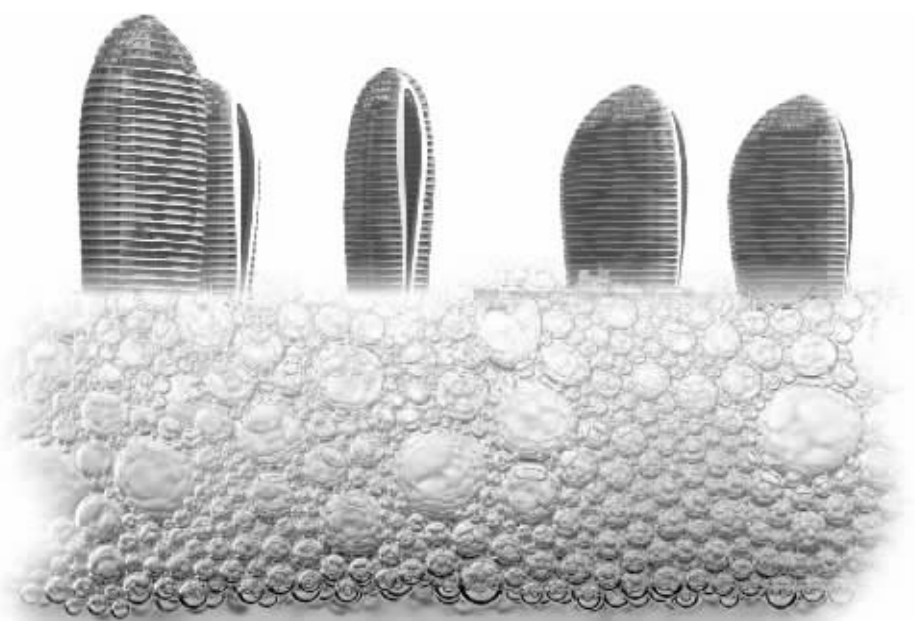


海南房地产与上轮泡沫高度相似 败象初现



证券时报记者 罗峰

上个月,海南省住建厅宣布不出台专门的“国五条”实施细则,官方的解释是:包括“限购”等政策在内的海南省房地产调控主要政策都已实施,省内重要城市如海口市也已公布2013年房价控制目标。海南同时表示,海口、三亚两市的“限购令”将继续实施。这是迄今为止国内唯一一个明确不出台“国五条”细则的省份。海南的潜台词是:我们楼市已经疲软,暂时不需要政策加码。”海口一位房地产研究人士说。近期,证券时报记者走访海口、

三亚、陵水等海南重要的房地产市场发现,海南省不出台“国五条”实施细则的背后,房价已经历过山车,全省最贵公寓严重“破发”,只有三年前开盘价的六到七成。高房价成败之势,自然无需政策加码。再往背后追踪,是海南房价萎靡不振与全国多数大中城市房价继续攀升的反差。记者对比2010年海南楼市暴涨以来直至当下的各种特征与上一轮1992年海南房地产泡沫发现,2010年以来这波海南房地产热潮在多个方面几乎是上一轮泡沫的翻版;另一面,与上一轮泡沫有多个不同的经济背景、企业差异,泡沫程度和会否刺破有很大不确定性。

回顾篇 1992年海南房产泡沫七大特征

一、海南房地产热起于政策预期。1990年5月《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》出台。1991年11月,国务院发布《关于全面推进城镇住房制度改革的意见》,1992年初,中央向全国传达《学习邓小平同志重要讲话的通知》,提出加快住房制度改革步伐。二、数千亿外地资金涌入。三、价格飙涨。海南房产平均价格为1350元/平方米,1993年上半年达到顶峰为7500元/平方米。短短三年时间,房价上涨超过4倍。四、数据特征。1992年海南全省房地产投资占固定资产总投资的一半;海南全省税收的40%来源于房地产业。五、政策刺破泡沫。1993年6月,国务院发布《关于当前经济情况和加强宏观调控意见》,宣布终止房地产公司

上市、全面控制银行资金进入房地产业等16条整顿措施,海南房地产热应声而落。六、泡沫破灭。政策调控后,占全国0.6%人口的海南省,留下占全国10%的积压商品房。1993年下半年起,开发商纷纷逃离倒闭,部分银行不良贷款率一度高达60%以上。仅建行一家,处置不良房地产项目267个,现金回收比例不足20%。因房地产直接投资损失惨重,证监会2001年4月全面叫停券商直接投资。七、泡沫的收尾。1995年8月,海南省政府成立海南发展银行,以解决省内众多信托投资公司由于大量投资房地产而出现的资金困难问题。不到三年,海南发展银行现挤兑被关闭,这也是改革开放以来首家因支付危机关闭的省级商业银行。1999年开始至2006年,海南省用七年的时间,才基本结束处置积压房地产的工作。

思考篇 刺破泡沫 旅游商业地产成焦点

证券时报记者 罗峰

从房价暴涨、库存急剧放大、政策诱因及资金聚集等角度看,目前这个国际旅游城市、这波海南房地产热的泡沫程度不轻,房地产占海南税收、固定投资的比例高,也印证了这一点。海南房价在建设国际旅游岛后的飙涨,部分原因与浙江、东北等省外资金的高度热情有关,大家从酒店的火爆程度判断高回报率,相信这是投资的热土。这几年,三亚等地在春节旺季,酒店一房难求,高端酒店价格动辄一夜上万。旅游商业地产的属性也进一步加剧了海南房地产泡沫的长大。针对不光住宅地产,酒店业在圈地运动下正面临的巨大泡沫,研究人士认为,以酒店为代表的旅游商业地产已经开发过度,可能一段时间内市场需求跟不上,以致供大于求。海南省东海岸一线的海棠湾、清水湾、香水湾、神州半岛等各大海湾正开发得如火如荼,仅海棠湾就规划建设27家超五星度假酒店,已有

“海南楼市热钱已有退却迹象,在需求与供给两大因素下,如果国内楼市调控加码,可能成为压倒海南房地产泡沫的最后一根稻草。”

半数项目开工。三亚已有来自全球国际知名酒店管理集团的48家酒店进驻,五星级以上酒店未来3年将达60家。业内普遍称海南是全国星级酒店最密集的地区。海南省旅游发展研究会负责人说,如果算上达到五星级标准、还未投星的酒店,目前海南星级酒店已有70多家,再加上在建的庞大数目,高端酒店市场将来会处于超饱和状态,可能会出现星级酒店卖三星价格、给员工发三星工资,员工给旅客提供三星服务的怪圈。从住宅到酒

现状篇

凤凰岛“折杆” 庞大库存令泡沫说泛起

去年,三亚房价已是印尼巴厘岛的两三倍,并超过美国夏威夷。以目前海南潜在新房供应量计算需要消化10年以上。

证券时报记者 罗峰

海南近年房地产价格飙升,尤以三亚市最为明显,房价演变可把三亚作为观察窗口。三亚凤凰岛的目标是成为国际旅游岛的“名片”,其一手房价腰斩二手房价大幅回落,难以找到买主,与2010年的辉煌反差明显,也是当下海南房地产的一个缩影。

吐血出售 标杆折了

凤凰岛传奇”是2009年以来三亚最热门的经济现象。2010年1月11日凤凰岛一期700套开盘当天销售一空,均价高达6.5万元,创下海南最高房价记录和总量销售纪录,之后传奇继续演绎,当年二期开盘,销售均价8.5万元/平方米,最贵的13万元/平方米。记者近期来到三亚。夜晚,站在三亚湾海边,凤凰岛璀璨的灯光秀下各栋大楼有着低迷的亮灯率。从记者接触的多套凤凰岛房源看,以4万多、5

万多元为主,只有2010年开盘价的六成左右,相比高峰时候更是腰斩;同时,凤凰岛存在新房销售价与二手房价差价倒挂的现象。三亚的房产经纪对记者说:开发商目前现房在售户型面积为55到300平方米,每平方米起价7万元,均价8.5万元,我们推介的二手房只要4.3万/平方米,房子也很新,几乎只有开发商叫价的一半。”记者发现,若与常见普通房型比较,凤凰岛当下房价比两三年前大打折扣,部分浙江业主已经套牢。该楼盘二手房价格落差较大,甚至有夸张的比开发商低一半”的价格广告。凤凰岛性价比最高的房子吐血出售——永佳地产经纪钟以孚如是推荐一套6楼的137平方米一室两厅,售价680万,相当于每平方米单价不到5万。这套房子所在楼栋楼2011年建成,业主买后没人住。钟以孚说,凤凰岛二手房源不太好销售,原因一是公摊面积有点大,使用率较低;二是限购有一定影响。凤凰岛的房子目前没有办下房产证,过户需向开发商办理更

对比篇 海南房产泡沫对比:四种类似四处不同

证券时报记者 罗峰

与1992年泡沫相似处

一、借力政策利好预期。2010年1月4日《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》出台,这是缘起,国内热钱涌向海南房地产。海南省主要领导表示,1月4日消息公布后,许多开发商闻讯而来,市县应接不暇,若没有很好的规划,就会搞乱。为此,海南省国土厅出台“两个暂停”政策——从1月16日起到3月31日,暂停全省商业性开发土地出让,暂停审批新的房地产开发项目。”这成为助推剂。二、省外资金大量涌入。官方本意是压制过度炒作的房地产热,但“休克”式暂停供地给市场造就更充分的



炒作心理,这些政策的出台没能起到缓解的作用,在当时侧面促成外省特别是熟谙房地产开发的江浙资金涌入,海南的重要游客群体如东北人士,购房数量也急剧上升。三、房价波动幅度都很大。两个“暂停”政策出台后,海口、三亚及琼海等多个地方房价应声跳涨,一日一价。据多个城市房地产业人士说,2010年上半年海南的主要城市新房均价相比2009年上半年涨了1倍,下半年继续上涨。2011年房价上涨蔓延到其他旅游业不够发达的县市。四、数据特征相似。1.税收占比。2010年海南省地方财政收入增长52.1%,增速比全国财政收入增长的21.3%高30.8个百分点,增幅为全国第一。背后是房地产业对海南的重大贡献。2011年初,海南省主要领导在参加该省“两会”时说,2010年“三亚房地产业上缴的税收占财政收入的58%,而整个海南省基本上也是这一水平。”据媒体报道,2011年海南房地产业税收同比增长39%,房产税收占地方税收超过一半。对比1992年“海南全省税收的40%来源于房地产业”,2010年、2011年的数据要更高。2.房地产投资占比。2010年海南全年房地产开发完成投资467亿元,占城镇固定资产投资额的37.2%。2011年海南房地产开发完成投资663

亿,需求与供给两大因素下,最重要的砝码出现了,那就是政策,1992年的泡沫在1993年被调控政策刺破,如果国内楼市调控加码,可能成为压倒海南房地产泡沫的最后一根稻草。

海南没有出台“国五条”实施细则,卖房“按转让所得20%计征个税”的政策,也还没执行;海南省住建厅说总的原则是要执行,但如何执行有待税务部门细化。卖房征个税已是紧箍咒,如果房地产保有环节征税,泡沫随时可破。

区域库存消化周期最高101个月

海南满布开发、待开发的房地产项目,特别是海岸线。从南向北,三亚的三亚湾、海棠湾,到陵水的南湾半岛、香水湾,再到万宁的杨梅湾、石梅湾,业内人士称东海岸已基本被开发商圈地完毕。庞大地产项目下,房价已不坚挺。在海口海甸区、美兰区,记者看到“八折优惠”广告条幅挂在新楼盘上。当然,也有业内人士说是先标高价格然后打折。但从前两年涨价策略到现今打折营销策略,可见楼市景气程度。受全岛房地产热及建设国际旅游岛先行试验区影响,陵水县城有的普通楼盘不靠海也挂售每平方米近万元。据当地官员称这类楼盘属于有价无市,当地人买、外地人购者寥寥。但这一高价已经超越省会海口的同类楼盘,海口市白沙门——解放军当年登陆点附近的海景房,平方米单价只万元出头,市区不靠海的房子多在8000至9000元。在全省的房地产热中,若以租售比和居民收入比看,海口反而可能是海南房价泡沫

较小的地区。在凤凰岛开盘的2010年1月份,海口新建住宅销售价格同比上涨35.1%、三亚上涨31.2%,涨幅居全国70个大中城市前两位。三年后,今年1月份,海口、三亚新房价同比下降,三亚二手房价同比下降1.1%。国家统计局数据中今年1月一线城市房价则大幅增长。海南房价与全国平均水平逆向而行,令“泡沫说”再起。据海南克尔瑞统计,海口楼市库存消化周期则需要50个月,文昌需要46个月,琼海需要61个月,最严重的陵水需要101个月。据报道,该机构称,未来3至5年海南包括在售、库存和准备开发的合计潜在供应量达到1.079亿平方米,而2011年海南消化了880万平方米,以此计算,目前海南楼市的潜在新房供应量需要消化10年以上。同时,从城市房产网三亚房价走势看,自2011年夏以来,市场需求线大部分时间低于市场供给线,2012年秋以来供大于求的局面更为明显。中国(海南)改革发展研究院专家认为,海南房地产市场属于一步到位型上涨,投资和需求两头在外,即资金和购买者大多不来自海南本身。海南获批建设国际旅游岛后,各路资金蜂拥至海口、三亚等地,短短一周,整个海南省商品房销售量就超越了2008年全年的销售量。去年有文章进行类比指出,三亚房价已超过它正在学习的那些国际同行,是印尼巴厘岛的两三倍,也超过美国夏威夷。

亿元,占固定资产投资额的41.1%。2012年为41.33%。对比1992年“海南全省房地产投资占固定资产投资的一半”,2010、2012、2011年该指标均低于1992年,但数值差距不是很大。

与1992年泡沫不同处

一、投机成分不同。1992年泡沫高峰时期,海南有2万多家房地产公司,而当时全省人口不到700万。海南当时风格是纯粹的击鼓传花型炒楼炒地皮,著名案例是松雷大厦,倒卖了17手。二、企业成熟程度不同。1992年海南的房地产公司绝大部分是新设立,资金来源于信托公司或银行贷款,大部分是通过信托公司、银行来融资的,真正从事房地产的公司非常少。目前在海南的房地产公司多是有成熟经验的企业,虽然负债高,经历了2008年金融危机,应对风险的能力进一步提升了。三、市场环境不同。海南最大企业海航集团的一位高管,在海口告诉记者,前段时间海南房地产商聚会也谈到泡沫问题,认为出现上次一样泡沫资破灭的几率不大,上次破灭主要原因是楼市缺乏资金支撑和接盘的人,这次限购之后确实楼市冷清很多,但还没到泡沫被挤压的程度;另一方面是资金链,上轮泡沫资金几乎都来自金融机构借款,杠杆高,遇上行业调整容易资金链断裂,现在开发商特别是海南大楼盘多,实力雄厚,如果拿地早的开发商,地价便宜,能承受楼市调控周期,但成本相对较高的开发商可能会被率先淘汰。四、政策环境不同。本轮楼市调控持续时间长,但还没祭出致命性的武器,这与房地产已成为国民经济支柱产业有关,投鼠忌器,政策调控需考量对整个经济的影响程度。

张常春 / 制图