

预热“国际旅游岛” 开发商海南圈地待涨

◎记者 李和裕 ○编辑 王晓华

挟着国际旅游岛的概念,海南再次进入人们的视野中心。上周,国际旅游岛将获批的传闻一出,股市就闻风而动,海南概念板块一起涨了起来。但实际上,对国际旅游岛反应最快的还是房地产开发商。在国际旅游岛正式获批之前,各大知名房企早已把好地块“瓜分”得一干二净。在记者最近的实地调查中发现,房地产商们基本“圈地”完毕,就等国际旅游岛项目落地了。

海南早在2002年6月就进行了建立国际旅游岛的可行性研究;去年5月海南国际旅游岛建设行动计划由海南省政府正式发布,并希望获得来自中央的支持。据有关人士透露,《海南国际旅游岛规划纲要》即将于本月获批。

而在海南通过旅游振兴区域经济的计划“蓄势待发”之际,与海南旅游“同气连枝”的另一大支柱产业——房地产早已风生水起。记者通过实地调查发现,虽然十多年前的那场海南楼市泡沫余威尚存,但在国际旅游岛的蓝图下,海南的二次开发已经开始演绎,不过在地方政府及开发商努力抓住新一轮发展机遇的同时,也有必须正视的风险和需要冲破的瓶颈。

谁在圈地? 知名开发商抢滩价格洼地

海南的土地价值高但价格不高。”在海口首创西海岸房地产开发公司的前期招商总监杨静宇看来,这是近年来来自广州、上海、北京、香港等大城市的知名开发商纷至沓来、进驻海南的主要原因。

就拿他正在做的海口西海岸新区项目来说,属于北京首创与海口市政府合作进行土地一级开发,规划有6563亩沿海土地,其中首创负责在那里兴建一个海口的行政中心,其余用地则推向市场,如10月中旬又挂出一批地块。而据了解,目前已有如万科、富力、天鸿等20多家企业“扎堆”在西海岸新区。

编者按:提起海南的房地产,很多人会自然而然地想起上世纪90年代的海南,热火朝天的炒房炒地终于吹破了房地产泡沫,800多亿元资产化为550多座“烂尾楼”,给银行体系造成了大量的不良资产,一些问题甚至遗留至今。这次,凭借“国际旅游岛”的概念,众多开发商再次涌向海南,争先恐后地圈地造楼。他们赌的仍然是一个“预期,”预期五年,十年或更长时间,海南会……

因此,我们不得不提醒相关部门和投资商们,“前事不忘,后事之师”,千万不要“好了伤疤忘了疼。”

今年5月就做过专场推介,邀请了179家开发商,有浓厚兴趣的79家,后来安排着地,忙得时候每个月都要接待10家左右。”杨静宇很坦率,如此大体量的土地,操作很定有个过程,我们的底价也不高,每亩130万至140万元,折合楼面价仅一两千元,但是开发商肯定乐意抢占位置好的地块,价格最后也被飙到每亩300万至400万元。”

海南的另一大城市三亚也是如此,如2007年开始放地的海棠湾9月时又举起了今年的首次土地出让大旗,挂牌出让的约292亩酒店用地的起始价为每亩233万元。不过,相对于其首期推地时每亩97万元的底价已经涨幅惊人。有开发商追捧的话,自然价格价格会追高。2007年时这里每块土地的中标价都在每亩100万元以下,到了2008年就因为竞争激烈而被抬到每亩200万元以上,今年的底价就是根据去年的中标价来制定的。”有三亚的市场人士向记者介绍。

据了解,正是在2007前后的几年间,开发商在三亚掀起了第二轮的圈地潮,和黄、雅居乐、富力、保利、中粮、万达、鲁能、今典等知名企业均榜上有名。可以说,三亚周边可利用的海岸线上,已经插满了国内各大开发商的旗帜。更何况,他们的圈地成本很低,部分企业还是协议拿地,楼价不过每平方米几百元。

记者拿到的一则数据还显示,海南的土地总面积约354万公顷,尚未开发利用的土地只有26万公顷,约占土地总面积的8%。虽然也非小数目,但考虑到如中部有对农村耕地、森林山地等的保护,甚至一些地区有火山喷发带、控制填海造田等所形成的限制,还有海南整体的城镇化率还偏低,目前所推出的沿海土地便往往带有稀缺性、排他性,甚至唯一性,这也被业内认为是开发商乐于在海南抢占有利地形的原因之一。

不过,海南当地的一些开发商已经对土地市场的不断升温感到恼火,地价越来越贵,加上海南现在推出的地块往往具备一定规模,即便单价可以接受,总价也很高,同时,项目体量大的话,投资额也大,反正我们是拿不起了。”

海南以前有靠背景拿地,甚至先高价抢占土地资源,其实不开发只炒卖的企业,但是随着土地出让的公开化及市场专业化、成熟度的提高,他们被具备实力的国有大中型企业、上市房企所取代已经成为趋势。”一位海口的开发商向记者直言。

谁在买房? 岛外投资者撑起一片天

而在各大开发商积极布局的背后,海南的楼市情形能否支撑他们拿地时的预期呢?



记者10月底在海南调查时正值岛上旅游淡季旺季的衔接时段,如三亚的国庆长假的人流已经退潮,但当地居民告诉记者,11月中下旬很快又会有大批过冬的人马涌来,届时想买打折机票都难。而正是这每年迎来送往的人流,构筑起海南的楼市平台。

据了解,海口市房管局有过统计,去年岛外购买海口商品住房,无论是面积还是套数,与岛内购买的比例基本都是七三开。三亚更是有过之而无不及,官方数据显示,去年逾85%的商品房卖给了岛外投资者。

虽然本地需求和购买力反而偏弱,但正是基于对海南的自然条件、旅游环境等的高度认可,才能形成现在这么一种特有的建立在“某些概念”之上的楼市架构。”汉字地产的分析师表示。事实上,在其公司代理的项目中就有海口的地王级和地标性楼盘——去年香港上市公司上海置业以每平方米4780元的楼价拿下“外滩中心”项目,要知道这一楼价已经超过了去年海口商品住宅的成交均价,但如今售价高达11500元/平方米的精装修公寓却在上海、沈阳等地的推介中销售良好。本来海南的地理位置就与夏威夷、迈阿密、迪拜等同处于国际公认的最适宜居住的纬度带,加上旅游产业推动环境、配套的不断改善,无论是纯投资,还是“第二居所”、“候鸟式生活”等观念都已被普遍接受。”

还有海口的开发商向记者透露,海口的外来购房者主要分为几大地域:东北人,以自住为主,因为喜欢海南的气候,养老或过冬的需求很大,所以海南很多楼盘都会在北方城市设点;四川和浙江人,以投资为主,也有部分定居;山西人,也是偏投资,煤老板不但买房,还愿意介入开发;另外,近几年上海、香港、台湾等地的投资者也多了起来。

三亚更是感同身受,记者住在三亚湾附近,一早出门,耳边飘进的都是北方话,有每年10月至来年5月租住在一新建小区过冬的哈尔滨阿姨,月租3000元,她还介绍海南的规矩是半年起租;也有10年前就以每平方米800多元的价格买下一套157平方米二手房定居的北京老伯,事实上,享受到升值乐趣的他后来又购入2套房产。

海南一直是一个有机遇、有热点的地方,但以往总觉得缺乏强势支撑,不过经济能力决定需求水平,一旦国际旅游岛的政策落地,带来产业升级和自由贸易,交通、配套不断完善,作为发展基础的房地产也定能获益。”华东师范大学房地产研究中心主任华伟坦言,“册封”后的海南楼市会继续摸高。

楼市现状 背靠旅游未必零风险

当然,市场发展可不是光靠美丽风景就能得来的,业内也在观察,建设国际旅游岛对海南房地产业的进一步拉动需要时间。

撇去需求结构和购买力等不谈,就从上述各大圈地的开发商的项目来看,基本都是“霸占”着一片海岸资源的大体量、大投资的带有旅游度假属性的房地产。如同在三亚陵水县,先有富力的富力湾,约2500亩,产品包括别墅、海景公寓、酒店、商业街等;旁边不远就是雅居乐的清水湾,约15000亩,开发周期长达10年,而产品类型也是这些。又如在海口滨海大道周边,外滩中心、蓝城一号、夏威夷海岸、泰达天海国际等楼盘一路排开,地段和产品虽有差异,但竞争格局现实存在。

这些项目我都去看过,不可否认,其中大部分卖得很好,海南所有的高档住宅都快由外来购买力垄断了。但产品同质化的现象也肯定存在,所针对的客户群也往往重叠,所以我觉得在海南做房地产,即便现在市场环境好,要脱颖而出也不容易。”记者在海口以看房者身份逛楼盘时遇到来自深圳的梁先生,他恰是这个精装修高档公寓的装修负责人,也很能从一个“外人”的角度来打量海南楼市。

还有资金压力也可能是个问题。“几年前前国家第一次宏观调控时那段楼市阴影想必对一些开发商来说还是有点不堪回首。”有上海的楼市分析师向记者表示,而对于现在进驻的开发商来说,一些周期长、投资大的项目同样需要接受资金链的考验,信贷政策的变化、楼市的调整压力等都是潜在风险,特别是借助于旅游概念的海南楼市的投资属性比较强,市场一有风吹草动可能所受影响更为明显。”

记者也了解到,海口、三亚的楼市虽然去年没有受到金融风暴的明显冲击,房价同比分别上涨约25%和10%,但和其他城市一样,成交量在去年下半年出现过萎缩,直至年末海南省政府出台一揽子利好政策,才开始回升。而如今,和其他一些地方楼市一样,房贷收紧、救市到期等问题也摆在海南楼市面前。

国际旅游岛饕餮盛宴 哪些产业会受益?

◎记者 李和裕 ○编辑 王晓华

在国际金融危机背景下,在国家扩大内需各项举措中,国际旅游岛成为海南发展的关键战略选择。这是一次独一无二的机遇,蕴含着无限商机。有分析显示,旅游消费直接投向的是吃、住、行、游、购、娱6个方面,间接影响的更达房地产、金融、保险、通讯、医疗、农业、环保、印刷等58个行业。但同时,这也是一个很大的挑战,要建设成为一个真正国际意义上的旅游岛,海南的各个产业都还有很大的差距。

旅游服务业是开放突破口

长期以来,旅游业就一直被视作海南发展的立足点和主导产业,而在国际旅游岛的建设目标中,旅游业则被赋予了带动全面开放的更大意义。

2008年,海南全省接待旅游过夜人数逾2060万人次,同比增长10%。其中,国内旅游者1962万人次,同比增长10.8%;入境旅游者98万人次,同比下降5.5%。去年的旅游总收入为192亿元人民币,同比增长9.1%。其中,国内旅游收入165亿元,同比增长10.3%;境外旅游收入27.32亿元,同比增长4.4%。

我们海南的地理条件不输给夏威夷,但是要真正成为那样国际化的旅游目的地地还有很大距离,现在甚至及不上“新马泰”,境外游客一年才几十万人次,我们的目标是能有几千万人次,这就需要实现旅游及相关产业的全面开放。”中国海南改革发展研究院院长迟福林向记者表示。

早在2000年,迟福林就率先提出国际旅游岛概念,随后,这则原本的学者建议很快变成了政府决议。海南国际旅游岛建设的总体目标是成为世界一流的旅游服务国际化、生态环境持续良好、海岛生态旅游特色鲜明、旅游环境安全、中外游客向往的国际热带海岛度假休闲旅游目的地。基于此良好愿景,国内一些知名旅行社已经开始与海南有关方面扩大合作。但在迟福林看来,海南需要实现产品、服务等各类旅游要素的国际化,如引进国际知名的旅游集团、旅行社、旅游项目投资主体等。

此外,业内关注的是中央是否支持海南提出的“高度开放”的政策,如此前坊间热议的落地签证、全岛免税等。显然,这些都是能够增强海南的旅游吸引力并直接推动进出口、消费、人流等的有力举措。

并且,不仅是提升旅游业,迟福林强调,通过旅游业来带动整个海南服务业的提升更是重中之重。其实服务业的发展水平才是决定旅游消费的关键因素,但目前海南在这方面的整体发展水平仍很滞后,如餐饮、电信、文化体育、教育医疗、金融保险、会展、物流等与旅游有密切相关的服务业,而未来能够符合国际旅游岛的标准的话,相信不仅是观光旅游,选择来海南度假乃至定居的国内外游客会大量增加。”

交通运输业先行助推

作为对旅游业有着至关重要的影响的产业之一,交通运输业的进步能极大地推动旅游业的发展,同时也能享受到旅游业的发展所给予的“反哺”。所以,对正在打造国际旅游岛的海南来说,“水陆空”综合交通网的建设成为基础设施建设中的第一要务,而这也为交通运输业的发展提供了一个大引擎。

如水上交通,海南省交通运输厅厅长董先曾在接受记者采访时表示,如何将海南港航业发展和水上旅游和谐地统一起来,为国际旅游岛建设服务,是海南交通部门当前面临的重大课题。今年,海南省交通运输厅已确立了以水为载体,推动内河航道旅游观光业、近海航线、国际航线以及邮轮、游船和游艇业的跨越式发展的目标。

相关报告显示,目前,提出建设“中国最大的邮轮母港”的三亚已有8万吨级的三亚凤凰岛国际邮轮码头一座,2010年还会有一个25万吨级的邮轮码头建成;海口也在加快秀英港区国际旅游客运码头建设,初具规模的邮轮码头具有接待7万吨级大型豪华国际邮轮的基本条件;另外,海南还在和香港携手打造海南“一程多站”邮轮旅游路线。海南省港航管理局则对岛上4条重要江河——海口的南渡江、文昌的文昌河、琼海的万泉河和三亚的三亚河进行总体规划,将来游客可以通过邮轮转游船、游船的水上换乘方式饱览岛内风光。另悉,一旦国际旅游岛获批,海南还会筹划建设连接内陆的跨海大桥。

而在陆地,海南的环岛高速公路已经全线贯通,如记者从三亚搭乘长途汽车穿越高速公路赶往海口,车程约为3个半小时;另有文昌、琼海等城市间以及东西向的洋浦至万宁段等高速公路在进一步建设中,岛内居民更为期待的则是环岛城际快速铁路网的早日构成,在2007年改造完成的海南的西线铁路与全国铁路网贯通的基础上,东线铁路也正加紧施工,以确保海口与三亚间的城际快铁能在2010年底开通。记者在海口恰巧落于主城与辅城的交界处,出门便望见和小时轻轨类似的架在半空中的铁路线,据介绍以后至三亚乘火车只需1个半小时,的确将快捷许多。

更加开放的航权也是海南力求的政策,包括落实好现已开放的第三、第四航权,并增加现有国际航线航班,争取开通至美国、北欧航线,落实好第五航权等。据了解,在现有的海口美兰机场、三亚凤凰机场的基础上,海南还会配套建设博鳌、五指山、西部支线机场。而今年年初,海南已经出台扶植政策鼓励航空公司开辟地区和国际航线,即对新开航线的航班实施补贴。有分析师指出,如果海南提出的落地免签的政策真能获准,国际性的游客的大批前来定能提高海南各大机场的航班吞吐量,航空公司也将获得更多收入。

产业结构调整需要资源统筹

其实,海南的资源优势得天独厚,除了受惠于旅游市场的玩、吃、住、行等方面的相关行业,还有如渔业、原盐、纸浆、矿产以及石油、天然气等传统行业也在稳步发展。正如迟福林所指出,当前海南正处在发展转型的关键阶段,国际旅游岛只是一个载体,借此进行全岛统一的规划配置,把各类资源进行统筹优化,才能变潜在的资源优势为现实的经济竞争优势。

迟福林建议,国际旅游岛建设需要走出一条城乡一体化发展的新路,打破各县市分割分治的格局,全岛进行统一资源整合、统一规划、统一土地开发、统一基础设施建设等,以实现资源价值最大化。

一些机构分析师也表示,待到国际旅游岛的全面建设,海南的不少行业体系也面临挑战。比如服务业的整体水准,接待能力、服务质量等方面都需要很大提升;又如交通运输,设施就相对滞后,很多景区都还没有公交贯穿,道路管理也不完善;还有怎样吸引相关行业人才聚集也是个问题,如采取放宽落户限制等措施。这些都制约海南旅游产业水平,通盘考虑,整体布局是有必要的。”

