



“中经城事”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经济的区域热点,及其与房地产、家居建材等行业的联动效应!  
中经城事微信号:zjqy\_2013

**B15** 原属李嘉诚旗下 3800 亩项目再易主 粤泰股份谋划重组接盘  
**B17** 荣盛发展唐山未来城违规售后返租

B13-B20

新闻电话 / (010)88890196

支持全岛建设自贸区,探索推进自贸港建设

# 政策“大礼包”落地 海南“而立之年”进入改革新时代

本报记者 张家振 北京报道

在建省、办经济特区 30 周年“大庆”到来之际,海南迎来了党中央送上的“大礼包”。

4 月 13 日下午,国家主席习近平在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上郑重宣布,党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区,支持海

南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设,分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

“这是党中央着眼于国际国内发展大局,深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的重大决策,是彰显我国扩大对外开放、积极推动经济全球化决心的重大举措。”习近平强调,海南要继续成为改革开放的重要窗口、改革开放的试验平台、

改革开放的开拓者、改革开放的实干家。

海南正进入全新的发展周期。中国区域经济学会副会长肖金成在接受《中国经营报》记者采访时表示,支持海南全岛建设自由贸易试验区,探索、稳步推进自由贸易港建设,有助于海南实现更大范围、更深层次、更具活力的开放,对海南经济社会发展、国际旅游岛建设具有极大的推进作用。



4 月 13 日下午,国家主席习近平郑重宣布,党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区。

本报资料室 / 图

## 改革开放再出发

海南岛要继续成为改革开放的重要窗口、改革开放的试验平台、改革开放的开拓者、改革开放的实干家。

海南从来不缺改革开放的基因。

时间拨回到 31 年前。改革开放总设计师邓小平同志在接见外宾时称,“海南岛好好发展起来,是很了不起的。”

建设海南经济特区的夙愿开始萌发。彼时,偏居南海边睡和国防前哨的海南岛还只是隶属于广东省的一个农耕岛屿,基础设施落后,GDP 仅有 200 多亿元,地方财政收入不到 3 亿元,经济发展远低于全国平均水平。

1988 年 4 月 13 日,第七届全国人民代表大会第一次会议审议通过《关于设立海南省的决定》和《关于建立海南经济特区的决议》;1988 年 4 月 26 日,中共海南省委、海南省人民政府正式挂牌。

海南,作为全国最年轻的省份和最大的经济特区,开始崛起于南海之滨,挺立于改革开放最前沿。

经过 30 年的改革开放,海南省经济发展迅速。华创证券提供的统计数据表明,1988 年~2017 年,海南 GDP 实际增长了 20 倍以上,2017 年城镇化率和第三产业比重都已经超过了 50%,地方公共财政收入超过 650 亿元,发展成绩非常显著。

“海南因改革而生,因改革而兴,改革是海南与生俱来的基因;海南是一个岛屿型省份,内部市场小,各方面资源和人才都十分缺乏,开放是海南发展的需要,也是生存的需要。”海南省省长沈晓明在 2018 年政府工作报告中表示。

肖金成告诉记者,海南省作为经济特区,在改革方面探索出了一些经验值得在全国推广,比如深化

“多规合一”改革,按照全省整体“一盘棋”思路,统筹经济社会发展规划、城乡规划和土地利用规划,提倡“一张蓝图干到底”。

在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上,习近平为海南经济特区建设指明了“四个战略定位”。习近平强调,经济特区要不忘初心、牢记使命,把握好新的战略定位,继续成为改革开放的重要窗口、改革开放的试验平台、改革开放的开拓者、改革开放的实干家。

据了解,海南省正在筹划新举措推动新一轮改革开放,把海南打造成为更加开放、更有活力、更为国际化的经济特区。一是对海南新一轮改革开放进行系统谋划,站在服务国家战略的高度,开展对外开放、生态文明、产业发展等方面的体制机制创新;二是深化省域“多规合一”改革,以《海南省总体规划》为引领,把全省作为一个大城市大景区来统一规划、建设和管理;三是严格实施新的市县发展综合考核评价办法,扭转“唯 GDP 思想”和“房地产依赖症”;四是要以刀刃向内、壮士断腕的勇气深化行政审批制度改革,加快行政区划和行政体制、国资国企等重点改革。

在中国(海南)改革发展研究院院长迟福林看来,海南发展的关键就在于以更大的开放办好最大的经济特区,在产业开放、区域开放上走在全国前列。从 30 年的发展实践看,把海南的经济好好发展起来,唯一的出路是实行“大开放”的方针,什么时候开放有重大突破,什么时候海南的改革和发展就更快。

## 国际旅游岛建设提速

海南承担着建设国际旅游岛的使命,关键在于面向国际开展旅游服务。

事实上,在海南诸多定位之中,国际旅游岛一直是海南最核心的发展目标。

2009 年,国务院印发《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》,明确提出到 2020 年初步建成世界一流的海岛休闲度假旅游胜地。海南建设国际旅游岛也正式上升为国家战略。

此后,海南省出台多项规划对上述目标进行了分解细化。例如,2017 年 12 月 9 日,海南省政府出台的《海南省旅游发展总体规划(2017~2030)》提出了近期、中期和远期目标,至 2020 年,基本建成国际旅游岛;至 2025 年,建成世界一流的海岛休闲度假旅游胜地;至 2030 年,建成世界一流的国际

旅游目的地。具体指标方面,规划指出,到 2020 年旅游总人数超过 8000 万人次,年均增长 7.4%;接待入境游客超过 120 万人次,年均增长 12.5%;旅游总收入超过 1000 亿元,年均增长 10.4%。

数据显示,2017 年海南旅游人数和旅游收入均超额完成任务。全年接待游客 6745.01 万人次,同比增长 12%;实现旅游收入 811.99 亿元,同比增长 20.8%。入境游提前 3 年完成接待百万人次的目标,全年接待入境游客 111.94 万人次,同比增长 49.5%,旅游外汇收入 6.81 亿美元,同比增长 94.6%。

而由于气候因素和交通阻隔等因素影响,海南旅游还面临着诸多问题。《海南省旅游发展总体规划

(2017~2030)》指出,时间结构方面,海南旅游旺季明显,客流相对集中在 12 月、2 月。空间结构方面,海口、三亚两极分化严重,2016 年海口、三亚接待过夜游客数量为全省的 49.49%;中西部旅游发展进程加快,但与东部差距仍在拉大。

特别是每年春节期间,人满为患带来的出岛困局也日益突出。例如,今年春节期间,海南省共接待游客 908.23 万人次,相较 2014 年增长了 2.3 倍。但受大雾影响,致使海口部分路段交通瘫痪,上万辆车待渡,平均滞留时间超 14 个小时。

在华创证券分析师看来,此次大雾作为海南建设发展和交通基础设施不匹配之间矛盾的催化剂,

反映了海南省背后交通基础设施不足和管理机制不到位的弊病,这将对海南建设“国际旅游岛”形成很大的掣肘。未来海南或将加大力度促进交通基础设施建设和深化管理机制改革。

一位不愿具名的区域经济研究专家在接受记者采访时也表示,海南承担着建设国际旅游岛的使命,关键在于面向国际开展旅游服务,但现实情况是游客主要是来自国内的避寒、休闲群体,季节性突出,在催生房地产需求的同时,也给海南带来了很多问题。比如,当地居民收入与旅游业发展不同步,承担着物价、房价上涨的压力,而如何通过促进产业发展提高当地居民收入也是海南国际旅游岛建设的题中之义。

## 来自自贸区、自贸港双重利好

海南有望成为新一轮改革开放的“试验田”和整个华南地区经济增长的新龙头。

“支持海南全岛建设自由贸易试验区,支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设”,这无疑是国家向海南建省办经济特区 30 周年送上的政策“大礼包”。

多位业内人士表示,在进一步深化改革开放的政策刺激下,海南省在坐拥全国最大的经济特区、国际旅游岛等定位的同时,再度迎来自由贸易区、自由贸易港的政策利好,有望成为新一轮改革开放的“试验田”和整个华南地区经济增长的新龙头。

所谓自由贸易港,通常是指设

在港口区,与自由贸易区相比,自由贸易港划定的区域更广泛,自由度更高,除了贸易自由外,还包括投资自由、雇工自由、经营自由、经营人员出入境自由等。

据了解,在十九大报告中,习近平就指出,推动形成全面开放新格局,在众多对外开放举措中,赋予自由贸易试验区更大改革自主权,探索建设自由贸易港。

受益于改革开放 40 周年和海南建省、办经济特区 30 周年双重利好,业内对于支持海南建设自由贸易港的呼声也日益高涨。在迟福林看来,作为岛屿经济体,海南在中国推动形成对外开放的新格局当中,如果能够探索建设

自由贸易港,它的意义远比在其他地区要大得多,可以成为泛南海合作的先导区,形成以服务贸易为重点的整个大开放的格局。

肖金成在接受记者采访时表示,支持海南全岛建设自由贸易区、探索推进自由贸易港建设,有利于海南吸引国际旅游者,推动国际旅游岛建设进程,同时有助于推动国际贸易发展,优化产业布局,有效增加就业,提升人民生活水平。

“海南省海岸线长,西海岸地区港口资源丰富,可供开发利用的空间大,有助于海南利用国际资源和国际市场,发展‘两头在外’同时低污染、高附加值的制造

业和港口贸易。”肖金成表示,利用自由贸易港的关税优势,有利于海南吸引国际化的产业进入,例如医疗设备、医药和医疗机构进入海南没有障碍,可以极大地促进海南医疗健康产业和康养旅游大发展。

“受益于得天独厚的纬度、气候条件和地缘优势,海南建设自由贸易港辐射面将更宽广,在离岸金融、离岛免税、入境免签等方面将更加便利。”华创证券策略分析师徐驰告诉记者,借助政策东风,循序渐进建设高水平自由贸易港将是大势所趋,最有可能的路径是先在条件优越的三亚试点,最终推向海南全岛。

# 上海千万级豪宅“开闸”入市 开发商称严禁“茶水费”

本报记者 张玉 石英婧 上海报道

经过长时间的沉寂之后,近日上海豪宅市场迎来集中“开闸”。据相关机构统计,今年 4 月份即将上市的高端产品已经达到了 8 个。其中有 3 个在内环内,5 个位于中环内。目前,多数项目处于认筹阶段,将于 4 月中下旬密集摇号开盘。

## 豪宅扎堆入市

2017 年下半年以来,上海豪宅供应一度迟滞。上海中原地产统计数据显示,2017 年 7 月至 2018 年 1 月,上海豪宅的新增供应面积连续 7 个月为零。2018 年 2 月豪宅供应量为 1.7 万平方米,3 月份豪宅供应再次断档为零。2017 年豪宅供应仅为 124 万平方米,尚不及 2016 年的十分之一。

在此背景下,近期多个豪宅项目的扎堆入市,引起市场关注。

4 月 8 日,记者通过实地走访位于上海市浦东新区东育路的中粮前滩海景壹号项目了解到,目前该项目正在施工中。项目附近某中介人员王涛(化名)告诉记者,此次项目共推出 400 余套房源,截至当日认筹数已超过 2000 人。另据《今日房产》报道,此次实际认筹数量约 3100 组。

在位于上海市浦东新区华夏西路的中粮前滩海景壹号项目认筹现场,

连日来,《中国经营报》记者先后走访了大宁金茂府、静安府、中粮前滩海景壹号、信达泰和院子、翠湖天地、中鹰黑森林等豪宅项目。记者在采访中了解到,火爆认筹的背后部分项目也不乏“天价茶水费”“签订两份合同”等违规乱象。

中粮前滩海景壹号项目开发商上海悦耀置业发展有限公司相

关负责人向《中国经营报》记者回应称:公司没有委托或授权任何人(包括但不限于中介、合作机构等)进行外场分销。翠湖天地项目开发商瑞安房地产有限公司方面也表示,项目所有的销售流程都是按照国家政府相关的政策公平、公开、公正的原则来进行操作的。

值得注意的是,政策调控下,高端项目入市价格远低于市场预期,戴德梁行高级董事、华东区综合住宅服务主管伍惠敏形象比喻称:“当前开发商的确非常心痛地把自己的‘千金闺女’以‘平民闺女’的身份推向了市场。”

对此,本报记者采访了上海市住房和城乡建设管理委员会,截至发稿,记者尚未收到相关回复。

此外,二手房价格逼近。据王涛介绍,中粮前滩海景壹号项目附近的二手房已经达到 6 万~7 万元/平方米,而此次新开盘房源的价格也在 7 万~8 万元/平方米之间,“正常来说,这个项目的开盘价格应该在 10 万元/平方米以上。”

同策研究院发布的 2018 年 4 月上海商品住宅研究报告也显示,从 2018 年第一季度商品住宅成交总价结构(按套数)来看,价格区间在 500 万~800 万元和 1000 万元以上的商品住宅成交量占比分别为 15%、8%,较上季度分别下调 8 个百分点和 5 个百分点。

上海链家市场分析师赵葆根指出,从房企角度而言,近期的相关报告显示,由于今年业绩目标的普遍调高,一季度大部分房企的业绩完成比重低于两成,因此在进入二季度后,加大推盘力度,缓解业绩压力也是必然选择。

## 现“120 万茶水费”“双合同”乱象

火爆认筹下的豪宅项目不乏销售乱象存在。在中粮前滩海景壹号项目认筹所在公园的门口,记者注意到,有中介公然挂出了“优选楼层房号”的告示牌,并标有“100%买到”“钱能解决的问题,别去拼所谓的运气”。记者在采访中了解到,参与选房号需要交 120 万元的“茶水费”给开发商,可以优先选楼层、户型及房号,“我们会把这个号码锁住,摇号的时候根本不会有这个房号。”

此外,记者在认筹处接到的宣传单页亦明确写有“中粮前滩海景壹号这次开盘,几百套房子认筹客户几千人,多数客户没有关系是抢不到房源的。现本公司老总和该楼盘老总多年的老朋友,长期的合作伙伴。郑重承诺:通过我司关系保证 100%让您抢到房源”等字样。单页备注名为瑞阳不动产,同时公布了客户经理的联系方式。4 月 11 日,上述客户经理的联系电话已无法接通。

对此,中粮前滩海景壹号项目开发商上海悦耀置业发展有限公司回复记者表示,“我司没有委托或授权任何人(包括但不限于中介、合作机构等)进行外场分销。任何单位或个人私下收取任何所谓的包括但不限于中介费,电商费,团购费,优惠存抵费,服务费等等,均属于违法行为,我司将追究

其法律责任。”

而位于上海市普陀区真华路 399 号的中鹰黑森林项目,销售人员告诉记者,由于之前备案价较低,目前购房需要签订双份合同,一份为购房合同,其金额与备案价相同,另一份为装修款,其金额为房子近年的增值,且必须一次性付给开发商。值得一提的是,项目二期二期均为精装修交付,尽管二期也承诺为精装修交付,但是必须缴纳一定金额的装修费用,且该款项不与房款开同一张发票。

记者在网上海地产查到,该项目自推出以来,共有 400 余次的撤销合同记录,销售人员解释称,上述人员在购房初期并无购房资格,开发商帮忙先进行网签,购房者正常付款或按时还贷,等其有购房资格时,再撤销合同,进行二次签约。

中鹰黑森林项目开发商中鹰置业有限公司相关负责人对记者表示,其对上述情况并不知情,正在跟相关部门求证核实,目前相关情况正在核实中。

此外,大宁金茂府营销管理部也贴出温馨提示并表示严禁通过收取“茶水费”“电商费”等手段承诺客户在开盘时可顺利购买房源,杜绝不良机构从中牟取私利。开发商及代理公司不得做出收取价外价承诺。