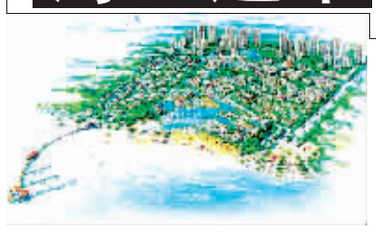
房地产工作室主编
值班主任/张维勤　主编/邓建华
责编/刘昆　美编/何子利
2008年 12 月 4 日 星期四

海南房地产最具价值的平台
FANGDICHANZHOUKAN
房地产周刊
每周四出版

海南日报

专刊热线/13907684111
电子邮箱/dengjh2008@163.com

海口逆市新推五大项目 求嫁强势资本



本报讯 近期在海口召开的房地产论坛上，再次面向全国推出十大优势地产项目，包括西海岸起步区、会展中心及会展酒店、港湾核心区、海口湾大酒店、海口歌剧院、海甸金水岸等项目，其中首次推出海口湾超级岛等5大土地储备项目，进行重点推介。

这5大优势土地储备项目分别是：长流创意产业园、海口湾超级岛、国家一级渔港、江东片区和桂林洋滨海休闲区。据悉，这些项目都是基于城市未来可持续发展的准确定位，详细论证、精心规划下所选取的，对海口发展布局，完善居住环境及实施新的城市总体规划具有重要意义，具有很强的投资价值。

今年以来受宏观调控和国际金融形势的影响，我国的房地产业已开始了新一轮的调整。在楼市低迷时刻，海口为什么逆市推出十大优势地产项目？海口市国土环境资源有关负责人认为，信心比黄金和货币更重要。海口地产独特的自然环境资源优势已经引起了众多开发商、战略投资者的关注。海口推出十大地产项目，在于海口独特的自然环境优势，这是海口地产不可复制的。海口市作为最大经济特区的省会，中国大陆惟一的北岸城市，拥有丰富和优美的环境资源。海口具有长远向好的发展前景。海口市通过加快工业化、城市、现代物流和休闲娱乐业，向阳光海口娱乐之都品位之城迈进。从资源的稀缺性和市场的广阔性来看，海口的地产应该是具有广阔升值空间。

●长流创意产业园：信息服务业和传媒业基地

长流创意产业园位于西海岸新区南片，南侧与教育园相邻，约235.6公顷。功能定位为发展基础信息传输服务、动漫与网络游戏、数字娱乐、广告设计等现代传媒业，附带发展研发设计、文化艺术和时尚消费等行业，将园区建设成为现代信息服务业和现代传媒业的基地，建成产学研联动的创意产业园区。

●海口湾超级岛：湾中小岛媲美迪拜棕榈岛

海口湾超级岛位于规划中的五源河森林公园东北面，秀英港二期项目用地西北面海域，距离滨海岸线约1.6公里。超级岛由若干岛屿组成，岛屿总面积4–6平方公里，项目定位于旅游休闲度假、高档酒店、住宅、商业为一体的综合区。

●国家一级渔港：解决海口2千多艘渔船停靠问题

国家一级渔港（含人工岛）项目位于南渡江入海口东面，北临琼州海峡，规划的新东大桥位于项目区南侧，人工岛位于中心渔港东北约3公里海域。国家一级渔港约90公顷，人工岛约570公顷。

国家一级渔港建成后，将解决海口2200多艘渔船的停靠问题，成为国家一级渔港及交易物流区；而人工岛将被建成体育休闲、旅游度假、住宅等为一体的综合区。

●江东片区：打造东海岸国家级旅游区

江东片区位于江东组团范围内，分沿江生活片区和东营片区。其中沿江生活片区位于南渡江以东，白驹大道南北两侧；东营片区位于南渡江以东，北临琼州海峡，东营河入海口两侧。区域总面积约2811公顷，可开发利用的土地面积约为1200亩。

江东片区建成后，将成为集旅游开发、居住、公共服务、生态保护功能为一体的综合区。其中，东营片区的沿海一线用于建设高档酒店、游艇码头及一类居住区，二线布置二类居住和相应的服务配套设施。沿江生活片区用地主要用于旅游度假及未来江东生活服务区为主体的综合开发建设。

●桂林洋滨海休闲区：定位为国家级旅游度假区

桂林洋滨海休闲区位于江东组团的红树林片区，琼州海峡南面。区域面积约1073公顷，可开发利用土地面积约8000亩。

该区域旅游资源丰富，周边有东寨港红树林自然保护区、海底村庄等旅游观光胜地。功能定位为国家级旅游度假区，东西两端布置开放性的市民公共海滩公园，沿海一线规划宾馆酒店用地，沿海二线以旅游度假用地区为主，部分用地可兼容一类居住，在沿海中心位置海面上规划一大型填海旅游岛，并附设游艇停泊码头。

海南旅游地产蕴藏巨大潜力 进入战略投资期

“经过20年的建设，海口已经具备了开发国际化城市的基础，自然环境和投资环境十分优越，未来10年海口将成为中国房地产投资的绝佳的领地。”近期，前来海口开会的一些地产界人士纷纷表示，海南旅游地产蕴藏着巨大潜力，旅游地产进入战略投资期。

上置投资控股有限公司总裁蒋旭东等人认为，经过20年的建设，海口已经具备了建设国际化城市的基础。海口未来的发展，要伴随着海南国际化城市的发展。海口大批的资源产业为公司发展创造了一个添加产品附加值的绝好机会，在他看来，海口是中国地产未来10年绝佳投资领地，未来海口将具有中国独一无二的一个国际都市价值，成为最具有投资力的城市之一。上置投资控股公司近期还会在海口继续投资一些休闲娱乐产业，配合海口国际化城市建设。

鲁能置业集团海南英大总经理张岱认为，人均GDP在3000美元的时候，旅游地产开发将成为地产开发的主流方向。人均可支配的货币资产，支撑了海南旅游业和房地产的发展。随着生活节奏的加快，人们对生活品质的要求越来越高，像休闲、度假、养生等绿色的生活理念，也使得海南岛健康岛的概念凸显出来。海口在城市配套、休闲娱乐、体育文化、医疗、餐饮、教育等方面在海南岛都是首屈一指的。从这一层面上来讲，海口旅游地产蕴藏着巨大潜力。

开发商应该看好以后的市场，海口的房地产市场会越来越大，现在是进入的良好战略时期。“再寒冷的冬天，只要把触角延伸到浩瀚的大海之滨，就会感受到来自地心的强大暖流，海口就是这样一个值得关注的、充满勃勃生机的城市”。

海南卖的不是房子，而是环境。海南卖的不是钢筋混泥土的建筑，卖的是清新的空气，温暖的阳光和蔚蓝的海水。（刘昆）

楼事速递

澄迈
农民进城买房可入城镇户口

本报讯 澄迈县委、县政府近期出台了《澄迈县鼓励和促进房地产业发展的若干意见》，意见各项政策执行到2010年底。《意见》规定，县党政机关、事业单位公职人员购买第一套普通商品房，符合县政府规定购买经济适用房对象的，可以享受60平方米每平方米280元的财政补贴。

澄迈县户籍农民在县城投资购买70平方米以上的商品房，可持《房屋所有权证》申请办理本人及直系亲属的城镇户口。

房地产行政部门2个工作日内完成资料审查和现场勘察，对符合预售条件的新建商品房申请后5个工作日内发放预售证。

工程质量管理部门接到开发企业新建商品房申请5个工作日内必须会同相关部门对项目进行验收。

住房公积金管理部门对干部职工购买普通商品房在最高贷款额度20万元内给予最大的支持，贷款首付比例可降低到20%。

凡在该县开发房地产业的企业，单个总建筑面积5万平方米以上或投资1亿元以上的住宅项目，城市基础设施配套费等行政事业性收费可按60%收取。

海口
住房公积金个人贷款达亿元

本报讯 今年1至10月，海口市房改办为172名职工提供公积金个人贷款4774.3万元，同比增长165.8%。自实行公积金个人贷款以来，海口市累计为883名职工发放个人贷款1.04亿元，个贷发放比例占同期缴存额的18.9%，同比提高11%，贷款不良率保持为零。

海口市正常缴存6个月即可申请个人贷款。另外，提高了贷款额度，由原来单笔贷款额度20万提高至30万元；贷款期限从原来最长20年改为30年。

紫园
举办东南亚风情文化节

本报讯 11月29日，西海岸楼盘紫园举办了“悠闲生活之旅·东南亚风情文化节”活动，此次活动浓缩了东南亚风情的休闲生活格调，让到访的嘉宾领略了浓郁的热带异域风采。活动设置了东南亚风情表演Show、东南亚风情美食晚宴，以及品牌车展与试乘试驾等主题活动，为嘉宾们提供了一个相互沟通交流的好机会。

据悉，该项目演绎的“东南亚风情文化节”中，国内优秀团队打造的热带风情园林、室内外温泉泳池、主题样板房等纯正的东南亚风情设计一一展现了这个“33万平米悠闲城邦”的品质内涵，东南亚美食、风情表演更是将其所倡导的生活方式集中展现并完美融合。

国土资源部：
中央投资项目可申请先行用地

本报讯 为优先保证中央新增千亿投资项目所需用地，国土资源部力推没有先例的特殊政策。国土资源部近日发布消息称，已在近期印发《国土资源部关于为扩大内需促进经济平稳较快发展做好服务和监管工作的通知》（下称《通知》），列出七项举措落实全国促进经济发展行动。其中强调，列入新增1000亿中央投资计划清单的项目申请用地预审时，在完成初步设计、确保征地补偿安置落实到位的前提下，可申请先行用地。

全国房企
500强座次重新排定

本报讯 近日，中国房地产测评中心发布了《2008年中国房地产开发企业500强测评研究报告》，最新全国房企500强座次排定。十强企业分别为：万科、中国海外、绿地集团、广州富力、合生创展、碧桂园、世茂集团、保利地产、华润置地和远洋地产。

测评研究报告显示，开发企业优胜劣汰的速度明显变快，行业内出现新一轮加速资源整合的局面，百强企业的同期销售份额占到500强企业的近60%，总资产规模达到500强企业资产总量的69%。而十强企业基本实现了在全国范围内布局，总资产规模均达到300亿元以上，经营风险控制较为合理，市场扩张和资源集中优势比较明显，成为目前中国房地产行业的领军企业。

海口乐居营销峰会嘉宾演讲摘要

本报讯 海口乐居营销高峰论坛于11月27日–28日隆重举办。论坛以营销为核心话题，专家、地产业内人士、开发商云集，从中国经济走向、房地产政策解读、行业发展趋势、营销变革，新媒体等角度，探讨了新形势下房地产营销之道。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌：

●正确调控房地产走势，支持居民购房。

●市场经济是扭秧歌经济，“少了少了多了多了”，98年的时候我们是少了少了，所以要拉动经济，它少了少了，我们要调控多了多了，2004年我们发现我们的国民经济是多了多了，投资过热，所以要少了少了。现在又到了少了少了的时候，又需要拉动了。

●市场的氛围去年是买疯了，卖疯了，老百姓买房买疯了，政府卖地卖疯了，开发商卖房卖疯了。就连美国这样崇尚自由经济的美国政府也开始干预经济了。

●现在形势应该比98年还严峻，所以现在需要支持居民购房，稳定发展预期，什么叫信心，信心是在大家没有信心的时候才叫信心的。大家要对中国的投资有信心。

中房集团董事长孟晓苏：

●不能买第二套房让银行很头痛。普通老百姓买了第二套房，只能是先买房再把第一套房卖了，总不能先卖了房住棚子再买房吧？那是为了抑制房地产过热出台的政策，我们现在需要的是拉动需求。

星河湾地产副总裁梁上燕：

●中国太大了，我在广州做不好去新疆、去湖南就可以了，没有一个行业的规范，我在香港接触，七年拿一个测量师的资格，但是只要你犯规，今后就不能在这个行业中立足。我们行业今后就要反思更多的公信力，这样我们未来在市场中才会得到房地产业应有的尊重。

●品牌成功跨界的工具是打破原来行业的规则，创新全新的价值。实现这个跨界的有很多途径。

营销专家周帆：

●中国特别是在房产界有点像娱乐圈一样，比如说张明敏唱一首《我的中国心》一夜成名，赵薇演一个《还珠格格》也是一夜之间成了名。由于许多是一夜成名的，所以很多时候感觉这个品牌一夜暴富，容易产生品牌信任危机，我们必须捍卫公众信任。做品牌应该做什么样的？当你把一个品牌做成了大众情人的时候，即使你犯了一点错误，公众自己会帮你，站到理解你的角度，甚至帮你维护信任危机。

梅高（中国）公司董事长高峻：

●所谓洞察力按企业来说就是有远见，能通过一些小的事件，通过一些现象，能捕捉到未来的趋势和改变的东西，如果我们用这个来看我们会发现看到的这个世界，不管从自然界，经济也好，气候也好，每时每刻都有很大的变化，我们也可以根本不管，但是我想如果要生存得好还要考虑这些。

●简单的简述房地产的话，我们看到的整个情况，可以预料到未来的竞争并不是轻松的。我可以预料未来“剩者为王”，会有三种类型的企业会存在，一个是大款，有丰厚的资本，不管金融风波，我口袋里面有大把现金，另外一种是明星，个人有品牌，公司有品牌，要不然就是专家，这样你就会在生存里面比别人多一些机会。

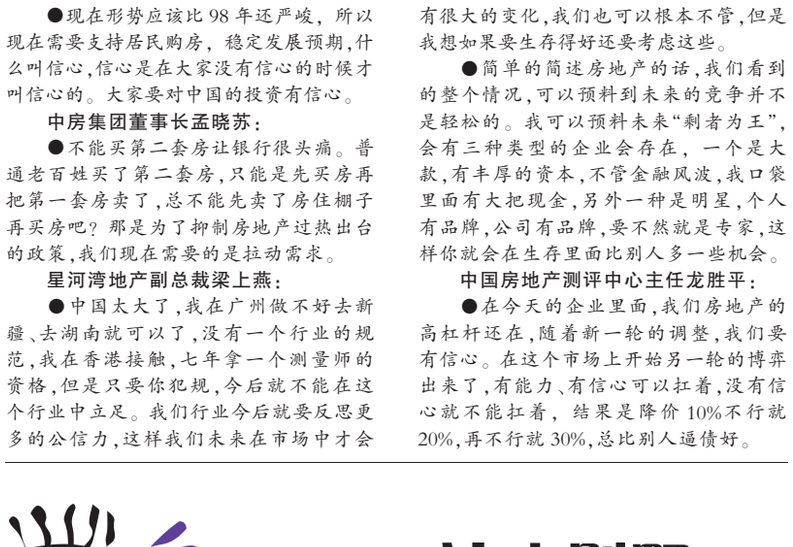
中国房地产测评中心主任龙胜平：

●在今天的企业里面，我们房地产的高杠杆还在，随着新一轮的调整，我们要有信心。在这个市场上开始另一轮的博弈出来了，有能力、有信心可以扛着，没有信心就不能扛着，结果是降价10%不行就20%，再不行就30%，总比别人逼债好。

[艺眼看建筑] 经典作品：流水别墅

流水别墅是现代建筑的杰作之一，它位于美国匹兹堡市郊区的熊溪河畔。

别墅共三层，面积约380平方米，以二层（主入口层）的起居室为中心，其余房间向左右铺展开来，别墅外形强调块体组合，



使建筑带有明显的雕塑感。两层巨大的平台高低错落，一层平台向左右延伸，二层平台向前方挑出，几片高耸的片石墙交错着插在平台之间，很有力度。溪水由平台下怡然流出，建筑与溪水、山石、树木自然地结合在一起，象是由地下生长出来似的。

别墅的室内空间处理也堪称典范，室内空间自由延伸，相互穿插；内外空间互相交融，浑然一体。流水别墅在空间的处理、体量的组合及与环境的结合上均取得了极大的成功，为有机建筑理论作了确切的注释，在现代建筑历史上占有重要地位。

流水别墅是赖特为卡夫曼家族设计的别墅。在瀑布之上，赖特实现了“方山之宅”（house on the mesa）的梦想，悬的楼板锚固在后面的自然山石中．主要的一层几乎是一个完整的大房间，通过空间处理而形成相互流通的各种从属空间，并且有小梯与下面的水池联系。正面在窗台与天棚之间，是一金属窗框的大玻璃，虚实对比十分强烈。整个构思是大胆的，成为无与伦比的世界最著名的现代建筑。建筑已超越了它本身，而深深地印在人们意识之中以其具象创造出了一个不可磨灭的新体验。1963年，赖特去世后的第四年，埃德加·考夫曼决定将别墅献给当地政府，永远供人参观。考夫曼说：“这是一件人类为自身所作的作品，它是一笔公众的财富，而不是私人拥有的珍品。”

地产学堂 套内房屋使用面积

为套内房屋使用空间的面积，以水平投影面积按以下规定计算：1）套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所、贮藏室、壁柜等空间面积的总和；2）套内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；3）不包括在结构面积内的套内烟囱、通风道、管道井均计入使用面积；4）内墙面装饰厚度计入使用面积。

套内墙体面积

套内墙体面积是套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积，其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

套内阳台建筑面积

套内阳台建筑面积均按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。其中封闭的阳台按水平投影全部计算建筑面积，未封闭的阳台按水平投影的一半计算建筑面积。

地址：海口市金盘路30号　邮编：570216　总值班：66810666　广告许可证：琼工商广字015号　广告部：66810888　发行部：66810999　群众工作部：66810660　邮发代号：83—1　报费：每月三十元　零售每份一元　昨天开印时间6时00分　印完：8时20分　海南日报印刷厂印刷