

海南过去曾是热土,现在又重新成为热土,国际旅游岛建设带来新商机,各地资本蜂拥而至,争相拿地,进行房地产综合开发成为当地投资项目中的热点。如果说江苏的企业在上一轮的海南房地产大潮中并不显山露水,那么这一回,江苏不想让他人专美了。和一些外地企业在海南圈地运动中,拿地多、开工少的情况不同,江苏资本的介入比较实在,项目开工和资金到位率远高于平均水平,江苏在当地的总投资额目前位于第四位。

快报记者 石成

## 在海南“暂停土地出让”之前动手

# 抢地! 雨润先行, 国信猛砸百亿

### 中南、雨润 先行一步

旗下拥有多家上市公司的雨润集团,以雄厚的资本实力,成为在海南征战的江苏军团中的先锋,他们在去年11月,开工建设海南省西线最大的旅游开发项目——“棋子湾旅游度假区”。项目所在的昌江,是黎族自治县,位于海南的西海岸,距省会海口市196公里,距三亚220公里,北靠棋子湾海岸线,南依海南龙血树自然保护区,西起大角海蚀区,东至马容渔港,总投资达35亿元。这个项目包括六星级酒店、超五星级多功能国际商务交流中心、高档单体及联体度假屋、游艇俱乐部。

在稍早一些的2009年8月,江苏中南集团在海南西线儋州拿地超过1万亩,此前该集团在海南东线的文昌拥有600亩土地。中南集团的房地产业务都由中南房地产有限公司经营,而该公司去年已经被注入到中南集团下属上市公司中南建设。

### 国信地产 猛砸 150 亿

作为江苏最大的房地产国家队,江苏国信地产也没有缺席这场盛宴,海南乐东5000亩龙沐湾项目,也在雨润项目开工的同一个月动工了。国信地产的项目总投资规模更吓人,达到了150亿元以上。而根据国信地产的负责人介绍,仅仅在从现在开始的3年内,就将完成36亿元的资本投入。龙沐湾的规划核心区有15.3平方公里,里面会建起8到10座五星和超五星级酒店,海景别墅和公寓等。

有意思的是,国信地产准备把这个项目装入目前已经由其控制的上市公司\*ST琼花中,所以去年\*ST琼花重组时,连续7个涨停的大行情中,国信地产的海南项目,是很多机构看好的炒作题材。

实际上,这个15.3平方公里的宏大项目,江苏人大有把它打造成江苏在海南投资的典范的意味,已经开工建设的主酒店——八爪鱼大酒店,请了“水立方”的设计师来设计,目标是和悉尼歌剧院一样成为海边经典,成为海南全岛的标志。



雨润海南棋子湾项目效果图

## 压力: 江苏企业角力各路资本

江苏资本在海南的竞争对手既多,且强劲。《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》发布后,海南国际旅游岛建设由地方决策上升为国家战略。特别是国家在政策、资金、项目安排等方面的支持,海南全岛建免税岛的预期,增加了海南对全国乃至全球资本的吸引力,所以江苏这次虽然走得早,走得快,但要想笑到最后,却是个很有挑战性的任务。

在南京也有大楼盘开发的雅居乐地产,是和摩根士丹利共同开发海南清水湾,占地约1.5万亩,海岸线长达12公里,项目总投资逾200亿元,开发周期长达10年,雅居乐的负责人说:这是海南目前最大的热带滨海旅游度假区。富力地产早已在海南排兵

布阵,目前已经取得了近1万亩土地的开发权,富力地产的老板目前剑指的方向是海南的跑马场,谁都知道,赛马将是海南未来最耀眼的投资明珠。与此同时,李嘉诚也把目光重新投到了三亚,港资背景对于夺得海南最有利润的项目,已经虎视眈眈。

国信地产虽然有江苏省国资委做强有力的背书,雨润集团的项目有三家香港和A股上市公司的底气,但是海南眼下也并不缺少更有实力的国资势力。最早进入海南地产开发的央企——中粮集团,在三亚亚龙湾的开垦已达17年,拥有开发面积18.6平方公里,已建成的酒店就有17家,而这已经超过了国信和雨润未来五年所能建好的酒店类项目总数。

## 利好: 海南新政屏蔽新资本

而压力之余,也并非没有利好。根据最新的消息,在1月15日下午举行的“推进海南国际旅游岛建设动员大会”上,海南省委书记卫留成表示,为防止海南房地产开发一哄而上,出现新的泡沫,在《海南国际旅游岛建设总体规划》获得国家发展改革委批准之前,海南将暂停土地出让,暂停审批新的土地开发项目。同时,海南省也不对土地成片开发项目和主题公园建设项目,作出任何承诺。这个举措,实际上对已经在前期投入大笔资金,将土地资源圈进手里的江苏资本,是个巨大的利好。卫留成的新政,

实际在短期屏蔽了更多“拿钱进来砸”的外来资本进入海南的可能,也使得江苏投资者有更多的时间和更大的空间,去完善自己的投资计划。

江苏企业在海南的投资项目资金到位率很高。雨润集团已经公开宣布,把其他地方的大型项目收缩,全力去完成海南西海岸的一期项目,12亿元资金,已经真金白银铺下去了。据海南地产界人士介绍,中南集团儋州项目规划建筑面积超过500万平米,名副其实在造城。至于国信地产的投资更得到了政府层面的支持。

### »数字冷暖

## 冷

#### 北京: 成交量下跌超五成

在楼市密集调控政策下,去年火热的楼市成交量在本月上半月出现“垂直滑落”。北京市房地产交易管理网统计数据显示,1月上半月,全市商品房签约3471套,日均231套,较去年12月同期下降56.6%。1月上半月,北京二手房市场总成交量、住宅成交量分别仅为5839套、5248套,相比去年12月上半月跌幅分别达到了72.2%及73.6%。

《北京晨报》

#### 上海: 住宅成交连续4周下降

来自佑威楼市通系统提供的最新数据显示:上周商品住宅成交面积16.61万平方米,与前周相比减少了3%,这已经是去年12月上旬宣布二手房营业税优惠结束后,上海商品住宅成交量连续第4周下降。而1月上半月33.42万平方米的成交量环比去年12月上半月萎缩了52%;至于价格,也从去年12月上半月的21112元/平方米降到了本月以来的19993元/平方米。

快报记者 李和裕

#### 深圳: 商品房成交均价跌破两万

在国家接连出台各种楼市新政,信贷收紧的信号也越来越明显的时候,上周末深圳楼市多个项目入市,形成扎堆供应局面,“买房送500克黄金,交5万再抵15万房款”等2009年比较罕见的优惠促销活动也重出江湖。根据深圳市规划国土委的新房成交数据,楼市成交量近期低位运行,成交均价明显回落,且跌破两万元大关。

《深圳商报》

## 热

#### 超过4000亿元资金流入

来自民间的非官方数据表明,目前有超过4000亿元的资金流动到海南大肆圈地。

#### 十万浙商转战海南

根据来自海南省浙江商会的统计数据,海南国际旅游岛获批之前,就有十万浙商进驻海南。仅注册资本就达到了百亿元,实际上投资运作的资金可能高达300多亿元。浙商在海南的领域还是其传统长项——房地产业。浙江资本打出的是旅居概念牌,即“地产+酒店”,或“地产+旅游业态”。目前已知的就有耀江集团、国都控股、吉利集团、中凯企业集团、中国广厦集团、美都控股、浙江二轻集团、天朗投资、华立地产、温州国光房产、浙江世贸君澜酒店集团等来自浙江的资本商。

#### 个别楼盘炒至7万/平方米

如今,海南的“凤凰岛项目”,卖到7万一平米,各地房价开始飙升。

#### 一天跳涨5000元

自1月15日海南省决定全面暂停土地出让和审批新土地开发项目后,在短短几天内,以海口、三亚、琼海为中心,海南的房价出现了跳跃式上涨,琼海由每平方米4000元涨到七八千元,海口有的楼盘一天上涨5000元。

《成都晚报》

## 黄金投资市场上演“十月围城” 高位黄金是否仍具投资价值?

受美元走软的助推,国际国内黄金市场迎来2010年“开门红”,现货金和期货金在经过前期一段时间调整之后,开年纷纷大幅上涨。大起大落的金市行情令不少投资者感到困惑,而在新年伊始之际,如何看待新的一年黄金投资市场的前景,也正成为诸多普通投资者关注的焦点。

### 黄金仍是财富“避风港”

虽然近期金价大涨大跌的波动给很多投资者带来了困惑和犹豫,但黄金依然是财富保值、增值的避风港。光大银行黄金分析师认为,作为一种投资品种,黄金的收益率短期来看一般不如股票,但由于其价值相对稳定,常被当作避险工具。与证券投资不同,购

买黄金有实物作基础,特别是在股市、债市低迷时,黄金的投资价值会凸现出来。从市场表现看,黄金价格与股票市场呈反向运动,当面临巨大经济波动、股市等投资市场出现滑坡时,投资黄金可以用来回避金融风险。这在当前资本市场风云诡谲、通胀预期增大的大环境下显得尤为重要。

目前,各大银行纷纷推出黄金业务。据了解,光大银行“点金通”作为最新推出的同类业务则具有众多优势。光大“点金通”包含AU99.99、AU99.95、AU100g三个品种,兼顾纸黄金与实物黄金优势,既可选择提取黄金实物长期收藏,也可通过把握市场走势低吸高抛,赚取黄金价格波动

差价。“T+0”的交易机制能保证客户获得更多的投资机会,当天买入当天卖出,资金即刻到账。在交易方式上,突破了时空限制,可利用便利的网上银行和电话银行双渠道进行交易,而7×24小时的资金转账功能,更便于客户随时进行资金划拨。

近日,光大银行“点金通”个人实物黄金代理业务优惠再升级。2010年3月31日前申请开办光大银行个人实物黄金代理业务即可享受“免费开户”和“超低佣金”的双重优惠,同时只需一笔成功交易,即可获得“黄金投资宝典”一本,还有机会赢得价值千元的超级大奖!详情咨询84787666。

免费赠送国内首部以动画方式教学的,由银监会认证的《股指期货大赢家》软件  
咨询电话: 025-83980965