

## 个楼 观察

# 交通格局日益完善,房地产业重大利好 海南楼市,得道多助

■ 本报记者 郭长春

11月18日,我省4个重大项目同时开工,其中文昌至博鳌、万宁至洋浦高速公路和海口美兰机场二期扩建工程都属于我省重点交通配套工程,建成完工后无疑将给周边市县楼市带来重大利好。

据了解,文昌至博鳌、万宁至洋浦高速公路均已列入国家高速公路网,是我省“田”字型高速公路主骨架的重要组成部分,目前我省高速公路总里程虽已超过800公里,但“田”字型高速公路网络主骨架尚未形成,特别是琼北文昌与东线高速无高速公路相连,同时高速公路横向联系不畅,文昌至博鳌、万宁至洋浦高速公路的修建,将有效弥补这两个短板。

业内人士指出,文昌、琼海、万宁地处我省东海岸,以东线高速为串联,近年来借助政府规划,将优越的自然资源转化为地产资源,把单纯欣赏海景、商务会议的客源转化为房地产客源,一直是我省房地产业的主力军,文博、万洋高速公路建成后将使东部房地产业更具竞争力。

文昌地处琼岛东北部,自然风景优美、文化底蕴深厚,又毗邻省会海口,颇受岛外购房者青睐。目前,该市境内只有一条海文高速,环岛高速未与文昌相连,而文博高速建成后,意味着文昌将与东线高速相通,文昌也纳入了全省高速公路网,借助海澄文一体化的区位优势,加上环岛高铁、高速皆过境文昌,文昌房地产业发展前景无疑将更加广阔。

从红色娘子军的传奇,到扬名国际的博鳌小镇,再到打造田园城市,琼海的魅力早已声名远播,借助博鳌名气和美丽城乡环境,琼海吸引了大量岛外购房者,曾被誉为“海南楼市第三极”,大量候鸟老人把琼海当作自己的第二故乡。文博高速公路建成后,该市又将多了一条“快车道”,再加上正在兴建的博鳌机场,琼海未

来将形成海陆空立体交通网,无疑会大大提升琼海房地产业的竞争实力。

近年来,万宁城市发展不断跨越,目前,该市诸多楼盘项目均由大型房地产企业开发,成为岛内外购房者们一个绝佳的选择。万宁至洋浦高速公路途经万宁、琼海、陵中、屯昌、儋州等5个市县,是我省公路骨架网中唯一横贯全岛的高速公路,也是联系海南东西海岸的快速通道。

该条高速公路一旦建成,不仅会给人沿途周边市县带来重大利好,也有利于统筹优化我省房地产业空间布局。如东部

地区可重点发展以旅游、会展、医疗、养生为特色的房地产业;中部地区严格控制房地产开发;西部地区重点发展产业配套与旅游度假相结合的房地产业;从而逐步形成特色各异、互补性强的房地产业空间发展新格局。

省住建厅相关负责人告诉记者,由于我省大量购房者来自岛外,海口美兰国际机场二期扩建工程对房地产业的影

响自然不言而喻,即将开通的环岛高铁与机场无缝对接、再与“田字形”高速公路及港口互联互通、“环岛2小时交通圈”、“北部1小时经济圈”、“南部1小时旅游圈”、“西线1小时生活圈”等便利的交通格局逐渐形成,无疑将吸引更多岛内外居民在海南旅游休闲度假和置业,有力带动全省房地产业的迅速发展。

## 华浔品味装饰

热线:68581005 68581006  
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

### 个楼 动态



#### 如何让软装更出彩

相对于传统的硬装修,软装修如同搭配晚礼服的项链。两者完美结合,方能令新房光彩夺目。那么,何为软装?你可以想象把居室“拎”起来,倒个个儿,能够“掉”下来的都可以归入软装范畴,家具、摆设、地毯、布艺……如何做好软装?可要注意以下三点:

① 不管你是开朗的外向性格,还是文静的内向性格,到了软装的时候,别忘了一点,色彩必须协调统一,“花”而不乱,动中有静,否则有可能坏了整个装修大局。

② 如果是小户型,房间不宽敞,最好别用高大且深色的家具,比如传统的“红木组合”。整体采用中性或浅色家具,才不会让你一进门就感到压抑。

③ 试试用地毯、壁挂饰件、画作吧,它们能给空间带来层次感。有时,客厅一幅抽象派作品,或黑白的摄影佳作,就凸显出你的个性,也提升了你家的品位。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

### 名盘在线

## 恒大海口文化旅游城 风华再启 火爆热销

从上周末开始,由恒大地产全新打造的标杆项目——恒大海口文化旅游城再次引发市场的强烈关注。恒大海口文化旅游城27栋加推新品,前来看房的置业者络绎不绝,恒大海口文化旅游城的精工品质再次获得了客户们的好评。

### 精品样板间盛大开放

本次恒大海口文化旅游城开放的样板房,以多种户型、多样化风格全面展示了32栋2单元的特色和品质,吸引众多客户到场参观、评鉴,让他们更深入地了解了恒大海口文化旅游城。

恒大海口文化旅游城一直以优异的成绩和口碑,彰显海口度假社区的成熟与崛起,不断书写着销售传奇。138万平方米缤纷大城,拥有逾45万平方米多功能配套:商业综合体、风情酒店、温泉馆、多功能会议中心、博物馆、双语幼儿园等,集游、购、乐、商、文于一体,让您全方位悦享人生。

### 9A精装 满屋品牌

恒大集团一直秉承“民生地产”的理念,以高性价比产品满足百姓安居、宜居、乐居梦想。联合国内外精装修团队和一线品牌打造“9A精装”体系。

恒大海口文化旅游城依据集团制定的360度精品模式,在室内装修上,将欧陆新古典主义建筑风格加以继承和优化。它的美不仅在于雄浑壮丽的建筑风格,更在于内部装修的每一个细节:从入户门、水晶灯、整体橱柜、厨房电器到水龙头、卫浴五金、地板……满屋品牌,引领旅居精装风尚。

### 物业管家360°贴心服务

恒大海口文化旅游城为业主提供金碧物业英式管家定制特色服务体系。始终贯彻“急业主所急,想业主所想,全心全意为业主服务”的宗旨,以其鲜明的“三大特色”——特色的保安队伍、特色的物业服务、特色的社区文化,闻名于全国物业管理行业。

### 版面联系



查找公共账号“海南日报商业周刊”或者搜索微信号“hndaily\_syzk”即可了解更多房产家装资讯  
联系人:张中宝 13637663165  
李学雄 13807562666  
李少荣 13118909616

■ 本报记者 原中倩

东北华北雪花飘飘,华中华东也大幅降温,候鸟老人纷纷南下。海南日报商业周刊记者了解到,近段时间,海口的租房市场快速升温,租房价格也一路上扬。不过,业内专家预计,海口今年冬季的租房价格虽可能会比往年同期稍高,但涨幅不会太大。

在58同城网上,记者注意到,不同地段的房子租金相差挺大。比如,海垦路的金山小区一套1室1厅的房租价格为800元/月,而国贸绅蓝都市家园一套1室1厅房租为2000元/月,世纪公园万绿园旁的一套1室1厅的房租则为3000元/月。

记者走访发现,位于市区、交通方便生活配套设施完善的小户型特别受到候鸟老人的青睐。武汉华中科技大学

的王教授告诉记者:“比起武汉的气候,海口实在是太好了,自从5年前和老伴来海口住了一个冬天后,现在每到冬季,都会和学校里的几十位老教师一起,来海口结伴住上几个月。”不过她也告诉记者,春节前来海口找短租房还是很困难的,不仅价格高,而且合适的房子也不好租,他们干脆过完年国庆节就来海口居住了。

海口本地的长租客,并没感受到租金有太大起伏。租住在金山小区的陈女士告诉记者,她在这里租房住已有3年多了,因为是长租户,租房价格并不

算贵。不过她告诉记者:“每到冬天,会有不少外地游客到小区里寻找短租房,尤其是春节期间,小区里的不少房子都租给了外地来海口过年的人了,价格要比平时高出一两倍甚至更多。

从事房地产业中介多年的房产经纪人刘小超表示,目前海口租房市场上,客源主要是外来务工人员和候鸟老人,

“这个月海口大部分小区的租房价格出现上涨,涨幅在10%到30%不等。

尤其是一些精装修的高档小区,由于房源稀缺,房东大多持不愁租不出的心态,租房价格涨幅较大。”

### 打破同质,得接地气

随着商业体新面孔不断在海口亮相,市场饱和度开始渐渐逼近警戒线,而不少中小投资者的调头离场,令海口商业地产也陷入买方市场。有业内人士对记者说,今年以来,海口已有一些大型商圈的店铺陆续出现关店现象,而新兴的购物中心虽然在业态配置上有了更大的灵活性,但随着影院、KTV、美食城成为标配,新的同质化危机已经显现。

对于动辄数十亿元投资的商业地产项目而言,销售的迟滞意味着房企资金链将出现断裂风险。海口喜盈门经营管理有限公司总经理陈洋告诉记者,单纯以购物为目的的消费已时过境迁,实体商业更多转变为提供社交功能,即商业地产步入体验式轨道。而“体验”并非简单地加大餐饮、休闲娱乐的比例,而是要更多融入文化和创意等元素,从而延长顾客在商圈的逗留时间,赢得他们的消费信心,使之真正成为消费者工作和家庭以外的“第三空间”。

海南中原地产高级研究主任马晓亮则认为,海口的商业地产项目应更接地气,包括制定现实合理的推盘方针,尽量在业态上让自家项目避免与别家撞衫。需要注意的是,当前海口高端商业和传统百货业市场已近饱和,但既成熟又接地气的社区型购物中心较为缺乏,或许一些商业项目可从中寻找转型之路。

## 不是孙大圣 不住水帘洞 防水:装修战的重要防线

■ 本报记者 刘操

对于很多业主来说,装修一次好比打一场战役。在装修业内人士眼里,防水可是重中之重。如果隐蔽工程施工不规范,或者材料不合格,不仅会水漫自家,还会殃及邻居。防水的问题有哪些?如何破解防水难题?海南日报商业周刊记者走访了一些业主和有关专家,助您在装修战中“守水有责”。

### 半装修后不久渗水了

“房子装修还不到5年,防水就出问题了。”海口凤翔东路一小区业主陈先生说,因为工作繁忙,他选了半包的装修模式。在装修房子期间,自己前往外地出差,等返回时,房屋的防水装修已经完成。“当时装修公司答应选用最优质的材料,但我没在场,结果还是被坑了。”

#### 支招:别把下水管当垃圾道

“这可能是无德装修人员在施工过程中,为图省事,在施工收尾时将一些水泥、沙子等垃圾直接扫入下水道,造成堵塞隐患。”王宇说。他提醒,在装修施工过程中,下水管口需进行保护,并事先提醒施工队,不能拿下水道当垃圾道使用。在施工完毕后,可将所有的水盒、面盆和浴缸都注满水,然后再一次性放掉,以检验下水道是否通畅或渗漏等问题。

#### 邻家阳台天花板泡“花”了

近日,龙昆南路某小区业主李先生新装修的房子家具还未入场,楼下邻居就怨声载道。原来,李先生家装修时将阳台改造成了生活阳台,因为没有做二次防水处理,一场暴雨后,阳台积水严重,没排出的水沿着楼板薄弱处的细小裂缝渗漏,把楼下住户阳台的天花板泡“花”了。

#### 支招:二次防水工艺得到位

“你看,做好的防水层表面光滑均匀,没有一个毛孔和毛刺,而毛坯墙上的细毛孔四处可见。”王宇对记者说,好多人认为,防水处理就是在墙面和地面上刷上防水材料。其实,在墙面、地面做防水之前,要在毛坯基础上之上批素水泥浆,把原有的毛孔填补起来,有空鼓的地方要重新批灰,这样才能保证防水层的完整细密。

王宇告诉记者,卫生间一般都做二次防水,即沉箱内部做一层防水,回填沉箱之后再做一次防水;而且沉箱回填也不是用水泥块等建筑余料,而是用提前定制的预制水泥板架空沉箱。这样等于给卫生间防水加了双保险,即便第一层防水有细微渗漏,第二层也会收集水滴引入地漏中。王宇提醒,二次防水处理是否到位,是甄别品牌公司与“装修游击队”的关键之处。

■ 本报记者 张中宝

在短短一年时间里,一座座城市综合体先后在海口拔地而起。但是,生生百货新店开业了,没有预想的那么火热;新的宜欣广场即将重装开业,招商也未出现火爆局面;就连新的友谊广场建设也是缓慢进行……

然而,这些似乎并没有令大型商业地产房企放缓拿地步伐。在海口椰海大道两侧,一度不被业界看好的地块,因为喜盈门、新城吾悦广场和万达广场的三大城市商业综合体的强势入驻,变得炙手可热。有业内人士称,眼下商业与地产之间的关系犹如“围城”。年底渐近,在全国各大中城市商业地产渐呈疲态的状况下,海口商业地产的“蛋糕”如何做好做强?

#### 市场撑饱,辉煌难现?

近日在上海举行的2015新城控股商业年会,透露了一组数据:自1998年以来,全国商业营业用房新开工面积已累计超过20.4亿平方米,近四年以超过2亿平方米的速度递增,按城镇常住人口7.49亿人来计算,人均商业面积达到2.73平方米。2014年底,全国商业营业用房施工面积已经达到9.4亿平方米。目前,商业地产开发投资占比节节攀升,超过了15%,沈阳、合肥、杭州等城市的已开业、在建、待建项目已经趋于严重过剩。

一方面,商业体量出现市场饱和局面;另一方面,很多地产商仍不断谋求扩张。迅速崛起的海口商业地产是否也面临“围城”之困?海南日报商业周刊记者连日来在走访中发现,不少商铺仍处于苦苦挣扎的境地,一些商圈中已初现存量高、租金高、人流少的窘况。

与此同时,万达集团、喜盈门、新城控股等商业地产大鳄大手笔进驻海口后,正加快各自商业体的建设和招商步伐,下一步他们面临如何“走”的问题。

有关专家认为,近些年不少房企受楼市大背景影响,从住宅开发向商业地产转型,加之随着中国城市化率的逐渐提高,第三产业所占GDP的比重不断在扩大,对商业地产的需求也进一步增加,使商业地产项目遍地开花,一度呈现“满城尽带黄金甲”之势。不过自去年以来,统计显示,一些二、三线城市购物中心的空置率远超20%。由此可预测,未来数年内,商业地产中心将“走至天花板”,白热化厮杀的商业体战国时代已不可避免。

海南中原地产高级研究主任马晓亮则认为,海口的商业地产项目应更接地气,包括制定现实合理的推盘方针,尽量在业态上让自家项目避免与别家撞衫。需要注意的是,当前海口高端商业和传统百货业市场已近饱和,但既成熟又接地气的社区型购物中心较为缺乏,或许一些商业项目可从中寻找转型之路。

海南中原地产高级研究主任马晓亮则认为,海口的商业地产项目应更接地气,包括制定现实合理的推盘方针,尽量在业态上让自家项目避免与别家撞衫。需要注意的是,当前海口高端商业和传统百货业市场已近饱和,但既成熟又接地气的社区型购物中心较为缺乏,或许一些商业项目可从中寻找转型之路。

## 一周 样板间

### 设计师:陈志清、张林

项目名称:椰风水韵售楼处

建筑面积:1300m<sup>2</sup>

风格定位:西班牙风格

主要用材:仿古砖、铁艺、水曲柳面板、石材

设计理念:本设计是西班牙建筑风格的室内延伸。在室内突出热情洋溢的西班牙风为主题,结合古典的拱券、装饰柱和家具等,以营造西班牙热情、优雅的高品质生活。

**皇艺装饰**  
XINGYI DECORATION

