

岛外地产巨头重兵南下 豪赌海南国际化

海口玉沙村地块以9亿多元起始报价，最终花落谁家大家众说纷纭，莫衷一是。但有一点可以肯定的是，这一优质土地又将成岛外地产巨头的奶酪，因为本土开发商基本上沦为看客。最近十年，岛外地产巨头纷纷进驻海南开发，成为海南房地产最吸引眼球的事件之一。他们一系列大面积、大手笔的运作，是看好海南国际化的发展前景。

岛外巨头圈地超过300平方公里

一串令人目眩的数据：中远集团122平方公里、骏豪集团82.19平方公里、中信泰富38.43平方公里、中粮集团22.73平方公里、香港盈科17.02平方公里、雅居乐13平方公里、上海家化9.14平方公里、天津优联8.7平方公里、保利集团8.84平方公里、富力集团5平方公里等，超过20家大型集团在海南圈地累计在300平方公里以上，相当10个澳门的陆地面积，比全球10个小国家的国土面积还大。

当然，这些巨头在海南跑马圈地，较多的还属于土地一级开发或代表政府对旅游度假区进行规划、征地、招商、建设，真正自己开发与建设还是少部分。

所谓一级土地开发，是指在土地出让前，对土地进行整理投资开发的过程。具体来说，这些地产巨头必须先提出概念性规划，再投入巨资对区域内的土地进行征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，以达到土地出让或招商引资的条件。强大的资金实力与见多识广的规划能力成为地产巨头的招牌。目前海南正在运作的大型度假项目中，前期需投入的资金大多在10亿元以上，多则百亿，这也是海南的大型旅游度假区必须借助大财团进行运作的客观现实之一。

海南邀请地产巨头进行土地一级开发或规划建设，就是要利用他们的资金、经验以及资源整合能力，提高土地的利用价值。而大企业进入、大项目带动也是海南省“十一五”的发展战略，围绕大企业、大项目进行招商，是海南加快旅游要素国际化改造步伐，不断提高海南国际化水平的必由之路。

国际化从三亚点线到海南板块

这些地产巨头进驻海南开发，动力是什么？的确，海南具备的自然资源独一无二。



二、成为吸引大企业投资的必要条件，但如果仅仅只有这些，或许云南、广西、西藏都会如此。如果说海南的旅游地产得到全国人民的认可可是靠一流的自然资源、生态环境和独特的地理位置，但如果要得到全球精英人士的认可，还得有更深层次的内容。

海口新城水岸公司副总经理倪侃和思祥地产销售总监宁波不约而同地认为：海南的下一轮发展动力将是国际化。

2008年4月，国务院批复海南设立“海南国际旅游岛”，志在把海南建设成为中国最大的海洋旅游中心、最大的海上旅游运动基地、世界一流的海洋旅游休闲度假胜地，成为中外游客向往的购物天堂、

度假天堂，这是政府首次正式将“国际化”上升到发展战略高度。

事实上，三亚的国际化步伐走在了海南最前头，同时也是海南目前房价最高的城市。三亚经过多年的运营，已拥有了23处国家5A级景区和4A级景区等国际化核心旅游产品；一批国际知名酒店、世界三大邮轮公司途经三亚的定期航线等国际化旅游服务环境；世界范围内唯一举办过四届世姐总决赛、一系列重大赛事和会议等国际化活动，这些都是国际化旅游城市必备的条件。

三亚能有今天的成就，地产巨头功不可没。中粮集团旗下的三亚亚龙湾开发股份有限公司16年的坚守，成就了今

天的亚龙湾，也为三亚的国际化树立了一面旗帜。鸿洲集团、鲁能集团、联华国际等企业则将游艇码头、风情娱乐、健康养生等概念在三亚做得有模有样。

经过十多年的发展，海南旅游业逐步从三亚的点线旅游向大海南的板块旅游转变，以中心城市构建区域旅游目的已成为海南旅游发展的新趋势。海口完善的生活配套和城市功能在海南区域性的板块旅游中的地位和作用越来越大，海口也将会成为海南国际化旅游目的地的总后方。

欲抢占海南国际化旅游先机，必先逐鹿黄金海岸线。海南东线沿海正是岛外地产巨头争夺的重地。目前海南的国际化进程也主要围绕东线沿海，三亚海棠湾、陵

香水湾、万宁牛岭、日月湾、石梅湾、琼海博鳌、文昌清澜湾、铜鼓岭、月亮湾等都拉开了开发的大幕，其房地产开发量已经占到海南市场的一半。此后，海南腹地的二、三级县市保亭、五指山、琼中也因此拥有的独特资源正成为地产巨头的下一次盛宴。

国际化的理念和建筑随之而来

进入2008年，岛外巨头进军海南房地产市场的步伐明显加快。未来5年，将有数千亿的资金投向海南房地产业。

岛外地产巨头纷至沓来，海南正成为投资的乐土。资金涌入的同时，国际化的地产理念和建筑形态随之而来。在这种内外交融的过程中，岛外购房者有了更多更新的选择。当环视亚龙湾的系列酒店、东线沿海的施工现场，你会惊叹，这些地产巨头的运作能力是如此令人震撼。

岛外巨头不会携带资金“单枪匹马”进入海南房地产市场，而是以强势的资金、人才、技术、销售、物业管理“排阵入市”。随他们一同进入的是美国EDAW、英国伟信(SCOTTWILSON)、美国WATG、美国ERA等全球一流的合作伙伴。他们进入海南房地产市场带来先进的理念和管理模式，改变海南房地产业现有的经营业态，增强企业的竞争能力，生产出高水平的、更适合消费需求的国际化旅游度假产品。近几年海南涌现的具有影响力的酒店、住宅以及度假区全部出自地产巨头之手。而且，这还会引发海南房地产服务企业在服务理念与服务方式上的较大改变，提高房地产服务业的服务水准，进而提升地产业的供给水平，实现产业升级。

值得注意的是，地产巨头热衷的地方，都成为国际化城市的领先者。无论是区域城市还是城市的区域地块，只要是地产巨头重兵驻扎的地方，无不成为经济发展快速、城市形象国际化的知名城市。大的范围有深圳、大连、成都、武汉等，而小的范围有李嘉诚最近两年投资的青岛小港湾新滨海旅游休闲区，宁波西部横街镇的“世界村”，都成为了全国热门的旅游度假项目。

国际化征程漫漫其修远兮

岛外巨头大举进军海南，对海南的国际化进程起着举足轻重的作用。俗话说得好，

老虎也有打盹的时候。不可否认，岛外地产巨头在追求品质的路上也有可能踩中名贵花草，守园人仍然得坚守守护的重任。

曾引起海南全社会关注的某集团海口低价圈地疑云，给急着引进大财团的相关市县敲响了警钟。岛外巨头在海南大范围圈地，如果没有处理好补偿和相应的保障措施，引发的反弹将会空前激烈。

特别是有些企业在海南圈地不注重对原生态的保护引起了环保人士的担忧。如四处开花的高尔夫球场是否存在乱砍滥伐的可能？维护高尔夫草皮的药物是否会对森林公园或热带雨林造成污染？

引进大企业，就是希望他们能够为海南创造持续的效益，造福于千秋万代。而有个别度假地建好后，却忽视后期经营管理，造成巨大亏损。业内人士孙先生指出：或许有个别企业因上市融资的需要，急着圈地，但上市后，却不当回事了。去年，“海南热带海洋世界”由于经营管理不善，已被国务院取消国家4A级旅游景区资格，成为海南大型旅游项目之痛，这样的案例谁也不想再次出现。

国际化的旅游度假区，应认真吸取本土文化和传统文化的营养，深入科学地研究当地市民对居住、就业、交通、环境以及情感的需要，塑造充满人文精神和人文关怀的城市空间。有专家指出，海南正在兴建的部分旅游度假区项目似乎逃不脱旅游+度假的概念，绕来绕去就是海景、温泉和别墅，缺少立体感强、更具前瞻性的度假产品。

该专家还指出，海南省要实现国际化城市的飞跃，还必须站在战略的高度上，协调各个点之间的发展，实现海南区域内战略联合，让海口、三亚、文昌、琼海、陵水、五指山的交通互动、产品互动、市场互动、营销互动、管理互动，形成区域旅游整体的国际竞争力。

(特约撰稿 张青士)



富力地产董事长李思廉

08年8月8日
名门广场世纪盛典中国见证
 中央生活领地 脉动名门财富传奇

- ◆尊者领地：雄踞新省府龙脉，环抱金融核心，城市的制高点
- ◆尊者风格：经典奢适设计，卓尔不群的特质，散发永恒魅力
- ◆尊者空间：花园泳池，独特层次空间设计，6.2米挑高豪宅
- ◆尊者生活：豪华大堂，精美过道，地下20000M²大型停车位

名门热线：**0898-65300666**
0898-65300999

■开发商：海南名门房地产开发有限公司
 ■地址：海口市蓝天路28号名门广场售楼大厅