

Investigation·regional

酝酿土地新规 海南将限制普通商品房开发

◎记者 时娜 朱宇琛 ○编辑 王晓华

就在公众的目光仍集中在海南暂停土地出让和暂停审批新的土地开发项目所带来的市场影响之时,一份或许对市场更有震撼力的文件正在海南省内部酝酿。据本报记者近日从海南省某部门独家获悉,3月1日起,海南省将实行新的《建设用地供应及使用管理规定》,其中“限制普通商品房发展”是主要基调。目前,这份文件已交海南省政府审批。

限制普通商品房土地供应

在海南刚获批“国际旅游岛”之后,全国四面八方的投资客携现金蜂拥而至,出现了部分开发商趁机哄抬房价的现象。就在此时,海南省政府1月15日宣布暂停土地出让,暂停审批新的土地开发项目。消息一出,海南各大城市房价应声上涨,一些原本销售火爆的楼盘在一夜之间竟突然封盘,囤房待涨。而罗顿发展等“国际旅游岛概念股”也在大盘调整的当下连连逆市涨停,成为资本市场一道奇特的风景线。

尽管决定着海南未来十年发展的《海南国际旅游岛建设总体规划》仍处于征求意见阶段,但海南省政府对于房地产的发展思路已基本明确。记者近日就从海南省国土环境资源厅获悉,3月1日起,海南省将实行新的《建设用地供应及使用管理规定》,其中“限制普通商品房发展”是主要基调。

依照新规,土地供应将实行年度计划管理,建设用地年度供应计划指标分为鼓励扶持类(甲类)、规范发展类(乙类)及限制控制类(丙类),其中保障性住房用地、星级酒店、度假村、高科技创意产业等被划为甲类指标,在用途上给予鼓励扶持;而主题公园、高尔夫球场、高档商品房及别墅被归为乙类,在用途上“规范发展”;普通商品房用地则被归入丙类,“限制控制”其发展,并且在指标用完后,不再追加。

而在海南省住房和城乡建设厅,记者也得到了类似的信息。该厅某副处长告诉记者,由海南省住建厅牵头,各部门正在紧急赶制的《海南省房地产发展及管理新规》,已上交海南省政府讨论审批。从草稿来看,未来海南省房地产业将向保障性住房及高端旅游地产方向倾斜,普通商品房在土地供应及开发审批上都将受到控制。

这个思路很正确,海南的环境资源具有稀缺性。发展高档房地产,不仅可以提高土地的价值,还可以吸引具有更强消费能力的人群到海南停留或定居。这部分人群的消费对海南经济将会有较强的拉动作用。”在刚结束的海南省“两会”上,一名不愿意透露姓名的政协委员表示。



雅居乐·清水湾,不靠海的星海传说2期。1月4号开盘的1期600套房子,一天一夜就被抢光,均价14000到18000之间

淘金者的困惑

◎记者 时娜 ○编辑 王晓华

2006年进股市,2007年沪指5500点时果断离场,2008年潜伏进海南房地产,组建2家建材厂的同时,在海口以每平方米不足千元的价格买下3套住宅及一整层的写字楼物业,并在海口的近郊买下一块近百亩的土地。投资步伐的精准让蒋博的资产在短短三年里从不足百万迅速膨胀至过亿。

但是,如此眼光敏锐的蒋博,现在也困惑了。“感觉现在的海南遍地是机会,但除了房地产,又都无从下手。”2009年12月31日,国务院下发了《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》,海南国际旅游岛建设正式上升为国家战略。听到这个消息,蒋博觉得热血沸腾,但是一个月调研下来,他却仿佛被浇了一盆冷水。

在这一个月里,蒋博开车绕海南转了一圈,希望能够找出大展拳脚的切入点,但他看到的只有狂热的房地产。“到处都在抢房子,到处都在谈房价,大家的眼光都被这场资产快速增值的‘游戏’吸引了,忘了海南是要建‘国际旅游岛’,而不是炒作房地产的梦工场。”说起这一个月调研见闻,蒋博一脸感慨。

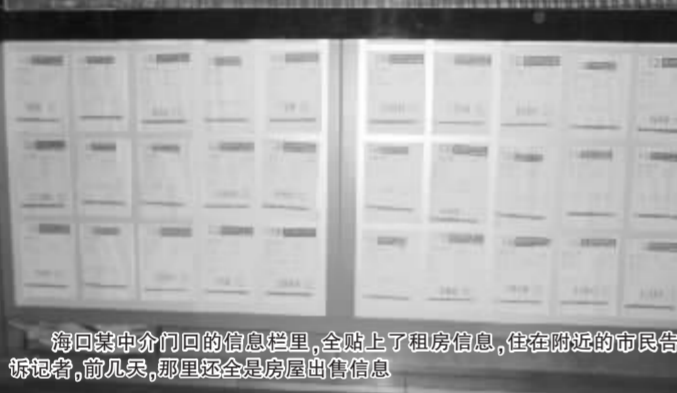
“探索发展竞猜型体育彩票和大型国际赛事即开彩票、国际购物中心、境外旅客购物离境退税和离岛旅客免税购物……任何一条都能激发人的无限想象,但是相关规划、细则至今未跟上,投资者即使想参与也无法得其门而入。”蒋博说。

找不到投资项目的蒋博只得再次把目光移回房地产行业,但是,他对海口急速膨胀的房价有些担心,“我的房子市价已经翻了8倍,现在追高的风险已经很大了,还不如去农村买几块地囤着。”蒋博笑言。昨天跟记者通电话时,他说他已经卖掉了手里的一套房子,等待政府出台其他行业的规划和细则后,再做新的投资。

在海南,像蒋博这样怀揣淘金、创业梦想的人还有很多。即将毕业的北京某重点大学英语专业学生小唐,对去海南发展很心动,但是一打听海南的工资本,立马打起了退堂鼓——这里的人均工资才1000余元,即使是中高收入的白领,工资也就3000元左右。“现在海南的房价、物价都在飞涨,工资水平等其他配套如何提升,好像海南暂时还没做相关的考虑,还是再等等看吧。”小唐说。

如何避免“国际旅游岛”这个美好的设想变成另一轮房地产泡沫的导火索,如何把投资者从房地产狂热中拉回国际旅游岛踏踏实实地建设上来,所有这些问题都正考验着海南省政府的智慧。

星福房产连锁经营



海南某中介门店的信息栏里,全贴上了租房信息,住在附近的市民告诉记者,前几天,那里还全是房屋出售信息

如何避免“国际旅游岛”这个美好的设想变成另一轮房地产泡沫的导火索,如何把投资者从房地产狂热中拉回到国际旅游岛的建设上来,这些问题正考验着海南省政府的智慧。据了解,目前海南省基本形成了清晰的房地产业发展思路。海南省房地产业将向保障性住房及高端旅游地产方向倾斜,普通商品房在土地供应及开发审批上都将受到限制。



海口美兰机场,铺天盖地的房地产广告

用“两个暂停”争取时间

海南国土资源厅副厅长王业侨则告诉记者,“两个暂停”持续到3月份,目的是等《国际旅游岛建设总体规划》出台,但同时海南省政府也在关注市场动态,根据市场情况及时作出调整。

在新的《建设用地供应及使用管理规定》草稿里则明确写道:“该办法自2010年3月1日起实施”,“本办法有关规定与省政府的其他规定有冲突的,除本办法明确规定使用其他规定外,适用本办法”。在“封地”期内推出“土地新规”,业内人士认为,如此安排可能意味着“两个暂停”将提前结束。

在海南省近期举行的地方“两会”上,部分委员接受记者采访时指出:“两个暂停”一定程度上也是海南省政府为推出房地产中长期规划争取时间,近期海南省国土资源厅及住建厅等部门通过大量摸底调研,对岛内开发房地产的思路已经基本明晰。”

但也有业内人士表示,推出土地新规并不意味着“两个暂停”提前结束。一些程序走到一半因“两个暂停”被搁置的项目,可能会在重叠的这一个月内率先被放行。记者了解到,传闻中可能搁浅的中体产业三亚奥林匹克国际村项目就有希望在这个时间段正式获批。根据2009年3月16日中体产业与三亚市人民政府签署的《三亚奥林匹克国际村项目合作意向书》,自意向书签署之日起一年内,如公司或项目公司未能依法取得项目用地,意向书自动终止。但如果海南省3月1日起实施新的土地供应政策,那么中体产业就有可能在2010年3月16日前拿到地。

大力发展保障性住房

按照海南省相关部门的构想,既然将来海南省要走“高端旅游地产路线,普通商品房将被限制发展”,人均月收入仅千余元的广大海南岛的居民住房问题则可以靠保障性住房来解决。

据海南省统计监测中心最近一个调查显示,约有六成的本地居民期望房价在2000元/平方米以下,约有三成的居民期望房价在2001至3000元/平方米,仅有9.71%的本地居民能够接受3001至4000元/平方米的房价。而目前海南的新建商品房均价已经涨至7000元/平方米以上。

看着不断上涨的高房价,一些海南本地居民为将来自己或子女的住房问题发起愁来,有的甚至开始怀疑“国际旅游岛”建设是否真的能够提高他们的生活水平。

在高房价下,如何才能让本岛居民也住得起房?在采访中,无论是海南省的各级政府官员,还是“两会”的代表、委员,都给了记者一致的答案:保障性住房。保障性住房,已经被海南省政府当成了打破其房地产困局的“钥匙”。

在1月25日召开的海南省四届人大三次会议上,海南省长罗保铭在《政府工作报告》中,将改善群众住房条件列为该省今年民生工作的头等大事,并将保障性住房建设列入对市县的考核。而海南省住建厅及国土厅等职能部门,也加紧制定出了建设计划及实施细则。

据介绍,2010年,该省在全面完成2009年75798套保障性住房建设的同时,全省新开工建设将不少于10万套保障性住房,建筑面积600万平方米,其中2万套必须年内竣工,此外还有去年开建的3.08万套保障性住房须在今年6月前投入使用。以后开建数量将逐年增加,争取三年内解决困难群众住房问题。在记者拿到的这份内部文件中,对于保障性住房的类别、各类别的定义以及适用条件,都一一做了细化。

尽管岛内保障性住房建设搞得“热热闹闹”,但岛外的专家对其效果并不那么乐观。建银国际地产分析师王初表示,大量岛外投资客是海南房地产市场的主要购买力,在未来商品房开发受限的情况下,商品房价格恐怕仍将因供不应求而继续上涨;而海边的高端商品房及别墅,其稀缺性决定了在未来相关配套完善后,价格仍可能进一步上扬。至于保障性住房是否能够达到解决海南本地居民住房的目的,还要看地方政府的执行力度。



雅居乐园下的2万亩土地,目前只开发了一小部分,大部分土地还处于闲置废弃状态

◎记者 时娜 朱宇琛 ○编辑 王晓华

国际旅游岛获批后,海南房价出现爆发式上涨,海南省政府随之紧急叫停土地出让及审批新的土地开发项目。海南省土地管理部门的一把手,是如何看待海南当前的房价的?“两个暂停”的真正用意是什么?建设国际旅游岛,在土地供应上是如何打算的?带着这些疑问,记者对海南国土资源厅厅长严之尧进行了独家专访。

“两个暂停”的真正用意

上海证券报:今年1月15日,海南宣布在《海南国际旅游岛建设总体规划》获得国家发展改革委批准之前,海南将暂停土地出让,暂停审批新的土地开发项目。“两个暂停”的真正用意是什么?

严之尧:推出“两个暂停”是为了调整当前的土地管理和土地利用结构。国务院办公厅去年12月31日发布了《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》,对海南房地产的要求及方向做了一些调整。如要积极引导和发展与旅游业相适应的房地产(此房地产是大房地产的概念),科学规划房地产业发展类型、规模和数字,鼓励有实力的企业发展富有海南特色的高质量星级酒店、度假村等房地产项目等。在整体要求上,包括在产业方面和对地产商的要求方面,有了比较大的变化,所以我们的规划也要做相应调整。比如第五大定位是南海资源开发和服务基地,现在中央明确了服务基地要做什么,战略部署上也已经有了明显变化,因此有必要停下来,按照国家的要求来调整用地结构。

上海证券报:“两个暂停”推出后,海南的房价涨得更凶了。您如何看待“两个暂停”的效果及海南当前的房价?

严之尧:海南房价的上涨,不是因为土地的供应不足所致,现在企业手中还有13万亩土地,并且有大量在建的项目。海南的房价本来就一直在涨,两个暂停让人们看到了海南的环境优势和政策优势,所以购买的心情更迫切了一些。

投资者花每平方米2万元在海南买的是环境。海南以前的房价不高,是因为被低估了。海南的环境那么好,价格又低,又有国际旅游岛政策的颁布,将来发展预期十分的好。它的上涨是富有阶层对国际旅游岛的向往,和对优良环境的渴望等客观因素造成的。

商品房价格应交给市场来定

上海证券报:海南房价的急涨,导致市场出现了开发商囤地捂盘的现象,您对此是怎么看的?

严之尧:对囤积捂盘的我们要清理,对炒买炒卖的我们要打击。我认为政府应该管的是本地老百姓的住房,有政策性住房的保障,就不存在房价高的问题。省委省政府已经将保障性住房作为2010年的一号工程,各市县已经立下了军令状,用2至3年的时间基本解决全省的保障性住房问题。我个人认为,政府不必要花主要的精力干预高档商品房的价格。有钱人要买贵的,就让市场满足他们的高端需要,让多收一些收益流进公共财政的口袋,一部分就可以用于解决老百姓的保障性住房问题,没有什么不好。只要解决好老百姓的住房问题,房价的高低就不是问题了。其他的高档商品房,价格交给市场来定。

这就好像政府没有必要到五星级酒店干预人家鲍鱼翅燕窝的价格,政府应该做的是要到粮所看看粮食的价格,粮食价格高了,说明物价高了,老百姓难以承受了。现在我看到本地中低收入的老百姓买不起房了,因此要做的是建大量的保障性住房。

上海证券报:保障性住房在全国鲜有成功的案例,海南打算怎么做?如何确保地方政府按计划执行?

严之尧:今年我们计划划拨8000多亩地用于建设保障性住房,比商品房供地要多得多。今年建多少套还得看具体的情况,得摸清到底有多少人符合保障性住房的条件,有多少中低收入群体。

我们已经明晰了保障性住房用地的规定,现在我们正在加强这方面的管理和细化这方面的规定。这规定已经草拟出来了,现在在按程序报批。

罗保铭省长在作《政府工作报告》时,已明确表示从今年起将保障性住房建设纳入对市县的考核。保障土地供应,细化相关规定,纳入地方政府绩效考核,多管齐下,相信保障性住房建设指标就能够够执行下去了。

供地地向高端地产及保障性住房倾斜

上海证券报:建设国际旅游岛,海南在土地供应上是如何打算的?

严之尧:生态绿色是建设国际旅游岛考虑的主要因素,在保护中发展,在发展中保护,在不破坏环境的情况下发展。土地供应也一样。针对国务院对海南的要求,我们这轮土地政策也做了比较大幅度的调整,我们的土地规划包括总量结构、用地结构,也做了调整,主要是向旅游业和高科技产业倾斜。

整个供地的政策是保证旅游用地,高科技产业、保障性住房用地、社会事业用地和基础设施用地。首先要充分保障政策性住房,比如说双限房、经济适用房及廉租房的建设。市场上的商品房应该由市场来调节,大多数中低收入人的房要由政府政策来保证供应。当然保障性住房要细分,按情况细分,到底是经济适用房还是双限房,这是建设管理部门的事。

其次是高科技产业。海南的生态环境非常好,除了发展旅游业,有竞争优势外,我认为海南发展高科技更有竞争优势。高科技人员年薪都很高,其中很多人在追求一个好的工作环境让其实现个人的价值的同时,他更想要一个好的居住环境,能够活得健康一点,活得心情舒畅一点,那么别的地方环境就不如海南,而他们对高房价有一定的承受能力。这方面土地一定要保障。

此外,现代工业、社会事业、医疗、教育卫生以及基础设施等所需用地,也将优先保障。其他用地将根据实际情况来考虑。

我有一个很重要的观点是,作为土地管理部门,不能简单判断地多少钱,为了收取土地出让金而出让土地,而应该为这个地方科学、持续、稳定、快速发展而去出让土地。

独家专访

海南国土资源厅厅长 严之尧:

岛民住房有了保障 就不存在房价高问题