

珠海地产职业经理人俱乐部秘书长杨虎：

从小渔村到港澳后花园 房地产行业功不可没

文/图 艾琳

初创 包工头转型做开发商



珠海地产职业经理人俱乐部秘书长杨虎受访者供图

今年是珠海经济特区建立40周年。40年间，珠海从一个小鱼村发展成了一个海滨大都市，成为了人人都向往的休闲度假胜地，也成为了不少企业布局大湾区的重要战略城市……40年间，房地产行业的壮大使珠海经济发展有了强力支撑，情侣路漫长的海岸线也“长”出了丰富的城市天际线。日前，羊城晚报记者专访珠海地产职业经理人俱乐部秘书长杨虎，回顾了珠海房地产行业的发展历程。“这些年珠海的变化真的可以说是日新月异，数位房地产行业人士的贡献功不可没。”杨虎说。

平稳 三旧改造及大盘豪宅崛起

2000年左右，珠海开始了24条旧村的改造，对于不少开发商而言，商机出现了。“这期间，以丹田集团、五洲房产、森宇房产、荣荣房产等为代表的一些房企纷纷参与旧村改造，在当时那个阶段，由于三旧改造涉及很多政府基础工程如道路、绿化等，银行系统也加大了对房地产行业的支持。国际化的视野、宽松的银根以及政府的介入，使得珠海当时的住宅水平出现了质的提升。”杨虎说。说到大盘时代，杨虎表示，2003年开发的华发新城项目是必须提起的。“这是一个‘巨无霸’项目，规划建筑面积大约70万平方米。如今十多年过去了，华发新城依然是珠海最高端的社区之一，在市场上的表现也丝毫不逊色。”

也就是在这个时候，珠海也开始真正迈入豪宅时代。据杨虎回忆，这个时期，代表楼盘有两个，一个是骏发山庄，另一个是

扬名海邑。在当时各大楼盘普遍定价“3字头”的背景下，这两个项目的售价都突破了每平方米5000元。虽然这个价格当时在很多珠海人眼里近乎“疯狂”，但不得不说，这也是一个革命性的转变，给珠海的房地产行业树立了一个价格标杆。



如今珠海新楼盘销售中心越来越漂亮



随着珠海地产业的发展，珠海高楼越来越多

上升 大型房企争相进珠海

2006年起，外来品牌房企相继涌入珠海，珠海地产界开始出现了“百花齐放”的局面。杨虎表示，当时的珠海，严格来说还不能算三线城市，商品房年销售量只有120万至150万平方米，与一线城市相比，几乎可以忽略不计。但在很多房企看来，由于临近澳门，加上城市潜力较大，珠海依然是个不可忽视的市场。这段时间，以万科、时代、

金地、招商、保利等为代表的多个房企先后进入珠海，这些一线企业的抢滩登陆，除了因其拥有雄厚的资本、强大的操盘能力以外，最重要的贡献，则是为珠海带来了先进的设计概念以及全新的居住理念。让珠海的房地产业一下子进入百花齐放的局面，也将传统的格局打破。自此，珠海的房地产业一下子进入“百家争鸣”的新时代。直到2008年以后，珠海

开始出现一批超级豪宅，代表楼盘就是单价卖到每平方米3万元以上的华发绿杨山庄和吉大钰海帝景。这些顶级的海景房项目的面世，改变了珠海一向没有高品质豪宅的局面，奠定了当时的珠海豪宅样板。“再加上中信红树湾等一批中高级楼盘出现，让珠海的住宅真正迈入大众级消费、中高级消费以及超级豪宅并存的局面。”杨虎说。

发展 将真正变成港澳后花园

杨虎认为，除了住宅，近几年，珠海商业物业的形态也有了明显的变化。“从原先吉大的免税百货、新香洲旺角百货、老香洲扬名广场和拱北传统商圈，到如今南湾的华发商都、拱北的富华里等商圈面市，对珠海旧有商业格局的冲击非常大。不仅改变了以往商业的单调局

势，部分商业甚至成为珠海的城市名片和新地标。”杨虎说，“2018年至今，随着港珠澳大桥的顺利开通及粤港澳一小时生活圈的形成，有部分港澳客户选择在内地居住、在港澳工作，珠海对于这部分有居住需求的港澳客户有着极大的吸引力。”对于珠海房地产市场，杨

虎表示充满信心。“随着横琴口岸通关、珠机城轨延长线顺利建成，以及珠海几条重要大桥的先后建成，还有规划中的深珠通道等珠海周边换线工程的逐步施工，珠海的房地产市场将真正变成港澳后花园、珠三角宜居核心及国内其他城市追逐的理想城邦。”杨虎说。

珠海7月土拍成绩单出炉

四宗住宅用地拍卖，金湾占三席

受疫情影响，2020年珠海上半年土拍市场冷淡，直到7月，珠海土拍市场正式恢复了往日的热度。业内人士认为，土拍市场的恢复，也说明了楼市也回归正轨。

金湾仍是土拍“主战场”

根据相关网站的数据，7月珠海共计拍出9个地块，共计揽金57.47亿元，其中住宅用地成交4宗，共计成交金额49.13亿元，分别被万科、卓越、南光置业、珠海正方拿下，其中万科以24.1亿元荣登7月份土拍“大金主”，而金湾仍是土拍主战场，四宗住宅用地拍卖，金湾独占三席。

据了解，无论是土拍，还是市场成交，金湾近年一直都是珠海大户，而在疫情影响下的金湾市场，依然有一些项目成交火爆，领跑珠海市场。对此，有业内人士指出，金湾目前是珠海地产行业的热土，无论是规划还是配套都比较完善。

有业内人士认为，这些都跟金湾的区位利好分不开。首先，金湾占据港珠澳大桥延长线及洪鹤大桥桥头堡位置，在产业、交通等方面的发展速度让人惊叹；同时，金湾也是珠海产业西进、城市西拓的主要阵地，特别是航空新城板块，被赋予重任。“不仅如此，金湾作为珠海唯一同时拥有机场、港口、铁路、城轨、高速公路等所构建的海陆空立体交通

网络重要区域，未来将成为‘东承香洲老城区，西延高栏港区，北接斗门腹地，南靠航空大产业园区’的主要战略地区。”一位业内人士表示，“可以说，未来的金湾，不仅仅是横琴的后花园，航空新城、医药谷等作为名片标签，还肩负打造成为西部核心城市及珠海城市副中心双重使命，将致力打造成为集总部经济、高端商务、文化娱乐、科研教育、生态等为一体的宜居新城。”

配套高端让金湾备受青睐

随着交通路网和基础设施的逐渐完善，金湾的“野心”远不止于此，值得一提的是，涵盖商务、艺术、文化、体育等多个领域的“六大中心”建设已基本完成，金湾正在实现华丽蜕变，航空新城的国际化形象也将全面提升。正是因为配套高端、规划高瞻远瞩，金湾板块才得以如此备受青睐，不仅时代、保利、龙光、龙湖、碧桂园、融创、万科、佳兆业、中国铁建、鹏瑞、中海等品牌开发商云集，而且吸引大量置业人群西移，掀起一轮又一轮金湾置业热潮。土拍的火热，也说明楼市已经回归到了正轨。珠海地产职业经理人俱乐部主席唐铁军说：“配套的投入非常重要，金湾现在情侣路也有了，景观好了，环境改善了，效果自然就好了。”（文/图 艾琳）



金湾新楼盘受到了不少意向购房者的关注

A【双喜炊具文化展览馆】

人类自从学会了使用火，就逐渐制作出了第一批炊具，而现代炊具则从17世纪法国人德尼·帕潘从蒸汽机得到启发发明了压力锅开始，有了质的飞跃。19世纪，压力锅进入中国，但中国人自己研制的压力锅则要等到1964年，当时中国炊具行业的领军企业——现在的珠海双喜电器研制出了中国第一口压力锅。珠海双喜电器股份有限公司源于1956年，是一家集研发、生产、销售厨房炊具及小家电等于一体的集团化上市企业。2000年“挥师南下”来到珠海，2008年，双喜工业园落成，第一亿口压力锅下线，实现了“亿万家庭，同一个双喜”的梦想。目前，该企业已经发展成为集技术研发、原材料供应、产品生产、产品销售、售后服务、工业旅游于一体的产



双喜炊具文化展览馆

业化基地。在双喜炊具文化展览馆，从人类的第一批炊具到最新的炊具，逐次展示出历年的转化变迁。而双喜电器研制的第一口压力锅在中国炊具史上，无疑具有划时代的意义，这不仅是填补了一项空白，更是让千家万户享受到更可口的美食，也节约了大量的能源。

B【罗西尼钟表文化工业旅游景区】

罗西尼钟表文化旅游景区是集设计研发、生产制造、品牌运营、旅游参观、钟表文化传播于一体，兼具钟表科普教育、藏品观赏、鉴赏互动、体验交流等诸多特色的工业旅游景区。恢弘大气的罗西尼钟表产业园，占地面积4.8万㎡，园区绿化面积达65%。园区绿荫浓密，草翠花红，鸟鸣蝶飞。美轮美奂的欧式风格建筑群，目不暇接的飞泉凉亭流瀑曲径，错落有致的钟表主题西洋雕塑，巧夺天工的古今中外钟表藏品，叹为观止的罗西尼花钟，造就了这个中国钟表行业最具特

色、管理模式最新、收藏钟表门类最全、品牌传播力最强、经营效益最高、国内极具规模与实力的现代化、综合性钟表研发生产基地与钟表文化研究推广旅游示范区。据了解，罗西尼钟表文化旅游线路设计合理，布局新颖。罗西尼钟表博物馆、罗西尼企业文化长廊、手表生产透明工厂展示区、手表装配10万级洁净车间透明工厂展示区、罗西尼品牌手表展示区、珠海特色手信展示区、欧式园林花钟、欧式钟表园林游览区及生态步道、钟表历史文化雕塑区、国家级企业技术中心展示区、国家级工业设计中心展示

区、国家认可实验室展示区、电子商务体验示范区、世卫组织健康单位运动健康体检区、生态停车区等十余个游览体验区域，将八方游客带进回溯钟表历史、感受现代钟表制造发展的空间。罗西尼钟表博物馆馆藏珍品囊括从古至今“时间”系列作品2000余件，在展示民族钟表文化瑰宝——中国古计时仪器的同时，向人们开启来自世界各地制作精美钟表臻品的鉴赏之门。世界一流、钟表行业领先的数控加工中心、10万级洁净度成表装配车间触手可及、陪你深度解锁现代钟表制造工艺的精湛和完美。

目前，罗西尼钟表文化旅游和罗西尼钟表博物馆已荣获国家AAAA级旅游景区、全国科普教育基地、广东省科普教育基地、广东省青少年科技教育基地荣誉，累计接待海内外游客、行政参观团、钟表专业体验团、商务参观团、中小学生学习教育团队、钟表收藏鉴赏爱好者等超200多万人次。



罗西尼钟表公司

说走就走！ 『珠海匠心古镇之旅』 一起来体验

文/图 梅尔

近日，广东省文化和旅游厅、广东省工业和信息化厅举办了“广东省工业旅游精品线路新闻发布会”，正式发布20条广东省工业旅游精品线路。其中，“珠海匠心古镇之旅”榜上有名，获评广东省工业旅游精品线路。

工业旅游是现代文明的重要成果，是旅游融合创新发展的重要内容。广东作为中国近代工业的发源地之一，历史的沉淀留下了数量众多、规模庞大的富有再利用价值和历史文化价值的工业遗产。

根据广东省工业旅游精品线路的推荐，“珠海匠心古镇之旅”涉及了双喜炊具文化展览馆、罗西尼钟表文化工业旅游景区(4A)、汤臣倍健透明工厂(4A)、爱飞客航空科普研学游基地等四个主要工业旅游景点。串联起周边的相关景点，一条“双喜炊具文化展览馆→罗西尼钟表文化工业旅游景区(4A)→唐家古镇→梅溪牌坊→林伟民与中国早期工人运动史迹陈列馆→汤臣倍健透明工厂(4A)→爱飞客航空科普研学游基地”已形成，让我们一起看一看吧！



汤臣倍健营养探索馆

C【汤臣倍健透明工厂】

在珠海金湾区的汤臣倍健“透明工厂”是全球先进、品控严格的膳食营养补充剂生产基地之一，以阳光透明的态度，在行业内开放供各界参观。这是行业内首家打造了全透明生产车间的企业，公众可近距离观看核心生产过程、原料与成品检测环节，零距离感受汤臣倍健透明工厂的优秀品质；也可以通过官网观看视频，了解从原料存贮、生产到检验的各个环节。“透明工厂”内还包含了汤臣倍健营养探索馆，以“营养探索”为主题的创新展馆，配有各种尖端科技，集营养科普、健康体检、游乐分享等体验式互动于一体。展馆内设置了智能餐桌、云健康中心、营养联合国、儿童星球等多个互动项目，打开了工业旅游的全新模式。据悉，这里自开馆试运营以来每天预约参观的游客络绎不绝。

营养探索馆建筑外观成“莫比乌斯带”形，寓意“无限循环，生生不息”。踏入营养探索馆，就仿佛来到了一个异能世界。场馆依托声、光、电等多媒体技术让每个区域都有各自的特点。营养探索馆俨然是一个知识宝库，通过AR互动等科技体验，将人们带入探索生命的奇妙空间，巴西的针叶樱桃林、新西兰牧场、法国葡萄庄园……这些鲜活真实的场景让人大开眼界；在健康检测区，蔚蓝

色的光线充满神秘感，这里可以为体验者进行基因检测、压力检测等身体指标的专业评估；儿童星球区里的骷髅剧院、魔镜走廊、营养城探险等集娱乐趣味互动于一体，将营养科普寓教于乐的形式呈现出来，激发小朋友们主动探索的意识。值得一提的是，你在汤臣倍健营养探索馆带上VR设备，除了身临其境地感受这份自然之美外，同时也了解到这份美丽正是来源于湖水中小藻类富含的β-胡萝卜素。这种物质不仅是自然界中最稳定的天然色素，制造了这份超美的视觉景象，同时它也是一种超强的抗氧化剂，是维护人体健康不可或缺的营养物质。这就是单纯的VR体验外附加的科普教育，也是工业游的一种新的发展方向。

D【爱飞客航空科普研学游基地】



爱飞客航空科普研学游基地

爱飞客航空科普研学游基地位于珠海金湾机场旁，是全国首个中小学生学习航空科普基地。爱飞客航空科普基地为游客提供了多项差异化、简单化、趣味化的活动项目，包括航空文化展厅、飞机生产线、机器人对抗赛、飞行模拟器体验、手抛飞机竞赛场、机场观礼台、飞行员平衡操等18项航空科普

项目，在寓教于乐中充分了解航空文化，普及航空知识，培养爱国情怀。游客们能在此基地充分了解航空文化的发展历程和飞行器设计的基本原理，揭开航空航天的神秘面纱，领略航天文化的博大精深。与此同时，爱飞客航空科普研学游基地也充分体现出珠海独有的航空元素。