

第一个吃螃蟹,第一个得市场

悠港,做出房产行业的“苹果模式”

文/本报记者 李彦慧 片/本报记者 王震

你能想象有一座能在全中国漫游的房子吗?你能想象威海也将有横店那样的影视基地吗?你能想象在威海也能领略到北京的七九八艺术区那样的艺术氛围吗?你能想象曾盛极一时的威海卫老街将在威海再现吗?很快,这些“威海空白”将出现在文登。而将这么多的文化、旅游、地产创意融合在一起的,是位于文登的悠港。近日,悠港被授予山东省重点文化产业园称号。这些创意将会如何在威海亮相?本报对投资开发悠港项目的威海创意投资有限公司总经理刘金才进行了专访。



▲威海创意投资有限公司总经理刘金才。



悠港项目效果图

威海卫老街

再现盛极一时的繁华

在悠港的各种业态中,威海卫老街是不得不提的创意业态。在悠港的商业区,一个15000㎡规划古建筑特色的体验式休闲购物商业街将再现威海卫的历史。

刘金才说,威海卫老街将艺术、历史、商业有机地结合起来,在建筑中再现原汁原味的历史文化。建成的威海卫老街,将类似于上海有名的新天地、田子坊文化街区。老街的商铺摒弃玻璃隔断,而是使用原材、原料,仿照百年来英租时期建筑形态,尽现历史感。

刘金才说,老街,更多是在圆了人们心中的老威海情节,延续了在甲午海战以来的历史感。在1898-1930期间,威海留下好多建筑,欧式建筑带有中式特色,中式建筑带有欧式特色,很有历史价值。曾今的威海卫老街,在此阶段也盛极一时,吸引了海内外的人们。如今,这些建筑逐渐消失在我们的视线。而悠港,就是要将威海卫近百年的建筑街区移到这里,让历史在这里延续。

“老街将打造成一个大规模的夜市。主营休闲即食海洋食品、垂钓用品、韩国小商品等威海特色旅游商品,以及原创艺术品,威海最具特色的旅游纪念品将在此一站购齐;这里还有异域风情的酒吧、咖啡屋、啤酒馆等休闲小店,改变威海没有集中旅游商品购物休闲区的现状。”

另外,针对游客的不同需求,老街还将设三个自助餐区:商务餐区、养生餐区、VIP海鲜餐区。在这个文化历史商业街区,游客可以抚摸历史,可以感受艺术,可以尽享美食,还完全有机会和影视明星接触。

新与老的碰撞:

房地产业的“苹果模式”

在刘金才看来,悠港的各个规划,总结起来就是成立了一个文化、艺术、旅游、地产的综合体,而这个综合体恰恰坐落在有着文登学传承的文登市。

“文登这几年的旅游业发展比较大。尤其是温泉养生,近来温泉游客的接待量每年都是翻倍的。泡温泉能够让人全身心地放松、愉悦,在风景如画的地区享受自然,是一种非常高端的休闲方式。文登马上投入运营的圣经山景区,新建的全真教道观群档次很高,这又是一个旅游的带动点。文登的自然环境、人文氛围,都给悠港得天独厚的优势。”

刘金才说,文登本来的文化底蕴比周边地区要高。这给悠港提供了良好的文化环境。而悠港项目,正是文登学的一个传承,而且是一个提升和创新。

“我们要做的,是一个前所未有的创意:将悠港打造成房地产业的‘苹果模式’。像‘苹果’手机,汇集了各种功能,给消费者自如的、多样化的使用享受。而悠港的模式正是如此,就是要将各种新鲜的、美好的体验项目,集中在一起,在这里,可以得到你需要的最潮流的享受和服务。”

国内首个海岸主题影视基地将亮相文登

“威海缺少一个综合性的创意文化产业。”刘金才说,威海的文化产业相对薄弱,政府也一直有意打造一个文化产业园地。几经调研和分析,他们发现,相对于北京、深圳、广州、上海这样的大都市的向心力,威海相对弱势,贸

然开发综合性的文化艺术产业园地,有一定的风险。然而,威海却有着另一个优势,得天独厚的环境和自然条件,每年能吸引约四五十个影视剧组到威海拍摄影视剧,这些剧组迫切需要一个拍室内剧的摄影棚,这在威海却是个空

白。 影音基地的创意应运而生。刘金才说,按照规划,悠港将打造一个中韩影音创意基地。除了将建设省内最高级的摄影棚,悠港还依托1000公里海岸线和优质海景山景资源,将打造国内首个海岸主题

影视基地。

“剧组来了,既能拍内景,又能拍外景,还能进行前后期制作,他们的更多需求也以影视基地为圆心,向四周辐射。剧组人员需要居住、饮食、娱乐,基地自然需要酒店、餐厅、商业街。”刘金才说,“我们遵循一个完

整的思维。如果纯是做文化,可能无法支撑商业。有了摄影棚,其他服务设施则需要跟上。不然单纯的片场没有生命力。”

在这样的思路下,一个以文化、以创意提升地产价值,以地产收益回报文化的模式在悠港诞生。

房子也能漫游?交换式酒店公寓,全国各地酒店免费居住

在悠港的规划中,交换式酒店公寓一直引起诸多关注。

“能漫游的房子,说起来很多人可能不太了解。”刘金才介绍,悠港的一期项目是交换式酒店公寓。之所以被称为“能漫游的房子”,因为在悠港有一个公寓,业主可以在全国各地的四五星级酒店式公寓进行免费交换居住。悠港是绿叶换房俱乐部的第209家会员,绿叶换房俱乐部作为一个换房平台,目前为悠港等

200多家四五星级酒店搭建了换房居住的模式。只要在网上预订,业主就可以在全国几十个旅游城市,与会员酒店免费交换居住。“相当于你有了一套公寓的产权,却有了全国各地的免费居住权,可以说,你的房子可以全国‘漫游’,尽可轻松享受全国免费度假。”

刘金才介绍,除了交换居住,酒店还为业主提供了四种投资模式可供选择:自主模式,业主可常年自住或出租,自行管

理房间卫生,酒店负责外部统一管理;经营模式,业主可委托酒店经营,房间一旦入住,酒店收取少量管理费,剩余收益归业主所有,业主也可自行出售酒店客房,酒店只负责管理;交换模式,业主每年可享受150天的全酒店免费入住服务,根据绿叶换房规则,免费交换入住全国200多家四星级以上会员酒店;交换补贴模式,业主每年可享受90天的全酒店免费入住服务或参与绿叶换房,同时酒

店每年按购房款2%给予业主旅行补贴。

而这四种投资模式,每年度可自由转换,业主可以随意选择。悠港开创了地产的全新模式,将旅游地产的闲置能量充分挖掘。这样多样化和细分需求的地产投资模式,不仅在威海尚属空白,在全国也走在先例。

刘金才分析,从旅游角度看,交换式酒店公寓的市场不容小觑。“威海的星级以上的酒店只有99家,从这几年

的旅游来客量来看,床位远远不能满足需求。悠港首先释放了旅游旺季的居住需求。酒店与旅行社和影视剧组对接,将重点放在旅行团和影视剧组。这样,悠港的目标客群主要是旅行团、业主、影视剧组三大块,旅行社大概占到50%,业主(或者交换过来的客人)占30%-40%左右,剩下的百分之十几是剧组,散客和商务做补充。酒店的市场前景很明朗。”

威海首条特色艺术街:原创艺术的聚集地

从文化出发,悠港在规划中也从未远离文化。

在酒店的每一个客房里,都展示着艺术院校毕业生的原创艺术品。“这些学生都具备了深厚的学院派的艺术素养,他们很有可能在未来一飞冲天成为著名的艺术家。我们愿意给这些未来的艺术家展示自己的平台。”刘金才说,而在悠港的业态规

划中,还有一条规模化的特色艺术街。这条艺术街,同样展示的是原创的艺术艺术品。在这里,艺术家可以尽情发散的艺术思维,游客则可以尽情欣赏和感受自由的艺术气息,收藏家们可以独具慧眼地发现那些潜力艺术品美。

刘金才说,他非常理解那些刚毕业的艺术专业生。很少有成规模

的艺术馆敞开让他们展示自己的作品。“除非你有了名气以后,艺术馆的大门才向你打开,可是有名气需要经过多少时间?也许这些艺术的火花在走到那时,已经熄灭了。所以,我们愿意为这些人门级的原创艺术提供一个展示的平台,延续梦想。在悠港的四星级酒店的房间,他们的艺术追求可尽情绽

放。相信这会对他们的艺术生涯很大的鼓励。”

“而同时,他们为居住者和参观者创造了美,普通人也可以选择这样的原创艺术来美化生活,他们中优秀的原创艺术品,几十年之后也许是不可多得的瑰宝。”

悠港为艺术家们提供了创作的空间,也为他们提供了栖息的园地。这里同样规划了独

栋艺术家别墅工作室,可以完全满足艺术家的自由需求。为了鼓励艺术创作,悠港甚至为艺术家提供居住补贴。“艺术没有界限,每个人都可以在这里领略美,和美对话。我们欢迎原创的艺术品,更欢迎原创的的艺术家,相信他们,会给威海带来更多的创意,更多的自由思想,更多的艺术美感。”