

专家布道 当游闲爱上地产

随着社会的发展与进步,人们的衣食住行也不会总停留在一种标准上,因此,有关生活方方面面的升级成为现代社会不变的追求。在近些年的房地产市场中,兴起了一股“休闲热”,有关休闲地产的话题一直不断。当旅游、休闲、地产三者遭遇并结合,又将衍生出怎样一种产品呢?游闲地产究竟该如何发展?它的出现,将给房地产市场带来怎样的影响?在当天的论坛上,与会专家纷纷提出自己的看法。晚报记者 袁瑞清/文 赵楠/图



郑泰森

游闲地产应是复合业态 河南省发改委经济研究所所长 郑泰森

他认为,未来20年,将是中国休闲旅游大行其道的时期,休闲产业,包括游闲地产,都将迎来新的发展机遇。“国内的旅游地产应该是华侨城集团创造的,从深圳的西部华侨城,到东部华侨城,再到曲江新区。”他说,之前的休闲与旅游地产,大多是依托当地旅游资源而发展起来的。但目前这种模式正在被深化,地产业开始与城市的文化建设、市民的生活需求紧密结合了。“过去发展的主要着眼点是产业和项目,而今后房地产业的发展,将与一个地区,一个城市的发展有机集合,将更加注重以人为本的理念。”

休闲时代来临,未来的城市将更加讲究宜居性,游闲地产满足了这种需求。“无论是产业也好,项目也好,城市发展也好,都要从人们的需求出发。”

他表示,游闲地产与之前的旅游和休闲地产应该有很大的差别,其业态应该是复合性的,除了住宅、别墅,其他的配套设施也必须完备。比如现在很多郊区大盘,都推出了一些游乐设施。

对于今后的发展,郑泰森认为开发商应该充分考虑到项目的人文背景和生态背景。比如很多楼盘都以温泉度假为卖点,平顶山汝州、鲁山,信阳商城,三门峡陕县等,都在开发温泉疗养度假楼盘。

“但这些都侧重生态背景,关注人文背景的楼盘还不多。”他表示,如今的都市人越来越需要休闲娱乐了,既有游乐,又有旅游,还有居住空间的复合型项目,无疑将成为市场的新宠。



李晓峰

有闲时代催生游闲地产 河南财经学院研究院常务副院长 李晓峰

“社会经济的发展也带来了一些负面影响,比如现代都市人都有一种疏离感,人与社会的疏离,人与自然的疏离,人与人之间的疏离。”

在李晓峰看来,正是由于这种疏离感的存在,现代都市人才在有意和无意之间寻求回归,回归自然,回归社会,回归自我。“当然首先就是回归自然,这也是近年来郊区大盘不断兴起的内在因素之一,都市人都在逃离,逃离城市的喧嚣,向往郊区贴近自然的生活。”旅游地产、休闲地产,以及当前的游闲地产的出现,都是基于满足人们的这样一种需求。

“人类社会基本经过了三个阶段,第一个阶段有田,第二个阶段有钱,第三个阶段有闲。”李晓峰认为,这也恰好是农业文明、工业文明和生态文明三种社会形态的特征。

统计数据表明,当一个国家人均GDP超过6000美元的时候,就标志着其进入到有闲时代。尽管这个目标离中国尚有距离,但也并不是遥不可及,统计表明,在北京,已经有超过25%的人群人均收入超过了6000美元。

“有闲时代来临,人们自然要求更多休闲娱乐,休闲产业也就随之发展,表现在居住需求上,就是游闲地产的发展。”

李晓峰表示,在所有产业中,房地产业起到的拉动作用最为明显,在休闲产业中,房地产业的支柱作用也不可替代,直观的表现就是旅游地产、休闲地产近些年的快速发展。

“游闲地产,我个人的理解应该是休闲与旅游之间的一种有机结合。这种结合也将给人们带来一种新的生活方式。在今后一段时间内,游闲地产将成为休闲产业增长的一个新亮点。”



刘社

市场创新才能赢得市场 河南财经学院城市发展研究中心主任、工程管理系教授 刘社

“我觉得休闲文化的形成,也是个渐进的过程,未来的休闲文化应该是以人为本的多元化的文化。”

她认为,目前社会正在进入休闲时代,休闲文化也在形成中。因此,游闲地产将成为郑州市的一个新亮点。

“游闲地产具有游乐和休闲的双重功能,是旅游地产和休闲地产的有机结合体,也是这两种开发模式的升级版。”

刘社表示,目前郑州的旅游地产已成气候,郊外的大盘项目都带有旅游和休闲的功能,可以称之为“大盘围城”。

“很多郊区大盘都打出了休闲地产的概念,同质化竞争加剧,在这种背景下,只有不断创新才能赢得市场。谁的项目超前一步,谁的产品升级换代快,谁就能在市场上占据主导地位。”

而目前郑州清华园打出的“游闲地产”概念,被刘社认为是郊区大盘的新模式,集游玩、娱乐、养生、养心等多种功能于一体,是房地产业中的新亮点。

“游闲地产的出现,可以说使得郑州休闲旅游地产上了一个新台阶,引起了业界的广泛关注,在全国来看,都称得上是一种创新。”

由于中国传统文化并不提倡人的娱乐与休闲,刘社建议开发商在前期要市民树立正确的休闲观念,推介这种全新的生活方式。她也表示,游闲地产这种新生业态,需要政府的更多支持。



赵进京

游闲地产推动产业进步 河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长 赵进京

“游闲文化最早的提法出现在法国的地中海沿线城市,上世纪90年代才进入中国。今天,地产商将游和闲结合起来,我认为是一个很伟大的创意,可以说是企业的核心竞争力。”

赵进京认为:“游闲地产理念的提出,将推动地产行业特别是旅游地产的升级和发展。今天的论坛,大家从文化的角度畅谈休闲和旅游产品,实现了游和闲深层次的沟通,也将为行业发展提供理论基础。”

在他看来,游闲地产融入酒店、住宅、别墅等多种业态,并以文化作为内涵,把地产做成文化,把文化做成旅游产品,“这种巧妙结合,对中国房地产业定能起到推动作用”。

“相比普通产品,游闲地产更应该在细节上下工夫,更能体现高品质”,赵进京认为开发商要以做精品的心态来做游闲地产。

“比如一些开发商不计成本打造小区环境,像人工降雨,在小区融入文化因素等,这些都是很好的做法,对行业进步也将起到积极作用。”

“游闲文化”重在游乐和参与 郑州清华园房地产开发有限公司董事长 李发臣

“说起清华·忆江南,很多人都认为我们追求的是南方的园林和自然景观。我不这样认为,我们追求的更多是一种游闲文化,也是对江南生活方式的一种向往。”

李发臣表示,与之前的休闲地产不同,游闲地产注重“游”,在于游乐、参与,应具备居住、养生、休闲、游乐、玩耍等多重功能。他认为,10年来,中原房地产业取得了长足发展,而房地产业快速发展的10年,也是人类居住模式快速转变的10年。

“从上世纪80年代末90年代初的家属院,到规划合理、配套完善的现代化社区,再到现在依山傍水的生态大盘,中原地产也经过了破茧成蝶的发展历程。”

在李发臣看来,清华·忆江南和清华·大溪地再一次升级了地产行业,将被打造成游闲地产项目,“我们要做的是中原游闲文化的倡导者和领跑者”。

“休闲和游闲一字之差,休闲注重休息,而游闲注重游乐的参与。比如清华·忆江南,这里不仅有水,而且提供了游闲的场所,骑马、射箭等项目都体现了‘游’的特征”。



李发臣