



海南地产军团抵达冰城开锣布展 冰城市民热议海南房产

冰城展

本报讯 昨天和今天，参加“2009海南地产军团集结行动之‘冰城房展嘉年华’”的20家海南开发商相关工作人员相继抵达哈尔滨。“冰城房展嘉年华”海南展区的布展工作正在紧锣密鼓的进行中。与海南日报报业集团合作的黑龙江日报集团旗下媒体从上周始，对前来参展的海南楼盘进行热点透视，并引起了黑龙江省居民的关注，“看海南房展，去海南购房”成为部分哈尔滨市民谈论的热点话题。

黑龙江省发行量最大的《生活报》已连续刊载专版对海南区域进行介绍，并以海南国际旅游岛为切入点，连续开辟专版详述到海南国际旅游岛购房的八个理由：美丽神奇的宜居热带海岛；国际旅游岛建设助推地产发展；物质富裕、精神富有、时间富余的“三重富人”品质生活选择；资源类地产持续增值；移民潮的热点选择区域；东方夏威夷，椰风海韵挡不住；生态地产，诗意栖居；设施完善提升地产宜居价值。同时，对于前来参展的海南20家楼盘的位置、产品、特点等情况进行逐一介绍。

《生活报》房地产工作室主任杨军说，哈尔滨以前只有春秋两季房展会，任何一次房展会都无法比拟的。

没有专门的滨海房展，这一次生活报利用举办嘉年华、啤酒节的机会，增加了购房者的节日，使“两节”变成“三节”。除了黑龙江日报报业集团旗下媒体的大量预热性报道，他们也整合了新浪、搜房、哈尔滨电视台等媒体对本次房展节进行专题性报道。在房展会现场，还增设了大量路牌、户外广告牌进行指引指示。杨军表示，媒体联动办房展与一般的展览公司办房展是大不一样的，他们进行的是立体宣传，整合的资源，调动的力量，产生的效果都不可同日而语。他相信参加本次房展的海南开发商能达到预期的效果。

海南日报房地产策划营销有限公司有关工作人员也充分利用为配合本次房展的十万特刊，在哈尔滨征集有意向前来海南购房的意向者。由于宣传预热的到位，已有不少购房者电话咨询参展楼盘详情。为方便购房者参加哈夏房展节，组委会为看房者提供10辆免费乘坐的大巴车，分别设在市区5个发车地点，每个发车地点2辆大巴车，每辆车都有工作人员提供服务。本届房展会为期5天，其规模之大、档次之高、与会者之多是之前哈尔滨市任何一次房展会都无法比拟的。



承接国际旅游岛建设
海南地产界准备好了吗？

□邓建华

“海南国际旅游岛”的宏愿已受到越来越多高层的认同，其发展路径也清晰可见。

“国际旅游岛”从设想到理论，从理论到政策，从政策再到具体实施，将再次把宝岛海南的国际化水平、对外开放水平推上一个新的台阶。无疑，国际旅游规划自由对接、高品质旅游项目自由落户、免税商品和货物的自由通关等等，对于海南旅游房地产的发展也是一个重大契机，是海南旅游价值提升的一个关键所在。海南国际旅游岛建设对海南旅游房地产的实际销售与未来发展，都具有实质性的促进效应。

海南旅游地产从2001年以来蓬勃发展，逐渐从一线的三亚、海口等城市向陵水、五指山、保亭、琼海、文昌等地延伸，尤其是东海岸的投资热：“三亚海棠湾、土福湾、清水湾、香水湾、石梅湾、神州半岛、博鳌水城、铜鼓岭”，巨额资金的投入使得海南具有了打造“世界级黄金旅游度假带”底气。

但具体对比各片区开发、各项项目建设不难发现，住宅、酒店几乎就是海南旅游地产的仅有模式。项目同质化严重。项目和旅游资源互动开发联系不够，很多视野开阔的人士已经注意到，海南的旅游地产建设呈现为物业形式单一、开发层面浅薄、品牌度不高不足。

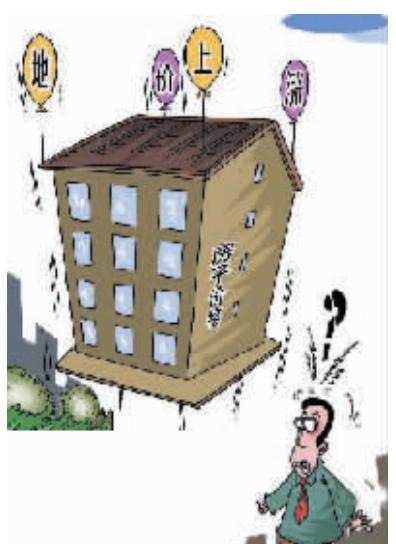
就概念而言，旅游地产统指一种通过将旅游活动和房地产开发结合在一起进行整体运营的复合地产开发模式。旅游地产的核心在于旅游，而不是传统房地产。现在海南的不少开发商发展理念是典型的小商人思维，社会责任意识不强，只关注房子能否卖出去，能不能赚钱。众多房地产项目低水平开发，雷同性建设，缺乏科学的设计和规划，不仅造成了旅游资源的严重浪费，而且带来了景观环境破坏，损失难以弥补。一些建筑老专家看了海南的沿海建筑后，心疼的直掉泪：“这些房子过几年就会成为建筑垃圾，成为抹不去的疮疤。”

随着“国际旅游岛”知名度的扩大，岛外投资者对海南房地產升值潜力的预期还会扩大，大量岛外资金还会涌入海南，第二波海南开发潮已经形成。在海南旅游地产的发展过程中，如何把旅游和地产结合得更好，是摆在政府和广大开发商面前的一个重要课题。作为相关部门和有关方面，是海南各种资源要素的管理者，既要追求现实的政绩，更要为海南的长远发展承担使命。海南稀缺的滨海资源及热带雨林资源，不仅是海南稀缺的景观资源，也是全中国稀缺的旅游资源。应借鉴世界其他著名海岛旅游胜地的成功经验，在经营理念上，在长远规划上、在环境保护和文化传承上要禁得起历史的考验。在市场热的时候，保持理性，严格把关，不盲动、不冲动，前瞻性、高水准搞好规划建设是保障海南旅游地产项目具有持续生命力的先决条件。

作为房地产开发商不妨经常问问自己，“我有没有善待这片土地资源？十几年后，我能不能自豪地告诉儿子或孙子，这幢建筑或这个社区是我带领建设的”。是匆匆开发，片面快速追求利润，还是精心谋划，在前瞻性战略基础上达到企业利润和人文效益的最大化？海南旅游地产的价值就在于其所拥有的海南优质的环境资源，如果环境资源遭到破坏，海南旅游地产品质自然下降，未来的开发空间也就越来越小。

相信国际旅游岛建设会给海南带来更多国际化的视野，国际化的视野会给海南带来更多真正具有国际竞争力的旅游地产产品！

国字号地王频现



珠江新城“新地王”后，业内人士就惊呼“市区房价肯定要涨”。而某央企高层则对记者表示，目前的形势是“明知是高价面粉也要买”。

国字号地王频现

7月6日北京的拍卖场上，国企再度发威。上海国企绿地集团和保利地产分别出价30.25亿元和16.3亿元夺得两幅地块。特别是在绿地的竞争对手名单中，金隅嘉业、中建联合体、首开集团、首创置业等开发商均有“国字号”背景。

而在4月至6月的三个月间，全国共拍出了10个地王。其中北京、上海、广州、深圳、重庆等重点城市的“新地王”买家都是国企。涉水土地市场的除了像保利、华润、绿地这样的专业开发商外，像中铁、中冶、中化、中国电子集团等此前甚少在拍卖场上露面的大型国企也纷纷浮出水面。国企已经俨然成为房地产市场的新主力。

中金公司的报告认为，“国资背景企业占多数”是此轮地王热潮区别于2007年的最大标志。

在各路地产豪强的争夺之下，上半年国内多个城市住宅土地平均溢价水平明显提升。根据中国指数研究数据信息中心监测显示，北京、上海、广州住宅用地成交溢价分别达到

预示地产投资回暖

“这一轮国企抢地潮，与宏观经济背景、国企的特殊性都有关”，克而瑞(中国)广州公司副总经理金欢表示，央企的资金实力毋庸置疑，在政策和银行信贷方面都有充足保证，融资成本非常低，也更倾向于在市场从低谷中走出时储备被低估的优质土地。

中原地产项目部总经理黄韬也关注到，在中央4万亿元投资和银行信贷大幅增长的背景下，国有资本带头拉动房地产投资具有一定的必然性。国统局数据显示，1—5月全国城镇固定资产投资同比增长32.9%，而房地产开发完成投资额增长率为6.8%，无论是中央还是地方政府都有用房地产拉动GDP的意图。

据统计，在2008年中央政府批准的4万亿投资计划中，与房地产业有直接关系的占到32%。房地产业在全国GDP的比重接近10%，被认为是我国加大投资、拉动消费和解决就业的最佳行业。

近期土地市场的升温和国企巨头的频频出手，令外界对于房地产市场的判断更趋乐观。英大证券研究所所长李大霄认为，这意味新一轮的房地产市场整体行情在慢慢升温，而不仅仅是少数企业的孤立行为。

继具有央企背景的中化方兴地产以40.6亿元拍得北京“新地王”后，7月6日，北京再有两幅重量级地块高价拍出。自二季度以来，全国共拍出10多个“新地王”，这一情形，与2007年的疯狂时代有惊人的相似，只是拍卖场上的主角由民企、外资换成了国企。

“地王”再度频现，令房价再度看涨的预期不断攀升。就在广州城建地产业以15323元/平方米的楼面地价拍得

冰城房展嘉年华参展楼盘抢先看 申海花苑

位置：坐落于海口市海甸岛中心区域，倚临海南大学，周边学校林立，环绕众多重点中学、小学，书香四溢，人文气氛浓郁。

产品：申41—117m²小户型是申海花苑的主打项目，强调家的精致，宜居又可投资。在建筑设计上，遵循“现代、简洁、明快、浪漫、统一”的设计风格，注重宽敞舒适的公共活动空间；创造细致住宅，有效利用任何一寸空间的布局；精心打造的双阳台，双飘窗，将户外景观全数纳入眼帘，掌握绝佳视野。

园林：在申海花苑，东南亚热带景象和自然风情灵感，温泉泳池、蜿蜒景象、热带乔木、棕榈树、攀藤植物、休闲椅、纳凉亭，园林

小径仿若天生。涓涓细流，仿佛一掬清泉淌过心田，带走整个夏天的暑意；在申海花苑，无论是晨晖中还是夕阳下，手捧着一卷书在青草地上吟咏、漫步，在草地上坐着、躺着、发呆，心情一如天上的悠悠白云。

观感：在申海花苑，可远观蓝天碧海，近赏银沙细浪，看潮起潮落，云卷云舒；亦可遥望立于碧海之上的世纪大桥、64公顷白沙门生态公园；作为“21世纪海口卫星城”的美丽沙仅一路之隔，如彩虹横跨在海平面上。银行、医疗、超市等生活配套都非常完善，尽可在十分钟之内到达。申海花苑，三个世界的交集，一边是城市的繁华，一边是学府的宁静，一边是大海的激情。

美兰·山水天

位置：项目位于海口市美兰区新大道东侧，临南渡江，地处江东新市区。做为灵山片区第一个商住小区，连接海口市中心枢纽地段，随着灵山开发区发展建设，其在物流、商业等方面具有极大潜力。

产品：美兰·山水天总占地面积17259m²，总建筑面积为24580m²。由2栋6层楼梯房和2栋11层电梯房组成，其中商业面积为7776m²，住宅面积16804m²。南北通透、板式格局、低容积率、高绿化率，燃气入户，是集休闲、度假、投资、居住于一体的商住小区。

配套：这是一个交通便捷且升值潜力的区域项目。项目地处江东新区，距海口市区车程15分钟，距美兰机场车程4分钟，有4条公交大巴途经，周边生

活配套设施齐全：银行、商场、酒店、餐馆、娱乐、菜市场、小学、中学、海师附中、桂林洋高校区等分布周边。通过科学合理的布局，让园林与建筑相融合，使项目成为区域内一道新的亮丽风景线。

观感：海口的江东区域资源独特，是海口地产发展的下一个热点区域。东海岸规划明确提出，要将这里建设成为以海文化为主题的滨海生态艺术长廊及文化教育中心、体育运动中心、休闲居住等中心。美兰区以打造美丰国家级热带乡村主题公园为契机，扎实推进热带滨海运动休闲度假区建设。生活在东海岸，既能亲享美丽的南海、摇曳的椰林、金黄的稻田，以及成片婆娑的香蕉树，也有成熟的公共配套设施和交通设施，诗意栖居与现实生活完美结合。



客户环岛休闲、度假、养生生活方式的全方位需求，提供横跨住、行、游、娱、购各个休闲生活领域，链接售前、售中、售后各个休闲置业环节。【海立方】别墅，海纳体验式休闲生活全部。一线海景、26万m²滨海休闲带、五星级酒店、纯别墅社区、游艇码头，构筑度假立方；休闲广场、顶级休闲会所、商业步行街，打造休闲立方；网球场、健身房、露天泳池、温泉泡池，生活的运动立方；多重园林景观、私家温泉SPA，原生态腹地，养生的生态立方；前庭后院、超大面积花园，多重大露台、大阳台、挑高落地大窗，打造产品建筑立方。

鲁能·海蓝椰风

中国体验式休闲生活，开篇蓝本

全民休闲时代，体验式生活已经成为一种主流；休闲海南时代，体验式生活带您领略非一般的休闲享受。

鲁能海蓝椰风，东海岸龙头位置、1300米一线原生态海岸、2000亩高端版图、超大规模生活配套，海南鲁能【客服通】……成为中国体验式休闲生活蓝本。

体验为王、休闲至上

休闲是人居史上永恒的话题，如何将体验融入休闲？如何将旅游度假与休闲体验无缝对接？海蓝椰风给出了自己的回答。

中国人在20年前进入服务消费为特征的信息社会，而现在正在进入以情感和体验为特征的梦想社会，海蓝椰风的【体验式休闲】生活方式的提出，正是对人居最终价值的

专注中国休闲地产

2009，海南鲁能城置业有限公司正式成立，锁定高质休闲需求，专注休闲生活创造，致力于发展以旅游、度假休闲、养生休闲为功能的住宅、酒店、商业地产等复合型地产项目，为来自国内外的中高端客群，提供以全面休闲需求为导向的“第二居所”，创造高品质的滨海休闲生活方式。

三亚湾新城、海蓝椰风、海蓝椰风、山海

回应。海蓝椰风坚信：以综合性休闲价值体系为平台，为业主提供一个实现梦想的舞台，让追求精神满足、看重生活价值的业主，体验全新的休闲生活方式，诸如度假旅行、大自然探秘、体育运动、健康健美等等。

一站式体验休闲生活

海南鲁能城带给客户的，不同于通常意义的房地产或旅游地产开发——仅仅提供一所栖居的住宅，而是超越房地产开发本位界限，以客户全面休闲生活需求为源头，着眼于

畅享海上体验式休闲生活