海南日报房地产策划营销有限公司
值班主任 / 刘 钦
责 编 / 谌 墨
美 编 / 张 昕
2009年 11 月 10 日 星期二

一座新城的崛起
滨江版块高峰论坛
论剑海口

□ 许文军/摄

海南作为中国唯一的热带岛屿大省，不可复制的稀缺自然资源与人居环境，为海南的房地产带来傲视全国的价值。随着国际旅游岛建设和自由贸易区战略的确立，海南岛将成为一个真正的自由化、国际化的旅游度假胜地和国际贸易中心，在亚洲乃至世界的战略地位将会获得空前提升。这无疑将成为海南房地产转型升级的最大推动力，带给地产业更多的选择性发展空间。

海口作为海南的省会，一直以来都是海南房地产界的领军者，在近几年飞速发展，实力开发商纷纷入驻，大型楼盘林立，楼盘品质也大幅度提升，已形成若干地产板块。如海甸岛、海口湾、西海岸等传统板块，他们构筑起海口房地产界鼎立之势。

2009年，随着海口城市发展，“滨江新城”规划出台，海口滨江板块瞬时将成为一块热土，价值显赫。如今，一批大型房地产项目如滨江帝景、绿色佳园、枫丹白露等在南渡江畔成功开发，预示着海口房地产最具活力的板块——滨江新城的崛起，将形成一个与北海甸、海口湾、西海岸相抗衡的高品质地产圈。

2009年 11 月 6 日，以“一座新城的崛起”为主题的“滨江新城崛起高峰论坛”，邀请政府官员、专家学者、开发商、投资者、媒体等论剑海口，对滨江新城规划对海口市城市发展的影响、滨江地产和西海岸、海甸岛等板块的区别、不同发展方向等问题进行讨论，以实现城市与地产的双赢。

“未来几年，随着海口－文昌东线高速、跨海大桥、航天城建成，滨江新城将是海口发展前景最好的地方！”海口市房产管理局局长文日坤指出，从绿色佳园等项目的销售来讲，超过销售预期。

布局
以江为核心组织城市空间

滨江西路北起长堤路新埠桥，南至南渡江大桥，西以道路红线为界，往东至江边，设计范围包括 60 米宽道路及其内绿地，东面宽度 20 米以上不等的滨江绿化带及江漫滩地，总用地面积 367 公顷。全长 12.5 公里的滨江路引来不少市民迫不及待驾车领略美景，可以预见未来的滨江路完全可以和西海岸滨海大道媲美。“十里滨江画卷” 将呈现给世人。

“这将是一次历史性的崛起！”海南大学教授、知名学者曹锡仁对峰会主题表示理解、认同和支持，他在主旨演讲时特别强调，滨江地产一向是被认为最具保值、升值的地产，从国外巴黎的塞纳河畔、伦敦的泰晤士河、莫斯科河畔，到国内重庆的长江、嘉陵江沿线，武汉的长江沿线、广州的珠江沿线，无不是高档名盘云集，高档生活的聚集区。“按照现阶段‘中强、西拓、东优、南控’的城市发展思路，海口未来城市发展将更加体现滨海、滨江的特色，以‘南’为中心形成滨江地块新格局将成为海口新时期的领头项目和潮流风尚。”“滨江新城以江为核心来布局、沿江发展呈 T 状，其空间地产模式深具历史意义，其价值并水只是临江建房，而是以江为核心组织城市空间建设布局，表明了城市发展布局的新概念、新方向！”

曹教授特别提醒，滨江地产作为概念性地产，希望领头项目能带动潮流，突出江的“门脸”，强调人与江的互动！

海南师范大学教授单正平表示，古人历来有“畔水而居”的习惯，水是人居之本，生命之源。几千年延续至今的历史名城和村寨，无一不依存于一个自然水资源体系的保障，才得以可持续发展。海口，做为一个拥有一流生态环境和人居环境的宜居城市，如果需要给出一个板块或者区域来界定它的人居生活价值的话，滨江板块无疑是具有强大竞争力的。

规划
树立城市发展旅程碑

“滨江新城” 规划总面积 18 平方公里，核心区 7.52 平方公里，其功能定位思路是，高起点规划，高标准建设，高要求实施，把“滨江新城”建成休闲居注旅游购物、康体娱乐、商务办公等功能齐全的新城区，打造成海口乃至全省的经济亮点。体现热带“滨江新城”特色，形成对全国有吸引力，对全省有辐射力和带动力。“滨江新城”建设最终目标是：把最古老的做新，把最美的做优，把最差的做美。重点发展现代商贸业和 IT 产业，形成具有现代气息的海口第三代商业圈。

雅克设计总工程师赵安萍在论坛上着重解读滨江新城规划特点、意义及发展目标。滨江新城位于海口主城区东南部的南渡江畔，东临南渡江，西至东线高速公路，北起凤翔东路北侧 30 米规划路，南至新大洲大道，面积 814.69 公顷。据有关人士介绍说，滨江新城在空间结构上规划布局“一带、一心、一核、二轴、五区”，“一带”指依托南渡江的自然资源优势，打造集观光游览、度假休闲、文化娱乐为一体的滨江休闲带；“一心” 指依托琼山区第二行政办公区、片区商业中心形成的城市公共服务中心；“一核”指现代服务产业核，利用该区面江向林、水系环绕的地域特征，着重发展休闲商务、文化创意、SOHO 公寓等具有现代服务业特征的建设项目；“二轴”指沿新大洲大道和椰海大道形成的城市发展轴；“五区”指规划范围内的四个居住片区以及以发展职业教育、医疗卫生为主的综合片区。

滨江新城被定位于海口市东南部区域公共服务中心、南渡江畔新型生态居住区、具有新时代经济模式的智慧创造之城。随着城市发展，滨江新城将是海口东南部的城市副中心，发展潜力巨大。

发展
度假向西，居住向东

进入 2009 年，海口市房地产市场呈现出岛内、岛外两股中坚力量，正是岛内客户的强势，成就了海口房地产市场的“淡市不淡”。

据易居 CRIC 系统监测：进入 2009 年，海口房地产市场稳步上升，尤其进入 3 月之后，月销售量维持在 20 万□左右，价格维持在 5000 元 /□以上。但是这次“小阳春”中，金牛岭片区、琼山片区、秀英区政府片区等海口本地置业片区成为了中坚力量，海口本地客户市场在释放，这表明海口本地市场日益壮大。其中，帝和华庭、绿色佳园等项目一直是海口房地产市场成交的 TOP10。中国房产信息集团海南机构负责人胡文娟认为，“度假向西、居住向东”将成为海口未来房地产住宅市场发展的一大特征，而滨江板块借助其优质的江景资源，将更多的承担海口城市高端人群的居住需求。胡总分析了滨江版块崛起的三大机遇，良好的经济环境和投资者坚挺的投资信心为滨江新区提供了开发的必要前提，有助于城市价值的提升；海口市房地产格局已经初步形成，作为滨江板块应找准自己的市场定位，形成海口房地产市场重要的组成部分；海口高速的经济发展，对城市密度在增加，必然要进行积极的城市外延发展。

新城
催生地产发展潜力股

2009 年“滨江新城”规划的出台，预示着滨江板块的开发进入了实质性的操作阶段。海口一个崭新的居住板块——滨江地产，正在崛起，它将是海口最具居住价值、投资价值的房地产区域。众多大型企业也看好“滨江板块”的发展前景，大举进入开发“滨江地产”。广物地产的滨江帝景项目及海甸岛项目，绿色佳园，联华国际，枫丹白露等一些大型房地产企业和房地产项目落户南渡江两岸，加快了“滨江地产”的发展，粗略计算，现在以及未来滨江新城的开发总量将超过 200 万平方米。“很高兴在 8 年后看到，随着滨江西路的贯通，滨江板块终于迎来‘从一盘独秀到百花齐放、春色满园’的喜人局面”，滨江板块第一个吃螃蟹的项目——绿色佳园销售总监杨洪青在论坛上表示。广物地产董事长周经良董事长介绍，广物地产作为一家广州专业的地产开发商，首次进入海南地产界，选中滨江板块作为进军海南市场的基地，在滨江新城核心区域开发 33 万平米的国际滨江高尚社区——滨江帝景，又即将在海甸岛开发近 60 万平方米的新项目，不到一年的时间内，广物地产在南渡江沿岸开发量已近 100 万平方米。“大规模的迅速开发，源于政府的全景规划与重点支持，让我们看到了滨江板块广阔的发展前景，随着海口城市发展的完善和南渡江两岸的开发建设，滨江地产的价值将会一路走高，成为海口最具升值潜力的地产板块。”

论坛期间，专家学者、开发商、媒体就滨江地产对海口城市、海口地产发展的影响和滨江地产发展前景进行了深入讨论，绿色佳园杨洪清作为最早进驻滨江板块的开发商代表回顾了滨江规划历史，呼吁企业要有社会责任感；枫丹白露作为在售热销楼盘代表表示滨江地产更受本岛人士喜爱，提醒后进驻开发商注意产品品质提升；广物地产海南公司副总蒲津表示，广物地产不仅愿与社会各方一道为滨江地产出谋划策，更将以身体力行实践滨江地产开发模式，把稀缺的滨江资源与完善的社区配套相结合，打造最适宜人居的滨江地产标杆之作！

【手记】
因为亲近所以贪恋

鸟择林而眠，人择水而居，当是一种理想生活。

“择水而居”素来就是中国人的居住梦想。所谓水景，表面看是有水的景致，但是其深层含义却是彰显了人与自然的和谐关系。

无数事实证明，一个城市河海交汇的地方往往是最有开发价值的。在上海，绝版江景地块寸景寸金；在广州，江景房一房难求……放眼国内外任何一个先进城市，都依水而建，无论江、河、湖、海，自然生态的水景总是最稀缺、最宝贵的资源。购房者已经从居者有其屋，上升到居者优其屋的层面。

海口由于种种原因，造成了目前东西发展不均衡的局面，滨江西路的出现，改变海口城市的布局，也复活海口被遗忘的另一片天地。人们才发现，海口原来是个有海有江的城市，从此“江”的概念将真正融入到海口许多人的生活中。有着海南岛母亲河之称的南渡江，作为海南省最大的河流，既有生态情节，又有历史记忆，或是荡舟江上，江水漪涟；或是江边垂钓，水天一色。古人曾为我们描写过的江畔闲情生活的美丽画面正沿着南渡江舒展开来……

其实，房产的价值除了其本身的品质外，关键是在于对稀缺资源的占有。我们从买房子、买装修，上升到买环境、买文化、买品质、买生态资源。按照规划，以人为本、生态优先和体现地方文化是其三大原则，滨江一线将建成一个供市民公共休闲娱乐的开放空间。在与会的各位嘉宾的描绘下，市民们可以在节假日里到江畔漫步，听渔舟唱晚；来了客人，不妨从机场直奔滨江西路，呼吸一口清新的江风，品尝正宗的江鲜，畅谈人生，指点江山，一起分享海口旖旎的美景。

【延伸阅读】
广物·滨江帝景项目简介

滨江帝景位于新大洲大道 375 号，滨江新城核心区域内，由广物地产投资开发。整个小区占地约 14 万平方米，总建筑面积约 33 万平方米，是海口南渡江江畔标杆性大型精品社区。在这里，你可以享受世界海岛的江居生活。滨江帝景糅合新古典主义建筑风格与现代滨水建筑特征，优美简洁的线条，带来清新雅致的视觉享受。户型设计方正，动静分区，实用率高，主要以 80-120 方的 2 房，3 房为主，户户带超大入户花园和超大进深阳台，主卧带有大型弧形飘窗，近距离感受自然绿意。小区有近 20000 平方米的欧式商业风情街，集特色餐饮、酒吧，超市，名牌服饰等为一体，提供完美生活配套；小区更设有酒店式会所，健身、棋牌、会议，泳池，在家门口享受尊贵服务。

□谌墨/撰稿