



文昌滨海旅游房地产。

本报记者 王凯 摄

中国人民的热带之家

海南旅游房地产催生候鸟式生活

作为土生土长的海南人,经过与海南旅游地产 13 年的“爱恨纠缠”后,香港华商集团董事长符祥翠重新回到了文昌。

最近几天,符祥翠旗下的同创碧海城北苑·蓝色假日推出的限量版“贵宾卡”活动,受到了热烈追捧。受航天发射场和国际旅游岛建设的双重影响,文昌房价一路攀升,已经从 1000 元/平米上涨到如今的近 4000 元/平米,价格短短 3 年内涨了 3 倍。

“海南正在建设全国人民的热带之家,谁进入海南旅游房地产业越早,谁就能抢得越大的商机。”他满怀信心地说,华商集团将扩大在文昌的投资,2009 年底至 2010 年上半年将投资 1.5 亿元,启动文昌市唯一的 HOPSCA 综合体项目的建设。所谓 HOPSCA,是英文单词酒店、写字楼、生态公园、超级购物中心、会所、公寓 6 个词首字母的缩写。“这样的建筑群,是真正适合国际旅游岛建设的旅游地产。”符祥翠说。

不仅仅是符祥翠,全国各地开发商都敏锐地嗅到了国际旅游岛规划带来的机会。挟着国际旅游岛的概念,海南再次进入人们的视野中心。国际旅游岛将获批的传闻一出,股市就闻风而动,海南概念板块一起飞涨。而实际上,对国际旅游岛反应最快的还是开发商们,在国际旅游岛正式获批之前,各大知名房企早已纷纷进驻海南,就等国际旅游岛项目落地了。

涅槃,海南地产 20 年轮回

翻开泛黄的历史,海南房地产业留给国人的曾是不堪回首的过去。

1990 年代的海南房地产泡沫中,800 多亿元资产化为 550 多座“烂尾楼”,给银行体系造成了大量不良资产。学者蔡慎坤在其名著《海南十年反思》中用充满叹息的笔调写道:“其实,在建省的最初几个月里,使投资者感兴趣的并不是房地产,而是农业和工业。”

该书为海南地产第一轮热潮的形成与破灭描绘了大致的轮廓;建省之初,十万人才下海南,所面对的主要问题是找不到地方住,房子成为最紧缺的商品,房价一路上扬,连那些准备来海南办厂和搞农业开发的投资者也被吸引,转而投资房地产。1992 年上半年,不论投资商推出什么样的房屋,也不论期房、现房,都可出手,投资回报率达 100~250%。到 1993 年 4 月,房地产开发公司数量猛增到 1500 余家,连与之相关的广告公司都多达 3000 家。

然而,好景不长。1993 年 7 月,中央发布 6 号文件整顿金融秩序,海南房地产市场立即由高温转入低温,交易量急剧下降,房价一路暴跌。仅海口的空置房和停建工程就有近 400 万平方米,这意味着即使再增加三四十万人,海口也不用再上新房地产项目。

经过十年的漫长时间,海南终于开始一步步从房地产泡沫的泥潭中挣脱出来,逐渐走上了健康持续较快发展的阶段。随着经济的复苏,海南房地产业摆脱了“烂尾楼”,尤其是随着旅游产业的快速发展,海南的旅游地产脱颖而出,成为海南的支柱产业之一。

早在 2005 年,海南在旅游业带动下,就形成了以岛外人士购买为主的房地产市场,使海南彻底摆脱房地产“泡沫经济”的影响。海南省委省政府抢抓机遇、审时度势,基于对区位、资源、环境、产业及市场的综合认识,借鉴国际旅游业发达地区的成功经验,为了又好又快地发展房地产,不失时机地提出把房地产业与旅游业紧密结合——发展旅游房地产,从此揭开了海南乃至中国发展旅游房地产崭新的一页,海南的旅游房地产从此步入持续快速健康的发展轨道,成为旅游业发展的重要支柱。

如今,从三亚往海口方向一路数过去,海棠湾、清水湾、香水湾、石梅湾、神州半岛、博鳌、铜鼓岭……随着雅居乐、中信、富力、海兴、华隆等大企业大项目的进入和开发,几乎整个东部沿海已经很难找到一处沉寂的地块。

从 2005~2008 年,海南省房地产开发投资分别为 70.85 亿元、89.2 亿元、126.96 亿元、189.31 亿元,年均增长 39%,其中 80%直接用于旅游房地产及相关项目的投资。目前,海南建设运营的高端品牌酒店、度假村超过 30 家,销售旅游房地产 200 万平方米。

销售,房子多半全国卖

随着海南旅游房地产市场逐渐走上健康发展轨道,一个全新的概念词,“海地产”开始在全国风行。

海南银监局副局长王俊寿认为,“海地产”的得名源于海南省名,它根植于海洋文化的繁盛和人类精神层面回归,伴随着度假经济、游艇经济、深海经济等国际旅游岛概念的新兴经济形式而产生,以海南的土地及相关领域的开发为基础,能够满足新型阶层全新生活理念。

近年来,到海南购房,享受最佳居住环境,已成为国人的新时尚。这些岛外购房者脚步不仅停留在海口、三亚,随着近两三年海南房地产区域市场多样化局面的出现,他们的脚步正向海口、三亚以外岛内其他市县迈进。

“旅游地产的最大契机就来自人们经济富裕起来后带来的生活理念和方式的改变,而‘海地产’的迅速成型,又反过来影响着更多人的改变。”王勇是来自上海的 IT 精英,自从购置了博鳌中信千湾湾的房子后,他对海南旅游地产有了更深的认识,“现在我们认为除了工作和养育孩子,度假是很重要的生活组成部分,在海南买套房子,不仅是节假日有一处可以放松身心、海边逐浪的休闲居所,享受原生态的写意生活,同时,随着旅游地产概念的广泛传播,物业投资价值凸显,还可以分享这种升值带来的经济效益。”

由于来海南购房的人群在各地都呈现大幅攀升趋势,以至于各地都盛传,在海南购房的主体人群来自本地。例如,上海媒体就在不久前公开报道,海南房产市场 80%被外省人士购买,其中 60%来自长三角。海南黑龙江商会会长耿玉杰也曾表示,目前海南约有三四成房子卖给了黑龙江人,其中半数以上成为当地儿女们孝敬父母的礼物。

省房协数据显示,2003 年以来,海南旅游房地产销售以年均 30%的幅度快速增长,吸引了一批又一批游客来海南“首次观光,二次度假,三次买房”。2005 年以来,70%以上的商品住房销往岛外,其中年均销往境外约 400 套,客户遍布全国各省、市、区,以及美国、俄罗斯等 25 个国家和地区。统计数据表明,去年前 6 月,岛外人士购商品房分别占海口总套数和总面积的 67%和 68%,占三亚的 81%和 76%,均占琼海的 90%以上。而文昌更是惊人,其销售的 1150 套商品住房,全被岛外客买走。其中,三亚的房子有 3%被韩、日、美、俄等国人买走。

路口,国际旅游岛效应大

随着国际旅游岛规划获批的时间日见临近,海南房地产业的发展又一次站到了命运的十字路口。

中国(海南)改革发展研究院院长迟福林认为,国际旅游岛规划一旦获批,解决的将是困扰海南多年来的发展定位和发展方向问题,如果企业此时还犹疑不前,将再次失掉改变命运的机会。

虽然规划被批准的时间还未最终确定,国际旅游岛的广告在海南已随处可见。2009 年 11 月 18 日在儋州举行的第十届中国海南岛欢乐节,就以“国际旅游岛,欢乐海南岛”为主题;与此同时,第二届国际旅游岛大论坛也在海口开讲。

“从 2009 年上半年,海南经济刚从金融危机影响中舒缓过来,海南旅游房地产业就率先复苏。其特征是海南的房价开始了新一轮的冲刺。”海口 DC 城中信保诚房地产公司总经理黄勇在海南地产业已浸潤十多年。他说,海口的房价目前已经涨至近六千元每平米。虽然此次上涨离不开全国房价上涨的大背

景,但国际旅游岛的刺激作用不容忽视。

万科、雅居乐、中信、鲁能、新世界、富力、宝安、天津泰达……不论是在海口西海岸,还是三亚椰梦长廊,无论是去美兰机场的路上,还是嘉积到博鳌的路上,到处可见全国著名开发商的招牌。它们纷纷以大手笔的旅游地产投资,为国际旅游岛的建设投下了赞成票。

“国际旅游岛的概念对楼市还是有很大影响的。我们现在的地块拍到三百万元一亩,而几年前还不到一百万元。”海口市西海岸开发建设管理委员会主任邓传明坦承,虽然规划还没正式出台,但已对该区的人气有了很大带动。他负责的西海岸起步区 5000 多亩地的招商引资工作,进展得十分顺利,不久前他们刚刚和浙江三家企业签署了战略合作书,更多的企业会陆续入住,一个可能比三亚亚龙湾更漂亮的金沙湾将会建成。

据国家统计局公布的数据,2009 年前 10 个月,我省房地产开发业在 market 需求的强烈带动下,房地产开发投资增长迅猛,共完成投资额 219.61 亿元,同比增长 50.1%,涨幅居全国第五位,已经超过上年全年 189.31 亿元的水平,保持着较快增长势头。

规划,精制全国热带之家

2009 年 11 月 22 日上午,乐乐龙沐湾畔洋溢着喜庆热闹的气氛,龙沐湾国际旅游度假区项目在此隆重开工,将为国际旅游岛建设增加一个国际一流旅游度假区胜地。其中,由世界知名设计公司澳大利亚 PTW 设计的八爪鱼酒店尤其引人注目。PTW 公司是一家具有 120 年历史的建筑设计公司,其在中国最为有名的代表作就是北京的“水立方”。

如今在海南,通过国际招标,广邀世界级设计公司对旅游地产项目进行设计已成业内惯例。例如在清水湾,雅居乐就是按照国际旅游岛的标准,聘请了 WATG、RTKL、AGC、SALA 等世界级设计公司负责该项目的建筑规划、市政景观、室内装修及高尔夫球场设计。

业内普遍认为,在建设国际旅游岛进程中,海南旅游房地产将发生大的变化。

省国土厅厅长严之尧表示,海南拥有绝版的、世界一流的优质旅游资源,这就决定了“国际旅游岛建设”不能只立足于国内唯一,在世界范围内也要争创一流。要充分利用后发优势,杜绝低水平重复建设,在旅游项目开发、相关产业建设上向国际水平看齐。这需要很多政策的创新性支持,必须争取国家给予“撬动产业发展的政策支点”,在与国际接轨的旅游产业发展上获取更大的自由。

“凡事预则立,不预则废。”省住建厅总规划师宋伟认为,旅游房地产作为国际旅游岛建设的重中之重,要在不可复制的唯一的优质资源上建立新天地,必须画好蓝图,必须规划先行。

宋伟说,海南房地产发展的重要目标之一就是与国际旅游岛紧密结合,发挥互为客源互为支撑的良性作用,实现房地产和旅游双赢。具体而言,就是要大力发展候鸟式度假、就业型度假和分时度假等度假居住地产和星级酒店、度假村、高尔夫球场、游艇俱乐部、主题公园等专业化旅游地产,强化房地产的旅游度假功能和旅游接待功能,使房地产,尤其是度假居住地产和旅游地产,成为海南国际旅游岛建设的重要空间载体和核心旅游产品之一。

据悉,我省的旅游房地产建设自始至终坚持了规划先行的原则。作为全国陆地面积最小,海域面积最大的省份,海南总共拥有 1528 公里的海岸线,其中 50%-60%都适宜旅游房地产开发。但考虑到保护自然资源和可持续发展的要求,目前规划的重点旅游度假区、景区面积为 536 平方公里,仅占全省国土面积的 1.6%,而各区开发规模不超过规划面积的 10%;占海岸线长度 166 公里,为海南岛总岸线的 10%,国际旅游岛的建设有着广阔的发展空间。

本报记者 单憬岗 实习生 张璐璐 吴维杨



陵水清水湾旅游房地产。

本报记者 张杰 摄



山城保亭旅游房地产。

本报记者 苏建强 摄



内地居民借房展会了解海南楼市情况。

本报记者 苏晓杰 摄

相关链接

海南岛:生态良好的长寿岛

海南是难得的未受污染的净土,人称海南是“没有污染的长寿岛”。据国家环境状况资料表明,全省总体环境质量全国领先,环境质量指数保持在一级以内。

海南全省大气环境质量指数保持一级标准,许多指标还优于国家一类标准,居全国领先水平。水环境质量良好状态,近海水、地下水 and 大部分地面水的水质符合国家一、二类标准,80%的水体达到或优于国家二级标准。人口普查资料显示,海南人均寿命居全国之冠,全国每 10 万人有百岁老人 0.31 人,而海南高达 11.4 人。

全省城市绿化率高于全国平均水平。海口市和三亚市作为全国首批优秀旅游城市,建成区绿化覆盖率分别达到 40%和 44.3%,人均分共绿地面积分别达到 9.5 平方米和 18.9 平方米。整个海南就是一个天然的大氧吧。

海南省生态环境质量保持全国一流水平,不仅是度假休闲的首选地,也成为国内外人士投资置业的一方热土。