

在海南,除海口外,其他市县岛外购房比例均超过50%,部分市县甚至超过90%,每当“候鸟”群体飞走时,海南很多小区就变成了空置的“鬼屋”

谁制造了海南楼市“万家灯火”?

□本报记者 吴雪君

岛外人购房已成为海南全省商品房销售的主力,部分市县岛外购房比例均超过50%,有的甚至超过90%——这是日前在海南省五届人大常委会第二十三次会议上公布的消息。会上,一份房地产业发展情况报告显示,海南省城镇居民购房能力相对较弱,商品房销售对象以岛外居民为主,除海口本地刚需较为旺盛,岛内居民购房比例超过50%以外,其他市县岛外购房比例均超过50%,部分市县甚至超过90%。

记者调查发现,部分市县商品住宅中的90%以上卖给了外地人,这些人多为“候鸟人群”,也不乏投资者,每年入住时间都特别短,这样一些房屋空置率非常高。业内人士指出,这不但会造成房产资源浪费严重,公共设施与服务闲置,还会引发一系列社会问题,特别是在国家大力推行房地产业去库存化的背景下,这种现象应当引起有关部门的警惕,房子卖出去了但是没人住,这只是库存搬家,不是真正意义上的去库存。

**大多岛外业主每年仅住1次
空置率现象凸显**

三亚金陵海景花园是一座千人小区,来自江西的陈先生是一名小商铺老板,2009年在小区附近租了一间铺面,生意多来自小区业主的光顾。“每到这个时候生意最难做。”陈先生皱起了眉头。由于小区很多业主在今4月后相继离开三亚,小店顿时冷清了许多。“三亚旅游业有淡旺季,房地产业也有淡旺季。每年4月至9月,三亚楼市便迎来淡季,这一时段也是不少小区商品住房空置的高峰期。”

走访中,记者在该小区内看到,尽管已近11月,可往来人流车辆并不多,偌大的小区显得十分安静。“现在相对好多了,进入淡季入住率不到20%。”该小区物业公司有一位安保人员告诉记者,金陵海景花园有近千套商品住房,业主多来自岛外,在此购房的大多只为休闲度假,而非居家常住。

作为我国最南端的热带滨海旅游城市,也是国内最热门的旅游度假目的地之一,每年冬季从全国各地来海南休闲、养生、养老、过冬的“候鸟人群”逐年增长,平均每年约有45万人。

数据显示,仅2016年上半年,海南省房地产开发投资809.55亿元,同比增长10.1%;全省商品房销售面积759.06万平方米,同比增长64.3%;商品房销售均价10088元/平方米。

“凭借着良好的自然资源,很多开发商在拿地的时候,就把目标客户定位为外地购房者,海南住宅高空置率成为一种必然。”一份基于近300个房地产项目入住情况的调查显示,海南三亚每年淡季平均空置率为84.75%,即使在海南旅游度假旺季的春节期间,平均空置率也达62.99%。“国外的研究表明,空置率在10%以上,就说明商品房空置率严重,三亚高达百分之八九十的空置率相当惊人。”海南省政协委员王毅武说。

一位来自山西的住户告诉记者,每到这个季节入住的人极少,大多岛外业主每年仅住1次,难得见到亮灯的住户,走在小区内都要用手机照明。

事实上,在三亚大东海和海坡两个海景资源稀缺片区的住宅小区,空置率问题则更为严重。调查显示,三亚的高档房屋空置率极高,如“凤凰水城”的洋房和别墅空置率均在95%以上,“半山半岛”空置率也达90%以上。

除了三亚,在海口、文昌、琼海等海南沿海市县,高空置率问题也较为突出,很多高空置率的小区一到晚上就黑灯瞎火,被人们戏称



外向型和投资性成高空置率的
背后“推手”
不言而喻,国际旅游岛推了海南商品房

空置率一把。

海南国际旅游岛获批后,岛外客户蜂拥而至抢购海南房产。不说海口、文昌、三亚这些热门市县,仅10多万人,国家级贫困县的保亭也在短短的两年内连续开发数个20多万平方米的住宅小区,被岛外客户抢购一空。

“随着商品房市场的火热以及国家对房价项目的调控升级,越来越多的房地产开发商把热情放在旅游地产项目。”在海南南宝享房房地产有限公司一位温姓项目负责人的记忆中,那几年,海南旅游地产的投资持续升温,五指山、乐东这些过去无人问津的市县,几乎遍布了地产商的身影。有关资料显示,包括万科、恒大、中弘、富力、碧桂园、华侨城等在内的前100名房企中,至少有三分之一介入了海南旅游地产领域。

与此同时,国务院发布的《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》明确提出,到2015年将旅游产业初步建设成为国民经济战略性支柱产业,开发商更从中发现了重要商机。

“如此大规模的开发已超出本地居民住房刚性需求,自然会导致高空置率的出现。”该负责人坦言,海南房地产市场投资之风盛行,不仅改变着房地产本身作为保障民生的居住功能,加之岛外市场为主的资源导向型房地产开发带来的高房价,更挤压了海南常住型本岛居民的住房需求。

“当初在海南买房投资是想着这么好的自然资源每年一定不愁出租,但没想到二手

房交易与租金收益并没有预期想的那么好,而且海南遍布的酒店也压缩了出租市场的空间。”一位省外投资者说。目前他与许多海南购房投资者不得不面对这种投资尴尬,但他们宁愿空着也不出租。

做好配套建设,解决房屋空置

“房屋空置率太高,不但资源严重浪费,造成公共设施与服务闲置,而且还会引发一系列社会问题。例如,过高的空置率会挤压本地居民的住房需求,引发新的社会公共服务不公,大量空置房的存在不利于海南国际旅游岛的全面、可持续发展。”王毅武认为,高空置率说明房子刚性需求不强,在海南房地产市场形势好的时候,他们都会把房子攥在手中,对房地产市场的影响不会明显;但房地产市场一旦发生实质性的变化,这些房源就有可能在同一时间集中涌向市场,影响海南房地产市场持续健康稳定发展。

尽管建议开征房屋空置税,用经济手段逐步消除海南现有的大量空置房是“老调重弹”,但采访中,王毅武仍强调这是解决高空置率难题的一个可行方向,有关部门应当积极探索、完善与此相关的政策法规。

与此同时,有不少业内人士指出,在当前国家大力推行房地产业去库存化的背景下,这种现象应当引起有关部门的警惕,房子卖出去了但是没人住,这只是库存搬家,不是真正意义上的去库存。

全联房地产商会创会会长聂梅生表示,如今政府提倡租售并举,确实满足了居住使用的需求,这种去库存方式是良性健康的。但去库存确实把房子卖光了,但大多是投资客,很多房子没人去住,那就是恶性去库存,只是房子从开发商手里转移到投资客手中,只是让库存搬了一次家。

他表示,地方政府在去库存时应对这一现象进行重点关注,同时做好配套建设问题,采取有效模式和措施,解决由于“候鸟”人群及投资客引发的房屋空置难题,同时警惕其对楼市未来发展的风险因素。

2016上市公司法律风险指数发布

本报讯(记者王群)债务诉讼急剧增加、493名高管被追责,为2011年110次的近五倍,房地产业成为法律风险上升幅度最大的行业……日前发布的《2016上市公司法律风险指数报告》显示,由于经济下行带来的企业经营困难、资金紧张、违约现象普遍,近5年来,我国上市公司面临来自于诉讼方面的法律风险逐年增加,这在2015年表现得尤为突出。

由法制日报社和中国政法大学企业法务管理研究中心联合发布的此次报告,通过对2015年2747家上市公司的法律风险指数进行测评发现,2015年上市公司法律风险指数为25.806,比2014年的25.288上涨了20.4%,上升幅度较为明显。总体而言,2015年中国上市公司面临着更为严峻而复杂的经营环境,最为突出的是因债务问题产生的诉讼数量急剧增加,直接反映为上市公司诉讼次数和涉案资产指标的增长。

从诉讼的行业分布来看,金融业是披露诉讼数量和涉案资产最为集中的行业,金融行业的诉讼案件数量占上市公司诉讼次数总数量的87.9%,涉案资产占上市公司涉案总资产的23.9%。与2014年相比,2015年房地产业是法律风险上升幅度最大的行业,法律风险排名由2014年的第33名上升为第4名。中国上市公司法律风险指数报告自2008年以来,每年发布一次,今年是第九次。

镇海炼化自动化分析更快更可靠

本报讯(记者孙喜保)日前,中石化第一台应用于水中油含量测定的自动分析仪落户镇海炼化。这是镇海炼化攻关团队和生产厂家集体智慧的结晶。仪器集成了水中油样品测定过程中的萃取剂添加、样品萃取、分离、废液排放、数据处理等分析步骤,全过程密闭运行,不仅解放了操作工的双手,还减少了试剂对人体的伤害。硫氮测定仪过去没有自动进样装置,分析人员要用超细针筒把2微升的样品缓慢注射到分析仪内,还要控制注入的速度保证其发生一定反应。现在,分析人员只需把样品的小瓶放好,就可以转身忙其他工作,样品会批量自动进入分析仪。

此外,通过拓宽仪器应用范围,提高在线分析仪投用率,镇海炼化自动化分析水平越来越高。近3年来共更新零购142台自动化分析仪器,其中51台创新了方法和技术。

大漠高空养路人

本报讯(记者刘静 通讯员唐者 赵添)屈瑞红,呼铁局包头供电段“80后”工长,2011年退伍入路,作为“门外汉”,他凭着一股闯劲,在大漠深处苦练硬功,逐渐练就一身“硬功夫”,成为供电工区领头羊,并荣获全国铁路“火车头奖章”。

响沙湾接触网工区承担着包西线路牵引供电设备及电力设备的运营、检修任务。为了提高维修作业效率,屈瑞红先后制定“接触网五步作业法”“接触网故障快速抢修恢复法”,培养出3名经验丰富的年轻工班长,8名青工成为技术骨干,4名职工获得局级技术比武名次。2015年4月鄂尔多斯站进行施工改造,在网电更新强度大、任务重、周期长、环境差等考验面前,他带领职工日夜忙碌在现场,创造了全段“三个之最”,用心血和汗水为草原铁路实现“动车梦”提供动力保障。

车辆检修工标准化作业大检阅

本报讯(记者邹明强 通讯员黄波)“减压140 kpa,三次制动缓解,制动缸活塞行程相差小于10mm……正常。”10月18日,武汉铁路局江岸车辆段检修大库内,程龙辉凭娴熟准确的操作,提前14分钟完成整个标准作业过程,夺得铁路车辆系统货车检修职业技能竞赛现车制动检修项目的冠军。

全国铁路车辆系统货车检修职业技能竞赛于今年8月份启动,在铁路总公司18个铁路局(公司)4万名车辆检修工中进行检修技术标准化作业大练兵,经过层层预赛评选,159名检修工进入车辆钳工等4个工种和车钩检修等9个项目的理论考试和实操技能决赛,一直以来,武铁江岸车辆段坚持用作业指导书对标各个检修工种的作业,标准化建设一直走在前列,赢得了此次活动的主办权。

酷开发布新款游戏电视

本报讯 10月18日晚,酷开全新品牌和产品发布会在北京举行。发布会上,酷开作为互联网电视品牌,以年轻人为目标的品牌定位。发布会上,酷开带来了全新的硬件产品——新款游戏电视“超级闪电侠”N系列2代,以及VR一体机“随意门”。

酷开董事长王志国发表演讲时表示,酷开已经发展成为以酷开操作系统为核心,拥有1865万用户、166家重点内容合作伙伴、酷开大数据的客厅娱乐平台运营商。面对互联网电视行业的激烈竞争,酷开提出了“智能互联生活创享家”的品牌定位,目的是要为用户打造神奇、自由、快乐的体验。(东升)

“两净”产品线上市场强劲增长

本报讯 近两年,空气净化器和净水器作为绿色消费的代表性产品,市场需求急剧增加,不仅成为新的消费热点,而且成为改善供给结构、加强质量品牌建设的重点产品领域。在10月18日由工信部赛迪研究院、中国电子报社等在北京共同举办的2016中国空气净化器净水器行业峰会上,发布的数据显示,空气净化器和净水器经历了从高速增长到逐步回归理性的过程。2016年空气净化器市场明显回暖。中怡康预计,零售量、零售额将达到588万台、140亿元,同比增长分别达到14.2%和19.3%。净水设备市场表现依然抢眼。2016年净水设备零售额将达到285亿元,同比增长24.7%。

线上市场的强劲增长成为两净行业成长的动力源。市场数据显示,2015年线上空气净化器零售量在整体市场中的占比为53%,预计2016年将超过60%,零售额占比将达到46%。在渗透率持续走高的同时,线上市场仍保持高速增长势头,预计未来3年线上零售量和零售额将分别呈现27%和37%的年均复合增长率。净水市场的线上增幅有所放缓,但影响力持续加强,线上市场渗透率稳步提升。(金亮)

企务公开是企业民主管理的重要内容,在深化民主建设、构建和谐企业中具有独特作用。国网河南省电力公司检修公司年初通过实施“线上线下双回路企务管理”新机制,在企务公开民主管理、发展和谐劳动关系、构建和谐企业、促进人与企业共赢方面起到了良好的效果。

国网河南省电力公司检修公司负责全省500千伏及以上主变电网运行维护工作,线路总长度8298公里。“公司始终把打造阳光企务作为深化民主、促进和谐、推动发展的一项全局性工作,为深化企务公开、民主管理工作,公司适时推出了‘线上线下双回路管理’新机制。”公司党委副书记、副总经理李大鹏说。

该公司利用“互联网+”技术构建企务公开线上电子平台,建立集核查、审批、发布、实

“线上线下双回路管理”促和谐发展

检查求真、审批求严、发布求效、反馈求实四个环节,实现线上流程塑造。关于线下运行,该公通过完善方案、体系和管理,深化运行机制。坚持定向、群众、舆论监督“三位一体”。

今年8月,公司对60名职工座谈记录、200份调查问卷的评议情况梳理分析,职工群众企务公开满意率达95.6%,较去年同期提高了32个百分点。“公司通过实施线上线下双回路企务管理新机制,使保障职工合法权益、深化企业和谐建设、助力公司民主决策、促进年度重点、推动企业科学发展等方面工作得到了很大提升。”公司总经理吴加新说。(赵作建 盛进)



南京打造特色文创小镇 带动当地乡村产业升级

近日,江苏南京江宁区秣陵街道的特色文创小镇的蜜时甜品铺、飨食餐厅和圃舍民宿等开始试运营。据悉,该特色文创小镇是长三角地区首个特色文创小镇。率先启动的苏家村项目,借助苏家村原有60多栋农房和林地进行整体开发,统一设计、建设、运营,打造一个以特色民宿体验为核心,集乡村文创、田园活动、自然教育为一体的新乡村生活示范区。

视觉中国 供图