

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

以质量求生存
以效益求发展

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

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 36326212

网址：<http://www.hnzhengli.com>

邮箱：hainanzhengli@126.com

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
二〇一四年二月

新春寄语

金蛇飞舞辞旧岁，骏马奔腾迎新春。值此马年新春到来之际，我谨代表公司董事会向所有支持和关心海南正理的各界朋友、新老客户致以衷心的感谢！向兢兢业业、开拓创新、扎实工作、拼搏奉献的全体员工及支持我们工作的家属致以最诚挚的问候和新春祝福！恭祝大家马年吉祥如意、阖家欢乐、工作顺利、事业兴旺！

回首过去，我们共同经历了风风雨雨，正是因为有社会各界朋友、新老客户的支持与信任，有全体员工的勤奋工作、锐意进取，我们才能收获如今的硕果。海南正理成立至今已近 15 年，从默默无闻发展到现在具有全国范围土地评估资质、房地产评估一级资质的品牌公司，连续多年获得全国土地评估机构 A 级资质的荣誉，工程咨询、资产评估业务也已蓬勃展开。正理群英荟萃、人才济济，全省各市县基准地价更新评估工作、统一年产值标准制订与更新，主要城市存量房计税系统建设、大型上市企业的土地评估、全省和主要城市的地价动态监测等大项目无不浸透了正理人的汗水。正理评估品牌已经在闪耀，正理人正在为海南发展做出应有的贡献，我们理应自豪！

展望未来我们信心满怀，正理将继续秉承“以质量求生存，以效益求发展”的经营理念，坚持“诚信、敬业、高效、团结”的企业文化，拓展视野，增创新业，与时俱进，持续提升服务水平，我们由衷地期待与各界朋友、新老客户进一步携手合作，共创美好未来！

旧岁已展千重锦，新年更进百尺竿。我们将乘十八届三中全会的东风，不断聚集正能量，为实现新梦想矢志不渝，努力奋进！

刘海涛

二〇一四年二月



刘海涛

海南正理集团董事长
海南省房地产估价与经纪业协会会长
海南省土地估价师协会副理事长
英国皇家特许测量师
注册土地估价师
注册房地产估价师
注册房地产经纪人
土地拍卖主持人
高级工程师
工学硕士

目 录

市场资讯 1

- 经济视角 1
- 政策盘点 14
- 市场动态 17

土地市场 21

- 2013 年海南省土地市场运行状况 21
- 2013 年海口市土地市场状况 24
- 2013 年三亚市土地市场状况 25
- 2013 年第三季度全国主要城市地价监测报告(节选) 26
- 2013 年第四季度全国主要城市地价监测报告(节选) 29
- 2013 年 7-12 月全省土地成交地块汇总 33

房地产市场 46

- 2013 年海南省房地产市场成交情况 46
- 2013 年海口市商品住宅销售排行榜 48
- 2014 年,海南楼市依然有信心 49
- 2013 年全国房地产开发和销售情况 50
- 海南省住房和城乡建设厅关于 2013 年我省房地产市场运行情况的报告 53
- 2013 年 7-12 月海口市及三亚市房屋销售价格指数 59

正理文化 61

- 简讯:岗位竞聘 选拔人才 61
- 简讯:我司积极参与各单位的论文征集活动 61
- 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 2013 年度年终工作总结及表彰大会胜利召开 62
- 2013 年重点项目进展 64
- 正理简介 65

房地产资讯

REAL ESTATE INFORMATION

2014 年第一期(总 7 期)

2014 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: (按姓氏笔画排列)

王云松 卢瑞明 李 刚
李红红 肖 斌 林道防
荣嘉娜 徐嘉潞 廖攀武

委 员: (按姓氏笔画排列)

王明珠 冯松壮 吴映如
张 天 张 潇 沈平平
苏世玲 林小政 符传斯
曾兰娟 赖明慧 黎素姬

编辑部

主编: 吴映如

编辑: 吴映如 王明珠 张潇

封面设计: 姚婷

地 址: 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

邮政编码: 570105

邮箱: hainanzhengli@126.com

网址: <http://www.hnzhengli.com>

2013年全国国民经济发展稳中向好（节选）

（来源：国家统计局）

2013年，面对极为错综复杂的国内外形势，党中央、国务院团结带领全国各族人民，深入贯彻落实党的十八大精神，坚持稳中求进的工作总基调，坚定不移推进改革开放，科学创新宏观调控方式，国民经济呈现稳中有进，稳中向好的发展态势。

初步核算，全年全国国内生产总值568845亿元，按可比价格计算，比上年增长7.7%。分季度看，一季度同比增长7.7%，二季度增长7.5%，三季度增长7.8%，四季度增长7.7%。分产业看，第一产业增加值56957亿元，增长4.0%；第二产业增加值249684亿元，增长7.8%；第三产业增加值262204亿元，增长8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长1.8%。全年万元国内生产总值能耗比上年下降3.7%。

一、农业生产再获丰收

全年全国粮食总产量达到60194万吨，比上年增加1236万吨，增长2.1%。

二、工业生产增势平稳

全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长9.7%。分季度看，一季度同比增长9.5%，二季度增长9.1%，三季度增长10.1%，四季度增长10.0%。分三大门类看，采矿业增加值比上年增长6.4%，制造业增长10.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长6.8%。分地区看，东部地区增加值比上年增长8.9%，中部地区增长10.7%，西部地区增长11.0%。



1-11月份，全国规模以上工业企业实现利润总额53338亿元，比上年同期增长13.2%。1-11月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.64元，以利润总额计算的利润率为5.77%。

三、固定资产投资较快增长

全年固定资产投资（不含农户）436528亿元，比上年名义增长19.6%（扣除价格因素实际增长19.2%）。其中，国有及国有控股投资144056亿元，增长16.3%；民间投资274794亿元，增长23.1%，占全部投资的比重为63%。分地区看，东部地区投资比上年增长17.9%，中部地区增长22.8%，西部地区增长23.0%。分产业看，第一产业投资9241亿元，比上年增长32.5%；第二产业投资184804亿元，增长17.4%；第三产业投资242482亿元，增长21.0%。全年基础设施（不包括电力、热力、燃气及水生产和供应）投资71695亿元，比上年增长21.2%。全年新开工项目计划总投资357815亿元，比上年增长14.2%；新开工项目389256个，比上年增加66194个。

全年全国房地产开发投资86013亿元，比上年名义增长19.8%（扣除价格因素实际增长

19.4%)，其中住宅投资增长 19.4%。房屋新开工面积 201208 万平方米，比上年增长 13.5%，其中住宅新开工面积增长 11.6%。全国商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%，其中住宅销售面积增长 17.5%。全国商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，其中住宅销售额增长 26.6%。全年房地产开发企业土地购置面积 38814 万平方米，比上年增长 8.8%。12 月末，全国商品房待售面积 49295 万平方米，同比增长 35.2%。全年房地产开发企业到位资金 122122 亿元，比上年增长 26.5%。其中，国内贷款增长 33.1%，自筹资金增长 21.3%，利用外资增长 32.8%。

四、市场销售平稳增长

全年社会消费品零售总额 234380 亿元，比上年名义增长 13.1%（扣除价格因素实际增长 11.5%），其中，限额以上企业（单位）消费品零售额 118885 亿元，增长 11.6%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 202462 亿元，比上年增长 12.9%，乡村消费品零售额 31918 亿元，增长 14.6%。

五、进出口增长有所回升

全年进出口总额 41603 亿美元，比上年增长 7.6%，其中，出口 22100 亿美元，增长 7.9%，进口 19503 亿美元，增长 7.3%。进出口相抵，顺差 2597.5 亿美元。

六、居民消费价格基本稳定

全年居民消费价格比上年上涨 2.6%。其中，城市上涨 2.6%，农村上涨 2.8%。分类别看，食品价格比上年上涨 4.7%，烟酒及用品上涨 0.3%，衣着上涨 2.3%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.5%，医疗保健和个人用品上涨 1.3%，交通和通信下降 0.4%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.8%，居住上涨 2.8%。

七、居民收入继续增加

全年城镇居民人均总收入 29547 元。其中，城镇居民人均可支配收入 26955 元，比上年名义增长 9.7%，扣除价格因素实际增长 7.0%。全年城镇居民人均可支配收入中位数 24200 元，比上年名义增长 10.1%。

全年农村居民人均纯收入 8896 元，比上年名义增长 12.4%，扣除价格因素实际增长 9.3%。农村居民人均纯收入中位数 7907 元，比上年名义增长 12.7%。

八、货币信贷平稳增长

12 月末，广义货币（M2）余额 110.65 万亿元，比上年末增长 13.6%，狭义货币（M1）余额 33.73 万亿元，增长 9.3%，流通中货币（M0）余额 5.86 万亿元，增长 7.1%。12 月末，人民币贷款余额 71.9 万亿元，人民币存款余额 104.38 万亿元。全年新增人民币贷款 8.89 万亿元，比上年多增 6879 亿元，新增人民币存款 12.56 万亿元，比上年多增 1.74 万亿元。

九、人口就业总体平稳

2013 年末，中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）136072 万人，比上年末增加 668 万人。人口出生率为 12.08‰，人口死亡率为 7.16‰，人口自然增长率为 4.92‰。总人口性别比为 105.10（以女性为 100），出生人口性别比为 117.60。从城乡结构看，城镇常住人口 73111 万人，比上年末增加 1929 万人，乡村常住人口 62961 万人，减少 1261 万人，城镇人口占总人口比重为 53.73%。年末全国就业人员 76977 万人，比上年末增加 273 万人，其中城镇就业人员 38240 万人，比上年末增加 1138 万人。

总体看来，2013 年经济运行总体平稳，稳中有进，稳中向好，成绩来之不易。但也要清醒认识到，我国经济正处于发展转型的关键时期，长期积累的深层次矛盾尚待缓解，经济企稳回升的基础仍需巩固。下一阶段，要认真贯彻落实十八届三中全会和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进，改革创新，把改革贯穿于经济社会发展各个领域各个环节，以改革促发展进步、促转型升级、促民生改善，推动经济社会持续健康发展。

经济述评：在稳定发展的基础上求进求好

（来源：中国信息报）

在 1 月 20 日国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，国家统计局局长马建堂给 2013 年的中国经济描绘了这样一幅全景图：去年国民经济呈现出整体平稳、稳中有进、稳中向好的态势。的确，2013 年国内外经济环境依然十分复杂严峻，不稳定、不确定因素仍较多，但与此同时，战胜艰难挑战，取得的成绩也可圈可点，来之十分不易。

保持调控定力 促进平稳增长

稳中求进，是 2013 年中国宏观经济政策的总基调。稳中向好，是 2013 年中国经济运行的大致轮廓。

总结 2013 年的中国经济，“稳”当仁不让地成为使用频率最高的字之一：平稳发展、稳定发力、稳中有进、稳中向好……，可见，稳并不是单一的稳、机械的稳，而是在稳的基础上创新发展模式、转变调控方式、开拓新的发展局面、收获实实在在的发展成果，使发展更加稳定、更加协调、更加健康、更加具有可持续性。

宏观调控处变不惊，保持定力。习总书记多次强调“再也不能简单以国内生产总值增长率来论英雄了”，各方面的关注点和着力点也逐渐从追求经济增长速度转向更加注重经济发展的质量和效益，宏观调控政策更加遵循市场规律、更多地注重发挥市场的决定性作用。

有效化解经济下行压力，保持经济平稳增长。2013 年年初，我国经济未能延续上年四季度止跌回稳的基本态势，面临较大的下行压力：一方面，国际经济仍在低谷徘徊，复苏乏力，对我国出口需求形成新的打压。另一方面，国内经济面临产能过剩矛盾突出、增长动力不足等诸多难题。受此影响，我国 GDP 增速从 2012 年四季度的 7.8% 回落到 2013 年一季度的 7.7%，二季度进一步回落到 7.5%。针对这些问题，下半年，中央进一步加大了改革调整的政策力度，及时出台了有关棚户区改造、城市基础设施建设、促进节能环保行业发展等多项扩大内需的政策措施，促进了下半年经济的企稳回升。全年 GDP 增长 7.7%，继续处于适度、合理的增长区间，如期实现了年初确定的 7.5% 的预期目标。

回归理性 为的是走得更远更好

2013 年，中国政府坚持“宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底”的政策取向，管住了政府这只有形的手，严格政府举债程序，大力控制和化解地方政府性债务风险，没有接续前几年出台的家电、汽车下乡等直接刺激消费政策。与此同时，积极推进重点领域、关键环节一系列改革，大力简政放权、转变政府职能，减少行政审批事项，实行公司注册资本登记制度……

与之相对应，一些领域的宏观数据也出现了适当减速：GDP 增速告别了两位数的高增长，规模以上工业增速回落 0.3 个百分点；广义货币 M2 同比增长 13.6%，比上年末低 0.2 个百分点；全社会固定资产投资和社会消费品零售额增速分别比上年减慢 1 个百分点和 1.2 个百分点；

全国大中型餐饮企业（限额以上企业）餐饮业营业额由 2012 年增长 20.2% 转为下降 0.4%，住宿业营业额由增长 9.7% 转为下降 2.3%。

减速不是目的，某些领域的减速为的是让整体经济运行更加稳健、安全，朝着结构改善、效益提高的方向发展。

一是部分领域减速的同时，更多领域的发展跃上了新台阶，实现了新跨越。全年国内生产总值达到 56.9 万亿元，占全球经济的份额进一步提升；粮食比上年增加 1236 万吨，实现连续 10 年增产；货物进出口总额达 41603 亿美元，有可能超过美国居世界第一；国家外汇储备余额 3.82 万亿美元，比上年末增加 5097 亿美元；城乡居民年人均收入分别约增加 2000 元和 1000 元，生活水平和生活质量进一步提高……

二是部分领域减速的同时，结构调整实现了稳中有进。服务业增加值所占比重首次超过第二产业，达到 46.1%；高技术产业、装备制造业引领工业增长，增速分别快于规模以上全部工业 2.1 个和 1.3 个百分点。城乡之间、地区之间发展的不平衡性趋于改善。

三是部分领域减速的同时，实现了经济增长的提质增效。尽管经济增速有所放慢，但企业效益、全社会劳动生产率以及能源利用效率都有新的提高。

三大热点点亮全年经济

纵观 2013 年，尽管各行各业都有不少热点，但笔者认为，表现最受瞩目的当属住房、汽车和网络经济。

从房子来看，2013 年全国房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.8%，比 2012 年加快 3.6 个百分点，继续保持快速增长。房地产销售收入增速远高于投资，背后是房价的持续攀升，一房难求仍是不少大城市百姓的一块心病，限购、限贷、限价的城市个数不断增多。全年商品房销售额 8.1 万亿元，同比增长 26.3%，增速高于同期房地产投资 6.5 个百分点，高于商品房销售面积增速近 10 个百分点。与住房相关商品的销售也持续火爆。2013 年，在全部限额以上企业商品零售增长 12.7%、比上年减缓 2 个百分点的情况下，住类商品销售同比增长 17.1%，比上年加快 4.2 个百分点。其中，家电类增长 14.5%，家具类增长 21%，建材类增长 22.1%，均明显快于整个消费品市场的增速，住房及相关商品对当年经济的贡献不可低估。与此同时，工业投资特别是制造业投资的增速在进一步走低。



从车子来看，汽车产量再创历史新高。国家统计局最新公布的数据显示，2013 年我国规模以上汽车制造业增加值同比增长 14.9%，增速比上年加快 6.5 个百分点，也快于全部规模以上全部工业增加值增速 5.2 个百分点。数据同时显示，当年规模以上工业企业生产的汽车达到 2387 万辆，增长 18.4%，连续 5 年稳居全球第一。其中，轿车产量 1330 万辆，增长 16.6%。车轮经济，惠及百姓，呵护经济增长。

从网络经济来看，互联网的大发展为传统产业的转型升级和新兴产业的崛起插上了腾飞的翅膀。网络助力传统零售业大发展，网络动了传统金融业的奶酪，网络改变了不少人生产生活的习惯……网络不仅对当年经济的影响不可低估，而且发展潜力不可限量。

2013年海南省国民经济和社会发展统计公报（节选）

（来源：海南省统计局 国家统计局海南调查总队）

2013年，面对错综复杂的国内外形势，全省人民在省委、省政府的领导下，以科学发展观为指导，按照稳中求进的工作总基调，积极推进稳增长、调结构、转方式、惠民生，经济社会发展总体良好，较好地完成了年初确定的各项目标任务，为全面建成小康社会和实现绿色崛起奠定了良好基础。

一、综合

（一）整体经济

经济保持平稳较快增长，经济总量跨越三千亿台阶。初步核算，全年实现地区生产总值（GDP）3146.46亿元，继2006年超1000亿元、2010年超2000亿元后，突破3000亿元台阶，三年实现千亿元跨越，标志着海南综合经济实力进一步增强。按可比价格计算，全年地区生产总值比上年增长9.9%。其中，第一产业增加值756.47亿元，增长6.3%；第二产业增加值871.29亿元，增长9.2%；第三产业增加值1518.70亿元，增长12.1%。三次产业结构由上年的24.9：28.2：46.9调整为24.0：27.7：48.3。与上年相比，第一、二产业所占比重分别下降0.9和0.5个百分点，第三产业提高1.4个百分点。从发展水平看，按常住人口计算，全省人均地区生产总值35317元，按当年年平均汇率折合5703美元。

（二）财政

地方公共财政预算收入保持较快增长，财政支出有效保障重点领域发展需要。全年全口径公共财政收入821.10亿元，比上年增长6.5%。财政支出结构继续优化，各项民生保障力度进一步加大。

（三）固定资产投资

固定资产投资快速增长。全年固定资产投资2725.40亿元，比上年增长27.0%。其中房地产开发完成投资1196.76亿元，比上年增长35.0%。全年施工项目2699个，增长8.6%。其中本年新开工项目1079个，增长8.6%。分产业看，第一产业投资29.79亿元，下降0.8%；第二产业投资464.54亿元，增长17.8%；第三产业投资2230.69亿元，增长29.6%。分地区看，东部地区投资1789.27亿元，比上年增长25.2%；中部地区投资183.42亿元，增长21.2%；西部地区投资755.41亿元，增长30.6%。重点项目建设进展较好。扎实有效推进“项目建设年”。全年349个重点项目完成投资1796.92亿元，比上年增长31.1%，完成年度计划投资的119.4%。

经济社会发展中存在的主要问题：产业基础依然薄弱，投资结构不合理，工业企业经济效益下降，经济下行压力仍较大；节能减排形势仍然严峻，主要污染物排放量增加；经济社会处于发展转型的关键时期，长期积累的深层次矛盾亟待解决。

二、居民生活和民生事业

（一）居民生活

城乡居民生活水平继续提高。城乡居民收入较快增长。全年城镇居民人均可支配收入达22929元，比上年增长9.6%，扣除价格因素，实际增长6.6%；农村居民人均纯收入8343元，比上年增长12.6%，扣除价格因素，实际增长9.7%。城镇和农村居民恩格尔系数分别比上年下降0.5和1.4个百分点。

（二）就业

就业状况保持良好态势。全年城镇新增就业人数 9.94 万人，比上年增长 2.5%；年末城镇登记失业率 2.17%，保持在较低水平。

（三）保障性住房建设

各类保障性住房建设超额完成全年任务。全年城镇保障性住房新开工 4.74 万套，占计划的 134.7%；竣工 5.32 万套，占计划的 126.0%。新开工建设面积 393.91 万平方米；竣工面积 467.31 万平方米。农村危房改造开工 2.69 万套，占计划的 107.0%。其中竣工 2.56 万套，占计划的 102.0%；改造面积 215 万平方米，其中竣工面积 201 万平方米。

（四）物价

物价涨幅得到有效控制，处于较为温和水平。全年居民消费价格总水平（CPI）比上年上涨 2.8%，低于年初预期调控目标 2.2 个百分点。其中，食品价格上涨 3.9%，居八大类价格之首。固定资产投资价格下降 0.7%，居住价格上涨 3.4%。

三、国民经济各行业

（一）农业

农业生产稳定发展。全年农业完成增加值 756.47 亿元，比上年增长 6.3%。分行业看，种植业增加值 315.47 亿元，增长 6.4%。渔业完成增加值 205.34 亿元，比上年增长 7.1%。林业完成增加值 82.15 亿元，比上年增长 7.5%。外向型农业平稳发展，全年农产品出口总值 5.98 亿美元。

（二）工业和建筑业

工业生产保持增长。全年工业完成增加值 551.11 亿元，比上年增长 6.4%。其中，规模以上工业增加值 509.57 亿元，增长 6.3%。工业企业经济效益下降。全年列入统计监测的 385 家规模以上工业企业综合效益指数 327.9%，比上年下降 40.9 个百分点；实现利润总额 105.82 亿元，减少 6.4%。

建筑业保持较快发展。全年建筑业完成增加值 320.18 亿元，比上年增长 14.3%。本省具有资质等级的建筑企业 158 个，从业人员 5.8 万人；全年房屋建筑施工面积 2192.03 万平方米，竣工面积 907.69 万平方米；实现利润总额 8.13 亿元，上缴税金 10.32 亿元。

（三）旅游业和房地产业

旅游业保持较快发展。全年实现旅游业增加值 229.96 亿元，比上年增长 11.3%。全年接待旅游过夜人数 3672.51 万人次，比上年增长 10.6%。其中，接待国内旅游者 3596.87 万人次，增长 11.1%；接待入境旅游者 75.64 万人次，下降 7.3%。全年旅游总收入 428.56 亿元，比上年增长 13.0%。其中，国内旅游收入 408.05 亿元，增长 14.4%；入境旅游收入 3.31 亿美元，下降 4.8%。旅游接待能力进一步提高。年末全省共有挂牌星级宾馆 177 家，其中五星级宾馆 25 家，四星级宾馆 46 家，三星级宾馆 82 家。

房地产业保持较快增长。全年房地产业完成增加值 288.54 亿元，比上年增长 19.2%。全年房屋施工面积 6173.00 万平方米，增长 20.8%；销售面积 1191.23 万平方米，增长 27.8%；销售额 1032.65 亿元，增长 40.4%。

（四）批发零售业和住宿餐饮业

批发零售业保持较快增长。全年批发零售业完成增加值 344.49 亿元，比上年增长 16.2%。住宿餐饮业保持较快增长。全年住宿餐饮业完成增加值 110.33 亿元，比上年增长 8.7%。消费

品市场销售活跃。全年社会消费品零售总额 971.89 亿元，比上年增长 14.0%。

五、人口

人口保持低速平稳增长。根据人口变动情况抽样调查推算，人口出生率 14.59‰，死亡率 5.90‰，自然增长率 8.69‰，比上年下降 0.16 个百分点，控制在年初预期目标 9.1‰ 以内。年末常住人口 895.28 万人，比上年增加 8.73 万人。全省城镇人口比重提高到 52.74%。

海南固定资产投资平稳较快增长（节选）

——2013 年海南投资运行情况

今年以来，我省继续贯彻落实省委、省政府“项目建设年”部署，不断加大项目建设推进力度，房地产开发投资加快增长，基础设施投资仍然保持较快增长，制造业投资增速低位回升，全省固定资产投资继续保持平稳较快增长。下一步，应坚持稳中求进工作总基调，加快在建重点项目进度，力促新项目开工，强力推进基础设施建设，进一步优化投资结构，确保经济持续健康发展。

一、我省固定资产投资平稳增长

2013 年，全省完成固定资产投资（不含农户）2725.02 亿元，同比增长 27%。从各月投资增速变化来看，我省投资呈现高开低走、平稳增长的态势。年初，我省投资高速开局后逐步回落，从 1-2 月增长 34.0% 逐步回落到 1-5 月增长 25.2%，此后，基本保持小幅波动、平稳增长的态势。

二、投资运行的特点

（一）第二、三产业投资增速提高，一产回落。

2013 年，第一产业完成投资 29.79 亿元，同比下降 0.8%，比同期全部固定资产投资增速低 27.8 个百分点；第一产业投资占固定资产投资的 1.1%，比去年同期回落 0.3 个百分点。

第二产业完成投资 464.54 亿元，同比增长 17.8%，比同期全部固定资产投资增速低 9.2 个百分点；第二产业投资占全部固定资产投资的 17%，比去年同期下降 1.3 个百分点。其中，工业投资 369.49 亿元，同比增长 9.8%，占第二产业投资的 79.5%。

第三产业完成投资 2230.69 亿元，同比增长 29.6%，比同期全部固定资产投资增速高 2.6 个百分点；第三产业投资占全部固定资产投资的 81.9%，同比上升了 1.6 个百分点。第三产业中，基础设施投资增速比去年同期明显提高，房地产开发投资增速也高于去年同期。

2013 年以来，第二、三产业投资增速相对平稳，第一产业增速下降与第二、三产业投资增速提高呈鲜明对比。

（二）东、中部地区投资增速回落，西部略有提高。

2013 年，东部地区完成投资 1789.27 亿元，同比增长 25.2%，比去年同期回落 7.9 个百分点，比全省固定资产投资增速低 1.8 个百分点。东部地区投资占全省固定资产投资的 65.7%，比去年同期下降 0.9 个百分点。

中部地区完成投资 183.04 亿元，增长 21.2%，比去年同期回落 18.5 个百分点，比全省固定资产投资增速低 5.8 个百分点。中部地区投资占全省固定资产投资的 6.7%，比去年同期下降 0.3 个百分点。

西部地区完成投资 755.41 亿元，增长 33.5%，比去年同期回落 16.9 个百分点，比全省固定资产投资增速高 6.5 个百分点。西部地区投资占全省固定资产投资的 27.7%，比去年同期提高 1.3 个百分点。三大地区相比，西部地区投资增速仍然高于东、中部地区，西部投资增速较快的市县是东方增长 53%，临高增长 45.6%，洋浦增长 38.3%，儋州增长 33.6%。

（三）三大主要投资领域比重二升一降。

2013 年，全省工业固定资产投资完成 369.49 亿元，同比增长 9.8%，占全省固定资产投资的比重为 13.6%，比去年同期下降 2.1 个百分点。

2013 年，全省基础设施投资 497.9 亿元，同比增长 50.7%。基础设施投资占全部投资的比重为 18.3%，比去年同期提高 2.9 个百分点，对投资增长的贡献率为 28.9%，拉动全省投资增长 7.8 个百分点。基础设施投资增速较高主要受基数效应和地方政府投资力度加大的影响。

2013 年，全省房地产业完成投资 1356.55 亿元，同比增长 32.9%。房地产开发投资占全部投资的比重为 49.8%，比去年同期提高 2.2 个百分点，对投资增长的贡献率为 58%，比去年同期提高 6.7 个百分点。

制造业、基础设施和房地产业三大主要领域的投资占全部投资的 70.7%，比去年同期提高 5 个百分点，其中制造业投资比重回落，房地产开发和基础设施投资比重进一步提高。

（四）大项目数量明显增加，投资规模不断扩张。

2013 年，亿元以上固定资产投资施工项目 1387 个，占全部施工项目个数的 51.4%，同比提高 3.2 个百分点。10 亿元以上固定资产投资项目 271 个，增长 31.6%，合计完成投资 1352.12 亿元，增长 36.1%，占投资总量 49.6%，对固定资产投资增长贡献率达 61.9%，拉动总量增长 16.7 个百分点。2013 年，10 亿元以上固定资产投资项目平均规模为 29.95 亿元，比去年同期高 0.85 亿元。

从整体来看，我省固定资产投资仍以大项目为主体，说明固定资产投资项目的规模效应已得到有效提高，中小规模项目仍有进一步发展和壮大的空间。

（五）新开工项目强力推进。

2013 年，全省新开工项目 1082 个，同比增长 8.4%，完成投资 898.02 亿元，同比增长 41.4%。其中，新开工亿元以上项目 338 个，比上年同期多 44 个，同比增长 15%，完成投资 758.96 亿元，增长 49.8%。

注：文中基础设施包含交通运输、邮政、电信和水利、环境管理和公共设施管理业。

海南经济解读：

在错综复杂的国内外形势下保持平稳较快增长

（来源：海南省人民政府网）

2013 年，面对错综复杂的国内外形势，各地区和各部门认真贯彻落实省委、省政府的各项经济工作部署，以科学发展观为指导，坚持稳中求进工作总基调，统筹推进稳增长、调结构、转方式、惠民生，经济实现平稳较快增长，经济总量跨越新台阶，经济运行结果可以用“好于预期、快于上年、高于全国”三句话来概括。在经济较快增长的同时，向社会承诺的十件民生实事全面完成，民生状况有新的改善。

2013年海南经济运行呈现八大亮点：

1、经济总量跨越三千亿台阶。

全年实现地区生产总值（GDP）3146.46亿元，继2006年超1000亿元、2010年超2000亿元后，突破3000亿元台阶，三年实现千亿元跨越，标志着海南综合经济实力进一步增强。

2、主要经济指标增速好于预期高于全国。

全年地区生产总值同比增长9.9%，实现年初确定的预期目标，高于全国2.2个百分点。其中农业增加值增长6.3%，高于全国2.3个百分点；服务业增加值增长12.1%，高于全国3.8个百分点。农业和服务业均实现年初确定的预期目标。固定资产投资增长27.0%，高于年初确定的预期目标7个百分点，高于全国7.4个百分点，位居全国前列；社会消费品零售总额增长14.0%，完成年初确定的预期目标，高于全国0.9个百分点，位居第3位；出口增长18.2%，高于全国10.3个百分点，位居第8位。

3、调结构转方式取得新进展。

三次产业结构继续优化。服务业占GDP的比重提高1.4个百分点。工业高技术产业比重进一步提高。全省规模以上工业中医药、电子信息、新材料和新能源三大产业产值所占比重为9.9%，同比提高了1.4个百分点。民间投资活跃，投资结构优化。民间投资占固定资产投资的比重50.6%，比上年提高0.8个百分点，成为经济稳增长的重要力量。转方式取得新成效。全年万元规模以上工业增加值能耗比上年下降0.67%；单位GDP建设用地下降8.0%。高新技术产业发展迅速，全年新培育并通过国家高新技术企业认定的企业有28家。

4、宏观经济运行质量和效益提高。

全年地方公共财政预算收入480.52亿元，增长17.4%，比预期增长目标快2.4个百分点。其中税收收入411.59亿元，占地方公共财政预算收入的85.7%，增长17.3%。

5、物价调控取得明显成效。

全年居民消费价格总水平（CPI）比上年上涨2.8%，明显低于5%的预期目标，处于较为温和水平。

6、劳动就业情况良好。

全年城镇新增就业人数9.94万人，比上年增长2.5%；年末城镇登记失业率2.17%，保持在较低水平。农村劳动力转移9.50万人，增长2.2%。年末从业人员504.87万人，比上年末增长4.3%。其中城镇从业人员198.20万人，增长8.2%。

7、改善民生取得新的成绩。

城乡居民收入较快增长。全年城镇居民人均可支配收入达22929元，比上年增长9.6%，扣除价格因素，实际增长6.6%；农村居民人均纯收入8343元，比上年增长12.6%，扣除价格因素，实际增长9.7%。

基础养老金、医疗补贴、低保标准等纷纷提高。新建多个托老院、敬老院。新建改造中小学校舍。社会保障水平不断提高，民生状况进一步改善。全年用于民生支出715.48亿元，占财政支出的70.9%。

8、区域发展协调性增强。

分地区生产总值看，东部地区增长10.2%、西部地区增长10.4%、中部地区增长9.7%，呈现协调增长态势；分地区投资看，东部地区增长25.2%、西部地区增长30.6%、中部地区增长21.5%，均呈现快速增长势头，发展后劲不断增强；分地区社会消费品零售总额看，东部地区

增长 13.8%、西部地区增长 15.1%、中部地区增长 14.8%，中西部的增长快于东部；分地区财政收入看，东部地区增长 16.1%、西部地区增长 18.3%、中部地区增长 22.6%，中部地区增速明显加快，区域发展协调性进一步增强。

总体看来，2013 年海南经济运行总体平稳，呈现稳中有进、稳中向好态势，成绩来之不易。但也要看到，受国际经济环境仍然错综复杂，全球经济增长疲软，外需萎缩，以及国内经济增长放缓，部分行业产能过剩，市场需求不足等多重因素叠加影响，全省经济增速呈现持续回落态势，下行压力较大。下一阶段，我省将继续深入贯彻落实十八届三中全会和中央经济工作会议精神，按照省委、省政府的决策部署，坚持稳中求进，改革创新，加快转方式调结构，切实提高经济发展质量和效益，促进经济社会持续健康发展。

关于 2013 年各市县经济发展情况的通报（节选）

（来源：海南省人民政府网）

2013 年，我省县域经济运行总体保持平稳均衡增长，固定资产投资、房地产销售、财政收入快速增长，消费市场旺销，旅游市场较快增长，工业生产保持增长。

地区生产总值：2013 年，全省实现地区生产总值 3146.46 亿元，同比增长 9.9%，较好地完成全年预期增长目标。在全省 18 个市县（不含三沙市，下同）中，13 个市县地区生产总值增速高于全省平均水平。分区域看，西部地区生产总值增长 10.4%，东部地区增长 10.2%，中部地区增长 9.7%。（详见表 1）



表 1 地区生产总值

（单位：万元）

市县	2013 年	比上年增减 (%)	市县	2013 年	比上年增减 (%)
东部地区	18487022	10.2	西部地区	10663989	10.4
海口市	9046355	9.9	儋州市	4493609	8.5
三亚市	3734888	10.1	儋州	1952304	9.4
文昌市	1756524	9.3	洋浦	2541305	7.9
琼海市	1626056	12.2	东方市	1241268	9.0
万宁市	1471210	10.2	澄迈县	2015624	15.3
陵水县	851989	13.0	临高县	1191866	12.0
中部地区	2163975	9.7	乐东县	806739	9.2
五指山市	183031	10.0	昌江县	914883	11.4
定安县	614760	10.0	全 省	31464600	9.9
屯昌县	465438	9.9	注：1.本表绝对数按当年价计算，增速按可比价计算。 2.市县生产总值含农垦数据。		
琼中县	280722	10.5			
保亭县	292276	7.8			
白沙县	327748	10.1			

工业：2013年，全省规模以上工业完成增加值509.57亿元，同比增长6.3%。在全省18个市县中，13个市县规模以上工业增加值增速高于全省平均水平。分区域看，中部地区工业增加值增长21.8%，西部地区增长6.4%，东部地区增长5.8%。（详见表2）

表2 规模以上工业增加值

（单位：万元）

市县	2013年	比上年增减(%)	市县	2013年	比上年增减(%)
东部地区	1727731	5.8	西部地区	3275964	6.4
海口市	1338134	6.0	儋州市	1552150	-1.9
三亚市	171058	5.5	儋州	116261	12.0
文昌市	87092	19.3	洋浦	1435889	-3.0
琼海市	71854	10.0	东方市	483937	6.2
万宁市	45397	12.0	澄迈县	729745	25.0
陵水县	14196	12.3	临高县	47162	31.4
中部地区	92520	21.8	乐东县	21525	0.1
五指山市	7847	18.0	昌江县	441445	10.8
定安县	33044	16.8	全省	5095729	6.3
屯昌县	10815	51.0	注：1.本表绝对数按当年价计算，增速按可比价计算。2.本表统计范围为年销售收入2000万元以上工业。3.市县规模以上工业增加值含农垦数据。		
琼中县	10620	7.0			
保亭县	5648	9.9			
白沙县	24546	29.7			

固定资产投资：2013年，全省固定资产完成投资2725.40亿元，比上年增长27.0%，超出全年预期目标7.0个百分点。在全省19个市县（含三沙市）中，有11个市县固定资产投资增速超过全省平均水平。分区域看，西部地区固定资产投资额同比增长30.6%，东部地区增长25.2%，中部地区增长21.2%。（详见表3）

表3 固定资产投资额

（单位：万元）

市县	2013年	比上年增减(%)	市县	2013年	比上年增减(%)
东部地区	17892675	25.2	西部地区	7554118	30.6
海口市	6493348	27.2	儋州市	2417815	36.3
三亚市	5232901	21.6	儋州	1002549	33.6
三沙市	1559	-85.0	洋浦	1415266	38.3
文昌市	1656440	16.6	东方市	922656	53.0
琼海市	1378234	34.4	澄迈县	2227997	23.2
万宁市	1435103	28.0	临高县	496094	45.6
陵水县	1695090	30.2	乐东县	537154	31.3
陵水	1622379	—	昌江县	952402	12.4
试验区	72711	—	全省	27253954	27.0
中部地区	1834241	21.5	注：1.本表统计范围为计划总投资500万元以上项目。 2.市县固定资产投资额含农垦数据。		
五指山市	284335	31.7			
定安县	426910	14.8			
屯昌县	328577	18.4			
琼中县	262523	41.5			
保亭县	341159	2.1			
白沙县	190737	52.4			

房屋销售面积：2013年，全省房屋销售面积1191.23万平方米，比上年增长27.8%。在全省18个市县中，有11个市县房屋销售面积增速超过全省平均水平。分区域看，西部地区房屋销售面积增长67.6%，中部地区增长36.1%，东部地区增长19.1%。（详见表4）

表4 房屋销售面积

（单位：万平方米）

市县	2013年	比上年增减(%)	市县	2013年	比上年增减(%)
东部地区	853.10	19.1	西部地区	236.80	67.6
海口市	337.68	26.9	儋州市	62.08	82.7
三亚市	182.88	1.6	儋州	53.00	62.2
文昌市	86.52	0.5	洋浦	9.09	5.9倍
琼海市	102.16	24.4	东方市	18.03	56.9
万宁市	62.92	38.3	澄迈县	96.56	37.9
陵水县	80.94	43.7	临高县	25.00	7.6倍
中部地区	101.32	36.1	乐东县	30.33	67.3
五指山市	19.73	58.6	昌江县	4.80	1.0
定安县	35.49	21.2	全省	1191.23	27.8
屯昌县	18.99	50.5	注：市县房屋销售面积含农垦数据。		
琼中县	8.73	72.4			
保亭县	14.51	28.5			
白沙县	3.88	3.5			

消费：2013年，全省社会消费品零售总额971.89亿元，比上年增长14.0%，实现全年预期目标。在全省18个市县中，有14个市县社会消费品零售总额增速超过全省平均水平。分区域看，西部地区社会消费品零售总额增长15.1%，中部地区增长14.8%、东部地区增长13.8%。（详见表5）

表5 社会消费品零售总额

（单位：万元）

市县	2013年	比上年增减(%)	市县	2013年	比上年增减(%)
东部地区	7715119	13.8	西部地区	1475972	15.1
海口市	4900518	12.3	儋州市	554798	13.8
三亚市	1234832	17.8	儋州	516532	14.1
文昌市	482500	14.5	洋浦	38266	11.0
琼海市	521776	17.7	东方市	214074	16.9
万宁市	454941	13.2	澄迈县	235621	17.6
陵水县	120552	16.3	临高县	191470	14.2
中部地区	527830	14.8	乐东县	181626	14.6
五指山市	59231	14.0	昌江县	98383	14.8
定安县	160169	16.1	全省	9718920	14.0
屯昌县	146591	14.7	注：市县社会消费品零售总额含农垦数据。		
琼中县	44715	15.1			
保亭县	63765	11.6			
白沙县	53360	16.0			

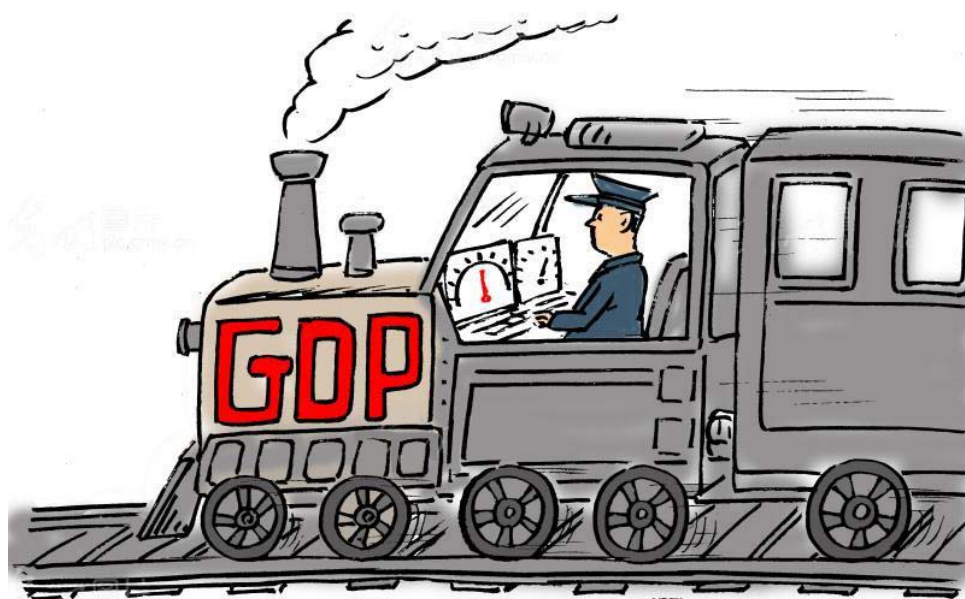
旅游：2013年，全省旅游接待过夜人数3672.51万人次，同比增长10.6%。全省18个市县中，15个市县旅游接待过夜人数增幅超过全省平均水平。分地区看，中部地区接待过夜人

数增长 25.4%，西部地区增长 18.3%，东部地区增长 8.9%。（详见表 6）

表 6 旅游接待过夜人数

（单位：万人次）

市县	2013 年	比上年增减 (%)	市县	2013 年	比上年增减 (%)
东部地区	3089.14	8.9	西部地区	351.13	18.3
海口市	1044.31	9.6	儋州市	118.57	14.1
三亚市	1228.19	11.6	东方市	51.73	18.6
文昌市	137.26	9.3	澄迈县	66.14	21.8
琼海市	208.11	12.4	临高县	27.49	14.4
万宁市	332.14	-4.4	乐东县	33.18	13.5
陵水县	139.13	11.3	昌江县	54.02	29.9
中部地区	232.25	25.4	全 省	3672.51	10.6
五指山市	52.56	17.1			
定安县	57.36	19.6			
屯昌县	29.44	52.3			
琼中县	28.98	31.4			
保亭县	36.09	22.0			
白沙县	27.82	29.4			



政策盘点

2013 年楼市从年初的“国五条”到年末的多地楼市政策调整，房地产政策经历了先紧、走稳、再紧的政策波动。据中国指数研究院“中国房地产市场发展趋势报告会”发布的内容称，“宏观稳、微观活”成为 2013 年房地产政策的关键词，不同城市政策导向出现分化。

2013 年楼市调控在往年的基础上有所收紧，但并未出台太多的调控政策，更多的是针对调控效果的加固和深化，以及在更长时间里巩固这样的调控成果的政策方法的探索和研究，如住房信息联网、房产税、不动产统一登记、以房养老等。

“国五条”

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议出台新“国五条”，确定五项加强房地产市场调控的政策措施。包括完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。再次升级了房地产调控措施，也成为十年内第九次房地产调控措施。在遭到巨大舆论反弹之后，财政部、住房和城乡建设部、国家税务总局制定了包括“保护刚性需求”在内的国五条执行细则的落实方案。

从落实情况看，则执行效果整体低于预期。限购情况也基本延续以往的要求，并未扩大范围或增加力度；对于房价控制目标，则几乎以可支配收入增速设定房价涨幅上限。曾一度被认为最严厉的二手房交易能核实原值的应按差额 20%征收个人所得税政策出台后，各方反应不一，除北京市外多数地方政府态度暧昧，基本被地方回避，“20%个税”政策并未得到认真执行和落实。由于中央与地方的诉求不同，政策的执行力度明显减弱。

房产税扩容

国务院批准并对外公布的《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》明确提出“扩大个人住房房产税改革试点范围”，房产税试点扩围一事正式提上日程。在十八届三中全会公布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中，“加快房地产税法立法并适时推进改革”作为这个改革大纲中唯一涉及“房地产”方面的内容，成为了业内炙手可热的谈资。房地产税包括房产税、土地增值税、土地使用税、耕地占用税等。房产税立法将有助于税收征收，更具有正当性。立法也将涉及一揽子的相关税制改革，意味着我国未来房地产税改思路正在发生变化。从决定看，房产税立法的步伐会加快。



银行“钱荒”

“国五条”出台后，房贷政策进一步趋紧。从5月中旬以来，银行间市场资金利率逐步走高；进入6月份，资金面呈现高度紧张状态，资金利率不断创下新高。6月20日，银行间隔夜回购利率最高达到史无前例的30%，7天回购利率最高达到28%。与此同时，各期限资金利率全线大涨，“钱荒”进一步升级。进入第四季度，多地相继出现停贷、缓贷迹象。11月以来，全国多地相继出现停贷、缓贷迹象，32个城市中已有17个城市出现暂停房贷现象，并向二三线城市发展，停贷的产品也逐渐由原来仅限二套房扩展至首套房。

不过截至目前，海南的个人住房贷款政策维持原样，停贷、缓贷现象并未出现，但相关的贷款优惠已基本取消。

以房养老

2013年国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》明确提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”，引发舆论广泛关注。所谓“以房养老”也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”，是指老人将自己的产权房抵押出去，以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式，在老人去世后，银行或保险公司收回住房使用权。

该方案的提出被认为是对我国养老资源的积极补充。这对老年人和保险公司都是利好消息，若试点成功，对于解决老年人的养老资金“短缺”问题，盘活已有房屋资源，扩大保险公司业务都有积极意义。按计划“以房养老”政策会于2014年上半年试行推广。



新型城镇化

2013年6月，十二届人大常委会第三次会议上，《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》中第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径。12月，发改委召开的中央城镇化工作会议明确了推进城镇化的主要目标、基本原则和重点任务。2014年发展改革委将会同有关部门推动出台户籍、土地、资金、住房、基本公共服务等方面的配套政策，研究推出促进中小城市特别是中西部地区中小城市发展的支持政策。

新型城镇化规划出台预期强烈，相关配套政策加速制定，在新型城镇化带动的土地预期升值空间的背景下可能延续这各类用地地价的上涨态势。新型城镇化的建设将大量转移农村人口，相关产业配套建设将加大，对开发商来说则涉及到与居住和商业相关的领域，这给各开发商带来了新的发展机遇。随着城镇化的推进完成房地产业的转型创新，在新型城镇化背景下的房地产业将走得更平稳、更健康。

住房信息联网

在房姐、房叔频频被曝光的背景下，全国住房信息联网再次成为热门话题。全国住房信息联网于 2012 年已提出并开始建设，但目前该系统的建设却举步维艰。3 月，国务院在《关于实施国务院机构改革和职能转变方案任务分工的通知》中指出，由国土部、住建部会同国务院法制办、税务总局等有关部门负责在 2014 年 6 月前出台并实施不动产统一登记制度。随后相关部门开始起草《不动产登记条例》，为即将开展的不动产统一登记工作提供法制保障。随着



不动产统一登记制度的确立，住房信息联网再次被提上日程。住房信息联网的建设，对征收房产税、打击房地产投机、维持房地产市场的稳定发展都有重要意义，对政府有效进行房地产市场调控提供重要依据。这是有效深化推进改革的根本需要，也是为及时掌握有关房产信息，采取措施稳控房价、回应民意的现实需要。

集体建设用地流转

中共十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。农村土地入市应该是在宏观调控下的入市，政府对于土地市场的规划和调控不会放松。集体土地在供给灵活性和建设速度上将有一定的提高，也有利于增加土地供应的来源。土地供应增加，或会在一定程度上抑制房价。集体建设用地流转也将掀起我国新一轮的土地制度改革，对完善我国的土地管理制度将起到关键作用。

保障房建设

2013 年初，国务院下达 2013 年的保障性安居工程建设任务，要求加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。2013 年的建设任务较往年有所减少。

2013 年以来，保障性安居工程建设取得积极进展，各地方政府保障房建设完成工作进展状况良好，个别城市超额完成建设任务。截至 11 月底，已开工 666 万套，基本建成 544 万套，已全面完成年度目标任务，完成投资 11200 亿元。

全国国土资源工作会议部署 2014 年十大工作任务

“尽职尽责保护国土资源、节约集约利用国土资源、尽心尽力维护群众权益”，是当前和今后一个时期国土资源工作在大局中的职责定位。坚持最严格的耕地保护制度、坚持最严格的节约用地制度、积极稳妥推进土地制度改革，是国土资源工作的总纲和基本遵循。

2014 年 1 月 11 日，国土资源部副部长徐德明在全国国土资源工作会议第二次全体会议上，就 2014 年国土资源工作进行了总体部署，提出了 2014 年十大工作任务。

一、严防死守保护耕地，把耕地保护放在更加突出的位置，切实守住耕地红线。包括划定永久基本农田、完善耕地占补平衡制度和保护补偿机制、加强高标准基本农田建设和耕地质量管理。

二、节约集约用好资源，把节约集约利用的要求贯穿于国土资源管理的方方面面和事前事中事后各个环节。第一，严格制定标准；第二，加强制度建设；第三，实施国土资源节约集约利用行动计划。

三、加强和改善土地调控。健全和完善与经济发展相适应的土地调控体系，充分发挥规划管控、用途管制和土地供应的调节作用，进一步优化城乡土地利用的结构、布局，促进经济、社会、生态和谐发展。第一，健全规划体系。第二，把“红线”落地划死。第三，强化土地供应调节。

四、积极稳妥推进重点领域改革。中央已经明确深化国土资源领域改革的方向要求，要加强顶层设计，突出重点，选好试点，积极稳妥地有序推进，确保改革取得实效。深化农村土地制度改革，完善自然资源管理制度和体制，下放行政审批权力，加强修法立法工作力度。

五、扎实开展不动产统一登记和土地调查监测

建立和实施以土地为核心的不动产统一登记制度是产权管理体制的重大改革，也是一项全新的开创性工作，责任重大，任务艰巨。要建立统一登记机构，建好统一登记信息平台，制定统一登记簿证，夯实不动产统一登记基础，充分利用好、维护好第二次全国土地调查成果。

六、加强矿政管理推进地质找矿突破。进一步加强矿产资源管理，加快实施找矿突破战略行动，立足国内提高资源保障能力。

七、切实维护群众合法权益，把维护群众利益作为国土资源工作的根本出发点和落脚点，把维护权益落实到国土资源管理的各个环节。

八、强化执法督察工作。执法督察是保护资源、维护权益的重要手段，要完善工作机制，互相配合，形成合力，当好严守耕地红线的“哨兵”，群众权益的“守护者”，敢于直面、敢于碰硬，切实加强资源监管。

九、推进生态国土建设，实施国土综合整治。完善国土资源保护利用制度。开展资源环境承载力评价。

十、巩固教育实践活动成果。群众路线教育实践活动已经取得阶段成果，进入全面整改落实阶段。要建设长效机制，做好党风廉政建设，在前一阶段整改落实的基础上，针对重点问题抓好整改，按照分工落实好。

海南省国土厅新规强化土地利用总体规划

2013年6月,海南省国土环境资源厅出台《土地利用总体规划管理办法》,要求市县土地行政主管部门应当建立规划多划基本农田使用管理台帐,登记涉及占用规划多划基本农田的项目名称、位置、面积以及核减规划多划基本农田面积等内容,实施动态管理,强化土地利用总体规划管理。

《办法》要求,下级土地利用总体规划应当符合上级土地利用总体规划确定的各项控制指标。下级土地利用总体规划的建设用地总规模、城乡建设用地规模等建设用地控制指标,不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标;耕地保有量和基本农田保护面积,不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

《办法》明确,已纳入市县、乡镇土地利用总体规划图的交通用地或交通线路,或已列入市县、乡镇土地利用总体规划重点建设项目清单的民生、环保、军事和公共基础设施等项目用地,在不突破多划基本农田面积的前提下,占用规划多划基本农田的,按占用一般耕地办理建设项目用地预审和建设项目用地审批手续,不需补划基本农田。

《办法》指出,各级土地行政主管部门有下列行为之一的,由上级机关责令改正、通报批评,对直接负责人和其他直接责任人员依法给予行政处分:未按照法定条件和程序编制、修改调整和审批土地利用总体规划的;不按照土地利用总体规划批准用地的;通过调整土地利用总体规划,擅自改变基本农田位置规避审批等违法调整土地利用总体规划的;未按规定调整建设用地规模边界,批准有条件建设区用地的等。

海南楼市:2014年起降低商品房开发比例

随着海南冬季旅游旺季的到来,海南楼市也迎来了一波接一波的看房潮,而看房的人多,真正购房的却少。作为重点产业之一,海南楼市欲乘势再上新台阶,但销售面积连续三个季度的持续回落加之部分房企资金链出现问题犹如迎头冷水。据了解,从2014年起,海南将逐步降低商品住房开发比例,并纳入市县考核指标体系,严禁以城镇化为名,通过编制相关开发规划,变相进行土地成片开发和房地产建设。业内人士认为,海南楼市洗牌或将持续。针对目前房地产市场销售面临的困难,各开发商努力做好市场促销活动,进一步增强消费需求对经济增长的拉动作用。

海南城镇土地使用税进行调整

为合理利用土地资源,提高土地使用效益,经省政府批准,省财政厅会同省地税局下发通知,决定自2014年1月1日起,调整我省现行城镇土地使用税税额标准和土地等级。调整后全省划分为四类地区,并根据土地资源的稀缺性、土地用途、地价、地段繁华程度等因素划分不同土地等级,最高税额标准为18元/平方米,土地等级最多划分为6级,可增加城镇土地使用税收入90759.26万元,增加104%。调整后的标准在全国处于适中水平。

城镇土地使用税是我国目前在土地保有环节征收的唯一税种,目的是为了节约集约用地和调节土地级差收益。

海南省城镇土地使用税税额标准表

(单位: 元/平方米·年)

序号	市县	区域类别	单位税额					
			一级	二级	三级	四级	五级	六级
1	海口	一类地区	18	15	12	9	6	2
2	三亚		18	15	12	9	6	2
3	洋浦	二类地区	12	8	6	4	1.5	
4	文昌		12	8	6	4	1.5	
5	琼海		12	8	6	4	1.5	
6	万宁		12	8	6	4	1.5	
7	陵水		12	8	6	4	1.5	
8	儋州		12	8	6	4	1.5	
9	澄迈		12	8	6	4	1.5	
10	乐东		12	8	6	4	1.5	
11	海南国际旅游岛先行试验区		12	8				
12	东方		三类地区	8	6	3	1.5	
13	定安	8		6	3	1.5		
14	五指山	8		6	3	1.5		
15	昌江	8		6	3	1.5		
16	保亭	8		6	3	1.5		
17	临高	8		6	3	1.5		
18	屯昌	四类地区	5	3	1.5			
19	白沙		5	3	1.5			
20	琼中		5	3	1.5			
21	三沙		1.5					

注: 海南博鳌乐城医疗旅游先行区参照琼海博鳌经济规划区标准征收城镇土地使用税。

各地辖区内土地等级的具体适用范围, 当地政府将根据土地资源的稀缺性、土地用途、地价、地段繁华程度等因素综合考虑后进行划分, 并由当地政府发布执行。

海口将长期收购社会房源作保障房 降低空置率

2013年6月14日, 海口市住房保障管理中心在媒体刊发通告, 长期面向社会租赁或收购房源作为廉租房、公租房房源。今年2月, 海口开始收购社会房源作为廉租房和公租房, 此次增加了租赁形式, 这是海口首次以租赁形式增加保障房房源。租赁、收购社会房源是增加保障房房源储备的重要形式。一方面海口房屋多为候鸟族置业, 租赁或收购作为保障房有利于降低海口房屋空置率; 另一方面社会房源主要位于市区, 小区配套成熟、交通便利, 方便保障对象就医就业就学, 相对新建保障房小区有着明显的区位优势。目前已有约400套房源意向登记售卖给政府作为廉租房、公租房。而对于不愿意买卖的社会房源, 住保中心表示采取“能买则买, 不能买则租”的原则。

海口通过各种方法, 多管齐下增加保障房房源储备, 力求完成省下达的任务, 让保障对象有房可住。

省政府批准通过海口市城镇土地定级及基准地价更新评估成果

2014年1月，海南省人民政府下达批复，同意海口市城镇土地定级及基准地价更新评估成果，并准予公布执行。早在2013年底，海南省国土环境资源厅便组织了评审验收组对海口市城镇土地定级及基准地价更新成果项目进行评审验收。评审验收组听取了该项目的工作汇报和技术汇报，审阅了成果资料，评审验收组认为海口市新一轮城镇土地定级及基准地价更新组织得力，计划周密，技术方法、途径正确，资料齐全，工作程序和技术方法正确，定级结果基本合理，基准地价水平基本符合当地实际，予以验收通过。

根据统计分析，本轮基准地价评估基准日为2013年7月1日，共划分13个土地级别，与2009年基准地价成果相比整体地价水平上涨了164.23%。其中商服用地土地级别划分为5级，更新后平均地价水平上涨了190.18%；住宅用地土地级别划分为5级，更新后平均



地价水平上涨了214.79%；工矿仓储用地土地级别划分为3级，更新后平均地价水平上涨了21.48%。

此次通过的海口市城镇土地定级及基准地价更新成果，为政府加强城市土地资产管理和调控土地市场管理提供科学依据，有利于合理调整土地利用结构，优化土地资源配臵，建立公平、规范、有序的土地市场。

2013年海南省土地市场运行状况

据中国土地市场网监测数据显示，2013年，海南省全省通过招拍挂成交的土地共有458宗，比2012年减少了28宗；成交面积为1832.6314公顷，同比下降了13.68%；成交价款为248.6398亿元，同比下降0.54%。虽然无论从成交宗数、面积还是价款均出现了下降态势，但下降幅度并不算太大，尤其是成交宗数和成交价款，从整体上看，2013年海南省土地招拍挂市场较为平稳。

2013年全省土地招拍挂市场情况一览表

年份	成交宗数（宗）	成交总量（公顷）	成交价款（亿元）
2013年	458	1832.6314	248.6398
2012年	486	2123.109	249.996
同比增长率	-5.76%	-13.68%	-0.54%

分用途来看，根据政策导向，政府着重保障住宅用地的供应，2013年海南省住宅用地成交量占成交总量的比重依然最大，通过招拍挂方式共成交了214宗，成交面积为797.6151公顷，占总成交面积的43.52%；成交价款为118.5316亿元，占总成交价款的47.67%。商服用地的成交量次之，共成交了145宗，比2012年增加了17宗，成交面积为506.4945公顷，成交价款为103.2270亿元。工业用地及其他用地的成交量均较小，成交宗数分别为66宗、33宗，成交宗数远低于商业用地及住宅用地；成交面积分别为359.4142公顷、169.1076公顷，成交价款分别为8.7193亿元、18.1619亿元。由于其他用地中包含了部分具有经营性质的文体娱乐用地，其地价较高，从而影响其他用地的成交总价，在成交宗数、面积均小于工业用地的情况下，成交价款反而更高。

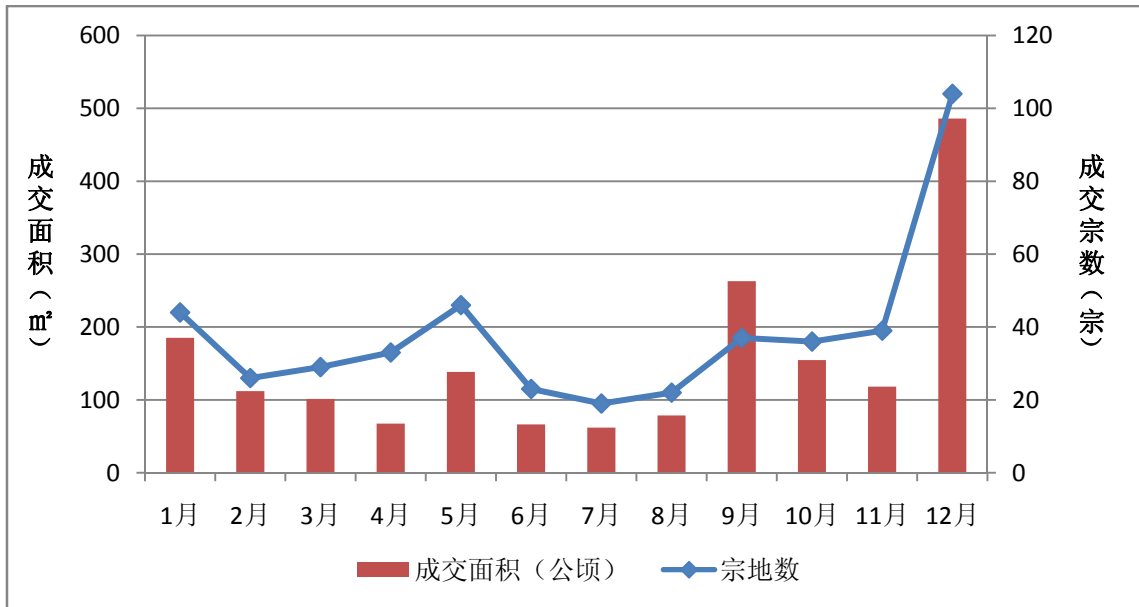
2013年全省各类用地招拍挂成交情况一览表

用地性质	商业用地	住宅用地	工业用地	其它用地
成交宗数（宗）	145	214	66	33
成交面积（公顷）	506.4945	797.6151	359.4142	169.1076
成交金额（亿元）	103.2270	118.5316	8.7193	18.1619

注：其他用地指除商服、住宅、工业用地以外的其他用途。

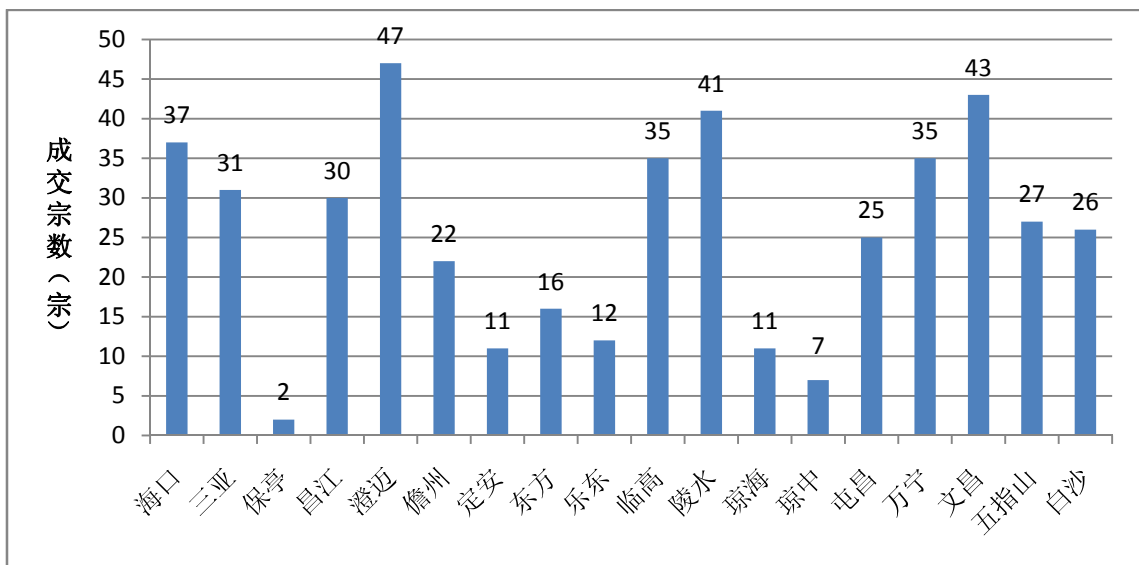
从成交时间来看，根据“2013年海南省土地成交宗数及面积走势图”，我们可以发现，成交量趋势曲线和柱形图的波峰分别出现在1月、5月、9月、12月这四个时点，这与往年的走势大致相似，也与海南省房地产市场走势基本一致：1月份是内地“候鸟型”消费者返岛过冬的季节，在一定程度上能影响商品房的销量；5月、9月则为分别为上、下半年海南省楼市

的销售的传统旺季，其中9月更有“金九”的美称；12月份作为岁末时点，近几年无论是房地产市场或土地市场，均有出现“翘尾”行情。总体来看，2013年海南省土地市场各月份走势虽然起伏不定，高低不一，但基本保持传统规律。分上下半年来看，2013年海南省土地市场依然延续“下半年形势好于上半年”的一般规律，上半年全省通过招拍挂共成交了土地201宗，成交面积为670.6587公顷，成交价款为90.6927亿元；下半年共成交了257宗，成交面积为1161.9725公顷，成交价款为157.9471亿元。下半年各项指标都有一定程度的提升。除了传统规律，上半年国家出台新“国五条”，政策的不明朗也造成部分房企持观望态度，在拿地策略上更加谨慎，这也是上半年土地成交量较低原因之一。



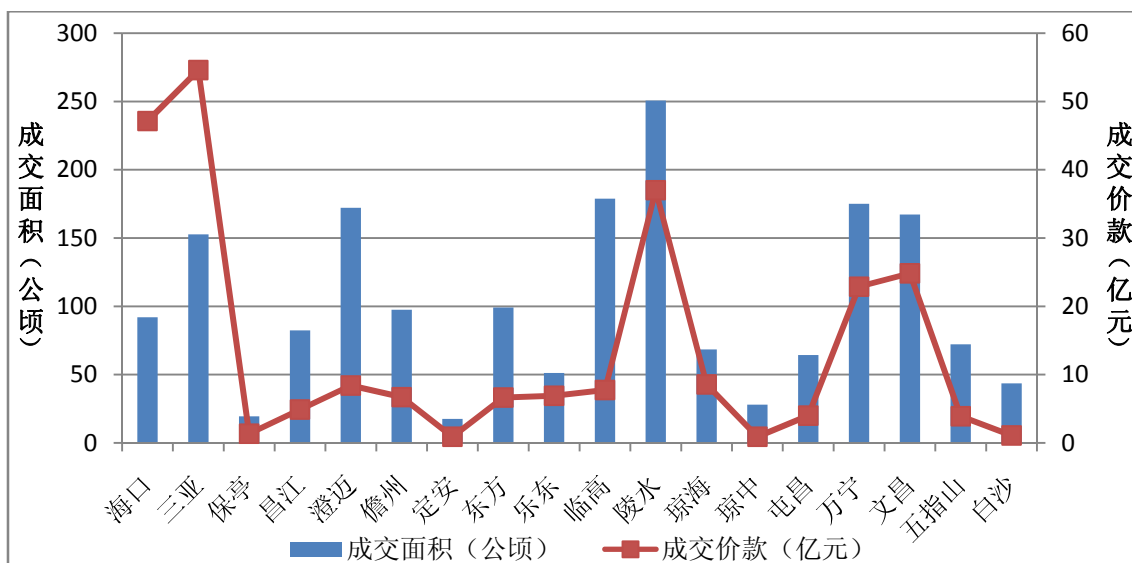
2013年海南省土地成交宗数及面积走势图

从各市县成交情况来看，成交宗数方面，澄迈县以成交47宗位居第一，其次为文昌市，成交了43宗，另外陵水、海口、万宁、临高、三亚、昌江等市县成交宗数也相对较高，均在30宗以上，儋州、屯昌、白沙、五指山等市县成交宗数在中等水平，成交宗数在20-30宗之间，其余市县成交宗数均在20宗以下，其中保亭县成交了2宗，为各市县最少。



2013年海南省各市县土地成交宗数柱状图

成交面积方面，陵水县成交了 250.6206 公顷，位列各市县第一，是唯一一个成交面积超过 200 公顷的市县，临高、万宁、澄迈、文昌、三亚等市县成交面积也相对较高，成交面积在 150-180 公顷之间，其余市县成交面积均在 100 公顷以下，其中定安县成交面积仅为 17.5477 公顷，为各市县最少。成交价款方面，三亚、海口这两个地级市，虽然成交宗数、成交面积均仅处于各市县中游水平，但由于它们是海南省经济最发达，房地产市场较为成熟的两个城市，地价水平高，即使成交量不高，但成交总价款依然名列前茅，成交总价款分别为 54.6000 亿元、47.1316 亿元，位列全省第 1、2 位，此外陵水、文昌、万宁等三个市县的成交地价款也相对较高，分别为 37.0077 亿元、24.8385 亿元、22.8839 亿元，其余市县成交价款与以上市县差距较大，均在 10 亿元以下。



2013年各市县土地成交面积及价款情况图

分三大区域来看，东部无论从成交宗数、面积还是价款均明显高于中、西两大区域，尤其是成交价款，前六位均为东部市县。东部各个市县均是海南旅游资源丰富的市县，城市的基础设施完善度、交通便利度均优于中、西部市县，其地价水平明显高于其他市县。东部市县的成交地价款共 195.0451 亿元，占全省成交价款比例达 78.44%。在成交宗地数及成交面积方面，东部市县同样领先中、西部两大区域，共成交了 198 宗土地，共 906.1412 公顷。相比成交价款的悬殊差距，成交宗数及成交面积方面，东部市县的领先优势并不明显，澄迈、儋州、东方等西部市县开始依托优美海岸线资源大力发展旅游房地产业，逐渐成为海南房地产市场新一轮发展的热区，2013 年西部市县成交了 162 宗土地，成交面积 681.2863 公顷，成交价款为 41.3565 亿元，其正以奋起直追的态势拉近与东部市县的差距。中部市县方面则是各项指标均落后东、西两大区域，2013 年仅成交 98 宗土地，成交面积为 245.2039 公顷，成交价款为 12.2382 亿元，中部市县受限于较差的区位条件以及基础配套设施，目前房地产市场目前仍处于起步阶段，属于我省房地产市场的“低洼地”，发展速度较慢。

2013年全省三大区域土地招拍挂成交情况一览表

区域	东部	中部	西部
宗地数 (宗)	198	98	162
成交面积 (公顷)	906.1412	245.2039	681.2863
成交价款 (亿元)	195.0451	12.2382	41.3565

2013 年海口市土地市场状况

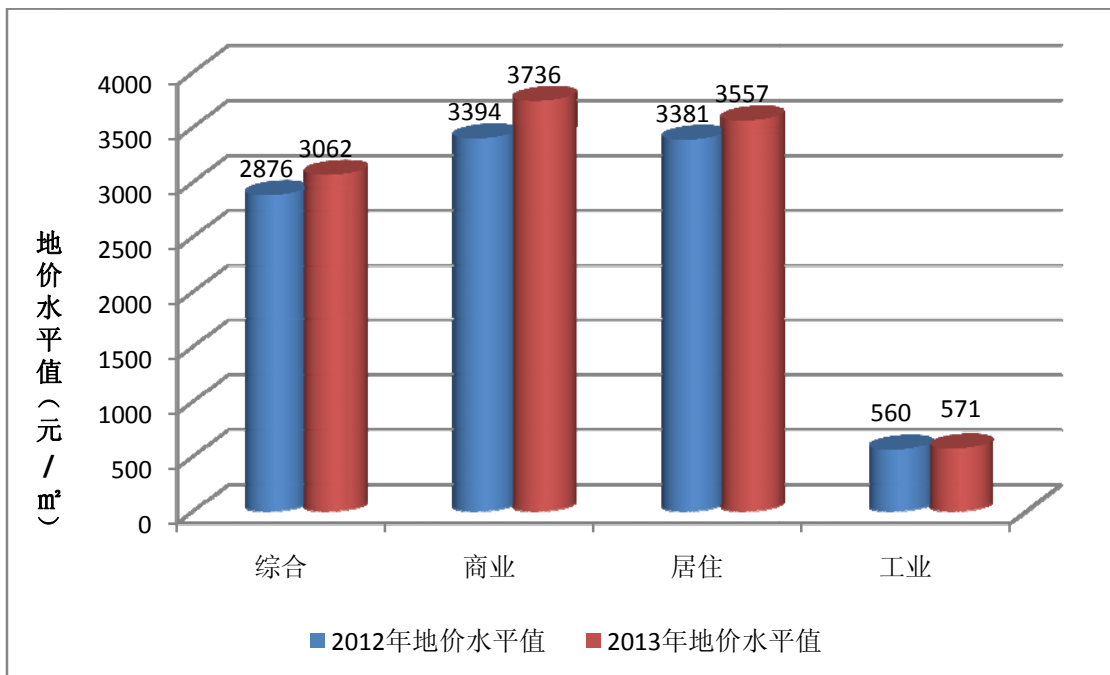
海口市 2013 年共通过招拍挂出让成交了 37 宗土地，比去年同期减少了 31 宗，其中商服用地 14 宗、住宅用地 18 宗、工业用地 5 宗，无其他用途土地成交。成交面积合计 92.012 公顷，同比下降 66.59%，其中商服用地成交面积 39.709 公顷，住宅用地 47.1395 公顷，工业用地 5.1635 公顷，住宅用地依然是供地重点。成交价款合计 47.131 亿元，同比上涨 8.48%，分用途来看，商服用地地价水平高，虽成交量小于住宅用地，但在成交价款方面明显高于住宅用地，达到 27.3879 亿元，住宅用地为 19.5368 亿元，工业用地成交价款为 0.2169 亿元。

2013 年海口市土地招拍挂情况一览表

时间	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（亿元）
2013 年	37	92.012	47.1316
2012 年	68	275.4421	43.4492
同比增长率	-45.59%	-66.59%	8.48%

总体来看，尽管受益于成交地块的条件更为优越，2013 年海口市土地市场的成交总价款依然高于 2012 年，但成交宗数、成交面积的大幅下降足以反映出 2013 年海口市土地市场的冷清。在楼市全面回暖的市场形势下，土地市场却反向而行一方面说明了土地市场受房地产市场影响的滞后性，另一方面也反映了海口市房地产开发日趋饱和，土地资源日益紧缺。

地价水平方面，根据海口市城市地价动态监测结果显示，2013 年，海口市综合地价水平为 3062 元/平方米，比 2012 年增长了 186 元/平方米。商业用地、居住用地、工业用地的地价水平分别为 3736 元/平方米、3557 元/平方米、571 元/平方米，分别比 2012 年增长了 342 元/平方米、176 元/平方米、11 元/平方米。各用途地价有不同幅度上涨，地价增长量最高的为商业用地，最小的为工业用地。商业及居住用地地价水平值较高，均超过 3500 元/平方米。



海口市 2012 年、2013 年监测地价水平值比较图

随着城市建设的推进，海口市中心区域的土地资源紧缺，房地产用地的供应区域会随着城区外扩相应转移至目前的城郊区，地价会保持稳步增长的步调。另一方面，海口市城镇土地定级及基准地价更新工作及海口市征地统一年产值标准、征地青苗及地上附着物补偿标准更新调整工作均已接近尾声，预计该两项工作的成果会在 2014 年上半年陆续颁布实施。完成更新调整后的海口市基准地价及征地补偿标准均有所上涨，新的成果实施预计在一定程度上会推动地价的上涨。

2013 年三亚市土地市场状况

三亚市 2013 年通过招拍挂成交了 31 宗地，比 2012 年减少了 19 宗，成交面积合计 152.6879 公顷，同比下降 45.15%，成交价款合计 546 亿元，同比下降 42.90%。尽管 2013 年里三亚市土地市场成交量有所减少，但成交总价款依然位列全省首位。全年土地招拍挂市场成交均价为 3576 元/平方米，地价水平依然领跑全省，这主要受益于该市高度发展的旅游业及其享誉国际的知名度。

2013 年三亚市土地招拍挂情况一览表

时间	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（亿元）
2013 年	31	152.6879	54.6000
2012 年	50	278.3659	95.6208
同比增长率	-38.00%	-45.15%	-42.90%

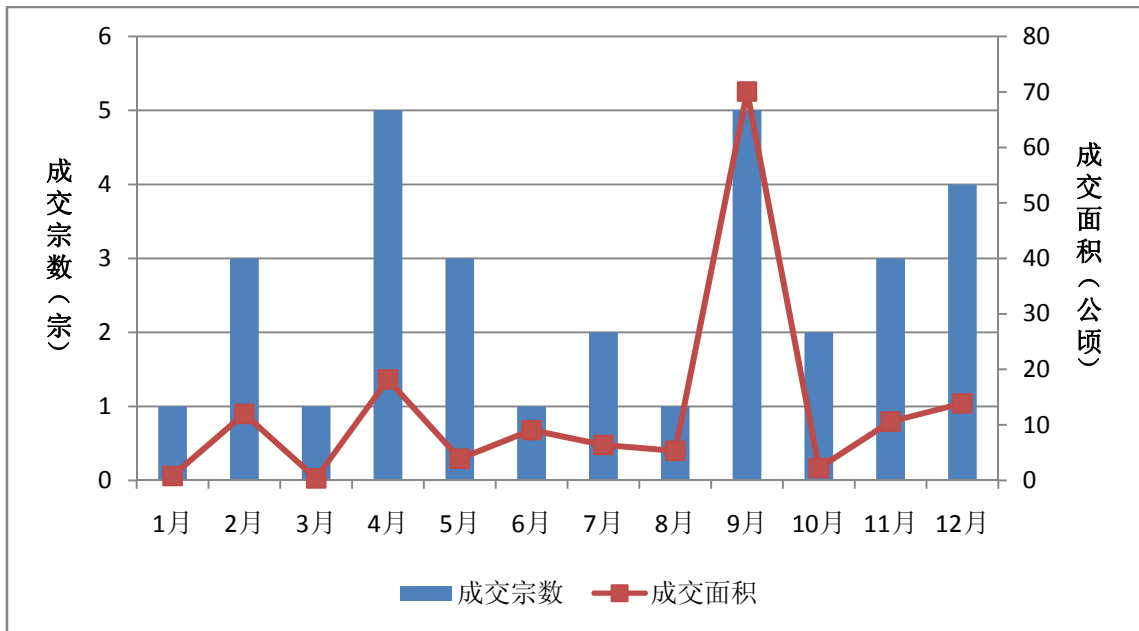
分用途来看，三亚市各用途均有成交，供地结构与 2012 年大致相同，依然是商服用地成交量所占比重最大，成交宗数为 13 宗，成交面积为 90.3402 公顷，占全市成交总面积的 59.17%，成交价款为 38.1254 亿元；住宅用地仅成交 6 宗，成交面积为 17.7309 公顷，成交总价款为 13.1740 亿元，住宅用地的各项成交指标均大幅度落后于商服用地，说明了在三亚市住宅类房地产市场趋于饱和的状态下，商业用地开始受青睐。工业用地及其它用地均成交了 6 宗，成交面积分别是 32.1191 公顷、12.4977 公顷，成交面积与住宅用地接近，工业更是超过了住宅用地，但在成交价款方面，两种用途成交价款占全市总成交价款的比重仅分别为 3.84%、2.21%，与全省情况一样，商服用地及住宅用地依然是三亚市土地收益的主要来源。

2013 年三亚市各类用地招拍挂成交情况一览表

用地性质	商业用地	住宅用地	工业用地	其它用地
成交宗数（宗）	13	6	6	6
成交面积（公顷）	90.3402	17.7309	32.1191	12.4977
成交金额（亿元）	38.1254	13.1740	2.0950	1.2057

从各月成交情况来看，2013 年三亚市保持每月均有宗地成交，其中 4 月、9 月均成交了 5 宗数，为成交宗数最多的两个月份，其中 9 月份土地成交面积为 70.0552 公顷，为全年成交面积最大的月份；其余的成交宗数在 1-3 宗之间，各月成交宗数相对平稳。但从成交面积来看则起伏较大，除 9 月份成交面积“鹤立鸡群”以外，2 月、4 月、11 月、12 月 4 个月份成交面积

也相对较高，均在 10 公顷以上，其余月份均在 10 公顷以下，其中 3 月份的成交面积最小，为 0.351 公顷，与成交量最高的 9 月份差距约 200 倍，可见三亚市土地成交宗地面积大小差异较大。



三亚市 2013 年各月招拍挂市场成交情况图

2013 年第三季度全国主要城市地价监测报告（节选）

（中国土地勘测规划院城市地价动态监测组）

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2013 年第三季度全国重点地区和主要城市地价状况分析如下：

一、总体情况

（一）地价水平持续小幅上涨，环比、同比增长率加速上升

2013 年第三季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3286 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 6201 元 / 平方米、4910 元 / 平方米和 691 元 / 平方米。

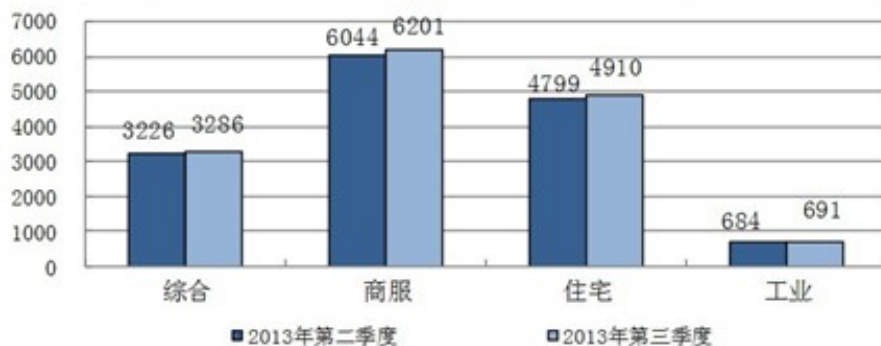


图 1 全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

综合地价环比增速持续上升，商服、住宅地价加速上升，工业地价增速微幅回调。第三季度，全国主要监测城市综合地价环比增速为 1.85%，连续六个季度加速上升，较上一季度增加

了 0.23 个百分点；商服、住宅地价环比增速分别为 2.60% 和 2.32%，增速较上一季度上升了 1.26 和 0.26 个百分点；工业地价环比增长率为 0.98%，较上一季度回调了 0.27 个百分点。

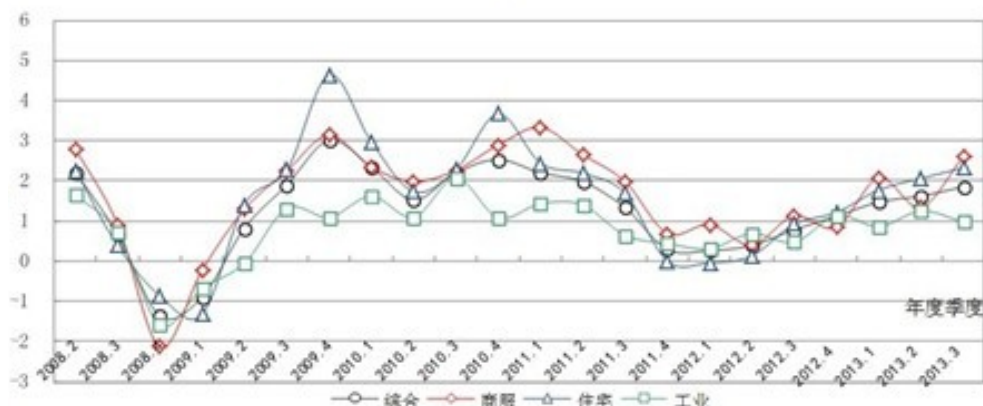


图 2 全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图 (%)

地价同比增幅持续加速上升，处于较高位运行。第三季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增长率分别为 6.21%、7.03%、7.58%、4.31%，较上一季度分别上升了 1.10、1.55、1.45、0.52 个百分点，地价同比增幅连续四个季度加速上涨，整体水平处于较高位运行，其中，商服、住宅地价同比增长率接近高位。

重点城市定基地价指数稳步上升。第三季度，以 2000 年为基期的重点城市综合、商服、住宅、工业地价季度指数分别为 212、225、248、170，分别较上一季度增加了 4、7、6 和 3 个点。

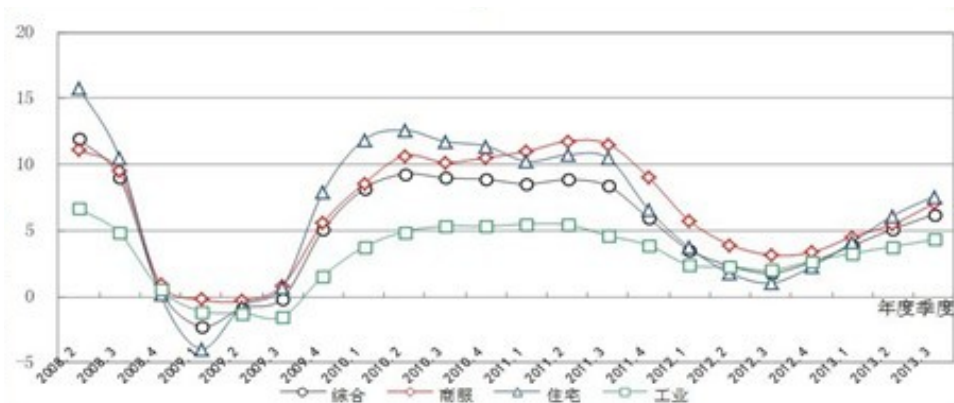


图 3 全国主要城市分用途地价同比增长率曲线图 (%)

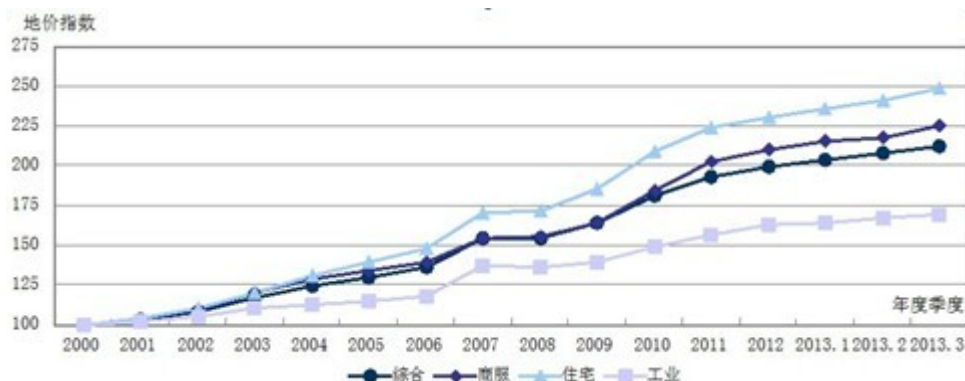


图 4 2000-2013 年第三季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为 4614 元 / 平方米，较上季度增长 2.27%，较去年同期增长 7.66%。商服、住宅和工业地价水平分别为 7980、6825 和 873 元 / 平方米；环比增长率分别为 3.21%、2.75% 和 1.24%；同比增长率分别为 7.66%、9.02% 和 5.96%。

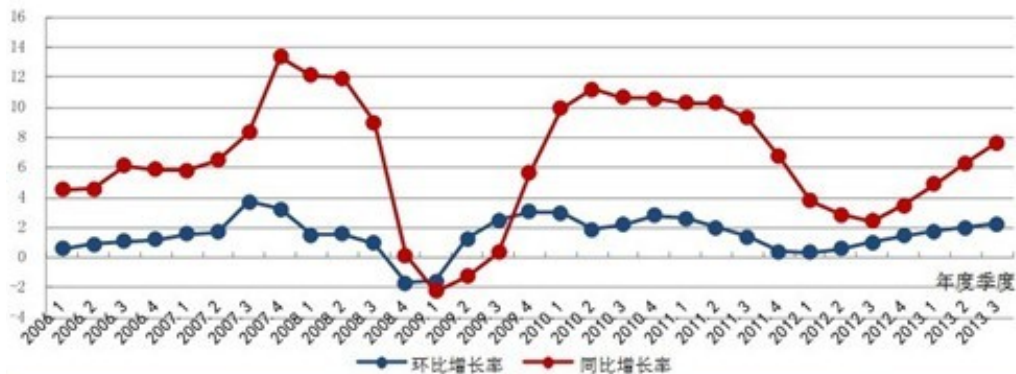


图 5 重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图 (%)

(二) 综合、住宅地价环比变化平稳的城市约占四成，但涨幅明显的城市个数有所增加，16 个城市住宅地价同比超过 10%

2013 年第三季度，全国主要监测城市的综合地价环比、同比上涨的城市均达到 101 个。综合地价环比涨幅超过 3.0% 的城市增至 10 个，是上一季的 2 倍，仅有温州的增长率为负，94 个涨幅位于 0~3.0% 之间的城市中，45 个城市处于涨幅不足 1.0% 的平稳区间。

与去年同期相比，城市综合地价整体持续上升，涨幅超过 5.0% 的城市由上一季度的 38 个增至本季度的 44 个，其中，深圳、佛山市顺德、安阳、呼和浩特、厦门、广州、太原、上海等 13 个城市的地价涨幅超过 10.0%，而上一季度这个数字仅为 4；涨幅为负的城市比上一季度再减少一个，降至 4 个，其中，温州地价下降的幅度缩小到 -1.06%。

住宅地价与综合地价变化趋势保持一致，上升态势继续扩大。本季度，住宅地价环比上涨的城市由上一季度的 94 个增至 96 个；虽然 43 个城市的环比涨幅稳定在 -1.0%~1.0% 区间，但涨幅明显（超过 3.0%）的城市由上一季度的 9 个增至本季度的 14 个，其中，广州、深圳、厦门、泰安、岳阳、潍坊等 6 个城市的涨幅超过 5.0%。

与去年同期相比，住宅地价上涨的城市达到 100 个，涨幅超过 5.0% 的城市由上一季度的 40 个增至本季度的 47 个，其中，16 个城市涨幅超过 10.0%，较上一季度增加 7 个，深圳、广州、安阳、厦门 4 个城市的住宅地价同比涨幅超过了 15.0%；增幅为负的城市减少至 4 个。

二、当前市场形势分析

(一) 国际经济环境复杂多变，但国家的一系列“稳增长”政策效果显现，经济走势趋稳，成为地价水平保持上涨态势的主要支撑。国际主要经济体缓慢复苏，但基础尚不牢固，我国经济增长的外部不确定性因素依然存在。三季度数据表明，美国经济复苏基础尚不牢固。三季度国内宏观经济发展势头良好，中央“稳增长”措施效果显现，市场信心提振，地价上涨的内在支撑得以强化。

(二) 房地产调控政策导向未变，但市场对短期调控信心不足；地方政府性债务压力和市场流动性充裕并存，土地市场供需两旺；区域发展创新，政策利好，多重因素综合影响，城市地价环比、同比上涨。中央房地产调控政策“不放松，不加码”，但市场对短期调控信心不足，集中入市。部分地方政府的供地策略与市场固有的季节性规律叠加，同时流动性充裕，企业拿

地积极，土地市场供需两旺。区域政策利好，自贸区作为“促发展”的创新举措，对辐射区地价的上涨产生一定影响。

(三) 土地供应量环比、同比增加，商服、住宅用地供应同比涨幅明显，交通、水利基础设施等其他用地供应占比上升，与国家近期支持基础设施建设的政策导向关系明显。土地供应量放大，各类用途用地供应增加明显。土地供应结构变化不大，商服、住宅、工业用地占比略降，交通、水利基础设施等其他用地供应占比提高，反映近期国家对基础设施建设的利好政策。

三、后期走势预判及关注要点

2013年第四季度，十八届三中全会和中央经济工作会议将先后召开，对事关社会、经济发展和改革的一系列重大问题产生深远影响。四季度，国际环境依然复杂，国际货币宽松政策会有所转变，国内“稳增长、调结构、促改革、惠民生”政策基调将会持续，但地方政府性债务、房地产政策、人民币汇率变动等因素，可能会制约经济回升，预计我国经济将会继续保持基本平稳的态势。在加强基础设施建设、加快棚户区改造以及推进新型城镇化等政策背景下，房地产市场预期在短期内持续看涨；同时，国土资源部于九月底召开房地产调控座谈会，明确要求地方政府确保住宅用地供应稳中有增，促进市场供需平衡，向社会释放了稳定市场的积极信号。上述多因素的综合影响下，预计四季度全国地价总体水平温和上涨，但区域分化仍将持续，部分热点城市“地王频出”的局面或得以缓解。

下一步，一是要多措并举，进一步加强对房地产调控工作效果的巩固。二是要多级联动，完善房地产用地监测监管制度。三是要多方发力，着手为逐步形成有利于市场良性循环，有利于经济可持续发展、有利于社会公平正义的土地、房地产市场长效机制开展基础性工作。

2013年第四季度全国主要城市地价监测报告（节选）

（中国土地勘测规划院城市地价动态监测组）

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2013年第四季度全国重点区域和主要城市地价状况分析如下：

一、总体情况

（一）地价水平持续上涨，环比、同比增速较快

2013年第四季度，全国主要监测城市地价总体水平为3349元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为6306元/平方米、5033元/平方米和700元/平方米。

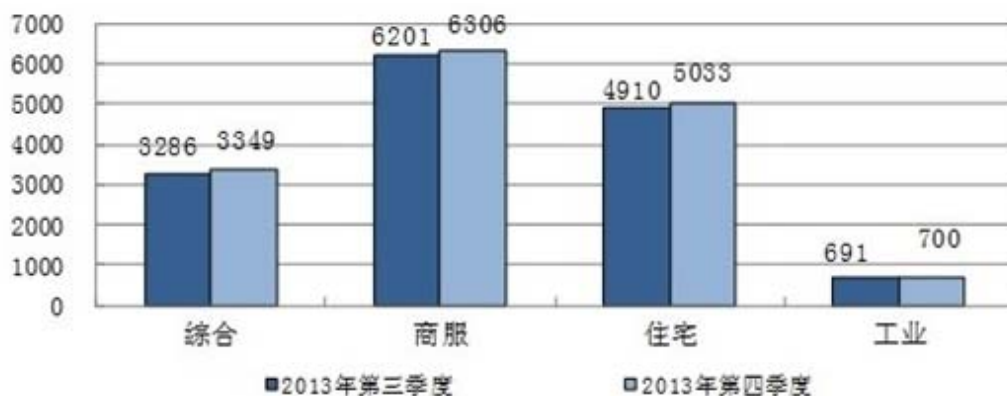


图1 全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

综合、住宅地价环比增速较快，商服地价增速放缓，工业地价环比保持低速增长。第四季度，全国主要监测城市综合地价环比增速为 2.06%，连续 7 个季度加速上升，较上一季度增加了 0.21 个百分点；住宅地价环比上涨 2.64%，较上一季度增加了 0.32 个百分点；商服地价环比上涨 2.29%，增速较上一季度放缓 0.31 个百分点；工业地价环比保持低速增长，涨幅为 1.32%，较上一季度增加 0.34 个百分点。

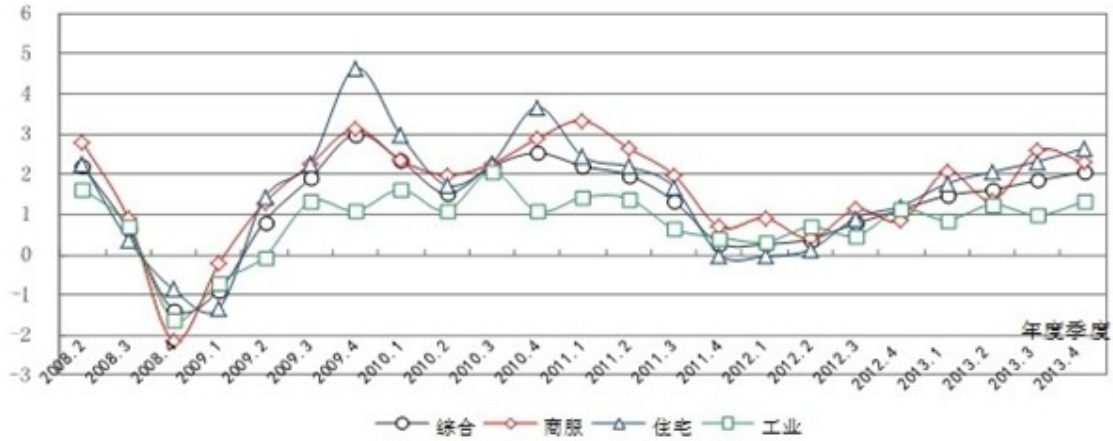


图 2 全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图 (%)

地价同比增速上升，处于较高位运行。第四季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增长率分别为 7.02%、7.93%、8.95%、4.45%，较上一季度分别上升了 0.81、0.90、1.37、0.14 个百分点，连续 5 个季度保持加速上涨，其中，商服、住宅地价同比增速较快，整体水平处于较高位运行；工业地价低速增长，温和上行。

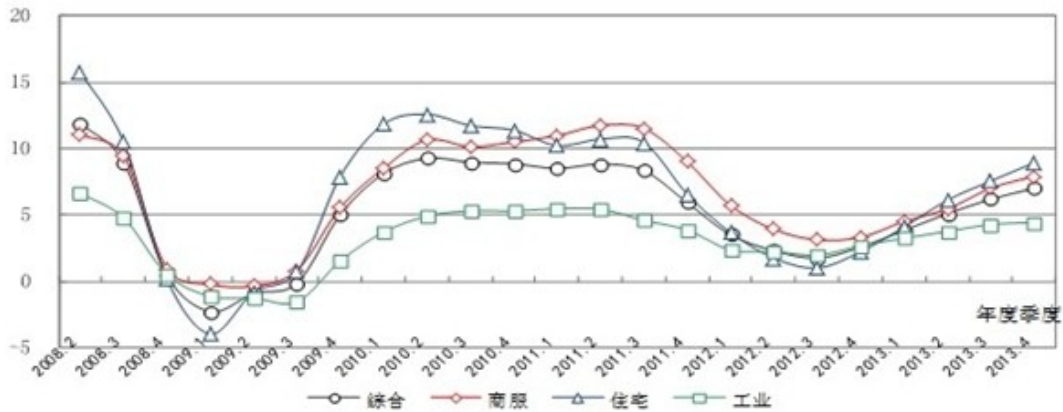


图 3 全国主要城市分用途地价同比增长率曲线图 (%)

重点城市定基地价指数上升幅度较大。第四季度，以 2000 年为基期的重点城市平均地价指数持续上升，2013 年度，综合、商服、住宅、工业地价指数分别为 218、230、257、173，较 2012 年分别增加 18、20、26、10 个点。

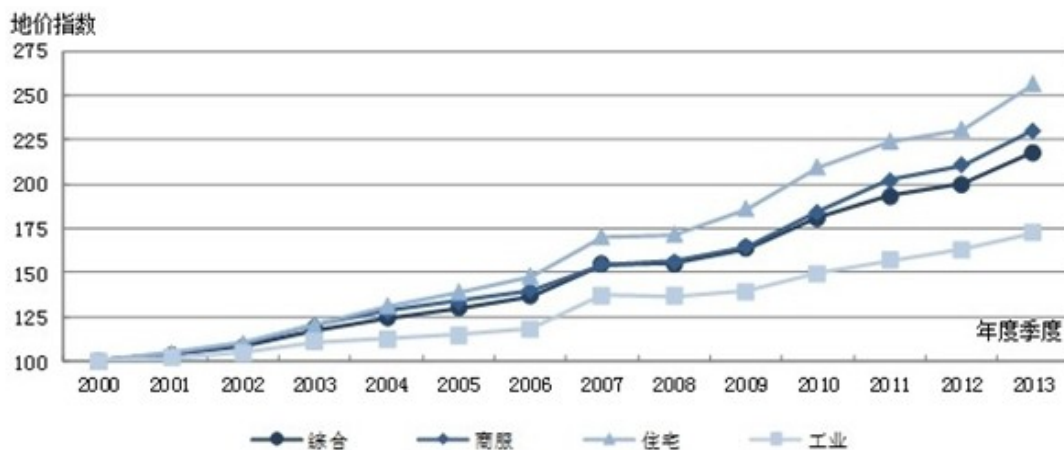


图4 2000-2013年重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为 4735 元 / 平方米，较上季度增长 2.87%，较去年同期增长 8.90%。商服、住宅和工业地价水平分别为 8157 元 / 平方米、7052 元 / 平方米和 889 元 / 平方米；环比增长率分别为 3.25%、3.55%和 1.87%；同比增长率分别为 9.25%、11.07%和 6.03%。

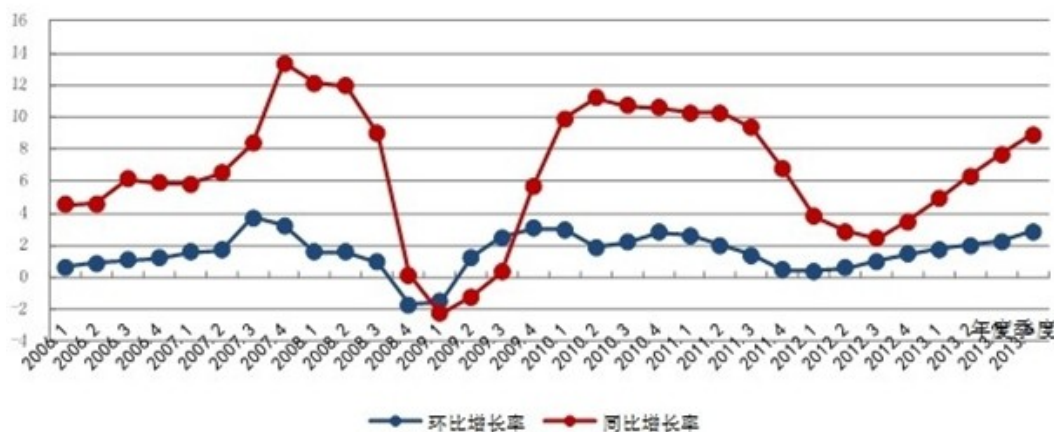


图5 重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图 (%)

(二) 全国主要监测城市综合、住宅地价环比上涨的城市有所减少；同比增速整体仍呈上升趋势，涨幅超过 10%的城市略有增加。

2013 年第四季度，全国主要监测城市的综合地价环比增速稳中有升，地价上涨的城市由上一季度的 101 个减少至本季度的 93 个。综合地价环比涨幅大于 3%的城市增至 13 个，比上一季度多 3 个城市；增长率为负的城市增至 7 个；其余 85 个城市的涨幅集中在 0~3%之间，46 个城市的涨幅稳定在-1%~1%。与去年同期相比，城市综合地价整体持续上升，上涨的城市有 100 个，涨幅超过 7%的城市由上一季度的 31 个增至本季度的 36 个，其中，太原、南昌、深圳、安阳、广州、上海、呼和浩特、厦门、宁波等 17 个城市的地价涨幅超过 10%；涨幅为负的城市增至 5 个，温州和鸡西地价下降的幅度超过-1%。

住宅地价与综合地价变化趋势保持一致，继续呈上升态势。环比上涨的城市由上一季度的 96 个减少至 93 个；涨幅超过 3%的城市由上一季度的 14 个增至本季度的 17 个，其中，太原、南昌、平顶山、上海、宁波、广州等 6 个城市的涨幅超过 5%；另外，40 个城市的涨幅稳定在 -1%~1%。与去年同期相比，增幅上涨的城市达到 99 个；涨幅超过 7%的城市由上一季度的

38个增至本季度的39个,其中,24个城市涨幅超过10%,比上一季度多8个城市,太原、广州、深圳、南昌、上海、安阳等6个城市的涨幅超过了15%;增幅为负的城市有5个,温州和鸡西地价下降的幅度超过-1%。

二、当前市场形势分析

(一)世界经济形势错综复杂,国内经济面临较大的下行压力,国家力推改革,保障经济增长基本稳定,为地价的稳步上涨提供了根本支撑。世界主要经济体缓慢复苏,但外部环境的不确定性依然存在,我国经济内外形势复杂,依然面临较大下行压力。四季度国内宏观经济总体向好,中央力推改革,释放内需潜力,为地价保持稳步上涨提供了根本支撑。

(二)房地产调控转向长效机制的建立,新型城镇化、政府职能转变、城乡发展一体化等政策利好下,市场信心回升,企业积极布局,城市地价环比、同比上涨。

中央房地产调控注重发挥市场机制作用,地方调控措施短期效果有限,市场延续前期上涨态势,带动地价涨幅扩大。企业前期销售资金回流,后期拿地积极,市场持续升温。中央城镇化工作会议召开,为城镇化作出长远发展规划,房企积极布局中心城市,助力局部地价快速上涨。

(三)主要监测城市土地供应量明显增加,环比、同比大幅上涨,房地产用地供应达到历年单季度最高值,交通、水利基础设施等其他用地供应占比增加。各类用途用地供应增加明显,年度土地供应总量创新高;除工业用地外,各类用地土地供应达到历年单季度最高值。

房地产用地供应面积和保障性住房用地供应面积达到历年单季度供应的最高值,其中,房地产开发用地供应面积3.18万公顷,环比上涨40.66%,同比上涨27.76%。

土地供应结构方面,商服、住宅用途供应占比变化不大,工业用地占比环比降幅较大,交通、水利基础设施等其他用地供应占比环比明显提高。

三、后期走势预判及关注要点

2014年,世界经济仍将延续缓慢复苏态势,不稳定、不确定因素依然存在,新的增长动力尚不明朗,国际货币宽松政策会有所转变,国际环境依然复杂。我国宏观政策仍将延续“稳中求进”的基调,经济发展更加注重提高质量与增加效益并重、优化结构与稳定增长并重、深化改革与扩大开放并重、健全调控与完善市场并重,通过新的政策措施,不断释放改革红利。房地产调控方面,中央调控政策或将继续保持“不放松,不加码”的基调,但发挥土地、住房、财税、金融组合效应,保持房地产市场长期稳定健康发展的长效机制落地的可能性加大,调控将更趋于市场化主导。地方层面,地方自主性增强,热点城市保持调控收紧,市场将面临分化。在此背景下,预计2014年第一季度,我国城市地价继续保持上涨态势,但增速有减缓趋势。下一步,既要关注在房地产调控长效机制逐步建立过程中房地产用地价格的新走势,也要关注工业用地在市场机制作用下对工业企业竞争力可能造成的影响。

2013年7-12月全省土地成交地块汇总

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
1	海口市玉沙路西侧	0.4938	商住	5	2013-8-12	1910	9550	636.67	4716.05	海口市燃气集团公司
2	海口市琼山区朱云路北段	0.6945	住宅	2.5	2013-7-11	2862	7155	477	4969.01	海南兴明源实业有限公司
3	海口市琼山区朱云路北段	0.4	住宅	2.5	2013-7-11	2751	6878	458.53	2751.63	海口蒙蒂雅服饰有限公司
4	海口高新技术产业 开发区(药谷工业 园一期)	0.8471	工业	1	2013-8-8	420	420	28	2168.66	海口海高新开 发有限公司
		0.3162	工业	1						
		2.2985	工业	1						
		0.9172	工业	1						
		0.7846	工业	1						
5	海口市南海大道南 侧(海秀镇)	2.7975	住宅	3.5	2013-10-18	955	3342	222.8	9350.55	海口市秀英区 城市建设投资 有限公司
6	海口市丘海大道西 侧	0.6452	批 发 零 售	1	2013-10-15	1468	1468	97.87	947.42	罗牛山股份有 限公司
7	海口市滨海大道以 南长流起步区	1.6075	商 务 金 融	3.554	2013-11-14	1720	7084	472.27	46092.12	远大置业(海 南)有限公司
		1.6622	商 务 金 融	4.512						
		1.587	商 务 金 融	3.87						
		1.6498	商 务 金 融	4.514						
8	海口市滨海大道南 侧长流起步区	2.8795	商 务 金 融	4.614	2013-11-13	3070	12020	801.33	69345.44	海南峰森房地 产开发有限公 司
		2.8897	住 宅	3.218						
9	海口市生生国际购 物中心项目地下空 间	1.5909	批 发 零 售	3.63	2013-11-13	887	0	0	5116.35	海南华侨商业 有限公司
10	海口市海景酒店项 目地下空间	0.5337	其 他 商 服	1.87	2013-11-13	1206	0	0	1206.09	海口海景酒店 有限公司
11	海口市琼山区朱云 路北段	0.5735	住宅	2.5	2013-12-4	3711	9277	618.47	5320.62	陈林
12	海口市滨海大道南 侧长流起步区	2.1132	住宅	2.852	2013-12-19	4593	13100	873.33	27682.61	海南英大房地 产开发有限公 司
13	海口市滨海大道南 侧长流起步区	2.1345	住宅	2.824	2013-12-19	4639	13100	873.33	27962.43	海南英大房地 产开发有限公 司
14	海口市椰海大道南 侧	9.8329	商 务 金 融	2.5	2013-12-20	910	2275	151.67	22370.37	海南现代美居 置业有限公司
15	海口市椰海大道南 侧	4.6669	住宅	2.5	2013-12-20	1016	2540	169.33	11852.9	海南现代美居 置业有限公司
16	三亚市创意产业园 A39-2/2(2)地块	5.0042	工业	1.2	2013-7-30	550	660	44	3301	三亚百泰生物 科技有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
17	三亚市创意产业园 CY02-10-10 地块	5.3176	医卫 慈善	2	2013-8-28	453	906	60.4	4820	三亚阳霖医疗 科技发展有限公司
18	三亚市凤凰镇梅村 绕城高速公路北侧	7.748	工业	0.8	2013-9-10	833	666	44.4	5160	华润水泥(昌 江)有限公司
19	三亚市创意产业园 CY01-16-03 地块	3.5375	住宿 餐饮	2.5	2013-9-16	2114	5286	352.4	18700	三亚嘉鹏科技 发展有限公司
20	三亚海棠湾 B1 片 区 B1-f1-3 和 B1-f1-4 地块	34.4121	旅馆 业	0.873	2013-9-18	5560	3707	247.13	199300	海南亚特兰蒂 斯商旅发展有 限公司
		19.3533	游乐	0.3						
21	三亚市创意产业园 A39-2/2 (1) 地块	5.0042	工业	1.2	2013-9-22	551	661	44.07	3307.78	三亚爱心中利 置业投资有限 公司
22	三亚月川控规 YC2-38-2 地块东 侧	1.117	商服	3.5	2013-10-21	2810	9837	655.8	21976	三亚苏商融智 房地产开发有 限公司
		1.117	住宅	3.5						
23	三亚市创意产业园 A39-2/2 (3) 地块	2.7245	工业	1.2	2013-11-7	557	668	44.53	1821	海南诺尼实业 有限公司
24	三亚市创意产业园 A23-4/2 地块	4.811	科教	1.2	2013-11-7	775	930	62	4476	三亚用友软件 科技有限公司
25	三亚市西岛控规 A-01-03 地块	3.0541	住宿 餐饮	0.3	2013-11-19	11053	3316	221.07	10128	三亚西岛大洲 旅业有限公司
26	三亚市红塘湾旅游 度假区控规 D-07 地块和 D-08 地块	3.4399	商务 金融	1.2	2013-12-4	8752	10200	680	42419.76	海南德璟正邦 房地产开发有 限责任公司
		0.7189	商务 金融	1						
27	三亚市月川控规 YC3-6-3 地块内	1.4667	住宅	2.86	2013-12-9	1223	3498	233.2	5130	三亚海航凤凰 投资开发有限 公司
28	三亚市创意产业园 CY01-06-01 地块	8.2423	住宿 餐饮	1	2013-12-12	3140	3140	209.33	25880	三亚创新产业 开发有限公司
29	三亚市凤凰镇水蛟 村绕城高速公路南 侧	1.3878	科教	1.35	2013-7-29	704	951	63.4	1320	江西省农业科 学院
30	澄迈县福山红山农 场	7.3039	住宅	1.6	2013-7-10	458	733	48.87	5357	海南大地春天 房地产开发有 限公司
31	澄迈县老城经济开 发区快速干道 21 公里处南侧	0.2416	住宿 餐饮	2.5	2013-7-30	353	882	58.8	213	王河德
32	澄迈县老城经济开 发区欣龙路 1.3 公 里处东侧	2	住宅	1.6	2013-8-6	628	1004	66.93	2007	海南金泰和投 资有限公司
33	澄迈县老城经济开 发区永凯北路 0.837 公里处东侧	2.7181	工业	1.8	2013-8-26	136	245	16.33	665	海南红叶塑料 科技有限公司
34	澄迈县老城经济开 发区北一环路 3.3 公里处南侧	6.6293	工业	1.6	2013-9-18	153	245	16.33	1625	海南海申实业 有限公司
35	澄迈县老城经济开 发区北二环路北侧	5.6236	住宅	1.8	2013-10-9	591	1063	70.87	5980	海南航澄房地 产开发有限公 司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
36	澄迈县老城经济开发区工业大道3公里处南侧	0.2341	工业	1.6	2013-10-16	176	282	18.8	66	澄迈招银投资有限公司
37	澄迈县老城经济开发区工业大道3公里处南侧	0.5698	工业	1.6	2013-10-16	177	283	18.87	161	澄迈招银投资有限公司
38	澄迈县老城经济开发区北二环路6.71公里处南侧	1.8818	工业	1.6	2013-10-16	179	287	19.13	541	海南振华科技有限公司
39	澄迈县老城经济开发区南二环路北侧、美伦河西侧	3.2112	其他 商服	1	2013-10-17	1088	1088	72.53	3495	澄迈城市建设投资有限公司
40	澄迈县老城经济开发区富音北路2公里处西侧	3.9081	住宅	1.5	2013-10-30	635	953	63.53	3725	海南锦桦房地产开发有限公司
41	澄迈县老城经济开发区包金村西北侧(即华能海口电厂东侧)	1.7318	工业	1.6	2013-10-30	176	281	18.73	486	华能海南发电股份有限公司海口电厂
42	澄迈县老城经济开发区北一环路7.3公里处西北侧	5.6005	工业	1.6	2013-10-30	174	278	18.53	1557	澄迈高盛东普置业有限公司
43	澄迈县老城经济开发区工业大道6.8公里处北侧	0.9558	机关 团体	1.2	2013-10-30	201	241	16.07	230	中华人民共和国海口出入境边防检查总站
44	澄迈县西线高速公路26公里处北侧	2.694	公共 设施	1.2	2013-10-30	201	241	16.07	650	海南福山油田勘探开发有限责任公司
45	澄迈县桥头镇南山水库南侧	8.0434	住宿 餐饮	1.2	2013-11-11	636	763	50.87	6138	海南新绿投资有限公司
46	澄迈县桥头镇南山水库南侧	1.6332	住宿 餐饮	1.2	2013-11-11	643	771	51.4	1260	海南新绿投资有限公司
47	澄迈县桥头镇南山水库南侧	0.0667	住宅	1.2	2013-11-11	122	147	9.8	49	海南新绿投资有限公司
		0.0667	住宅	1.2						
		0.0667	住宅	1.2						
		0.0667	住宅	1.2						
		0.0667	住宅	1.2						
48	澄迈县老城经济开发区富音南路东侧	1.9984	工业	1.8	2013-12-10	143	258	17.2	516	海南华汇电子科技有限公司
49	澄迈县老城经济开发区北一环路3.5公里南侧	4.19	工业	1.8	2013-12-19	145	261	17.4	1094	澄迈信伟盛房地产开发有限公司
50	琼海市嘉积镇白石岭长岭水库东侧	5.407	住宅	1.01	2013-11-22	942	951	63.4	5142.1	海南宏城鑫泰置业有限公司
51	琼海市嘉积镇白石岭长岭水库东侧	8.9957	住宿 餐饮	0.3	2013-11-22	2027	608	40.53	5469.41	海南宏城鑫泰置业有限公司
52	琼海市嘉积镇白石岭长岭水库东侧	5.407	住宅	1.01	2013-11-22	937	946	63.07	5114.99	海南宏城鑫泰置业有限公司
53	琼海市嘉积镇白石岭长岭水库东侧	5.4061	住宅	1.01	2013-11-22	925	934	62.27	5049.29	海南宏城鑫泰置业有限公司
54	定安县龙门镇龙门往黄竹公路南侧	0.6339	住宅	1.01	2013-12-6	550	556	37.07	352.55	海南宏福龙门风情小镇开发有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
55	定安县龙门镇龙门 往黄竹公路南侧	2.2918	住宅	1.01	2013-12-6	551	557	37.13	1276.65	海南宏福龙门 风情小镇开发 有限公司
56	定安县龙门镇龙门 往黄竹公路南侧	2.6549	其他 商服	1.01	2013-12-6	535	540	36	1433.75	海南宏福龙门 风情小镇开发 有限公司
57	定安县定仙公路北 侧	0.1248	其他 商服	2	2013-7-5	131	262	17.47	32.69	莫英花
58	定安县龙山镇龙湖 墟	0.0453	其他 商服	2	2013-12-13	40	80	5.33	3.6	陈川军、胡照 时、陈川礼、冯 文智、莫运标、 莫德军
59	定安县定城镇西门 街25号	0.009	住宅	1.01	2013-7-16	55	56	3.73	0.5	张达武
60	万宁市兴隆旅游区 莲兴公路北侧、侨 乡路东侧	11.5464	住宿 餐饮	0.6	2013-9-16	1360	816	54.4	9421	海南首创奥莱 置业有限公司
61	万宁市兴隆旅游区 莲兴公路北侧、侨 乡路东侧	7.305	住宅	1.01	2013-9-16	1090	1101	73.4	8046	海南首创奥莱 置业有限公司
62	万宁市兴隆旅游区 莲兴公路北侧、侨 乡路西侧	6.8285	住宅	1.01	2013-10-25	1155	1167	77.8	7969	海南协盛置业 有限公司
63	万宁市兴隆旅游区 莲兴公路北侧、侨 乡路西侧	7.0762	住宅	1.01	2013-10-25	1108	1119	74.6	7917	万宁合盛置业 有限公司
64	万宁市兴隆旅游区 莲兴公路北侧、侨 乡路西侧	9.4925	住宅	1.01	2013-10-25	1155	1167	77.8	11078	万宁佳和置业 有限公司
65	万宁市东澳镇通往 神州半岛公路南侧、 海圯村路口东侧	19.451	住宅	1.1	2013-12-13	1151	1266	84.4	24627	万宁华宇房地 产开发有限公司
66	万宁市万城镇万安 大道南侧、加神公 路东侧	0.1053	住宅	1.8	2013-12-2	712	1282	85.47	135	唐丽珍
67	万宁市龙滚镇山根 湾龙滚河出海口南 侧	7.7897	住宿 餐饮	0.6	2013-12-13	2415	1449	96.6	11288	海南万宁山根 湾置业有限公司
68	万宁市龙滚镇山根 湾龙滚河出海口南 侧	1.2866	文体 娱乐	0.5	2013-12-13	1652	826	55.07	1063	海南万宁银赛 酒店有限公司
69	万宁市龙滚镇山根 湾龙滚河出海口南 侧	2.5892	住宿 餐饮	0.6	2013-12-13	1875	1125	75	2913	海南万宁银赛 酒店有限公司
70	万宁市礼纪镇莲兴 大道南侧、侨乡路 东侧	4.697	住宅	1.01	2013-12-20	1323	1336	89.07	6276	万宁红色家园 投资开发有限 公司
71	万宁市礼纪镇莲兴 大道南侧、侨乡路 东侧	4.4893	住宅	1.01	2013-12-20	1159	1171	78.07	5257	万宁红色家园 投资开发有限 公司
72	万宁市石梅湾旅游 度假区B道路北侧	0.2362	住宅	1.01	2013-12-25	1610	1626	108.4	384	海南华润石梅 湾旅游开发有 限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
73	万宁市石梅湾旅游度假区 A 道路东北侧	4.1515	住宅	1.01	2013-12-25	1731	1748	116.53	7257	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
74	万宁市石梅湾旅游度假区 A 道路东北侧	7.5261	住宅	1.01	2013-12-25	1623	1639	109.27	12335	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
75	万宁市石梅湾旅游度假区 A 道路东北侧	6.2829	住宅	1.01	2013-12-25	1664	1681	112.07	10559	海南华润石梅湾旅游开发有限公司
76	五指山市南圣镇牙南上一、二村北	7.3033	住宿 餐饮	0.6	2013-7-10	677	406	27.07	2966.88	五指山中部旅游投资有限公司
77	五指山市中医院南侧	0.5842	住宅	2	2013-7-12	620	1239	82.6	724	海南省烟草公司三亚公司
78	五指山市南圣镇牙南村委会牙南上一、二村民小组	0.4849	住宿 餐饮	1	2013-9-12	450	450	30	218.38	五指山中部旅游投资有限公司
79	五指山市水满乡水满村委会新民村周边	2.3336	住宿 餐饮	0.6	2013-8-23	710	426	28.4	995	五指山福安房地产开发有限公司
80	五指山市通什材料厂及其周边	1.9449	医卫 慈善	0.7	2013-8-28	777	544	36.27	1058	五指山金泰德曜阳置业有限公司
81	五指山市南圣镇什兰村委会吐南村小组周边	6.3565	住宿 餐饮	0.8	2013-11-25	656	525	35	3338	五指山中改院基地开发有限公司
82	五指山市通什镇三月三大道	0.2226	住宿 餐饮	2.5	2013-11-25	618	1545	103	343.88	五指山铭远房地产开发有限公司
83	五指山市南圣镇同甲村委会西南侧	7.582	住宿 餐饮	0.5	2013-12-20	852	426	28.4	3233	五指山花舞人间旅游投资有限公司
84	东方市大田派出所西侧	2.7501	住宅	1.8	2013-9-26	263	474	31.6	1302.26	东方大田黎族风情度假小镇开发有限公司
85	东方市大田派出所西侧	10.8529	住宿 餐饮	2	2013-9-26	237	474	31.6	5145.26	东方大田黎族风情度假小镇开发有限公司
86	东方市大田派出所西侧	6.7861	住宅	1.2	2013-9-26	378	453	30.2	3076.58	东方大田黎族风情度假小镇开发有限公司
87	东方市八所镇疏港大道西侧	9.0562	住宅	1.5	2013-10-10	512	768	51.2	6955.18	东方万驰国际边贸城有限公司
88	东方市八所镇滨海南路东侧	12.1229	工业	1.5	2013-12-13	120	180	12	2182.2	中海石油(中国)有限公司湛江分公司
89	东方市八所镇疏港大道东侧	5.134	工业	1	2013-12-13	180	180	12	924.2	中海油东方石化有限责任公司
90	东方市八所镇红兴村东侧	6.6636	住宿 餐饮	0.52	2013-12-23	1062	552	36.8	3679	东方海航投资开发有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
91	东方市八所镇解放 东路南侧	0.4508	批 发 零 售	1.8	2013-12-20	585	1053	70.2	474.8	海南华人国际 文化投资有限 公司
92	临高县临城镇礼贯 路东侧地段	0.4106	批 发 零 售	0.6	2013-7-17	1203	722	48.13	296.45	中国石油天然 气股份有限公 司海南销售分 公司
93	临高县金牌经济开 发区	53.3333	工 业	1	2013-9-26	152	152	10.13	8106.66	海南威隆船舶 工程有限公司
94	临高县金牌经济开 发区疏港公路西侧	10.2704	工 业	1.5	2013-12-9	103	154	10.27	1581.64	临高鼎新包装 科技有限公司
95	临高县金牌港东港 区	10.0003	工 业	1	2013-12-2	148	148	9.87	1480.04	海南詹尼游艇 有限公司
96	临高县临昌路东侧 地段	0.5456	批 发 零 售	3	2013-12-6	250	750	50	409.2	海南鑫亨大房 地产开发有限 公司
97	临高县临城镇澜江 新城区临富大道西 侧地段	2.2148	住 宅	2.7	2013-12-6	285	770	51.33	1705.4	海南万国大都 会投资有限公 司
98	临高县临城镇澜江 新城区临富大道西 侧地段	2.3216	住 宅	2.7	2013-12-6	289	780	52	1810.85	海南万国大都 会投资有限公 司
99	临高县博厚镇博厚 至马袅公路东侧	0.2	批 发 零 售	0.5	2013-12-18	1092	546	36.4	109.2	中国石油天然 气股份有限公 司海南销售分 公司
100	临高县金牌经济开 发区东港区	8.3021	工 业	1	2013-12-23	152	152	10.13	1261.92	海南南风新能 源开发有限公 司
101	临高县金牌经济开 发区东港区	5.9142	工 业	1	2013-12-20	150	150	10	887.13	海南兆煌游艇 船舶制造有限 公司
102	临高县临城镇澜江 新城区临富大道东 侧	4.9836	住 宅	2.5	2013-12-18	286	716	47.73	3568.3	海南宏元置业 有限公司
103	临高县临城镇澜江 新城区临富大道东 侧	5.4155	住 宅	2.5	2013-12-25	275	688	45.87	3725.86	海南临高碧桂 园方圆房地产 开发有限公司
104	临高县临城镇临美 路西侧地段	0.1901	批 发 零 售	2.7	2013-12-20	318	858	57.2	163.11	临高奥斯莱尔 房地产开发有 限公司
105	临高县临城镇澜江 新城市政大道西侧	6.2923	住 宿 餐 饮	0.8	2013-12-25	668	534	35.6	3360.09	海南易博园温 泉花园酒店有 限公司
106	临高县临城镇二环 西路南侧	0.1878	其 他 商 服	2.5	2013-12-26	298	744	49.6	139.72	海南金宏源房 地产开发有限 公司
107	临高县临城镇二环 西路南侧	0.6394	住 宅	1.5	2013-12-26	419	628	41.87	401.54	海南金宏源房 地产开发有限 公司
108	临高县临城镇二环 西路南侧	0.2796	其 他 商 服	2	2013-12-26	350	699	46.6	195.44	海南金宏源房 地产开发有限 公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
109	临高县临城镇澜江新城区市政大道西侧	3.7536	住宅	2.5	2013-12-25	273	683	45.53	2563.8	海南京恒房地产开发有限公司
110	临高县临城镇澜江新城区市政大道西侧	6.65	住宅	2.5	2013-12-25	274	685	45.67	4555.3	海南京恒房地产开发有限公司
111	临高县临城镇澜江新城区市政大道西侧	4.3955	住宅	2.5	2013-12-25	276	691	46.07	3037.3	海南京恒房地产开发有限公司
112	临高县临城镇澜江新城区市政大道西侧	0.1702	商务金融	2.9	2013-12-20	233	677	45.13	115.23	临高县基础建设发展控股有限公司
113	临高县临城镇市政大道西侧	0.5142	商务金融	2.91	2013-12-31	210	612	40.8	314.69	临高县农村信用合作联社
114	儋州市白马井滨海新区第二组团启动区西侧控规 A、C 地块	6.0296	商务金融	1.3	2013-9-5	944	1227	81.8	7398.36	海南博亚兹投资有限公司
115	儋州市白马井滨海新区第二组团启动区西侧控规 B 地块	9.9386	住宅	3	2013-9-9	444	1332	88.8	13238.3	海南博亚兹投资有限公司
116	儋州市洋浦石化功能区控规 C1-11 地块	0.4261	工业	0.5	2013-10-11	510	255	17	108.66	山东高速海南发展有限公司
117	儋州市洋浦石化功能区控规 C1-1 地块	26.2793	仓储	0.5	2013-10-11	336	168	11.2	4414.93	中石化(香港)海南石油有限公司
118	儋州市滨海新区控制性详细规划 A-01 地块	0.4896	其他商服	1.5	2013-10-24	861	1291	86.07	632	洋浦海韵渔业发展有限公司
119	儋州市城西片区 A0406 地块	1.8667	住宅	2.5	2013-11-29	558	1396	93.07	2606	海南儋州华诺威实业有限公司
120	儋州市雅拉河西岸片区控制性详细规划 B01-04、B01-05、B01-06 地块	6.2964	住宅	1.5	2013-12-5	619	928	61.87	5841.53	儋州华盛房地产开发有限公司
121	儋州市雅拉河西岸片区控制性详细规划 B01-03、B01-04、B01-05 地块	2.0572	住宅	1.5	2013-12-3	623	934	62.27	1922.44	儋州华盛房地产开发有限公司
122	海南西部(儋州)兰花博览园控制性详细规划 A-05、B-02、B-03-1、B-03-2 地块	0.8433	公共设施	1.6	2013-12-10	201	322	21.47	271.71	儋州盈丰兰花科技产业发展有限公司
123	儋州市木棠工业园区控规 C-02-03、C-02-04 地块	13.3333	工业	0.8	2013-12-11	230	184	12.27	2454	海南地质铝业集团有限公司
124	儋州市木棠工业园区控制性详细规划 B-01-07、B-01-08 地块	6.6667	工业	0.6	2013-12-19	322	193	12.87	1287	儋州建鹏钢业有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
125	儋州市城东片区控制性详细规划J0901地块	2.5513	工业	1	2013-12-12	301	301	20.07	768.07	儋州华运水泥制品有限公司
126	儋州市城西片区A0406号地块	0.5373	住宅	2.5	2013-12-9	562	1405	93.67	754.9	儋州德祥酒店管理有限公司
127	儋州市那大镇城西片区控规F0101号地块	0.1771	住宅	2.5	2013-12-13	552	1380	92	244.44	官武广
128	儋州市那大城西片区规划E0601地块	0.3241	住宅	1.5	2013-12-9	731	1096	73.07	355.2	儋州昆诚土石方工程有限公司
129	儋州市那洋公路西北侧那大城北新区控规A0505地块	1.3333	住宅	1.8	2013-12-12	567	1021	68.07	1361.14	儋州海蓝实业有限公司
130	儋州市北部新区控制性详细规划H08-04地块	0.3	住宅	2.8	2013-12-27	403	1127	75.13	338	儋州汇鼎房地产开发有限公司
131	儋州市城西片区控制性详细规划E0401地块	3.3333	住宅	2.5	2013-12-28	510	1275	85	4250.1	海南博亚兹投资有限公司
132	儋州市滨海新区第二组团南侧控制性详细规划A-01-1、A-01-2、A-01-3地块	13.9993	住宅	1.67	2013-12-28	774	1293	86.2	18099.3	海南省洋浦开发建设控股有限公司
133	陵水县英州镇	6.9998	住宅	1.02	2013-7-2	1063	961	64.07	14158	海南雅居乐房地产开发有限公司
		7.7317	公共管理	0.8						
134	陵水县英州镇域	6.9573	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	8348.8	海南德和投资有限公司
135	陵水县英州镇域	6.9547	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	8345.6	海南德和投资有限公司
136	陵水县英州镇域	6.8173	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	8180.8	海南德和投资有限公司
137	陵水县英州镇域	6.6987	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	8038.4	海南德和投资有限公司
138	陵水县英州镇域	6.4373	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	7724.8	海南德和投资有限公司
139	陵水县英州镇域	6.392	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	7670.4	海南德和投资有限公司
140	陵水县英州镇域	6.076	住宅	1.03	2013-11-13	1165	1200	80	7291.21	海南德和投资有限公司
141	陵水县椰林镇	5.0826	其他商服	2.2	2013-12-20	675	1486	99.07	7552.74	陵水海航投资开发有限公司
142	陵水县三才镇	1.2634	仓储	1	2013-12-20	498	498	33.2	629.17	海南电网公司
143	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	17.0635	文体娱乐	0.6	2013-12-8	2290	1374	91.6	23439.78	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
144	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	12.1361	文体娱乐	0.6	2013-12-8	2290	1374	91.6	16671.15	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
145	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	11.351	文体娱乐	0.6	2013-12-8	2290	1374	91.6	15592.68	海南省国际旅游岛开发建设有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
146	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	3.0551	住宿 餐饮	0.6	2013-12-8	7098	4259	283.93	13012.71	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
147	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	4.7504	住宿 餐饮	0.6	2013-12-8	7098	4259	283.93	20233.42	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
148	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	3.5563	住宿 餐饮	0.6	2013-12-8	7035	4221	281.4	15012.17	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
149	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	13.2111	文体 娱乐	1	2013-12-8	1374	1374	91.6	18147.81	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
150	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	18.7821	文体 娱乐	0.8	2013-12-8	1718	1374	91.6	25800.5	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
151	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	12.7451	文体 娱乐	0.3	2013-12-8	4580	1374	91.6	17507.71	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
152	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	7.3605	文体 娱乐	0.3	2013-12-8	4580	1374	91.6	10110.96	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
153	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	14.1555	文体 娱乐	0.3	2013-12-8	4580	1374	91.6	19445.11	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
154	陵水县海南国际旅游岛先行试验区	7.3715	公共 设施	0.5	2013-12-8	2748	1374	91.6	10126	海南省国际旅游岛开发建设有限公司
155	陵水县英州镇	6.4712	住宅	1.02	2013-12-27	1504	1534	102.27	9926	海南雅居乐房地产开发有限公司
156	陵水县英州镇	5.8598	住宅	1.02	2013-12-27	1504	1534	102.27	8990	广州市景业房地产开发有限公司
157	陵水县英州镇	4.0671	住宅	1.02	2013-12-27	1522	1552	103.47	6312	广州市景业房地产开发有限公司
158	陵水县英州镇	6.6527	住宅	1.2	2013-12-27	1315	1578	105.2	10500	海南雅居乐房地产开发有限公司
159	陵水县英州镇	4.9044	住宅	1.02	2013-12-27	1564	1595	106.33	7824	海南雅居乐房地产开发有限公司
160	白沙县邦溪镇	6.6667	工业	1	2013-10-9	120	120	8	800	海南海之昕药业有限公司
161	白沙县牙叉镇河堤路	0.225	其他 商服	1.8	2013-7-16	386	695	46.33	156.38	白沙黎族自治县城乡建设投资有限公司
162	白沙县牙叉镇方亮新区	0.2043	住宅	1.5	2013-7-19	177	266	17.73	54.34	麦文忠等 48 人
163	白沙县邦溪镇	0.0171	住宅	1.6	2013-8-26	273	436	29.07	7.46	石建设
164	白沙县邦溪镇	0.0181	住宅	1.6	2013-8-26	273	436	29.07	7.89	石建设
165	白沙县邦溪镇	0.0206	住宅	1.8	2013-9-5	281	505	33.67	10.4	石建设

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
166	白沙县牙叉镇	0.1663	住宅	2	2013-9-9	143	286	19.07	47.5	白沙哄图房地产开发有限公司
167	白沙县金波乡	0.3053	批发零售	1.2	2013-9-9	300	360	24	110	潘赞修
168	白沙县牙叉镇	0.0454	住宅	1.5	2013-9-9	199	298	19.87	13.5	海南东厦房地产开发有限公司
169	白沙县邦溪镇	6.6667	住宅	1.5	2013-9-23	200	300	20	2001	海南希望建设开发有限公司
170	白沙县邦溪镇	6.6667	工业	1.4	2013-10-11	86	120	8	800	海南海惠中药饮片有限公司
171	白沙县荣邦乡	2.1734	工业	1.4	2013-10-18	89	125	8.33	272	海南建恒哈瓦那雪茄有限公司
172	白沙县邦溪镇工业园区	1.7879	工业	1.4	2013-12-31	99	139	9.27	248	白沙丰沐实业有限公司
173	白沙县邦溪镇工业园区	2.0677	工业	1.4	2013-12-31	97	136	9.07	282	白沙丰沐实业有限公司
174	昌江县石碌镇昌江大道西侧	5.0156	住宅	2	2013-7-10	401	802	53.47	4022.6	昌江景富置业有限公司
175	昌江县棋子湾旅游度假区内	9.29	住宿餐饮	0.6	2013-7-22	862	517	34.47	4805	昌江盛大投资有限公司
176	昌江县棋子湾旅游度假区内	7.6898	商务金融	0.6	2013-7-22	845	507	33.8	3896	昌江盛大投资有限公司
177	昌江县叉河镇海榆西线公路西侧	0.2	批发零售	1	2013-8-15	460	460	30.67	92	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
178	昌江县棋子湾旅游度假区内	12.5384	住宿餐饮	0.8	2013-8-15	681	545	36.33	6839	嘉康控股有限公司
179	昌江县棋子湾旅游度假区内	12.451	住宿餐饮	0.8	2013-8-15	675	540	36	6723	嘉康控股有限公司
180	昌江县叉河镇海榆西线南侧	2.6667	工业	1	2013-9-27	154	154	10.27	410.67	海南昌江鑫龙海塑料制品有限公司
181	昌江县石碌镇环城东路西侧	1.1589	批发零售	1.9	2013-10-20	579	1100	73.33	1275.1	昌江兴业鑫房地产开发有限公司
182	昌江县霸王岭商业街东侧	0.0972	其他商服	1.2	2013-11-29	473	567	37.8	55.11	海南大印投资有限公司
183	昌江县霸王岭商业街西侧	0.2762	其他商服	1.3	2013-11-29	245	319	21.27	88.06	海南大印投资有限公司
184	昌江县霸王岭雅加路北侧	0.1506	其他商服	1.2	2013-11-29	498	598	39.87	90.13	海南大印投资有限公司
185	昌江县霸王岭雅加路北侧	0.223	其他商服	1.2	2013-11-29	486	583	38.87	130.12	海南大印投资有限公司
186	昌江县霸王岭雅加路南侧	0.0594	其他商服	1.2	2013-11-29	423	507	33.8	30.11	海南大印投资有限公司
187	昌江县霸王岭雅加路南侧	0.3142	其他商服	1.2	2013-11-29	483	579	38.6	182.05	海南大印投资有限公司
188	昌江县石碌镇市民广场二路东侧	0.3315	批发零售	1.2	2013-12-19	762	914	60.93	303	昌江海淳置业开发有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
189	昌江县石碌镇市民广场二路东侧	0.3202	批发零售	1.4	2013-12-19	719	1006	67.07	322	昌江海淳置业开发有限公司
190	文昌市龙楼镇竹草坡地段	1.3333	工业	0.6	2013-7-25	625	375	25	500	文昌丰源工贸有限公司
191	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道南侧地段	5.4816	住宅	1.2	2013-8-7	1375	1650	110	9044.63	海南亿隆城建投资有限公司
192	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道南侧地段	3.7721	住宅	1.5	2013-8-7	1150	1725	115	6506.83	海南亿隆城建投资有限公司
193	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道南侧地段	3.6727	住宅	1.5	2013-8-7	1150	1725	115	6335.5	海南亿隆城建投资有限公司
194	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道北侧、宝陵北路西侧地段	6.2138	住宅	3	2013-8-19	675	2025	135	12582.92	海南亿兴城建投资有限公司
195	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道北侧、宝陵北路西侧地段	4.796	住宅	3	2013-8-19	675	2025	135	9711.92	海南亿兴城建投资有限公司
196	文昌市昌洒镇昌龙公路1.7公里处唐家村地段	9.409	工业	0.7	2013-8-19	560	392	26.13	3688.33	海南龙马矿业有限公司
197	文昌市龙楼镇铜鼓岭彩虹大道东侧地段	4.1568	住宅	1.001	2013-9-2	1648	1650	110	6858.64	海南亿隆城建投资有限公司
198	文昌市龙楼镇铜鼓岭彩虹大道西侧地段	0.3554	住宿餐饮	0.5	2013-9-2	3060	1530	102	543.82	海南亿隆城建投资有限公司
199	文昌市龙楼镇铜鼓岭彩虹大道东侧地段	2.7091	住宅	1.001	2013-9-2	1648	1650	110	4469.95	海南亿隆城建投资有限公司
200	文昌市龙楼镇铜鼓岭彩虹大道西侧地段	6.6046	住宅	1.001	2013-9-2	1648	1650	110	10897.67	海南亿隆城建投资有限公司
201	文昌市龙楼镇铜鼓岭彩虹大道西侧地段	4.9113	住宅	1.001	2013-9-2	1648	1650	110	8103.7	海南亿隆城建投资有限公司
202	文昌市龙楼镇铜鼓岭彩虹大道东侧地段	5.4421	住宿餐饮	0.5	2013-9-2	3060	1530	102	8326.38	海南亿隆城建投资有限公司
203	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道北侧、宝陵中路东侧地段	5.6764	住宅	2	2013-9-21	1350	2700	180	15326.21	海南亿隆城建投资有限公司
204	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道南侧、宝陵南路东侧地段	4.2669	住宅	1.001	2013-9-21	2398	2400	160	10240.64	海南亿隆城建投资有限公司
205	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道南侧、宝陵南路东侧地段	6.3315	住宅	1.001	2013-9-21	2398	2400	160	15195.6	海南亿隆城建投资有限公司
206	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道南侧、宝陵南路东侧地段	6.9159	住宅	1.001	2013-9-21	2398	2400	160	16598.18	海南亿隆城建投资有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
207	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道北侧、宝陵中路东侧地段	5.2977	住宅	2	2013-9-21	1350	2700	180	14303.66	海南亿隆城建投资有限公司
208	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道北侧、宝陵中路东侧地段	5.5735	住宅	2	2013-9-21	1350	2700	180	15048.47	海南亿隆城建投资有限公司
209	文昌市文城镇云逸路北侧、教育东路东侧地段	3.3332	批发零售	1.5	2013-9-21	600	900	60	2999.92	海南文昌庆龄文化开发有限公司
210	文昌市文城镇云逸路北侧、教育东路东侧地段	3.3579	文体娱乐	1.5	2013-9-21	300	450	30	1511.06	海南文昌庆龄文化开发有限公司
211	文昌市文城镇八门湾滨湾路东侧地段	1.6121	住宿餐饮	0.45	2013-9-21	1433	645	43	1039.8	文昌红树湾壹号置业有限公司
212	文昌市文城镇清澜惠民路北侧地段	0.6954	住宅	2	2013-10-26	977	1953	130.2	1358.09	文昌沪杭房地产开发有限公司
213	文昌市文城镇高隆湾沿海地段	1.9319	住宿餐饮	1.74	2013-11-9	1293	2250	150	4346.7	海南佳华利旅业开发有限公司
214	文昌市龙楼镇铜鼓岭钻石大道北侧、宝陵中路东侧地段	5.2848	商务金融	3.5	2013-12-17	857	3000	200	15854.25	海南亿隆城建投资有限公司
215	文昌市铺前镇木兰湾玉兰路东侧沿海地段	6.7341	住宅	1.001	2013-12-17	722	723	48.2	4868.77	海南阳光东海岸建设开发有限公司
216	文昌市铺前镇木兰湾玉兰路东侧沿海地段	1.2091	住宅	1.001	2013-12-17	714	715	47.67	864.53	海南阳光东海岸建设开发有限公司
217	文昌市铺前镇木兰湾玉兰路东侧沿海地段	3.2472	其他商服	0.7	2013-12-17	990	693	46.2	2250.29	海南阳光东海岸建设开发有限公司
218	文昌市铺前镇木兰湾玉兰路东侧沿海地段	2.0237	住宅	1.001	2013-12-17	714	715	47.67	1446.94	海南阳光东海岸建设开发有限公司
219	乐东县龙沐湾B区	2.866	住宅	1.8	2013-10-30	811	1459	97.27	4182	中城建(乐东)投资开发有限公司
220	乐东县龙沐湾B区	2.7212	住宅	1.8	2013-10-30	769	1385	92.33	3769	中城建(乐东)投资开发有限公司
221	乐东县龙沐湾B区	0.6377	住宅	1.8	2013-10-30	771	1388	92.53	885	中城建(乐东)投资开发有限公司
222	乐东县龙沐湾B区	2.4941	住宅	1.8	2013-10-30	762	1371	91.4	3420	中城建(乐东)投资开发有限公司
223	乐东县龙沐湾B区	1.4253	住宅	1.8	2013-10-30	762	1372	91.47	1955	中城建(乐东)投资开发有限公司
224	乐东县龙沐湾B区	2.4213	住宅	1.8	2013-10-30	764	1375	91.67	3330	中城建(乐东)投资开发有限公司

序号	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面 地价 元/m ²	地面价		总价 (万元)	受让方
							元/m ²	万元/亩		
225	乐东县龙沐湾B区	2.9478	住宅	1.8	2013-10-30	762	1372	91.47	4045	中城建(乐东)投资开发有限公司
226	乐东县龙沐湾B区	5.9027	住宅	1.8	2013-10-30	763	1373	91.53	8105	中城建(乐东)投资开发有限公司
227	乐东县龙沐湾B区	21.1346	住宿 餐饮	1.8	2013-10-30	801	1442	96.13	30477	中城建(乐东)投资开发有限公司
228	屯昌县屯城镇环东一路东侧	0.7334	住宅	2	2013-9-24	274	548	36.53	402	屯昌华盈实业开发有限公司
229	屯昌县坡心镇海榆中线东侧	2.869	工业	0.7	2013-10-24	280	196	13.07	563	海南屯昌辰鸿混凝土配送有限公司
230	屯昌县雨水岭生态公园	2.941	其他 商服	1	2013-12-25	598	598	39.87	1759	屯昌绿岭房地产开发有限公司
231	屯昌县雨水岭生态公园	3.8329	住宿 餐饮	0.8	2013-12-26	744	595	39.67	2281	屯昌鹭菲绿岛酒店发展有限公司
232	屯昌县雨水岭生态公园	5.0063	住宅	1.01	2013-12-26	578	584	38.93	2924	屯昌鹭菲绿岛酒店发展有限公司
233	屯昌县雨水岭生态公园	4.6667	住宅	1.01	2013-12-26	578	584	38.93	2726	屯昌美岭置业有限公司
234	屯昌县雨水岭生态公园	6.9823	住宅	1.01	2013-12-25	578	584	38.93	4078	屯昌绿岭房地产开发有限公司
235	屯昌县雨水岭生态公园	1.591	住宅	1.01	2013-12-26	574	580	38.67	922	屯昌美岭置业有限公司
236	屯昌县屯城镇环东一路西侧	0.3286	住宅	2.5	2013-12-10	348	870	58	286	简德山、邓淑卿
237	屯昌县屯城镇屯昌大道北侧	5.0901	街巷	1	2013-12-22	315	315	21	1605	屯昌海汽交通建设开发有限公司
238	屯昌县屯城镇屯昌大道北侧	1.9932	批发 零售	2	2013-12-22	456	911	60.73	1816	屯昌海汽交通建设开发有限公司
239	屯昌县屯城镇屯昌大道北侧	6.8859	住宅	1.5	2013-12-23	603	905	60.33	6232	海南屯昌湖海置业有限公司
240	屯昌县屯城镇龙河路北侧	1.4916	商务 金融	2.5	2013-12-19	446	1114	74.27	1661	屯昌绿城农家休闲有限公司
241	屯昌县屯城镇龙河路北侧	1.8442	住宿 餐饮	2	2013-12-19	542	1084	72.27	2000	屯昌绿城农家休闲有限公司

数据来源：中国土地市场网。

房地产市场

2013 年海南省房地产市场成交情况

根据海南省住房和城乡建设厅《关于 2013 年我省房地产市场运行情况的报告》显示，全省商品房销售 1191.23 万平方米(其中，保障性住房销售面积 256.34 万平方米)，同比增长 27.8%，比全国同期平均水平高出 10.5 个百分点；销售金额 1032.65 亿元（其中，保障性住房销售金额 112.59 亿元），同比增长 40.4%。销售金额增速比销售面积增速高 12.6 个百分点，说明房地产投资的开发效益不断提高。

全省商品房销售均价 8669 元/平方米，同比增长 9.8%，海口销售均价 7426 元/平方米，同比增长 8.8%；三亚销售均价 14474 元/平方米，同比增长 24.5%。

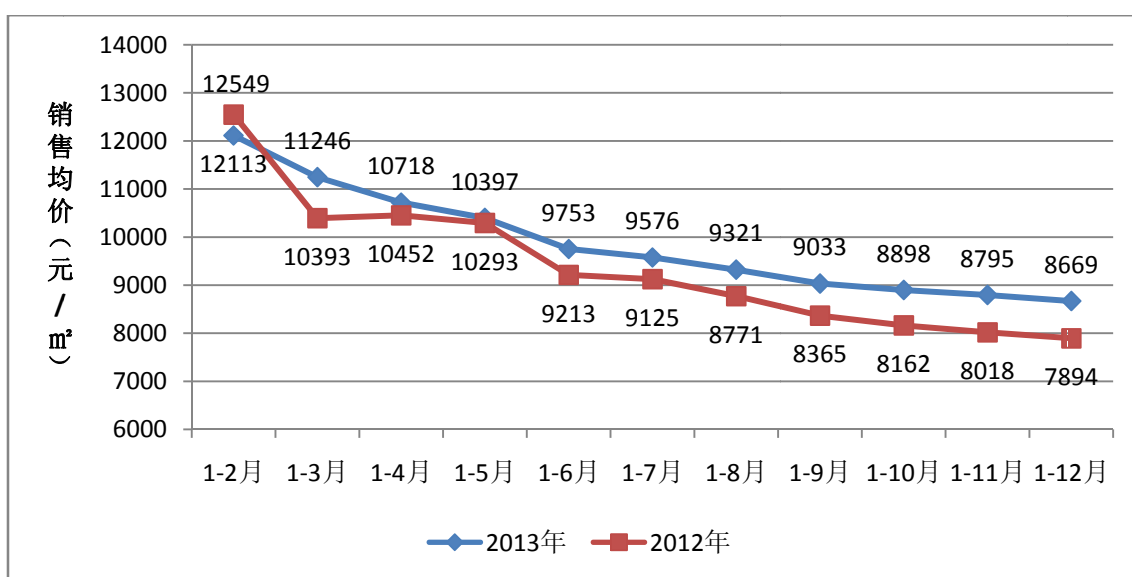
2012 年、2013 年全省商品房销售情况对比表

时间	销售面积 (万 m ²)		销售金额 (亿元)		销售均价 (元/m ²)	
		同比 (%)		同比 (%)		同比 (%)
2012 年 1-6 月	412.07	-5.1	379.64	-10.3	9213	-5.4
2012 年 1-12 月	931.84	4.9	735.57	-6.9	7894	-11.3
2013 年 1-6 月	572.21	38.9	558.08	47	9753	5.9
2013 年 1-12 月	1191.23	27.8	1032.65	40.4	8669	9.8

数据显示，2013 全年均价整体呈下降趋势。从 2012 年、2013 年全省商品房销售均价走势对比图来看，与 2012 年相比，除了 1-3 月份的销售均价低于 2012 年同期，其余各月份的销售均价都高于 2012 年同期。

从走势图可以看出，2013 年上半年的价格波动相比下半年较大，1 月份为开春后的小高潮，2、3 月份因为“国五条”及房产税的出台，房价下降幅度较大。“国五条”新政的影响随着 4 月份海南政府婉拒出台细则日渐减弱，但继续执行以往的限购政策，使得下半年海南房价保持相对比较平稳的状态。

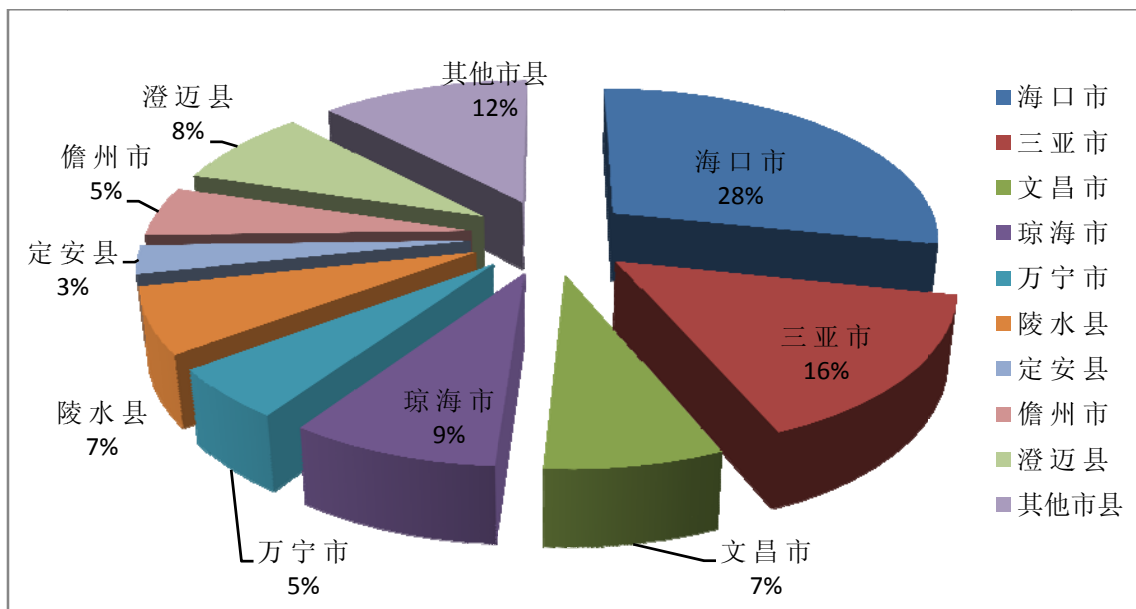




2012年、2013年全省商品房销售均价走势对比图

尽管2013年房地产政策频出，但是由于海南楼市的特殊性，再加上2013年全国内地出现的雾霾天气，让海南这片纯净之地的关注度又一次上涨，海南楼市拥有全国购买力的支撑，海南房价仍有上涨的空间。

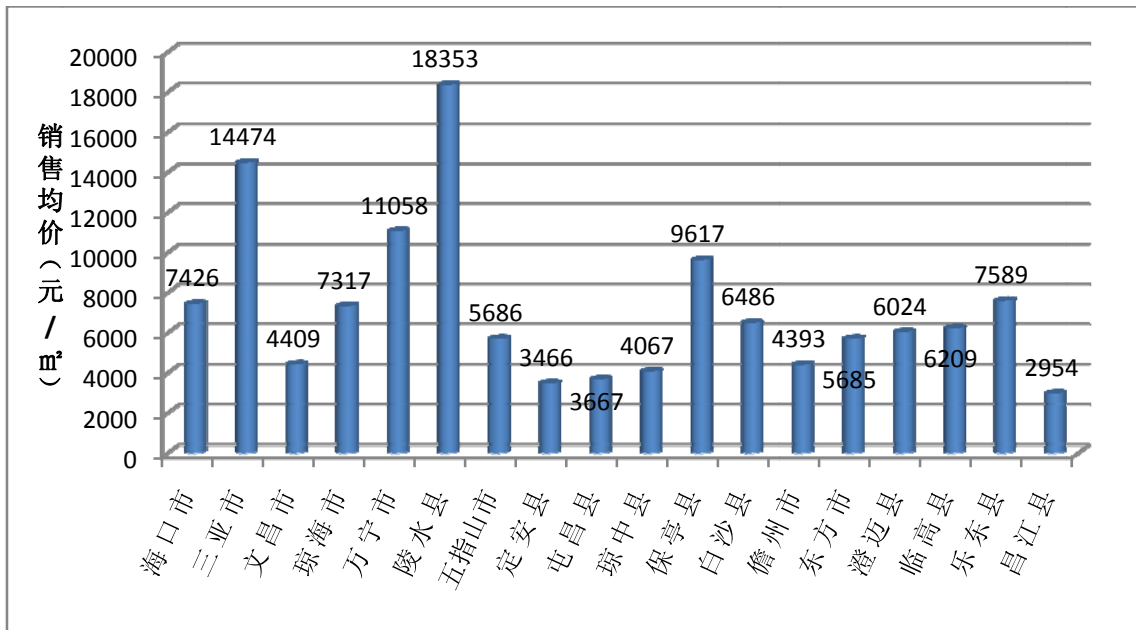
从2013年海南省各市县商品房销售面积来看，海口总销售面积为337.68万平方米，以28%的占比领跑海南楼市；三亚总销售面积182.88万平方米，占比16%，位居第二；琼海、澄迈总销售面积分别为102.16万平方米、96.56万平方米，分别占比9%、8%；紧随其后的是文昌、陵水，其总销售面积分别为86.52万平方米、80.94万平方米，占比均为7%。其余市县如屯昌、白沙、昌江等中西部市县销售面积之和约占全省销量的12%，与2012年的9%相比上涨了3个百分点，由此看出，海南中西部地区的房地产市场在逐步发展。



2013年海南省各市县销售面积比例图

根据海南省住房和城乡建设厅《关于2013年我省房地产市场运行情况的报告》中的数据，陵水县的销售均价最高，为18353元/平方米，三亚市销售均价14474元/平方米，位居

第二，万宁市 11058 元/平方米，排名第三，海口销售均价 7426 元/平方米，属于中等价位。陵水县、万宁市的销售均价之所以位居海南房价前三名，主要是由于这两个市县的在售楼盘多位于几个热点旅游区，如陵水的清水湾、香水湾、万宁的神州半岛等，销售房屋以别墅和高档公寓为主，销售价格高。由于住建厅统计的销售面积包含了保障性住房，统计口径的差异造成了各市县的销售均价出现大波动。



2013年全省商品房销售均价走势图

2013年海口市商品住宅销售排行榜

根据中国指数研究院、中国指数研究院数据信息中心公布的重点城市商品住宅销售排行榜，海口市 2013 年销售排行如下表：

2013年海口市商品房销售排行榜

按成交套数排行榜			按成交面积排行榜			按销售金额排行榜		
排名	项目名称	成交套数(套)	排名	项目名称	成交面积(㎡)	排名	项目名称	销售金额(万元)
1	绿地海长流	238	1	蓝城印象	19860	1	蓝城印象	27800
2	蓝城印象	146	2	绿地海长流	17620	2	绿地海长流	16540
3	南国威尼斯城	109	3	新世界花园	9670	3	海阔天空国兴城	11320
4	新世界花园	93	4	金盛元住宅小区	8610	4	新世界花园	8600
5	金盛元住宅小区	93	5	海阔天空国兴城	7810	5	信达海天下	5840
6	南海幸福城	77	6	南国威尼斯城	7080	6	金盛元住宅小区	5270
7	海阔天空国兴城	76	7	南海幸福城	6810	7	南海幸福城	5210
8	佳元江畔人家	61	8	佳元江畔人家	5370	8	泰达天海国际	5170
9	江海郡	52	9	信达海天下	4500	9	佳元江畔人家	4730
10	椰岛广场	47	10	泰达天海国际	4310	10	椰岛广场	4260

2014年，海南楼市依然有信心

在“限购、限价、限贷”政策之下，2013年楼市回暖带来价格高位运转的可能性有限，市场仍将稳字当头。

在当前国际国内宏观环境复杂多变和依然存在经济下行压力的情况下，海南省房地产投资、销售保持持续较快增长仍面临较大困难和压力。一是从房地产投资、销售的走势看，2013年房地产投资总额已达到2004年的21.4倍，市场已趋于平稳态势。二是海南省为了逐步减少经济增长和财税收入对房地产业的依赖，防止贱卖商品房，从今年起将通过强化房地产发展指标的考核，积极调整房地产开发结构，加快房地产业转型升级，房地产开发投资和销售增速可能会放缓。三是国家继续保持宏观调控，坚决遏制投资投机性住房需求，尤其是加强个人住房信息登记管理，加快房产税的立法与征收步伐，将抑制二套以上住房需求，对海南省以岛外市场为主的房地产销售将造成一定影响。

进入2014年后，积累了较长时间的购买力渐渐释放，房价逐步回归合理水平，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很大，“以价换量”可能仍然是短期内“去化”的主要手段，但大部分开发商依然对海南房地产市场的未来充满信心。

据搜房网数据监控中心统计（截止2013年12月31日），2014年海南商品房普通住宅、别墅、商业共计约109个项目入市，同比去年57盘上涨91.22%，其中新开盘数将达到上市楼盘量的近1/2。基于2013年南楼市现状，2014年纵观全年海南共有109盘入市，也从侧面反映出开发商持续看好海南楼市，或许海南楼市将会迎来新一轮的契机。

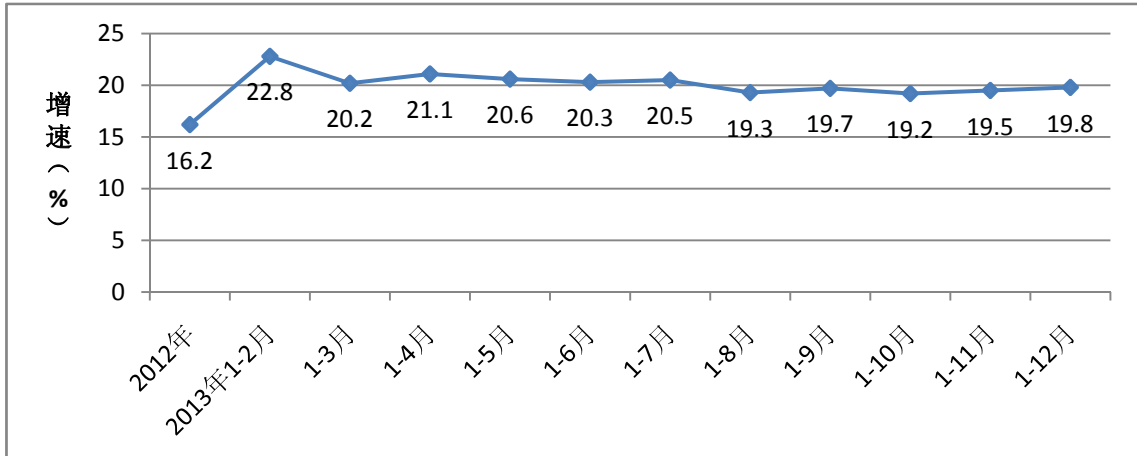
总的来看，有不少有利因素证明海南房价仍有上涨的空间。首先优越的生态环境优势，对雾霾日趋严重的北方地区仍有较大吸引力；其次中央实施差别化调控对海南省有利；再次随着积极推进国际旅游岛建设，基础设施建设已逐年完善，随着以人为核心、结合产业化的新型城镇化进程，会形成一定的刚需增量。更重要的是市县发展房地产的积极性仍然较高，这些都是促进房地产市场刚性需求和改善型需求的积极因素。同时，2013年商品房新开工面积由负转正，2014年海南省房地产市场总体将保持平稳。



2013年全国房地产开发和销售情况

一、房地产开发投资完成情况

2013年，全国房地产开发投资86013亿元，比上年名义增长19.8%（扣除价格因素实际增长19.4%），比2012年提高3.6个百分点。其中，住宅投资58951亿元，增长19.4%，增速比1-11月份提高0.3个百分点，占房地产开发投资的比重为68.5%。

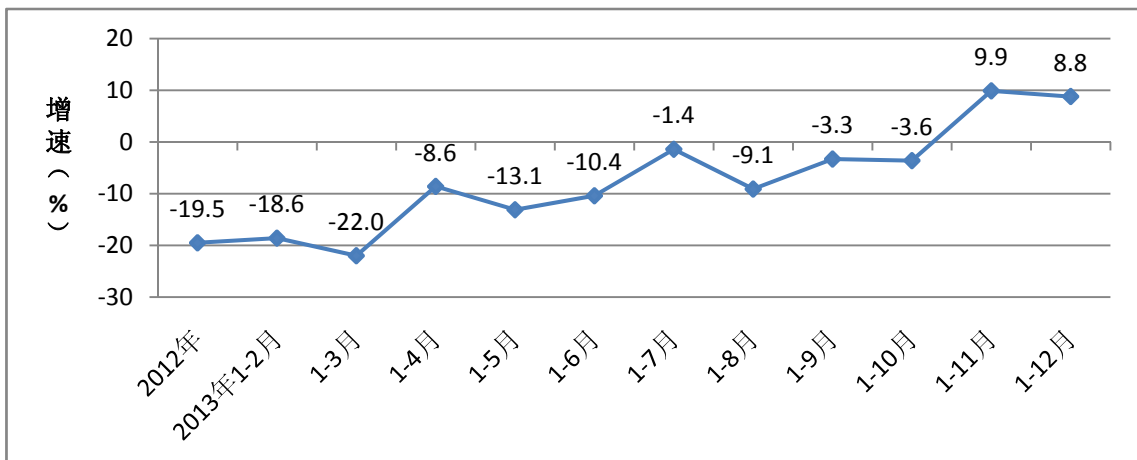


全国房地产开发投资增速

2013年，东部地区房地产开发投资47972亿元，比上年增长18.3%；中部地区投资19045亿元，增长20.8%；西部地区投资18997亿元，增长22.6%。

2013年，房地产开发企业房屋施工面积665572万平方米，比上年增长16.1%，增速与1-11月份持平；其中，住宅施工面积486347万平方米，增长13.4%。房屋新开工面积201208万平方米，增长13.5%，增速提高2个百分点；其中，住宅新开工面积145845万平方米，增长11.6%。房屋竣工面积101435万平方米，增长2.0%，增速回落0.5个百分点；其中，住宅竣工面积78741万平方米，下降0.4%。

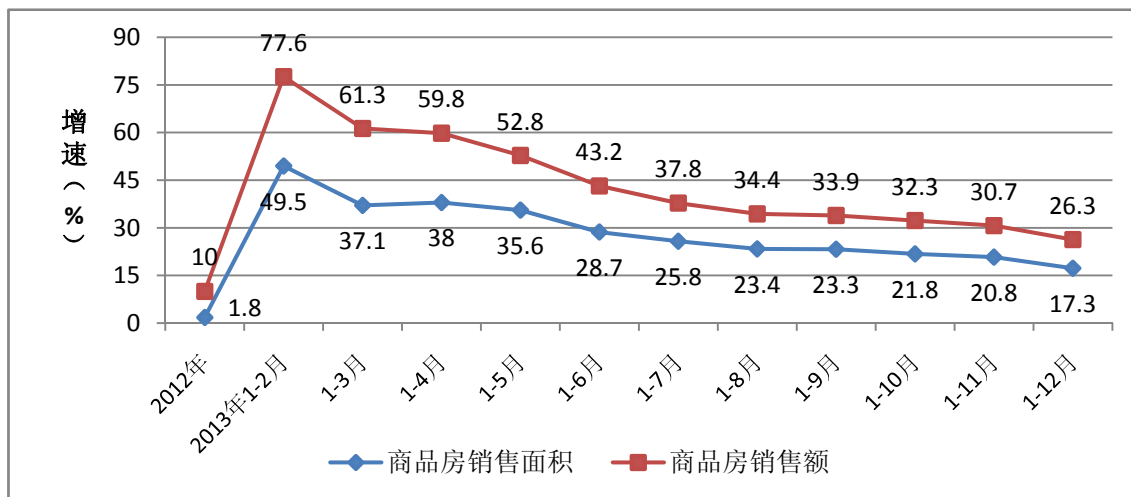
2013年，房地产开发企业土地购置面积38814万平方米，比上年增长8.8%，增速比1-11月份回落1.1个百分点；土地成交价款9918亿元，增长33.9%，增速提高2.4个百分点。



全国房地产开发企业土地购置面积增速

二、商品房销售和待售情况

2013年，商品房销售面积130551万平方米，比上年增长17.3%，增速比1-11月份回落3.5个百分点，比2012年提高15.5个百分点；其中，住宅销售面积增长17.5%，办公楼销售面积增长27.9%，商业营业用房销售面积增长9.1%。商品房销售额81428亿元，增长26.3%，增速比1-11月份回落4.4个百分点，比2012年提高16.3个百分点；其中，住宅销售额增长26.6%，办公楼销售额增长35.1%，商业营业用房销售额增长18.3%。



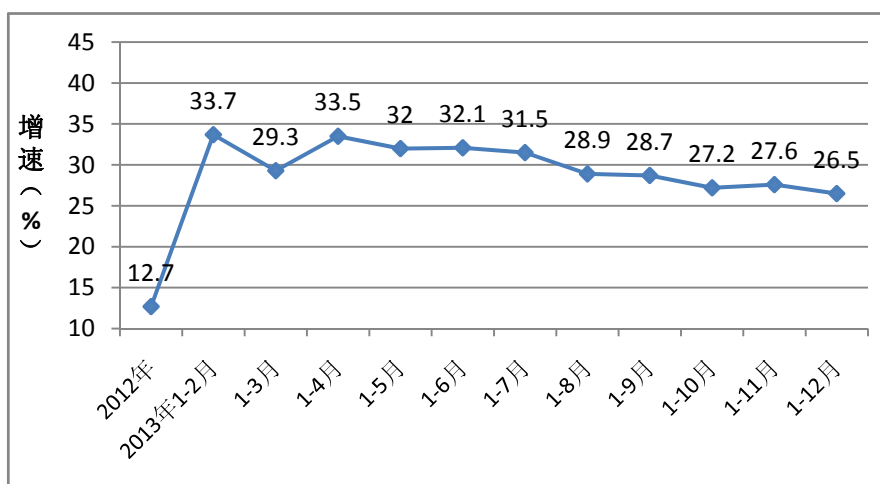
全国商品房销售面积及销售额增速

2013年，东部地区商品房销售面积63476万平方米，比上年增长19.3%，增速比1-11月份回落2.9个百分点；销售额49327亿元，增长28.4%，增速回落4.7个百分点。中部地区商品房销售面积35191万平方米，增长16.8%，增速回落5.4个百分点；销售额16524亿元，增长26.9%，增速回落4.9个百分点。西部地区商品房销售面积31883万平方米，增长14.1%，增速回落2.6个百分点；销售额15576亿元，增长19.6%，增速回落3个百分点。

2013年末，商品房待售面积49295万平方米，比11月末增加2489万平方米，比2012年末增加12835万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加1696万平方米，办公楼待售面积增加156万平方米，商业营业用房待售面积增加346万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

2013年，房地产开发企业到位资金122122亿元，比上年增长26.5%，增速比1-11月份回落1.1个百分点，比2012年提高13.8个百分点。其中，国内贷款19673亿元，增长33.1%；利用外资534亿元，增长



全国房地产开发企业本年到位资金增速

32.8%；自筹资金 47425 亿元，增长 21.3%；其他资金 54491 亿元，增长 28.9%。在其他资金中，定金及预收款 34499 亿元，增长 29.9%；个人按揭贷款 14033 亿元，增长 33.3%。

四、房地产开发景气指数

2013 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 97.21，比上月提高 0.83 点。

表 1 2013 年全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	比上年增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	86013	19.8
其中: 住宅	58951	19.4
办公楼	4652	38.2
商业营业用房	11945	28.3
房屋施工面积 (万平方米)	665572	16.1
其中: 住宅	486347	13.4
办公楼	24577	26.5
商业营业用房	80627	22.5
房屋新开工面积 (万平方米)	201208	13.5
其中: 住宅	145845	11.6
办公楼	6887	15.0
商业营业用房	25902	17.7
土地购置面积 (万平方米)	38814	8.8
土地成交价款 (亿元)	9918	33.9
房屋竣工面积 (万平方米)	101435	2.0
其中: 住宅	78741	-0.4
办公楼	2789	20.5
商业营业用房	10852	6.1
商品房销售面积 (万平方米)	130551	17.3
其中: 住宅	115723	17.5
办公楼	2883	27.9
商业营业用房	8469	9.1
商品房销售额 (亿元)	81428	26.3
其中: 住宅	67695	26.6
办公楼	3747	35.1
商业营业用房	8280	18.3
商品房待售面积 (万平方米)	49295	35.2
其中: 住宅	32403	37.2
办公楼	1954	25.7
商业营业用房	9345	31.1
房地产开发企业到位资金 (亿元)	122122	26.5
其中: 国内贷款	19673	33.1
利用外资	534	32.8
自筹资金	47425	21.3
其他资金	54491	28.9
其中: 定金及预收款	34499	29.9
个人按揭贷款	14033	33.3

表2 2013年东中西部地区房地产开发投资情况

地区	投资额(亿元)	比上年增长(%)		
		住宅		住宅
全国总计	86013	58951	19.8	19.4
东部地区	47972	32697	18.3	18.3
中部地区	19045	13265	20.8	19.9
西部地区	18997	12989	22.6	21.8

表3 2013年东中西部地区房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数(万平方米)	比上年增长(%)	绝对数(亿元)	比上年增长(%)
全国总计	130551	17.3	81428	26.3
东部地区	63476	19.3	49327	28.4
中部地区	35191	16.8	16524	26.9
西部地区	31883	14.1	15576	19.6

海南省住房和城乡建设厅关于2013年我省房地产市场运行情况的报告

(琼建房〔2014〕20号)

省政府:

2013年我省一方面认真贯彻落实国家房地产宏观调控政策,一方面紧扣省委、省政府的一系列决策部署,采取积极有效措施,克服种种困难,推动房地产业投资和销售实现较快增长,房地产市场总体运行健康平稳,价格较为理性,在建商品房规模可控。

一、全省房地产市场运行基本情况

(一)房地产开发投资继续保持较快增长。全省房地产开发投资完成1196.76亿元(占全省固定资产投资比重43.9%,高出上年同期水平2.6个百分点),同比增长35.0%,比上年同期提高1.3个百分点,高于全国同期平均水平15.2个百分点。

从投资用途看,住宅投资995.09亿元,同比增长37.2%,占房地产开发投资比重的83.1%,较上年同期提升1.3个百分点,占比仍然较大;办公楼投资12.18亿元,增长115.4%,增长较快,占1.0%;商业营业用房投资74.39亿元,增长47.0%,占6.2%;其他房地产投资115.10亿元,增长9.5%,占9.6%。

分地区看,东部地区房地产开发投资占全省房地产开发投资的78%,完成投资933.86亿元,同比增长30.8%,与上年同期基本持平;中部地区房地产开发投资60.57亿元,增长8.9%,增速较上年同期下降39.9个百分点,占5.1%;西部地区房地产开发投资202.32亿元,增长72.9%,增速较上年同期提升19.4个百分点,占16.9%,说明房地产对促进西部经济增长作用继续加大。

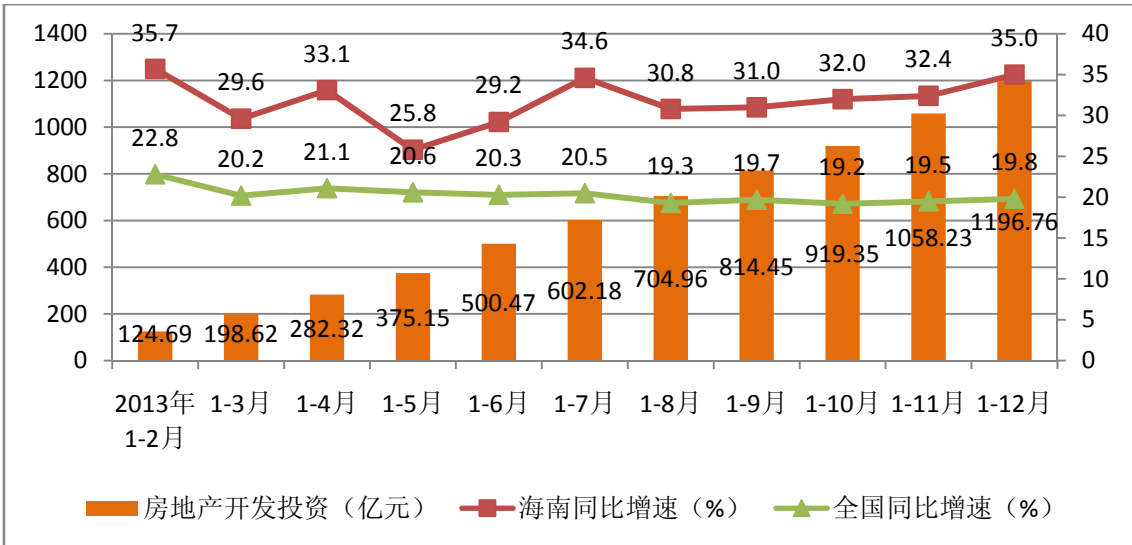


图1 2013年全省房地产开发投资及增速图

数据来源：省统计局

(二) 开发投资资金来源情况。房地产开发投资本年到位资金 1876.56 亿元，同比增长 40%，是房地产开发投资总额的 1.57 倍，比开发投资增速高 5 个百分点，比施工面积增速高 19.2 个百分点。其中，国内贷款 327.30 亿元，增长 20.3%，占本年到位资金的 17.4%；自筹资金 738.42 亿元，增长 23.5%，占 39.3%；其他资金 810.73 亿元，增长 75.0%，占 43.2%，其中定金及预付款 595.46 亿元，增长 58.7%，占本年到位资金的 31.7%。房地产开发投资资金中，企业贷款占比不高，市场系统性风险不大。今年我省严格实行商品房预售资金监管制度，将有效降低开发项目资金链断裂的风险。

(三) 商品房新开工面积略有增加。全省商品房施工面积 6173.00 万平方米，同比增长 20.8%，较上年同期下降 18.8 个百分点。其中，本年新开工面积 1735.42 万平方米，同比增长 4.5%，较上年同期提升 3.8 个百分点。新开工面积已从年初的负增长 24.1% 转为 1-9 月正增长 3.4%，并连续四个月呈现正增长，说明受销售持续拉动，企业投资意愿有所提升。

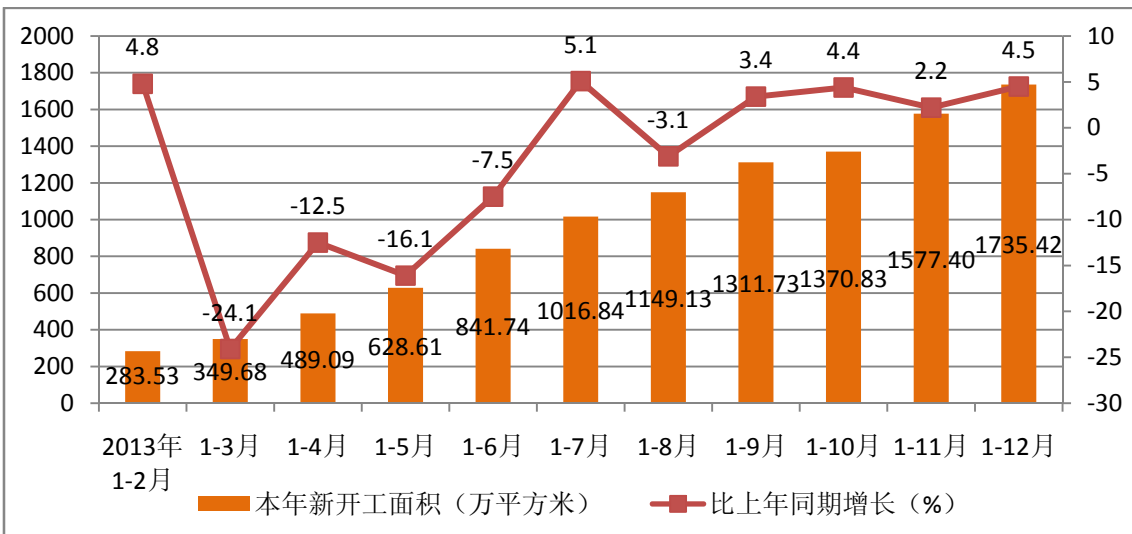


图2 2013年全省商品房本年新开工面积情况图

数据来源：省统计局

(四) 商品房销售保持较高位增长。全省商品房销售 1191.23 万平方米（其中，保障性住房销售面积 256.34 万平方米），同比增长 27.8%，比全国同期平均水平高出 10.5 个百分点；销售金额 1032.65 亿元（其中，保障性住房销售金额 112.59 亿元），同比增长 40.4%。销售金额增速比销售面积增速高 12.6 个百分点，说明房地产投资的开发效益不断提高。

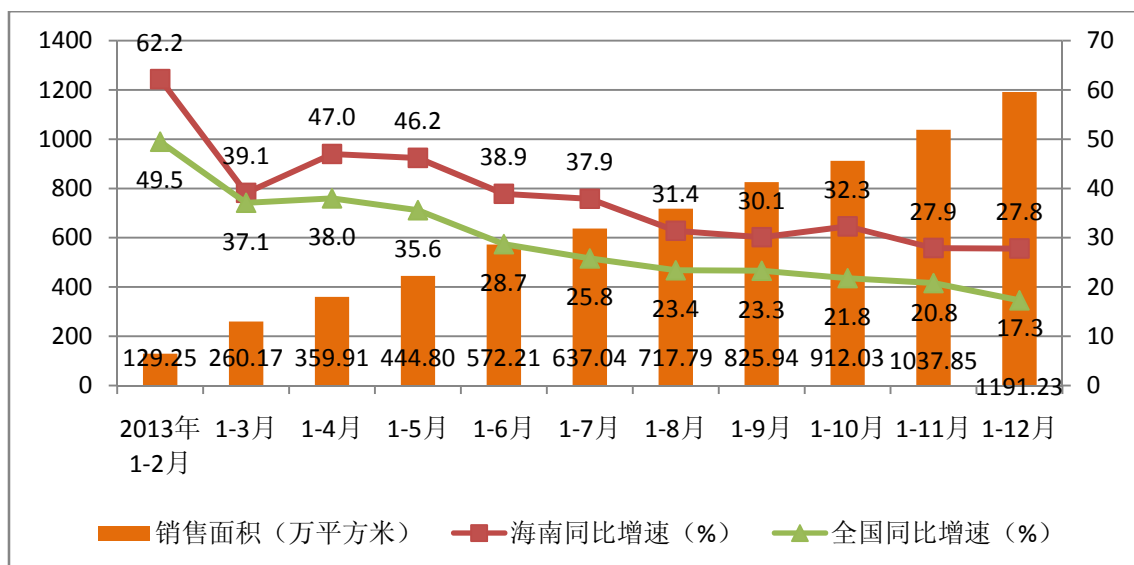


图3 2013年全省商品房销售情况

数据来源：省统计局

分地区看，东部地区销售 853.10 万平方米，同比增长 19.1%，比上年同期提升 13.4 个百分点；中部地区销售 101.32 万平方米，增长 36.1%，比上年同期提升 30.8 个百分点；西部地区销售 236.80 万平方米，增长 67.6%，比上年同期提升 66.6 个百分点（2013 年 12 月商品房销售情况详见附件 3）。

(五) 商品房销售均价上涨压力不大。全省商品房销售均价 8669 元/平方米，同比增长 9.8%，全年均价呈下降趋势。海口销售均价 7426 元/平方米，同比增长 8.8%；三亚销售均价 14474 元/平方米，同比增长 24.5%。

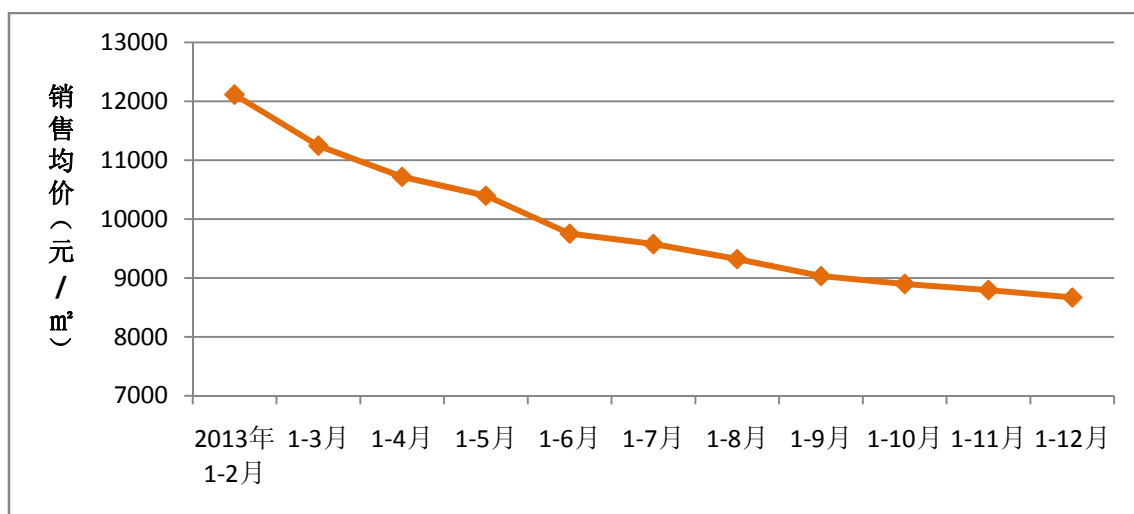


图4 2013年全省商品房销售均价走势图

数据来源：省统计局

(六) **房地产业税收收入**。据省财政厅数据,全省房地产业税收收入 166.8 亿元,同比增长 20.8%,占地方税收收入的 40.5%;建筑业税收收入 64.6 亿元,同比增长 22.1%,占地方税收收入的 15.7%。

二、全国房地产市场运行情况

(一) **房地产开发投资完成情况**。据国家统计局数据,2013 年全国房地产开发投资 86013 亿元,比上年名义增长 19.8% (扣除价格因素实际增长 19.4%),增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点,比 2012 年提高 3.6 个百分点。其中,住宅投资 58951 亿元,增长 19.4%,增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点,占房地产开发投资的比重为 68.5%。

2013 年,东部地区房地产开发投资 47972 亿元,比上年增长 18.3%,增速比 1-11 月份提高 1 个百分点;中部地区投资 19045 亿元,增长 20.8%,增速回落 0.9 个百分点;西部地区投资 18997 亿元,增长 22.6%,增速回落 0.5 个百分点。

(二) **商品房建设情况**。2013 年,房地产开发企业房屋施工面积 665572 万平方米,比上年增长 16.1%,增速与 1-11 月份持平;其中,住宅施工面积 486347 万平方米,增长 13.4%。房屋新开工面积 201208 万平方米,增长 13.5%,增速提高 2 个百分点;其中,住宅新开工面积 145845 万平方米,增长 11.6%。

(三) **商品房销售情况**。2013 年,商品房销售面积 130551 万平方米,比上年增长 17.3%,增速比 1-11 月份回落 3.5 个百分点,比 2012 年提高 15.5 个百分点;其中,住宅销售面积增长 17.5%,办公楼销售面积增长 27.9%,商业营业用房销售面积增长 9.1%。商品房销售额 81428 亿元,增长 26.3%,增速比 1-11 月份回落 4.4 个百分点,比 2012 年提高 16.3 个百分点;其中,住宅销售额增长 26.6%,办公楼销售额增长 35.1%,商业营业用房销售额增长 18.3%。

2013 年,东部地区商品房销售面积 63476 万平方米,比上年增长 19.3%,增速比 1-11 月份回落 2.9 个百分点;销售额 49327 亿元,增长 28.4%,增速回落 4.7 个百分点。中部地区商品房销售面积 35191 万平方米,增长 16.8%,增速回落 5.4 个百分点;销售额 16524 亿元,增长 26.9%,增速回落 4.9 个百分点。西部地区商品房销售面积 31883 万平方米,增长 14.1%,增速回落 2.6 个百分点;销售额 15576 亿元,增长 19.6%,增速回落 3 个百分点。

三、房地产市场存在的主要问题

一是房地产产品结构单一的问题依然存在,结构调整压力大。全省房地产以居住类地产为主体。全省商品房住宅投资占全省房地产开发投资的 83.1%,比全国同期平均水平高出 14.6 个百分点。旅游房地产等经营性房地产投资所占比例较低。

二是配套设施不够完善。主要是基础设施和公共服务设施还不能满足于房地产业快速发展的需求。我省房地产市场面向全国各地,由于季节性用量的差异情况,设施使用存在高峰与低谷,导致在配套设施投入上难以两者兼配。

三是房地产市场秩序有待进一步规范。当前,我省在房地产开发建设、销售、办证和物业服务等环节仍存在不少问题。如有些开发企业违规建设、违规销售、拖欠国家税费和土地出让金、挪用商品房预售资金、不履行法定义务,不按合同约定时限办理房屋产权证,发布不实或虚假广告,欺诈消费者的问题仍有发生。物业管理服务能力和服务水平有待提高,业主对物业管理的投诉还比较多。

四是商品房销售仍有较大压力。据统计,截至 12 月底我省待售商品房面积约 2000 万平方米,要消化现有存量,仍需要付出较大努力。

四、2014 年房地产市场走势研判

2013 年市场预期强劲，但在当前国际国内宏观环境复杂多变和依然存在经济下行压力的情况下，今后我省房地产投资、销售保持持续较快增长仍面临较大困难和压力。一是从房地产投资、销售的走势看，近 10 年我省房地产投资、销售分别以年均增长 42.0%、26.6% 的速度持续保持较快增长，2013 年房地产投资总额已达到 2004 年的 21.4 倍，市场已趋于平稳态势。二是我省为了逐步减少经济增长和财政收入对房地产业的依赖，防止贱卖商品房，从今年起将通过强化房地产发展指标的考核，积极调整房地产开发结构，加快房地产业转型升级，房地产开发投资和销售增速可能会放缓。三是国家继续保持宏观调控，坚决遏制投资投机性住房需求，尤其是加强个人住房信息登记管理，加快房产税的立法与征收步伐，将抑制二套以上住房需求，对我省以岛外市场为主的房地产销售将造成一定影响。但总的来看仍有不少有利因素，首先我省优越的生态环境优势，对雾霾日趋严重的北方地区仍有较大吸引力；其次中央实施差别化调控对我省有利；再次随着积极推进国际旅游岛建设，我省基础设施建设已逐年完善，随着以人为核心、结合产业化的新型城镇化进程，会形成一定的刚需增量。更重要的是市县发展房地产的积极性仍然较高，这些都是促进房地产市场刚性需求和改善型需求的积极因素。同时 2013 年商品房新开工面积由负转正，加上调结构、稳增长的需要，今年我省房地产市场总体将保持平稳，但投资增速放缓，预计今年我省房地产开发投资完成约 1200 亿元。

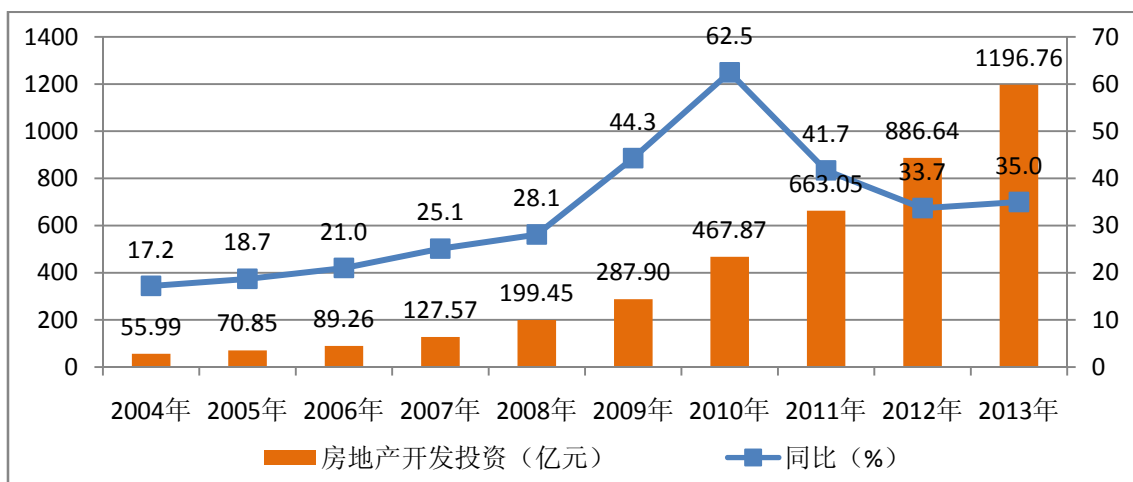


图 5 2004—2013 年房地产开发投资情况

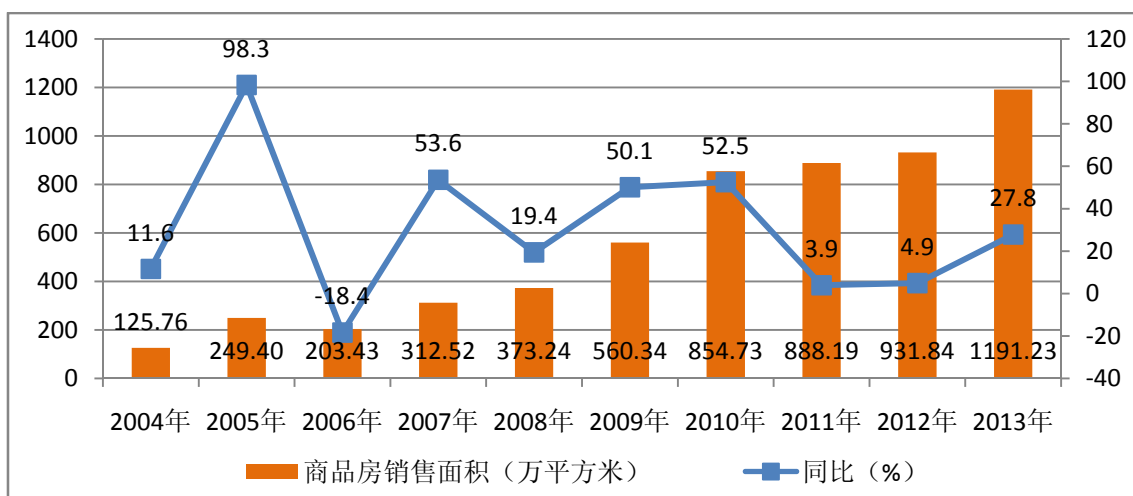


图 6 2004—2013 年商品房销售情况

五、下一步工作重点

（一）大力优化调整房地产开发结构，加快房地产业转型升级。主要是强化规划的引领和管控，引导房地产优化结构、完善配套、提升品质，坚持市场化改革方向，坚持走精品特色发展之路，重点是按省政府提出的“一降一增一保”思路，构建以政府为主，提供基本保障，以市场为主，满足多层次需求的住房供应体系和多元化的房地产产品体系。一降是在保持房地产开发总投资不变的前提下，逐步降低普通商品住房开发比例，计划从2014年起利用五年的时间将商品住房新开工面积占商品房新开工面积比重由现在的84.4%下降至70%左右。一增是增加高端经营性房地产比重，积极发展与旅游业、当地特色产业及产业园区结合度较高的度假酒店、疗养、康体养生等经营性房地产，适度发展酒店式公寓等规划建设标准高、生态环境好的高端旅居型产品，努力培育和发展产权式酒店、分时度假酒店等各种特色经营投资型房地产。一保是进一步抓好保障性住房建设，正确处理政府提供公共服务和市场化的关系，住房发展的经济功能和社会功能的关系，需要和可能的关系，住房保障和防止福利陷阱的关系，加大保障房供应力度，重点推进公共租赁住房 and 棚户区改造，至2015年末，实现保障性住房覆盖面由现在的28%提升至38%的目标。

（二）加快解决商品房登记历史遗留问题。根据《海南省人民政府办公厅关于加快解决商品房登记历史遗留问题工作的通知》要求，本着“实事求是，依法办理”、“区别对待，一房一策”、“民生优先，简化程序”的原则，加快解决历史遗留问题商品房的发证问题，争取2014年底基本完成符合可发证历史遗留问题商品房的发证工作，切实维护购房者的合法权益。对商品房建设遗留问题不多、且规模较小的市县，要简化程序，加快办理，早日解决商品房历史遗留发证问题。

（三）进一步加强监管，规范房地产市场秩序。督促各市县进一步完善房地产市场管理信息系统，加强对房地产开发建设、销售等整个环节的监管，严格商品房预售许可管理，严格执行商品房买卖合同网上签约、备案及合同注销备案制度，实行更加严格的商品房交付备案制度，防止问题遗留到办证、物业环节，建立完善商品房预售资金监管制度，健全房地产信息公开机制，依法查处各种违法违规行为，优化投资和消费环境，保证房地产市场健康发展。

（四）保投资，促消化。督促各市县从项目规划、施工报建等环节，加快审批进度，促进项目多落地、早开工。同时加大投入，创新促销宣传手段，开拓新的促销领域。在巩固以往促销地区的基础上，重点加大对三高（高寒、高原、高污染）三北（东北、西北、华北）地区的促销力度，力争销售量保持稳定。

2013年7-12月海口市及三亚市房屋销售价格指数

(来源: 国家统计局)

新建住宅、新建商品房、二手住宅价格指数表

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
7月	海口	100.2	101	102	100.2	101	102	99.9	99.5	94.9
	三亚	100.3	102.8	103.3	100.3	102.8	103.4	100.1	101.3	94.9
8月	海口	100.0	101.0	102.0	100.0	101.0	102.0	99.9	99.4	94.8
	三亚	100.6	103.4	103.9	100.6	103.4	104.0	100.1	101.4	95.1
9月	海口	100.0	101.1	111.9	100.0	101.0	102.0	100.0	99.5	94.8
	三亚	100.3	103.7	104.3	100.3	103.7	104.3	100.1	101.5	95.2
10月	海口	100.7	101.8	102.7	100.7	101.8	102.7	100.0	99.6	94.8
	三亚	100.8	104.6	105.1	100.8	104.7	105.1	100.2	101.7	95.4
11月	海口	100.6	101.8	103.3	100.6	101.8	103.3	100.4	100	95.2
	三亚	100.9	105.5	106.1	100.9	105.5	106.1	100	101.7	95.4
12月	海口	100.3	102.3	103.6	100.3	102.4	103.6	100.2	100.2	95.4
	三亚	100.2	105.3	106.3	100.2	105.4	106.3	100.8	102.2	96.1

新建商品住宅分类价格指数表

月份	城市	新建商品住宅分类价格指数								
		90 m ² 及以下			90-144 m ²			144 m ² 以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
7月	海口	100.2	101.7	104.5	100.2	100.9	101.8	100	101	101.5
	三亚	100.3	103	103.5	100.4	102.5	104	100.2	102.8	102.5
8月	海口	100.2	101.7	104.7	100.0	100.7	101.7	100.0	101.2	101.5
	三亚	100.7	103.7	104.3	100.7	103.3	104.7	100.3	103.1	102.8
9月	海口	100.1	101.8	104.8	100.1	100.9	101.8	100.0	101.3	101.5
	三亚	100.4	104.1	104.7	100.3	103.6	105.0	100.0	103.2	102.8
10月	海口	100.9	102.7	105.8	100.7	101.6	102.5	100.6	101.9	102.1
	三亚	100.6	104.8	105.4	100.7	104.5	105.7	101.2	104.6	104.0
11月	海口	100.5	102.6	106.3	100.6	101.7	103.1	100.6	101.8	102.7
	三亚	101.1	106	106.6	100.8	105.1	106.6	100.7	105.2	104.8
12月	海口	100	102.9	106.3	100.4	102.5	103.5	100.1	102.1	102.9
	三亚	100.3	106	106.9	100.3	104.8	106.9	100	104.8	104.8

二手住宅分类价格指数表

月份	城市	二手住宅分类价格指数								
		90 m ² 及以下			90-144 m ²			144 m ² 以上		
		环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
7月	海口	99.8	99.6	95	100	99.9	95.1	99.8	98.8	94.5
	三亚	100.2	101.3	95.3	100.1	101.2	94.8	100.1	101.4	94.7
8月	海口	100.1	99.7	95.1	99.9	99.7	95.0	99.9	98.7	94.5
	三亚	100.2	101.5	95.4	100.2	101.5	95	100.1	101.2	94.8
9月	海口	100.0	99.9	95.1	100.0	99.9	95.0	99.9	98.7	94.4
	三亚	100.2	101.7	95.6	100.2	101.7	95.1	100.1	101.1	94.9
10月	海口	100.1	99.9	95.2	100.0	99.9	95.0	99.9	98.8	94.3
	三亚	100.4	102.1	96.0	100.1	101.7	95.2	100.0	101.2	94.9
11月	海口	100.4	100.3	95.6	100.4	100.3	95.4	100.5	99.4	94.7
	三亚	100.1	102	96.1	100	101.7	95.2	100	101.2	94.9
12月	海口	100.2	100.5	95.8	100.2	100.5	95.6	100	99.4	94.8
	三亚	101.1	102.9	97.1	100.7	102.2	95.8	100.5	101.4	95.4

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、该指数为国家统计局公布的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。

简讯：岗位竞聘 选拔人才

2014年2月22日，我司会议室举行了一场不同的面试会。之所以不同，是因为本次面试采取了竞聘演讲和技术提问结合的方式为公司选拔中层领导。

从1月开始，人事部就目前我司中层领导的空缺岗位公开面向公司员工进行招聘，符合条件的员工自愿报名，共有7名同事报名竞选，由公司部门经理以上领导作为面试官进行考核。经过近一个月的准备，于2月22日进行了面试。

面试者通过公开的竞聘演讲阐释自己的岗位认识和优劣势，通过进行技术问题考核其管理能力、技术能力及应变能力，结合日常的工作表现征服在场的面试官。通过本次竞聘，为公司提拔了四名部门领导。



这已经不是第一次通过竞聘的方式提拔员工，从2013年开始，我司便开始尝试通过岗位竞聘为公司选拔优秀人才，也为有能力有胆识的员工提供一个上升的机会和平台，员工们对此表示欢迎，纷纷表示，即使未能竞选上岗位，也能通过这样的方式得到一次不一样的锻炼机会。正如刘海涛董事长在面试会的总结中所说的：“通过竞聘，让有能力的人站出来，我们也将继续采用这样的选拔方式为公司选拔人才，为大家提供平台。”

简讯：我司积极参与各单位的论文征集活动

近年来，我司积极参与中国土地估价师协会、中国房地产估价师与经纪人学会等上级单位的论文征集活动。早在2010年，我司便选派联络员参与“中国土地估价”的投稿联系工作。积极参与如中房学年会、海峡两岸学术交流会、国土资源法治学术研究会等论文征集活动。2012年，刘海涛董事长所撰写的“加强企业文化建设，促进企业健康持续发展”一文在“中国土地估价”中发表。2013年，我司吴映如、王明珠所撰写的《浅谈新型城镇化中几个土地问题》一文被“第四届国土资源法治学术研究会”论文集收录。

公司领导历来鼓励员工对从事的业务和重大项目进行总结形成轮文，一来有利于巩固自身的专业知识和提高写作能力，二来积极参与该类活动可以开扩见识，三来也有利于个人及公司的发展和各项评比活动。为鼓励员工积极参与该类活动，2013年开始设置了“论文发表奖”的年终奖项，希望公司员工能多动笔、多总结、多参与。

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 2013 年度年终工作总结及表彰大会胜利召开

■ 张 天

在全体员工的期待当中，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 2013 年度年终工作总结及表彰大会于 2014 年 2 月 24 日下午三时许在海景湾大厦 20 楼大厅隆重召开。

会议由徐嘉璐副总经理主持，出席会议领导包括海南正理集团董事长刘海涛，副董事长刘刚，集团公司副总经理王云松、林道防、肖斌、卢瑞明及财务总监刘佳美。



会议首先由集团公司副总经理王云松对正理集团下属的房地产估价及土地评估两家公司 2013 年度工作进行总结汇报。报告中，王总对公司目前的日常营业情况及承担的 12 个市县的城镇基准地价更新项目、全省 16 个市县的征地统一年产值及地上青苗、附着物补偿标准的更新项目、存量商品房交易计税基准价数据系统建立项目、个别市县的征地拆迁评估项目等进行全面总结，其中“项目年”、“大数据时代”、“忙碌”、“辛苦”等字词充斥整个总结报告。最后，王总着重分析了公司目前的优劣势，以及面临的险境和机遇。通过王总独特而极具战略发展的眼光，各位同事更加的了解了自己所处的行业现状，也为王总的经营管理之道所折服。



接下来由公司各部门派出代表进行发言。代表们充分的介绍了部门内部一年来的工作重点和方向，其中评估一部的荣嘉娜经理携部门成员打出的“power”旗号，既振奋人心，又给总



结大会带来一丝欢乐；评估三部和市场部的李刚经理、吴映如经理更是细心的分析了部门成员这一年来的成长和进步，让员工为之动容。各部门经理的总结发言使得大会洋溢着一片喜气洋洋的气氛。

随着气氛的逐渐升温，大会进行到了表彰环节，在总结大会中向来以幽默风趣著称的卢瑞明副总经理再次用他诙谐幽默并饱含深情的语言宣读着获奖名单，一时间，会场内欢笑声、掌声不绝于耳。



议程的最后一项是刘海涛董事长进行发言，刘董无与伦比的口才和个人魅力总能深深的打动大家，今年也不例外。刘董的发言由“内疚”、“欣慰”、“忧虑”、“信心”四个关键词构成。刘董因看到大家为工作如此辛苦而感到“内疚”；“欣慰”的是大家团结一致表现和展现出来的精神面貌以及今年所收获的成果；“忧虑”则因为目前同行竞争大，新生机构繁多且以成本低、收费低争夺业务的市场环境；“信心”来自拥有这样一批团结友爱的管理者和踏实肯干的正理人，正理集团一定可以如经营理念“以质量求信誉，以信誉求发展”一样可持续的不断发展壮大。一抑一扬的演讲节奏让大家的时而一紧，时而充满能量。待刘董语毕，大家仍陷在深思中，过了几秒才掌声雷动。



会后，每位员工都带着自己抽取的兑奖号码球前往酒店参加晚宴，并从晚宴中进行的抽奖活动获得各自的奖品。晚宴在一片欢声笑语中结束。

2013 年重点项目进展

- ◇ **城镇土地定级及基准地价更新项目：** 我司自 2012 年起承担了海口、万宁、琼海等 12 个市县的新一轮基准地价更新工作。截止至 2014 年 2 月，海口市已经过省厅评审验收后由省政府批复同意执行，万宁、琼海、陵水、定安、昌江、儋州、东方、白沙等 8 个市县已通过了省厅的预检会，乐东、屯昌、文昌 3 个市县召开听证会。
- ◇ **征地统一年产值标准、征地青苗及地上附着物补偿标准更新调整项目：** 我司自 2012 年起承担了除保亭、三亚之外共 16 个市县新一轮的征地统一年产值标准、征地青苗及地上附着物补偿标准更新调整项目。截止至 2014 年 2 月，该项目已通过了省厅评审验收会。
- ◇ **城镇地价动态监测项目：** 受中国土地勘测规划院委托，我司作为海口市城镇地价动态监测项目（国家级）的技术承担单位；受海南省土地估价师协会委托，我司作为承担了海口市、文昌市、定安县三市县的城镇地价动态监测项目及全省 18 市县的省级成果汇总工作。
- ◇ **国有建设用地供应计划：** 受海口市、东方市、白沙县国土局委托，编制了三个市县的 2013 年度国有建设用地供应计划。
- ◇ **房地产投资收益率调查统计项目（IRR 项目）：** 2013 年，我司与北京东方美中咨询有限公司合作，开展了海口、三亚两个城市的房地产投资收益率调查统计项目，是全省第一家也是目前唯一一家开展房地产投资收益率调查的评估机构。分别在 5 月、12 月开展了两次调查工作。其中 5 月份的调查成果与全国其他 30 个城市的测算成果一并汇编出版了《2013 中国房地产投资收益率分析报告》一书。
- ◇ **存量房计税系统建设项目：** 受市县地税局委托，开展并完成了海口市、三亚市、儋州市乡镇住宅存量房计税系统建设项目，相应的成果已全部提交，等待验收。2013 年底，通过招投标确定了由我司承担海口市城区非住宅类存量房计税系统建设项目的工作，目前该工作已正在进行中。



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、海口绘源土地规划有限公司五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、土地规划等综合性服务。现有员工共计 100 余名，其中从事土地、房地产、资产评估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 15 名、注册房地产估价师 18 名、注册资产评估师 11 名、注册咨询工程师 8 名，员工文化程度达到大学专科以上。

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 6 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，在 2013 年-2014 年度 A 级资信土地评估机构中排名全国第 42 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）、其他（土地整理）四个专业的丙级资质，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。

海口绘源土地规划有限公司成立于 2013 年 6 月，主要依托西南大学、北京华源厚土土地整理规划设计有限公司的技术力量，致力于土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、生态建设规划、水土保持方案编制、咨询、生产建设项目土地复垦方案的编制、农用地分等定级、价格评估、农用地经济咨询等服务。

我集团五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。

