改革带来机遇

◎ 范永文

2018 年 1 月 15 日，国土资源部部长姜大明在全国国土资源工作会议上表示，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。改变政府作为居住用地唯一供应者的情况。姜大明还表示，我国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。他强调，这是一项重大理论和实践创新。

这是加快住房制度改革和长效机制建设的重大举措之一，消息一经公布，一石激起千层浪，引起社会各界强烈的反响。从一个房地产估价从业人员的视角来看，上述举措给房地产估价行带来了新的机遇。

一、租购并举的住房制度下的住房租赁估价业务。2017 中国房地产估价年会上，中房学副会长兼秘书长柴强博士发表名为《发挥估价在发展住房租赁市场中的作用》的主题演讲，详细阐述了住房租赁企业融资发展中的估价，新建、改建租赁住房中的估价，租赁住房运营管理中的估价，保障性住房租赁中的估价，住房租赁市场监测、调控和管理中的估价，住房租赁中的其他估价等六类住房租赁中的估价业务。这些新兴的估价业务等待房地产估价企业及从业人员去发掘。

二、农村集体经营性建设用地价格评估。2015 年 1 月，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，意见明确建立农村集体经营性建设用地入市制度，赋予农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能，建立健全市场交易规则和服务监管制度。本次全国国土资源工作会议上，姜大明部长又着重强调深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股、转让、抵押等交易活动，都少不了房地产估价企业及从业人员的参与。

三、农村宅基地使用权价格评估。我国正在探索宅基地“三权分置”，即落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权和农民房屋使用权。不久的将来，宅基地使用权和农民房屋将可以进行转让、租赁、抵押等交易，房地产估价业也多一条来源渠道。

改革需要创新和突破，改革带来了机遇，也带来了挑战，房地产估价行业及从业人员既要抓住机遇，及时了解改革动态，认真研究制度设计；也要完善自己迎接挑战，加强房地产估价学习研究，积极开拓业务，提供优质服务。

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副总经理

房地产估价师

国有土地招标拍卖挂牌主持人

国家注册拍卖师

国家注册招标师

目　录

市场资讯 - 1 -

经济动态 - 1 -

政策动态 - 10 -

房地产动态 - 15 -

土地动态 - 19 -

房地产市场 - 23 -

2017 年海南省房地产市场成交情况及分析 - 23 -

东线市场依然活跃、西线市场崛起、中线市场逐步发展 - 24 -

2018 年海南房地产市场发展预测 - 26 -

2017 年 1-12 月海口市及三亚市房屋销售价格指数 - 27 -

2017 年全国房地产开发投资和销售情况 - 30 -

土地市场 - 33 -

2017 年海南省土地市场运行状况 - 33 -

2018 年海南土地市场状况走势分析 - 36 -

2017 年海口市土地市场运行状况 - 38 -

2017 年三亚市土地市场运行状况 - 40 -

2017 年全国主要城市地价监测情况 - 42 -

2017 年海南省部分土地成交地块汇总 - 48 -

正理文化 - 52 -

集团荣誉 - 52 -

温暖正理 - 54 -

集团动态 - 56 -

培训与学习 - 60 -

2017 年重点课题项目进展 - 61 -

集团领导简介 - 62 -

海南正理集团公司简介 - 66 -

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

2018 年第一期（总 11 期）

2018 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

协办单位

海南正理项目投资顾问有限公司

海南正理土地规划有限公司

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　陈　伟

范永文　林道防　荣嘉娜

徐嘉潞　廖攀武　颜淑英

委　员：（按姓氏笔画排列）

王明珠　苏世玲　李　佳

吴映如　沈平平　张美红

张　潇　林小政　符传斯

黎素姬

编辑部

主编：吴映如

编辑：张　潇　廖尤萍　戴安捷

封面设计：李　游

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

经济动态

2017 年经济运行稳中向好、好于预期（节选）

（来源：国家统计局）

2017 年，国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。

初步核算，2017 年国内生产总值 827122 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 6.9%，二季度增长 6.9%，三季度增长 6.8%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 65468 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。

一、工业生产增长加快，企业利润较快增长

2017 年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.6%，增速比上年加快 0.6 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.5%，集体企业增长 0.6%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 6.9%。分三大门类看，采矿业增加值下降 1.5%，制造业增长 7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。高技术产业和装备制造业增加值分别比上年增长 13.4%和 11.3%，增速分别比规模以上工业快 6.8 和 4.7 个百分点。

二、投资结构不断优化，商品房待售面积继续减少

2017 年全国固定资产投资（不含农户，下同）631684 亿元，比上年增长 7.2%，增速比上年回落 0.9 个百分点。其中，国有控股投资 232887 亿元，增长 10.1%；民间投资 381510 亿元，增长 6.0%，比上年

加快 2.8 个百分点，占全部投资的比重为 60.4%。分产业看，第一产业投资 20892 亿元，增长 11.8%；第二产业投资 235751 亿元，增长 3.2%，其中制造业投资 193616 亿元，增长 4.8%；第三产业投资 375040 亿元，增长 9.5%。固定资产投资到位资金 629815 亿元，比上年增长 4.8%。新开工项目计划总投资 519093 亿元，增长 6.2%。1-12 月份固定资产投资与 1-11 月同比持平，12 月固定资产投资与上月环比增长 0.53%。

2017 年全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年加快 0.1 个百分点，其中住宅投资增长 9.4%。房屋新开工面积 178654 万平方米，增长 7.0%，其中住宅新开工面积增长 10.5%。全国商品房销售面积 169408 万平方米，增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%。全国商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%。房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，增长 15.8%。12 月末，全国商品房待售面积 58923 万平方米，比上年末下降 15.3%。全年房地产开发企业到位资金 156053 亿元，增长 8.2%。

三、市场销售平稳较快增长，消费升级态势明显

2017 年社会消费品零售总额 366262 亿元，比上年增长 10.2%，增速比上年回落 0.2 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 160613 亿元，增长 8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 314290 亿元，增长 10.0%；乡村消费品零售额 51972 亿元，增长 11.8%。

四、进出口规模进一步扩大，贸易结构继续优化

2017 年进出口总额 277921 亿元，比上年增长 14.2%，扭转了连续两年下降的局面。其中，出口 153318 亿元，增长 10.8%；进口 124603 亿元，增长 18.7%。进出口相抵，顺差 28716 亿元。

五、居民消费价格涨势温和，工业生产者价格由降转升

2017 年居民消费价格比上年上涨 1.6%，涨幅比上年回落 0.4 个百分点。其中，城市上涨 1.7%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.4%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.6%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信上涨 1.1%，教育文化和娱乐上涨 2.4%，医疗保健上涨 6.0%，其他用品和服务上涨 2.4%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 6.3%，结束了自 2012 年以来连续 5 年下降的态势；全年工业生产者购进价格比上年上涨 8.1%。

六、居民收入增长加快，农村居民收入增长快于城镇

2017 年全国居民人均可支配收入 25974 元，比上年名义增长 9.0%；扣除价格因素实际增长 7.3%，比上年加快 1.0 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 36396 元，扣除价格因素实际增长 6.5%；农村居民人均可支配收入 13432 元，扣除价格因素实际增长 7.3%。城乡居民人均收入倍差 2.71，比上年缩小 0.01。

七、供给侧结构性改革深入推进，转型升级取得新成效

“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为 77.0%，创 5 年新高。商品

房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 10616 万平方米。工业企业杠杆率不断降低，11 月末规模以上工业企业资产负债率为 55.8%，比上年同期下降 0.5 个百分点。企业成本继续下降，1-11 月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.26 元，比上年同期减少 0.28 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长 23.9%、16.4%和 16.4%，分别快于全部投资 16.7、9.2 和 9.2 个百分点。

创新发展持续发力，新动能继续较快增长。全年全国新登记企业 607.4 万户，比上年增长 9.9%，日均新登记企业 1.66 万户。航空航天、人工智能、深海探测、生物医药等领域涌现出一批重大科技成果。新产业新产品蓬勃发展，工业战略性新兴产业增加值比上年增长 11.0%，增速比规模以上工业快 4.4 个百分点；工业机器人产量比上年增长 68.1%，新能源汽车增长 51.1%。经济结构继续优化。全年第三产业增加值对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，比上年提高 1.3 个百分点；消费是经济增长主动力，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，高于资本形成总额 26.7 个百分点。绿色发展扎实推进，万元国内生产总值能耗比上年下降 3.7%。

八、人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

2017 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）139008 万人，比上年末增加 737 万人。全年出生人口 1723 万人，人口出生率为 12.43‰；死亡人口 986 万人，人口死亡率为 7.11‰；人口自然增长率为 5.32‰。从城乡结构看，城镇常住人口 81347 万人，比上年末增加 2049 万人；乡村常住人口 57661 万人，减少 1312 万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。年末全国就业人员 77640 万人，其中城镇就业人员 42462 万人。

总的来看，2017 年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，整体形势好于预期，决胜全面小康迈出坚实步伐。同时也要看到，经济运行中仍存在不少困难和挑战，提质增效任重道远。下阶段，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，紧扣我国社会主要矛盾变化，按照高质量发展的要求，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持深化供给侧结构性改革，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，促进经济社会持续健康发展。

2017年海南经济运行情况统计结果

（来源：海南省统计局）

2017年，全省经济运行呈现稳中有进、稳中向好、稳中提质的良好态势。

一、地区生产总值（GDP）

经国家统计局计算确定，2017年海南省地区生产总值4462.54亿元，比上年增长7.0%。其中，第一产业增加值979.33亿元，增长3.6%；第二产业增加值997.14亿元，增长2.7%；第三产业增加值2486.07亿元，增长10.2%。

二、工业和建筑业

2017年，全部工业增加值528.28亿元，按可比价格计算，比上年增长0.6%。其中，规模以上工业增加值487.08亿元，增长0.5%。按轻重工业分，轻工业增加值161.15亿元，增长7.9%；重工业增加值325.93亿元，下降2.3%。按经济类型分，国有企业增加值增长4.3%，股份制企业增长3.9%，外商及港澳台投资企业下降5.4%，其他经济类型增长14.2%。

全省建筑业增加值470.01亿元，按可比价格计算，比上年增长5.2%。

三、服务业

2017年，服务业增加值2486.07亿元，按可比价格计算，比上年增长10.2%。其中，交通运输邮政仓储业增加值233.59亿元，增长13.8%；批发和零售业增加值503.85亿元，增长5.6%；住宿和餐饮业增加值210.66亿元，增长6.9%；金融业增加值318.21亿元，增长11.2%；房地产业增加值437.54亿元，增长20.1%。

四、固定资产投资

2017年，全省固定资产投资（不含农户）完成4125.40亿元，比上年增长10.1%。其中，房地产开发完成投资2053.11亿元,增长14.9%。按产业分，第一产业投资53.25亿元，增长30.7%；第二产业投资283.21亿元，下降2.1%；第三产业投资3788.94亿元，增长10.9%。按地区分，海澄文投资增长11.2%，大三亚增长10.2%，东部地区增长10.6%，中部地区增长5.6%，西部地区增长9.3%。全部在建投资项目3759个，比上年增加369个，增长10.9%；其中，新开工项目1300个，下降1.9%。

五、社会消费品零售总额

2017年，全省社会消费品零售总额1618.76亿元，比上年增长11.4%。按经营地分，城镇零售额1363.15亿元，增长10.9%；乡村零售额255.61亿元，增长13.9%。按消费形态分，商品零售额1342.69亿元，增长11.4%；餐饮收入276.06亿元，增长11.3%。

六、旅游业

2017年，全省接待国内外游客总人数6745.01万人次，比上年增长12.0%；其中接待旅游过夜人数5591.43万人次，增长12.3%。旅游总收入811.99亿元，增长20.8%。

七、金融业

2017年末，金融机构本外币各项存款余额（含外资银行）10096.38亿元，比上年末增长10.7%。其中，非金融业企业存款3710.76亿元，增长15.5%；住户存款3815.80亿元，增长11.6%。金融机构本外币各项贷款余额（含外资银行）8459.27亿元，比上年末增长

10.0%。其中，住户贷款 1941.28 亿元，增长 51.7%；非金融企业及机关团体贷款 6253.46 亿元，增长 1.4%。存贷差 1637.11 亿元，扩大 14.3%。

八、城乡居民收入

2017 年，全省常住居民人均可支配收入 22553 元，比上年增长 9.2%，扣除价格因素实际增长 6.2%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 30817 元，名义增长 8.3%，实际增长 5.0%；农村常住居民人均可支配收入 12902 元，名义增长 8.9%，实际增长 6.9%。

九、进出口与实际利用外资

2017 年，对外贸易进出口总值 702.37 亿元，比上年下降 6.5%。其中，出口总值 295.66 亿元，增长 110.4%；进口总值 406.71 亿元，下降 33.4%。

2017 年，实际利用外资总额 23.06 亿美元，比上年增长 4.1%。利用外资新设项目数 90 个，比上年增加 2 个。

十、居民消费价格（CPI）

2017 年，全省居民消费价格比上年上涨 2.8%。按八大类别分，食品烟酒价格上涨 0.1%，衣着价格下降 1.2%，居住价格上涨 6.0%，生活用品及服务价格上涨 0.3%，交通和通信价格上涨 2.0%，教育文化和娱乐价格上涨 4.4%，医疗保健价格上涨 11.1%，其他用品和服务价格上涨 3.1%。

十一、各市县（区）地区生产总值

经省统计局联审评估认定，2017 年各市县（区）地区生产总值及其增速如下（见下表）：

2017 年各市县地区生产总值及增速

市　　县	2017 年（亿元）	比上年增长（%）	市　　县	2017 年（亿元）	比上年增长（%）
海 澄 文	**1884.6**	**7.6**	**西部地区**	**1389.21**	**5.4**
大 三 亚	**844.76**	**7.4**	儋州地区	533.6	4.8
东部地区	**2720.9**	**7.6**	儋 州 市	288.04	8.2
海 口 市	1390.48	7.5	洋 浦	245.56	0.8
三 亚 市	529.25	7.6	东 方 市	157.06	2.5
文 昌 市	205.38	7.3	澄 迈 县	288.74	8.2
琼 海 市	242.51	7.5	临 高 县	174.15	3.1
万 宁 市	203.88	7.8	乐 东 县	121.02	6
陵 水 县	149.4	8.3	昌 江 县	114.64	8.3
中部地区	**327.34**	**6.8**	注：		
五指山市	27.19	7.4	1、本表绝对数按当年价计算，增速按可比价计算。		
定 安 县	90.28	7.2	2、海澄文一体化综合经济圈包含的市县有海口市、文昌市和澄迈县；大三亚旅游经济圈包含的市县有三亚市、乐东县、陵水县和保亭县。		
屯 昌 县	69.97	7.5			
琼 中 县	47.67	6.3			
保 亭 县	45.09	6			
白 沙 县	47.14	6.2			

2017年海口市国民经济和社会发展统计公报（节选）

（来源：海口市统计局）

2017 年，海口市经济运行实现稳中有进、稳中向好、稳中提质的良好态势。成功创建全国文明城市和国家卫生城市，实现海南建省办经济特区 30 年来文明城市“零的突破”。

一、综合

（一）总体经济

初步核算，2017 年全市实现地区生产总值（GDP）1390.48 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 63.72 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 252.22 亿元，增长 5%；第三产业增加值 1074.54 亿元，增长 8.4%。按常住人口计算，人均 GDP 为 61583 元，比上年增加 5268 元，增长 6.2%。

（二）财政

2017 年，全市全口径一般公共预算收入 388.48 亿元，同口径（下同）比上年增长 16.6%。其中，地方一般公共预算收入 125.37 亿元，增长 12.8%。

2017 年，全市地方一般公共预算支出 198.5 亿元，比上年下降 4.8%。全年财政民生支出 139.7 亿元，占地方公共财政预算支出的 70.4%。

（三）固定资产投资

2017 年，全市完成固定资产投资 1415.5 亿元，比上年增长 11.3%。分产业看，第一产业投资 17.03 亿元，增长 78.4%；第二产业投资 61.49 亿元，增长 45.9%；第三产业投资 1336.99 亿元，增长 9.6%。

（四）深化改革成效明显

供给侧改革深入推进。房地产去库存稳步推进，商品房去库存周期为 15.16 个月，低于全国全省水平。

（五）城市文明提升

2017 年，海口市分别在 2017 年 7 月和 11 月成功创建了“全国卫生城市”和“国家文明城市”，对外影响力和城市美誉度不断提升，是海口建设国际化滨江滨海花园城市的重要里程碑。

二、居民生活

（一）居民生活

城乡居民生活水平逐步提高。2017 年，全市常住居民人均可支配收入 28701 元，增长 8.5%，扣除价格因素，实际增长 5%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 33320 元，增长 8.3%。农村常住居民人均可支配收入 13763 元，增长 8.6%。

（二）物价

物价持续较快上涨。2017 年，海口市居民消费价格总水平上涨 3.3%。其中，服务项目价格上涨 7.2%；消费品价格上涨 1.1%。工业生产者出厂价格上涨 0.4%；购进价格上涨 2.8%。

三、国民经济各行业

（一）工业

工业生产小幅下降。全年全市规模以上工业总产值 500.08 亿元，比上年下降 1.5%。实现规模以上工业增加值 130.29 亿元，增长 4.5%。规模以上工业中，轻工业产值为 320.74 亿元，增长 10.1%；重工业产值为 179.34 亿元，下降 17.1%。

（二）旅游业和房地产业

2017 年全市共接待游客 2427.66 万人次，比上年增长 11.1%。其中，接待入境游客 18.19 万人次，增长 33.3%。实现旅游总收入 265.99 亿元，增长 14.3%。其中，入境旅游收入 5938.29 万美元，增长 31.9%。

全年全市房地产业实现增加值 113.83 亿元，比上年增长 9.3%。房地产开发投资 603.25 亿元，比上年增长 9.5%。房屋销售面积 549.47 万平方米，比上年增长 27%。全年房地产开发投资到位资金 1013.06 亿元，比上年增长 21.2%，资金到位率为 100%。

（三）国内贸易

市场消费增长较快。全年全市社会消费品零售总额 726.12 亿元，比上年增长 11%。其中，餐饮收入额 93.51 亿元，增长 8.8%；商品零售额 632.61 亿元，增长 11.4%。城镇消费品零售额 662.22 亿元，增长 11.4%；乡村消费品零售额 63.90 亿元，增长 7.5%。

（四）银行

信贷投向持续优化。2017 年末，全市金融机构本外币各项存款余额 5420.27 亿元，比年初增加 430.97 亿元，增长 8.6%。其中，个人存款余额 1576.09 亿元，增加 107.87 亿元，增长 7.3%。年末金融机构本外币各项贷款余额 5600.33 亿元，比年初增加 331.85 亿元。其中，中长期贷款余额 4105.72 亿元，增加 250.98 亿元，增长 6.5%；短期贷款余额 1150.25 亿元，增加 235.59 亿元，增长 25.8%。

四、对外贸易

据海口海关统计，全年全市进出口总额 210.22 亿元，比上年下降 18.5%。其中，出口 55.46 亿元，增长 6.4%；进口 154.76 亿元，下降 24.9%。

五、人口

人口低速增长。年末全市常住人口 227.21 万人。从区域年末常住人口分布看，秀英区 38.78 万人、龙华区 66.98 万人、琼山区 51.17 万人、美兰区 70.28 万人。年末户籍人口 171.05 万人，其中城镇人口 103.95 万人、乡村人口 67.1 万人。从区域年末户籍人口分布看，秀英区 32.5 万人、龙华区 47.46 万人、琼山区 39.04 万人、美兰区 52.05 万人。

2017年三亚市经济运行情况（节选）

（来源：三亚市统计局）

2017年，三亚市经济稳中向好，结构调整成效明显，发展质效稳步提升，人民福祉持续改善。

一、从增长速度看，主要经济指标高于全年目标。

生产总值：初步核算，2017年全市生产总值529.25亿元，按可比价计算，同比增长7.6%，高于全年目标下限0.6个百分点。其中，第一产业增加值66.80亿元，同比增长4.1%；第二产业增加值106.05亿元，同比增长6.1%；第三产业增加值356.40亿元，同比增长8.8%。

固定资产投资：全市固定资产投资868.09亿元，同比增长10.9%，增速高于全年目标0.9个百分点。

社会消费品零售总额：全市社会消费品零售总额223.77亿元，同比增长13.0%，增速高于全年目标4.0个百分点。

财政收入：全年地方一般公共预算收入92.96亿元，同比增长10.1%，增速高于全年目标2.1个百分点。

旅游：全年接待过夜游客人数1830.97万人次，同比增长10.9%，增速高于全年目标2.9个百分点；旅游总收入406.17亿元，同比增长26.0%，增速高于全年目标16.0个百分点。

居民收入：城镇常住居民人均可支配收入33638元，同比增长8.2%，增速高于全年目标0.7个百分点；农村常住居民人均可支配收入14570元，同比增长9.1%，增速高于全年目标0.6个百分点。

二、从供给侧看，工业生产平稳发展，服务业引领经济增长。

工业生产平稳发展。2017 年，全市规模以上工业总产值 84.24 亿元，同比增长 8.0%。从各行业看，非金属矿物制品业产值 29.01 亿元，增长 33.1%；电力、热力生产和供应业产值 24.09 亿元，增长 0.3%；燃气生产供应业产值 2.30 亿元，增长 6.2%。

服务业引领经济增长。全市实现服务业增加值 356.40 亿元，同比增长 8.8%，高于 GDP 增速 1.2 个百分点。旅游业发展向好。全市接待过夜游客 1830.97 万人次，增长 10.9%。其中，国内游客 1761.69 万人次，增长 9.7%；入境游客 69.28 万人次，增长 54.4%。旅游总收入 406.17 亿元，增长 26.0%。与旅游业相关的批发零售业、住宿餐饮业和交通运输业增加值分别增长 7.3%、3.0%、12.4%。截至年底，全市金融机构本外币存贷款余额分别为 1676.66 亿元、1271.17 亿元，分别比年初增长 12.2%、17.8%。金融业增加值 63.73 亿元，同比增长 10.5%。商品房销售面积 213.79 万平方米，增长 41.1%。房地产业增加值 99.94 亿元，增长 14.6%。

三、从需求看，固定资产投资稳定增长，消费市场持续旺盛。

2017 年，全市固定资产投资 868.09 亿元，同比增长 10.9%。其中，房地产开发投资 549.77 亿元，同比增长 34.1%；其他投资 318.32 亿元，同比下降 14.7%。从构成看，建安工程完成投资 592.27 亿元，增长 19.0%。基础设施、重点产业、民生保障等领域的重大项目取得明显进展。三环路凤凰机场段、荔枝沟高速公路出口路等道路实现通车；亚龙湾第二通道、南山“四个一”交通配套工程等项目加快推进；三亚大桥启动重建。凤凰机场三期、凤凰岛国际邮轮港二期等工程稳步实施；有轨电车示范线即将启动联调联试。三亚恒大妇产医院、国寿海棠湾健康公园、海棠国际养生社区等项目启动建设。

消费市场持续旺盛。2017 年，全市社会消费品零售总额 223.77 亿元，同比增长 13.0%。从各行业来看，批发零售业商品销售额 366.35 亿元，增长 14.9%。其中，批发业销售额 150.40 亿元，增长 12.2%；零售业销售额 215.95 亿元，同比增长 16.8%。住宿餐饮业营业额 143.84 亿元，同比增长 10.9%。其中，餐饮业营业额 33.03 亿元，增长 11.9%；住宿业营业额 110.81 亿元，增长 10.6%。

外贸进出口较快增长。全年外贸进出口总值 73982 万美元，同比增长 31.5%。其中，进口 67007 万美元，增长 28.6%；出口 6975 万美元，增长 66.9%。

四、从市场价格看，居民消费价格、房价总体稳定。

居民消费价格温和上涨。2017 年，全市居民消费价格指数累计同比上涨 2.9%。其中，居住类和教育文化娱乐类均涨幅达 5.2%，居各类之首；医疗保健类上涨 4.9%；交通和通信类上涨 2.1%；生活用品及服务业上涨 1.5%；其他用品和服务类下降 0.9%；衣着类下降 2.8%。食品烟酒类中，水产品类和粮食分别上涨 7.8%和 4.8%。

房地产销售价格趋稳。全市新建商品住宅销售价格指数同比涨幅 1-3 月逐月提升，3 月份达到最高值 10.3%。4 月后，宏观调控政策效应逐步显现，同比涨幅回落，12 月当月同比上涨 4.9%。

市场资讯

政策动态

2017 年是中国历史上房地产调控政策出台最密集的年份，各地楼市调控政策有力狙击了热点城市的投资投机需求，“房住不炒”成为房地产市场的主基调。

国家政策

➢ **完善建设用地使用权二级市场**

1 月 22 日，国土资源部印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》的通知（国土资发〔2017〕12 号）。该通知的主要目标是：通过改革试点，到 2018 年年底，在相关地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，市场规则基本完善，土地资源配置效率显著提高，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场、形成竞争有序的土地市场体系、修改完善相关法律法规提供支撑。通过不断规范建设用地使用权二级市场的管理，打击违法违规炒买炒卖土地行为，有效控制房地产投机性投资行为。

➢ **银行业严控违规贷款发放**

4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，意见提出：应分类实施房地产信贷调控；认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性；坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制；在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试；加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域；各级监管机构要重点关

注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司；对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。加强房地产金融宏观审慎管理、有效防范集中度风险、严禁银行资金违规流入房地产领域等金融政策的实施，从资金方面约束了房地产开发商，从而控制房地产投资投机需求。

- **《2017 年全国土地利用计划》**

5 月 10 日，国土资源部印发《关于下达〈2017 年全国土地利用计划〉的通知》，提出充分发挥土地利用计划助力供给侧结构性改革的调控和引导作用，强化节约集约用地，突出稳增长、调结构、惠民生，统筹新增和流量建设用地，严格土地利用计划执行监管；新增建设用地计划、城乡建设用地增减挂钩计划、工矿废弃地复垦利用计划同时下达。通知中指出：房地产库存压力过大的城镇要减少乃至停止下达住房建设新增建设用地指标；房价上涨压力大的城市要统筹存量和增量建设用地，综合考虑区域人口、就业、公共服务设施建设等因素，优化土地供应结构，相应增加年度住宅用地供应。通过对房地产市场的不同状态实施不同的方案，因地、因城施策更能有效地促进房地产市场平稳健康发展。

- **租赁住房试点方案落地**

2017 年 8 月 21 日，国土资源部、住房城乡建设部制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，方案确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。利用集体建设用地建设租赁住房，可以增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，有助于构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制；有助于拓展集体土地用途，拓宽集体经济组织和农民增收渠道；有助于丰富农村土地管理实践，促进集体土地优化配置和节约集约利用，加快城镇化进程。

地方政策

➢ **“两个暂停”政策**

2017 年为继续落实“两个暂停”政策，引导房地产业去库存、调结构、提品质，促进房地产市场平稳健康发展，海南省住房和城乡建设厅、海南省国土资源厅 2 月 9 日发布了《关于下达 2017 年上半年实施“两个暂停”市县名单的通知》（琼建房[2017]37 号），该通知规定：商品住房库存消化期低于全省水平的市县继续严格执行“两个暂停”政策，省内 4 个中部生态核心区市县也不再以库存消化期作为依据，而直接实施“两个暂停”管理。

9 月 28 日，海南省人民政府发布《关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》（琼府〔2017〕76 号），继续深化“两个暂停”政策，实行商品住宅建设总量调控和加强土地供应管理，该意见规定：永久停止五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县开发新建外销房地产项目，并对这四个中部生态核心区市县停止办理新增商品住宅用地审批，其余市县实行年度商品住宅用地计划管理。

自实施“两个暂停”政策以来，全省房地产去库存工作取得明显成效，商品住宅库存去化期总体已下降至合理区间。目前房地产市场调控工作的重点已从去库存为主转向调整优化结构，保持平稳健康发展，防止大起大落。

➢ **限制购买多套商品住宅、限制转让年限**

海南省住房和城乡建设厅、海南省国土资源厅、中国人民银行海口中心支行于 4 月 14 日共同发布了《关于限制购买多套商品住宅的通知》（琼建房〔2017〕96 号），开启了海南“3 限”时代：限购、限贷、限售。该通知主要通过以下五方面支持合理住房需求、遏制投机性购房：（1）支持合理住房需求和限制投机性购房：在全省范围内暂停向在海南已拥有 1 套及以上商品住宅（含普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓，下同）的非本省户籍居民出售新建商品住宅。（2）禁止期房转让和限制现房转让：禁止商品住宅预购人将购买的未竣工的预售商品住宅再行转让；居民家庭新购买的第 2 套及以上新建商品住宅，须取得不动产权证满 2 年后方可转让；企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权证满 3 年后方可转让。（3）合理安排商品住宅用地供应。（4）实行商品住宅价格备案管理。（5）加强交易资格审核。随后，琼海、海口、三亚、五指山、保亭、琼中、白沙也相继出台了调控细则。另外，10 月初，海口、三亚、万宁、陵水四市县由于商品房价格上涨压力较大，市场较热，住房转让年限按规定统一提高到 5 年。在全省及各地方出台的限购、限贷、限售政策，全省房价疯长的态势得到了有效控制，市场逐渐进入平稳发展的状态。

➢ **全省商品住宅施行全装修政策**

2017 年 5 月，海南省住建厅正式印发公布《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》。办法规定：我省 2017 年 7 月 1 日（含）后取得施工许可证的商品住宅工程（以下简称住宅工程）实行全装修；装修工程作为单位工程的分部工程，纳入住宅工程基本建设程序和质量安全管理；从事全装修的设计、施工、监理等单位必须依法取得建设行政主管部门颁发的相应资质证书；建设单位宜以市场为导向，针对差异化消费需求，合理制定装修标准，提供不同档次、风格的全装修住宅，促进标准化和个性化的协调，较好满足个性化需求；建设单位与购房者签订的商品房买卖合同中应当约定全装修商品住宅的总价，并载明装修主要材料、部品、设备、施工质量和质量保修期的具体标准。全装修费用纳入到商品住宅总价中，无形中提高了商品住宅总价，增加了购房者首付压力。但实行该办法也保障消费者得到其他利益：装修质量得到保障；减少建筑垃圾和材料浪费；减轻噪音、扬尘污染等。该办法的执行能提升住宅品质，保证房屋质量安全，加快促进我省房地产转型升级。

➢ **规范全省产权式酒店建设销售**

8 月 23 日，海南省人民政府办公厅发布《关于印发海南省产权式酒店建设销售管理暂行规定的通知》，该通知对本省行政区域内产权式酒店的规划、建设、销售、不动产登记等管理活动进行了相关规定：产权式酒店出售的客房数量可由各市县政府根据需要决定，但不得超过客房总数的 70%；产权式酒店土地用途属于商服用地，严禁借产权式酒店项目的名义在土地使用、规划设计、功能用途以及后续经营等方面变相开发商品住宅；产权式酒店客房应按套、间等房屋基本单元进行预（销）售；产权式酒店客房预（销）售必须严格实行买卖合同网上签约及备案制度；开发单位不得将配套经营性用房及设施等专有部分分割进行销售、转让和抵押；开发单位或委托经营公司、客房产权人应严格按照批准的规划开发、建设、装修、使用、经营和管理产权式酒店，不得擅自改变其用途、功能、结构和性质。该通知通过规范产权式酒店建设销售管理，优化旅游房地产投资和消费环境，对全省房地产市场持续健康发展也起着至关重要的作用。

- **暂停办理土地二级市场转让交易有关手续**

海南省国土资源厅于 9 月 22 日发布了《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》（琼国土资用字[2017]88 号），规定自该通知下发之日起，暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。在全省严格规范土地一级市场土地供应、土地二级市场交易频繁的情况下发布该通知，无疑对违法违规炒买炒卖土地行为是一种严厉打击，对促进全省土地二级交易市场平稳健康发展起着关键性作用。

- **严格控制小户型商品住宅审批**

9 月 29 日，海南省住房和城乡建设厅、海南省规划委员会发布《关于严格控制小户型商品住宅审批有关问题的通知》（琼建房〔2017〕250 号）。从目前海南房地产开发的实际情况看，小户型商品住宅的需求及可接受的人群面广，很多企业为迎合市场，促进项目销售和加快资金回笼，开发了大量的小户型商品住宅，并将大部分卖往岛外市场。随着大量小户型商品住宅投入使用，更多岛外“候鸟型”人群季节性居住，给当地基础设施、公共服务设施和社会管理带来极大压力。停止小户型商品住宅建设，提高商品住宅套型面积，在海南实行开发规模总量调控的情况下，可以降低入住人群规模，缓解基础设施和公共服务设施压力，提升居住环境质量。同时，大户型商品住宅销售及资金回笼相对较慢，对企业资金实力等方面要求较高，将倒逼房地产企业结构调整，逐步淘汰实力弱小的企业，支持有实力的企业做大做强，提升海南房地产业整体开发水平。

房地产动态

全国房地产动态

✧ **坚持住房的居住属性，加快建立长效机制，稳步推进房地产去库存**

2017 年 2 月 26 日，习近平主持召开中央财经领导小组第十五次会议，强调建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。3 月 5 日，李克强总理代表国务院在十二届全国人大五次会议上作《政府工作报告》，提出目前三、四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全购租并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。5 月底，住建部发布我国首个住房租赁和销售法规的征求意见稿，“购租并举”改革全面提速。大力发展住房租赁市场，预示着热点城市住房供应将从“重售轻租”跛行式供应体系，转向构建“租售并举”的供应新体系。7 月 24 日，中共中央政治局召开会议，会议强调，要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。12 月 18 日至 21 日，

在北京举行中央经济工作会议。会议指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

✧ **金融政策不断收紧，房地产金融管理不断加强**

2 月 16 日至 17 日，2017 年中国人民银行金融市场工作会议在北京召开，会议强调要继续完善差别化住房信贷政策，加强房地产金融宏观审慎管理，促进房地产市场平稳健康发展。4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。9 月 29 日，银监会召开“今年以来银行业运行及监管情况”通报会，要严厉打击“首付贷”，严查挪用消费贷款资金，防范房地产泡沫风险。11 月 6 日，住房城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

除了上述金融管理不断加强，房贷利率也进行了多次上调。根据融 360 监测数据显示，2017 年 1 月，全国首套房贷平均利率为 4.46%，在政策、市场等大环境因素影响下，房贷利率全年呈上涨趋势。截止 2017 年 12 月，全国首套房贷平均利率为 5.38%，较 1 月上涨 0.92 个百分点。其中，一季度上涨 0.03 个百分点；二季度上涨 0.50 个百分点；三季度上涨 0.33 个百分点；四季度上涨 0.16 个百分点。房贷利率受政策面、资金面以及供需面影响较大，房贷市场中长效机制可以起到很好的调节作用，可以避免波动过大对市场产生的不良冲击。

✧ **共有产权住房试点工作在北京市、上海市展开**

9 月 21 日，住房城乡建设部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持北京市、上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。《意见》要求，发展共有产权住房，要制定具体管理办法，明确供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，确保共有产权住房是用来住的，不是用来炒的。

✧ **房地产税将按评估值征收 但落地仍有重重挑战**

12 月 20 日，财政部部长肖捷在《人民日报》发表了《加快建立现代财政制度》一文。文章提到：按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。

对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。但房地产税并不会立即开始征收，而必须先经过一系列立法程序。在全国人大常委会 2017 年立法工作计划中，也将房地产税法列入预备及研究论证项目。有专家表示：虽然房地产税的落地是未来方向，但因为涉及千家万户，因此落地方式很可能是分阶段、分地区、有差异化地推行。预计将在 2020 年前全面落实税收法定原则。

✧ **逾 50 城出台住房租赁政策**

2017 年第 4 季度，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。针对房地产企业联合银行等金融机构深度布局住房租赁市场的现象，中国指数研究院相关负责人分析称：“对银行来说，进军住房租赁市场将是商业银行转型发展的新起点，有利于重塑行业格局，促使未来长租公寓市场走向越来越规范；对房企来说，与银行的合作将充分发挥建行在房源、资金以及金融服务等方面的资源优势，为企业长租公寓业务提供了强有力的保障”。在房企、银行携手进入住房租赁市场的同时，地方层面相关政策密集落地。中原地产研究中心的统计数据显示，目前全国已经有超过 12 个省份 50 个以上城市发布了与住房租赁相关的政策内容，主要是保护租房者和维护租赁市场稳定。

地方房地产动态

✧ **2017 年海南完成危改 2.5 万户**

从海南省住房和城乡建设厅获悉，2017 年，海南省住建厅按照省委、省政府脱贫攻坚工作部署，围绕“两不愁、三保障”的目标，结合“美丽乡村”建设将农村危房改造作为首要政治任务。据海南省住房和城乡建设厅数据显示，2017 年，海南计划改造任务 2.5 万户，主要集中在建档立卡贫困户、低保户、农村分散供养特困人员和贫困残疾人家庭 4 类重点对象。截止 12 月底，已全部完成全年计划改造 2.5 万户的任务。

市场资讯

✧ **海南暂停商转公贷款**

截止 2017 年 11 月，海南省住房公积金个贷率为 89.18%，已超出住建部要求的 85%的警戒线。因商转公贷款是将已经购得房屋的商业银行贷款转化为住房公积金贷款，对于商转公的申请人来说，已不存在发放贷款资金方能解决住房的问题。在资金有限的情况下，为保证尚未获得刚需住房的缴存职工可获得资金用于购房，避免轮候现象发生，海南省住房公积金管理局宣布于 2017 年 11 月起暂停商转公贷款政策。

✧ **海南机场港口建设提速 打造琼州海峡半小时交通圈**

近年来我省机场、港口建设提速，秀英港轮渡业务西迁破解“港城矛盾”，水上飞机、快船等打造琼州海峡半小时交通圈，美兰机场二期有望 2019 年投入运营。目前，新海港一期工程已经建成投产，二期工程已经基本完工，获得危险品作业许可批复后可全面投入使用，三期快船泊位工程已完成地形测量等工作，计划于 2018 年底竣工投产。与此同时，在海口的东面，作为我省另一个重要出岛通道之一的美兰机场，也正在进行二期扩建项目的建设。2017 年被作为美兰机场二期扩建项目的“土建年”，将以工程建设为龙头，争取实现“飞行区完成跑道施工、航站楼主体封顶”的两大年度目标，确保实现 2018 年底完工的目标，为 2019 年 10 月投入使用奠定坚实基础。美兰机场二期扩建项目建成后将整合航空、铁路、公路等多种交通方式，构建高效便捷的交通换乘体系，打造成为我省重要的陆海空立体交通节点。

✧ **海南将推行旅游年票制 计划发展有轨电车**

2017 年 12 月，海南省政府办公厅印发《海南省旅游发展总体规划(2017—2030)》。规划中提出：海南将在客流量大的高铁站、港口码头增设免税店，提升免税购物限额，扩大免税商品品种，优化离岛免税店布局；开发水上飞机、直升机等通用航空观光休闲项目，建设海口、三亚、三沙、琼海等低空飞行试点基地，鼓励通用航空企业开发空中婚礼游、热带海岛休闲游、海岸线观光游等低空旅游产品;积极发展低空飞行小镇；对外交通，改造升级现有粤海轮渡设施，开通动车轮渡；开设双层旅游观光巴士，发展城市有轨电车。沿海及内河开通水上观光巴士线路；落实带薪休假制度，确保居民的休闲时间，推行旅游年票制，创新联票类型，确保本地居民享受折扣优惠。

土地动态

2018 年全国国土资源工作会议

2018 年 1 月 15 日，2018 年全国国土资源工作会议在京召开。会议回顾了 2017 年党中央国务院出台加强耕地保护和改进占补平衡的意见、国务院颁布第一个全国国土规划纲要、不动产统一登记制度全面落地、我国首次海域可燃冰试采取得成功、“蛟龙”号潜水器实现试验性应用下潜、首次全国地理国情普查圆满完成国土资源工作的六大成果。同时强调，2018 年我们要以党的十九大精神为指导，实现新时代国土资源工作更大作为。

会议明确了 2018 年国土资源工作总体要求，主要要求做好 10 个方面的任务，一是坚决守住国土资源领域不发生系统性风险的底线，全力做好防治污染有关工作。二是为乡村振兴发挥基础支撑作用，完善农村土地利用管理政策。三是推动《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》部署落地生根。四是提高地质矿产服务保障能力，拓展地质调查服务领域，提高资源安全保障水平。五是确保第三次全国土地调查开好局起好步，把土地三调打造成一项高科技工程、共享工程、廉洁工程。六是深入推进国土资源科技创新，加快实施“三深一土”重大科技创新任务。七是构建国土空间开发保护制度体系。八是深入推进农村土地制度改革，增强改革的系统性、整体性、协同性，严守改革底线。九是持续深化法治国土实践，统筹推进重大立法项目。十是以督察耕地“三位一体”保护、土地节约集约利用、触碰法律底线和侵害群众权益的典型问题。该会议的召开，为我国国土行业的发展指明了前进的方向。

政府将不再垄断住房供地

2018 年 1 月 15 日，国土资源部部长姜大明对媒体表示，中国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法。深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。

中国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权，这是一项重大理论和实践创新，虽然对于宅基地使用权有所放活，但仍然严禁城市人口下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

盘活宅基地使用权，这实际上是给中国经济再次注入数十万亿的资本金，最大的意义在于通过价值最大化来给农民增加收益，比如之前农民住宅的宅基地，现在也可建设民宿从事经营性活动等。土地是财富之母，无论是“闲置城市建设用地”，还是“农村集体土地”，让土地得到良好的使用，就是给中国经济创造一个又一个动力。

加强耕地保护和改进占补平衡

2017 年 1 月 9 日，国务院出台了关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见，意见要求坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，像保护大熊猫一样保护耕地，着力加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，牢牢守住耕地红线，促进形成保护更加有力、执行更加顺畅、管理更加高效的耕地保护新格局。2017 年 11 月 30 日，海南省针对本省省情针对性下发《关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》，《意见》指出，海南要牢牢守住耕地保护红线，确保实有耕地数量基本稳定、质量有提升；要坚持农地农用原则，严格实行非农建设占用耕地的转用管控，严禁借“租赁”“流转”之机擅自改变农用地用途进行非农建设。《意见》明确，全面实行商品住宅用地供应计划管理，在保障省内居民住房基础上，进一步减缩商品住宅用地规模；严格落实耕地占补平衡责任，完善耕地占补平衡责任落实机制。

国务院和省政府分别下发的《意见》，在一定程度上有效地保护了耕地的数量以及质量，为做好新时期的耕地保护工作指明了方向。

完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

土地二级市场是我国城乡统一建设用地市场的重要组成部分。但随着经济社会发展和改革深入，土地二级市场运行发展中的一些问题也逐步凸显，交易规则不健全，政府的服务和监管不完善，交易信息不对称、交易平台不规范等问题比较突出，制约了存量土地资源的盘活利用，难以满足新型城镇化和经济转型发展需要。

因此，2017 年 1 月 22 日，国土资源部印发了《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》，对全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点作出部署。试点地区涉及 30 个省（区、市）的 34 个市县（区），试点将在 2018 年底前完成。《方案》围绕建设用地使用权的转让、出租和抵押，重点对土地交易，以及土地连同地上建筑物、其他附着物一并交易的情况，提出完善交易机制、创新运行模式、健全服务体系、加强监测监管、强化部门协作的五项试点任务。并明确到 2018 年年底，在试点地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，市场规则基本完善，土地资源配置效率显著提高，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场、修改完善相关法律法规提供支撑。

加强住房及用地供应管理和调控

2017 年 4 月 1 日，住房和城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，《通知》主要围绕合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任四个方面展开。该《通知》的发布，旨在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

该《通知》的出台，理顺房地产市场供求关系，在土地出让、开发建设与预售方面均提出了具体要求，以有效盘活现有的房地产市场，促使房地产开发企业改变以往通过在建项目作为主要融资手段的市场惯例，转而减少我国信贷资金与土地的捆绑。对于个人而言，《通知》的落地实施将有力改善当前房地产市场的过热局面，其中加大住房保障力度与增加租赁住房有效供应也将有利于个人通过多种途径实现居住需求。

新版《土地利用现状分类》国标发布实施

2017 年 11 月 1 日，由国土资源部组织修订的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），经国家质检总局、国家标准化管理委员会批准发布并实施。

新版标准秉持满足生态用地保护需求、明确新兴产业用地类型、兼顾监管部门管理需求的思路，完善了地类含义，细化了二级类划分，调整了地类名称，增加了湿地归类，将在第三次全国土地调查中全面应用。新版标准规定了土地利用的类型、含义，将土地利用类型分为耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他用地等 12 个一级类、72 个二级类，适用于土地调查、规划、审批、供应、整治、执法、评价、统计、登记及信息化管理等。

新版标准具有满足生态用地保护需求，适应生态文明建设需要；明确新兴产业用地类型，顺应新时代发展需要；维持原有分类整体框架体系，保证调查数据的继承和衔接；注重与其他部门用地分类标准的衔接，兼顾部门管理工作需求四大时代特征。它的实施对推进政府治理体系和治理能力现代化、实现资源环境社会经济和谐与可持续发展，具有重大意义。

海南省暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续

2017 年 10 月 29 日，为加强和规范海南省土地二级市场管理，严厉打击违法违规炒买炒卖土地行为，海南省国土资源厅出台了《关于暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续的通知》，暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。

《通知》规定，因依法转让房屋所有权、司法机关依法裁定、国有企业改制改组涉及建设用地使用权转让的，可不列入暂停转让交易范围。对违反土地管理法、城市房地产管理法、《海南经济特区土地管理条例》《海南省建设用地统一交易管理办法》等法律法规规定，不符合土地转让条件，存在未依照土地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发、投资额未达到投资总额 25%以上、欠缴土地出让金、土地权属有争议、司法和行政机关限制其转让等情形的土地，均不得办理转让交易有关用地手续。

海南本次暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续，是基于近期当地土地二级市场交易异常波动。该《通知》对许多开发商来说，也许并不是一个利好消息；但对于市场而言，却是起到规范和促进市场平稳健康发展的作用。

海南史上最严苛的土地管理措施

随着经济社会发展和国土资源管理改革的深入推进，海南省一些亟待解决的土地问题也日益暴露出来。主要表现在土地资源利用水平不高、土地利用粗放浪费、土地供应结构不尽合理、交易市场不够规范等方面。因此，我省必须转变过度依赖资源消耗、要素驱动经济增长方式，大力推进土地节约集约利用，从严控制建设用地供给，最大限度提高土地利用效益。

2018 年 1 月 4 日，海南省召开的六届省政府第 98 次常务会议通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》，《意见》涵盖全面贯彻新发展理念，明确土地资源管控方向和目标、优化国土开发空间格局，强化国土空间规划管控、强化计划调控，合理安排用地时序、完善用地标准，严格市场准入、完善土地有偿使用制度，推进土地精细化、规范化管理、规范土地市场管理，优化土地资源市场配置、强化供地后续监管，促进土地利用提质增效、落实共同责任，建立健全长效机制等八个方面的内容，堪称海南历史上最严苛的土地管理措施。

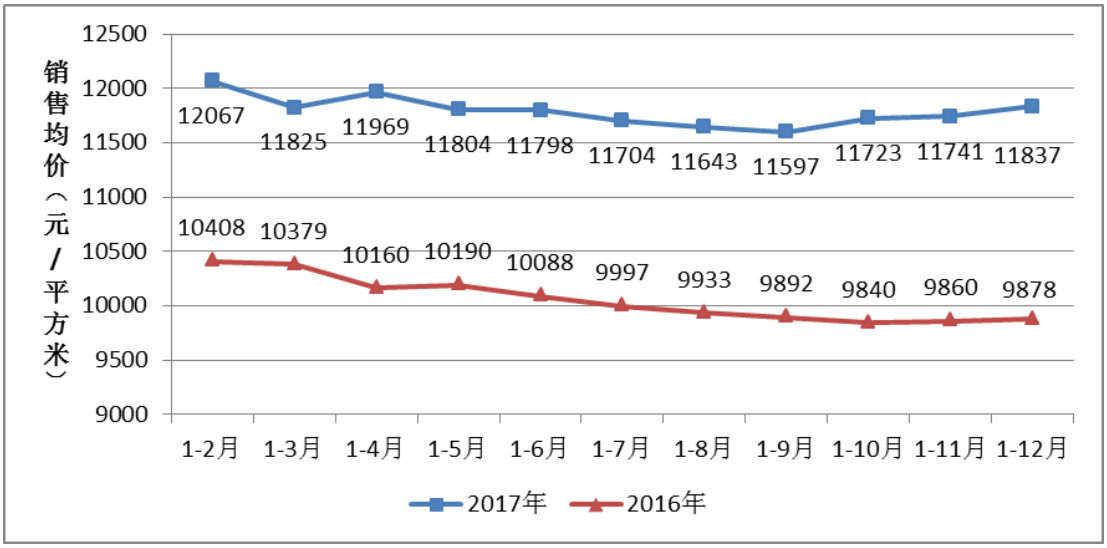
2017 年海南省房地产市场成交情况及分析

根据海南省统计局网站数据显示，全省 2017 年上半年累计房屋销售面积 1260.63 万平方米，同比增长 66.08%，全年累计房屋销售面积 2292.61 万平方米，同比增长 51.98%；上半年累计销售金额 1487.3523 亿元，同比增长 94.23%，全年累计销售金额 2713.7184 亿元，同比增长 82.1%。全省上半年商品房销售均价 11798 元/平方米，同比增长 16.95%，全年销售均价 11837 元/平方米，同比增长 19.83%。总体来看，无论是销售面积、销售金额还是销售均价，同比 2016 年同期均较大幅度的上涨。

2016、2017 年海南房屋销售情况对比表

月份	销售面积（万㎡）		销售金额（亿元）		销售均价（元/㎡）	
		同比（%）		同比（%）		同比（%）
2016 年 1-6 月	759.06	64.32	765.759	60.28	10088	-2.47
2017 年 1-6 月	1260.63	66.08	1487.3523	94.23	11798	16.95
2016 年 1-12 月	1508.53	66.58	1490.2013	74.58	9878	4.8
2017 年 1-12 月	2292.61	51.98	2713.7184	82.1	11837	19.83

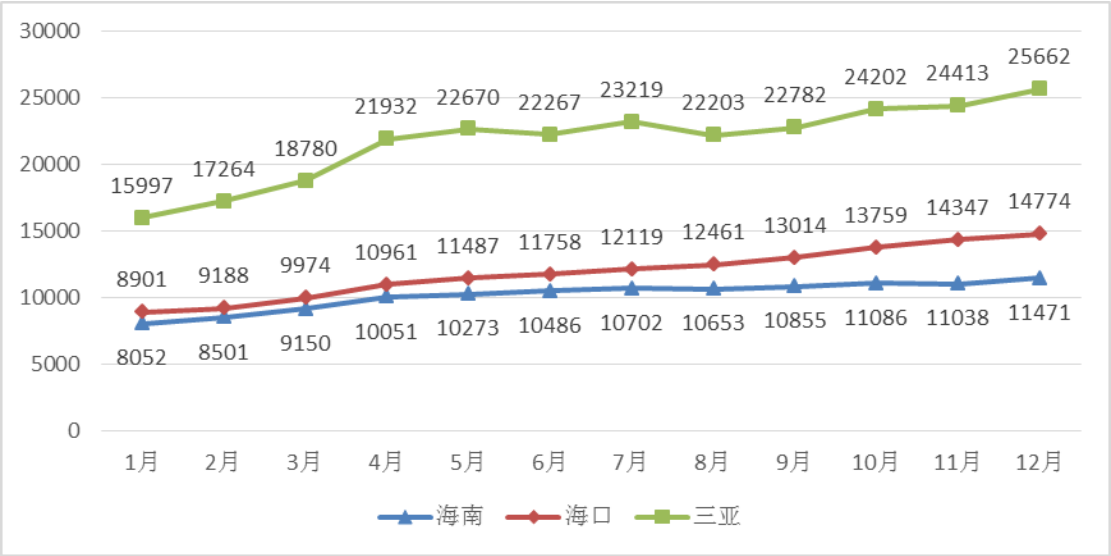
从海南省统计局数据统计出的 2016 年、2017 年全省商品房销售均价走势比对图来看，2017 年销售均价与 2016 年走势基本一致，但 2017 年的销售均价走势线比 2016 年的上移绝对值 1700 元/平方米左右，销售价格整体高于与 2016 年的。2017 年初期房价有所波动，从 4 月份开始，房价持续平稳下降，10 月份，房价又出现了小幅度的回升，呈现年尾翘首的走势。



2016 年、2017 年全省商品房销售均价走势比对图

从搜房网数据统计出的 2017 年全省及海口、三亚房价走势图来看，房价全年呈上涨趋势，与 2016 年、2017 年全省商品房销售均价走势比对图有些差异，这主要是由于两者的数据来源及统计口径不同。从海口的走势曲线来看，全年房价上涨约 5800 元/平方米，整体呈上涨趋势，且 1-4 月的涨幅最大。从三亚的走势曲线来看，三亚属于全省房价最高的市县，房价由约 16000 上涨至约 25600 元/平方米，房价虽然也整体呈上涨趋势，但受调控

政策影响，其房价波动相对较明显。而全省的房价是各市县房价水平的平均值，反应的是海南整体的房价水平，其走势当然也呈整体上涨的趋势，但波动相对较小。海口、三亚、全省的房价走势虽然不完全相同，但均在 4 月份之前房价有较大涨幅，从 4 月份开始，房价趋于平稳，9 月份开始，房价又有一定程度的上涨。



2017 年全省及海口、三亚房价走势图

为加大对海南房地产市场督查监管力度，遏制过快上涨的势头，从今年 4 月起海南开始系列调控：4 月全省限制购买多套商品住宅；5 月海口、三亚分别设置限购区域；9 月停止批准套型建筑面积在 100 平方米以下的商品住宅建设；10 月海口等四市县将住房限制转让年限提高到 5 年，暂停土地二级市场转让交易；11 月暂停商转公贷款政策等。故房价走势从 4 月份开始出现转折点，调控政策初显成效。但自 9、10 月份开始，房价有上升趋势，除了传统“金九银十”的影响，也说明强劲的需求并未因政策打压而减少，随着库存进一步降低，未来住宅价格上涨空间仍存在。

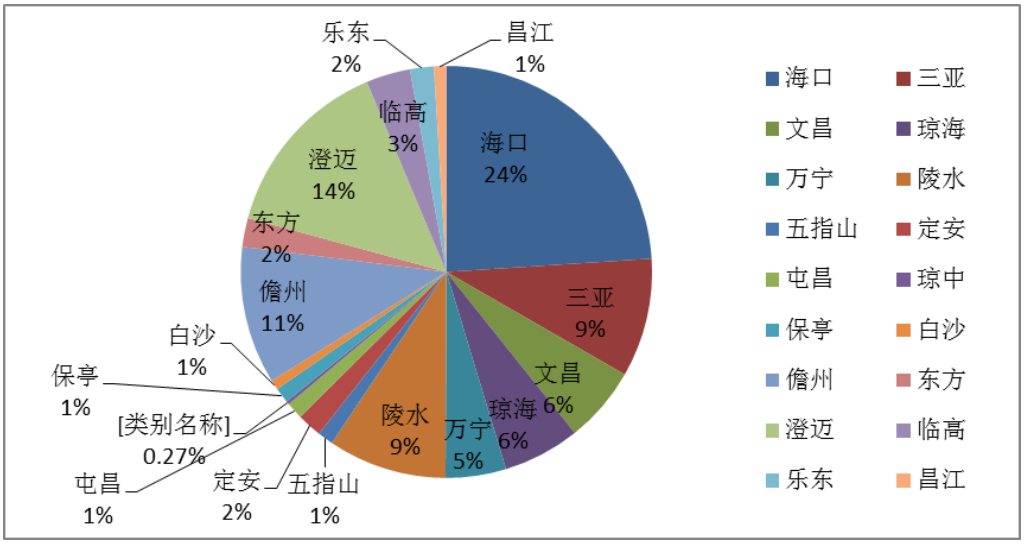
东线市场依然活跃、西线市场崛起、中线市场逐步发展

根据海南省统计局数据显示，从 2017 年海南各市县成交数据来看，全省其他市县的房地产销售市场整体呈现“量价齐升”的态势。其中，东线城市依然保持活跃的市场交易；中线城市虽然在地理位置上处于劣势，但受大环境的影响，且中线高速的开通提高了其交通便捷程度，其交易市场也在逐步发展，表现出良好的发展趋势；而西线城市交易情况则整体有明显的提高，一方面是由于西线环岛高铁的开通，另一方面是由于东线城市的房地产市场已经相对比较成熟，西线城市在拥有了优越的自然条件和交通条件后，被各大开发商看好，纷纷进驻房地市场。

2017 年海南各市县商品房成交数据

市县	销售面积(万㎡)	同比（%）	销售金额（万元）	同比（%）	销售均价（元/㎡）	同比（%）
海口	549.47	27	6587877	68.37	11990	32.57
三亚	213.79	41.09	5514558	96.79	25794	39.48
文昌	136.92	57.69	1289764	93.05	9420	22.43
琼海	138.77	46.71	1284671	85.71	9258	26.6
万宁	108.88	37.46	1474759	87.46	13545	36.38
陵水	214.16	23.66	4285971	50.88	20013	22.02
五指山	28.23	51.94	198393	58.53	7028	4.35
定安	44.51	140.72	288313	215.33	6477	30.98
屯昌	30.4	89.41	147504	122.81	4852	17.62
琼中	6.21	137.02	31316	185.16	5043	20.3
保亭	27.5	-4.75	205127	2.39	7459	7.49
白沙	17.61	110.39	78993	134.69	4486	11.56
儋州	247.77	142.82	1848864	129.73	7462	-5.39
东方	52.1	-21.63	367873	-9.51	7061	15.47
澄迈	331.44	148.1	2415539	188.57	7288	16.31
临高	79.69	90.78	526681	128.4	6609	19.71
乐东	42.86	30	449575	68.77	10489	29.83
昌江	22.3	7.83	141406	11.66	6341	3.54

从 2017 年海南房屋销售面积占比图可以看出，海口交易量依然占比最大，约 24%，其次是澄迈、儋州、三亚、陵水，占比依次约为 14%、11%、9%、9%。海口房地产市场混合了刚需和度假双重属性，因此其销售量占比最大，但其涨幅却不是最大的，说明刚需在海口市场中占主导地位。而与往年不同的是：西线城市的澄迈、儋州的销售量超过了三亚、陵水等东线城市。可见，虽然东线城市的交易依然较活跃，但西线环岛高铁的开通、基础设施的不断完善及优越的自然资源对西线城市的房地产市场起到了关键性的促进作用。



2017 年海南房屋销售面积占比图

2018 年海南房地产市场发展预测

自 2016 年下半年以来，全国楼市普遍回暖，房价上涨趋势明显。在此环境下，海南房地产销量也急剧上升，房价一路“高歌猛进”。为了保障房地产市场健康平稳发展，海南各级政府贯彻中央“房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，全省各级政府不断出台调控政策：4 月，海南发布《关于限制购买多套商品住宅的通知》，随后，琼海、海口、三亚、五指山、琼中等多个市县出台调控细则；7 月，全省商品住宅施行全装修政策；10 月初，海口、三亚、万宁和陵水等四个市县住房限制转让年限提高到 5 年；11 月，暂停个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款。

在土地政策方面，全省多个部门出台了控制土地供应的相关政策。自出台“两个暂停”政策以来，全省全年都在不断深化、持续贯彻该政策，在很大程度上推动了海南房地产市场的去库存。而限制二手土地市场转让、停止批准套型建筑面积在 100 平方米以下（含 100 平方米）的商品住宅建设，停批产权式酒店、海口市暂停办理商品住宅项目规划许可手续等政策，在一定程度上限制了土地的供应量，供给侧结构性改革效果有所显现，而“限制供地”也是当前土地供应的主要指导思想。另一方面，虽然房地产政策一直在持续收紧，但各大开发商对海口楼市的兴致依然不减，对土地的需求依然较大。而且随着棚改后新的城市规划与双创带来的新的城市面貌，加上紧俏的土地供应，预计未来地价存在抬升空间。

过去一年的房地产市场处于火热状态，不仅消化了大部分的新建住房，去库存效果也相对显著。但商品住宅去库存已不再是海南省房地产市场调控的主要任务，未来重点应为稳定房地产市场，控制量价异常波动，防止大起大落。虽然 2018 年海南房地产调控力度不会减弱，但是应针对各类需求实行差别化调控政策，完善平抑反弹的长效机制，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。2 月 2 日，“新时代的中国：美好新海南共享新机遇”外交部海南全球推介活动在北京举行，向全球推介海南。这既是党十九大召开后，外交部“蓝厅”举行的首场推介活动，也是纪念海南建省办经济特区 30 周年的首场活动。

2018 年是海南建省 30 周年，各项利好政策或酝酿或呼之欲出，在这样的背景下，未来海南的房地产市场依然具有良好的发展潜力，各项投资依然会不断流入海南。海南发展旅游业和房地产业，具有其特殊性。中国只有一个海南岛，其环境、资源优势是其他城市无可比拟、复制的，加上近年来全国雾霾问题严重，且海南的交通、基础设施不断完善，故海南房地产市场因其独有的特殊性会持续稳定地向上发展。

2017 年 1-12 月海口市及三亚市房屋销售价格指数

（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	100.4	106.5	106.8	100.4	106.5	106.8	100.5	104	103
	三亚	101.7	106.3	106.4	101.7	106.3	106.5	100.8	103	103.7
2 月	海口	100.9	107.1	107.7	100.9	107.2	107.7	100.6	104.5	103.7
	三亚	101.3	107.6	107.8	101.3	107.6	107.8	100.7	103.7	104.5
3 月	海口	102.6	109.6	110.4	102.6	109.6	110.5	101	104.6	104.7
	三亚	102.3	110.2	110.3	102.3	110.3	110.3	101.3	104.6	105.9
4 月	海口	99.6	108.7	110	99.6	108.8	110.1	100	104.5	104.7
	三亚	98.8	109	109	98.8	109	109	99.9	104.6	105.7
5 月	海口	99.4	107.4	109.4	99.4	107.4	109.5	100.1	104.4	104.8
	三亚	99.8	108.3	108.8	99.8	108.4	108.8	99.5	104.4	105.2
6 月	海口	101.2	108.5	110.7	101.2	108.5	110.8	100.4	104.7	105.2
	三亚	99.2	107.7	107.9	99.2	107.7	107.9	99.3	103.6	104.5
7 月	海口	100.7	108.4	111.5	100.7	108.4	111.6	99.8	104.3	105
	三亚	100.3	108.3	108.1	100.3	108.3	108.2	99.9	103.6	104.3
8 月	海口	99	106.7	110.4	99	106.7	110.4	99.6	103.6	104.6
	三亚	100.1	107.6	108.3	100.1	107.7	108.3	100.2	103.7	104.6
9 月	海口	100	105.9	110.4	100	105.9	110.5	99.5	102.7	104
	三亚	99.8	106.2	108.1	99.8	106.2	108.2	100	103.3	104.6
10 月	海口	100	105	110.5	100	105.1	110.5	99.5	101.8	103.5
	三亚	100.2	105.5	108.4	100.2	105.5	108.4	100.2	103	104.8
11 月	海口	99.8	104.2	110.2	99.8	104.2	110.3	99.6	100.9	103
	三亚	100.8	105.6	109.3	100.8	105.6	109.3	100.6	103.2	105.5
12 月	海口	100.4	108.4	120.9	102.2	105.9	112.7	100.1	100.7	103.2
	三亚	100.5	104.9	109.9	100.5	105	109.9	100.3	102.7	105.8

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 ㎡及以下			90-144 ㎡			144 ㎡以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
1 月	海口	100.6	109	109	100.6	106.6	107.1	99.6	103.9	104.1
	三亚	102	106.9	107.2	102.1	106.6	106.4	100.6	105	105.4
2 月	海口	101	109.6	110.1	100.8	107.4	108	100.9	104.5	105
	三亚	101.1	108.6	108.4	101.2	107.6	107.7	101.6	106	107.1
3 月	海口	102.4	112.2	112.7	102.8	110	111.1	102.1	106.6	107.2
	三亚	102.8	111.8	111.5	102.2	110.3	110.1	101.7	107.9	108.9
4 月	海口	99.1	110.2	111.7	99.3	109	110.4	100.8	107	108
	三亚	98.5	109.9	109.8	98.4	108.9	108.3	99.9	107.9	108.8
5 月	海口	98.9	108.4	110.5	99.6	107.7	109.9	99.6	105.9	107.6
	三亚	100.4	109.9	110.2	99.5	107.5	107.8	99.3	107.2	108
6 月	海口	101.1	108.9	111.7	101.4	109.2	111.5	100.6	106.6	108.3
	三亚	99.2	109.1	109.3	98.8	106.6	106.5	99.7	107.2	107.7
7 月	海口	101.1	108.9	113	100.5	108.5	112	101	107.7	109.4
	三亚	100	109.5	109.2	100.8	107.8	107.4	99.9	107.1	107.6
8 月	海口	98.9	106.7	111.7	99.1	107	111	98.7	106	108
	三亚	100.4	109.2	109.7	99.7	106.5	107	100.4	106.9	108
9 月	海口	99.9	105.2	111.5	100	106.5	111	100.2	105.3	108.3
	三亚	99.7	107.6	109.4	99.6	104.9	106.6	100.3	105.8	108.4
10 月	海口	99.8	104.3	111.4	99.8	105.1	110.8	100.8	105.6	109.1
	三亚	100.6	106.9	110	100.4	104.5	107	99.6	104.8	107.9
11 月	海口	97.3	100.5	108.4	101.8	106.4	112.8	97.1	102.3	105.9
	三亚	100.9	107	110.9	100.7	104.6	107.7	101	105	109
12 月	海口	102.7	102.8	111.3	101.8	107.9	114.9	102.6	104	108.7
	三亚	100.3	105.9	111.3	101.1	104.6	109	100	104.1	109

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 ㎡及以下			90-144 ㎡			144 ㎡以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
1 月	海口	100.7	104	102.9	100.4	104.1	103.3	100.5	103.5	102.7
	三亚	100.9	103.6	104.3	100.4	102.6	103.7	101.1	102.4	102.9
2 月	海口	100.7	104.7	103.6	100.5	104.3	103.8	100.8	104.2	103.5
	三亚	100.8	104.7	105.2	100.6	103.2	104.3	100.7	102.8	103.6
3 月	海口	101.1	105	104.7	100.7	104.1	104.5	101.1	104.6	104.7
	三亚	101.8	106	107	101.1	104	105.4	101	103.2	104.7
4 月	海口	100	104.8	104.7	100.2	104.2	104.7	99.8	104.3	104.5
	三亚	99.7	105.9	106.7	100	104	105.4	100	103.5	104.7
5 月	海口	100	104.8	104.8	100.1	103.9	104.8	100	104.3	104.5
	三亚	99.8	105.5	106.4	99.8	104.4	105.2	98.7	102.9	103.4
6 月	海口	100.5	105.2	105.3	100.4	104.1	105.2	100.3	104.5	104.8
	三亚	99.3	104.7	105.7	99.5	103.7	104.7	98.9	101.7	102.3
7 月	海口	99.7	104.6	105	99.9	103.9	105.2	99.4	103.6	104.1
	三亚	99.7	104.6	105.3	100	103.7	104.7	100	101.8	102.3
8 月	海口	99.6	103.8	104.5	99.7	103.3	104.8	99.8	103.1	103.9
	三亚	100.2	104.5	105.5	100.2	103.9	104.9	100.5	102.3	102.8
9 月	海口	99.4	103	103.9	99.5	102.5	104.2	99.6	102.5	103.5
	三亚	100.1	103.9	105.6	100	103.4	104.9	100	102.1	102.8
10 月	海口	99.2	101.6	103.1	100	102.2	104.2	99.3	101.4	102.8
	三亚	100	103.6	105.6	100	102.9	104.9	100.6	102.2	103.4
11 月	海口	99.6	100.9	102.7	99.5	101.1	103.7	99.4	100.3	102.1
	三亚	100.1	103.3	105.7	100.8	103.2	105.7	101.2	102.8	104.7
12 月	海口	100.1	100.6	102.8	100.2	100.9	103.9	100.2	100.1	102.4
	三亚	100.5	102.8	106.2	100.3	102.6	106	100	102.9	104.7

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。

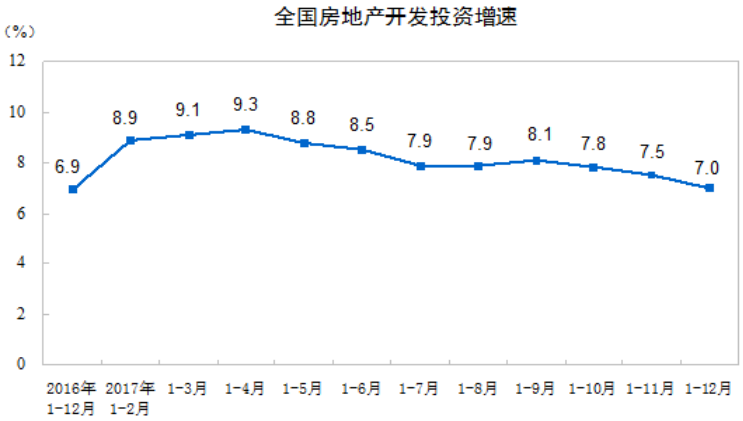
2017年全国房地产开发投资和销售情况

（来源：国家统计局，节选）

◆ 房地产开发投资完成情况

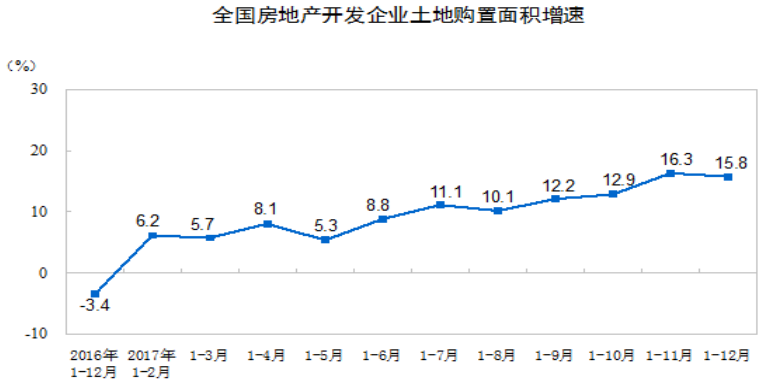
2017年，全国房地产开发投资109799亿元，比上年名义增长7.0%，增速比1-11月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资75148亿元，增长9.4%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.4%。

2017年，东部地区房地产开发投资58023亿元，比上年增长7.2%，增速比1-11月份回落0.2个百分点；中部地区投资23884亿元，增长11.6%，增速回落0.8个百分点；西部地区投资23877亿元，增长3.5%，增速回落0.8个百分点；东北地区投资4015亿元，增长1.0%，增速回落0.4个百分点。



2017年，房地产开发企业房屋施工面积781484万平方米，比上年增长3.0%，增速比1-11月份回落0.1个百分点。其中，住宅施工面积536444万平方米，增长2.9%。房屋新开工面积178654万平方米，增长7.0%，增速提高0.1个百分点。其中，住宅新开工面积128098万平方米，增长10.5%。房屋竣工面积101486万平方米，下降4.4%，降幅扩大3.4个百分点。其中，住宅竣工面积71815万平方米，下降7.0%。

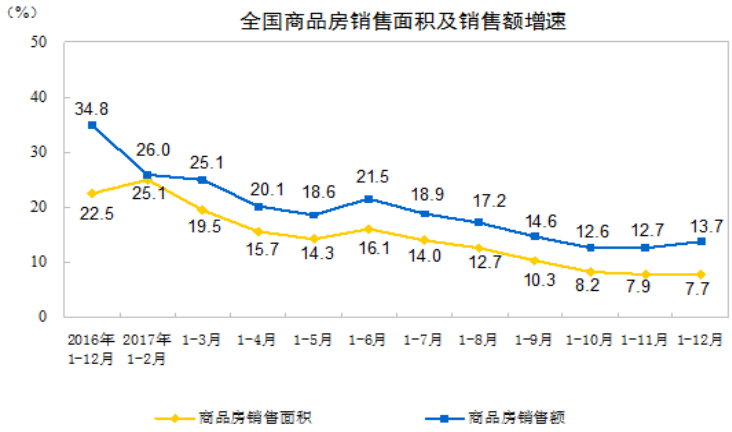
2017年，房地产开发企业土地购置面积25508万平方米，比上年增长15.8%，增速比1-11月份回落0.5个百分点；土地成交价款13643亿元，增长49.4%，增速提高2.4个百分点。



◆ 商品房销售和待售情况

2017年，商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133701亿元，增长13.7%，增速提高1个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

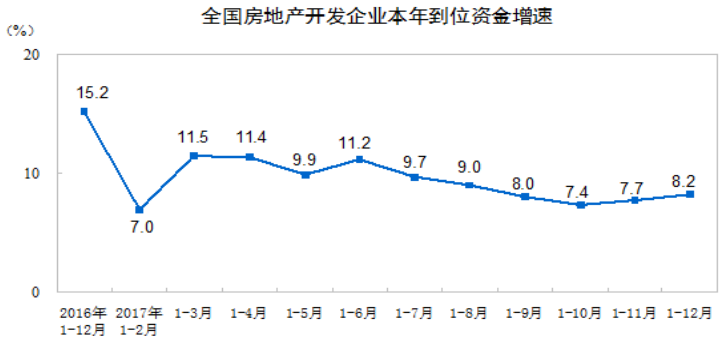
2017 年，东部地区商品房销售面积 71199 万平方米，比上年增长 2.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点；销售额 74439 亿元，增长 6.2%，增速提高 0.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 47460 万平方米，增长 12.8%，增速提高 0.3 个百分点；销售额 28665 亿元，增长 24.1%，增速提高 1.6 个百分点。西部地区商品房销售面积 42459 万平方米，增长 10.7%，增速回落 0.9 个百分点；销售额 25231 亿元，增长 25.9%，增速提高 0.3 个百分点。东北地区商品房销售面积 8289 万平方米，增长 7.0%，增速回落 0.4 个百分点；销售额 5367 亿元，增长 21.8%，增速回落 0.3 个百分点。



2017 年末，商品房待售面积 58923 万平方米，比 11 月末减少 683 万平方米。其中，住宅待售面积减少 670 万平方米，办公楼待售面积增加 118 万平方米，商业营业用房待售面积减少 215 万平方米。

◆ **房地产开发企业到位资金情况**

2017 年，房地产开发企业到位资金 156053 亿元，比上年增长 8.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 25242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及预收款 48694 亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23906 亿元，下降 2.0%。



◆ **房地产开发景气指数**

12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.72，比 11 月份提高 0.09 点。

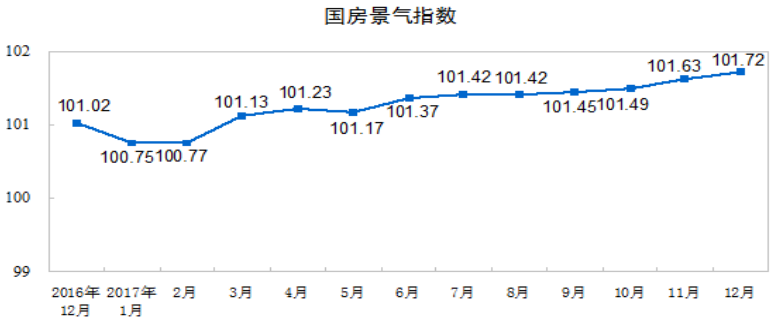


表1 2017年全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	比上年增长（%）
房地产开发投资（亿元）	109799	7.0
其中：住宅	75148	9.4
办公楼	6761	3.5
商业营业用房	15640	-1.2
房屋施工面积（万平方米）	781484	3.0
其中：住宅	536444	2.9
办公楼	36015	2.8
商业营业用房	105232	0.6
房屋新开工面积（万平方米）	178654	7.0
其中：住宅	128098	10.5
办公楼	6140	-4.3
商业营业用房	20484	-8.2
房屋竣工面积（万平方米）	101486	-4.4
其中：住宅	71815	-7.0
办公楼	4007	10.4
商业营业用房	12670	1.2
土地购置面积（万平方米）	25508	15.8
土地成交价款（亿元）	13643	49.4
商品房销售面积（万平方米）	169408	7.7
其中：住宅	144789	5.3
办公楼	4756	24.3
商业营业用房	12838	18.7
商品房销售额（亿元）	133701	13.7
其中：住宅	110240	11.3
办公楼	6441	17.5
商业营业用房	13253	25.3
商品房待售面积（万平方米）	58923	-15.3
其中：住宅	30163	-25.1
办公楼	3664	0.9
商业营业用房	15204	-4.0
房地产开发企业到位资金（亿元）	156053	8.2
其中：国内贷款	25242	17.3
利用外资	168	19.8
自筹资金	50872	3.5
其他资金	79770	8.6
其中：定金及预收款	48694	16.1
个人按揭贷款	23906	-2.0

表2 2017年东中西部和东北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
全国总计	109799	75148	7.0	9.4
东部地区	58023	39770	7.2	9.3
中部地区	23884	17006	11.6	14.1
西部地区	23877	15510	3.5	6.2
东北地区	4015	2862	1.0	1.7

表3 2017年东中西部和东北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（%）
全国总计	169408	7.7	133701	13.7
东部地区	71199	2.9	74439	6.2
中部地区	47460	12.8	28665	24.1
西部地区	42459	10.7	25231	25.9
东北地区	8289	7.0	5367	21.8

2017 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，截至 2017 年底，全省通过招拍挂成交的土地 147 宗，同比减少 188 宗；成交面积为 485.6314 公顷，同比下降 62.04%；成交价款为 190.8131 亿元，同比下降 26.05%。与 2016 年相比，2017 年土地一级市场无论在成交宗数、成交面积还是成交价款方面，均出现较大幅度的下降，成交情况较显低迷。

2017 年与 2016 年全省土地招拍挂市场情况一览表

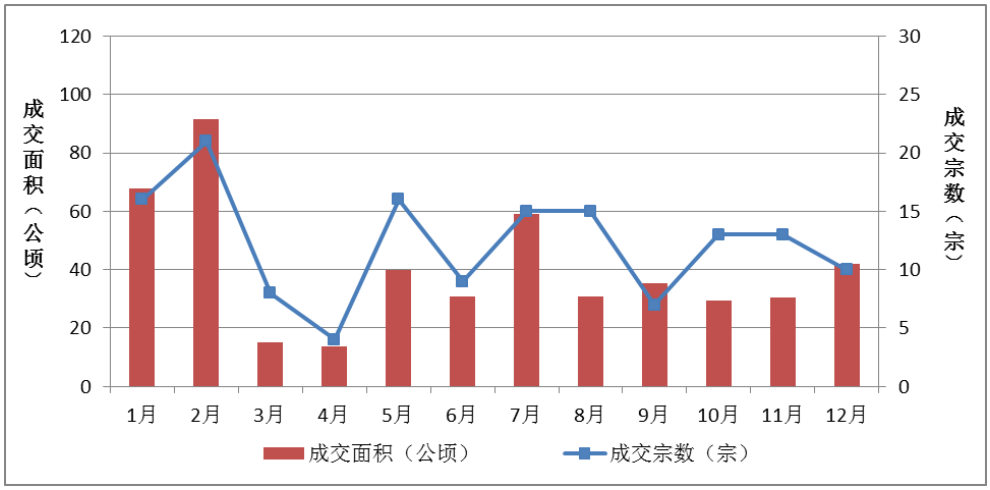
年份	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（亿元）
2017 年	147	485.6314	190.8131
2016 年	335	1279.2431	258.046
同比增长率	-56.12%	-62.04%	-26.05%

分用途来看，2017 年主要成交用地的用途为商业和住宅，但在成交面积和价款比重上商业用地更胜一筹。商业用地通过招拍挂成交宗地 54 宗，较去年同期减少 63 宗，成交面积 193.6108 公顷，占总成交面积的 39.87%，成交价款为 96.5914 亿元，占总成交价款的 50.62%。住宅用地的成交总数为 42 宗，同比减少 73 宗，成交面积为 148.8157 公顷，占总成交面积的 30.64%，成交价款为 83.9352 亿元，占总成交价款的 43.99%。工业用地成交总数为 26 宗，成交面积为 66.5431 公顷，成交价款为 2.7679 亿元，各成交指标均比去年大幅减少。

2017 年全省各类用地招拍挂成交情况一览表

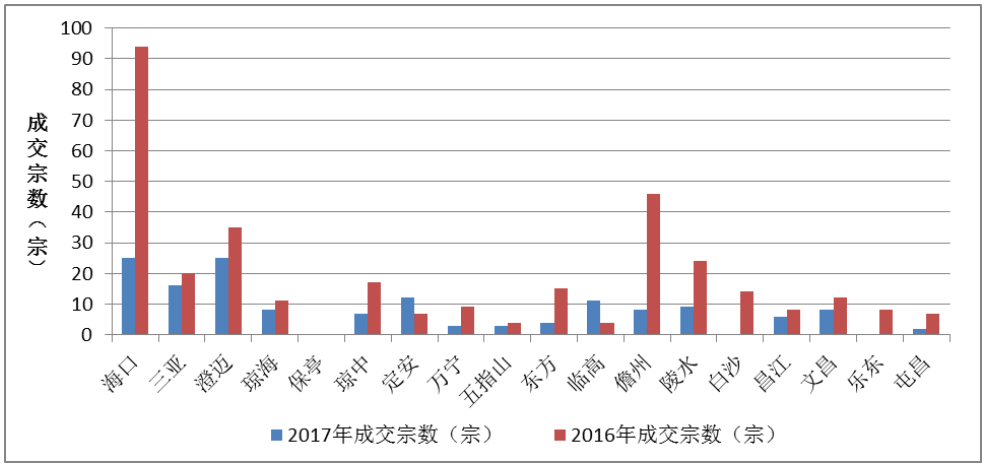
用地性质	商业用地	住宅用地	工业用地	其他用地
成交总数（宗）	54	42	26	25
成交面积（公顷）	193.6108	148.8157	66.5431	76.6618
成交价款（亿元）	96.5914	83.9352	2.7679	7.5187
注：其他用地指除商业、住宅、工业用地以外的其他用途				

整体来看，2017 年全年的成交情况“跌宕起伏”，波动幅度较大。从成交月份来看，在成交数量方面，成交量最多的月份为 2 月，成交了 21 宗地，占总成交量的 14.29%；成交量最少的为 4 月，成交了 4 宗地，占比仅为 2.72%。除此之外，其他月份的成交宗数也不甚均匀，1、2 月是全年成交的最高点，3 月、4 月出现了急剧的减少，5 月份后成交量在 16-10 宗间呈明显波动。在成交面积方面，和成交宗数走势基本一致，其中 2 月份成交面积最高，为 91.486 公顷，其次，1 月、7 月成交面积也相对较高，分别为 67.9616 公顷和 58.95 公顷；成交面积最少月份为 4 月，为 13.7584 公顷，3 月份的成交面积也仅为 14.9369 公顷，除此之外，其他月份成交面积均集中在 29-43 公顷之间。从成交季度来看，第一季度的成交宗数和成交面积均为全年最高，其次是第三季度和第四季度，第二季度最少，成交面积仅为第一季度的一半左右。这主要是因为部分 2016 年末挂牌的地块延续到 2017 年初成交，故一季度成交数量明显居高，此后，继续落实“两个暂停”、暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续等政策的出台，致使第一季度后的成交数量明显减少，受限效果明显。其中 2017 年初房价上涨明显，各项调控政策频繁出台，第二季度受政策影响明显且集中，成交量最少。



2017 年海南省土地成交宗数及面积走势图

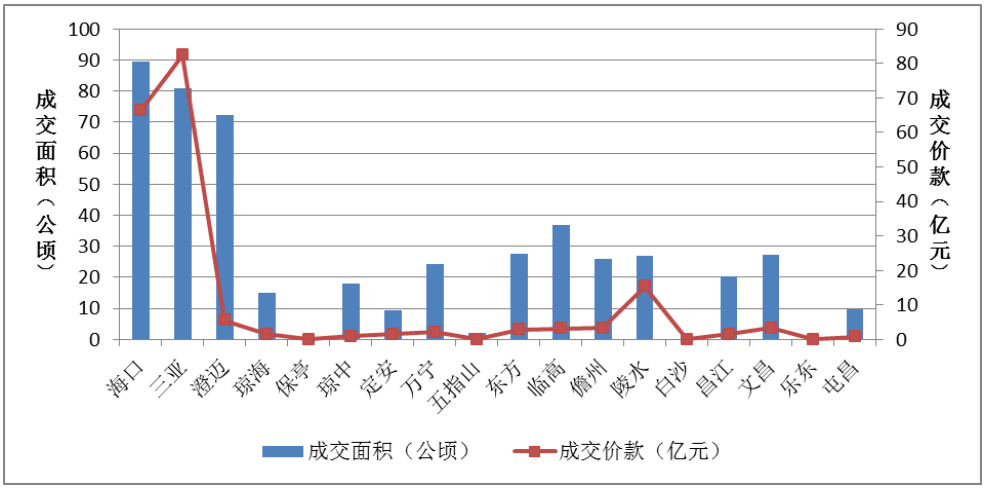
从各市县成交宗数来看，与 2016 年相比，2017 年 15 个市县的成交宗数均出现不同程度的下降，仅有两个市县的成交量略有上涨，保亭县连续 3 年均无成交。2017 年，澄迈县以 25 宗地的成交宗数与海口市同居榜首，虽然居于榜首，但成交量分别同比减少 69 宗和 10 宗；三亚市排名第三，成交宗数为 16 宗，同比减少 4 宗；除海口市之外，儋州市的成交宗数下降明显，较去年同期减少 38 宗，仅成交了 8 宗地；全省只有临高县和定安县的成交宗数有所上涨，分别成交了 11 宗和 12 宗，上涨了 7 宗和 5 宗；保亭县、白沙县、乐东县三个市县零成交。除此之外，其他市县的成交量均出现不同程度下降，成交宗数也仅为个位数。



2017 年海南省各市县土地成交宗数柱状图

从各市县成交面积来看，海口市、三亚市和澄迈县的成交面积远远高于其他市县，均超过 70 公顷。其中海口的成交面积最多，为 89.3555 公顷，其次是三亚市，成交面积为 80.7017 公顷，澄迈县以 72.2142 公顷的成交面积位居全省第三。其他市县均在 40 公顷以下，在已成交的市县中，五指山市成交面积最少，仅为 2.1016 公顷。从各市县成交价款来看，三亚市和海口市的成交价款遥遥领先，均超过 60 亿元。虽然三亚市的成交面积没有海口市的多，但凭借成熟的房地产市场和高地价水平，三亚市的成交价款位居全省第一，为

82.3592 亿元，海口市退居第二，为 66.2527 亿元。陵水县的成交面积虽然不大，但凭借毗邻三亚市的优势，成交价款达 15.4198 亿元；相反，澄迈县的成交面积虽有 72.2142 公顷，但成交价款仅有 5.6083 亿元，除此之外，其他市县的成交价款均在 5 亿元以下。



2017 年海南省各市县土地成交面积及成交价款情况图

分三大区域来看，东部地区无论从成交宗数、面积还是成交价款依然高于中、西部地区，保持“首领”地位。东部地区成交宗数为 69 宗，成交面积共 263.8216 公顷，占全省总成交面积的 54.33%；成交价款为 170.9858 亿元，占全省总成交价款的 89.61%；西部地区紧追其后，2017 年成交了 54 宗地，成交面积共 182.5588 公顷，占全省总成交面积的 37.59%；成交价款为 16.4858 亿元，占全省总成交价款的 8.64%。东部区域成交量和地价水平一直以来独占头筹，主要在于东部城市发展更为成熟，地理位置更为优越、旅游资源和条件更为丰富和成熟、交通条件更为便捷，基础设施和公共设施更为完善等。西部地区交易情况明显向好，主要得益于西环高铁开通以及相应配套设施的完善，吸引更多的开发商入驻，大量开发建设随之而起。这些原因也使西部区域逐渐成为海南房地产市场发展的热门区域，从而使得西部土地交易市场愈加明朗。中部区域土地市场仍不容乐观，特别是五指山、保亭、白沙、琼中 4 个中部区域生态核心区市县被直接列入“两个暂停”严控范围，一定程度上抑制土地交易量，加之不便的交通条件和相对滞后的基础设施，房地产仍处于缓慢发展的状态，土地交易处低位运行。

2017 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
成交宗数（宗）	69	24	54
成交面积（公顷）	263.8216	39.251	182.5588
成交价款（亿元）	170.9858	3.3416	16.4858

从一级市场溢价情况来看，2017 年全年溢价率在 50%以上共 9 宗，主要分布在海口、临高和文昌三个市县。溢价率最高为 200%的宗地是位于海口市江东组团白驹大道南侧 E4002 地块的商服用地，起拍价为 2624.458 万元，并最终由海南发展控股置业集团有限公司以成交价 7873.375 万元拍下。

成交宗地出现高溢价率，主要与地块的位置优越性和开发利用性相关。大部分地块主

要集中在市县繁华区域内，区域品质高，周边基础开发设施成熟度高，相关配套完善，企业开发便利性高，位置优势大，优质度高且稀缺，地块未来收益性高，故竞争更为激烈；此外，部分地块是经过整合后投入一级市场，与周边地块共同开发利用，故促使溢价高。其中整体而言，全省高溢价数占全省总成交宗数位 6%，并主要集中在海口市，这主要是由于海口市政府出台相关政策限制土地供应量，而开发商企业相互竞争稀有的土地供应造成的，市场竞价情况较为火热，相比之下其他市县较为平稳。

2017 年全省主要溢价宗地情况一览表

序号	位置	面积（公顷）	用途	起拍价（万元）	成交时间	地面价（元/㎡）	总价（万元）	受让方	溢价率(%)
1	海口市滨涯路南侧	0.420802	住宅用地	3818.95	2017/4/11	14605	6145.813	海南进大房地产投资有限公司	61
2	海口市西海岸南片区 B5702、B5704、B5705、B5803、B5804 五块地	10.67591	住房用地	95000	2017/8/3	22824、960	230000	海口辰智置业有限公司	142
3	海口市苍峄路西侧	0.558808	住房用地	6007.186	2017/11/1	28000	15646.62	海南鼎坤实业有限公司	160
4	海口市苍峄路西侧	0.853513	住房用地	8897.873	2017/11/1	24750	21124.45	海南鼎坤实业有限公司	137
5	海口市江东组团白驹大道南侧 E4002 地块	1.862639	住房用地	2624.458	2017/12/13	4227	7873.375	海南发展控股置业集团有限公司	200
6	海口市江东组团白驹大道南侧 E4302 地块	3.236118	住房用地	4702.08	2017/12/13	3778	12225.41	海南发展控股置业集团有限公司	160
7	海口市江东组团白驹大道南侧 E4502 地块	13.26277	住房用地	19277.44	2017/12/13	3779	50121.35	海南发展控股置业集团有限公司	160
8	临高县临城镇江南片区礼贯南路南侧	0.4176	批发零售	784.2528	2017/5/2	3616	1510	海南金泰盛实业有限公司	93
9	文昌市冯坡镇华海路南侧地段	0.199942	批发零售	194.9435	2017/10/9	2655	530.9435	中石油海南销售有限公司	172

2018 年海南土地市场状况走势分析

2017 年海南省的楼市欣欣向荣，成交数据更显乐观，土地市场在政府控制供应量的背景下竞争激烈，成交地价创下新高。金融政策方面，省政府及各个市县出台相应政策，二套房首付比例按就高原则，三套房暂停发放贷款房贷，停止对购买第 3 套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款，停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务。这一系列政策都在表明，政府旨在规范房地产市场秩序，抑制炒作之风。截至 2017 年底，全省销售面积 2292.61 万平方米，增长 51.98%；销售额 2713.7184 亿元，增长 82.1%，海南楼市异常火热，销售情况积极向好。

2017 年 9 月海南省政府出台《关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健

康发展的意见》，对五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县，永久停止办理新增商品住宅用地审批；其余市县实行年度商品住宅用地计划管理。2017 年 10 月，海南省国土资源厅出台《通知》，要求暂停办理土地二级市场转让交易有关用地手续。12 月，海南省出台意见要求全面实行商品住宅用地供应计划管理，明确在保障省内居民住房基础上，将进一步减缩商品住宅用地规模。一系列的政策表明，政府正在进行供给端的调整，希望从供地的源头控制房地产市场的火热情况，一方面能加快房地产去库存，盘活土地，提高利用率；另一方面是控制供地，提高拿地门槛。2017 年，海南省土地一级市场交易量下降明显，供地节奏明显放缓，但是市场仍非常火热，各大开发商高价争抢稀少的土地供应资源，地价上涨明显。

目前，在楼市火热且土地紧凑的大环境下，海南省的地价上涨幅度较快，尤其住宅用地上涨趋势最为明显。因此，在 2017 年的十九大上，用“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”对未来的房地产政策的方向性指引。从十九大到全国经济工作会议，房地产市场调控的基调不变。相比于此前提出的“加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制”的要求，2018 年则是“加快建设”，已经由理论层面进入到了实践层面。做好房地产市场的进一步调控，配合金融、土地、财税等方面综合采取切实措施，推动房地产长效机制建设迈出实质性步伐将是重点。2017 年，海南省房价上涨迅速，虽然政府方面出台了限购、限售、限贷等多方面的政策，但房地产市场的火热依然有增无减，房价上涨明显。这主要是因为海南省房地产市场有着自然环境等天然的优质资源等优势，再加上本地的刚性需求、开发商的商业运作，海南省的需求量依然保持高位。十九大前后，各部委以及地方政府连续发布了多个重磅级政策。从国土资源部、住房城乡建设部联合印发的《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（国土资发〔2017〕100 号）到住房城乡建设部等九部门联合印发的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号），再到《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见（国办发〔2016〕39 号）》。各级地方政府积极响应，未来，租售同权、共有产权房等政策将会呼之欲出，住房租赁市场将加速发展。预计 2018 年海南省房地产市场会朝更加健康的方向发展，在有限的开发资源条件下，价格或将持续上涨，同时房地产开发也会朝着租售结合的方向发展。

在近期中央第四环境保护督察组发表的督察报告中，狠批海南房地产行业对当地生态的破坏和地方财政对房地产的过度依赖。因此，相比以前大量供地以招商引资或以低价供地引进项目的情况，现在的土地供应应更侧重项目开发的品质、档次、规模和环境的可持续发展，对拿地一方的要求需要提高。因此，建立土地出让后的开发进度跟踪，加强对土地出让后的监管是有效利用土地的一个重要方面，对可能闲置或已经闲置的土地及时进行警告和清理。在完善土地出让管理制度的同时，还应当扩大财政收入渠道，逐步解除对土地财政的过度依赖，让出让的地块能做到真正的高效利用。2018 年 1 月 10 日，海南省出

台《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》，该《意见》堪称“海南历史上最严苛的土地管理措施”，提出要严格建设用地总量管控，坚守土地利用的底线，严守生态保护的红线和耕地保护的红线。《意见》的出台主要是为了解决土地利用效益较低，土地利用浪费粗放、土地资源的配置不够合理、土地市场化的水平不高等问题，旨在让土地管理和土地开发利用项目朝着集约节约的方向发展，促进产业转型升级，为保障海南经济社会可持续健康发展和生态省建设，奠定坚实的基础。2018 年，预计“两个暂停”仍将继续执行，土地二级市场转让交易仍然受限，土地市场控制供应量和节奏的基调依然存在，再加上严苛的土地管理政策的出台，我省地价在此背景下或将延续 2017 年持续上涨的发展态势。

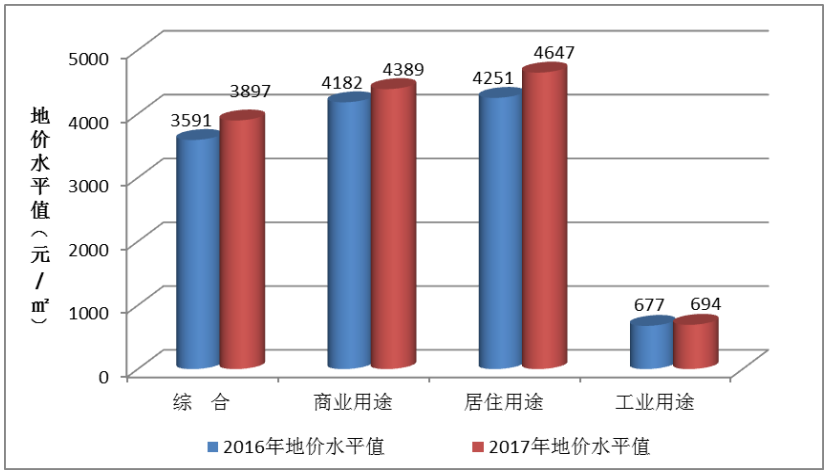
2017 年海口市土地市场运行状况

海口市 2017 年全年共通过招拍挂出让成交了 25 宗土地，同比去年减少 69 宗，其中商业用地 4 宗，住宅用地 18 宗，其他用地 3 宗，工业用地无成交；成交面积共 89.3555 公顷，同比下降 64.46%，其中商业用地成交面积 10.8972 公顷，住宅用地 67.6791 公顷，其他用地 10.7792 公顷。2017 年海口市各用途的用地宗数、成交面积、成交价款均呈现大幅度下降的趋势。

2017 年海口土地招拍挂出让成交情况一览表

年份	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（亿元）
2017 年	25	89.3555	66.2527
2016 年	94	251.3875	103.4734
同比增长率	-73.40%	-64.46%	-35.97%

地价水平方面，根据海口市城市地价动态监测结果显示，2017 年，海口市综合地价水平为 3897 元/平方米，比 2016 年增长了 306 元/平方米。商业用地、居住用地、工业用地的地价水平分别为 4389 元/平方米、4647 元/平方米、694 元/平方米，比 2016 年分别增长了 207 元/平方米、396 元/平方米和 17 元/平方米。相比 2016 年，各用途地价均出现不同幅度上涨，其中居住用地增长值最大，为 396 元/平方米；工业用地虽有增长，但幅度最小，仅为 17 元/平方米。



海口市 2016 年、2017 年地价水平值比较图

2017 年，海口市成交地价不断创造新的纪录。7 月 21 日，长沙北辰房地产开发有限公司经过数 10 轮举牌，拍得海口市西海岸南片区 B6902、B6903 等五个地块，楼面价高达 11164 元/平方米。10 月 11 日，海南鼎坤实业有限公司（衍宏集团）以 1.56 亿元竞得海口城西片区苍峄路西侧 5588.08 平方米迷你地块，楼面价达 11200 元/平方米，价格达到国内热点二线城市的水准，同时也刷新了海南地价记录。次日，衍宏集团再次拍得海口市苍峄路西侧另一块面积为 8535.13 平方米的地块，楼面地价为 9900 元/㎡。

2016 年海口市的“去库存”工作取得了较好的成果，2017 年楼市又有了新要求：“让房子回归居住属性”。2017 年海南省坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，进一步深化“两个暂停”政策，促进房地产业平稳健康发展。要求永久停止办理五指山、保亭、琼中、白沙四个中部生态核心区市县新增商品住宅用地审批；其余市县实行年度商品住宅用地计划管理。海口市进一步严格限购政策，控制投机性需求，保护刚需。虽然投资性购房有所减少，但海口市作为省会城市，其生活的便利和环境的优美自然成为岛外居民“躲霾”的首选之地，加上海口市经过几年的努力，成功创建了“国家卫生城市”和“全国文明城市”，所带来的城市面貌和基础设施将会刺激更多开发商的投资热情。2018 年，“两个暂停”、土地二手市场交易限制等政策预计会持续，供给端的调整仍然会继续，政府方面的供地依然以控制供地为主调，在这样的土地市场环境下，住宅地价依然具有较大的上涨空间。至于商业，2016 年，新城吾悦广场、喜盈门建材广场、金盛达建材广场、日月广场、万达广场、远大购物中心等大型商业综合体相继开业，散落于海口市的各个区域。经过 2017 年一年的发展，各大商业综合体逐渐培养出了新的商圈，带动了国兴大道、椰海大道、长流起步区、海榆中线等区域的发展，改变了以往以国贸和老城区域为主要商圈的发展模式。除此之外，这些商圈周边的商住小区也在不断地涌现，既增加了沿街商铺，带动商业氛围，也引来大量的居民，增加区域人气。但是商业的集中发育，其后期的持续开发和运营也依然面临较大的考验，市场的饱满度可能是限制商业需求的一大因素。因此，预计未来商业地价在商圈发育、政府支持的情况下将保持一定幅度的上涨，但商业发展的持续饱满可能会限制其上涨速度。于工业，未来海口市将会大力发展产业园区工业，园区规模扩大是必要的，工业发展规模化、集聚化，形成相应的工业发展氛围，从而带动工业往良好的方向发展。当前，海南省出台包括《关于以创新为引领推进供给侧结构性改革的实施意见》等相关政策，一方面希望能通过“三去一降一补”来推动供给侧改革，但又不希望通过降低地价、牺牲品质等来引进高产能等企业，更多的是通过税收优惠、产业扶持等方面来推动工业的发展。因此，受政府主导因素影响较大的工业用地，预计将保持稳中有升的态势。

土地市场

2017 年三亚市土地市场运行状况

2017 年三亚市通过招拍挂出让成交了 16 宗土地，比 2016 年减少了 4 宗，成交面积 80.7017 公顷，同比下降 37.9%；成交价款 82.3592 亿元，同比增长 56.11%。2017 年虽然成交宗数和成交面积有所下降，但成交价款的增长幅度较为明显，成交均价高达 10205 元/平方米，地价水平远远高于包括海口市在内的其他市县。

2017 年三亚土地招拍挂出让成交情况一览表

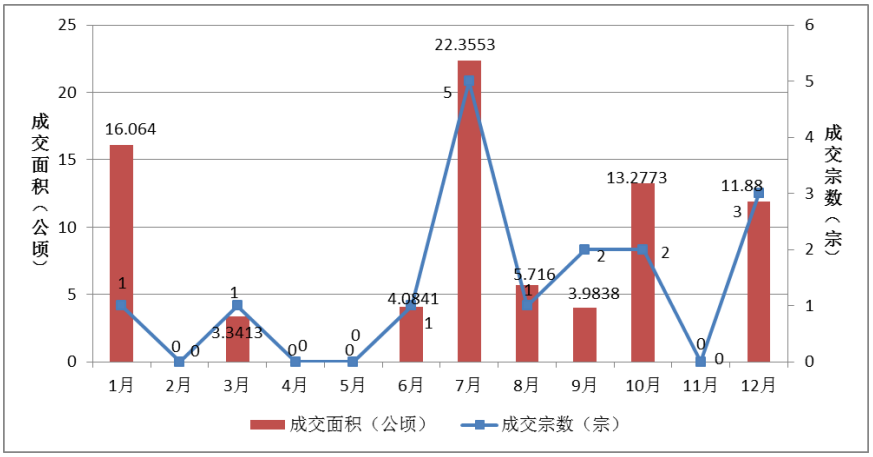
年份	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（亿元）
2017 年	16	80.7017	82.3592
2016 年	20	129.9631	52.7565
同比增长率	-20.00%	-37.90%	56.11%

分用途来看，2017 年三亚市供地结构与 2016 年相一致，依然是以商业用地为主，住宅次之。从成交宗数来看，商业用地成交了 8 宗，住宅用地 3 宗，工业用地 2 宗；商业用地和住宅用地成交数量较去年同期有所下降，工业用地较去年多成交 1 宗土地。从成交面积来看，商业用地成交 46.9341 公顷，占全市总成交面积的比例最大，为 58.16%；住宅用地成交 15.2324 公顷，占全市总成交面积的 18.87%；工业用地成交 6.2977 公顷，在全市总成交面积中占比最小，仅为 7.8%。

2017 年三亚市各类用地招拍挂出让成交情况一览表

用地性质	商业用地	住宅用地	工业用地	其他用地
成交总数（宗）	8	3	2	3
成交面积（公顷）	46.9341	15.2324	6.2977	12.2374
成交价款（亿元）	68.7095	11.2981	0.6161	1.7355

从各月成交情况来看，与 2016 年相比，2017 年成交情况略显低迷。其中，7 月份成交量最高，成交 5 宗土地，面积为 22.3553 公顷；全年有 4 个月份为“0”成交，分别是 3 月、4 月、5 月和 11 月；其他月份成交宗数均集中在 1-3 宗之间。全年有 1 月、7 月、10 月和 12 月共 4 个月份成交面积超过 10 公顷，在 10-25 公顷之间，剩下月份均不超 6 公顷。从季度成交情况来看，成交量最高的集中在第三季度，成交面积超过 30 公顷，占总面积的 39.72%；其次是第二季度和第三季度，成交面积分别为 25.1573 公顷和 19.4053 公顷；第二季度成交情况最为惨淡，仅成交 1 宗土地，成交面积为 4.0841 公顷，占比 5.06%。



2017 年三亚市各月招拍挂市场成交情况图

总体来看，2017 年三亚市的土地成交面积虽然仅次于海口排名第二，但较去年同期而言下降明显，但成交均价上涨明显，价格高达 10205 元/平方米，是全省唯一一个超过成交均价 10000 元/平方米的市县。2017 年 7 月 4 日，碧桂园以 52 亿元竞得三亚海坡村棚户区的 4 宗地块，共计 153624.01 平米，成为三亚历年来出让价格最贵的地块，这次成功拍卖的地块集合了三亚最优质的区位资源、商圈资源、海景资源，未来将是三亚滨海度假综合体的一张代表名片。

中央、省、市不断出台房地产调控政策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，从传统的需求端抑制转变为优化供应结构，短期调控与长效机制衔接紧密，限购限贷，大力发展和培育住房租赁市场。十九大指出，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居；海南省在全省范围内暂停向在海南已拥有 1 套及以上商品住宅的非本省户籍居民出售新建商品住宅；三亚市严格限制预售商品房转让，认真执行差别化的住房信贷政策。三亚市在城市规划及城市建设方面，立足建设成为国际性热带海滨风景旅游城市，加强城市规划，大力推进城市基础设施建设。天涯文博园、亚特兰蒂斯项目、棚户区改造项目及规划二路工程项目、鹿回头滨河公园等项目加快推进，三亚首条配电网自动化线路投入使用。基础设施不断完善，城市建设不断发展，为土地市场的平稳运行提供了基础保障。在房地产市场交易方面，受海棠湾、三亚湾等湾区旅游地产带动，在房地产调控的宏观环境下，全市商品房价格“量跌价涨”，再加上三亚市经济运行整体向好，将有助于推动土地市场进一步发展。

综上所述，预计作为国际旅游岛最成熟的开发区的三亚市，2018 年的商业、居住用地价格将保持平稳上涨态势，工业用途地价保持平稳。

2017 年全国主要城市地价监测情况

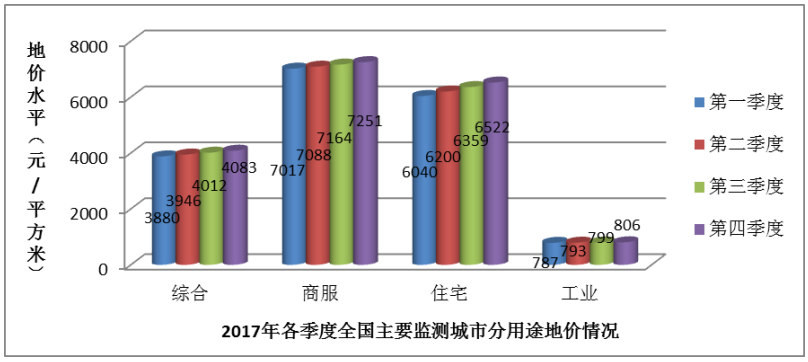
（来源：中国地价信息服务平台，节选）

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2017 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

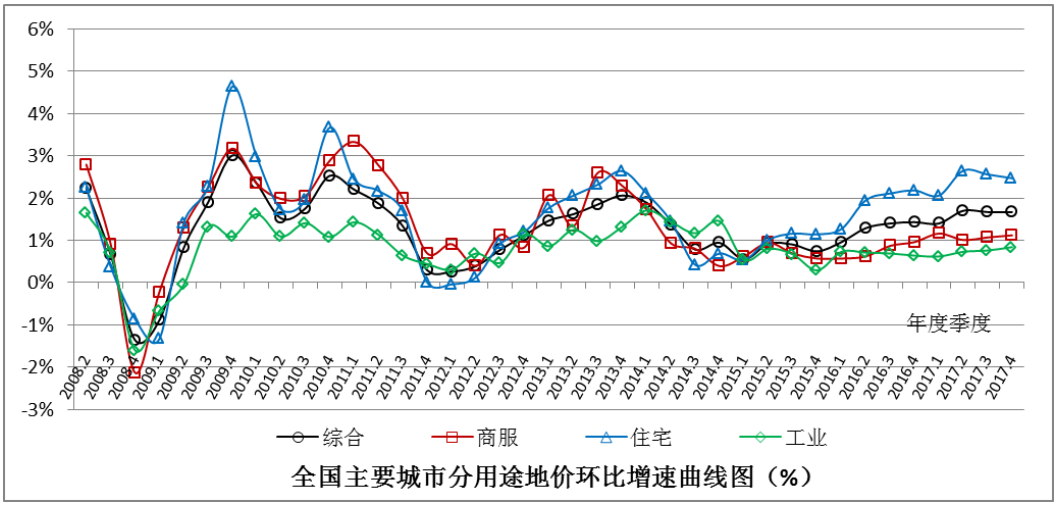
（一）地价水平持续温和上行

2017 年，全国地价总体水平保持温和上行。其中第四季度，全国主要监测城市地价总体水平为 4083 元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为 7251 元/平方米、6522 元/平方米、806 元/平方米。



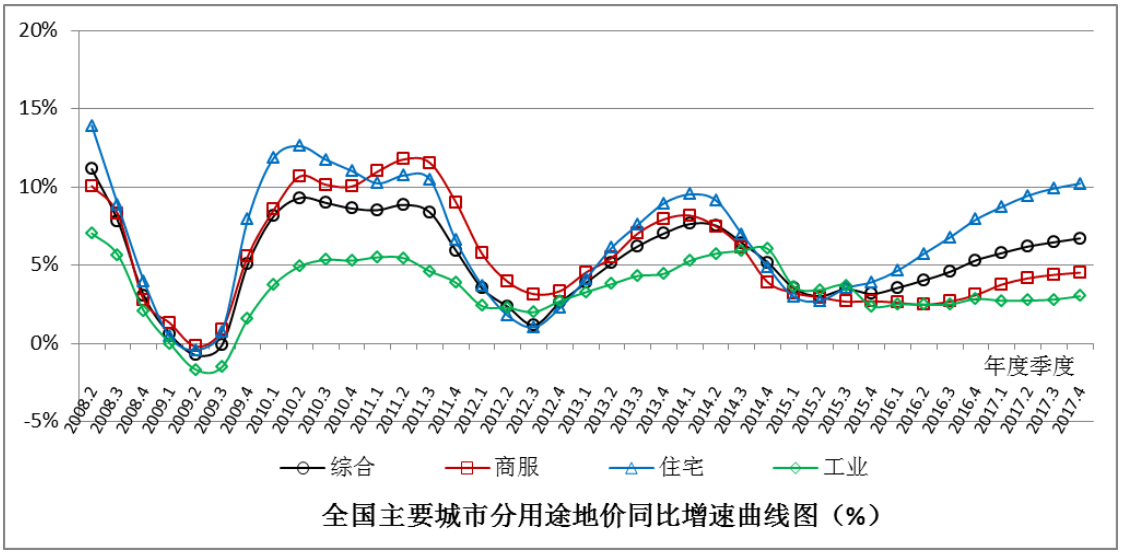
2017年各季度全国主要监测城市分用途地价情况

环比方面，2017 年全国主要监测城市各季度综合、商服、住宅地价环比增速呈平稳波动态势，工业地价环比增速持续放大。其中，第一至第四季度综合环比增速分别为 1.40%、1.70%、1.67%、1.67%；商服环比增速分别为 1.16%、1.01%、1.07%、1.12%；住宅环比增速分别为 2.06%、2.65%、2.56%、2.47%；工业环比增速分别为 0.62%、0.73%、0.76%、0.84%。全年环比增速基本保持温和变化趋势。



全国主要城市分用途地价环比增速曲线图（%）

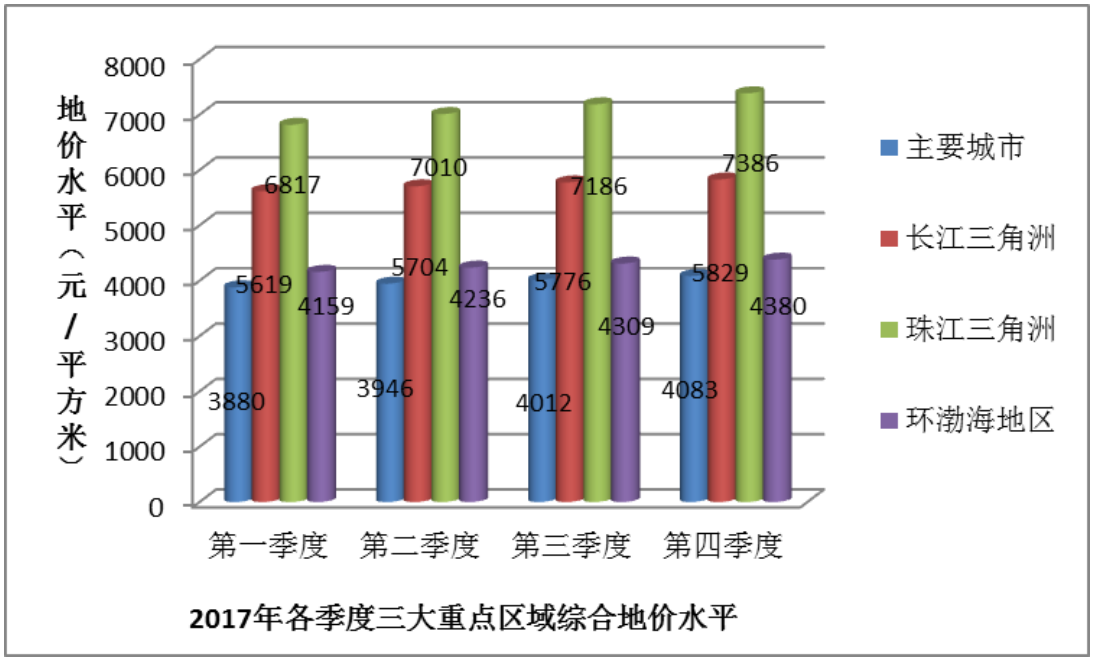
同比方面，2017 年全国主要监测城市各季度各用途同比增速均呈持续放大的发展态势。其中，第一至第四季度综合、商服同比增速较为缓和，综合同比增速分别为 5.77%、6.19%、6.46%、6.71%；商服同比增速分别为 3.76%、4.16%、4.38%、4.52%；住宅同比增速较快，分别为 8.72%、9.44%、9.90%、10.21%；工业相比商服，同比增速更为缓和，分别为 2.73%、2.74%、2.80%、3.02%。



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均高于全国总体水平，整体呈上升态势

2017 年三大重点区域综合地价水平均高于全国总体水平，保持温和上升的发展态势。三个区域中，珠江三角洲以 7000 元/平方米的综合地价水平远远高于其他区域，而环渤海地区的综合地价水平是三个区域中最低的。其中，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区第四季度综合水平分别为 5829 元/平方米、7386 元/平方米、4380 元/平方米。

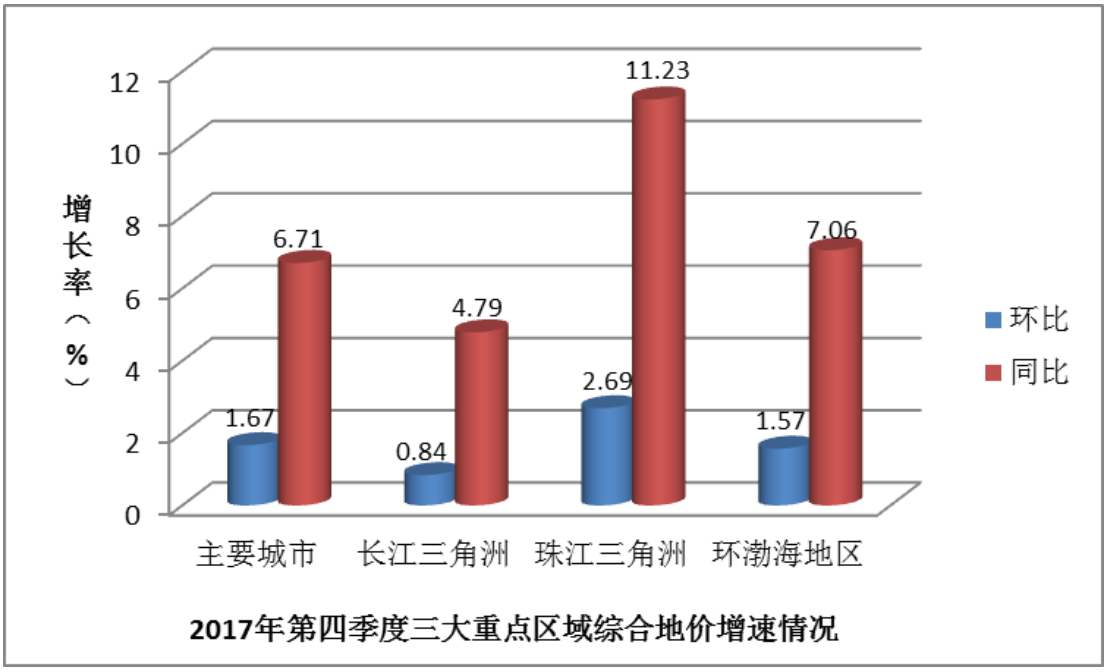


2017年各季度三大重点区域综合地价水平

从第四季度环比增速看，珠江三角洲地区综合地价增长较快，增速为 2.69%，较上一季度上升 0.18 个百分点；环渤海地区综合地价仍保持低速增长，增速为 1.57%，较上一季度下降 0.16 个百分点；长江三角洲地区综合地价环比增速变化平稳，为 0.84%，较上一季度下降 0.43 个百分点。

从第四季度同比增速看，珠江三角洲地区地价增速仍保持高位运行，综合地价增速为 11.23%，较上一季度上升 0.02 个百分点；环渤海地区综合地价增速持续较高位运行，增速

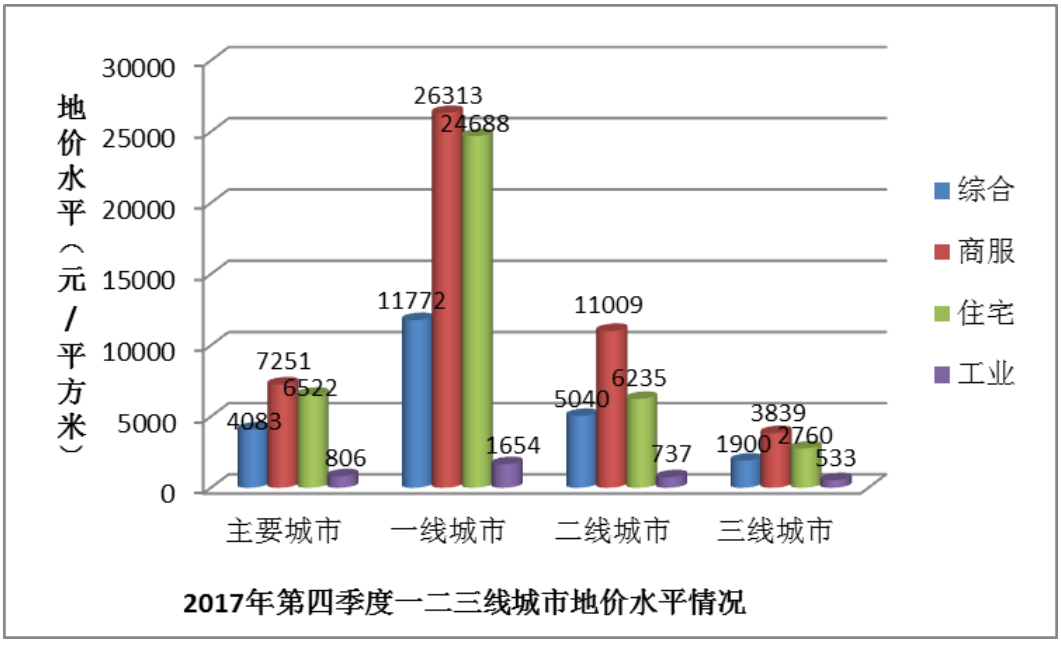
为 7.06%，较上一季度下降了 0.52 个百分点；长江三角洲地区地价仍保持低速增长，增速为 4.79%，较上一季度下降了 0.79 个百分点。



2017年第四季度三大重点区域综合地价增速情况

（三）一线城市地价水平高位运行，二、三线城市地价温和上涨

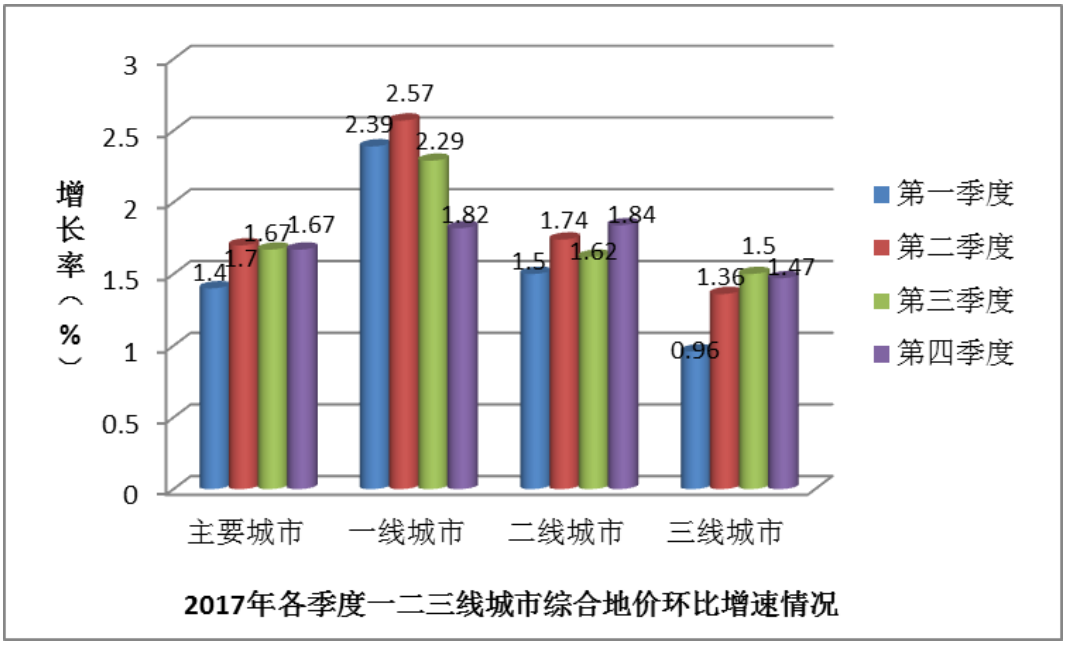
2017 年一线城市地价水平仍遥遥领先于全国水平及二、三线城市，二线城市的地价水平与全国相比，除了商服地价水平远高于全国水平，其他用途水平均与全国水平相当，处于中游水平，而三线城市水平低于全国水平。一线、二线和三线城市之间市场分化显著。



2017年第四季度一二三线城市地价水平情况

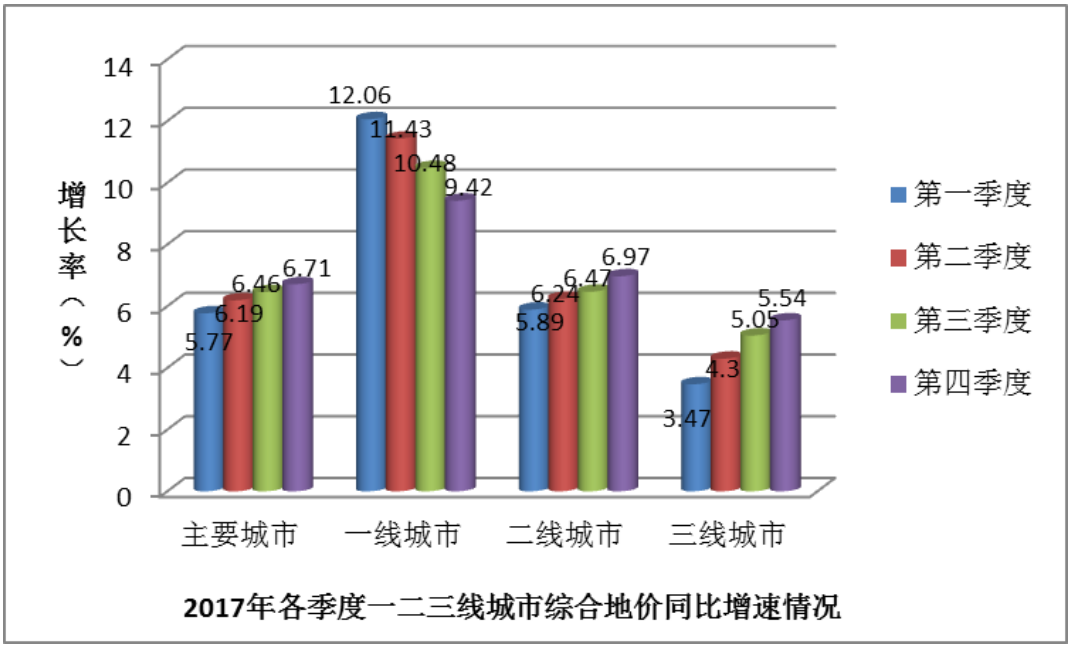
从环比增速看，一线城市在第二季度出现较为明显的上涨，于第三季度开始逐渐下降，至第四季度增速为 1.82%，整体呈下降的发展态势，下降幅度较为明显，第四季度较第一

季度下降了 0.57 个百分点；二线城市的城市综合地价环比增速处于平稳波动状态，在波动中缓慢上升，第四季度较第一季度上涨了 0.34 个百分点；三线城市各季度表现均比全国主要城市差，前三个季度呈上升的发展态势，至第四季度有所回落，增速为 1.47%。



2017年各季度一二三线城市综合地价环比增速情况

从同比增速看，二线城市、三线城市均呈上升发展态势，与此相反，一线城市的同比增速逐季下降。一线城市相比其他两线城市增速仍处于高位运行，各季度均超过 9%，但增速逐渐下降，从第一季度的 12.06%下降至第四季度的 9.42%，下降幅度较为明显；二线城市增速与主要城市相当，但均略高于主要城市，增速整体缓慢上行，至第四季度增速为 6.97%，较上一季度上升 0.5 个百分点；三线城市处于较低速状态，增速逐季上升，至第四季度增速为 5.54%，较上一季度上升 0.49 个百分点。

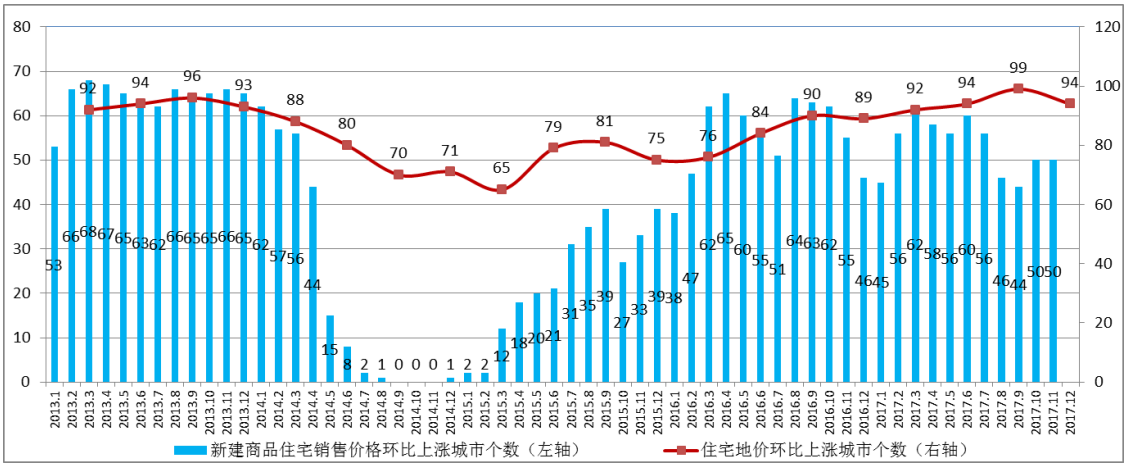


2017年各季度一二三线城市综合地价同比增速情况

（四）全国主要监测城市住宅地价环比上升的城市个数基本平稳

环比方面，2017 年全国主要监测城市住宅地价前三季度上涨城市个数呈上升趋势，至第四季度开始下降，与第二季度持平，为 94 个。第一季度住宅地价环比上涨城市 92 个，比上一季度增加 3 个，环比下降的城市 7 个，比上一季度有所减少；住宅地价环比上涨的城市 94 个，比上一季度增加 2 个，环比下降的城市 5 个，比上一季度减少 2 个；第三季度地价环比上涨的城市 99 个，比上一季度增加 5 个，环比下降的城市 4 个，比上一季度减少 1 个；第四季度住宅地价环比上涨的城市 94 个，比上一季度减少 5 个，下降的城市 5 个，与上一季度持平。

同比方面，第一季度同比上涨的城市 94 个，较上一季度增加 2 个，其中，北京等 24 个城市地价增速超过 10%，上海、厦门、南京、合肥、太原、中山超过 20%，同比下降的城市 8 个，比上一季度减少 2 个；第二季度同比上涨的城市 95 个，较上一季度增加 1 个，其中，北京等 24 个城市地价增速超过 10%，青岛、上海、厦门、太原、唐山、廊坊、安阳、嘉兴、中山超过 20%，同比下降的城市 8 个，与上一季度持平；第三季度住宅地价上涨的城市 98 个，较上一季度增加 3 个；其中，北京等 24 个城市地价增速超过 10%，青岛、太原、唐山、廊坊、安阳、嘉兴、汕头、佛山市顺德区、中山超过 20%，同比下降的城市 5 个，比上一季度减少 3 个；第四季度住宅地价上涨的城市 98 个，下降的城市 5 个，与上一季度持平。



2013 年以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价环比上涨的城市数量情况图

二、市场形势分析

（一）国民经济运行保持总体平稳、稳中向好的发展态势，经济发展由高速增长阶段向高质量发展阶段转变。企业总体效益持续改善，利润率有所上升，盈利能力有所增强，高技术制造业增长较快。经济发展的“高质量”特征进一步凸显。全国地价水平保持总体稳定，综合地价保持较高位运行。

（二）随着金融去杠杆稳步推进，利率中枢上行，市场流动性整体偏紧的局势基本稳定，房地产开发投资小幅回落。前期需求端金融调控政策效应显现，住房购置融资利率上

调、额度收紧，2017 年年尾个人按揭贷款连续 2 个月同比下降，降至 2015 年以来月度同比的最低。随着库存去化速度上升，房地产行业景气程度出现回升，房地产开发企业土地购置面积和土地成交价款增速提高，市场呈现回升趋势。同时，现行金融监管边际效应递减，资金层面信贷超预期回升，企业土地购置需求得到了资金保障。热点城市市场调控从严的背景下，企业向三四线城市转向明显，三四线城市土地市场异常交易出现持续增长。

（三）中央层面重要会议相继召开，相关部委接连表态，从顶层设计、总体规划、方向定位、政策协同、预期引导等各个方面，“有保有压”，进一步明确了房地产市场平稳健康发展的长效机制制度框架。十九大报告明确强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”中央经济工作会议提出支持住房租赁市场，强调“加快建立住房制度和完善促进长效机制”。住建部、发改委、国土部等部委从规范购房融资、严控资金违规投向房地产领域、严格分类调控、严控特色小镇房地产化倾向、维护住房公积金缴存职工购房贷款权益等多方面，多方联动，同向合力，进一步完善了长效机制框架。地方层面，北京、郑州、辽宁、山东等省份分别出台了相应的省级文件，加快建立租购并举的住房制度。着眼市场健康运行，中央深化推进因城施策、分类调控，效果显现。

（四）全国 105 个主要监测城市房地产用地供应环比、同比增幅达到近年高值；分城市类型来看，各类城市建设用地供应环比均有较大幅度增长，同比除了一线城市略有减少外，二、三线城市供应同比增加。一线城市在住宅用地供应方面环比、同比增幅明显。

三、后期预测及关注要点

2018 年，宏观经济向好可期，经济质量提升的基础逐步夯实，地价总体预期与经济走势一致，保持平稳增长。国家将会密切关注三四线城市库存水平变化，根据住房销售情况、地价变化情况和资金、人员流动情况等，精准判断区域房地产市场所处的调控分类序列，适时调整相关政策。促进健康市场机制的形成与完善。同时，进一步深化土地市场制度改革，推进土地资源的市场化配置，加强基础性制度研究，包括完善住宅用地的出让方式，加强对集体建设用地入市利用的指导，激活土地二级市场，强化一、二级土地市场联动机制等。房地产市场在政策基调不变、金融监管从严、调控力度不减的情况下，将继续调整，城市分化格局或将延续，主要监测城市住宅地价涨幅将继续收窄，部分处于调控“空窗期”、库存去化快的三线城市，住宅地价涨幅或将有所扩大。

土地市场

2017 年海南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	楼面价（元/建筑㎡）	地面价		总价（万元）	受让方
							元/㎡	万元/亩		
1	海口市城西片区	1.8460	科教	1.3	2017/1/25	836	1087	72.47	2006.244	海南金盘中等职业技术学校
2	海口市金沙湾片区	3.1942	住宅	1	2017/2/28	4395	4395	293	14037.14	海南雅航旅游置业有限公司
3	海口市金沙湾片区	8.1930	住宅	2.5	2017/2/28	2667	6668	444.53	54631.05	海南雅航旅游置业有限公司
4	海口市金沙湾片区	6.1461	住宅	2	2017/2/28	2791	5582	372.13	34307	海南雅航旅游置业有限公司
5	海口市金沙湾片区	8.3081	科教	1	2017/2/28	1024	1024	68.27	8509.002	海南雅航旅游置业有限公司
6	海口市金沙湾片区	6.7079	住宅	2	2017/2/28	2731	5462	364.13	36637.49	海南雅航旅游置业有限公司
7	海口市金沙湾片区	5.1009	住宅	2.5	2017/2/28	2552	6379	425.27	32536.55	海南雅航旅游置业有限公司
8	海口市西海岸南片区	3.0027	批发零售	3	2017/5/5	2733	8198	546.53	24617.28	海南华侨城实业有限公司
9	海口市西海岸南片区	2.5844	批发零售	3	2017/5/5	2653	7959	530.6	20569.2	海南华侨城实业有限公司
10	海口市西海岸南片区	3.1310	住宅	2	2017/5/5	3214	6428	428.53	20125.4	海南华侨城实业有限公司
11	海口市西海岸南片区	3.5594	批发零售	3	2017/5/5	2740	8219	547.93	29255.4	海南华侨城实业有限公司
12	海口市西海岸南片区	4.4035	住宅	2	2017/5/5	3229	6457	430.47	28432.72	海南华侨城实业有限公司
13	海口市龙昆南路东侧道客村内	1.5076	住宅	3.2	2017/5/12	2201	7043	469.53	10617.81	海南润龙房地产开发有限公司
14	海口市西海岸南片区	2.6539	住宅	2	2017/8/3	11412	22824	1521.6	60572.83	海口辰智置业有限公司
15	海口市西海岸南片区	1.5959	住宅	2	2017/8/3	11412	22824	1521.6	36424.75	海口辰智置业有限公司
16	海口市西海岸南片区	1.7506	批发零售	2	2017/8/3	11412	22824	1521.6	39956.76	海口辰智置业有限公司
17	海口市西海岸南片区	4.0504	住宅	2	2017/8/3	11412	22824	1521.6	92445.55	海口辰智置业有限公司
18	海口市江东组团白驹大道南侧 E4002 地块	1.8626	住宅	3	2017/12/13	1409	4227	281.8	7873.375	海南发展控股置业集团有限公司
19	海口市江东组团白驹大道南侧 E4302 地块	3.2361	住宅	2.6	2017/12/13	1453	3778	251.87	12225.41	海南发展控股置业集团有限公司
20	海口市江东组团白驹大道南侧 E4502 地块	13.2628	住宅	2.6	2017/12/13	1453	3779	251.93	50121.35	海南发展控股置业集团有限公司
21	三亚市海棠湾 C7 片区控规 C7-02-01、C7-02-02-a、C7-02-04 地块	16.0640	住宿餐饮	0.48	2017/1/11	8406	4035	269	64820	海南满天星旅业开发有限公司
22	三亚市月川片区控规 YC2-39-1 地块	3.3413	商务金融	3.6	2017/3/23	3426	12333	822.2	41210	三亚允达置业有限公司
23	三亚市海坡片区控规 HPA-01-11 地块和 HPA-01-12 地块内	4.0841	住宿餐饮	1.8	2017/6/26	2929	5273	351.53	21537	三亚城圣文化投资管理有限公司

序号	位置	面积（公顷）	用途	容积率	成交时间	楼面价（元/建筑㎡）	地面价		总价（万元）	受让方
							元/㎡	万元/亩		
24	三亚市创意产业园控规 CY03-08-04 地块	2.9816	工业	1.5	2017/7/13	660	990	66	2951	三亚墨瑟建筑节能科技有限公司
25	三亚市海坡村棚户区改造控制性详细规划 HPC-19-01、HPC-19-02、HPC-19-05、HPC-19-10 地块	15.3624	住宿餐饮	2.5	2017/7/16	13540	33849	2256.6	520000	海南碧桂园房地产开发有限公司
26	三亚市月川片区控规 YC3-19-3、YC3-21-1、YC3-23-1、YC3-24-5、YC3-25-7 和 YC3-26-2 地块	2.0078	商务金融	1.5	2017/7/19	3945	5917	394.47	11880	三亚瑞庆投资管理有限公司
27	三亚市吉阳片区控规 A-39 地块	1.9551	住宅	2	2017/7/18	3830	7659	510.6	14975	三亚上成房地产开发有限公司
28	三亚市海棠湾 A4 片区控规 04-08 地块	5.7160	商务金融	0.7	2017/8/17	5523	3866	257.73	22098	三亚国广传媒投资有限公司
29	三亚市创意产业园控规 CY03-09-04 地块	3.3161	工业	1.2	2017/9/2	807	968	64.53	3210	中国船舶工业系统工程研究院
30	三亚市海棠湾 A8 片区 A8-07-01 地块和 A8-07-01（1）地块内	13.2647	住宅	1.2	2017/10/30	6150	7380	492	97898	黄金海岸置业开发有限公司
31	三亚市创意产业园控规 CY03-09-03 地块内	11.1993	科教	1.5	2017/12/25	940	1410	94	15788	中国船舶工业系统工程研究院
32	海南老城经济开发区白莲美造水库西侧地段	4.5090	商务金融	1.5	2017/1/4	801	1202	80.13	5422	海南中印信息产业园投资发展有限公司
33	海南老城经济开发区 G225 国道东侧白莲琼銮岭地段	6.3200	商务金融	1.5	2017/1/4	821	1231	82.07	7782	海南中国游戏数码港发展有限公司
34	海南老城经济开发区琼銮岭东南侧地段	4.3627	科教	1	2017/1/4	753	753	50.2	3283	海南正光投资有限公司
35	海南老城经济开发区白莲镇潭池村琼銮岭东侧地段	4.7976	商务金融	1.5	2017/1/4	809	1213	80.87	5820	海南中印信息产业园投资发展有限公司
36	澄迈县老城经济开发区白莲潭池村琼銮岭东侧地段	4.0795	商务金融	1.5	2017/1/4	809	1214	80.93	4951	海南中印信息产业园投资发展有限公司
37	海南老城经济开发区白莲镇潭池村琼銮岭东南侧地段	9.6757	商务金融	1.5	2017/1/4	807	1210	80.67	11710	海南中印信息产业园投资发展有限公司
38	澄迈县金马物流中心范围内物流三号路与物流金一路交汇处东北侧	2.3515	工业	1	2017/2/21	336	336	22.4	790	海南林雅居门窗制造有限公司
39	老城经济开发区北一环路 1.8 公里处北侧地段	2.9187	医卫慈善	2	2017/2/17	401	802	53.47	2342	海南颐仁置业有限公司
40	海南老城经济开发区工业大道 4.09 公里处南侧地段	2.7797	工业	1.6	2017/6/16	242	387	25.8	1077	海南远生渔业有限公司
41	海南老城经济开发区工业大道 4.09 公里处南侧地段	1.6806	工业	1.6	2017/6/16	252	403	26.87	677	海南远生渔业有限公司

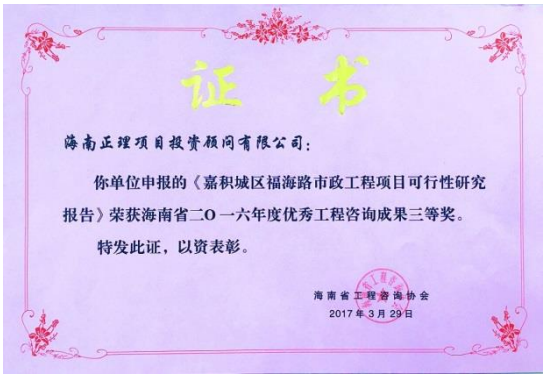
序号	位置	面积（公顷）	用途	容积率	成交时间	楼面价（元/建筑㎡）	地面价		总价（万元）	受让方
							元/㎡	万元/亩		
42	澄迈县金马物流金八路与物流三号路交汇处东北侧	2.6523	工业	1	2017/6/16	344	344	22.93	912	海南潦河实业有限公司
43	海南老城经济开发区北二环路 7.8 公里处北侧地段	2.1842	仓储	1.5	2017/7/7	257	385	25.67	841	海南石华新能源科技有限公司
44	海南老城经济开发区工业大道 5.3 公里处北侧地段	1.8665	工业	1.5	2017/7/7	259	389	25.93	727	海南创先通信技术服务有限公司
45	澄迈县金马现代物流中心物流中横路与金纵二路交汇处西北侧地段	3.3341	仓储	0.8	2017/7/20	426	341	22.73	1137	海南祥弘海旺实业有限公司
46	澄迈县金马物流中心一横路与纵二路交汇处西南侧	7.7960	仓储	0.8	2017/7/20	425	340	22.67	2648	海南振邦物流有限公司
47	澄迈县金马物流中心物流金八路与物流三号路交汇处东北侧	1.6821	工业	1	2017/7/20	344	344	22.93	579	海南林雅居门窗制造有限公司
48	澄迈县金马物流金八路与物流三号路交汇处东北侧	1.3177	工业	1	2017/7/20	340	340	22.67	448	海南国瑞堂中药制药有限公司
49	海南老城经济开发区富音路 1.4 公里处东侧地段	1.9752	工业	1.8	2017/10/26	217	391	26.07	772	海南中坚实业有限公司
50	博鳌乐城国际医疗旅游先行区	1.6236	医卫慈善	1	2017/1/9	1125	1125	75	1826.595	海南新生命干细胞医疗有限公司
51	博鳌乐城国际医疗旅游先行区	3.5005	医卫慈善	1	2017/2/24	1130	1130	75.33	3955.565	元合生物科技股份有限公司
52	博鳌乐城国际医疗旅游先行区	5.3352	医卫慈善	1	2017/6/26	1125	1125	75	6002.099	颖奕干细胞生物科技（海南）有限公司
53	琼海市塔洋镇联先工业区	1.2890	工业	1.58	2017/12/5	344	544	36.27	701.4731	邓小英
54	琼海市琼文公路塔洋段南侧	1.2890	工业	1.58	2017/12/5	344	544	36.27	701.4731	邓小英
55	博鳌乐城国际医疗旅游先行区	1.6000	医卫慈善	1	2017/12/18	1135	1135	75.67	1816	海南博鳌莱富凯尔医学中心有限公司
56	万宁市万城镇城西路东侧、环市二西路南侧	3.6622	批发零售	2	2017/1/3	1337	2673	178.2	9789	万宁恒万星实业有限公司
57	万宁市礼纪镇群坡村高速路口东侧地段	13.0031	工业	1.5	2017/7/12	241	361	24.07	4693	海南派成铝业科技有限公司
58	万宁市莲神公路礼纪镇桥海村委会后城村段东侧地段	7.6747	医卫慈善	1.2	2017/12/8	641	769	51.27	5902	海南万宁前海人寿医院有限公司
59	定安县定城镇富民大道西侧	1.1645	工业	1	2017/8/21	377	377	25.13	439.1	海南高远食品有限公司
60	定安县定城镇兴安大道东侧	4.6658	住宿餐饮	1.2	2017/8/23	1299	1559	103.93	7276.1	海南璟江置业有限公司
61	东方市板桥金月湾旅游开发区	3.5526	住宿餐饮	0.5	2017/2/27	2008	1004	66.93	3566.9	海南秀兰投资开发有限公司
62	东方市板桥金月湾旅游开发区	6.4908	住宿餐饮	0.6	2017/2/27	2517	1510	100.67	9800.7	海南秀兰投资开发有限公司

序号	位置	面积（公顷）	用途	容积率	成交时间	楼面价（元/建筑㎡）	地面价		总价（万元）	受让方
							元/㎡	万元/亩		
63	临高县博厚镇龙波湾西区	4.0359	住宅	1.8	2017/6/22	856	1540	102.67	6215.286	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
64	临高县博厚镇龙波湾西区	3.6323	住宅	1.8	2017/6/22	860	1548	103.2	5622.8	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
65	临城镇市政大道西侧	4.7509	住宅	2.3	2017/6/30	483	1111	74.07	5275.99	海南铭建置业有限公司
66	儋州王五镇农副产品加工物流园区一期控制性详细规划 B-15 地块	2.2533	工业	1	2017/4/27	336	336	22.4	756.5579	海南壮美农牧有限公司
67	儋州市滨海新区核心区控制性详细规划 C-3-1、C-3-2、C-3-3 地块	16.4757	其他商服	1.2	2017/9/1	1183	1420	94.67	23388.89	儋州欧亚置业有限公司
68	儋州市滨海新区第二组团控制性详细规划 D-05-2 地块	2.2554	住宅	2.5	2017/11/24	655	1638	109.2	3694.304	儋州信恒旅游开发有限公司
69	儋州市排浦镇 X504 县道南侧地块控制性详细规划 C-1-2 地块国有土地使用权	2.0200	科教	1	2017/11/30	1023	1023	68.2	2066.46	儋州长宇投资有限公司
70	陵水县英州镇镇域	4.8471	住宅	1.02	2017/2/6	2621	2673	178.2	12956.3	海南景业房地产开发有限公司
71	陵水县英州镇镇域	4.1367	住宅	1.02	2017/2/6	2283	2329	155.27	9634.374	海南雅诚房地产开发有限公司
72	陵水县英州镇镇域	5.8823	住宅	1.02	2017/2/6	2826	2883	192.2	16958.67	海南景业房地产开发有限公司
73	陵水县英州镇	2.3484	批发零售	1.5	2017/9/18	1113	1669	111.27	3920	海南碧桂园润达投资置业有限责任公司
74	陵水县新村镇	3.0702	住宅	1.02	2017/10/27	11863	12100	806.67	37149.66	海南绿城高地投资有限公司
75	陵水县新村镇	5.3317	住宅	1.1	2017/10/27	12091	13300	886.67	70911.88	海南绿城高地投资有限公司
76	昌江县石碌镇昌江大道西侧（西环铁路南侧）	5.3334	街巷	1	2017/1/4	700	700	46.67	3734	海南海汽运输集团股份有限公司昌江分公司
77	昌江县石碌镇思源学校南侧	2.4362	工业	1	2017/9/19	352	352	23.47	858	昌江世宇实业有限公司
78	文昌市文城镇滨湾路东侧地段	1.2879	文体娱乐	0.5	2017/1/30	1674	837	55.8	1078.273	海南八门湾红树林旅业开发有限公司
79	文昌市文城镇滨湾路东侧地段	2.0002	文体娱乐	0.5	2017/1/30	1686	843	56.2	1686.173	海南八门湾红树林旅业开发有限公司
80	文昌市锦山镇潮滩湾滨海旅游干线南侧地段	9.5778	医卫慈善	0.8	2017/5/10	1219	975	65	9338.382	海南潮滩湾医院有限公司
81	文昌市海文高速公路潭牛至文城东侧地段	1.9814	批发零售	0.5	2017/5/16	2400	1200	80	2377.711	中石油海南销售有限公司
82	文昌市文城镇北架地段	2.7176	工业	0.7	2017/8/28	686	480	32	1305.44	海南东大洋混凝土有限公司

集团荣誉

● 我司荣获“海南省 2016 年度优秀工程咨询成果三等奖”

海南省工程咨询协会于 2017 年 2 月开展 2016 年度海南省优秀工程咨询成果奖的申报和评选工作，并组织业内专家对各咨询单位申报成果进行评审推荐。正理集团子公司——海南正理项目投资顾问有限公司积极参与此次申报评选工作，经省工程咨询协会专家组审核，我司编制的《嘉积城区福海路市政工程项目可行性研究报告》荣获海南省 2016 年度优秀工程咨询成果三等奖。我司林道防总经理、颜淑英副总经理、陈伟部门经理也因此得到表彰。今后，我司将会以更优质的咨询成果回报各合作单位，以更好的服务实现大家的共赢。



证 书

海南正理项目投资顾问有限公司：

你单位申报的《嘉积城区福海路市政工程项目可行性研究报告》荣获海南省二〇一六年度优秀工程咨询成果三等奖。

特发此证，以资表彰。

海南省工程咨询协会

2017 年 3 月 29 日

● 我司承担的海口市地价动态监测工作被评比为优秀

根据国土资源部通报，由我司作为技术承担单位承接的国家级海口市城市地价动态监测 2016 年度工作在全国 105 个城市中被评比为“优秀”，排名第 32 位，较 2015 年提高了 13 个名次。

我司自 2010 年开始承担国家级海口市城市地价动态监测工作，工作质量逐步提升，此前各年度工作均评定为“良好”。在项目组不断完善工作机制，保质保量完成各项工作的努力下，第一次挺进了优秀城市的行列。

国土资源部通报

第 19 期

国土资源部办公厅　　2017 年 4 月 24 日

2016 年度国家级地价动态监测城市工作综合情况通报

根据《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51 号）有关规定，部土地利用管理司、中国土地勘测规划院对 105 个国家级地价动态监测城市 2016 年度工作的组织实施、及时性、真实准确性、完备与规范性等情况进行了量化汇总，形成了综合情况通报。

2016 年度，工作情况优秀的城市依次是唐山、徐州、株洲、常州、扬州、成都、贵阳、珠海、南京、武汉、广州、南通、长沙、潍坊、襄阳、北京、青岛、济南、西安、嘉兴、湛江、大连、保定、廊坊、重庆、郑州、东莞、黄石、烟台、佳木斯、[illegible]庄、吉林、长春、牡丹江。工作情况基本合格的城市[illegible]川、天津、石家庄、鹤岗、厦门、九江、呼和浩特、蚌埠、西宁、平顶山、临沂、济宁、昆明、宜宾、太原、鞍山、北海、乌鲁木齐。工作情况较差的城市有锦州、大同、拉萨、淮

海口

● 海南正理土地规划有限公司获得乙级资质

海南正理土地规划有限公司申报海南省土地规划乙级资质获批，并顺利取得资质证书。

海南省土地规划机构等级证书

机构等级：乙级
证书编号：2017002203
单位名称：海南正理土地规划有限公司
法定代表人：卢瑞明
授权法人：
工商注册号：91460100069654803A
执业范围：海南省范围内
有效期限：2017年8月16日至2019年8月15日

发证单位：
二〇一七年八月十六日

目前，公司可在海南省范围内从事土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划及其他专项规划编制、设计、论证、咨询等业务。取得土地规划乙级资质证书，为公司今后的发展提供了资质的优势条件，奠定了业务开展的基础，为推动公司的在行业内的发展提供了重要保障。

土地评估中介机构
资信等级证书
资信等级：A级
机构名称：海南正理土地评估有限公司
法定代表人：王云松
资信年度：2017-2018年度
资信编号：2017A-031
发证单位：
二零一七年七月三日
中国土地估价师与土地登记代理人协会制

● 正理评估连续九年荣获土地评估机构A级资信等级证书

2017年7月1日，经中国土地估价师与土地登记代理人协会第四届第十八次常务理事会审议，我司再获土地评估机构A级资信等级证书，全国排名31位。这是我司连续第九年获此殊荣，仍是海南唯一一家获此殊荣的土地评估机构。

土地评估机构资信评级是中国土地估价行业协会根据协会章程和有关规定，开展行业自律、构建行业信用体系，对会员机构执业能力和企业信用进行等级评定的活动。目前全国每年获得A级资信的土地估价机构不超过120家，占比仅3.38%。全国A级资信为土地估价行业的最高等级资信！

连续多年获得全国A级资信土地评估机构评级，是行业对公司在社会公信力、专业能力、职业操守等综合资信评价方面的认可。

● 我司王云松、肖斌同志通过香港测量师资格测试

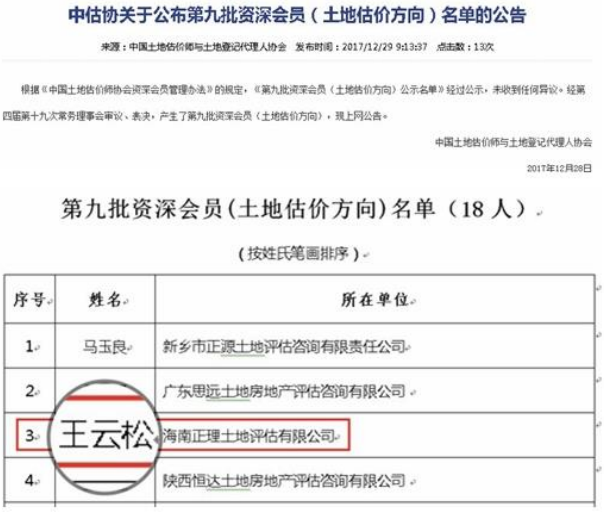
THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS 香港测量师学会
中国房地产估价师与房地产经纪人学会 CIREA
兹颁发予
中国房地产估价师与房地产经纪人学会会员
王云松
第三批房地产估价师与香港测量师资格互认补充测试
合格证书
香港测量师学会
2017年7月9日

THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS 香港测量师学会
中国房地产估价师与房地产经纪人学会 CIREA
兹颁发予
中国房地产估价师与房地产经纪人学会会员
肖 斌
第三批房地产估价师与香港测量师资格互认补充测试
合格证书
香港测量师学会
2017年7月9日

2017年7月9日，我公司王云松、肖斌同志顺利通过第三批内地房地产估价师与香港测量师的资格互认测试，是该批次中海南省仅有的两名通过测试的房地产估价师。此前，我司刘海涛、廖攀武同志已于2011年通过了香港测量师资格资格互认测试，并获得了香港测量师资格。

● 我司王云松总经理被评选为中国土地估价师与土地登记代理人协会资深会员

2017年12月28日，根据中国土地估价师与土地登记代理人协会官网公告，我司王云松总经理被评选为中国土地估价师与土地登记代理人协会资深会员（土地估价方向）。


中估协关于公布第九批资深会员（土地估价方向）名单的公告
来源：中国土地估价师与土地登记代理人协会 发布时间：2017/12/29 9:13:37 点击数：13次
根据《中国土地估价师协会资深会员管理办法》的规定，《第九批资深会员（土地估价方向）公示名单》经过公示，未收到任何异议。经第四届第十九次常务理事会审议、表决，产生了第九批资深会员（土地估价方向），现上网公告。
中国土地估价师与土地登记代理人协会
2017年12月28日
第九批资深会员(土地估价方向)名单（18人）
（按姓氏笔画排序）

序号	姓名	所在单位
1	马玉良	新乡市正源土地评估咨询有限责任公司
2		广东思远土地房地产评估咨询有限公司
3	王云松	海南正理土地评估有限公司
4		陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司

温暖正理

● 海南正理项目投资顾问有限公司走进市社会福利院温暖献爱心

暖春三月，海口市企业家协会及海口市企业联合会组织众多爱心企业走进海口市社会福利院，为孩子们送去温暖与关怀。正理集团子公司海南正理项目投资顾问有限公司也参加了此次活动。

2017 年 3 月 26 日上午，我公司员工在林道防总经理的带领下，给福利院的孩子们送去生活用品等物资。在儿童福利院，

我们看到孩子们沉浸在各自的世界里自得其乐。有的孩子跟着志愿者学起了魔术，还有的孩子相互游戏追逐。看到我们的到来，孩子们欢快地蜂拥过来，开心的笑容洋溢在每一个人脸上。看着孩子们嬉笑玩闹，其乐融融的场景，那一刻，我们在孩子们的笑容里看到了阳光、乐观还有爱。

慰问活动在充满欢乐的气氛中结束，大家纷纷表示，一定要把关怀行动继续下去，因为在我们的身边，还有许多需要我们关注和伸出友爱之手的弱势群体，他们非常需要来自社会的帮助和关爱，我们每个人都有责任用自己的行动带给他们幸福和温暖。扶危济困，用行动构建和谐社会；解囊相助，让爱心传承中华美德。我司在今后也会继续关注并积极参与社会公益活动，将爱的传递永远延续！

● 正理助学活动在路上

2017 年 4 月 8 日上午，海南正理集团张东英、关兴东等多名同事在徐嘉潞副总经理的带领下前往澄迈县太平中心小学，为该校的学生送去书包和文具等学习用品，旨在给孩子们提供更好的学习条件，希望孩子们能够发愤图强，为建设家乡、建设祖国而努力。

活动现场举行了简单的捐赠仪式，王校长代表学校对我们的帮助表示最真诚的感谢，并告诫同学们今后一定要好

好学习，不要辜负叔叔阿姨的关爱和帮助。徐嘉潞副总经理也殷切地希望，孩子们的学习条件虽然艰苦，但不要放弃，一定要努力学习，将来成为国家的栋梁。孩子们在收到学习用品的时候脸上开心的表情深深印在我们心里，孩子们说："我们一定会好好学习，以优异的成绩回报各位叔叔阿姨"。为了对我们表示感谢，王校长为我们呈上了他们准备已久的感谢状，孩子们也为我们表演了他们擅长的课间舞，孩子们的阳光与朝气深深地感染着我们。这是小小义举之后沉甸甸的感谢，也让我们意识到我们身上的责任与义务。最后，王校长带领我们参观了校园、教室以及澄迈县在该校内设立的爱国主义教育基地，为我们介绍了学校学生的相关情况。

通过此次的助学活动，我们坚信，虽然我们的善举很小，但是我们的爱一定能够带给他们力量，让他们勇敢向前。在今后，正理集团也一定会尽最大的努力，将爱的力量延续。

- **助力精准扶贫　推动爱心帮扶**

当前，文昌市政府、各乡镇政府及各村委会联合开展了对困难户"三级扶贫、精准扶贫"的走访慰问工作。2017 年 12 月 6 日上午，文昌市相关政府部门组织了前往文昌市龙楼镇某村进行扶贫慰问，海南正理项目投资顾问有限公司林道防总经理也一同前往参与，为贫困户送去被子、油、米、牛奶、各类食物等慰问品。在慰问过程中，慰问的人员与老人促膝谈心，仔细询问他们的生活、身体等方面的情况，鼓励他们要坚定战胜疾病的勇气，树立生活的信心，努力战胜生活困难。

林道防总经理表示，希望通过爱心帮扶活动，尽微薄之力，对贫困家庭有所帮助，公司今后会继续参与此类帮扶行动，积极响应政府的号召，积极履行企业社会责任，一如既往帮扶贫困户，并通过公司的善行带动更多的企业家和爱心人士参与到扶贫工作中来，让更多的困难家庭受惠。

集团动态

- **我司组织 2017 年首个周末休闲之旅**

——花海之梦，红角岭之巅，游戏之趣，大里瀑布之宏，采摘之乐

虽然元宵佳节刚过不久，但海南正理集团公司为了让员工们放松节后工作紧绷的神经，提升员工们的幸福感指数，不断丰富员工们的业余生活，也为了提前庆祝三八妇女节，特在 2017 年 2 月 25 日至 26 日组织周末两日游，一起徒步木棉栈道，欣赏漫山遍野的木棉花，惊喜之余，登高远眺香水湾，尽情享受花海之梦，红角岭之巅，游戏之趣，大里瀑布之宏，采摘之乐。

经过这一次旅行，旅途收获的快乐和幸福在每个人心里回味无穷。在收获快乐和幸福的同时，让每个员工彼此间的情谊更深厚，凝聚力更强，抹去员工略疲惫的工作状态，以更饱满的状态投入生活和工作中。

- **我集团三子公司召开 2017 年度员工述职报告会**

2018 年 1 月 27 日下午，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、海南正理土地规划有限公司一年一度的员工述职大会拉开了序幕。会议由徐嘉潞副总经理主持，海南正理集团董事长刘海涛，副董事长刘刚，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总经理王云松，海南正理土地规划有限公司总经理卢瑞明，海南正理项目投资顾问有限公司总经理林道防，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技术总监肖斌、副总经理荣嘉娜、副总经理李红红、副总经理李刚、副总经理范永文出席了会议，全体职员参与了述职会议。

与往年的述职大会一样，由职员对过去一年的工作成绩进行总结，深刻分析了工作中存在的问题和不足，对公司的发展和管理提出一些意见和建议，对未来一年的工作做出计划和展望。但与以往不同的是 2018 年公司高层根据公司的发展情况进行了部门重组。想必对每一位职工来说 2018 年都是全新的一年，自我挑战的一年！

会议上，领导们认真的聆听各职员的述职报告。没有想象中沉重的气氛，反而时不时充满了欢笑。每位职员都有着自己独特的表达方式，虽然只是短短几分钟的述职，但能感受到他们的用心，感受到大家过去的一年里在正理的舞台上都交了一份不错的作品。述职会议的举行，目的在于总结思考、让交流飞扬、让成就共享。每一位述职人员精彩汇报后都迎来同事们的阵阵掌声。最后，刘刚副董事长在会上也提出了一些建议以及对公司员工的勉励。述职结束后由公司全体参会成员结合日常表现进行不记名打分，作为年度考核成绩，将考核过程公开化、透明化。

- **我司召开 2017 年度工作总结暨表彰大会**

2018 年 2 月 3 日下午，海南正理集团 2017 年度工作总结暨表彰大会在海景湾大厦 20 楼顺利召开，会议由徐嘉潞副总经理主持，海南正理集团董事长刘海涛，副董事长廖攀武、刘刚，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总经理王云松，海南正理土地规划有限公司总经理卢瑞明，海南正理项目投资顾问有限公司总经理林道防，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技术总监肖斌、副总经理荣嘉娜、副总经理李红红、副总经理李刚、副总经理范永文，海南正理项目投资顾问有限公司副总经理颜淑英出席了会议。

会议上，林道防总经理以海南正理项目投资顾问有限公司编制的《嘉积城区福海路市政工程项目可行性研究报告》荣获海南省 2016 年度优秀工程咨询成果三等奖为开场，用轻松幽默的语气向大家讲述了咨询公司在过去的一年的成长，他还强调继续学习考证的重要性，并希望在新的一年里能与同事们一起携手并进！

在 2017 年里，海南正理土地规划有限公司已经成功取得了乙级资质。卢瑞明总经理的“小荷才露尖尖角，早有蜻蜓立上头”让我们看到规划公司过去一年的成长，也对它未来的一年充满了希望。

接着王云松总经理详细阐述了评估公司一年的工作，从大项目到日常业务，从大家到小我，对业务有肯定，对员工有表扬。也为我们分析了受政策所影响的局势以及公司发展中的不足，希望大家能够正视不足并努力提升自己。最后，王云松总经理对 2018 年的工作里做出了展望，并告诉大家在新的一年里我们将会面对更多艰辛的挑战，但这也正是“正理”被外界所肯定的一种体现。

刘刚副董事长对公司一年的情况做了详细的分析，表扬成绩，也点明不足。希望在未来各子公司能够紧密联系，通过资源共享来提高公司绩效，也希望我们迎难而上，表现出“正理人”的真正勇气！

会上宣布了新一年的任命通知，陈伟荣升海南正理项目投资顾问有限公司副总经理，吴映如、王明珠荣升海南正理土地评估有限公司、海南正理房地产估价有

限公司总经理助理，同时，还有此前通过竞岗脱颖而出的李佳、张美红两位同事也分别荣升为部门经理。他们各自发表了就职感言，能感受到他们难以言喻的激动心情，也希望自己能为“正理”的发展增添一份力量。随后，2017 年度集团优秀员工以及优秀团队名单相继出炉，领导们以朴实而中肯的点评肯定每一位获奖员工，每一个奖项都是实至名归。

会议最后，刘海涛董事长发表讲话，再次强调了人才战略的重要性。他表示，一个企业的品牌内涵、品牌文化、品牌力量和品牌价值，是企业真正的竞争力，也是一笔巨大的精神财富。在时代不断地跃进里，我们要以“不忘初心、砥砺前行”的信念将“正理”发展成百年老店并传承下去。讲话最后，他以“船与人生”中的一段话告诫大家要把握人生，珍惜人生，赋予自己人生意义。话虽简单，但做到实属不易，希望员工们能用自己的行动去诠释这段话的意义。

工作总结暨表彰大会结束后，海南正理集团的高层领导及全体职工一起共享晚宴。在宴会上，我们一起共举成就的酒杯，在欢声笑语中回顾这一年大家所付出的努力及收获！

正理文化

培训与学习

2017 年，我司制定了每月定期培训机制，由公司资深技术人员、估价师等根据不同主题进行培训，针对员工开展了城镇土地估价规程讲解、土地估价报告的撰写、房地产估价报告的撰写、浅析抵押报告日常出现的错误、房地产征收估价、2017 年房地产估价考试中的案例分析题、土地估价方法的选取及应用、房地产估价方法选取原则及应用等多方面的主题培训；结合日常工作和经验，培训内容涉及估价的方方面面，旨在提高员工的技术水平和综合素质。除公司内部的培训外，为加强与外界的交流与学习，鼓励公司员工走出去，公司还提供了参加省外相关培训和学习的机会。

为了同步检验培训的效果，我司还组织了不定期的考核活动，旨在了解我司估价人员的业务能力，通过考核对平时培训内容加深印象和理解，也让估价人员对自身的专业水平进行全面的审视，以便于制定具有针对性的学习计划，弥补自身的不足，为今后工作的开展奠定良好的理论基础。

王云松总经理授课

肖斌技术总监授课

培训现场

考核现场

2017年重点课题项目情况

土地定级及基准地价项目

在 2017 年开展的海南省各市县城镇土地定级及基准地价更新中，我司承担了 10 个市县的更新工作。截至目前，三亚市、陵水县、文昌市、五指山市城镇土地定级及基准地价已公布并实施；海口市现已通过，拟上报省政府；琼海市、昌江县、屯昌县、乐东县、白沙县已通过验收；由我司承担的海南省文昌市农村集体建设用地土地定级及基准地价已于 2017 年 12 月 18 日公布实施。此前，我司已承接过海南省多个市县的多次城镇土地定级及基准地价更新，更新成果获得了社会的普遍好评。

海口市国家级城市地价动态监测

受中国土地勘测规划院及海口市国土资源局共同委托，我司自 2010 年起作为海口市国家级城市地价动态监测项目的技术承担单位，牵头海口市 12 所评估机构共 22 名优秀估价师按季度进行监测点的信息采集和成果上报工作。经过多年的项目调整和努力，该项目在 2013 年、2014 年、2015 年全国 105 个城市的综合评比中位于“良好”一列，在 2016 年的综合评比中被评为“优秀”，排名第 32 位，取得了较好的成绩。

国有建设用地供应计划和商品住宅用地计划编制项目

国有建设用地供应计划是政府利用土地政策调控宏观经济的一项手段，制定供应计划对国有建设用地的科学、合理供应起到了十分重要的作用。自 2011 年起，我司陆续受海口市、东方市、屯昌县、琼中县、白沙县国土部门委托，完成了 2011 年—2017 年多个年度各市县供应计划编制工作。2016-2017 年，根据省政府要求，各市县需要编制商品住宅用地计划，我司承担了海口市、白沙县的商品住宅用地计划编制工作。

商业存量房交易计税系统建设项目

自 2014 年来，我司陆续承担了海口市、三亚市的商业存量房交易计税系统建设项目。2016 年，经过大量而详实的外业调查、内业测算和建模、成果的论证和调整等工作，海口市、三亚市的项目成果于 2017 年 9 月 1 日正式上线运行，2017 年 10 月通过评审验收。商业存量房交易计税系统是我司继住宅存量房交易计税系统建设项目后的又一个重要计税系统项目，在住宅项目积累的经验和数据基础上，深入的研究了商业存量房的建模技术路线，在海南省尚属先例。

城市建设用地节约集约利用评价及更新评价

自 2015 年，我司承接了文昌市城市建设用地节约集约利用初始评价，2016-2017 年期间由我司继续承担文昌市年度区域更新评价工作，成果分别于 2016 年底和 2017 年底上报。中心城区建设用地集约利用潜力初始评价成果于 2017 年 6 月底上报。

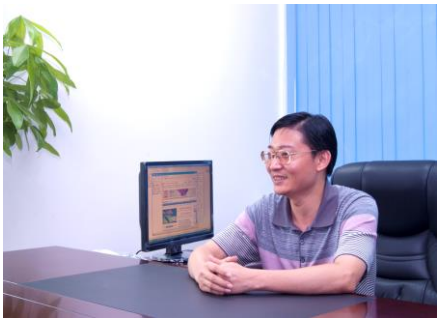
（下转第65页）

集团领导简介

✡ 刘海涛

海南正理集团创始人之一，海南正理集团董事长，现兼任海南省土地估价师协会副理事长。注册房地产估价师、土地估价师、英国皇家特许测量师（RICS）、香港测量师学会专业会员、土地招标拍卖主持人、高级工程师、工学硕士，海南省土地估价师协会专家库专家，海南省房地产价格评估专家委员会委员。从事评估行业20年来，主持参与海南省多项重大评估项目及课题研究，积累了丰富的房地产、土地评估的经验，是海南省估价行业的领军人物之一。

✡ 廖攀武



海南正理集团创始人之一，海南正理集团副董事长，现兼任海南省土地估价师协会理事。注册房地产估价师、土地估价师、香港测量师学会专业会员、土地招标拍卖主持人、土地登记代理人，中国土地估价师协会专家库专家，海南省土地估价师协会专家库专家，曾多次担任中国土地估价师协会土地估价报告初审专家及海南省土地估价师协会土地报告评审专家。从事评估行业多年来，主持参与海南省多项重大评估项目，专业研究各项行业技术要求，积累了丰富的房地产、土地评估的经验。

✡ 刘　刚

海南正理集团创始人之一，海南正理集团副董事长。土地估价师、注册拍卖师，国有土地招标拍卖挂牌主持人、国土资源部国有土地招标拍卖挂牌主持人考评员、海南省拍卖行业协会副会长、中国拍卖行业协会会员。从事评估、拍卖行业多年以来，参与主持过多项重大评估拍卖项目，积累了丰富的评估拍卖经验，尤其拍卖方面业绩突出，总拍卖场次超过 100 场，公司总拍卖成交额达到 40 亿元人民币，为海南国有资产保值增值做出了贡献。

✡ 王云松

2003 年入职，海南正理集团副总经理，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法人代表兼总经理，海南省房地产估价与经纪人协会副会长。注册房地产估价师、注册房地产经纪人、土地估价师、土地登记代理人、香港测量师、国际房地产咨询师，海南省土地估价师协会专家库专家、中国土地估价师与土地登记代理人协会资深会员。从事评估行业 10 多年来，主持参与了海南省 18 市县城镇土地定级及基准地价更新评估工作、城镇地价动态监测、多个市县的存量房交易计税基准价评估等多项重大评估项目，积累了丰富的房地产、土地评估经验。

✡ 林道防

2002 年入职，海南正理集团副总经理，海南正理项目投资顾问有限公司总经理。注册房地产估价师、土地估价师、招标师、中级工程师、中国土地估价师协会专家库专家、海南省土地估价师协会专家库专家。从事评估行业 10 多年来，组织参与海南省多项重大评估项目，积累了丰富的房地产、土地评估的经验，曾多次担任中国土地估价师协会土地估价报告初审专家。此后转战项目投资咨询业务领域，构建专业工程咨询人才队伍及一流咨询服务体系，组织完成省内多个大型重点工程咨询项目，为各级政府、投资商、项目业主在项目选择、选址、项目建设及管理等方面提供了投资决策依据，带领咨询队伍开拓了另一片新的市场。

✡ 卢瑞明

2001年入职，海南正理集团副总经理，海南正理土地规划有限公司法人代表兼总经理，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副总经理，土地估价师。从事评估行业10多年来，主持参与了海南省18市县城镇土地定级及基准地价更新评估工作，城镇地价动态监测等多项重大评估项目，积累了丰富的房地产、土地评估经验。现带领海南正理土地规划有限公司在向土地规划业务领域开拓。

✡ 肖　斌

2009 年入职，海南正理集团副总经理，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技术总监。注册房地产估价师、土地估价师、国际不动产咨询师、香港测量师、海南省土地估价师协会专家库专家，曾多次担任海南省土地估价师协会土地报告评审专家。擅长上市资产评估、国有企业改制、企业资产重组、公司股票 IPO、股权置换等资产、房地产、土地评估项目。作为重要的技术力量参与了我司多个重点项目的技术路线制定与技术指导，为提高我司报告质量发挥着不可估量的作用。

✡ 荣嘉娜

2004年入职，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副总经理，现兼任海南正理项目投资顾问有限公司副总经理。土地估价师、注册房地产估价师、注册咨询工程师、国际不动产咨询师。从事评估行业10多年来，擅长研究行业技术规范，在繁琐的评估工作中总结与提炼，为提高我司报告质量起着重要作用，多次荣获我司“优秀估价师”称号。同时还组织参与了海南省多项重大评估项目，积累了丰富的房地产、土地评估的经验。

正理文化

☼ 李红红

2002入职，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副总经理，现兼任三亚办事处主任。土地估价师、注册房地产估价师。从事评估行业10多年来，组织参与海南省多项重大评估项目，积累了丰富的房地产、土地评估经验，多次荣获我司“优秀估价师”称号。带领三亚办事处在三亚市开拓业务市场，树立良好的信誉，为公司创造了良好的收益。

☼ 李　刚

2005年入职，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副总经理。土地估价师，从事评估行业10多年以来，主持实施了城镇土地定级及基准地价更新评估项目、统一年产值及青苗地上附着物标准更新调整项目、存量房计税系统建设项目、Redas 自动估价系统建设项目等。善于技术钻研和创新，为我司多个重点项目立下汗马功劳，在重点课题项目中积累了丰富的行业经验。多次荣获我司“优秀估价师”称号。

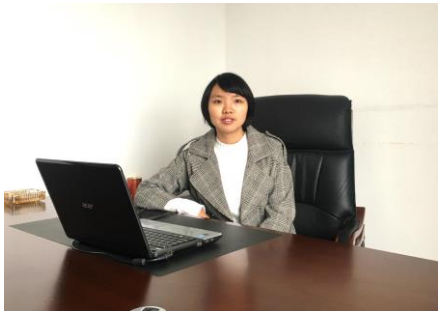
☼ 范永文

2007年入职，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副总经理。房地产估价师、国有土地招标拍卖挂牌主持人、国家注册拍卖师、国家注册招标师，从事评估拍卖行业以来，一直致力于国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让以及土地、房地产评估等工作，积累了丰富的房地产、土地评估经验。

☼ 颜淑英

海南正理项目投资顾问有限公司副总经理，注册咨询工程师、土地估价师、中级建筑经济师、管理学硕士研究生。2009 年入职海南正理集团，先后从事土地评估、房地产估价、项目投资咨询等工作。从事项目投资咨询行业多年以来，熟悉项目可行性研究，负责项目投资咨询顾问公司的核心部门领导工作，并组织完成了公司多个重要咨询项目，拥有深厚的专业功底和丰富的行业经验，对待工作沉稳、严谨，时常得到客户的认可及赞赏。

☼ 陈　伟



2011 年入职，海南正理项目投资顾问有限公司副总经理，第一专业土地资源管理专业、第二专业土木工程专业，注册造价工程师、注册咨询工程师、土地估价师、二级建造师。先后从事土地评估、房地产评估、工程咨询等工作，多次荣获公司“优秀员工”称号，在工程项目可研、初步设计及概算、实施方案及概算等工作有丰富的经验。负责编制的《嘉积城区福海路市政工程项目可行性研究报告》荣获海南省 2016 年度优秀工程咨询成果三等奖。

☼ 徐嘉潞

2007 年入职，海南正理集团副总经理，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副总经理，主管人事部、办公室日常业务，负责公司人力资源工作的规划，建立和执行招聘、培训、考勤、劳动纪律等人事程序和规章制度，协调公司各部门有效的开发和利用人才，满足公司的经营管理需要，努力为员工创造一个舒适的工作环境。

☼ 刘佳美

2001 年入职，海南正理集团财务总监。土地估价师，主管财务部，负责公司的财务管理、成本管理、预算管理、会计核算等工作，根据集团发展战略和发展目标建立适合集团公司经营管理需要的财务管理和资本运营体系，保持公司财务运作的顺畅，加强了公司经济管理，提高了经济效益。

（上接第 61 页）

单位地区生产总值建设用地使用面积下降目标评估

2017 年，我司承接了海口、东方、乐东、白沙、屯昌、琼中、五指山等 7 个市县的 2016 年度单位地区生产总值建设用地使用面积下降目标完成情况评估，成果于 2017 年 10 月底完成。该项目旨在掌握单位地区生产总值建设用地实际情况，找出土地粗放利用、投入产出低的原因，全面总结经验，提出土地节约集约利用建议。

房地产类项目可行性研究

我司与华润、碧桂园、海航、合甲地产、南国置业等大型房地产开发公司建立了良好的合作关系。2017 年先后合作完成了约 30 个房地产项目核准申请报告和项目可行性研究报告，为各企业的投资决策、各市县发改委立项批复及银行审批贷款提供了依据。

政府投资类项目建议书及可行性研究

我司与海口市秀英城投公司、海口市美兰区住建局、海口市琼山区城投公司、屯昌县教育局、文昌市教育局、东郊镇人民政府、琼海市教育局、东方市教育局合保持着良好的合作关系，2017 年先后完成了建筑类、市政类约 150 个政府投资项目的建议书及可行性研究报告。经过对各个项目建设的必要性、可行性、社会效益、经济效益、生态效益以及建设规模与投资的合理性进行了充分的论证和测算，为政府投资项目决策提供依据。

可研评估、初步设计（实施方案）及概算评审

建设项目评估评审是专家参与科学决策的重要环节，由资深专家对建设项目政策的合规性、工程技术的可行性、投资规模的可靠性进行论证，为各市县发改委对建设项目的审批提供参考依据。

自从 2016 年起，我司开始进行可研评估、初步设计（实施方案）及概算评审业务，先后与文昌市发改委、文昌市教育局、定安县发改委、定安县教育局、琼海市发改委、东方市教育局、东方市园林管理局、五指山市发改委、儋州市市政管理处、儋州市人民法院等多个政府部门合作完成近 150 宗评估评审项目。

海南正理集团公司简介

海南正理集团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、海南正理项目投资顾问有限公司、海南正理土地规划有限公司四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、房地产自动估价、房地产项目策划、土地登记代理、投资项目咨询、可行性研究、土地整理规划、土地登记代理等综合性服务。现有员工共计 100 余名，其中从事土地、房地产和项目投资咨询策划工作多年、具有丰富实践经验的土地估价师 14 名、注册房地产估价师 17 名、注册咨询工程师 8 名。

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与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 9 年荣获 A 级资信土地评估机构，其中在 2017-2018 年度 A 级资信土地评估机构中排名全国第 31 名。2015 年 7 月，中国土地估价师与土地登记代理人协会公布 2015 年第一批不动产登记代理中介机构名单，海南正理土地评估有限公司荣获动产登记代理中介机构资质，标志着我司正式进入土地登记代理业务领域。

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，具有建筑专业乙级资质；市政公用工程（市政交通）、其他（土地整理）、农业等三个专业丙级资质，服务范围包括规划咨询、评估咨询、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。

海南正理土地规划有限公司成立于 2013 年 6 月，具有土地规划乙级资质可在海南省范围内从事土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及其他专项规划编制、设计、论证、水土保持方案、生产建设项目土地复垦方案等的编制和咨询，农用地分等定级、农用地经济咨询等。

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、海南省土地估价师与经纪人协会副会长单位、海南省土地估价师与土地登记代理人协会会长单位、海南省土地学会会员单位、海南省房地产估价与经纪业协会副会长单位、海南省工程咨询协会会员单位。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称：海南正理房地产估价有限公司
法定代表人（执行事务合伙人）：王云松
住所：海口市滨海新村588号海景湾大厦主楼17层
统一社会信用代码：91460000713855543L
备案等级：壹级
证书编号：【2017】琼建审房估证字第1014号
有效期限：2020年12月04日止

发证机关（公章）
2017年12月04日

土地评估中介机构
资信等级证书

资信等级：A级
机构名称：海南正理土地评估有限公司
法定代表人：王云松
资信年度：2017-2018年度
资信编号：2017A-031

发证单位：
二零一七年 月 日

中国土地估价师与土地登记代理人协会制

土地评估中介机构
注册证书

机构名称：海南正理土地评估有限公司
法定代表人：王云松
工商注册号：（统一社会信用代码）91460000780725343E
机构地址：海口市滨海新村588号海景湾大厦主楼17层
执业范围：全国范围内从事土地评估业务
有效期限：2021年6月30日
注册号：A20114600

注册单位：
2018年 月 日

本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考评合格证明同时使用。

中国土地估价师与土地登记代理人协会制

工程咨询单位资格证书

单位名称：海南正理项目投资顾问有限公司　资格等级：乙级

专业　服务范围
建筑　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

以上各专业均涵盖了各专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位，具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力；取得评估咨询资格的单位，具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

证书编号：工咨乙12620100001
证书有效期：至2020年08月16日

2015年 月 17日

中华人民共和国国家发展和改革委员会制

工程咨询单位资格证书

单位名称：海南正理项目投资顾问有限公司　资格等级：丙级

专业　服务范围
建筑　规划咨询、评估咨询
市政公用工程（市政道路）　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、评估咨询
其他（土地整理）、农业　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

以上各专业均涵盖了各专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位，具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力；取得评估咨询资格的单位，具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

证书编号：工咨丙12620100001
证书有效期：至2020年08月16日

2015年 月 17日

中华人民共和国国家发展和改革委员会制

海南省土地规划机构等级证书

机构等级：乙级
证书编号：2017002203
单位名称：海南正理土地规划有限公司
法定代表人：卢瑞明
授权法人：
工商注册号：91460100069654803A
执业范围：海南省范围内
有效期限：2017年8月16日至2019年8月15日

发证单位：
二〇一七年八月十六日

联系方式：

集团邮箱：hainanzhengli@126.com

集团网址：http://www.hnzhengli.com

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

海南正理土地规划有限公司

地址：海南省海口市滨海新村 588 号海景湾大厦主楼 17 层

联系人：王云松（13976909503）

卢瑞明（13876681855）

电话：（0898）36326211、36631578

传真：（0898）36326212

海南正理项目投资顾问有限公司

地址：海南省海口市美兰区万兴路 1 号兆南丽湾尚海轩 3004 室

联系人：林道防（13876078528）

电话：（0898）66269984

传真：（0898）66265224