

“十一五”期间,海南充分利用独特的区位优势、政策优势、生态优势

# 旅游房地产创出国字号品牌

本报记者 单憬岗 通讯员 谢曦



文昌旅游房地产发展风生水起。 本报记者 王凯 摄

“在一线城市优质楼盘资源日渐稀少的情况下,要找到发展前景好的品牌项目,决不能错过海南。”前段时间,蛰伏深圳楼市多年的张斌杰特地赶赴海南,名为度假,实为看楼盘。他美其名曰:“海南豪宅游。”

丰富的旅游资源加上宜人的热带海洋气候,构成了一个独一无二的海南岛,对处于寒冬中的

大半个中国的老百姓而言,海南不是天堂胜似天堂。而在张斌杰等人眼中,这个“天堂岛”除了诱人的美景和气候,还有一个更大的魅力源泉:一个正在海南岛上迅速崛起的“旅游房地产群落”。

“日趋高档、精致、优雅的海南省旅游房地产,正在创造海南的国字号品牌。”张斌杰说。

## 国际旅游岛效应

2011年初,前往海南的游客再一次达到历史巅峰。黄金周7天,全省累计接待国内外游客112.42万人次,在去年高峰的基础上再增长6.28%。

来自四面八方的人们,除了享受温暖的阳光和沙滩,依然忘不了海南楼市。由海南日报报业集团主办的2011三亚春节车房联展,在全国楼市的寒冬中依然取得不错的业绩,现场观展人次超过了10万,登记客户1万余组;现场售房142套,成交金额近2.5亿元;意向购房1264套,合计金额近19.5亿元。

业内人士普遍认为,这离不开海南国际旅游岛的带动效应。2009年底发布的《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》明确指出,要积极引导和发展与旅游业相适应的房地产业,科学规划房地产业发展的类型、规模和速度,鼓励有实力、有信誉的企业发展富有海南特色、高品质的星级酒店、度假村等房地产项目。

此后,中央给予了海南大量优惠政策,涵盖关税、签证、航权、融

资、土地、教育、医疗、会展等多个方面。业内人士普遍认为,这些优惠政策必将加快岛内吸引资金的步伐,不仅能够有效推进海南旅游业的发展,同时还会带动海南各行各业的发展。

因此,海南房地产版图被争相涌入的发展商迅速改变。省住建厅数据显示,目前海南环岛海岸线上,正在建设的高端旅游度假酒店、度假村等超过30个,旅游房地产面积达300万平方米。与此同时,开发商的触角还在向内陆延伸,保亭、定安、五指山、琼中、屯昌的楼市也因此水涨船高。

省住建厅副厅长蔡仁杰说,在飞速发展的旅游产业带动下,“十一五”期间全省房地产开发累计完成投资1128亿元,年均增长43.75%;商品房新开工面积累计3011.8万平方米,年均增长32.7%;商品房销售面积累计2125万平方米,年均增长18.3%;房地产业相关税收收入占地方财政收入总额的45%以上。上述主要指标均创历史新高,房地产业成为拉动全省经济增长的主动力量。

## 知名房企进驻

蔡仁杰认为,海南房地产的核心竞争力在于独特的区位优势、独一无二的热带亚热带气候、优良的

生态环境和多元的海洋文化,“概括起来就是生态为本、资源为形、文化为魂。”

海南岛1500多公里海岸线中,具备开发条件的约占一半以上。旅游房地产自然而然地成为海南地产最大的特色,也当仁不让地成为了金字招牌。因为它最大限度地张扬了海南沙滩、阳光、鲜花、水果的热带风情,将资源化为财富,将财富与资源融合。

如今,海南已在全国知名房企战略沙盘占据重要位置。新世界、万科、鲁能、华润等知名企业纷纷进入,开发建设了一批滨海居住区、旅游度假酒店、主题公园等旅游房地产项目。仅在亚龙湾,就汇集了喜来登、希尔顿、利兹卡尔顿、凯莱等国际知名酒店品牌,建成了亚龙湾五号、公主都等旅游房地产项目。

因此,近年来到海南购房已成为国人新时尚。这些岛外购房客的脚步不仅停留在海口、三亚,随着近几年海南房地产区域市场多极化局面的

出现,他们的脚步正向海口、三亚以外岛内其他市县迈进。

王勇是来自上海的IT精英。自从购置了博鳌的房子后,他对海南旅游地产有了更深的认识。“在海南买套房子,不仅是节假日有一处可以放松身心、海边逐浪的休闲居所。随着旅游地产概念的广泛传播,物业投资价值凸显,还可以分享升值带来的经济效益。”

省房协数据显示,2006年以来,海南七成以上的商品房销往岛外,其中年均销往境外约400套,客户遍布全国各省市,以及美、俄等25个国家和港澳台地区。由于来海南购房的人群在各地都呈大幅攀升趋势,以至各地都坚信在海南购房的主体人群来自外地。例如,上海媒体就报道称:海南房产市场约一半被长三角客人买走。海南黑龙江商会会长耿玉杰也曾表示,目前海南约有三成房子卖给了黑龙江人。

## 平稳调控健康发展

面对蓬勃兴起的旅游房地产业,省委、省政府保持了高度的理性,通

过一系列措施,力求在保持海南房地产行业活力和行业长期健康发展之



在三亚鹿回头半岛,旅游房地产项目依山傍海而建。

本报记者 张杰 摄

间掌握调控政策的力度和节奏。

去年初,受国际旅游岛建设政策效应影响,我省房地产市场出现量价齐升的局面。省委、省政府果断作出了“暂停商业性土地出让、暂停审批新的商品房开发项目”的决定。与此同时,我省还进一步加强房地产市场监控,建立市场动态监测机制及信息披露机制,确保了市场规范有序发展;并出台了《贯彻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》和《海南省房地产业发展战略与中长期规划》,优化房地产业结构,大力发展旅游房地产。

与此同时,海南将加强保障房建设作为一号民生工程,建设了大量保障房,包含廉租房、经适房、双限房、公租房,以及棚户区改造等。

## 海南未来空间广阔

澳大利亚PTW公司是一家具有120年历史的建筑设计公司,其在中国最为有名的代表作就是北京的“水立方”。其中国区执行董事白智平是一位设计大师,他在为龙沐湾国际旅游度假区设计其标志建筑——八爪鱼酒店时,将酒店的位置选择到了正对落日的海边,还让海水流过酒店大堂,营造出独具特色的海水大堂。

如今在海南,通过国际招标,广意世界级设计公司旅游地产项目进行设计已成业内惯例。业内普遍认为,海南拥有绝版的、世界一流的优质旅游资源,这就决定了国际旅游岛建设不能只立足于国内,在世界范围内也要争创一流。要充分利用后发优势,杜绝低水平重复建设,在旅游项目开发、相关产业建设上向国际水平看齐。

“凡事预则立,不预则废。”省住建厅总规划师宋祚认为,旅游地产作为国际旅游岛建设的重中之重,要在不可复制的唯一的优质资源上建立新天地,必须绘好蓝图,必须规划先行。

他认为,海南房地产发展的重

要目标之一就是与国际旅游岛紧密结合,发挥互为客源互为支撑的良性作用,实现房地产业和旅游业的共赢。具体而言,就是要大力发展候鸟式度假、就业型度假和分时度假等度假居住地产和星级酒店、度假村、高尔夫球场、游艇俱乐部、主题公园等专业化旅游地产,强化度假型度假功能,提升旅游接待功能,使房地产,尤其是度假居住地产和旅游地产,成为海南国际旅游岛建设的重要空间载体和核心旅游产品之一。

据悉,我省的旅游房地产建设自始至终坚持了规划先行的原则。《海南省城乡建设总体规划》将海南岛海岸线划分为城镇居民生活岸线、生产岸线、风景旅游岸线和生态保护岸线等四大类,其中70%为生态保护岸线。海南在滨海地区集中成片规划建设旅游度假区,规划区的海岸线总长度约为180公里,占海南全省岸线总长度的11%左右,其中规划开发的海岸线长度占全省岸线总长度不足6%,而已开发或正在开发的海岸线还不足2%。海南国际旅游岛的建设依然有着广阔的发展空间。

“这些廉租房的大量完成,有利于抑制房价上涨。”蔡仁杰说。海口、三亚两大城市又于去年10月12日出台“限购令”,其中海口规定从10月12日—12月31日,海口市及外省市居民家庭(含购房人、配偶及未成年子女)只能在海口新购买1套商品住房。临近年关,“限购令”即将到期,很多房地产商纷纷推出大批新房源,同时打出岁末优惠牌,打算提前“捂热”春节楼市。12月31日,海口再出台新“限购令”,且新“限购令”无期限。

在一系列调控政策影响下,海南旅游房地产业实现了平稳健康发展。全年房地产开发投资467.87亿元,增长62.5%。商品房销售面积854.73万平方米,增长52.3%,商品房销售额746.61亿元,增长112.4%。