

海口观澜湖 旅游地产新范本

——海口观澜湖热销探秘

本报记者 田晓玉



打造海口旅游地产新名片

2010年,海南岛经国务院批准成为国际旅游岛,这一利好政策,对于海南岛的旅游市场来说像是打了一针强心剂。之后,海南岛接待过夜游客人数从2004年的1234.11万人次增加到2013年的3672.51万人次。旅游市场的蓬勃,为旅游地产发展提供更大的空间,借助于此,海南楼市也呈现遍地开花的势头。

海南统计局数据显示,2010年房地产开发投资为467.87亿元,同比增长62.5%;2011年为663.05亿元,同比增长41.7%;2012年为886.64亿元,同比增长33.7%;而到2013年已经达到1196.76亿元,增长35%。

2014年随着海南房地产市场进入新常态,在旅游地产市场竞争激烈的市场背景下,众房企也纷纷亮出杀手锏,拼服务、拼配套、拼资源、拼规划。而在这种竞争加剧、强者愈强的格局中,注重房地产开发的品质是房企们最有力的竞争方式。在这种背景下,港资企业观澜湖地产走出了属于自己集团发展路径的方式。

三大优势吸引河南购房者

与观澜湖在海口建造度假区的理念一样,观澜湖新城自选址、规模确定之初,便是作为海口的新城来打造,而国际旅游岛需要代表这样的新城代表作。

观澜湖新城户型为55-146平方米的洋房,丰富多样的户型满足不同置业者的需求。观澜湖国际学校的选址也在观澜湖新城门口,步行3分钟的距离,且观澜湖新城距离冯小刚电影公社也只有3分钟的车距。

记者了解到,诸多郑州买家,最看重的便是观澜湖的生态环境、高尔夫和圈

在诸多配套之下,观澜湖集团在度假区内建造高端建筑群:观邸观墅和观澜湖新城。而在旅游地产的发展上,观澜湖“趟”出新路,即先运营旅游产业再打造地产,并且发展主题式的旅游业。这个主题除了运动、商业外,还有文化产业,其中当推观澜湖与华谊兄弟、冯小刚三方合作打造的观澜湖华谊冯小刚电影公社。

电影公社占地1500亩,包括1942民国街、社会主义老北京街和南洋街三条主街,集合冯氏贺岁电影经典场景的电影园景观区、影人星光大道,以及包含全球最大的8000平方米摄影棚在内的摄影棚及配套服务区。在集纳电影场景的各个区里,亦引进了不同品牌和特色的餐饮、娱乐、购物、电影院、咖啡屋、酒吧、精品酒店。2014年6月7日,1942街已经率先开街,如今它已经成为海南旅游的热门首选。

无论是高尔夫、商业、养生还是文化教育,能够最先享受这些配套的则是观澜湖的业主。

在有了这些国际化的配套之后,观澜湖开始建造楼盘项目。与众多开发商不同,观澜湖整个产业全部与业主物业捆绑在一起。观澜湖持续性地对自身产业投入,使得土地实现持续性增值,这种模式便是观澜湖独创的“活动模式”。观澜湖在海口球会内分别建有观邸、观墅和观澜湖新城,其中观邸包括5.6米层高的高空别墅,67平方米酒店式公寓,而空中别墅现已售罄,酒店公寓也仅剩最后的60套。观墅分为三合院别墅和双拼别墅,其中三合院按照北方四合院的设计理念,呈品字形结构,其中中央合院面积为165平方米,侧院面积113平方米,户户带有私家泳池。双拼别墅面积约为220平方米,最大花园面积2400平方米。

与之前旅居产品定位不同,观澜湖新城是2014年年底观澜湖发力推出的全新项目,而观澜湖新城与观澜湖300亿打造商业配套实现无缝对接,重新定义国际旅游岛上的国际化住区。

会成为我们置业的首选。”

而历经22年,观澜湖本身所打造的圈层资源,也被不少买家看重。“观澜湖的业主,多数为高端精英人士,这是我在买房时最看重的一个点,作为业主,这些人对我们来说就是街坊邻居,自然多了一层亲切感。”

观澜湖新城总建筑面积达100万平方米,而这个数据足以显示其大盘规模,与海口观澜湖21.5平方公里的发展规模一样,观澜湖新城从推售之初,注定便要为国际旅游岛带来全新的城市住区。

楼市快讯

房地产互联网大会 郑州站举行

本报讯(记者 杨秀娜)日前,以“New&Different”为主题的2014至2015房地产互联网大会郑州站,在永和铂爵国际酒店举行。现场400余名开发商企业代表、房地产业内人士、行业精英、主流媒体齐聚一堂,共襄盛举,把脉房地产互联网未来发展方向,见证搜房网新一轮发展动向。

谋求与时代基因互动,拥抱移动互联网的发展大潮。本次大会上,搜房控股无线运营部总经理刘之珏亲临现场,做了《拥抱移动时代 构建房产交易闭环》的主题演讲。他首先对搜房网在2014年的改革作了介绍,并着重介绍了搜房三大交易平台,他表示,通过交易平台的打造和建设,让购房者、置业者、经纪人、搜房管理人员、搜房的网站移动参与人员能够在同一个平台上实现透明的接触,实现高效率的接触,让交易变得更简单,交易成本更低。

搜房网新房集团郑州公司总经理李茜带来《预见 共建:搜房房地产电商平台发布》精彩主题演讲。李茜从购房者、置业顾问和二手房的经纪人这三类用户来阐述全方位的搜房电商新平台。她指出,搜房网全新电商平台将开发商销售系统和搜房全新在线选房系统进行无缝对接。

郑州楼盘 年度性价比测评榜公布

本报讯(记者 侯国昌 田晓玉)2015新年伊始,房价点评网公布了“2014年郑州楼盘性价比测评榜”。这是房地产行业第一次出现以楼盘性价比作为考核基准的榜单。业内人士认为,该榜单综合考量各楼盘的产品品质、房价高低和销售状况,将改变房地产行业将销售榜作为唯一参考的现状,更有利于帮助消费者作出购房决策。

该性价比测评榜由克而瑞房价点评网郑州分支机构制作,公布了包括TOP20榜、区域榜、差评榜这三大核心榜单在内的性价比测评榜。

在过去一年评级结果的基础上,此次新推的性价比测评榜采用了全新的打分标准,在房价、销量、产品这三大一级指标下面还有十几个细分指标,对各楼盘的性价比进行综合评价。

克而瑞连续多年推出的全国房企销售榜单已在业内产生了重要影响力,而此次郑州机构首度推出的性价比测评榜,是考虑到对于购房者来说,相对于单纯的销售数据,将产品、价格及销量三者结合所得出的性价比更具指导意义。

顾名思义,性价比涵盖了楼盘的性能和价格两个维度,其中性能包括户型、区位、物业、装修、车位等几方面,以户型为例,能否上榜主要是看该楼盘的户型是否符合目标客户群体的需求,有得房率、尺度感、功能配置、公共动线等几大设计点作为参考;价格参考标准则看楼盘价格在同区域及与周边竞品的价格高低情况,以及未来升值潜力,销售依然作为重要参考标准之一,是因为销量好的楼盘自然在产品 and 价格上都具有优势。只有综合了产品、价格、销量多重因素,才能得出性价比最优的楼盘,才是购房者真正需要的榜单。

中原楼市网 新十年 再出发

本报讯(记者 田晓玉)1月27日,中原楼市网十周年庆典暨2014年终客户答谢会在郑州国际会展中心举行,来自房地产行业的500多位地产负责人欢聚一堂,畅谈十年中原楼市变迁,展望楼市新常态下的新发展。

从2005到2015,这十年是中原楼市飞速发展的十年,这十年,楼市逐步回归市场进入新常态,房地产市场从“粗放型”转为“精细化”,产品品质和服务都有了很大的提升。诚如中原楼市网创始人祝峰所说,这十年,我们生活的城市发生了翻天覆地的变化,中原楼市网也取得了长足的发展,而这一切都离不开所有中原地产人的不懈努力与鼎力支持。未来中原楼市网将在大数据时代,不断创新互联网思维,依托全媒体平台整合高端资源,一如既往地助力中原楼市发展;与所有中原地产人继续一起携手同行,不断创新营销形式,做好房产销售的有力后盾,开创一个房产营销的新格局。

十年间,中原楼市网与房企一路相携用心记录城市变化的点点滴滴,也收获了多位地产负责人写下的近万条祝福,在十周年庆典现场,来自中原地产行业的十位地产负责人一同点燃中原楼市网十周年生日蜡烛,并送上真诚祝福和新的期许。

十周年庆典现场,感恩与快乐贯穿始终,《中华盛世梨园情》、逼真的模仿秀、本土原唱歌手余润泽和徐铨的当红歌曲《弄啥类》,让现场掌声不断。精彩的节目表演让现场的朋友们在享受美味的同时也享受到了一场无与伦比的视听盛宴。现场丰厚的奖品也为到场嘉宾带来了不少惊喜,华为mate7、华为P7、挂烫机等多项大奖花落各家,让现场气氛掀起了一个又一个高潮。

美好的时光总是短暂的,中原楼市网十周年庆典暨2014年终客户答谢会圆满落幕,也翻开了新十年再出发的崭新篇章。中原楼市网相关负责人表示,未来将一如以往顺应市场,整合高端资源深度试水跨界营销,打造新的核心竞争力,与中原地产人相约一起,继续前行。

火山岩遗址上 再造一座新城

与众多房企不同,观澜湖在做旅游地产时,有着独创的模式。“旅游地产先做旅游,后做地产,等到旅游业运营成熟时,再引入地产板块,这样业主进来可以直接享受到成熟配套下的生活方式。”观澜湖地产负责人对记者表示,“所以从2007年观澜湖开始运营这块土地开始,便不断丰富项目的旅游形态。”

2007年,观澜湖跨越琼州海峡,在万年火山岩遗址上打造出观澜湖高尔夫度假区。整个度假区占地21.5平方公里,观澜湖要做的是在这片荒漠地上建造海口的新城。“政府给我一片地,我还政府一座城”,观澜湖集团主席朱鼎健曾对媒体表示。

历经8年,观澜湖集团在这片荒漠地上打造出10个18洞火山岩高尔夫球场,并将观澜湖世界明星赛、世界高尔夫第一挑战赛(泰格伍兹与麦克罗伊)、观澜湖高尔夫世界女子挑战赛等诸多国际赛事全部引进,而这些高端赛事也成为对全球推介国际旅游岛最好的机会。

除了高尔夫,观澜湖利用地理优势,推出养生板块。根据权威部门数据显示:2014年1-11月海口空气质量位居全国第一。海口观澜湖位于海口羊山地区,因为优质的空气质量,羊山区域素有海口城市“绿肺”的美誉,海口观澜湖被认为是“绿肺之肺”。记者也了解到,海口环境资源成为不少北方客户选择这里最大的原因。如今,这边已经建成世界第一大火山岩矿温泉,168个冷热泡池、五大洲流水景观,引用800米以下的矿温泉水。

不光是高尔夫,在高尔夫之外,观澜湖也积极探索自己的商业之道。在海口,观澜湖与香港兰桂坊集团合作,打造观澜湖兰桂坊。观澜湖兰桂坊将是继成都兰桂坊后,中国大陆第二个兰桂坊街区。兰桂坊占地面积24万平方米,业态方面结合娱乐、购物、休闲、餐饮及文化于一体,建成之后包括东方汇、时尚大道、时尚街区、石矿湖四个部分。其中兰桂坊娱乐街区占地52000平方米,由多栋三至四层的建筑汇聚而成。记者了解到,观澜湖兰桂坊将于2015年第三季度开业。

而在兰桂坊附近,观澜湖还与世界五星级大酒店合作,打造万丽和丽思卡尔顿以及Hardrock酒店。其中Hardrock酒店是国内首个摇滚主题酒店,邀请周杰伦作为唯一冠名合作的艺人,打造国内首家Hardrock音乐主题酒店。作为中国内地首家音乐主题酒店,海口观澜湖Hardrock酒店将成为最不一样的音乐酒店。在以周杰伦名字命名的明星总统套房以及酒店大堂、主题餐厅、咖啡厅等公共空间,在设计、装修、布置上都会体现周杰伦主题元素,通过多元新颖的方式全面彰显“周氏风格”。

正弘高新数码港二期开盘热销

本报讯(记者 黄晓娟 田晓玉)1月24日上午,外面下起雨夹雪,寒意渐浓,路上行人寥寥。但正弘高新数码港二期开盘现场人山人海,热闹非凡,意向客户纷涌而至,让寒冷的冬日尽显暖意。当日共推300余套房源,去化率达88%。正弘高新数码港作为正弘置业在高新区的鼎力之作,自一期面世以来,便受到了广大购房者的热切追捧,二期开盘,再次创下热销佳绩。

早上8点左右,便有意向客户涌向售楼部,9点不到已是座无虚席,有些客户不得不站在走道上。由于客户预约数巨大,本次推出房源有限,实行排号选房,主持人根据排号的顺序依次叫出5位购房者进入选房区选购房源,每组选房时间限在3分钟之内,短短40分钟,143平方米户型的房源销售一空。

为什么正弘高新数码港会受到如此热捧?记者随机采访了身边的一位购房者王先生,他表示:“正弘作为郑州本土开发商,大品牌值得信赖,质

量和物业都让人放心。”除了物业和质量让客户认可,正弘高新数码港本身还是一个大型的城市综合体,未来生活、休闲都很方便。

正弘高新数码港项目位于高新区科学大道与瑞达路交会处,周边配套资源丰富,莲花公园、科学公园紧邻项目,项目自身建有超市、购物中心、酒吧街、影院等一站式配套资源,坐享安心便捷生活。总占地近500亩,总建筑面积约170万平方米,聚合法式新派住宅、180米高星级酒店、都会旗舰商业街、6E超级商务、Cloud艺术公寓五大业态。正弘高新数码港二期产品位于科学大道南,玉兰街北,金梭路西,银屏路东,含5栋优化升级法式豪宅,2栋Cloud艺术公寓,1栋6E超级商务,7栋独栋高端商业。共享地铁1号、8号线,黄金3分钟生活圈,600000平方米商业中心,形成区域未来新地标商圈,郑州中学、郑州外国语学校等名优教育左右环伺,再加本土房企正弘的精心决心,注定正弘高新数码港二期开盘热销。

