

从理念、服务,到进入门槛,优质旅游地产项目全面升级——

旅游地产黄金十年 不是谁都玩得转



□地产评论员 陈程

旅游地产凭借较为宽松的投资环境成为房企新宠,旅游地产在2013年将成为房企产品战略上重要的一笔。旅游地产项目从整体规划、产品设计、物业服务、生活方式等,如何从“试水”到“盈利”,都还在摸索之中。

项目规划: 从单一转向复合

近年来,旅游地产发展迅速,旅游地产的需求不断膨胀,到了2007年,旅游地产迈入一个快速成长阶段。业内专家表示:“伴随着旅游地产的不断升级和发展,旅游地产呈现出从单一转向复合的趋势。复合型旅游地产打破了传统旅游地产中单一的“在旅游区造房子”的模式,整合出集商业、旅游、健身、娱乐等功能为一体的一种全新旅游地产经营模式。”

世茂纳米魔幻城是复合型旅游地产的集大成之作。世茂纳米魔幻城坐拥佘山丰富的旅游资源,开发出以“亲子”为主题的复合型旅游地产。根据规划显示,除开1000栋精装城堡外,世茂集团还在该区域建造了世界上第一个五星级深坑酒店、上海最大的儿童主题乐园、以及电影院、早教中心、美食街和购物区等项目。旅游地产从仅仅满足购房者旅游需求的单一模式发展为集旅游休闲娱乐商业为一体的综合模式。

与传统的旅游地产相比,复合型旅游地产消融了城市生活和旅游休闲的边界,消费者在旅游区同样可以获得在市中心的消费体验和居住感受,不仅提高了旅游地产的服务范畴,更是大大提高了旅游地产的附加值。

售后服务: 从无人管理到一站式服务

早期进入旅游地产的部分房企,由于经验不足,没有合格的行业标准和规范,属于“摸着石头过河”,往往在项目建成之后便将精力投入下一个项目,而在业主入住之后,出现无人管理等情况。

2009年,从事金融行业的许先生在淀山湖区域购买了一套别墅,作为全家人度假休闲用。而在住进去不久,许先生就发现了不少问题,车子在附近坏掉,物业却没有提供帮助;小区附近配套较差,无法满足正常的日用需求;甚至连小区内的园林绿化都长期无人打理。原以为买了别墅就可以享受到良好服务的许先生表示十分后悔。

随着市场的成熟,大型房企的跨界进入,为旅游地产市场带来了新的契机。房企在旅游地产的建设中,更多的关注整体的配套和发展,一站式的服务,力求形成一个稳定长期的经济共生体。譬如保利西塘越项目,不仅在原有的旅游地产概念的基础上,还增加了7层老年公寓,设立康复中心和保利自属物业,不仅有效提高物业管理效率,也为业主提供养生、体检及康复护理服务。而此前,世茂集团也率先行动,与途家“联姻”,引进途家托管管家服务,为业主提供全生命周期的管家、托管服务。争取在一站式服务领域先发制人。

从无人管理到一站式服务,旅游地产的产品附加值在不断增加。

消费模式: 从纯度假到特色取胜

据了解,早期的旅游地产由于产品的同质化,销售状况并不理想。而现在,旅游地产的发展呈现出差异化的趋势。不同的旅游地产项目依托不同的板块资源,打造出不同特色的地产项目。而有特色的旅游地产不仅

满足了购房者的度假需求,又具有一定的投资价值,因此受到了购房者的青睐。

例如,位于上海近郊周庄古镇的旅游地产项目水月周庄,依托于周庄古镇的底蕴浓郁的人文气息,古香古色的周边环境,打造出与区域特色相融合的配套设施。水月周庄担纲设计了周庄第一座现代美术馆,而滨水创意商业街内,水上搭建的戏台则上演着昆曲名段。具有特色的旅游地产项目与所在板块的特点相辅相成,发挥合力,才能在众多的旅游地产中脱颖而出。

业内人士称,现阶段旅游地产从开发到消费虽然还不够成熟,但是发展潜力巨大,而众多房企涉足旅游地产,希望从这个新的经济增长点中分一杯羹,未来旅游地产的竞争会逐渐激烈,只有差异化的产品竞争策略才能保证未来的旅游地产出现良性循环。

开发模式: 从普通房企到实力巨头

调控政策年年趋紧,住宅市场趋于饱和,优质地块越来越少,在这样的大环境下,房企也在积极求变,寻找新的经济增长点,谋求转型之路。

数据显示,目前旅游地产已成为房企转型的主要方向之一。2012年中国旅游地产投资总额全年破万亿,旅游地产项目超过3000个。万达、保利、万科、佳兆业、富力、龙湖、雅居乐等众多企业纷纷涉足旅游地产,并且这一比重还有越来越大的趋势。

一位从事旅游地产策划的相关人士表示,旅游地产对于成本投入的要求很高,建设周期长,对开发商的资金链和专业化运作能力要求很高,大型房企资金雄厚,经验相对丰富,如果大型房企纷纷进军旅游地产这一块,将会在很快时间里带来巨大的变化,同时也推动了旅游地产的发展速度、建筑质量和宜居体验。

项目链接

淀山湖板块

富力湾

类型:别墅,洋房
开盘时间:五月中旬开盘
价格:待定
开发商:富力地产

农房恒海国际花园

类型:别墅
开盘时间:预计2013年4月底
价格:待定
开发商:农工商地产

中信泰富朱家角新城别墅

类型:别墅
开盘时间:预计2013年5月1日加推
价格:20000元/平方米
开发商:中信泰富

东方秘境

类型:别墅
开盘时间:待定
价格:待定
开发商:首创

周庄板块

水月周庄

类型:别墅
开盘时间:预计2013年5月
价格:预计14000元/平方米
开发商:康佳集团

天润尚院

类型:别墅
开盘时间:2013年3月23日
价格:均价12000元/平方米
开发商:天润集团

佘山板块

世茂纳米魔幻城

类型:别墅
开盘时间:2013年3月31日
价格:17000元/平方米
开发商:世茂