



“中国经营报 V 房产”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国区域经济的区域热点，及其与房地产行业的联动效应！
中经区域与地产微信号：zjqy_2013

B12 炒风汹涌 供需失衡 深圳楼市高烧难退
B14 “水十条”细则或年内出台 万亿治水盛宴开启

»B9~B16

新闻电话 / (010)88890196

海南楼市：一半是海水 一半是火焰

图为位于海口市西海岸的菩提树项目。
本报记者周丽 / 摄影



又到了一年一度海南旅游和地产最火爆的季节。海南现状如何？

支柱产业库存积压

海南经济发展高度依赖房地产投资。目前海南全省房地产库存面积约 3000 万平方米，去化周期不乐观。

CRIC 研究报告显示，在 2015 年经济结构上，以旅游为龙头的现代服务业成为推动海南省经济增长的主要力量。全省接待游客总人数 4726.39 万人次，同比增长 11.2%；实现旅游总收入 474.43 亿元，增长 13.6%。

2015 年 6 月，海南省省长刘赐贵强调，要以国际旅游岛建设为总抓手，用切实举措有力推动 12 个产业发展，其中包括互联网产业、房地产业等。

在旅游业的刺激和政策导向下，海南经济发展高度依赖房地产投资。

CRIC 向《中国经营报》记者提供的海南房地产研究报告显示，海南省 1~11 月固定资产投资总额（不含农户）完成 2981.35 亿元，同比增长 11%。房地产开发投资和交通运输业投资继续保持较

“一半是海水，一半是火焰”。受访的业内专家这样评价海南楼市。一方面是各大新项目如

火如荼的开工上马，另一方面是库存积压以及被加速淘汰出局的中小房企。

据当地知情人士透露，一边是去库存，一边是新增库存，如果动态计算，现实中的去化周期远超过相关报告给出的保守、静态数据。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，海口去库存周期一直偏高源于房企投资非理性的狂热。大规模土地出让后，市场供应总体偏高。另外，即便有房屋成交，很多住房也没有太高的人住率，造成社区氛围不足。这些都会影响海口的楼市投资价值，换言之，会制约海口房价的上涨幅度。

有业内人士指出，海南楼市最大的问题就是没有产业或者没有优质产业做支撑，建议后续土地出让等方面要有节制，不要全围在海岸线做项目，这样会使得供应量增大，而消化能力跟不上。

如茶的开工上马，另一方面是库存积压以及被加速淘汰出局的中小房企。

据当地知情人士透露，一边是去库存，一边是新增库存，如果动态计算，现实中的去化周期远超过相关报告给出的保守、静态数据。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，海口去库存周期一直偏高源于房企投资非理性的狂热。大规模土地出让后，市场供应总体偏高。另外，即便有房屋成交，很多住房也没有太高的人住率，造成社区氛围不足。这些都会影响海口的楼市投资价值，换言之，会制约海口房价的上涨幅度。

有业内人士指出，海南楼市最大的问题就是没有产业或者没有优质产业做支撑，建议后续土地出让等方面要有节制，不要全围在海岸线做项目，这样会使得供应量增大，而消化能力跟不上。

有业内人士指出，海南楼市最大的问题就是没有产业或者没有优质产业做支撑，建议后续土地出让等方面要有节制，不要全围在海岸线做项目，这样会使得供应量增大，而消化能力跟不上。

有业内人士指出，海南楼市最大的问题就是没有产业或者没有优质产业做支撑，建议后续土地出让等方面要有节制，不要全围在海岸线做项目，这样会使得供应量增大，而消化能力跟不上。

价格短期难涨 中小房企加速出局

在库存和市场不景气等多重压力下，中小房企正在加速出局，“大鱼吃小鱼”仍将持续。

中策房地产股份有限公司总经理胡建忠向记者透露，其熟识的多个开发商朋友为了度过难关甚至不得不亏本甩卖房子。

CRIC 提供的数据显示，2015 年 9~12 月，三亚市商品房均价分别为 20167、19852、19550、19100 元，呈现逐月下降趋势。严跃进指出，一方面是限购政策下投资投机客总体下降，另一方面是供应压力下房企主动进行降价。在此局势下，房企对新一轮投资将保持谨慎的态度。

在库存和市场不景气等多重压力下，中小房企正在加速出局。

据不完全统计，海南省大小小开发商达 2000 多家。在海南部分市县，多个小型楼盘项目已停工，投资开发商已“跑路”。主要原因是资金链断裂，加之项目本身定位存在问题，使得这些中小房企还来不及喘气就已经落败。

有业内人士指出，海南众多中小房企虽然占有优质的地块和项

目资源，但资金压力等均迫切需要引进实力企业合作。同时，众多已经深耕海南或初入海南的大型房地产企业，在 2015 年也做出了较大战略调整，不断加码旅游地产，引发了对中小房企项目的并购潮。大型房企扩张、市场集中度上升的背景下，运营能力较弱的企业业绩进一步萎缩，经营压力促使项目并购重组，“大鱼吃小鱼”仍将持续。

胡建忠表示，海南很多小开发商都在冒险冒进，操作失败了就是诈骗，开发商超过自己能力太多的事情不能做。他进一步提示购房者，在购买房产时首先要了解公司背景，查看五证是否齐全，有没有足够资金。

很多人到海南投资，是自住和投资两个需求混合在一起的。严跃进表示，从投资角度看，需要考察城市和地区的房地产周期运行，在价格底部进入总体风险会小，在价格高位进入则需要有耐心做长线投资的准备。

海口西海岸区域价值遭污染挑战

“椰林沙影”“碧海蓝天”的海南也存在污染问题？现实确实如此。作为海口地价最高的区域，西海岸正遭受污染问题的困扰。

《中国经营报》记者在实地走访调查中了解到，位于西海岸附近的海口市港澳开发区长期排放废气、烟雾、污水等，让周围居民苦不堪言，并四处投诉。

受访专家们表示，污染问题如果不能及时根除，将影响整个区域板块的价值。而据当地知情人士透露，受污染和配套不完善等问题所限，西海岸多个项目“不好卖”，去化难度大。

多个项目受污染问题影响

公开资料显示，海口西海岸是指位于海口西北部全长 22 公里的热带景观滨海带状型地带，分布着港澳工业开发区、药谷、高新技术开发区、老城工业区、洋浦工业区、东方工业区等众多工业区。成立于 1988 年 3 月的港澳工业开发区坐落在海口主城区西部，占地面积 2 平方公里，是海口工厂最密集的区域，据不完全统计，需要进行废气排放的企业达 27 家。

“以前我们都觉得西海岸是海口空气最干净的地方，没污染，绿化好，毗邻海边，但最近两年来变样了，经常可以闻到强烈的烟味和浓烈的酸臭味。”当地业主表示。

记者在实地走访中了解到，港澳工业开发区北面有紫园、天伦誉海湾、翠玉园小区、城市海岸、蓝城一号、泰达天海国际等十多个高档住宅小区。港澳工业开发区在上风口，一旦风向北吹，上述小区就会受影响。

早在 2013 年 10 月份，海口市有关部门就相继接到紫园、天伦誉海湾等小区业主的投诉，称刺鼻难闻的气味在附近多个小区弥漫。然而，几年来虽呼声强烈但一直悬而未决。

“不少企业都是晚上开工，排烟排气到凌晨，有时一点一点地偷排，隔一段时间再排，如此反反复复持续排放到凌晨。如果多个厂一起持续排放，废气排放量就很大。”家住海口市永万路天伦誉海湾小区的业主张女士对媒体透露。

天伦誉海湾项目位于海口西海岸西秀海滩，售楼处销售人员告诉记者，目前 B10、B11、B12、B13 在售，均价 12000 元 / 平方米。对于记者提出的污染问题，该销售人员不以为意，表示从未听说过，也没有感受到空气等有任何异常。公开资料显示，该项目投资商为天伦地产集团，记者多次拨打天伦地产集团电话，其电话一直处于无人接听状态。

泰达天海国际项目也位于海口市西海岸片区，销售人员告诉记者，目前洋房、公寓和别墅现房在售，均价 13000 元 / 平方米。销售人员表示，该项目距离工业园区较远，不受影响，受污染影响最大的是紫园项目。

被指受影响最大的紫园项目是由海口市城市建设投资有限公司（简称“海口城投”）和恩祥集团旗下子公司的海南恩祥房地产开发有限公司共同投资开发的住宅项目。目前该项目有 88~120 平方米的三房到三房在售。此外，城市海岸、蓝城一号等都是海口城投旗下项目。海口城投在西海岸布局多个项目，旨在打造“西海岸蓝城”系列。

本报记者就上述污染问题致电并致函海口城投，截至发稿，海口城投未作出回应。

对于港澳工业开发区污染问题，西海岸几位房地产开发商表示担忧，如果工业区污染问题不能得到有效解决，将重创购房者对该区域地产项目的信心。

急于出手却屡遭不顺 三亚半山半岛前途未卜

三亚的标杆项目半山半岛曾数度被传“易主”，但每次均无果而终。

项目被冻结？

半山半岛是三亚鹿回头旅游区开发有限公司开发的超大复合型滨海旅游地产，业态类型包括临海别墅、观海住宅、酒店式公寓等多种类型。

公开资料显示，半山半岛项目占地面积 2066 多亩，建筑面积 100 多万平方米，一度在当地被称为“三亚乃至整个海南岛销售额最大的房地产项目”。

本报记者在半山半岛项目售楼处看到，售楼大厅颇显冷清，销售人员有的趴在桌子上，有的则低头玩手机，偶有购房者进入，销售人员并不是主动起身迎接，而是当购房者询问时才懒洋洋地起身讲解。

一位销售人员告诉记者，如要购房必须一次性付清全款，而且不能签订合同，原因是合同模板在更改。该销售人员向记者透露，目前公司正在谈收购，还没敲定。当记

复星接手项目最后一期

值得一提的是，复星国际(00656.HK)也是此前与半山半岛传出收购“绯闻”的对象，而两者的绯闻以复地·鹿岛项目的面世而尘埃落定。

复地·鹿岛的项目运作正是复兴国际。复地·鹿岛的前身为鹿回头半岛 B7-1 地块，公开资料显示，复兴国际收购了半山半岛项目中的 B7-1 地块。

本报记者在复地·鹿岛项目售楼处了解到，项目在售楼型从 166 平方米三居跨度至 293 平方米五居，销售人员告诉记者目前处于认筹阶段，尚未开盘。

销售人员表示，当初是半山半岛

《中国经营报》记者在实地走访调查中了解到，由于项目整体抵押给了银行，该项目目前或处于冻

者提出了解一下楼盘时，该销售人员不耐烦地将几张宣传图递过来让记者自己回去看，并建议记者两个月以后再去看。

据当地知情人士透露，由于项目已经整体抵押给了银行，该项目目前处于冻结状态，所以无法签署合同，也无法办理房产证。

对此，受访的业内专家提示购房者，无法签署合同、办理房产证的房子千万不能买，没有法律保障。而且一房两卖、一房三卖的现象很多。如果项目被抵押给银行，可能还会被银行强制收走。

有知情人士向记者透露，2015 年初，半山半岛曾想向一民间借贷公司贷款，但该民间借贷公司顾忌项目盘子太大而予以拒绝。“要救就救活，救不活会被拖死，这是借贷公司的原则，盘子太大很难救活。”该知情人士表示。

主动找到复兴国际谈收购，这是半山半岛项目的最后一期，为闭关之作。

事实上，早在 2015 年 5 月 27 日，复地(集团)股份有限公司(简称“复地集团”)就曾委托发布了一则关于海南三亚鹿回头半岛 B7-1 项目监理服务招标公告。

该公告的项目简介显示，三亚鹿回头半岛 B7-1 项目用地面积为 8.22 万平方米，总建筑面积 25.21 万平方米(共四栋建筑)，其中地上住宅 29 层，地下一层为车库，建筑总高 99 米，开发商一栏则明确标注为海南复地投资有限公司。

这些细节都与当前复地·鹿岛项目的简介不谋而合。至于 B7-1

冻结状态，无法签署购房合同，也无法办理产权证。

作为中国滨海度假标杆地产

事实上，半山半岛项目在过去很长一段时间经历过资金链断裂、股权转让、拆迁以及土地闲置等问题。

记者查阅资料了解到，半山半岛曾是海南省上世纪 90 年代初期房地产泡沫破灭后的知名烂尾项目，直到 2004 年在中国人民银行等金融机构介入下才得以处置不良资产的名义，引入中国爱地房地产开发公司、上海明申企业集团等公司进驻，让其重新焕发生机。此后几经周折，直到 2008 年，山西富商闫琦成了三亚鹿回头背后的真正大老板。

经过近 10 年的开发建设，半山半岛已经从当年的鹿回头半岛变身成为拥有百亿成熟配套的中国滨海度假地产的标杆性项目，其营造的高端居住生活氛围是半山半岛被最终认可的原因。

如此项目为何要急于售卖？此前与半山半岛洽谈收购的中弘

股份公告中可以看出一些端倪。2015 年 9 月中旬，中弘股份发布公告称，将以支付现金、发行股份购买资产并募集配套资金的形式，对价 58 亿元收购系列重组后的三亚鹿回头旅游区开发有限公司(以下简称“三亚鹿回头”)100%股权。然而 2015 年 10 月 14 日晚中弘股份发布公告，称由于标的资产部分股权过户事项及后续资产收购整合等无法在短期内完成，中弘股份暂时终止本次重大资产重组事项。

值得注意的是，中弘股份 9 月中旬的交易预案中称，中弘股份要面对三亚鹿回头近 200 亿元的负债及项目后期资金投入等财务风险和业绩风险。根据标的资产的预审计结果，标的公司的土地、在建工程和房产等资产已基本被全部抵押，鹿回头继续借款融资空间较

海南三亚打造一座顶级的七星级酒店及海洋公园“亚特兰蒂斯”，复星国际还进一步提出未来将加大旅游商业领域的投资，投资规模将达到千亿元级别。

复星国际旗下地产公司复地集团总裁徐晓亮此前曾公开表示，复星国际地产平台将会走国内蜂巢投资和海外双向投资的“双轮驱动”道路。复星国际打造的这一地产投资管理平台又分为正向投资和反向投资，其中反向投资是把海外好的资源和模式引入中国，三亚亚特兰蒂斯项目就是引入迪拜亚特兰蒂斯酒店的反向投资案例之一。

项目，半山半岛为什么急于出手？又缘何落到当前局面？

就上述具体问题，《中国经营

报》记者致电并致函半山半岛项目品牌部，但截至发稿，对方没有做出回复。

小，未来 3 年偿还银行借款本金和利息的压力较大。标的公司目前资产负债率已经达到 89.83%，如果鹿回头公司未来不能继续获得资金支持且房地产销售无法回笼足够资金并能够获得足够利润，将导致较大的财务风险和业绩风险。

匿名的业内分析师对本报记者表示，此类项目是大盘运作，以相对低廉的土地成本来进行项目的开发，但实际过程中潜在的购买群体并不多。另外，当项目成为烫手山芋时，操盘者缺失也会导致项目的单价继续下滑。更重要的是，周边同类型的项目很多，都会影响此类项目的竞争力。而一旦项目处于冻结状态，那么从投资者的角度看，更加不愿意接触此类项目。

如果迟迟无人接盘，如此僵持下去会是什么后果？上述知情人士表示，那最后可能面临被拍卖的局面。

致函复地集团，复地集团在回复记者采访函中介绍，复地·鹿岛项目处于海南省三亚市鹿回头半岛区域，项目总用地面积约 7.8 万平方米，总建筑面积 20 余万平方米，分为 4 栋高层建筑，共计 950 余户。首批推出的主力户型为三房两厅两卫的 A 户型，四房两厅三卫的 B 户型，五房两厅四卫的 E 户型等，产品线从大约 169 平方米到 300 多平方米均有。

至于收购细节以及半山半岛现状是否会复地·鹿岛项目产生不良影响等其他具体问题，复地集团未作出答复。

本版文章均由本报记者周丽采写