

## 海岛地产 策源在海之南

## 海之南

## 寸金寸土热带海岸蓬勃兴起

海南是我国唯一的热带海岛省份，也是南向面积最广的省份，终年气候宜人。同时，从地理地貌上来讲，海南是中国1.8万平方公里海岸线上，为数不多的山海相接的省份，中国大部分滨海区域是陆海相接，适合搞水产养殖却不适合搞旅游。另



外，由于海南没有污染工业，并且森林覆盖率超过50%，海南的空气、海水质量一流，是知名的旅游度假胜地；从投资角度看，滨海资源不可再生，热带滨海土地资源更为稀缺，而且随着海南逐步向世界敞开胸怀，海南的价值来自世界，未来增值潜力不容忽视。

## 海岛地产

## 地产行业的未来选择

地产行业经过多年的发展，目前正经历着前所未有的考验。然而，在市场普遍低迷的形式下，三亚、海口、大连、烟台、青岛、日照等地的滨海地产项目，却呈现出不俗的销售业绩，与此



同时，越来越多的地产企业开始加盟海岛地产开发。

地产行业这一变局，主要是中国地产发展趋势所铸就。从发达国家来看，当国家发达城市人均GDP在3000美元以上时，旅游地产开发将成为地产行业主流方向，海岛地产又是旅游地产的主体之一，美国、加拿大、荷兰等已经很好的证明。中国地产已经经历17年的发展历程，市场越来越细分，针对的客群也在细分，鉴于目前传统地产市场的销售压力，许多地产集团毅然选择了海岛地产开发作为未来战略的重要组成部分。

## 海岛地产

## 财富阶层的追求

改革开放30年，在中国经济迅速发展的同时，产生了一批数量众多的财富阶层，据国际著名房地产顾问集团——莱坊国际房地产顾问（Knight Frank）和花旗私人银行（Citigroup Private Bank）公布的报告显示，2008年中国百万富翁的数量较2007年增长14%，达到37.3万人。

这批财富人士，一方面，对其财富

有着保值增值的要求。另一方面，随着财富的积累，这类人群的生活方式发生了变化，对生活品质的要求越来越高，表现在市场上，就是游艇经济的兴起、各种奢侈品的供不应求。表现在生活理念上，开始注重养生，注意向精神层面回归。最早房子可能只需满足居住的要求，后来房子要彰显主人的身份、地位等，再到房子是实现“本我”的工具。在目前的地产形势下，海岛地产无疑成为继“别墅”产品之后，既能满足他们的投资升值需求，又能满足他们休闲度假需求，同时也符合其新生活理念的最好产品。

## 海岛地产

## 海洋旅游蓬勃发展的必然结果

近20年来，海洋旅游迅猛发展，除了跟经济发展的原因外，还跟人类的本性有关。

从人类的发展史来看，探索未知领域、享受娱乐是人类本性的表现，而旅游探索、享受的主要形式之一，海洋旅游则是人类旅游意义的最彻底伸张，因为目前地球上最大的未知领域之一就是海洋，同时由于海洋旅游带给人的水生性体验、全球性体验、运动体验、和多样性体验，能够极大的娱乐身心、启迪智慧。因此从古至今，人们对海洋的向往成为藏在内心的一种渴望，不是有钱才能去海洋，而是对海洋的渴望因为有钱而得以实现，大工业时代后经济的发展、交通的迅捷更帮助了人们去实现这一渴望。海洋旅游业的繁荣，必然带动基础设施及相关产业的发展，海岛地产的崛起也就是题中之义了。



## 收藏海岛地产

## 盛世典藏海岛地产

所谓“乱世黄金，盛世收藏”，随着中国经济的快速发展，中国新兴的财富阶层不仅仅收藏艺术品，而且开始收藏顶级豪宅。从名车、名酒、游艇再到顶级豪宅的收藏，所反映的就是一种从物质占有转向追求文化附加值的价值观的流变，即当历史人文、自然生态景观的价值由财富所有者的置业行为而得以延续，这一行为本身即达成了文化与财富的价值传承。

与艺术品一样，稀缺性也是豪宅收藏时必须注意的物质属性，而土地的不可再生性就决定了一座建筑无法复制。传统地产时期，北京皇城周边、颐和园、美国曼哈顿周边的豪宅，都因为土地的稀缺而成为众多富豪争相收藏的对象。

进入海地产时代后，优质的海域资源又成为财富阶层瞩目的目标。

中国虽然有18000公里漫长海岸线，但是适合度假、旅游的优质海域非常稀缺，热带海就更为罕见，在13亿人口的中国，据说人均热带海域占有量以厘米



计算。可想而知，在中国唯一拥有热带海域的海南，众所周知的世界度假中心，独享属于自己的那片热带海岸线，那是一种怎样的奢华天穹？

## 海岛地产收藏的五大标准

## 奢华景致

有人说，21世纪最奢华的不是黄金、钻石，而是生态。诚然，在森林面积日益萎缩，海洋不断被污染的今天，一片葱郁的热带海岸景致，无疑是最大的是奢侈。也成为藏品建筑的一大标准。海岛地产时代，不论是卡萨布兰卡、曼纳还是坎昆、巴厘岛、夏威夷，有着原生态海洋景致的豪宅一定被当地最著名的富豪珍藏。比如旧金山的黄金海岸豪宅——如果没有8000万美元存款你甚至都不能一看。而它的邻居都在“亿万富翁”榜上有名，包括盖茨家族等。

## 名家之作

无论是齐白石、徐悲鸿还是新时代的王广义、张晓刚，大师之作始终是艺术品市场上不折不扣的风向标。建筑市场也不缺乏名家之作，就象赖特的“流水别墅”，知名建筑大师、设计大师、园林景观大师，用各自的理解，在空间、材质、景致等方面均可突破常规，在之后的顶级生活方式扮演着先知角色，并成为建筑收藏的一大亮点。

## 文化氛围

整个项目的文化氛围与精神内涵，也是财富阶层最为看重的。一种不张扬、内敛的奢华，一种少数人享有的尊贵、优雅、健康、舒适唯美的格调，也是藏品建筑的精神标签。就像每一件艺术品都有其背后的文化故事贯穿其中，这也是人们喜爱并珍视他们的精神动力。海南与巴厘岛、夏威夷相比，自然景观丝毫不差，差的就是人文环境，差的就是建筑没有体现出本土文化特色。

## 足够便利

是否有好的交通，是否有完善的配套，是藏品建筑的一大标准，而这个标准在海岛地产时代尤为重要，因为旅游度假类的海岛地产项目，对交通和配套的要



求，远比城市豪宅高。

## 新型服务

为了让建筑与艺术品相得益彰，因此就会有建筑与艺术品一起拍卖的案例。香港苏富比就曾举办过将房产连同里面的艺术品一起拍卖的专场。艺术品可以为建筑增色这点无疑。同样，细腻周到的物业管理也是豪宅收藏增色、保值的重要砝码。

健康住宅  
不仅仅只是概念

房子不隔音、通风和采光不好、高层建筑过于封闭……这样的居住环境会影响居住者的身体和精神健康。严重的会造成注意力不集中、抑郁、嗜睡、疲劳、头痛，易感冒等不良反应。为此，中国建筑技术研究院、疾病预防控制中心、中国环境监测站等单位，连续4年进行了住宅健康方面的要素和技术研究，推出了《健康住宅建设技术要点》等研究成果，并在实践经验的基础上，通过对已验收的健康住宅示范工程业主入住的体验调查。

国家住宅工程中心顾启浩等专家解释，《健康住宅建设技术要点》里面包括了三方面内容：首先是健康住宅评估体系，明确哪些因素会影响人体健康；其次是健康住宅技术体系，利用新技术，保证健康住宅的实施和现代指标的落实；第三是健康住宅的建筑体系，就是说通过健康住宅应用技术加以集成和整合，形成健康住宅，

并以最少的造价提供优良健康品质的住宅。

针对健康住宅的评估指标，专家们指出人居环境的健康性主要指室内、室外影响健康的因素，在室外环境中强调有充足的阳光、自然风、水源的植被保护，避免噪音污染的危害，并有防火救灾、增进人际交往、民情风俗的条件，尊老爱幼、实施无障碍的原则。在室内要强调居住空间的最低面积标准，居住的私密性。对住宅内的空气质量，装饰材料的无害化等都有相应的控制指标。其次是要讲究对自然的亲和，即在建设时尽可能保护和合理利用自然条件，如地形地貌、树林植被、水源河流，扩大人与自然之间的关系，让人真实感到大自然的馈赠。再就是强调住区的环境保护和健康环境的保护这两个方面，这包括居住区的废物处理、环境卫生，还包括医疗保健系统、家政服务系统、公共健身设施、社区老人活动场所的建设。

