房地产工作室主编
值班主任/张维勤 主编/邓建华 美编/张昕
电话/13907684111 电子邮箱/dengjh2008@163.com
海南日报

百姓说房

杨小姐:30岁 白领

优美的岸滩弧线,是海南值得骄傲的资源。很多真正懂得养生和宜居的人,却不会选择购买距海过近的房子。内地人因为是冲动型购房,并不一定懂得养生的价值。一方水土养一方人,海南当地人往往不选择"忱海而居",对这个问题,他们以世代的居住经验做出了回答。在海边不适合长期居住,因为海边盐分大、风速大、湿度大,对人的关节、经络等的健康不利,尤其是老人。海边空气中的氯离子含量过高,对人的皮肤也不好,家用电器、家俱、铝合金门窗等也很容易受到腐蚀。很令人奇怪的是,一沾海字,似乎房价就高得不得了。实际上,受海景的视觉冲动购买距海太近的房产在某种意义上可能是非理性的。

武汉高大姐:43岁 公司副总

买房子是大事,还是要多听朋友的意见。2004年的时候,在海口朋友的推荐和帮助下,我进行了第三次置业,当时以1950元/平方米的价格买下了府城某温泉入户的小户型公寓,简单装修了一下,平时由物业代为出租,租金虽然不多,但也回收了一部分成本。这次的汶川地震让我感觉到投资房产很不安全,我想把房子卖掉,打电话问了海口的几家中介公司,价钱很让我满意,看来还是要好好感谢一下我那位海口的朋友。当然,象我这样的异地购房者,没有时间和经历亲自看房,所以在做出选择和决定前,我细心地征求了当地朋友的意见。事实证明,我的这种做法是正确的。

浙江张小姐:27岁 公司职员

喜欢海南,但对房子有自己的看法和要求。选择在海南买房的原因:

1、海南人很好,平和、热情。

2、吃的也很习惯,和广东很接近,人活得很悠闲!

3、喜欢这里的景色及气候。

买房的目的:1、冬天父母可以过来;2、度假;3、投资、4心理舒服。

因为不会长住海南,所以配套不需要特别方便,不会买在市中心。而且在海口买房就是想买个环境,如果在市中心和别的城市就没什么区别了。

买房的要求:1、基本考虑1F1T或2F2T(80平方米以下)带小区的;2、户型最好东南向,因为海南潮湿,方向和景观比较,我首选朝向,毕竟住得舒适最重要;3、得房率(套内面积除建筑面积)多层不小于84%,小高层不小于82%,高层不小于80%,其实我并不是特别在乎面积,户型设计太重要了,如果设计的不好,120多平方米的房子不一定会比100平方米的房子更好用;4、一定要保证建筑质量,有较高的抗震级别。

海口房地产老板印象扫描

在某种意义上,地产老板的行事气质和审美眼光,直接影响楼盘的风格和品质,这似乎已成为一个共识。

扎根西海岸的长信地产经过十多年的发展,其品牌赋予了项目运营商的形象,长信的园林和规划做得相当有水准,能够做到这一点,公司的灵魂人物莫灏才影响了一切。莫灏才对细节极度挑剔,对精致生活的追求孜孜不倦。在业界有一种说法:莫董做出的东西就是有品味。

天拓的系列作品紫荆花园、信息公寓、棕榈公寓均被称作"城市风景线",外立面处理得稳重大气,具有档次感。据说,天拓的老板张欣系建筑科班出身,对建筑非常精通。在公司,他经常亲自操刀修改图纸。

这两家公司是海口房地产界先行者的代表。随着岛外知名地产商的进驻,海口的房地产业有了截然不同的两种开发风格。以高级职业经理人为班底的岛外发展商,如荣域、富力等,他们追求品牌效应,强调以套路打开市场。以老板思维完全主导的长信、昌茂、兆南等企业,强调以务实的风格培育市场。这些老板更擅长整合公司在海南多年积累的资源来消化产品。

不同的管理风格造就房地产企业和房地产项目不同的特质。项目的运作,深深打上了决策者个人风格的印记。也有个别楼盘因为老板的追求过于俗气,引发了市民的反感,如龙昆南某楼盘开盘当日,在楼体挂满了海口各大政府部门祝贺的条幅,让人弄不明白如此哗众取宠的用意何在。还有一位曾经盘活海口许多半拉子楼的东北老板,业界的口碑较差,只要是他的楼盘一定会有这样或那样的问题,逾期交楼、逾期办证、房屋质量、变更规划等,听说这个老板因为官司缠身,已躲离了海南。

海口房地产老板大多比较务实。尽管海口房地产土壤不够肥沃,他们中的一部分乐于吸收发达地区的养分,经常飞赴深圳上海等地考察先进的规划产品、装修设计、机电设备等,逐步将发达地区的先进元素运用到海口的项目,一定程度上促进了海口房地产的更新换代。海南的房地产老板也正在渐次提升。

海口近几年楼市红火,让海口的发展商增多了不少。他们对房地产的理解参差不齐。多数房地产老板相信自已的判断,有的则是凭个人喜好拍脑袋行事。由于房子好卖,不需要考虑市场定位、整合推广、价格策略等专业性的理论。房子好卖造成了海口房地产企业大多不重视内部的管理和团队的建设。这也是前几年深圳世联、广州中地行、深圳经纬等一流的代理公司在海口纷纷翻船的缘故。

随着加拿大城设、美国WY等规划公司、香港高梁志天等装修设计大师、深圳博思堂等地产外围资源的进入,海口楼盘无论是规划、建筑、立面、装修还是营销推广都有了明显的提升,也出现了个别可以与深圳、北京媲美的优质楼盘。不过,总体上海口目前还是缺乏非常优秀的专业房地产企业,这与企业老板的意识有着很大的关系。一方面,老板对公司的治理要么不够重视,要么没有长期的打算;另一方面,因为房地产行业资金的密集性特点,房地产企业老板是有限度的信任职业经理人,束缚职业经理人的思维,对职业经理人的想法不够重视,用指令代替了流程管理。所以海口的房地产企业大多员工流失率高。在海南各大门户网站上,房地产企业的招聘永远是最火爆的。**(张丙丰)**

业主如何管理维修基金

虽说《物权法》明文规定维修基金属于全体业主的共用资金,归业主共同管理,物业公司无权挪用资金。但是对于这笔资金业主该怎么筹集、如何使用?许多人并不清楚。

小区维修基金管理委员会成员由谁组成?是由业主委员会内部成员还是由普通业主或是交给物业公司管理呢?这牵扯到三方的利害冲突,谁都想当"总管"。不能一味依靠于"人治",为了避免挪用维修基金的事件出现,成立监督机构,建立有效机制,是必须的。

可由基金管理委员会委派其成员去银行注册维修基金帐户。并在7日内向业主出具《住宅公共维修基金专用收据》。每隔一个月向监督机构汇报财务收支情况,出具财务收支明细单。监督机构有权去开户行核实财务明细单。一旦发现可疑之处有权向国家相关部门报案,减轻业主经济损失,及时上缴基金库。如果经国家有关部门调查取证后确有其事,那就应该责任到人,按照相关法律严惩。

基金管理委员会成员应由三方共同参与才能保证公正公平。只有业主、物业公司、业主委员会成员一同参与才不会产生分歧,形成相互制约的关系。有助于该机构不断完善成长。业主委员会直接管辖基金管理委员会,相关主要负责人由全体业主无记名投票表决通过(得票数占表决人数60%即可通过)。在业委大会上宣布,其余成员由业主委员会任命。

监督机构成员的组成应由政府执法部门任命,直接接受政府部门领导。这是个特殊的机构,任何一方都不能决定成员的聘用解聘问题。不能形成附属关系就按照相关法律行使职责,不偏袒任何一方秉公执法。

国外有些国家的做法是把物业维修基金加到物业管理费里,这么做是最省心的,也不会出现矛盾。经业主委员会核算成本之后召开业主大会,由全体业主表决通过。具体实施办法由全体业主讨论。国家通过市场行情统筹核算后颁布物业维修市场指导价,各社区可以按照指导价相应调整费用。

业界探讨

如何在大鳄横行的房地产世界生存下来?

在这个领域,最不缺的就是数目上的神奇增速。2000万起家的富力,10多年市值过千亿。1992年方才上路的碧桂园,直到1999年前还是守着顺德的一个老窝,今天市值也逾千亿。

我常对外地来的地产界朋友说,在广州考察合生、富力、碧桂园等,看产品不是关键,他们的产品令人称道的东西并不多。那么,没什么可看的广州地产大鳄们凭什么横行中国?没有一流团队与卓越战略的碧桂园何以一度在市值上超越万科?

管理学大师彼得·德鲁克说:"当今企业之间的竞争,不是产品之间的竞争,而是商业模式之间的竞争。"富力地产的项目看似创新不足,但是别有独到之处:1、做对比做好更重要;2、控制总面积,控制总价;3、在产品设计上追求"简化、标准化",控制成本,加快产出。

再看看碧桂园,以"纵向整合"将房地产业链的资源聚集,拿最便宜的地,不怕远,但是要有规模,要有环境,要有快速交通。然后,集中优势兵力,以造城之势,以珠三角最朴素的现实哲学,迅速释放市场能量,进而通过五星级酒店、大型会所等相关配套,形成超大型社区的持续发展。

广州的开发商,胜在生于一个商业"蛮地",胜在商业模式现实有效。

经历过巨人大厦生死劫的史玉柱,一直记得步步高创始人段永平的一句话:做企业就如同高台跳水,动作越少越安全。

好几年前了,有次同行间讨论起碧桂园是否具备创新能力,我说:勇于不创新也是一种创新。

根据埃森哲的定义,商业模式至少要满足两个必要条件:一、商业模式必须是一个由各种要素组成的整体,必须是一个结构,而不仅仅是一个单一的因素;二、商业模式的组成部分之间必须有内在联系,这个内在联系把各组成部分有机地串联起来,使它们互相支持,共同作用,形成一个良性的循环。

碧桂园、富力、合景泰富、方圆、奥园、时代等等,广州大大小小的公司们都纷纷上市、或者在上市的路上。然后,复制,沿着时间的轨迹增长。

没上市的公司呢?当上市大鳄们用股市圈到的钱不计成本地抢地,未来还有生存的空间吗?还是要用自己那个"现金流、空间流、时间流"的理论来回答这个问题,对于大多数的中小房地产企业而言,当中小开发商被大鳄们的"资金"和"土地储备"挤到墙角的时候,惟有利用"时间"这个武器反击,打一场旷日持久的战争。**(李林)**

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

鲁能·海蓝椰风
物业类型:公寓、别墅、酒店
占地面积:1600亩
价格:起价7500元/平方米
物业位置:海南省海口市美兰区琼山大道8号

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)

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

兆南·西海豪园
物业类型:公寓、别墅
占地面积:9.78万平方米
价格:起价5880元/平方米
物业位置:海口市滨海大道235号

万科浪琴湾
物业类型:独栋、联排、多层
占地面积:115503平方米
价格:均价12000元/平方米
物业位置:海口市滨海大道270号

荣域
物业类型:公寓、别墅
占地面积:438亩
价格:起价6500元/平方米
物业位置:海口海甸岛海景路77号

蔚蓝·海语印象2期
物业类型:高层住宅
占地面积:80亩
价格:起价4888元/平方米
物业位置:海口海甸岛海景路78号

珍珠裕苑·水绿方
物业类型:小高层住宅
占地面积:40亩
价格:起价5088元/平方米
物业位置:海口海甸岛海景路72号

东山湖畔
物业类型:花园洋房、别墅
占地面积:170000平方米
价格:起价4300元/平方米
物业位置:海口市秀英区东山镇琼东路168号

滨海贵族
物业类型:高层住宅、酒店
占地面积:20000平方米
价格:起价5500元/平方米
物业位置:海口市滨海大道与滨贸路交汇处

三叶绿谷康都3期
物业类型:小高层、高层住宅
占地面积:50000平方米
价格:起价3860元/平方米
物业位置:海口海垦路118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

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

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

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

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

京海花园
物业类型:公寓
占地面积:33亩
价格:起价4080元/平方米
物业位置:海口市海甸三东路1号京海花园

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

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

金碧雅苑
物业类型:商铺
占地面积:20000平方米
价格:起价4180元/平方米
物业位置:海口市金盘路11–1号(金来宫对面)

三亚市

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

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

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

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

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

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

爱琴海岸
物业类型:酒店式公寓
占地面积:28亩
价格:起价40000元/平方米
最高68000元/平方米
物业位置:亚龙湾环球城酒店对面

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

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

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

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

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

黑石.橡树湾
物业类型:公寓
占地面积:682平方米
价格:均价2750元/平方米
物业位置:琼海富海路

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

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

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

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

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

鸿信嘉博棕榈园
物业类型:普通住宅、商铺
占地面积:22866平方米
价格:起价2880元/平方米
物业位置:琼海嘉博路