

怕楼荒更忧人潮

## 三亚楼市限购 纠结与坚守

□本报记者 刘兴龙 任明杰

10月7日,原本是三亚市计划宣布解除楼市限购的日子,然而这一天传来的消息却截然相反。历时4年多之后,限购政策已经从多数城市陆续消失,房地产市场85%依赖外地人的三亚市却成了唯一一个执行限购的二线城市。

从被媒体偷听捅破“放开限购”的窗户纸,到住建部门酝酿政策内容,最后又放弃解除限购的计划,三亚市楼市政策在剧烈的摇摆之后回到了原点。三亚市的纠结在于,放开限购虽然可以带来刺激作用,但是膨胀的商品住宅项目又违背了“高端、适度、有序”的地方发展原则。

“限购+限建”,三亚市看似主动戴上了房地产开发的枷锁,但从深层次原因来看,恰恰是对前些年当地商品住宅市场快速膨胀带来人口激增后果的修正。三亚市的旅游楼市正在经历从重住宅建设向以旅游度假项目开发为主转变的阵痛期。

“限购+限建”,三亚市看似主动戴上了房地产开发的枷锁,但从深层次原因来看,恰恰是对前些年当地商品住宅市场快速膨胀带来人口激增后果的修正。三亚市的旅游楼市正在经历从重住宅建设向以旅游度假项目开发为主转变的阵痛期。

## 历经摇摆 “限购”堡垒最终未破

9月30日,位于三亚市河东路的房地产交易中心显得十分安静,预售登记、交易办证的大厅里空空荡荡。而一墙之隔的三亚市住建局却是另一番景象,一份酝酿中的解除限购政策让该机构的官员们异常忙碌。

“接下来一句是,不需要再提供家庭住房情况证明……”,在三亚市住建局房产市场管理科略显拥挤的办公室里,科长朱洪林正在电话里与相关部门沟通解除当地楼市限购的文件措辞。按照日程安排,三亚市房地产主管部门被要求在10月6日前出具最终的促进房地产市场健康发展文件,因此解除限购的时限设定在了10月7日。

彼时,三亚市是除北上广深外,唯一一个坚持限购政策的二线城市。在“限购令”实施4年多之后,限购城市中的多数已经陆续退出,同省的海口市也在今年7月发文取消限购,因此,三亚市楼市限购政策调整看似顺理成章。

让人意想不到的是,变故来得非常快,紧急召开的三亚市政府会议改变了政策的走向。当晚19:40,三亚市房地产协会秘书长刘树国转告中国证券报记者:“住建局正在研究稳定房地产市场的相关政策,取消限购的政策还没有最终确认”。

这一消息最终在国庆假期的最后一天得到了证实。10月7日,三亚市住建部门对外表示:三亚市仍按照国家分类调控的要求,执行住房限购政策。历经波折,三亚市作为“限购令”的最后堡垒依然未被攻破。

从酝酿调整楼市政策,到最终放弃解除限购,三亚市纠结的政策摇摆背后到底有何苦衷?

就在这场“限购风波”前,9月28日哈尔滨第39届秋季商品房销售会开幕,海南三亚携手陵水、澄迈、文昌、五指山等市县推介当地的绿色生态房地产。“我们三亚市多数的商品房销售对象都是外地人,东北又是重点的销售地区,因此每年都会来这里推介。此后,我们还会再去山西推介。”作为三亚市房产项目推介的“领队”,三亚市房地产协会秘书长刘树国坦言,今年的楼市有了一丝寒意,“和全国的房地产市场类似,哈尔滨购房者的观望情绪比较浓。从现场来看,当地人对三亚市楼盘的关注度仍非常高,不过相比前几年有一些淡。”

正是在这次推介会上,刘树国私下交流时谈及了三亚市解除限购的话题,不成想被一位媒体记者碰巧听到。于是,一条几乎只有一句话的新闻见诸网络——“三亚楼市限购政策马上将要取消,取消限购文件正在走相关政府部门流程”。事实上,这并非是空穴来风,一份解除限购的方案早在一周前已经上报给了三亚市政府。

“每一年的11月到第二年的3月,是三亚市房地产销售旺季。我们之所以在这个时间节点考虑解除限购,主要是担心旺季不旺会导致房地产市场大幅下滑,进而影响当地的经济发展”,三亚市住建部门一位官员透露。

一位房地产业内人士表示,“目前二线城市几乎全线解除限购,三亚市决定维持原有政策的主要原因不是来自于政策敏感性的压力。从全国来看,除了北京、上海等超大城市之外,多数城市都存在着‘房地产依赖症’,三亚市也不例外,但是其作为一个旅游城市又有着特殊性,房地产市场与产业结构转型升级面临协调发展的难题。”

如今,维持限购政策木已成舟,三亚市即将到来的楼市旺季前景如何呢?三亚市房地产协会秘书长刘树国表示:“三亚市最近三年的年销售面积在120万—140万平方米左右,而商品房存量约为200多万平方米,房地产市场整体还是非常健康的。此外,今年的销售数据同比下滑有一些特殊性。2013年是三亚市近些年的楼市高峰,较前两年相比销售面积多了20万平方米左右,主要是受全国多个城市雾霾严重的影响,没有工业污染的三亚市吸引了大量的购房者。”



## 不忘教训 产业配套亟待夯实

解除限购还是不解除限购?到底什么时候解除限购?看似最应该解除限购的三亚陷入了反复纠结中。

刘树国在接受中国证券记者采访时表示,前三季度房地产下滑更大程度上是整体市场环境所致,与限购关系不大。三亚一位不愿具名的楼盘开发商告诉中国证券报记者,三亚限购政策基本上只适用于河西、河东区的普通公寓项目,受限影响的项目只有39个。虽然目前三亚的限购楼盘均有执行限购政策,但不少项目在操作上也有变通的地方,可以绕开限购。加上现在还没到旺季,即使现在放开限购,对楼市的提振作用也有限。

“所以,限购对三亚来说貌似是一个十分紧迫的问题,但实际上只是表面问题,根本问题是三亚市应该如何促进楼市的持续和健康发展。虽然现在舆论都把注意力集中到了限购上,但限购并不是三亚房地产的支点。对于三亚来说,房地产发展的真正支点是产业。”上述楼盘开发商告诉中国证券报记者。

早在2008年,三亚市常务副市长严之尧便指出,房地产业的持续发展,必须建立在坚实的产业经济基础上;房地产业的发展必须配合产业经济发展才能体现出真正的价值。他举例说,目前三亚一家效益好的五星级酒店年产值可达三亿元人民币,会源源不断地为政府提供税收,为当地经济社会的发展提供持续的动力。如果生产一般的商品房出售,短期内政府获得了巨大收益,但从长远看则失去了可持续的动力。

缺乏产业支撑已使三亚地产在上世纪90年代的海南地产泡沫中遭受过一次重创。据有关部门统计,1993年海南房地产泡沫导致产生总面积达1631万平方米的“半拉子”工程,闲置建设用地23788.5公顷,积压商品房455万平方米,停建的规划报建面积1631万平方米,沉淀资金500多亿元。房地产开发企业从高峰时的5000多家,最后剩下不到10%。当时700多万人的海南房地产积压量占全国的近十分之一。直到2007年下半年,海南省人民政府、建设部、财政部、国土资源部、人民银行等部门通力协作8年时间才将“泡沫”消灭。

2000年之后,三亚地产开始复苏,但由于依然缺乏产业支撑,类似的故事又开始上演。自2002年起,三亚新建商品房价格表现出一波狂飙突进之势,2007年,三亚海景房均价已经超过了每平方米1.4万元,房价增长超过30%。就在全国房价开始下调的2008年,三亚商品房平均销售价格为1.0159万元/平方米,与上年同期相比增长36.34%。2010年1月4日,国务院发布了《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》后,在国际旅游岛的刺激下,三亚房地产又开始呈现出泡沫化隐忧。

虽然2011年3月3日限购政策出台后一定程度上稳定了房价,但并没有从根本上改变三亚房地产基础薄弱的问题。同样,即使限购政策解除,也并不能从根本上拯救三亚的房地产业。

“所谓加强房地产和产业的结合,其实就是要解决房地产发展过程中的配套问题。在上一轮的城镇化过程中,地方政府在政策冲动和土地财政的驱动下,不停地造房子,但产业、服务业、基础设施都跟不上,所以造成了眼下这种局面。所以在房地产发展的过程中,一定要先打好基础,促进房地产业的持续健康发展”,中国房地产研究会副会长胡志刚在接受中国证券记者采访时表示。

有专家同时指出,三亚市在促进房地产转型,加强房地产与产业结合的同时还要加强基础设施的建设。在今年5月28日三亚市召开的房地产形势分析研讨会上,便有专家指出,三亚以往开发的房地产项目,在配套设施上往往并不健全,业主的消费和服务需求大部分依赖于城市公共设施,而目前三亚有限的公共资源和服务能力尚无法很好地满足这些需求,也在一定程度上限制了房地产业对城市消费的带动作用。

“所以,现在三亚市将主要精力放到促进房地产业转型上,压缩纯商业性住宅的比例,促进房地产业与产业的结合是很正确的。而且今年房地产业整体比较低迷,这时候推进转型阻力相对来说比较小。但是,房地产业是周期性行业,一旦房地产业复苏后,在GDP的考核机制下,三亚市还能不能顶住压力推进转型也打上了问号。”上述楼盘开发商告诉记者。

多位地产专家在接受中国证券记者采访时纷纷建言,对于GDP对房地产业最为依赖的三亚市而言,应该降低GDP的考核压力,为三亚市的房地产业转型创造更大的政策空间。“地方政府发展的政策观应该调整,通过在城市规划、土地指标、金融政策等方面约束,防止助长房地产业独有的现象,同时淡化GDP考核,将就业、环保、城市化等指标纳入考核中。”中国房地产研究会副会长胡志刚在接受中国证券记者采访时表示。

值得注意的是,自2013年以来,包括福建、山西、宁夏、河北、浙江、陕西等多个省份对市、县(区)的考核进行了调整,降低或取消了GDP考核。据不完全统计,目前明确取消GDP考核的县市超过了70个。

## 难言之隐 惧怕楼荒更忧人潮

傍晚18点多,三亚市天色渐暗,河东路不宽的马路上挤满汽车,拥堵的情形丝毫不亚于北京、上海等大城市的主城区。

“三亚到处都是外地人,尤其以东北人最多,所以我们常常开玩笑说这里是‘黑龙江省三亚市’,握着方向盘的小李来自齐齐哈尔,多年前来到三亚开起了出租车,他的亲戚多数都搬到了这里,偶尔过年回到寒冷的北方反而不习惯。”我来的时候,三亚老城区的房价每平米只有几千块,现在均价都在2万元上下。这里的收入水平不高,像我这样的半个本地人买不起房也换不起房,路边这些楼盘都是卖给外地人的。”

作为出租车司机,小李对于三亚市人口的增加有着很深的感受。“这些年,来三亚买房的人越来越多,路上也就越来越堵,现在还不是旅游旺季,晚高峰就已经拥堵成这样了。等到春节的时候,这条路基本上挪不动。”

三亚市主城区的地势东西窄、南北狭长,河东路、河西路、凤凰路、解放路是仅有的几条主干道,自从年初解放路开始道路拓宽改造施工之后,城市拥堵状况进一步加剧。

“三亚市的房地产市场与国内很多城市不一样,85%的购房者来自于岛外。同时,游人的季节性非常强,11月中旬开始,随着北方天气逐渐寒冷,三亚市就进入了旅游旺季,也是房地产销售的旺季”,三亚市一位官员坦言,大量

外地人前来购房,在推动房地产市场发展的同时,也让当地薄弱的基础设施和居民配套问题日益凸显。

早在2011年3月,三亚市推出了限购细则,在全市范围内继续执行调控政策,主城区(河东区及河西区)采取更加严厉的措施,遏制投机性购房。三亚市住建局房产市场管理科科长朱洪林表示,限购政策推出之后,对三亚市房地产市场的稳定起到了积极作用。“2009年底,受到海南建设国际旅游岛消息的刺激,当时三亚市的房价几乎是天一个价。而在实施限购措施以来,近三年的房地产市场价格基本保持稳定,抑制了投机行为导致的波动。”

在平抑价格方面,限购政策发挥了积极的作用,但是它却难以挡住外地购房者的加速涌入,一些楼盘采取迂回的方式,规避了限购政策带来的限制。

在一家位于三亚市河西区的楼盘内,沙盘显示项目就位于距离售楼处不远的地方,属于限购的主城区范围内。一位销售人员却否认存在限购的障碍,

“我们这个项目不限购,你别看它位置在河西区,不过我们是挂靠在凤凰镇的。我们的项目是按照周边乡镇进行申报,所以不受到限购的限制。当然,您如果想申请银行贷款还是需要提供纳税证明或是社会保险缴纳证明。”

“我们不负责帮您办理纳税证明或社会保险缴纳证明,不过可以给您提供一个联系方式,问题还是能解决

的”,在得知记者属于“限购”的外地人之后,一家河东区的楼盘销售人员依然不遗余力地推销,并且直白地暗示,限购所需的证明可以通过暗箱操作解决,费用大概8000元左右。

随着大量外地人的涌入,内涝、拥堵——近些年困扰三亚市的两大顽疾变得越发突出。2013年以来,三亚市展开了城市雨污水分流改造项目,对三亚湾、三亚河区域的城市雨污水分流工程进行了改造,又对凤凰路(瑞海花园至水晶宫段)、城市酒店集中路段等4个路段实施应急排水改造工程。同时,一轮新的市政道路建设正在三亚展开。不过,拥堵的问题很难在短期内缓解,现有的城区交通环境远远无法有效分流三亚迅速膨胀的车流。

“内涝、拥堵可以通过加强基础设施建设来解决,可是人口膨胀导致的负面影响却很难解决。”一位三亚市官员指出,按照当地的规划,“高端、适度、有序”应该是未来的旅游产业发展方向,因此房地产必须从重住宅建设向以旅游度假项目开发为主转变。

“三亚拥有中国最长黄金海岸线和风光资源,不过毕竟旅游资源还是非常有限的”,一位三亚当地人士介绍,亚龙湾、海棠湾都是走高端旅游度假区的路线,前者分布着众多的高端酒店,后者则依托免税店、解放军总医院等项目主打滨海度假、休闲娱乐、疗养休闲,它们两个地区的共同特点就是商品住宅比例非常低。

## 牺牲速度 经济疗伤转型“新兴”

在延续限购政策的消息尘埃落定后,三亚市几乎成为了全国楼市中的另类,它是唯一一个实施“限购+限建”政策的城市。

“我们这座楼盘原来还有很多低于40平方米的小户型,总价只有60多万,非常适合投资,不过如今一些没来得及审批的小户型都合并成80平方米的两居户型了,原先收了定金的也全部退了。这样一合并,一是要重新设计改造,很麻烦,二是这样的户型相较于以前的小户型要难卖不少。”三亚市华庭时光里楼盘的一位销售主任告诉中国证券报记者。

型,酒店式公寓、产权式酒店会有所增加,健康产业、智慧产业等都将是今后发展的方向;纯粹的住宅产品则将逐步减少。为此,三亚市2014年的供地主要倾向把地产和产业结合在一起,相关政策会更加宽松;如果是纯商品房,供地的范围、条件、门槛都要提高。

但是从一开始,三亚市的房地产转型便不可避免地陷入到左右为难的纠结中。

小户型住宅一直广受购房者特别是外来购房者的喜爱。据统计,50平方米至80平方米的小户型占三亚市房地产整体成交的60%左右。而在楼市整体下滑的背景下,三亚市对小户型住宅可以说既难以割舍,又不得不做出这样的痛苦抉择。

“限建令”甫一推出,业内人士便表示,目前小户型住宅在三亚出现供过于求的现状,一手存量房高达130万平方米,其中小户型占多数。同时,三亚已建成、在建和已经审批小户型住宅面积极约300万平方米,所占比例从25.5%上升到33%左右。从今年1至8月份的数据统计来看,普通商品住宅在三亚市商品房销售总面积中所占比例由去年同期的84.2%下降为74.77%,经营性房产占比由15.8%上升为25.23%。

但是,从4月到9月,受累于房地产形势的整体低迷,小户型住宅无论是从成交价格还是从成交量来看,并未及预期中那般乐观。而且从长远来看,正如李刚所言,随着三亚“百万置业”时代的终结,置业门槛的翻番将使三亚楼市的整体成交量进一步下滑。

同时,“限建令”推出后,本地居民虽然可以通过廉租房、公租房、经济适用房、双限制房和拆迁安置房等五类保障性住房依然会以中小户型为主”,三亚市住建部门一位官员表示,从“限购”到“限建”,三亚市房地产转型的思路就是降低纯商品性住宅的条例,促进房地产业与新兴产业的结合。

今年年初,三亚市市长王勇在接受媒体采访时表示,三亚房地产已开始向充分发挥地理资源优势的旅游地产转

三市住建局相关负责人在解释为何在最后关头作出放弃取消房地产限购政策的决定时表示,不取消楼市限购,主要是出于加快三亚产业结构转型升级的考虑。三亚实施限购政策以来,促进了房地产业的理性发展,尽管在经济增长速度上作出了牺牲,但培育发展新兴产业的发展战略得以稳步实施,三亚多元化的产业经济支撑力也正在逐步形成。

刘树国也告诉中国证券报记者,近年来,三亚市致力于积极推动房地产业转型升级,适度控制普通商品住宅开发,酒店、写字楼、旅游、商业、养老、科研、医疗等地产业比重逐年增大,房地产业结构优化效果已经显现。据统计显示,自2009年以来,三亚房地产开发投资已从97.9亿元增长到2013年的302.7亿元,其中产权式酒店、酒店式公寓等旅游房地产投资从25亿元增长到100亿元左右,所占比例从25.5%上升到33%左右。从今年1至8月份的数据统计来看,普通商品住宅在三亚市商品房销售总面积中所占比例由去年同期的84.2%下降为74.77%,经营性房产占比由15.8%上升为25.23%。

另外,2013年,房地产业增加值在三亚全市GDP中所占比重、房地产业税收在全市地方公共财政收入中所占比重分别比2010年下降了5.6和2.8个百分点。

但是今年上半年,三亚市房地产开发投资占GDP的比例仍然高达74%,雄居全国各主要城市之首。在上半年楼市萎靡不振的情况下,房地产业的大幅下滑也成为GDP的最大“杀手”。三亚市统计局近日发布的数据显示,上半年全市GDP191.04亿元,按可比价计算,增长4.1%,增速高于一季度2.1个百分点,低于全省增长水平3.9个百分点,与三亚设立的全年10%的增长目标也有一定距离。