HAIKOU

# 商办月报 OFFICE MARKET BEATS

锦麟 JIN LIN COMMERCIAL

海南商用物业综合服务引领者 | 八月 2018

## 要闻简讯

**楼市政策高压持续，控涨抑价仍为核心基调**

↘ 8月17日，住房和城乡建设部约谈了海口、三亚、烟台、宜昌、扬州五市政府主要负责人，高度重视近一段时间部分城市房价出现过快上涨现象，要求加强预期管理和舆论引导，遏制房价上涨。

↘ 8月19日，海口市六项举措遏制房价上涨：
压实责任\不打折扣\源头管控
严管重罚\有效供给\加强宣传

据国家统计局7月楼市成交数据，环比70个大中城市中房价上涨的比例超9成，其中海南两城入选，三亚涨幅3.7%，领涨全国，海口涨幅2.3%，全国第五。

## 土地&产业政策

8月6日 海南省
《海南省建设用地出让控制指标(试行)》和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》

■ 实行最严格的节约用地制度，设定单位土地投资强度、产值、税收三大用地效益指标作为土地供应门槛。

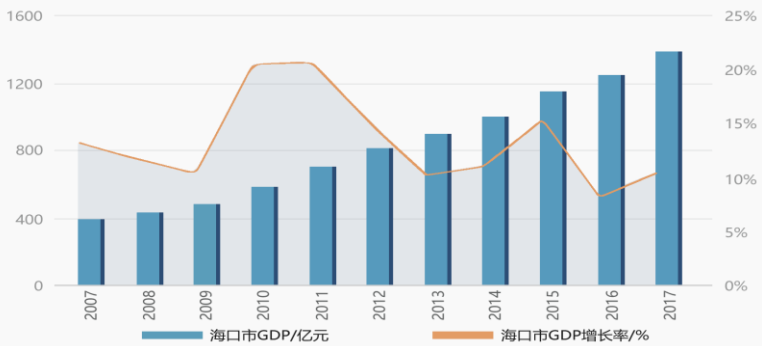
■ 建立了履约评价制和土地退出机制，倒逼企业提高土地开发利用效益。对税收、投资强度和产值不达到约定标准的，缴纳违约金；对税收达不到约定标准30%或者投入和产出达不到约定标准50%或者超期未竣工的，收回土地使用权。

■对房地产外产业的土地供应时设定“弹性年期”，旅游产业、会展业、医疗健康产业、低碳制造业、医药研发等产业，可延长至10年；国防科技工业军民融合项目，可延长至15年。

## 海口宏观数据

| | 201805 | 201806 | 201807 |
|---|---|---|---|
| CPI增长% | 1.6 | 1.6 | 1.9 |
| 固定资产投资增速% | -30.7 | -32.0 | -41.9 |
| 房地产投资增速% | 7.3 | -27.7 | -17.7 |
| 房屋销售面积% | -1.3 | 9.3 | 24.5 |

近十年GDP




备注：增长数据为同比增减；数据来源：海口市统计局、海口市工商局

## 楼市政策

8月24日 三亚市

### 关于规范新建商品房<商品房买卖合同>网签备案管理的通知

■ 从2018年9月1日起开始实行限时网签，即当月销售当月网签。每月1日至25日，开发商应向三亚市住房和城乡建设局房产信息中心提交当月销售房源网签备案资料，审核通过后，予以网签(25日至31日后销售的，可在下月申报)，严禁滞后网签。如未能在限期内按要求提交，不再受理办理。

限时

8月26日 海口市

### 关于加强商品房销售价格备案管理的通知

■ 要求具有预售房源、未售房源、现售房源、已售未备案房源的房地产开发企业，于9月28日前主动核实成本、调整价格、重新备案；且6个月内不得擅自调高备案价格，需要调整价格需提前20个工作日申请办理。备案后，开发商须在30个工作日内申请预售许可证。商品房销售价格未经备案的，市住建局不予核发商品房预售许可。

限价

8月28日 三亚市

### 关于进一步做好商品房价格备案管理的通知

■ 要求房产开发企业于2018年9月30日前向三亚市发展和改革委员会重新申报销售价格备案。为保持备案价格的相对稳定，要求凡具备预(现)售的商品房项目，经三亚市发展和改革委员会审核备案后，6个月内不得调高销售价格。6个月后需要调高销售价格备案的，应重新申报审核备案。实际销售价格超过备案价格的不予网签。

限价

**限建办公小户型**

■ 报建中项目：暂停审批300㎡以下小户型办公业态报建；
■ 已完成报建但未建设项目：要求最小分割单元不得低于300㎡；

**限购商业小户型**

■ 已批建设的项目：进行小户型商业销售时须一次性购买面积达到300㎡以上。

**规范商业设计**

■ 仅一条公共过道、且带卫生间户型的小户型，不予以审批。
■ 小户型商业应配备中庭等商场必备的配套元素。

【据锦麟商业研究院综合渠道消息】

海口政府酝酿已久，将对开发企业限制商办物业改类住宅产品建设及销售，或会通过设置最低分割单元面积、规范设计等方向，来控制商办用地变现销售，提升土地效益，倒逼企业加强产业运营。

## 销售市场

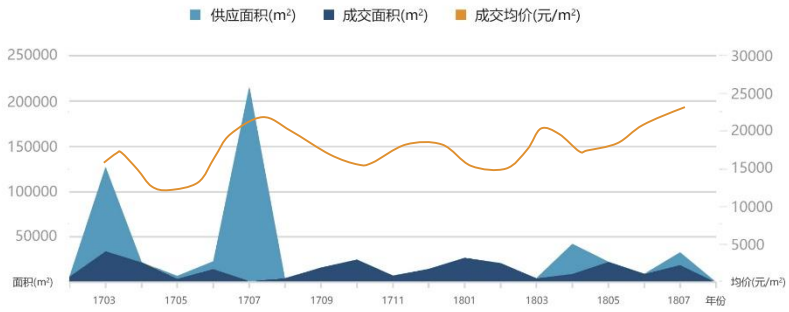
▶ 据房管局备案系统，整个八月海口商办写字楼无新增供应，各区域成交备案为零。

▶ 龙华和美兰区热度持续，市场对成熟的国贸、滨海大道商圈需求稳定，受市中心区域可供开发土地逐年减少、供应量与成交量双双放缓。美兰区因大量土地储备及国兴大道甲级写字楼的大量入市，转移大部分的市场供需。

### 写字楼一手散售案例精选

| 项目 | 互联网金融大厦 |
|---|---|
| 商圈 | 国兴大道 |
| 成交面积 | 1100m² |
| 成交均价 | 26000元/m² |

### 海口写字楼成交量价走势




### 海口写字楼区域成交量比重

数据来源：锦麟商业研究院收集整理

### 房企动态

**保利中央海岸涉违规宣传，被限制销售**

■ 8月12日，海口市住建局和工商局对保利中央海岸loft在销售过程中存在诱导性虚假宣传给予处罚，关闭该项目网签系统限制销售，并现场下达限期整改通知。

**海口中心举办行业交流会**

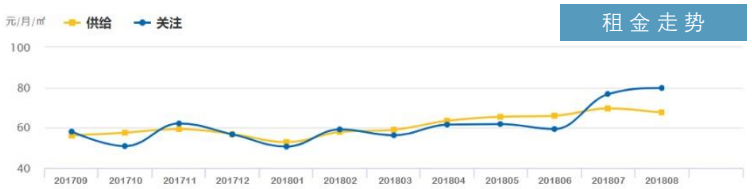
■ 8月29日，海口中心以“对话时局，今日中心”为主题，邀请海南地产菁英共同探讨海南自贸区（港）发展及自贸新格局下写字楼的发展之道。

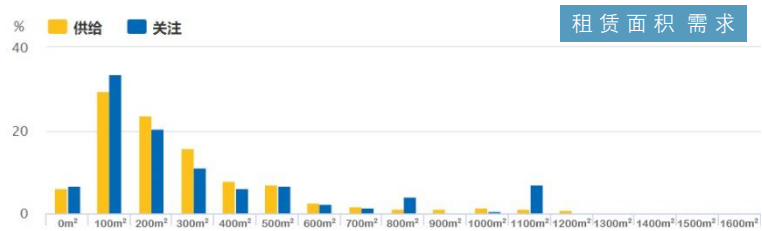
# 租赁市场

受海南建设自贸区利好的影响，整体租金走势平稳上扬，预计随着未来大体量甲级写字楼的入市，全市平均租金将进一步推高。

从近期市场需求关注曲线来看，相对高租金的办公场所关注度上扬，预示着企业承租能力正在增强，租户对写字楼的综合品质和物业管理水平越来越有辨识能力，甲级写字楼租赁市场正迎来更多机会。

从租赁面积需求关注来看，大面积段办公场所的关注度有上扬趋势，面对这一需求趋势，自持运营的商办写字楼物业相对于零散业权的物业，将更具市场竞争优势。预计随着政府百日大招商的推进，更多的国际国内大型企业、新兴产业在海口落地，对大面积段办公场所的需求将成为租赁市场的热点。






数据来源：锦麟商业研究院收集整理

## 部分租赁成交精选

| 产业分类 | 公司名称 | 办公楼宇 | 面积 m² | 类型 | 区域 |
|---|---|---|---|---|---|
| 金融业 | 平安银行信用卡海口分中心 | 国瑞大厦 | 850 | 搬迁 | 国兴 |
| 房地产服务 | 第一太平戴维斯 | 百方大厦 | 400 | 新设 | 滨海 |
| 金融业 | 太平人寿海南分公司 | 互联网金融大厦 | 5238 | 搬迁 | 国兴 |

# 月度时讯

### 百日大招商

8月15日，海南长隆投资有限公司在海口登记成立，将以国际标准建设、管理、运营项目，全力把海南长隆打造成高品质的世界滨海旅游目的地，推动海南打造国际旅游消费中心。

8月22日，国投融资租赁（海南）有限公司在海口注册成立，将在电力、交通、养老医疗、高端制造等行业开展融资租赁业务，全面支持海南经济发展。

### 行业动态

海南省质量管理公共服务平台发布入驻邀约。该服务平台由海南省质量协会、海南天择质量管理有限公司等联合发起，位于珠江广场、共5300平米，拥有独立办公室、开放式工位，共享的多功能会议室、路演大厅、以及健身区、休闲会客区、书吧咖啡吧等。

## MORE INFO

微信公众号　官方微博　官方网站

商业咨询 | 规划顾问 | 租售代理 | 运营推广

Business Cooperation

陈小姐 13322017722
HaiKou
+86 898 6856 4771
海口市国贸大道56号
北京大厦27E