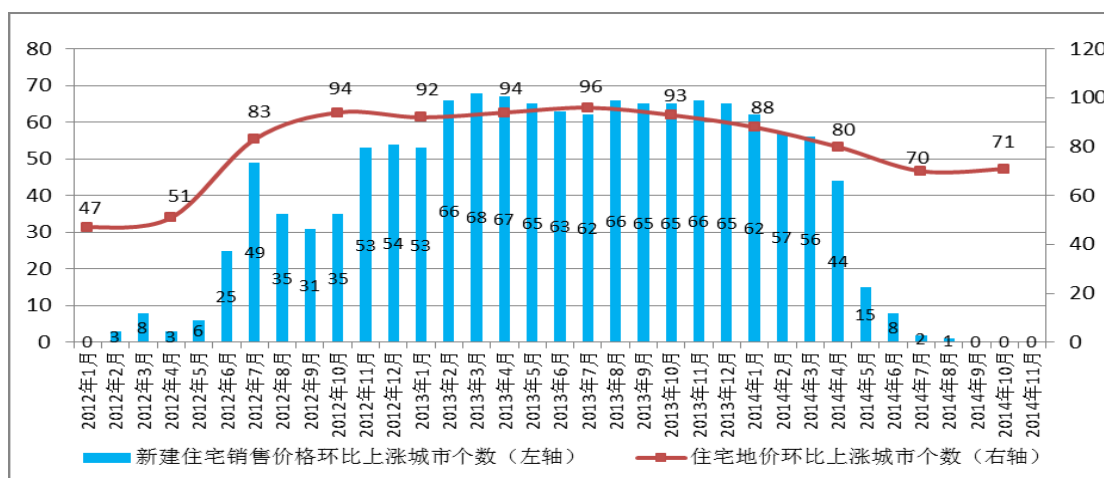
从同比增速看，东部、中部、西部地区前三季度综合地价增速均呈放缓态势，其中第四季度增速分别为 9.83%、5.92%和 2.46%，分别较上一季度下降了 0.94、4.87、0.84 个百分点。

2014 年东中西部地区各季度综合地价同比比增长率表

时间	东部	中部	西部
第一季度	11.51%	12.29%	5.21%
第二季度	12.02%	12.14%	4.62%
第三季度	10.77%	10.79%	3.30%
第四季度	9.83%	5.92%	2.46%

**(四) 全国主要监测城市综合地价环比上涨的城市全年持续减少，住宅地价环比上涨的城市连续三季度减少**

2014 年第一季度，全国主要监测城市的综合地价环比增长率为正的城市有 90 个，其中，涨幅收窄的城市有 32 个，湖州、温州、芜湖、成都等 4 个城市增长率为负。第二季度增长率为正的城市由上一季度的 90 个减少至本季度的 84 个，其中，涨幅收窄的城市由上一季度的 32 个增至 50 个；增长率为负的城市由上一季度的 4 个增至本季度的 12 个。第三季度，76 个城市的增速为正，较上一季度减少 8 个；增速为负的城市由上一季度的 12 个增至本季度的 21 个，其中，宁波的增速下降幅度最大，为-3.40%。第四季度，全国主要监测城市综合地价环比增速整体运行平稳，74 个城市地价环比上涨，较上一季度减少 2 个；环比下降的城市由上一季度的 21 个增至本季度的 25 个。



70 个大中城市新建住宅销售价格和 105 个城市住宅地价环比上涨城市数量对比情况图

住宅地价与综合地价变化趋势保持一致,整体运行平稳,环比增长率为正的城市有 88 个,涨幅收窄的城市 34 个,成都等 9 城市出现负增长。第二季度,环比增长率为正的城市由上一季度的 88 个减少至本季度的 80 个,涨幅收窄的城市由上一季度的 34 个增至 52 个,增长为负的城市由上一季度的 9 个增至本季度的 15 个;第三季度,70 个城市环比增速为正,增速为负的城市有 27 个,其中,11 个城市地价的跌幅超过-1.0%。此外,64 个城市的增速稳定在-1.0%~1.0%。第四季度,环比上涨的城市有 71 个,比上一季度多 1 个,环比下降的城市由上一季度的 27 个增至本季度的 30 个。

### 二、市场形势分析

(一) 国际经济呈现弱复苏态势,国内宏观经济受经济和结构性调整和货币政策分化的共同影响,增速放缓,社会融资规模显著回落,经济下行压力进一步加强。受宏观经济景气程度影响,地价环比涨幅收窄。下半年,信贷放松,经济有所企稳,土地市场平稳运行。

(二) 房地产调控的行政管制手段大范围退出,“限购、限贷”放松,市场短期企稳趋势显现,市场化改革加速,着眼“新常态”的多重政策导向发力,土地市场分化明显,住宅地价持续调整。强调市场在资源配置中的决定性地位和更好发挥政府作用,尊重市场规律的改革思路有助平衡过去“一刀切”式的直接干预,演变为现阶段地方政府结合市场实际出台的差别化调整,地价变化更趋于市场因素主导。

(三) 第四季度主要监测城市土地供应总量环比上涨明显,其中交通、水利基础设施等其他用地供应上涨幅度较大,占比大幅增加;商业、住宅、工业用地占比有所下降,房地产用地供应环比增加、同比减少。四季度,土地供应结构相对三季度发生重要转变,主要是在经济复苏乏力的背景下,房地产开发投资疲弱,基建投资需求旺盛。各地为拉动经济增长,大规模推进基础设施建设,作为稳增长、惠民生的重要手段,交通水利基础设施等其他用地供应大幅增加。供应占比达到 2008 年以来单季度最高。

### 三、后期预测

2015 年,随着内外环境稳中向好,中央经济发展思路转变,在稳增长、防通胀的目标权衡下,对转方式、调结构、控风险、促创新、保民生提出了更高要求。经济发展“新常态”思维全面进入增速换挡期,产能过剩、风险累积、房地产市场调整等制约增长的因素依然存在,但随着国内货币政策宽松、重点领域改革培育新的经济增长点,改革红利释放可期,预计中国经济仍将处于提质增效,持续调整进程。在此背景下,土地市场宏观政策以“稳”为主,市场对资源配置的决定性作用将进一步落实,配合制度完善,财税、金融等经济手段对市场的影响将显著加强。2014 年国务院多次召开常务会议,通过抓住社会经济发展的关键领域和薄弱环节,强力推动改革、出台简政放权、结构性减税等一系列改革举措,重点关注中小企业的创新以及小微企业发展的扶持,上述改革红利的释放,将持续不断的激发市场整体活力、发展内生动力和社会创造力。预计下一年,土地价格走势总体平稳微升,局部地区分化态势更加明显。

## 2014 年全省部分土地成交地块汇总

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
1	海口市金沙湾片区	5.0994	商务金融	3	2014-4-23	2045	6135	409.00	31284.80	北京精诚众和投资有限公司
2	海口市西海岸新区南片区	5.6501	住宅	2	2014-6-12	2671	5341	356.07	30177.08	海南龙光房地产开发有限公司
3	海口市海甸溪沿江一西路水岸金都二期项目用地	0.5629	住宅	3.5	2014-6-24	1607	5624	374.93	3165.35	海口市城市发展有限公司
4	海口市椰海大道北侧	0.5200	住宅	2.5	2014-9-26	1436	3589	239.27	1866.28	海南勤田实业有限公司
5	海口市桂林洋开发区	1.3333	工业	1	2014-10-9	—	611	40.73	814.67	海口穆光清真食品有限公司
6	海口市秀英港	0.6197	文体娱乐	—	2014-10-16	—	1280	85.33	793.40	保利(三亚)房地产开发有限公司
7	海口市秀英港	2.2651	文体娱乐	—	2014-10-24	128300	1283	85.53	2906.81	海口保利房地产开发有限公司
8	海口市秀英港	6.5504	住宅	3	2014-10-24	3251	9754	650.27	63890.73	海口保利房地产开发有限公司
9	海口市灵山镇	6.0397	住宅	2.5	2014-11-10	1258	3144	209.60	18990.81	海口绿地鸿翔置业有限公司
10	海口市灵山镇	4.2653	住宅	2.5	2014-11-10	1234	3086	205.73	13162.73	海口绿地鸿翔置业有限公司
11	海口市长流镇	7.7459	住宅	2.94	2014-11-10	2087	6137	409.13	47533.54	海口绿地五源置业有限公司
12	海口市长流镇	8.4002	住宅	2.7	2014-11-10	2183	5895	393.00	49515.80	海口绿地五源置业有限公司
13	海口市琼山区甲子镇仙民村	0.2380	批发零售	1.2	2014-12-2	276	331	22.07	142.07	海南仙民农产品交易市场有限公司
		0.9182	仓储	1.2	2014-12-2	—	331	22.07	303.94	
		2.3880	仓储	1.2	2014-12-2	—	331	22.07	790.44	
14	海口市龙华区丘海大道西侧	45.9225	仓储	1.46	2014-12-22	—	798	53.20	36637.41	海南寅鼎实业有限公司
15	海口疏港大道与南海大道交汇西南角	12.9849	仓储	2	2014-12-31	—	1341	89.40	17408.98	长影利达海南房地产开发有限公司
16	海口疏港大道与南海大道交汇西南角	2.9538	住宅	1.5	2014-12-31	2195	3292	219.47	9723.57	长影利达海南房地产开发有限公司
17	海口疏港大道与南海大道交汇西南角	3.0621	商务金融	1.5	2014-12-31	2652	3978	265.20	12182.60	长影利达海南房地产开发有限公司
18	海口疏港大道与南海大道交汇西南角	3.5502	商务金融	1.5	2014-12-31	2335	3502	233.47	12433.68	长影利达海南房地产开发有限公司
19	三亚市月川片区控规YC4-18-5地块	1.7111	商务金融	4.5	2014-1-4	3700	16650	1110.00	28490.37	三亚中铁保丰置业有限公司
20	三亚市创意产业园CY02-09-02(2)地块	1.5268	住宅	2	2014-1-22	1919	3838	255.87	5860	三亚嘉鹏科技发展有限公司

## 土地市场

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
21	三亚市创意产业园 CY03-09-01 地块	7.8831	商务 金融	1.5	2014-2-8	2519	3779	251.93	29788	三亚北大科技园实 业开发有限公司
22	三亚市海棠湾 C6 片 区 D-3-2 地块	15.3243	住宿 餐饮	0.4	2014-1-8	12493	4997	333.13	76577	三亚海泰投资管 理有限公司
23	三亚市半岭温泉旅游 度假区控规 BL-02-05 地块	4.9427	住宿 餐饮	0.4	2014-1-16	9138	3655	243.67	18068	三亚沈煤森诺房 地产开发有限公司
24	三亚市半岭温泉旅游 度假区控规 BL-02-06 地块	5.8249	住宿 餐饮	0.4	2014-1-16	1241	1055	70.33	21292	三亚沈煤森诺房 地产开发有限公司
25	三亚市半岭温泉旅游 度假区控规 BL-02-07 地块	5.5616	住宿 餐饮	0.4	2014-1-16	2023	2189	145.93	20330	三亚沈煤森诺房 地产开发有限公司
26	三亚市河西片区旧城 改造城市设计暨控制 性详细规划 HX6-3-1 地块内	0.1606	住宿 餐饮	4.2	2014-2-20	1700	7142	476.13	1147	三亚碧城房地产 开发有限公司
27	三亚市红沙棕榈滩控 规 G3-1、H4-1、H1-11 和 H1-12 地块	5.7720	居住	2	2014-2-24	20015	40030	2668.67	231055.0775	绿地控股集团有 限公司
		6.5457	居住	2	2014-2-24					
		0.9928	商务 金融	1.2	2014-2-24					
		0.9083	商务 金融	1.2	2014-2-24					
28	三亚市海玻控规 HPC-04-02 地块	1.3221	住宅	1.5	2014-3-9	1907	2860	190.67	3781	海南中港诚实业 有限公司
29	三亚市梅山红色旅游 区 11 号地块	10.5586	住宿 餐饮	0.75	2014-5-29	3049	2287	152.47	24145	三亚三力置业投 资有限公司
30	三亚市海棠湾 C3 片 区 A-10 地块	0.4185	批 发 零 售	0.3	2014-5-29	10077	3023	201.53	1265	中国石油化工股 份有限公司海南 石油分公司
31	三亚市海棠 A5/8/9 片区 A8-05-20 地块	0.2304	批 发 零 售	0.3	2014-5-29	10270	3081	205.40	710	中国石油化工股 份有限公司海南 石油分公司
32	三亚市吉阳镇迎宾路 清平乐小区西侧	7.8425	住宅	2.5	2014-6-4	1880	4701	313.40	36868	三亚东锣岛地产 有限公司
33	三亚市海棠湾 A5/A8/A9 片 区 A8-01-19 地块	2.0981	仓储	1.2	2014-6-11	—	1027	68.47	2155	中免集团三亚市 内免税店有限公 司
34	三亚市迎宾路西段控 规（荔枝沟片区） LZG5-2-2 和 LZG5-2-8 地块内	0.4914	商务 金融	2.2	2014-8-21	3469	7632	508.80	3750	三亚富斯实业有 限公司
35	三亚市红塘湾旅游度 假区控规 C-06、C-07 和 D-01 地块	14.9786	住宅	1.05	2014-8-21	5371	5640	376.00	84479.0671	三亚悦晟开发建 设有限公司
36	三亚市红塘湾旅游度 假区控规 C-06、C-07 和 D-01 地块	9.2702	住宅	1.05	2014-8-28	5581	5860	390.67	54323.4306	北京城建（海南） 地产有限公司
37	三亚市凤凰镇新联村 绕城高速公路北侧	5.3063	仓储	1.51	2014-10-20	—	1031	68.73	5470	海南省烟草公司 三亚公司



序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
38	三亚市海棠湾 C6 片区 A-2-12 地块	10.1766	商务金融	0.4	2014-11-5	10563	4225	281.67	43000	保利(三亚)房地产开发有限公司
39	澄迈县金江镇金马大道西侧	6.5454	工业	1.2	2014-1-3	---	274	18.27	1795.00	澄迈宝信实业有限公司
40	澄迈县老城经济开发区工业大道 7 公里处南侧	5.8112	工业	1.6	2014-1-3	---	269	17.93	1566.00	海南通富照明科技有限公司
41	澄迈县海榆中路线 38 公里处东侧	6.6781	住宅	2	2014-1-7	354	707	47.13	4722.00	海南立盛实业投资有限公司
42	澄迈县老城经济开发区南二环路 6.6 公里处南侧(垃圾焚烧发电厂西侧)	3.3426	工业	1.6	2014-1-16	---	441	29.40	1475.00	华电福新能源股份有限公司
43	澄迈县金马现代物流中心范围内	4.9434	住宅	2	2014-1-21	367	733	48.87	3624.00	海南嘉时投资控股股份有限公司
44	澄迈县老城经济开发区北二环路 7 公里处南侧地段	13.4380	工业	1.6	2014-2-25	---	265	17.67	3562.50	海南澄迈椰树椰家饮料有限公司
45	澄迈县老城经济开发区南一环路 3.8 公里处北侧	0.7512	工业	1.8	2014-2-24	---	273	18.20	205.00	澄迈文皇餐饮管理有限公司
46	澄迈县老城经济开发区新兴大道 1.6 公里处西侧	1.9995	工业	1.8	2014-3-5	---	258	17.20	516.00	海南锋利气体有限公司
47	澄迈县老城经济开发区工业大道与富音南路交汇处东侧	1.9684	工业	1.8	2014-5-5	---	318	21.20	626.00	澄迈锐骏电子科技有限公司
48	澄迈县老城经济开发区南一环路 1.5 公里处南侧	6.6528	住宅	2	2014-5-5	535	1070	71.33	7116.00	海南嘉城置业有限责任公司
49	澄迈县老城经济开发区北一环路 6.66 公里处东侧	2.5568	工业	1.6	2014-5-15	---	321	21.40	821.00	海南华巨石化科技有限公司
50	澄迈县金江影剧院西南侧	0.5677	住宅	1.5	2014-5-7	587	881	58.73	500.00	海南锦鹏置业有限公司
51	澄迈县金江至中兴公路 15 公里处西侧	2.6438	工业	1.2	2014-6-17	---	222	14.80	588.00	澄迈诚善农业有限公司
52	澄迈县华侨农场范围内	5.8119	住宅	1.8	2014-6-25	636	1144	76.27	6649.00	海南荣德房地产开发有限公司
53	澄迈县老城经济开发区永凯北路东侧	2.6087	仓储	1.8	2014-8-8	---	330	22.00	862.00	海南金泰力物流有限公司
54	澄迈县老城经济开发区武亭北路 1.2 公里处西侧	5.6363	工业	1.6	2014-8-8	---	333	22.20	1875.00	中海石油管道输气有限公司
55	澄迈县老城经济开发区白莲潭池村琼鑫岭南侧	1.9055	商务金融	2.5	2014-8-20	511	1278	85.20	2435.00	海南生态科技新城发展服务有限公司
56	澄迈县老城经济开发区白莲潭池村琼鑫岭南侧	3.2279	住宅	3	2014-8-20	413	1239	82.60	4000.00	海南生态科技新城发展服务有限公司

## 土地市场

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
57	澄迈县老城经济开发区北一环路 3.5 公里处南侧	2.4324	工业	1.8	2014-8-21	---	352	23.47	857.00	澄迈信伟盛房地产开发有限公司
58	澄迈县老城经济开发区北一环路与富音路交汇处	6.4125	工业	1.6	2014-10-11	---	346	23.07	2216.00	海南鼎鑫管桩有限公司
59	澄迈县老城经济开发区工业大道 0.35 公里处南侧	0.4659	批发零售	2	2014-10-11	659	1318	87.87	614.00	海南华威房地产开发有限公司
60	澄迈县老城经济开发区工业大道 0.35 公里处南侧	0.8859	住宅	2	2014-10-11	757	1514	100.93	1341.00	海南华威房地产开发有限公司
61	澄迈县金马现代物流中心范围内	2.0930	工业	1.2	2014-12-2	---	376	25.07	788.00	海南金畅现代物流中心有限公司
62	琼海嘉积镇白石岭长岭水库东侧	4.4775	住宿餐饮	0.3	2014-2-17	2040	612	40.80	2740.24	海南宏城鑫泰置业有限公司
63	琼海嘉积镇白石岭长岭水库东侧	5.4084	住宅	1.01	2014-2-17	947	956	63.73	5170.47	海南宏城鑫泰置业有限公司
64	琼海嘉积镇白石岭长岭水库东侧	5.4056	住宅	1.01	2014-2-17	939	948	63.20	5124.54	海南宏城鑫泰置业有限公司
65	琼海嘉积镇白石岭长岭水库东侧	2.0001	住宅	1.01	2014-2-17	922	931	62.07	1862.11	海南宏城鑫泰置业有限公司
66	琼海博鳌镇嘉博路东侧	3.4244	住宿餐饮	0.5	2014-2-28	2740	1370	91.33	4691.43	海南国际资源(集团)股份有限公司
67	琼海博鳌镇沙美内海环湖路东侧	2.9185	住宿餐饮	0.5	2014-3-7	1900	950	63.33	2773.00	海南博鳌中海国际商务会展投资有限公司
68	琼海博鳌镇沙美内海环湖路东侧	1.4114	住宿餐饮	0.5	2014-3-7	1840	920	61.33	1299.00	海南博鳌中海国际商务会展投资有限公司
69	琼海嘉积镇银海路	0.8280	住宅	1.56	2014-4-21	867	1352	90.13	1119.43	琼海中源迪力房地产开发有限公司
70	琼海嘉积镇金海北路西侧	1.7930	住宅	1.5	2014-5-21	854	1281	85.40	2296.79	琼海博鳌华晟房地产开发有限公司
71	琼海塔洋镇联先村委会地段	3.0649	工业	0.8	2014-12-8	---	498	33.20	1526.32	琼海温氏禽畜有限公司
72	保亭七仙岭	3.0011	住宅	1.5	2014-3-24	890	1335	89.00	4006.47	海南保亭新创设投资有限公司
73	保亭县电视塔东南侧	0.8941	其他商服	2.3	2014-6-16	621	1429	95.27	1278.00	保亭森田实业有限公司
74	保亭县新星农场五区	3.4712	住宿餐饮	0.28	2014-6-19	3489	977	65.13	3390.00	海南保亭康润置业有限公司
75	保亭响水镇毛真水库南侧	3.4667	住宿餐饮	0.5	2014-7-10	1472	736	49.07	2552.00	保亭缘真神玉文化园有限公司
76	保亭县保城镇城北社区南侧	1.4528	住宅	2	2014-10-24	1026	2052	136.80	2980.50	保亭银河房地产开发有限公司
77	定安县塔岭新区环城南路南侧、进士路西侧	0.9233	其他商服	2.08	2014-1-2	383	797	53.13	736.00	海南定安天九美食文化广场有限公司
78	定安县塔岭新区环城南路南侧、进士路西侧	6.4583	住宅	2.12	2014-1-2	432	916	61.07	5916.00	海南定安天九美食文化广场有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
79	定安县塔岭新区环城南路南侧、进土路西侧	0.7712	其他商服	1.9	2014-1-2	320	608	40.53	469.00	海南定安天九美食文化广场有限公司
80	定安县塔岭新区环城南路南侧、进土路西侧	0.8963	住宅	2.12	2014-1-2	411	871	58.07	781.00	海南定安天九美食文化广场有限公司
81	定安县南丽湖开发区中部	2.3178	住宿餐饮	0.5	2014-1-3	1700	850	56.67	1970.00	海南红太阳现代服务业发展有限公司
82	定安县南丽湖开发区中部	5.2594	住宅	1.01	2014-1-24	396	400	26.67	2105.00	海南丽湖半岛投资开发有限公司
83	定安县南丽湖北区东部	5.4750	住宿餐饮	0.3	2014-1-24	1217	365	24.33	2000.00	海南丽湖半岛投资开发有限公司
84	定安县大众东路北侧、文明路西侧(原县政府大院)	0.7726	住宅	3.5	2014-8-4	579	2027	135.13	1566.50	海南春阳房地产开发有限公司
85	定安县定城镇见龙大道	0.0796	住宅	1.6	2014-9-29	985	1576	105.07	125.50	海南春阳房地产开发有限公司
86	定安县塔岭新区环城南路东一环南侧	2.6667	工业	1	2014-9-29	—	351	23.40	936.20	海南海椰酒业有限公司
87	保亭保兴东路北侧, 汽车站旁	0.1881	住宅	2	2014-12-2	1353	2706	180.40	509.00	海南创基房地产开发有限公司
88	琼中营根镇海榆路县城派出所旁边	0.3694	住宅	1.99	2014-2-12	470	935	62.40	1121.35	琼中金丰德投资有限公司
		0.2760	住宅	1.99						
		0.3048	住宅	1.99						
		0.2484	住宅	1.99						
89	琼中县营根镇原农垦营根机械厂对面	5.1572	住宿餐饮	0.3	2014-7-28	2593	778	51.87	14648.00	琼中海航投资开发有限公司
		4.8125	住宿餐饮	0.3						
		2.0347	住宿餐饮	0.3						
		6.8246	住宿餐饮	0.3						
90	万宁市万城镇城北新区纵二路西侧、环市三东路北侧	10.4381	住宅	2.5	2014-5-29	772	1931	128.73	20151.95	万宁开泰房地产开发有限公司
91	万宁市礼纪镇群坡村高速路口东侧地段	13.6777	工业	1	2014-5-31	—	274	18.27	3747.15	康迪电动汽车(万宁)有限公司
92	万宁市高速公路莲花出入口东侧, 莲神公路北侧	0.4000	批发零售	0.6	2014-9-19	1507	904	60.27	361.60	中国石化销售有限公司海南石油分公司
93	万宁市高速公路莲花出入口西侧, 莲兴公路南侧	0.2426	批发零售	0.6	2014-9-19	1768	1061	70.73	257.50	中国石化销售有限公司海南石油分公司
94	万宁市万城镇城北新区环市一西路延伸段北侧, 城西路西侧	0.6000	批发零售	0.6	2014-9-19	2673	1604	106.93	962.54	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
95	五指山市南圣镇文化农场东侧	0.6237	住宿餐饮	0.4	2014-2-18	1055	422	28.13	263.30	海南三发置业投资有限公司

## 土地市场

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
96	五指山市通什镇锦程花园西侧	0.5333	住宅	1.8	2014-4-14	1750	3150	210.00	1680.00	五指山仁居房地产开发有限公司
97	五指山市南圣镇政府西侧	4.8181	住宅	1.5	2014-4-16	591	886	59.07	4270.00	五指山宇海投资有限公司
98	五指山市南圣镇政府西侧	0.9873	住宅	1.5	2014-4-16	635	952	63.47	940.00	五指山宇海投资有限公司
99	五指山市畅好乡、毛道乡周边	0.0729	工业	0.8	2014-4-21	---	226	15.07	16.50	五指山红沟水电开发有限公司
100	五指山市番阳镇毛九公路南侧	0.4160	工业	1.2	2014-9-28	---	282	18.80	117.16	五指山万家宝科技有限公司
101	东方市八所镇新小线西侧	4.1510	住宅	2.8	2014-7-31	597	1671	111.40	6935.17	东方万成房地产开发有限公司
102	东方市板桥镇老城区西南侧	3.2533	住宅	2.5	2014-10-20	484	1211	80.73	3939.80	海南金泰鸿业投资有限公司
103	东方市板桥镇老城区西南侧	5.0877	住宅	2.2	2014-10-20	602	1324	88.27	6736.20	海南金泰鸿业投资有限公司
104	东方市板桥镇老城区西南侧	6.9480	住宅	2.2	2014-10-20	602	1324	88.27	9199.20	海南金泰鸿业投资有限公司
105	东方市板桥镇老城区西南侧	5.3245	住宅	2.2	2014-10-20	602	1324	88.27	7049.70	海南金泰鸿业投资有限公司
106	东方市板桥镇老城区西南侧	4.7919	住宅	2.2	2014-10-20	580	1277	85.13	6118.50	海南金泰鸿业投资有限公司
107	东方市板桥镇老城区西南侧	3.7089	住宿 餐饮	2.5	2014-10-20	442	1105	73.67	4098.50	海南金泰鸿业投资有限公司
108	东方市八所镇滨海南路西侧	7.7854	住宅	1.5	2014-10-27	641	961	64.07	7478.49	东方洋铭国际边贸城有限公司
109	临高临城镇临高角沿海地段	2.3825	其他 商服	0.1	2014-4-29	6070	607	40.47	1446.18	临高富力房地产开发有限公司
110	临高临城镇临高角沿海地段	6.7301	其他 商服	0.5	2014-4-29	1656	828	55.20	5572.52	临高富力房地产开发有限公司
111	临高临城镇临高角沿海地段	1.8472	住宅	1.5	2014-4-29	785	1178	78.53	2176.00	临高富力房地产开发有限公司
112	临高和舍镇和舍居委会	0.8000	工业	0.8	2014-5-8	---	182	12.13	145.60	临高海富橡胶产业综合发展有限公司
113	临高县疏港公路西侧	2.0010	工业	0.7	2014-7-8	---	150	10.00	300.15	海南高银环保科技有限公司
114	临高疏港公路西侧	2.6669	工业	0.7	2014-7-8	---	150	10.00	400.04	海南高银环保科技有限公司
115	临高金牌经济开发区东港区	0.3220	工业	0.7	2014-12-26	---	304	20.27	97.89	海南南凤新能源开发有限公司
116	临高金牌经济开发区东港区	1.8411	工业	0.7	2014-12-26	---	302	20.13	556.01	海南南凤新能源开发有限公司
117	临高澜江新城市政大道西侧	0.4204	批发 零售	2.9	2014-12-30	548	1588	105.87	667.60	海南临高海岛石化有限公司
118	儋州市北部新区控制性详细规划 I05-03、I05-04、I05-06 地块	6.0901	住宅	2.5	2014-1-2	510	1275	85.00	7765.00	海南博亚兹投资有限公司
119	儋州市王五镇石马岭医院地块	2.3182	工业	1.5	2014-1-8	---	307	20.47	712.00	儋州王五同发页岩砖厂

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
120	儋州市南辰农场四队内	0.1441	工业	1.5	2014-1-9	—	303	20.20	43.66	儋州华宁实业有限公司
121	儋州市和庆农场内	0.3814	工业	1.5	2014-1-10	—	303	20.20	115.55	儋州佳杰新型墙体建材厂
123	儋州市光村镇雪茄风情园启动区控制性详细规划 B01-B11 地块	13.3333	其他商服	0.5	2014-9-16	872	436	29.07	5814.00	海南雪茄风情小镇旅游区建设管理有限公司
124	儋州市海头镇墟内	0.4459	其他商服	2.5	2014-9-18	270	675	45.00	301.06	海南亿祥实业有限公司
125	陵水县英州镇域	6.7770	住宅	1.02	2014-1-9	1607	1639	109.27	11105.00	海南景业房地产开发有限公司
126	陵水县英州镇域	6.4833	住宅	1.02	2014-1-9	1504	1534	102.27	9943.00	海南雅居乐房地产开发有限公司
129	陵水清水湾南国侨城控制性详细规划范围内	6.2717	住宅	1.02	2014-1-13	1238	1263	84.20	7921.00	海南陵水亿和地产投资有限公司
130	陵水清水湾南国侨城控制性详细规划范围内	1.9491	其他商服	1	2014-1-13	1188	1188	79.20	2315.00	海南陵水亿和地产投资有限公司
131	陵水县椰林镇	8.1118	住宿餐饮	0.5	2014-1-27	3022	1511	100.73	12258.00	成都百城投资有限责任公司
132	陵水县椰林镇	6.8000	住宅	1.02	2014-1-27	1768	1803	120.20	12258.00	成都百城投资有限责任公司
133	陵水县光坡镇	6.9333	住宅	1.3	2014-2-24	1584	2059	137.27	14275.00	海南陵水富力湾开发有限公司
134	陵水县光坡镇	5.9684	住宅	1.02	2014-2-24	1827	1864	124.27	11128.00	海南陵水富力湾开发有限公司
135	陵水县光坡镇	9.2464	其他商服	0.5	2014-2-24	4114	2057	137.13	19024.00	海南陵水富力湾开发有限公司
136	陵水县光坡镇	2.8949	其他商服	0.3	2014-2-24	6380	1914	127.60	5542.00	海南陵水富力湾开发有限公司
137	陵水县光坡镇	3.0499	住宅	1.02	2014-2-24	1906	1944	129.60	5928.00	海南陵水富力湾开发有限公司
138	白沙县七坊镇政府大院内	0.0480	住宅	1	2014-1-13	204	204	13.60	9.80	广东强雄建设集团有限公司
139	白沙县七坊镇	3.3333	其他商服	1.1	2014-2-21	358	394	26.27	1312.00	白沙御湖房地产开发有限公司
140	白沙县牙叉镇牙叉中路南侧	1.2670	住宅	2.34	2014-3-10	167	391	26.07	495.40	白沙黎族自治县城乡建设投资有限公司
141	白沙县邦溪镇工业园区	5.3474	工业	1.4	2014-3-17	—	140	9.33	750.00	海南美之园实业有限公司
142	白沙县邦溪镇芭蕉水库北侧	0.7956	住宅	1	2014-9-25	540	540	36.00	430.00	海南春天房地产开发有限公司
143	白沙县牙叉镇县医院北侧环城公路北侧	0.2708	批发零售	1.5	2014-9-29	861	1292	86.13	350.00	白沙昊远隆基房地产开发有限公司
144	白沙县牙叉镇县医院北侧环城公路北侧	0.7459	住宅	1.2	2014-9-29	790	948	63.20	707.00	白沙昊远隆基房地产开发有限公司
145	白沙县邦溪镇墟十字路口东北侧	0.2629	住宅	1.8	2014-9-29	431	776	51.73	204.00	白沙吉鸿泰置业有限公司
146	白沙县金波乡	0.0281	住宅	1.2	2014-9-29	474	569	37.93	16.00	白沙黎族自治县城乡建设投资有限公司

## 土地市场

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m <sup>2</sup>	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
147	白沙县南开乡	0.1641	工业	1.01	2014-9-29	---	317	21.13	52.00	白沙南开河水电开发有限公司
148	白沙县南开乡	0.3352	工业	1.03	2014-9-29	---	316	21.07	106.00	白沙南开河水电开发有限公司
149	白沙县七坊镇高石新村对面	3.3333	住宅	1.5	2014-12-31	439	658	43.87	2192.00	海南中合置地房地产开发有限公司
150	昌江县昌化镇棋子湾旅游度假区5号路西侧	8.6730	住宿 餐饮	0.6	2014-1-3	1333	800	53.33	6940.00	海南希望棋子湾旅游开发有限公司
151	昌江县石碌镇环城东路东侧	17.7591	其他 商服	1.2	2014-1-9	779	935	62.33	16605.00	海南地恒昌投资有限公司
152	昌江县昌化镇棋子湾旅游度假区5号路西侧	13.4377	住宿 餐饮	0.6	2014-1-22	1338	803	53.53	10785.00	昌江中南房地产开发有限公司
153	昌江县石碌镇太坡工业五路西侧	0.8335	工业	1	2014-6-5	---	240	16.00	200.04	昌江龙溪食品有限公司
154	昌江县石碌镇太坡工业五路西侧	0.9895	工业	1	2014-6-5	---	240	16.00	237.49	昌江石碌雄姿米粉厂
155	昌江县石碌镇太坡组团冰果师地块西侧	1.6148	工业	1	2014-6-5	---	260	17.33	419.85	昌江卓津实业发展有限公司
156	昌江县石碌镇昌江大道东侧	0.7426	住宿 餐饮	2.5	2014-6-12	407	1017	67.80	755.00	昌江松之光酒店管理有限公司
157	昌江县海尾镇塘兴新村新址对面	0.2483	批发 零售	0.6	2014-8-15	825	495	33.00	123.00	昌江康城实业有限公司
158	昌化镇棋子湾旅游度假区	0.3374	批发 零售	0.6	2014-9-5	875	525	35.00	177.00	昌江鼎鑫商贸有限公司
159	昌化镇石昌公路东北侧	1.0349	工业	0.7	2014-10-17	---	291	19.40	301.00	昌江景富商品混凝土有限公司
160	昌化镇石昌公路东北侧	0.1492	工业	0.7	2014-10-17	---	302	20.13	45.00	昌江景富商品混凝土有限公司
161	昌江县棋子湾旅游度假区	3.2145	住宅	1.1	2014-9-29	683	751	50.07	2413.00	海南昌江昌棋旅游开发有限公司
162	昌江县石碌镇东风路北侧	1.0386	住宅	2	2014-12-17	428	855	57.00	888.17	昌江红林投资有限公司
163	文昌市东郊至龙楼旅游公路南侧地段	0.2666	批发 零售	0.8	2014-1-8	956	765	51.00	203.96	文昌椰之韵实业有限公司
164	乐东县龙栖湾	7.7707	住宿 餐饮	1	2014-5-5	1560	1560	104.00	12123.00	海南龙栖湾发展置业有限公司
165	乐东县龙栖湾	2.2833	住宅	1.2	2014-5-5	1450	1740	116.00	3973.00	海南龙栖湾发展置业有限公司
166	乐东县龙栖湾	1.5223	住宿 餐饮	0.68	2014-5-5	2206	1500	100.00	2284.00	海南龙栖湾发展置业有限公司
167	屯昌屯城镇屯昌大道北侧	5.0901	街巷	1	2014-2-18	315	315	21.00	1605.00	屯昌海汽交通建设开发有限公司
168	屯昌屯城镇屯昌大道北侧	1.9932	批发 零售	2	2014-2-18	456	911	60.73	1816.00	屯昌海汽交通建设开发有限公司
169	屯昌坡心镇海榆中线西侧	3.4152	工业	1	2014-5-5	---	266	17.73	909.00	屯昌富通农业发展有限公司
170	屯昌屯城镇昌盛二路西侧	1.5787	批发 零售	3.8	2014-10-30	1477	5614	374.27	8863.00	屯昌华盈实业开发有限公司

房地产市场

★ 2014 年海南房地产市场成交状况

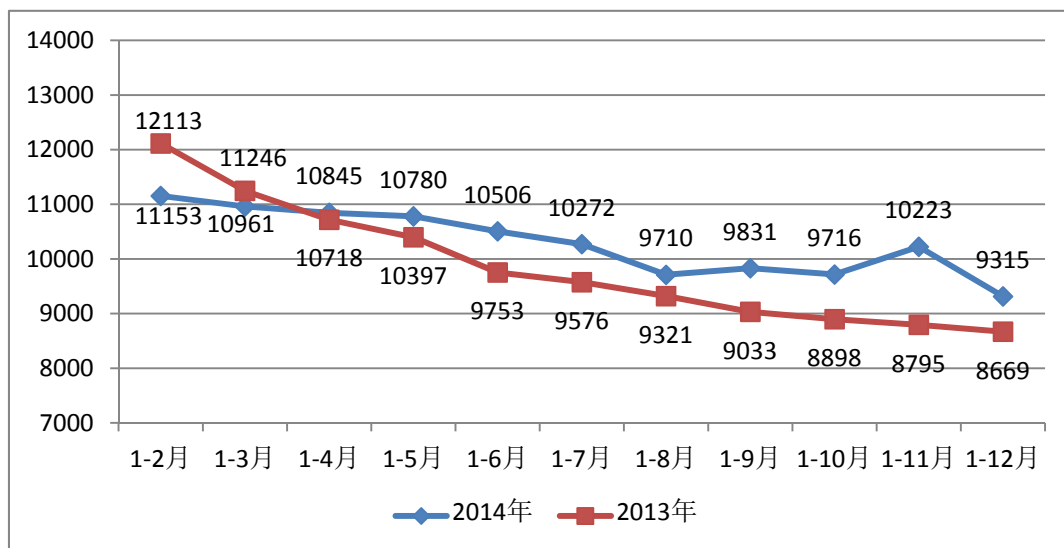
根据海南省统计局网站数据显示，全省 2014 年房屋销售面积 1003.97 万平方米，同比下降 15.72%；销售金额 935.2 亿元，同比下降 9.44%。全省商品房销售均价 9315 元/平方米，同比增长 7.45%。总体来看，无论是销售面积还是销售金额，同比 2013 年均有一较大幅度的下降，但销售均价有所上涨。

2013、2014 年海南房屋销售情况对比表

月份	销售面积 (万m <sup>2</sup> )		销售金额 (万元)		销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	
		同比 (%)		同比 (%)		同比 (%)
2013 年 1-6 月	572.21	38.9	558.08	47	9753	5.9
2014 年 1-6 月	464.58	-18.81	488.08	-12.54	10506	7.72
2013 年 1-12 月	1191.23	27.84	1032.65	40.39	8669	9.82
2014 年 1-12 月	1003.97	-15.72	935.2	-9.44	9315	7.45

数据显示，2014 年销售面积和销售金额均有所下降，但销售均价同比增长了 7.45%。从 2013 年、2014 年全省商品房销售均价走势对比图来看，与 2013 年相比，除了 1-3 月份的销售均价低于 2013 年同期，其余各月份的销售均价都高于 2013 年同期。从走势图可以看出，2014 年上半年的价格波动相对 2013 年比较平稳，均价徘徊在 9300 至 11000 元/m<sup>2</sup> 上下。从走势图可以看出，尽管全年均价相对平稳，1-3 月份依然保持以往全年销售均价相对高的姿态。4-8 月为海南旅游淡季，也是房屋销售淡季，销售均价相对下降幅度较大。2014 年的“金九银十”并未出现预期的高潮，反而是保持平稳状况。11 月的销售均价有上涨趋势，一方面是由于旅游旺季的到来促进了海南楼市的火热程度，另一方面，随着 10 月份以来各地信贷政策陆续调整，加之 11 月 21 日央行降息，政策叠加效应对房地产销售产生了积极影响。而 12 月份均价有所回落，但这也并不意味着房价会保持下降趋势，从全国范围来看，各地楼市年末均有回暖趋势，海南凭借其地理、环境等优势，其房价当然也将“顺势而上”。

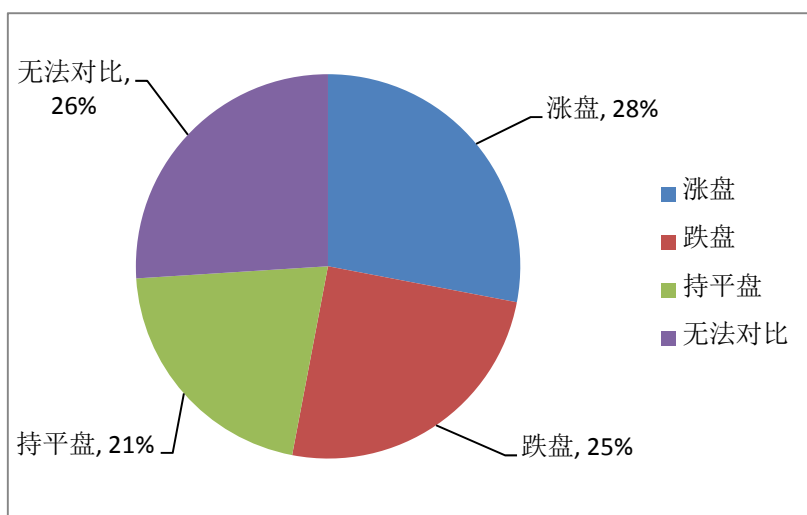




2013年、2014年全省商品房销售均价走势对比图

### ★ 海口三亚成交量萎缩，中西线区域大放异彩

2014年，海南楼市在上半年经历了广物·滨海国际开盘3小时狂销713套、雅居乐清水湾“五一”3天销售额超2亿成绩骄人等的大起，以及“双节”遇冷，假期三天海南楼市同比大跌74.01%的大落之后，下半年持续走低降温。虽说在下半年政府新政频出，“取消限购”、“放松限贷”、“降息”等调控手段虽说带来了些许升温，但房地产市场供大于求的基本面已经形成，短期内很难有实质改变。

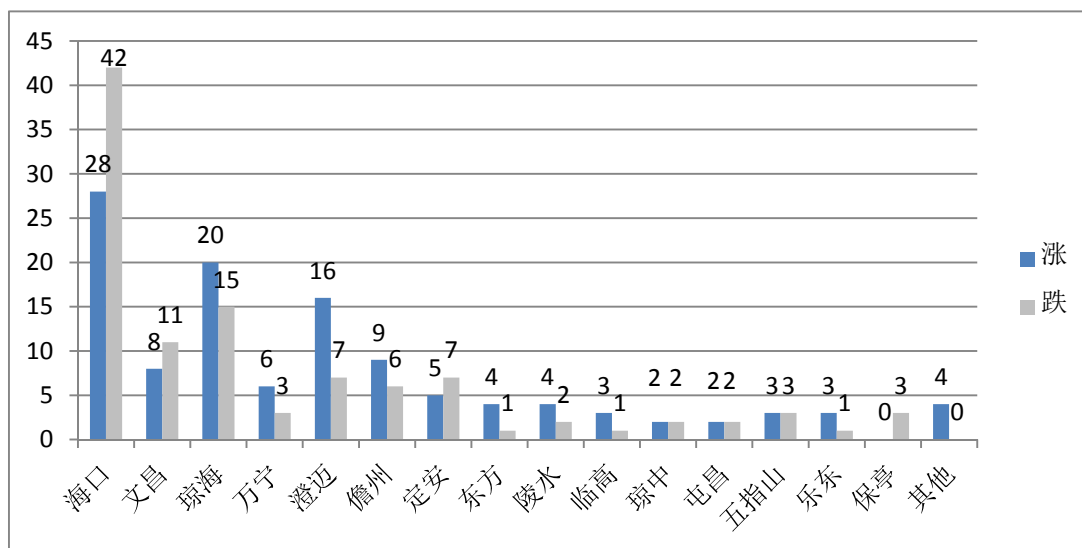


2014年海南楼市房价涨跌占比图

据搜房网数据监控中心显示，截至12月31日，2014年海南在售楼盘共425个，与年初相比，共有223盘价格发生了变化，其中117个项目涨价，占在售楼盘总量的28%，最高涨幅达53.27%；106个项目降价，占在售楼盘总量的25%，最高降幅33.33%；112个项目价格存在报价差异无法对比，占在售楼盘总量的26%，多半是因为其所推物业类型不同，或是特价房源价格；90个在售项目价格与年初持平，占在售楼盘的21%。

据搜房网数据监控中心显示，截至12月31日，2014年海南在售楼盘共425个，与年初相比，共有223盘价格发生了变化，其中117个项目涨价，占在售楼盘总量的28%，最高涨幅达53.27%；106个项目降价，占在售楼盘总量的25%，最高降幅33.33%；112个项目价格存在报价差异无法对比，占在售楼盘总量的26%，多半是因为其所推物业类型不同，或是特价房源价格；90个在售项目价格与年初持平，占在售楼盘的21%。





2014年1-12月海南各市县涨跌盘分布

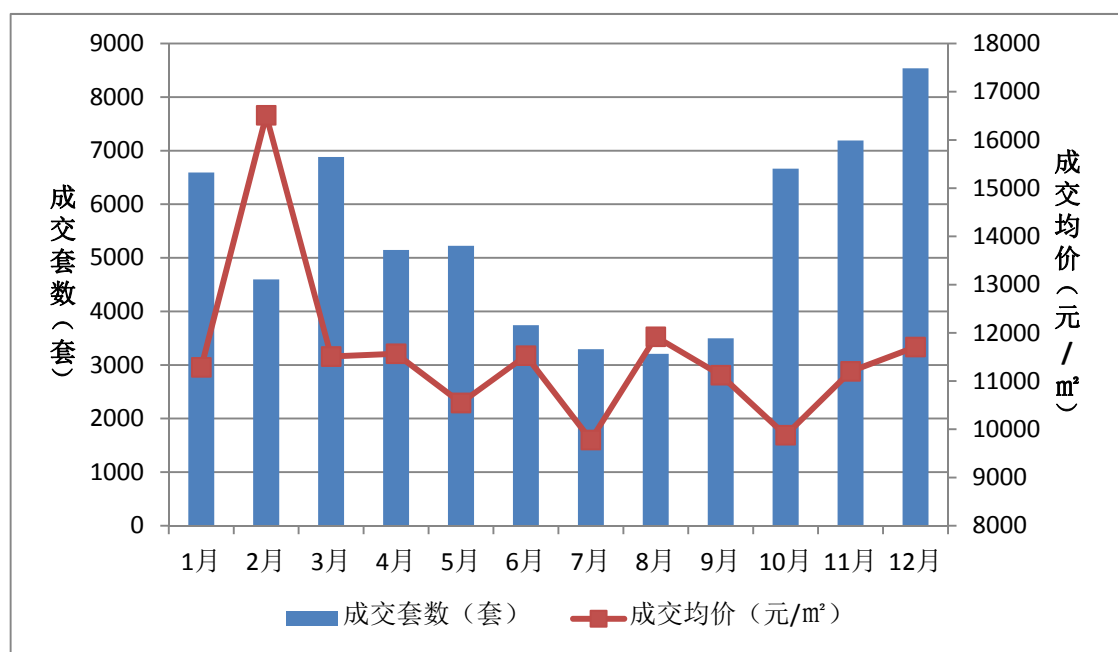
上图数据显示，价格起伏依旧集中在东线城市，其次为西线，中线变化不大。其中东线主要还是以海口(28涨，42跌)和琼海(20涨，15跌)两大城市为主导，价格变动居多。东线沿海地区开发较早，配套多已成熟，再加上东线高铁的开通，着实让交通便利不少，因此相比西线和中线，东线沿海城市受到众多购房者的关注也是情理之中的事情。然而西线也以其独有的发展节奏迅速崛起，其中尤以澄迈(16涨7跌)和儋州(9涨6跌)为主导，澄迈紧邻海口，似乎受到海口高速发展的带动作用，并且随着交通配套的不断完善，澄迈也成了开发商们竞相争夺的“香馍馍”。另外值得关注的是，在2015年里，西线高铁或将开通，届时西线沿海地区不论房价波动或是购房关注度等都将与东线保持旗鼓相当之势。

从成交量来看，17个有成交的市县中，海口、三亚以26645套、15400套的成交量位居前列。虽两大巨头仍占据成交量榜首，但相较前年仍稍显逊色，分别同比下跌6.44%和5.72%。根据搜房网数据监控中心统计的数据显示：与2013年相比，2014年海口成交量、成交面积虽不甚理想，但均价仍呈上升的趋势，成交均价7694.85元/平米，同比上涨3.03%。其他市县成交量虽未冲破万套，但文昌、定安、琼中、五指山、白沙等8个市县受关注度有所提升，中线楼市成交量表现最为出彩。随着海南旅游地产规模不断壮大，不少开发商纷纷转战二三市县寻找新的商机。环岛高铁、中线高速等路网贯通在一定程度上提振了区域楼市，伴随中西部区域价值进一步提升，楼市购买力开始向这些区域辐射，种种利好因素助推五指山、白沙、儋州等市县成交量上榜。数据显示，2014年五指山成交276套，同比涨幅达181.63%，白沙成交1164套，同比涨幅高达291.92%。

2014年海南各市县成交数据

市县	套数 (套)		面积 (万平方米)		总金额 (万元)		均价 (元/平方米)	
	套数	涨幅 (%)	面积	涨幅 (%)	金额	涨幅 (%)	均价	涨幅 (%)
海口	26645	-6.44	276.813111	-11.01	2130035.64	-8.31	7694.85	3.03
三亚	15400	-5.72	140.807972	-8.32	3195037.99	-7.42	22690.75	0.98

市县	套数 (套)		面积 (万平方米)		总金额 (万元)		均价 (元/平方米)	
		涨幅 (%)		涨幅 (%)		涨幅 (%)		涨幅 (%)
文昌	5934	9.73	44.071487	20.43	327240.73	26.63	7425.23	5.15
琼海	3478	-69.97	24.808676	-68.59	20882.93	-60.21	8419.75	26.65
万宁	2156	-14.27	16.391412	2.61	174856.62	54.97	10667.58	51.02
陵水	1610	-61.83	18.818813	-59.27	415259.92	-58.06	22066.21	2.98
定安	1802	54.68	13.651976	39.00	61223.39	18.02	4484.58	-15.09
保亭	1120	-15.47	7.452845	-16.97	71019.2	-14.15	9529.14	3.40
澄迈	1889	-60.03	14.669726	-60.19	85857.58	-61.45	5852.7	-3.17
屯昌	87	—	0.724787	—	2862.17	—	3948.98	—
琼中	145	14.17	1.034636	14.24	3924.12	-14.15	3792.76	-24.85
五指山	276	181.63	2.246919	134.39	11526.81	38.73	5130.05	-40.81
白沙	1164	291.92	9.193574	430.56	31301.82	531.10	3404.75	19.14
临高	477	-48.54	3.332476	-48.74	16447.59	-46.64	4935.55	4.14
儋州	1619	47.05	13.479138	21.86	59683.83	20.51	4427.87	-1.10
昌江	—	—	—	—	—	—	—	—
东方	20	-70.15	0.129373	-74.96	675.87	89.83	5224.17	-59.36
乐东	755	4.43	4.672003	-0.79	29743.92	-1.36	6366.42	-0.58



2014年海南商品房每月成交情况走势图

总的来看，2014年海南楼市从春节过后便持续遇冷，直至7月为全年成交均价最低点，虽说收到“取消限购”和“限贷松绑”等一系列调控政策的影响，在随后两月成交均价有所攀升，但全年遇冷的形势依然没有得到较好的解决，就连“金九银十”购房旺季也没能拉高成交均价。直至年末，进入海南楼市传统销售旺季，加上中央出台降息政策，才使海南楼市略有回温。当然，和其他刺激政策一样，降息只能帮助楼市释放部分先前被压抑了的需求，而不大可能从根本上改变当前楼市不温不火的局面。

## ★ 2015 年，海南楼市将平稳前行

从 2014 年年初开始，海南楼市略显疲态，上半年与下半年商品房成交量并没有太大变化。总体上看，2014 年海南楼市一整年的销售量还是处于平稳状态。海南房地产市场本身具有一定的区域特殊性，旅游地产购买动机多为投资度假及养老自住，得天独厚的地理环境、资源的稀缺性使其具备不可比拟的优势，因此在全国房价“喊跌下行”的趋势中，海南房价未受太大影响，整体表现得波澜不惊。

在这楼市跌宕的一年中，各地救市政策可谓层出不穷，海口市政府更是出现了有史以来三个月内三次救市的情况。5 月底，海口市出台《关于促进房地产市场健康发展的实施意见》，重启“购房入户”，明确本省户籍居民购单套房 120 平方米以上可落户 5 人。7 月下旬，海口市发文中止执行商品房限购政策。8 月份，《海口市人民政府关于稳增长促发展的实施意见》出台，进一步放宽了本省籍居民购房入户的条件，实行梯度“购房入户”，本省居民最低购买 60 平方米的新建商品房即可最多申请 2 人入户。相比 120 平以上 5 人落户政策，60 平以上的梯度入户更具弹性。但是对于海南来说，买房落户海口和放松限购对购房者来说似乎没有太大吸引力。直到 11 月份央行宣布降息，降息消息一出，不仅让“房奴们”着实松了一口气，也让“准房奴们”看到了买房的曙光。由于楼市的调整，楼市成交量面临困难，2014 年政府大力救市政策也成为今年的主题词，而这种救市在 2015 年还将紧锣密鼓的继续。

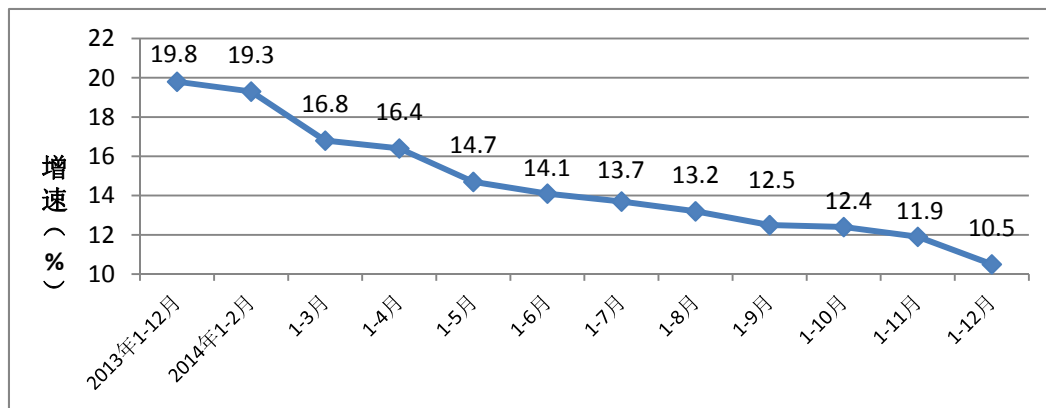
随着 2014 年的结束，2015 年正式向我们走来。在过去的一年里，海南房地产受楼市大环境的影响，市场热度持续降温，伴随着政府出台的各种调控新政，以及年末时节海南楼市的传统销售旺季带来了些许回温，但受到供求关系的影响和制约，楼市总体形势暂时仍不容乐观。不过目前楼市回温的现象也是一个好的开始。

2015 年消化库存仍是海南楼市的主基调，故开发商将用“以价换量”策略来谋求更大市场的可能性比较大，因此房价上行空间有限。不过西线高铁的即将开通，将对海南楼市有一定的提振作用。此外，对健康生活的向往促使越来越多人来海南居住投资，加之本地刚需及改善型需求的苏醒，在国家和地方的一系列利好政策的调控下，海南楼市发展将平稳前行。总体而言，2015 年房价将不会出现大幅波动态势。

## ★ 2014年1-12月全国房地产开发和销售情况

### 一、房地产开发投资完成情况

2014年，全国房地产开发投资 95036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），增速比 1-11 月份回落 1.4 个百分点，比 2013 年回落 9.3 个百分点。其中，住宅投资 64352 亿元，增长 9.2%，增速比 1-11 月份回落 1.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.7%。

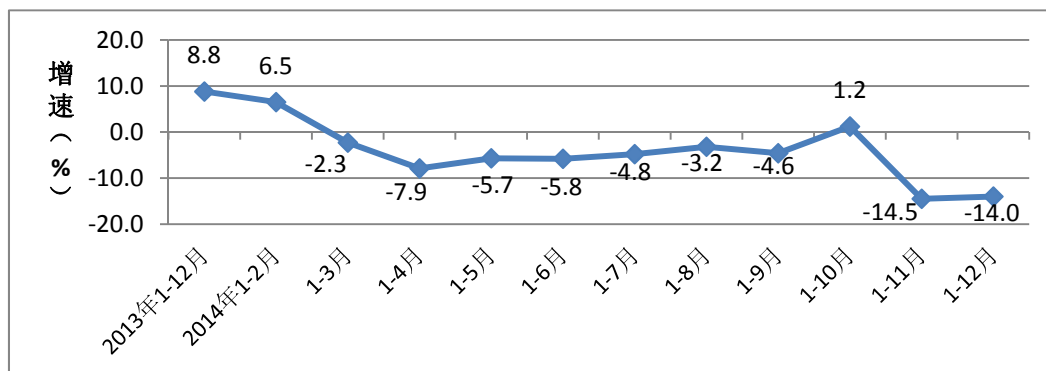


全国房地产开发投资增速趋势图

2014年，东部地区房地产开发投资 52941 亿元，比上年增长 10.4%，增速比 1-11 月份回落 1.6 个百分点；中部地区投资 20662 亿元，增长 8.5%，增速回落 0.7 个百分点；西部地区投资 21433 亿元，增长 12.8%，增速回落 1.4 个百分点。

2014年，房地产开发企业房屋施工面积 726482 万平方米，比上年增长 9.2%，增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅施工面积 515096 万平方米，增长 5.9%。房屋新开工面积 179592 万平方米，下降 10.7%，降幅扩大 1.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 124877 万平方米，下降 14.4%。房屋竣工面积 107459 万平方米，增长 5.9%，增速回落 2.2 个百分点。其中，住宅竣工面积 80868 万平方米，增长 2.7%。

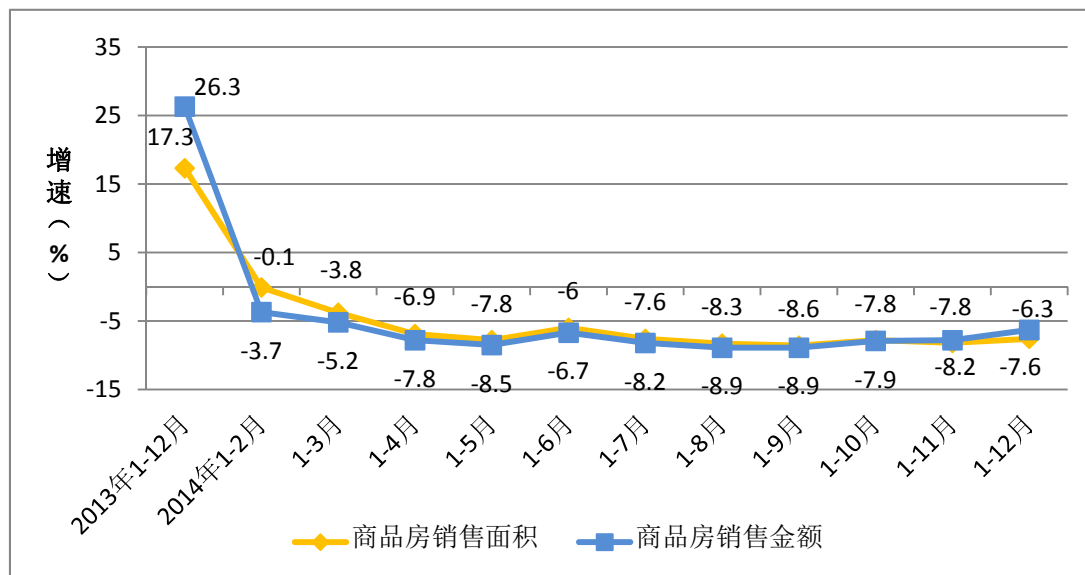
2014年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，降幅比 1-11 月份收窄 0.5 个百分点；土地成交价款 10020 亿元，增长 1.0%，1-11 月份为下降 0.1%。



全国房地产开发企业土地购置面积增速

## 二、商品房销售和待售情况

2014年，商品房销售面积120649万平方米，比上年下降7.6%，降幅比1-11月份收窄0.6个百分点，2013年为增长17.3%。其中，住宅销售面积下降9.1%，办公楼销售面积下降13.4%，商业营业用房销售面积增长7.2%。商品房销售额76292亿元，下降6.3%，降幅比1-11月份收窄1.5个百分点，2013年为增长26.3%。其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降21.4%，商业营业用房销售额增长7.6%。



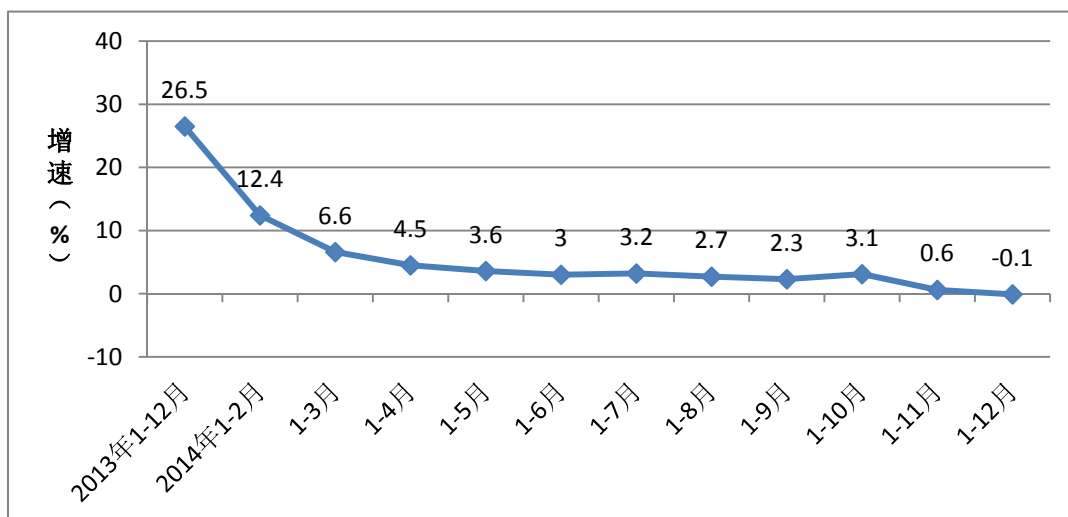
全国房地产销售面积及销售金额增速

2014年，东部地区商品房销售面积54756万平方米，比上年下降13.7%，降幅比1-11月份收窄1.3个百分点；销售额43607亿元，下降11.6%，降幅收窄2.1个百分点。中部地区商品房销售面积33824万平方米，下降3.9%，降幅收窄0.4个百分点；销售额16558亿元，增长0.2%，1-11月份为下降0.9%。西部地区商品房销售面积32068万平方米，增长0.6%，增速回落0.6个百分点；销售额16127亿元，增长3.5%，增速回落0.6个百分点。

2014年末，商品房待售面积62169万平方米，比11月末增加2374万平方米，比2013年末增加12874万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加1352万平方米，办公楼待售面积增加202万平方米，商业营业用房待售面积增加361万平方米。

## 三、房地产开发企业到位资金情况

2014年，房地产开发企业到位资金121991亿元，比上年下降0.1%，1-11月份为增长0.6%，2013年为增长26.5%。其中，国内贷款21243亿元，增长8.0%；利用外资639亿元，增长19.7%；自筹资金50420亿元，增长6.3%；其他资金49690亿元，下降8.8%。在其他资金中，定金及预收款30238亿元，下降12.4%；个人按揭贷款13665亿元，下降2.6%。



全国房地产开发企业本年到位资金增速

#### 四、房地产开发景气指数

2014年12月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为93.93，比上月回落0.37点。

表1 2014年全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	比上年增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	95036	10.5
其中：住宅	64352	9.2
办公楼	5641	21.3
商业营业用房	14346	20.1
房屋施工面积 (万平方米)	726482	9.2
其中：住宅	515096	5.9
办公楼	29928	21.8
商业营业用房	94320	17.0
房屋新开工面积 (万平方米)	179592	-10.7
其中：住宅	124877	-14.4
办公楼	7349	6.7
商业营业用房	25048	-3.3
房屋竣工面积 (万平方米)	107459	5.9
其中：住宅	80868	2.7
办公楼	3144	12.7
商业营业用房	12084	11.3
土地购置面积 (万平方米)	33383	-14.0
土地成交价款 (亿元)	10020	1.0
商品房销售面积 (万平方米)	120649	-7.6
其中：住宅	105182	-9.1
办公楼	2498	-13.4
商业营业用房	9075	7.2

指标	绝对量	比上年增长 (%)
商品房销售额 (亿元)	76292	-6.3
其中: 住宅	62396	-7.8
办公楼	2944	-21.4
商业营业用房	8906	7.6
商品房待售面积 (万平方米)	62169	26.1
其中: 住宅	40684	25.6
办公楼	2627	34.4
商业营业用房	11773	26.0
房地产开发企业到位资金 (亿元)	121991	-0.1
其中: 国内贷款	21243	8.0
利用外资	639	19.7
自筹资金	50420	6.3
其他资金	49690	-8.8
其中: 定金及预收款	30238	-12.4
个人按揭贷款	13665	-2.6

表 2 2014 年东中西部地区房地产开发投资情况

地 区	投资额 (亿元)		比上年增长 (%)	
		住 宅		住 宅
<b>全国总计</b>	<b>95036</b>	<b>64352</b>	<b>10.5</b>	<b>9.2</b>
东部地区	52941	35477	10.4	8.5
中部地区	20662	14552	8.5	9.7
西部地区	21433	14323	12.8	10.3

表 3 2014 年东中西部地区房地产销售情况

地 区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	比上年增长 (%)	绝对数 (亿元)	比上年增长 (%)
<b>全国总计</b>	<b>120649</b>	<b>-7.6</b>	<b>76292</b>	<b>-6.3</b>
东部地区	54756	-13.7	43607	-11.6
中部地区	33824	-3.9	16558	0.2
西部地区	32068	0.6	16127	3.5



## 2014年12月海口市、三亚市商品住宅销售排行榜

根据中国指数研究院、中国指数研究院数据信息中心公布的重点城市商品住宅销售排行榜，海口市2014年12月销售排行如下表：

### 2014年海口市商品房销售排行榜

(数据来源：CREIS 中指数据和 fdc.soufun.com)

按成交套数排行榜			按成交面积排行榜			按销售金额排行榜		
排名	项目名称	成交套数(套)	排名	项目名称	成交面积(m <sup>2</sup> )	排名	项目名称	销售金额(万元)
1	南国威尼斯城	140	1	蓝城一号	8810	1	蓝城一号	9690
2	山湖海	123	2	南国威尼斯城	7650	2	华盛·中央公园	5970
3	蓝城一号	103	3	椰风海韵花苑	7190	3	海阔天空国瑞城	5740
4	大华·锦绣海岸	88	4	大华·锦绣海岸	6580	4	大华·锦绣海岸	5320
5	城投·长信蓝郡	84	5	绿地海长流	5950	5	绿地海长流	5240
6	华盛·中央公园	79	6	山湖海	5030	6	南国威尼斯城	5200
7	绿地海长流	67	7	华盛·中央公园	4810	7	海航海阔天空国兴城	5190
8	金海雅苑	60	8	海航海阔天空国兴城	4320	8	椰风海韵花苑	5030
9	佳元江畔人家	46	9	佳元江畔人家	4020	9	广物滨江海岸	4060
10	九鼎·水郡	44	10	汇水湾	3980	10	城投·长信蓝郡	3950

### 2014年三亚市商品房销售排行榜

(数据来源：CREIS 中指数据和 fdc.soufun.com)

按成交套数排行榜			按成交面积排行榜			按销售金额排行榜		
排名	项目名称	成交套数(套)	排名	项目名称	成交面积(m <sup>2</sup> )	排名	项目名称	销售金额(万元)
1	和泓假日阳光	194	1	和泓假日阳光	12470	1	半山半岛	25860
2	国光花园	86	2	国光花园	7140	2	万科森林度假公园	17680
3	万科森林度假公园	76	3	半山半岛	7110	3	和泓假日阳光	16340
4	福瑞国际公馆	69	4	鲁能三亚湾	6860	4	25度阳光	15070
5	君和君泰	67	5	万科森林度假公园	5170	5	鲁能三亚湾	14640
6	鸿坤-山海墅	60	6	君和君泰	4730	6	国光花园	10930
7	颐和湖光山舍	60	7	卓达东方巴哈马	4440	7	中铁子悦臺	10030
8	香醍 25 度	58	8	中铁子悦臺	4140	8	中交绿城·高福小	8180
9	卓达东方巴哈马	55	9	颐和湖光山舍	4090	9	香醍 25 度	7750
10	鲁能三亚湾	54	10	鸿坤-山海墅	4050	10	鸿坤-山海墅	7270



## ★ 2014年1-12月海口及三亚市屋销售价格指数情况

(来源：国家统计局)

新建住宅、新建商品房、二手住宅价格指数表

时间	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
1月	海口	100.5	103.1	104.1	100.5	103.2	104.1	100	100.3	95.4
	三亚	100.4	105.4	106.7	100.4	105.4	106.8	100.2	102.4	96.3
2月	海口	100	103	104.1	100	103	104.2	99.9	100.4	95.3
	三亚	100.2	105.2	107	100.2	105.3	107	100.1	102.4	96.5
3月	海口	99.8	102.6	104	99.8	102.6	104	99.9	100.2	95.2
	三亚	100.4	105	107.4	100.4	105.1	107.5	100.1	102.2	96.5
4月	海口	100	102.4	103.9	100	102.5	104	100	100	95.1
	三亚	100.2	104.6	107.6	100.2	104.6	107.6	100	102.1	96.6
5月	海口	99.8	101.9	103.7	99.8	102	103.7	99.9	99.9	95
	三亚	100.1	104.7	107.7	100.1	104.7	107.7	99.9	101.8	96.4
6月	海口	99.4	101.2	103.1	99.4	101.3	103.1	99.6	99.5	94.6
	三亚	99.9	104.4	107.5	99.9	104.4	107.6	99.9	101.6	96.4
7月	海口	99.2	100.3	102.2	99.2	100.3	102.2	99.4	99	94
	三亚	97.6	101.6	105	97.6	101.6	105	99.4	100.9	95.8
8月	海口	99.5	99.8	101.7	99.5	99.8	101.7	99.2	98.3	93.2
	三亚	99.5	100.5	104.4	99.5	100.5	104.5	99.6	100.4	95.4
9月	海口	99	98.8	100.7	99	98.7	100.7	99	97.4	92.3
	三亚	99.6	99.8	104.1	99.6	99.8	104.1	99.4	99.6	94.8
10月	海口	99.1	97.2	99.8	99.1	97.1	99.8	99.1	96.5	91.5
	三亚	99.3	98.4	103.4	99.3	98.4	103.4	99.2	98.7	94.1
11月	海口	99.7	96.3	99.5	99.7	96.2	99.4	99.8	95.9	91.3
	三亚	99.4	96.8	102.7	99.4	96.8	102.7	100	98.6	94.1
12月	海口	99.3	95.4	98.8	99.3	95.3	98.7	99.3	95	90.6
	三亚	99.3	96	102	99.3	96	102	99.8	97.7	93.9

新建商品住宅分类价格指数表

时间	城市	新建商品住宅分类价格指数								
		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
1月	海口	100.8	104	107.1	100.3	103.1	103.9	100.7	103.1	103.6
	三亚	100.4	106.2	107.3	100.5	105.1	107.5	100.3	104.6	105.1
2月	海口	100	103.7	107.2	100.1	103	104	99.9	102.9	103.5
	三亚	100.1	105.8	107.5	100.3	105.1	107.8	100.4	104.5	105.5
3月	海口	99.7	103	106.8	99.8	102.6	103.9	99.9	102.7	103.4
	三亚	100.1	105.3	107.5	100.6	105.1	108.4	100.8	104.7	106.4
4月	海口	100.1	102.9	106.9	99.9	102.3	103.8	100	102.6	103.4
	三亚	100.2	104.7	107.7	100	104.7	108.5	100.2	104.4	106.7
5月	海口	99.8	102.4	106.7	99.8	102	103.6	99.7	101.8	103.1
	三亚	100.1	104.7	107.8	100.1	105	108.6	100	104.4	106.7
6月	海口	99.7	102	106.4	99.6	101.6	103.1	98.9	100.5	102
	三亚	99.9	104.4	107.7	99.8	104.5	108.3	100	104.3	106.7
7月	海口	99	100.8	105.4	99.4	100.7	102.5	98.8	99.3	100.8
	三亚	99.9	104	107.6	95.3	99.2	103.2	96	99.9	102.4
8月	海口	99.4	100.1	104.8	99.8	100.6	102.4	99	98.2	99.7
	三亚	99.4	102.6	107	99.5	98.1	102.7	99.6	99.3	102
9月	海口	99.6	99.6	104.4	99.2	99.7	101.5	98.5	96.8	98.2
	三亚	99.8	102	106.8	99.9	97.6	102.5	99.1	98.4	101.1
10月	海口	98.7	97.4	103	99.3	98.4	100.9	98.7	94.9	96.9
	三亚	99.4	100.7	106.2	99.3	96.3	101.9	99.2	96.4	100.3
11月	海口	99.6	96.5	102.6	99.6	97.4	100.4	99.8	94.2	96.7
	三亚	99.4	99	105.5	99.7	95.3	101.6	99	94.7	99.3
12月	海口	99	95.5	101.6	99.4	96.5	99.9	99.1	93.2	95.9
	三亚	99.4	98.1	104.9	99	94	100.5	99.5	94.3	98.8

二手住宅分类价格指数表

时间	城市	二手住宅分类价格指数								
		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
1月	海口	100	100.5	95.8	100	100.6	95.6	99.9	99.6	94.7
	三亚	100.1	102.9	97.2	100.5	102.6	96.3	100	101.5	95.4
2月	海口	100	100.8	95.8	100	100.7	95.6	99.7	99.7	94.4
	三亚	100.2	103	97.4	100.1	102.7	96.4	100	101.4	95.4
3月	海口	99.9	100.6	95.7	100	100.6	95.6	99.6	99.1	94.1
	三亚	100.1	103	97.5	100.1	102.2	96.5	100.1	101.4	95.5
4月	海口	99.9	100.4	95.6	100	100.5	95.6	99.8	98.9	93.9
	三亚	100	102.8	97.5	100.1	102.2	96.6	100	101.3	95.5
5月	海口	100	100.4	95.6	99.9	100.4	95.5	99.8	98.8	93.8
	三亚	99.9	102.6	97.5	99.8	101.9	96.4	99.8	100.7	95.3
6月	海口	99.6	100	95.2	99.5	99.9	95	99.7	98.6	93.4
	三亚	100	102.5	97.5	99.9	101.7	96.3	99.9	100.6	95.2
7月	海口	99.1	99.3	94.3	99.4	99.3	94.5	99.4	98.2	92.9
	三亚	99.4	101.8	96.9	99.6	101.1	95.9	99	99.6	94.3
8月	海口	99.4	98.6	93.8	99.2	98.7	93.7	99	97.3	91.9
	三亚	99.7	101.2	96.6	99.6	100.6	95.5	99.6	99.1	93.9
9月	海口	99	97.6	92.9	99.2	97.9	92.9	98.8	96.2	90.8
	三亚	99.6	100.7	96.2	99.5	99.9	95	99	98	93
10月	海口	99.2	96.8	92.1	99.3	97.2	92.3	98.7	95	89.6
	三亚	99.3	99.5	95.5	99.2	99	94.2	99.2	97.2	92.3
11月	海口	99.5	95.9	91.7	99.9	96.7	92.2	99.5	94.1	89.1
	三亚	100	99.5	95.6	99.9	98.9	94.2	100	97.2	92.2
12月	海口	99.3	95.1	91	99.4	95.9	91.7	99	93.1	88.3
	三亚	99.9	98.3	95.5	99.8	98.1	94	99.8	96.5	92.1

说明:

- 1、环比以上月价格为100，同比以上年同月价格为100，定基以2010年价格为100。
- 2、该指数为国家统计局公布的70个大中城市房屋销售价格指数，其新建住宅价格指数全部根据网签数据计算。
- 3、新建住宅含保障性住房；新建商品住宅不含保障性住房。

## 正理文化

### 集团动态：羽动青春节拍 尽显正理风采



由海南省工程咨询协会主办的第二届“工程咨询杯”羽毛球比赛于2014年11月20日-21日在键岛羽毛球馆成功举行。我司全体运动员在林道防总经理的带领下参加了本次比赛。本次比赛共有22家会员单位参加，各参赛单位实力雄厚，整个比赛精彩纷呈，高潮迭起，呈现出一场场高水平比赛。我司运动员在赛中奋勇拼搏，挑战自

我，发扬了“赛意志、赛风格、赛水平”的精神，虽然没能摘得桂冠，但也取得了第8名的好成绩。赛后海南省咨询协会领导为获胜团体颁奖，并给予了运动员们高度赞扬和评价。同时也激励大家不骄傲，不气馁，加强练习，争取在下届比赛中勇创佳绩。场上除了大家挥洒的汗水更多的是友谊的欢笑。



通过羽毛球比赛这样一个全民健身的平台，既进一步拉近了省协会与会员单位之间的距离，又促进了各参赛单位之间的交流，实现了“加强了解，增进友谊，深化合作，实现多赢”的目的。同时此次比赛也充分展示了我司员工积极向上、齐心协力，不断进取的精神风貌。

### 集团动态：定安之旅

在公司各大项目暂告一段落的空档，为犒劳辛苦的同事们，公司在8月份组织了一次定安两日游的活动，让大家放松身心。这是2014年的第一次郊游活动，地点为定安县，路线为：黄竹镇彩虹农家乐——龙门镇冷泉——龙山镇文笔峰。

经过近两个小时的车程，我们本次活动的第一站——黄竹彩虹农家乐，在那里进行雷达定位寻宝游戏、钓鱼等休闲活动。全体员工按男女同事分为两组，通过雷达定位，找出发射信号的目标，率先找到的小组将获得一本书作为奖励。逃离城市车水马龙的喧嚣，人流如梭的嘈杂环境，去休闲农家乐解放双眼，感受农村清新自然的田园气息，让心灵意境和自然的音符溶合一体而产生共鸣。下午全部人员到龙门镇泡冷泉，冷泉水为无色、无味，清澈透明，冬暖夏凉，还有成群小鱼遨游。大家纷纷脱掉自己的鞋子，撩起裤腿，有人坐在岩石上，把双脚伸入泉水中，透过清凉的气息从脚跟漫延至全身，小鱼儿三五成群地涌上来，亲吻你的双脚，帮你洗去疲惫。有人在里面抓鱼，有人坐在一起聊天。即使人群拥挤，池中的水却是一尘不染，清澈见底，就连细小的沙子也能看得见。定安之旅的点点滴滴历历在目，大家的欢声笑语依然回荡在耳边。这次旅游给大家一次相互了解、彼此熟悉的机会，在过程中也看到了大家在生活中的另一面。工作中我们追求严谨、一丝不苟。但在生活中我们有着永远年轻的心态去享受生活。我们爱工作、也热衷生活。



第二天早上，全体集合后从黄竹镇出发往龙河镇著名道教圣地文笔峰爬山、参观道教文化。有的选择徒步登山，有的选择坐电瓶车上山顶。徒步登山的去了月老庙，有的算姻缘；有的去丢钟求运势；有的还在途中与风景合影。

中午，我们开始返回海口，已经不再像去的途中那么安静了。一路上说说笑笑、玩手机，也有听着音乐睡觉的。这次定安之旅就这样愉快、圆满的结束了。听着同事们不时传来阵阵笑语，舒心的微笑爬上了我的嘴角，我虽然刚进公司不久，但是我加入的是一个和谐而又充满激情的团队，同事们的开朗豁达使我很快的溶入其中，个人力量是渺小的，但是滴水能成湖，我想只要我们每一个人都为团队尽心付出自己的能量一定会有更大的成就。

**集团动态：我司总经理到国际估价学会进行访问交流**

2014年10月27日下午，在中国土地估价师与土地登记代理人协会谢戈力副会长的带领下，中国土地估价师与土地登记代理人协会曹勇、陈光耀，宁夏博源估价师事务所（有限公司）董事长祁晓轩和我司总经理王云松一行，在加拿大多伦多与国际征收与拆迁学会（IRWA）加拿大分会的会长 Sandy Grigg 先生和资深房地产估价师 Jay Wong 先生进行了交流。Sandy Grigg 先生对加拿大公共设施建设涉及的拆迁法律法规进行了介绍，强调了政府拆迁建设公共设施项目从立项、听证到征求公众意见的公开性。Jay Wong 先生则专门介绍了相关的拆迁补偿评估，强调了估价师的重要作用，特别是要遵守公正、公开、公平的原则和拆迁补偿的连续性。此外，双方还就估价师的考试、注册、协会的管理等方面进行了深入的探讨，以求相互借鉴、相互学习。



考察团与 Sandy Grigg（左起第四）和 Jay Wong（左起第三）合影

2014年10月28日上午，考察团和北京东方美中咨询有限公司董事长吴数先生一行在美国图森与美国农业经理人与农业评估师协会（ASFMRA）前会长 Jeffrey Berg 先生举行了会谈。Jeffrey Berg 先生介绍了协会的起源与人员构成、农业估价业务的类型、评估目的、农业估价技术规范的制订、拆迁法规制度建设、谈判技巧、房屋部分拆迁导致的价值减损或增值评估等。谢会长就中国的征收评估法制建设、农业用地土地估价规程、土地估价备案制、土师地估价执业注册登记等情况进行了交流。



考察团与吴数（左起第二） Jeffrey Berg（左起第三）合影

2014年10月30日上午，考察团和北京东方美中咨询有限公司董事长吴数先生一行在美国洛杉矶访问了国际征收与拆迁学会（IRWA）总部，并与执行副总裁 Mark Rieck 先生、首席财务官 Fred Nasri 先生、业务发展副总裁 Deidre Alves 女士、外业副总裁 Daniel Stekol 先生、项目经理 Karinne Elson 女士进行了交流。Mark Rieck 先生详细介绍了学会的发展历程、人员构成、内部管理机制、会员和会费的管理、与联合国有关部门的合作、跨国天然气供水供电管道建设涉及的拆迁评估。Deidre Alves 女士对学会的技术规范制订、拆迁评估流程、拆迁评估业务拓展、拆迁补偿方案制定等方面进行了专门介绍。谢会长则对中估协的管理机制、会员的继续教育与管理等方面的差异性做了重点交流。关于在中国开展会员培训与合作事宜，由北京东方美中咨询有限公司具体承办。会后双方进行了合影留念。



考察团与吴数（左起第三）Mark Rieck（左起第六）等合影

### 集团动态：批评与自我批评 你我共勉

2014年的半年考核，我司改变以往由员工不记名打分的方式，在中层以上领导间开展了面对面的批评与自我批评活动。

6月28日和6月30日，我司二十名中层以上领导，从部门副经理、部门经理到副总经理、总经理均参加了本次批评与自我批评活动，由本人针对自身存在的缺点进行反省，再由其他同事进行补充指正，并提出建议。在这个会议上，所有参会人员都是平等的，参会人员积极发言，不管是针对自身还是同事，大家没有避忌职位、资格、资历，就事论事，针对现状存在的问题，进行了深刻而中肯的批评并提出了积极建议，虽然直言不讳，但都是怀着真诚的心在为同事找不足、提建议，为公司发展中所面临的问题找原因。我司总经理、副总经理们在会上对自身在公司管理中的不足也提出了深刻反思，对公司运营中面临的瓶颈积极需求解决方法，认真听取了其他同事提出的批评和建议。对同事们提出的批评，大家都以“有则改之，无则加勉”的平和心态面对，在今后的工作中力求改进。

在中层领导间开展批评与自我批评活动，采用了面对面的交流沟通的方式，力求通过这样的活动查找自身的不足，加强同事间的沟通和交流，为今后更好的开展工作打下良好基础。

## 集团动态：评估公司召开述职大会

为切实了解公司各部门员工一年来的工作情况及任职能力，建立高效管理团队，同时为员工的绩效考核提供依据。海南正理房地产估价及土地评估有限公司于2015年1月16日召开2014年年终述职大会。

我司中层领导以下员工，从部门经理、部门副经理、经理助理、普通员工、办公室及客服部人员、财务部均参加了本次述职报告会。由本人陈述本年度所做出的业绩、不足，分析问题的原因，提出解决办法，并对2015年的工作进行展望。在述职过程中，员工们认真进行总结，自我剖析，对成绩进行表扬，对不足进行反省。

召开述职大会的目的是要员工们认真总结一年来工作开展情况，实事求是，认真寻找问题。也为大家提供了一次学习的机会，学习其他部门的工作作风，工作方法，学习他人的创新思路。同时让每个员工站到大家面前，把话语权交给普通员工，让领导更了解员工的想法。采用了面对面的演讲方式，力求通过这样的会议来查找自身的不足，加强同事间的沟通和交流，为今后更好的开展工作打下良好基础。

## 集团动态：2014年度年终工作总结及表彰大会胜利召开

海南正理集团2014年度年终工作总结及表彰大会于2014年2月6日下午在海景湾大厦20楼大厅隆重召开。

会议由徐嘉潞副总经理主持，出席会议领导包括海南正理集团董事长刘海涛，副董事长廖攀武、刘刚，各子公司领头人王云松、林道防、万大春、卢瑞明、肖斌等其他领导。集团全体员工全部出席。



会上，刘刚副董事长为我们分析了当前的经济形势，介绍了拍卖公司的运营情况，让我们对当前形势有了深刻的了解。林道防总经理对海南正理项目投资顾问有限公司的工作进行总结，尤其对公司资质的升级表示欣慰。万大春总经理对海南正理资产评估事务所在经济、管理、业务市场等三个方面的情况进行了分析，对未来的发展重点进行了谋划。最后由王云



松总经理对海南正理房地产估价及土地评估有限公司的工作进行总结，从重点项目到日常业务，从部门管理到市场管理，从传统业务到工作创新，王总经理着重分析了公司目前的优劣势，以及面临的险境和机遇，对公司员工寄予厚望，对公司未来的发展充满信心。各位领导的总结和分析赢得了阵阵掌声。



新的一年，又一批表现突出的员工得到了升迁。本次会议上，对一批通过竞聘上岗的员工进行了任命。随着气氛的逐渐升温，大会进行到了表彰环节，向来以幽默风趣著称的卢瑞明副总经理再次用他诙谐幽默并饱含

深情的语言宣读获奖名单并点评，会场内欢笑声、掌声不绝于耳，也为获得部门奖励和个人奖励的同事们表示热烈的祝贺。



议程的最后一项是刘海涛董事长发言，刘董事长无与伦比的口才和个人魅力深深的打动大家，今年也不例外。刘董事长的发言由“不会忘记”、“感谢”、“感慨”八个关键词构成。刘董事长提到，我们不能忘记曾经为我们提供知识和帮助的各界领导和朋友；我们不能忘记曾经为我们正理做出贡献而步步高升的老员工们；我们更不能忘记那些曾经在我们企业工作过却是给我们企业不良影响的员工。感谢所有的同仁，



是你们在昨天和今天撑起了正理的天。2014年，“感慨”金鼎公司在2014年在困难的条件下敢于创新；咨询公司高效团结一致的工作，创造辉煌的业绩；资产公司走出了2013年的低谷，有了新的起色；房地产、土地评估公司，焕发出新的青春与活力。最后，刘董事长为正理赋诗一首，一首“正理雄鹰”引得了满堂喝彩，也为总结大会画上了圆满的句号。

## 集团动态：喜迎新春，2015年新春联欢会

2015年2月6日晚，海南正理集团在满福隆酒楼召开了“2015年海南正理集团迎新春联欢会”，集团领导及全体员工出席了晚会。除了迎新春外，2015年也是海南正理集团成立十五周年，各员工都在百忙之中准备节目，为大家奉上一个个精彩的节目，共同庆祝。

晚会开始，金鼎拍卖公司全体员工为大家带来了红遍全国的经典舞蹈《小苹果》，随后，咨询公司选送的合唱《红日》带来了阵阵喝彩。一首神曲，一首经典快歌为晚会暖起了场子，现场顿时火热起来。



由评估一部带来的微电影《那些年一起经历的评估小事》为我们展现了日常工作中遇到的一些有趣的、幽默的、值得深思的小

事，或许是不在意间的，或许换个角度，有一些小事就可以做的更好，我们的工作可以做得更出色。在回忆过这些日常小事后，徐嘉潞副总经理为我们带来了一首深情而激昂的诗歌朗诵，出自王云松总经理的作品《远航》，诗歌中，回顾了正理公司十五年来艰辛和拼搏，



在创始人的领导下，正理的水手们正在远航。



接下来，歌声、舞蹈、乐器，各个部门精心准备的节目为大家呈现了一场场精彩的表演。评估三部自编自导自演的小品《年轻就该有梦》，在嬉笑怒骂和无厘头中告诉我们只要我们还年轻，我们还要有梦想，我们要坚持自己的梦想不放弃，就会有成功的一天，随后奉上的幕后花絮将晚会推向一个高潮。廖副董事长的女儿作为小客人为晚会现场奉上墨宝，为海南正理集团祝贺，书法现场拍卖，一阵阵的拍卖火热了全场。市场研究部为大家带来创意影子剧，通过幕布上的影子为大家表演了《职业女郎成长记》，告诉大家“熟女”是这么成长的，只有收获勇气、热情、责任、坚持，调整好心态，才能在人生和职业的道路上走得更好。创意的表演让大家眼前一亮，引得了满堂喝彩，也将晚会推上一个新的高潮。



最后，一首《光阴的故事》让我们回顾着正理集团的过去，让我们留在美好的光阴里去奋斗和拼搏，也为今年的晚会画上了句号。

## 2014年重点项目进展

- **城镇土地定级及基准地价更新项目：**我司自 2012 年起承担了海口、琼海、万宁等 12 个市县的新一轮基准地价更新工作。截止至 2014 年 12 月，所有的 12 个市县已经通过海南省国土资源厅评审验收后由省政府批复同意执行，各市县政府已陆续公布实施。
- **统一年产值更新调整项目：**我司自 2012 年起承担了除保亭、三亚之外共 16 个市县新一轮的征地统一年产值标准更新调整及全省成果汇总平衡项目。经历了 2 年漫长的时间，各市县及全省成果已于 2014 年 7 月由海南省政府公布使用。
- **房地产投资收益调查统计项目：**自 2013 年开始，我司与北京东方美中咨询有限公司合作，开展了海口、三亚两个城市的房地产投资收益调查统计项目，是全省第一家也是目前唯一一家开展房地产投资收益率调查的评估机构。2014 年项目调查成果已于 6 月完成并在 9 月出版了《2014 中国房地产投资收益率分析报告》。
- **城镇地价动态监测项目：**受中国土地勘测规划院委托，我司作为海口市城镇地价动态监测项目（国家级）的技术承担单位，已完成 4 个季度及年度的信息采集和成果上报工作。受海南省土地估价师协会委托，我司承担了海口、文昌、定安、东方四个市县以及全省汇总的省级动态监测工作，该项目目前已完成两轮监测，全省成果待验收。
- **存量房计税系统建设项目：**受市县地税局委托，开展并完成了海口市，三亚市，儋州市乡镇住宅存量房计税统计建设项目，该项目已通过专家评审验收并上线运营。海口市非住宅类已初步完成外业调查，目前进入建模阶段。
- **海南省城镇土地等别调整项目：**我司承担了海口市、文昌市、东方市等 6 个市县共 9 个评价区域的数据收集及测算工作，并负责全省成果的汇总和平衡，形成全省成果，该项目 9 月份通过评审验收。我省首次开展城镇土地等别调整测算工作，我司为首批参与该项目的评估机构之一并作为牵头单位。
- **国有建设用地供应计划：**受海口市、东方市、白沙县国土局委托，编制了三个市县的 2014 年度国有建设用地供应计划，已于 2014 年 3 月完成。
- **土地集约利用评价项目：**海口桂林洋经济开发区土地集约利用评价范围包括主区和发展方向区。该项目通过划定发展方向区，对主区和发展方向区的土地状况进行评价、分析、测算。通过开展开发区土地集约利用评价，全面掌握开发区土地集约利用状况，促进土地节约集约利用，为开发区扩区升级和区位调整审核、动态监管、规划计划管理及有关政策制定提供依据。目前工作已进入评价阶段。
- **Redas 批量评估系统项目：**2013 年开始开发研究，通过调查约 2600 个楼盘形成了中房评基础数据库系统、自动估价系统、手机查勘软件（E 勘宝）三大产品，开发产品已向中国邮政储蓄银行海南省分行、平安银行海南省分行、招商银行海南省分行、光大银行海南省分行等多家银行推广试用。



## 正理简介

海南正理集团公司是由海南正理房地产估价有限公司、海南正理土地评估有限公司、海南正理资产评估事务所、海南正理项目投资顾问有限公司、海口绘源土地规划有限公司、海口中房评数据技术有限公司六家子公司共同组成的综合性中介机构，竭诚向社会各界提供房地产评估、土地评估、资产评估、房地产项目策划、房地产数据处理、投资项目咨询、可行性研究、土地整理规划等综合性服务。

海南正理集团公司现有员工共计 100 余名，其中从事土地、房地产、资产评估和项目投资咨询策划工作多年、有丰富实践经验的注册土地估价师 17 名、注册房地产估价师 16 名、注册资产评估师 11 人、注册咨询工程师 8 名，员工文化程度全部达到大学专科以上。

### 海南正理房地产估价有限公司

海南正理房地产估价有限公司是海南省内第一家荣获中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产估价机构一级资质证书，可在全国范围内从事房地产评估业务的房地产评估机构。



海南正理土地评估有限公司是海南省首批具备在全国范围内从事土地价格评估、土地交易信息咨询、土地价格咨询、土地开发经营策划咨询、土地开发项目可行研究咨询等项目的土地评估机构，同时也是海南省唯一一家连续 6 年荣获 A 级资信土地评估机构，其中在 2014 年-2015 年度 A 级资信土地评估机构中排名全国第 32 名。



**海南正理资产评估事务所**是经海南省财政厅批准，具备各类单项资产、企业整体资产以及市场所需的其他资产评估或者项目评估资格。



**海南正理项目投资顾问有限公司**是经国家发展与改革委员会批准，具有国家发展和改革委员会颁发的建筑专业乙级资质，岩土工程、市政公用工程（市政交通）、土地整理专业丙级资质，服务范围包括：规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告等内容。



**海口绘源土地规划有限公司**成立于2013年6月，依托西南大学、北京华源厚土土地整理规划设计有限公司的技术力量，主要从事土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、生态建设规划、水土保持方案编制、咨询，生产建设项目土地复垦方案的编制，农用地分等定级，价格评估咨询、农用地经济咨询等业务。

**海口中房评数据技术有限公司**主要从事房地产数据处理软件，计算机软硬件的技术开发、技术咨询与销售等业务。

我集团四家子公司分别为中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位、中国土地估价师协会会员单位、海南省房地产估价与经纪业协会副会长单位、海南省土地估价协会常务理事单位、海南省资产评估协会会员单位、海南省工程咨询协会会员单位，是海南省国土环境资源厅指定的最早从事换地权益书评估试点三家单位之一，并先后成为海南省高级人民法院、海口市中级人民法院、人民检察院技术鉴定协作单位，中国华融资产管理股份有限公司海口分公司、中国信达资产管理股份有限公司海口分公司、中国长城资产管理股份有限公司、中国东方资产管理公司海口分公司协作单位，是国家开发银行、中国银行、农业发展银行、中国农业银行、平安银行、光大银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、浦发银行、兴业银行、招商银行、南洋商业银行、海口联合农商银行、民生银行、中海油集团公司、南方航空集团公司、海南航空集团公司和海口市国土环境资源局等十余市县国土管理部门指定的入围评估机构之一。