

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

二〇一三年八月

新国有建设用地使用权出让地价评估技术规范 开启出让土地管理新阶段

◇ 荣嘉娜

近年来，中国百姓对国内地产的关注超过以往任何时期，十八大提出开展四化：工业化、信息化、城镇化、农业现代化，后面“两化”与土地制度息息相关，如何在新形势下领导新一轮的土地政策，成为政府重点研究课题。

国有土地使用权出让的管理在土地管理中最为重要，这可以追溯到 2006 年国土资源部颁布的“国土资发[2006]114 号”文件开始，政府严格规定国有建设用地必须公布出让计划，确定供地方式、地价评估、确定出让底价以及规范招拍挂程序，同时规范以协议方式出让国有土地使用权行为，包括供地环节的协议出让、划拨地办理协议出让、划拨地转让中的协议出让、已出让土地改变土地使用条件的处理。2013 年 4 月 8 日国土资源部颁布“国土资厅发[2013]20 号”文件《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（以下简称新规范），新规范提高了出让及补交地价款等涉及政府收益类的项目评估要求，特别对评估依据、原则、目的、方法、程序、报告内容等方面做了严格规定。下面就新规范中的三点做简要归纳：

第一、新规范明确规定土地估价报告中应有明确的底价决策建议及理由。国土资源主管部门或出让协调决策机构应以估价结果为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和当地土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。此外，出让土地估价报告应由估价机构履行电子备案程序。出让方对估价结果有异议的，可申请省级土地估价师协会或中国土地估价师协会进行技术仲裁，也可以另行组织评估。

第二、出让地价评估方法的选择，应至少采用两种评估方法，包括收益法、市场比较法、剩余法中三选一，另采用成本逼近法和公示地价系数修正法中二选一。公示地价系数修正法中除了基准地价，还可以运用标定地价系数修正法进行出让地价评估。

第三、新规范中特别对于改变用途或容积率等土地使用条件补交地价款类的评估提出了新的评估技术要求，如调整容积率需补交地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积，楼面地价应分别评估测算新容积率规划下评估期日的楼面地价、原容积率规划条件下评估期日的楼面地价、原容积率下出让时楼面地价进行期日修正后在评估期日的楼面地价，在三者中择高作为补交地价款时的楼面地价。此条款重申了国土资源部《关于房地产用地调整容积率后补交地价款有关问题的函》中对调整容积率补交地款的核算方法，体现了政府对土地管理中擅自改变用途或超容积率现象的严惩和限制。

由此可见，新规范的颁布适时地开启了土地管理的新思路，体现了政府不断探索地价管理的新方法，更好地落实现行调控政策，破解土地市场遇到的新问题。



（作者简介：荣嘉娜，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总经理助理、评估一部经理、中国注册房地产估价师、中国注册土地估价师、注册咨询工程师）

房地产资讯

目 录

REAL ESTATE INFORMATION

2013年第二期(总6期)

2013年8月

主办单位

海南正理房地产估价有限公司

海南正理土地评估有限公司

编辑委员会

主任: 刘海涛

副主任: 廖攀武 王云松 卢瑞明

林道防 肖斌 徐嘉潞

委员: (按姓氏笔画排列)

王明珠 冯松壮 吴映如 张天

李刚 李红红 苏世玲 林小政

段威虎 荣嘉娜 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

封面设计: 姚婷

地址: 海南省海口市滨海新村588

号海景湾大厦主楼17层

联系电话: 0898-36326211

传真: 0898-36326212

邮政编码: 570105

邮箱: hainanzhengli@126.com

网址: <http://www.hnzhengli.com>

1 市场资讯

1 经济视角

5 土地观察

9 楼市观察

12 土地市场

12 2013年上半年海南省土地市场状况

15 2013年上半年海口市土地市场状况

16 2013年上半年三亚市土地市场状况

17 2013年第一季度全国主要城市地价监测报告(节选)

22 2013年第二季度全国主要城市地价监测报告(节选)

27 市场展望——土地市场或将延续活跃, 地价上涨动力仍在

28 2013年1-6月全省土地成交地块汇总

39 房地产市场

39 2013年上半年海南商品房成交状况

40 房地产市场的回暖并不意味着房价会大涨

41 海口三亚依然领跑海南楼市

42 下半年预计销量势头依然强劲, 房价缺乏暴涨支撑

43 2013年1-6月份全国房地产开发和销售情况

46 2013年上半年海口市商品房销售排行榜

48 2013年1-6月海口市及三亚市房屋销售价格指数

50 正理文化

50 海南正理集团公司2012年度年终工作总结会及表彰大会胜利召开

52 2013年上半年公司重点项目概况

53 尖峰岭游记

经济视角

2013年上半年国民经济运行总体平稳，稳中有进

根据国家统计局数据，初步核算，2013年上半年我国国内生产总值248009亿元，按可比价格计算，同比增长7.6%。其中，一季度增长7.7%，二季度增长7.5%。分产业看，第一产业增加值18622亿元，增长3.0%；第二产业增加值117037亿元，增长7.6%；第三产业增加值112350亿元，增长8.3%。从环比看，二季度国内生产总值增长1.7%。

上半年，固定资产投资（不含农户）181318亿元，同比名义增长20.1%（扣除价格因素实际增长20.1%），增速比一季度回落0.8个百分点，比上年同期回落0.3个百分点。分地区看，东部地区投资同比增长18.7%，中部地区增长23.6%，西部地区增长22.7%。分产业看，第一产业投资3884亿元，同比增长33.5%；第二产业投资78052亿元，增长15.6%；第三产业投资99382亿元，增长23.5%。在第二产业投资中，工业投资76572亿元，同比增长16.2%；其中，采矿业投资5454亿元，增长8.8%；制造业投资63257亿元，增长17.1%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资7861亿元，增长14.5%。上半年，基础设施（不包括电力、热力、燃气及水的生产与供应）投资27262亿元，同比增长25.3%。从到位资金情况看，上半年到位资金217401亿元，同比增长20.1%。其中，国家预算资金增长18.9%，国内贷款增长13.0%，自筹资金增长18.6%，利用外资下降8.4%。上半年新开工项目计划总投资173277亿元，同比增长15.1%；新开工项目199834个，同比增加25169个。从环比看，6月份固定资产投资（不含农户）增长1.51%。

上半年，全国房地产开发投资36828亿元，同比名义增长20.3%（扣除价格因素实际增长20.3%），增速比一季度加快0.1个百分点，比上年同期加快3.7个百分点；其中住宅投资增长20.8%，增速比一季度回落0.3个百分点，比上年同期加快8.8个百分点。房屋新开工面积95901万平方米，同比增长3.8%；其中住宅新开工面积增长2.9%。全国商品房销售面积51433万平方米，同比增长28.7%，增速比一季度回落8.4个百分点，上年同期为下降10.0%；其中住宅销售面积增长30.4%。全国商品房销售额33376亿元，同比增长43.2%，增速比一季度回落18.1个百分点，上年同期为下降5.2%；其中住宅销售额增长46.0%。上半年，房地产开发企业土地购置面积15721万平方米，同比下降10.4%，降幅分别比一季度和上年同期缩小11.6和9.5个百分点。6月末，全国商品房待售面积43731万平方米，同比增长39.2%，增速比3月末回落1.7个百分点，比上年同期加快6.1个百分点。上半年房地产开发企业到位资金57225亿元，同比增长32.1%，增速比一季度加快2.8个百分点，比上年同期加快26.4个百分点。其中，国内贷款增长30.4%，自筹资金增长16.3%，利用外资增长15.9%。

上半年，城镇居民人均总收入14913元。其中，城镇居民人均可支配收入13649元，同比名义增长9.1%；扣除价格因素实际增长6.5%，增速比一季度回落0.2个百分点。在城镇居民人均总收入中，工资性收入同比名义增长8.7%，经营净收入增长8.5%，财产性收入增长14.0%，

转移性收入增长 9.4%。农村居民人均现金收入 4817 元，同比名义增长 11.9%；扣除价格因素实际增长 9.2%，增速比一季度回落 0.1 个百分点。其中，工资性收入同比名义增长 16.8%，家庭经营收入增长 7.6%，财产性收入增长 22.6%，转移性收入增长 14.4%。上半年城镇居民人均可支配收入中位数 11938 元，同比名义增长 9.2%；农村居民人均现金收入中位数 4171 元，增长 13.0%。6 月末，农村外出务工劳动力 17111 万人，同比增加 444 万人，增长 2.7%。外出务工劳动力月均收入 2477 元，同比增长 12.6%。

全国 30 个省份 GDP 增速全部高于全国 7.6% 水平

截至 7 月 27 日，全国有 30 个省份公布了上半年经济统计数据。大多数省份 GDP 增速比去年同期有所下滑，但仍全部高于全国 7.6% 的水平。在这 30 个省份里，上半年 GDP 体量最大的仍然是广东省，为 28465.92 亿元；位列第二和第三的分别是江苏省和山东省，分别为 27604 亿元和 25958.20 亿元。这三个省份的 GDP 均在 2 万亿元以上，三省之和占全国总量的三分之一。排在末位的西藏 GDP 为 329.59 亿元。



与今年上半年全国经济形势一致，多数省份虽总体平稳，但增速环比均呈放缓态势。据不完全统计，与一季度相比，有 6 个省份上半年 GDP 增速持平，10 个省份增速回落，增速回升的仅有宁夏，回升 0.4 个百分点。各省份 GDP 同比增速下降也比较明显。

通过“半年报”可以看出，在我国经济转型升级的关键时期，地方经济增长面临着巨大压力，未来几个月，经济增长放缓势头很可能还要继续。尽管目前国务院明确继续加大经济结构改革，对经济增长放缓的忍耐度有所提高，但并不意味着放任经济增长无底线放缓，还须在稳定增长和结构改革之间寻求平衡。短期内不宜出台过度的刺激政策，但要延续稳健的货币财政政策，把握好调结构与稳增长的关系，对宏观经济实施“微刺激”。

上半年总税收 5.9 万亿增速回落 个人所得税逆势大增

7 月底，财政部公布数据显示，上半年全国税收总收入完成 59260.61 亿元，同比增长 7.9%，比去年同期回落 1.9 个百分点。与去年同期相比，今年上半年税收收入增速总体回落，主体税种收入增速普遍回落，房地产保有环节的税收收入增速回落，交易环节的税收收入增长较快，进口税收增速明显回落。

财政部解释，上半年税收收入增速回落的主要原因：一是国内经济增速回落，导致与经济指标密切相关的税种收入增速放缓；二是价格总水平涨幅回落使得以现价计算的税收收入增速回落；三是房产税有关优惠政策及土地购置面积负增长使得房地产保有环节税收收入有较大回落；四是一般贸易进口额增速大幅回落；五是结构性减税政策使一些主体税种都有不同程度减收。税收收入增速回落与经济下行和政策调整相符。

财政部数据还显示，尽管总税收收入增长下降，但个人所得税逆势大增。上半年个人所得税收入 3630.79 亿元，同比增长 11.0%，比上年增速加快了 19 个百分点。

银行大闹“钱荒” 宏观信号拒绝放水

时值盛夏，在全国各地笼罩在高温之际，银行间市场同样“高烧”不退。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%。在近年来很长时间里，这两项利率往往不到3%。在分析人士看来，商业银行年中考核、外汇占款流入放缓、债市整顿规范，都与资金面紧绷不无关联，而6月20日之所以如此疯狂，缘于接连落空的货币宽松预期。

6月19日召开的国务院常务会议宣布：“把稳健的货币政策坚持住、发挥好，合理保持货币总量。”此语一锤定音，彻底浇灭了市场对央行“放水”的盼望。而央行也以坚持发行央票的实际行动，进一步表明了不放松的态度。

在众多经济学家看来，新一届中央政府的政策思路是以改革为重点，通过改革调结构，这意味着对出台短期刺激政策的意愿减弱。尽管同样重视经济增长，但随着政府对经济下滑容忍度的提升，它对收紧流动性产生短期副作用的承受力也在不断增强。当前货币政策基调从紧，央行亦坚持不放松的态度，各方对短期副作用的容忍度正在提高。

蒋定之：每年安排10亿元支持产业园区基础设施建设

6月19日，省长蒋定之主持召开省政府第七次常务会议，审议并原则通过了《海南省产业园区发展专项资金管理暂行办法》（以下简称《办法》）等3个重要文件。会议决定，省财政每年安排10亿元设立产业园区发展专项资金，力争3至5年使资金规模达到30亿元至50亿元，为打造我省产业集聚高地提供支持。

《办法》对产业园区发展资金的来源、使用方向和方式、绩效管理评价等进行了规定。该资金将通过贷款贴息、投资补助和资本金注入等方式，专门用于支持重点新型工业和高新技术产业园区的基础设施建设。

会议强调，设立产业园区发展专项资金，是我省加快新型工业发展、推进产业结构调整的重要举措。要坚持相对集中使用，有效发挥财政资金杠杆作用，切实加强绩效评估和跟踪问效，真正发挥支持和促进产业园区发展的积极效应。

2013年上半年海南省经济运行情况统计结果

2013年7月24日下午，省政府召开了上半年全省经济运行情况新闻发布会。会议介绍了经济运行的基本情况，通报了经济运行情况统计结果。2013年以来，全省上下认真贯彻落实中央宏观调控政策，按照省委、省政府的决策部署，坚持稳中求进的工作总基调，继续深入推进“项目建设年”，着力推动经济转型发展，促进经济提质增效，多数主要经济指标增速高于或达到年度预期目标，GDP、投资、消费、财政收入等增速快于全国平均水平，经济总体继续保持平稳较快增长势头。总的看，经济运行呈现总体平稳、结构调整取得新进展、转型发展中提质增效，基本实现“时间过半、任务过半”的目标。

一、地区生产总值（GDP）

初步核算并经国家统计局评估审定，上半年全省地区生产总值1516.69亿元，比上年同期增长10.3%。其中，二季度增长10.2%。按三次产业分，第一产业增加值372.27亿元，增长6.1%；第二产业增加值411.13亿元，增长10.8%；第三产业增加值733.29亿元，增长12.1%。按地区分，东部地区生产总值增长10.7%，中部地区增长9.8%，西部地区增长9.7%

二、工业和建筑业

上半年，全部工业完成增加值 260.27 亿元，同比增长 7.7%。其中，规模以上工业增加值 240.67 亿元，同比增长 7.7%。上半年，全省建筑业完成增加值 150.86 亿元，同比增长 16.6%。

三、服务业

上半年，服务业完成增加值 733.29 亿元，比上年同期增长 12.1%。按行业分，交通运输邮政仓储业增加值 78.53 亿元，增长 5.5%；批发零售业增加值 145.47 亿元，增长 15.1%；住宿餐饮业增加值 46.48 亿元，增长 8.2%；金融业增加值 65.02 亿元，增长 13.8%；房地产业增加值 169.08 亿元，增长 21.4%。

四、固定资产投资

上半年，全省固定资产投资总额（不含农户）完成 1199.80 亿元，同比增长 25.5%，其中，房地产开发完成投资 500.47 亿元，同比增长 29.2%。按产业分，第一产业投资增长 10.2%，第二产业投资增长 21.4%，第三产业投资增长 26.8%。按地区分，东部地区投资增长 25.4%，中部地区投资增长 26.2%，西部地区投资增长 26.2%。全部在建投资项目 2080 个，比上年同期增加 232 个，增长 12.6%。其中，新开工项目 557 个，增加 72 个，增长 14.8%。

五、社会消费品零售总额

上半年，全省社会消费品零售总额 475.48 亿元，比上年同期增长 14.0%。按经营地分，城镇零售额 416.78 亿元，增长 13.5%；农村零售额 58.70 亿元，增长 17.8%；按消费形态分，商品零售 403.86 亿元，同比增长 14.5%；餐饮收入 71.62 亿元，增长 11.2%。

六、旅游业

上半年，全省接待旅游过夜人数 1697.47 万人次，比上年同期增长 8.9%；旅游总收入 181.05 亿元，增长 16.5%；旅游饭店客房开房率达 55.9%。

七、金融业

6 月末，金融机构本外币各项存款余额 5531.19 亿元，比年初增长 8.2%。其中，单位存款 2870.09 亿元，增长 8.4%；个人存款 2479.86 亿元，增长 11.5%。6 月末，金融机构本外币各项贷款余额 4217.64 亿元，比年初增长 8.3%。其中，中长期贷款 3387.18 亿元，增长 8.0%；短期贷款 545 亿元，增长 4.5%。

八、城乡居民收入

上半年，全省城镇居民人均可支配收入 11760 元，比上年同期增长 9.1%，扣除价格因素，实际增长 6.6%；农村居民人均现金收入 5529 元，比上年增长 10.6%，扣除价格因素，实际增长 8.8%。

九、居民消费价格（CPI）

上半年，全省居民消费价格同比上涨 2.1%。按八大类别分，食品价格上涨 2.5%，烟酒及用品价格上涨 1.0%，衣着价格上涨 0.5%，家庭设备用品及维修服务价格上涨 1.3%，医疗保健与个人用品价格上涨 2.7%，交通和通讯价格上涨 1.0%，娱乐教育文化用品及服务价格上涨 1.5%，居住价格上涨 3.0%。

十、各市县（区）地区生产总值

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

2013年上半年各市县地区生产总值

市县	绝对数(亿元)	比上年增减(%)	市县	绝对数(亿元)	比上年增减(%)
东部地区	917.62	10.7	西部地区	502.50	9.7
海口市	443.17	10.3	儋州市	211.11	6.2
三亚市	178.10	10.0	#儋州	85.62	9.9
文昌市	93.17	10.2	洋浦	125.49	3.8
琼海市	88.14	15.1	东方市	69.61	10.5
万宁市	74.51	11.4	澄迈县	84.63	15.6
陵水县	40.54	9.5	临高县	56.09	11.0
中部地区	90.31	9.8	乐东县	40.60	12.7
五指山市	8.95	13.9	昌江县	40.47	9.9
定安县	26.68	8.4	注：本表绝对数按当年价计算，增速按可比价计算。		
屯昌县	18.39	9.0			
琼中县	10.46	9.9			
保亭县	13.00	9.3			
白沙县	12.84	11.8			

土地观察

中央一号文件：土地流转不得搞强迫命令 确保不损害农民权益

中共中央、国务院在今年年初印发了《关于加快发展现代农业进一步增强农村发展活力的若干意见》。文件要求稳定农村土地承包关系，抓紧研究现有土地承包关系保持稳定并长久不变的具体实现形式，完善相关法律制度。土地流转不得搞强迫命令，确保不损害农民权益、不改变土地用途、不破坏农业综合生产能力。

文件要求全面开展农村土地确权登记颁证工作。健全农村土地承包经营权登记制度，强化对农村耕地、林地等各类土地承包经营权的物权保护。用5年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作，妥善解决农户承包地块面积不准、四至不清等问题。

文件要求加快推进征地制度改革。依法征收农民集体所有土地，要提高农民在土地增值收益中的分配比例，确保被征地农民生活水平有提高、长远生计有保障。完善征地补偿办法，合理确定补偿标准，严格征地程序，约束征地行为。

文件还要求完善主产区利益补偿、耕地保护补偿、生态补偿办法，加快让农业获得合理利润、让主产区财力逐步达到全国或全省平均水平。文件强调落实和完善最严格的耕地保护制度，加大力度推进高标准农田建设。

我省调整市县上缴省级土地出让收入比例

为充分调动市县发展经济的积极性，支持市县基础设施建设，海南省政府决定自2013年1月1日起，调整部分市县上缴省级的土地出让收入比例。调整后的结果为：三亚市按20%上缴；琼海市、文昌市、万宁市、陵水县按15%上缴；海口市、儋州市、洋浦经济开发区、东方市、澄迈县、临高县、昌江县、乐东县按10%上缴；五指山市、定安县、屯昌县、白沙县、保亭县、琼中县按5%上缴。此举对于保障中部地区生态环境和重点民生项目的资金需求，更好地促进海南省县域经济均衡发展和解决民生问题具有重要意义。

海南被征地农民今年起纳入社保 政府提供一次性补贴

2013年3月25日上午,省政府第三次常务会议讨论审议并原则通过了《海南省被征地农民参加社会养老保险办法》的制度规定。

《海南省被征地农民参加社会养老保险办法》对2009年出台的原《暂行办法》进行了较大幅度的修改完善,将所有16周岁以上被征地农民全部纳入现行的新农保、城镇居民社会养老保险和城镇从业人员基本养老保险制度管理。《办法》规定,要按照“社会保障费用不落实的不得批准征地”的原则,由政府为被征地农民提供一次性参保缴费补贴,确保他们即使在今后不缴费的前提下,年满60岁后也都能享受到一份居民养老保险待遇。

会议认为,该《办法》符合国家有关政策和海南省实际,审议通过后,有关部门要进一步细化完善,做好制度的衔接,把所有失地农民的“后顾之忧”解决好。

全国住房供地计划连续两年减少 计划额为近3年新低

国土资源部4月16日公布2013年全国住房用地供应计划显示,今年全国住房用地计划供应15.08万公顷,是过去5年年均实际供应量(9.77万公顷)的1.5倍,其中“三类住房”(保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房)用地计划占住房用地计划总量的79.4%,保障性安居工程用地计划供应4.15万公顷,能够充分满足2013年新开工630万套保障性安居工程用地应保尽保的要求。从计划额度角度计算,已经连续两年减少(2011年为21.8万公顷,2012年为15.93万公顷)。

近些年土地供应呈现出差异化特征:一线城市和部分热点城市供地相对不足,二三线城市土地供应规模较大。2013年的供应计划已针对区域分化进行调整,更多地倾向热点城市,如一线城市(北、上、广、深)的住房用地供应计划同比增加2.8%。随着一线城市土地门槛的提高及房企进军二三线城市的大潮兴起,近几年广大二三线城市的土地供应规模较大,给部分区域的房屋市场带来库存压力。因此,这些城市今年减少供地规模也在意料之中。

与供地计划的连年核减相比,土地有效供应更为外界所关注。数据显示,2012年全国住宅用地实际供应总量仅为11.08万公顷,完成供地计划的比例不足7成。2011年,这一比例更低。土地实际供应量更多取决于市场形势。多数业内人士分析,随着“新国五条”的落地,房企的拿地热情受到影响,或将导致整体土地市场陷入暂时低迷。



80城市今年保障房用地全部获批 总面积4493公顷

截至2013年5月,报国务院批准用地城市的中心城区保障性安居工程用地审批工作已圆满完成,有关申请已全部获批,总面积4493.9527公顷,实现了应保尽保。据介绍,全国有106个城市中心城区内的新增建设用地申请,需要报国务院批准,其他城市的用地申请依法报省级人民政府批准。今年,106个城市中有80个提出了保障性安居工程新增建设用地申请,其余26个城市主要使用存量用地。

为贯彻落实中央领导同志在全国保障性安居工程座谈会、保障性住房分配和运行现场会上

的重要讲话精神，确保 2013 年全国 633 万套保障性安居工程顺利开工，国土资源部积极采取措施，加大用地保障力度，提前介入、单独组卷，加快申报审批速度。

国土资源部要求，保障性安居工程用地批准后，各城市政府应抓紧向省级政府申报用地实施方案，落实征地补偿安置和耕地占补平衡，切实维护被征地农民合法权益。省级国土资源部门要及时审核，严格把关，督促加快征地供地。

国土资源部办公厅：杜绝暴力征地行为 制定合理补偿标准

5 月 13 日，国土资源部办公厅下发《关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知》，要求进一步加强征地管理，防止违法违规征地，杜绝暴力征地行为，保护农民的合法权益，维护社会和谐稳定。《通知》提出五点明确要求：

一要强化思想认识，严防因征地引发矛盾和冲突。积极稳妥地做好征地工作，事关经济社会发展大局、农民群众切身利益和社会和谐稳定。在促进经济发展和保护耕地的同时，要将被征地农民的合法权益放在首要位置，不得强行实施征地，杜绝暴力征地。

二要开展全面排查，坚决纠正违法违规征地行为。要求各地国土主管部门就征地程序、补偿规定、安置情况、违法强征等开展自查。对征地程序不规范、补偿不到位、安置不落实的，必须立即进行整改；对违法违规强行征地行为，要严肃查处。凡整改、查处不到位的，不得继续实施征地。

三要加强调查研究，完善征地政策措施。制定与本地经济社会发展水平相适应的征地补偿标准；实行多种安置方式；要确保被征地农民成为新型工业化、城镇化和农业现代化的积极参与者和真正受益者；要指导农村集体建立公平合理的收益分配制度；要完善征地实施程序，落实征地信息公开要求，切实保障征地中农民的知情权、参与权。

四要改进工作方法，建立健全征地矛盾纠纷调处机制。征地实施中，要加强监管，及时发现并化解苗头性、倾向性问题；要建立健全征地矛盾纠纷排查调处机制，认真做好征地中矛盾纠纷化解工作；征地实施中一旦发生矛盾冲突，基层国土资源主管部门要及时主动向同级人民政府和上级国土资源主管部门报告，积极采取措施，配合妥善解决，防止事态扩大引发群体性或恶性事件。

五要落实工作机制，严格实行监督问责。对违法违规征地、采取暴力方式征地等侵害农民利益行为，引发群体性或恶性事件的，要按照有关规定对有关责任人员严肃追究责任。同时，要严格文明执法，防止因执法不当引发相关恶性事件。

海南省政府出台集体建设用地管理办法

2013 年 6 月，《海南省集体建设用地管理办法（试行）》经海南省政府同意正式出台，标志着海南省集体建设用地管理工作走上规范化、科学化、合理化的轨道。该办法内容包括：一是界定集体建设用地的基本内涵，明确集体建设用地的管理范围；二是加强集体建设用地的规划、计划管理，为集体建设用地规范管理打好基础；三是规范宅基地、乡镇企业以及乡村公共基础设施和公益事业用地管理，促进村镇建设和发展；四是严格集体建设用地使用权开发经营，规范集体建设用地流转。

该办法的颁布执行将改变海南省农村集体建设用地和村镇建设基础薄弱的现状，从根本上解决农村土地违法建房、非法入市等问题，对于规范集体建设用地管理，促进土地资源优化配置和节约集约利用，维护农民合法权益具有重要意义。

多地探索宅基地流转制度 为土地制度改革铺路

在我国推进城镇化的大背景下，土地制度改革被认为是推进城镇化的突破口。国土部已经考虑在加快完善农村医疗、养老等保障制度的前提下，逐步放开宅基地使用权流转。

虽然国土部对于宅基地流转试点未明确下达文件或进行审批，但除重庆、成都两大“全国统筹城乡综合配套改革试验区”外，浙江、安徽、广东等地也已开始着手进行宅基地流转试点工作。

国家发改委城市和中小城镇改革发展中心规划研究部主任文辉表示，由于规划缺失，管理不规范，我国土地利用效率较差，而农村集体建设用地利用率更差，造成一方面部分用地闲置，另一方面耕地保护红线屡屡被突破。“只有加快土地制度改革，才能解决现阶段城市建设用地缺乏造成地价高企，集体建设用地闲置荒废导致应有价值得不到体现的现象。”随着城镇化的推进，耕地遭到两头挤压——城市扩张占用耕地资源，农民建房筑院占用大量耕地。从耕地保护、节约集约用地来看，农村宅基地改革迫在眉睫。

土地制度改革创新是城镇化必经阶段，从根本上说，虽然集体建设用地与国有用地有差别，但从法律上双方都有收益权，是平等的。因此，同地同权同价是未来集体建设用地的发展方向。而体现同地同权同价的手段，便是合理放开部分集体建设用地自由流转。

海南连续 12 年耕地占补平衡 土地整治投入超 40 亿

近年来，海南省总计投入土地整治项目已超 40 亿元，连续十二年实现了耕地占补动态平衡。目前，海南共有在建土地整治项目 79 个，建设规模 65.42 万亩，总投资 17.31 亿元。经整治的土地，实现了“田成方、路相通、渠相连、旱能浇、涝能排”的项目实施目标，比整治前降低生产成本 10%—15%，增加收益约 25%。

海南省土地储备整理交易中心副主任尧德明表示，好的项目，要把项目的内容跟当地群众的需求紧密结合在一起。“通过土地整治，对田、水、路、林、村进行综合的整治，为我们海南发展现代农业，全面改善农村地区的生产生活条件打下坚实基础。”

据介绍，今年是海南省土地整治抓质量、创品牌工作年，海南拟投资 6.19 亿元，以完成高标准基本农田建设 57.22 万亩为主线，开展 30 个土地整治项目，总计 24 万亩，补充耕地一万亩。下一步将加强土地整治工作的综合性，严格按照缺什么补什么的原则，结合项目区产业发展特点，对项目区的田水路林村进行科学规划设计，实现土地整治项目效益的常态化，促进农业现代化发展和新农村建设。

海口市大力推进闲置土地处置

海口市大力挖潜，盘活收储土地，推进土地资源的合理开发和可持续利用。2012 年下半年以来，在全市范围内部署开展闲置土地清查处置工作，严格依法处置清理中发现的违法违规闲置土地，共调查供而未用土地 739 宗，面积 5.7 万亩。

海口市闲置土地存在量大面广、闲置时间长、历史遗留问题多等特点。海口市政府出台了《海口市闲置土地清理处置工作方案》、《海口市闲置土地认定与处置实施意见》等文件加以规范，海口市国土部门通过在媒体上刊发《海口市国土资源局敦促开发通知书》，约谈用地单位等形式敦促企业限期开发。截止 6 月，海口市共审查确定了 739 宗土地的处置方案，共约谈了用地单位 132 家，发出敦促开发通知书 178 份。

楼市观察

新“国五条”出台，房地产调控升级

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。

8天后，国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。通知要求，各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外），要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房）价格控制目标，并于一季度向社会公布。

通知要求继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的城市，进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域；限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房；购房资格审查环节应前移至签订购房合同（认购）前；对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。其他城市出现房价过快上涨情况的，省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。

同时要继续严格实施差别化住房信贷政策。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。

通知还要求，市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划。2013年底前，地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。大力推进城镇个人住房信息系统建设，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。



我省加强廉租房和公租房建设 2016年实现住房保障覆盖面38%

我省在2013年将继续扎实推进保障性安居工程建设，重点以住房困难需求为导向，合理调整优化保障性住房的结构、分配标准，完善配套设施和后续服务管理，公开公平公正分配给困难群众，并确保于2016年实现38%的住房保障覆盖面。

据省发改委和住建厅下达的计划任务，2013年我省计划新建城镇保障性安居工程4.62万套，共369.89万平方米。计划完成投资77.65亿元，其中保障性住房续建项目计划投资44.54亿元，保障性住房新开工项目计划投资33.11亿元。

据介绍，海南今年将进一步调整保障性住房结构，重点加大廉租房和公租房建设力度，将拆迁安置、城镇旧住宅区和城中村改造、棚户区改造等统一纳入保障性安居工程建设政策覆盖

范围，同时积极争取国家资金支持，加大农村危房改造力度，进一步解决城乡中低收入住房困难家庭住房问题，确保 2016 年实现 38% 的住房保障覆盖面。

海口再降保障房“门槛” 今年配售 2617 套

2013 年 2 月，海口市公布了 2013 度廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价商品住房保障标准。相较以前，各类海口保障性住房保障范围、保障面积、租金补贴都有了一定程度的扩大和提高。保障房保障对象收入标准都相应有所提高，如廉租住房保障对象收入标准调整为家庭人均年可支配收入低于 9789 元（含）；廉租住房租赁住房货币补贴标准调整为按建筑面积每平方米每人每月补贴 18 元，各项标准均比 2012 年度有不同程度的提高，提高幅度从 8% 到 40% 不等。

据了解，2013 年海口可配售（租）房保障房包括经适房、廉租房、限价房、公共租赁住房 2617 套，包括南江花园、凤翔花园、永秀花园、福秀小区、滨崖小区、博雅小区、郑村惠民小区等，保障房房源相对充足。今年还将支持居民自住和改善型住房消费，加快推进保障性安居工程建设，促进房地产市场平稳健康发展。

为切实解决海口中低收入家庭住房困难问题，根据市政府的要求，海口决定对在本市城市规划建成区范围内中小户型的商品房或二手住房的部分房源进行收购，并作为廉租住房和公共租赁住房使用。

海南严格执行“国五条”内容，做好房地产市场调控

4 月 2 日海南省住房与建设厅表示，随着全国各地的“国五条”的执行细则相继出台，海南省将严格执行国务院“国五条”中的内容，扎实做好海南房地产市场调控工作。

按照“国五条”中关于公布房地产调控细则和房价控制目标的要求，海口市 4 月 1 日公布了 2013 年度新建商品住房价格控制目标：保持海口市房价基本稳定，2013 年新建商品住房价格增幅不高于海口市城镇居民人均可支配收入的实际增幅。

海南省住建部门要求，各市县要按照“国五条”的要求积极优化房地产结构，发展符合海南国际旅游岛需求的房地产业，推动海南房地产市场朝着健康有序方向发展，但未出台专门的“国五条”地方细则。

海口 2 套房贷政策未变首付仍为 6 成

清明前夕，海南省住建厅表示不会出台国五条海南版细则，因为目前我省限购等关于房地产调控的主要政策都已落实。尽管没有出台国五条地方版，但省住建厅也表示，要继续实行限购政策。受之影响，海南部分银行的首套房贷利率优惠有所紧缩。

据有关报道显示，建行首套房贷利率的优惠幅度由 2012 年 10 月份的 8.5 折调整为当前的 9.5 折；与建行不同的是，中行则将优惠幅度扩大，中行首套房贷由去年 10 月份实行基准利率调整为目前的基准利率的 9 折。与国有大行的贷款额度宽松相比，股份制银行可能就不那么轻松，其中光大银行首套房贷按照国家标准执行基准利率，没有任何折扣。平安银行的态度则表示现在不做按揭贷款，理由是额度太紧张。

尽管首套房贷利率各家优惠程度不一，不过首付 3 成都是各家银行的基本底线。而针对二套房贷，上述 4 家银行均仍按照首付 6 成，贷款利率最低为基准利率 1.1 倍的“红线”执行。

房产税扩容大势所趋 或向增量开刀

2013年5月24日，国务院批转发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，提出扩大个人住房房产税改革试点范围，发展改革委有关负责人就此表示：“今年会有具体动作”，这也正式将舆论沸沸扬扬的房产税试点扩围一事提上日程。据悉，包括北京、深圳、南京、青岛等城市已上报试点方案，虽然上报的方案仍存调整可能，但今年下半年更多一线城市加入试点“俱乐部”的可能性较高。

还有人提出，“房产税征收对象面向增量住房是开征房产税的大方向。”对于征收对象究竟应该是增量还是存量，中央财经大学财经战略研究院院长王雍君表示，房产税除了对于政府补充税收资源外，另一重要功能便是调节收入分配差距。“如果仅对增量征收，则体现不出其真正作用。因此，应在居民能力范围内，划定免征范围，以避免侵害个人基础所需。在此基础上，进行严格的税收征缴，以调节收入不公所带来的差距，避免有钱人会更有钱的现象发生。”

我国明确城镇化路径 小城市将放开落户限制

2013年6月26日召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，国家发改委主任徐绍史作了《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》。报告中称，我国将全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。这是我国第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径。由此可以推算，到2030年我国城镇化率要达到70%，未来近20年还将有约3亿人由农村转移到城市。

个人不动产登记查询系统革新 或将房地合一

国务院办公厅于3月底发布《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，2014年6月底将出台《不动产统一登记条例》，并实施不动产统一登记制度。

据有关报道称，国土部和住建部两部门系统目前正在设法对接，对接成功后即可形成“房地合一”的个人不动产登记查询系统。国土部的做法就是效仿住建部全国住房信息系统联网的经验，整合农村耕地、集体建设用地和宅基地等登记信息，实现全国联网。

目前，土地和房屋是两类最重要的不动产，要确定他们的权利归属，必须依靠登记制度。新的登记条例旨在减少部门职责的交叉和分散，将登记职责整合，由一个部门来承担，为未来的改革开拓广阔的空间。另外，整合国土部农村耕地、集体建设用地及宅基地等登记信息是目前国土部前期登记工作的当务之急，个人不动产登记信息后期的查询权限和范围等问题也正在研讨之中。

专家认为，不动产登记制度要真正发挥作用，需要身份认证体系和信用体系建设相配合。按照要求，统一的信用信息平台和以公民身份证号码为基础的公民统一社会信用代码制度也要求于明年6月底同期建成，届时可以从身份认证、信用记录、不动产信息对个人信息进行登记记录。

2013年上半年海南省土地市场状况

2013年上半年，海南省土地招拍挂市场无论从成交宗数、面积还是价款均出现了不同程度的下降，略显萧条。据中国土地市场网监测数据显示，2013年上半年海南省共通过招拍挂成交土地167宗，比2012年同期减少10宗。成交总面积为610.9945公顷，比2012年同期减少27.85%，有较大幅度的下降。成交价款为818940.3866万元，比2012年同期下降了7.95%。2013年上半年海南省招拍挂市场土地成交均价为1340元/平方米。

2013年上半年全省土地招拍挂市场情况一览表

时间	成交宗数（宗）	成交面积（公顷）	成交价款（万元）
2012年1-6月	177	846.8537	889661.8639
2013年1-6月	167	610.9945	818940.3866
同比增长率	-5.65%	-27.85%	-7.95%

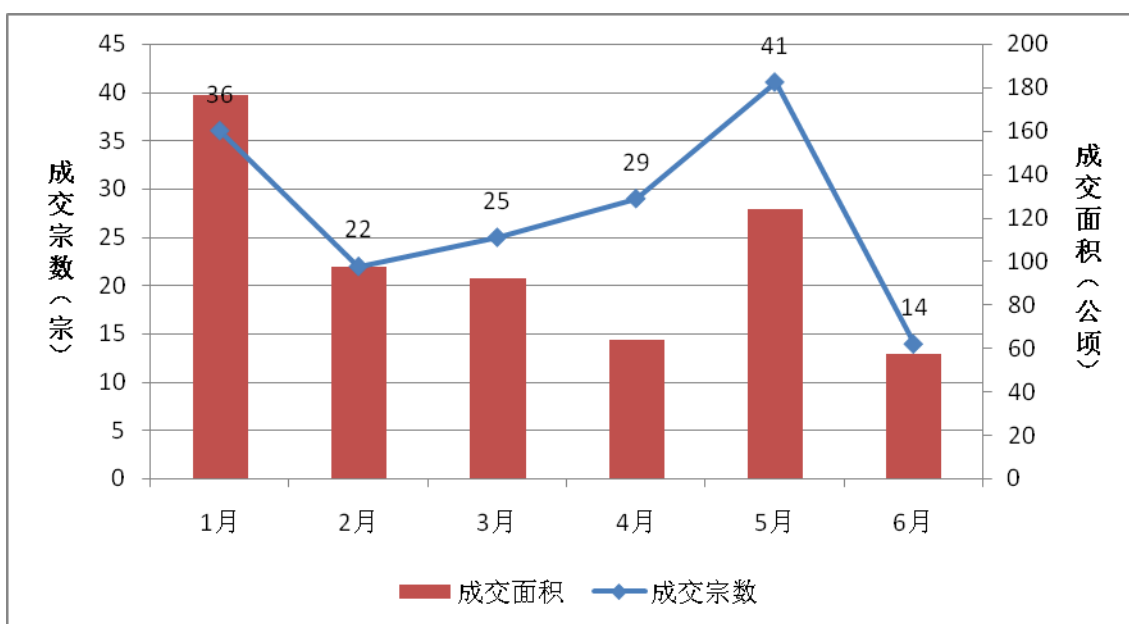
分用途来看，无论是成交宗数、成交面积还是成交价款，住宅用地占比依然超过其他用途，位列各类用地之首。2013年上半年，住宅用地成交78宗，成交面积为306.0895公顷，占总成交面积的50.10%；成交价款达455864.7405万元，占总成交价款的55.67%。其次则为商服用地，成交了56宗共175.0898公顷，成交价款为326573.9125万元。从各用途成交价款可以看出，商服用地、住宅用地是政府土地收益的主要来源，仅此两类用地成交价款占比便已达到总成交价款的95.54%，只有少部分土地出让价款来源于工业用地及其他用地。

2013年上半年全省各类用地招拍挂成交情况一览表

项目	商服用地	住宅用地	工业用地	其他用地
成交宗数（宗）	56	78	25	8
成交面积（公顷）	175.0898	306.0895	116.112	13.7032
成交价款（万元）	326573.9125	455864.7405	30919.9404	5581.7932

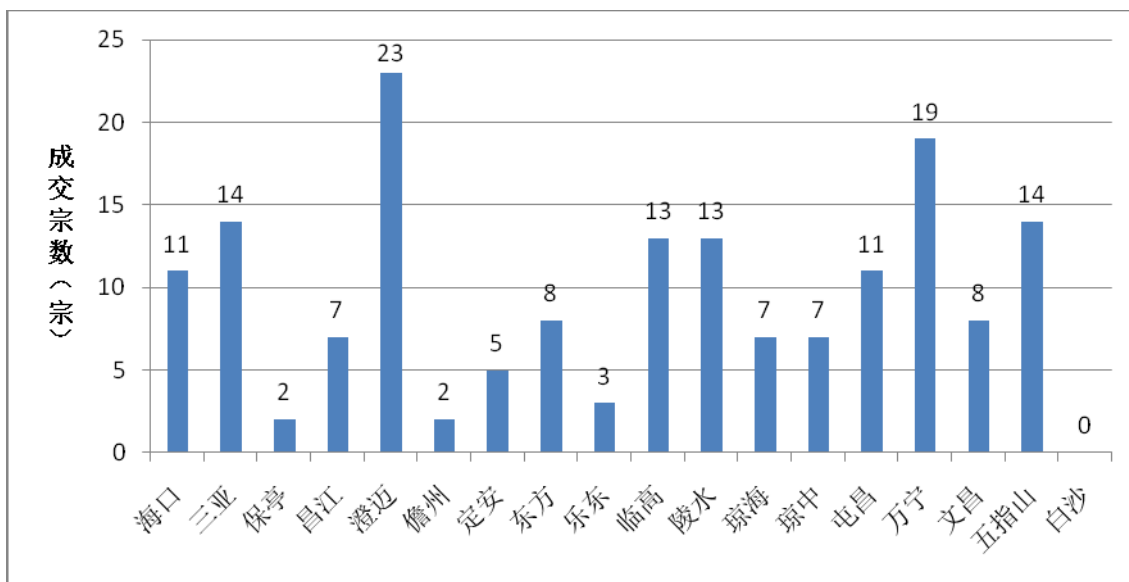
注：其他用地指除商服、住宅、工业用地以外的其他用途。

从成交时间来看，1月份成交36宗，约占总成交宗数的22%；2月份成交量下降为22宗，随后的3月、4月、5月成交数量有不同程度的增加，5月达到峰值，成交了41宗，约占总成交宗数的25%；6月没有继续延续“红五月”的成交高峰，成交宗数又急剧下降，仅成交14宗，占总成交宗数的8%，成为2013年上半年成交宗数最少的月份。但从成交面积上来看，其走势与成交宗数有所不同，成交面积最多的月份出现在1月，其次为5月，最少的月份为6月；2月、3月、4月在成交宗数逐步上升的情况下却出现了成交面积逐步下降的相反增长。这与当月成交地块面积大小和宗地所在位置有关。今年春节前后，国家出台新“国五条”，强调持续的房地产调控政策，在此期间，由于全省相关国五条细则未完全落地，部分房企对此也持观望态度，在拿地策略上也较谨慎。

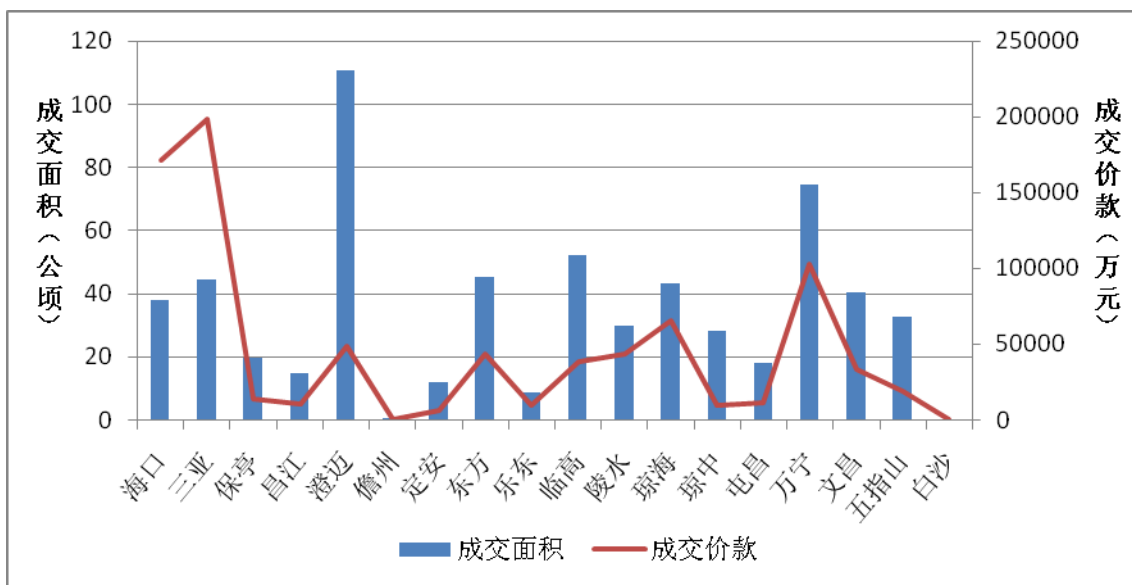


2013年上半年全省土地成交宗数及面积走势图

从各市县成交情况来看，成交宗数方面，澄迈县以成交 23 宗位居第一，其次为万宁市，成交了 19 宗，白沙县上半年出现了零成交，仅以划拨方式供应了 7 宗土地。大部分市县成交宗数在 10 宗左右。成交面积方面，澄迈县是唯一一个成交面积超过一百公顷的市县，以 110.6877 公顷稳居第一；万宁市依然位列第二；不计入白沙县的零成交，儋州市成交面积最少，仅 0.4028 公顷。成交价款方面，三亚市与海口市两个重点城市以 19.8 亿元、17.1 亿元分列第一、二名，虽然三亚市及海口市在成交宗数、成交面积仅处于全省各市县中等水平，但由于其地价远高于其他市县，其成交价款依然名列前茅。



2013年上半年各市县土地成交宗数柱状图



2013年上半年各市县土地成交面积及价款情况图

从今年上半年成交情况来看，东部市县无论从成交宗数、面积还是价款依然占据第一的头衔，尤其是成交价款，仅东部六个市县便占总成交价款的 75%，达 61.3 亿元，这主要是由于东部市县包含了省会城市和重点经济市县，其土地开发程度和配套优于其他市县，地价普遍高于中部及西部市县。但从近几年的成交情况来看，西部市县有奋起直追的趋势，其成交宗数及面积与东部市县差距正在缩小，尤其是澄迈县已多次在成交宗数和面积位列全省各市县前列，其发展前景很是可观。虽然五指山市、屯昌县等中部市县近年发展势头较猛，但受交通、规划、经济等各方面的影响，其土地市场交易活跃程度依然弱于东部、西部市县。随着房地产调控的持续和东部市县土地开发趋于饱满，西部市县土地市场预计会呈现出更好的成交势头。



2013年上半年海口市土地市场状况

海口市 2013 年上半年共通过招拍挂出让成交了 11 宗土地，比去年同期减少了 7 宗，其中商服用地 4 宗、住宅用地 7 宗，无工业用地及其他用途土地成交。成交面积合计 37.9123 公顷，占全省上半年成交面积的 6.21%，其中商服用地成交面积 17.6966 公顷，住宅用地 14.7159 公顷，两者平分秋色，占比分别为 55%、45%。成交价款合计 170830.8807 万元，占全省上半年总成交价款的 20.86%，仅次于三亚市。

总体来看，海口市上半年土地市场相对去年同期有所回落，成交量有较大幅度下降，尤其是成交面积，下降幅度达 77%。但从土地成交均价来看则有大幅提高，2013 年上半年海口市土地成交均价达 4506 元/平方米，较去年同期的

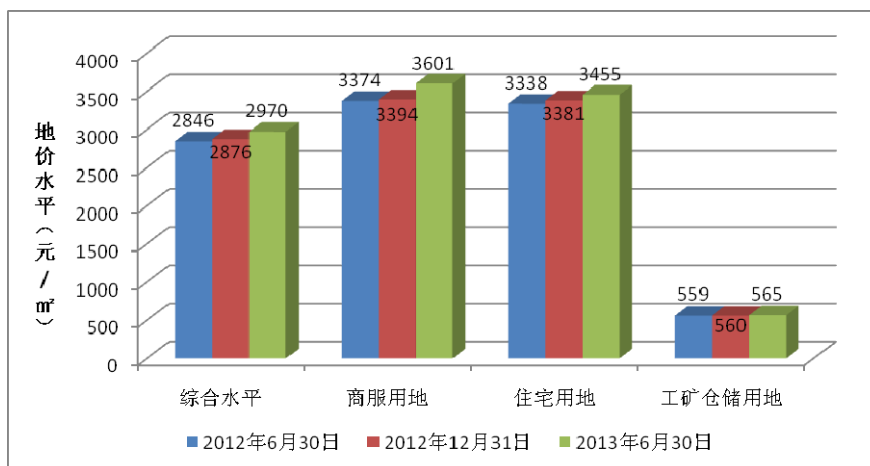
海口市 2013 年上半年土地招拍挂市场情况

时 间	成交宗数 (宗)	成交面积 (公顷)	成交价款 (万元)
2012 年 1-6 月	18	167.288	203142.9000
2013 年 1-6 月	11	37.9124	170830.8807
同比增长率	-38.89%	-77.34%	-15.91%

1214 元/平方米上涨了近 3 倍，这主要是由于今年上半年海口市出让宗地从土地区位、地块本身条件等均优于去年同期，其出让地价自然有所提高。

从各月成交情况来看，海口市上半年集中在 1 月成交，仅 1 月份便成交了 6 宗，占上半年总成交宗数的 55%，成交面积达 32.4125 公顷，占上半年成交面积的 85%。1 月份成交量大主要是由于 2012 年年底推出地块公告延后成交而促成了成交量上涨。随后的 2、3 月由于春节的影响及土地供应计划未出台等原因，加之地方“国五条”细则未出台，开发商观望情绪持续而出现了零成交，也是历年的低成交月份。4 月、5 月分别有 2 宗和 3 宗成交，成交情况较为平稳。6 月海口市推出 2 宗土地，但由于公告期未滿，未在 6 月成交。

从地价方面来看，根据海口市城市地价动态监测结果显示，2013 年上半年海口市综合地价水平为 2970 元/平方米，比 2012 年底增长了 94 元/平方米。商服用地、住宅用地、工矿仓储用地的地价水平分别为 3601 元/平方米、3455 元/平方米、565 元/平方米，分别比 2012 年底增长了 207 元/平方米、74 元/平方米、5 元/平方米。各用途地价均有不同程度的增长，地



价增长量最高的为商服用地，最小的为工业用地。同比方面，各用途地价水平增长与环比呈现出相同的增长趋势，增长值稍高于环比增长值。海口市地价低于全国水平，其地价还有增长的空间。

海口市 2013 年上半年地价水平与各期地价水平比较图

2013年上半年三亚市土地市场状况

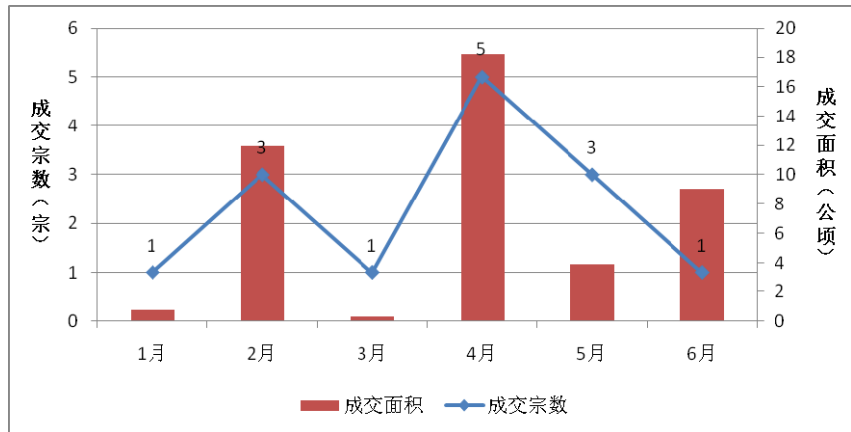
三亚市 2013 年上半年土地市场相较海口市显得较为平稳，上半年共通过招拍挂方式出让 14 宗土地，比 2012 年同期增加了 6 宗；土地成交面积合计 44.2318 公顷，与 2012 年同期不相上下；成交价款 198260.3168 万元，稍低于去年同期，有 2.4% 的下降幅度；上半年土地成交均价为 4482 元/平方米，同比下降 1.75%。今年上半年的三亚市土地市场与去年同期相比并无太大变化，运行情况平稳。

三亚市 2013 年上半年土地招拍挂市场情况

时间	成交宗数 (宗)	成交面积 (公顷)	成交价款 (万元)
2012 年 1-6 月	8	44.52916	203142.9
2013 年 1-6 月	14	44.2318	198260.3168
同比增长率	75.00%	-0.67%	-2.40%

从各月成交情况来看，三亚市每月均有不同数量宗地成交，其中 4 月成交宗数最多，达 5 宗，土地成交面积也达到最大；其次为 2 月及 5 月，均成交 3 宗；1 月、3 月、6 月分别成交 1 宗，各月成交宗数相对平稳。但从成交面积来看则起伏较大，2 月、4 月、6 月三月份成交面积明显高于其他

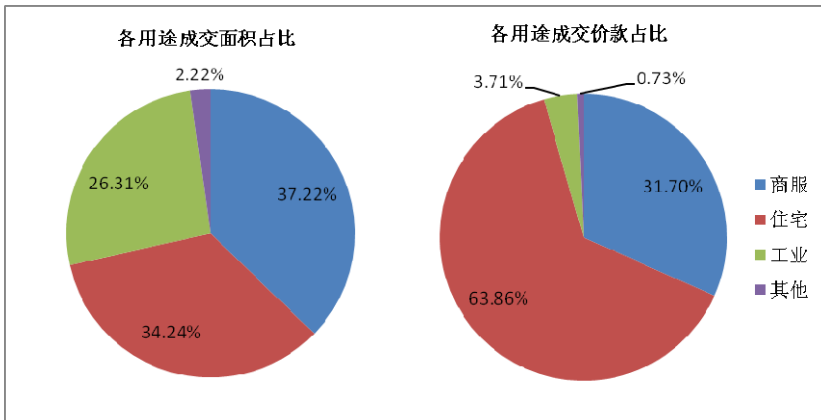
月份，最多月份的成交面积与最少月份成交面积相差近 18 公顷，约 51 倍，可见三亚市土地成交宗地面积大小差异较大。



三亚市 2013 年 1-6 月土地成交宗数及面积情况图

分用途来看，三亚市各用途均有成交，商服、住宅、工

业三大经营性用途成交面积相对均衡，分别为 16.4651 公顷、15.1471 公顷、11.6382 公顷，占总成交面积的 97.78%，是上半年土地供应的主要类型。而从成交价款方面来看则是住宅用地成交总额占比更大，仅住宅用地成交价款便达到 12.67 亿元，占总成交价款的 63.86%，其出



让土地均价达 8359 元/平方米，远高于商服用地及工业用地。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，两种用途的土地收益便已占三亚市上半年土地总收益的 95.56%。

2013年第一季度全国主要城市地价监测报告（节选）

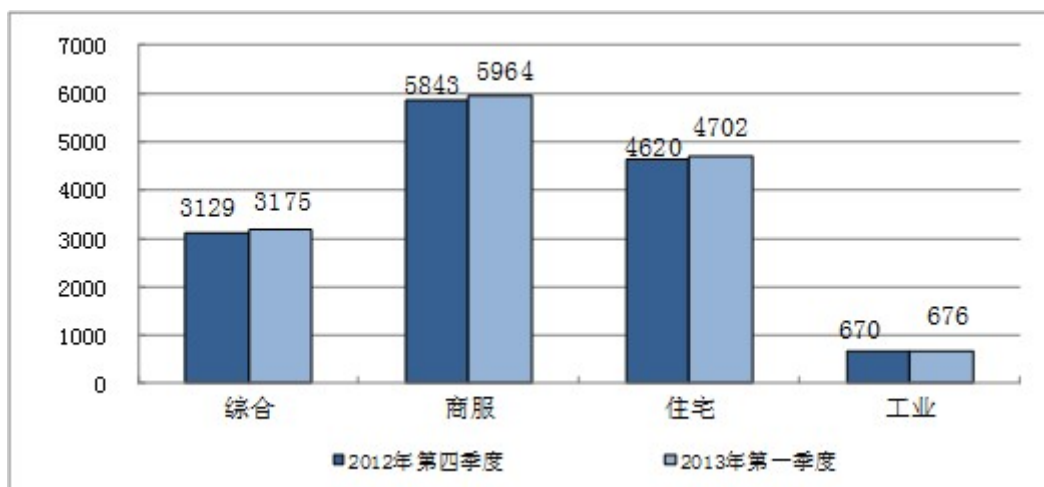
（中国土地勘测规划院城市地价动态监测组）

在 2012 年土地市场整体冷中趋稳、年末回升的主基调中，2013 年第一季度延续了低位回暖的态势，各用途地价环比、同比增长率持续上升。

一、总体情况

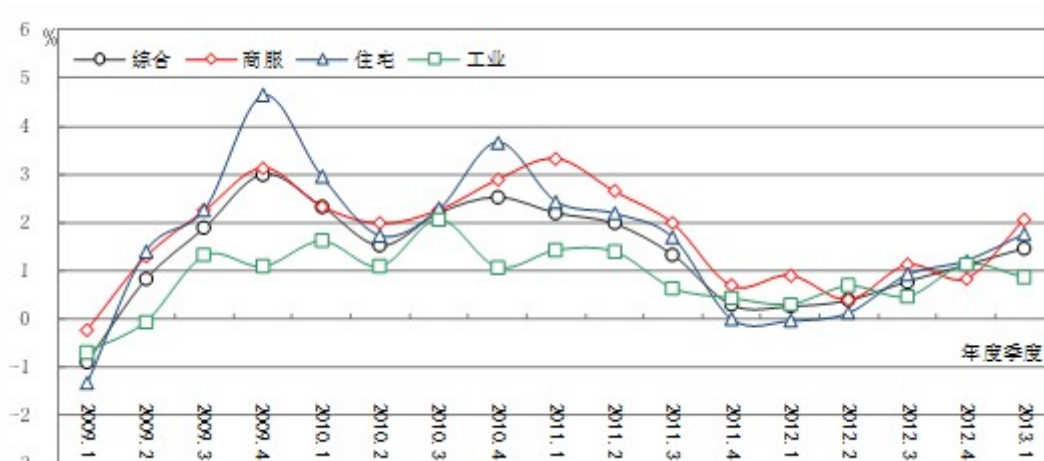
（一）地价水平小幅上涨，环比、同比增长率低位加速

地价总体水平继续小幅上涨。2013 年第一季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3175 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 5964、4702 和 676 元 / 平方米。



全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

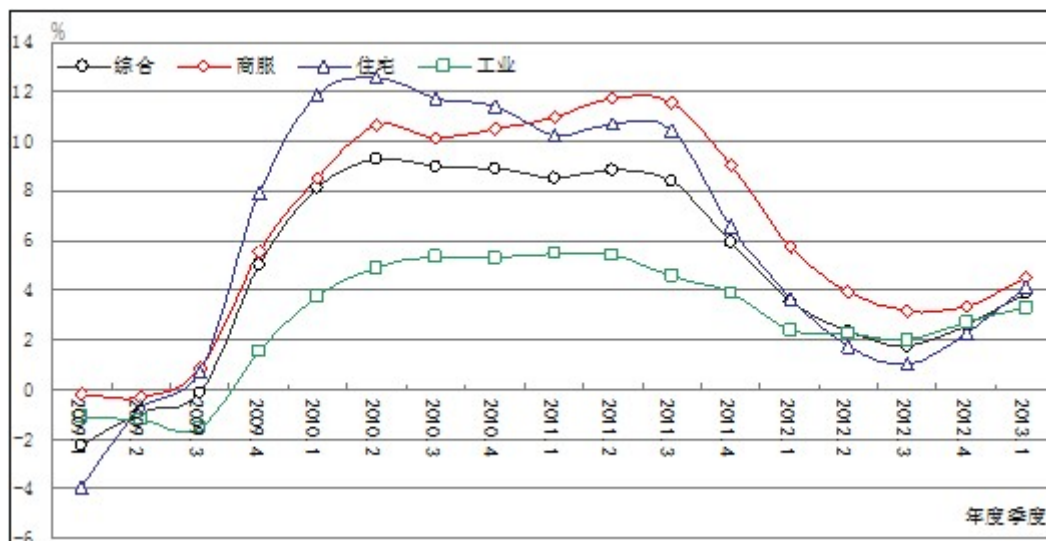
综合、商服、住宅增速较上一季度加快，工业增速有所放缓。第一季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业环比增长率分别为 1.47%、2.07%、1.77%、0.86%，较上一季度变化分别为增加 0.35、1.23、0.56 和减少 0.28 个百分点。



全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图（%）

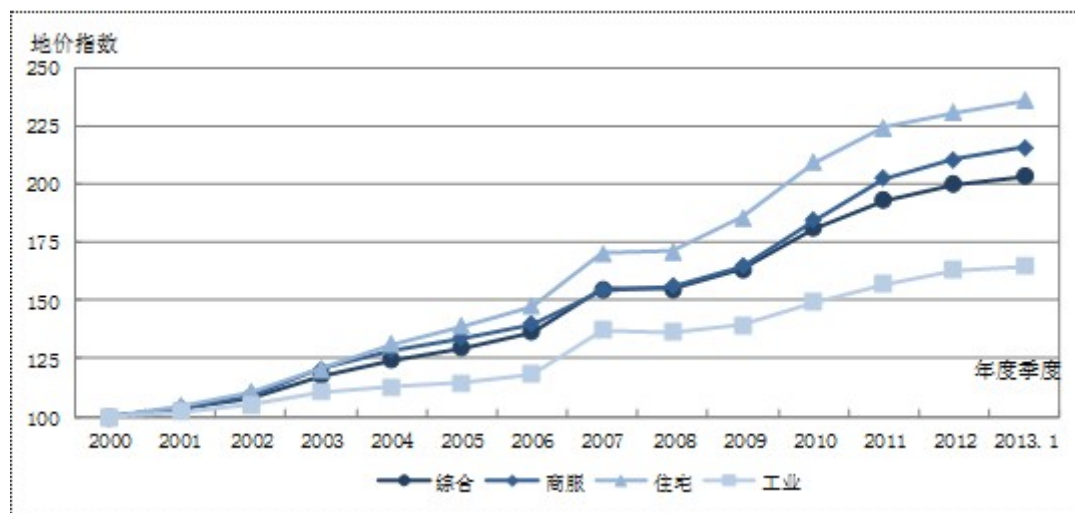
地价同比增幅持续两个季度上涨，涨幅有所增大。第一季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增长率分别为 3.86%、4.53%、4.12%、3.27%，较上一季度分别上升

了 1.25、1.19、1.86、0.57 个百分点。综合和分用途地价同比继续上涨，商服、住宅地价涨幅呈现扩大态势，总体仍处于历史低位。



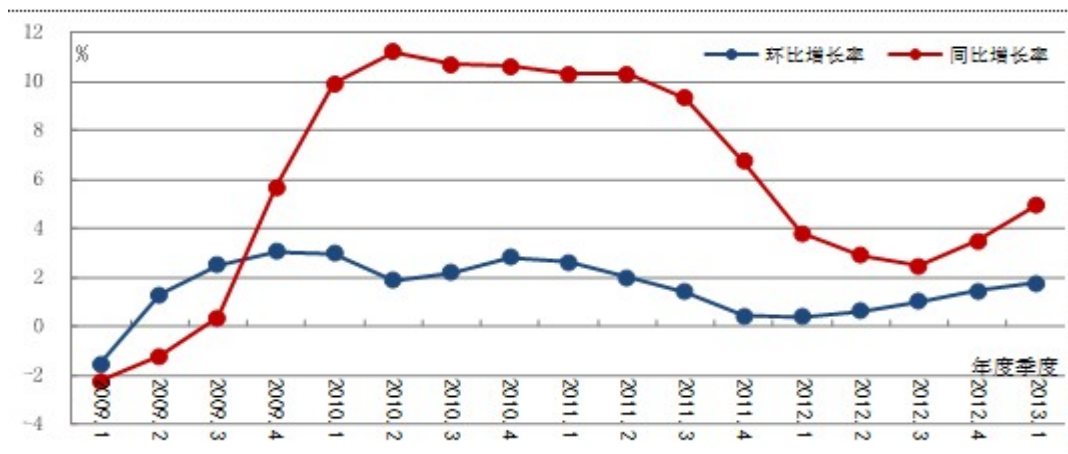
全国主要城市分用途地价同比增长率曲线图 (%)

重点城市定基地价指数稳中有升。第一季度，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 204、216、236、165，分别较上一季度增加了 4、6、5 和 2 个点。



2000-2013 年 1 季度重点城市分用途地价指数

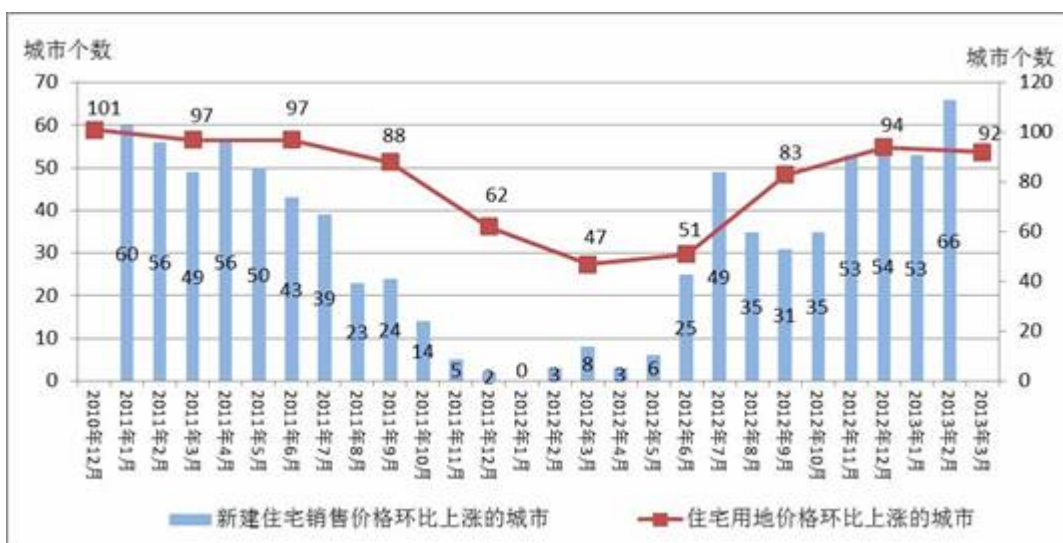
重点监测城市各监测指标均高于主要监测城市。地价总体水平为 4424 元 / 平方米，较上季度增长 1.75%，较去年同期增长 4.92%。商服、住宅和工业地价水平分别为 7651、6479 和 847 元 / 平方米；环比增长率分别为 2.48%、2.05%和 1.04%；同比增长率分别为 5.27%、5.06%和 4.58%。



重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图 (%)

(二) 半数城市住宅地价环比变化处于平稳区间, 上涨的城市略有减少, 而同比上涨的城市持续增加

2013年第一季度, 住宅地价环比上涨的城市由上一季度的94个减至92个, 54个城市的涨幅稳定在[-1%, 1%], 涨幅超过3.0%的城市大致呈东、西两极分布。本季度住宅用地价格环比持平 and 下降的城市为13个, 较上一季度增加了3个。分一、二、三线城市来看, 一线城市住宅地价全部环比上涨, 二线城市中除哈尔滨外全部上涨; 三线城市上涨的城市个数有56个, 占三线城市总个数的81.15%, 但其中半数涨幅低于1%。住宅地价变化态势与房价总体趋同。

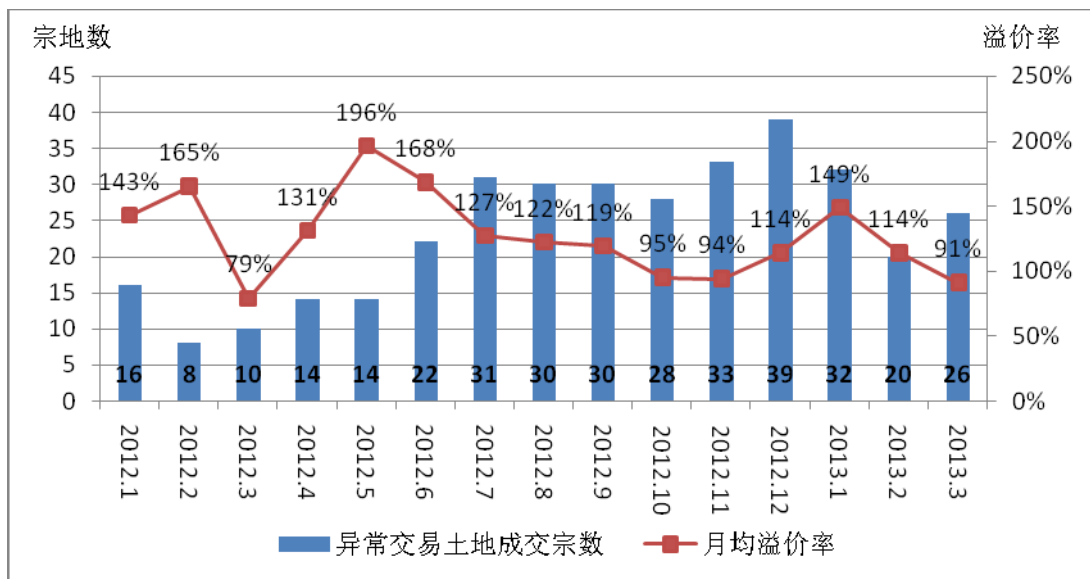


70个大中城市中新建住宅销售价格和105个城市住宅用地价格环比上涨城市数量统计情况

住宅地价同比上涨的区域更广, 城市由上一季度的74个增加至91个, 但涨幅较为明显(超过5.0%)的城市仅有27个。住宅地价同比上涨明显, 主要原因是去年同期房地产调控政策影响显著, 土地市场处于历年低谷。

(三) 在供地量增加的背景下, 异常交易地块数量同比增加, 但溢价水平低于去年同期; 土地市场高溢价风险整体可控。

截至2013年3月31日, 一季度上报异常交易地块79宗, 较上一季度减少21宗, 降幅为21%, 与市场偏冷的去年同期相比, 数量涨幅较大; 溢价率方面, 一季度上报异常交易地块平均溢价率120%, 比去年同期降低了23个百分点。



2012 年以来异常交易地块成交上报宗数和月均溢价率统计情况

历史数据显示，2013 年一季度异常交易地块的上报数量同比增加，但与 2011 年同期相比，上报宗数仍然远低于 2011 年同期的 237 宗，溢价水平也降低了 47 个百分点，显示目前土地市场虽现回暖态势，但整体仍处于理性、低位，高溢价风险整体可控。

二、当前市场形势分析

(一) 国际经济形势复杂，国内经济温和复苏，流动性仍处高位是一季度以来地价持续上涨的宏观背景。

国际经济环境复杂，整体形势未见明显好转。第一季度，欧元区经济复苏缓慢，欧债危机再生变数，世界经济复苏的不确定性增加。塞浦路斯发生金融危机的可能性大大增加，欧债危机持续影响，为世界的整体复苏带来了不确定性。相对而言，受益于流动性宽松和经济预期向好的组合，美国经济增长回升的趋势基本确定，将继续领跑欧美经济体并率先复苏，对世界经济的恢复产生积极影响。综合外部环境来看，汇率波动、全球资本流动、量化宽松政策的溢出效应对我国宏观经济层面的影响持续深化，需要更加注重防范系统风险，避免引发全局性的经济问题。

国内宏观经济持续回暖是地价上涨的内在支撑。3 月份，PMI 指数为 50.9%，较上月上升 0.8 个百分点，该指数已经连续 6 个月保持在 50% 以上，表明中国经济持续回暖的态势逐渐明朗。尽管 2 月份 CPI 涨幅略超预期，但是总体来看经济仍在温和复苏轨道，通胀压力可控，政策支持经济回暖态势仍将持续。

货币供给较为宽松和流动性的释放是地价增速上涨的主要动力。今年以来，面对国际资本流入导致外汇占款明显上升、通胀预期抬头与房价过快上涨的复杂环境，中央主动平衡整体流动性，央行重启正回购与巨量资金净回笼，但 2 月末社会 M2 余额仍达到 99.86 万亿元，同比增长 15.2%，在此背景下，社会流动性增加，高资产居民数量持续上升，投资渠道匮乏使房屋投资需求有内在上升动力，资产保值需求推动投资商进入房地产市场，直接影响房地产开发投资和销售，带动地价的上涨。

(二) 房地产市场从严调控基调不变，“国五条”下楼市“末班车”效应明显，市场预期波动，成为影响商住地价的外部压力。

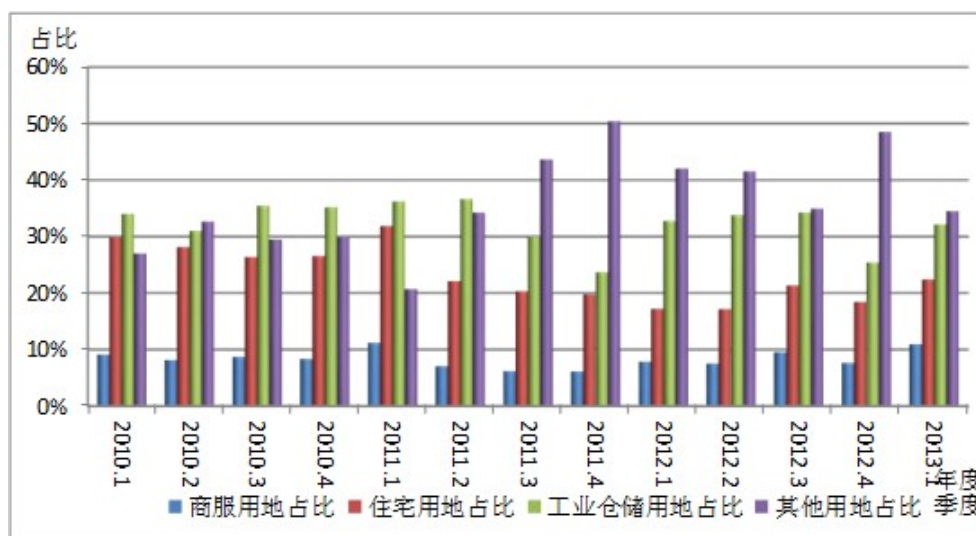
2013年一季度以来，在坚持房地产调控政策不动摇的基调下，中央及相关部委相继表态，从多方面着手，维护市场稳定。3月，“国五条”执行细则下发，引致市场反响强烈，多地二手房市场交易呈现井喷现象。3月27日国务院召开常务会议，李克强总理指出要继续做好房地产市场调控，加快建立房地产稳定健康发展的长效机制。地方层面贯彻房地产调控政策的各项措施正在陆续跟进，3月底，多个城市相继公布下发了关于落实国五条的地方版细则。但目前尚处于政策窗口期，诸多措施作用于房屋市场、传导至土地市场尚需一定时间。

房地产市场各项指标上升明显，商住地价被动式上涨的压力增加。国家统计局公布的数据显示，2013年1-2月份全国房地产开发投资、房屋新开工面积、商品房销售面积、商品房销售额等指标的同比均呈跳跃式增长；2月，新建住宅销售价格上涨的城市个数已经达到66个，成为2011年“限购、限贷”政策实施以来上涨城市个数最多的月份。房地产市场的波动变化或将直接影响土地市场。

（三）土地供应同比上升，结构优化，有助于缓和后期房地产市场的供需矛盾。

2013年第一季度，全国105个主要监测城市土地供应面积达到近年同期的高值。供应总量达到5.65万公顷，同比增加8.98%；与上季度相比，环比减少40.90%，属季节性回落。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约0.62、1.27、1.81和1.95万公顷，同比变化分别为增加52.90%、42.19%、6.78%和减少10.65%。房地产开发用地供应约1.89万公顷，同比增加45.53%，达到2010年第3季度以来的新高。根据以往保障性住房用地供应规律，每年一季度是此类用地的供应低谷期，一季度保障性住房用地供应略有收缩，供应面积约0.17万公顷，环比较上个季度减少64.23%，同比微降2.60%。

土地供应结构调整明显，住宅用地供应占比较去年同期提高幅度最大。2013年第一季度，商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地供应量占建设用地供应总量的比例分别为10.94%、22.46%、32.12%和34.49%，分别较上一季度占比提高3.27、4.05、6.68个百分点和降低14个百分点。房地产开发用地供应量占土地供应总量的33.39%，较上一季度增加7.32个百分点，较去年同期增加8.38个百分点。保障性住房用地供应占比3.05%，环比和同比分别略降了1.99和0.36个百分点。房地产开发用地供应占比提高，对于继续保证未来住宅市场供应，稳定市场预期，巩固房地产调控效果具有积极作用。



2010年以来105个地价监测城市各季度分用途用地占供地总量比例图

数据来源：土地市场动态监测与监管系统。

三、后期走势预判及关注要点

2013 年以来，我国经济回暖的扰动性因素依然存在，欧债危机持续影响、全球经济中低速增长、地区地缘政治和地缘经济环境不稳定成为我国经济保持平稳较快发展的不确定因素。稳增长、调结构、控通胀成为新一届政府的重要任务。为了避免中国经济发展陷入结构性减速，降低政策性通货膨胀风险，我国政府提出提高经济发展效率、实现收入翻番、发展新型城镇化等发展理念，将为宏观经济的持续健康发展创造新的增长点，也为支撑地价长期上涨提供动力。而房地产调控政策趋紧的持续性将有利于地价维持相对平稳的态势。在上述双向作用下，预计第二季度城市地价总体水平继续上涨。

对于第二季度的土地、房地产市场形势，一要密切关注市场态势，跟踪研究“国五条”背景下各地不同调控措施的影响机制，及时预调微调，确保调控目标的落实不走样；同时尽快公布供地计划并予以正确解读，积极引导社会预期；二要贯彻落实新型城镇化建设对土地管理的新要求，加强对各地指导和监督，坚持节约集约利用土地资源；同时注意与户籍、公共服务配置等各方面的管理机制变革相协调，坚决避免城镇化沦为“房地产化”和“造城运动”的风险；三要继续探索房地产市场调控的长效机制，提高土地调控政策的差别化，密切关注不同类型城市房屋与土地市场的互动机制、影响因素，确保调控政策的实效性。

2013年第二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）

2013 年第二季度，土地市场延续回升态势，各用途地价环比、同比涨幅有所扩大。

一、总体情况

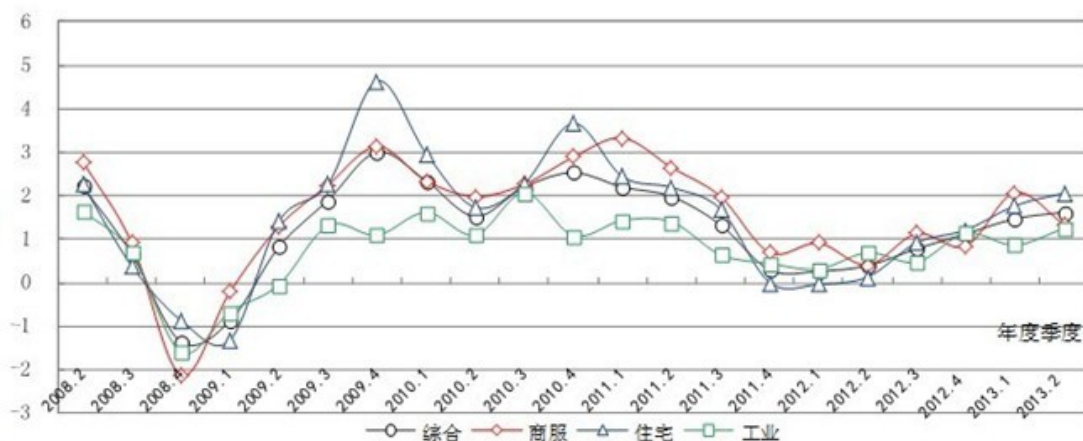
（一）地价水平小幅上涨，环比、同比增长率加速上升

2013 年第二季度，全国主要监测城市地价总体水平为 3226 元 / 平方米，商服、住宅、工业地价分别为 6044 元 / 平方米、4799 元 / 平方米和 684 元 / 平方米。



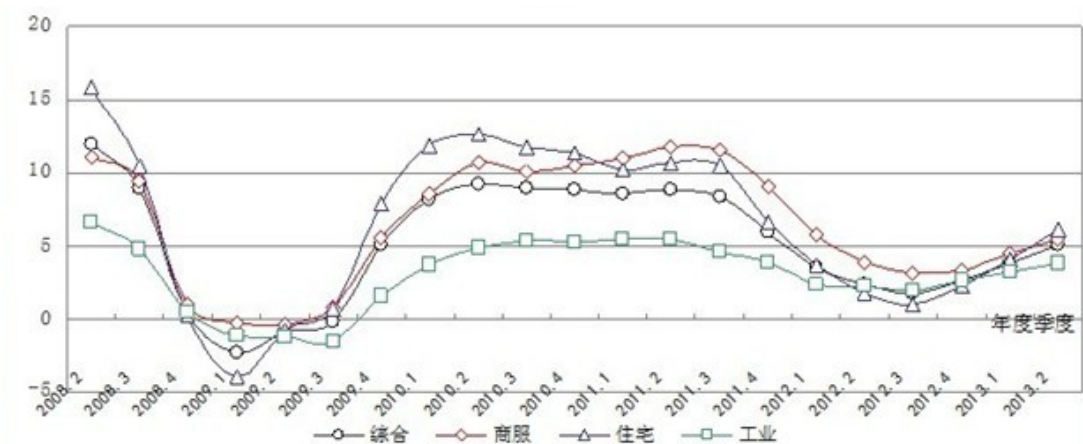
全国主要城市分用途地价水平（元/平方米）

综合、住宅、工业地价环比增速持续上升，商服地价增速略有放缓。第二季度，全国主要监测城市综合地价环比增速为 1.62%，较上一季度增加了 0.15 个百分点，且已连续五个季度加速上升；住宅、工业地价环比增速分别为 2.06% 和 1.25%，较上一季度增加了 0.29 和 0.39 个百分点；商服地价环比增长率为 1.34%，较上一季度放缓了 0.73 个百分点。



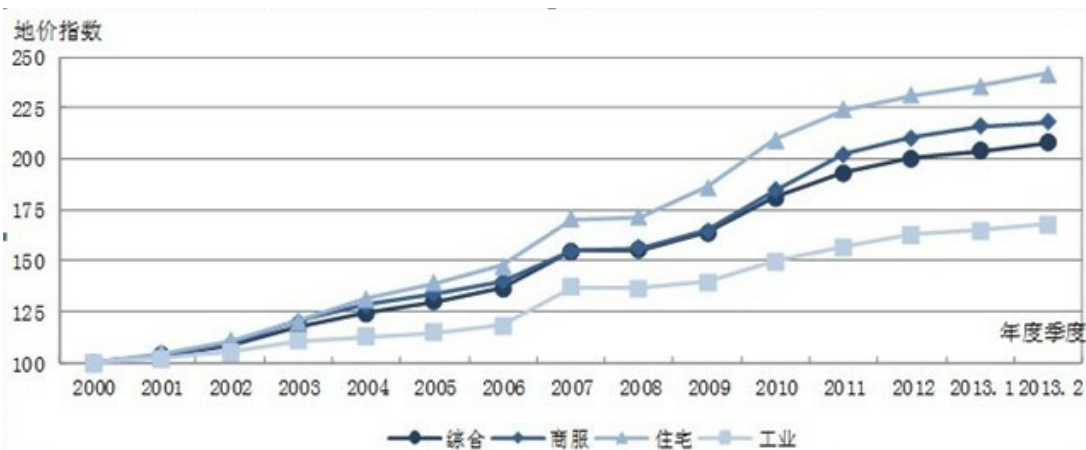
全国主要城市分用途地价环比增长率曲线图(%)

地价同比增幅持续加速上升，步入较高位运行。第二季度，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 5.11%、5.48%、6.13%、3.79%，较上一季度分别上升了 1.25、0.95、2.01、0.52 个百分点，地价同比增幅连续三个季度加速上涨，整体涨势步入较高位区间运行。



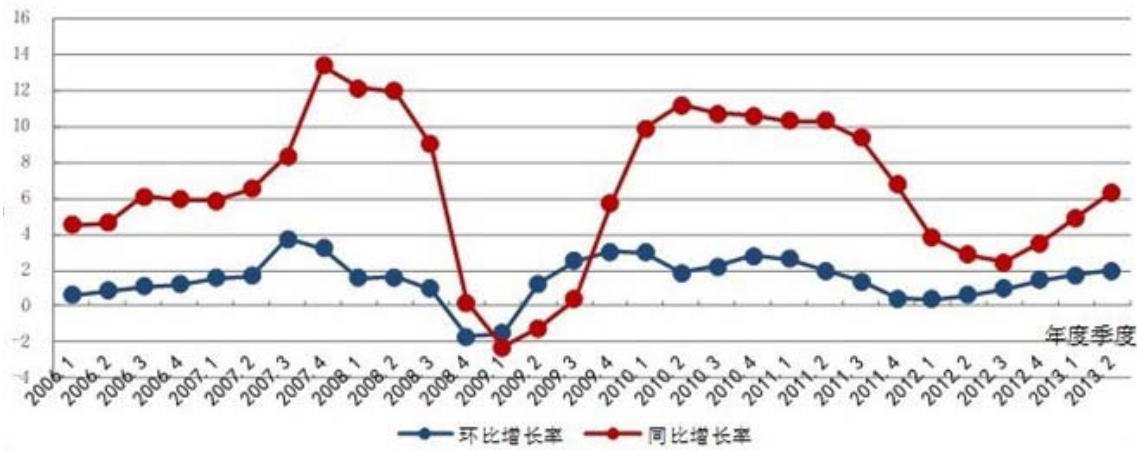
全国主要城市分用途地价同比增长率曲线图(%)

重点城市定基地价指数稳中有升。第二季度，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 208、218、242、167，分别较上一季度增加了 4、2、6 和 2 个点。



2000-2013 年第二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 4512 元 / 平方米，较上季度增长 2.0%，较去年同期增长 6.32%。商服、住宅和工业地价水平分别为 7732 元 / 平方米、6642 元 / 平方米和 862 元 / 平方米；环比增长率分别为 1.06%、2.52%和 1.80%；同比增长率分别为 5.79%、7.40%和 5.21%。



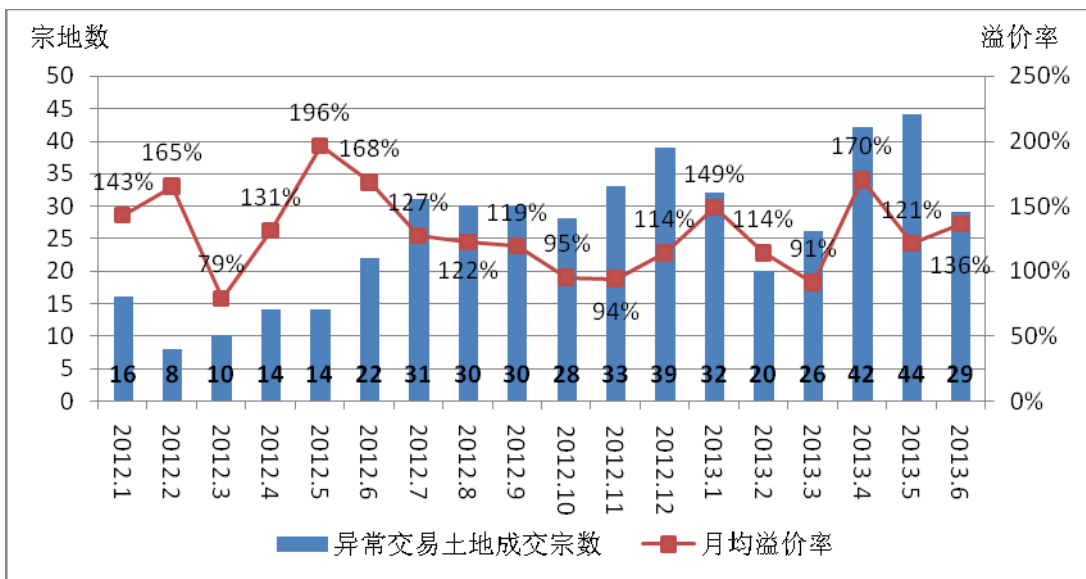
重点城市综合地价环比、同比增长率曲线图 (%)

(二) 地价环比上涨的城市个数继续增加，但近半数城市综合、住宅地价环比增长率处于平稳区间；住宅地价同比涨幅超过 5%的城市接近四成。

2013 年第二季度，全国主要监测城市的综合地价环比、同比增速持续上升。综合地价环比增速上涨的城市为 95 个，其中 5 个城市的涨幅高于 3.0%；7 个城市的增长率为负；共计 52 个城市的涨幅位于-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，城市综合地价整体持续上升，涨幅超过 5%的城市由上一季度的 26 个增加至本季度的 38 个。

住宅地价与综合地价变化趋势保持一致，涨幅继续呈上升态势。环比增幅上涨的城市由上一季度的 92 个增至 94 个，涨幅超过 3.0%的城市集中在东部和中部地区，46 个城市的涨幅稳定在-1.0%~1.0%。与去年同期相比，涨幅超过 5%的城市由上一季度的 28 个增至本季度的 40 个，其中超过 10.0%的城市有 9 个；增幅为负的城市减少至 6 个，仅为上一季度的一半。

(三) 异常交易地块数量环比、同比增加明显，土地市场高溢价风险值得关注。



2012 年以来异常交易地块成交上报宗数和月均溢价率统计情况

截至 2013 年 6 月 30 日，二季度上报异常交易地块 115 宗，较上一季度增加 36 宗，与去年同期的 50 宗相比，数量大幅上涨；溢价率方面，2013 年二季度上报异常交易地块平均溢价率 142%，比上一季度上升了 22 个百分点，与去年同期相比下降了 20 个百分点。

二季度，土地市场处于平稳上升阶段，符合土地供应周期的规律，房企为满足发展需求，补充土地储备需求强烈，加之房价持续上涨，市场看好后期楼市，引致土地市场有所升温。供需紧张的热点城市推出稀缺地块，导致高价地再次出现，部分城市优质地块的成交价格甚至超越了历史高位。

二、当前市场形势分析

（一）宏观经济复苏弱于预期，但货币环境总体宽松，新型城镇化规划出台预期强烈，市场对土地要素预期收益看高，在上述因素综合作用下，地价呈现加速上涨态势。

一方面，宏观经济复苏形势趋缓，地价上涨的内在经济支撑有所弱化。国际经济环境的波动对我国宏观经济影响持续，我国经济发展的压力加大。就国内而言，2013 年二季度，国内经济增长低于预期。整体经济结构性矛盾激化，资源长期错配导致的“去库存”“去产能”进度迟缓、内生性下滑力量加强等因素，导致 2013 年上半年经济复苏乏力，整体经济呈弱势复苏态势。本季度商业地价涨幅的收窄也从侧面印证了经济环境的影响。

另一方面，货币环境整体宽松，土地有效需求旺盛，市场因素推动地价持续上升。2013 年上半年，受宏观经济不景气影响，信贷投放继续放量；受人民币升值影响，外汇占款规模进一步增加，资金面呈现出近一年来最为宽松的局面。尽管二季度后期市场资金逐渐紧缩，结构性矛盾突出，但资金总量仍然充足。货币环境的总体宽松，成为支撑整体土地价格的持续上升的重要因素。从房地产开发投资资金来源来看，2013 年以来国内贷款资金来源同比一直处于较高水平，而利用外资较去年则有大幅上涨。加之行业预期看好，出于发展策略考虑，房地产开发资金投入土地市场，购置优质地块的需求上升，直接推高了二季度商业、住宅地价。

同时，新型城镇化规划出台预期强烈，相关配套政策加速制定，加之部分地方政府债务偿债期限将至，土地出让收益仍为地方偿债的主要资金来源，也在一定程度上维持了土地市场回暖的态势。在新型城镇化带动的土地预期升值空间和地方政府态度不明朗的背景下，综合、商服、住宅、工业用地价格都延续去年以来的上涨态势。

（二）房地产市场调控政策导向未变，但“新国五条”对市场的抑制性影响有限；住宅需求居高不下，房企拿地积极，拉动住宅地价明显上涨。

2013 年第二季度，宏观政策仍以延续为主。尽管“新国五条”的颁布向市场表明了中央政府坚持房地产市场调控的决心，但地方政府在政策落实中态度不一，多数力度不强，在短期内控制房价、稳定市场的实际效果不明显。一季度因尚未明确调控政策操作细则，多地陷入二手房恐慌性购房过户；二季度以来，中央亦未对各地“国五条”细则实施情况表态，加之新型城镇化草案悬而未决，政策处于模糊空档期，在“新国五条”落地力度低于预期的情况下，随着调控政策效应递减，楼市整体依然延续此前的高温热度，购房者、开发商对市场的判断再次出现一致看涨，房屋交易市场回暖。

上半年以来，市场资金对楼市热情不减，依靠房屋市场进行资产保值增值的偏好未改。房屋市场热销，刺激了房地产开发投资的需求，房企一方面受益于前期销售业绩较好，资金回笼速度加快，自有资金较为充足，另一方面得益于融资渠道的拓展，融资能力不断提高，企业资金相对充裕。加上一些高价地成交释放出向好信号，市场对楼市、地市普遍比较乐观，房企拿

地策略由“审慎”变为“积极”，由此引发住宅地价涨幅较上一季度呈现明显扩张态势。

（三）经济结构调整下政策预期向好，多地明显加大新兴产业用地支持力度，加之成本因素的刚性提升，是工业地价涨幅扩张的重要原因。

为了促进产业结构调整，5月19日《国务院批转发展改革委关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》（国发[2013]20号）中提出“扩大营业税改征增值税试点范围，在全国开展交通运输业和部分现代服务业营改增试点”“落实和完善对成长型、科技型、外向型小微企业的财税支持政策”“扩大中小企业股份转让系统试点范围，健全投资者尤其是中小投资者权益保护政策体系”等要求，李克强总理也多次强调盘活资金存量，并明确要求“要通过激活货币信贷存量支持实体经济发展”。诸多措施表明，中央对支持工业、服务业企业、对实体经济发展给予充分的政策和资金支持，工业产业政策利好工业用地市场。同时，全国多地对物流集散中心、服务外包产业园、高新技术产业园区以及其他主导产业配套工业园区建设等给予政策和信贷支持，在一定程度上促进了相关产业用地需求的增加。此外，随着征地补偿标准逐步提高，也直接增加了新增工业用地的取得成本。

尽管PMI等经济数据表明2013年二季度经济增速放缓，工业生产者价格出现下滑，但受上述多重因素的影响，工业地价仍然保持上涨态势，且涨幅有所扩大。

三、后期走势预判及关注要点

2013年下半年，我国经济进入深度转型时期，支持实体经济发展和新型城镇化规划的落地和实施，将推动投资和消费的共同增长，但受产业结构升级调整、房地产调控政策持续以及信贷政策的调整，预计2013年下半年我国经济仍将保持弱复苏的态势。

尽管二季度后期出现资金流动结构性紧张，但在房地产开发企业市场购地和房地产开发投资方面并未出现回落的态势，随着三季度土地供应逐渐放大，以及部分城市的优质地块入市，市场出现高价地的可能性依然存在，土地市场上升的态势不会发生根本性变化。

新一届政府调控的思路更加注重激活现存量，控制新增量，转型调结构，未来的调控思路也将由行政手段为主的短期调控向建立长效机制转变。下一阶段我们建议，一是要密切关注地价走势与宏观经济的协调性，保持土地市场的平稳运行。从近两个季度的市场态势来看，土地价格已经步入较高位运行轨道，考虑到下半年土地供应持续增加等规律性因素，如无其他因素的影响，地价上涨的动力仍然存在。此背景下，需密切跟踪分析地价与宏观经济走势的协调性，逐步疏导和理顺引起价格局部异动的相关因素，促进市场平稳发展。二是要把握好供地节奏，强化供前分析和供后监管，引导市场理性预期。避免优质地块集中进入市场，同时加强优质地块的入市研判，出现高价地的城市应及时公布宗地相关信息及价格影响因素分析；加强对已供土地的开发利用动态监管，集约节约地利用好稀缺的土地资源，充分发挥其要素投入作用，引导市场的理性预期。三是协同有关部门引导金融资本的合理流向，关注地方债务风险，避免过多资金沉淀于土地，发挥好土地的资源、资产、资本多重属性的综合作用，更加合理的服务于新型城镇化建设，适应产业结构转型升级的新要求。

市场展望——

土地市场或将延续活跃，地价上涨动力仍在

2013 年上半年新旧政府交替，对新一届政府的上台，大家就其对房地产调控的态度一直持有多方面的猜想和观望。但截至目前，新一届政府并未真正对房地产初烧，而是继续延续上一届政府的调控思路：国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，随后发布新“国五条”细则，要求地方确定房价控制目标、提高二套房首付和利率、房屋交易征收 20% 个税等，强调了房地产市场调控政策不变动的方针，也显示政府对房地产市场调控到底的决心。同时，房产税扩容、严格不动产登记、城镇化方案等与房地产相关的事件在逐步推进中，为下半年楼市政策牵出无限遐想。

新“国五条”虽然曾一度造成了房地产交易过户的热潮，但对房地产市场的影响还是相对有限。迫于经济的压力，上半年货币政策相对较为宽松，在宽松的货币政策下，一定程度上推高对土地的有效需求。在政策和经济的双重影响下，上半年我国土地市场相对活跃，不少大型房企也相继出手拿地。有专家认为，从全国市场来看，土地市场成交量开始大幅回升，在土地价格还没有出现大幅反弹的市场背景下，目前是相对比较好的拿地时机，在今年上半年，及时跑量回笼资金，然后将资金投入到了土地市场拿地，换仓谋求下一轮市场的发展机会仍然是大多数房企战略上的选择。

房地产调控政策未出新政，宽松的货币政策成为支撑整体土地价格的持续上升的重要因素，加之城镇化方案的预期出台，对土地的有效需求仍然有上升的空间，土地价格上涨的动力也依然存在。若政策环境不变，2013 年下半年土地市场交易仍有很大的可能延续活跃局面。

海南省 2013 年上半年的土地市场虽然并不如全国一线城市般火热，甚至还略显疲软，出现了量上和价上的下跌。但在全局的宏观环境影响下，随着市场的进一步消化以及新一轮的国际旅游岛建设开发，土地市场回暖的趋势将趋于明显。



2013年1-6月全省土地成交地块汇总

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
1	海口	挂牌	海口湾杜鹃路东侧	4.7957	商服	1.9	2013-1-5	3881	7374	491.60	35361.3261	恒大地产(集团)海南有限公司
2	海口	挂牌	海口湾杜鹃路东侧	0.5892	住宅	1.8	2013-1-5	3503	6305	420.33	3715.0926	恒大地产(集团)海南有限公司
3	海口	挂牌	海口湾杜鹃路东侧	6.8973	商服	1	2013-1-5	5717	5717	381.13	39433.2478	恒大地产(集团)海南有限公司
4	海口	挂牌	桂林洋高校新区海涛大道	9.2146	住宅	1.8	2013-1-5	824	1484	98.93	13674.4323	海口市城建集团海口盛泰房地产有限公司
5	海口	挂牌	滨海大道北侧	6.0036	商服	1	2013-1-11	4941	4941	329.40	53935.5653	南京栖霞建设股份有限公司
6	海口	挂牌	滨海大道北侧	4.9121	住宅	1						
7	海口	挂牌	滨江西路西侧	0.2735	住宅	2.2	2013-4-8	1548	3405	227.00	931.1415	海南佳元房地产开发有限公司
8	海口	挂牌	海盛路北侧	2.2697	住宅	2.27	2013-4-9	2083	4728	315.20	10730.5900	海口赛强发展公司
9	海口	挂牌	白龙下洋片攀丹村	2.1752	住宅	3	2013-5-14	1135	3405	227.00	7406.4777	海南富兴通实业有限公司、海口丰鹏实业有限公司
10	海口	挂牌	龙昆北路东侧	0.0237	商服	—	2013-5-20	—	3005	200.33	71.2966	海南佳宜物业服务有限公司
11	海口	挂牌	琼山区朱云路北段	0.7578	住宅	2.5	2013-5-24	2941	7352	490.13	5571.7108	海南博盛投资有限公司
12	三亚	挂牌	月川控规 YC2-5-3 号地块	0.7879	商服	2.9	2013-1-28	2433	7056	470.40	5560.0000	大兴安岭国林房地产开发有限公司
13	三亚	挂牌	吉阳镇高新技术产业园控规 C3-4 地块	0.3300	医卫慈善	2.6	2013-2-15	712	1850	123.33	610.5722	海南亨通制药厂有限公司
14	三亚	挂牌	创意产业园 A38-2/2 (1) 地块	2.0000	工业	1.2	2013-2-18	—	630	42.00	1260.0000	海南海润珍珠股份有限公司

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
15	三亚	挂牌	创意产业园 A38-2/2 (2) 地块	9.6382	工业	1.2	2013-2-19	—	633	42.20	6100.0000	三亚中核科技城开发有限公司
16	三亚	挂牌	学院路西侧、绕城公路北侧	0.3510	科研	0.34	2013-3-8	2765	940	62.67	330.0000	哈尔滨市农业科学院双丰玉米研究所
17	三亚	挂牌	三亚湾新城控规 HPB-03-12 和 HPB-03-14 地块	7.1515	住宅	1.01	2013-4-1	11167	11115	741.00	85443.5244	海南三亚湾新城开发有限公司
18	三亚	挂牌	三亚湾新城控规 HPB-03-12 和 HPB-03-14 地块	0.5357	商服	0.8						
19	三亚	挂牌	三亚湾新城控规 HPB-03-05-a 和 HPB-03-05-b 地块	3.9589	商服	0.4	2013-4-9	7960	4857	323.80	29600.0000	海南三亚湾新城开发有限公司
20	三亚	挂牌	三亚湾新城控规 HPB-03-05-a 和 HPB-03-05-b 地块	2.1349	商服	1						
21	三亚	挂牌	三亚市创意产业园 A33-4/2 地块	4.4011	住宅	2	2013-4-17	1725	3449	229.93	15180.0000	三亚易视芯置业有限公司
22	三亚	挂牌	三亚市迎宾路中段控规 B-05-05 和 B-06-06 地块	3.1923	住宅	2.5	2013-5-21	2776	6940	462.67	22156.0000	三亚润德置业投资有限公司
23	三亚	挂牌	月川片区控规 YC4-23-3 地块	0.4023	住宅	3.6	2013-5-21	2645	9521	634.73	3830.0000	三亚银沙海岸发展有限公司
24	三亚	挂牌	吉阳镇交通转盘西侧	0.3004	文体娱乐	3	2013-5-28	555	1665	111.00	500.2202	三亚高德文化科技有限公司
25	三亚	招标	凤凰镇槟榔河旅游区综合服务区 B-2-6、B-2-8 地块	9.0476	商服	1.2	2013-6-18	2550	3060	204.00	27690.0000	三亚槟榔河实业有限公司
26	保亭	招标	城新星花园小区南侧	1.0807	商服	1.43	2013-1-4	850	1215	81.00	1313.0100	保亭海航旅游开发有限公司
27	保亭	招标	七仙岭	18.3682	商服	0.29	2013-1-17	2324	674	44.93	12375.0000	海南保亭南繁种业高技术产业基地有限公司
28	昌江	挂牌	石碌镇东风路北侧	0.7783	商服	2	2013-1-28	566	1132	75.47	880.8912	白沙黎族自治县凯达实业有限公司
29	昌江	挂牌	棋子湾旅游度假区内	0.2144	商服	1	2013-1-28	545	545	36.33	116.8480	海南雨润地华旅游发展有限公司

土地市场

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
30	昌江	挂牌	石碌镇环城东路西侧	3.2641	住宅	2.4	2013-3-19	406	975	65.00	3182.4605	李玲
31	昌江	招标	昌江大道西侧	2.7208	商服	1.2	2013-3-28	689	827	55.13	2250.0000	昌江华田房地产开发有限公司
32	昌江	招标	霸王岭雅加公里南侧	6.6667	住宅	1.1	2013-5-6	423	465	31.00	3103.0000	海南光大房地产开发有限公司
33	昌江	挂牌	石霸公路石碌镇段西侧	0.8664	工业	0.7	2013-5-22	—	178	11.87	154.2192	昌江华盛天涯水泥有限公司
34	昌江	挂牌	石霸公路 16 公里处西侧	0.2942	商服	0.6	2013-6-28	873	524	34.93	154.1608	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
35	澄迈	招标	金江镇金马大道第一标段东侧	6.4550	住宅	1.6	2013-1-6	357	571	38.07	3686.0000	海南魁业房地产开发有限公司
36	澄迈	招标	金马片区地经十一路西侧	1.9339	住宅	1.5	2013-1-6	667	1001	66.73	1935.0000	海南中嘉房地产开发有限公司
37	澄迈	挂牌	老城经济开发区快速干道 19.5 公里处南侧	4.0641	交通运输	0.5	2013-1-9	—	349	23.27	1420.0000	海南海汽运输集团股份有限公司澄迈分公司
38	澄迈	挂牌	老城经济开发区南一环路 1.6 公里处南侧	2.8824	工业	1.0-1.8	2013-1-9	—	232	15.47	669.0000	海南富江食品有限公司
39	澄迈	招标	西线高速公路 44 公里处北侧	6.6666	住宅	1.5	2013-1-11	523	785	52.33	5236.0000	海南国墅园地产有限公司
40	澄迈	招标	老城经济开发区盈滨半岛	0.6145	住宅	1.01	2013-1-15	1603	1619	107.93	995.0000	海南利远房地产开发有限公司
41	澄迈	挂牌	老城经济开发区玉堂路 0.36 公里处东侧	3.3270	工业	1.0-1.8	2013-1-17	—	250	16.67	833.0000	澄迈华研生物科技有限公司
42	澄迈	挂牌	老城经济开发区南一环路 7.7 公里处北侧	5.3124	工业	0.8-1.6	2013-1-17	—	242	16.13	1287.0000	上海家化海南日用化学品有限公司
43	澄迈	挂牌	老城经济开发区工业大道 4.8 公里处北侧	25.9371	工业	0.8-1.6	2013-1-17	—	237	15.80	6147.5000	先声药业有限公司
44	澄迈	挂牌	老城经济开发区工业大道 4.8 公里处北侧	13.3346	工业	0.8-1.6	2013-1-17	—	237	15.80	3160.5000	先声药业有限公司
45	澄迈	挂牌	老城经济开发区北二环路北侧	1.1413	商服	1	2013-1-24	1150	1150	76.67	1312.0000	澄迈华民房地产开发有限公司

序号	市县	出让方式	位置	面积(公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价(元/m ²)	单价(元/m ²)	单价(万元/亩)	总价(万元)	受让方
46	澄迈	挂牌	老城经济开发区北二环路北侧	0.7470	商服	0.35	2013-1-24	3120	1092	72.80	816.0000	澄迈华民房地产开发有限公司
47	澄迈	挂牌	老城经济开发区北二环路北侧	2.9169	住宅	1.8	2013-1-24	619	1115	74.33	3251.0000	澄迈华民房地产开发有限公司
48	澄迈	挂牌	老城经济开发区北二环路北侧	3.8577	住宅	1.8	2013-1-24	623	1121	74.73	4326.0000	澄迈华民房地产开发有限公司
49	澄迈	挂牌	老城经济开发区南一环路2.2公里处北侧	2.0693	工业	1.0-1.8	2013-2-22	—	228	15.20	471.0000	海南金祥食品有限公司
50	澄迈	招标	老城经济开发区上吉村西侧	5.3379	住宅	1.2	2013-3-26	804	965	64.33	5150.0000	海南添源置业有限公司
51	澄迈	招标	老城经济开发区上吉村西侧	2.6358	住宅	1.2	2013-3-27	805	966	64.40	2546.0000	海南添源置业有限公司
52	澄迈	挂牌	老城经济开发区北一环路南侧及欣龙北路西侧	4.2230	工业	1.0-1.8	2013-4-8	—	238	15.87	1006.0000	澄迈信伟盛房地产开发有限公司
53	澄迈	挂牌	老城经济开发区北一环路南侧及欣龙北路西侧	1.0499	工业	1.0-1.8	2013-4-8	—	239	15.93	251.0000	澄迈信伟盛房地产开发有限公司
54	澄迈	挂牌	老城经济开发区北一环路3.27公里处南侧	2.1604	工业	0.8-1.8	2013-5-8	—	237	15.80	513.0000	海南红叶贸易有限公司
55	澄迈	挂牌	老城经济开发区中石化路西侧	3.5622	工业	0.8-1.6	2013-5-16	—	227	15.13	809.0000	海南鑫鸿达建材有限公司
56	澄迈	挂牌	老城经济开发区南二环路4.69公里处北侧	3.7920	工业	0.8-1.6	2013-5-16	—	253	16.87	958.0000	海南太和科技有限公司
57	澄迈	挂牌	金马现代物流中心范围内	6.6667	工业	1.0-1.2	2013-6-26	—	240	16.00	1600.0000	海南柏盛物流有限公司 澄迈分公司
58	儋州	招标	兰洋镇番新村南渡江加喜河下游地段	0.0351	工业	0.8	2013-4-24	—	242	16.13	8.4800	海南绿满园环保工业有限公司
59	儋州	挂牌	城西片区控制性详细规划F0101、F0103地块	0.3677	住宅	2.5	2013-5-2	450	1125	75.00	413.7075	儋州江龙商贸有限公司
60	定安	拍卖	定城镇大众东路6-1号	0.0701	住宅	1.2	2013-1-28	209	251	16.73	17.5800	王沐
61	定安	拍卖	定城镇大众东路6-1号	0.0637	住宅	1.2	2013-1-28	173	208	13.87	13.2760	王沐
62	定安	拍卖	仙沟镇中山街	0.0496	商服	—	2013-4-1	—	145	9.67	7.2000	陈斯

土地市场

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
63	定安	挂牌	塔岭新区环城南路南侧、富民大道东侧	10.9381	商服	1.5	2013-5-15	359	539	35.93	5900.0000	海南定安天九美食文化广场有限公司
64	定安	挂牌	龙河镇龙河至屯昌公路南侧	0.6666	工业	1	2013-5-16	—	131	8.73	87.1000	定安泽远实业有限公司
65	东方	挂牌	八所镇高坡岭西侧	4.6660	住宅	1.5	2013-1-5	250	375	25.00	1751.0010	海南省水利电力集团有限公司
66	东方	挂牌	八所镇滨海南路东侧	12.9007	工业	0.6-1.0	2013-1-5	—	180	12.00	2323.0000	东方德森能源有限公司
67	东方	挂牌	八所镇滨海南路东侧	1.6018	工业	1.6-1.8	2013-1-29	—	180	12.00	288.4000	东方中宝混凝土建筑工程有限公司
68	东方	挂牌	工业园区中海油二期南侧	6.9630	工业	0.5-1.5	2013-1-30	—	180	12.00	1253.3412	华能海南发电股份有限公司东方电厂
69	东方	挂牌	海榆西线南侧	1.8183	工业	0.9	2013-2-17	—	225	15.00	409.0000	海南益颀听实业有限公司东方分公司
70	东方	挂牌	火车站出口路南侧	10.0103	商服	2.8	2013-5-6	801	2244	149.60	22464.2913	乐东山海湾房地产开发有限责任公司
71	东方	挂牌	火车站出口路南侧	6.5257	住宅	2.8	2013-5-6	757	2120	141.33	13835.7087	乐东山海湾房地产开发有限责任公司
72	东方	挂牌	八所镇工业大道东侧	0.8269	商服	0.5	2013-5-28	1378	689	45.93	570.0000	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司
73	乐东	挂牌	九所镇九所监狱旁	3.0606	住宅	2	2013-1-16	123	245	16.33	750.0000	海南景晟工贸有限公司
74	乐东	拍卖	乐东中学旁	3.0887	住宅	2	2013-2-27	900	1800	120.00	5560.0000	乐东城市建设投资有限责任公司
75	乐东	拍卖	乐东中学旁	2.4817	商服	1	2013-2-27	1052	1052	70.13	2610.0000	乐东城市建设投资有限责任公司
76	临高	挂牌	临城镇市政大道西侧	4.5133	住宅	1.5	2013-2-26	333	500	33.33	2256.6500	海南德明房地产开发有限公司
77	临高	挂牌	临城镇市政大道西侧	5.7916	住宅	1.5	2013-2-26	333	500	33.33	2895.8000	海南德明房地产开发有限公司
78	临高	挂牌	临城镇市政大道西侧	5.3217	住宅	2.6	2013-2-26	212	552	36.80	2937.5784	海南德明房地产开发有限公司

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
79	临高	挂牌	临城镇市政大道西侧	6.2054	住宅	2.6	2013-2-26	212	552	36.80	3425.3808	海南德明房地产开发有限公司
80	临高	挂牌	临昌路西侧地段	1.3767	住宅	2.5	2013-4-4	262	656	43.73	903.1152	海南临高龙运房地产开发有限公司
81	临高	挂牌	临城镇市政大道西侧	0.5324	商服	0.6	2013-5-22	1135	681	45.40	362.5644	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
82	临高	挂牌	龙波湾地段	2.0816	住宅	1.2	2013-6-30	691	829	55.27	1725.6464	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
83	临高	挂牌	龙波湾地段	1.0472	商服	0.8	2013-6-30	1143	914	60.93	957.1408	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
84	临高	挂牌	龙波湾地段	0.8768	商服	1.2	2013-6-30	787	944	62.93	827.6992	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
85	临高	挂牌	龙波湾地段	4.6622	住宅	1.2	2013-6-30	735	882	58.80	4112.0604	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
86	临高	挂牌	龙波湾地段	5.4726	住宅	1.2	2013-6-30	737	884	58.93	4837.7784	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
87	临高	挂牌	龙波湾地段	3.0572	住宅	1.2	2013-6-30	691	829	55.27	2534.4188	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
88	临高	挂牌	龙波湾地段	10.9509	商服	0.7	2013-6-30	1304	913	60.87	9998.1717	海南临高碧桂园方圆房地产开发有限公司
89	陵水	挂牌	位于《陵水县县城陵城南片区与工业区控制性详细规划》范围内	0.1477	住宅	1.2	2013-3-22	535	642	42.80	94.8234	陵水黎族自治县城乡投资有限公司
90	陵水	挂牌	位于《陵水县新村镇镇区控制性详细规划》N-08地块内	2.0008	住宅	1.2	2013-3-22	626	751	50.07	1502.5948	海南绿城高地投资有限公司
91	陵水	招标	党校东北侧	6.4413	住宅	2.5	2013-4-8	420	1051	70.07	6768.0000	海南天宇发展有限公司
92	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	0.7313	商服	1.5	2013-4-22	1019	1529	101.93	1118.3273	万宁润达实业有限公司
93	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	0.7510	商服	1	2013-4-22	1042	1042	69.47	782.7102	万宁润达实业有限公司
94	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	1.2533	商服	3.8	2013-4-22	833	3165	211.00	3966.5301	万宁润达实业有限公司

土地市场

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
95	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	1.3203	商服	3	2013-4-22	835	2505	167.00	3306.8389	万宁润达实业有限公司
96	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	1.2066	商服	1.8	2013-4-22	880	1584	105.60	1911.0114	万宁润达实业有限公司
97	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	1.5525	商服	2.5	2013-4-22	904	2259	150.60	3507.1931	万宁润达实业有限公司
98	陵水	挂牌	椰林镇滨河北路	0.9456	商服	3.7	2013-4-22	833	3083	205.53	2915.3026	万宁润达实业有限公司
99	陵水	挂牌	位于《陵水县清水湾旅游度假 区控制性详细规划》范围内	1.8255	公共 设施	0.8	2013-5-15	959	767	51.13	1400.1508	海南雅恒房地产发展有限公 司
100	陵水	招标	英州镇	6.9007	住宅	1.02	2013-6-9	1501	1531	102.07	10566.0000	海南雅居乐房地产开发有 限公司
101	陵水	招标	英州镇	4.6398	住宅	1.02	2013-6-9	1193	1217	81.13	5646.0000	海南雅居乐房地产开发有 限公司
102	琼海	挂牌	博鳌镇海滨旅游区滨海大道 东侧	3.8243	住宅	1.05	2013-1-8	1717	1803	120.20	6895.2724	海南宝莲城(博鳌)实业 有限公司
103	琼海	挂牌	博鳌镇海滨旅游区滨海大道 东侧	8.1515	商服	0.55	2013-1-8	3020	1661	110.73	13539.6315	海南宝莲城(博鳌)实业 有限公司
104	琼海	挂牌	博鳌镇滨海大道西侧	6.2490	住宅	1.01	2013-3-27	1412	1426	95.07	8911.1111	琼海兆南房地产开发有 限公司
105	琼海	挂牌	博鳌镇滨海大道西侧	6.2168	住宅	1.01	2013-3-27	1412	1426	95.07	8865.0926	琼海兆南房地产开发有 限公司
106	琼海	挂牌	博鳌镇滨海大道西侧	6.2166	住宅	1.01	2013-3-27	1412	1426	95.07	8864.8502	琼海兆南房地产开发有 限公司
107	琼海	挂牌	博鳌镇滨海大道西侧	6.2988	住宅	1.01	2013-3-27	1412	1426	95.07	8982.0945	琼海兆南房地产开发有 限公司
108	琼海	挂牌	博鳌镇滨海大道西侧	6.3114	住宅	1.01	2013-3-27	1412	1426	95.07	9000.0935	琼海兆南房地产开发有 限公司
109	琼中	挂牌	和平镇长兴村	2.2810	商服	0.26	2013-2-16	1188	309	20.60	704.0000	琼中华宇生态产业投资 有限公司
110	琼中	挂牌	和平镇长兴村	0.5222	商服	0.26	2013-2-16	1192	310	20.67	162.0000	琼中华宇生态产业投资 有限公司

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
111	琼中	挂牌	和平镇长兴村	17.6394	商服	0.26	2013-2-16	1185	308	20.53	5440.0000	琼中华宇生态产业投资有限公司
112	琼中	挂牌	和平镇长兴村	6.2755	商服	0.26	2013-2-16	1188	309	20.60	1936.0000	琼中华宇生态产业投资有限公司
113	琼中	挂牌	县城北二号新区琼中车站后面	0.5333	商服	2	2013-5-29	445	890	59.33	474.6000	琼中海汽建设开发有限公司
114	琼中	挂牌	城兴华宾馆后面	0.4580	商服	2.5	2013-5-31	308	769	51.27	352.0000	海南丽景湾房地产开发有限公司
115	琼中	挂牌	湾岭镇国营乌石农场场部东北面	0.2855	住宅	2	2013-5-31	269	538	35.87	153.7400	海南吉宝实业开发有限公司
116	屯昌	挂牌	屯城镇科技路北侧	3.4345	住宅	1.8	2013-3-11	506	911	60.73	3130.0000	海南厚土实业有限公司
117	屯昌	挂牌	屯城镇环南路北侧	2.7161	商服	1.8	2013-3-14	524	944	62.93	2565.0000	海南迪纳斯投资有限公司
118	屯昌	挂牌	屯城镇良坡水库	2.7805	公共设施	0.5	2013-3-25	388	194	12.93	540.0000	屯昌福泉自来水有限公司
119	屯昌	挂牌	屯城镇良坡水库	4.0085	公共设施	0.5	2013-3-25	384	192	12.80	770.0000	屯昌福泉自来水有限公司
120	屯昌	拍卖	屯城镇新建一路西侧	0.2224	商服	3.8	2013-4-1	699	2655	177.00	590.5312	陈秀妹、周先平、周先裕、陈朝福、周启俊、周启彬
121	屯昌	拍卖	屯城镇新建二路西侧	0.1937	商服	3.8	2013-4-1	617	2344	156.27	453.9488	海南精英实业有限公司
122	屯昌	挂牌	屯城镇八一西路北侧	0.3428	工业	0.7	2013-4-16	—	265	17.67	91.0000	屯昌中能水泥发展有限公司
123	屯昌	挂牌	坡心镇海榆中线东侧	1.8355	工业	1	2013-5-9	—	257	17.13	472.0000	海南永基畜牧股份有限公司
124	屯昌	挂牌	屯城镇科技路南侧	0.7723	住宅	2.5	2013-5-9	398	994	66.27	768.0000	屯昌平安房地产开发有限公司
125	屯昌	挂牌	屯城镇屯昌大道南侧	1.1680	商服	1	2013-6-19	826	826	55.07	965.0000	海南侯臣咖啡产业有限公司
126	屯昌	挂牌	屯成镇屯昌大道北侧	0.5988	商服	0.3	2013-6-20	3107	932	62.13	558.0000	中国石油化工股份有限公司海南石油分公司

土地市场

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
127	万宁	挂牌	万城镇城北新区望海大道南侧、市公安边防机动中队东南侧	1.4141	住宅	1.7	2013-1-15	708	1203	80.20	1701.5000	海南万宁北大鹏飞实业有限公司
128	万宁	招标	南燕湾高尔夫球场东侧, 华凯公司用地西南侧	0.8916	商服	0.5	2013-1-28	3240	1620	108.00	1444.3920	万宁银特实业有限公司
129	万宁	挂牌	山根镇海榆东线东南侧	5.6051	住宅	1.5	2013-3-11	361	541	36.07	3034.7100	海南德丰置业有限公司
130	万宁	挂牌	山根镇海榆东线东南侧	5.0789	住宅	1.3	2013-3-11	370	481	32.07	2443.0900	海南德丰置业有限公司
131	万宁	挂牌	兴隆旅游区兴梅大道西侧	4.8426	住宅	1.01	2013-4-26	1679	1696	113.07	8213.0496	海南万宁融达实业有限公司
132	万宁	挂牌	兴隆旅游区兴梅大道西侧	4.8426	住宅	1.01	2013-4-26	1679	1696	113.07	8213.0496	海南万宁融达实业有限公司
133	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	2.7046	住宅	1.01	2013-5-9	1513	1528	101.87	4132.0000	海南金泰旅业开发有限公司
134	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	7.1493	商服	0.5	2013-5-9	3078	1539	102.60	11000.0000	海南金泰旅业开发有限公司
135	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	8.2577	住宅	1.01	2013-5-9	1513	1528	101.87	12614.0000	海南金泰旅业开发有限公司
136	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	3.6810	住宅	1.01	2013-5-9	1513	1528	101.87	5623.0000	海南金泰旅业开发有限公司
137	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	0.6033	商服	0.8	2013-5-9	1910	1528	101.87	922.0000	海南金泰旅业开发有限公司
138	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	0.9904	商服	0.5	2013-5-9	3058	1529	101.93	1514.0000	海南金泰旅业开发有限公司
139	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	1.7513	住宅	1.01	2013-5-9	1491	1506	100.40	2638.0000	海南金泰旅业开发有限公司
140	万宁	挂牌	兴梅大道东侧地段	6.5954	住宅	1.01	2013-5-10	1501	1516	101.07	9998.0000	海南泰康房地产开发有限公司
141	万宁	挂牌	兴隆旅游区迎宾大道北段西侧, 太阳河南岸	3.0240	商服	0.4	2013-5-10	2825	1130	75.33	3417.0000	中国烟草总公司海南省公司
142	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	4.1401	住宅	1.01	2013-5-10	1512	1527	101.80	6324.0000	海南金泰旅业开发有限公司

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
143	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	3.9294	住宅	1.01	2013-5-10	1491	1506	100.40	5919.0000	海南金泰旅业开发有限公司
144	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	2.5524	住宅	1.01	2013-5-10	1491	1506	100.40	3845.0000	海南金泰旅业开发有限公司
145	万宁	挂牌	南燕湾旅游公路南侧	6.1861	住宅	1.01	2013-5-10	1491	1506	100.40	9318.0000	海南金泰旅业开发有限公司
146	文昌	挂牌	铺前镇木兰湾地段	3.7191	住宅	1.1	2013-2-10	546	601	40.07	2235.1810	文昌白马方圆高尔夫小镇投资有限公司
147	文昌	挂牌	铺前镇木兰湾地段	4.6732	住宅	1.1	2013-2-10	546	601	40.07	2808.6041	文昌白马方圆高尔夫小镇投资有限公司
148	文昌	挂牌	铺前镇木兰湾地段	4.9747	住宅	1.1	2013-2-10	546	601	40.07	2989.8182	文昌白马方圆高尔夫小镇投资有限公司
149	文昌	挂牌	铺前镇木兰湾地段	5.1732	住宅	1.1	2013-2-10	546	601	40.07	3109.0981	文昌白马方圆高尔夫小镇投资有限公司
150	文昌	挂牌	铺前镇木兰湾地段	4.5454	住宅	1.1	2013-2-10	546	601	40.07	2731.8071	文昌白马方圆高尔夫小镇投资有限公司
151	文昌	挂牌	龙楼镇龙楼中学西北侧地段	6.2994	住宅	1.7	2013-4-18	559	950	63.33	5984.4547	文昌英翔房地产开发有限公司
152	文昌	挂牌	昌洒镇月亮湾起步区地段	4.7687	住宅	1.1	2013-5-8	1091	1200	80.00	5722.4904	重庆市和威投资有限公司
153	文昌	挂牌	昌洒镇月亮湾起步区地段	5.9330	住宅	1.1	2013-5-8	1091	1200	80.00	7119.6444	重庆市和威投资有限公司
154	五指山	招标	南圣镇文化农场东侧	1.2400	商服	0.4	2013-2-4	1048	419	27.93	519.0000	海南成丰投资有限公司
155	五指山	挂牌	水满乡水满乡中学北侧	3.0431	商服	1.2	2013-2-18	776	931	62.07	2833.1634	五指山黎峒文化主题公园有限公司
156	五指山	挂牌	国营畅好农场九队厂部南侧	0.2000	商服	0.8	2013-3-2	938	750	50.00	150.0000	中国石油天然气股份有限公司海南销售分公司
157	五指山	挂牌	通什镇什曼桥东南侧	0.9352	住宅	1.58	2013-3-4	729	1152	76.80	1077.0000	五指山汇峰房地产开发有限公司
158	五指山	招标	水满乡西北侧	6.6667	商服	0.3	2013-3-6	1313	394	26.27	2627.0000	海南金苑置业有限公司

土地市场

序号	市县	出让方式	位置	面积 (公顷)	用途	容积率	成交时间	楼面地价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)	受让方
159	五指山	招标	海南广播电视大学通什分校南侧	1.3221	工业	0.8	2013-3-8	—	290	19.33	383.3000	海南制药厂有限公司
160	五指山	挂牌	迎宾大道东侧	3.3426	住宅	1.1	2013-3-21	792	871	58.07	2911.4394	五指山天谕雨林房地产开发有限公司
161	五指山	挂牌	环市西路西侧	2.6667	住宅	1.3	2013-3-21	452	588	39.20	1567.0000	海南鸿基伟业旅业发展有限公司
162	五指山	挂牌	环市西路西侧	5.3333	住宅	1.3	2013-3-21	452	587	39.13	3131.0000	海南津冀置业有限公司
163	五指山	招标	S313 省道 16 公里加 150 米处	0.3755	商服	1.2	2013-4-15	433	520	34.67	195.1688	海南宝鑫能源有限公司
164	五指山	挂牌	水满乡冲门头村周边	5.1410	商服	0.4	2013-4-26	1040	416	27.73	2137.1500	海南五指山旅业控股有限公司
165	五指山	挂牌	水满乡方龙村委会冲门头村周边	0.0433	交通运输	—	2013-4-26	—	250	16.67	10.8500	海南五指山旅业控股有限公司
166	五指山	挂牌	水岸别墅对面	0.3910	住宅	1.5	2013-5-3	501	752	50.13	294.0000	五指山生源贸易有限公司
167	五指山	招标	番阳镇周边(万川工贸有限公司西侧)	1.8045	工业	0.47	2013-5-23	—	213	14.20	385.1000	海南晨翔农业开发有限公司

数据来源：中国土地市场网。

★ 2013年上半年海南商品房成交状况

据海南搜房网数据监控中心监控数据显示，2013年上半年（1-6月）海南商品房签约共45256套，同比2012年上半年（24697套）大涨83.24%；签约面积约4067779.75平方米，同比2012年上半年（2329592.32平方米）上涨74.61%；签约金额480.3844亿元，同比2012年上半年（235.4338亿元）上涨104.04%。相比2012年上半年，2013年上半年形势大好，量价齐升。从各月份成交情况来看，3月份成交套数、面积均为上半年最高，同比增长率也较高，仅次于1月份；1月份成交了8068套，列各月份第二，与萧条的2012年同期相比，增长了201.38%，增长率为上半年最高的月份；其余各月份的交易情况虽稍逊1、3月份，但同样硕果累累，相比2012年，楼市明显回暖。

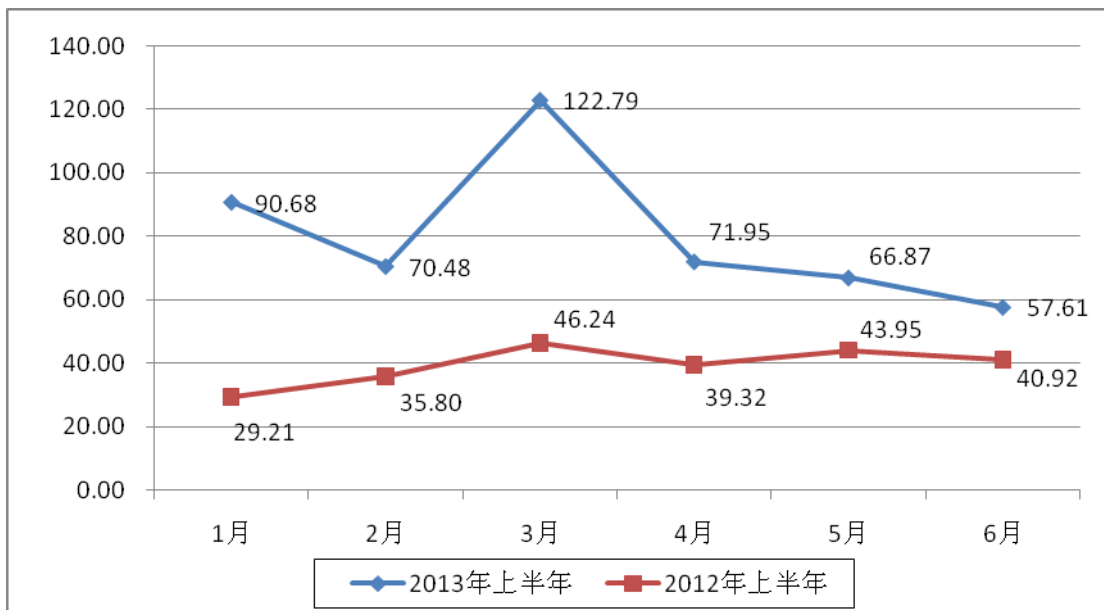
2013年上半年海南楼市成交情况一览表

月份	套数（套）			面积（平方米）		
	2013年 1-6月	2012年 1-6月	同比（%）	2013年 1-6月	2012年 1-6月	同比（%）
1月	8068	2677	201.38%	727889.76	254116.30	186.44%
2月	4696	3754	25.09%	430590.63	361435.34	19.13%
3月	10917	4641	135.23%	970811.66	415399.21	133.71%
4月	7529	4099	83.68%	669812.98	380050.29	76.24%
5月	7995	5703	40.19%	730244.55	506751.08	44.10%
6月	6051	3823	58.28%	538430.17	411840.10	30.74%
合计	45256	24697	83.24%	4067779.75	2329592.32	74.61%

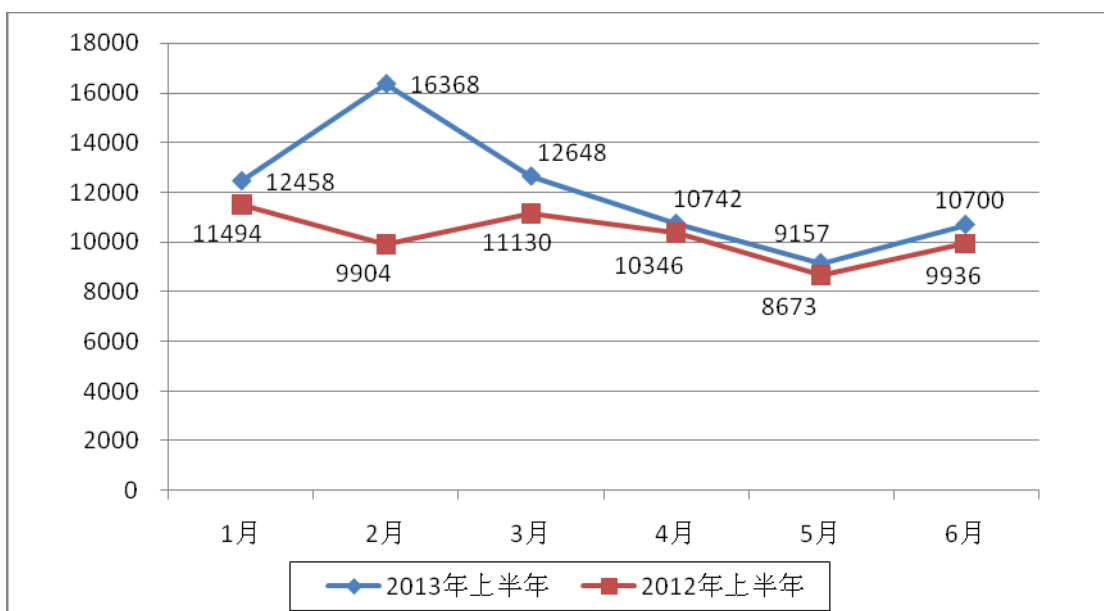
2013年上半年商品房签约金额480.3844亿元，同比2012年上半年相比，有了大幅度的上涨，同比涨幅104.04%。从各月份销售额来看，走势与销售套数、面积基本一致——1月份迎来开春后的小高潮，2月受中央“国五条”出台引起的交易个税恐慌，热点转向了二手房市场，新房市场受冷遇；而3月随着各地开始执行二手房交易20%个税以及相关限购政策的出台，商品房市场火爆回温，新房市场取得前所未有的交易成绩；4月海南婉拒出台地方版新政细则，继续执行以往的限购政策，成交量较3月有所下滑；5月楼市多渠道备战淡季来临，成交量上涨，楼市抢收有所成效；6月迎接楼市真正淡季，较5月成交量下跌，但同比去年大涨，其实淡季不淡。

★ 房地产市场的回暖并不意味着房价会大涨

虽然，上半年房地产市场回暖，销售量跨越式上升，但在国家调控政策依然不放松的情况下，房地产市场的回暖并不意味着房价会大涨。上半年，商品房销售均价同比涨幅 16.85%，与销售量涨幅有较大差距。与 2012 年上半年相比，各月份销售均价均高于 2012 年同期。从各月走势来看，今年上半年各月销售均价波动相对较大，其中以 3 月的 16368 元/平方米为各月份最高，5 月的 9157 元/平方米为各月份最低，其余月份相对稳定，维持在 1 万-1.25 万/平方米之间，价格的波动主要受各月份销售情况影响，另一方面，由于各月份销售商品房各种类型的比例不同、所在区域不同造成统计口径的不一致，这也是价格出现大波动的原因之一。



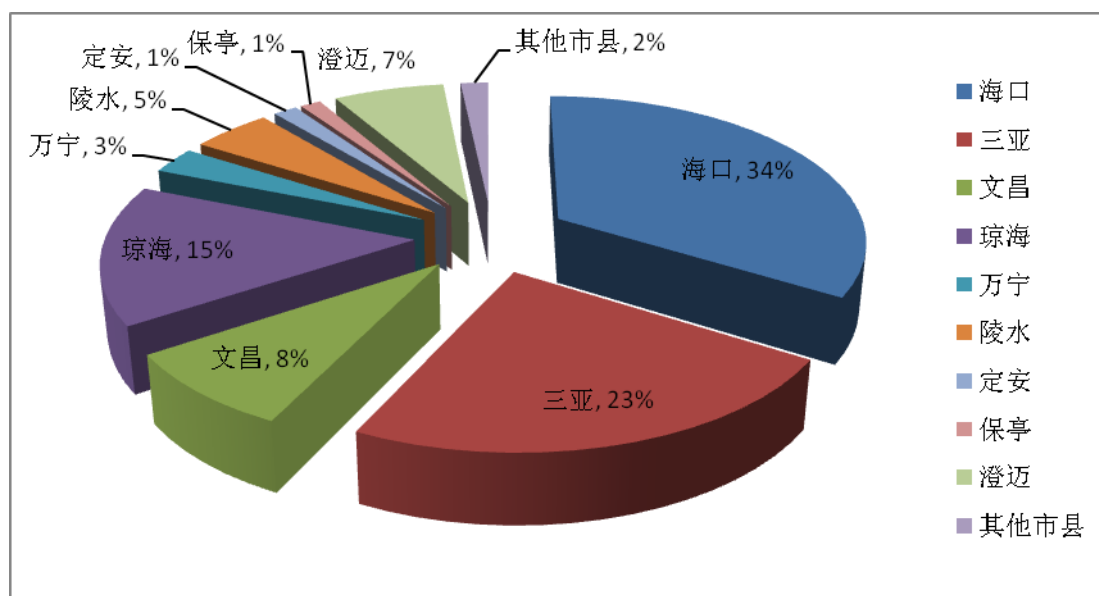
2013 年上半年、2012 年上半年各月销售额走势对比图



2013 年上半年、2012 年上半年各月销售均价走势对比图

✦ 海口三亚依然领跑海南楼市

从 2013 年上半年海南各市县楼市成交量来看，海口成交总量为 15298 套，以约 34% 的占比领跑海南楼市；三亚成交总量为 10602 套，占比约 23% 位居第二；琼海的成交总量为 6935 套，以约 15% 的占比紧随其后；仅次于前三的是文昌、陵水、澄迈等二线城市，文昌 6 个月共成交 3843 套，占比约 9%；澄迈成交量总计 3053 套，占比约 7%；陵水成交量总计 2208 套，占比约 5%；其余如白沙、儋州、五指山等中西部市县成交占比仅为 2%，仍然是海南房地产市场的“低洼地”。



2013 年上半年海南各市县商品房成交量比例图

从“2013 年上半年海南各市县商品房成交量比例图”可以明显看出，海口、三亚依然是海南楼市的“主战场”，而这两个城市上半年的成交量在 2012 年的基础上实现了“大跃进”，这也是上半年海南房地产市场一片飘红的主要动力。从各月份成交套数来看，海口今年上半年成交量走势跌宕起伏——交易高峰期是 3 月和 5 月，分别成交了 3756 套和 3111 套，波谷期则出现在 2 月份，“国五条”出台使市场重心转向二手房市场，新房市场低靡，仅成交 1367 套，其余月份相对平稳，保持在 2000-3000 套之间。与海口不同，三亚上半年的成交量趋势呈现出有序可循的市场规律，交易量大体上呈现按月份依次递减的趋势（除了 3 月份成交量略高于 2 月份），主要是三亚市房地产需求量主要靠度假、投资需求支撑，房地产市场受旅游业发展影响大，成交量同样因旅游旺、淡季变化有较大差别。从两城市成交套数同比变化来看，除了海口 6 月份成交量略低于 2012 年同期水平外，其余月份成交量均高于 2012 年同期，其中 1、3 月份增长量最大。

海南目前楼市分级情况明显，成交仍然主要靠海口刚需和三亚投资度假置业为支撑，并以琼海、文昌、澄迈、陵水等地养老过冬购房为辅，二线城市发展潜力巨大。其余多个市县尚未有效发掘出岛内外的市场潜力，未来海南房地发展的上升空间依然很大。

2013年上半年海口、三亚商品房成交套数一览表

(单位:套)

海口市							
时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
2012年上半年	1067	1091	1455	1637	2253	2273	9776
2013年上半年	2751	1367	3756	2243	3111	2070	15298
三亚市							
时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
2012年上半年	1060	1605	1213	777	783	422	5860
2013年上半年	3020	2206	2564	1110	984	718	10602

✦ 下半年预计销量势头依然强劲，房价缺乏暴涨支撑

上半年海南楼市成交量的上涨与多方面因素有密切联系——“国五条”新政出台短暂刺激了市场需求；经济保持高速发展，岛内居民购买力提升；房企通过降价、送装修、送家电等优惠活动换取销量，消化库存；这些因素共同促进了海南楼市上半年的火热。放眼下半年，海南旅游将逐渐进入旺季，而海南楼市也将在下半年迎来传统的“金九银十”等销售旺季，房企对此也嗅觉敏感：根据搜房数据中心监控，2013年下半年海南14市县共有68盘拟开，拟开新盘数量甚至多于销售量火爆的上半年（上半年仅48个新盘入市），楼市开盘量“涨”声再起，预示着海南楼市又将引爆新一轮购房热潮。从拟推新盘的结构来看，海口市刚需盘和旅游房产各占一半，而其他市县则以旅游房产居多，房企仍然把目光瞄准岛外市场，希望借着旅游旺季东风，吸引游客和候鸟一族等岛外购房者。下半年海南楼市预计仍以旅游房产为主导，预计销量势头依然强劲。

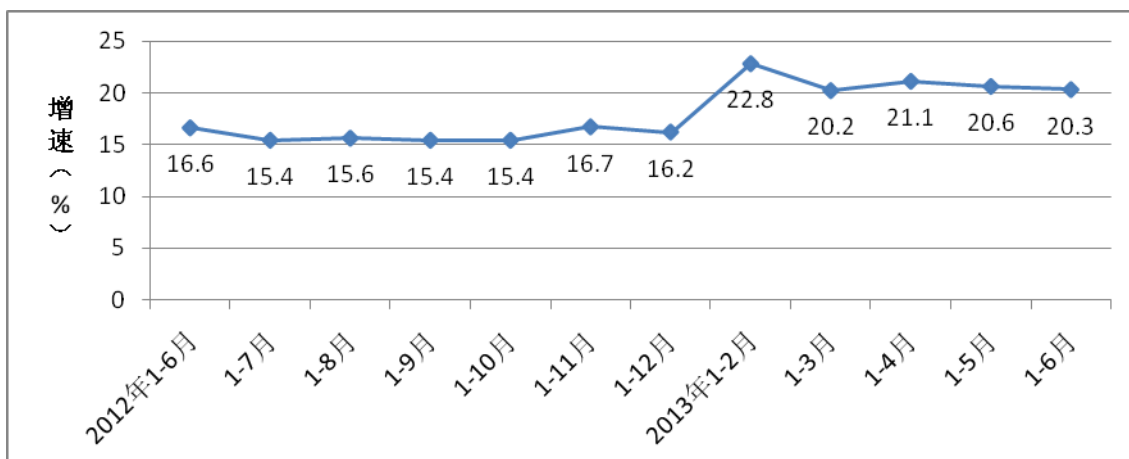
从政策方面来看，躁动了一整个春天的“国五条”新政，随着4月份海南政府婉拒出台细则尘埃落定，对海南楼市不会再产生剧烈影响。国家层面舆论多时的“房产税扩围”预计会在下半年实现落实，房产税征收增加试点、完善制度将促进国家楼市调控转向由短期应急性举措转为长效调控，由限价、限购单一行政手段转向集法律、经济一体的调控手段。从舆论来看，新增试点可能性较高的城市主要是杭州、南京、北京、深圳等一线城市，海南未在列中，预计海南房产税开征不会在短期内实现，下半年对海南产生影响的调控政策会保持原有力度，以限购、限贷为主。

房价方面，海南房地产市场还难以形成供需两个方面一致的乐观预期，房价难现大涨的动力。另外，从通胀的控制目标看，房价作为资产价格的属性，也很难有大涨的支撑力，除非货币政策“大开大放”，预计下半年海南房价会保持稳中有升。

★ 2013年1-6月份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1-6月份，全国房地产开发投资36828亿元，同比名义增长20.3%（扣除价格因素实际增长20.3%），增速比1-5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资25227亿元，增长20.8%，增速回落0.8个百分点，占房地产开发投资的比重为68.5%。

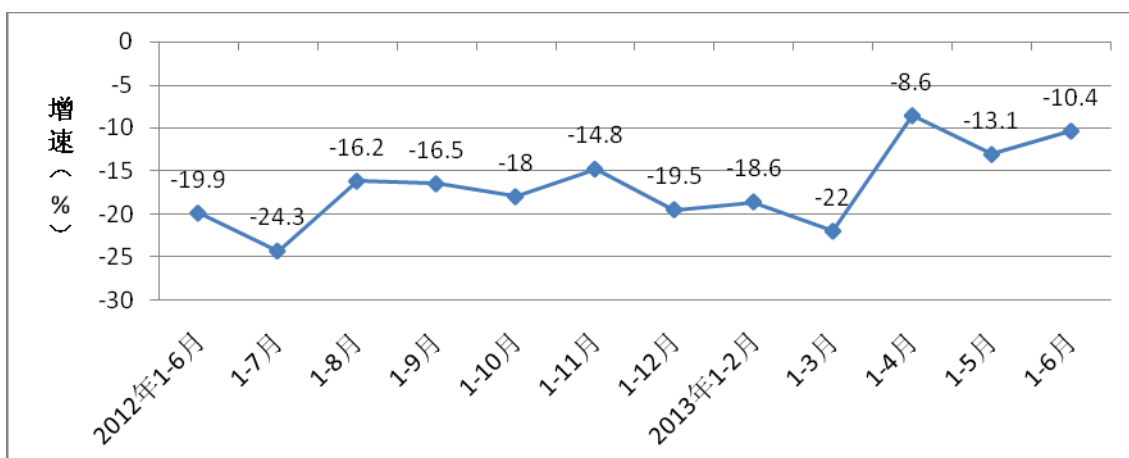


全国房地产开发投资增速趋势图

1-6月份，东部地区房地产开发投资21140亿元，同比增长18.7%，增速比1-5月份回落0.3个百分点；中部地区房地产开发投资7645亿元，增长20.8%，增速回落1.0个百分点；西部地区房地产开发投资8043亿元，增长24.3%，增速提高0.3个百分点。

1-6月份，房地产开发企业房屋施工面积549408万平方米，同比增长15.5%，增速比1-5月份回落0.5个百分点；其中，住宅施工面积403521万平方米，增长12.9%。房屋新开工面积95901万平方米，增长3.8%，增速提高2.8个百分点；其中，住宅新开工面积70630万平方米，增长2.9%。房屋竣工面积35346万平方米，增长6.3%，增速提高1.0个百分点；其中，住宅竣工面积27428万平方米，增长2.7%。

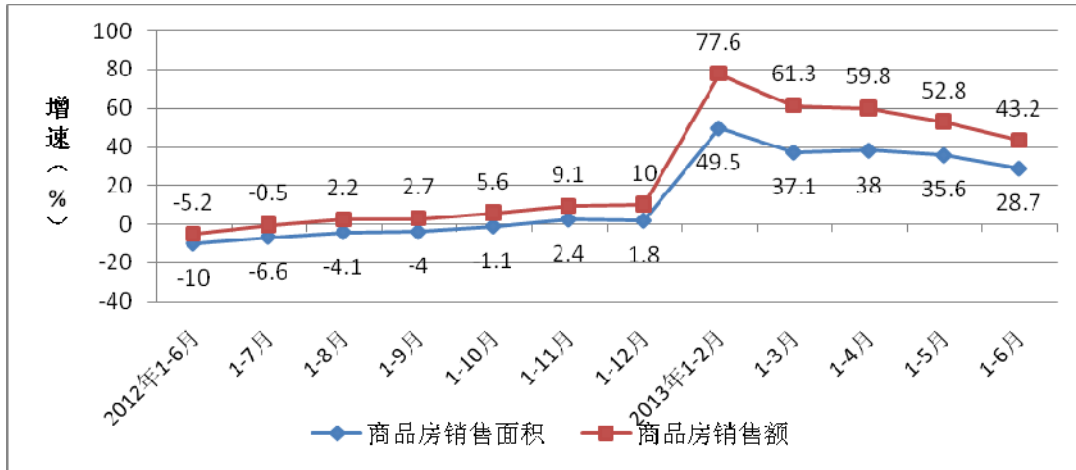
1-6月份，房地产开发企业土地购置面积15721万平方米，同比下降10.4%，降幅比1-5月份收窄2.7个百分点；土地成交价款3699亿元，增长7.5%，增速提高3.8个百分点。



全国房地产开发企业土地购置面积增速趋势图

二、商品房销售和待售情况

1-6月份，商品房销售面积51433万平方米，同比增长28.7%，增速比1-5月份回落6.9个百分点；其中，住宅销售面积增长30.4%，办公楼销售面积增长31.7%，商业营业用房销售面积增长8.3%。商品房销售额33376亿元，增长43.2%，增速比1-5月份回落9.6个百分点；其中，住宅销售额增长46.0%，办公楼销售额增长45.7%，商业营业用房销售额增长20.5%。



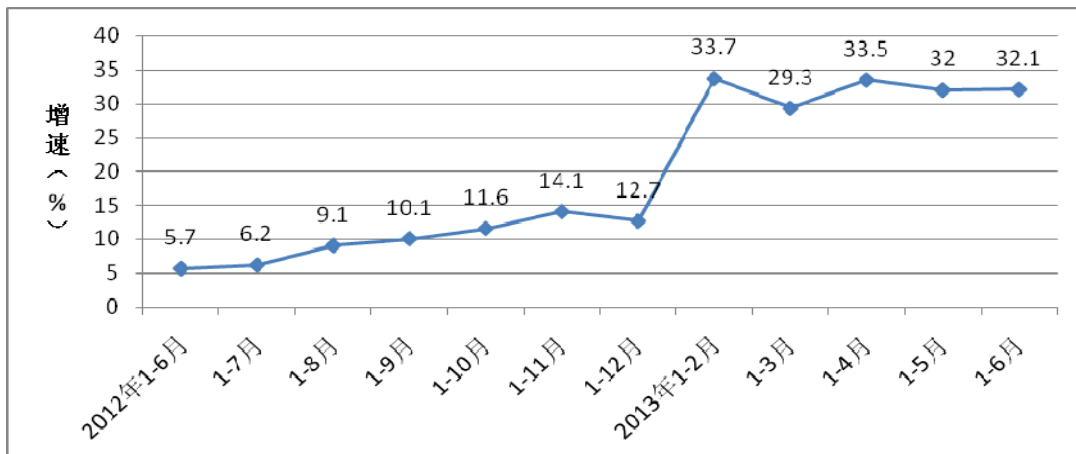
全国商品房销售面积及销售增速

1-6月份，东部地区商品房销售面积26110万平方米，同比增长32.8%，增速比1-5月份回落9.4个百分点；销售额20989亿元，增长48.5%，增速回落12.2个百分点。中部地区商品房销售面积12754万平方米，增长29.1%，增速回落7.3个百分点；销售额6158亿元，增长40.3%，增速回落10.0个百分点。西部地区商品房销售面积12569万平方米，增长20.6%，增速回落2.2个百分点；销售额6229亿元，增长29.9%，增速回落2.5个百分点。

6月末，商品房待售面积43731万平方米，比5月末增加807万平方米。其中，住宅待售面积增加506万平方米，办公楼待售面积增加2万平方米，商业营业用房待售面积增加114万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1-6月份，房地产开发企业到位资金57225亿元，同比增长32.1%，增速比1-5月份提高0.1个百分点。其中，国内贷款9901亿元，增长30.4%；利用外资234亿元，增长15.9%；自筹资金21630亿元，增长16.3%；其他资金25460亿元，增长50.3%。在其他资金中，定金及预收款15713亿元，增长51.2%；个人按揭贷款6763亿元，增长60.4%。



全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

6月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为97.29，比上月回落0.03点。

表1 2013年1-6月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长(%)
房地产开发投资(亿元)	36828	20.3
其中:住宅	25227	20.8
办公楼	2011	42.8
商业营业用房	5010	26.1
房屋施工面积(万平方米)	549408	15.5
其中:住宅	403521	12.9
办公楼	20057	25.6
商业营业用房	65344	22.0
房屋新开工面积(万平方米)	95901	3.8
其中:住宅	70630	2.9
办公楼	3001	6.5
商业营业用房	11778	3.6
土地购置面积(万平方米)	15721	-10.4
土地成交价款(亿元)	3699	7.5
房屋竣工面积(万平方米)	35346	6.3
其中:住宅	27428	2.7
办公楼	860	30.2
商业营业用房	4062	14.5
商品房销售面积(万平方米)	51433	28.7
其中:住宅	46090	30.4
办公楼	1121	31.7
商业营业用房	3066	8.3
商品房销售额(亿元)	33376	43.2
其中:住宅	28215	46.0
办公楼	1514	45.7
商业营业用房	3072	20.5
商品房待售面积(万平方米)	43731	39.2
其中:住宅	28736	42.0
办公楼	1770	27.5
商业营业用房	8392	34.4
房地产开发企业到位资金(亿元)	57225	32.1
其中:国内贷款	9901	30.4
利用外资	234	15.9
自筹资金	21630	16.3
其他资金	25460	50.3
其中:定金及预收款	15713	51.2
个人按揭贷款	6763	60.4

2013年1-6月份东中西部地区房地产开发投资情况

地区	投资额 (亿元)	同比增长	
		(%)	住宅
全国总计	36828	20.3	20.8
东部地区	21140	18.7	18.8
中部地区	7645	20.8	22.0
西部地区	8043	24.3	25.2

2013年1-6月份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m ²)	同比增长(%)	绝对数(亿元)	同比增长(%)
全国总计	51433	28.7	33376	43.2
东部地区	26110	32.8	20989	48.5
中部地区	12754	29.1	6158	40.3
西部地区	12569	20.6	6229	29.9

★ 2013年上半年海口市商品房销售排行榜

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1~6月销售排行如下表：

2013年1-6月海口市商品房销售排行榜

(数据来源：CREIS 中指数据和fdc.soufun.com)

月份	按成交套数排行榜			按成交面积排行榜			按成交金额排行榜		
	排名	项目名称	成交套数(套)	排名	项目名称	成交面积(m ²)	排名	项目名称	成交金额(万元)
1月	1	盛高海长流	238	1	蓝城印象	19860	1	蓝城印象	27800
	2	蓝城印象	146	2	盛高海长流	17620	2	盛高海长流	16540
	3	南国威尼斯城	109	3	新世界花园	9670	3	国兴城	11320
	4	新世界花园	93	4	金盛元住宅小区	8630	4	新世界花园	8600
	5	金盛元住宅小区	93	5	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	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
2月	1	盛高海长流	324	1	盛高海长流	25100	1	盛高海长流	23560
	2	南国威尼斯城	75	2	蓝城印象	7240	2	蓝城印象	10140
	3	白马天鹅湾	55	3	白马天鹅湾	5880	3	白马天鹅湾	7050
	4	蓝城印象	54	4	南国威尼斯城	4610	4	国瑞城	4220
	5	阳光春天	44	5	滨江帝景	3350	5	新世界花园	2960
	6	新世界花园	32	6	新世界花园	3340	6	滨江帝景	2910
	7	衍宏康馨花园	32	7	国瑞城	2910	7	国瑞花园	2660
	8	江海郡	31	8	江海郡	2050	8	国兴城	2590
	9	滨江帝景	28	9	椰岛广场	1870	9	南国威尼斯城	2490
	10	国瑞城	28	10	佳元江畔人家	1830	10	观澜湖观邸	2490
3月	1	盛高海长流	176	1	盛高海长流	14030	1	信达海天下	15960
	2	凤凰雅苑	112	2	信达海天下	11350	2	盛高海长流	13170
	3	美兰新苑	105	3	滨江帝景	9530	3	泰达天海国际	9520
	4	南海幸福城	82	4	美兰新苑	9270	4	滨江帝景	8290
	5	滨江帝景	80	5	凤凰雅苑	8580	5	新世界花园	7470
	6	新世界花园	77	6	新世界花园	8370	6	慧远美林谷	6590
	7	滨海新天地	75	7	泰达天海国际	7930	7	滨海新天地	6430
	8	信达海天下	52	8	南海幸福城	7420	8	凤凰雅苑	5660
	9	南国威尼斯城	52	9	椰岛广场	4540	9	南海幸福城	5630
	10	椰岛广场	52	10	滨海新天地	4440	10	紫园	5360

月份	按成交套数排行榜			按成交面积排行榜			按成交金额排行榜		
	排名	项目名称	成交套数(套)	排名	项目名称	成交面积(m ²)	排名	项目名称	成交金额(万元)
4月	1	新世界花园	97	1	新世界花园	9760	1	夏威夷海岸	10670
	2	南海幸福城	70	2	南海幸福城	6410	2	慧远美林谷	10120
	3	盛高海长流	63	3	慧远美林谷	6130	3	新世界花园	8700
	4	慧远美林谷	47	4	盛高海长流	5440	4	西岸首府	6600
	5	西岸首府	47	5	富力盈溪谷	4120	5	盛高海长流	5100
	6	德信滨江绿都	44	6	白马天鹅湾	4110	6	白马天鹅湾	4930
	7	帝景海岸	37	7	夏威夷海岸	4100	7	南海幸福城	4830
	8	现代花园	35	8	帝景海岸	3740	8	信达海天下	4650
	9	白马天鹅湾	35	9	西岸首府	3660	9	紫园	4350
	10	佳元江畔人家	34	10	现代花园	3640	10	富力盈溪谷	3670
5月	1	新世界花园	139	1	新世界花园	13470	1	新世界花园	11890
	2	南海幸福城	88	2	富力盈溪谷	10260	2	富力盈溪谷	8420
	3	文博府	80	3	南海幸福城	8300	3	国兴城	7890
	4	盛高海长流	71	4	文博府	8290	4	文博府	6300
	5	富力盈溪谷	71	5	盛高海长流	5890	5	南海幸福城	6250
	6	国兴城	56	6	国兴城	5440	6	盛高海长流	5530
	7	滨江帝景	48	7	滨江帝景	4600	7	西岸首府	5470
	8	帝景海岸	44	8	帝景海岸	4030	8	慧远美林谷	5210
	9	和信广场	40	9	和信广场	3500	9	国瑞城	4990
	10	西岸首府	39	10	国瑞城	3440	10	观澜湖观邸	4200
6月	1	南国威尼斯城	81	1	文博府	6420	1	国兴城	9040
	2	文博府	65	2	国兴城	6240	2	和风·祥园	8750
	3	国兴城	62	3	滨江帝景	5480	3	文博府	5010
	4	滨江帝景	50	4	南国威尼斯城	5120	4	滨江帝景	4770
	5	和风·祥园	41	5	和风·祥园	4370	5	金隅大成美灵湖	3970
	6	南海幸福城	40	6	金隅大成美灵湖	3970	6	国瑞城	3070
	7	椰岛广场	27	7	南海幸福城	3820	7	南国威尼斯城	3060
	8	盛高海长流	25	8	富力盈溪谷	3180	8	信达海天下	3030
	9	锦地翰城	25	9	信达海天下	2760	9	南海幸福城	2830
	10	广物滨江海岸	25	10	广物滨江海岸	2720	10	富力盈溪谷	2820

★ 2013年1-6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
1月	海口	99.7	99.7	100.9	99.7	99.6	100.9	99.9	99.5	95.1
	三亚	100.3	99.9	101.3	100.3	99.9	101.3	100.1	98.9	94.1
2月	海口	100.2	99.9	101.1	100.2	99.9	101.1	99.8	99.3	94.9
	三亚	100.4	100.3	101.7	100.4	100.3	101.7	100.1	99.5	94.2
3月	海口	100.2	100.1	101.3	100.2	100	101.3	100.1	99.4	95
	三亚	100.6	101.1	102.3	100.6	101.1	102.3	100.3	100	94.4
4月	海口	100.1	100.3	101.5	100.2	100.3	101.5	100.1	99.7	95.1
	三亚	100.6	102	102.9	100.6	102	102.9	100.1	100.4	94.6
5月	海口	100.3	100.8	101.7	100.3	100.8	101.7	100	99.7	95
	三亚	99.9	102.2	102.8	99.9	102.2	102.8	100.2	100.8	94.8
6月	海口	100	100.9	101.8	100	100.9	101.8	100	99.7	95
	三亚	100.2	102.4	103	100.2	102.4	103	100.1	101.1	94.8

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
1月	海口	99.7	99.5	103	99.7	99.7	100.8	99.8	99.6	100.6
	三亚	100.3	99.8	101.1	100.3	100.3	102.3	100.5	99.7	100.5
2月	海口	100.3	99.8	103.3	100.2	99.9	101	100	99.8	100.6
	三亚	100.5	100.3	101.6	100.3	100.6	102.6	100.4	100.1	100.9
3月	海口	100.3	100.5	103.6	100.3	100.2	101.3	100.1	99.7	100.7
	三亚	100.6	101.1	102.2	100.5	101.3	103.1	100.7	100.9	101.6
4月	海口	100.2	101.1	103.9	100.2	100.4	101.5	100.1	100	100.7
	三亚	100.7	101.9	102.9	100.5	101.8	103.6	100.5	102.3	102.2
5月	海口	100.3	101.5	104.2	100.1	100.6	101.5	100.6	100.7	101.3
	三亚	100	102.1	102.9	99.8	101.8	103.4	100	102.6	102.2
6月	海口	100.1	101.5	104.3	100	100.6	101.5	100.1	101.2	101.5
	三亚	100.2	102.6	103.1	100.2	101.9	103.6	100.1	102.7	102.3

二手住宅分类价格指数

月份	城市	二手住宅分类价格指数								
		90 m 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
1月	海口	99.9	99.7	95.3	100	99.6	95.1	99.7	99.2	95.1
	三亚	100.1	99.3	94.5	100.1	98.8	93.8	99.9	98.7	94
2月	海口	99.8	99.4	95	99.9	99.5	95	99.6	98.8	94.7
	三亚	100.1	99.6	94.6	100	99.3	93.9	100.2	99.8	94.1
3月	海口	100	99.5	95.1	100.1	99.5	95	100.2	99	94.9
	三亚	100.1	100	94.7	100.6	100	94.4	100	100.1	94.2
4月	海口	100.2	99.7	95.2	100.1	99.9	95.1	100	99.2	94.9
	三亚	100.2	100.4	94.9	100.1	100.3	94.5	100.1	100.5	94.3
5月	海口	99.9	99.8	95.2	100	100	95.1	99.9	99.2	94.9
	三亚	100.1	100.7	95	100.1	100.6	94.6	100.5	101	94.7
6月	海口	100	99.9	95.2	100	100	95.1	99.9	99.1	94.7
	三亚	100.1	101	95.1	100.1	101	94.7	100	101.3	94.7

说明:

- 1、环比以上月价格为100，同比以上年同月价格为100，定基以2010 年价格为100。
- 2、该指数为国家统计局公布的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。



海南正理集团公司 2012年度年终工作总结会及表彰大会胜利召开

◇ 王明珠

2013年2月1日，阳光明媚，温度怡人，这一天海南正理集团公司上下充满了愉快、振奋、期待的气氛，集团将在这天召开2012年度年终工作总结会及表彰大会，对过去忙碌的2012年进行总结及展望新一年的工作。

下午2:30，在全体员工抽取了自己的幸运球（作为员工福利之一的抽奖活动）后，海南正理集团公司2012年度年终工作总结会及表彰大会在集团20楼大厅隆重拉开序幕。

会议由徐嘉潞副总经理主持，出席会议人员包括集团董事长刘海涛、总经理廖攀武、技术总监王云松、财务总监刘佳美，各子公司领头人刘刚、林道防、万大春、肖斌、安季民、卢瑞明、张志等以及集团各子公司全体员工，约80人。



出席会议的领导



会议现场

会议首先由廖攀武总经理对海南正理房地产估价有限公司及海南正理土地评估有限公司 2012 年度工作情况总结汇报，报告中，廖总对公司营业情况进行全面总结：2012 年，虽然受市场行情不佳及国土部门轮排系统等因素影响，公司日常业绩出现下滑，但得益于公司多年树立的品牌口碑，依然承担了儋州市、三亚市存量计税基价评估项目、16 个市县统一年产价值项目及多个市县基准地价更新项目等大项目，2012 年依然是充实的一年，是名副其实的“项目年”。廖总在报告中多次提到“员工的工作是艰辛的”、“工作任务是艰巨的”，体现了公司领导对员工的体恤和关怀。报告最后以“质量年”主题对 2013 年公司工作方向进行了展望，廖总用言简意赅的语言表达了公司新一年的改革方向及未来蓝图，让正理人对 2013 年充满希望。



接下来是海南金鼎拍卖有限公司总经理、海南金信诚招标代理有限公司负责人刘刚、海南正理资产评估事务所法人代表王大春、海南正理项目投资

顾问有限公司总经理林道防分别对四个子公司 2012 年工作进行总结，四公司在过去的一年稳定有序运营，海南金鼎拍卖有限公司 2012 年的业务量及营业额与上一年基本持平，员工业务水平随经验的积累不断提升；新成立的海南金信诚招标代理有限公司虽然业务量不多，但公司也正逐步走上正轨，市场在开拓中；海南正理资产评估事务所虽然营业额有所下降，但在经济资本不活跃的市场背景仍然保持全省的前三名，且公司内部运营有条不紊；项目投资顾问公司业绩则十分优异，比前一年同比大幅提升。

随后，王云松技术总监汇报了 2012 年公司报告抽查评审结果并总结了报告中存在的问题，王总监每次会议总会幽默地称自己就是唱“黑脸”的，其实就是依靠这样的“黑脸”存在，公司才把好了质量关，树立好企业口碑。

王总监的“黑脸”唱罢便由“红脸”登场——激动人心的表彰仪式，卢瑞明副总经理以幽默风趣的话语宣读获奖名单，“已经成为了一种



刘海涛董事长讲话

精神的”——分别获得突出贡献奖、优秀估价师奖的李刚同志和曾兰娟同志、“传奇的大熟人”——多年蝉联高效奖的黎素姬同志、“冉冉升起的新星”——新人奖获得者张美红同志等一批优秀员工得到表彰及同事们的祝贺。

会议最后由刘海涛董事长发表讲话，他在总结 2012 年时，深情的感慨 2012 是艰辛的一年，也是充满感动的一年。讲话中他对集团过去一年运营情况表示欣慰，并对存在的不足做了分析，他还特别鼓励了年轻员工，表示将会给予年轻人更多的展现舞台。最后，他用六点概括了集团 2013 年发展的目标：振奋精神，积蓄正能量；改革开拓，释放新鲜活力；团结协作，展现高效团队；勇担重任，锤炼风流人才；快乐和谐，营造温馨环境；责益激励，尊享美好生活。

2013年上半年公司重点项目概况

- ◇ **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、文昌、万宁、琼海、陵水、定安、屯昌、昌江、儋州、东方、乐东、白沙共 12 个市县的新一轮基准地价更新工作。截止至发刊日期，海口、屯昌两个市县已召开听证会，其余市县大部分已发布听证公告。
- ◇ **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。截止至发刊日期，已上报省厅的有海口、琼海、文昌、昌江、东方 5 个市县；已召开听证会的有屯昌、白沙、儋州、五指山、琼中、陵水 6 个市县；已发布听证公告的有定安、万宁、澄迈、临高 4 个市县；尚未发布听证会公告的仅乐东县。
- ◇ **房地产投资收益率调查统计项目（IRR 项目）：**今年上半年，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。通过楼盘实地调查、网络调查、统计分析等，于 5 月统计测算出海口、三亚两城市房地产市场在“购入——前五年出租——五年后转售”投资模式下的投资收益率。
- ◇ **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。
- ◇ **基准地价更新项目及统一年产值更新项目**由政府部门委托，项目涉及未来政府的行政依据，受社会关注度高，是我司上半年工作的重中之重，在巨大的工作量面前，我司员工争分夺秒、加班加点，按时、保质量完成工作，项目进度完全符合委托方要求；IRR 项目及地价动态监测项目的完成利于我司了解当前市场的动态，尤其是 IRR 项目，我司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，该项目的顺利完成，使得我司更加了解房地产市场投资活动，也为今后房地产评估方法的改革打下坚实的基础。

尖峰岭游记

◇ 张 潇

在公司各大项目相继告一段落的空档，为犒劳辛苦的同事们，公司工会在7月组织了一次尖峰岭旅游活动，让大家放松身心。这是我入司以来参加的第三次旅游活动，也是我第一次真正的爬山。

为迎接这次难得的外出旅游活动，我早早便起身了，但来到集合地点时才发现大家都已坐上了车，看来大家都挺期待这次游玩的。我选了一个早就想好了的位子——倒数第二排（也只剩最后两排了）。八点准时出发！

一路上大家都很安静，不知道是因为没睡醒，还是在为下午登山养精蓄锐。我也很安静的戴着耳塞听着自己喜欢的音乐、看着沿途的风景和蓝蓝的天空。来海南已经六年了，依旧觉得海南的天空是那么美，怎么也看不腻。伤心难过的时候抬头看看它，心情就没那么糟了。也是因为这样的天空，我渐渐地爱上了这个不怎么繁华、只有夏天没有冬天，但是很美丽、很特别的城市。

就这样过了四个小时，终于可以吃饭了（因为早上没来得及吃早餐所以特别饿），看见吃的也来精神了。大家纷纷下了车各自找位子坐好，然后等着开饭。作为一个不能吃海鲜的湖南人，居然在海南生活了这么多年。大家都说我不能吃海鲜，来海南真是太可惜了。不过我觉得。很多东西可能大家都觉得特别好，但是自己不喜欢、没有感觉的话，再好也会觉得无所谓；相反，如果是喜欢的，就算它没那么美好，你也会觉得很特别。更何况海南不只是有海鲜，还有其他值得我留下来的地方，比如海南的天空、风景和一些值得珍惜的人。



途中有一个转弯的地方车突然熄火了，还倒退了一下，把大家吓得不轻。还好司机的技术不错，大家都顺利走过了这段山路。



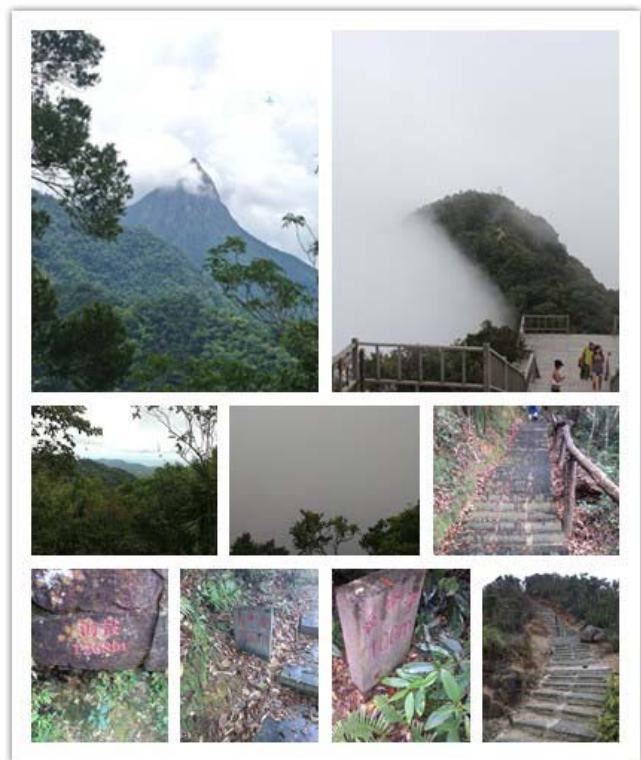
（海南的天空永远都这么干净）



登山之前的大合照（前面那些戴帽子的，你们都是“坏人”）

拍完照就开始登山了。大家积极参与了登山运动，直奔顶峰。但前往顶峰的路看着是如此漫长，一开始没走几步就觉得累了，没有了想要登上山顶的冲动。我不知道这座山有多高，总感觉一直走不到头，此时有人选择了放弃，有人选择了继续前进。正当我犹豫要不要继续向前的时候，有人告诉我这山海拔 1800 米，而我到达的位置仅 600 米。也不知道为什么，突然有一种不甘落后的想法，我选择了继续前进，因为我已经有了目标，虽然才爬到三分之一，但是我完全没有想要放弃的想法了，反而更有动力。

越往上路越难走，人也越来越少，但是风景却越来越特别。一步一个台阶，路过多少个休息亭我也不记得，只是当自己走过一段又一段奇怪、崎岖、艰难的路段时，感觉自己离目标越来越近就越有信心、越有冲劲。太累的时候，停下来休息 10 来秒，但是坚决不坐下来休息，一直鼓励自己：“我可以做到，我一定要做到”，终于，我真的做到了！登上山顶的那一刻，我已经说不出话了，但是突然就不觉得累了。虽然不是第一个登上山顶的人，但也是第一个登上山顶的女生，我为自己感到自豪！所有的坚持和努力都是值得的！



（一路上的风景）

（山顶的美好时光）



其实爬山跟生活一样，每天努力一点，每天克服一点困难，当时不会觉得有多大进步，日积月累，当你再回头看的时候，你会发现你已经超越了很多。只要我们有目标，朝着目标努力，总有一天你的汗水和坚持都会得到意想不到的回报。

在山顶休息了半个小时后开始下山。都说“上山容易下山难”，这句话只有真正爬过的人才知道，上山和下山其实都不简单，而是跟下山比起来，上山显得容易一点。两者的区别在于，上山需要坚持、毅力和体力，下山则需要更多的勇气。

此次旅行的重头戏已告一段落，接下来就是游戏、欣赏美景和呼吸新鲜空气。

（舒适的居住环境）



晚餐后，距离晚上集体活动时间还有一个小时有余，散步成了大家不约而同的选择。大家谈谈心，说说生活与工作，享受这次难得的旅行，同时也欣赏着这个鸟语花香、世外桃源般的地方。

游戏时间到了，虽然白天大家都已经很累了，但还是很积极的参加导游主持的各种团体游戏，大家都玩得很开心，可能还有人觉得没玩够。游戏结束后，好像大家都没有睡意，有人打牌，有人聊天，有人坐在凉亭欣赏夜景、听着有点伤感的音乐想着心事。晚上的天空没有白天那么美，只有寥寥无几的几颗星星，而



（游戏中人儿不亦乐乎）

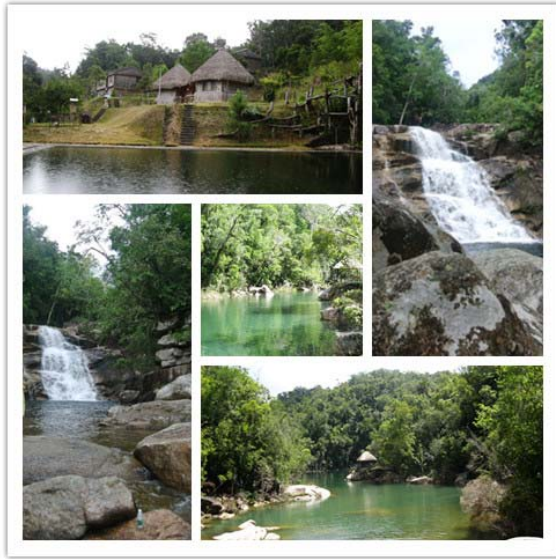
且风特别凉爽，甚至有点冷，但还是很舒服。

也不知道大家都是什么时候睡的，睡觉前感觉一个晚上是那么漫长，一觉睡醒却已经是十点多了。早起的同事们去观赏了雨林谷栈道、瀑布，风景很美，可惜我错过了。不过看看大家拍回来的照片也是不错的。

中午，我们开始返回海口，见到返途中的美丽风景，大家都下车拍照，纪念这美好的一刻。回来的路上不像去的时候那么安静，有人晚上打牌不过瘾，继续在车上玩牌，也有一路上说说笑笑、玩游戏、玩自拍的，当然也有睡觉的。

这次尖峰岭之旅就这样愉快、圆满地结束了，虽然大家都很累，下车的时候腿已经发软了，但多多少少都有不一样的收获。

世界上有 224 个国家和地区，中国有 333 个市，全世界平均 5 秒就有一个人死掉，每年有 365 天，每天 24 小时、1440 分钟、86400 秒，能在这个地点、这个时间相遇的概率是一个无数字，这说明我差一点点就遇不到你



（雨林谷栈道和紫荆瀑布）



们，而我遇
与你们相识，
伙伴、朋友，
又是什么？我们相遇是
明天会怎么样，也许一
地，然后彼此不联系，
还有什么理由不珍惜这段缘分呢？
一个剧本的开始，剧情将如何发展要靠
就可以让结局很完美。让我们一起努力、

到了，还
成为了工作
这不是奇迹
如此难得，谁也不知道
夜之间大家就分隔两
又变成了陌生人，我们
上天安排我们相遇，只是提供了
我们自己努力，也许你的一个小小举动
完美地演绎这部人生剧本吧！