



## 海南房地产市场概况

### 2012 年海南 121 个楼盘入市，观望楼市谨慎推盘

据搜房网统计数据显示，海南 2012 年实际开盘 121 个项目，121 个项目中有 15 盘为新盘加推，106 盘为纯新盘，新盘占有量高达 88%。2010 年海南实际 151 项目开盘，2011 年为 158 项目，2012 年的开盘量与 2011 年相比下降了 23% 左右，总体的开盘形势不太乐观。这除了国家政策调控的影响外，更多的是由于目前楼市的不稳定性，导致开发商与购房者还处于观望状态中。

根据统计，2012 年海南楼市开盘小高峰出现在年初以及 5 月，1 月份的开盘数达 27 个，5 月份开盘也有 16 个之多。2012 年的“金九银十”则并未出现预期的高潮，反而是持续保持平稳状态直至年末。

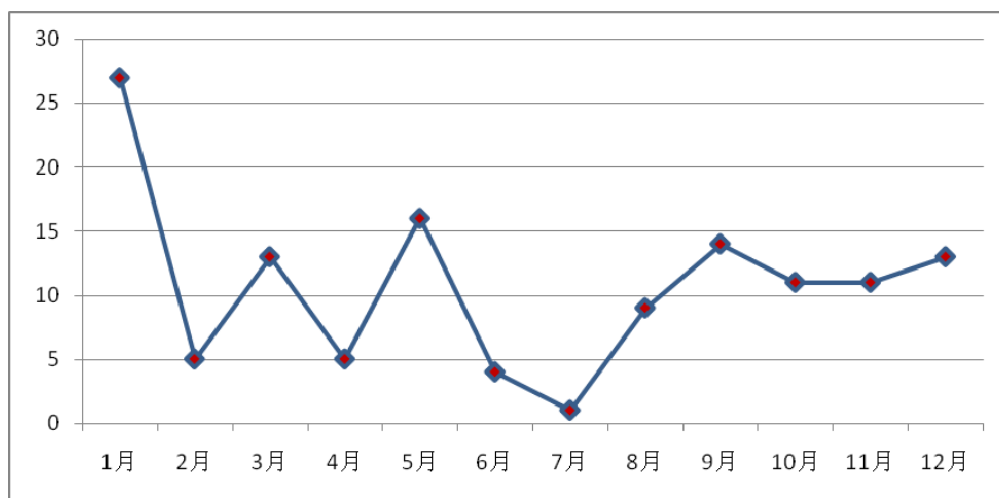


图 5 2012 年海南楼市月度开盘情况

### 2012 年楼市优惠楼盘数量呈上涨趋势

纵观 2012 年海南楼市情况，打折楼盘数量一直呈增长状态，其中 1 月份 263 盘，2 月份 280 盘，3 月份 323 盘，4 月份 325 盘，5 月份 337 盘，6 月份 355 盘，7 月份 351 盘，8 月份 374 盘，9 月份 335 盘，10 月份 449 盘，11 月份 411 盘，12 月份 419 盘。10 月份优惠楼盘数最高，此后的第四季度优惠盘数一直保持在 400 盘以上，优惠楼盘数量上涨趋势较为明显。

在 2011 年的楼市调控下，房地产成交低迷，2012 年里，随着政策调控的不断加码，开

发商们面临着巨大的业绩压力，纷纷打出优惠牌，通过折扣、赠送家电、特价房等方式让利，吸引购房者。纵观 2012 年各月的优惠楼盘变化走势，发现“金九”与“银十”的变化最为剧烈，这主要是由于“金九”不金的出师不利，使得开发商在“银十”中纷纷使出各种优惠手段，促进成交量，使得 10 月的优惠楼盘数达到最高。

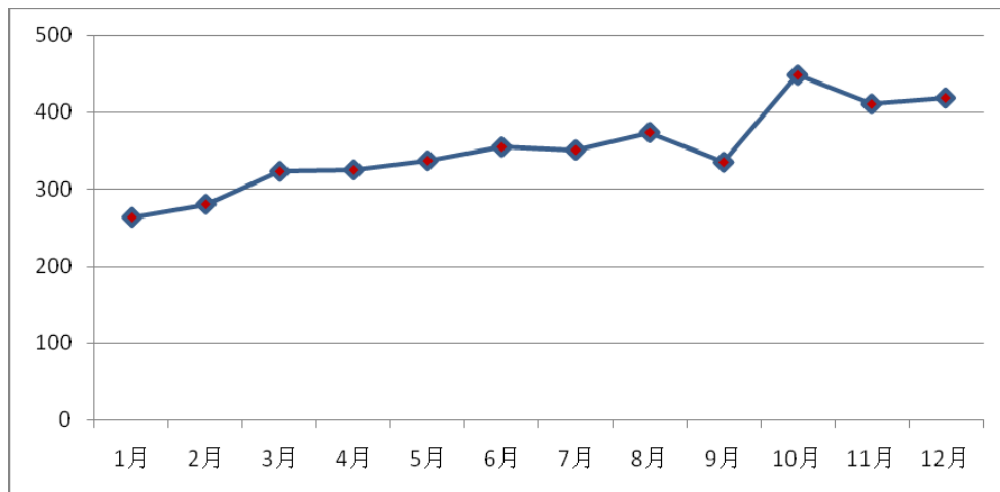


图 6 2012 年海南优惠楼盘情况

从优惠楼盘的分布来看，海口优惠盘数依然稳居全省第一，占全省总量的 32%；琼海及文昌分列第二、第三，分别占全省总量的 15%和 8%。前三甲的优惠楼盘已占全省总量的 55%，可见折扣主战场还是以东线的主要城市为主。

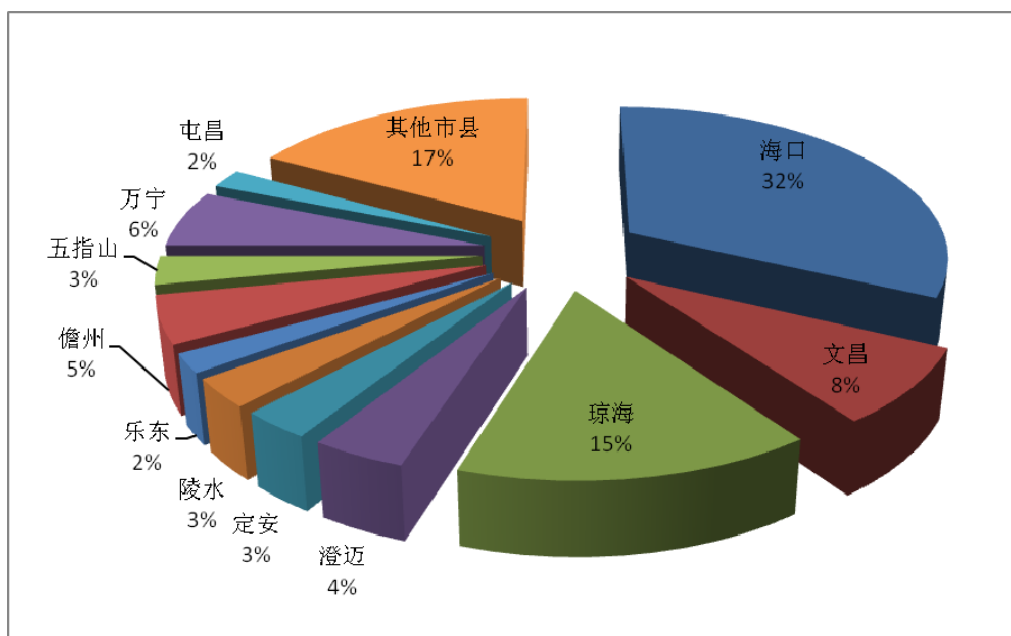


图 7 2012 年海南优惠楼盘分布结构图

注：其他市县包含临高、保亭、琼中、东方、昌江、白沙、洋浦。

## 海南楼盘涨跌各异，半数以上楼盘价格小幅调整

据搜房网统计数据显示，与年初相比，海南在售 424 家楼盘中，涨价盘 98 家，占比 23.1%，降价盘 104 家，占比 24.5%，另有 155 家价格与年初持平，占比 36.6%，64 家存在报价差异而无法对比。其中，涨跌最活跃的为海口(32 涨 42 跌)，其次为琼海(7 涨 22 跌)、文昌(10 涨 9 跌)，而中西线版块房价调整力度呈现加大趋势，且以涨盘为主。

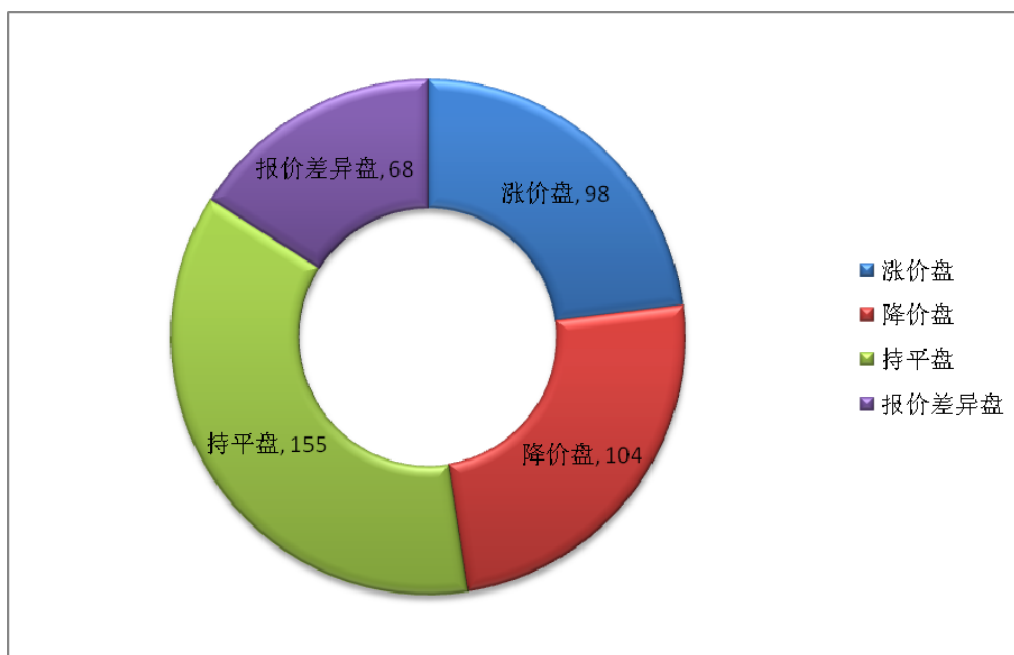


图 8 2012 年海南楼盘涨跌占比图

涨盘情况：2012 年共有 98 家楼盘涨价，其中海口、文昌、琼海以 36%、11%、8% 的占比排行前三。另外，中、西线城市如屯昌、定安、儋州等在楼盘基数较小的情况下涨价楼盘数量仍达到 5 个以上，其涨价盘比重正在加大，可见开发商对西线区域房地产还是抱有较大的信心。幅度变化方面，澄迈的“泉倾天下”以 27.63% 的涨幅位列涨价盘榜首，涨幅在 10%–20% 内的楼盘占比 22.4%，在 10% 以下的楼盘占比 71.4%，幅度变化力度相对降价楼盘偏弱。

降盘情况：2012 年共有 104 家楼盘降价，海口、琼海、文昌分别以 40%、21%、8% 的数量占比位居前三，此三个市县即是涨价盘排名的前三，也是降价盘排名的前三，可见该三市县的房地产活跃程度相对较高，各开发商的较量和博弈也是最为频繁的。海口依然是主降城区，全省降幅较大的楼盘也多出现在海口、琼海等区域。降幅方面，幅度在 10% 以下的楼盘占比 59.6%，在 10%–20% 区间内变化的降价盘占比 24%，降幅达 20% 以上的楼盘占比 17%，其中文昌的冯家湾“椰风海韵”年底推出了 5286 元/平的特价房，价格较年初下调了 29.3%。

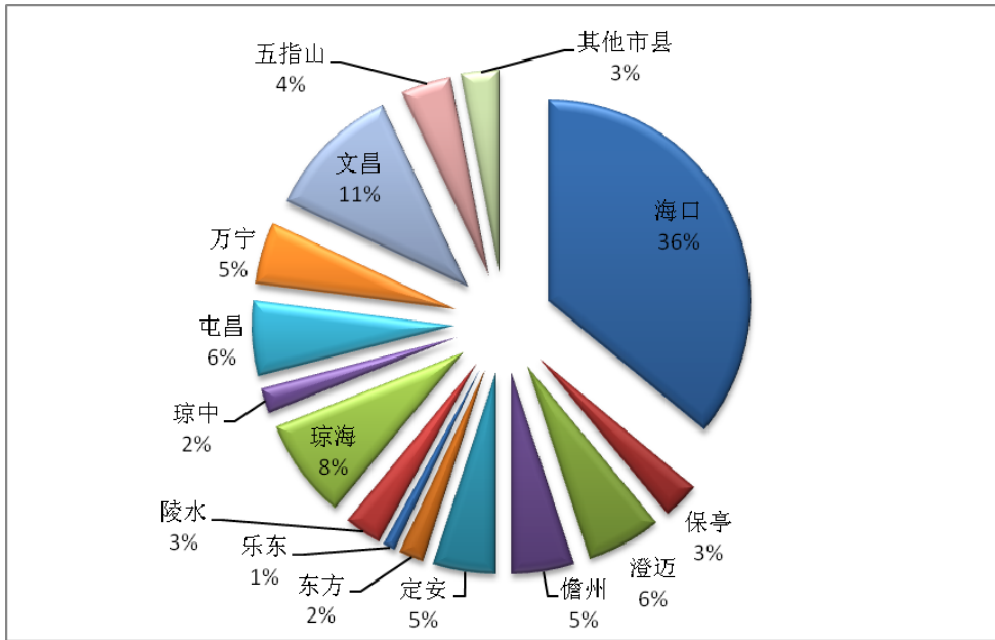


图 9 2012 年海南楼市涨价盘分布结构图

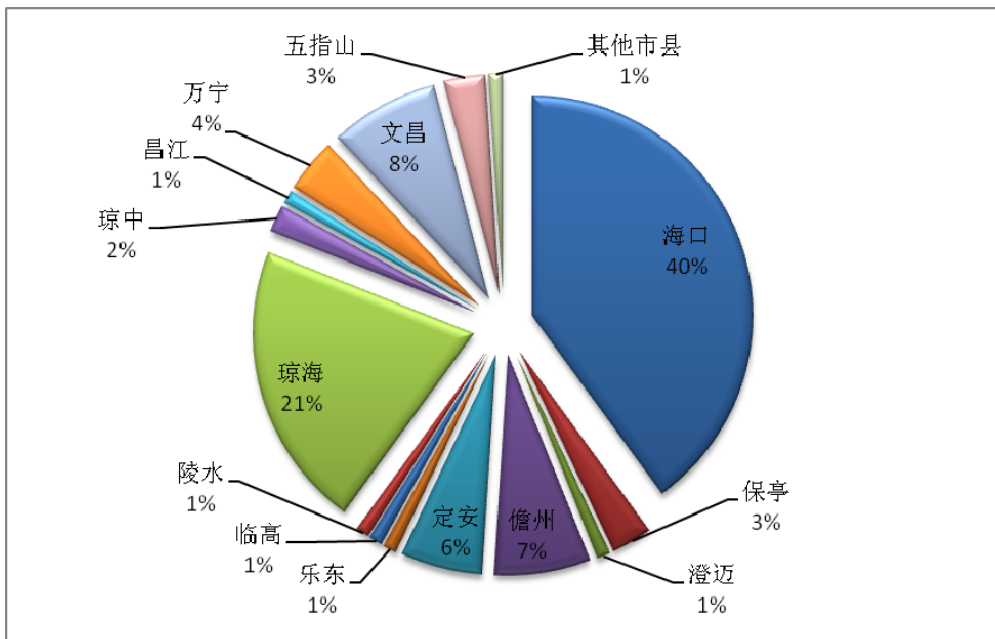


图 10 2012 年海南楼市降价盘分布结构图

与 2011 年相比，2012 年的楼市涨跌情况相对活跃，超过约 60% 的在售楼盘出现了价格微调。部分楼盘是出于尾盘清销或为应对低价新盘上市等种种考虑下调了价格，而价格上调的楼盘中不乏受季节影响较为明显的东线度假小户型，以及在西线经济利好趋势下销量不断走俏的投资型楼盘。而别墅、一线海景地产等高端项目则价格相对平稳。

## 购买力释放，2012 年海南楼市成交呈上扬趋势

据不完全统计，2012 年海南全省商品房约成交 55003 套，同比 2011 年全年成交 44646 套增长了 23.2%。从每个月的成交套数情况来看，11 月为年内的成交高峰，成交套数达 7510 套。1 月份成交量最低，随后各月有不同程度的上涨，跌涨互现，在 5 月份形成了一个小高峰，7 月后则出现了连续多月的成交套数下跌，但在 11 月份有了迅速的上升，达到年内最高值，12 月份有所回落。2012 年的月成交走势相对 2011 年显得更为波折，成交高峰期也较为分散。成交面积月度走势情况与成交套数走势基本一致。

从成交金额来看，其走势与成交套数大体一致，但在个别月份成交金额的增长速度与成交套数并不同步，在 9 月份和 12 月份出现了相反的增长方向。

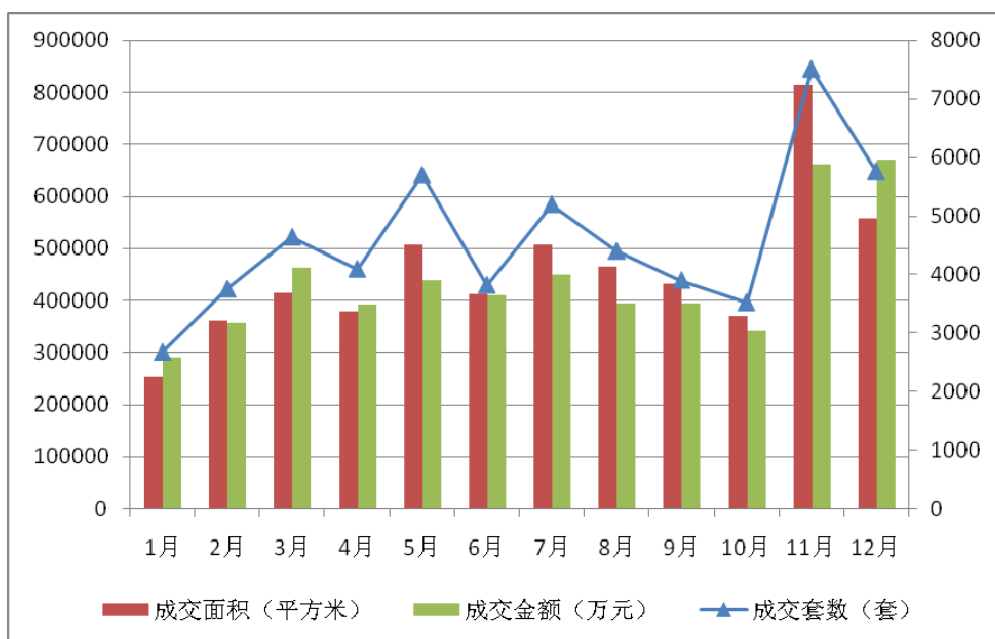


图 11 2012 年海南商品房成交情况

每次大的楼市调控政策出台都会给市场造成震荡和影响，也会在短期内形成一定的“恐慌式”购房潮。2011 年 1 月 26 日，新版“国八条”出台，此后 2 月、3 月海南楼市成交暴涨，正符合市场的一贯反应，而随着调控效果的显现及购房者观望心态的形成，楼市成交又急剧锐减，直至出现平稳态势。而 2011 年 5 月后海南楼市的不振，使得大量的本地刚需及岛外置业需求被压抑，于是在 2012 年蓄势待发。

进入 2012 年后，开发商在定价和营销策略上也更为谨慎，成交量整体呈上升趋势，海南楼市正朝着健康持续发展过渡。尽管目前海南整体的库存量依然较大，“以价换量”可能仍然是短期内“去库存”的主要手段，但大部分开发商对海南房地产市场的未来还是有信心的。

## 全省房价“两头高，中间低”，以价换量效果明显

从商品房成交均价来看，2012年的每月成交均价涨跌互现，在8000—12000元/平方米间徘徊。年初及年尾成交均价均超万元每平方米，5、7、8、11月份则均落在八千元区间，其他月份在九千与万元间波动。可见，虽然海南楼市在2012年里有所涨有跌，但依然保持高位运行，全年成交均价为9616元/平方米。

从成交均价与成交套数的走势比较情况来看，2012年里楼市“以价换量”效果还是相对明显的，成交均价走势与成交套数基本呈相反方向发展，即成交均价有所下跌的月份，成交套数则有所上升，相反，成交均价有所上涨的月份，成交套数则有所回落。其中，11月份的表现最为明显，其成交均价水平为全年最低，其成交套数则为全年最高。

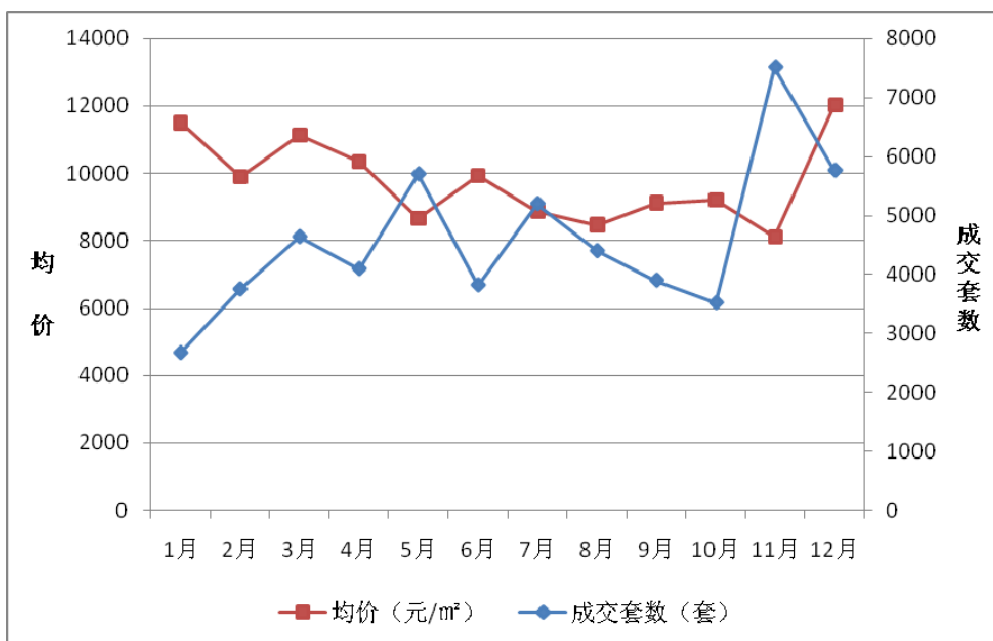


图 12 2012 年海南商品房每月成交均价与成交套数走势图

## 三亚陵水房价居高，海口成交领跑全省

从2012年海南全省各市县成交情况来看，海口、三亚、琼海成为海南2012年楼市成交的第一梯队，其中海口以约46.54%的占比依然遥遥领先，这主要是由于海口的刚性需求较多，刚需的释放有效的支撑了海口的成交量；三亚占比约19.34%，位居第二，凭借其优越的暖冬气候，吸引了不少候鸟族的旅游度假置业；琼海以13.57%的占比紧随其后，其良好的城市发展前景和相对较低的房价，养老过冬的养生概念调动了购房者购买热情。文昌、澄迈分别以6.6%和5.16%的占比成为海南楼市成交的第二梯队。陵水、万宁2012年受关注度有所提升，成交量占全省总成交的3.13%和2.03%。定安、保亭、五指山等成交套数稍低，在500—1000套之间。白沙、屯昌等市县成交量较低，在全省总成交的占比仅0.14%，其房

## 房地产市场

地产市场正在开发建设中，房地产的销售渠道也需进一步拓宽。

从区域板块来看，东线城市依然保持了往年的优势，以养老度假的气候优势以及较为完善的配套设施吸引了大部分的购房者；以三亚为中心的南部辐射区域则以热带雨林景观作为一个卖点，但目前三亚周边市县的销售情况并不是很理想，还未能有效的挖掘岛内外的市场潜力；西线城市的房地产市场开发步伐已有所加快，但实质进入销售的数量还是有限，加之其房地产市场优势并不十分明显，其未来房地产发展依然任重而道远。

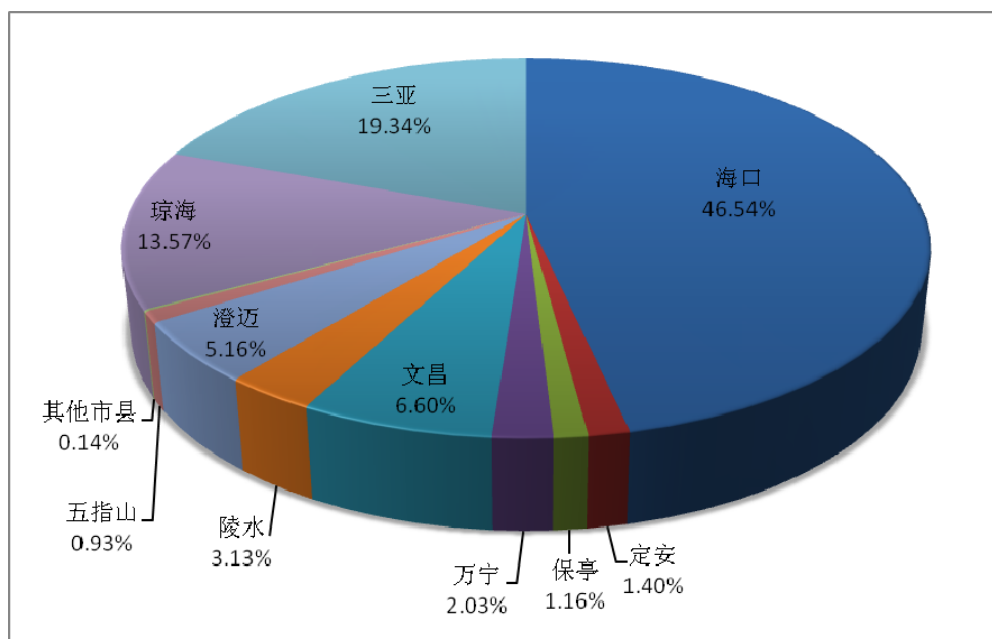


图 13 2012 年海南各市县成交构成图

注：其他市县包括屯昌、琼中、白沙、儋州、乐东等。

根据 CREIS 中指数据和 fdc.soufun.com 公布的成交统计数据，海口市“和风江岸”在 2012 年的销售取得了“大满贯”，在成交套数、成交面积及成交金额三个方面都位列全市第一。成交套数除排名第一的“和风江岸”达到 2729 套外，其他楼盘均在千套以下。成交面积方面，排名前十的楼盘销售面积均已超过三万平方米。成交金额前十名则有较大的金额差距，尤其是前三名，从第一名的 251240 万元跳跃至第三名的 52100 万元，最大差距达 175460 万元。



表 3 2012 年海口市销售排行榜

按成交套数排行版			按成交面积排行版		按成交金额排行版	
排名	项目名称	成交套数(套)	项目名称	成交面积(m <sup>2</sup> )	项目名称	成交金额(万元)
1	和风江岸	2729	和风江岸	329240	和风江岸	251240
2	南国威尼斯城	629	佳元江畔人家	59210	祥和家园	75780
3	佳元江畔人家	586	祥和家园	58420	佳元江畔人家	52100
4	祥和家园	559	南海幸福城	47930	鲁能海蓝椰风	48200
5	南海幸福城	526	碧海丹城	42260	海航·法苑里	37140
6	碧海丹城	419	南国威尼斯城	41890	南海幸福城	34920
7	中信台达国际	399	海航·法苑里	37480	广物滨江海岸	31780
8	海航·法苑里	372	滨江帝景	35910	滨江帝景	31030
9	广物滨江海岸	324	广物滨江海岸	35480	中信台达国际	29690
10	鹏晖·新天地	313	椰海雅苑	30640	信达海天下	28960

数据来源：CREIS 中指数据和 fdc.soufun.com

从 2012 全省各市县的成交均价来看，三亚、陵水以超 2 万元/平方米的价格远远领先于其他市县；乐东以约 10961 元/平方米的均价位居第三；保亭、白沙均价分别为 7529 元/平方米和 7394 元/平方米，为全省房价的第三高地；海口、琼海、万宁、屯昌均价保持在中游水平，全年成交均价在 6200—6700 元/平方米之间；文昌、澄迈、儋州均价属于五千元区间；定安、五指山、琼中等地成交均价低于 5000 元/平方米，尚属于价格洼地，尤其是琼中为全省最低，全年商品房均价仅为 3540 元/平方米。

根据各市县的成交均价可以看出，以度假、投资等高端住宅需求为主的区域，如三亚、陵水，房价仍然居高不下，而以刚需和养老过冬置业需求为主的海口及其周边市县房价正渐渐趋于合理水平，中西部区域市县房价依旧垫底。

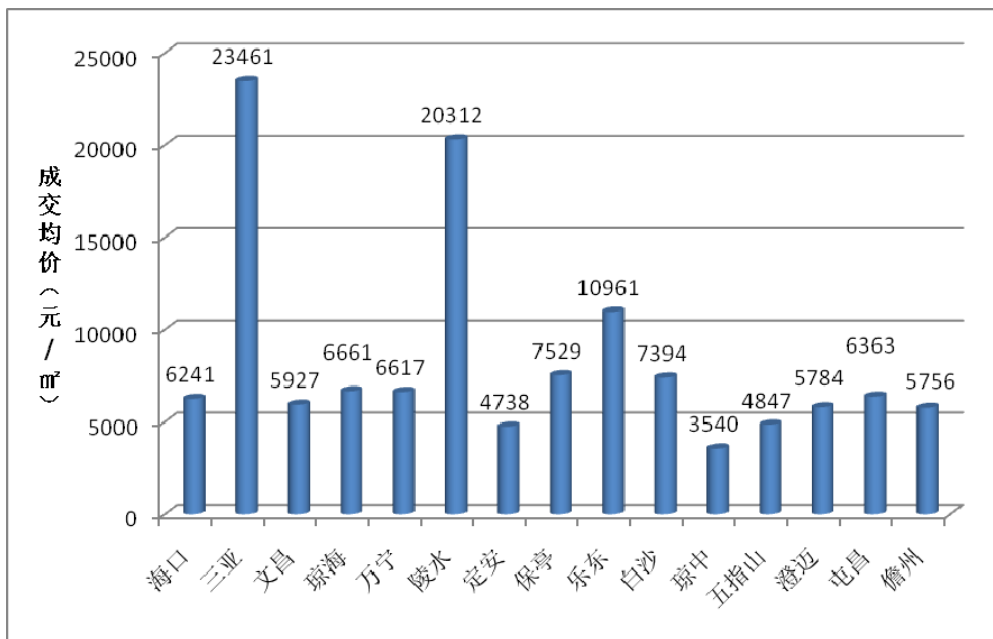


图 14 2012 年海南各市县商品房成交均价情况



### 国土部、住建部下发紧急通知：坚决防止房价反弹

国土资源部 2012 年 7 月 19 日就联合住房城乡建设部下发的《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》（以下简称《通知》）进行了通报。

《通知》指出了当前的一些房地产和土地市场波动对市场运行带来的复杂性和不稳定性，要求各级国土资源主管部门、住房城乡建设主管部门坚持房地产市场调控不放松，密切配合做好各项工作，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。

《通知》也要求各地在下半年工作中落实好住房用地供应计划，应保尽保保障性安居工程用地，提高计划完成率。对于可能出现高地价的出让情况要及时、准确预判，完善地价专业评估和集体决策程序，制定出让方法和现场预案。

### 国务院专项督查 16 省市楼市调控，结论未正式公布

为进一步推动房地产市场调控政策措施落实，坚决抑制投机投资性需求，巩固房地产市场调控成果，国务院 2012 年 7 月下旬先后派出 8 个督查组，对 16 个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。此次督查的重点为：住房限购措施、差别化住房信贷政策、住房用地供应和管理、税收政策执行和征管等情况。

此次督查的地区包括北京市、天津市、河北省、辽宁省、吉林省、上海市、江苏省、浙江省、福建省、山东省、河南省、湖北省、湖南省、广东省、重庆市、四川省。对其他地区落实情况，国务院有关部门也通过各种方式进行督促检查。

虽然截止 2013 年初，调查的结论尚未正式公布，但从已透出的情况看，国务院督查组对 16 个省市的楼市调控效果给予了肯定，但同时也给了湖南、湖北、河北、广东江门市四个省市存在的问题提出要求和建议。最终形成的调研报告调性倾向于温和，建议调控加码的可能性较小。

### 全国家庭平均住房面积 116 平方米

2012 年 8 月 5 日，北京大学召开中国家庭动态跟踪调查研讨会，发布由北大中国社会科学调查中心完成的《中国民生发展报告 2012》（以下简称报告）。

报告中指出，2011 年全国家庭平均总支出比 2010 年增长了 5710 元，在各项支出相对于 2010 年都有所增长的同时，2011 年家庭购建房支出和捐赠支出下降。2011 年全国家庭住房完全自有率为 84.7%。住房类型上，42.2%的家庭现住房为平房，比 2010 年调查结果下降了 8.5 个百分点。全国家庭的平均住房面积为 116.4 平方米，人均住房面积为 36.0 平方米。

报告中提到全国有 75.2%的已婚成年子女不与父母同住。已婚成年子女中从夫居（即住

在婆家)的比例为 21.1%，是同妻居(即住在娘家)的 5 倍还多。此外，家庭代际结构也发生了变化，2 代户(父母和子女同住)家庭占比最高，四世同堂家庭仅占 1.9%。从中可以发现，决定中国房屋购买力除了收入以外，家庭的组成模式也有一定的影响。

### 十大房企前 9 月拿地 931 亿 小房企仍忙于去库存

上海易居房地产研究院监测数据显示，截至 2012 年 9 月，全国 20 大典型城市新建商品住宅库存总量为 8465 万平方米，同比增长 23%，环比增长 6%，再创新高。与此同时，土地市场的热度却在升温。链家地产研究数据表明，2012 年前 9 个月，保利地产、碧桂园、富力地产、恒大地产、华润置地、金地集团、龙湖地产、世茂房地产、万科地产、中海地产 10 家一线房企的拿地金额已达到 931 亿元。一二线城市改变了自 2011 年 12 月以来的下跌趋势，出现库存逆增现象。

有分析指出，库存逆增应是“金九银十”房企推盘增加所致，并非滞销。拿地需求旺盛表明房企资金得到缓解，对后市存有乐观预期，说明房地产企业的“去库存化”取得了一定的成效。在拿地“盛宴”中，品牌房企表现抢眼，这表示大型企业凭借雄厚的资金实力和较高的品牌溢价效应，面对市场波动表现出较强的适应能力，而中小房企的经营状况和资金情况则面临考验，房企之间的分化进一步加剧。

### 房产税扩大试点或将延期

国家税务总局总会计师汪康 2013 年 1 月 12 日在国研中心企业所中国企业发展高层论坛上表示，税务总局正在研究制定房产税扩大试点的范围，但目前要提出一个完善的方案还有难度。这里所指“难度”包括了完整的信息系统缺失等因素。房产税是关系到国计民生的大事，因此，扩大试点还要经过更大范围的讨论，甚至可能还要经过全国人大的讨论。

不少专家认为，要让房地产行业长期健康发展，国家必须注意调控，扩大房产税试点是当前的一个重要手段。此前，财政部财政科学研究所所长贾康也曾透露，国家有关部委已经表示将积极推进房产税改革试点，可见房产税改革试点是势在必行，只是时间的问题。

2011 年 1 月，重庆、上海率先开征房产税。此后，关于房产税扩容的消息不时传出。2012 年 8 月，曾有消息称湖南、湖北新版房产税的征收细则正在制定中，随后两湖税务部门相继否认了上述说法。

### 2013 年元旦执行房贷新利率，房奴减负

央行于 2012 年 6 月和 7 月两次降息，按照惯例，对于“老房贷”的利率调整将在次年的 1 月 1 日起开始执行。房贷执行新利率，月供金额也会相应减少，即房贷族们从 2013 年元旦开始将享受两次降息带来的利好。以 5 年期以上贷款来说，经过 2012 年的两次降息，房贷年利率下调了 0.5 个百分点，即若为 100 万元 30 年期的房贷，在执行新的房贷利率后，月供将比以前少 333 元，这给房贷族们减负不少。

### 海南楼市“金九”不金，“银十”成色不足

据腾讯房产监测数据显示，海南“金九”周成交套数呈现下行趋势，成交均价也有小幅下滑。根据搜房网统计数据，2012年9月海南共成交3904套，成交面积433439平方米，成交均价为9132元/平方米，在成交套数及面积相较8月有明显回落。

2012年5、6、7月份出现淡季不淡，政府采取多渠道进行宏观调控，特别是进入8月份后，中央多次强调坚持调控不动摇、国务院派出督查组、住建部会同国土资源部联合发文遏制地价非理性上涨。在一系列的调控政策实施之后，楼市开始降温，增幅渐缓。“金九”不金，楼市持续低迷。

“银十”也成色不足，开局稍显冷清，新房成交量不高，购房者仍以观望为主。根据海南省住宅与房地产信息网公布数据显示，“十一”黄金周海南新建商品住宅成交总量为202套，同比上涨14.77%；新建商品住宅成交面积为19090.80㎡，同比上涨38.61%；海南新建商品住宅成交均价10399元/平方米，同比下跌11.64%；有商品房签约数据的市县共有6个，与去年同期持平。黄金周期间，海南楼市总成交套数和总成交面积与去年同期相比均呈上升趋势，全省均价则呈下降趋势。10月成交仅3525套，成交面积也仅371219平方米。

国家不断强调的政策调控已稳定了消费者的预期，也影响消费者的选择，市民对楼市调控效果多了些期盼，观望情绪加重。

### 2012年海南省1—11月房地产开发投资799.18亿

从海南省住建厅获悉，2012年海南省房地产市场运行总体平稳，并朝着国家调控方向发展。在保障性住房投资和销售面积快速增长带动下，房地产开发投资继续保持增长势头。据海南省统计局数据，2012年1-11月海南全省房地产开发投资完成799.18亿元，同比增长36.4%。房地产开发资金到位计1172.91亿元，同比增长40.3%，比投资完成额高出373.73亿元。

### 海南急查楼市存量 海口库存量还在可控区

根据省住建厅要求，海口市住建局2012年1月11日下发《关于清理当前商品房市场存量的紧急通知》（下称“通知”），开始了从2004年1月至2010年12月31日的海口市商品房市场存量的清理工作。

通知要求，凡在海口市领取预售许可证销售商品房的房地产开发企业，须认真清理现有的在售楼盘，并将清理的结果报海口市住建局市场管理处，清理时间自2013年1月12日起至2013年1月18日。凡未按时报送清理结果的楼盘，届时暂予关闭，直至按规定报送清理结果后方可开启。

此次大规模清理楼市存量主要是为了梳理和摸清真实市场供应情况，不会对海南楼市产

生直接影响。此前，有非官方的统计数据显示，截至 2012 年 11 月，库存量最少的三亚为 11 万平方米，需要 2 年消化；库存量最大的陵水为 188 万平方米，需要消化 101 个月；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。海南省官方 2012 年唯一一次正式披露的数据显示，截至 2012 年 3 月底，海南全省共计约有 6410 万平方米的存量房。

另据海口市房地产业协会同年 1 月 9 日披露，海口市商品房库存量为 463 万平方米，称尚处可控区位。

### 海口：构建多元化旅游地产供应体系

海口市国土资源局局长盛林在 2012 年 11 月 19 日开幕的 2012 年秋季城市地产投资(上海)推介暨交易会上介绍了海口的供地情况及地产发展方向。

他指出，近年来海口不断优化供地结构，实施建设项目用地分类管理和供地指标差别化管理，争取更多的建设用地指标用于基础设施、民生、旅游地产等重大项目建设。海口可开发的热带滨海土地资源有限，房地产市场要防止低水平重复建设，采取的解决办法便是以高端旅游房地产为主。海口将坚持高标准、高品质、高端化的开发原则，科学规划旅游地产发展类型、规模和速度，构建高星级酒店、产权式酒店、高端度假休闲住宅等多元化的旅游地产供应体系，打造环境优美、文化魅力独特的高端旅游度假品牌，以旅游地产资源推动产业发展、促进消费、改善人口素质。

### 儋州限价房申购启动 价格初定 2600 元/平方米

2012 年 9 月，儋州限价商品住房和公共租赁住房已正式进入到申报审核程序。此次限价商品住房（价格初定 2600 元/㎡）和公共租赁住房（价格未定）申请时间从 9 月 3 日开始，分为初审、审核、公示和终审等程序进行。申请人应提供的材料包括身份证、户口本、收入情况、住房情况等证明材料。

据悉，此次申购的 1047 套限价商品住房和 386 套公共租赁住房均位于那大镇工业大道西侧，可逐步解决该市中低收入困难群体住房难问题，改善中低收入家庭居住环境。

### 文昌列为全国公积金贷款支持保障房建设试点城市

2012 年 10 月，全国扩大利用住房公积金支持保障性住房建设试点范围工作正式启动。全国共有石家庄等 64 个城市为利用住房公积金支持保障性住房新增试点城市，北京等 18 个城市为新增贷款额度城市，290 个建设项目为新增利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目。其中海南省文昌市被列为新增试点城市，共 3 个项目列为新增试点项目。

文昌市是我省继儋州市作为试点城市后又一个获得国家批准的试点城市。该市被国家批准的 3 个新增试点项目中，建设规模共计 14.83 万平方米，总投资规模为 3.88 亿元，利用

## 房地产市场

住房公积金贷款额度为 3.11 亿元，其中 2 个经济适用房项目贷款额度为 2.52 亿元，1 个公共租赁住房项目贷款额度为 0.59 亿元。

另据了解，儋州市作为首批试点城市，通过省住房公积金管理局与市政府密切配合，该市怡心花园试点建设项目截至 2012 年 10 月上旬，3400 套在建工程已全部竣工并在 2012 年年底交付使用。该项目计划利用公积金贷款 4.98 亿元，实际发放项目贷款 2.19 亿元。





2012 年海口市及三亚市房屋销售价格指数

该房屋销售价格指数为国家统计局统计的全国 70 个大中城市房屋销售价格指数。数据来源于国家统计局网站。

表 4 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	99.7	98.8	101.3	99.7	98.8	101.3	99.7	97.9	95.6
	三亚	100	100.6	101.4	100	100.6	101.4	99.6	92.9	95.1
2 月	海口	100	98.6	101.2	100	98.6	101.2	100	97.9	95.6
	三亚	100	100.1	101.3	100	100.1	101.3	99.5	93.1	94.6
3 月	海口	100	98.7	101.3	100	98.6	101.3	100	98.1	95.6
	三亚	99.8	99.6	101.2	99.8	99.5	101.2	99.8	92.8	94.4
4 月	海口	99.9	98.5	101.1	99.9	98.5	101.1	99.8	98.6	95.4
	三亚	99.7	99.4	100.9	99.7	99.4	100.9	99.8	93.0	94.2
5 月	海口	99.8	98.4	101	99.8	98.4	101	99.9	97.6	95.3
	三亚	99.8	98.9	100.7	99.8	98.9	100.7	99.8	95.5	94.0
6 月	海口	99.9	98.3	100.9	99.9	98.2	100.9	100	97.3	95.3
	三亚	99.9	99.0	100.6	99.9	99.0	100.6	99.8	95.4	93.8
7 月	海口	100.1	100.8	105.4	100.1	98.5	100.9	100.1	97.5	95.4
	三亚	99.9	98.9	100.5	99.9	98.9	100.5	99.9	95.2	93.7
8 月	海口	100.1	98.7	101	100.1	98.7	101	100	97.6	95.4
	三亚	100.0	98.9	100.5	100.0	98.9	100.5	100.0	95.2	93.7
9 月	海口	99.9	98.7	100.9	99.9	98.7	100.9	99.9	97.9	95.3
	三亚	100.0	98.9	100.5	100.0	98.9	100.5	100.1	95.2	93.8
10 月	海口	100	98.9	100.9	100	98.9	100.9	100	98.2	95.2
	三亚	99.9	98.9	100.4	99.9	98.8	100.4	100.0	95.3	93.8
11 月	海口	100.5	99.7	101.5	100.5	99.7	101.5	99.9	98.4	95.2
	三亚	100.1	99.1	100.5	100.1	99.1	100.5	100.1	96.2	93.8
12 月	海口	99.8	99.7	101.2	99.7	99.6	101.2	100.1	99.3	95.2
	三亚	100.4	99.6	100.9	100.4	99.6	100.9	100.2	98.5	94.0

表 5 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	99.8	101.7	103.5	99.7	98.6	101.1	99.7	98.3	100.9
	三亚	100	100.6	101.3	100	100.7	101.9	100	100.2	100.8
2月	海口	100	99.9	103.5	100	98.4	101.1	99.9	98.5	100.8
	三亚	100	100	101.3	100	100.5	101.9	100	99.9	100.8
3月	海口	99.6	99.3	103.1	100	98.6	101.1	100.2	98.5	101
	三亚	99.8	99.3	101.1	99.9	99.7	101.8	99.9	99.8	100.7
4月	海口	99.6	98.6	102.8	100	98.6	101.1	99.8	98.2	100.7
	三亚	99.9	99.5	101.0	100.0	99.8	101.8	99.2	99.0	99.9
5月	海口	99.9	98.5	102.6	99.8	98.6	100.9	99.8	97.9	100.6
	三亚	99.8	98.9	100.8	99.8	99.3	101.6	99.7	98.5	99.6
6月	海口	100.1	98.5	102.7	100	98.6	100.9	99.7	97.6	100.2
	三亚	99.8	98.9	100.5	100.1	99.5	101.7	100.1	98.7	99.6
7月	海口	100.0	97.2	103.6	100.1	97	100.1	100	98.1	101.2
	三亚	100.0	98.7	100.5	99.8	99.5	101.5	100.0	98.7	99.7
8月	海口	100.2	98.6	102.9	100.1	98.9	101	99.9	98.3	100.3
	三亚	100.0	98.8	100.6	99.9	99.3	101.4	100.0	98.7	99.7
9月	海口	100.1	98.8	103	99.9	98.9	100.9	99.9	98.4	100.2
	三亚	100.1	98.9	100.6	100.0	99.4	101.4	99.9	98.6	99.6
10月	海口	100.1	99.1	103	100	99.1	100.9	100	98.5	100.2
	三亚	99.9	98.8	100.5	99.8	99.3	101.2	99.9	98.5	99.5
11月	海口	100.5	99.8	103.6	100.5	99.9	101.4	100.7	99.5	100.9
	三亚	100.0	99.1	100.5	100.2	99.5	101.5	100.2	98.8	99.6
12月	海口	99.7	99.6	103.3	99.7	99.7	101.1	99.9	99.6	100.8
	三亚	100.3	99.5	100.8	100.6	100.1	102.0	100.4	99.2	100.0



表 6 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	99.8	97.7	95.6	99.6	97.8	95.5	99.7	98.2	95.9
	三亚	99.6	93.4	95.1	99.8	92.5	95	99.4	92.7	95.2
2月	海口	100	97.8	95.6	100	97.8	95.5	100	98.1	95.9
	三亚	99.8	94.7	94.9	99.5	92.1	94.6	99.1	92.7	94.3
3月	海口	100	97.9	95.6	100	98	95.5	100	98.5	95.9
	三亚	99.8	94	94.7	99.8	91.9	94.4	99.8	92.4	94.1
4月	海口	99.9	98.4	95.5	99.7	98.1	95.2	99.8	99.5	95.7
	三亚	99.8	94.2	94.5	99.8	92.4	94.2	99.7	92.4	93.8
5月	海口	99.8	97.6	95.3	99.9	97.5	95.1	99.9	99.7	95.6
	三亚	99.8	95.8	94.3	99.8	95.4	94.0	99.9	95.1	93.7
6月	海口	100	97.1	95.3	100	97.2	95.1	100	97.4	95.6
	三亚	99.8	95.7	94.1	99.8	95.5	93.8	99.7	94.9	93.5
7月	海口	100.1	97.5	95.4	100.1	97.4	95.2	100.1	97.7	95.7
	三亚	99.9	95.4	94.0	99.9	95.4	93.7	99.9	94.7	93.4
8月	海口	100.0	97.6	95.4	100	97.5	95.2	100	97.8	95.7
	三亚	100.0	95.3	94.0	99.8	95.2	93.5	100.3	94.9	93.7
9月	海口	99.9	97.9	95.3	99.9	97.9	95.1	99.9	97.9	95.6
	三亚	100.0	95.3	94.0	100.0	95.2	93.5	100.2	95.2	93.9
10月	海口	100.0	98.3	95.3	100	98.1	95.1	99.8	98.2	95.4
	三亚	100.0	95.4	94.0	100.0	95.3	93.5	99.9	95.1	93.8
11月	海口	100.0	98.6	95.3	99.9	98.4	95	99.9	98.4	95.4
	三亚	100.2	97.1	94.2	100.1	96.3	93.6	99.9	95.0	93.7
12月	海口	100	99.5	95.3	100.1	99.3	95.1	100	99.2	95.4
	三亚	100.2	98.8	94.4	100.2	98.4	93.8	100.3	98.2	94.0

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、新建住宅含保障性住房；新建商品住宅不含保障性住房。
- 3、表格中“—”表示当月无成交记录。

### 调控持续偏紧，海南楼市或现价量温和齐升

2012年是楼市调控不断加码、政策不断从严的一年，在持续2年之久的调控下，楼市已经产生了“抗药性”，适应了目前的房地产市场调控氛围。在这样的环境下，海南楼市通过各种途径寻求新的发展，经历了年初的僵持，到始于2月的“以价换量”，再到下半年愈演愈烈的“试探性涨价”，年尾的销售翘尾。在持续的政策挤压下投资投机需求逐渐退出，开发商为了去除库存采取“以价换量”的政策，加之信贷政策的小幅“松绑”和政策对首套房购房鼓励等多重因素影响下，刚性需求释放，成为楼市交易回暖的主力因素。加之海南旅游旺季的到来，来琼人士大幅增加，岛外购房者也开始增多，商品房交易量在年末有所上涨。

2013年元月首周海南楼市以平淡的成交量拉开了新年楼市的序幕，第二周商品房签约1578套，较前周增加457套，环比增加40.77%；签约面积143937.2平方米，环比前周增长45.72%；签约住宅均价约13292元/平方米，环比前周降约13%，楼市成交呈现增长态势，迎来一个良好的开头，这让原本复杂的房地产形势更增添了一些不可预期。

十八大期间，住房和城乡建设部部长姜伟新曾表示“房地产市场调控政策现在还没想放松”，这意味着“去投资化”的楼市调控政策应该还会继续执行，在本质上限购、限贷不可能出现松动，楼市调控政策底线不可能触动。中央经济工作会议上也提出，2013年将继续加强对房地产市场的宏观调控，继续严格实施差别化的住房信贷、税收政策和限购措施。业界普遍认为，2013年房地产调控政策将适度偏紧，这似乎已经给房地产市场定下了基调。

近年来房地产行业的快速发展使得包括海南在内的很多城市房价增长过快，在后期的房地产市场调控影响下造成一定程度的库存积压，2013年海南房地产企业将处于去年库存周期中，销售情况可能出现复苏，但在调控政策的作用下，反弹的幅度有限，不存在大幅上涨的空间。为了能减少房地产市场调控带来的影响，海南房地产市场也在不断拓宽发展方向，省住建厅提出，要促进重点、高端房地产项目早落地、早开工，进一步减少纯商品住房比例，实现供求关系的基本平衡。由于有着独特的环境气候条件和优越的旅游资源，房地产开发更多趋向旅游性投资或度假，因此结合海南旅游的优势和特点，有效的开发和推动海南旅游房地产业的发展，能有效的改善海南房地产市场的现状。尤其在近期，雾霾继续在我国大范围弥漫，多地城市陷入严重空气污染，海南的空气质量及环境优势凸显，在一定程度上也将有利于海南房地产市场的推广。在海南业界看来，相对于2012年的观望，在中央和海南地方年底都释放出明确的调控不放松信号后，海南楼盘对市场的预期也趋于明确，入市积极性有提升的趋势，2013年的海南楼市或将出现价量温和齐升。



## 加强企业文化建设 促进企业健康持续发展

◇ 海南正理集团董事长 刘海涛

什么是企业文化？企业文化是企业在长期生产经营中自觉形成的，并为广大员工恪守的企业的经营宗旨、价值观、道德行为准则的综合反映，是企业的精神主宰。

实践证明企业文化对企业的发展极其重要，任何一个成功的企业都有其自身独特的、具有竞争力的企业文化，正是这种文化的存在才使得企业具有蓬勃的生机和朝气，产生高度的凝聚力和战斗力。列宁曾经指出，“没有革命的理论，就不会有革命的运动”；毛泽东同志也曾经说过，“没有文化的军队是愚蠢的军队，而愚蠢的军队是不可能战胜敌人的”；邓小平同志也提出要做“有理想、有道德、有文化、有纪律”的“四有新人”；这些都是一个国家和民族的重要文化。

加强企业文化建设，是一个企业发展的需要，也是一个企业壮大的必经之路。估价机构应当建立什么样的企业文化，才能有效的促进企业的发展和估价行业的壮大，这是一个值得思考和探讨的问题。

### 一、我们所需要的企业文化

估价行业是提供专业服务的中介行业，业务范围涉及企业改制、资产重组、产权交易、抵押、司法鉴定等重要社会经济活动，这些业务无不涉及国家、企业及个人的各种利益关系，也无不存在着各种业务风险。因此，估价机构所建立的企业文化，应该不断渗入职业道德、责任意识、价值观念、知识修养等因素，为估价行业创造无形的精神价值，增强行业的生命力，促进行业健康持续发展。

#### （一）承担社会责任

首先，维护公众利益便是估价机构的社会责任。估价行业业务涉及当事人的各种利益关系，处理不慎就可能导导致某方利益受损，严重者则使得国家财产损失，因此估价要以“公平、公正、公开”为原则，要防范职业风险，强调报告质量问题，这实际就是承载着社会责任。其次，企业要为员工负责任。一个企业要解决的不仅仅是就业问题，还要保障员工的健康发展和合法权益。第三，企业要积极参与扶贫和社会公益事业，利用企业的专业优势，积极参与社会公益事业，助弱扶贫。一个没有社会责任感和不敢承担社会责任的企业，是不能长久的。

### （二）发展员工才能

无论是国家还是企业，用人，都要以德为先。德者，得也，正直中和谓之德。德，是人们共同生活及行为的准则和规范，是一种社会意识形态。自古明君选拔人才便要德才兼顾，因为只有有德之人，才能很好的和他人建立互动，因此，德是使用人才的第一要素。第二是专业技能，这体现在专业技术和管理能力方面。专业赢得信任，专业创造价值。如果专业技术不强，则无法胜任估价工作，更无法与客户进行有效的沟通，无法为企业创造良好的社会形象；缺乏管理能力，则工作效率低下，难出效益。第三是协调能力，如果管理者缺乏协调沟通能力，则不能组织良好的团队；如果员工缺乏协调沟通能力，则无法协调客户与企业的关系。因此，企业在发展过程中要想方设法发展和提高员工的道德、专业技能和协调能力，全面提高企业员工的综合素质和才能。

### （三）提高员工工作生活质量

企业就是一个大家庭，宗旨是“以人为本”，企业发展的目的是让每个员工能过上体面、快乐和富裕的生活。提高员工收入是企业发展的原动力，企业所创造的利润，应当优先用于员工的福利，让员工共享利润、安心工作。提高生活质量不单是提高员工收入的问题，还应为员工创造顺心的、舒心的、放心的工作氛围，丰富员工的业余生活，并通过各项文体活动的开展团结员工，形成更强的凝聚力。

## 二、我们所拥有的企业文化

正理公司已经走过了17年，这在中国的民营企业中，也算走得比较久远的。在这个过程中，我们探索着、前进着、积淀着，其实也已经形成了自己的企业文化。

### （一）“诚信、敬业、高效、团结”

诚信，是一把道德的尺子，是一种价值观念，是建立行业 and 单位之间互信互利的道德杠杆。正所谓“人无信而不立”，企业也是如此。只有尊重客观规律，求真务实，遵纪守法，方能取信于他人。只有讲诚信、守信用，企业才能在当代社会有立足之地。

敬业，是一个道德范畴，我们所提倡的敬业，就是热爱估价行业，热爱自己的工作，以认真负责的态度对待每一个客户，完成每一个项目。

高效，即讲效率又讲效益，以高效率保质保量完成项目，以高效率赢得高效益。

团结，团队精神是企业的灵魂，凝聚力是企业的核心，建设一个相互尊重、相互信任、充满活力和生机的企业团队，以团队的形象和面貌去开创和维护企业。

### （二）“以质量求生存，以效益求发展”

作为估价机构，估价报告的质量是企业的生命，是企业得以生存的基础，高品质的质量可以夯实企业的基础。我们以公正、合理为原则，以专业为态度，完成每一项评估，每一份报告。我们用高品质的产品质量为企业创造效益，以高效率创造高效益，用高效益让企业得以长远发展。

### （三）实施“人才战略”，使员工成为企业的“工作者、管理者、拥有者”。

工作者，即普通员工，是企业的基础。普通员工要忠于企业，正确定位在企业中的位置和目标，在最短的时间里展示出自己的才能，以高效率高要求为企业创造利润。管理者，即中层领导骨干，应当以身作则，具备丰富的专业知识、善于沟通的能力、团结同事的精神、敢于承担责任的勇气以及公平处事的态度。中层领导骨干是企业的核心，是企业的中流砥柱。拥有者，即企业的股东，以开阔的视野把握企业跳动的脉搏，掌握着企业的发展方向。“三者”相互关联，工作者为桨，管理者为帆，拥有者则是企业这艘大船的掌舵者。企业要善于发现人才，给予表现突出的员工以物质和精神上的奖励、职务的晋升并适时给予股权的激励，这能激励员工充分发挥出自身的才能。通过实施“人才战略”，让每位员工都能在企业的舞台得以发展。

### 三、如何践行企业文化

好的制度，没有执行，等同于废纸。好的企业文化，没有践行，也只能是空谈。如何有效践行企业文化，发挥企业文化的作用，需要做到以下几点。

**（一）统一思想，形成共同的价值观。**践行企业文化，首先要有共同的认知。企业员工要从思想上统一和认同企业的经营理念与文化观念，只有认可企业文化，忠于企业文化，方可谈践行企业文化，发展企业文化。有了共同的认知，还应当有共同的价值观，价值观决定了一个人对事物的看法和取舍，只有有了共同的价值观，企业员工才能拧成一股绳，共同发力。

**（二）建设强有力的领导集体，团结协作。**领导集体不能软弱，强有力的领导集体是带动企业发展的原动力。领导集体要不断扩大吸收年轻的、有能力的员工，要不断的学习和拼搏，以满足企业发展壮大的需要，以适应新形势的变化。以强有力的领导集体团结企业员工，协调发展，通力合作，以高凝聚力和团队精神继续开拓和发展。

**（三）开拓市场，热忱对待客户，保持好市场。**市场瞬息万变，企业也需要顺应市场的变化而变化。估价行业除了常规评估业务外，更应该积极的挖掘和开拓相关业务市场。而对待客户，应当真诚、热忱、礼貌，要以最好的服务态度、最好的服务质量服务于客户，高质量完成项目。在维护已经形成的市场影响力的同时，以热情的服务保持对市场的吸引力，以适应市场变化。

**（四）不断加强制度建设，促进制度文化螺旋式上升发展。**制度是企业管理的依据，但制度是否与企业发展的核心价值观相符？是否在不断变化的市场中做到与时俱进？是否已与企业发展出现了冲突？这些都是我们需要时刻关注思考的问题。因此，需要不断加强制度建设，不断完善，才能适应新形势的发展，促进企业文化的发展，也方能将企业文化在企业中进行传播。同时，要避免人情大于法，制定出来的制度，要贯彻落实。只讲人情不讲制度，不能以法服人。制度是企业文化的一种表现，是企业文化的最基本要求。

**（五）不断发展人才战略。**对企业而言，人才是核心。而企业的首要任务就是引进各种高素质人才，结合企业的发展方向培养人才。选拔人才上要不拘一格，引进有特长的人才，



## 正理文化

并做好后续的培养与教育工作。培养人才，不仅仅是培养专业技巧和职业技能，更重要的是培养良好的职业道德、正确的心态和团结进取的精神。对人才的使用，要能充分发挥其才能，各尽其用，各司其职。估价机构所要求的人才应当具有良好的沟通协调能力、开阔的战略视野、把握全局的魄力和锲而不舍的开拓精神。企业要不断发掘人才，留住人才，有效的实施人才战略。

**（六）营造良好、和谐的工作氛围。**企业就是一个大家庭，这个大家庭里，不存在官僚作风，不允许勾心斗角，员工间相待如兄弟姐妹，强调的是集体利益，重视的是团队精神，充满青春活力，拥有宽广的胸怀。企业需要也必须为员工们创造一个良好的、和谐的、舒心的和快乐的工作氛围。

千里之行，始于足下。企业文化靠企业全体员工去践行和建设，方能让企业够持续充满生机和活力，永远具有凝聚力和战斗力。



**要走动管理，不要坐下开会。**

## 公司简介

COMPANY

PROFILES 机构组织 | 人员状况 | 执业资格 | 公司荣誉

### 正理简介

海南正理集团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结构，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。现有员工共计 100 余名，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 13 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。

海南正理房地产估价有限公司是海南省第一家荣获中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的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、土地开发项目可行性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 5 年荣获 A 级资信的土地评估机构，其中在 2012 年-2013 年度 A 级资信土地评估机构中排名全国第 22 名。

海南正理资产评估事务所是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或者项目评估资格。

海南正理项目投资顾问有限公司是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。

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、海南省土地估价师协会常务理事单位、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。

