

A large commercial airplane is shown from a low angle, flying over the ocean. The sky is filled with dramatic, orange and yellow clouds, suggesting a sunset or sunrise. The sun is visible as a small, bright orb on the horizon. The overall mood is serene and evocative of travel and tourism.

# 海南国际旅游岛 旅游地产发展报告

MPRIL 15, 2010

# 目录

## 一、国际旅游岛概述

I. 海南省概述

II. 国际旅游岛规划

III. 国际旅游岛发展现状

## 二、旅游地产发展

I. 旅游地产发展概述

II. 重点区域调研分析

III. 土地市场分析

IV. 地产企业代表个案分析

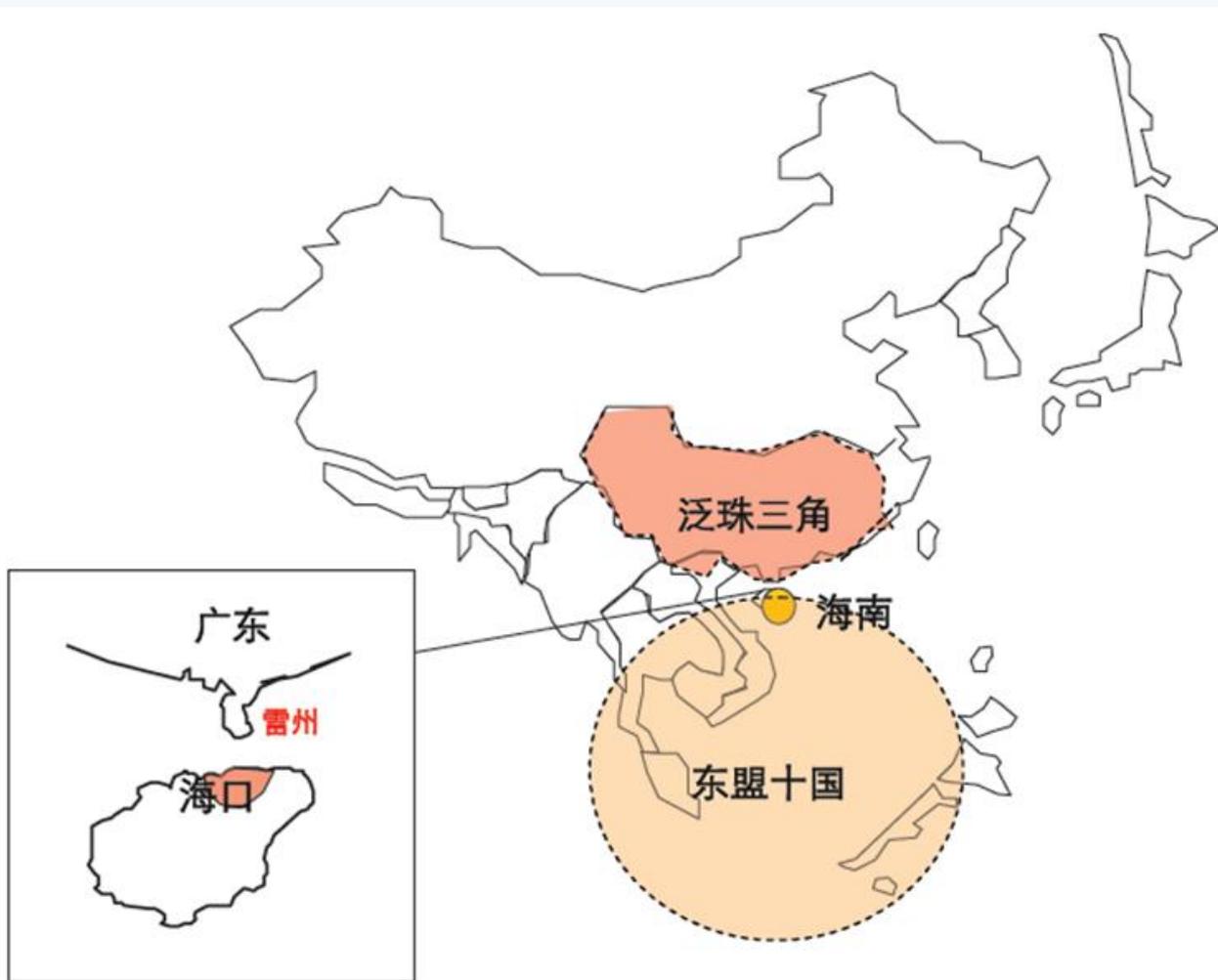
# 一、国际旅游岛概述

# 1. 海南省概述

## 区位介绍

海南地处热带，位于中国最南端。北以琼州海峡与广东划界，西临北部湾与越南相对，东濒南海与台湾省相望，东南和南边在南海中与菲律宾、文莱和马来西亚为邻。

- 海口是海南省省会，是海南的政治、经济、文化中心；
- 海口是泛珠三角经济圈和中国-东盟自由贸易区，两大经济区结合部的城市；
- “泛珠三角”，简称“9+2”，包括：广东、广西、福建、江西、湖南、四川、云南、贵州、海南9省，和香港、澳门2个特别行政区。



## 行政区划

海南省包括海南岛、西沙群岛、中沙群岛、南沙群岛的岛礁及其海域，是我国面积最大的省。全省陆地（主要包括海南岛和西沙、中沙、南沙群岛）总面积**3.54**万平方公里（其中海南岛陆地面积**3.39**万平方公里），海域面积约**200**万平方公里。

海南省划分为2个地级市，6个县级市，4个县，6个民族自治县，1个经济开发区，1个办事处；基层设置183个镇，21个乡，18个街道办事处。



地级市：海口市、三亚市。县级市：五指山市、文昌市、琼海市、万宁市、儋州市、东方市。

自治县：白沙黎族自治县、昌江黎族自治县、乐东黎族自治县、陵水黎族自治县、保亭黎族

苗族自治县、琼中黎族苗族自治县。县：定安县、屯昌县、澄迈县、临高县。

开发区：洋浦经济开发区。办事处：西沙、南沙、中沙群岛办事处（县级）。

# 人口、民族



## 【民族】

海南省汉族、黎族、苗族、回族是世居民族，其余民族是解放后迁入的干部、职工和移民，分散于全省。黎族是海南岛上最早的居民。世居的黎、苗、回族，大多数聚居在中部、南部的琼中、保亭、白沙、陵水、昌江、乐东等县和三亚市、五指山市。

## 【人口】

截止2008年年末全省常住人口为854.18万人，比上年增加9.15万人。人口出生率为14.71%，人口死亡率为5.72%，人口自然增长率为8.99%。

## 【语言】

海南居民语言种类多，主要使用的方言有10种。



## 自然资源

**【热带资源】**海南岛是我国最大的“热带宝地”，土地总面积**354**万公顷，占全国热带土地面积的约**42.5%**。可用于农、林、牧、渔的土地人均约**0.48**公顷。由于光、热、水等条件优越，生物生长繁殖速率较温带和亚热带为优，农田终年可以种植，不少作物年可收获2至3次。按适宜性划分，海南岛的土地资源可分为7种类型：宜农地、宜胶地、宜热作地、宜林地、宜牧地、水面地和其它用地。海南土地后备资源较丰富，开发潜力较大。

**【动物资源】**海南陆生脊椎动物有**500**多种，其中，两栖类**37**种（11种仅见于海南，8种列为国家特产动物）；爬行类**104**种；鸟类**344**种；哺乳类**82**种（21种为海南特有）。世界上罕见的珍贵动物有：世界四大类人猿之一的黑冠长臂猿和坡鹿。水鹿、猕猴、云豹等亦很珍贵。

**【南药资源】**海南动植物药材资源丰富，素有“天然药库”之称。**4000**多种物中可入药的约有**2000**种，占全国的**40%**，药典收录的有**500**种，经过筛选的抗癌植物有**137**种、南药**30**多种，最著名的是**4**大南药；槟榔、益智、砂仁、巴戟。动物药材和海产药材资源有鹿茸、猴膏、牛黄、穿山甲、玳瑁、海龙、海马、海蛇、琥珀、珍珠、海参、珊瑚、哈壳、牡蛎、石决明、鱼翅、海龟板等近**50**种。

**【矿产资源】**海南矿产资源丰富、种类较多,约有**90**种。全国标明有工业储量的**148**种矿产，海南有**67**种，其中**43**种列入全国矿产储量。石碌铁矿储量占全国富铁矿储量的**71%**，平均品位**51.5%**，最高达**68%**，为全国第一。钛、锆、石英、蓝宝石、化肥灰岩储量居全国之首，天然气、油页岩储量居全国前列。



## 交通资源

**【公路】** 海南已建成环岛高速（625km）和三纵四横的公路网络。其中国道1289km，省道1975km，县道2823km。公路网密度51.82km/100km<sup>2</sup>。

### 【航空】

海南省目前拥有海口美兰和三亚凤凰两个民用国际机场。另有陵水、乐东、临高等军用机场。

### 【铁路】

海南省内有环岛铁路和哈尔滨至北京西站铁路（T201次，3451km）。

### 【港口】

海南目前有海口、三亚、洋浦、八所、龙湾等五大港口，已建成码头泊位147个，其中万吨级以上31个。全省有客船和客车滚装船598艘。



# 旅游资源



## 【旅游资源】

海南省拥有得天独厚的热带旅游资源。集自然风光、民族风情、热带温泉、文化古迹以及珍稀动植物为一体，拥有一批高品位的景区景点，滨海沙滩、蓝色海洋、热带雨林、珍禽异兽、黎苗风情构成奇特的热带生态景观和人文景观。这里四季无冬，空气清新，水质纯净，被誉为“一个未受污染的长寿岛”。

在长达1528km的海岸线上分布着68个天然港湾，多数地方风平浪静，海水清澈，常年可进行海水浴、日光浴、沙浴和风浴。兴隆温泉、七仙岭温泉、蓝洋温泉等，适于发展融观光、疗养为一体的旅游。天涯海角、亚龙湾、南山文化旅游区、博鳌亚洲论坛会址等著名旅游景区令中外游客神往，尤其是保存完好的热带雨林在世界上有独特地位，被世界旅游组织前秘书长萨维尼亚克赞誉为“全人类的一颗明珠”。

# 经济发展1.0

## 【经济增长】

近年来，海南省经济保持着较快增长。2009年全省生产总值（GDP）1646.6亿元，按可比价格计算，比上年增长11.7%。其中，第一产业增加值461.9亿元，增长7.2%；第二产业增加值443.4亿元，增长12.6%；第三产业增加值741.2亿元，增长14.1%。第三产业比重已超过第一、二产业，占总比重的40.2%。按常住人口计算，人均生产总值19166元，增长10.5%；按当年平均汇率折算，人均生产总值约合2805美元。

## 【地方财政】

地方财政收入大幅度增长，经济富裕程度进一步提升。全省全口径财政收入376.4亿元，比上年增长18.7%。其中，地方一般预算收入178.2亿元，增长23.0%，比全国财政收入预计增长11.7%高11.3%。

## 【存在问题】

经济社会发展中存在的主要问题：一是与居民生活密切相关的食品、居住类价格涨幅偏高；二是工业发展缓慢，经济结构层次仍然较低；三是节能减排任务仍较艰巨。



# 经济发展2.0

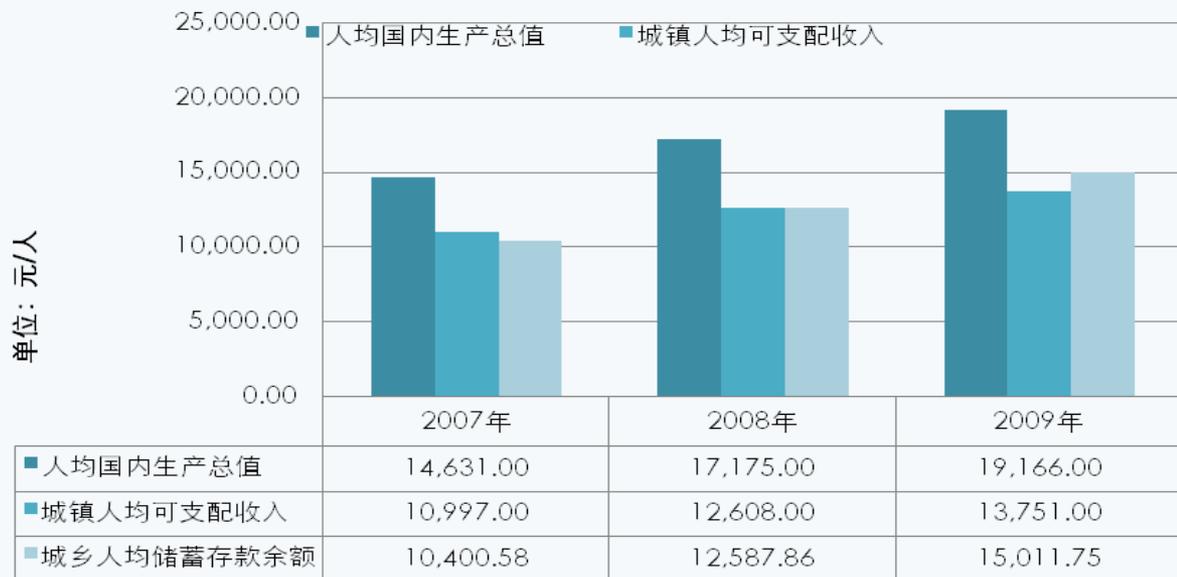
2007年至2009年，

海南省的人均国内生产总值、城镇人均可支配收入和城乡人均储蓄存款余额均保持较高速度增长。但增幅有所减缓。

### 2007-2009年海南省国内生产总值



### 2007-2009年海南省经济发展状况



## 本章小结

	优势(strengths)	劣势(weaknesses)
	<p>I. 地理条件较好, 全国最大的热带雨林地区, 热、水、光资源丰富, 气候宜人。</p> <p>II. 自然条件优越, 物产富饶, 旅游资源丰富。</p> <p>III. 经济增长较快, 2009年超过全国平均水平。</p>	<p>I. 交通条件较差, 道路建设和交通管理跟不上旅游资源的开发速度。</p> <p>II. 经济发展存在问题, 一是与居民生活密切相关的食品、居住类价格涨幅偏高; 二是工业发展缓慢, 经济结构层次仍然较低; 三是节能减排任务仍较艰巨。</p>

### 机遇 (S-O)

国民经济的飞速发展和稳定的政治环境为国内旅游资源的开发带来机遇。特别是属于同一纬度的东南亚各国政治、经济、社会不稳定为海南建设国际旅游岛迎来前所未有的发展空间。

## II. 国际旅游岛规划

## 建设动态

2009年1月12日,

海南省政府向国务院呈报《海南省人民政府关于海南国际旅游岛建设有关问题的请示》，请求国务院对海南国际旅游岛建设予以政策支持。

2009年2月20日,

海南省在香港举行海南国际旅游岛推介会，重点向香港的领事馆推介海南免签证政策和落地签证政策。

2009年3月1日,

海南国际旅游岛形象广告在中央电视台一套首播。

2009年4月18日,

中共中央政治局常委、国务院总理温家宝在海南省考察，其间听取了海南省有关方面对国际旅游岛的汇报。

2009年8月,

国务院批准海南建设“海南国际旅游岛综合试验区”，同意海南进一步发挥经济特区优势，在旅游业对外开放和体制机制改革方面积极探索，先行试验。国务院办公厅发布了《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》(简称《意见》)。正式对海南“国际旅游岛”发展目标进行了批复。此外，根据海南省政府日前制定的《海南国际旅游岛建设行动计划》，海南“国际旅游岛”获批后，海南旅游将在签证、航权、加大国际旅游合作等五方面进行突破。

2010年1月6日,

为向国内外宣传推介海南国际旅游岛，国务院新闻办公室于1月6日在北京召开海南国际旅游岛新闻发布会。

# 总体要求

## 【指导思想】

高举中国特色社会主义伟大旗帜，坚持以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，进一步解放思想，深化改革，扩大开放，构建更具活力的体制机制，走生产发展、生活富裕、生态良好的科学发展之路；积极发展服务型经济、开放型经济、生态型经济，形成以旅游业为龙头、现代服务业为主导的特色经济结构；着力提高旅游业发展质量，打造具有海南特色、达到国际先进水平的旅游产业体系；注重保障和改善民生，大力发展社会事业，加快推进城乡和区域协调发展，逐步将海南建设成为生态环境优美、文化魅力独特、社会文明祥和的开放之岛、绿色之岛、文明之岛、和谐之岛。

## 战略定位

- I. 我国旅游业改革创新试验区。
- II. 世界一流的海岛休闲度假旅游目的地。
- III. 全国生态文明建设示范区。
- IV. 国际经济合作和文化交流的重要平台。
- V. 南海资源开发和服务基地。
- VI. 国家热带现代农业基地。

# 发展目标



## 计划时间

2008年

2009—2013年

2014—2018年

2019—2028年

## 目标

- 成功申请设立国际  
旅游岛综合试验区

- 人均游客占10%以上  
- 旅游外汇收入占20%  
以上

- 基本建成国际旅游岛  
- 入境游客占20%以上  
- 旅游外汇收入占30%  
以上

- 建成国际一流的国际  
旅游岛  
- 入境游客占30%以上  
- 旅游外汇收入占40%  
以上

## 近期措施

- 举办博鳌国际旅游论坛
- 停止全岛土地出让直至国际旅游岛规划出台
- 加快全岛免税商店建设
- 增加开放，增加落地免签证国家数量
- 组织全球媒体合作体，宣传、提升海南旅游形象

## 发展措施

- I. 加强生态文明建设，增强可持续发展能力。
- II. 发挥海南特色优势，全面提升旅游业管理服务水平。
- III. 大力发展与旅游相关的现代服务业，促进服务业转型升级。
- IV. 积极发展热带现代农业，加快城乡一体化进程。
- V. 推进以改善民生为重点的社会建设，加快形成人文智力支撑。
- VI. 国家热带现代农业基地。
- VII. 充分利用本地优势资源，集约发展新型工业。

# 政策支持1.0

## 加大政策支持

建设海南国际旅游岛，是国家的重大战略部署，是一项长期而又艰巨的任务。国务院各有关部门将高度重视，在政策、资金、项目安排等方面给予特殊扶持。

### 【投融资政策】

在基础设施、生态建设、环境保护、扶贫开发和社会事业等方面安排中央预算内投资和其他有关中央专项投资时，赋予海南省西部大开发政策。支持符合条件的旅游企业发行企业债券。设立旅游产业投资基金。按照国际旅游岛的总体要求，研究将海南省增列为《中西部地区外商投资优势产业目录》执行省份。

### 【财税政策】

中央财政将加大对海南的均衡性转移支付力度。同时在其他一般性转移支付和专项转移支付，特别是革命老区转移支付、边境地区转移支付等方面，加大对海南的支持。中央财政在一定时期内对海南国际旅游岛的建设发展给予专项补助。由财政部牵头抓紧研究在海南试行境外旅客购物离境退税的具体办法和离岛旅客免税购物政策的可行性，另行上报国务院。

## 政策支持2.0

### 【土地政策】

科学修编土地利用总体规划，落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，严格实施土地用途管制制度，统筹和保障海南国际旅游岛建设发展各类用地需求，推进城乡土地一体化管理。在不突破国家下达的耕地保有量、基本农田保护面积和建设用地总规模的前提下，试行对土地利用总体规划实施定期评估和调整机制。加强土地利用总体规划对经济各行业的布局规模、时序的调控。稳步开展城乡建设用地增减挂钩试点、农村集体经济组织和村民利用集体建设用地自主开发旅游项目试点。科学论证、统筹规划岛屿的开发利用，加强西沙和无居民岛屿管理，按照属地管理原则依法进行土地确权登记。科学选划发展海洋经济集约用海区域，引导海洋产业相对集聚发展。

### 【开放政策】

积极引进国内外有实力的大型旅游企业，逐步培育一批旅游骨干企业和知名品牌。实行开放、便利的出入境管理措施，在海南已有21国免签证的基础上，先期增加芬兰、丹麦、挪威、乌克兰、哈萨克斯坦5国为入境免签证国家；对俄罗斯、韩国、德国3国旅游团组团人数放宽至2人以上，入境停留时间延长至21天。支持海南在境外主要旅游客源地设立旅游推介分支机构

## 最新政策

2010年1月4日

《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》

2010年1月16日

《海南省人民政府贯彻国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展若干意见加快发展现代服务业的实施意见》

2010年1月29日

海南省人民代表大会通过《关于推进海南国际旅游岛建设发展的决议》

在2010年1月15日举行的推进海南国际旅游岛建设动员大会上，海南省委书记卫留成表示，为了防止开发商一拥而上，出现新的泡沫，在全省国际旅游岛规划完成和经发改委批准之前，全省暂停土地出让，暂停审批新的土地开发项目，不对土地成片开发项目和主题公园建设项目做任何承诺。

### III. 国际旅游岛发展现状

## 国际旅游岛发展现状

1)、自1月15日海南省决定全面暂停土地出让和审批新土地开发项目后，海口、三亚及琼海等多个地方房价应声跳涨，甚至一日一价。值得一提的是，内地资金大规模进入海南后，投资目标都一致锁定房地产行业。近期岛内房价疯狂飙升，每平米普遍上涨数千元左右，甚至不乏数小时提价千元的奇闻，其中一处名为凤凰岛的楼盘价格已经达到了7万元/平方米。这样的场景难免让人回想起十几年前海南建省之初的景象，而以国际旅游岛建设给房地产所带来的实质影响而言，其中所酝酿的泡沫风险可能要远甚于当初。

2)、此前已经圈占大量土地的中粮集团、华润集团、鲁能集团、海航置业以及雅居乐、富力地产等企业，手中资源越发变得奇货可居。而一些原本销售火爆的地产楼盘项目一夜之间突然封盘，开发商捂盘惜售的情况已经普遍。据报道，来自民间的统计数据显示，国际旅游岛概念令海南成为各路资本向往的热土，目前有超过4000亿元的资金流向海南大肆圈地，其中包括从山西煤炭行业整合中退出的十万浙商。

3)、对此，市场分析人士表示，随着此政策的出台，在海南省实施国际旅游岛和加快西部开发战略的大背景下，海南的基准地价将会不断提高。而海南本地上市公司手中的储备土地不仅成为稀缺资源，而且还是公司未来发展的资金后盾。因为随着土地的升值，一旦公司在发展中缺少资金，那么这些土地储备可以抵押给银行以缓解短期的资金缺口。另外，一些在建的房地产项目也会收到预算之外的收益，这些都会在上市公司的业绩中得到体现。

## 本章小结—访谈

### 访谈对象：

政府公务员、房地产同业、旅游从业人员

目前，市民阶层对海南国际旅游岛未来前景预期一般。普遍对2009年末提前到来的旅游热出乎意料，市场上存在大量欺客宰客现象，短期快速套现获利意识较重。体现出政府的城市管理力度较差。

### 综合各方面人士的看法，目前海南旅游热潮下主要存在以下问题：

- 1)、政府政策出台与执行力存在偏差。
- 2)、资源单一问题
- 3)、欺客宰客现象
- 4)、道路交通问题
- 5)、原著民民生问题
- 6)、受国际旅游岛建设大环境影响，部分县市已暂停土地出让（目前已解冻）。

## 二、旅游地产发展

# 1. 发展概述

# 2009年海南房地产市场总体情况

## 海南--中国休闲地产的前沿地

海南是海滨休闲地产的典型代表。海南依托独特的度假资源发展休闲地产，面对的客户群不仅仅局限于本地，而是面向全国，乃至全世界的购买者，吸引了大批“置业候鸟群”。2009年，海南省房地产市场运行变化较大，特别是三亚市在“国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见”批复后，房屋销售价格直线上扬。

房地产投资	2009年，海南省全社会固定资产投资超千亿，达到1002.5亿元。房地产开发投资287.9亿元，同比增长44.3%。其中，住宅投资261.8亿元，同比增长51.9%，住宅投资占全社会固定资产投资的比重达到26.1%。
商品房销售量	2009年，海南省全年销售商品房面积560.3万平方米，商品房销售额351亿元，房屋销售均价6265元/m <sup>2</sup> 。其中，三亚市房屋销售均价9526元/m <sup>2</sup> ，位居温州（17116）、上海（15404）、杭州（15277）、北京（15051）、深圳（14758）、宁波（10178）广州（9882）之后，名列第八。
客户群体	内地：多数来自东北和华北等较寒冷地区地区，其次为上海、浙江和川渝；特别是江苏、浙江的购房人群，年末大增； 国外：多数来自美国，其次为德国与法国，还有部分来自加拿大、奥地利、英国、荷兰、日本、韩国、俄罗斯等国家。

# 海南全岛典型区域情况

以海口、三亚为中心，

房地产开发基本以上分为东西两线，其中东线属于仅次于三亚的开发热点，土地基本饱和，西线属于待开发区域，整体相对较差。

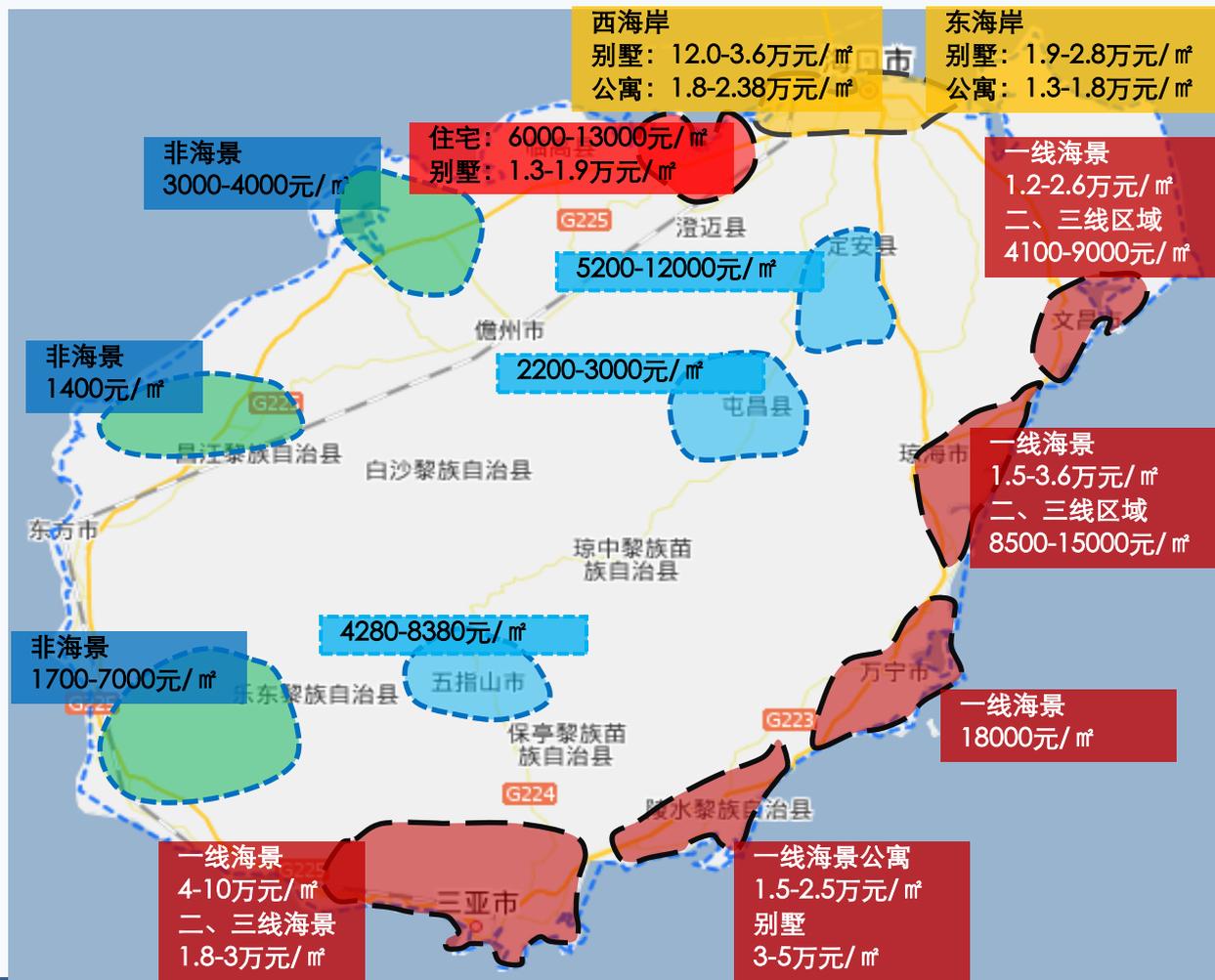
其中三亚区域项目

一线海景房售价基本在4-7万元/平方米；

二、三线商品房售价也超过1.8万元/平方米；

东线一线海景基本在1.5-5万元/平方米；

西线目前无一线海景项目，其它项目售价在1400-7000元/平方米。



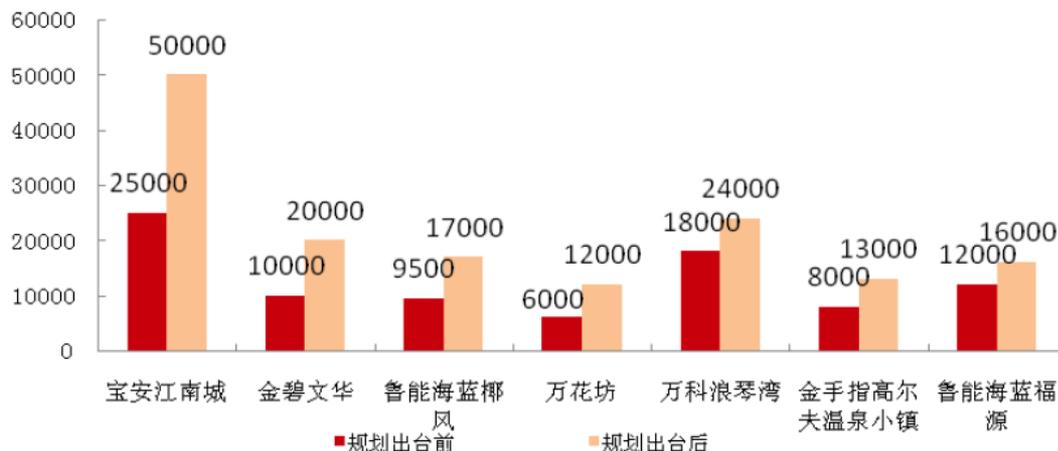
## II. 重点区域调研分析

## 重点关注区域调研—海口

海口市场在2008-2009年处于较为平稳上行的发展阶段。去年全年住宅成交面积260万平米，成交金额132亿元，全年均价4964元，较上年同比增长43%、71%和17%。对比全国其他城市的去年的房地产成交情况来看，海口房市基本与全国房地产的走势基本一致。

国际旅游岛规划刺激海口房价飙升

单位：元/平方米



不过“国际旅游岛规划”及随后而来的暂停土地审批的决定，使海口房价被快速重估。

此次调研的楼盘在规划出台后房价平均涨幅为73%，有3个楼盘的涨幅均达到100%，涨幅最小的鲁能海蓝福源项目也达到33%，且最近一批100多套别墅项目开盘一天之内全部售罄。此外，被调研的楼盘目前基本属于无房可售状态，项目剩余套数基本小于10套，市场供应的短时枯竭叠加政策利好，使得购房需求被无限放大，房价高位无量运转状况明显。

## 重点关注区域调研—海口

根据调研，基本每个楼盘的岛外客户成交量都占到80%以上，且基本上入住率都低于30%。而来自岛外的需求中，外地迁移入岛经商居民的投资需求、岛外过剩流动性资金投资需求以及跟随外地入岛开发商品牌进入的伴生引导型购房需求占到主流。而这些需求之所以能获得支撑，我们认为与来自全国的货币流动性过剩不无关系。

**对于海口楼市是否能持续井喷？我们持谨慎态度。**

二手土地交易有可能会打破市场关于后市供应短缺的一致预期；目前市场在非理性状态下形成的投资者信心，犹如空中楼阁稳定度难以判断。海口市场上，一方面外地投资客狂热追逐新规划热点项目造成供应短缺；而另一方面属于本地居民的市场又存在极大的供应过剩，海口市场目前呈现出两级失衡的不健康状态。这些让我们有理由对这个并未完全解决上一次房产泡沫遗留影响的市场保持谨慎态度。

## 重点关注区域调研—文昌、博鳌、三亚

### 持续上升通道未见显著推动器

#### 品牌房企瓜分土地，存量开发仍可观

根据我们对文昌、博鳌、三亚等地的调研，三地均存在区域性的土地垄断开发企业，这些开发商均在早期通过参与当地土地一级开发与当地政府建立了良好的关系，经过几年的圈地运动，慢慢成为当地的“地主”，手中拥有的土地储备均在千、万亩以上。由于开发量在区域内所占比重较大，此类企业往往在片区新房定价上拥有一定的领导权，直接影响区域房屋价格走向。

从我们调研情况来看，各区域内龙头开发商目前项目仍有 40%-60%的存量未开发，从目前具有代表性的几个重点楼盘来推断，虽然达到预售条件的住房在 1 月份“国际旅游岛”规划出台后已基本消化殆尽，但各项目仍有数量可观的存量未开发土地，政府暂停审批出让土地对 2010 年整体市场供给造成的压力目前来看仍是有限的。

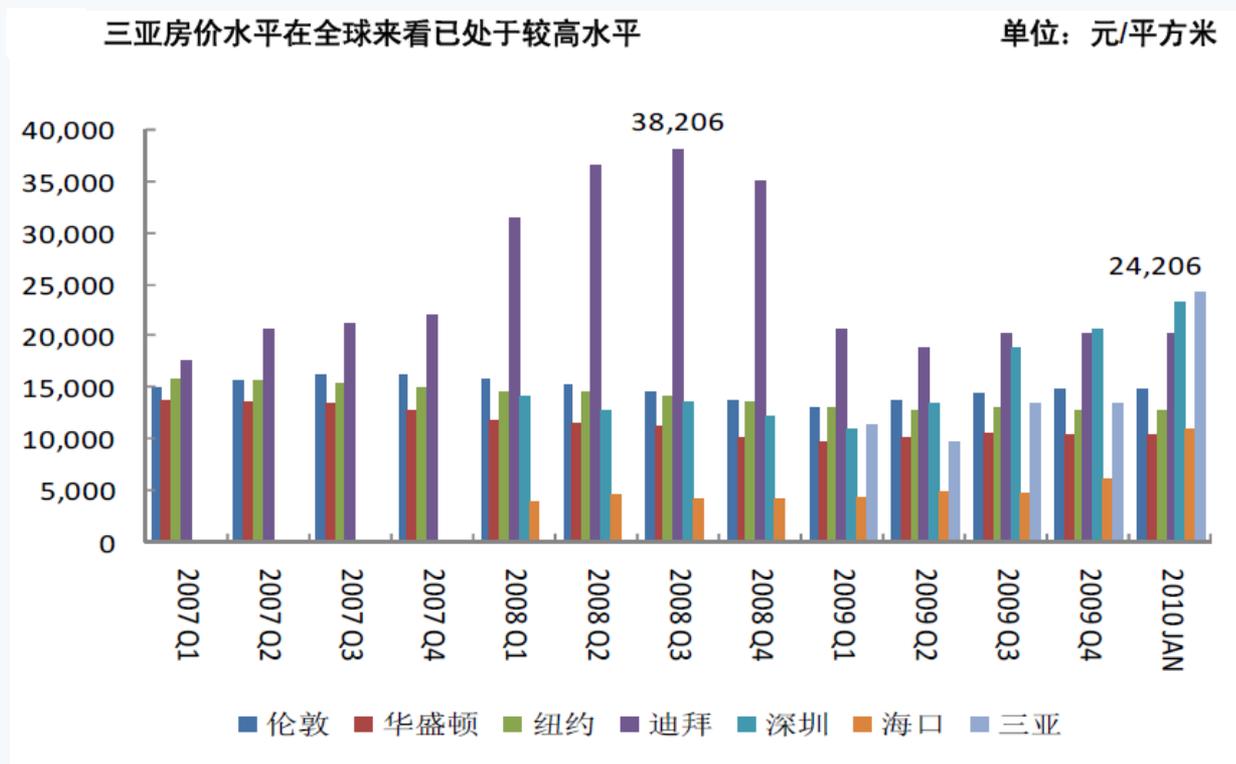
#### 区域开发龙头仍有项目存量可开发

单位：亩

地区	开发商	项目	占地	整体开发量
文昌	中南建设	森海湾	720	30%
博鳌	中信地产	千舟湾	778	50%
三亚	中粮地产	公主郡	556	65%
	鲁能地产	三亚湾新城	10000	60%

## 三亚房价水平在全球来看已处于较高水平

“国际旅游岛”规划出台后刺激海南主要城市房地产价格翻倍，三亚的房价水平不仅已经超越国内主要大城市，放在全球范围来看，也已经超越迪拜、纽约、伦敦等国际大都市。



**我们认为三亚的房价在经历了短期如此巨大的一次拉升，已经将未来利好预期一次消化到位，短期内将缺乏持续上涨的动力。**

## 三亚区域价格现状调研

三亚，目前最热的房地产开发密集地，主要开发区域三亚湾、亚龙湾、海棠湾。其中一线海景房价格基本在4-10万元/平米，二、三线海景房普通公寓价格也基本在1.8万元/平米以上。

### 海棠湾，

距离三亚市区约30公里，目前区域内无公寓及别墅项目，基本以酒店为主。度假规划区域98.78平方公里，除了将出现30家超豪华酒店集群外，还将建造全球最大的免税商场、奥林匹克中心、301解放军总医院海南分院、11个高尔夫球场以及4个主题公园。

### 亚龙湾，

距离三亚市区约25公里，区域以别墅为主，主要项目为公主郡、西山渡等项目，其中公主郡项目别墅售价基本在4-5万元/平米，西山渡项目售价在5-6万元/平米。

### 三亚湾，

临近市中心，基本上分为一线海景房和二、三线海景房，其中一线海景房售价在4-10万，二、三线海景房售价也超过1.8万元/平米，是目前房地产最热区域。

## 重点关注区域调研—陵水

陵水位于海南南部东线高速沿线，距离三亚市区约40公里，涵盖福湾、清水湾、香水湾三个房地产开发典型区域，该区域一线海岸处于密集开发阶段。区域内别墅价格基本在3-5万/平米，公寓价格在1.5-2.5万/平米左右。

### 福湾，

位于陵水与三亚交界处，距离三亚40公里，主要项目为东和福湾，其中东和福湾项目以公寓与别墅为主。公寓价格2.5万元/平米，别墅4.3-5万元/平米。

### 清水湾，

距离三亚60公里，区域整体环境较好，主要楼盘为雅居乐开发的清水湾项目，清水湾以公寓为主，总建筑面积首期55万平方米，公寓价格1.5万元/平米左右。

### 香水湾，

距离三亚80公里，区域整体环境相对较差，主要楼盘为红磡香水湾及富力湾2个项目，香水湾项目以公寓为主，富力湾以别墅和公寓为主。区域公寓价格1.5—2万元/平米，别墅价格3-5万元/平米。

## 其它重点关注区域

### 乐东,

乐东距西线高速40公里，房地产开发属于起步状态，市区内无商品房销售，辖区待开发海域为龙栖湾、龙沐湾。目前西线高速附近的山海湾温泉家园售价7000元/平米左右。

### 东方,

东方距离西线高速8公里，市区内无商品房销售，辖区待开发海域为滨海北部区。目前市区仅有的集资建房房价1700元/平米左右。

### 昌江,

昌江距离西线高速5公里，市区内仅有1-2个商品房项目，辖区待开发海域为棋子湾，棋子湾距离西线高速约50公里。目前市区商品房价格为1400元/平米。

### 洋浦,

洋浦开发区主要以工业为主，目前区域内商品房较少，售价基本在3000-4000元/平米。

## 区域市场调研总结

自海南国际旅游岛的概念推出后，海南房地产市场出现了前所未有的热度。大量投资客、开发商的涌入，不仅直线拉升了三亚及东线高速区域的房价，更是促使原本无人问津的西线高速区域也成为开发商追逐的热点。

- 1)、三亚是目前热点中的热点，区域土地资源紧缺，一线海景售价基本在4-10万元/平米，二、三线商品房售价也在1.8-3万元/平米；
- 2)、东线高速沿线区域，仅次于三亚的热点成熟区域，与三亚相似，目前基本处于开发饱和状态，以一线海景房为主，别墅售价在4-5万元/平米，公寓售价在1.5-2.5万元/平米；
- 3)、西线高速沿线区域，属于待开发区域，整体较为荒凉，沿线海岸无商品房项目，多数项目均位于市区，销售均价基本在1400-1700元/平米，其中距离三亚相对较近的高速沿线项目售价7000元/平米。

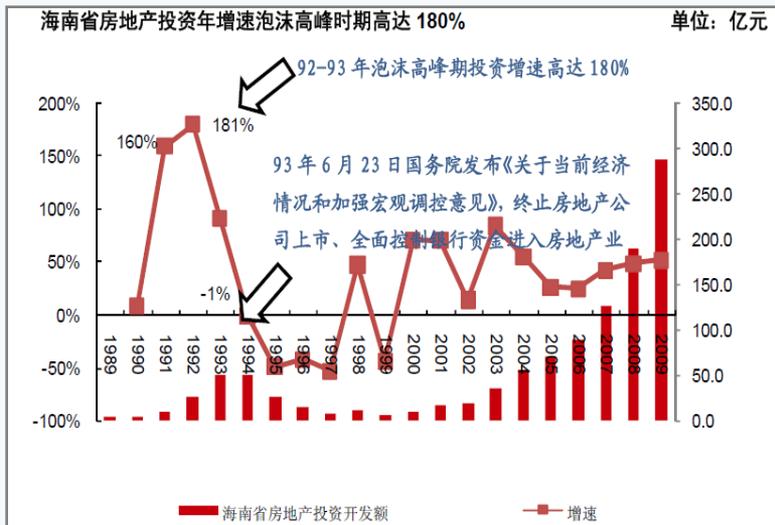
# 本章小结

## 房地产市场高位维稳最符合地方政府利益

我们判断目前海南地方政府对房市的情绪是中性的，在全国房市调控的大背景下，海南省地方政府不太可能在房市已经走出独立于全国的特殊行情后在政策取向上与中央背道而驰，且中央给予海南特殊照顾政策在于扶植发展旅游产业，房地产过度超前繁荣以及过于喧宾夺主不利于地方政府就旅游业的发展向中央申请进一步的细化政策扶植，因此我们判断海南地方政府未来政策导向仍会以旅游业的发展为重，而适当限制房地产的过度上涨，并且由于92年泡沫的遗留土地问题，在此轮房价上涨中地方政府并没有在土地市场获益，房价的过度波动对政府后期的土地出让不利，市场在当前的价格水平上维稳是符合地方政府利益的最佳走势。

## 泡沫历史教训深刻，银行态度谨慎

从我们此次调研的情况来看，商业银行在海南此轮房产上涨过程中仍然保持着比较谨慎的态度，并未深度参与。因此即使未来由于国家货币政策的收缩带来流动性的收缩，其对海南房地产市场的影响也要远远小于93年。



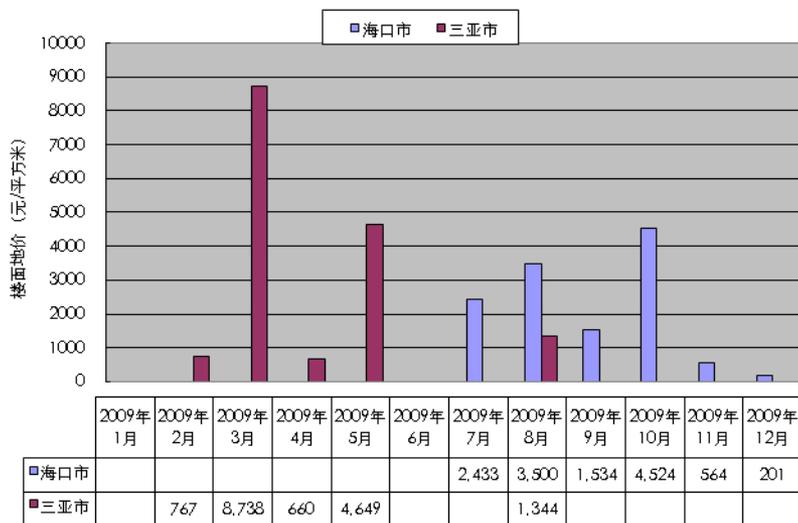
### III. 土地市场分析

# 海南省国有土地出让情况

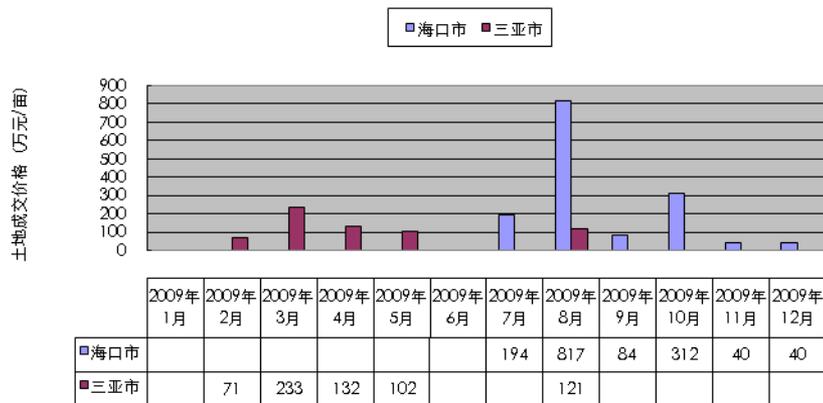
2009年海口市出让国有土地（不含工业用地）10幅，其中，居住用地8幅。出让土地面积2128亩，其中，居住用地1611亩。楼面地价1780元/平方米，其中，住宅楼面地价1037元/平方米。

2009年三亚市出让国有土地（不含工业用地）8幅，其中，居住用地3幅。出让土地面积670亩，其中，居住用地361亩。楼面地价3266元/平方米，其中，住宅楼面地价3786元/平方米。

2009年海口、三亚土地出让价格情况



2009年海口市、三亚市国有土地出让情况



三亚市出让土地的面积明显小于海口市，显示建设用地资源稀缺。

三亚市的土地价格明显高于海口市，且三亚市住宅用地价格高于商服用地价格，

## 一级市场 — 海南岛最后的17万亩

目前，已经超过100家房地产开发企业进驻海南“跑马圈地”，一线海景土地资源日渐紧俏，大量资金纷纷涌向海南。由于海南地方财政基础较薄，海南此前在房地产开发中更多的是将大片土地交给开发商整体开发，目前海南的一级土地市场格局基本定型。

海南现有多少土地掌握在地产商手中？海南国土环境资源厅厅长严之尧的回答是13万亩左右。而海南全省各市县手中尚未供应的存量建设用地据说只有约17万亩。

这13万亩地又掌握在谁手中？答案是“国字头”的中粮集团、中信集团、华润集团以及海航地产、富力地产、鲁能地产等少数几个大地主，他们占据着海南房地产市场的大部分江山。

因为占地成本低，不受两年不开发收回开发权等政策限制，地主们都乐于用这种模式与政府周旋。2006年7月，海南省人民政府出台《关于规范企业参与土地成片开发的通知》，以70%的土地收益为诱饵鼓励企业参与土地一级开发，2010年1月4日，国务院发布《关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》，1月15日，海南省政府宣布在国际旅游岛规划正式获批前，将暂停土地出让、暂停审批新的土地开发项目，日前，海南政府又正式重申不再新批土地一级开发项目。

## 一级市场 — 海南岛最后的17万亩

### 海航地产—海南最大地主

海航地产控股（集团）有限公司隶属于海航集团，是集房地产开发和物业管理为一体的大型企业集团，旗下20余家项目公司覆盖海南省18个市县，主要业务包括旅游地产、商业地产、工业地产、高尔夫球场开发和住宅地产等。除了拥有位于海口市中心区大英山老机场3000亩土地外，已在海口、三亚、保亭、澄迈、陵水等地储备了大量优质土地资源。

### 鲁能地产—鲁能城

1993年登陆海南，鲁能目前在海南拥有约19平方公里土地，除了三亚山海天、三亚湾新城及海口海蓝椰风项目等，最扎眼的当属澄迈县盈滨岛开发，2006年2月20日，鲁能集团与澄迈县政府在北京举行了签字仪式，该项目涉及盈滨半岛及内湾周边约11平方公里土地，将建成融佛教文化、影视综合、旅游度假于一体的“星光半岛”。

### 富力地产

富力一直在海南排兵布阵，目前已经取得了近2万亩土地的开发权，其中，在海口的盈溪谷项目总投资8亿元，占地678亩，在澄迈县开工的富力红树湾项目占地6700亩，计划投资逾100亿元，在陵水县打造的富力湾占地2500亩，总投资预计将达40-50亿元。

## 一级市场 — 海南岛最后的17万亩

### 中粮地产

最早进入海南地产开发的大型企业当属中粮集团，该公司在三亚亚龙湾开垦已达17年，拥有开发面积18.6平方公里，现已建成17家各类酒店，目前正在争取亚龙湾二期的开发权，涉及土地面积超过10平方公里。

### 雅居乐地产

2006年8月，雅居乐地产与陵水县签订协议，将清水湾的1.5万亩土地、12公里海岸线开发权纳入怀中，总投资达200多亿元，开发面积900万平方米，开发周期10年。2008年7月4日，雅居乐发布公告称，已与美国投资银行摩根士丹利达成协议，向后者出售清水湾项目30%的股权，作价为人民币52.8亿元。

### 中南集团

2009年8月，中南集团与儋州市签订滨海新区土地成片开发合作框架协议，将投资100亿元，开发1万余亩的滨海新区，规划建筑面积超过500万平米，此前该集团在海南东线的文昌已拥有600亩土地。

### 近两年来海南成片开发新闻一览

企业	地点	计划投资额 (元)
中信泰富	琼海博鳌	100亿
上海联合体、李嘉诚父子	三亚海棠湾	170亿
新世界地产	海口美丽沙	90亿
恒基地产	陵水清水湾	20亿
海南金邦实业	临高临高角	5亿以上
中信泰富	万宁神州半岛	100亿
联华国际(集团)有限公司	三亚三美湾	58亿
三亚盈湾旅业有限公司	陵水滨海名胜景区	15亿
深圳市华隆投资集团	文昌铜鼓岭	100亿
华润集团	万宁石梅湾	50亿
天津万隆	海口新埠岛	100亿
上海绿地、上海广洋集团	澄迈盈滨半岛	未知
山东鲁能集团	三亚新城、海口桂林洋	未知
首都机场	三亚2000亩山水国际	未知
资金合计(已知)		808亿



## 本章小结

### “地主”是本轮海南房价上涨的最大受益者

93年房产泡沫破裂后，海南经济发展缓慢，地方财政实力较弱。海南很多地区的政府都通过以土地代替现金支付的方式，吸引大型开发商替政府兴建市政道路等公共基础设施，以推动当地基础设施建设。因此当前海南的房地产市场格局当中，市政规划、建设能力较强的全国型的大型房地产开发企业如鲁能、以及与海南的经济发展关系紧密的企业如海航、农垦集团控制了较大规模的土地储备。在海南本轮房价的快速上涨中，最大的获益者实际正是这批先期以极低的成本进入海南的开发商。房价的快速重估实际上使得这批企业的土地储备和资产也被市场快速的重估。

## IV. 地产企业代表个案分析

## 海南省内项目储备达 892万平米。

海航集团网站显示，海航置业在海南拥有位于海口市中心区大英山老机场 3000亩土地，并在海口、三亚、兴隆、保亭、陵水等地拥有大约 529万平方米优质土地资源。截止 2009年 8月，公司在海南省内拥有在建及待建项目建面合计达 892万平米，公司 2008 年底资产总额达 54亿元。

海航置业海南省内项目储备情况

在建项目	待建项目
新海航大厦	大英山商业广场
海航·法苑里	大英山城市综合体
淘金大厦	海南大厦
兴隆康乐演艺剧场	国瑞城
橡树林高尔夫会所	国宾馆
保亭海航宁远休闲公园	金海湾填海
保亭迎宾馆项目	琼海博鳌酒店改造
海阔天空·铂爵公馆	兴隆高尔夫公寓
凤凰机场后勤基地项目	兴隆华侨农场高尔夫
九仙岭高尔夫球场	康乐水居
合计建面：163 万平米	康乐园五期
	老年公寓
	温泉高尔夫球场别墅
	污水处理厂
	保亭嬉水乐园
	保亭县城房地产开发
	三亚海航酒店改扩建
	学院南侧 34 亩地
	三亚商品街改扩建项目
	合计建面：729 万平米

## 开发能力全面，本地发展优势明显

作为海南本地最大的综合房地产开发企业，借助大股东海航集团的资源优势，公司在海南本地通过机场建设及周边项目改造进行房地产项目拓展，逐步形成了在商业地产、旅游地产和工业地产全面的开发能力。我们认为，作为海南本地目前最具备开发实力和全国拓展潜力的开发商，背靠海南本地最重要的支柱企业海航集团，公司在海南本地无论后续拿地开发或是相关商业物业的持有经营都具备相当的竞争优势。在海南将“国际旅游岛”作为长期发展规划后，公司在本地多年的酒店及商业运作经验未来有可能成为区别于其他外来品牌开发商的独占优势，增加公司可持续发展的竞争力。

## 外地拓展能力仍待考验

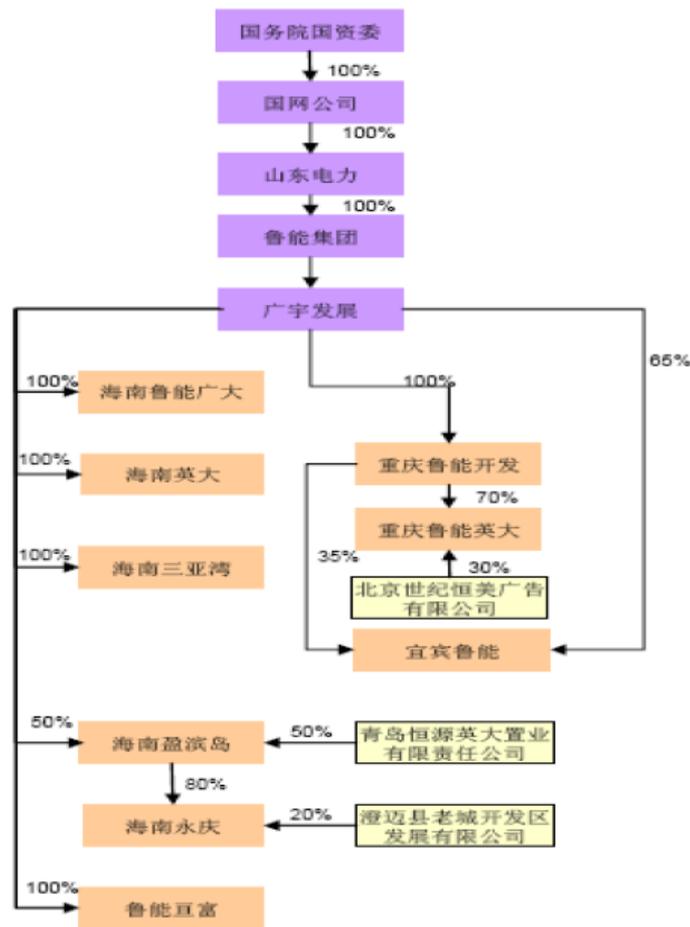
公司目前已经开始全国化布局，分别在广州、云南、北京等地建立分公司，并积极尝试通过收购一些项目储备优良但资金链出现问题的公司以实现扩张。我们认为，虽然公司资本化运作的思路不失为一条有效全国化扩张的道路，但收购扩张对公司资本运作以及后续整合管理能力的要求较高，并且公司在从开发水平相对较低的海南市场向全国其他成熟市场拓展的过程中，产品规划设计及营销能力都会受到新的考验，目前而言我们认为公司外地扩张能力仍面临考验，需要进一步观察。

## 广宇发展

### 集团资产注入，增强整体实力

广宇发展公司 2009年 12月 25日发布公告，以每股 9.88 元的价格向大股东鲁能集团发行不超过 70,000 万股以购买其持有的七家下属房地产公司的股权，包括重庆鲁能 34.5%的股权、宜宾鲁能 65%的股权、海南鲁能广大 100%的股权、海南三亚湾 100%的股权、海南英大 100%的股权、海南盈滨岛 50%的股权、鲁能亘富 100%的股权。此次资产注入完成后，公司主营房地产业务项目储备大幅增加，并且大股东承诺在国内不与公司产生房地产开发业务的同业竞争，大股东剩余未注入项目在条件成熟后优先选择注入上市公司。

广宇发展重组后控股结构图



## 海南项目储备丰富

作为目前海南房地产市场上拥有项目及土地储备较大的上市公司，鲁能地产在海南二级开发项目未结权益建面合计达152.8万平米，预计销售收入可达330亿元，按10%净利润率计算可为公司贡献净利润19.3亿元。另外公司在三亚湾仍有10298亩一级土地开发项目，其中可出让土地6,523亩，截止2009年9月30日，已完成土地出让1,760亩。公司一级土地开发后续预计可贡献销售收入120亿元。

注：海蓝椰风后期项目建面按0.45容积率计算；

盈滨半岛10宗及4宗土地储备建面按0.3容积率计算；销售净利润率参考公司09年净利润率（8%）采用10%估算。一级土地开发净利润率按30%计算。

项目	权益	类型	建面	预计售价	权益未结	预计销售收入	预计净利润	状态
<b>三亚湾新城</b>								
B-1-15	100%	商业	1.4	14000	1.4	2.0	0.2	施工，10年初竣工
美丽城一区二期	100%	商住	15.4	14000	15.4	21.6	1.7	施工，2012年竣工
美丽MALL55亩地	100%	商住	3.5	14000	3.5	4.9	0.4	规划设计
高尔夫二区	100%	低密度	6.4	23000	6.4	14.7	1.2	规划设计
山海天三期	100%	低密度	2.0	23000	2.0	4.6	0.4	规划设计
游艇港湾一区一期	100%	低密度	6.8	23000	6.8	15.6	1.3	施工，10年竣工
美丽MALL二期	100%	商住	1.7	14000	1.7	2.4	0.2	办理土地证，地款缴清
606项目	100%	商住	14.4	14000	14.4	20.2	1.6	规划设计
508地块	100%	商住	16.0	14000	16.0	22.4	1.8	办理土地证
竣工未售	100%	住宅	8.3	14000	8.3	11.6	0.9	竣工未售
<b>海口</b>								
海蓝椰风二期	100%	低密度	8.7	15000	8.7	13.1	1.0	施工，已取得预售面积6万平方米
海蓝椰风三期	100%	低密度	3.6	15000	3.6	5.4	0.4	施工，已取得预售面积3.6万平方米
海蓝椰风后期项目	100%	低密度	19.2	16000	19.2	30.7	2.5	全部获得土地证
<b>澄迈县老城</b>								
405亩项目	50%	低密度	8.8	16000	4.4	14.1	0.6	施工，预计10年竣工
87亩项目	50%	低密度	2.0	16000	1.0	3.2	0.1	规划设计，预计10年10月开工，11年竣工
10块宗地土地储备	50%	低密度	40.6	16000	20.3	64.9	2.6	取得土地使用证
458亩项目	40%	低密度	10.7	16000	4.3	17.1	0.5	规划设计
永庆生态文化旅游区项目	40%	低密度	0.6	16000	0.2	1.0	0.0	施工，预计10年竣工
4块宗地土地储备	40%	低密度	37.8	16000	15.1	60.5	1.9	获得土地证
<b>二级开发总计</b>			207.9		152.8	329.9	19.3	
一级开发	100%		317.2	200-300万/亩	317.2	119.1	35.7	
<b>一、二级合计</b>			525.1		470.0	449.0	55.1	

# 鲁能地产海南项目分布



## 延续传统区域大盘开发模式优势

根据我们在海南市场的调研，海南房地产市场基本呈现区域垄断开发，而鲁能地产是其中布局较早，扩张范围较大的代表。公司在海南最重要的两大城市海口、三亚均拥有体量庞大的项目。这种区域垄断大盘开发的模式延续了公司在山东市场的传统优势，有利于公司通过一二级开发联动和滚动开发实现逐步溢价，同时由于在区域内开发比重占绝对优势，可以在新房定价上拥有领导权，并有效阻止新入者对自身的冲击。但是从我们实地调研的情况看，公司目前在海南的项目位置都比较偏远，虽然符合城市规划的发展方向，但溢价的提升需要等待城市整体配套的完善，作为一个非本地开发企业，这对公司影响政府决策能力和把握开发速度之间的平衡提出更高的要求。

**简报结束，谢谢。**