

海南旅游地产观察

“上海人不得不看的海南10大名盘”①

海口西海岸: 优质项目“不限购”

海南特派地产评论员 周东



天利龙腾湾鸟瞰图

随着中国人均消费水平的稳定增长,以及生活观念的改变,“春节期间异地度假”越来越成为风潮。作为中国的“国际旅游岛”,海南岛一直以来都是这类消费者的首选之地。60多天之后,2012年的春节假期就将正式到来,这也意味着海南旅游地产进入了真正意义上的“旺季”。

据不完全统计,2011年海南有超过500个楼盘在售,在2009-2010年海南地产销售疯潮之后,海南旅游地产的供应仍旧居高不下。巨大的供应量是投资需求持续往海南导入的真实反映。同时,某种程度上这也巩固了海南作为中国度假王国的地位。

那么,在这500多个楼盘中,哪些是海南旅游地产的代表?哪些楼盘还在热销?哪种生活方式又是上海人在海南过春节时所不容错过的?《新民楼市》从本周起隆重推出“海南十大名盘”暨上海人春节不得不看的十大楼盘系列报道,为上海人提供在海南的旅游指南与置业指南。

天利·龙腾湾： 海口西海岸封面作品

随着市政府的西迁,海口西海岸不仅成为了海口的新行政中心、经济中心,也成为了地产投资的热门板块。在这个被外界看作是未来“海口富人区”的西海岸,其楼盘开发与供应达到了历年之最。而从旅游角度看,海口西海岸无疑成为了海口重要的旅游目的地。

那么,被誉为海口西海岸的代表——天利·龙腾湾,其在规划上有什么特殊性?它在这片“新大陆”上创造了怎样的传奇,又能带给业主什么样的生活方式?

波浪状的会展中心

与海口西海岸的其它产品不同,天利·龙腾湾并非是一个单纯的地产项目,而是整个“海南国际会展综合体”的一部分。国际会展中心所带来的会展经济,更成为天利·龙腾湾的重要价值依托。

“海南国际会展综合体”集海南国际会展中心、天利·龙腾湾高端住宅、天利超星级国际海上酒店(媲美迪拜帆船酒店)、天利万豪五星级酒店、总部基地、精品商业中心、会展休闲公园于一体,是海口西海岸开发建设过程中重磅之作。其中,国际会展中心由2008年奥运会主会场“鸟巢”设计师李兴刚先生执掌设计,建筑上充分体现热带滨海风情。

有投资客在天利·龙腾湾购置十几套精装公寓,其所看中的正是会展中心对于天利龙腾湾的巨大影响。

海口度假天堂

经过多年时间的开发建设,海口西海岸的高端度假生活早已显现。海口西海岸不仅拥有22公里海岸线,更有高尔夫球会、贵族游艇会、五源河森林公园、热带雨林博览园、热带海洋世界、《印象海南岛》剧场、假日海滩、西秀海滩、喜来登温泉度假酒店、新国宾馆等高端休闲、娱乐配套。

从气候、生活配套上来看,海口是整个海南最适合度假的地方,而西海岸则是海口最值得去的地方。这就意味着天利·龙腾湾的业主真正能享受到“国际旅游岛”战略下最“海南”的高端度假生活——在海边打高尔夫、海上游

艇、到热带海洋世界游玩、看张艺谋执导的《印象海南岛》等等。

上海客户多

作为“限购”城市里的“不限购”产品,天利·龙腾湾受到了全国范围内的投资客的青睐。其中,上海市场的客户更是占据相当比重。

“尽管受调控政策和全国大势影响,海南楼市会有一个短期调整,但从中长期来看,随着国际旅游岛利好的不断兑现、成型,海南楼市还有很大的成长空间”,天利·龙腾湾相关负责人表示:“真正资源稀缺的楼盘,卖一套少一套。对于投资客来说,海南旅游地产因政策而抑涨,当下反而是在海南置业的好时机。”

销售动态: 天利龙腾湾在售46-107平方米精装温泉住宅,拥有海口西海岸一线海景和养生温泉资源;不限购,最低单价1.68万元/平方米,目前全款有97折优惠。

市场解读 | 产品是逆市突击的关键

当前的楼市环境下,考验地产商的不仅是调控政策,品牌力、产品力、执行力过硬与否显然是另一种更“致命”的考验。毕竟在全国楼市进入“寒冬”的形势下,如何过冬还得看地产商自身的“体质”。

博鳌迎来二次发展

这其实和考试的性质一样。考题难了,优秀的学生才更容易脱颖而出。在海南,博鳌无疑鹤立鸡群。前有亚洲论坛带给博鳌首轮发展的时机,如今,伴随国际旅游岛先行试验区——龙湾港的开发建设,博鳌走上了二次发展的轨道。对于博鳌地产开发来说,这填补了板块顶级生活配套、度假配套的市场空

白。

再者,依托独特的地理位置,以博鳌为首的琼海,被视为海南国际旅游岛开发的第三极,未来的发展充满了想象。而龙门港、潭门港等4个港口的建设,以及预计在2012年底投入使用的博鳌机场,这些都是博鳌快速发展的价值支撑。

产品为王

然而,在资源共享的前提下,在观望氛围浓厚的背景下,实现最终购买的理由是什么?在这时,产品就成为了逆市突击的关键。

博鳌印象所处地块呈扇形展开,海岸线长为1公里,占据整个博鳌海岸线的十分之一,实现景观

资源最大化,形成一个独一无二的的一线海景原生态湾区。整个项目的布局以海为主要取景方向,高度从西北到东南逐渐降低,保证南北朝向的同时,也兼顾东西朝向,实现了270°的观海效果,户户皆有海景。

另外,博鳌印象总占地26万平方米,但建筑的占地面积仅2万多平方米。这就意味着项目有将近24万平方米的土地用于热带景观园林的规划。这种手笔与创新力在整个海南的地产开发进程中都是难得一见的。

主推板式小户型

牺牲户型来实现观海景的角度,这是海南滨海地产的普遍做

法。户型不方正、得房率不高,这是海景房在产品上的通病。但是户型却恰恰是博鳌印象的一大亮点。作为板块内唯一的纯板式建筑,博鳌印象的任一户型的观景面都不被遮挡。每户都采用超大阳台和超大落地窗,并且每栋底层设计为5.4米高的架空层,为业主提供更多的活动空间。

博鳌印象以小户型为主,为55-73平方米一房、82-99平方米两房、100-200平方米跃层。跃层的客厅为镂空式,高度达6.4米,一层赠送15平方米左右的大露台。目前售楼处报价16000元/平方米,含4000元/平方米的装修标准。

上海启航社 “低总价”突围楼市

对于刚需购房者而言,“性价比”一直都是置业者关注的焦点。现如今,很难在上海找到一套单价1万以下的房子,连昆山的房价都动辄上万。然而,在上海还有一处长期被低估的区域——金山新城。从上海地图看去,金山正是不可多得的“新大陆”。与启航社一街之隔的“金山老街”,曾在2010年创造了上海楼盘销售的传奇。

如今,上海启航社的主要房型为89平方米“2+1”房,对于首次置业的青年人来说,总价78万元起,适用性更强,以后升级为“三口之家”亦可满足空间需求。

作为“一城九镇”规划之一,金山新城正借力新的海滨人居城镇规划、轨交22号线、和规划中的上海金山万达广场,成为上海极具发展的区域之一。继绿地金山老街2011年创造上海楼盘销售奇迹后,青年社区品牌“启航社”,于一街之隔的金山新城新地块升级,社区规划引入“公办二级幼儿园/小学”、“WIFI覆盖”(公共露天部分)、“公交车站”等,约6万平方米自建配套。其中超市、便利店、农贸市场等都已经开业,生活指数升级。

据悉,项目周边邻接轨交22号线年底将试运行。该线途经金山、松江、闵行和徐汇,至上海南站与轨交1号线衔接。建成后,金山新城可快速直达上海南站。时间就是金钱,在上海打拼,有准点、快速、经济的轨道交通作为保障,工作、学习、娱乐、交际一路畅行无阻。金山新城导入市区人口,将成为生活优越的滨海居住中心,发展潜力不可估量。

据绿地上海启航社销售人员透露,最近,可能会有一些会员积分和少量特价房推出。不少购房者表示,同样的价格,更愿意买现房或准现房。因为不仅可以省下租房的钱,更可以早一步装修入住,体验家的快乐。上海启航社预计明年3月前即可交房。小区绿化等都已经差不多完工,加之周边超市等已经开业,交房后即可入住。

(罗婕)

搜狐e购房 电商平台上线

搜狐e购房电商平台上线典礼暨中国休闲地产高峰论坛日前在三亚召开。搜狐焦点携手中国电子商务协会、中国社科院信息化研究中心,为房地产业开启了新的营销篇章。

本次论坛上,中国社会科学院信息化研究中心秘书长姜奇平从当前房地产与电子商务发展趋势的角度展望了这场营销革命。有“商业思想提供者”之称的王志纲也进行了“破解地产迷局”的主题演讲。

据悉,搜狐焦点已在10月底正式向全国推出大型房产电商平台——搜狐e购房。针对现有房地产行业电商平台所存在的诸多网络购房安全问题,搜狐e购房首创第三方支付平台“支付宝”进行支付,采用资金(保证金)冻结及解冻的方式,全程协助消费者完成线上活动参与,有效保证用户参与活动所提交的个人相关信息。

据中国电子商务研究中心最新数据显示,截至2011年6月,中国电子商务市场交易额已达2.95万亿,同比增长31%。今年上半年国内第三方支付达到8300亿元,同比增长率为112%,并预计未来几年仍将呈现稳定增长趋势,至2012年第三方支付市场规模将达22500亿元。

(龚玺)