



以质量求生存  
以效益求发展

# 房地产资讯

2012年第一期（总第3期）

## 2011年海南房地产市场盘点

海南正理房地产估价有限公司

海南正理土地评估有限公司

二〇一二年二月



“调控”成为2011年房地产市场的主旋律。新年伊始“国八条”的出台，为房地产市场整体走向和发展奠定了总基调。

“琼版国八条——海口、三亚限购令”有效遏制了购房者的投机性，加速了文昌、琼海等二三线城市楼市的崛起。保障房建设的加速，在一定程度上抑制了房价的上涨，促进了房价的理性回归。进入下半年，金九银十的破灭，成为海南楼市的分水岭，促使开发商面对现实，及时调整营销策略，迅速回笼资金，以求度过寒冬。首套房贷利率的上调，大大降低了刚性需求购房者的购房冲动，而央行的三度加息直接加重了购房者的负担，有效地遏制了房价进一步上涨，给海南楼市的刚性需求造成很大的伤害。存款准备金率的七次上调成为压倒房价的最后一根稻草。调控，在2011年里始终是海南房地产市场向前发展的最大阻碍。

调控反映在土地市场方面的最直接表现就是导致2011年的海南房地产市场低迷，底价成交现象日趋频繁，溢价率开始收窄，昔日屡创新高的“地王”在2011年里不再风光，土地流拍现象时有发生。在各种楼市调控政策压力下，加之中央打击囤地和保障房配建政策的实施，导致开发商资金回笼缓慢，市场预期愈发悲观，拿地热情骤降。

2012年已悄然来到，经济增长的放缓将给房地产市场带来下行压力，中央促使房价合理回归的决心不会动摇，2012年，调控仍将继续！

——王云松



## 房 地 产 资 讯

2012 年第一期（总第 3 期）

2012 年 2 月

**主办单位：**海南正理房地产估价有限公司  
海南正理土地评估有限公司

### 编辑委员会

主 任：刘海涛  
副 主 任：廖攀武 王云松 卢瑞明  
林道防 肖 斌 徐嘉潞  
委 员：（按姓氏笔画排列）  
冯松壮 李红红 李 刚  
杨 明 吴映如 荣嘉娜  
黄 剑 曾兰娟 黎素姬

### 编 辑 部

主 编：吴映如  
编 辑：王玉香 吴 珊  
设 计：王玉香

### 数据来源

海南省国土环境资源厅  
海南省住房与城乡建设厅  
中国土地市场网  
搜房网

地 址：海南省海口市滨海新村 588 号海  
景湾大厦主楼 17 层

电 话：(0898) 36326211

传 真：(0898) 36326212

邮 编：570105

E-mail : hainanzhengli@126.com

网 址：http://www.hnzhengli.com



# 目 录

## 卷首语

调控”——2011 年房地产市场的主旋律.....01

## 政策篇

琼版“国八条”实施.....04

房产税开征.....04

央行三次加息.....05

央行七调准备金率.....05

海南房贷上浮.....06

“一房一价”政策实施.....06

海南“离岛免税”政策.....07

婚姻法新解.....07

海南先行 住房公积金可付房租.....08

海南延续“限购令”.....08

2011 年海南保障房入市.....09

## 土地篇

全省土地成交整体情况.....10

2011 年我省主要城市土地招拍挂成交情况.....10

2011 年海南拿地 10 TOP.....11

2011 年全省土地成交地块汇总.....13

## 房价篇

2011 年海南商品房成交量、成交面积大幅下跌.....28

2011 年海南商品房销售价格、销售额情况.....30

海南 71.6%新盘价格停涨 海口成主降城市.....31

2011 年海南楼市成交排行榜.....32

2011 年海口住宅成交均价、套数及面积情况.....35

2011 年三亚商品房成交及面积情况.....36

2011 年海口市商品房销售排行榜.....37

2011 年 70 个大中城市房屋销售价格指数情况.....39

## 预测篇

2011 年第 4 季度全国主要城市地价监测报告(节选).....42

海口市 2011 年度地价状况分析报告(节选).....45

2012 年,迷雾中的楼市? .....51

## 经济通报

2011 年海南省经济和社会发展统计公报(节选).....54

## 正理集团简介

海南正理集团公司简介.....60

## 政策篇

### ➤ 琼版“国八条”实施

2011年2月24日，海口市人民政府对外公布《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的实施意见》，对保障性住房建设、税收政策、信贷政策、房地产用地、房屋交易及限购等提出了实施意见。《意见》称，原则上对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供本市1年以上(含1年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供1年以上(含1年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

新国八条奠定了2011年楼市调控的基础，也是最严厉的调控措施。自海口实施“限购令”后，楼市成交量总体上呈现出明显下降趋势。2月28日至3月28日，海口商品房仅成交369套，相比2月份3843骤减了3474套，下降幅度高达90.53%。另外，本地化后的琼版国八条对海口和三亚实施了限购措施，导致购房者把注意力转向海南二三线城市，促使了琼海、文昌等二三线城市楼市的加快崛起。

### ➤ 房产税开征

2011年1月28日，重庆和上海作为全国首批试点城市，开始征收房产税。

重庆房产税的征收对象是：主城区个人拥有的独栋商品住宅和建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价两倍(含两倍)以上的高档商品住宅；在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房。独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房，征收税率为0.5%；三倍(含)至四倍的，税率为1%；四倍(含)以上的税率为1.2%。在重庆同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套(含第二套)以上的普通住房，税率为0.5%。

上海房产税的征收对象是：暂行办法施行之日起本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)和非本市居民家庭在本市新购的住房(以下统称“应税住房”)。上述征收对象的适用税率暂定为0.6%。应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的，税率暂减为0.4%。

一年来，房产税的政策效应在重庆已开始逐步显现，对抑制高端住房消费和房价过快上涨势头，优化住房供应结构起到了明显作用。高档商品住房消费得到遏制，商品住房供应结构得以优化，居民住房消费观念开始转变。

房产税的实施对高档商品住房起到“价格约束”作用，从而遏制高档住房带动房价上涨。房产税有利于优化商品住房供应结构，突出表现在市场上大户型住房比例降低，中小户型住房的供应量增加。此外，房产税还对完善房地产税制和调节收入分配具有积极作用。房产税实施后，增加了高档住房购买者的持有成本，政府通过对占有公共资源多的高收入者进行征税，并将税款全部用于保障性住房建设，起到了调节收入分配的作用。

## ➤ 央行三次加息

表 1 2011 年央行加息时间表

次数	时间	调整幅度 (单位：百分点)
1	2011 年 2 月 8 日	0.25
2	2011 年 4 月 5 日	0.25
3	2011 年 7 月 7 日	0.25

持续加息一方面有利于缓解通货膨胀，另一方面，也一定程度上抬升了企业融资成本和房贷者的还款压力。自 2010 年以来的 5 次加息，滞后效应与累积效应已开始显现。当前 5 年以上的贷款利率已突破 7%，意味着贷款利息和月供都明显增加。以 20 年期 100 万元等额本息还款的商业贷款为例，每月还款额由 7633.40 元提高至 7783.03 元，相当于每月还款增加 149.63 元。这无论对投资需求还是自住需求，都将产生较大影响。

## ➤ 央行七调准备金率

表 1 2011 年央行调整准备金率时间表

次数	时间	调整前	调整后	调整幅度
1	2011 年 1 月 20 日	(大型金融机构) 18.50%	19.00%	0.5%
		(中小金融机构) 15.00%	15.50%	0.5%
2	2011 年 2 月 24 日	(大型金融机构) 19.00%	19.50%	0.5%
		(中小金融机构) 15.50%	16.00%	0.5%
3	2011 年 3 月 25 日	(大型金融机构) 19.50%	20.00%	0.5%
		(中小金融机构) 16.00%	16.50%	0.5%
4	2011 年 4 月 21 日	(大型金融机构) 20.00%	20.50%	0.5%
		(中小金融机构) 16.50%	17.00%	0.5%

次数	时间	调整前	调整后	调整幅度
5	2011年5月18日	(大型金融机构) 20.50%	21.00%	0.5%
		(中小金融机构) 17.00%	17.50%	0.5%
6	2011年6月20日	(大型金融机构) 21.00%	21.50%	0.5%
		(中小金融机构) 17.50%	18.00%	0.5%
7	2011年12月5日	(大型金融机构) 21.50%	21.00%	-0.5%
		(中小金融机构) 18.00%	17.50%	-0.5%

存款准备金率的上调，体现出货币政策坚持稳健基调不变整体思路，同时一定程度上引发中小银行和中小企业资金紧张现象，对货币政策进一步调控构成约束。此外，存款准备金率的多次上调成为了压倒房价的最后一根稻草，自2011年第三季度开始，房价已经出现实质性下跌。而12月5日存款准备金率的下调意味着银行的信贷适当的放松，出现这种情况，说明伴随着现在的经济增速也有所回落。

## ➤ 海南房贷上浮

自建设银行2011年10月13日上调首套房贷利率至1.05倍后，包括光大银行、广发银行等在内的多家中小商业银行于10月16日也相继调整了首套房贷利率，上浮区间为5%至10%。与此同时，首套房利率上浮波及全国，其中海南各大银行上浮5%至20%。据了解，分别是建行上浮1.05倍，光大上浮1.1倍，深发展上调1.2倍；农行无上调。

此次首套房贷利率上调，将会冲淡购房者的购房冲动，尤其是刚需族；同时首套房贷利率上调将进一步抑制投资者的购房冲动，规范市场。海口因为刚性需求市场比较大，受影响较为严重。

## ➤ “一房一价”政策实施

2011年4月28日海口市物价局向各市县物价部门印发《商品房销售明码标价规定》实施细则，物价部门在5月全面落实，6月进行检查，处罚违规的房企。

在执行过程中还存在一些相当严重的问题，如许多楼盘基于各种各样的理由，到目前为止尚未执行；一些标出“一房一价”表的楼盘，其透明度还是不够的。制作了“一房一价”表，但是未放置在显眼位置，这种情况也是不符合规定的。

“一房一价”政策在一定程度上有助于规范商品房的价格秩序，促进房地产行业的持续健康发展，切实维护消费者的合法权益也有助于促进房地产行业的透明度，有利于购房者进行多重选择，迫使开发商从不同的角度提高竞争力。但由于《规定》要求，楼盘定价后，涨价需要报相关部门审批，而降价则不需要，可能会促使开发商面对市场故意调高房价，在销售

中再以折扣吸引购房者，从而在短期内导致房价有所上升。

## ➤ 海南“离岛免税”政策

海南“离岛免税”政策于4月20日试行，5月1日正式实施，离岛免税政策是指对乘飞机离岛（不包括离境）旅客实行限次、限值、限量和限品种免进口税购物，在实施离岛免税政策的免税商店（简称离岛免税店）内付款，在机场隔离区提货离岛的税收优惠政策。

此举有利于改善海南旅游环境、扩大旅客购物的规模、提高旅游购物的档次，促进游客数量和人均消费增长，带动以旅游业为龙头的现代服务业发展；有利于保持和发挥海南的生态资源优势，支持海南绿色和可持续发展；有利于提升海南旅游业的国际竞争力，切实推进海南国际旅游岛发展战略的实施。

在2011年国家实施调控政策的背景下，海南楼市相当低迷，开发商都希望能够突破困境。离岛免税政策的试行正如久旱后的一阵甘霖，由此而来的旅游、休闲、购物热潮将会加快海南的经济发展，房地产业的前景也将看好。海南房地产将迎来新的转型，商业地产在离岛免税政策的推动之下，可能将再次迎来新的商机。离岛免税的政策将带动海南房地产业的发展，其中商铺以及度假旅游地产需求量将增多，商业地产和旅游地产也面临重要的历史机遇。

## ➤ 婚姻法新解

最高人民法院于8月12日发布《婚姻法》司法解释(三)，共19条。13日起正式实施。其重点内容包括：（一）首次明确以结婚登记程序存在瑕疵为由主张撤销结婚登记应提起行政复议或行政诉讼；（二）明确规定亲子关系诉讼中一方当事人拒绝鉴定将导致法院推定另一方主张成立的法律后果。（三）首次明确夫妻一方个人财产婚后产生的孳息和自然增值不是共同财产；（四）明确婚后一方父母出资为子女购买不动产且产权登记在自己子女名下的应认定为夫妻一方的个人财产；（五）首次明确离婚案件中一方婚前贷款购买的不动产应归产权登记方所有；（六）明确规定当事人协议离婚未成则事先达成的附协议离婚条件的财产分割协议不生效。

在现在全国房地产市场处于调控之际，各个城市限购之下，这个司法解释无疑是给楼市打了一剂强心针，人为地扩大了刚性的需求。从刚性需求方面，本次《婚姻法》对于婚后财产也有了非常明确的解释，婚后父母给买的房子，另一方无权分割，显然也让一些父母安心来。事关无论是男方还是女方父母，其实他们的大多数财产日后始终是要留给子女，既然现在没有了对子女因婚姻破裂而出现“分房”的顾虑，那么父母为各自子女添置物业来保值的



欲望，也就很有可能会随之加大。另一方面，在司法解释的第一部分中提到，“夫妻一方个人财产婚后产生的利息和自然增值不是共同财产。”这条用一个直白的解释就是一方买的无论是商品房，还是商业房，如果用于出租的话，其租金收益同样是归财产所有人所有的，同时其租金存在银行之后利息收入依然是会归财产所有人独自所有。这样以来投资性住房会增加不少，即使不允许投资住房，那么投资商业地产的也会增加，而不是把钱放在银行里面。这样无论是住宅还是商业地产都会有明显地增量，有业内人士预计，不少开发商会积极应对这种市场变化所带来的商机，调整企业自身的开发策略。

### ➤ 海南先行 住房公积金可付房租

2011年10月27日，十一届全国人大常委会第二十三次会议举行联组会议上透露，将放开个人提取公积金支付住房租金的规定。2010年11月8日，海南省新修订的《海南住房公积金提取操作规程》和《海南住房公积金个人贷款操作规程》出台，新修订的住房公积金提取政策提出，租住保障性住房并支付房租、物业管理费的，以及房租占家庭收入比例30%以上的低收入家庭，凭房屋租赁合同等有效证明材料，可以提取职工本人及其配偶的住房公积金支付房租、物业管理费(但提取金额不超过当年实付房租和物业管理费的总额)。

此举措的实施，在微观上支持了中低收入者提取公积金看病、求学等难题；将住房公积金用于支持保障房建设，在宏观上利用公积金沉淀资金支持了资金紧缺的保障房建设。两者结合起来，则加速了资金的运转，有助于解决公积金资金沉淀的问题。

### ➤ 海南延续“限购令”

2011年12月初，住建部已经知会地方政府，如果没有极其特殊情况，应继续延续限购政策。2011年12月6日海口市住建部门率先表态：商品房“限购令”不会“松绑”，将依据国务院有关要求继续严格调控房地产市场。截至2012年1月7日，实行限购的46个城市均已明确表示将延续限购。

虽然“限购令”等多种房地产调控政策在一定程度上起到了限制炒房和投机性购房的作用，并遏制了部分房价过快上涨的趋势，使得楼市价格正在步步下滑，但是“停限”的条件还不具备，如果对楼市提前“松绑”，将会引来炒房资金的流入，楼市价格将会进一步反弹，两年多的调控成效将付之东流。

目前，我国住房制度仍处于转型的关键时期，保障房建设和分配还没到位，房产税推广也还不具备条件。在商品房市场整体供求关系尚未平衡的情况下，限购政策长期存续的可能性很大。

## ➤ 2011 年海南保障房入市

根据国家保障性安居工程协调小组与海南省政府签订的 2011 年住房保障工作目标责任书，2011 年海南省保障性安居工程计划任务为 9.46 万套，其中包括新增发放廉租住房补贴 0.2 万户和 2010 年多建结转 1.69 万套。截至 11 月底，海南省新建各类城镇保障性住房 9 万套、691.7 万平方米，占计划 75630 套的 118.9%，城镇保障性住房超额完成年度建设任务。

重视保障房建设，在完善房地产市场供应结构的同时，也使得我国楼市宏观调控层次更为丰富，手段更为多样。保障性住房的入市将承接处于观望期的部分购房者的居住需求，起到平衡房价、保障居住需求的功能，为房价回调提供空间。

保障性住房既是有限资源，又是一项实现老百姓住有所居的准公共产品，在楼市调整过程中，这只“看得见的手”能够有效调控住房资源分配，在保障低收入群体和暂时住房困难家庭的居住需求上扮演着重要角色。同时保障房是改善供求关系重要的制度设计，不断入市的保障房将与商品房形成错位竞争，减轻商品房房价调控的压力，也是拉低房价的重要砝码。长远来看，商品房、保障房并行的双轨制住房供应体系形成后，不但能够对各类人群实现梯度保障、全面覆盖，政府对楼市的调控能力也将不断增强。



## 土地篇

### ➤ 2011 年土地市场基本情况

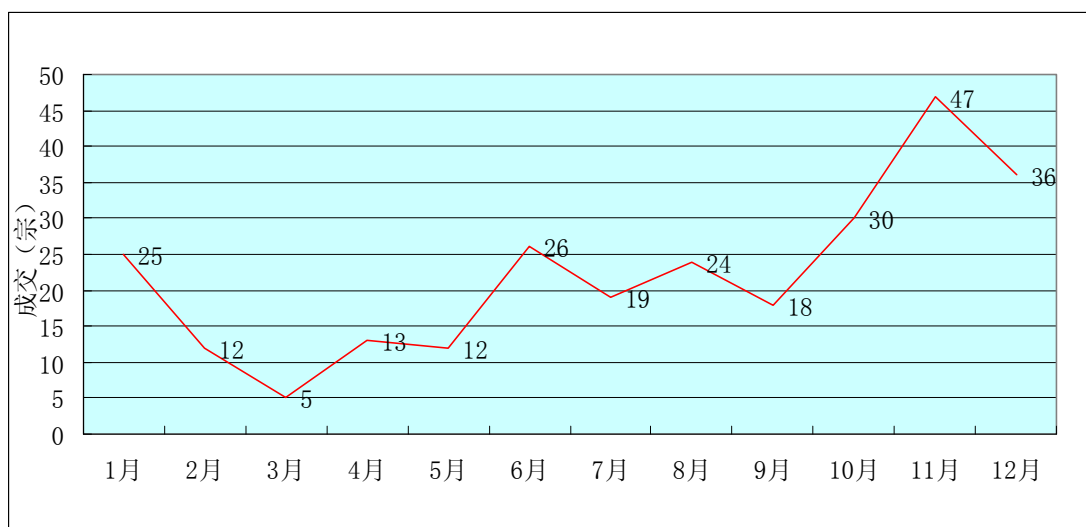
#### 一、全省土地成交整体情况

据国土资源部数据，搜房网统计，2011 年海南全省共成交土地 266 宗，总成交面积约 1578.05 公顷，成交金额达 177.2185 亿元。

从用地性质来看，2011 年海南土地市场依然是住宅用地占大头，成交量达 148 宗，占比约 55.64%；商服用地成交 70 宗，所占比例对比去年有所上升，约 26.32%；工业用地成交 35 宗，占比 13.16%。

从每月成交数据来看，2011 年海南土地市场第一季度成交持续下滑，继 2010 年 12 月全省推地 35 宗后，2011 年 1 月份海南成交地块 25 宗，而 2 月份下滑到 12 宗，3、4、5 三个月总成交仅 42 宗。在经历了这几个月的低迷后，6-10 月份成交量有所攀升，在 11 月份达到了本年度最高的 47 宗。

图 1 每月成交地块数量



从总成交数据来看，今年海南土地市场表现不佳，远没有前几年房企抢地的光景。在当前国家房地产相关调控政策趋紧的情势下，房地产市场受到一定的遏制，我省土地市场也承受了一定的影响，由于资金紧缺或开发压力等因素，开发商拿地热情有所减弱，土地交易不是很活跃，溢价率下降，底价成交现象日益普遍。

#### 二、2011 年我省主要城市土地招拍挂成交情况

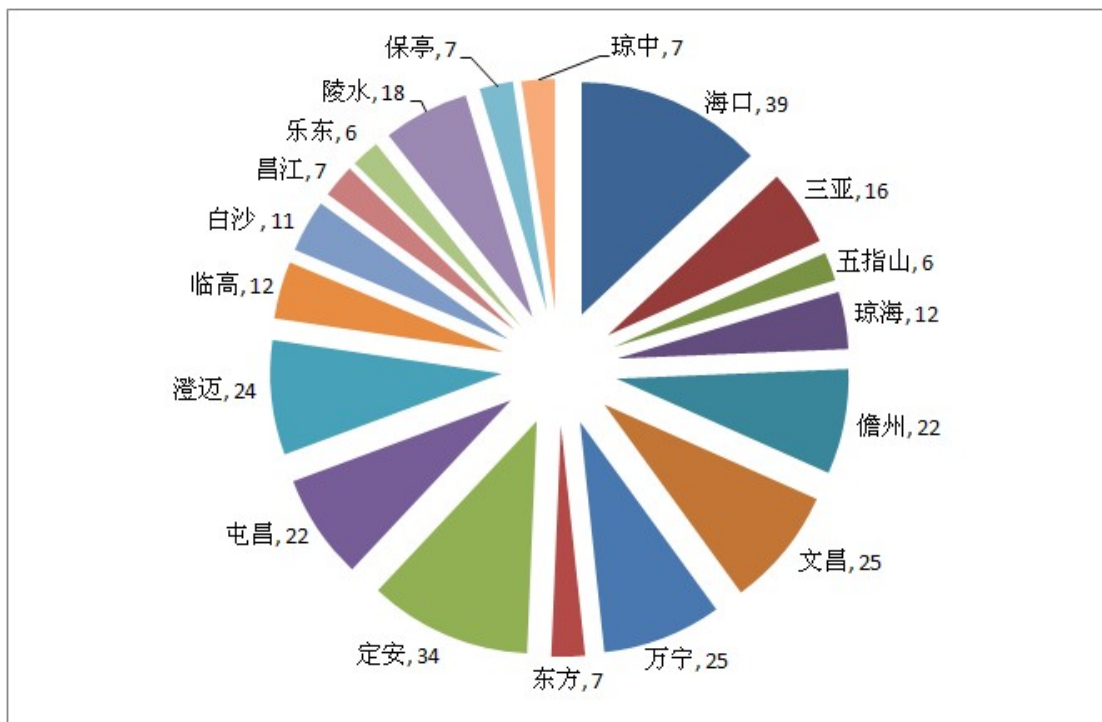
从各市县成交数量来看，2011 年海口通过招拍挂形式出让地块总数达 39 宗，占据各市

县成交量之首。其中，海口市成交住宅用地 8 宗，成交面积 15.1166 公顷，成交总价 3.7575 亿元，均价 2486 元/m<sup>2</sup>；商业用地共有 21 宗成交，成交面积 26.4994 公顷，成交总价 7.9798634 亿元，均价为 3011 元/m<sup>2</sup>。工矿仓储用地成交较少，仅 2 宗，成交面积 50.10 公顷，成交总价 1.2812 亿元，均价 256 元/m<sup>2</sup>。

三亚本年度土地成交量处于中下游水平，共 16 宗，无商业用地成交。有 4 宗住宅用地成交，总成交面积为 53.086 公顷，成交金额 14.6466 亿元，均价 2759 元/m<sup>2</sup>；同样成交 2 宗工矿仓储用地，面积为 8.0794，总价款 0.3936 亿元，均价为 487 元/m<sup>2</sup>。三亚成交的住宅用地单幅地块面积较大，如 SY2011-04 号地块，其面积就有 15.0054 公顷，该地块成交总价 6 亿元，楼面价 3999 元/平方米。

其他市县，例如定安、文昌、万宁等成交量相对较大，分别为 34、25、25 宗，其相应的住宅用地成交量为 24、18、20 宗，都以住宅用地成交为主。

图 2 各市县成交数量图



## ➤ 2011 年海南拿地 10 TOP

2011 年海南土地交易市场上总价排名前 10 的地块中有 6 幅为商业用地，2011 年海南土地成交的总价地王也是一宗商业用地，该地块宗地编号为 SY2011-03，用地面积 58.187 公顷，成交总价 14.82 亿元，楼面价 2547.22 元/m<sup>2</sup>。而华润集团在石梅湾区域拿下的一宗商业地块楼面价高达 22606 元/m<sup>2</sup>，为 2011 年度海南楼面地价之王。



2011年海南省土地交易市场总价排名前10的地块

地块编号	位置	面积 (平方米)	用途	总价 (万元)	受让单位	出让 时间
SY2011-03	三亚市吉阳镇南丁村学院路左侧	581870.2	商服用地	148215	海南中度房地产开发有限公司	2011. 7
SY2011-02	三亚市海棠湾 C3 片区 SY2011-02 宗地	587382	文体娱乐	131288	三亚青田旅游产业有限公司	2011. 6
SY2011-10	三亚市海棠湾 40 号 开发单元 A8-04 地块	192594.72	商服用地	91821.011	国放(三亚)投资发展有限公司	2011. 11
SY2011-02-1	三亚市海棠湾 C9 片区	318656	商服用地	71222	三亚青田旅游产业有限公司	2011. 6
SY2011-02-2	三亚市海棠湾 C9 片区	268726	商服用地	60066	三亚青田旅游产业有限公司	2011. 6
SY2011-04	三亚市迎宾路北侧, 荔枝沟加油站东侧	150054	住宅用地	60000	三亚不夜城置业有限公司	2011. 8
04-01-14-168	海口市琼山区府城镇甘蔗园	163013	住宅用地	39693.743	中维地产海南有限公司	2011. 12
SY2011-08	三亚市吉阳镇迎宾路与龙坡南路交汇处	70091.57	住宅用地	34018	三亚大腾房地产有限公司	2011. 9
2702-201024-2	澄迈县福山镇红光农场向阳队及西线高速公路福山出口处	178804	商服用地	32500	澄迈城市建设投资有限公司	2011. 11
SY2011-11	三亚市田独高新技术产业园 B15-1 号地块	77282	住宅用地	31588	三亚和泓房地产开发有限公司	2011. 11

## ➤ 2011 年全省土地成交地块汇总

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
1	挂牌 出让	14 号	三亚创意新城 7 号路与 13 号路交叉口东北侧部分用地	0.3551	0.5	批发零售	2011 年 1 月	1226	81.74	2452	435.3757	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
2	挂牌 出让	琼海 J2009004 号地块	琼海市嘉积镇善集路北侧地段	0.5747	1.8	住宅	2011 年 1 月	1050	70.00	583	603.4287	琼海衡润房地产开发有限公司
3	挂牌 出让	石梅湾 29-2 号地块	万宁市石梅湾旅游度假区 (B 道路北侧)	1.2429	0.3	住宅	2011 年 1 月	824	54.93	2746	1024	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
4	挂牌 出让	石梅湾 28 号地块	万宁市石梅湾旅游度假区 (B 道路北侧)	5.4185	0.3	住宅	2011 年 1 月	823	54.89	2744	4461	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
5	挂牌 出让	石梅湾 27-1 号地块	万宁市石梅湾旅游度假区 (B 道路北侧)	3.6485	0.8	住宅	2011 年 1 月	1077	71.81	1346	3930	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
6	挂牌 出让	石梅湾 27-2 号地块	万宁市石梅湾旅游度假区 (B 道路北侧)	3.8724	0.8	住宅	2011 年 1 月	1077	71.82	1347	4172	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
7	挂牌 出让	石梅湾 25-1 号地块	万宁市石梅湾旅游度假区 (B 道路北侧)	1.6199	0.8	住宅	2011 年 1 月	1136	75.72	1420	1840	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
8	拍卖 出让	——	定安县龙门镇	0.3451	2	其他商服	2011 年 1 月	184	12.27	92	63.5	周庆龙
9	挂牌 出让	万让 2010-3-4 号地块	万城镇城北新区往周家庄村委会道路东侧, 小海西侧	3.5828	1	住宅	2011 年 1 月	318	21.20	318	1139.3304	万宁市城市投资建设有限公司
10	挂牌 出让	万让 2010-3-3 号地块	万城镇城北新区往周家庄村委会道路东侧, 小海西侧	5.3875	2	住宅	2011 年 1 月	384	25.60	192	2068.8	万宁市城市投资建设有限公司
11	挂牌 出让	万让 2010-3-2 号地块	万城镇城北新区往周家庄村委会道路东侧, 小海西侧	4.1429	1	住宅	2011 年 1 月	318	21.20	318	1317.4422	万宁市城市投资建设有限公司
12	挂牌 出让	万让 2010-3-1 号地块	万城镇城北新区往周家庄村委会道路东侧, 小海西侧	2.1943	2	住宅	2011 年 1 月	386	25.73	193	846.9998	万宁市城市投资建设有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
13	挂牌 出让	10-009-1、10-009-2	屯城镇环东路西侧	8.2085	1.8	住宅	2011年1月	765	51	425	6280	海南屯昌九元房地产 有限公司
14	挂牌 出让	10-10-1	南坤镇三柏岭	2.9893	0.8	工业	2011年1月	101	6.76	127	303	屯昌超群橡胶贸易有 限公司
15	挂牌 出让	10-007-1、10-007-2	屯城镇环南路北侧	6.8812	1.8、2	住宅、其他 商服	2011年1月	828	55.55	441	5700	屯昌誉铖投资发展有 限公司
16	拍卖 出让	——	定城镇人民中路13号	0.0448	1.5	住宅	2011年1月	874	58.26	583	39.148	王沐
17	拍卖 出让	——	定城镇人民中路15号	0.0233	1.5	住宅	2011年1月	620	41.32	413	14.44	王沐
18	拍卖 出让	——	定城镇人民中路17号	0.4524	1.5	住宅	2011年1月	385	25.66	257	174.15	王沐
19	挂牌 出让	4-(7)-296	琼海市嘉积镇嘉博路东侧 铺仔村地段	3.3333	0.75	住宿餐 饮	2011年1月	1234	82.27	1645	4113.2922	琼海海城房地产开发 有限公司
20	挂牌 出让	4-(7)-297	琼海市嘉积镇嘉博路东侧 铺仔村地段	6.7982	1.8	住宅	2011年1月	1107	73.80	615	7525.6074	琼海海城房地产开发 有限公司
21	挂牌 出让	4-(7)-298	琼海市嘉积镇嘉博路东侧 铺仔村地段	6.1473	1.8	住宅	2011年1月	1107	73.80	615	6805.0611	琼海海城房地产开发 有限公司
22	挂牌 出让	4-(7)-299	琼海市嘉积镇嘉博路东侧 铺仔村地段	5.1119	1.8	住宅	2011年1月	1107	73.80	615	5658.8733	琼海海城房地产开发 有限公司
23	挂牌 出让	4-(7)-300	琼海市嘉积镇嘉博路东侧 铺仔村地段	3.2047	1	其他商 服	2011年1月	1302	86.80	1302	4172.5194	琼海海城房地产开发 有限公司
24	招标 出让	——	定安县定城镇大众东路	2.9324	3	住宅	2011年1月	271	18.07	90	794.8173	海南定安申鼎房地 产开发有限公司
25	招标 出让	——	定安县塔岭新区滨河路	1.753	2	住宅	2011年1月	1095	72.99	547	1919.17	海南宏峰实业投资 有限公司
26	拍卖 出让	A-5	昌化镇棋子湾旅游度假区	9.0931	0.8	住宿餐 饮	2011年1月	1380	92	1725	12548.478	阳光城集团海南实 业有限公司
27	挂牌 出让	文国土储[2010]-34 号	文城镇文蓬公路三公里处 东侧地段	2.4926	0.5	工业	2011年1月	375	25	750	934.7407	文昌鲁海水泥实 业有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
28	挂牌出让		三亚新城西路北侧、椰林路东侧	0.26	0.3	批发零售	2011年1月	1811	120.73	6037	470.847	海南德瑞实业有限公司
29	挂牌出让	23	三亚新火车站以西, 规划育新路西侧部分用地	0.2667	0.5	批发零售	2011年1月	1970	131.32	3940	525.34	国石油化工股份有限公司海南石油分公司
30	挂牌出让	27010-201059	澄迈县老城经济开发区快速干道19.5公里处南侧	5.0979	1.8	工业	2011年1月	218	14.54	121	1112.1	海南天然橡胶产业集团股份澄迈华盛天涯水泥有限公司
31	挂牌出让	27011-201076	老城经济开发区绕城高速公路1公里处南侧	17.9245	1.8	工业	2011年1月	203	13.53	113	3639	椰树集团海口罐头厂有限公司
32	挂牌出让	10-011-1、 10-011-2、 10-011-3、10-011-4	坡心镇政府大道西侧	5.0391	0.6、 1.6、 1.8	住宅、批发零售	2011年2月	336	22.4	131	1693.5	屯昌瑞大置业投资有限公司
33	挂牌出让	27010-201081	老城经济开发区南一环路北侧、美伦路东侧	5.8257	3	其他商服	2011年2月	1024	68.27	341	5966	海南园兴房地产开发有限公司
34	招标出让	文国土储[2009]-78-2号、3号、4号、5号、6号	文昌市昌洒镇月亮湾地段	44.6567 48	0.75、 3	居住、旅游度假	2011年2月	750	50.026	1133	33510	广州合景房地产开发有限公司
35	挂牌出让	文国土储[2009]-25-1号、27-1号、[2010]-22-1、2号	文城镇文清大道东侧地段	10.5063	2.5、 3、2.6	住宅	2011年2月	675	45	257	7091.8268	文昌市旅游投资控股有限公司
36	挂牌出让	14-74	营根镇营红路北侧	2.0169	2.5	住宅	2011年3月	652	43.47	261	1315	儋州福惠房地产开发有限公司
37	挂牌出让	2011-01	琼海市万泉镇沐皇村委会	6.3329	1.1	住宅	2011年3月	1145	76.33	1041	7251.1705	琼海海城房地产开发有限公司
38	挂牌出让	万让2009-52-1号	万宁市东线高速公路莲花出入口西侧、莲兴公路北侧	9.4355	1	住宅	2011年3月	600	39.98	600	5658	海南奥特莱斯置业有限公司



序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
39	挂牌出让	万让 2009-52-2 号	万宁市东线高速公路莲花出入口西侧、莲兴公路北侧	7.8932	1	住宅	2011 年 3 月	520	34.70	520	4108	海南奥特莱斯房地产开发有限公司
40	挂牌出让	万让 2009-52-3 号	万宁市东线高速公路莲花出入口西侧、莲兴公路北侧	7.8614	1	住宅	2011 年 3 月	599	39.91	599	4706	海南奥特莱斯房地产开发有限公司
41	挂牌出让	万让 2009-52-4 号	万宁市东线高速公路莲花出入口西侧、莲兴公路北侧	19.9807	0.6	批发零售	2011 年 3 月	292	19.47	487	5836	海南奥特莱斯房地产开发有限公司
42	招标出让	文国土储 [2010]-39-10、[2010]-39-11、[2010]-39-1 等地块	文昌市昌洒镇月亮湾地段	44.5046 57	1.2、0.3、1.1	住宅、商务金融	2011 年 3 月	750	50.0073 333	910	33383.3	福州世茂置业有限公司
43	招标出让	B200902301	琼海市博鳌镇朝阳墟乐城岛	18.0264	0.4	其他商服	2011 年 3 月	615	41.00	1538	11086.236	海南千博乐城开发有限公司
44	招标出让	B200902302	琼海市博鳌镇朝阳墟乐城岛	34.4401 8	0.6	其他商服	2011 年 3 月	615	41.00	1025	21180.711	海南千博乐城开发有限公司
45	招标出让	27010-200917	澄迈县老城经济开发区绕城高速白莲立交东北侧	6.0274	1.2	住宅	2011 年 4 月	459	30.62	383	2768.2	海南隆德房地产有限公司
46	挂牌出让	02001-201101	湾岭镇乌石墟富安宾馆南面约 150 米处	0.23	0.9	商服	2011 年 4 月	365	24.35	406	84	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
47	挂牌出让	WZSJS-2011-36 A 区、B 区	海南省五指山市翡翠新区	8.1736	1.14	商住	2011 年 4 月	1500	100.00	1316	12260.34	海南卓达房地产开发有限公司
48	挂牌出让	WZSJS-2010-29	五指山市水满乡毛纳村南侧	11.3734	0.4	住宿餐饮	2011 年 4 月	390	26.00	975	4435.6377	五指山海航旅游开发有限公司
49	挂牌出让	乐城储 2011-1	乐东县乐祥西路	0.306	1.5	廉租住房	2011 年 4 月	431	28.76	288	132	陈育英
50	挂牌出让	陵水县 2010-07 号宗地	海南陵水滨海北岸	4.5782	2	住宅	2011 年 4 月	196	13.07	98	897.3272	陵水博悦置业有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
51	拍卖 出让		营根镇营根路	0.2685	1.5	商务金融	2011年4月	1383	92.22	922	371.4135	琼中县农村信用合作 联社股份有限公司
52	招标 出让	I-01-2	定安南丽湖东侧	8.7155	0.3	其他商 服	2011年4月	756	50.37	2519	6585	皓佳有限公司
53	招标 出让	I-01-1	定安南丽湖东侧	6.3075	0.3	其他商 服	2011年5月	762	50.79	2539	4805	皓佳有限公司
54	招标 出让	2011-01	定安县塔岭新区	3.2	2	住宿餐 饮	2011年5月	1081	72.08	541	3460	海南日广投资有限公 司
55	挂牌 出让	SY2011-01	三亚市海棠湾 C3 片区 SY2011-01 宗地	18.0276	0.4	文体娱 乐	2011年5月	1694	112.94	4235	30541	三亚中交瀚星投资有 限公司
56	挂牌 出让	2010-68 号	海南省陵水县椰林镇陵江 路西南侧	0.4619	2.5	住宅	2011年5月	499	33.27	200	230.4881	海南中金实业有限公 司
57	挂牌 出让	A04-04、A06-01、 A07-04	海南省陵水县英州镇域	10.7555	1.8、 1.2、 1.5	住宅、科 教	2011年5月	602	40.13	410	6474.811	科力电子信息有限公 司
58	挂牌 出让	2712-201102	澄迈县华侨农场头甸村南 侧	37.3425	1	工矿仓 储	2011年5月	203	13.53	203	7581	海南天然橡胶产业集 团股份有限公司
59	挂牌 出让	国投组团四号	昌江县石霸公路东侧	36.0197	1.2	工矿仓 储	2011年5月	126	8.4	105	4538.4822	海南矿业股份有限公 司
60	挂牌 出让	27010-201064	老城经济开发区美伦河东 侧、南一环路北侧	0.5447	2	住宅	2011年5月	856	57.03	428	466	海南长富房地产开发 有限公司
61	挂牌 出让	2706-201016	澄迈县桥头镇政府东南侧	0.1058	0.6	商服	2011年5月	313	20.86	521	33.1	中国石油天然气股份 有限公司海南销售分 公司
62	招标 出让	2712-201033	澄迈县大丰镇虎头岭地段	2.6667	1.2	住宅	2011年5月	405	27.00	337	1080	海南北大荒中东方置 业有限公司
63	挂牌 出让	c-01、c-02	海南省陵水县英州镇域	11.1467	1.05、 0.25	住宅、商 服	2011年6月	1279	85.27	1722	14256.629	海南陵水富力湾开发 有限公司
64	招标 出让	2712-201034	澄迈县大丰镇虎头岭地段	2.6667	1.2	住宅	2011年6月	408	27.20	340	1088	海南中东方房地产开 发有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
65	招标出让	SY2011-02	三亚市海棠湾 C3 片区 SY2011-02 宗地	58.7382	0.3	文体娱乐	2011 年 6 月	2235	149.01	7450	131288	三亚青田旅游产业有限公司
66	挂牌出让	石梅湾 11-2 号地块	石梅湾旅游度假区 k 道路东侧	0.2256	0.3	住宿餐饮	2011 年 6 月	6782	452.13	22606	1530	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
67	挂牌出让	石梅湾 11-1 号地块	石梅湾旅游度假区 k 道路东侧	1.886	0.3	住宿餐饮	2011 年 6 月	4194	279.60	13980	7910	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
68	挂牌出让	万让 2010-6 号地块	万宁市山根镇高速路口出入处西侧、通往六连岭道路南侧	1.6665	0.3	批发零售	2011 年 6 月	302	20.12	1006	502.93	万宁兴隆怡然咖啡厂
69	挂牌出让	27010-201017	澄迈县老城经济开发区南一环路 4.7 公里南侧、美朗路东侧	1.8706	2.5	工业	2011 年 6 月	210	14.01	84	393.1	海南鹏港混凝土有限公司
70	招标出让	2712-201035	澄迈县大丰镇虎头岭地段	1.6667	1.2	住宅	2011 年 6 月	402	26.80	335	670	海南中东方旅游投资有限公司
71	挂牌出让	27010-201013	老城经济开发区南一环路 5.3 公里处南侧	4.6009	2.5	工业	2011 年 6 月	210	14.01	84	967	海南赣丰肥业有限公司
72	挂牌出让	万让 2009-49-2 号地块	兴隆旅游区金叶桃源酒店西南侧	0.1271	0.6	住宿餐饮	2011 年 6 月	902	60.12	1503	114.62	万宁兴隆桃源旅业有限公司
73	招标出让	三亚市海棠湾 C9 片区 1	三亚市海棠湾 C9 片区	26.8726	0.3	文体娱乐	2011 年 6 月	2235	149.01	7451	60066	三亚青田旅游产业有限公司
74	招标出让	三亚市海棠湾 C9 片区	三亚市海棠湾 C9 片区	31.8656	0.3	文体娱乐	2011 年 6 月	2235	149.00	7450	71222	三亚青田旅游产业有限公司
75	挂牌出让	万让 2009-47 号地块	兴隆旅游区月亮溪东侧	7.5175	0.4	住宿餐饮	2011 年 6 月	1125	75.00	2813	8457.1875	万宁海航大康乐投资开发有限公司
76	挂牌出让	2011-CR-01	临高县临城镇市政大道东侧	0.6327	2.8	住宅	2011 年 6 月	546	36.40	195	345.44	临高恒泰房地产开发有限责任公司
77	挂牌出让	2011-CR-02	临高县疏港公路西侧	3.1469	1	工业	2011 年 6 月	155	10.33	155	487.7695	临高思远饲料有限公司
78	挂牌出让	——	定安县塔岭新区兴安大道西侧	1.1516	——	住宅	2011 年 6 月	2674	178.29	——	3079.8286	定安长信迪力房地产开发有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
79	挂牌 出让	—	定安县塔岭新区塔南路南 侧	1.6095	1.2	住宅	2011年6月	1369	91.27	1141	2203.5747	定安长信迪力房地产 开发有限公司
80	挂牌 出让	2011-CR-03	临高县皇桐镇皇桐墟	2.3593	2.3	其他商 服	2011年6月	168	11.20	73	396.3624	海南和业实业有限公 司
81	招标 出让	SY2011-03	三亚市吉阳镇南丁村学院 路左侧	58.1870	0.3	其他商 服	2011年6月	2547	169.81	8491	148215	海南中度房地产开发 有限公司
82	拍卖 出让		屯城镇水口路	1.2243	1.5	住宅	2011年6月	622	41.45	508	761.2536	海南省烟草公司琼海 公司
83	拍卖 出让		屯城镇水口路	0.6455	1.5	住宅	2011年6月	622	41.45	963	401.346	海南省烟草公司琼海 公司
84	招标 出让	27511-201046-2	澄迈县金江镇金马大道西 侧即金马片区第一标段	6.8877	2	住宅	2011年7月	482	32.12	241	3318	海南四海云天实业有 限公司
85	招标 出让	27010-201023-(一)	老城经济开发区龙吉岭东 北侧地段	9.264	2	商服、居 住	2011年7月	535	35.68	268	4958	海南青龙房地产开发 有限公司
86	招标 出让	27511-201046-1	澄迈县金江镇金马大道西 侧即金马片区第一标段	6	2	住宅	2011年7月	469	31.29	235	2816	海南惠恒投资有限公 司
87	挂牌 出让	2011-4	琼海市嘉积镇银海路北侧 地段	1.588	1.485	住宅	2011年7月	1700	113.33	1145	2699.6	海南大印房地产开发 有限公司
88	挂牌 出让	万让 2011-14 号地 块	兴隆旅游度假区北片区	6.6667	1.05	住宅	2011年7月	2610	174.00	2486	17400	万宁英德置业有限公 司
89	挂牌 出让	27010-201065	老城经济开发区潭昌村西 侧	1.1703	1.5	工矿 <sup>+</sup> 仓 储	2011年7月	221	14.75	148	259	海南中海油气有限公 司
90	挂牌 出让	27510-201077	金江镇江南环城西路西侧	0.1743	0.6	批发零 售	2011年7月	413	27.56	689	72.05	中国石油天然气股份 有限公司海南销售分 公司
91	挂牌 出让	万让 2011-15 号地 块	兴隆旅游度假区北片区	7	1-1.05	商住	2011年7月	1250	83.33	1194	8750	万宁宝安房地产开发 有限公司
92	招标 出让	27010-201023-(一)	老城经济开发区龙吉岭东 北侧地段	9.264	2	商服、居 住	2011年7月	535	35.68	268	4958	海南青龙房地产开发 有限公司
93	招标 出让	27010-201023-(二)	老城经济开发区龙吉岭东 北侧地段	11.5715	2	商服、居 住	2011年7月	535	17.83	267	6188	海南青龙房地产开发 有限公司



序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
94	挂牌 出让	2010-25	陵水县英州镇域	1.2665	0.9	商服	2011年7月	1360	90.67	1511	1722.44	海南雅居乐房地产开发 有限公司
95	挂牌 出让	2010-31	陵水县英州镇域	1.9786	0.27	商服	2011年7月	755	50.33	2796	1493.843	海南雅恒房地产发展 有限公司
96	招标 出让	万让 2011-16 号地 块	兴隆旅游区兴梅大道西侧	5.3333	1.01	住宅	2011年8月	1204	80.25	1192	6420	北京裕丰华源投资有 限公司
97	挂牌 出让	2011-03 号宗地	陵水县椰林镇沿河路西侧	0.6594	2	住宅	2011年8月	224	14.93	112	147.7056	陵水元通实业有限公 司
98	挂牌 出让	万让 2011-5 号地块	龙滚镇山根湾龙滚分洪出 海口往南约 400 米处	7.1968	0.5	住宿餐 饮	2011年8月	2404	160.26	4808	17300	海南泰康置业有限公 司
99	挂牌 出让	万让 2011-8 号地块	兴隆旅游度假区温泉大道 南侧	1.3207	0.8	住宿餐 饮	2011年8月	1581	105.40	1976	2088	万宁兴隆同发温泉大 酒店有限公司
100	挂牌 出让		三亚市迎宾路北侧、荔枝 沟加油站东侧	15.0054	3.5	其他普 通商品 住房	2011年8月	3999	266.57	1142	60000	三亚不夜城置业有限 公司
101	挂牌 出让	01001-201101	琼中县黎母山镇新林村址 西侧	3.2087	1.2	工业	2011年8月	144	9.62	120	463	海南阳光旅游岛实业 开发有限公司
102	招标 出让	J157260-1	保亭县城东河西岸	4.8000	2	商服	2011年8月	2025	135.01	1013	9720.72	保亭黎族苗族自治县 城乡建设投资有限责任 公司
103	挂牌 出让	—	三亚市海棠湾 B1 片区 B1-b1-15、B1-b1-18 和 B1-b2-21 地块	11.6934	0.6	科教	2011年8月	2148	143.22	3581	25121.748	海南省检察官培训中 心
104	挂牌 出让	龙龙湾 B-4-3-1	龙龙湾地段	3.4106	1.2	住宅	2011年8月	721	48.07	601	2459.0541	海南临高方圆房地产 开发有限公司
105	挂牌 出让	龙龙湾 B-4-3-2	龙龙湾地段	5.6629	1.2	住宅	2011年8月	693	46.20	578	3924.3952	海南临高方圆房地产 开发有限公司
106	挂牌 出让	龙龙湾 B-4-3-3	龙龙湾地段	5.1736	1.2	住宅	2011年8月	666	44.40	555	3445.6396	海南临高方圆房地产 开发有限公司
107	挂牌 出让	27010-201106	老城经济开发区仲音村地 段	7.496	1.8	工业	2011年8月	214	14.27	119	1605	海南中航特玻材料有 限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
108	挂牌 出让	龙波湾 B-2-3	龙波湾地段	11.6428	0.7	商服	2011年8月	865	57.67	1236	10071.051	海南临高方圆房地产开发有限公司
109	挂牌 出让	2011-CR-5B	临城镇城区地段	4.74	2.6	商服、住宅	2011年9月	710	47.33	273	3365.4	海南长胜房地产开发有限公司
110	挂牌 出让	ln2010-17	九所镇石门坡林场旁	3.2144	0.7	工业	2011年9月	176	11.74	252	566	乐东方海新型建材有限公司
111	挂牌 出让	BT-2011-11号	县城南环轮桃园小区西侧	6.6667	2	住宅	2011年9月	1955	130.30	977	13030	海南保亭闽庄园房地产有限公司
112	挂牌 出让	2011-CR-5C	临城镇城区地段	3.757	2.6	住宅	2011年9月	698	46.53	268	2622.386	海南中发投资有限责任公司
113	挂牌 出让	2011-Z-3	屯城镇环西路西侧	0.9725	1.6	住宅	2011年9月	1011	67.39	1039	983	海南鑫河华置业有限公司
114	挂牌 出让	2011-Z-4	屯城镇环西路西侧	1.9964	1.6	住宅	2011年9月	1012	67.45	507	2020	海南鑫河华置业有限公司
115	挂牌 出让	Z-2011-5	屯城镇环西路东侧	0.8975	2	住宅	2011年9月	1850	123.31	2061	1660	海南鑫河华置业有限公司
116	拍卖 出让	宗地 01 号	滨海北路东侧	6.4884	2.5	住宅	2011年9月	1491	99.38	596	9672.6	东方滨海花园房地产开发有限公司
117	拍卖 出让	宗地 02 号	滨海北路东侧	14.9912	1.1、 2.5	住宅、 旅游度假	2011年9月	1500	99.98	923	22483.4	东方滨海花园房地产开发有限公司
118	挂牌 出让	2011-CR-5A	临城镇城区地段	4.7423	2.6	住宅、 商服	2011年9月	712	47.47	274	3376.5176	海南盈海建业投资有限公司
119	挂牌 出让	——	澄迈县疏港大道距马村港 5公里处	0.4667	0.6	批发零 售	2011年9月	377	25.15	629	176.05	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
120	挂牌 出让	——	澄迈县马村港疏港公路 23 公里处东西两侧	0.8001	0.6	批发零 售	2011年9月	377	25.16	629	302	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
121	挂牌 出让	27010-201127	老城经济开发区博院西路 北侧地段	3.0837	2.5	工业	2011年9月	224	14.92	90	690	澄迈老城开发区发展有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
122	挂牌出让	27010-201113	老城经济开发区工业大道7.5公里处南侧	1.9587	1.6	工业	2011年9月	203	13.55	127	398	海南瑞城水泥制品有限公司
123	挂牌出让	2011-G-7	屯城镇北干路北侧	2.6964	0.7	工业	2011年9月	274	18.3	102	740	海南雅境置业有限公司
124	挂牌出让	A47-1/2	三亚创意新城控规A47-1/2地块	6.3880	1.2	工业	2011年9月	451	30.06	376	2880	益科博能源设备(三亚)有限公司
125	招标出让	27010-201132	老城经济开发区南一环路东段西侧	7.695	2-2.5	商服、居住	2011年10月	639	—	—	4920	海南文新房地产开发有限公司
126	挂牌出让	27010-201116	老城经济开发区北一环路6.67公里处南侧地段	10	1.6	工业	2011年10月	218	14.55	136	2182	海南统一企业有限公司
127	招标出让	E0302E0401号地块	儋州市那大城西片区控制性详细规划 E0302E0401号地块	13.2591	2.5	商住	2011年10月	570	38.03	228	7562.668	海南海建房地产开发有限公司
128	挂牌出让	Ln2010-36	乐东县千家镇原抱伦农场	2.9125	2.8	住宅	2011年10月	457	30.44	163	1330	乐东天顺房地产开发有限公司
129	挂牌出让	2011-Z7	新兴镇加乐潭水库北侧	6.9949	1.01	住宅	2011年10月	501	33.41	72	3505	海南屯昌盛威投资有限公司
130	挂牌出让	2011-S-1	新兴镇加乐潭水库北侧	14.4107	0.698	住宿餐饮	2011年10月	451	30.09	31	6505	海南屯昌盛威投资有限公司
131	招标出让	I01-04、09号地块	儋州市北部新区控规i01-04、09号地块	4.2717	2.77	住宅	2011年10月	1404	93.61	507	5998.28	海南亚欣房地产开发有限公司
132	招标出让	WZSJS-2011-61	五指山市水岸别墅对面	4.279	2.2	住宅	2011年10月	412	27.47	187	1762.948	海南润城投资有限公司
133	招标出让	G-01-1	定安南丽湖东侧	3.6761	0.3	住宿餐饮	2011年10月	763	50.87	2543	2805	皓佳有限公司
134	招标出让	定城镇 2011-03	定安县塔岭新区兴安大道东侧	3.5533	1.8	住宅	2011年10月	1051	70.08	584	3735	海南中润投资有限公司
135	招标出让	定城镇 2011-16	定安县塔岭新区兴安大道东侧	4.0061	1.8	住宅	2011年10月	790	52.67	439	3165	海南中润投资有限公司
136	挂牌出让	05001-201105	琼中县城北新区民族文化广场北侧	6.9075	2	住宅	2011年10月	607	40.47	304	4193	琼中双城房地产开发有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
137	挂牌出让	05001-201106	琼中县城北新区民族文化广场北侧	0.5463	2	住宅	2011年10月	608	40.51	304	332	琼中双城房地产开发有限公司
138	挂牌出让	万让 2010-13-1 号地块	万宁市兴隆旅游区碑头水库东侧、莲兴大道南侧	6.7736	1.01	住宅	2011年11月	1425	95.00	1411	9652.38	海南俊泰投资置业有限公司
139	挂牌出让	黄竹镇 2011-03	定安县黄竹镇文明中路东侧	0.9934	1.01	住宅	2011年11月	504	33.60	499	501	海南陆安置业发展有限公司
140	挂牌出让	万让 2010-13-2 号地块	万宁市兴隆旅游区碑头水库东侧、莲兴大道南侧	7.6502	—	住宅	2011年11月	1332	88.81	—	10191.69	北京中科俊泰投资有限公司
141	挂牌出让	黄竹镇 2011-01 号-1	定安县黄竹镇文明中路东侧	2.8745	1.01	住宅	2011年11月	1425	95.00	1411	1450	海南陆安置业发展有限公司
142	挂牌出让	B-3-1、B-3-2 地块	儋州市滨海新区第一组团(一期)	12.5363	1.4	住宅	2011年11月	504	33.60	360	16322	海南银磬实业有限公司
143	挂牌出让	B-3-3 地块	儋州市滨海新区第一组团(一期)	8.4226	2.2	住宅	2011年11月	1302	86.80	592	10966	海南银磬实业有限公司
144	挂牌出让	B-4-1 地块	儋州市滨海新区第一组团(一期)	7.0971	2.2	住宅	2011年11月	1425	95.00	648	9240	海南银磬实业有限公司
145	挂牌出让	玖 01	海口市龙华区龙桥镇域内	0.2520	1	公建配套	2011年11月	504	33.60	504	204.12	海口观澜湖房地产开发有限公司
146	挂牌出让	SY2011-11	三亚市田独高新技术产业园 B15-1 号地块	7.7282	3	住宅	2011年11月	4087	272.49	1362	31588	三亚和泓房地产开发有限公司
147	挂牌出让	ZD01	海口市龙华区龙桥镇域内	3.8763	2.47	住宅	2011年11月	1425	95.00	577	3139.81	海口观澜湖房地产开发有限公司
148	拍卖出让	BT-2011-29	保亭县城南环路桃源小区西侧	5.752	2	住宅	2011年11月	504	33.60	252	13804.8	海南创基房地产开发有限公司
149	挂牌出让	LC2011-14 号	临高县临城镇临美路西侧	7.6359	2	住宅	2011年11月	381	25.41	191	2910.05	临高星火实业有限公司
150	挂牌出让	E-54	昌江县石昌公路昌化镇段北侧	3.3295	1.1	住宅	2011年11月	1425	95.00	1295	1738	昌江恒盛元旅游置业有限公司
151	挂牌出让	万让 2010-17-1 号地块	万宁市南燕湾旅游公路北侧	6.7186	1.01	住宅	2011年11月	504	33.60	499	8102.64	海南文昌旅游开发有限公司



序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
152	招标出让	文国土储[2011]-4号	文昌市东郊镇东部沿海(良山村)地段	3.3253	0.3	商服	2011年11月	750	50.00	2500	2494	文昌泰达文化旅游产业发展有限公司
153	挂牌出让	万让 2010-17-2 号地块	万宁市南燕湾旅游公路北侧	6.1058	1.01	住宅	2011年11月	1425	95.00	1411	7363.6	海南华昌旅游开发有限公司
154	挂牌出让	黄竹镇 2011-01 号-2	定安县黄竹镇文明中路东侧	0.326	1.5	住宅	2011年11月	504	33.60	336	164	海南陆安置业发展有限公司
155	挂牌出让	万让 2010-17-3 号地块	万宁市南燕湾旅游公路北侧	6.541	1.01	住宅	2011年11月	1206	80.40	1194	7888.45	海南华昌旅游开发有限公司
156	挂牌出让	万让 2010-17-4 号地块	万宁市南燕湾旅游公路北侧	5.7933	1.01	住宅	2011年11月	1425	95.00	1411	6986.72	海南华昌旅游开发有限公司
157	挂牌出让	万让 2010-18 号地块	万宁市南燕湾旅游公路北侧	4.6506	0.5	商服	2011年11月	504	33.60	1008	6999.16	海南华昌旅游开发有限公司
158	招标出让	海尾镇 HW-11 号地块	昌江县海尾镇五大村西侧	3.0682	0.5	商服	2011年11月	600	40.01	1200	1841.54	海南瀚源昌达投资有限公司
159	招标出让	定城镇 2011-14	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.2279	1.67	住宅	2011年11月	1425	95.00	853	6344.2	海南日广投资有限公司
160	挂牌出让	儋州市北部新区控制性详细规划 E01-05 号地块	儋州市北部新区控制性详细规划 E01-05 号地块	0.1763	2.3	住宅	2011年11月	504	33.60	219	198.38	海南领时房地产开发有限公司
161	招标出让	定城镇 2011-13	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.3648	1.67	住宅	2011年11月	1208	80.52	723	6480	海南日广投资有限公司
162	招标出让	定城镇 2011-12	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.3479	1.67	住宅	2011年11月	1425	95.00	853	6338.2	海南日广投资有限公司
163	招标出让	定城镇 2011-11 号	定安县塔岭新区环城南路北侧	5.4731	1.67	住宅	2011年11月	504	33.60	302	6310.4	海南日广投资有限公司
164	挂牌出让	SY2011-10	三亚市海棠湾 40 号开发单元 A8-04 地块	19.2595	0.86	商服	2011年11月	4768	317.84	5544	91821.01	国放(三亚)投资发展有限公司
165	招标出让	27010-201040	澄迈县白莲农科所一带	5.4262	2	住宅	2011年11月	1425	95.00	713	3438.5	海南隆德房地产有限公司
166	挂牌出让	2009 年第一批次地块 2	东方市八所镇疏港大道西侧	2.96	1.5	工业	2011年11月	504	33.60	336	532.8	中海油东方石化有限责任公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积(公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价(元/m <sup>2</sup> )	折合万元/亩	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	
167	挂牌出让	2009年第一批次地块3	东方市八所镇化工一横路北侧	8.002	1.5	工业	2011年11月	240	16.00	160	1920.48	中海油东方石化有限责任公司
168	挂牌出让	2009年第一批次地块4	东方市八所镇化工一横路南侧	12.354	1.5	工业	2011年11月	1425	95.00	950	2964.96	中海油东方石化有限责任公司
169	招标出让	七差镇 QC-02	昌江县石霸公路东侧	4.0871	0.57	商服	2011年11月	504	33.60	884	1974.05	海南光大房地产开发有限公司
170	挂牌出让	文国土储[2010]-23-1号	文昌市清澜北二环路东侧地段	6.9997	2.5	住宅	2011年11月	675	45.00	270	4724.82	文昌市旅游投资控股有限公司
171	挂牌出让	文国土储[2010]-23-2号	文昌市清澜北二环路东侧地段	4.8461	2.5	住宅	2011年11月	1425	95.00	570	3271.13	文昌市旅游投资控股有限公司
172	挂牌出让	2702-201024-2	澄迈县福山镇红光农场向阳队及西线高速公路福山出口处	17.8804	2	商服	2011年11月	504	33.60	252	32500	澄迈城市建设投资有限公司
173	挂牌出让	万让 2009-62-1号地块	兴隆旅游区兴梅大道东侧, 莲兴大道南侧	6.7374	1.01	住宅	2011年12月	1359	90.61	1346	9157.51	万宁兴隆新潮投资置业有限公司
174	挂牌出让	万让 2009-62-2号地块	兴隆旅游区兴梅大道东侧, 莲兴大道南侧	4.8178	1.01	住宅	2011年12月	1425	95.00	1411	6870	万宁兴隆新潮投资置业有限公司
175	挂牌出让	27010-201009	澄迈老城经济开发区海口综合保税区西侧地段	23.5879	1.8	工业	2011年12月	504	33.60	280	4577	海南复达钛白有限公司
176	挂牌出让	B-3-1、B-3-2	儋州市滨海新区第一组团(一期) B-3-1、B-3-2 地块	12.5363	1.4	住宅	2011年12月	1302	86.80	930	16322	海南银磬实业有限公司
177	挂牌出让	B-3-3	儋州市滨海新区第一组团(一期) B-3-3 地块	8.4226	2.2	住宅	2011年12月	1425	95.00	648	10966	海南银磬实业有限公司
178	挂牌出让	B-4-1	儋州市滨海新区第一组团(一期) B-4-1 地块	7.0971	2.2	住宅	2011年12月	504	33.60	229	9240	海南银磬实业有限公司
179	挂牌出让	SY2011-12	三亚市海棠湾 A5/8/9 片区 A8-06-16 地块	4.0768	0.4	科教	2011年12月	302	20.16	756	1233.04	三亚惠科实业发展有限公司
180	招标出让	27512-201125	澄迈县金江镇金马大道第一标段东侧	6.6203	2.2	住宅	2011年12月	1425	95.00	648	2888	澄迈恒信置业有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
181	招标 出让	WZSJS-2011-35	五指山市南圣镇永忠村西北侧	9.3333	0.3	商服	2011年12月	1317	87.80	4390	3780	海南五指山静芝林旅游开发有限公司
182	挂牌 出让	2011—05号	东方市八所镇滨海海南路东侧	12.9007	1	工业	2011年12月	180	12.00	180	2322.13	海南凯盛实业投资有限公司
183	挂牌 出让	海口 2011-18	海口市海甸二东路东端北侧	0.25968	3.5	住宅	2011年12月	4810	320.67	1374	1249.07	海口市城市发展有限公司
184	挂牌 出让	海口 2011-19	海口市滨海大道南侧	0.7240	—	公建配套	2011年12月	1317	87.80	—	579.12	海南美都实业投资有限公司
185	挂牌 出让	J2008011-1	琼海市嘉积镇嘉博路西侧桥头村委会上岭园村以北地段	1.3333	1	商服	2011年12月	1317	87.80	1317	1861.33	琼海鸿信房地产开发有限公司
186	挂牌 出让	J2008011-2	琼海市嘉积镇嘉博路西侧桥头村委会上岭园村以北地段	6.1007	1.555	住宅	2011年12月	1204	80.27	774	7345.27	琼海鸿信房地产开发有限公司
187	挂牌 出让	J2008011-3	琼海市嘉积镇嘉博路西侧桥头村委会上岭园村以北地段	5.9113	1.55	住宅	2011年12月	1204	80.27	777	7117.24	琼海鸿信房地产开发有限公司
188	挂牌 出让	J2010007号地块	琼海市嘉积镇万石坡	5.4861	1.5	住宅	2011年12月	1317	87.80	878	5815.27	海南新秀城实业开发有限公司
189	挂牌 出让	2011-16号宗地 A08-03	陵水县英州镇域	6.4817	1.2	住宅	2011年12月	1560	103.99	1300	10110.51	海南陵水棕榈泉置业有限公司
190	挂牌 出让	2011-16号宗地 A08-04	陵水县英州镇域	1.7883	0.05	公建配套	2011年12月	1560	103.99	31197	2789.49	海南陵水棕榈泉置业有限公司
191	挂牌 出让	2011-17号宗地 A08-02	陵水县英州镇域	0.9219	0.05	公建配套	2011年12月	1317	87.80	26340	1540.05	海南陵水棕榈泉置业有限公司
192	挂牌 出让	2011-17号宗地 A08-03	陵水县英州镇域	6.863	1.2	住宅	2011年12月	1671	111.37	1392	11464.78	海南陵水棕榈泉置业有限公司
193	挂牌 出让	2011-18	陵水县英州镇域	6.5525	1.2	住宅	2011年12月	1953	130.23	1628	12800	海南陵水棕榈泉置业有限公司
194	挂牌 出让	2011-19	陵水县英州镇域	6.7076	1.2	住宅	2011年12月	1317	87.80	1098	13100	海南陵水棕榈泉置业有限公司

序号	出让方式	地块编号	位置	面积 (公顷)	容积率	用途	出让时间	成交价				受让方
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	折合 万元/亩	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
195	挂牌 出让	2011-20	陵水县英州镇域	3.3369	1.2	商服	2011年12月	2008	133.86	1673	6700	海南陵水棕榈泉置业有限公司
196	挂牌 出让	2011-Z-12	屯昌县屯城镇环东二路东侧	1.2255	1.8	住宅	2011年12月	1294	86.28	719	1586	屯昌县城建设有限公司
197	挂牌 出让	2011-Z-9	屯昌县屯城镇环东二路东侧	4.3805	1.8	住宅	2011年12月	1317	87.80	732	5785	屯昌县城建设有限公司
198	挂牌 出让	2011-S-2	屯昌县屯城镇东风西路北侧	0.1052	0.3	商服	2011年12月	1093	72.88	3644	115	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
199	挂牌 出让	2011-S-3	屯昌县新兴镇海榆中线65公里处	0.3355	0.3	商服	2011年12月	462	30.80	1540	155	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
200	挂牌 出让	2011-Z-10	屯昌县屯城镇环东二路东侧	3.8169	1.8	住宅	2011年12月	1317	87.80	732	5037	屯昌县城建设有限公司
201	挂牌 出让	2011-Z-11	屯昌县屯城镇环东二路东侧	1.9191	2.5	住宅	2011年12月	1317	87.80	527	2874	青海万兴实业有限公司
202	拍卖 出让	BT-2011-31	保亭县城西环路什么东段东侧	6.9253	1.6	住宅	2011年12月	2400	160.00	1500	16620.93	河南高速房地产开发有限公司

# 房价篇

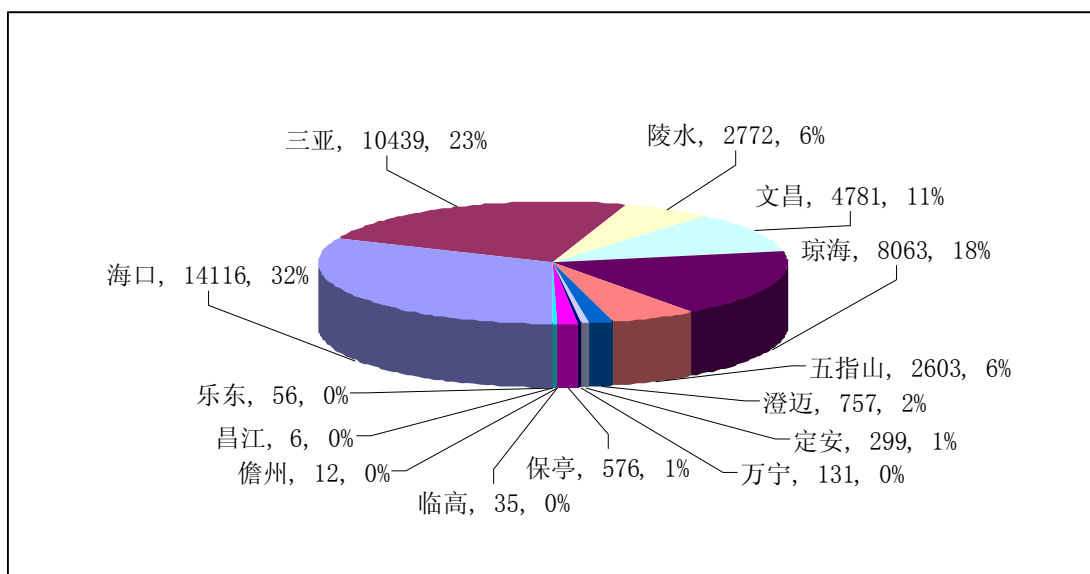
## ➤ 全省整体情况

### 一、2011年海南商品房成交量、成交面积大幅下跌

2011年，海南新建住宅成交量出现明显下滑，全年14个重点市县商品房成交44646套，成交面积403.76万平米，同比2010年全年商品房销售面积854.73万平方米暴跌52.76%，成交量、成交面积2008年以来首降。

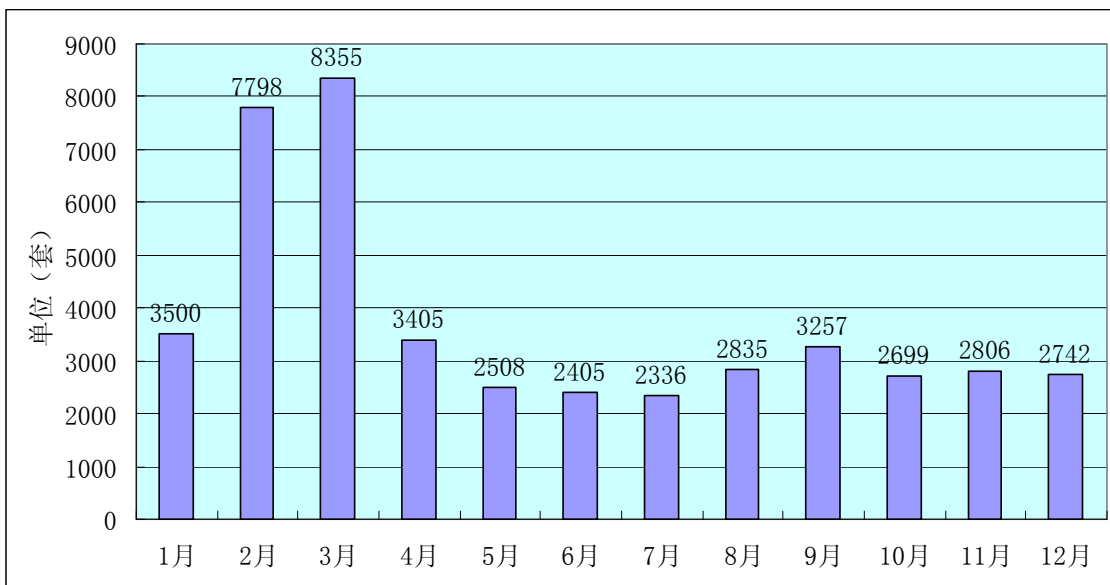
对于海南商品房成交量大幅下调的原因，业内人士分析认为，限购是最大的影响因素，限购政策下海南市场购房需求下降，岛外改善型和投资型需求因限购和限贷而被拒之门外。此外，房价虽然略有松动，但相比购房者的心理价位差距依然较大，随着调控政策的延续，购房者对房价下调的期待也越来越高，市场观望情绪渐浓。

图1 2011年海南省14市县成交比例图



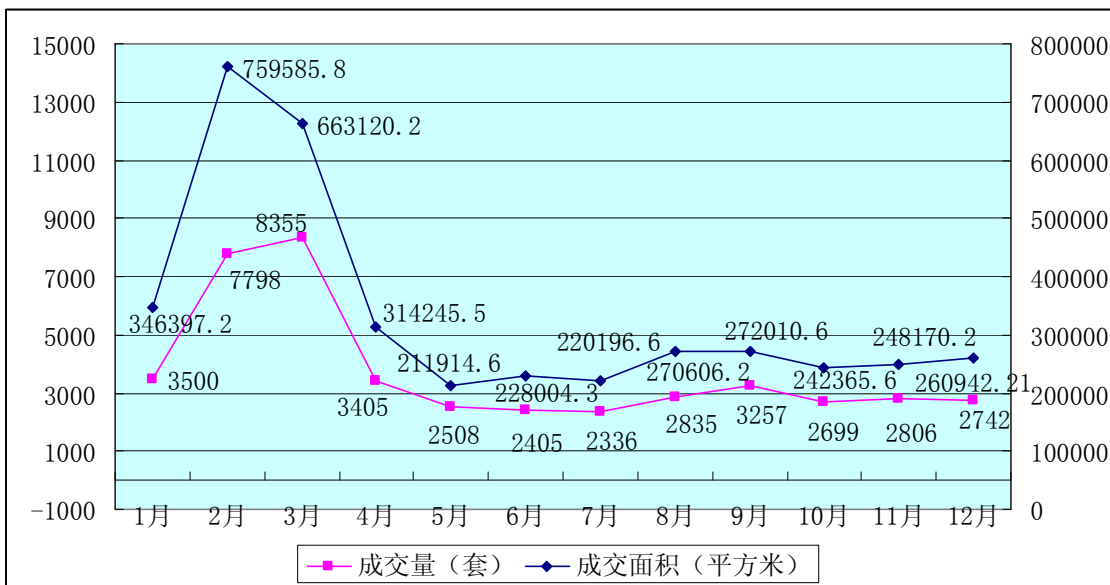
据搜房网数据显示，全年成交海口、三亚分别以32%和23%的比例占据前两名，随着限购令的执行，二三线城市中琼海和文昌开始崛起，成交占比份额较大。

图2 2011年海南14市县商品房成交量走势图



从每月成交情况来看，除了2、3月限购令出台时出现的恐慌性购房，造成当月成交量暴涨外，其余月份商品房成交量均低于4000套，第三季度传统的“金九银十”也不再了，成交惨淡收场。

图3 2011年海南14市县成交量及成交面积走势图

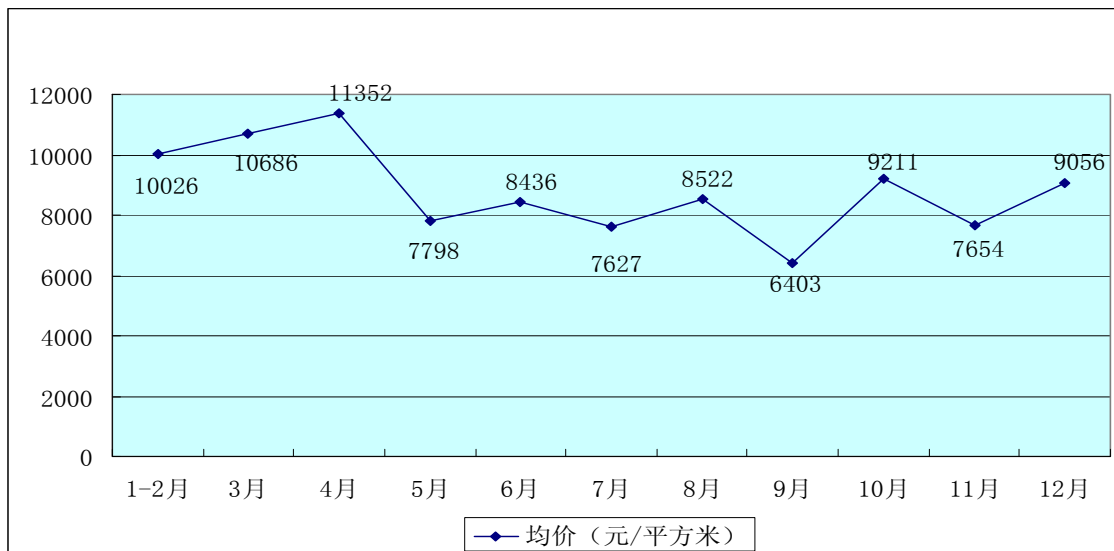


从成交面积及套数情况来看，2011年海南楼市每月成交面积情况和成交套数情况变化大趋势上相差不大，成交面积最高峰依旧是2、3月份，自4月之后的其余月份成交面积均不到30万平方米。

## 二、2011年海南商品房销售价格、销售额情况

2011年，全省商品房销售均价8900元/平方米，比上年增长1.9%，比1-11月增长0.2%；商品住房销售均价9029元/平方米，比上年增长2.6%，比1-11月增长0.3%。2011年前四个月，商品房销售均价持续走高，5月份，房价迅速下跌至7798元/平方米，之后房价在7000-9000元/平方米间波动，保持高位运行。

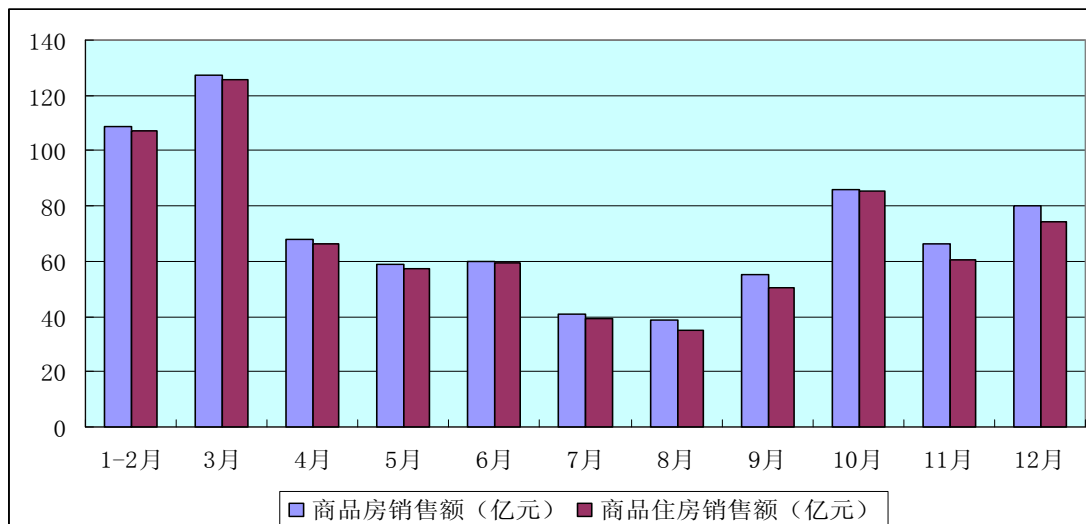
图1 2011年全省商品房各月销售均价走势图



2011年，全省商品房销售额为790.44亿元，同比增长5.9%，比上年回落106.5个百分点。其中，商品住房销售额为759.27亿元，同比增长3.4%，比上年回落110.3个百分点。

分季度看，第一季度全省商品房销售额为236.31亿元，下降17.5%；第二季度销售额为186.86亿元，增长16.3%；第三季度销售额为134.66亿元，增长18.8%；第四季度销售额为232.61亿元，增长24.9%。

图2 2011年全省商品房各月销售额



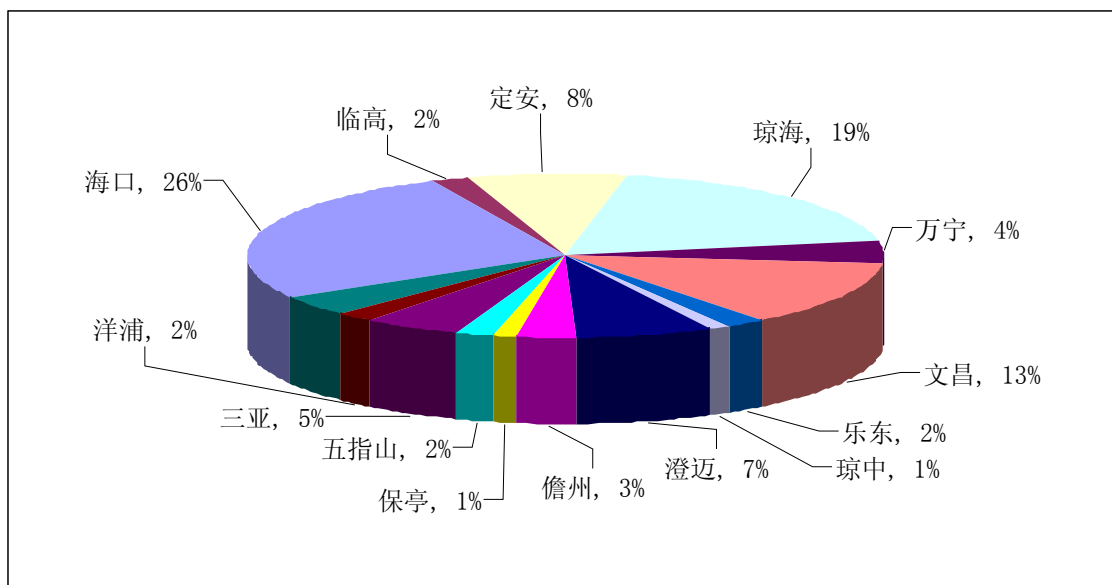


从商品房销售额走势来看，2011年海南楼市跌宕起伏，但与2010年相比销售总额仍然呈上升趋势。其主要是受到2011年初离岛退税政策及海南国际旅游岛品牌，以及2、3月份限购政策实施引起的暂时性恐慌的影响。虽然限购政策下海南市场购房需求下降，岛外改善型和投资型需求因限购和限贷而被拒之门外。但随着2011年下半年的“金九银十”的到来，海南房地产销售迎来小高峰。虽然第二、三季度销售情况不佳，但第一、四季度的销售额占了全年销售额的60%，拉高了全年的销售总额。

### 三、海南 71.6%新盘价格停涨 海口成主降城市

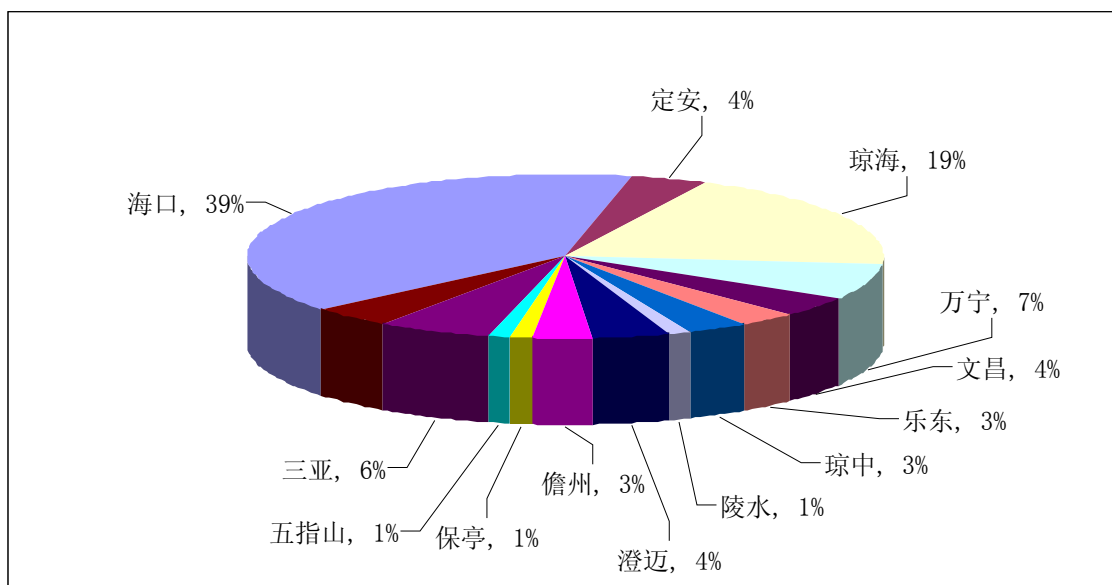
2011年海南新房楼盘报价呈现总体停涨趋势。海南共有338个在售项目，其中141个项目价格和年初持平，占比41.7%，保亭、乐东两区域价格相对稳定，超约6成项目价格持平；另有29个项目存在报价差异而无法对比。2011年末报价与年初相比共有96个新盘涨价，占在售楼盘总量的28.4%。涨价楼盘主要分布在海口、琼海两个区域。其中，琼海涨幅最高，涨幅高达34.29%；多数楼盘在年初2-3月份出现涨价情况，受楼市调控政策持续影响，进入到下半年价格涨幅较小，相对保持平稳。

图1 2011年海南涨价楼盘比例图



从海南涨价楼盘比例图看，2011年海南涨价楼盘主要分布在海口、琼海及文昌，分别占在售楼盘总量的26%、19%及13%，其他市县的涨价幅度均在10%以下。海口涨价楼盘多为拥有成熟配套的品质高端楼盘。

图 2 2011 年海南降价楼盘比例图



海南在售新盘中 72 个项目降价，占在售楼盘总量的 21.3%，降价楼盘主要分布在琼海和海口两区域。普通住宅单价降幅从 100-4000 元/平不等，高档别墅类单价最高降幅达 1200 元/平米。单价降幅在 1000 元/平米以上的楼盘量占降价楼盘总量的 43.1%。年度降幅最大的是三亚 25 度阳光，跌幅为 36.51%。

从海南降价楼盘分布看，海口为主降区，占在售降价楼盘总量的 39%；其次是琼海，占比为 19%；万宁占比 7%；其他均占 7% 以下，洋浦、临高无一楼盘降价。降价区域多为省内一线城市，二三市县城市降价比例较少，相对保持稳定的水平。

#### 四、2011 年海南楼市成交排行榜

尽管 2011 海南楼市相对萧条，但依然有逆势飘红的许多楼盘。从海南全省的销售成交金额来看，雅居乐清水湾以全年 709642 万元的销售金额遥遥领先海南其他项目占据榜首，而三亚地区的两个项目半山半岛和卓达东方巴哈马则分别以 349197 万元和 285525 万元的成交金额夺得亚季军。

表 1 全岛成交金额排行

排名	项目名称	区域	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
1	雅居乐清水湾	陵水/清水湾旅游度假区	709642	238727	1967	29726
2	半山半岛	三亚/河东区	349197	92214	617	37868
3	卓达·东方巴哈马	三亚/河东区	285525	116837	1362	24438
4	凤凰水城	三亚/河东区	251074	112438	1593	22330

排名	项目名称	区域	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
5	绿城清水湾	陵水/清水湾旅游度假区	247898	85292	740	29065
6	半岛蓝湾	三亚/河东区	215379	106215	1038	20278
7	亚龙湾会·公主郡	三亚/田独镇	181403	43476	303	41725
8	万科森林度假公园	三亚/田独镇	106117	54807	891	19362
9	天来泉	琼海/官塘	100162	98443	2112	10175
10	海阔天空·国瑞城	海口/美兰	96549	70568	501	13682

相比成交金额的陵水、三亚两地双雄鼎立，成交套数上变成了琼海、陵水、三亚三雄争霸。其中琼海地区的天来泉以 2112 的成交套数登顶，紧随其后的是陵水地区的雅居乐清水湾以 1967 套的成交量排名第二，而三亚地区的凤凰水城则以 1593 套夺得季军。值得注意的是，三者的均价都在万元以上。

表 2 全岛成交套数排行

排名	项目名称	区域	成交套数	成交面积	成交均价	成交金额
1	天来泉	琼海/官塘	2112	98443	10175	100162
2	雅居乐清水湾	陵水/清水湾旅游度假区	1967	238727	29726	709642
3	凤凰水城	三亚/河东区	1593	112438	22330	251074
4	山水汇园	琼海/嘉积	1395	99849	6111	61020
5	卓达·东方巴哈马	三亚/河东区	1362	116837	24438	285525
6	半岛蓝湾	三亚/河东区	1038	106215	20278	215379
7	御河·观景台	琼海/嘉积	1014	64540	10192	65780
8	兆南万泉绿洲	琼海/嘉积	974	66981	6117	40971
9	陆泉·晋如意	琼海/官塘	936	61561	7156	44053
10	万科森林度假公园	三亚/田独镇	891	54807	19362	106117

海南作为旅游地产的代表性地区，这里以旅游休闲地产著称，各种高端楼盘云集这里，令人瞠目结舌的房价在这里却屡见不鲜。2011 年凤凰岛以均价 90717 元的高价居海南楼市的均价榜首，泰德白石郡和香水湾 1 号则分别以 66883 元和 64422 元的均价排名第二第三。在 TOP10 中第十位的亚龙湾·石溪墅的均价也高达 51002 元。

表 3 全岛成交均价排行

排名	项目名称	区域	成交均价	成交面积	成交套数	成交金额
1	凤凰岛	三亚/河西区	90717	10612	116	96273
2	泰德白石郡	三亚/凤凰镇	66883	468	7	3130
3	香水湾 1 号	陵水/香水湾旅游度假区	64422	11769	36	75817
4	海阔天空·铂金公馆	三亚/凤凰镇	62872	1371	11	8620
5	亚龙湾西山渡	三亚/田独镇	62596	2524	11	15801
6	三亚湾国际公馆	三亚/凤凰镇	61836	1860	19	11503
7	海居	三亚/河西区	61799	813	4	5025
8	财富海湾公馆	三亚/河西区	56500	215	2	1215
9	亚龙湾高尔夫别墅	三亚/田独镇	52354	560	4	2931
10	亚龙湾·石溪墅	三亚/田独镇	51002	11032	69	56265

成交面积与成交金额息息相关。继成交金额领跑海南楼市之后，雅居乐清水湾、卓达东方巴哈马和凤凰水城再次以较好的成交面积领跑海南楼市并占据前三甲。其中雅居乐清水湾成交面积 238727 平方米独占鳌头，卓达东方巴哈马和凤凰水城分别以 116837 平方米和 112438 平方米的成交面积揽二三名。

表 4 全岛成交面积排行

排名	项目名称	区域	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
1	雅居乐清水湾	陵水/清水湾旅游度假区	238727	1967	29726	709642
2	卓达·东方巴哈马	三亚/河东区	116837	1362	24438	285525
3	凤凰水城	三亚/河东区	112438	1593	22330	251074
4	半岛蓝湾	三亚/河东区	106215	1038	20278	215379
5	山水汇园	琼海/嘉积	99849	1395	6111	61020
6	天来泉	琼海/官塘	98443	2112	10175	100162
7	半山半岛	三亚/河东区	92214	617	37868	349197
8	绿城清水湾	陵水/清水湾旅游度假区	85292	740	29065	247898
9	海阔天空·国瑞城	海口/美兰	70568	501	13682	96549
10	兆南万泉绿洲	琼海/嘉积	66981	974	6117	40971

从销售金额看，TOP10 合计 254 亿约占全省的三分之一，同时进入前十名门槛上升至 9.6

亿，且主要集中在三亚和陵水。从成交套数看，前十名共计成交 13282 套，其中第一名约为第十名 2 倍多，成交套数差距扩大。从成交均价看，进入前十名门槛上升为 5 万元/平方米，但无一在成交量上进入 TOP10，全年总共成交 279 套。从销售面积看，第一名和第十名相差 2 倍多，基本以名企名牌和高性价比大规模楼盘为主。

从全岛的成交情况来看，海南楼盘销售主要集中在高端项目，雅居乐清水湾、半山半岛、卓达东方巴哈马等都属于高端楼盘行列，领跑全省销量，可见高端项目依旧是海南楼市的主要力量。

说明：

- 1、所有数据均来源于海南省住宅与房产信息网网签数据。
- 2、榜行涉及数据单位，金额为万元，面积为 $m^2$ ，均价元/ $m^2$ 。
- 3、数据来源于 CRIC 发布的 2011 年度海南房产的相关数据。

## ➤ 海口、三亚成交情况

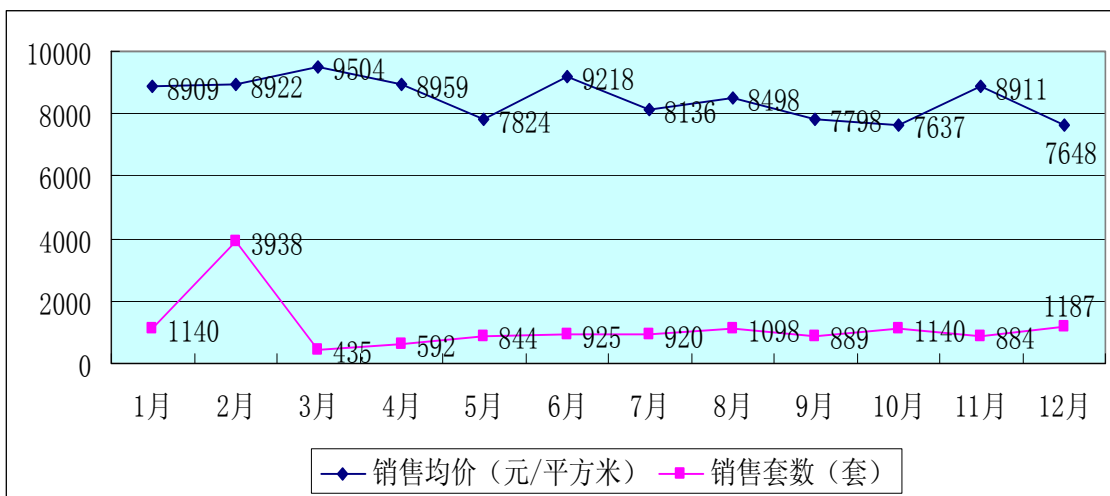
### 一、2011 年海口住宅成交均价、套数及面积情况

2011 年海口商品房共成交 13992 套。从平均数值来看，海口商品住宅成交均价一直在 7000-10000 元/ $m^2$  区间内波动，其中最高值为 3 月份的 9504 元/ $m^2$ ，而最低值为 10 月份的 7637 元/ $m^2$ ，全年商品住宅成交均价约为 8497 元/ $m^2$ 。

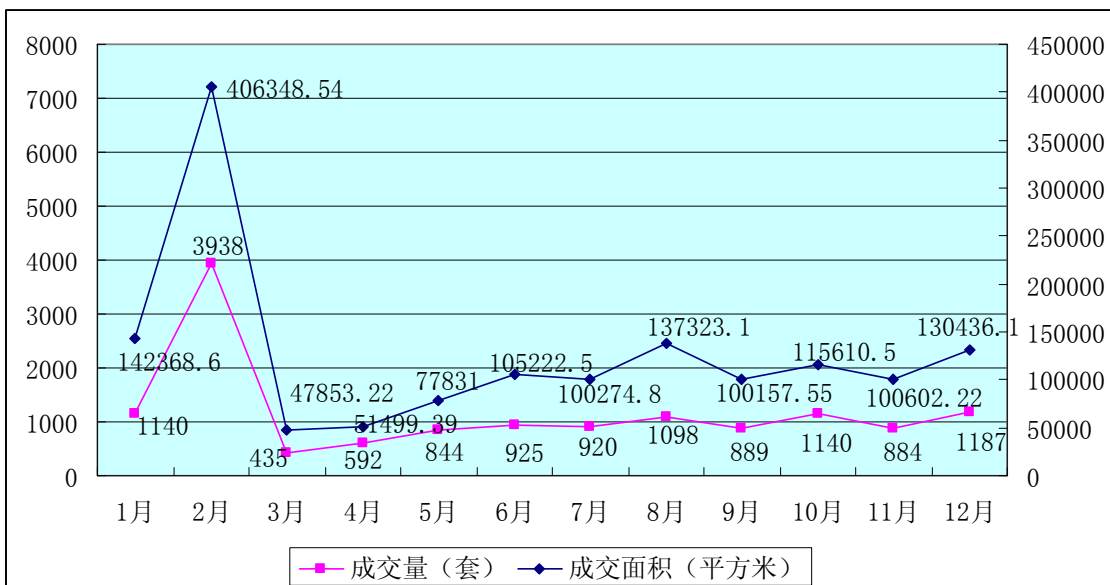
从成交套数来看，2011 年初受离岛退税政策及海南国际旅游岛这一品牌的影响，2 月份海口成交套数高达 3938 套；受 3 月 1 日海口实施的新版限购令影响，3 月的成交套数创了全年历史最低 435 套；4 月至 8 月成交量呈现缓慢上升的趋势，传统的“金九”并不在 2011 年 9 月有所体现，市场暗淡失色；反而“银十”引来了海口楼市的第二次成交高峰，成交套数为 1140 套；受到诸多楼市政策的挤压，12 月的房价有了明显的松动，以低的成交均价 7648 元/ $m^2$  搏来了 2011 年海口楼市成交的第三次高峰，成交量为 1187 套。

从海口成交面积来看从 3 月开始呈现逐渐小幅上升趋势，不过最高住宅成交面积依旧低于 2011 年 1、2 月份，这证明限购令的影响开始逐渐显现，市场上开发商开始采取降价换量策略，保证现金量的充足，尤其是年底各大楼盘纷纷打折促销，更是使得楼市出现了小幅上扬。

2011年海口住宅成交均价及套数走势图



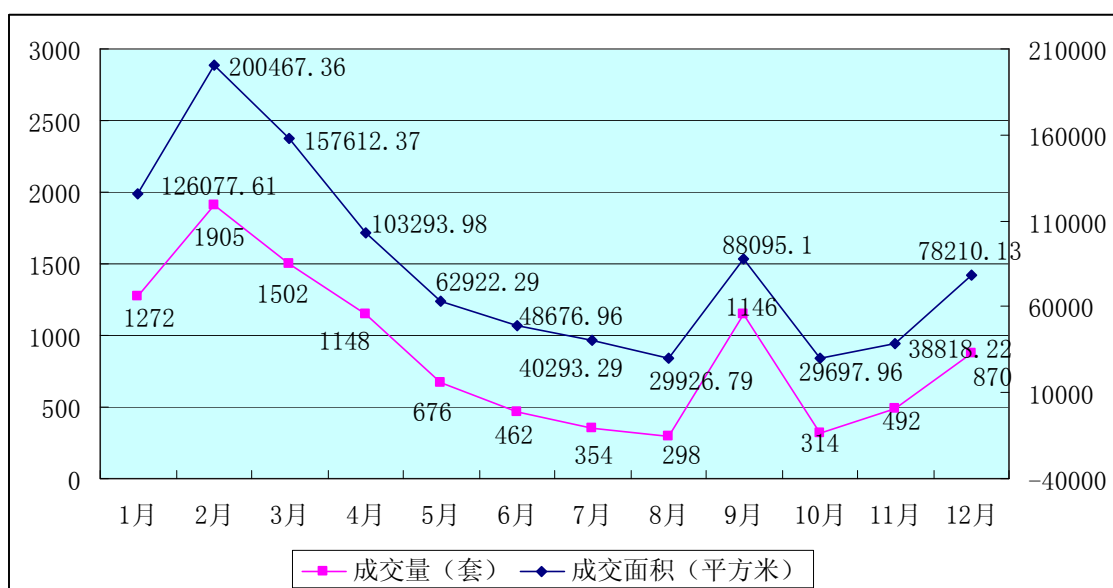
2011年海口住宅成交量及面积走势图



## 二、2011年三亚商品房成交及面积情况

2011年三亚商品房共成交10439套。三亚成交高峰总共有两个，分别位于2月份和9月份。其中2月份成交高峰一方面是由于限购令的实施，一大部分购房者在限购之前抢购房源拉高了成交量，另一方面，受离岛退税政策及海南国际旅游岛这一品牌的影响；至于9月份，则是因为传统的金九到来，拉高成交量，也从侧面可以看到三亚因为旅游资源丰富等因素，使得限购对三亚的影响没有海口那么大，房价反而比较耐抗。

图1 2011年三亚商品房成交量及面积走势图



### 三、2011年海口市商品房销售排行榜

(来源: 搜房网)

从2011年海口市各楼盘成交套数来看, 南国威尼斯占据第一位, 然而从销售面积和销售金额看, 海阔天空国瑞城均位于第一, 此外海阔天空国兴城销售收入也达到4.87亿元; 另外, 佳园江畔人家获得销售套数的排名第二、面积第二和销售金额第三。综合成交套数和金额来看, 购房者购房意向于琼山区和美兰区。

表1 全市销售面积排行榜

排名	项目名称	区县	成交面积(m <sup>2</sup> )
1	海阔天空国瑞城	美兰	51020
2	佳园江畔人家	琼山	47400
3	南国威尼斯城	琼山	45590
4	海航海阔天空国兴城	美兰	34640
5	永升华府	龙华	33780
6	宝泰温泉花园	琼山	31100
7	昌茂翰林西苑	秀英	29840
8	金鹿花园	琼山	29090
9	衡信滨江绿都	琼山	28270
10	翡翠水城	琼山	23630



表2 全市销售套数排行榜

排名	项目名称	区县	成交套数(套)
1	南国威尼斯城	琼山	754
2	佳园江畔人家	琼山	557
3	永升华府	龙华	469
4	海阔天空国瑞城	美兰	452
5	宝泰温泉花园	琼山	407
6	昌茂翰林西苑	秀英	385
7	海航海阔天空国兴城	美兰	337
8	江军苑	琼山	319
9	衡信滨江绿都	琼山	316
10	海岸郁金香花园	美兰	281

表3 全市销售金额排行榜

排名	项目名称	区县	成交金额(万元)
1	海阔天空国瑞城	美兰	68470
2	海航海阔天空国兴城	美兰	48700
3	佳园江畔人家	琼山	41720
4	万科浪琴湾	秀英	41370
5	海南之心	美兰	35260
6	夏威夷海岸	秀英	35110
7	天伦誉海湾	秀英	27260
8	永升华府	龙华	27150
9	紫园	秀英	26660
10	泰达天海国际	秀英	25050

## 2011年70个大中城市房屋销售价格指数情况 (海口市、三亚市)

(来源: 国家统计局网站)

表1 新建住宅、新建商品住宅、二手住宅价格指数

月份	城市	新建住宅价格指数			新建商品住宅价格指数			二手住宅价格指数		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
1月	海口	100.5	121.6	102.5	100.6	121.6	102.5	100	99.4	97.7
	三亚	100.8	100.4	119.1	100.8	100.7	114.8	102.4	100.8	100.4
2月	海口	102.7	100.2	104.2	102.7	100	90.6	97.7	102.7	100.2
	三亚	101.2	100.4	100.3	101.2	99.2	102.2	101.6	101.2	100.4
3月	海口	102.6	99.9	100.7	102.7	99.8	91.7	97.5	102.6	99.9
	三亚	101.6	100.4	99.4	101.6	100.2	96.6	101.8	101.6	100.4
4月	海口	102.7	100	100.7	102.7	99.3	93.1	96.8	102.7	100
	三亚	101.5	99.9	99.1	101.5	99.5	97	101.3	101.5	99.9
5月	海口	102.6	100	100.7	102.7	99.6	99.4	97.6	102.6	100
	三亚	101.8	100.3	97.9	101.8	100	100.3	98.5	101.8	100.3
6月	海口	102.7	100	100.7	102.7	99.3	99.5	98	102.7	100
	三亚	101.6	99.9	98	101.6	99.9	101.7	98.4	101.6	99.9
7月	海口	102.4	99.8	100.7	102.5	99.8	100.6	97.8	102.4	99.8
	三亚	101.6	100	98.9	101.6	100.1	101.4	98.5	101.6	100
8月	海口	99.8	101.3	102.3	99.8	101.3	102.3	99.9	100.7	97.7
	三亚	100	101.6	101.6	100	97.8	98.5	100	97.8	98.5
9月	海口	99.9	101.3	102.2	99.9	101.3	102.2	99.6	100.3	97.3
	三亚	100.0	101.3	101.6	100.0	101.3	101.6	100.0	97.5	98.5
10月	海口	102	99.9	100.5	102	99.7	105	97	102	99.9
	三亚	101.6	100.0	101.4	101.6	99.9	97.4	98.4	101.6	100.0
11月	海口	101.7	99.7	99.8	101.7	99.7	99.6	96.7	101.7	99.7
	三亚	101.4	99.8	101.1	101.4	99.1	96.2	97.6	101.4	99.8
12月	海口	101.3	99.8	99.6	101.6	99.2	98.2	95.9	101.3	99.8
	三亚	101.4	100.0	100.9	101.4	97.8	93.9	95.5	101.4	100.0

表 2 新建商品住宅分类价格指数

月份	城市	新建商品住宅分类价格指数								
		90 m <sup>2</sup> 及以下			90-144 m <sup>2</sup>			144 m <sup>2</sup> 以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
1月	海口	99.9	120.4	101.8	100.6	121.7	102.6	100.7	121.9	102.7
	三亚	100.2	119	100.7	100.2	121.2	101.2	100.7	117.4	100.6
2月	海口	101.8	105	103.6	100.2	104.2	102.8	99.7	103.8	102.3
	三亚	100.6	100.3	101.3	100.2	100.7	101.4	100.3	99.7	100.9
3月	海口	100.2	101.8	103.9	99.8	100.5	102.5	100.1	100.5	102.5
	三亚	100.4	99.6	101.8	100.7	100.4	102.1	100	98.3	100.9
4月	海口	100.3	102.1	104.2	99.9	100.5	102.5	100.1	100.6	102.6
	三亚	99.7	99.1	101.5	99.9	100.1	102	100	98.2	100.9
5月	海口	100	102.3	104.2	99.9	100.3	102.3	100.1	100.7	102.7
	三亚	100.4	98	101.9	100.2	98.9	102.3	100.1	96.8	101.1
6月	海口	100.1	102.4	104.3	100	100.4	102.3	100	100.7	102.7
	三亚	99.8	98	101.7	99.9	98.8	102.2	99.9	97.1	101
7月	海口	99.9	102.4	104.2	99.9	100.4	102.2	99.6	100.5	102.3
	三亚	100.1	98.7	101.8	99.9	99	102	100	97.3	101
8月	海口	100.1	103.4	104.4	99.9	101.1	102.1	99.7	101	102
	三亚	100	101.8	101.8	100	101.6	102	100	101.4	101
9月	海口	99.9	103.3	104.3	99.9	101.1	102.0	99.8	100.9	101.8
	三亚	100.0	101.5	101.8	99.9	101.2	102.0	100.0	101.1	101.0
10月	海口	99.7	102.4	104	99.9	100.3	101.9	99.9	100.2	101.7
	三亚	100.0	101.6	101.8	100.0	101.2	102.0	99.9	101.2	100.9
11月	海口	99.8	101.9	103.8	99.7	99.6	101.5	99.7	99.4	101.4
	三亚	99.7	101.1	101.5	99.9	101.1	101.9	99.9	101.0	100.9
12月	海口	99.7	99.4	96.6	99.7	99.5	96.6	99.8	99.9	96.9
	三亚	99.9	100.9	101.4	100.0	101.0	101.9	100.0	100.9	100.8

表3 二手住宅分类价格指数

月份	城市	二手住宅分类价格指数								
		90 m <sup>2</sup> 及以下			90-144 m <sup>2</sup>			144 m <sup>2</sup> 以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
1月	海口	100	99.8	97.8	100	99.4	97.7	--	99.3	97.6
	三亚	100.2	113.6	101.9	101	115.1	102.7	101	115.7	102.7
2月	海口	99.9	90.9	97.7	--	90.6	97.7	100.1	90.6	97.7
	三亚	98.4	101	100.3	100	103.2	102.7	99.1	102.1	101.8
3月	海口	99.9	92.1	97.6	99.8	91.7	97.5	99.7	91.6	97.4
	三亚	100.5	95.8	100.8	100	97.5	102.7	100	96.4	101.8
4月	海口	99.4	93.4	97.1	99.6	93.4	97	98.8	92.5	96.2
	三亚	99.6	96.3	100.3	99.2	97.6	101.9	99.7	97.1	101.5
5月	海口	100	99.5	97.6	99.5	99.4	97.6	99.7	99.3	95.9
	三亚	100	100.2	98.4	100	100.4	98.6	100	100.3	98.5
6月	海口	99.5	99.6	98.2	99.3	99.4	97.9	99.1	99.7	98.1
	三亚	100	101.7	98.4	99.7	101.5	98.2	100	101.8	98.5
7月	海口	99.7	100.6	97.9	99.8	100.5	97.8	99.8	100.7	97.9
	三亚	100.1	101.5	98.5	100	101.2	98.2	100.1	101.6	98.7
8月	海口	99.9	100.6	97.7	99.9	100.6	97.6	99.9	100.8	97.8
	三亚	100.1	97.9	98.6	100	97.6	98.2	100	98	98.7
9月	海口	99.6	100.2	97.3	99.5	100.1	97.2	99.8	100.6	97.6
	三亚	99.9	100.6	97.7	99.9	100.6	97.6	99.9	100.8	97.8
10月	海口	99.6	100.3	96.9	99.7	100.4	96.9	99.6	100.8	97.2
	三亚	99.9	97.5	98.5	99.9	97.1	98.2	100.0	97.6	98.7
11月	海口	99.7	99.4	96.6	99.7	99.5	96.6	99.8	99.9	96.9
	三亚	98.4	95.6	97.0	99.1	95.8	97.2	--	97.3	98.7
12月	海口	99.1	97.9	95.8	99.2	98.1	95.8	99.1	98.4	96.1
	三亚	98.4	93.8	95.5	98.0	93.7	95.3	97.0	94.1	95.7

说明:

- 1、环比以上月价格为 100，同比以上年同月价格为 100，定基以 2010 年价格为 100。
- 2、该指数为 70 个大中城市房屋销售价格指数，其新建住宅价格指数全部根据网签数据计算。
- 3、新建住宅含保障性住房；新建商品住宅不含保障性住房。
- 4、表格中“——”表示当月无成交记录。

# 预测篇

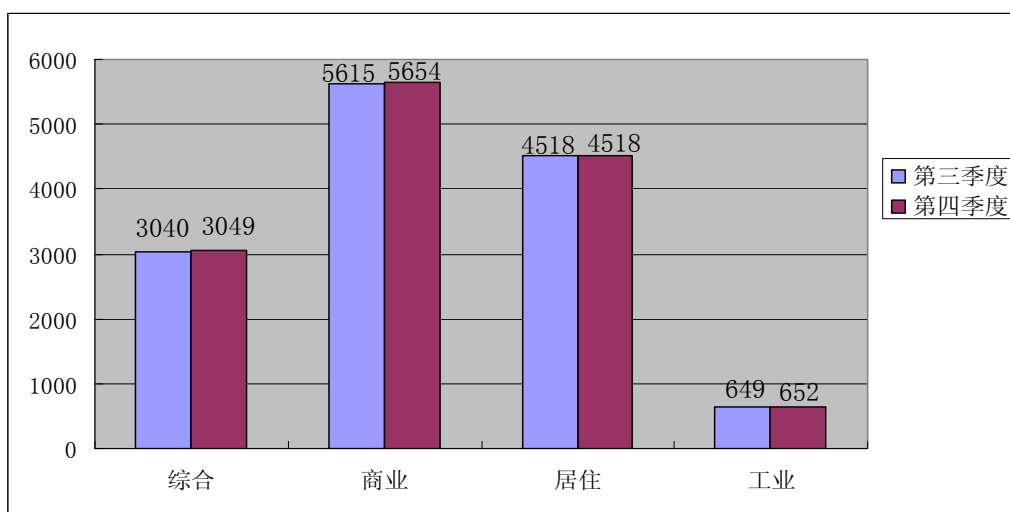
## 2011年第4季度全国主要城市地价监测报告（节选）

来源：中国城市地价动态监测网

### 一、全国地价总体水平微幅上涨，环比、同比增速持续回调

2011年第4季度，全国主要监测城市地价总体水平为3049元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为5654元/平方米、4518元/平方米和652元/平方米。

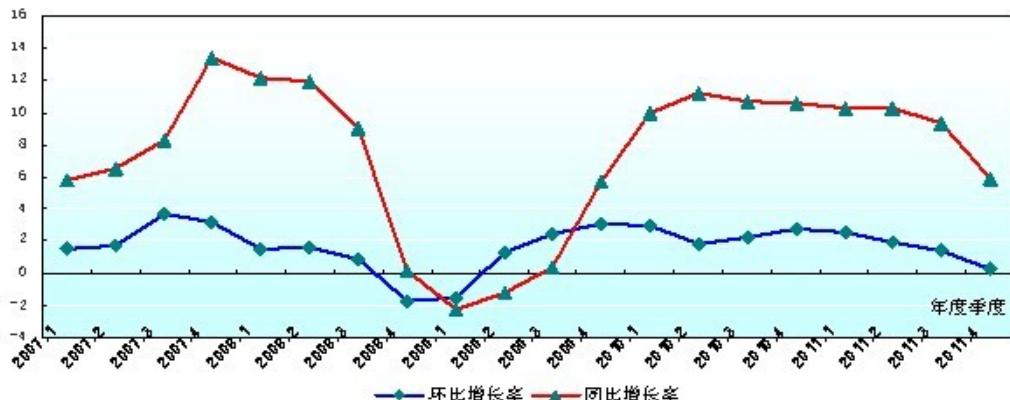
图1 2011年第三、四季度主要城市地价水平



本季度，全国综合地价环比增速较上一季度下降1.04个百分点，增速连续四个季度回调；同比增速连续2个季度回调，较上一季度下降2.43个百分点。

重点监测城市中，除工业地价环比增速外，其他各项指标均高于全国主要城市平均水平。综合、商服、住宅和工业环比增长率分别为0.43%、1.15%、0.15%和0.43%；同比增长率分别为6.74%、9.79%、7.02%和4.96%，环比、同比增速已连续四个季度逐步放缓。

图2 重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图（%）



## 二、全国主要监测城市地价增幅普降

2011年第4季度，全国主要监测城市的综合地价环比、同比增速较上一季度呈整体放缓态势，增长率为负的城市持续增多。大部分城市环比涨幅集中在-2.0%~2.0%之间，涨幅相对较大的城市主要集中在二、三线城市；地价环比下降的城市由上一季度的7个激增到本季度的30个；温州、芜湖、杭州、廊坊等市综合地价低于去年同期水平。

## 三、当前市场形势分析

### （一）国内外经济走势是地价变化趋稳降速的宏观背景。

从宏观经济来看，国际经济复苏缓慢，我国总体经济平稳放缓，经济基本面的变化是地价走势的内在支撑。数据显示，近年来，GDP与综合地价轨迹基本相同，特别是2010年以来，二者以接近的同比增长率推进。

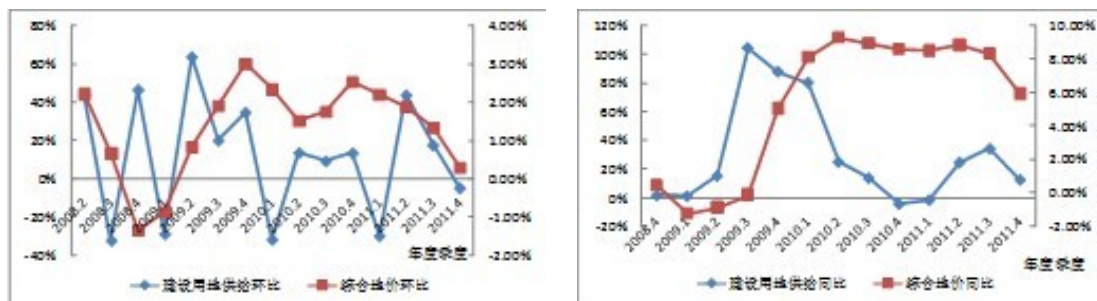
### （二）楼市调控持续从紧，房屋、土地市场热度明显下降

中央、国务院多次强调房地产调控不动摇，各有关部门积极落实，确保实施政策取向一致，调控到100以效果明显好于去年；土地供应持续放量，保障性住房供地明显增加；完善招拍挂方式，严格监管“高价地”；房地产开发投资增幅高位放缓，从需求面直接影响居住地价变化；住宅销售价格下降城市持续增多，房地产开发景气指数28个月以来首次降下。

### （三）供给量对地价的短期影响并不明显

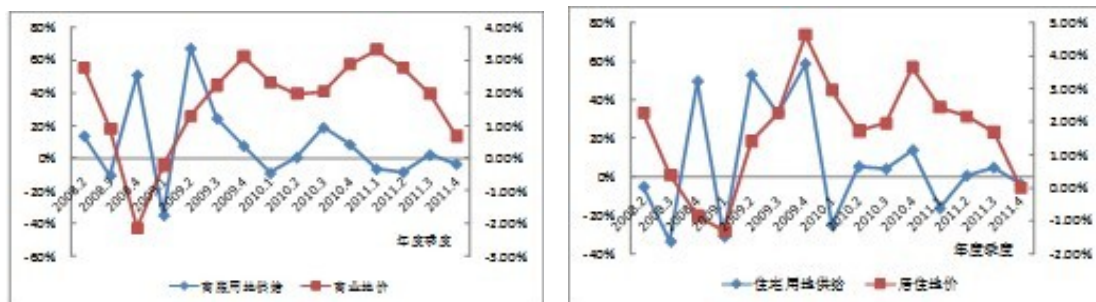
加大供应，缓解供需矛盾，进而平抑价格是市场经济的一般规律，但近年土地市场数据显示，单方面调整供应，并不能直接平抑价格波动，如图3，2009年以来，建设用地供应与地价总体同向变化，在资金等多因素主导市场的背景下，土地供给对地价的影响作用有限。

图3 2008年以来主要监测城市建设用地供应面积与综合地价的环比、同比增长率(%)



分用途观测显示，商业地价受供给因素影响相对显著，住宅地价影响因素复杂，工业地价与实体经济的相关性更为密切。

图 4 2008 年以来主要监测城市的商业、住宅用地供应与价格环比增长率变化 (%)



#### (四) 市场预期初步扭转，调控效果基本得到肯定

在当前市场形势方面，各方机构发布的数据基本支撑相同观点，即四季度房地产市场“量价齐跌”，陷入低迷。在房地产调控效果方面，多数专家和机构认为调控已达到初步政策预期。在后市走向及预测方面，谨慎乐观与悲观预警同时存在，市场预期初现转向。在未来调控方向方面，人民日报指出房地产调控应坚持不动摇，多数专家认为明年将继续执行从严。

### 四、后期关注要点及走势预判

2011 年四季度，市场进入从“量跌价滞”到“量价齐跌”的关键转变阶段，土地市场深受宏观经济环境及调控政策的影响。2012 年世界经济增长将持续放缓，国内经济下行和物价上涨压力并存，在国民经济增速适度回落过程中，“稳增长、调结构”政策的执行力度将进一步加强，相对可控的外部综合环境有利于促进土地市场稳态发展。

预计 2012 年一季度，市场谨慎预期仍将漫延，城市住宅地价增速或将进一步下降，而伴随着政策微调对实体经济的支撑作用加大，土地市场资金结构性流动，商服、工业用地市场价格仍会微幅增长。

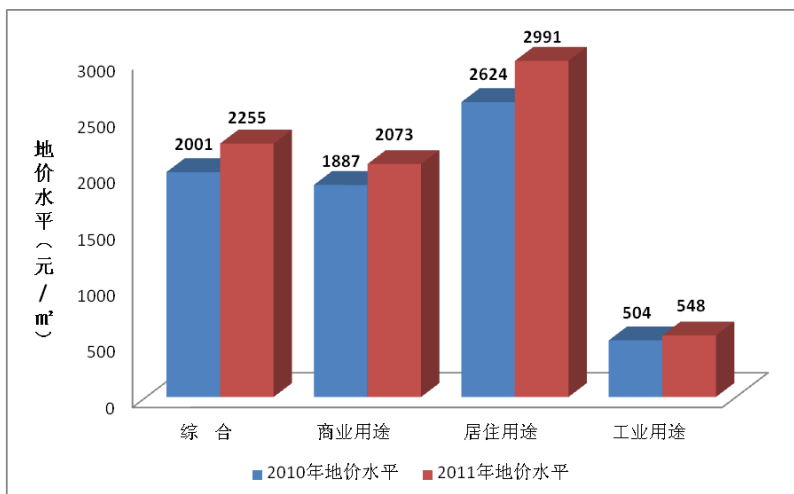
# 海口市 2011 年度地价状况分析报告（节选）

海口市城市地价动态监测项目组

## 一、海口市整体地价水平与整体变化趋势

2011 年，海口市综合地价水平为 2255 元/平方米，比 2010 年增长了 254 元/平方米。各用途地价均有不同程度的增长，地价增长量最高的为居住用地，最小的为工业用地。（详见图 1）

图 1 2010 年、2011 年海口市地价水平比较图



从地价增长率来看，各用途增长速度放缓。尤其是居住用地，增幅明显放缓，这主要是受国家对房地产市场调控的影响，土地市场交易也开始回归理性。

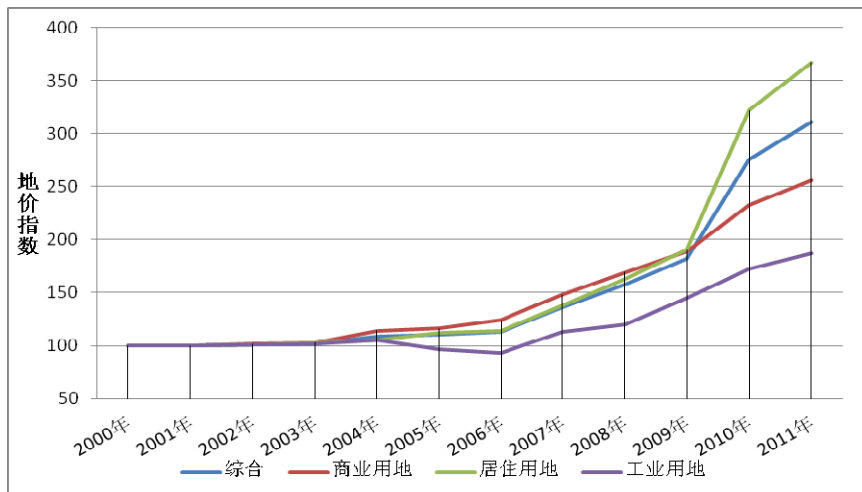
表 1 海口市 2011 年各用途地价情况一览表

（单位：元/m²、%）

用途	综合	商业	住宅	工业
地价水平 (元/m²)	2255	2073	2991	548
环比增长率 (%)	2.27	2.37	2.40	-0.54
同比增长率 (%)	12.69	9.86	13.99	8.73
地价指数	311	256	367	187

注：地价指数为以 2000 年为基期的定比。

图 2 2000 年—2011 年海口市地价指数曲线图



相对 2000 年（基期）地价水平，居住用地增长速度最高，地价指数为 367，工业用地最慢，地价指数仅为 187（详见图 2）。历年来，海口市地价平稳增长，2010



年受国际旅游岛建设的利好影响，各用途地价，尤其是居住用地，迅速上涨。到 2011 年，受国家对房地产市场持续加强的调控政策的影响，地价上涨势头得到抑制，增长速度放缓。

## 二、不同用途地价水平与变化趋势

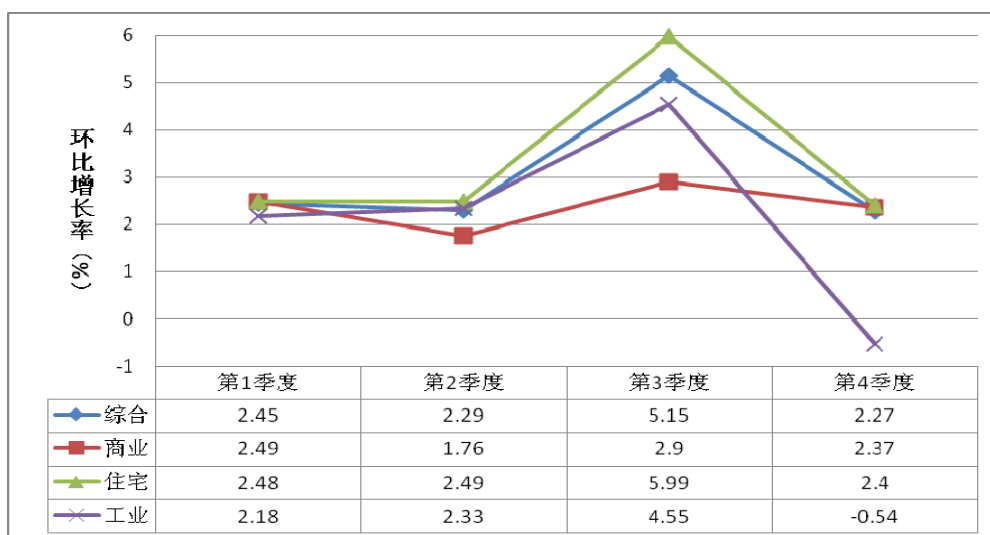
由表 2 及图 3 可看出，海口市各用途地价水平环比增长率在第 1、2、4 季度涨幅较为平稳，第 3 季度涨幅最高。其中住宅用地地价水平最高，为 2991 元/平方米，接近 3000 元/平方米；各季度涨幅均高于其他用途，第三季度涨幅最高，达 5.99%。

表 2 2011 年海口市各用途地价水平一览表

(单位：元/m<sup>2</sup>)

时 间	综合地价	商业用地	住宅用地	工业用地
第 1 季度	2050	1934	2689	515
第 2 季度	2097	1968	2756	527
第 3 季度	2205	2025	2921	551
第 4 季度	2255	2073	2991	548

图 3 2011 年海口市各用途地价环比增长率趋势图



经历 2010 年较大幅度的增长后，在国家对房地产市场宏观政策调控的影响下，2011 年初地价涨幅呈现出缓和的迹象。在第 3 季度期间，海口市土地一级市场集中成交了多宗土地，商服、住宅及工业均有一定的成交量，尤其是商服用地成交量最大，成交价格亦较高，第 3 季度地价均有较大幅度的上涨。此后的第 4 季度，国家各部门及海口市有关部门重申对房地产市场的调控政策不改变，海口保障性住房开始投入市场，土地交易市场量、价均有一定的下跌，第 4 季度涨幅迅速回落。

## 三、城市楼面地价与房价对比分析

从近年来海口市的楼面地价占房价比值来看，楼面地价在房价中比例基本趋于稳定，且

有下降的趋势。从 2008 年至今，楼面地价占房价比值介于 22-25% 间（详见表 4）。2011 楼面地价占房价比值为 22.33%，为近年来最低比值，可见海口市地价尚有一定的上涨空间。

表 3 居住用地楼面地价与房价比较情况

（单位：元/m<sup>2</sup>、%）

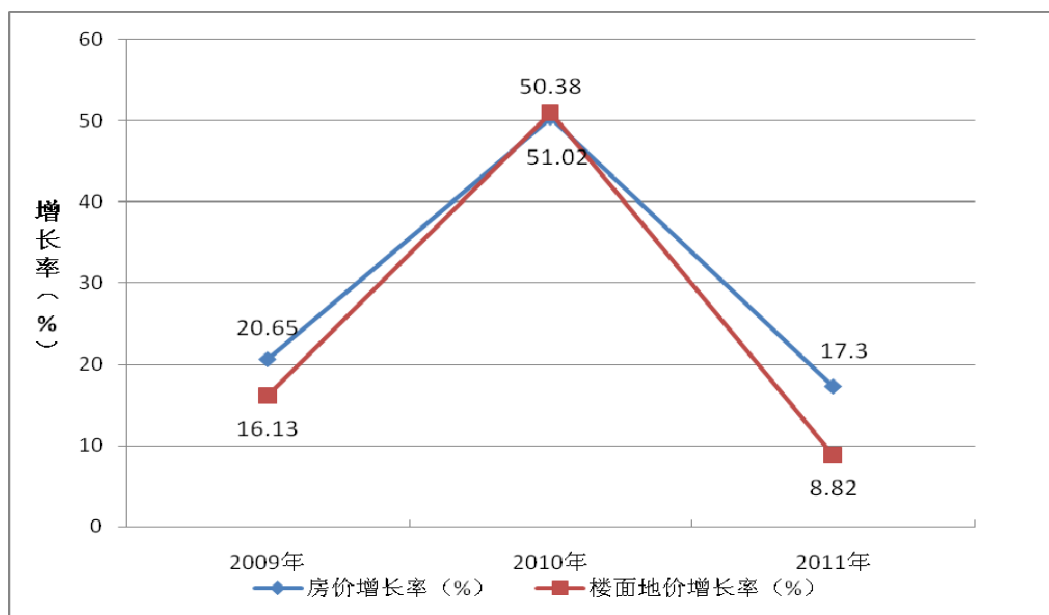
时间	商品房售价	居住用地楼面地价	楼面地价占房价比
2008 年	4256	1060	24.91
2009 年	5135	1231	23.97
2010 年	7722	1859	24.07
2011 年	9058	2023	22.33

注：

商品房售价来源于海口市住建局，其中 2011 年售价为 2011 年 1-11 月售价。

从楼面地价增长率与房价增长率的比较来看，2009 年至 2011 年期间两者呈现倒“V”型的走势（详见图 4），保持同方向的增长态势。

图 4 楼面地价增长率与房价增长率比较情况

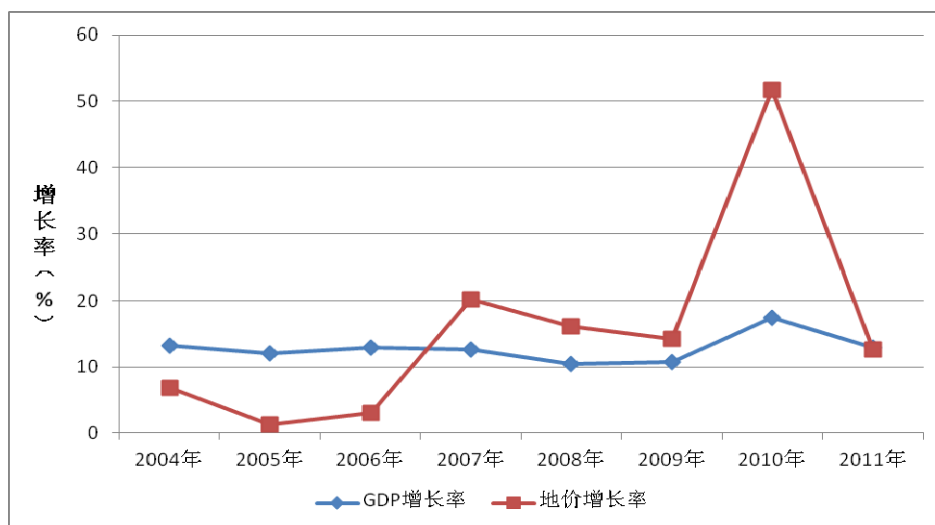


#### 四、城市地价与社会经济环境协调状况

##### （一）地价增长率与国内生产总值增长率比较

从近年来海口市 GDP 增长率与地价增长率对比图可以看出，两者虽然增长率大小有所差异，个别年份差异较大，但两者的增长方向是基本趋于一致的。

图5 地价增长率与GDP增长率对比图



注：数据来源于海口市统计局。

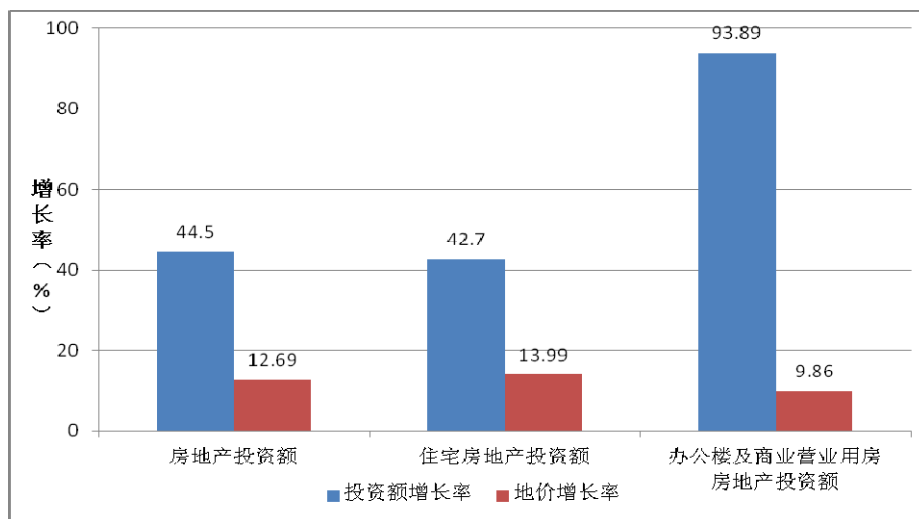
### (二) 地价增长率与固定资产投资增长率对比。

2011年1-11月海口市全社会固定资产投资总额340.5316亿元，同比增长27.0%，与上年相比回落了0.3个百分点，增幅较综合地价增长率高出14.31个百分点，增长速度明显高于地价上涨速度。固定资产投资的不断扩大促进了土地价格的上涨。

### (三) 地价增长率与城市房地产投资增长率对比

2011年海口市房地产投资仍保持较快的增长势头，房地产开发投资额增长率大幅超过地价增长率，分别较综合地价、居住用地、商业用地地价增长率高出31.71、33.21、61.12个百分点（详见图7）。房地产开发投资的迅速增长，成为地价上涨的动力之一。

图6 地价增长率与房地产投资额增长率对比图



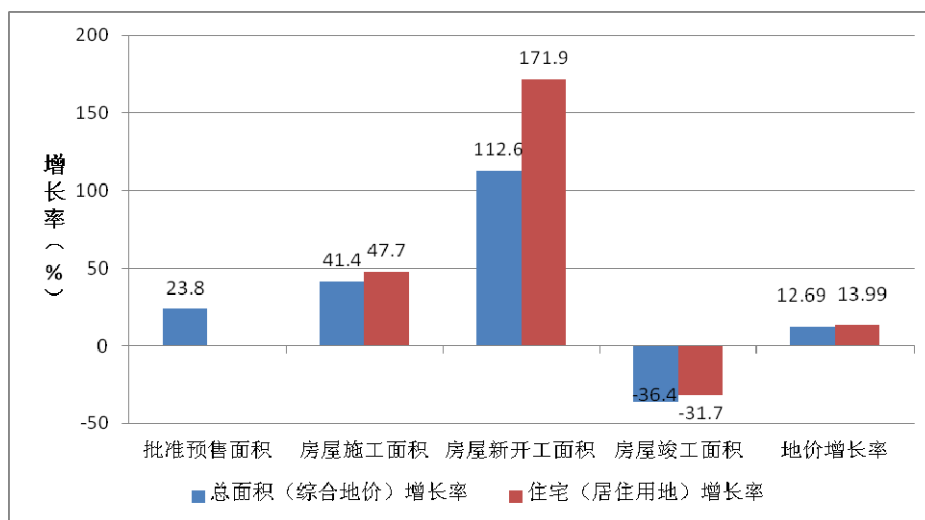
注：数据来源于海口市统计局。

## 五、城市地价与房屋市场协调状况

### （一）地价增长率与房屋供应面积增长率比较。

2011年，海口市从批准预售、施工、新开工面积等方面均有较大幅度的增长，但是地价增长率显得较为平稳（详见图5）。在调控政策下，房地产市场较为低迷，开发商对房地产市场的开发进度有所放缓，同时继续从紧的经济、货币政策使不少开发商在资金链上出现一定的短缺或资金紧张，楼盘开发计划延缓。

图7 地价增长率与房屋供应面积指标对比图



注：

1、批准预售房屋面积来源于海口市住建局，数据统计截止至2011年11月。该指标未提供包含的住宅批准预售面积，故未计算增长率。

2、房屋施工面积、房屋新开工面积、房屋竣工面积数据来源于海口市统计局，数据统计截止至2011年11月。

3、地价增长率分别为综合地价增长率及居住用地增长率。

### （二）地价增长率与房屋实际销售面积增长率对比。

2011年，海口市商品房交易继续呈现价涨量跌的态势。2011年1-11月累计商品房销售面积为144.33万平方米，同比下降50.55%；累计商品房销售额为130.7411亿元，同比下降41.99%；销售均价为9058元/平方米，同比增长17.3%。2011年海口市综合地价增长率为12.69%，居住用地增长率为13.99%，增长幅度均小于房价增长幅度，但与房屋销售面积则成反比。

从2010年开始，海南省及海口市严格贯彻落实国家政策房地产政策，进行限购、限贷，在严厉的调控政策下，楼市观望氛围浓厚，成交量急剧下降。出于对全省及海口市房地产市场未来的利好期望，加之海口市的省会优势及国际旅游岛建设的带动，房地产价格依然坚挺，未有明显的下降趋势。但海口市房地产的长期投资价值依然存在，土地价格仍有上涨空间。

## 六、背景情况与未来趋势分析

### （一）城市地价变化的背景

在多方面的政策调控下，海口市房价尽管没有出现明显下跌，但是其快速上涨势头已经得到遏制，楼市观望氛围浓厚。在这样的房地产市场状态下，在从紧从严的信贷和货币政策影响下，海口市土地交易市场也呈现出商业用地受青睐，住宅用地交易冷清的现象。从一级交易市场来看，土地出让溢价率收窄，大部分地块以稍高于挂牌底价成交，除今年7月份分别以14000元/平方米及11000元/平方米出让位于长流起步区的两宗商业用地溢价率达89%及112%外，其他宗地溢价率基本低于10%。另外，海口市不断加大保障性住房建设力度，顺利完成省下达计划任务。至2011年11月份，海口市首批新建的5515套经济适用住房已具备销售条件，并进行了摇号配售。保障性住房的入市，对缓解住房矛盾起到一定的作用，有助于稳定房价。

### （二）未来地价变化的趋势预测

2011年12月，国务院、住建部等相继明确，2012年将继续坚持房地产调控政策不动摇。日前，海口市也明确表态，会继续严格执行限购政策，对房地产市场的调控有愈演愈烈的趋势。房地产调控不松口，货币政策收紧趋势明显，全国房地产市场将面临严峻的考验。

但是从长期看，海口房地产发展空间广阔。在海南国际旅游岛建设的大环境影响下，省会海口成为置业首选的趋势将不断加强。虽然有众多调控政策，但开发商及置业者对海口房地产市场的预期并未减少，长远看，海口的房地产市场仍然有较好的发展前景。同时在宏观经济趋好、发展规划不断推出的背景下，出于对海口市房地产市场和海口市经济社会发展的利好预期，未来海口市土地价格将呈现出稳中有升的态势。

—2011年12月

（海口市城市地价动态监测项目是由国土资源部组织，中国土地勘测规划院组织实施，海口市国土资源局作为项目责任单位，海南正理土地评估有限公司作为技术承担单位，海口市多家评估机构参与的国家级地价动态监测项目。该报告由海口市城市地价动态监测项目组撰写。）

## 2012年，迷雾中的楼市？

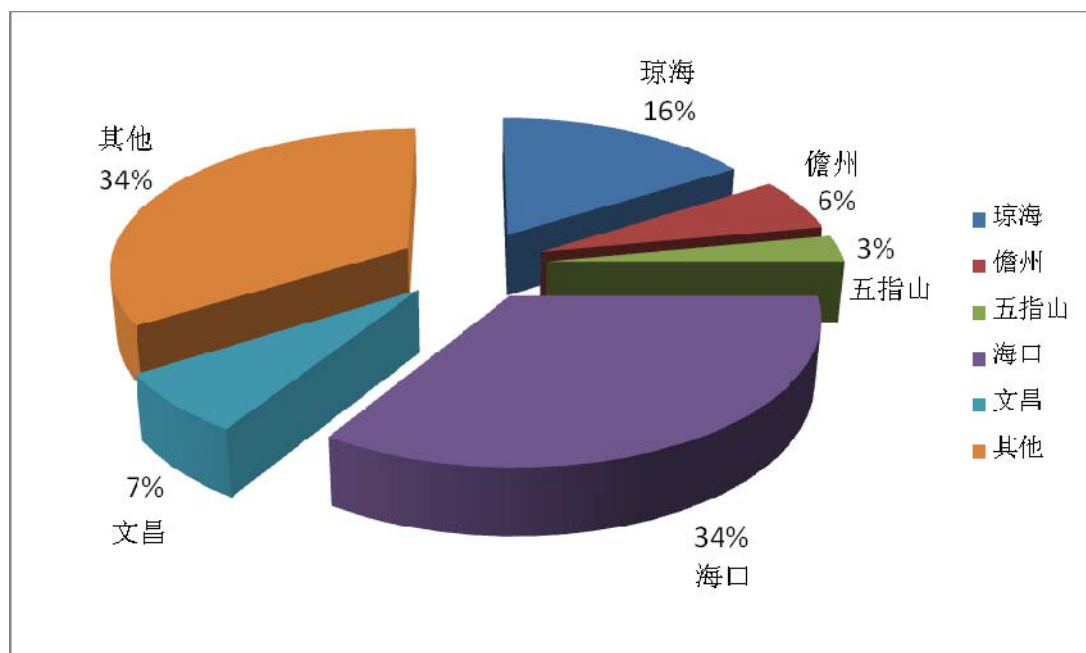
来源：搜房网（市场部编辑）

### 楼市调控力度增强

2011年的中国楼市，限购、限贷、限价、房产税等各种政策争相落地，调控力度不断持续。在严厉的调控下，2011年海南楼市迅速降温，未来的发展也面临严峻的挑战。2011年，全省商品房销售面积888.19万平方米，同比增长3.9%，增速比上年回落48.4个百分点；销售额为790.44亿元，增长5.9%，比上年回落106.5个百分点。

据搜房网数据显示，截至2011年12月28日，海南2011年实际开盘158个项目，其中16盘为新盘加推，142盘为纯新盘，新盘占有量高达89.87%。2011年的推盘速度骤减，其中不乏国家调控政策的影响，还有海南楼市自身发展的影响。截至2011年12月25日，海南330个在售楼盘中有263盘推出折扣优惠，占总量的79.7%。

图1 2011年海南楼市主要区域新盘分布比例图



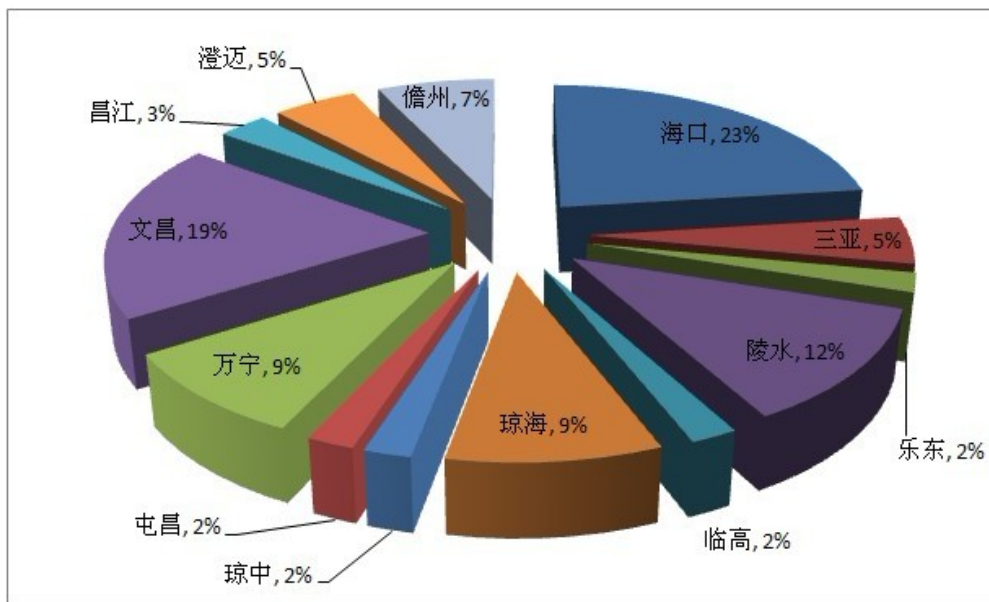
回顾2011年，对海南楼市来讲不是平凡的一年，调控、限购、加息轮番而来。楼市多变政策不定，在这样的背景下，2011年楼市成交量虽有一定的收缩，但是价格基本平稳。

### 优惠措施持续

海南楼市经历了低迷的2011年，各项目2012年的优惠政策进入调整期，原有折扣的多家楼盘优惠幅度平稳。此外，由于一些新楼盘的入市使在售楼盘增加，相应的折扣优惠也随之增加。据搜房网数据显示，截止12月7日，2012年海南楼市预计共有43家楼盘上市；其

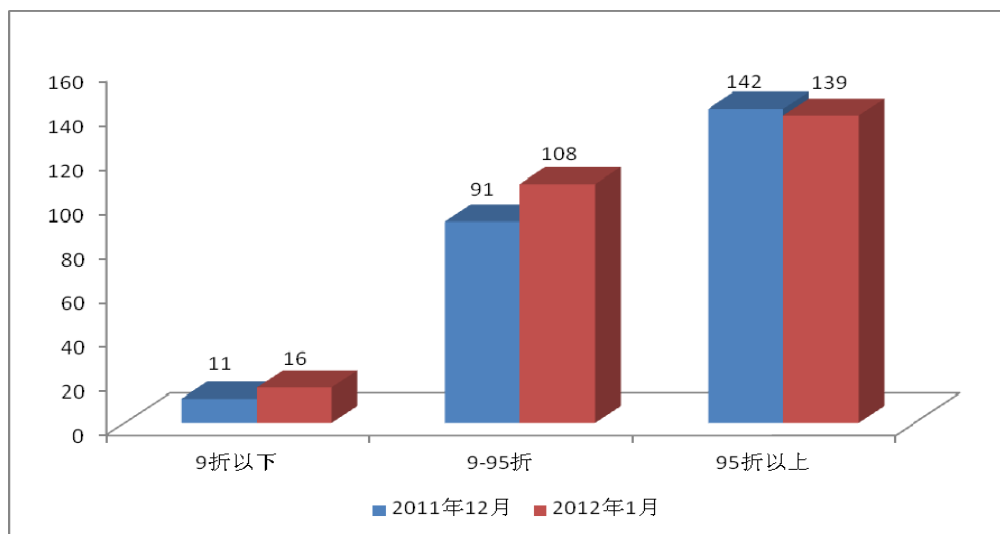
中海口上市楼盘最多有 10 家；其次是文昌 8 家仅次于海口；接下来陵水 5 家，琼海、万宁各 4 家，儋州区域有 3 家，澄迈、三亚各有 2 家，中西线的昌江、乐东、临高、琼中、屯昌各 1 家。

图 2 2012 年海南上市楼盘分布图



相比 2011 年 12 月份，2012 年 1 月楼盘优惠幅度有所加大，9 折以下涨到了 16 盘，涨幅高达 45.5%；9-95 折之间涨到了 108 盘，涨幅高达 18.7%。95 折以下的楼盘有 124 家，95 折以上的楼盘有 139 盘，各约占总量的 50%。由此可见，许多楼盘在保住原来的成交和稳住楼市的价格，做出了小幅度的让利。由于 2011 年楼市因政策多变低迷、2012 年面临的高位库存压力、新盘新货低价涌现、购房者的观望等多方面因素，2012 年楼市的折扣幅度再加大相当必要。

图 3 2012 年 1 月与 2011 年 12 月海南楼盘折扣变化

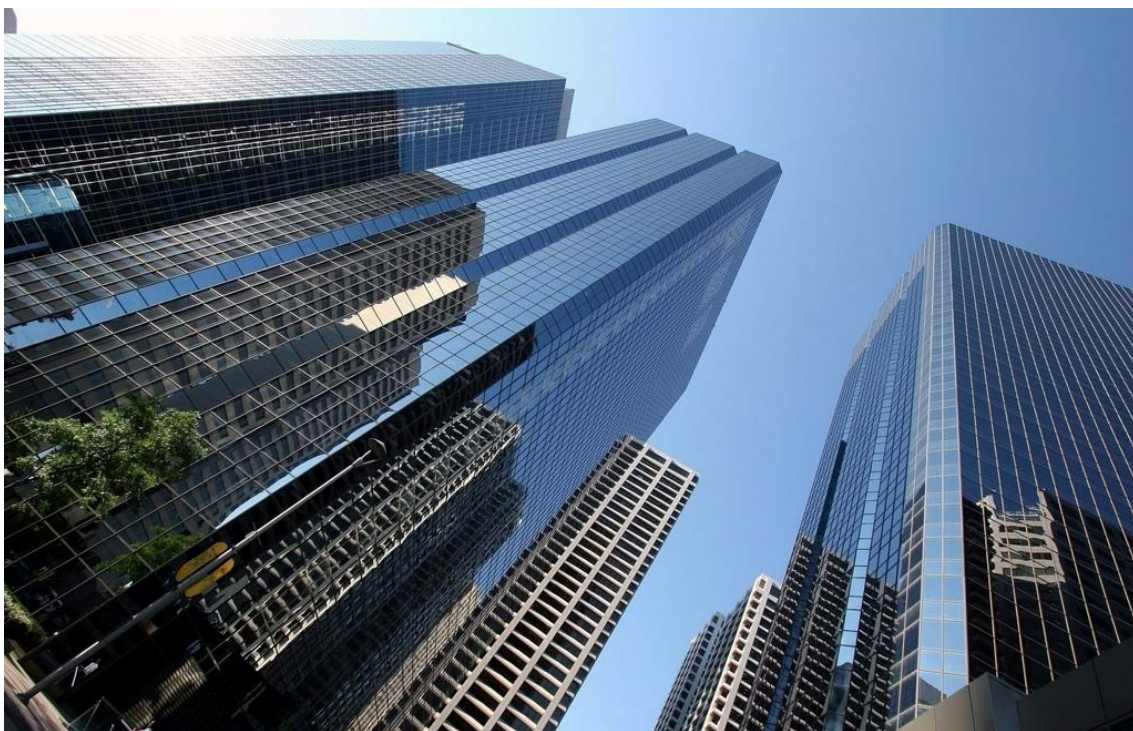




## 未来海南楼市依然面临考验

2012年的楼市主战场依旧集中在省会海口，其次是东线城市占主导地位，中西线城市也因为海南楼市的西拓而涌现出了许多新盘。在上市的楼盘中，一些楼盘原定2011年上市又延至2012年的，可见开发商面临着业绩压力巨大。

目前，海南楼市随着政策的不断完善逐渐成熟，发展趋势趋向稳定。2012年海南楼市将面临着进一步的库存压力，开发商们可能以加大折扣优惠力度来促使成交量上升。国务院已明确表态，继续加强调控力度，巩固房地产市场调控成果，2012年的海南楼市将会在调控的大背景下成长。楼市调控的继续加强，各种优惠将持续增加，在一定程度上缓解了房价的上涨趋势，未来一段时间内，房价可能稳中有降，但仍保持高位态势。成交方面，受政策的影响，购房者观望气氛浓厚，成交量预计很难回升到原来的程度，但海南还是存在较大数量的刚需购房族，该部分需求有极大可能在众多优惠利好条件的影响下促成成交，预计未来成交量还是有一定保障的。



# 经济通报

## 2011年海南省经济和社会发展统计公报（节选）

海南省统计局 国家统计局海南调查总队

2012年2月5日

2011年，全省各族人民在省委、省政府的正确领导下，深入贯彻落实科学发展观，按照省委、省政府的一系列决策部署，奋力推进国际旅游岛建设发展，全面实施区域发展战略，进一步深化改革开放，加快转变经济发展方式和着力调整经济结构，加大改善民生和社会建设力度，经济社会发展取得新的成绩。经济运行在上年快速增长的基础上仍保持较快增长，呈现增长较快、效益较好、价格趋稳、民生改善的良好态势；改革开放不断深化，各项社会事业全面进步，实现了“十二五”时期经济社会发展的良好开局。

### 一、综合

经济保持较快增长。初步核算，2011年全省地区生产总值完成2515.29亿元，比上年增长12.0%，高于全国GDP增速2.8个百分点，在上年快速增长的基础上仍保持较快增长。其中，第一产业增加值659.15亿元，增长6.2%；第二产业增加值714.50亿元，增长15.2%；第三产业增加值1141.64亿元，增长13.3%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为26.2%，第二产业增加值比重为28.4%，第三产业增加值比重为45.4%。

人均地区生产总值突破四千美元大关。2011年，全省人均生产总值28797元，按现行汇率计算为4429美元，登上了4000美元的新台阶，标志着海南经济发展进入了一个新的阶段。

地方公共财政收入较快增长，各项重点支出得到较好保障。2011年，全省全口径公共财政预算收入689.84亿元，比上年增长30.5%。其中，地方公共财政预算收入340.09亿元，增长25.5%，增速比全国财政收入增长24.8%高0.7个百分点。财政支出结构得到进一步优化，加大了对“三农”、教育、医疗卫生、社会保障和就业、保障性安居工程、文化等的支持力度，切实保障和改善民生。全年地方公共财政预算支出779.34亿元，比上年增长34.7%。其中，教育支出124.0亿元，比上年增长26.8%；医疗卫生支出49.53亿元，增长42.4%；社会保障和就业支出95.25亿元，增长28.4%；农林水事务支出104.27亿元，增长21.8%；文化体育与传媒支出17.23亿元，增长46.0%；环保支出23.36亿元，增长58.5%；交通运输支出53.37亿元，增长1.1倍等。

物价上涨幅度较大，结构性特征明显。2011年，全省居民消费价格（CPI）比上年上涨6.1%。物价上涨具有明显的结构性特征，食品价格上涨是推高物价总水平上涨的主要因素。其中，食品上涨13.3%，居八大类价格之首；其次是居住价格上涨4.9%。商品零售价格上涨5.4%，农业生产资料价格上涨15.6%，工业生产者出厂价格上涨8.8%，工业生产者购进价格

上涨 15.3%，固定资产投资价格上涨 6.4%。居民消费价格比上年涨跌幅度见表 1。

## 二、民生

城乡居民收入较快增长。2011 年，全省城镇居民人均可支配收入达 18369 元，比上年增长 17.9%，扣除价格因素，实际增长 11.8%；农村居民人均纯收入 6446 元，比上年增长 22.2%，扣除价格因素，实际增长 13.4%。其中，工资性收入增长 58.8%，家庭经营性纯收入增长 7.4%。全年在岗职工平均工资 35430 元，比上年增长 14.2%。城乡居民个人存款 1898.72 亿元，增长 13.0%。居民消费支出较快增长，生活质量不断提高。全年城镇居民人均消费支出 12643 元，比上年增长 15.7%；农民人均生活消费支出 4126 元，增长 19.7%。城镇居民人均现住房建筑总面积 29.48 平方米，比上年增加 0.6 平方米；农村居民人均住房面积 24.22 平方米。

各类保障性住房建设超额完成全年任务。2011 年，全省城镇开工建设保障性住房 11.22 万套，占计划的 121.2%。其中，竣工 4.85 万套，占计划的 119.1%。全年开工建设面积 900.01 万平方米，占计划总面积的 140.5%。其中，竣工面积 384.66 万平方米，占计划的 155.9%。农村危房改造开工 4.14 万套、开工面积 299.32 万平方米，分别完成计划的 103.6%和 125.0%。其中，竣工 3.64 万套、竣工面积 264.58 万平方米，分别完成计划的 91.0%和 110.5%。

## 四、工业和建筑业

工业生产保持较快增长。2011 年，全省工业完成增加值 475.04 亿元，比上年增长 13.4%。其中，规模以上工业增加值 437.94 亿元，增长 14.0%。分轻重工业看，轻工业增加值 100.49 亿元，增长 10.5%；重工业增加值 337.45 亿元，增长 15.2%。分经济类型看，国有企业增长 14.2%，集体企业增长 32.7%，股份合作企业下降 17.2%，股份制企业增长 19.1%，外商及港澳台投资企业增长 9.6%，其他经济类型工业增长 21.3%。工业产品产销衔接良好，产销率达 97.6%。

全年产值超过 10 亿元的规模以上重点行业中，石油加工业产值 475.60 亿元，比上年增长 11.6%；交通运输设备制造业产值 118.88 亿元，增长 22.3%；电力、热力的生产和供应业产值 113.69 亿元，增长 14.1%；造纸及纸制品业产值 82.55 亿元，增长 20.3%；非金属矿制品业产值 80.96 亿元，增长 15.1%；化学原料及化学制品制造业产值 80.06 亿元，增长 21.1%；医药制造业产值 75.75 亿元，增长 3.9%；金属制品业产值 23.13 亿元，增长 22.3%；电气机械及器材制造业产值 31.50 亿元，增长 49.3%；食品制造业产值 27.58 亿元，增长 9.5%；通信设备、计算机及其他电子设备制造业产值 19.31 亿元，比上年增长 1.1 倍；烟草制品业产值 13.63 亿元，增长 20.9%。主要工业产品产量及其增长速度见表 3：

表 1 2011 年居民消费价格比上年涨跌幅度 (%)

居民消费价格	6.1
食品	13.3
烟酒	0.8
衣着	0.9
家庭设备用品及维修服务	1.4
医疗保健与个人用品	1.6
交通和通讯	1.7
娱乐教育文化用品及服务	0.5
居住	4.9

表 3 2011 年主要工业产品产量及其增长速度

产品名称	单 位	绝对数	比上年增长%
发电量	亿度	169.07	13.5
铁矿石（原矿）	万吨	579.51	18.4
原油加工	万吨	915.11	6.8
水泥	万吨	1508.47	21.2
人造板	万 M3	29.75	24.3
汽车	万辆	15.20	11.8
精甲醇	万吨	142.86	1.3 倍
化学纤维	万吨	5.48	8.4
配混合饲料	万吨	139.45	12.1
成品糖	万吨	24.98	-16.8
原盐	万吨	7.53	-31.8
卷烟	亿支	95.00	8.6
罐头	万吨	23.19	14.0
软饮料	万吨	42.11	8.2
饮料酒	万吨	15.97	-15.5
机制纸及纸板	万吨	112.76	1.2 倍
氮肥	万吨	67.12	0.8
合成纤维聚合物	万吨	25.71	-3.6
天然原油	万吨	19.66	-1.5
天然气	亿立方米	1.95	6.2
纸浆	万吨	123.69	1.7
液化石油气	万吨	59.98	9.3

### 五、固定资产投资与房地产开发

固定资产投资保持快速增长。2011 年，全省固定资产投资 1611.41 亿元，比上年增长 36.2%。其中，城镇固定资产投资 1581.71 亿元，增长 35.8%；农村非农户投资 29.70 亿元，增长 63.2%。分产业看，第一产业投资 11.60 亿元，比上年增长 19.4%；第二产业投资 304.78 亿元，增长 73.7%；第三产业投资 1295.03 亿元，增长 29.8%。

重点项目建设进展良好。全年 166 个重点项目完成投资 769.88 亿元，比上年增长 39.1%，占投资总额的 47.8%。海南国际会展中心竣工投入使用，160 万吨造纸项目、合瑞制药厂项目、英利多晶硅太阳能电池二期、200 万头生猪肉联加工项目等项目已竣工投产，海棠湾万达康莱德酒店、希尔顿逸林酒店、神州半岛喜来登酒店等 6 家五星级酒店已建成营业，三亚西部供水工程、西南中沙渔业补给基地一期工程、解放军总医院海南分院、琼州学院三亚校区等项目进入收尾阶段，海口—屯昌高速公路、大广坝二期、昌江核电、中海油精细化工一期、东方电厂二期、海南生态软件园、海口千禧酒店等一大批续建重点项目建设进展顺利，红岭水库枢纽、陵水海洋主题公园、中国石化海南成品油保税库等项目开工建设。

工业企业经济效益良好。

全年列入统计监测的 349 家规模以上工业企业综合效益指数 362.4%，比上年提高 30.9 个百分点；实现利润总额 123.76 亿元，增长 7.1%。

建筑业快速发展。2011 年全省建筑业完成增加值 239.46 亿元，比上年增长 19.1%。具有资质等级的建筑企业单位 151 个，从业人员 9.37 万人；全年房屋建筑施工面积 2693.29 万平方米，比上年增长 88.4%；房屋建筑竣工面积 588.46 万平方米，增长 15.7%。本省资质内建筑企业实现利润总额 5.26 亿元，比上年增长 10.1%；上缴税金 6.88 亿元，增长 21.7%。



区域投资发生新变化，中部投资明显加强。中部地区投资 108.11 亿元，增长 72.9%；西部地区投资 376.15 亿元，增长 45.9%；东部地区投资 1127.15 亿元，增长 30.7%。

房地产开发投资继续高速增长。全年房地产开发完成投资 663.05 亿元，比上年增长 41.7%，占固定资产投资额的 41.1%。其中，商品住宅投资 574.27 亿元，增长 37.7%；办公楼投资 16.82 亿元，增长 1.5 倍；商业营业用房投资 30.62 亿元，增长 46.5%；其他投资 41.33 亿元，增长 78.4%。全年房屋施工面积 3659.88 万平方米，增长 35.6%；销售面积 888.19 万平方米，增长 3.9%。

## 六、消费品市场

消费需求保持旺销势头。2011 年，在离境退税、离岛免税政策实施，家电下乡、汽车摩托车下乡、家电以旧换新等优惠政策继续实行，以及商务、旅游、会展、假日经济、婚庆宴等各种有利因素的作用下，市场销售热点此消彼长，呈现一路飘红态势。全年全省实现社会消费品零售总额 741.13 亿元，比上年增长 18.8%。按经营地分，城镇零售额 667.77 亿元，增长 18.8%；乡村零售额 73.36 亿元，增长 19.2%。按消费形态分，商品零售额 630.68 亿元，增长 18.1%；餐饮收入 110.45 亿元，增长 23.2%。

热点商品增势强劲。2011 年，在限额以上企业商品零售中，化妆品类零售额增长 1.9 倍，日用品类零售额增长 1.1 倍，金银珠宝类零售额增长 74.1%，粮油类增长 50.2%，石油及制品类零售额增长 49.1%，通讯器材类零售额增长 40.0%，服装类增长 39.6%等。

## 七、旅游业和交通运输邮电业

旅游业保持较快发展，旅游过夜人数突破 3000 万人次。2011 年，全省接待旅游过夜人数突破 3000 万人次，达到 3001.34 万人次，比上年增长 16.0%。其中，接待国内旅游者 2919.88 万人次，增长 15.8%；接待入境旅游者 81.46 万人次，增长 22.8%。全年旅游总收入 324.04 亿元，比上年增长 25.8%。其中，国内旅游收入 299.47 亿元，增长 27.1%；入境旅游收入 24.57 亿元，增长 11.6%。全年旅游饭店客房开房率 62.4%，比上年提高 2 个百分点。年末全省共有挂牌星级宾馆 209 家，其中五星级宾馆 22 家，四星级宾馆 54 家，三星级宾馆 103 家。

交通运输邮电业快速增长。2011 年，全省交通运输、仓储和邮电业实现增加值 122.14 亿元，比上年增长 22.1%。全年新辟 29 条国际国内空中航线、10 条海上航线以及海口至成都铁路客运线。海口美兰与三亚凤凰机场旅客吞吐量均冲破 1000 万人次大关，一举实现历史性跨越，海南从此迈入航空大省行列；东环高铁形成的“同城效应”，大大提升了客流量。各种运输方式完成货物和旅客周转量、港口吞吐量及其增长速度见表 4：

表 4 2011 年货物和旅客周转量、港口吞吐量及其增长速度

指 标	单 位	2011 年实际	比上年增长%
一、货物周转量	亿吨公里	1385	38.9
铁 路	亿吨公里	12.14	26.1
公 路	亿吨公里	97.61	7.5
水 运	亿吨公里	1269.24	42.5

指 标	单 位	2011 年实际	比上年增长%
民 航	亿吨公里	6.19	10.7
二、旅客周转量	亿人公里	472.89	12.9
铁 路	亿人公里	25.05	4.3 倍
公 路	亿人公里	146.92	-2.1
水 运	亿人公里	3.09	12.8
民 航	亿人公里	297.83	13.9
三、港口吞吐量			
货物吞吐量	万吨	9500.43	13.2
其中：出港货物	万吨	4036.92	11.3
旅客吞吐量	万人	3148.32	13.4
其中：离港旅客	万人	1578.33	13.3

全年邮电业务总量 91.92 亿元，比上年增长 11.5%。其中，电信业务总量 86.66 亿元，增长 19.6%；邮政业务总量 5.26 亿元，增长 12.5%。年末全省固定电话用户 174.97 万户，其中，城市电话用户 122.74 万户，农村电话用户 52.23 万户。年末移动电话用户 671.64 万户，增长 13.0%。年末拥有互联网用户 618.11 万户，增长 22.3%。固定电话普及率 19.89%，移动电话普及率 76.36%。已通电话的行政村达 100%。

#### 八、金融、证券和保险业

金融业较快发展。2011 年，新增 3 家村镇银行、7 家小额贷款公司，农垦集团财务公司开业，5 家证券公司营业部投入运营；太平人寿、泰康人寿和中国人寿财险分支机构落户海南；海口农商行挂牌成立。年末全省金融机构本外币存款余额 4504.54 亿元，比上年末增长 6.8%。年末金融机构本外币贷款余额 3194.59 亿元，比上年末增长 27.1%。其中，短期贷款 453.59 亿元，增长 12.0%；中长期贷款 2567.32 亿元，增长 27.1%；票据融资 64.08 亿元，增长 64.0%。金融机构效益较好。银行业金融机构资产总额 6191.92 亿元，比上年增长 13.2%；利润总额 67.32 亿元，增长 10.0%；不良贷款率 1.4%，下降 0.6 个百分点。

证券业平稳发展。全年通过发行、配售股票共筹集资金 81.90 亿元；年末境内上市公司由上年末的 23 家增加到 25 家，股票市价总值 1228.01 亿元，比上年下降 18.4%；证券和期货交易总额 36848.05 亿元，比上年增长 27.4%。

保险业务快速增长。全年原保险保费收入 53.75 亿元，增长 21.4%。其中，财产险业务收入 21.78 亿元，增长 22.0%；人身险业务收入 31.97 亿元，增长 21.0%。在人身险业务收入中，寿险收入 28.37 亿元，增长 20.3%；健康险收入 2.22 亿元，增长 26.2%；人身意外伤害险收入 1.38 亿元，增长 26.4%。全年各项赔款和给付金额 15.88 亿元，比上年增长 40.4%。其中，财产险业务赔付 10.42 亿元，增长 54.7%；人身险业务赔付 5.46 亿元，增长 19.3%。在人身险业务赔付中，寿险赔付 4.75 亿元，增长 20.0%；健康险赔付 0.55 亿元，增长 23.4%；人身意外伤害险赔付 0.16 亿元，下降 7.3%。

### 十三、人口和计划生育

人口保持低速平稳增长，计划生育工作取得新成绩。根据人口变动情况抽样调查推算，全省人口出生率 14.72%，死亡率 5.75%，自然增长率 8.97%，控制在年初预期目标 9.2% 以内。年末常住人口 877.38 万人，其中 0-14 岁、15-64 岁和 65 岁及以上人口占总人口的比重分别为 19.56%、72.36%、8.08%。全省城镇人口比重提高到 50.50%。

### 十四、各市县（区）地区生产总值

经省统计局联审评估认定，2011 年各市县（区）地区生产总值及其增速如下（见下表）：

表 5 2011 年各市县地区生产总值（亿元）

市县	2011 年	比上年增减（%）
<b>全省</b>	2515.29	12.0
<b>东部地区</b>	1443.74	12.1
海口市	712.76	12.3
三亚市	284.57	14.2
文昌市	142.27	11.5
琼海市	130.00	7.6
万宁市	113.08	12.0
陵水县	61.07	11.6
<b>中部地区</b>	146.19	10.5
五指山市	15.00	4.0
定安县	44.81	9.4
屯昌县	33.70	11.4
琼中县	16.03	11.7
保亭县	16.85	12.6
白沙县	19.72	14.1
<b>西部地区</b>	766.69	14.3
儋州市	353.80	12.1
其中：洋浦	210.96	13.3
东方市	94.93	16.6
澄迈县	140.01	22.6
临高县	79.71	8.1
乐东县	59.93	10.8
临高县	71.32	17.0

注：

1. 本报数据为初步统计数，最终核实数以中国统计出版社出版的《海南统计年鉴2012》公布的数据为准；
2. 地区生产总值和各产业增加值绝对数按现行价格计算，增长速度按可比价格计算。
3. 本报来源于海南省人民政府网站。



海南正理房地产估价有限公司  
海南正理土地评估有限公司  
海南正理资产评估事务所  
海南正理项目投资顾问有限公司

以质量求生存  
以效益求发展

## 海南正理集团公司简介

海南正理集团公司是由海南正理房地产估价有限公司、海南正理土地评估有限公司、海南正理资产评估事务所、海南正理项目投资顾问有限公司四家子公司共同组成的综合性中介机构，竭诚向社会各界提供房地产评估、土地评估、资产评估、房地产项目策划、投资项目咨询、可行性研究等综合性服务。

### 机构组成及执业人员状况

海南正理集团公司现有员工 100 余人，其中从事土地、房地产、资产估价和项目投资咨询策划工作多年、有丰富实践经验的注册土地估价师 14 名、注册房地产估价师 16 名、注册资产评估师 10 人、注册咨询工程师 6 名，员工文化程度全部达到大学专科以上，员工平均年龄 30 岁。



### 公司执业资格

海南正理房地产估价有限公司是海南省内第一家荣获中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产估价机构一级资质证书，可在全国范围内从事房地产评估业务的房地产评估机构。



海南正理土地评估有限公司是海南省首批具备在全国范围内从事土地价格评估、土地交易信息咨询、土地价格咨询、土地开发经营策划咨询、土地开发项目可行研究咨询等项目的土地评估机构，同时也是海南省唯一一家连续荣获 2008 年度、2009 年度、2010 年度、2011 及 2012 年度 A 级资信土地评估机构，其中在 2011 年-2012 年度 A 级资信土地评估机构中排名全国第 20 名。



海南正理资产评估事务所经海南省财政厅批准，具备各类单项资产、企业整体资产以及市场所需的其他资产评估或者项目评估资格。



海南正理项目投资顾问有限公司经国家发展与改革委员会批准，具有建筑、岩土工程、市政公用工程（市政交通）三个专业丙级资质，服务范围包括：规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告等内容。



### 执业水平情况

海南正理房地产估价有限公司、海南正理土地评估有限公司自成立以来，先后完成了多宗重大项目，如中国移动通信海南分公司（香港注资）、中国石化海南分公司、中国银行海南省分行等大型企业的上市评估项目；完成了海南省政府委托的海南省地价指数测评项目、海南省城市地价动态监测项目及上一轮省内陵水、万宁、屯昌等十五个市县的基准地价评估工作；完成了省国土环境资源厅委托的海南省协议出让国有土地使用权最低价标准项目、海南省征地统一年产值标准项目及海南省青苗及地上附着物补偿标准项目；新一轮的海口市、文昌市、琼海市等十八个市县的基准地价评估更新工作已全部完成并通过验收，现已正式实施。

海南正理资产评估事务所执业经历遍布全省，涉及房地产、化工、制药、农业、金融等多个国民经济行业。擅长于国有大中型企业、股份制企业、金融机构所涉及的企业整体资产评估、土地评估、房地产评估、不良资产评估。执业人员曾经先后承担省、市国资委所辖数

十家企业改制项目评估工作；中国长城、东方、华融等资产管理公司不良资产、债权处置项目评估工作；中行、工行、交行、光大银行等金融机构抵押贷款项目评估工作；法院组织的



企业破产清算项目评估工作。

海南正理项目投资顾问有限公司自成立以来，为海口市、万宁市、琼海市、屯昌县等海南省近十个市县的大型重点项目提供了投资咨询服务，为当地各级政府、投资商、项目业主在项目选择、选址、项目建设及管理等方面提供

了投资决策依据。截止到 2011 年底，公司已承担并较好地完成了市政公用工程(市政交通)、旅游、房地产等行业的项目策划、工程投资咨询项目近 200 个，咨询成果及服务水平也得到广大客户的一致认可。

### 公司荣誉

本公司出具的报告获得业内专家的高度评价，多次在由海南省建设厅、海南省房地产协会、海南省国土环境资源厅、海南省土地估价师协会等单位组织的房地产、土地报告评比活动中获奖。2005 年，我司被评为泛珠区域房地产评估品牌企业。2000 年 3 月我司刘海涛同志被聘为海南省人民检察院检察技术顾问；2006 年和 2009 年，我司注册土地、房地产估价师刘海涛、廖攀武、肖斌三位同志被聘为《海南省土地估价师协会专家库》专家；2009 年，刘海涛同志被聘为海南省房地产价格评估专家委员会委员。2009—2011 年期间，我司林道防同志多次被中国土地估价师协会聘邀为季度报告评审专家。2011 年，我司廖攀武同志参加了中国土地估价师协会组织的上市报告评审及估价师实践考核等活动。2011 年 8 月被聘为中国土地估价师协会专家。

我集团四家子公司分别为中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位、中国土地估价师协会会员单位、海南省房地产估价与经纪业协会会长单位、海南省土地估价协会常务理事单位、海南省资产评估协会会员单位、海南省工程咨询协会会员单位，是海南省国土环境资源厅指定的最早从事换地权益书评估试点三家单位之一，并先后成为海南省高级人民法院、海口市中级人民法院、人民检察院技术鉴定协作单位，中国华融资产管理公司海口办事处、中国信达资产管理公司海口办事处、中国长城资产管理公司海口办事处协作单位，是国家开发银行、中国农业银行海南省分行、深圳发展银行海南省分行、光大银行海南省分行、中国工商银行海南省分行、中国银行海南省分行、中国邮政储蓄银行海南省分行、海南省拆迁管理办公室和海口市国土环境资源局等十五市县国土管理部门指定的入围评估机构之一。