

海口14个土地项目“招亲”，国内百余家企业争“入赘”

# 此地有银多少两？琼楼玉宇等你来

■本报记者 张中宝

6月26日下午，在海口市政府第二办公区会议室里，来自全国各地一百多家房地产开发企业的代表汇聚一堂。大家怀着同样的目的——在海口寻找心仪的“地”。

由海口市政府主办的海口市2015年优势土地项目推介会，当天在西海岸市政府第二办公区举行。会上重点推介五大板块优势地产项目，受到国内外战略投资者的热捧。这些项目包括西海岸南片区、金沙湾片区、东海岸、桂林洋滨海旅游、海马三期工业园等地块；以及未来1—2年计划供应项目，如龙湾国际休闲旅游区地块、原东山野生动物园地块等。现场推出14块土地供房企选择，其中面积最大10266亩、最小7.3亩，均为优势地块，凸显海口市政府“推地”的诚意。

## 推介地块“引力”十足

本次推出的这14个地块，仿佛“招亲”，吸引了国内百余家企业赶来“相亲”。那么，海口土地的吸引力怎样呢？海口市副市长鞠磊介绍，省委、省政府十分重视海口市的经济发展。最近，海南明确了十二个重点产业发展方向，几乎都与海口市的发展息息相关。这些政策将极大惠及海口房地产行业。而且，随着中国经济新常态的出现，作为国家“一带一路”战略重要节点城市，海口将进一步发挥省会中心城市优势，强化交通、信息、商务、科研、人才、医疗、文化体育和南海资源开发的服务功能，努力打造一流的投资环境，为海南国际旅游岛建设提供更高水平的综合服务保障，这些都将为来海口置业的投资者、开发企业带来新的发展良机。

本次推介的地块具有一定稀缺性，为房企投资项目提供升值空间。其中，西海岸南片区地块功能

定位为西海岸新区的公共中心，文教与创意产业集聚区，绿色、健康城市住区及旅游度假型社区综合发展地区；金沙湾片区在海口城市规划格局中，处于“西扩”的战略先遣地位；东海岸滨海酒店地块临一线纯美海岸，未来将谱写新滨海价值版图；桂林洋滨海旅游地块打造高端一线海景酒店及旅游度假配套，升值前景值得期待；海甸溪北岸有南洋风情走廊，周边已有多个中高端成熟居住小区，居住氛围浓郁、配套好，将使该片区价值进一步彰显；丁村商住地块周边学校众多，适合营造以商业街为主的大型综合社区；凤翔商贸城片区地块发展定位为琼北商贸物流中心，可为海口博爱南路、新华南路等五条骑楼老街改造的搬迁提供平台；海马三期工业园区地块沿线仓储物流、粮油贸易、建材贸易发达，产业配套齐全。

## 开发商拿地热情高涨

目前，海口已凭借多种优势吸引了首创、鲁能、万科、恒盛元国际、绿地、广物、恒大、保利等大型企业进驻拿地。

其实，去年海口市便推介了五大板块优势地产项目，这些项目包括金沙湾片区、西海岸南片区等重点地产项目以及城镇经济、成片开发、旧城改造及工业项目，而且多数项目已被开发商看中并拿下。

此次推出的优质项目多数代表了海口市重点产业发展方向，具有良好的发展前景，因此吸引了众多开发商的目光，大家拿地热情十分高涨。

绿地集团海南事业部总经理方东兴表示，相信会有越来越多的国际知名企业在海南落户。而且随着大企业的进入、大项目的带动，海口房地产的产品力和服务力必将得到极大提升。

鲁能集团有限公司相关负责人表示，鲁能看中海口空气清新、风光秀美、区位优势突出，发展潜力巨大，将持续投资海口新城区的开发建设，探索城中村、棚户区改造发展模式。

## 部分优质地块

### 看点

#### 1 西海岸南片区优质地块

##### 3 东海岸滨海酒店地块

**地块位置：**东至现状长滨路(不包括长滨路)；西至规划中的海涛西路；北至长流起步区边界长流三号路(不包括公共绿化带)；南至规划中的长滨东十七街。

**特点分析：**拥有两大公园，交通枢纽，紧邻五源河森林公园和五源河文体公园，适宜在周边开发建造集购物中心，居住为一体的商住综合体。

**功能定位：**为西海岸新区的公共中心，文教与创意产业集聚区，绿色、健康城市住区及旅游度假型社区综合发展地区。

#### 2 金沙湾片区优质地块

**地块位置：**东起粤海铁路，南至南海大道、盈滨半岛，西至海边，北至新海港。

**特点分析：**海口“西扩”战略先遣地位，一线海景用地。

**功能定位：**以创建国家级旅游度假区为总体发展目标，依托滨海自然资源优势，发展精品旅游度假和时尚海岸居住，建设旅游度假与城区相融的滨海旅游新区。

##### 4 桂林洋滨海旅游地块

**地块位置：**位于海口东海岸江东组团，地块北侧和西侧分别紧邻林海二路和林海六路。

**特点分析：**东海岸核心，直面海岸线，蓝色海洋文化，引领高端度假生活，发达的交通路网实现地块与市中心无缝连接。

**周边配套：**有湿地，景观资源良好；附近有学校、商场、银行、医院、社

区商业等诸多配套。

##### 5 海甸溪北岸住宅地块

**地块位置：**位于海甸溪北岸，北至海景路，临近城市主干道海甸六东路、和平大道。

**特点分析：**集聚酒店区、一线海景房，立体路网，琼山大道、新东大桥等城市干道无缝衔接，周边高速，交通便捷。

**周边配套：**酒店配套丰富；红树林自然风景区、南渡江休闲风光带、湿地公园、中央生态公园等景观配套环伺；大润发、阳光商业城、规划中的环球免税店等商业配套簇拥。

##### 6 海甸溪北岸商业娱乐地块

**地块位置：**位于海甸溪北岸，南北道路均已建成通车，临近城市主干道人民大道、和平大道。

**特点分析：**购物、美食、醇酒……昼夜缤纷。项目可利用地块滨水岸线优势资源，打造主题精致、异域文化风情的水岸商业街区，打造又一兰桂坊式时尚新风，吸引消费者前来购物、放松、娱乐。

**周边配套：**有湿地，景观资源良好；附近有学校、商场、银行、医院、社

**周边配套：**除了交通便利外，目前地块周边有海口市人民医院、海南省中医院、海南大学、海南广播电视台大学及其他学校和人文配套，新兴住宅社区也环绕四周，这些职业人群、学生、社区居民为项目提供了潜在的消费群体。

##### 7 丁村商住地块

**地块位置：**北侧紧邻海南大学城西校区，占据城市主干道椰海大道和迎宾大道的交汇处。

**特点分析：**地块方正完整、周边学校众多，适合营造以商业街为主的大型综合社区，未来有望打造区域新大学城。

**周边配套：**南侧直通西线高速，连接中线高速以及龙桥互通实现三网合一，打造区域交通新标杆。

##### 8 凤翔商贸城片区优质地块

**地块位置：**位于凤翔路附近仍村。

**特点分析：**凤翔商贸城以经营家电、灯饰、五金、建材为主，项目建成

后，将成为琼北地区重要的商贸物流中心，可为海口博爱南路、新华南路等五条骑楼老街改造的搬迁提供平台，大大缓解老城区的交通压力，拓宽城市发展空间。

**片区规划：**规划布置旅游度假酒店及建材批发市场等，建设琼山凤翔商贸城，建立完善综合性枢纽核心区，打造精美的海口南部枢纽、活跃的商贸区域和城市门户形象。

##### 9 海马三期工业园区地块

**地块位置：**位于海口市龙华区城西镇，地处海口南部城乡结合区域，北隔椰海大道与海马二期工业园相邻，东起高坡村，西至苍西村，南为沙坡村及苍东和苍西村，椰海大道与丘海大道延长线相接。

**特点分析：**未来5年该片区将建设发展成为一个汽车产业园销售与服务体系，同时与现代汽车行业高水平同步的新高孵化产业基地，打造海口大规模汽车配套产业经济区。

**周边配套：**道路互通，地块交通便捷，附近居住区环境成熟。

# 央行降息降准“双管齐下” 预判海南楼市“回暖待上”

■本报记者 张中宝

央行自6月28日起定向降准并同时下调存贷款基准利率。调整后，一年期存贷款基准利率下调0.25个百分点，分别至2%和4.85%。本次央行“双管齐下”能否进一步给正在升温的海南楼市带来更多成交量？海南日报记者就此走访了一些业界人士。

## 楼市是否再获驱动力？

自去年11月份开始本轮降息周期以来，本次已是央行第4次降息。5年以上商业贷款的利率也从6.55%降到了5.4%，以100万元贷款20年计，月供总共少了663元，还款总额足足少了15.9万元，相当于有房贷的家庭省下一辆轿车。

购房者月供成本继续下调，对于购房者来说，降息通道已经持续打开，购房积极性继续提高。”海南中原地产高级研究员主任马晓亮表示。对于国内市场来说，应对经济下行带来的压力，0.5%的存

款准备金率变化可以给市场带来数千亿元左右的流动性，“此次降息政策很难说是指针对楼市或者股市，总体上还是针对宏观经济的结构调整而进行的。而楼市则会因为此次‘双降’政策而再获驱动力。”

省统计局提供的数据显示，今年5月份，全省各市县房屋销售面积增速均较上月有所回升，环比增长10.9%，房屋销售额环比增长14.6%。此外，1—5月，全省房地产新开工面积为550.70万平方米，同比增长16.6%。其中，东部地区新开工项目规模大，增长快，对全省房地产市场拉动强劲。1—5月，东部地区新开工面积为361.05万平方米，同比增长62.3%，而海口、三亚、陵水新开工面积分别为104.96万、110.49万、57.87万平方米，同比分别增长72.4%、445.8%和208.3%。

## 房价是否会迎来上涨？

有专家认为，此次降准降息，对于多数一线城市来说，楼市可能出现上涨，但

对于海南来讲，目前大涨的可能性不大。当前对于海南房企来说，还是以消化存量房为主，此次央行“双降”或许会缓解房企去库存的压力，令市场走势进一步趋好。

## 房市会否持续回暖？

“一方面，今年以来国家释放了降准、降息、降首付比例等多种鼓励政策，省里面也出台了诸多有利于房地产市场健康发展的相关政策，部分合理购房需求因此得以释放；另一方面，前期证券市场的剧烈波动也导致一部分避险及获利资金重新流入楼市。”省委党校经济学部教授唐镇乐表示。

“此次降准降息时隔上次降息较短，消费者购房成本快速降低，对于促进房产销售和房企去库存压力都有明显利好。加上部分资金回流楼市，刚需不减等因素或促近期成交量放大，楼市进入持续回暖期。”海南省房地产中介行业协会会长邱廷录说。

## 行业透视

### “吾悦”创新海南商业地产

■张中宝

作为商业地产扩张迅猛的吾悦广场，还是走在万达的前面，将版图小旗插到了海口，在上月底完成了它第11座吾悦广场的开工。

随着时代的进步和消费水平的提高，越来越多的消费者已不能满足于仅仅在商场购物，而是呈现出休闲、运动、娱乐、就餐、培训等多方面的消费需求，同时，消费者对于购物环境的要求也越来越挑剔。不管是在海口，还是整个海南，日益高涨的民众消费水平意味着对于品质商业的迫切需求。

从明珠广场、万国大都会、上邦百汇城、东方广场、友谊广场，到宜兴广场、生生百货，现有的商业体难以满足在新经济时代下的消费需求。

吾悦广场的到来，给海口商业地产注入了新的活力，彰显现代商业地产必须越来越注重体验式购物环境的趋势。

从刚刚结束的新城控股常州媒体行中，可以体验到，常州吾悦广场入驻了国际知名时尚品牌如ZARA、H&M、

UNIQLO等，以及还包括橙天嘉禾影院、量贩式KTV、时尚餐饮，使之成为新兴城区的一站式休闲购物和娱乐中心。而海口正是这样多元业态的一站式商业综合体来全面升级城市商业层次和城市形象，完善海口商业格局。

因此，在这种情况下，海口吾悦广场应运而生，落子海口，还未面世就已经聚集了整个海口的期盼目光，其肩负的则是全面升级海口城市商业模式，给海口消费者带来便捷、时尚、舒适的一站式商业体验。

除了“吾悦”的登陆，万达也开始布局海口市场，海口的商业地产将越来越热闹，而在成熟的商业运营经验带动下，助推海口商业设施的升级。

或许可以预见，在不久的将来，会有更多的商业地产巨头抢滩海口，为海口高端消费予以补充，将把集合多种物业及业态的一站式、体验式商业模式带入当地，对区域或城市的商业格局产生影响，甚至于改变区域或城市的形象及气质，提升区域或城市的价值。

### 锦地翰城三期火热开盘

6月27日，位于海口市白水塘路11号的锦地翰城三期火热开盘。当天上午，500多组客户齐聚锦地翰城售楼处，现场抢购气氛非常热烈。

自2010年起，锦地翰城走过了整整5个年头，现在已经开发到了第三期。项目本身位于城市东、西两个主发展区的中心地段，先天拥有5分钟车程上环岛高速、10分钟车程到高铁站、20分钟车程到机场的便利交通网。在配套方面，该项目自身配有一所双语幼儿园、两大主题商业社区、三大园林游泳池、7.5万平方米私家花园、室内羽毛球场。此外该项目周边配套齐全，教育资源丰富，距离在建的海口万达广场不足百米，还辐射保利在秀英港打造的滨海高端休闲商业区。为了感谢5年来3000多位业主对锦地翰城的支持，罗牛山地产在三期开盘之际，不仅推出8重钜惠，更有电瓶车、家电等礼品相送。