

五年间,琼海、文昌、万宁规划报建面积累计 1500 多万平方米,房屋销售面积累计约 600 万平方米

旅游房地产成为东部经济增长极

本报记者 吴棉



琼海嘉积万泉河路一幢幢高楼拔地而起,蓬勃发展的房地产业成为拉动该市经济增长的重要一极。 本报记者 陈德雄 摄

住在琼海市嘉积镇万泉河边,来自黑龙江哈尔滨的72岁退休老人李扬与老伴于雨丛的亲水生活是这样过的:每天早晨,在万泉河边散步、打太极拳,中午在河边的餐厅里吃饭,傍晚在河边垂钓或是泡温泉。

李扬与老伴于雨丛每年的10

月初就飞来琼海,第二年5月份飞回东北。琼海一位房企老总说:“这样的‘候鸟’在琼海比比皆是,其人群占购房者的60%左右。”李扬告诉海南日报记者,从北国冰城到大海之南,从每天窝在屋子里到每天呼吸清新空气,海南旅游房地产让我们晚年生活越活越有滋味。

东部崛起旅游房地产业带

“十一五”以来,琼海、文昌、万宁等东部沿海市县以盘活闲置土地为突破口,掀起以旅游房地产为重点的开发热潮,旅游房地产业成为支撑当地经济发展的支柱产业。东部旅游房地产业的崛起,有力推动当地经济快速发展。据统计,五年间,琼海、文昌、万宁规划报建面积累计1500多万平方米,房屋销售面积累计约600万平方米。

毋庸置疑,三亚旅游房地产开发热度一直为全省之冠。从2005年开始,东部开始发力,特别是海南国际旅游岛建设上升为国家战略后,文昌、琼海、万宁三地旅游房地产开发方兴未艾,迅速在东海岸崛起旅游房地产业带。

琼海市的旅游房地产成为这个产业带上闪亮的明珠,在建设“恬静、温馨、安宁、精致、浪漫、宜居”城市目标的引领下,该市旅游房地产业发展迅猛,被业界誉为“海南楼市第三极”。据琼海住房保障与房产管理局陈武介绍,该市各种产权式酒店、中高档别墅区、休闲度假村、疗养保健中心等旅游房地产项目相继开工建设,目前,全市房地产企业已达91个,现有楼盘90个,正在销售的楼盘有76个。据统计,近几年来已规划报建的房地产项目建筑面积已超过1000万平方米。

文昌市也不甘寂寞,在发展经济过程中,该市近年来明确了“以科学发展统领全局,以省会海口

为依托,以航天城项目为龙头,以环东海岸“两桥一路”为轴线,形成文昌“城乡互动、和谐发展”的新布局,努力把文昌建设成为文化、航天、椰林特色鲜明的中等规模滨海旅游城市”的发展思路。借力航天城建设,文昌旅游房地产蓬勃发展。据了解,该市2006年已有60多家房地产开发企业,仅2009年、2010年两年就开发了旅游房地产面积187万平方米。近几年来,在文昌市购房置业的海内外客户有3.4万户,面积约200万平方米。

万宁作为海南旅游资源大市,正着力瞄准大企业,引进大项目,舞起109公里黄金海岸带发展龙头,烧旺兴隆、万城两个片区的建设热度,促进“一带两区”资源合理配置,形成科学有序开发的新格局。目前,全市开工建设的房地产项目有6个,总建筑面积约37万平方米;正在进行前期准备工作、计划年内开工建设的房地产项目有5个,总建筑面积约102.7万平方米。

从东郊椰林到博鳌,从万泉河入海口到神州半岛,东部旅游房地产成为东海岸上一道靓丽的风景线。省住房和城乡建设厅总规划师宋祚说,科学规划,为旅游房地产的可持续健康发展奠定了坚实的基础。《海南城乡总体规划》在宏观上有效指导着海南省旅游房地产业的发展,目前海南省旅游房地产业的开发建设均集中在规划划定的滨海旅游度假重点规划控制区内。

优质环境资源是海南地产优势

中国旅游地产服务集团副总经理王路认为,优质环境资源注定海南岛是不可复制的瑰宝,是旅游房地产共有的品牌。

为吸引岛内外人士,基于各地旅游资源的差异性,东部各市县纷纷亮出自己的旅游房地产新品牌。

琼海,一个博鳌亚洲论坛影响整个亚洲,一条万泉河唱响全国,一汪官塘温泉泡出“中国温泉之乡”。论坛效应拉动城市建设,万泉河串起了琼海的亲水生活,官塘温泉催生健康养生生活,这些琼海本土特色元素构建出琼海旅游房地产闪亮新品牌。

围绕博鳌、万泉河、温泉三个特色资源、特色品牌,琼海的博鳌、嘉积、官塘三城市组团崛起了多个高品质旅游房地产,吸引了国内外人士的无数眼球,引来了投资,引来了养生游客、住户。

文昌旅游房地产开发力度、深度目前尚不如琼海,但目光独到的文昌旅游房地产业借力航天城这一独有的旅游资源,打出“椰风海韵·航天地产”旅游房地产品牌,让人耳目一新,充分展示“生态航天城,宜居新文昌”城市新形象,强烈吸引海内外人士的眼球,使得华侨回乡购房成为热潮。



文昌旅游房地产。 本报记者 王凯 摄

理性价格吸引北方候鸟筑巢

今年1月5日,在第二十七届中国哈尔滨国际冰雪节经济贸易洽谈会暨第十六届沿海楼盘专业展览会上,冰城哈尔滨市民又见到中南森海湾、博鳌湾、中信山钦湾等40多家东部旅游房地产温暖而靓丽的身影。越来越多的东北人士将我省东部市县作为养生度假的首选之地,东部旅游房地产已经成为东北人眼里的香饽饽。

琼海,作为海南楼市的“第三极”,良好的区位和理性价格定位,吸引了来自东北候鸟群体的眼球。

海南房地产业人士表示,国际旅游岛优惠政策的落地将吸引更多人来海南,改善海南旅游淡季

的人流量,吸引更多的外地人到海南落户。东环开通,更是把海南各市县之间的距离拉近,形成“海南一日生活圈”,从而推动海南旅游房地产业的发展。

据琼海市房管局有关负责人说,除了博鳌品牌、东环铁路等利好因素影响,房价相对合理是琼海人气激增的一大原因,并且去年底琼海新开盘或新推房源项目市场供应放大,让购房者有了更多的选择,购房需求因此得到更多释放。目前市场已经显示出,大量购房者正抢在岁末至新春的优惠期集中购房,琼海商品房成交量将会持续上扬。

东部旅游房地产走高端路线

目前岛外客户购房后空置率过高,资产闲置,低客流量对本地区的经济贡献很少,既浪费资源,政府也无后续税源,更谈不上资源的深化利用和持续开发。

琼海市显然已经意识到旅游房地产不应停留在低水平开发上。2009年底,琼海市委常委会作出决定:从2010年起,不再审批单纯旅游地产建设用地,必须以项目带房地产建设,这也是促进房地产业健康发展的有力措施。从政策上积极引导旅游房地产业快速、持续、健康发展,引领旅游房地产走高端之路、品质之路。经高水平规划,嘉积、博鳌、官塘三大组团的琼海城市架构逐步成型,三驾马车齐头并进的发展势头日趋旺盛。高端旅游房地产项目宝莲城、千舟湾、博鳌湾、亚洲湾、博鳌、海御、山钦湾等相继落户。

万宁不甘人后,实施“大公司进入”战略,打造“人间仙境”,谋划走高端旅游地产之路。万宁市负责人介绍,目前,已启动的旅游大项目有5个,分别是香港中信泰富

集团投资100亿元开发神州半岛项目,华润公司投资50亿元开发石梅湾项目、中信国安投资25亿元山钦湾海景山崖开发建设项目、北京首创投资2.3亿元南燕湾海景(SPA)度假酒店、海航集团投资4亿元大康乐园项目,将要启动的旅游大项目还有10个。

为了提升文昌建设水平,打造一流发展载体,让旅游房地产走高端之路,文昌把城市规划当做城市发展的先决因素,近两年来共投入3800万元,完成了《海南航天发射场配套区总体规划》、《铜鼓岭国际生态旅游区总体规划》等21项规划。看好文昌发展前景,去年以来,已经有中铁集团、中交集团、世茂集团(雅居乐)、山东鲁能、珠江集团、广东合景泰富集团、澳洲宝泽金融集团等一大批国内外大财团大企业前来文昌洽谈项目,其中不少已经签约入驻文昌。逸龙湾、藏龙等一批高端旅游房地产、五星酒店先后落户、开工建设。