

海南旅游地产起航



旅游无穷动

“一个时代，一次商机，一批英雄。”知名地产策划人王志纲将中国地产行业规律总结于此。而目前，这个时代属于旅游休闲产业；这个商机是属于所有与这个行业相关联的人；最可能成为这批英雄的是地产商们。

王志纲表示，全球化的休闲浪潮已经波及中国。“如果一个国家人均GDP达到6000美元以上，人们用于精神享受和文化消费需求的费用将占收入一半以上。美国在上世纪60年代，欧洲在上世纪70年代都曾经经历过此阶段。未来中国将会成为全球最大的旅游观光目的地国家和旅游出境游的最大群体。”因此，在中国地产市场上，旅游与地产的嫁接必将成为近段时间以及未来投资大戏的主题。

仅以三亚为例，几乎与今典集团张宝全三亚湾拿地的同时，业界盛传世界最大的投资集团摩根士丹利也宣布



将在清水湾建设世界最大的酒店集群——七家五星级酒店。此外，近年来香港新世界、万科、富力、雅居乐、中粮、中信、中航、山东鲁能、天津万隆和深圳鸿洲等开发商，也都大举进军海南旅游地产的开发，新一轮投资已经呈现“炙手可热”的态势。“旅游地产有两个概念，一是定位在以旅游资源为核心的地产差异化经营，如中坤的宏村、门头沟项目；另一个是以地产为核心的旅游资源差异化经营，上海的新天地和华侨城则为代表。”中坤集团董事长黄怒波解释，前者依赖于稀缺的和为公众所接受的旅游景区为中心，进行地产开发，如分时度假、高档公寓和产权式酒店。后者主要指以人造景区、景点来配套于住宅、酒店和社区等的开发。

除了真正的“旅游+地产”开发模式外，与旅游相关联的配套如产权式酒

店，也被众多旅游地产商所看好。中国正逐步从“旅游时代”过渡到“度假时代”。带薪假期的推出，也成为旅游地产开展产权式酒店、时权酒店等旅游地产业态的契机。

事实上，真正造成旅游地产行情走热的根本原因还在于，地产行业土地制度实施招拍挂以来，土地价格日益走高，而资金瓶颈从2003年就已经开始显现，至今仍然门门严实。开发旅游地产以产权式酒店方式进入或许可以获得多重政策上的扶持。今典集团在三亚湾那块地原本用作会展中心开发，后来则改为产权式酒店用地拍卖。

发展中的阵痛

快速发展的同时却也问题重重。中国城市规划学会居住区规划委员会秘书长陶澍表示：“对于‘后时代’的地产行业，在资本和土地都相对稀缺的前提下，将旅游与地产嫁接的确是一条可行的生存发展之道。但其中的最大障碍来自于开发模式的不明确而造成的过度投资。”然而，不可否认，中国优质的旅游资源正在成为各类资本争夺的盛宴。

中国社会科学院旅游研究中心在日前发布的2008年《旅游绿皮书》就表示，以前经验表明，在奥运到来以及“后奥运时代”，最先发展的都将是旅游休闲产业，因此中国旅游地产即将迎来快速发展期。

上述旅游地产的发展报告中显示，我国的旅游房产萌芽于上世纪八九十年代。

1999年，自海南“南海传说”、三亚“博鳌国家旅游休闲度假区”的成功开发后，先后几十个旅游地产项目在全国进行改造、规划、建设和推广，并取得了较大的市场反响，从而真正形成了旅游地产的概念和形式。

然而，旅游地产未必是灵丹妙药。短短几年发展中，也暴露出诸多问题。“目前发展中的问题来自于规划和理念的统一。规划先行还是理念先行？如何在规划中充分体现理念是最大问题。”王志纲表示：“北方是理念先行，南方则重实践。”

“目前旅游地产发展存在的最大问题为‘项庄舞剑’——借发展旅游之名，运作房地产开发，以突破‘限’字当头的房地产政令。”陶澍表示，从目前的观念来看，旅游地产的概念比较宽泛，涉及风景游览、会议、度假和健康

等很多内容。所有的炒作概念根本的目的就是要推销旅游地产主题项目周边的房地产，由于旅游地产所占土地远大于普通的房地产项目，也产生了“跑马圈地”之嫌。对于不少开发商来说，拿下一块土地后，先找一个旅游主题做项目，接着做旁边的酒店、住宅等地产，后者才是其利润和真正目的所在，开发

商利用“旅游开发”的名义拿地也一直是资本运作的手段之一。

如何把握好规划和理念的平衡？如何在一个丰厚的土壤中找到有积极意义的养料而又做到对环境的充分保护？对于热衷旅游地产的开发商而言，开发商仍需要在观望与探讨中寻求方向。



海南房地产发展历程



海南房地产业的发展始于海南建省办经济特区。建省20年来，海南房地产业从无到有，经历了开创期、发展期、高峰期、调整低迷期、处置期、稳定健康发展期等阶段，逐步发展成为海南经济重要支柱产业。

开创期（1988—1989年上半年）

海南房地产业的起步得益于1988年海南建省办经济特区，大量企业和外来人才的涌入，形成对商品房的巨大需求，一批房地产企业适时成立，海南房地产业也从此拉开了发展的序幕。1988年房地产开发投资1.5亿元。

发展期（1989年下半年—1991年）

1989年房地产开发投资增长迅速，

商品房竣工面积不断增长。到1991年，房地产开发投资达17.53亿元，同比增长123.2%，竣工面积141.11万平方米。

高峰期（1992—1993年初）

随着全国经济治理整顿的结束和邓小平南巡讲话掀起的改革开放新高潮，尤其是国务院批准建立洋浦经济开发区和海口保税区，境内外投资大量涌入海南房地产市场，不顾市场需求，盲目圈地，大搞开发建设，且炒买炒卖现象严重，导致土地和商品房价格急剧上涨。至1993年3月底，海口市金融贸易开发区商品房价格涨幅达2倍以上，海口市商品房每平方米平均房价达6000元，最高房价（南洋大厦）达1.6万港币。1992年房地产开发投资达57亿元，同比增长225%。

调整低迷期（1993年下半年—1998年）

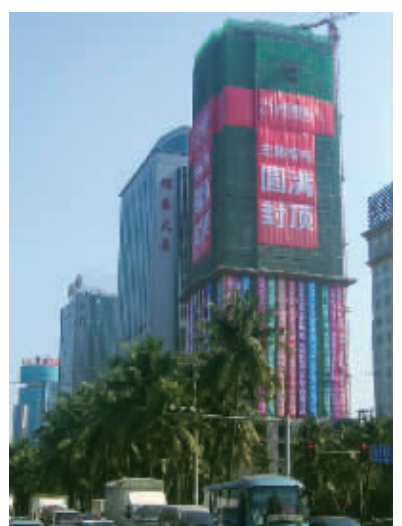
1992年开始的经济热潮由于缺乏有效的宏观调控机制，到了1993年的下半年，已经出现过度过热的现象，信贷规模急剧膨胀，物价飞涨。为了防止国民经济运行失控，6月24日国务院发布《关于当前经济情况和加强宏观调控意见》，采取紧缩政策，促使经济“软着陆”。海南房地产热浪应声而落，数千家开发商卷款逃离，众多炒家为了尽快脱手房地产项目，大幅度降低房价，甚至不惜亏本抛售，遗留下大量荒芜的闲置建设用地和销售不出去的空置商品房，留下遍地的烂尾楼，表面兴盛的海南房地产市场由此转向低迷衰落。截止1998年底，四大国有商业银行积压在海南房地产上的资金就多达430多亿元。

处置期（1999年—2004年）

1998年，在党中央、国务院的关怀下，海南被列为全国处置积压房地产的试点地区，1999年7月，国务院批复了《处置海南积压房地产试点方案》（国办发【1999】62号）。我省遵循国家法律、法规的规定，结合实际，制定了一系列政策法规，各级政府坚持不懈按照试点方案要求进行处置，到2004年基本完成处置积压房地产试点工作，至2007年底，积压房地产试点工作全部顺利完成，清除了房地产泡沫遗留下的隐患，化解了金融风险。处置积压房地产工作的顺利进行，改善了群众的居住条件，改善了房地产市场运行环境，改变了城市面貌，不良贷款率大幅下降，促进房地产业良性循环，改变了海南经济运行环境。

稳定健康发展期（2005年—至今）

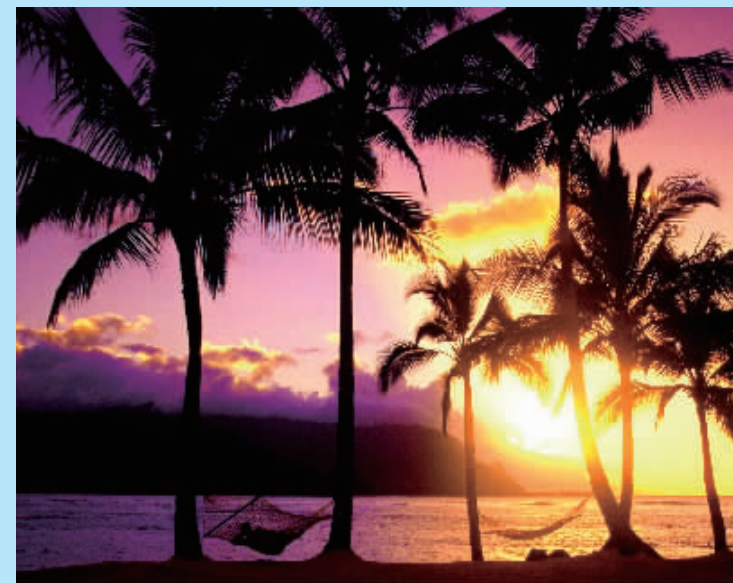
2005年，国家开始实行房地产市场调控政策，2005年国八条，2006年国六条，海南切实贯彻国家宏观调控政策措施，建立廉租房保障制度，加快经济适用房的建设，调整住房供应结构稳定住房价格，元气大伤的房地产市场也开始出现了缓慢的恢复性增长，房地产业呈现开发投资持续稳步增长，商品住房供求基本平衡，商品住房供应结构基本合理，价格呈现平稳增长的持续健康发展态势。



相关链接

长寿之岛、阳光之岛、生态之岛、健康之岛

海南岛



海南岛海岸线长达1617.8千米，沿岸84个海湾可开发成港口，已开发18个。海南岛四周多为优质沙滩，可开发成海滨旅游胜地。近海水深200米以内的大陆架渔场6.65万平方千米，水温适中，海洋生物丰富，有鱼类1000多种，藻类200多种。海中五光十色、千姿百态的热带珊瑚礁和各种珊瑚、海葵等海洋生物，是潜水旅游的观光美景。

海南岛别称“椰岛”、“长寿岛”。全国第三、第四次人口普查结果表明：海南人均寿命居全国之冠。早在1996年，海南人口的平均预期寿命是73.13岁，高于全国人口平均寿命3.13岁，是全国人口平均预期寿命最高的省份之一。专家们认为，海南人长寿的奥秘在于海南岛有一个美丽纯净的生态环境。

据国家环境状况资料表明，海南全省水环境质量保持良好状态，地下水呈一级良好状态，大部分地面水质符合国家二、三类标准，近海水域水质符合国家一类海水标准；大气环境优于国家一类标准。尽管海口市是海南人口最集中的城市，但仍在全国37个重点城市评比中获环境质量第一名。

近年来，海南岛已成为中国最富盛名的旅游度假胜地，并吸引了大量国内外实力阶层来此购房休闲。活力与实力，浪漫与理性，同时开放于中国南海。