



一年前,南京人在海南买一套小户型的海景房只需20万左右,现在就是花上双倍的钱,大多也只能望房兴叹了 东方IC供图

# 海口有个“南京村”

## 房产商:海南房市前景看涨 购房者:买房时没想到会赚钱

尽管海南和南京相隔千里之遥,但一提起国际旅游岛规划、海南的房地产市场走向、三亚的黄金海滩,不少南京人都能说得头头是道。现代快报记者在采访中发现,在山西煤老板、温州炒房团、东北自住客等高调进入海南抢楼置地的時候,不少南京的地产开发商和市民早已悄无声息地在海南岛上置办下了自己的一套产业。

面对前一阵子海南房价的大起大落,不少已在海南购房的南京人笑言:“我们购房时就没想到卖,想不到成了成功的投资人士。”而南京的开发商则表示,海南国际旅游岛概念有国家战略支撑,岛内各项基础设施建设正在加速,发展前景看好。

□快报记者 陶维洲

### 南京“海景房”已经卖了好多年

“18万买套海景房”,这个广告语很多南京人都还记忆犹新。“南京开发商卖海南的房子已经好多年了。”南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉笑着告诉快报记者,南京的21世纪投资集团、翠屏国际集团、雨润集团、国信集团等房地产开发企业,近几年都在海南开发地产项目,而且规模都不小。“18万买海景房的广告就是21世纪投资集团打出来的。”张辉说。

快报记者了解到,21世纪投资集团从2002年进入海南市场,7年多来已经在海南开发了海南大公馆、花开四季温泉度假区、老榕树山顶温泉度假村、金沙滩·日月湾海景度假村等多个房地产项目。

“我们目前在售的楼盘是位于海口西海岸盈滨半岛的高尔夫温泉小镇,现在价格在每平方米1.3—1.5万元之间。”21世纪投资集团营销总监季向前告诉快报记者,他们最早在海南开发的房产位于海口白沙门,现在已经相当成熟,有不少南京人住在那里,还形成了南京人聚集的南京村。

季向前介绍,21世纪投资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还拥有600亩土地。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亩龙沐湾项目在雨润项目开工的同月动工。国信地产的项目总投资规模达到了150亿元以上。

21世纪投资集团也不甘落后。季向前告诉快报记者,今年他们公司在海南兴隆的有一个新项目马上就要动工,在海南还有约4000亩土地要进行开发。同时,该公司还推出了海南十年度假计划进一步抢占海南旅游房地产市场。在地产商大举进入海南的同时,江苏的购房者也同步跟进。南京市民老陈1月4日从报纸上看到国务院批复海南规划建设国际旅游岛的消息后,立即开始研究南京房产企业在海南的所有项目。经过一个星期的考察,他直接锁定一楼盘,到该楼盘南京售楼处就着图纸选了一套50平方米左右的小户型,总价40多万,他当场付了5万定金。如今,这套房子已

量与海口本地人购买量相当。

快报记者2月24日在21世纪投资集团采访期间看到,不断有询问购房的电话打进来,还有一个南京市民揣着钱来就把购房合同给签了。据季向前介绍,南京人购买海南房产主要用于自住和孝敬父母。“海南自然资源好,是养老休闲的好地方,很多南京人买房的目的就是给父母养老,或者就是作为到海南度假的一个落脚点。”季向前说,春节期间海南动辄几千上万的酒店客房价相比,买一套房子作为度假的长期住房,实际上很划算。

### 江苏人海南购房1月增5成

随着海南国际旅游岛建设的升温,除了像21世纪投资集团这样常年在海南投资的情况,江苏不少企业也携巨资大举进入海南,期望在这场机遇的盛宴中分一杯羹。旗下拥有多家上市公司的雨润集团,成为在海南征战的江苏军团中的急先锋。去年11月,雨润集团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”。项目所在地昌江位于海南西海岸,总投资达35亿元。

而在去年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还拥有600亩土地。

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亩龙沐湾项目在雨润项目开工的同月动工。国信地产的项目总投资规模达到了150亿元以上。

21世纪投资集团也不甘落后。季向前告诉快报记者,今年他们公司在海南兴隆的有一个新项目马上就要动工,在海南还有约4000亩土地要进行开发。同时,该公司还推出了海南十年度假计划进一步抢占海南旅游房地产市场。在地产商大举进入海南的同时,江苏的购房者也同步跟进。

对于季向前的观点,张辉亦有同感。“和上世纪90年代海南第一轮大开发不同,这一次国际旅游岛的国家战略有雄厚的资金背景支撑。”张辉分析,而且国家开发海南还有深远的意义,就是将海南作为南海战略的桥头堡,保障我国能源生命线。“从这个意义上讲,我对海南的前景非常有信心。”

涨到了60多万元。

统计数据显示,今年1月上中旬,江苏人在海南买房数量比去年同期上升了52%,其中苏北的上升幅度更是高达82%。

### 海南房价9月还会涨

在经历了年初的房价暴涨,最近海南房价开始下滑。但不少投资者还是看好海南楼市的前景。

“这一轮暴涨实际上是对海南房价的一次补涨,涨到位了,现在就进入稳定期,而随着国际战略的推进,岛内硬件基础设施建设和软件提升建设的加快等利好,房价将进入稳步增长期。”季向前说。

确实,1993年海南经济崩溃后,留下了一大摊的烂尾楼,而这些烂尾楼的消化经历了10多年之久,期间海南房价一直在低谷徘徊。“这和海南的区位、资源优势等不相匹配。”季向前说,当然像三亚凤凰岛的天价那是炒出来的,很快这个价格就会下去,它并不是海南真实房价的反映,目前三亚的房价已经稳定在近2.5万元每平方米,其他地区1—2万元之间的水平。

同时,季向前还提到国际旅游岛并非仅仅是一个概念,已经有很多实实在在的项目正在为实现这一目标而推进。比如,海南从2004年开始就实行教育移民工程,将海南山区的孩子输送到城市学习生活,这在很大程度上提高了海南居民的文化素质,为国际旅游岛建设打下了精神文明基础。

“海口到三亚的轻轨建设也提速了,本来东线轻轨明年9月才能通车,现在今年9月就要通车。届时,海口到三亚的时间将从现在的3.5个小时缩短到1.5个小时,这又给房价的提升提供了空间。”季向前预测,在轻轨通车前后,海南房价肯定还会有一个攀升的过程。

李老先生每年都有3个月的时间和老伴到海南呆着,因为在那里他们有套房。

## 有的赚了卖了 有的再涨也不卖

和南京这座城市的温和性格一样,南京人在海南购房大都不是为了增值、抛售,而是为了在冬季假期自住,或者为了尽孝心给父母养老。就是有的人赚了卖了,也是懵懵懂懂的。

### 懵懵懂懂赚了20多万

市民:桑女士  
职业:中学教师  
购房目的:自住(后转投资)

“我是懵懵懂懂地赚了20多万。”说起海南的那套房子能赚着钱,市民桑女士自己也感到意外。前年,桑女士所在学校组织老师到海南旅游。海南的自然环境非常好,非常适于居住和休闲。“当时我想,要是在这里有套房子就好了。”桑女士正这么想着,旅行社的车竟然把他们拉到了海口的一个售楼处。

“当时也没什么人买房,售楼小姐一个劲儿地介绍这个房子的地段是怎样怎样好,走多少米就能到海滩等等。听了还真有些心动。”桑女士说,更让人心动的是价格,一个

45平方的小户型只要20多万,这比南京的房子便宜多了。

当天桑女士就让丈夫汇钱过来,两天后就把房子买到了手。“买完以后才有些后怕,这么老远买的房子,能住上吗?虽然钱不是很多,但也是自己辛辛苦苦赚来的。”

今年1月,海口的售楼小姐突然打电话来问桑女士,她的房子要不要转手。“售楼小姐说已经涨到8000了。我真是高兴得呆掉了。”桑女士当即表示要考虑一下,随后就去网上搜索有关海南的新闻,这才知道海南要建国际旅游岛,房价已经涨疯了。

“我是等到房子涨到1万元才出手的,净赚24万多。我看涨得已经有些离谱了,所以赶紧套现。”桑女士说。

### 后悔没买到那套房

市民:唐先生  
职业:普通工人  
购房目的:投资

“18万元买海景房”,这个广告在唐先生单位门口挂了好些日子。“我当时也看了这个广告,也去研究了个项目,但是最后还是没下手,现在我可亏大了。”唐先生遗憾地说。

就在3年前,唐先生就看到南京某开发商开发的海南海景房,当时一个小户型只要18万元。“一个那时也没有什么闲钱,第二总觉得海南那么远,不可能去

### 自住,天价也不卖

市民:李先生  
职业:退休职工  
购房目的:自住

李老先生每年都有3个月的时间和老伴到海南呆着,因为在那里他们有套房。

“我是2006年时买的,房子不大,也就50多平米,当时买就10多万块钱,简单装修了一下,就成了我和老伴度假的小窝。”李老先生眯着眼睛说,他最近也听说海南的房子涨价了,但他没

住,要说投资当时也看不出海南有什么发展,所以就放在心上。”唐先生说,但是去年底他看到海南的房价开始往上涨,就想到了这个房,于是打电话过去咨询。“人家说现在一套最便宜要50万,而且这个月已经没有房了,至于什么时候有新房源推出,现在还不知道。”

唐先生表示,他当时一听已经涨到50万了,顿时就傻了。当年要是18万买进,现在50万卖出,那岂不是要赚32万,这可是自己10来年的工资啊。“悔啊,当时没买那套房啊。”唐先生叹息道。

考虑要转让。

“我这个房子现在已经值这个数了。”李老先生伸出大拇指和小拇指比划着,“60万,但我不卖。我是用来自住养老的,房价的起起伏伏对我没什么影响。就算以后再翻一番,涨到120万,我也不卖。”李老先生说,现在每年都到海南的这个小窝,和老伴两人呼吸着海南的新鲜空气,漫步在柔软的沙滩上,徜徉在夕阳下的椰树林,身心沉醉,多年的关节炎和哮喘都不治自愈了,这是用多少钱都换不来的。