

海阔天空·国瑞城 9月30日盛大开盘



自8月份以来，海阔天空·国瑞城的售楼处人潮涌动，异常热闹。在国家房产政策的调控下和海南房产淡季的过渡期，海阔天空·国瑞城能取得每天近百组看房者的登记，这一成绩是非常惊人的。海阔天空·国瑞城为什么如此受追捧？受追捧

的背后又有哪些魅力征服了看房者？

据业内人士分析，海阔天空·国瑞城受追捧的最核心价值是海口未来城心的价值区位，省政府旁的绝版地段和多元业态的城市综合体模式。除了大家所熟知的大英山片区规划，具有海南开创性的就是城市综合体模式，这是其他项目无法比拟的。

什么是城市综合体？

城市综合体就是将商业、办公、居住、酒店、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。城市综合体基本具备了现代城市的全部功能，所以被称为“城中之城”，也被形象地称为“城市的缩影”。

据相关负责人介绍，海阔天空·国瑞城是以百万平方米的建筑体量，在海口的新城市中心，省政府旁建立海口市新的地标。海阔天空·国瑞城从前期的项目定位以及规划，都是遵循大英山片区的规划原则，打造海南首席大型城市综合体社区，引领海南楼市的风向标。海阔天空·国瑞城囊括了星级酒店、5A甲级写字楼、购物中心、高档公寓、臻品住宅等菁华业态，堪称城市综合体的典范之作，开启海南城市综合体的恢宏篇章。

城市综合体的魅力

城市综合体是城市文化与灵魂的标签，是城市的标志性建筑，是城市经济发展的动力引擎，是城市发展的方向……随着中国城镇人口的增多，城市化进程正处于加速期，中国城市化、城市国际化已成

为整个中国未来发展的必然趋势。而资产型、经营型商业地产特别是城市综合体，无疑将成为刺激消费带动投资的发动机，同时也成为中国城市化的主力引擎和城市形象名片。

据业内人士介绍，城市综合体是城市发展到一个阶段的必然产物，也是未来人居的顶级模式，并且这个模式已在发达城市普遍流行，也深受到政府和开发商的大力支持。海南国际旅游岛建设上升为国家战略，在这个大环境下，城市综合体有怎样的积极作用？海南国瑞投资开发有限公司副总经理齐志辉给出了答案。

城市综合体除了自身价值和附加值的叠加提升，对区域经济的良性再造，产业结构优化升级，城市资源的合理配置也会起到不可估量的作用。海阔天空·国瑞城的落成，定会带动大英山周边的经济发展，加快海口商业、产业

升级换代，扩大海口居民的消费需求，扩大就业岗位，开拓税源，带动资金流、信息流、物流、人流的良性扩张……都会做出突出的贡献。

超价值的城市综合体区位

海阔天空·国瑞城的热捧，一方面是由于未来城市中心的区位，另一方面就是城市综合体的投资价值以及“一站式”的生活模式。从看房者的评价中，对海阔天空·国瑞城的多元业态组合模式非常认可；同时他们也相信，这种模式必有它的黄金价值。

海阔天空·国瑞城 9月30日盛大开盘，推出首批名仕苑组团数百套房源，92-187m²样板豪宅，价格11500-15000元/m²，现火爆订购中，认购热线：0898-3660 9999

煮房论道

后续调控应该锁定“筹码”

□ 蔡为民

进入9月后，楼市买气正在“燎原”，意思是说房子量价齐升的星星之火可以燎原。对应的另一个问题也明摆着：房价并没有什么明显的下跌，而市场就已经“春暖花开”了。

如今业内越来越多出现一种清晰的声音：不二轮调控，新政将功亏一篑。依笔者愚见，不管出不出台第二轮调控政策，新政措施并没有使完，这一点毋庸置疑。对于后续调控，可操作的办法我个人认为应锁定三个“筹码”。

第一，房产税。主要是针对手上拥有比较多套房子，面积达到一定标准的投资人采取所谓的投资惩罚税，我认为所谓的房产税就是投资惩罚税。

第二，限制异地购房。像上海这样的大都市有大量的三外买气，所谓的“三外买气”就是省外、境外、国外。在上海到底什么人是在买房，有多少本地的刚需在买房，“三外”是很大一群购房族，所以在一线城市必须通过限制异地购房来抑制买气，否则是很难达到政策预期目标的。

除此之外，还有个影响房价的特别“筹码”，不过难操作，要决策层痛下决心才行。

这便是土地财政。房地产到了今天这样一个状况，土地财政是逃避不了的一个关键问题。中央跟地方实行分税制度，我们也知道今天的地方政府没有太多的收入来源，中央不会给钱，地方需要发展，不卖地，又该怎么办？这个问题盘根错节，形成房地产发展的怪圈。

所以说，它是特别“筹码”，当不能进入到操作层面时可以说“假如”。“假如”今天地方政府能够调整心态真正面对现实民生不搞形象工程；“假如”中央对于地方主管机关的绩效考核标准不是以GDP的高低作为判断，而是以保障性住房的建设作为一个判断基础；“假如”……

我认为，扭转整个土地财政以及地方政府对它的依赖，这个是最根本的，如果老不触摸核心问题，却在治标不治本的措施上打转，新政要跑冤枉路。



用 270° 奢华视野 收藏 365 天生活情趣

海龙湾二批房源精装致献，性价比、景观视野同步升级

多年城居生活之后，对城市的地段会有更真切的感觉。在海南，宜居的生态环境与迷人的自然风光，让这片热土上的房产在激烈的市场竞争中呈现出了热销态势。海甸岛，作为海口市以发展教育和居住为主的综合片区，周边云集五星级酒店、顶级度假社区、连锁超市、美食街及休闲娱乐场所等，配套完善的人居环境吸引了众多高端社区竞相入驻，成为了海口房地产开发市场的核心部分，蕴藏着巨大的增值空间和发展潜力。

当日渐稀缺的城市海岸线成为名贵流贵竞相择居和典藏的奢侈品，海龙湾，依傍 800 亩白沙门生态公园，在江海交汇之域，演绎宽庭海景洋房纯板极致生活，奠定了海口滨海居住的新起点。

纯板海景花园洋房

6 幢 85m²—138m² 的海景花园洋房，坐拥海口绝版的江海视野，萃取西班牙情调的纯板建筑，在各幢建筑间，尺度适宜的公共绿地布满园区，将环境绿化资源分散至家家户户，达到每幢住宅都能窗前见景，出门入园，形成非常有亲和力的生态环境。70 米的楼间距将距离拉开，更将人生的视野拉阔。底层舍去 2000 m² 的建筑体量，采用架空设计，营造轻盈通透的小区环境，让小区的活动空间和行走动线更加开阔灵活。贯穿南北的绿荫长廊，奇花异草的快乐生长，水榭喷泉的轻盈涌动，是跳跃的元素，为社区营造出

多层次、多变化的效果。270° 无敌视野是一家人欣赏海景、江景及城景的绝佳角度。

启迪生活智慧的空间

海龙湾，从踏入家门的那一刻，无论是整体的设计原则，还是局部的细节打磨，都将居住融入了舒适生活的本质。在户型设计上布局方正清晰，动静分区合理，南北通透格局清风绕室，携阳光游戏。超大赠送面积的空中花园，是不分分区的过渡，更是创意空间的百变魔术。可进行两房至四房多种组合，智慧户型内涵更多实惠空间。大面积的入户花园和景观阳台，将自然清新从户外引入室内，也让孩子拥有更多的活动空间，欢度更多的惬意时光。来自地心深处的入户温泉，润泽 24 小时的活氧 SPA 生活。在咫尺的 800 亩白沙门生态公园温习快乐，在 200 多种绿意繁花中尽享花海世界的五彩缤纷。

海龙湾，拉近城市与自然的距离，让心情浸染花香，让海风雕刻时光，在内外双园的拥簇下，在风景中成就风景，在舒适中畅享生活。

更多详情，欢迎登陆 www.hai-quanwan.net 或致电垂询 海湾之声：0898-6629 1999 6628 7000

项目地址：海口市海甸岛和平大道北段（宝安江南城对面）

9月30日—10月2日海南秋季旅游房展会，欢迎莅临1号馆A2海龙湾展位，有精美礼品赠送。

商楼商情

大同大美 领航时代商务哲学

证大国际金融中心实景恢弘呈现，树立滨海大道商务标杆

10月全城瞩目，滨海大道亮起海口至上商务风景。CBD 核心纯写字楼——证大国际金融中心，实景恢弘呈现，155 米“回”纹立面傲世落成，风格鲜明，气质非凡，以其卓越的建筑语言，倡领国际旅游岛新时代的商务哲学。

上海证大房产 “艺术生活” 理念倡导者

作为上海证大房产差异化品牌发展理念，“证大建筑艺术生活”不仅指全国 20 多个城市、100 多个已建和在项目，更是一个实实在在的理想追求。

追求人文与艺术，是证大房产对社会责任感和企业价值感的严格恪守。基于此，证大房产的每一个项目都切切实实地考虑到消费者需求，挖掘特定区域、特定人群的特征，倾力构筑满足消费者期待的项目。正如上海证大九间堂别墅、上海证大喜玛拉雅中心等享誉全国的项目，证大房产的“艺术生活”蓝图，不仅是简单的居住集群，更是社会人文与艺术品味的归属，铭刻着时代的个性和居住者的精神向往，如艺术品般，经受住时间的考验而愈显其珍藏价值。

企业文化与社会责任相互融合，建筑生命力与生活艺术品味的相互渗透，赋予证大房产项目丰富的人文和艺术属性，构筑起证大房产超越一般的高品质形象，使其品牌价值的增长水到渠成。

证大国际金融中心 海南商务哲学理念先行者

证大房产的艺术性、人文性

建筑理念，在其海南拓疆首作——证大国际金融中心的标杆性形象中，尤其被凸显出来。证大国际金融中心的开发者很骄傲地说：“我们要打造一座具有时代里程碑意义的写字楼；自此之后，海南写字楼品质真正接轨国际。”

商务哲学，是证大国际金融中心里程碑式价值的核心，也是其卓越办公环境和办公格局的内涵所在。目前的海南市场，具备了国际旅游岛发展机遇，但是没有形成真正具有未来增值潜力的办公环境，地段好、硬件好、空间阔绰、物管优质的高端写字楼鲜少，无法匹配拓疆企业的长远发展战略。证大国际金融中心定位为国际 5A 纯写字楼，5—38 层纯商务办公空间，结合国际高端写字楼低碳、节能等先进理念，每一个细节均以高品质铸就；同时，内部空间布局合理，自由灵动，可根据企业需求分割、创造，营造适合企业个性的办公格局，满足世界级企业对办公空间的最大期许。

随着 155 米外立面的落成，证大国际金融中心的高端品质进一步彰显出来，展现中国传统商业端雅、大气的文化气质，蕴含拓疆企业畅达豪迈、灵动自如的商务气质，堪称企业的世界形象代言。

大美之境，大器乃成。正如上海证大集团的企业文化精髓“探求大道、追求大同、创造大美、实现大我”一样，证大国际金融中心的艺术内涵与人文气质，定能推动入驻企业晋级世界级形象，并以其卓越办公空间，成就国际旅游岛时代的商务哲学先行者。



品质靛盘

博鳌·亚洲湾 品牌升级，王者归来

——携荣誉再度现身海口房交会

品牌升级，王者归来

9月19日，为期四天、号称“北京楼市第一展”的北京秋季房交会刚刚落下帷幕，博鳌·亚洲湾首度入京即斩获“最佳旅游度假人居奖”，赢得了来自北京、东北、华中各省的层峰人士高度关注，甚至有客户未看房先买房，直接现场订购！

据业内人士分析，在整体楼市处于持续博弈的时期，博鳌·亚洲湾仍以远高于其他竞争者的成交率占据市场高点，说明市场对博鳌未来发展前景已经达成共识，同时也说明整体高素质楼盘将继续领演年底黄金销售季乃至 2011 年置业热点。

开发商方面则表示，经北京一役，博鳌·亚洲湾首批推售产品已近售罄，在即将举行的海口秋交会上，计划推出第二批产品。届时，开发商对于楼盘品质的精益求精也将在更炫的展位中得以展现。

持续证明海南高端房产价值

拥有着“东线海岸地标”身份的博鳌·亚洲湾，它的再次亮相，是对海南房产价值的又一次极大升华，也是市场对高品质滨海不动产的高度肯定。博鳌·亚洲湾，凭借巨大的投资价值，持续高踞 2010

年海南旅游地产榜首。

假如未有神来之笔，就无法对博鳌天然稀缺资源驾轻就熟。种种事实表明，博鳌·亚洲湾，一开始就定位于继承博鳌稀缺自然资源、国际论坛文脉，才使得建筑和城市、和自然、和身心才会如此高度融合。

博鳌·亚洲湾总建筑面积约 60 万平方米，绿化率 50%。项目以亚洲文化和东南亚建筑风格为设计理念，打造“六岛六居”的高档度假休闲社区。分别由六个岛屿别墅组团、六栋波浪形高层公寓和一线海景别墅三大类产品组成，社区内还规划有 1 个五星级海景酒店、6 个岛屿会所和海景养生会所。同时，温泉游泳池、淡水游泳池、热带雨林温泉 SPA、国际会议中心、东南亚美食广场、东南亚民俗文化演艺中心、购物超市、精品商店等完美配套一应俱全，不同于，驱动产品价值一路走高。

“圣淘沙”开盘完美热销 小院别墅领军性价比

博鳌·亚洲湾全球首推的“圣淘沙”栖海小院别墅，汲取并糅合新加坡圣淘沙、印尼巴厘岛、泰国普吉岛、菲律宾吕宋岛、中国台湾澎湖岛、马来西亚邦咯岛六大著名旅游岛风情休闲精髓，创想出

“六岛六居”的居住概念，并赋予每个岛独立的 24 小时顶级管家服务。一流的规划和产品特质，自开盘以来，大受全球顶尖人士推崇，热销不止。

在追求价值的年代，作为海南顶级别墅扛鼎之作，博鳌·亚洲湾并非虚高不可及，恰恰相反，极高性价比的战略取得了市场的巨大胜利。约 116—135 m² 的户型面积，360 万/套起，享受 147—232 m² 的赠送面积，全装修标准完美实现拎包入住，户户可享的泳池配套，“嵌入式”东南亚风格小院，均是按照国际流行的生活模式进行适当的移植。

样板区开放在即 “巴厘岛”将应势推出

随着“圣淘沙”别墅销售的接近尾声，其“巴厘岛”栖海小院别墅即将耀世登场。极具传统东南亚风情的纯正巴厘岛建筑，精装加软装的高性价比对比，依据市场追捧程度以及整体房价走势，预计在产品面市时，价格可能将有所提升。但尽管如此，其性价比仍然具备极强可比性，让我们拭目以待！

博鳌·亚洲湾，9.30—10.2 海口房交会 展馆号：海口会展中心 1 号展馆 A1 展位

名人侃房

杨红旭：

“二次调控”已鸣发信号弹

日前，资深财经专家杨红旭表示，最近全国楼市有所回暖，尤其是一线城市和部分二线城市商品住宅成交量大增。中秋小长假期间，排队购房频现，温州投资客正卷土重来，房价上涨的冲动越来越显性化，这是决策层所不愿看到的。按此态势，9 月份 70 个大城市房价指数环比将由持平转为正增长，10 月份将出现明显上涨，稳定房价的政策目标眼看就要再度落空。所以说，房地产调控已经到了关键的时间节点。而此时，国土部和住建部联手行动，政策信号显然已经十分明确。

李稻葵：

地方财税不改革 高房价难改观

日前，央行货币政策委员会委员李稻葵在中国 CEO 年会上指出，如果不从根本上解决地方财税制度改革的症结，高房价的问题就很难有根本改变。李稻葵强调，目前社会矛盾复杂和多元，房地产是其中非常大的一个问题——高房价提前消费了未来经济发展的午餐，高房价压力使得京、沪、穗等大城市吸引高端人才的难度加大，很多具有国际竞争力的产业很难得到相应发展。

谢国忠：

一线城市房价已经见顶

“房价已经见顶了，现在就要掉！”日前，独立经济学家谢国忠提醒市场在近期注意房价的拐点，他做出上述判断是基于四点理由：一是加息预期；二是政府对房地产的政策调控力度不改；三是市场对人民币升值的预期兴奋；四是参考了实际的供应量，“到 2012 年，房地产的空置率会非常高。”谢国忠指出，一线城市房价涨不动，而由于二、三线城市住房空置率问题，其房价有很大上涨空间的说法并不可取。

袁昕：

养生之城并非养老之城

日前，北京清华城市规划设计研究院副院长、清华规划院建筑设计分院院长袁昕表示，中国目前快速进入老龄社会，各地有些城市为此打“养生之都”的牌，“但是我觉得一个养生之城，并不等于就是一个养老之城。养生地产实际上和旅游地产还是略微有一些差异，因为它还有度假、休闲、医疗等等其他方面的一些内容在里面，这样它的客户群会更丰富，年龄层次也不仅仅局限于老人，包括中青年，实际上他们也有要疗养、要休闲这样的一个需求。”

潘石屹：

打击囤地是“根本政策”

针对日前国土部发出的限制土地囤积的通知，SOHO 中国董事长潘石屹表示支持，他称不给囤积一年以上土地的开发商买地，会促进闲置的土地尽快变成房子，让社会资源充分利用起来。此外，他认为，尽管新政实施近 6 个月未能看到明显效果，受到各方的质疑，那是因为有些政策是长期性的，不可能几个月之内见到成效。像现在这个打击囤地政策便是调控房地产最根本的政策，如果执行到位，效果就会十分明显。



新一轮严厉打击囤地行为的地调控拉开大幕 (漫画 中新社发)