

三年前的4月22日，海南宣布从即日起在已出台的限购政策的基础上实施全域限购。海南楼市一夜入冬，房地产从业者纷纷在朋友圈宣告“全剧终”。

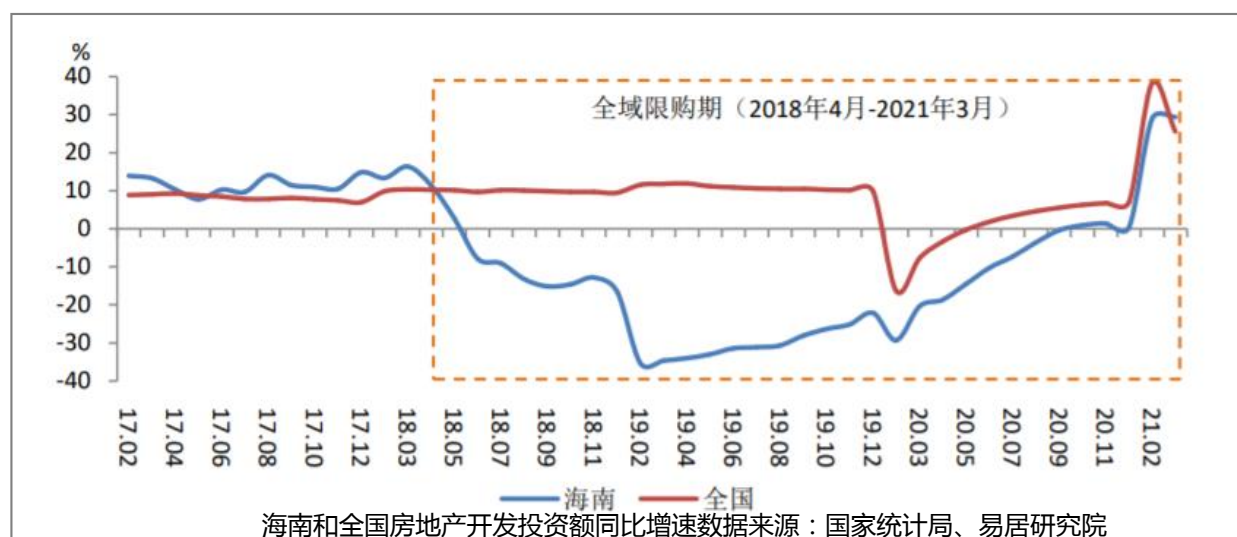
但从三年后的市场情况看，冬季比想象的短暂，升温开始隐现。易居研究院报告显示，海南今年一季度房价涨幅为11%，明显超过全国8%的水平；三亚在今年3月的新房房价为34022元/平方米，该价格也是2018年9月以来的最高值。

多位海南房地产业内人士在接受《每日经济新闻》采访时也表示，2020年下半年以来，海南楼市确实在悄然升温。到今年初，升温势态尤为明显，特别是三亚市场。后续要稳房价，海南还需严格执行全域限购政策，不能低估各类炒房现象。

房价涨幅全国第四

4月20日，海南举行的2021年一季度全省经济运行情况新闻发布会披露，一季度全省固定资产投资同比增长20.3%，比2019年一季度增长18.4%，两年平均增长8.8%。从投资类型看，非房地产开发投资同比增长14.7%。

而易居研究院近日发布的《海南全域限购三周年评估报告》(以下简称《报告》)也显示，今年3月，海南开发投资增速指标首次强于全国数据，其中海南为29.4%，而全国为25.6%。这说明开发投资有一定的升温苗头，需要警惕。



可供对比的是海南全域限购时的情况。除了全域限购落实第一个月即2018年4月略强于全国市场外，在随后的31个月中，海南开发投资增速指标明显比全国数据弱。

这项指标的负增长状态曾持续了26个月，充分说明调控政策积极有效。但到了202

0年10月，该指标首次转正为0.9%。

长期在海南从事开发的某房企中层董刚告诉镁编，2020年6月后，海南房地产市场就开始悄然升温，这是第一波节点，“来购房的热钱也多了起来”。

去年6月《海南自由贸易港建设总体方案》(以下简称《方案》)发布后，就有市场人士认为，一众利好令各方对海南的房地产市场再次看涨。

董刚续称，第二波海南楼市升温的节点则是今年初。“为什么会涨？因为上海、深圳、广州这些城市都加码限购了，钱要去哪里？到海南来了。最近我很多朋友到海南来都在问怎么买房。”



升温反映在房价上。易居研究院根据国家统计局公布的数据计算显示，今年一季度海南新建商品房价格为18124元/平方米，在全国31个省(区、市)中，排名第四，仅次于上海、北京和浙江。

而从涨幅数据看，海南今年一季度房价涨幅为11%，明显超过全国8%的水平，甚至超过了近期房地产市场较热的浙江省(10%)。

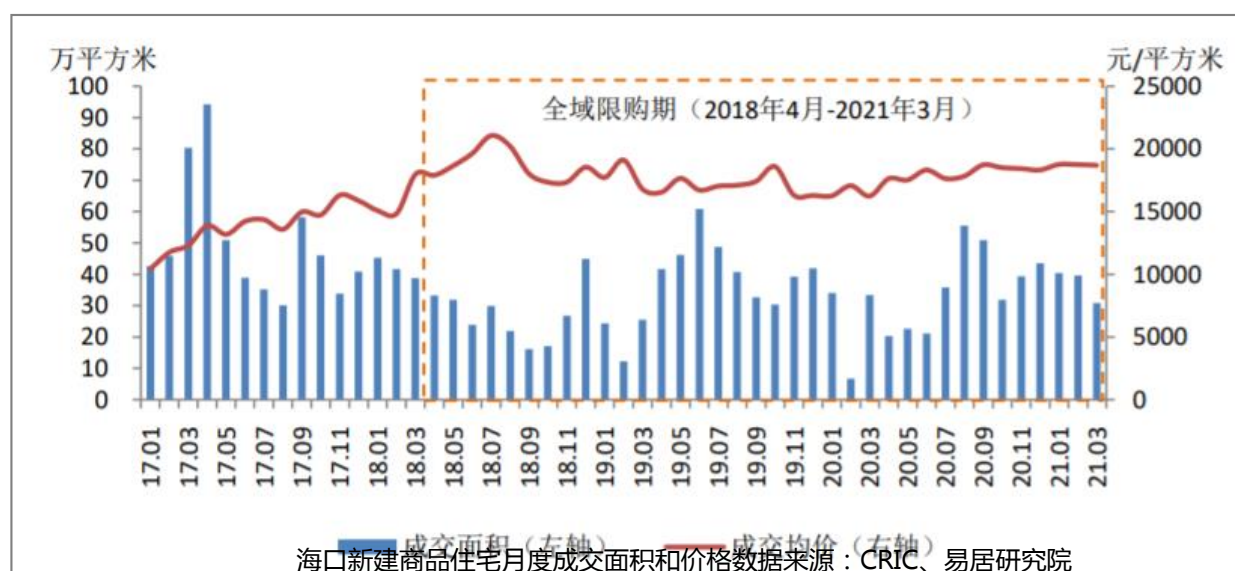
房价已达近三年高值

海口和三亚一直房地产市场的重点城市，即便是在海南全域限购三年后。

《报告》显示，从海口新建商品住宅成交数据看，今年一季度海口新建商品住宅成交面积为111万平方米，而2018-2020年同期分别为126、62和74万平方米；三亚在全域限购后，2018年9-12月的单月成交数据仅为1万平方米，但2021年3月成交

面积达到13万平方米。

海南房地产市场资深研究员罗浩在接受镁编采访时指出，在抑制房地产炒作上，海南其实可以重点发展商业地产。现在海南对商业地产的认可度还比较低，需要正确引导，商业地产不限购但价格适中，对房地产市场不会产生负面冲击。商业地产可以产生持续的税收、带动就业、促进商业繁荣，与自由贸易港的发展方向相适应。



董刚则指出，看海南的房地产市场有没有升温就看旅居产品。“现在很多旅居产品不愁卖，每天售楼处都很多人。是谁在买？这些产品都是在万宁、文昌等地并且近海，本地人会买吗？来海南工作的人才会买吗？”

在房价上，从克而瑞的统计数据看，海口的新建商品住宅价格在2020年3月降低到最低点16240元/平方米。随后房价缓慢上升，到了今年3月房价为18702元/平方米。若对比去年3月数据，涨幅甚至达到了15%。近一年走势已经说明海口房价本身处于升温状态。

海南全域限购后，三亚开始遭受的冲击最大，新建商品住宅价格从2018年8月的34295元/平方米下跌到2019年1月的24962元/平方米，下跌了近1万元/平方米。今年3月，三亚房价为34022元/平方米，也是2018年9月以来的最高值。

但这还不足以完全反映当下的海南楼市情况。2018年至今，为了稳定海口房地产市场，海口商品住宅备案价格一直控制在17300元/平方米。



今年4月，海口一个叫“富通雅居”项目涉嫌违规销售行为经媒体曝光——“售楼部已经售罄的房子，却可以通过中介买到”“标价17300元/平方米的房子要加价到19000元/平方米”。

镁编也从多位海口本地人士处了解到，他们在今年初看房时，会被销售试探是否考虑一起买车位，“如果不考虑那买房就比较困难”。

海南在全域限购三年期间，确实有效地打击了房地产市场投资投机需求，较好地落实了中央“房住不炒”导向。但《报告》也指出，近期海南房价炒作、楼市升温的苗头开始出现，海南不能低估各类炒房现象，稳房价的任务也非常关键，后续调控需要常抓不懈。