



国元(香港)－房地产行业调研

海南市场调研

2010-08-10

国元证券(香港)研究部

电话: (852) 3769 6888

(86) 755-2151 9169

电邮: lijing@gyzq.com.hk

房价逐步回归理性

国元证券(香港)有限公司

www.gyzq.com.hk

海南市场调研

海南省房地产成交情况

我们在 2010 年 8 月 6 日至 7 日对海南省的 3 个在售楼盘进行了调研。调研海南的主要原因是其房地产业在全国具有特殊性 & 不可复制性。自从 09 年底我国公布《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》后，海南房地产迅速受到市场的青睐，短期内岛内商品房的成交量出现成倍增长，成交均价在今年 2 月份更是上升至 14087 元/m² 的高点。随着国家对房价调控政策的出台，以及海南省政府针对本地该情况于 1 月 15 日至 3 月底实行的“两个暂停”措施后，3 月开始全省商品房销售价量双双回落。

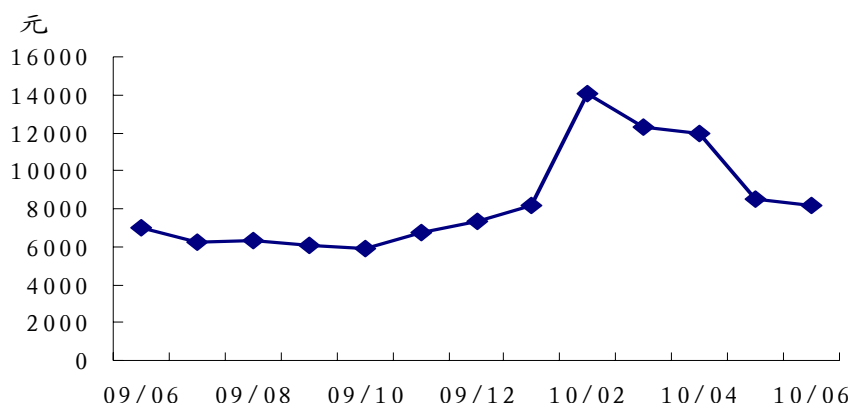
据统计，今年上半年海南省商品房成交面积为 427.7 万平米，同比增长了 81.6%；成交均价为 10359 元/m²，同比上涨约 70%。而 5、6 月份数据下滑明显，6 月成交面积为 23.53 万平米，环比下降 20.6%；成交均价也回落至 8208 元/m²，环比下降 3.24%。

根据我们的调研结果发现，海南近期成交量大幅回落主要原因是国家针对房价过快增长出台的一系列宏观调控使得市场的观望情绪浓厚，而其中岛内高价房成交尤为低迷，目前成交的多为中低价楼盘，由此导致成交均价也持续下滑。

海南因享有独特的、不可再生的自然环境资源与优势，其房地产业具有特殊性。当地房地产目前主要是外销，购房者的目的主要为度假与养老，是国内二次置业的主要选择地；从投资上看，海南地产投资者大多以长线投资为主，并非短期投机客。随着我国人民生活水平的提高，度假置业将具有巨大的潜力，基于海南岛资源的稀缺性与不可复制性，我们认为海南房地产依然具有长期的升值空间。

我们预计在下半年的时间里，岛内房地产成交量将延续低迷状态，房屋成交均价仍将稳步回落，等待成交量的放大后才是购买房地产股票的时机。

图表 1: 海南省成交均价情况



资料来源: 海南住建厅, 国元(香港)

调研行程

2010 年 8 月 6 日与 7 日，我们对与海南省陵水县与博鳌镇的在售楼盘进行了调研，调研的主要楼盘为雅居乐清水湾、博鳌宝莲城、卡森博鳌亚洲湾。

雅居乐清水湾

清水湾位于海南的陵水县英州镇，距离三亚市区和三亚机场不到 40 公里，只需 40 分钟车程；距离海口市约 200 公里。在 2011 年海南东环城际轻轨建成后，该项目到三亚的时间将缩短至在 15 分钟以内，到海口也仅需不到 1 小时，拥有便捷优越的地理位置。

雅居乐清水湾占地 1.5 万亩，总建筑面积 1 千万平米，拥有清水湾长约十二公里面向东南的海岸线，南北纵深最窄处为 1 公里，海水可见度达 11 米，被誉为“海南最令人期待的海岸线”。项目将分三期开发，规划建成拥有超六星级酒店、商业中心及低密度住宅等一系列配套完善的旅游地产项目，销售对象为全球的度假人士。首期开发的面积由 70~800 平方米不等，洋房带装修均价为 8000 元/m²，别墅约为 18000 元/m²，目前已售罄。二期已于今年 6 月中旬开盘，泰式别墅与欧式别墅的均价分别为 55000 元/m²与 40000 元/m²，扣除折扣与赠送面积后，实际均价分别为 27500 元/m²与 24360 元/m²。

作为总投资 200 亿、海南省“十一·五”重点工程项目，雅居乐清水湾受到业内及投资者更多的关注。短期内市场低迷对该项目也会造成影响，但清水湾独特的地理位置优势对其价格有一定的支撑，并且该项目主打二次置业的高端客户，所以预计价格并不会出现大幅下滑。

图表 2：雅居乐清水湾项目



资料来源：国元（香港）

博鰲宝莲城

博鰲·宝莲城由上海宝莲投资（集团）有限公司和中国宝钢经营开发总公司共同出资成立的海南宝莲城（博鰲）实业有限公司开发建设。

博鰲隶属海南省琼海市，地处南海东部海岸，万泉河入海口，总面积 86 平方公里，开发区总面积 10 平方公里。博鰲宝莲城位于琼海市东部，万泉河与南海交汇处，占地面积约为 1600 亩，总建筑面积约为 60 万平方米，容积率 0.56。该项目规划的内容包括国际标准的健康保健中心、近 2 万平方米商业街区、超五星级酒店、2 万平米国际会议中心、20 万平方米人工内湖及 18 座养生岛等，是岛稀有的以结合中西顶级养生为主题的地产项目。

宝莲城于 09 年下半年开盘，目前已基本全部售罄，均价约为 20000-25000 元/㎡。但由于配套尚不完善，目前空置率较高。未来两年轻轨与博鰲机场完工后，预计该项目仍有升值空间。

图表 3：博鰲宝莲城项目



资料来源：国元（香港）

博鳌亚洲湾

博鳌·亚洲湾由卡森国际开发，位于琼海市博鳌镇万泉河口海滨度假区，与博鳌宝莲城相邻，距离海口市 105 公里、三亚市 180 公里。预计今年年底海南东环轻轨建成通车后，琼海至海口或三亚的车程缩短至 40 分钟左右，且博鳌机场建设在即，未来交通将更为方便。

项目拥有长达 900 米海岸线的一线海景稀缺资源，占地面积 885 亩，建筑面积 60 万平方米，计划分 5 年开发。项目引入“六居六岛”的总体规划与设计理念，将东南亚建筑文化与博鳌的自然资源结合，计划建成由一线海景别墅、“六岛”小院别墅及 6 栋“波浪型”近百米高层海景度假公寓三大类产品组成的社区，并且还规划有 1 个五星级海景酒店、6 个岛屿主题会所和海景养生会所。

该项目首期推出 200 套房源，7 月初预定数量已达到约 150 套，均价约为 30000 元/㎡。7 月底获得了预售许可证，预计预售收入将达 5-6 亿元。由于该楼盘的目标客户在江浙一带，凭借卡森在当地的品牌及市场优势，预计销售情况将较为乐观。该项目现推出的均为联排别墅，据卡森介绍，下半年还将推出高层酒店式公寓，均价为 20000-25000 元/㎡。与宝莲城相似，项目虽然销售情况良好，但空置率预计会较高，随着周边配套设置的完善以及未来两年轻轨与机场的建成，预计价格仍具备上涨的潜力。

图表 4: 博鳌亚洲湾项目



资料来源：国元（香港）

投资评级定义和免责条款

投资评级:

买 入	预期股价在未来 12 个月上升 15%以上
中 性	预期股价在未来 12 个月上升或下跌 15%以内
卖 出	预期股价在未来 12 个月下跌 15%以上

免责声明:

此刊物只供阁下参考,在任何地区或任何情况下皆不可作为或被视为证券出售要约或证券、期货及其它投资产品买卖的邀请。此刊物所提及的证券、期货及其它投资产品可能在某些地区不能买入、出售或交易。此刊物所载的资料由国元证券(香港)有限公司及/或国元期货(香港)有限公司(下称“国元(香港)”)编写,所载资料的来源皆被国元(香港)认为可靠及准确。此刊物所载的见解、分析、预测、推断和预期都是以这些可靠数据为基础,只是表达观点,国元(香港)或任何个人对其准确性或完整性不作任何担保。此刊物所载的资料(除另有说明)、意见及推测反映国元(香港)于最初发此刊物日期当日的判断,可随时更改。国元(香港)、其母公司、其附属公司及/或其关连公司对投资者因使用此刊物的材料而招致直接或间接的损失概不负任何责任。

负责撰写分析之分析员(一人或多人)就本刊物确认:

- (1) 分析报告内所提出的一切意见准确地反映了分析员本人对报告所涉及的任何证券或发行人的个人意见;及
- (2) 分析员过去、现在及将来所收取之报酬之任何部份与其在本刊物内发表的具体建议及意见没有直接或间接的关连。

此刊物内所提及的任何投资皆可能涉及相当大的风险,若干投资可能不易变卖,而且也不适合所有的投资者。此刊物中所提及的投资的价值或从中获得的收入可能会受汇率及其它因素影响而波动。过去的表现不能代表未来的业绩。此刊物并没有把任何人的投资目标、财务状况或特殊需求一并考虑。投资者入市买卖前不应单靠此刊物而作出投资决定,投资者务请运用个人独立思考能力,慎密从事。投资者在进行任何以此刊物的建议为依据的投资行动之前,应先咨询专业意见。

国元(香港)、其母公司、其附属公司及/或其关连公司以及它们的高级职员、董事、员工(包括参与准备或发行此刊物的人)可能

- (1) 随时与此刊物所提到的任何公司建立或保持顾问、投资银行、或证券服务关系;及
- (2) 已经向此刊物所提到的公司提供了大量的建议或投资服务。

国元(香港)、其母公司、其附属公司及/或其关连公司的一位或多位董事、高级职员及/或员工可能担任此刊物所提到的证券发行公司的董事。此刊物对于收件人来说属机密文件。此刊物绝无让居住在法律或政策不允许该报告流通或发行的地方的人阅读之意图。

未经国元(香港)事先授权,任何人不得因任何目的复制、发出或发表此刊物。国元(香港)保留一切追究权利。

规范性披露

- 分析员的过去、现在及将来所收取之报酬之任何部份与其在此报告内发表具体建议及意见没有直接关联。
- 国元证券(香港)有限公司、国元期货(香港)有限公司及其每一间在香港从事投资银行、自营证券交易或代理证券经纪业务的集团公司,并无对在此刊物所评论的上市公司持有需作出披露的财务权益、跟此刊物内所评论的任何上市公司在过去 12 个月内并无就投资银行服务收取任何补偿或委托、并无雇员或其有关联的个人担任此刊物内所评论的任何上市公司的高级人员及没有为此刊物所评论的任何上市公司的证券进行庄家活动。

国元证券(香港)有限公司

香港中环德辅道中 189 号李宝椿大厦 18 楼

电 话: (852) 3769 6888

传 真: (852) 3769 6999

服务热线: 400-888-1313

公司网址: <http://www.gyzq.com.hk>

请务必阅读正文之后的免责条款部分