百姓说房

李先生:48岁 经理

四川地震后,该轮到房产地震了!随便一个“空中楼阁”凭什么每平米五六千元?震没了怎么办?地震可是保单上明确的不可抗力!没买房的人要想,买了房的也要想,只怕要辗转反侧了。好些开发商在成本上下工夫,对设计好的图纸都要“抽筋”——抽减钢筋,以争取利润最大化!这样的房子能抗几级地震?真的要恳求那些开发商们:决不能在忽视专业知识的前提下“赚钱”,拿咱老百姓的性命开玩笑!

王女士:46岁 职员

用一生的积蓄换来的房子究竟能承受几级地震?

看着那么多同胞、那么多孩子、一瞬间离开了我们,心痛呀!真的不知道,这些地区的建筑设计抗震设防标准为几级,地震多发地区抗震设防标准又是几级?我们是不是应该要求开发商把房子的抗震标准写进购房合同,如果地震来了,房子没有达标,开发商就应当承担赔偿责任!

王先生:42岁 公务员

买房子首先是买一个好房子,其次才是买一个好环境,这样才能真正的“赏心悦目”。

有些楼盘把自己宣传得很美,看了就让人心动,但买房子是绝对不能凭着一时的冲动就做出选择的,我在这方面吃了亏,所以我要提醒大家。我过去在买房时着重考虑小区的绿化、园林景观,户型结构,所以以较高的价格选择了海甸岛的某高档小区,但是现在我所居住的该楼盘一期建筑的墙壁就已经出现了很多的裂纹,楼下有些铺面甚至已经开始漏水。这种质量的房子,既便园林景观再美,住着也不会称心的。房子是用来居住的,所以它的建筑质量,永远都是我们最应该关心的问题,这次的汶川地震也应该给我们以警示,现在自然灾害那么多,谁知道地球又什么时候“罢工,闹情绪”,所以,买房子还是要多看,多问,多了解,不能只听宣传,说句实在话:买房子首先是买一个好房子,其次才是买一个好环境,这样才能真正的“赏心悦目”。

李先生:30岁 教师

一个理想的居住应该有大的空间和文化氛围。

因为是老师的缘故,我很关心孩子的成长环境。

我现在住的是宿舍,去看过许多楼盘,我觉得最重要的一点就是,这个房子能够为孩子提供一个好的成长环境。不但是在家中,而且有他自己的游乐天地,有它能够成长的空间。

所以,我认为,一个理想的居住应该有大的空间和文化氛围。

买房三步曲

浙江大学房地产研究中心◎彭鲁凤

在房地产市场的交易活动中,由于信息的不对称,常常使购房者处于弱势一方。特别是对于大部分的购房自用者来说,也许一辈子最大的一次消费或者投资就是买房了。所以要在合适的时机买到合适的房子,要预先详细了解和掌握购房的常识,多搜集市场信息、多跑跑楼盘,不要忘记勤做“必备功课”,做个有心人。

一、准备篇

●明确购房的目的

购房的首要目的是为了自用居住,购房原因有很多,例如:家庭人口增加或孩子长大,现有居住面积比较拥挤;家中子女结婚,需要独立生活空间;生活水平提高,需比较舒适的居住环境等。另外,购房有时也是一种财产的积累,通过投资房地产来使财产保值。

●估计自己的购房能力

购房需要一笔很大的费用支出,要正确估计自己的购房能力。除了付房款,还会有很多其他费用的支出,包括契税、印花税等。所以购房前必须事先筹划好,自己的收入哪些用于日常开支,哪些准备用于专门用途,剩余的钱可以用于购房。

二、选房篇

购房自用往往需要考虑以下问题:合理的地理位置,符合工作、生活的需要,且周边有较为完善的生活配套设施;舒适的生活环境,绿化、运动场地齐全,噪声污染少,能保证健康生活;坚固、耐久的建筑结构和房屋质量,减少房屋的维修使用成本;满意的房型,满足生活起居、工作、学习以及社交需要;合适的住房面积,适应家庭人口结构和数量;和睦的邻里关系和高素质的物业管理等。

●区位环境是关键

对于购房自用的人群来说,需要着重考虑外出(上、下班和购物)的交通是否便捷;购房搬家后孩子需不需要转学;家里有老人则要考虑医疗、保健设施和机构是否便利;周边生活必需的商业设施和市政配套是否齐全;绿化和环境是否舒适宜人;与习惯生活区域的其他差异是否能够接受。

由于地段好坏决定了房屋的未来升值潜力,所以地段是否具有投资价值也是值得考虑的一个因素。例如该地段是否有正在开工或规划新建的重大市政项目(地铁、环线、机场等);有无重大政策导向(开发区、大学城等);是否有稀缺的生活环境(山、水、公园、温泉等);是否有特别的生活配套设施(名牌学校或高校、医疗机构、著名大商城等);该地段的区域经济发展前景。

●房屋质量严把关

房屋质量是买房时需要实地考察的一项指标。实地看房时可以对房屋的建筑面积、使用面积的大小,房屋的建筑质量,装修标准,装修质量,房屋的附属设施是否完备,房间的隔音效果如何,天花板、墙壁、地面、门窗是否有损坏,防水防火性能如何,以及内部设计是否合理等方面进行仔细的考察。此外,在对房屋外部进行查看时,要注意房屋的位置、朝向、外观造型、楼梯、电梯、走廊等情况。同时也要对户外景观、周边环境、交通条件以及各种公共配套设施的设置等情况进行了解。对一些无法实地考察到的情况,要向售楼人员了解,同时,也要多方面打听相关的信息。

●户型面积要选好

上个世纪90年代以后建成的房屋户型开始逐渐合理化,通风采光设计也越来越科学。好户型的三大特点就是适用、体贴、理性,所以选户型的中心原则就是“以人为本”。因此,购房者可根据自己的偏好和习惯来选择户型。考虑户型的同时也要思考房屋面积的问题。很多消费者买房过后,会出现不满,经常听见有人抱怨卧房太小,没有空间做书房、工作室,或者抱怨房间太大,打扫太费力,这是因为购房时没有仔细考虑户型面积问题所造成的。因此,购房前,购房者要根据自己的家庭人口数量、使用需要、特殊爱好、经济实力和未来发展等诸多因素综合考虑确定欲购房屋的户型和面积。在购房时要尽量选择自己侧重的那些方面,如首次置业者可以选择那些户型小、总价相对较低的二手房过渡。

●邻里关系要和睦

邻里之间关系是否和睦也是购房者需要考虑的一个问题,因为这关系到日后的居住生活状态,俗话说“远亲不如近邻”,好的邻居会让你生活愉快。可通过小区定位、物业公司、生活习惯了解在此居住人们的社会层次,拜访周围的邻居,了解他们在此居住是否顺心。这样,不但能够提前与邻里之间打好基础以便日后相处,同时也能知道所购买房屋的整体居住氛围与自身的需求是否相符。

三、交易篇

●签订合同须谨慎

选中房屋,下面就是与开发商签合同了。合同里面学问很多,购房者需要认真学习和领会。很多购房者就是因为合同没签好,买房后的烦恼像滔滔江水,连绵不绝,纠纷解决起来更是相当麻烦。所以仔细学习购房合同的条款,尽量避免一些麻烦。

●办理手续要及时

同开发商签订购房合同之后,首先是办理商品房预售、预购登记手续,可以通过房地产管理部门对房屋买卖交易的合法性和唯一性进行确认,有效保证买卖双方的合法权益。对买方来说,预购的商品房是一种预期利益,通过办理预售、预购登记手续,可以减少因不了解政策或其他情况而造成投资风险;对卖方来说也可以减少因不必要的纠纷造成的损失。

其次是办理房屋产权过户登记手续。房屋买卖的所有权过户和转移登记,一般在购房者购房后,由买卖双方或售房单位代理到住房所在地房产和土地管理部门办理过户与产权转移登记手续。购房者只有亲手拿到产权证,整个购房才能松口气。

拿到新房钥匙后,还要对新房进行入住检查。如果所购房屋存在以下四种情况可以退房:一是套型与设计图纸不一致;二是开发商擅自变更规划设计;三是面积误差绝对值超过3%;四是商品房确属主体结构不合理。具备上述条件之一,如果开发商不同意退房,购房人可向有管辖权的人民法院起诉,要求开发商退房;如果不具备上述条件,出现质量问题只能要求开发商维修,因此造成损失的由开发商赔偿。

因此,对于购房自用者来说,选购房产既要有理性的态度又要有理性的方法。多搜集市场的一手资料,多去看看楼盘的调查数据,多去实地看看房屋质量,会为买房决策提供可靠的依据。也许很多人埋怨没有时间这样做,但也许对你一辈子最大的一次消费或者是投资就是购房了,还不值得你多花些时间吗?

楼事速递

海口新建住房销售价同比涨幅居全国第二

本报讯 根据国家发展改革委、国家统计局调查显示,4月份,海口新建住房销售价格同比涨幅19.2%,仅次于乌鲁木齐22%的涨幅,居全国第二;环比涨幅1.2%,仅次于南京(1.6%)、金华(1.3%),位居全国第三。在环比价格下降的主要城市中,三亚市以环比价格下降0.5%,位于全国第二。其中,深圳市环比价格下降2.2%,居第一位。

4月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.1%,涨幅比3月低0.6个百分点。海口市房屋销售价格指数同比涨幅12.7%,环比涨幅1.3%;三亚市房屋销售价格指数同比涨幅12.3%,环比涨幅0.3%。90平方米及以下新建住房销售价格环比下降0.2%。其中,海口市和三亚市90平方米住房价格指数环比涨幅0.8%。海口二手住房价格指数同比涨幅4.3%,环比涨幅1.3%;三亚同比涨幅7.3%,环比涨幅1.3%。 (徐晓梅)

西海岸又一高档楼盘开售

本报讯 日前,位于海口市西海岸的紫园开盘。紫园项目占地面积233306.32平方米,总建筑面积332622.88平方米。项目总体布局秉承生态自然、和谐共生的规划设计理念,合理规划,因地制宜,并在竖向设计上突破传统的四平八稳,营造出高低起伏的自然坡地人居。整体为半围合组团式设计,南北双向百米景观面,将丛林温泉庭园、热带风情园林、首层架空花园、私家入户花园和半地下阳光车库融为一体,形成一个五位一体,宁静、自然、清新、幽雅、悠闲的东南亚风情园林高尚住区。 (宁波)

新式排水管首次规模应用于海口道路修建

本报讯 由于地下排水管道接口处脱节、漏水冲跨路基,导致海口市海府一横路塌方的事件仍令人记忆犹新。这一问题可望随着新技术产品的应用而得到解决。目前,改造中的海口海德路正在加紧排水管道工程的施工。这次使用的排水管道一改以往全圆形的排水管道,使用的是带底座的钢筋混凝土排水管道,安装速度明显加快。

新式排水管道生产商海南科邦管道科技有限公司总经理张绪成介绍,该产品是科邦公司的专利产品,是一种节能减排产品,针对老式圆形管道底坐不稳、接口处易脱节等弱点进行了一系列技术创新,包括方形底座和胶圈密封套式连接方式,实际使用性能表现优于老式圆形排水管道。

据了解,地下排水管工程在道路改造中重很大一部分,这次海德路共应用科邦公司的大小管道共1500米,由于使用了新式排水管道,海德路改造工期有所缩短,计划今年7月份可实现功能性通车。 (如今)

在售楼盘信息

海南楼盘公共信息资源,仅供参考。
具体数据以各楼盘销售现场为准。
敬请全省各在售楼盘将最新资料发至电子邮箱:dengjh2008@163.com

海口市

爵士春天
物业类型:公寓·酒店式公寓
占地面积:3883.62平方米
价格:起价3488元/平方米
物业位置:海口美兰区海甸五西路市二十五小海甸分校对面

成信·世代雅居(北区)
物业类型:节能型·健康住宅
占地面积:33867.27平方米
价格:起价4926元/平方米
物业位置:海口市金宇路33号(金牛岭人工湖畔)

洛杉矶城
物业类型:公寓
占地面积:15128平方米
价格:起价7700元/平方米
物业地址:海口市滨海东路62号

菩提树
物业类型:公寓
占地面积:57026.66平方米
价格:均价6000元/平方米左右
物业位置:海口西海岸创业路7号

观海台一号
物业类型:公寓
占地面积:109亩
价格:均价分别为,连排别墅12000元/平米
小洋房7100元/平米
小高层7400元/平米
物业位置:海口市西海岸蓝城大道

阳光西海岸
物业类型:普通住宅
占地面积:420亩
价格:起价6000元/平方米
物业位置:秀英区(海口)滨海大道169号(假日海滩往西500米)

长信·海岸水城
物业类型:公寓
占地面积:160791平方米
价格:8100元/平方米
物业位置:海口市滨海西路长信海岸水城

鲁能·海蓝椰风
物业类型:公寓、别墅、酒店
占地面积:2000平方米
价格:起价7500元/平方米
均价10000元/平方米
物业位置:海南省海口市美兰区琼山大道8号

明光国际
物业类型:酒店、公寓
占地面积:2万平方米
价格:起价12500——12600元/平方米
物业位置:海口市南海大道9号

长堤·春晓外滩公馆
物业类型:商住楼
占地面积:5512.23平方米
价格:起价3980元/平方米
均价4300元/平方米
物业位置:海口市长堤路50号

宜家居
物业类型:住宅
建筑面积:15000平方米
价格:起价3850元/平方米
物业位置:海口市龙昆北路市政府南侧

红城湖国际广场
物业类型:商铺、公寓
占地面积:14295.76平方米
价格:3260元/平方米
物业位置:海口市龙昆南路东侧

西海岸高尔夫温泉别墅
物业类型:别墅
占地面积:2100亩
价格::起价12000——18000元/平方米
物业位置:海口市滨海大道假日海滩对面219号

天骋·康都
物业类型:公寓
占地面积:1270.40平方米
价格:均价4500元/平方米
物业位置:海口市龙昆北路32–8号

金碧文华
物业类型:住宅
占地面积:67818平方米
价格:起价5000元/平方米
均价6500元/平方米
物业位置:海口市金贸区文华中路

泉海·好家园
物业类型:住宅
占地面积:23332平方米
价格:起价4660元/平方米
物业位置:海口市滨海大道丽晶路1号

名门广场·北区
物业类型:住宅
占地面积:82883平方米
价格:起价4630元/平方米
物业位置:海口市蓝天路31号

御景名城
物业类型:高尚住宅
占地面积:21785.64平方米
价格:起价4300元/平方米
物业位置:海口美兰区海甸岛和平大道胜景西路酒西路

上城名都
物业类型:住宅、商铺
占地面积:8862.33平方米
价格:起价3680元/平方米
物业位置:海口市龙昆南路133号

新世界花园度假村·当红 2 期
物业类型:住宅
占地面积:54332.18平方米
价格:起价4600元/平方米
均价5000元/平方米
物业位置:海南省海口市新埠大道1号

松雷大厦
物业类型:普通住宅
占地面积:暂无资料
价格:2730元/平方米
物业位置:海口市美兰区海甸三东路

蓝水湾
物业类型:住宅
占地面积:83000平方米
价格:起价3388元/平方米
物业位置:海口市滨江西路

京海花园
物业类型:公寓
占地面积:22137平方米
价格::3930元/平方米
物业位置:海口市海甸三东路1号京海花园

玉沙国际
物业类型:商铺、写字楼、酒店
占地面积:3607.07平方米
价格:起价5300元/平方米
均价5500元/平方米
物业位置:海口国贸玉沙路11–8号

春熙苑
物业类型:住宅
占地面积:42774平方米
价格:起价3788元/平方米
物业位置:海口市海甸岛五东路7号

海南大公馆
物业类型:别墅
占地面积:85.50亩
价格:起价7800元/平方米
物业位置:海口市海甸岛万恒路28号

蓝岛水岸
物业类型:其它
占地面积:29017.04平方米
价格:均价14500元/平方米
物业位置:海口美兰区海甸岛东部

普罗旺斯·假期
物业类型:公寓、别墅
占地面积:29895.70平方米
价格:均价5000元/平方米
物业位置:海口市海甸岛万恒路18号

伟达雅郡
物业类型:普通住宅
占地面积:1.5234万平方米
价格:起价4990元/平方米
物业位置:海口市海甸四东路26–1号

燕兴城
物业类型:普通住宅
占地面积:暂无资料
价格:起价3360元/平方米
物业位置:海口美兰区海甸三东路46号

凯撒豪庭
物业类型:酒店式公寓
占地面积:18000平方米
价格:均价6500元/平方米
物业位置:秀英区面金滩路19号

三亚市

三亚湾国际公馆
物业类型:公寓
占地面积:60802平方米
价格:待定
物业位置:三亚湾海坡开发区

天赐18° 蔚蓝
物业类型:公寓
建筑面积:30000平方米
价格:均价15000元/平方米
物业位置:三亚湾海坡开发区

三亚·清平乐
物业类型:商品房
占地面积:88580平方米
价格:起价7200元/平方米
均价8500元/平方米
物业位置:三亚田独镇新政府旁

海韵假日
物业类型:普通住宅
占地面积:33824.4平方米
价格:起价6980元/平方
均价7400元/平方米
物业位置:三亚市凤凰路金鸡岭公园

半岛龙湾
物业类型:商品房
占地面积:30872平方米
价格:均价16000元/平方米
物业位置:三亚市南边海路

万宝·威尼斯蓝湾
物业类型:商品房
占地面积:25041平方米
价格:均价15000元/平方米
物业位置:三亚市南边海路游艇度假港湾

半山半岛
物业类型:海景公寓
建筑面积:1056亩(一期)
价格:均价25000元/平方米
物业位置:三亚市鹿岭路27号

皇家生态海景花园
物业类型:酒店式公寓
占地面积:35000平方米
价格:起价12600元/平方米
均价15600元/平方米
物业位置:三亚市榆林大道

圣芭芭拉国际度假公馆
物业类型:商品房
建筑面积:21673.08平方米
价格:起价19000元/平方米
均价23000元/平方米
物业位置:海坡开发区石三亚湾198号

海岸·龙庭
物业类型:商品房
建筑面积:41687.45平方米
价格:起价8400元/平方米
均价10000元/平方米
物业位置:三亚金鸡岭路宁海苑后

翠洲盈湾
物业类型:商品房
建筑面积:32339平方米
价格:起价7960元/平方米 均价8700元/平方米
物业位置:三亚市新风路明日酒店对面

三亚·时代海岸
物业类型:商品房
占地面积:34万平方米
价格:均价18000元/平方米
物业位置:三亚河与南海三亚湾的交汇处

三亚·山水国际
物业类型:商品房
占地面积:167.8万平方米
价格:均价9980元/平方米
物业位置:三亚凤凰路

林荫河畔
物业类型:商品房
占地面积:26640平方米
价格:起价6388元/平方米
均价6888元/平方米
物业位置:凤凰路和迎宾路交口处

星海度假公寓
物业类型:商品房
占地面积:3571平方米
价格:起价7000元/平方米
均价8000元/平方米
物业位置:三亚湾和吉祥路交口处

亚龙湾会·公主郡
物业类型:商品房
占地面积:370000平方米
价格:起价9800元/平方米
均价15000元/平方米
物业位置:亚龙湾

国光滨海花园
物业类型:商品房
占地面积:11.53万平方米
价格:起价12000元/平方米
物业位置:三亚湾海虹路口

鲁能三亚湾新城
物业类型:商品房
占地面积:28.5万平方米
价格:起价12000元/平方米
均价16000/平方米
物业位置:三亚市三亚湾西部海坡开发区

三亚凤凰水城
物业类型:商品房
建筑面积:107万平方米
价格:洋房均价15000元/平方米
别墅起价18000元/平方米
物业位置:三亚市河东路555号凤凰水城销售中心

国航·帕尔美纳
物业类型:酒店式公寓
占地面积:36000平方米
价格:起价9200元/平米
均价12000元/平米
物业位置:三亚湾海坡开发区

其他市县

伊比亚河畔
物业类型:公寓
建筑面积:18万平方米
价格:起价3100元/平方米
均价3800元/平方米
物业位置:琼海市沿河北路

万泉豪廷
物业类型:普通住宅 公寓 别墅
占地面积:60000平方米
价格:起价3600元/平方米
均价3980元/平方米
物业位置:海南省琼海市善集路加浪桥旁

天来泉
物业类型:公寓
占地面积:158001.27平方米
价格:待定
物业位置:琼海市官塘温泉旅游开发区天来泉大道

兆和万泉椰风
物业类型:花园洋房
占地面积:20000平方米
价格:起价2960元/平方米
均价3200元/平方米
物业位置:琼海市迎宾大道(银河路)西侧

兆南万泉绿洲
物业类型:高尚住宅
占地面积:220724平方米
价格:起价:2880元/平方米
均价:3500元/平方米
物业位置:琼海市银海路高速路口南侧

瑞佳·万树阳光
物业类型:公寓
建筑面积:82000平方米
价格:起价14万/套
物业位置:澄迈县县城金江镇

万泉湾
物业类型:花园洋房
占地面积:约3万平方米
价格:起价2980元/平方米
物业位置:琼海市银海路北侧

万泉丽景
物业类型:花园洋房
占地面积:暂无资料
价格:起价2600元/平方米
均价2900元/平方米
物业位置:琼海市豪华西路

文昌金山美域
物业类型:住宅
占地面积:9333平方米
价格:起价2788元/平方米
物业地址:文昌市场文清大道旁

北纬20度
物业类型:高尚住宅
占地面积:1450亩
价格:起价2500元/平方米
物业位置:琼海市人民路

金沙滩·日月湾(二期)海景度假村
物业类型:酒店
建筑面积:13983.49平方米
价格:均价6500元/平方米
物业位置:万宁市海南东线高速168公里日月湾风景区出口处

假日风情
物业类型:高尚住宅
占地面积:12400平方米
价格:起价4500元/平方米
均价4900元/平方米
物业位置:琼海市银海路

中南·森海湾
物业类型:商住楼
建筑面积:62.00万平方米
价格:起价3900元/平方米
均价4400元/平方米
物业位置:文昌市高隆湾旅游大道西侧

椰海尚品
物业类型:商住楼、住宅
建筑面积:84500平方米
价格:起价3800元/平方米
物业位置:文昌市高隆湾

清澜别院
物业类型:公寓
占地面积:23000平方米
价格:起价2988元/平方米
均价3200元/平方米
物业位置:文昌市清澜经济开发区南二环路

鸿信雅苑
物业类型:多层住宅
占地面积:12214平方米
价格:起价2880元/平方米
物业位置:琼海市爱华东路

普瑞·新天地
建筑类型:小高层
占地面积:10000多平方米
价格:均价2900元/平方米
物业位置:洋浦经济开发区

兴隆温泉高尔夫度假公寓
建筑类型:小高层,多层
占地面积:45333.62平方米
价格:起价4600元/平方米
物业位置:万宁市兴隆镇

兴隆太阳河产权酒店
物业类型:公寓
占地面积:19800平方米
价格:均价5600元/平方米
物业位置:海南兴隆温泉旅游度假区

博海名苑
物业类型:住宅
占地面积:37000平方米
价格:均价3000元/平方米左右
物业地址:琼海市银海路中段新汽车站斜对面