



隐含危机 旅游地产要去伪存真



(资料图片)

□本刊记者 张宝峰

据媒体报道,在近期举行的多地房交会上,旅游地产异军突起,从“配角”变成了“主角”,集体“抢客”,俨然成了“香饽饽”。目前,旅游地产已成为房企投资的新宠。2012年中国旅游地产投资总额破万亿元,项目超过3000个。

旅游地产是社会经济发展到一定阶段的必然产物。刚开始,人们买房是为了解决居住问题,也就是我们常说的“刚需”;之后,为了改善居住环境而选择较大的户型;有了更多的闲置资金后,人们会选择投资型房产,兴起了商业地产热。当上述需求都满足之后,部分中高端买家开始向往度假式居所,于是,旅游地产明显升温。

但是,在房地产市场持续调控的大背景下,开发商尤其是中小开发企业获得融资的难度普遍增大,再

加上大量的住房需求被提前释放,商品住宅市场已经基本饱和,未来的发展空间被压缩。于是,原本专注于住宅市场的开发商,纷纷谋求转型,盯上了旅游地产。海南岛很大一部分海岸线被各大房企瓜分,广东沿海和山区兴起“上山下海”式开发,在我国东部和北部则频现“造城运动”。万达、保利、万科、富力、龙湖、雅居乐等企业,均已将触角伸向旅游地产。旅游地产在过去的两年里飞速发展,2013年发展势头更猛。但是,“蜂拥而上”的旅游地产也隐含着重重危机。

众所周知,由于旅游地产项目的开发体量大,对资金的实力和企业的管理水平要求比较高。有业内人士指出,如果企业没有资金优势和独特的经营模式,盲目进入旅游地产领域,很容易拖垮企业。事实上,旅游地产整个项目的开发周期取决于销售速度。如果市场定位不

准确,销售速度缓慢,一些旅游地产项目,可能形成新一轮地产“烂尾”风险。

对于一些传统住宅开发商而言,布局旅游地产,其实是“曲线”做住宅、商业地产。普遍的做法是,房企借旅游地产概念炒作,在项目的开发中,往往附带很大比例的住宅、商业地产项目,实质是以开发旅游地产之名,行圈地开发房地产之实,以突破限制严格的调控政策。尤其是三、四线城市,开发商在拿地之后往往会先行开发别墅等高档住宅产品,而非旅游相关的项目。

知名财经评论家、财经专栏作家叶檀曾指出,旅游、养老地产近年成为房地产泡沫的最新升级版,从住宅地产、商业地产到旅游地产,房地产泡沫完成三级跳。与住宅地产不同的是,旅游养老地产投资更大、圈地更多,泡沫更大。

真正的旅游地产是旅游与地产天

衣无缝的深度融合,开发商能够提供旅游资源、配套资源、文化资源,给消费者提供一种与城市不一样的生活方式,而非旅游和地产拙劣的拼凑,使旅游完全成为一个“概念”,开发出的仍是纯粹的地产产品。

因此,旅游地产需要去伪存真,才能使得这个产业得到真正意义上的发展。对于旅游地产,我们既要看到其乐观的前景,巨大的发展空间,也要积极防范可能出现的市场风险,尤其要防止其演变成新一轮“圈地运动”——以开发旅游地产之名进行新的圈地之实。

越来越多的专家学者和开发商认为,旅游地产开发商应该摆脱传统住宅开发模式,在项目选址时就与专业公司合作,完善旅游休闲、运动和多功能度假住宿等配套设施,并引入专业酒店的运营管理、旅居交换、分时度假等商业运营模式,满足消费者的投资和度假需求。



升龙广场 实景现房开始交房

近日,升龙广场实景现房开始交房,大盘幸福生活即将起航。据悉,升龙广场6号至9号楼在4月底完成交房,5号楼、10号楼将在5月完成交房。

实景呈现的升龙广场,现代简约建筑风格的外立面加上少量古典设计元素,既不失厚重感,又增添了时尚气息;超宽的楼间距,将更多的土地留给绿化和水景;由香港室内设计之父高文安主笔的公共空间精装修设计简约、时尚,以生态为主题,大量采用纯自然元素,这都会给业主带来全新的居住体验。

(王易文 邵娅)

升龙城6号楼 开盘热销



近日,一场华丽的开盘盛典在升龙城营销中心上演。此次开盘推出的6号楼湾岸华宅共计297套房源,开盘当天几乎被抢购一空,刷新了洛阳房地产市场的销售纪录。

据悉,本次推出的6号楼延续去年11月开盘的7号、8号、9号楼经典的同时又有创新,是洛阳高端湾岸观景华宅典范,备受市场关注。升龙城面临着洛浦公园、西苑公园,区域配套设施成熟,散发着无穷魅力。

升龙城集湾岸华宅、鼎级商业、商务地标、六星级酒店、SOHO公寓五大业态于一体,倾力打造当代城市生活的中原样本。(刘琨)

香榭里·定鼎广场 抢购活动受欢迎

4月21日,为期一个月的香榭里·定鼎广场“总价10万元抢购一套小户型”活动完美落幕。此次抢购活动吸引了大批购房者,除当天成交的活动房源,还有379位客户成为香榭里·定鼎广场一号楼的准业主。在该活动中,增凯地产还临时增设祈福雅安捐款活动,购房者纷纷慷慨解囊。

香榭里·定鼎广场位于定鼎路与九都路交会处,雄踞西工区与老城区衔接的核心地区,临着洛浦公园、洛阳宫城遗址公园。项目规划15幢百米高层住宅楼、1幢商务公寓楼、4万余平方米高端商业物业、高档娱乐会所等。(王易文 乔凡)



开元壹号新品认筹暨电商发布会隆重举行



近日,位于开元大道与长夏门街交会处的开元壹号项目隆重举行新品认筹暨电商发布会。继3月31日开盘后,开元壹号加推9号楼新品房源,凭借优越的地理位置、优良的建筑品质,受到市民追捧。

开元壹号此次领先在洛阳启动房产电商平台,将为业主购房提供更方便、更快捷、更安全的服务。作为洛阳文化教育豪宅典范,开元壹号始终坚持“品质第一、艺术第一、文化第一”的理念,全面提高设计水平和建筑质量,增加住宅科技含量和艺术品位,欲将其打造成洛阳第一个国际文化艺术社区。

(刘琨)