

海南房地产业面临的 挑战和政府应对策略的思考

刘世明 李巧力

【摘要】海南房地产在海南财政收入中客观上已经占了半壁江山，地产业不仅是海南的支柱产业，而且短时间内在没有新的税源进入情况下，房地产对海南的发展至关重要，海南的现实发展离不开房地产的支撑。因此，将房地产的发展作为海南旅游的推动力，大力发展旅游地产，不仅可以规避房地产业发展的政策困局，同时也有利于海南的整体发展，与此同时，政府应该考虑利用国际旅游岛建设的政策，迅速发展壮大海洋产业、生态农业等其他产业，分散地方发展的风险。

【关键词】国际旅游岛 海南房地产 旅游地产

【中图分类号】F127 【文献标识码】A 【文章编号】1004-700X(2011)04-0045-03

本文在海南房地产风险尚处于青萍之末之时，探讨政府的应对策略，抛砖引玉以供相关部门借鉴。

一、海南房地产面临的挑战

笔者认为，海南房地产现在面临着多重挑战，但是主要集中体现在以下三个方面。

第一，供给需求失衡的挑战。据不完全统计，海南现在千亩以上的大盘有20多个。如果一个沙盘来表现海南的话，海南岛现在就是一个不折不扣的大的房地产在建工地。很显然，在“国际旅游岛”概念的刺激下，普通房地产产品供给已经过剩。从需求来看，海南房地产主要销售给两类人：投资客和自购消费。作为投资工具看，一方面，海南房价高升，投资的价值空间减少；另一方面，由于世界经济处于低谷，中国经济现在是一枝独秀，人民币升值较快。如此态势，使得海南房地产投资价值降低。自购消费者包括岛内和岛外两部分。由于海南本地经济相对落后，全省人口800多万，加上社会保障房在全省的强力推行客观上增加了社会住房拥有

量等因素,致使海南本土对房地产缺乏稳定的消费量。而岛外购房者主要是在海南买房作为第二甚至第三住所的“候鸟”族。这类消费者一部分已经购买;一部分在经历2010年年初的狂热后消费更加理智。海南的商品房现在正如同雨后春笋般的冒出来,消费者却更加理智,于是海南房地产产品的供给与需求开始失衡。

第二,宏观政策影响的挑战。房地产泡沫已经不仅是民间共识,而且国家领导层已经意识到,任由房地产泡沫发展将会危机中国的经济安全,因此,在2010年国务院不断收紧调控的力度。2010年1月20日,国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,随后下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。此后9月21日,国土资源部、住房和城乡建设部下发了进一步贯彻落实的通知,由此开始,包括海口、三亚等地在内的全国部分城市开始限购。2011年1月26日,国务院提出了新的房地产调控政策“新国8条”,对二套房的房贷比例、购房数量提出控制。海南本地房地产消费者有限,外地在海南购房者很少或者说基本没有首套购买者。因此,这些政策对海南房地产构成硬杀伤,影响了海南房地产外地销售增长空间。

第三,行业营销能力的挑战。长期以来,由于历史原因,海南房地产业只有老板缺乏企业家,只有房地产项目缺乏房地产企业。这种状况基本上是在国际旅游岛建设开始后,由于恒大、雅居乐等一大批大型房地产企业进入后才开始改观。本地的中小型房地产企业是这几年房地产市场急剧膨胀的产物,其共同特点是没有风险意识、营销能力差、资金不厚实、市场风险应对能力弱。因此笔者估计,在经历这次调控后,海南的中小型房地产企业将再一次经历洗牌。

二、如何认识海南房地产在海南的产业地位

面对行业存在的风险和挑战,必须首先清楚的看到一个行业在区域国民经济发展中的地位。如果产业发展客观上已经是本地的重要支柱,那么政府在产业政策上应该予以更多、更为积极的对待。观察房地产业在海南国民经济发展中的地位,必须从现实和发展两个角度来看。

现实角度看产业地位,就是看该产业在现在区域财政收入中的比重。2010年海南房地产业实现税收104.05亿元。这还只是房地产业的直接财政收入,如果加上与房地产相关的建筑、水泥、钢材、土地转让等相关税收,以及在房地产行业兴盛带动下的其他产业增加的税收,估计这个数字应该再翻一倍达到200多亿。而2010年海南的一般预算收入528.64亿,也就是说,海南房地产以及房地产影响的行业对本地财政税收的影响现在已经是在50%左右,远远高于全国约25%的比重。从这个数据可以看出,海南房地产在海南财政收入中客观上已经占了半壁江山,地产业不仅是海南的支柱产业,而且短时间内在没有新的税源情况下,房地产对海南的发展生死攸关。

发展的角度看产业地位,就是看本地的资源禀赋。其一,看本地资源禀赋是否能为行业的发展提供足够的资源支撑。比较全国其他地方,海南最独特的资源禀赋就是生态、阳光、海洋等。这些独特的资源禀赋造就了海南最优势的产业之一就是旅游及旅游地产。其二,资源禀赋与产业结合后的产品价值是否具有独特价值。海南独特的资源禀赋带给房地产的价值就是:海南房地产作为一个产品,由于地理、生态等因素影响,其在全国范围内具有独特性。可以看出,海南的资源禀赋决定了海南发展旅游地产的优越性。

由此应该认识到,海南在短期内资源禀赋没有大的改变,在海洋资源没有得到有效开发、独特的自然生态资源没有得到有效利用的情况下,房地产作为海南支柱产业的地位很难改变,这有历史的原因,也有海南本地的生产要素禀赋原因。认识到这点,对海南在当前环境下的发展极为重要。

三、当前环境下的政府应对策略

现实让海南地方政府面临一个艰难的选择:房地产已经演化为影响海南发展的社会问题,限制房地产业发展将严重影响到海南发展。因此,政府对房地产业的后续发展必须引起更多的重视,投入更多的资源。笔者认为,在当前环境下,政府应该做好以下几个方面的工作。

第一,控制房地产的增量。所有的经济现象都离

不开一个基本的问题：供给和需求。在现在供给已经过剩，需求快速萎缩的情况下控制房地产增量至为重要。因为如果不控制增量，在需求有限的情况下就会出现房地产崩盘，或者贱卖。这将会严重影响消费者的心理，加上海南房地产有崩盘的历史记忆，那么毁掉的将是海南的整体形象。一旦如此，海南在可以预见的10年内将付出很大的代价才可能改变这一形象。控制增量，将给房地产开发商和消费者一个定心丸：即便现在房地产稍微过剩，但是海南房地产1993年之祸不会重演。如果不控制增量，供给和需求进一步失衡，很难保证海南的长期发展。

第二，控制房地产价格。海南房地产本身在全国来说具有独特性，这是海南房地产的产品价值。但是应该看到，近两年房地产在国际旅游岛建设概念的炒作下，其价值已经有透支的危险。同时，在新的国家宏观调控背景下，消费者购房将会支付更多的成本。消费者购买产品主要看的是产品综合价值。在控制价格后重新凸显海南房地产的产品价值，将有利于海南房地产的发展。

第三，发展旅游地产项目。旅游地产不是旅游与地产的简单捆绑和叠加，而是建设以具有吸引人们观赏的公共景观和有游客进入为主要特征，以旅游主题的策划和注入为特点，以旅游资源为核心依托的地产项目。海南的优势是旅游，海南的资源禀赋是旅游，海南的现实发展离不开房地产的支撑。将房地产的发展作为海南旅游的推动力，大力发展旅游地产，不仅可以规避房地产业发展的政策困局，同时也有利于海南的整体发展。

第四，引导房地产营销。房地产的营销政府应该做两个方面的事情：其一，做好海南房地产整体的形象营销。国际旅游岛是个概念，这个概念需要一系列的产品支撑。政府可以将海南房地产作为宜居海南

整体品牌形象的一部分，纳入国际旅游岛宣传中。其二，引导房地产行业整合营销。基于市场压力，目前几个大的房地产企业已经在全国开始产品营销，但是基本上还是企业单打独斗。政府现在应该强化房地产行业协会的运作，引导本地房地产企业整合营销，抱团取暖，采用不同层次、不同地域、不同景观、不同建筑差异性的项目组建营销团体，减少营销成本。

第五，争取更多的优惠政策。海南发展起步较晚，发展速度落后，发展过程中经历过波折。海南国际旅游岛建设刚刚起步，海南的发展历史和资源禀赋决定了海南现在的产业布局，海南本身是特区等等，这些都是海南区别于内地的地方。目前中央对房地产的控制还处于政策性引导，还没有出台一刀切的规定。这为海南房地产的产业政策留下可以争取的空间。为谋求海南的平稳发展，政府应该尽量争取中央支持，在不违背中央有关规定的基础上，适当利用海南特区的优势和现有的政策空间，在限购、房地产税收政策上争取一定弹性。

第六，迅速拓展其他支撑产业，分散发展风险。过去很长一段时间内海南区域经济的发展系于房地产，这本身给海南的经济发展造成潜在的风险。过去这几年政府发展了石化、汽车等行业，使这种情况有所缓解。但是应该看到，房地产业支撑海南财政的情况没有得到基本的改变。特别是在全国房地产饕餮盛宴的背景下，海南对房地产的依赖更为加重。经历这次危机，政府应该考虑利用国际旅游岛建设的政策，迅速发展壮大海洋产业、生态农业等其他产业，分散地方发展的风险。

(作者单位：刘世明，琼台师范高等专科学校；李巧力，罗牛山锦地地产公司)