新 闻延伸

轻轨改变市民生活

本报记者 单憬岗

“说简单点,轻轨就是以距离换品质。”海口新城水岸房地产开发有限公司常务副总倪侃认为，轻轨将在很大程度上改变相当一部分市民的生活方式。

郊区郊县同城化

住在郊区,意味着清新的空气、宁静的生活和宜人的景色，很多市民都向往这样的生活,却常常可望而不可即,因为交通不便。很多市民买郊区的房子,图的是便宜。海口东西两翼乃至文昌、琼海等东线的房子,比海口市中心要便宜很多。

都市森林副总经理朱章太认为，轻轨对于市中心市民的居住观念影响暂时还不大，但对于海口东西两翼尤其是东部市县的人影响则非常大。他觉得,十年左右琼海、文昌将会实现与海口的同城化,而万宁、陵水则可能实现与三亚的同城化。

加快生活节奏

海南经贸职业技术学院院长黄景贵认为,相比内地发达地区，海南的时间观念不强。轻轨的建成将提高海南的生活工作节奏，提升时间价值。

黄景贵分析，轻轨还能够优化资源配置,让稀缺资源的利用更有效率。由于海南的城乡二元结构差异明显,教育、医疗卫生、文化体育等资源分布不均衡。博物馆、体育馆、图书馆的建设虽然能体现一个城市的发展水平,但由于海口人口不够多,这些场馆将来的运营前景不是很乐观。通过轻轨,就可将这些稀缺资源实现与东部市县群众的共享，减少资源的闲置与浪费。

一公里效应

有调查显示,地铁周边住宅区的居民,对步行10分钟以内到达地铁站的楼盘最为满意。这意味着,以某一站点为圆心,交通便利直接受惠的区域仅限于半径为1公里内。

海口某房地产中介公司的负责人认为,所谓的“轻轨房产”,并非普适各类人群。轻轨房产最适合的其实是中低端人群，高端房产反而常常会因靠近轻轨而相对贬值。

“购房要综合考虑各方面条件,交通便捷纵然重要,小区配套的齐全、居住的舒适也不可忽视。”这位负责人说。

(本报海口9月21日讯)

专 家观点

轻轨地产建设不可急于求成

本报海口9月21日讯 (记者单憬岗)面对或将到来的轻轨地产建设热潮，我省专家呼吁,要把握好开发建设节奏。

海南经贸职业技术学院院长黄景贵认为,海南是个生态环境良好,景色优美的海岛,人口规模仅相当于一个特大城市。因此要将海南作为一个特殊的大城市来规划、建设。东环铁路的快捷便利,加强了这种整体性的作用。海南的轻轨地产建设,要从整体着手,通盘考虑,将其规划布局与保护生态环境联系起来。如果轻轨沿线的房地产建设遍地开花，从长远来说会普遍降低其开发价值，乃至影响整个海南房地产和旅游市场。

省建设厅原总规划师吕柏林认为，东环铁路周边房地产的建设应循序渐进，如急于求成将很被动，因为其他配套设施一时半会可能无法跟上来。如果盲目大开发,房价上不去,贱卖了会很可惜,也会造成资源的浪费。

吕柏林表示，轻轨房地产建设要把握一个度,就是既要发挥城市建设的经济社会效益,又要保证人居环境优美,要找到最佳结合点。房地产建设都是一点一点起来的，城市也是逐步发展起来的,受人口增长、经济发展等各种因素的影响比较大,其发展具有一定的随机性,现在的建设无法做到先知先觉，所以开发一定要十分慎重。

精明的房地产商已经开始打轻轨牌。 本报记者 王凯 摄

轻轨重构海口地产版图

■本报记者 单憬岗

最近一段时间来,细心的海口市民会发现,身边关于“轻轨地产”的广告悄然多了起来,“缔造轻轨价值”、“轻轨生活新干线”……大大小小的楼盘,只要能和东环铁路粘上边的,都会乘机大打轻轨牌,用尽华丽言辞描绘轻轨的快捷舒适与自身的升值潜力。

被誉为“海南一号工程”的东环铁路,从正式立项的那天起,就成为海口房地产业界一个备受关注的话题。其奥妙在于,东环铁路在穿越海口时，将设10个站点,其中9个站点位于规划中的城区,肩负起了城市轻轨的功能。在业界看来，这表示海口房地产格局也许会随之发生重大变化。

激活东西两翼

轻轨一响,黄金万两。在长流、秀英、江东等轻轨沿线拿到土地的开发商们,如今庆幸不已。

近年来，虽然有车一族越来越多,人们的活动半径越来越大,然而长流、美兰机场等地,由于距离中心城区较远,公共汽车的有效抵达程度不高,加之配套设施不够完善,一直以来都不是海口房地产发展的热点地区,房价、地价较中心区低很多。与此同时,凤翔路周边地区也是海口房地产的价值“洼地”。

不过随着轻轨建设的逐步成型,这将成为历史,因为届时上述地区都会有轻轨站点。与汽车的发达带来的城市人口低密度分布和对外蔓延相比，具有运量大、速度快特点的城市轨道交通,更能促进城市的功能再分和资源优化重置。

海口市规划局局长吴建川说,轻轨能够将海口规划中的长流组团、江东组团和中心城区有效连接起来。因此,海口东西两翼的住宅市场，有可能迅速得到激活,城市经济版图也会因之重构。有了快捷的交通方式,人们容易接受居住在长流和江东、工作在中心城区的生活方式,不再因交通不便而拥挤在市中心。轨道东西两翼的传统边缘地带,有可能形成人口较高密度集结区,从而刺激该区域房地产市场的消费,使其成为海口房地产市场与经济发展的新热点。同时,轨道交通对沿线房地产的拉动作用对偏远地区的影响大于市区,上海地铁一号线通车时,沿线梅陇、莘庄等传统偏远地区房产热销,房价迅速攀升。

这似乎可以从澄迈老城的开发看出端倪。过去的老城对于海口开发商而言,基本属于可忽略的地区。最近两年来,由于轻轨的立项与建设,加上多条高等级道路的修建,老城的地产明显被激活。从老火车站到老城,沿途的房地产开发热火朝天,多家国内房产“大鳄”也染指其中。某楼盘今年春节以来320多套商品房已售出逾200套,均价达2500元/平方米。“这在两年前,还属于天方夜谭。”一位老城的开发商说。

轨道助涨房价

城市土地的最大特点在于,土地的相对位置不同能够决定不同的地租,表现在越靠近城市中心的土地，工作生活越便利,因而地价愈高。

海口新城水岸房地产开发有限公司常务副总倪侃认为,海口轻轨直接的表现是缩短城市时空距离。轨道将交通的可达性转嫁到轨道周边土地上,通过提高出行速度及减少交通费用，降低机会成本,拉升土地价值。一项调查发现,在影响房价的诸多因素中,以轨道为代表的便利交通所占权重高达0.31,比环境因素和配套设施的完善程度都高,可见轨道对提高房地产价值的积极作用。“在东京等轨道交通发达的城市,距离轻轨的远近已成为衡量房价高低的第一因素。”倪侃说。

投资者们似乎已经从海口轻轨站点附近楼盘价格高涨的现实,嗅到了类似迹象。2006年下半年,袁女士在全市范围为小儿子寻购婚房。据她回忆,当时凤翔路西段的楼盘价格低得不可想象,有些新房甚至不到2000元/平方米;秀英区西南的楼盘价格也不超过3000元/平方米;而长流、江东,她压根就没有考虑过。

“没想到涨得这么厉害。”袁女士后悔当初没到上述地区“捡便宜”。东环铁路规划公布后，这些地方的房价均已大幅上扬,凤翔路西段楼盘均价已超过4000元/平方米,秀英区西南的一些楼盘价格甚至高达5000元/平方米，足可比肩市中心区,长流、机场附近的楼盘价格也有了大幅攀升。

轻轨时代刚起步

但都市森林副总经理朱章太认为,房地产能否升值,空间有多大,还应综合考虑各方面因素。比如楼盘自身质素、周边配套、人文、环境等因素。

朱章太觉得,现在海口谈轻轨房产时代,为时还稍显早了点。“毕竟,即使东环铁路建成,海口的轻轨也才一条,还只单单分布在南部地块,覆盖率有限。”

深圳经典阳光公司海口分公司总经理蔡志喆认为,如果海南经济没有“跨越式”发展,轻轨对房地产发展的影响不会太大。“除非跨海通道修好了,带来新的物流和人流。”

不过,记者采访到的大多数业界人士普遍认为,轻轨对海口房地产格局发生重大影响,只是迟早的问题。亚洲豪苑总经理江浩说，第一条城市轻轨的建成本身,就是对海口交通的深刻变革。有了这条轻轨,就有了一个好的开始,随着海口经济发展,轻轨很可能将以新海口站为中心向北扩展，形成网状的轻轨交通格局。“所以，海口轻轨对于房地产发展的促进,现在已经开始。”

据多位业内人士透露,目前有多家房地产商已经或正在试图从轻轨沿线尤其是站点附近,想办法拿地。

(本报海口9月21日讯)

“龙凤商圈”：

未来海口城市次中心

本报记者 单憬岗

“龙昆南路和凤翔路交界地带将成为海口城市次中心和重要商圈，是目前海口市内做商业房地产的一个绝佳区域。”凯立森营销策划公司陈经理持此观点的最大理由就在于，东环铁路的枢纽站——新海口站将落脚此处。

商圈是指在一定区域内，以商场或商业区为中心,向周围扩展形成辐射力,吸引顾客所形成的一定区域范围。经典的人文地理教材认为，商业中心的形成有两大原则,一是市场最优,建立在城市的几何中心处,如海口的明珠广场地区;一是交通最优，必须建立在城市交通枢纽附近。在海口市商业网点办主任朱文海看来,未来的新海口站商业中心,就符合交通最优的原则。

轻轨带来超旺人气

据了解，一个商圈的形成需要三大因素,首先是人流大,从而带来人气,才会吸引商家的到来，让其获得利益的同时，也能够方便周边和流动人口的购物需求。其次是需要好的商业地产设施。三是有好的商业品牌的带动。

海口新城水岸房地产开发有限公司常务副总倪侃认为，超旺人气正是轨道商业的重大特点，从而带动周边形成若干商业建筑和商业集群。轻轨枢纽站具有所谓的喷泉和漏斗效应,能形成人流、物流的集散地，人们像泉水一样不断从轻轨站出来，进入轻轨站时又像水向地漏里流一样,形成了轨道商业呈点状、线性分布，每一个站点都会集聚人气、商气,衍生出一些商业。

作为未来的海口门户，新海口站面朝海口城市南北中轴龙昆路，西接凤翔路,毗邻美兰机场,连通东西高速,一旦建成,将可以很方便地抵达全市、全省乃至全国各地。东环办的资料显示,新海口站建成后短时间内，日均客流量就将高达4万9千多人。由于轻轨能够轻易将市区人口出行距离扩大两三倍，而经由东环铁路抵达三亚的时间不过1.5小时,商场的辐射半径大为扩张。因此,新海口站不仅能够让市内的消费者轻易抵达,东部市县的消费人群也能够乘坐轻轨舒舒服服地实现一天内往返购物游。

“我们判断,新海口站的建成必然会吸引到很多人流，会成为全省尤其是东部市县消费群体的消费主要场所之一。”朱文海说。

轨道商业潜力很大

朱文海认为，作为一种安全舒适便捷的交通方式，轻轨将对海口的商业房地产发展产生巨大的促进作用，尤其是轻轨的枢纽站所在位置。

轨道交通枢纽因交汇站点产生的换乘人流，直接影响到周边商业零售业的发展,随着人流、车流的集聚,商机也随之集聚。一些高级办公楼、大型商业设施、各类配套设施临轨道交通枢纽站点而建,形成大商业圈的概念,商务、商业的共同繁荣以及不断集聚的人气，也促进了轨道交通枢纽地段地价和商业物业经营回报的上涨。

朱文海举例说，海秀东路商圈的崛起就顺应了交通最优的规律。1980年代,海口客运站从现在南亚广场一带移到明珠广场附近后，迅速带动了整个海秀东商圈的形成。这是因为旅客人流的增加,带来了巨大的商业机会，一百、明珠广场、乐普生、DC城等大型商业地产纷纷环绕客运站附近营建，海南最大的商圈就因之而形成。

有数据表明，轨道商业已成为潜力最大、抗风险能力最强的城市高效商业形式。在国际上,伦敦等城市轨道附近的商业房地产,其价格平均高于同片区、同等素质物业30%以上。在北京、上海等地，部分传统商业区的中心功能已经被轨道商业分流了，形成区域商业中心从公交枢纽向轨道枢纽转移的趋势。

亚洲豪苑总经理江浩认为，海口现有明珠、国贸、解放西等3个比较成型的商圈。而南城作为文化与工业的聚集区,人口比较密集，却一直没有大型的商业项目。“轻轨的到来,将会带来大量的人气,从而使这里迅速产生新的商业机构,最终形成一个新的城市次中心。”

因此，海口市商业网点办已经根据网点布局规则，将龙昆南和凤翔路交界处以及南海大道东段，也就是所谓的未来“龙凤商圈”,规划成为海口今后商业发展的重点区域。

大卖场是主打业态

朱文海分析，最适合未来“龙凤商圈”的商业业态是大卖场,这是轨道交通所带来的人流特点决定的，它不是高档的,买高档奢侈品不会挤到轻轨站来。据他透露，某国际知名大超市集团已经对“龙凤商圈”进行了详细考察。

这与业内预期比较一致，多数人认为大型“巨无霸”购物中心将成为“龙凤商圈”主持业态。生生百货总经理单荣生认为，这几年新海口站商圈还不构成威胁,但“十年后真的不好说”,考虑到生生百货将来的发展，他不排除以后会在附近开上一家连锁店。家乐福超市公关部经理陈玉表示，该公司发展部已在海口考察第三家店址，而交通因素是其最主要的考查项目。虽然出于商业机密的考虑,她拒绝透露具体的店址范围,但她同时表示,由于交通快捷,新海口站附近具有形成大商圈的潜力。

朱文海认为,总的来说,要形成繁华的商业中心，必须满足的一个先决条件是经济的快速发展，目前海口的经济正处于一个健康快速发展的时期。因此,轻轨建成后不久，海口将会有足够的消费力去支撑一个新商圈的形成。

(本报海口9月21日讯)

东环铁路海口城区段将担起城市轻轨的功能,建成后极可能对海口的房地产、商业格局产生重大影响。 本报记者 宋国强 摄

China unicom 中国联通 让一切自由连通

漏话提醒，来电一个都不能少！

不遗留任何一个来电，注册后提供语音信箱服务。
■订购方式：
A、首次拨打10156123，听到语音提示按“1”，听完有关业务介绍后按“#”号；
B、发送短信“ZC”到106558123，回复“Y”进行确认即可开通；
C、登录96088.hi165.com进入漏话提醒业务界面进行注册；
D、致电10198秘书台人工开通。
资费详情请咨询10010

海南航旅 海南航旅旅行社有限公司

国庆旅游 9月29、30、10月1.2.3日出团、6人以上单独组团价格特优 电话：66661997

北京游 A.北京双卧7天1899元. C.北京+承德双飞6天 B.北京双飞5天3170元. D.北京+上海苏州8天
西安华山 A.华山扬贵妃华清池兵马俑城墙碑林4天 B.西安+郑州+开封+洛阳+少林寺中原6天.
上海普陀山 A.火车双卧7天:1799元 华东五市双飞6天:2670元 B.浙江湾大桥宁波普陀山绍兴兰亭杭州6天
广东深圳 •广州深圳珠海澳门环岛游香港中英街4天
桂林山水 •双飞4天/空调火车双卧5天1170元/888元
云南 A.七彩云南大理丽江双卧7天:1580元 B.香格里拉丽江昆明双飞6天: C.丽江玉龙雪山昆明大理双飞6天:
湖南 A.张家界天子山十里画廊世界自然遗产5天:1299元 B.长沙韶山毛主席故乡+张家界双飞5天.
湖北 重庆武汉 黄鹤楼白帝城长江大小三峡朝天门5天.
山西 乔家 •内蒙草原风光+山西五台山乔家平遥7天 •太原五台山地道战遗址平遥古城乔家大院5天
山东 泰山 •济南世界双遗产泰山孔孟故里+青岛5天 •山东七市+大连旅顺双飞7天
东北 三省 •哈尔滨长春吉林沈阳清朝故宫6天
内蒙 宁夏 •呼市草原昭君包头成吉思汗塞上明珠西夏王6天
新疆 甘肃 •兰州黄河敦煌嘉峪关吐鲁番天山新疆7天
庐山 江西 •南昌庐山瀑布锦绣谷婺源天下最美乡村5天 •景德镇婺源三清山,龙虎山南昌5天
黄山 杭州 •黄山+千岛湖+杭州+上海双飞5天 •黄山+上海五市+周庄+双飞8天
武夷山 厦门 鼓浪屿5天
海南游 1.2.3日游
电话：66661997 66669997 65371997 65379997 团体专线：13876001997
总部：海口市海府路8号三角池东湖天桥东湖大酒店首层 总经理：郑万雄

海南康辉国旅
携手康辉旅游，欢度国庆长假
30/9日:港澳常规 5日 1780元
30/9日:香港海+迪纯玩 3日 2780元
30/9日:港澳海+迪纯玩 5日 3480元
(港、澳游三人同行减100元/人,纯玩团海洋公园、迪斯尼、船游维港全含,并赠深圳1晚)
新北京新奥运 5日
长沙、韶山、张家界 5日
桂林、漓江山水 4日
西安、延安、兵马俑 5日
昆明、大理、丽江 6日
南昌、井冈山、庐山 5日
30/9日:泰国6日 2680元
2/10日:新马5日 3580元
29/9日:新马泰10日 3880元
30/9日:韩国首尔济州5日 4480元
28/9日:日本全景6日 7680元
8/10日:澳大利亚7日 12800元
15/10日:欧洲法瑞意梵10日 14980元
(以上价格除港澳外,均为口岸往返价)
专业办理各国签证及国际国内优惠机票
更多旅游线路资料价格备索,欢迎查询!
电话:66698801 66736000 出境 66779096 国内
地址:海口市玉沙路5号国贸中心16C 许可证L-HAN-GJ00045

大型商铺招租
大型临街旺铺4间,每间1000-1500m²,位于海口市金宇路与金垦路的交叉处,位置优越,交通便捷,停车位充足,天然温泉配套,周边已自然形成以特色餐饮和康体休闲为主体的商业环境。适合经营:特色餐饮、咖啡茶艺、美容美发、洗浴足疗、健身棋牌等项目。
欢迎有实力的名牌连锁企业租赁经营，价格特优。
垂询电话:66700698 13876086338 肖先生