

## 海南楼市再调查

# 投资客深度套牢 库存压顶消化难

□本报记者 蒋文革 张昊



CFP图片

## 投资客“基本全线被套”

随着一些城市楼盘出现较大幅度降价,房地产行业的风险再度引发讨论。海南由于独特的地理位置和自然资源,一直都是国内各大开发商与楼市投资人群关注的热点区域。中国证券报记者近日在海南走访时发现,海南楼市经过连续几年降温,已经逐渐回归理性,目前海南楼市投资客基本绝迹,连续多年的投机投资冲动之后,使得岛内楼市库存巨大。虽然国际旅游岛建设已经启动4年有余,但海南多个地方的配套设施亟待完善,这使得海南大量主打养生度假的楼盘拥有的仅仅是一堆钢筋水泥。

价格从每平米13万元跌到每平米5万元,最具代表性的海南三亚高端项目凤凰岛在经历了连续多年的断崖式下跌后,价格终于趋稳。这也意味着在2010年爆炒国际旅游岛规划时入市的投资者们损失惨重。

“2010年入市的那部分投资客,目前基本上是全线被套的状态,”关注海南楼市十余年的世联行华南顾问拓展部总监李函泽对中国证券报记者表示。对于实力稍强的投资客们而言,还能抵挡一些时日,而对于那些实力薄弱的投资者而言就只能割肉退场。问题是,目前三亚的楼市“有价无市”,虽然市面上充斥着各种二手房源,但真正的成交并不多。“一旦被套,就很难抽身而退,”李函泽说。

不仅曾经被投资者火热追捧的三亚,在海南岛内的内陆区域,房价与2010年的高峰期相比

也有较大降幅。定安县,位于海口以南40公里处,海南东线高速从这里穿过。就在定安县政府周围,分布着数个规模不一的楼盘。由于地处内陆,3月初的定安气候宜人。也正是因为远离海岸线,定安的楼盘没有海景资源,因此这里的房价只有海口市的一半,几乎是陵水等地海景楼盘价格的五分之一。

“我们这个楼盘2010年开盘时价格每平米要5000多元,如今只需要每平米4000多元”,定安县政府附近一处楼盘的售楼员对中国证券报记者表示。虽然这一楼盘多数房源已经售罄,但是小区少有人居住。“当年的投资客可能会有‘想哭’的心情,不仅没赚到钱,而且定安的二手房很难卖出。”这位入行不久的售楼员对中国证券报记者说出了实话。

另一处临近楼盘的情形更能说明定安开发商

的窘境。在这座由某东北国企地产商开发的楼盘入口处,一栋住宅的醒目位置贴有“本栋4-12楼有房出售”的横幅。售楼员介绍,这是由于这一项目拖欠了部分工程款,开发商不得已拿出部分房源抵债,而工程方也只能在此兜售房源变现。很明显,定安的开发商获利有限。由于供应巨大,这里的销售人员已经习惯了看房者一次比较多个楼盘的习惯。“既然来了就多看几个楼盘,慢慢比较,”售楼员说。

中国指数研究院的数据显示,海南楼市最具代表性的海口和三亚的房价已经开始回落。海口的住宅均价从2010年的每平米8000元左右,在2011年快速攀升至接近每平米10000元,而2013年已经回落至每平米9159元,跌幅近10%。三亚住宅的均价也在2012年触顶后开始回落,三亚2013年住宅均价每平米为2.2万元,与上年相比下跌7%。

## 库存压顶 消化不易

一面是失去上涨动力的房价,另一面则是巨大库存。

海南房地产市场究竟有多少库存,虽然这一数字尚没有权威统计,但是从海南目前闲置的土地就能看出未来海南将有多大楼市供应。在目前海南岛内楼盘遍地开花的情况下,海南依然有巨量的闲置土地。根据海南官方公布的数据,目前海南闲置的土地高达13.06万亩,其中主要是住宅和商服用地。

在距海口市区20公里的澄迈县老城经济开发区,当地售楼员介绍,目前当地正在开工的楼盘多达76个,还有大量的待开工楼盘。“在老城,有一些土地在上个世纪90年代就卖出去了,现在都没有开工。”目前老城还有多个大型楼盘在建,中国证券报记者看到,其中一个楼盘占地面积高达200万平米。目前该楼盘四期已经开盘,而一期仍然有房源在售。

投资客的撤退改变了海南房地产市场的生态,售楼员们也习惯了出于度假、避寒目的的看房

者,这些看房者没有了当初投资客的大手笔。这里的开发商也尽量快速适应,海南内陆区域的楼盘没有临海豪宅的宣传,很多楼盘的最大户型也只有80多平米。当地最流行的户型是50平米左右的一房两厅,总价30万元左右也在一些来自北方的过冬者的接受范围之内。

“目前海南楼市的整体局面是暗中降价。”一位海南房地产人士介绍,在陵水等地的大型海景楼盘中,开发商会定期拿出一定的特价房源,表面上多数房源还保持原价,但是多数房源的实际售价都有较大议价空间。“陵水海景房的实际价格已经比之前超过2万元的水平下降20%左右。”

“很多海南的开发商比较着急,虽然一些项目的土地成本不高,但缓慢的去化速度会拖累他们的资金,”上述海南地产人士说。然而,国内购房者对于海南房产的热情已经慢慢减退。“海南房产的需求有着很大的弹性,当赚钱效应、国际旅

## 配套短板打击市场热情

他感到矛盾的是,海南多数区域的配套都不完善,并不太适合来自城市的人们生活居住,这将直接影响项目的销售,因此这位老板也不敢贸然拿地。

2010年前后,定安的房价从每平米1000多元迅速攀升至每平米5000多元。4年过去了,如今的定安除了楼盘遍地开花之外,似乎没有发生太多变化。当地唯一的一处旅游景点,仅仅被评为AA级。当地的基础设施依然薄弱,虽然已有多个大型房地产项目竣工,但天然气管道依然没有铺设完成。很多楼盘的居民买菜还都需要乘坐公交车。一些楼盘不得已为居民自建社区餐厅,但是对于那些从东北等地前来过冬的老年人而言,他们并不能适应一日三餐在餐厅用餐的生活。

游岛预期增强时,似乎整个中国的购房者都可以成为海南房产的需求者。但是当这些效应减退时,人们的购房热情又很难再度提起,特别是对于第一批在海南买房的人而言,当热带风光的新奇逐渐褪去之后,他们发现在海南拥有房产并不像开发商说的那么美妙,海南尚未完善的配套设施对于生活在大城市的人们而言很不方便。现在,人们对于海南房产的需求似乎已经不那么强烈了。”

海南楼市的库存有多少?2013年初海南省住建厅官员对媒体表示,目前海南房地产市场的实际潜在供应总量约5000万平方米,此时并未计入2012年新增供应。根据搜房网的数据,2013年海南省全省商品房共计成交725.2万平方米。这意味着,如果从2013年起海南不再出让住宅用地,现有的库存还需要消化7年。而中国指数研究院的数据则显示,2012年和2013年,仅海口、三亚、保亭、陵水、文昌五地出让的土地规划建筑面积就超过1800万平方米。

老城的情况与定安相比稍好,因为老城本身就是有一定历史的小镇。但是老城拥有的配套也仅仅是一个小镇的配套,与真正的度假养生设施有着较大差距。在老城,不难发现当地政府对于开发商的热情,在老城经济开发区管委会的大楼顶部,“来投资、来开发、您发财、促发展”的标语十分醒目。而在老城经济开发区管委会的网站上,企业介绍一栏也全部都是当地的楼盘。

“海南楼盘的很多配套还是要依靠开发商,地方政府在拿到了土地出让金之后,建设配套设施并不积极,如果海南的度假养生配套设施能够真正建设起来,真正达到国际旅游岛的水平,海南房产的境况会好很多。”一位海南房地产人士说。

## 海南旅游地产“使用权分割”不易

□本报记者 张昊

面对越来越多的海南空置旅游地产项目,房地产业内开始寻求解决之道。于是,“使用权分割”的概念在海南旅游地产圈中提出。这种国外旅游地产常见的经营模式,对于海南旅游地产有一定的借鉴价值。但在经过一定尝试后,海南房地产人士发现,这一概念在海南落地并不容易。

### “分时度假”概念诱人

使用权分割,指的是旅游地产将使用权分割销售,让顾客可以分享某个度假资产的不同时段。以这种模式销售的旅游地产项目,将其使用权分成若干周次,以会员制的方式一次性出售给客户。这种模式不仅可以提高资源的使用效率,与持有不动产相比,消费者也可以节省一定度假成本。这种模式在房地产业内有一个专有名词:分时度假。

资料显示,目前全球已有60多家“分时度假”集团,4500多个采用分时制度的度假村,分布在81个国家,来自124个国家的400多万户家庭购买了度假权。分时度假房地产业已成为年营业额65亿美元的全球产业。中国巨大的“分时度假”消费市场潜力正日益显现。

对于开发商而言,使用权分割销售模式的好处显而易见。以这种模式销售的物业,往往能够比以完整产权销售卖出更高的价钱。以美国市场的一栋度假别墅为例,一套原来只能卖25万美元的度假物业,分割使用权以后的卖价一般要高达100万美元。因为热门时段与冷门时段都能卖出相应的价钱。在成熟的市场,各个旅游物业的使用时间甚至能够交易,这相当于将旅游地产金融化。与此同时,逐渐从房地产投资热中走出的国人发现,在拥有一处旅游物业之

后,使用效率并不高。持有一处度假物业与人住度假酒店相比明显更不划算。“如果海南的‘使用权分割’模式能够发展并完善,海南大量空置的旅游地产有可能被激活,”世联行华南顾问拓展部总监李函泽对中国证券报记者表示。

### 分割使用权存在障碍

不过,包括李函泽在内的地产人士都认为,由于海南楼市近年来超速发展,在海南尝试发达国家通行的分割使用权,还存在诸多障碍。

“目前海南的酒店也呈现过剩状态,因此即使‘使用权分割’模式能够推广,也不一定能够激发有效需求,”海南锦诚房地产咨询策划有限公司董事长王路表示。在王路看来,已经供应过剩的海南旅游地产并不能依靠分割使用权就能找到出路。他认为,分割使用权至多在一个楼盘项目一部分实践,目前多数旅游地产还要出售产权来消化。

实际上,曾经兴起的产权式酒店就已经具备了“分时度假”的雏形,但遗憾的是海南的产权式酒店并没有顺利发展。“产权式酒店对于服务质量的要求非常高,如果按照分割使用权的模式进行管理,服务的难度将更大。海南旅游地产多年来都是重开发、轻服务,因此并不具备发展分时度假的基础。”若要海南的旅游地产真正得到“拯救”,还要依靠经济发展。“只有来海南度假而不是投资的国人多了,海南的旅游地产才能够得到真正消化,包括使用权分割在内的现代旅游地产模式才能发展起来。”

“至少在目前,海南的旅游地产正面临整合,那些不懂旅游又没有营销资源的中小开发商在海南赚钱越来越困难,等待他们的不是被迫退出就是被整合,使用权分割不能为他们解决问题,”王路说。

### ■ 记者观察

## 旅游在左 地产在右

□本报记者 张昊

海南国际旅游岛建设启动3年有余,如今的海南与当年人们憧憬的国际旅游岛还存在一定差距。与此同时,岛上大量空置的度假楼盘以及渐趋理性的楼市正在告诉人们,旅游岛不是地产岛。及时矫正旅游业与房地产的关系,对于未来海南国际旅游岛的建设颇为必要。

2010年起海南楼市掀起的投资热潮有着一定外在因素,彼时全国房价都在快速上涨,国际旅游岛规划的出台以及海南得天独厚的自然资源,使得海南的物业被赋予更高的上涨预期。飞速上涨的岛内房价形成了通胀效应,使全国的投资者蜂拥而至。而东三省等地区的人群一直都有在海南购置度假物业的传统,多种因素叠加,海南楼市发展超速也在情理之中。

海南当地政府也存在利用土地财政激活岛内基础设施建设的需要,这可能是海南楼市快速发展的内在因素。事实上,时至今日海南依然是一个农业省份,当地人口多数依靠农业及相关产业就业。海南基础设施建设需要大量资金,而土地财政为其提供了资金。应该承认的是,近年来岛内基础设施建设取得显著成绩与土地财政提供的资金支持不无关系。

就是在这样的内外因素相互作用下,海南房地产市场成为国内供应过剩最明显的市场之一,直至目前,供应的增速依然快于需求增速。必须指出的是,即便房

地产成为海南的支柱产业有一定的必然原因,但是将房地产凌驾于包括旅游在内的其他重要产业之上,必将是一种本末倒置的发展模式。

房地产超速发展为海南带来影响显而易见。在海景资源最为集中的海南岛东线区域,优质的沙滩与海景资源基本被房地产项目占据殆尽,那些风景秀丽的海岸被圈成支离破碎的私家沙滩。不得不说这些海景楼盘已经透支了这些区域未来的旅游业发展前景。在一些原本经济欠发达的区域,房地产的进驻在改变当地街道面貌的同时,当地生活设施建设并没有同步提升,这使得购房者在当地度假养生成为空谈。另一方面,虽然开发商的征地令部分岛内原住居民的经济状况有了明显改善,但是多数内陆区域的原住民收入依然没有明显改善。

值得肯定的是,海南当地政府已经看到了房地产超速发展的弊端,已经着手对岛内的房地产业做出一些限制。2013年10月,海南省政府出台了专门文件《海南省人民政府关于促进房地产业持续健康发展的若干意见》,文件对海南的房地产发展提出了具体规定。这些规定包括,沿海区域自平均大潮高潮线起向陆地延伸最少200米范围内不得建设房地产项目;“适当降低纯商品房开发的比例”;加强商品房项目配套设施建设监管”。如果这些规定能够真正落实,海南岛实现从“地产岛”到“旅游岛”的真正转变就大有希望。

证券代码:002328 证券简称:新朋股份 公告编号:临2014-014

## 上海新朋实业股份有限公司 2014年度第二次临时股东大会决议的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

特别提示:

- 1.《上海新朋实业股份有限公司(以下简称“公司”)于2014年2月27日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及公司指定信息披露网站“巨潮资讯网”(www.cninfo.com.cn)上刊登了《公司关于召开2014年度第二次临时股东大会的通知》,定于2014年3月18日上午9:30召开公司2014年度第二次临时股东大会;
- 2.本次股东大会为现场方式召开;
- 3.本次会议召开时间:2014年3月18日上午9:30
- 4.会议召集人:公司董事会
- 5.会议出席情况:

出席本次会议的股东或股东代表、委托代理人共计13人,代表有表决权股份232,084,527股,占公司总股本的95.157%。

现场会议由公司董事长宋琳先生主持,公司部分董事、监事和高管出席会议。国浩律师(上海)事务所律师此次股东大会进行见证。会议的召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定,会议合法有效。

二、提案的审议情况

本次股东大会无临时增加、否决或修改议案的情况,会议对下列议案进行了逐项审议,并以记名投票方式进行了现场表决,表决结果如下:

- 1.《关于选举沈晓青先生为公司第三届董事的议案》

根据《公司章程》的有关规定,公司董事会应由9名董事组成,在公司第三届董事会董事肖长春先生因个人原因辞职后,公司现有董事人数为8人。经董事长宋琳先生提名,公司

第三届董事会第2次临时会议审议通过,推选沈晓青先生为第三届董事会董事候选人,任期自聘用之日起至本届董事会任期届满之日止。

同意232,084,527股,占出席会议所有股东所持表决权100%;

反对0股,占出席会议所有股东所持表决权0%;

弃权0股,占出席会议所有股东所持表决权0%;

2.审议通过《关于出售持有的宁波杭州湾新区新朋汽车产业园有限公司全部股权的议案》

为致力于现有主营业务,全力发展汽车零部件及相关产业,公司董事会经慎重考虑,同意以人民币11.12亿元的价格向上海大众联合发展(宁波)有限公司转让宁波杭州湾新区新朋汽车产业园有限公司全部股权。本次交易将有利于公司迅速回笼投资资金,推动公司核心业务的发展,促进公司利润增长,提高资产的效益;同时,积蓄的资金为获取新的投资机会提供有力保障,为公司培养新的经济增长点,进而促进公司的持续、健康、稳定地发展。

同意232,084,527股,占出席会议所有股东所持表决权100%;

反对0股,占出席会议所有股东所持表决权0%;

弃权0股,占出席会议所有股东所持表决权0%;

三、律师出具的法律意见

国浩律师(上海)事务所律师对大会进行见证,并发表法律意见:本次临时股东大会的召集、召开程序及表决方式符合《公司法》及《公司章程》的规定,出席会议的人员及本次临时股东大会的召集人具有合法有效的资格,表决程序和结果真实、合法、有效。

四、备查文件

- 1.上海新朋实业股份有限公司2014年度第二次临时股东大会决议;
- 2.国浩律师(上海)事务所关于公司2014年度第二次临时股东大会的法律意见书。

特此公告。

上海新朋实业股份有限公司  
董事会  
二〇一四年三月十九日

证券代码:002131

证券简称:利欧股份

公告编号:2014-037

## 利欧集团股份有限公司 关于日立泵诉讼事项进展公告

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、本次诉讼事项的基本情况

- 1.2012年6月18日,利欧集团股份有限公司(以下简称“公司”)控股子公司无锡利欧泵业制造有限公司(以下简称“无锡锡泵”)向江苏省无锡市中级人民法院提起诉讼,请求判决解散日立泵制造(无锡)有限公司(以下简称“日立泵”)。江苏省无锡市中级人民法院于2012年6月21日出具了“(2012)锡商初字第82号”《江苏省无锡市中级人民法院受理案件通知书》。
- 2.日立泵在提交答辩状期间对案件管辖权提出异议,日立泵认为本案应当通过新加坡国际仲裁中心仲裁解决,请求法院驳回公司的起诉。日立(中国)有限公司亦对案件管辖权提出异议。江苏省无锡市中级人民法院于2012年10月10日出具了“(2012)锡商外初字第32号”《民事裁定书》。江苏省无锡市中级人民法院裁定:驳回日立泵对管辖权的异议;株式会社日立工业设备技术、日立(中国)有限公司无权提出管辖权异议。
- 上述事项的具体情况详见公司于2012年10月17日披露的《关于控股子公司诉讼事项进展公告》(公告编号:2012-062)。
- 3.在法院的调解下,诉讼双方拟和解,无锡锡泵与日立泵的日方股东株式会社日立制作所达成股权转让意向,无锡锡泵拟将持有的30%日立泵泵股权以人民币1.31亿元的价格转让给株式会社日立制作所。
- 2014年1月23日,无锡锡泵、株式会社日立制作所、日立(中国)有限公司和日立泵签署了《和解协议》。同日,无锡锡泵与株式会社日立制作所签署了《股权转让协议》。
- 公司于2014年1月24日召开的第三届董事会第二十九次会议和2014年3月16日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过了《关于签署<和解协议>的议案》、《关于出售日立泵制造(无锡)有限公司股权的议案》。

上述事项的具体情况详见公司于2014年1月27日披露的《关于签署<和解协议>及出售日立泵泵股权的公告》(公告编号:2014-009)、《第三届董事会第二十九次会议决议公告》(公告编号:2014-008)和2014年3月17日披露的《2014年第二次临时股东大会决议公告》。

二、本次诉讼事项进展情况

- 2014年3月18日,江苏省无锡市中级人民法院根据诉讼双方提供的《和解协议》、《股权转让协议》,出具了《民事调解书》,最终了结本案纠纷。主要内容如下:
- 1.本案案件受理费用人民币80元,减半收取人民币40元,由诉讼双方各承担50%。
- 2.无锡锡泵、株式会社日立制作所、日立(中国)有限公司和日立泵于2014年1月23日签署的《和解协议》符合有关法律规定,本院予以确认。当事人自愿接受本调解书的,不影响上述调解协议的效力。一方当事人不履行上述调解协议,另一方当事人可持本调解书向人民法院申请强制执行。
- 三、备查文件
- 1.江苏省无锡市中级人民法院“(2012)锡商初字第82号”《江苏省无锡市中级人民法院受理案件通知书》、江苏省无锡市中级人民法院“(2012)锡商初字第82号-3”《江苏省无锡市中级人民法院参加诉讼通知书》
- 2.无锡利欧泵业制造有限公司《民事起诉状》
- 3.江苏省无锡市中级人民法院“(2012)锡商外初字第32号”《民事裁定书》。
- 4.公司第三届董事会第二十九次会议决议;
- 5.2014年第二次临时股东大会决议;
- 6.《和解协议》;
- 7.《股权转让协议》;
- 8.江苏省无锡市中级人民法院“(2012)锡商初字第32号”《民事调解书》。

利欧集团股份有限公司董事会  
2014年3月19日