



《新浪财经精品丛书》总编 陈彤推荐



新浪财经
精品丛书

最真实的海南楼市 冷观察

近观海南楼变沉浮风云 聆听亲历者讲述琼岛变迁

海南楼变

新浪网财经中心 | 邓庆旭 主编
王元平 丁蕊 周政华 张健 赵镜波 编著



科学出版社
www.sciencep.com

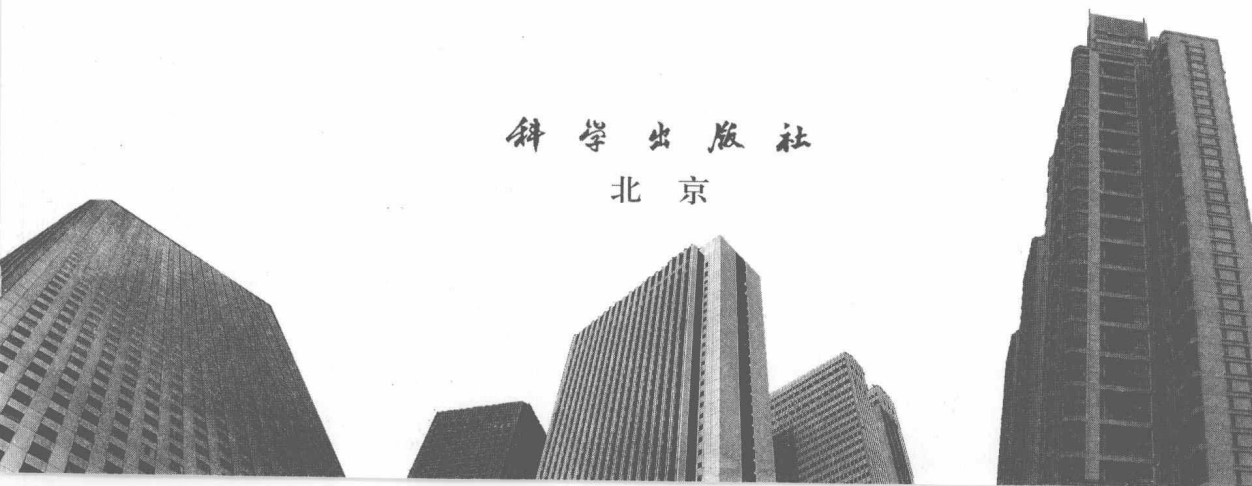


新浪财经
精品丛书

海南樓變

最真实的海南楼市冷观察

科学出版社
北京



图书在版编目(CIP)数据

海南楼变 / 邓庆旭主编. -- 北京: 科学出版社, 2010.6

ISBN 978-7-03-027856-2

I. ①海… II. ①邓… III. ①房地产业-研究-海南省

IV. ①F299.276.6

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第100937号

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

新蕾印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2010年6月第 一 版 开本: B5 (720×1000)

2010年6月第一次印刷 印张: 12 1/4

字数: 234 000

定价: 32.00元

在历史的天空下看海南的过去与未来

吴晓波（财经作家、蓝狮子出版人）

新浪财经要推出一部描绘海南楼市的图书《海南楼变》，主编邓庆旭兄找到我作序。但事实上，对于海南楼市而言，我相信很多观察者都会有一样的感受，那就是无话可说。在这部《海南楼变》中的开头，也戏剧性的用了“轮回”两字。因此，我想从历史的角度来梳理海南楼市变局的两大基因，借此表达一下观感。

这应该是一个公开的秘密了。商业意识的觉醒跟欲望和冲动有关，但群体性的躁动往往又常演变成灾难，这是海南楼市在22年时间里跌宕起伏的一个显著特征，而到今天，历史还在延续，手头的这部《海南楼变》是对发生在2009—2010年间海南新一轮楼市波动的记录与观察，但我相信，这只是历史很小的一部分，因为潜伏在中国社会意识深处的一些记忆始终在显现。

那中国社会意识里的基因究竟是什么呢？答案就是土地。

事实上，只要我们将视野放得更长远些便会发现，两千多年来的中国人诸多变革，始终都是围绕着土地资源而展开的。从战国秦的商鞅变法废除井田制，到中国共产党上井冈山后提出的“打土豪，分田

地”，再到中国1978年由联产承包责任制引燃的改革开放，土地始终是一切变革的核心要素。也因此故，当海南在1988年建省时，改革开放刚过10年，初始的激情已近耗尽，下一步往何处去是一个悬疑，于是土地的作用再度出现——海南建省，成为中国最大的经济特区，也由此开始了上一轮的楼市狂潮。

我在《激荡三十年》中曾对那时期的社会背景有过不少描述，而这部《海南楼变》则更进一步的增添了许多细节：1992年，中央给予海南一项特权——海南省的土地税收全部归特区，一时间，海口和三亚便笼罩在了打桩机的声音里，海南每年新增的房地产企业多达1万家以上，土地倒卖让很多人一夜暴富，整个海南都成了一个巨大的“击鼓传花”的游乐场。最终，游戏结束了，夹杂着很多人或痛苦或欢乐的尖叫，在裸露的钢筋水泥的背影下，一批人幸运地全身而退，而更多人倒在了狂欢中。20年以降，历史何其相似。

其实事情就是这样简单：海南之所以成为热土，一方面是中国人对土地狂热的天性，但每每政策又会成为推动这种天性释放的推手。在两次海南楼市热潮中，我们都能看到政府有形之手的力量。1992年是因为海南成为经济特区后，土地政策的瞬间开放，一块巨大的蛋糕突然出现在一群饥饿者面前，结果自然是场疯狂的盛宴了。而去年再度兴起的海南房地产热潮，又是因为新的“海南国际旅游岛”战略的实施，赋予了海南某种政治上的特权之后，再度呈现的疯狂。这样的历史又何其相似。

英国人阿诺德·汤因比曾有过一个发现：他在研究了人类上下千

年的历史后指出：文明的产生常跟气候有关。举例而言：靠近两极的地区，因为天气寒冷，人类大部分时间只能在室内思考人生与艺术，因此像俄罗斯便多出产诗人与思想家；而在赤道附近，天气炎热，人们长期在外活跃着，因此巴西与南非便盛产绚丽的足球……作为中国最接近赤道的一个省份，海南的沙滩与美女、椰树与海风经常成为中国人向往自由奔放的致命诱惑，但却因为同样的原因，拥有了一种历史的宿命。

寥寥数语，是为序。

目 录

序

在历史的天空下看海南的过去与未来 / I

卷首语

海岛沉浮 / 1

海南楼市进入蛰伏期 / 5

第一篇：轮回

[决策者说]

海南不会重蹈覆辙 / 10

[留守者说]

“闯海”人的暮年 / 24

主持人“下海” / 29

不识时务的香港“商人” / 34

李英姿：我们为什么坚守这片热土 / 39

[离去者说]

重访六君子易小迪：悲观主义者 / 47

重访闯海者之潜伏者张宝全 / 56

张宝全：海南楼市没有泡沫 / 62

潘石屹闯海南 / 67

国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的
若干意见 / 73

第二篇：嬗变

航天城文昌 文昌速度 / 88

博鳌 珍贵？真贵！ / 91

陵水 国家级贫困县的摇身一变 / 94

三亚 让灵魂跟上脚步 / 98

均价8万自称不贵 / 102

海南城记 / 108

博鳌之父蒋晓松 / 111

第三篇：思辨

经济发展方式转型背景下海南房地产重要的机遇 / 120

海口下午茶：四代“闯海人”的楼市感悟 / 123

博鳌下午茶：热闹之下的冷静思考 / 131

三亚下午茶：激辩海南楼市泡沫 / 140

今天的海南楼市绝非18年前可比 / 147

第四篇：新政

解析新政下4月海南楼市的数据真相 / 154

把海南岛跟台湾作比较 / 159

钱“松”地“紧”下的中国楼市 / 166

海南旅游地产未来10到20年是高速发展期
/ 174

海南省省长助理、省旅游委主任陆志远
/ 179

海南房地产发展脉络 / 185

海岛沉浮

风声起，波浪拍打沙滩，溅起绚烂的浪花，但当潮落去，留下的则是树枝、易拉罐。

海南岛作为中国最大的一个特区，从1988年建省到现在，跟他的海一样，历经了潮起潮落。当夏威夷群



岛、巴厘岛、红海的海滩上已经有各种肤色的人们在晒太阳、消费的时候，海南岛还在低着头处理上一轮烂尾楼留下的疮痍。

而今，作为国家战略，海南岛建设国际旅游岛的热情再次被烘托到最高温，房地产作为重中之重，也开始产生波澜，谁都知道波澜不惊是风景，但到处是教训的海南房地产能否成就这种风景，我们拭目以待。

轮回

1992年的春天，有一位老人在中国的南海边画了一个圈，神话般地崛起座座城，奇迹般地聚起座座金山。

海南作为最大的特区，建省4年后，也迎来了一个发展的狂潮。（加入当时国家给海南土地新政的内容）土地税收全部“特区”，瞬时打桩机的声音在海口和三亚蔓延，每年新增的房地产公司就有一万多家。

倒卖土地蔚然成风，一张不规范的土地合同历经数次倒数，便可以几十倍、数百倍的增值，击鼓传花成为最常见的游戏。

政策成为当时海岛所服用的唯一兴奋剂，在无数打桩机和点钞机的配合下，房地产吹起了大大的泡沫，而且这泡沫吹得越来越高，越来越大，而且还不断地有拼命朝里挤的人，但终于，到了





1993年，潮落了，政策的东风停了，国务院发布关于当前经济情况和加强宏观调控的意见，海南的房地产开始摇摆。

打桩机停止运转，银行斩断了对海南的资金输送，咣当一下，泡沫破了，那些原先装在泡沫里或者在泡沫的最外围、最底层的人，摔了一下，但只是受了轻伤，泡沫里那些最核心的人则因为泡沫破裂自身产生的冲击，受了伤。

1993年海口国贸路卖7000/平方米的房子，1998年是最低谷的时期，跌到了800元/平方米。

不过，更让人心疼的是海口三亚等地城市中心区那些裸露着钢筋和土方的建筑工地，人去楼空。坟头、水塘、工人落下的胶鞋、二锅头酒的瓶子……

时间像刻刀一样，悄无声息的将破损抹平，将裸露的建筑和谐，但毕竟，时间是柔和的，10年的烂尾楼占据着海南的地面空



间，椰岛的风散发着悲凉的味道。

2003年，国务院海南省政府下决心用行政手段处置烂尾楼，一个个桩柱、一根根钢筋在火药的威逼下坍塌，一声声巨响，炸开了海南楼市的新局面。

到了2006年，海南政府完成了处置积压房产的工作，海南房地产市场迎来了一轮期待已久的兴奋，这是海南房产市场的一个转折。在全国利好的大环境下，海口商品房销售面积也从2004年

起每年保持至少15%的增长。

2010年1月，又一声政策的春雷爆响，国际旅游岛和国家战略再次将“特殊”政策送到了海岛。

含苞待放的群花在政策的呼声中繁荣，曾经潜伏的开发商浮出水面，岛外的品牌开发商伸着脖子瞪着眼睛赶过来，各种机构、个人生怕落下这个热闹。

地产广告，各种论坛的横幅像魔弹一样袭击着来访者的眼球，甚至比公交站牌还要密集。

人们担心，海南岛是不是又一次被泡沫包裹？海南岛会不会再次因为政策的隐没和市场的热度而再次被灼伤？这种担心会不会又是多余的呢……

不管怎样，所有的担心都是因为一条，在北纬18度至20度，海南岛是中国唯一的后花园……

海南楼市 进入蛰伏期

这恐怕是山西煤老板和温州炒房团不愿意听到的消息，进入3月，海口大批楼盘推迟了开盘时间。

海口楼市“断档”

“最近经常接到销售同行的电话，问我们的楼盘什么时候开盘。”海南新世界花园度假村销售副总监蒙少虎说，“3期项目的具体开盘时间，还得看工程进度。”蒙少虎所说的3期项目，地处新埠岛，邻近市区，但由于交通不便，地势低洼，当地人至今仍把这里视为农村。

“在海口，新埠岛这样的岛屿资源是非常稀缺的，我们看好这里的发展前景。”蒙少虎暗示，如果不出意外，3期的价格应该高过小区内二手房均价。8年前，港资背景的新世界在这里开发的1期楼盘均价大概3000左右，到今年，这里的二手房已经翻了两番。

蒙少虎的同行，“天上人间”3期项目销售总监杨洪清，也没有对外公布开盘时间。杨洪清所在的海南佳元公司，早在20世纪90年代就在海口东部的南渡江边拿下了几十万平方米的土地，这里也是政府规划的城市东扩的主战场，但十多年来，在这块远离市中心的荒芜之

地，只有海南佳园一家开发商盖起了“绿色家园”、“天上人间”等屈指可数的几个楼盘。去年，海口市政府出台了南渡江两岸的规划方案后，这一地块逐步升温，吸引一些开发商陆续进入。

海南佳元公司在南渡江边苦等了十多年后，终于迎来市场的春天。“海景房太潮湿了，一般海口本地人，其实更喜欢住江边。”杨洪清表示，公司过去在南渡江地块开发的项目大都定位本地人群，“不过，3期项目，我们会走高端路线，希望也能吸引岛外的投资人购房。”在杨洪清看来，由于海口本地需求有限，只有撬开岛外市场，公司后续开盘的33万平方米的“天上人间”3期项目才有可能卖个好价钱。

其实，不仅仅是新世界、海南佳元等公司没有明确新动工项目的开盘时间，一些知名的开发商，如鲁能、优联、广物等开发商的新盘上市时间，较之预期，都有所推迟。更为典型的例子是，今年3月，位于海口湾的一个楼盘，开发商把年初就已经拿到手的预售证退回了政府，理由是现在还不具备开盘的条件。

会推迟到多久？杨洪清和广物地产副总经理蒲津等多名销售人士都表示，旗下项目可能会在6、7月开盘，且价格都会高于前期项目。



开发商心里也没谱

曾经为巨大存量房卖不动而苦恼的海口，在不到3个月里，新盘突然变得奇货可居，开发商集体推迟开盘，这种市场形势的反转，很大程度上与近期的政策巨变有关。

2009年年底，中央正式把海南国际旅游岛提升为国家战略之后，海南岛上的一切自然禀赋，海水、沙滩、阳光、空气，再一次面临市场价值重估，反应到房地产上，三亚的凤凰岛从年前的30000一度飙涨到80000，省会海口市的房价在过去不到3个月的时间里，房价涨了一倍，市区内几乎找不到10000以下的房子。这意味，当地普通劳动者一年不吃不喝拿全部工资，只够买上1平方米的房子。

价格涨幅之猛，甚至超过了开发商的预期。在今年1月到2月，房价翻番的这短时间，海口几乎无新盘上市，只有少量在售的尾盘，以至于有人戏称海南开发商集体踏空了这一波行情。

不过一些开发商并不认同这样的说法。“这样的涨幅并不理智，跟当前海南的经济基础、城市建设的步伐都是脱节的。”蒙少虎说，健康的房地产应该是稳步发展，涨得太快，作为开发商如果定价追也涨，一旦遇上后期房价又回调，剩下的项目定价，高了没人买；低了，对于前期高价购房者来说也不负责。

对于房价暴涨，政府的心态也颇为复杂。早在18年前，海南就经历过一次房地产泡沫破灭的惨痛经历，海南也为此付出了沉痛代价，不仅留下无数的烂尾楼，拖欠银行的数百亿资金，更重要的是，海南成为了投资者的梦魇。在随后的10年里，这个热带岛屿的两大支柱产业——旅游和房地产长期裹足不前，以GDP而论，海南的经济增速长期垫底，只有少数年份超越了西藏。

因为有上一次教训，对于海南国际旅游岛规划引发的房价暴涨，

政府这一次也断然出手，海南省建设厅1月15日宣布决定全面暂停土地出让和审批新土地开发项目，这种壮士断腕的做法，虽然在此后的一周内再度引发房价大涨，但进入2月之后，整个海南的楼市进入了一个相对平稳期，政府抑制土地市场投机的目标也基本实现。

一些拥有庞大土地储备的开发商，如广物和鲁能，均对政府的这一做法表示理解。广物海南公司副总经理蒲津认为，这一做法抑制了短期的土地市场投机行为，从长远看有利于海南楼市的平稳发展。

但更多的开发商不愿意看到“两个暂停”的政策长期化。“由于海南省税收主要来自旅游业和房地产，政府也不可能长时间暂停土地出让和新项目审批。”一位要求匿名的当地开发商说，3月底、4月初，“两个暂停”有可能解禁。

“天上人间”3期项目销售总监杨洪清也表示，“现在我们就是关心这两个暂停什么时候解禁了。如果这个政策不明朗，我们现在的楼盘就难以做到合理定价。”杨洪清的这种对于未来政策走势的“看不清”，代表了当前海南开发商的普遍困惑。

前述匿名开发商称，即便“两个暂停”短期内无法解禁，背负银行还款压力的开发商，仍会开盘。他表示，只要官方没有对此正式表态，他们仍然只能选择继续观望。