铸造高端旅游产品
以点带面呈现海南亮点

——鸿洲置业集团董事长王大富访谈录

2010 博鳌国际旅游论坛的成功召开，为海南更好地进行国际旅游岛建设敲好了开场锣鼓。在博鳌旅游论坛中，“游艇经济”已经成为一个热词，而 4 月 2 日–4 日，在三亚鸿洲游艇码头又将举办名为“海天盛筵–中国游艇、公务机和奢华生活第一展”的大型会展活动，该活动由三亚市人民政府、海南省旅游发展委员会主办，三亚鸿洲国际游艇会和 China?Rendez–Vous 公司承办。作为海天盛筵活动的发起原创人的王大富先生玩游艇已有十几年，从地中海到英吉利海峡，从香港到三亚，都留下了他的航海足迹，而旗下核心产业——鸿洲国际游艇会，也颠覆了地产行业里游艇只是附属品的惯例。

海南如何更好地打造旅游产品，更好地推进国际旅游岛建设？王大富为此接受了本报记者的专门采访。他表示，海南要进行国际旅游岛建设，重要的是要打造高端旅游产品，才能更好地带动海南旅游产业链的发展，以促进国际旅游岛建设取得更好的成效。

建设国际旅游岛 应打造高端旅游产业

“海南要建设国际旅游岛，不能什么项目都上。首先最重要的是要做高端产品，做出海南的亮点，以带动相关产业链的发展。”王大富说，比方游艇产业的打造，可以带来游艇制造、销售、维修、租赁、码头泊位租赁、海上游等现代服务业为龙头的相关产业的发展。海南是个海洋大省，建设国际旅游岛要想法在海上面做文章，比方可以由政府投资建海底酒店、海底世界等旅游项目。这些项目政府要把眼界放远，不要光看到这个酒店的经济效益，而是要它能够为海南带来相关产业的影响。“要真正高起点，以点带面，放水养鱼，以高端项目带动相关产业的发展。”

王大富认为，海南在国际旅游岛获批后，海南及时组织了 2010 博鳌国际旅游论坛。这个论坛的举行，对于海南国际旅游岛的建设起了很好的舆论引导作用，在会上，大家对海南国际旅游岛提出很多好的意见和建议，特别是海口，在旅游论坛召开时，把游艇的生产、销售代理等相关产业都邀请过来，共同商量海口的游艇发展大业，必将促进海口以后游艇产业的发展。

海天盛筵 “中国游艇，公务机和奢华生活第一展”

继 2010 博鳌国际旅游论坛后，海天盛筵—“中国游艇，公务机和奢华生活第一展”又将在鸿洲游艇码头展开，策展商、参展商及赞助商等大部分参与者都是来自于戛纳船展的原班人马。届时，包括宾士域、博纳多、法拉第、阿兹慕、圣斯克、公主世界六大游艇集团在内的 20 多个游艇品牌将齐聚在鸿洲游艇码头,型长超过 50 米的超级游艇也将一并亮相。

另外，世界著名公务机当中八大固定翼飞机品牌，两大直升机品牌将齐聚此展会三亚凤凰机场展区，其中空客和波音是首次在中国亮相。会展期间，名车，名品，名艇将在三亚鸿洲游艇码头汇聚一堂。

厚积薄发 “鸿洲·江山”如此多娇

“要放宽眼界，要厚积薄发！”为了搞好鸿洲海南项目的建设，将其打造成海南的高端产品，王大富团队专门考察了世界 50 多个国家和地区，积累了很多好的经验。“在产品定位上公司都以做海南最高端的项目来要求自己，如三亚的时代海岸、鸿洲埃德瑞酒店、游艇码头、游艇一条街、酒吧一条街，都是三亚的高端旅游地产项目，现在也成为了三亚的标志性项目之一。”

在海口，鸿洲·江山已被海口市政府明确列为“2009 年海口市重点建设项目”。作为海南罕有的超大高端综合性复合型度假旅游地产项目，她承载着海口城市建设和社会发展的光辉梦想，也承载着所有热衷于滨海度假生活人士的终极理想。

定位一个最具个性化特色的综合旅游度假王国的“鸿洲·江山”，规划将建设体育运动公园、豪华五星级皇家园林酒店、低密度住宅、高尚住宅、时尚商业、游艇会、马会俱乐部、垂钓中心、主题乐园等。建成后的项目将树立海南最佳度假与投资双栖社区的市场典范。“很有信心将这个项目打造成海南高端的旅游地产项目，为海南建设国际旅游岛做一些贡献。同时，也希望海南相关政府部门，能够对真正做海南高端产品的企业进行实实在在的支持，激发企业的积极性，更好地搞好海南国际旅游岛建设。”

■视点关注

2010 海南楼市会上映“正剧”

调控政策频频举牌

2010 年新一轮地产政策调控拉开了序幕，有关土地调控、税费调整、信贷金融、市场监管的政策频频举牌。

⊙1 月 10 日，国务院下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及五大方面、十一项条款，内容直指高房价，被称为“国 11 条”，房地产市场迎来了国家对其调控的最强音。

⊙1 月 18 日，人行上调存款准备金率 0.5 个百分点，中央通过收紧银根抑制过热的房地产市场。

⊙1 月底，国土资源部又提出了清理整顿“小产权房”的要求，同时打击囤地、严控开发企业拿地资格、打击捂盘惜售等相关细节不断出台且执行力度明显加强。

⊙近期，政府再次明确二套房贷首付四成的政策。中行已经停止了个人房贷 7 折优惠的政策，充分显示银行系统严格监管房贷政策。

⊙住房和城乡建设部部长姜伟新说，中央政府已出台了政策，将遏制房价过快上涨作为地方政府一项考核任务。地方政府在追求土地财政的同时，也将面临房价稳定任务的考核。

海南楼市趋于理性

⊙1 月份，海南省政府发出“暂停令”，一季度暂停商业性开发土地出让，暂停审批新的房地产开发项目，新的土地成片开发和大型主题公园项目待国家发改委正式批准《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》后再行启动。

⊙2 月份，海南省政府又颁布了《贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知的实施意见》，决定进一步加快保障性住房建设，今年动工建设 10.09 万套保障性住房。同时，整顿规范土地市场和房屋销售市场，打击违法违规行为，遏制投机炒作风潮。

⊙3 月份，政策效应初显，海南土地市场有所降温，楼市逐步健康，趋于理性。海南省统计局数据显示：2010 年 2 月海南全省完成房地产开发投资 29.74 亿元人民币，环比下降 14.3%；当月销售商品房 89.17 万平方米，环比下降 32.2%；当月销售额为 113.66 亿元，环比下降 12.3%。

广大民众更关注“双停”政策结束之后，海南房地产市场是否依然理性？对此，省主要领导在“两会”上的答复比较明确，政府将研究和出台一系列促进房地产健康发展的措施，进一步加大打击囤地、捂盘、炒房等投机性行为。据了解，有关部门正在加紧制定海南房地产市场理性发展的相关配套政策，我们有理由相信，只要调控政策时机力度得当，且落实执行到位，2010 年海南楼市将会一直上演“正剧”。

富力地产集结海南
房产销售“异军突起”

2010年 1 月富力在海南市场的销售“异军突起”，仅富力湾一个项目销售就高达 5.2 亿元，业绩已经直追广州的 5.46 亿元，占 1 月份富力公司销售额总量的 20%，远超北京、上海、重庆和天津等其他市场。目前，富力在海南已有三个项目，分别是陵水香水湾占地 2500 亩的富力湾项目、在海口的占地 800 亩的盈溪谷项目和澄迈的占地近万亩的红树湾项目。未来富力公司还将有大笔资金投向海南，部署新的开发计划。显然，随着国内一线城市的“量价齐跌”以及“国际旅游岛”催生的海南地产热潮涌起，2010 年富力集团已重兵集结国际旅游岛。

推崇“稀缺资源” 富力地产眼光独到

富力海南销售策划中心总经理索颖认为，海南房产热销的首要原因一定是海南拥有土地资源和自然资源的稀缺性。作为有投资升值潜力和能够提升生活品质的房产产品，在稀缺性的土地资源上和自然资源边建设开发的房屋，自然会受到投资者更多的青睐。

目前，富力在海南只有三个项目，分别是陵水香水湾占地 2500 亩的富力湾项目、在海口的占地 800 亩的盈溪谷项目和澄迈的占地近万亩的红树湾项目。富力因为准确看到海南的环境价值比物业本身更值钱，就下功夫打造对得起自然环境的产品，富力各级人员为此到了很多国家和地区参观学习度假产品。

“富而思进，力创新高”，这是富力的企业精神，也是富力人对自己的要求。富力地产能连续 5 年蝉联中国房地产业综合实力第一名，是靠自身的实力和努力做到的。比如，富力有着严谨的企业文化，也非常人性化，给员工提供了最好的发展空间。再比如，只有富力敢做盈溪谷这个项目，在周围市政配套不完善，看不到任何建筑存在可能的情况下，富力把这个项目做起来了，到现在都没有房可卖，周边的地价也随之水涨船高。这些都是富力能做到的。所以，富力海南项目热销也自然在情理之中。

富力携三大王牌 亮相海口房展

富力湾

海南香水湾，是继三亚湾、亚龙湾之后最受瞩目的热带海景旅游圣地；独特的地理优势不仅让香水湾坐拥南海广阔热带海景，更是背靠历史悠久的吊罗山原始森林。在此形势下，富力集团入驻海南香水湾，倾情打造 2500 亩热带海景度假大盘——海南·富力湾，从此揭开海地产时代的收藏大幕。

这里拥有延绵近 4.2 公里的致美热带滨海岸沙滩资源，北端为天然成形的泄洪湖，为富力湾私家游艇港码头规划建设提供先天优越的建设环境；中段约 3 公里岸线为细腻白皙的沙滩，为度假区提供广阔的滨海水上娱乐天地；南段依傍“水口岭”入海沿岸，层叠堆砌了由千万年冲刷形成的原生态巨型礁石群，给湾区增添了一处更为奢侈的私家阳光浴场。富力湾背面和西南面均为山峦环绕，西面沿湾区的景观大道更是满目的田园风光。

富力·盈溪谷

地处海口西海岸新城市发展中心核心领地，富力·盈溪谷，45.2 万平米珍稀火山岩地貌的肥沃土地，拥享原生湖景、热带原生密林、自然台地、火山岩泉等稀缺自然资源，以别具格调的西班牙异域风情，精心勾勒拥有 0.38 超低容积率的 800 亩原生湖景温泉社区，带着西班牙坡地水岸风情园林的醇美景致，融合地中海小镇独有的热情与浪漫，开启生活的视觉盛宴。

盈溪谷社区内水源充沛，绵延千年的那甲古河沿社区西侧至中心腹地横贯东行，流淌在社区的每个角落，与火山公园渗透而至的泉水汇集而成原生态湖泊与溪流，形成独具特色的密布水网，营造原味的西班牙水岸庄园。社区内湖畔会所和精品风情商业街区，以丰富业态满足一切生活所需，闲暇之余，迎着湖面氤氲的水汽，舒享休闲水吧、桌球室、湖景健身房、无边界泳池等完善配套，或在风情商业区里，一杯 kopi luwak，一份报纸，悠享一段惬意的格调时光。

富力·红树湾

“富力·红树湾”项目定位高端旅游房地产，按社区模式，以红树林为特色，汇集加拿大风格木屋、五星级酒店、高尔夫球场及其他各项配套设施。吸引层峰名流来此定居。

■购房门道

购房四重奏
一看、二算、三选、四断

◆清楚看

买房所需要购房的区域的发展趋势、市政建设规划、影响房价的因素变化等。

◆仔细算

1、深入了解贷款银行。选好贷款银行可达到省钱目的，还需根据自身实际情况，做到知己知彼，切勿盲目跟风，以致在日后还款时“追悔莫及”。

2、精心选择还款方式。是选择等额本金还是等额本息，借款人根据自己的经济实力,选择合适自己的还款方式,就会省钱省力。

3、轻松操作抵押购房。可选择时下较为盛行的抵押消费贷款购房，不过尽量不要选择抵押后再贷款的形式购房，因为这样是要支付抵押贷款和商业贷款两部分的月供，且商业贷款部分的利率可能会按上浮 1.1 倍来执行，对于借款人会形成较大的还款压力。

4、合理利用好公积金。合理利用好公积金账户内闲置资金,不但能坐享公积金低首付、低利率的优势,还能在购买二套房时,不受商业贷款二套房政策限制,能有效规避二套房高首付、高利率的风险。

◆慎重选

1、选地段交通。今天人们的生活节奏加快，谁都不想住在一个“堵城”里，如果项目所处的地段较好、交通便利，肯定是购房重要的参考标准。

2、选开发商实力。房地产有明显的区域性特点，开发商跨地区开发会增加成本，稀释利润，而房产开发又是一个资源整合过程，所以购买已经在同一区域连续成功开发的楼盘也较为保险。

3、选楼盘区位。如果购房是用来投资的话，还是要多看楼盘区位上的升值空间。处于开发中期的楼盘区位，投资规模已初步形成，对于土地增值的带动作用已经比较明显。

4、选户型朝向。户型直接影响到房屋的居住舒适度,通、透、明、高是基本标准。

◆明白断

1、购房前要委托所信任的中介机构对所购房屋项目的市场前景进行客观评价，如果市场前景不被看好，切不可轻举妄动，以免当了别人的“陪嫁”。

2、要委托所信任的中介机构对开发商资质、信誉进行调查摸底。资质好的开发商即便是为了自己的品牌，也不会让项目“烂尾”。

3、在签订购房契约阶段要委托自己的律师对购房合同进行认真审核，尽可能增加更为翔实的补充协议。

艺术之光
辉映紫园人文居所

3月 19 日，由海南省委宣传部、海南省文体厅、海南省文联联合主办，海南恩祥房地产开发有限公司与紫园·恩祥艺术馆承办的“书画名家六人展”，在风光旖旎的海南三亚亚龙湾万豪度假酒店隆重揭幕，海南省与中国文化部相关领导为书画展揭开了神秘面纱。

海南恩祥房地产开发有限公司作为本次论坛的特别赞助商，为丰富“文化体育与旅游论坛”的人文内涵，携手紫园·恩祥艺术馆，特别邀请了来自首都北京的冯远、覃志刚、崔如琢、王永瑞、王建成、程茂全六位书画艺术名家举办“书画名家六人展”，共展出了艺术名家佳作 66 幅，涵括书法、国画等类别，每幅作品都完美的彰显出大师们独特的艺术魅力，风格多样、各具千秋，在“2010 博鳌国际旅游论坛”开幕礼前夕，将海南的艺术天空装点得格外缤纷绚丽。

书画展揭幕当天，就迎来了首批来自文化艺术界、传媒界等特别观展嘉宾。凤凰卫视董事局主席兼行政总裁刘长乐先生、著名作曲家徐沛东先生等现身书画展，为盛会增添了热烈的氛围。21 日，随着“文化体育与旅游论坛”召开，书画展再次迎来著名导演冯小刚、表演艺术家赵本山、著名学者于丹、凤凰卫视主持人许戈辉、台北故宫指导委员陈文茜等人士到现场参观。高规格的艺术展出、众多名人的捧场，为海南国际旅游岛建设的开场锣鼓–2010 博鳌国际旅游论坛增添了人文艺术光彩。

居住是人文的，在人文关怀的本质上，建构居住的品质与人文理想；居住是艺术的，在文化积累和审美指向的基础上，缔造居住的品位与悠闲。恩祥地产致力于文化的积淀和传承，始终坚持“品质生活，艺术人居”的开发理念，将文化与建筑紧密融合。

新浪乐居“2010 游艇经济与旅游地产发展主题研讨”成功举办

3 月 18 日下午，由新浪乐居海南国际旅游岛频道举办的“‘乘游艇、看海景、策未来’暨 2010 游艇经济与旅游地产发展主题研讨会”在海口美源游艇码头拉开帷幕。

此次研讨会汇集了海口房地产行业的精英数十人，分乘两艘豪华游艇一同巡游了海口湾、西海岸等旅游地产及旅游经济热点开发地段。在游览海景之余，针对“游艇经济与旅游地产发展”进行了一系列的讨论。

游艇经济 开拓海南旅游地产新视野

“国际旅游岛建设上升为国家战略之后，在世界旅游元素中必不可少的游艇经济自然值得在海南试水，这是海南发展游艇经济最基本的理由。”国瑞地产营销总监齐志辉中肯的指出了游艇经济在海南发展的必然性。

参会人一致认为，游艇经济是一种高端产业，不仅会给海南旅游基础设施和旅游服务业的发展带来质的飞跃，使国际旅游岛在品质上得以较大提升，也将进一步促进海南的房地产、制造业、酒店业等诸多相关行业的蓬勃发展。对于游艇经济如何与旅游地产紧密结合相互促进，富力地产海南分公司销售策划中心总经理索颖表示，随着旅游业的国际化发展，海南国际旅游岛想要真正成为世界知名的旅游胜地，需要更具有时代特色和能够体现自身优势的旅游基础资源及设施。占据了最美海岸线、以“海”为主要卖点的海南，对游艇、高尔夫等热点项目显然应该加大投入力度。

海南国际旅游岛 彰显乐居力量

在举岛共祝“2010 博鳌国际旅游论坛”成功举办之时，作为海南地区主流房地产网络媒体，新浪乐居海南国际旅游岛频道在此次活动中极大地体现了在旅游地产领域的专业性与权威性，将旅游地产和游艇经济两大因海南而生的新兴产业搭起了桥梁。参会的中国旅游地产（服务）集团有限公司负责人表示，集团公司大力支持举办此次活动，旨在促进海南国际旅游岛文化与经济的融合发展，探索一条中国旅游地产发展的创新之路。

据新浪乐居海南国际旅游岛频道负责人介绍，即将正式上线的海南国际旅游岛频道隶属于中国旅游地产（服务）集团有限公司，公司由易居中国、CRIC、新浪网、携程旅行网以及如家酒店集团五家海外上市公司共同发起成立。