

海南国际旅游岛城市名片·海口西海岸系列报道之四

西海岸期待再次发力

寄语西海岸

十年沉寂的西海岸，在面向众多利好的前提下，步入其开发的黄金时代，这是大势所趋。然而，面对这样一个被誉为“海口最美的湾区”、“海口最后的公共家园”，我们更希望多一些对这一自然资源极致之美的尊重。在西海岸地产向中央公园区转型的过程中，会有一些真正人性化的美好建筑出现，以此来礼遇西海岸和这座城市。而我们对于区域价值的梳理，以及对于蓝城一号别墅的思考，更多的只是希望能为这个片区的未来开发或是整个海口的地产开发，提供一些借鉴和启示。

千万不要珍惜西海岸，因为再也不会第二个西海岸了。我们希望百年之后回眸我们的建筑，建筑还在，自然更还在！

——蓝城一号项目负责人魏辛民

在开发产品时希望避免同质化，应该在产品创新上下足功夫，更重要的是要结合西海岸这个区域，结合地的文化价值，打造建筑新颖悦目、设施高效节能、环境生态优美、生活舒适健康的居住区。

——泰达天海国际营销总监蔡园园

希望利用会展中心的巨大商机带动周边物业价值快速成长，利用西海岸得天独厚的自然资源将其建设为国际经济的中转站，成为海南经济二次成长的驱动力。

——天利集团付巍

记得2008年时，西海岸的道路非常乱和差，除了滨海大道之外，就没有一条像样的公路，现在去看看，纵横交错的社区公路已经连成一片。未来最美的中央公园，将为未来的行政中心服务，而行政中心人的配套设施也将为这里居住的人们服务，相信近几年内，西海岸将成为中国乃至世界成功人士入住的绝佳区域。

——海岸塞拉维总经理马鹏展

2010年，在政府大力支持下道路基础设施建设即将完工，西海岸城市新核心区全面启动项目建设，一个海口市最为高端的海边新区轮廓正在渐渐地勾勒出来。国际会展中心、五星级酒店、帆船酒店、轮滑赛场等公共设施，再加上风格迥异的联排别墅以及低密度住宅拔地而起，构成了西海岸花园般的美丽风景。以五源河国家森林公园为核心的新西海岸，将以一个全新的“中央公园区”的高度，重新诠释海口的城市人居价值。

八次会议原则通过《海口市西海岸新区南片区控制性详细规划》，根据规划，海口西海岸新区南片区将建成西海岸新区的公共中心、文教与创意产业集聚区以及绿色宜居社区的综合发展地区，海口西部将崛起“新城”。功能定位为以办公、物流、教育、科研、文化娱乐为主的综合型片区，将成为海口城市的公共中心。规划中央生态轴南北两端分别建设西海岸五源河森林公园和长流公园。

未来，整个西海岸超过100亿的十大工程相继投入，更多新政的出台，必将让西海岸片区发生变革性的蜕变。一个历经数十年深耕细作的西海岸，正从一个纯度假型的高档

住宅区域，向着全新的城市区域华美转型。

发力点2：会展经济

据不完全统计，国际展览业作为世界经济组成部分，每年直接创造效益2800亿美元，还对其相关产业有着强大拉动作用，正是这种强大的拉动作用，使国际展览业受到各国政府高度重视。

依照发达国家的经验，国际上展览业场馆收入与其相关产业收入之比约为1:9，会展经济对周边的经济带来示范效应，所以经济越发达会展产业就越越来越兴旺。海南国际会展中心项目是海南省和海

口市的重点项目。作为承接2010年泛珠三角洽谈会主会场的在建项目，会展中心也是海口市政府一号工程，对国内外公开招商。海南国际会展中心整体的规划是由2008年北京奥运会鸟巢设计团队的设计大师李兴钢先生亲自担纲设计。

七星级海上国际酒店大型游艇码头，将是位于会展中心北侧一个人工岛屿地上的建筑，面积为七万平方米，拟于2015年年底建成。海南国际会展中心项目建成将成为海口最具特色的城市名片和西海岸商务中心标志性项目。

发力点3：五源河森林公园

作为海南建设国际旅游岛的重要组成部分，西海岸已不仅仅是一个传统的度假中心，更将成为海南国际旅游岛的一个生活范本。

在西海岸片区漫长的海岸线，没有海南某些海岸一样成为少数人的私享，这一海口最美的湾区，是真正的公共区域。海口市政府高瞻远瞩，为其规划了一个占地4400亩的海口市最大国家森林公园——五源河国家森林公园。同时，以这个中央公园为核心，科学合理规划多元化的公共配套设施和更多的高端社区。到那时，身居此地，眺望窗外森林公园的“无敌景观”，饱吸负离子海洋气息，将是何等的人生享受！

(谨墨)



中央公园别墅 献给西海岸的极致人居作品

西海岸的美，不仅仅是自然的美，更是自然与城市人文完美融合的美。无论这个中央公园区的发展如何，建筑始终是其中必不可缺的元素。而未来围绕五源河森林公园的众多社区，不应该仅从建筑的本身或是商业的本身进行其社区的开发，而应该以“让建筑成为中央公园风景”的理念进行商业开发，才是对这片土地的最大敬意。在这样的开发背景下，如何在建筑、自然与人居中寻找一个真正合理的对接点，便显得如此重要，重要到了它可以让人忽视建筑的风格与大小。

在离五源河国家森林公园仅一路之隔的纯别墅社区蓝城一号，无疑是这样一个值得圈点可点的作品。

作为西海岸目前唯一即将开售的纯别墅社区，蓝城一号从项目规划起，就已然成为市场关注的焦点。曾因品质和人性化的户型设计而创造传奇的庆豪地产，此次携手海南大型企业海口城投，又将创造如何的产品传奇呢？

当蓝城一号简约典雅的欧式建筑风格出现在中央公园旁时，尽管产品只是初见雏形，但所有去过的人，都为它感叹，感叹的不仅仅是卓越的产品品质，更是因将中央公园建筑的精髓完美融入建筑本身，以一个高瞻远瞩的开发理念，提供了一个重新思考建筑如何尊重居住者的范本。

舒适指标才是规划指导

在项目规划上，蓝城一号一改目前流行的“大社区、大建筑、大体量”开发理念，而是注重于“小组团、小社区”的建筑观点。发展商特别注重居住者的舒适指数，因为在发展商看来，真正人性化的居住，更注重于建筑与建筑、人与人之间的合理尺寸，所以在蓝城一号别墅区，仅规划72席，将来居住者的空间舒适尺寸最优化。

社区人文才是社区园林

在项目社区营造中，不仅为居住者提供大尺寸的私密前庭后院，社区中央皇家水系景观，还人性化地考虑到未来居住的交流需要。不是简单修改一般高层社区常见的大广场，或是一般别墅社区单一的自然园林，而是充分考虑到未来业主的小孩与老人的实际交流需要，不让别墅成为一个无形的居住真空，以此营造出一个真实的社区人文。

居住品质才是产品品质

蓝城一号采用全城少有的全剪力墙结构，不仅使得建筑抗震、防水等达到极致，更使得室内没有明显的梁与柱，方正实用。创新360度立体观景台，罕有的超6米挑高的客厅，大面积玻璃，以及独有的新风健康窗的设计，让室外庭院的景观自然引入室内。而下沉式庭院的全明地下室，超大的阳台，更是让业主尽享“外公园，内庭院，耳边还有海浪声”的中央公园别墅的奢华。

博闻圈子

为何香港楼市调控比内地见效快？

仅仅一个星期，香港楼市的成交量就在调控措施的打压下暴跌。最新的机构公布的数据显示，上周以来的香港楼市成交量锐减80%，花旗、摩根大通等也预测香港楼价可能调整5%至10%。

为何香港打楼措施比内地收效更快？那是因为特区政府出台的调控措施比内地政策要严格很多，而且更有针对性。

中央政府需在整个国家发展的立场去统筹全局，所谓“治国，若烹小鲜”，治理国家如同煎小鱼一样，不能折腾太厉害。即使只从楼市这一个领域来看，也纠缠着方方面面的利益。

香港完全是针对现时楼市炒卖出台调控措施，而且不惜牺牲地产商的利益。中原集团主席施永青甚至下断语称，额外印花税将令短期炒卖的投机者成本与风险都大大增加，楼市再难短线投机。特区政府今次推出的措施，可立竿见影之效。

反观内地，中央政府出台的楼市新政不可谓不严厉，但其中涉及的各方利益更加广泛、更加复杂，首先是地方政府的利益，其次是银行的利益，再次是开发商的利益，第四则是投资者的利益，最后剩下就是普通群众的利益。其中，地方政府、开发商、银行、投资者等已经织就一张遍及整个行业的巨网，网中各方力量互相吸引、相互博弈。

调控新政一开始就堵截了开发商几乎所有的融资渠道，但在“被差钱”半年多后，他们表现出来的显然并非如外界猜测的那般困窘，而临近年底，全国各地出现了地方政府卖地潮，总价地王、单价地王等在各地重新出现。

纵观半年多的新政调控，房地产市场远未尘埃落定，只是一味加大打击力量显然已不可取，更重要的是掌握火候。(何祥)



海南写字楼，向世界高端品质演进

——证大国际金融中心正式落成，树立商务新标准

随着国际旅游岛商务机遇的来临，以及众多知名企业拓展海南进程的逐渐深入，在海南，以海口滨海大道国际5A·纯写字楼——证大国际金融中心，为代表的第四代高端写字楼正式落成，并以其卓越品质，刷新现有商务环境标准，拉开海南写字楼向世界高端品质演进的帷幕。

海南商务，向第四代写字楼高品质迈进

所谓第四代写字楼，是在第三代写字楼智能化的基础上，强调以客户需求为中心，提供低成本、高效率的商务平台，提倡人性化的沟通与交流，注重办公空间对企业文化和员工素质的培养和提高，引导智能化、强化绿色环保办公理念，从而达到国际化商务交流标准。

以北京、上海高端写字楼为例，第四代写字楼对楼宇品质、进驻客户、物业服务、交通便捷度、所属区位、智能化水平、开发商实力等都提出了高要求。比如，在楼宇品质上，更注重人性化办公；通过对写字楼景观环境的要求，或将城市自然景观引入办公空间，或创造具有共享交流功能的楼内空中花园，以牺牲建筑面积为代价极力为业主营造绿色办公场所；通过对商务空间的要求，灵动布局，可根据企业需求自由分割与

创造，最大程度地提供商务共享空间；通过对智能化硬件设施的要求，配置国际5A智能化系统，满足企业对办公舒适度和高效率的期待，并为将来升级换代预留充足的空间。

就海南商务发展现状而言，由于经济发展模式长期以旅游商业为主流，商务型办公物业需求较小，海南写字楼一直呈现商住混用、硬件品质一般、后期管理服务混乱的状况，与北京、上海等写字楼品质

相差甚远。经济全球化以来，尤其2010年国际旅游岛发展机遇以来，海南面向国际的商务需求被激发出来，越来越多知名企业看好海南商机，将战略布局向海南拓展，并对海南商务环境提出更高要求。此时，站在海南“第四代写字楼先驱和典范”的高度打造的证大国际金融中心正式落成，以人性化、智能化、国际化、健康环保的办公理念，为海南写字楼定义了新标准。



高端纯写字楼，拓新商务标准

人性化办公，可谓证大国际金融中心高端品质的一大特色。在建筑形象上，设计专属的155米“回”纹立面，竖状线条流畅通达，简洁灵动，讲究自然、速度与流线，展现企业的现代商务气质；在商务景观上，从低层开始，即可270°领略城市繁华，中高层以上为全海景办公空间，可将海口湾壮阔海景与万绿园生态景观尽收视野，它创造了一种“景观生产力”，即以生态景观产生舒畅心情，进而产生办公创新精神，最终产生财富；在内部空间上，设计阔绰挑高双中庭，7.8米柱距，约1078平方米标准层面积，更多地体现艺术、人文的商务交流氛围，涵养淡定从容、睿智豁达的商务气度。

不仅如此，证大国际金融中心依托上海证大房产十多年积累的开发实力，以及证大物管的品牌型服务水准，吸引了众多知名企业进驻，进一步增强了证大商圈的影响力。

业内人士认为，随着证大国际金融中心的落成和启用，海南长久以来的商住混用、分散办公的商务模式将退出“历史舞台”，取而代之的，将是既关注客户商务智能化需求，又注重内外景观塑造的人性化、人情化写字楼，并将以此作为标准，开启海南写字楼发展新篇章。

究根溯源

楼市趣谈：看古代怎么征收房地产税？

曾有专家称：中国古籍《周礼》上所载“厘布”即为最初的房产税。此说似乎不太准确。厘(chá n)虽指古代城市平民的房地，但“厘布”则是西周时期对商人储存货物的店铺所收的费，属于市税中的一个名目。

唐朝德宗时期的“间架税”，以房屋为征税对象，是名副其实的房产税。

唐建中四年(公元783年)，国家大量用兵，恤卒旧制，诸道军队出征，皇帝应优恤士卒，赐予酒肉，士卒道口粮仍发给其家属，计月费钱130余万缗

(缗即串，每串一千文)。由于国库一时难以供给，于是便课征“间架税”。征收方法是：以每屋两架为间，再按房屋的优秀分为三等。上屋征2000钱，中屋征1000钱，下屋征500钱。

“间架税”征收过程中，官吏常闯入民宅强计强征。如有隐瞒一间不报者，罚钱60，并赏举报者50缗。这一苛重而欠公平的税，自然引起老百姓的强烈抵触，唐德宗被迫废除“间架税”。

清朝明文规定课征房地产税。

顺治四年规定：民间买卖土地房屋者，由买主依卖价每一两交税银三分，由官府在契纸上盖印为证。

乾隆十二年，定契税之例。凡民间买卖田房，由布政司颁发契尾格式于州县，编列号数，前半部备书买卖者姓名、产业数、价格、税银。纳税后，填写以上数字，盖官印。当面戳开，前半部给买主，后半部册汇送布政司核查。盖印者为红契。不纳税无契尾者，按漏税论罪。税率：买契9%，典契4.5%。



煮房论道

海南楼市“透支论”缺乏依据

日前，有些所谓“业内人士”在《中国经济周刊》上撰文称，一系列限购、限外政策已经令海南楼市内外交困，其依据是在全国房价10月份反弹之际，国家统计局统计的70个大中城市房价中却有一个城市表现得十分另类，就是一向处于领涨地位的海南省会城市海口房价环比出现了下跌。

仅仅一点环比跌幅就能说明海南楼市被透支了？笔者认为，此论缺乏依据。

10多年以来，依靠得天独厚的自然资源，海南地产一直走在全国旅游度假地产的前列，海南岛可谓大牌云集，其中不少开发商在海南已经积淀多年，包括建设18平方公里超级大盘的中信泰富，20年前就已进入三亚的中粮地产，打造了富力湾、盈溪谷等多个项目的富力地产，售价高达10万元/平方米的万科浪琴湾等。

有迹象表明，近期外资仍比较看好海南楼市的发展，10月份有些俄罗斯人、日本人来海南买房。这是因为外资对人民币升值的预期比较强烈，另外也是看中了海南的资源条件。

据悉，近期海南凤凰岛项目、雅居乐清水湾等多个项目正积极推盘，其中清水湾项目仅在国庆黄金周期间就销售达6亿元。

在业内人士看来，稀缺的南方海景资源和世界性的概念决定了海南楼市长期向好，但近期除了价格上的局部调整之外，开发商也正在集体努力，营造一个海南旅游地产的大品牌。

总投资达200亿元的雅居乐大规模项目海南清水湾副总经理简毓萍表示，随着大品牌开发商加入海南国际旅游岛的建设，未来海南地产的品质竞争将更加激烈，品质过硬、规划科学是海南楼市的一大出路。

国际休闲产业协会一位副主席的观点对于海南发展旅游地产比较中肯：要做大做强旅游地产，其关键不仅仅在于楼市本身，还要注重加强软实力的建设，特别是配套设施的建设，诸如道路交通、排水、商业网点、酒店餐饮等，以营造良好的居住环境。(萧清)