

百姓说房

李先生 38岁 我跟老婆在海南安家差不多6年了，可父母还在湖北老家，海南的气候好，不象湖北，热时热的要死，冷时冷到骨头里，海南更适合养身，所以，这些年有了一些积蓄，我们一直都想买个房子让老人搬过来，享享福。现在想卖了老房子换个更大的，但不是件容易事（房价虽然涨了很多，可我那老房子还是卖不上个好价钱）。吃一堑长一智，这我和老婆深知买房是件大事，再不能随便做决定了。平时我们工作忙都没时间去了解各个楼盘的情况，海南日报举办的“百姓（业主）满意楼盘读者荐”活动刚好给我们提供了这样的机会。买房子必须有个好参谋，百姓评楼，我们相信！所以也盼着评选的结果赶快公布出来，这样我们给老人选房子心里也就有谱了！

王先生 31岁 面对着日益高涨的房价，我就像一个徘徊在十字路口的孩子，不知道如何前行，每天各种媒体，各种专家像是约好了一样讨论着房价的涨跌，有的说房价要暴跌，有的说房价肯定还会涨，众说纷纭，让人无法辨别。作为一个工作仅两年的小男人，虽然是公务员，但我却丝毫不感觉买房是一件轻松惬意的事。虽然海南的房价还未像上海、深圳那样令人目瞪口呆，但这里的居民收入是很低的。我一个月工资两千元，根本不敷到房屋中介或者新开盘的小区去看，因为稍微好一点地段哪怕是90年代的房子，均价也要将近3000元，我也才知道，如果仅凭我自己，我需要不吃不喝20多年才可以买一套属于我自己的房子。当然我的父母不会坐视不理，我们也会像中国无数的家庭一样，全家人极尽所能去供一套房子。也正是因为这样我一直害怕买房的事。

我不是经济学家，也不懂太高深的经济规律，有人说房价上涨是很正常的，因为需要买房的人多，所以才推动了房价上涨，对此我没有异议，我只是想说，对于像我这样的青年人，难道真的要像某房地产老总说的那样，先租房结婚，到40岁再买房？房价是个事实，我是改变不了，也不想给父母增加太多的负担，只好先贷款，索性趁着机会买个放心的好房子也好！



二手次新房叫板一手房 “曲线入市”渐成新宠

费的行规概算，即海口二手房交易约有6亿的中介费市场份额，还不包括炒差价及其它收入。海口市去年1至11月份二手房成交面积83.10万平方米，成交金额13.62亿元，这表明海口的二手房市场具有极大的市场潜力。

相比同类地段的一手房，二手次新房看得见、摸得着，风险小。又即买即住，能够满足部分购房者的急需。很多次新房装修成色新，家电、家具配套齐全，购房者因此省却了自己装修的烦恼。二手次新房最重要的是具备价格优势，深受购房者的喜爱。宇诚民本一位销售经理认为：二手次新房是销售代表最乐意推荐、成交率最高的产品。

岛外客放盘，岛内客接手

据国贸某二手房公司负责人李剑介绍：目前海口一手新房的价格已涨到了一定高度，很多岛外投资客开始着手套现。也有部分投资客担心房价过高会出现类似深圳下跌的局面，因而急着抛售。这一部分房源慢慢流入海口二手房市场。特别是2007年，客户委托量猛增。这部分房源中，岛外客户占了多数，而接手的却多是岛内客户。

李剑分析，从成交的主力户型及面积来看，120平米左右的小三房占了二手房的多数。特别是市中心、西海岸社区环境好、管理规范、口碑好的楼盘较为热销。表明岛内客户为改善居住条件购买第二套房的意思仍比较强烈。为办证过户及少交税费的需要，产权年龄3-5年的二手房成交率最高。

在海口房价持续上涨的形势下，二手房中介公司雨后春笋般相继成立。在这些公司的利润构成中，二手次新房交易占据了重要比例。“得二手次新房者得天下”成为他们的生存秘笈。

二手次新房，即买来后一直没有入住或是入住时间很短的二手房，一般指竣工在5年内的房屋。在一手房的价格已高到难以承受之际，二手次新房成为不少人的新选择。

二手次新房成交活跃

据业内人士估计，目前海口正营业的大小中介公司多达300家，南沙路周边俨然成为二手房中介一条街。新公司开

业、老品牌开新店、岛外巨头设点蔚然成风。昌旺达、宇诚民本、宇都、中地行一个中介公司名字被市民记住。特别是有些中介公司开始抢占海口位置好、租金高的门面开分店，改变了过去海口二手房中介公司小作坊、低档次的形象。

有市场才能生存。这些中介公司能够承受较高的运营成本，必须有着良好的利润支撑。海口房地产业的快速发展，特别2006年底海口涉及原规划报建面积1438万平方米的半拉子楼基本被处置完成，再加上每年过百万平米的销售增量，其中意向转让或是出售的二手房达2成，粗略统计约有600万平方米已进入或即将进入二手房市场。

根据中介公司收取买卖双方3%中介

成信·世代雅居系列之一

精雅仁和 匠心独运——世代雅居的精雅建筑

文如其人，形亦亦然。我们可以从一篇文章看出作者的个性，同样也可以从建筑中看出开发商和建筑师的个性和精神来。

坐落在金牛湖畔的成信·世代雅居以其精雅仁和的建筑风格体现了开发商成信地产人的细腻务实、考虑入微的独特个性魅力。

简约而不“简单”的建筑风格 成信·世代雅居采用现代、典雅、简约的建筑风格，简约而不“简单”，精致实用，按需而设。

建筑的外立面与住宅功能相统一，并尽可能融为一体。

大面积的外窗、轻薄的挑板阳台在扩展室内与室外视野的同时，丰富了建筑的

立面效果，使建筑造型更显通透、轻快的特点。

屋顶采用日本瓦局部坡屋面，外墙色彩以白色为主，局部采用灰色，形成雅致、清新、自然、明快的建筑风格。

为了将阳光引入每个居住单元，开发商不惜成本，增加外立面洄回，建立采光井，做到了“明厅、明卧、明厨、明卫”的“四明”设计，连电梯间和走廊都有阳光的光临。同时，这样的设计也使得建筑立面效果更加丰富，再加上精细入微的绿化处理，保证了温度的恒定和通风，形成了充满活性氧气的房子。

建筑的摆放尽量避免窗与窗的直接对视，保证了每个住户空间的私密性。

四明户型 人性住宅 任何事物，因其品质而贵，建筑也同样如此。成信的建筑之美，不止于外表。

“四明设计”在保证采光、通风的前提下，也使室内的空间布局更加人性化。

宽大明亮的客厅、温馨的卧室、精巧实用的厨房和卫生间，每一处的空间尺度都是成信在多年开发海南住宅房产的基础上，充分考虑海南的地方特色和居住文化而精心设计的。动静分离、干湿分离，使家不仅成为心灵的港湾，也承载着友谊和交流。亲朋好友，欢聚一堂，共享天伦，其乐融融。居其中，让人感受到一切适度、和谐，非常体贴地满足人们对室内空间的需求。

人性住宅在成信·世代雅居得到了完

好的诠释。

低公摊率 高效实用 成信地产从业主的角度考虑，将公摊率控制在15%——16%左右，更多的可用面积给住户带来真正的实惠。

对于室内的规划布置，开发商更是精心计算每一寸空间的利用率。在保证动静、干湿分离和室内私密性的同时，着力减少过厅和走廊的面积，使室内的空间利用率达到最大化。

成信·世代雅居于一点一滴的细微之处，实现着建筑实用性的最大化，彰显着自己的个性，也彰显着开发商的匠心独运。

售楼热线：66568800 66568811 地址：海口市金垦路9-1号（金牛湖畔）

楼市速递

三亚启动登记发证工作 宅基地房屋将确权

本报讯 为从根本上杜绝各类违法建设行为，三亚市日前正式启动城乡宅基地和房屋确权登记发证工作。目前，该市已经完成农村宅基地权属调查14452宗，为下一步的全市25万户城乡宅基地和房屋确权登记发证工作打好了坚实的基础。据三亚市国土资源局负责人介绍，整项工作将用一年半时间全部完成。

现阶段，三亚违法建设现象猖獗，为从源头上进行有效管理，三亚市委、市政府决定全面启动城乡宅基地和房屋确权管理工作。三亚市市长陆志远说：“打击违法建设行为，开展城乡宅基地和房屋确权登记发证工作，两者是相辅相成、相互促进的。确权登记发证工作做好了，打击违法建设行为就有据可依；打击违法建设行为的工作做到位了，也能促进确权登记发证工作更好更快完成。”

据介绍，为做好三亚全市25万户城乡宅基地和房屋确权登记发证工作，三亚市有关部门从5月1日起就进行周密准备，并已做好制定工作方案、确定工作人员、落实工作经费等前期准备工作，具体的确权登记发证也已于日前正式启动。

工行称房价短期普跌 楼市趋向关键在9月

本报讯 工行城市金融研究所日前发布的最新一期研究报告指出，房价在涨势大幅放缓后可能呈现小幅稳步上涨态势，但短期内普跌的可能性较大。

报告认为，目前许多房地产开发商的自有资金占比已从35%下降至30%以下，加上二套房政策出台后，很多银行都收紧了房地产开发贷款和住房按揭贷款，开发商资金状况日益趋紧。

从市场供应面来看，预计最近几年，政府将加大保障性住房的供给力度，通过建立新的供需均衡点来抑制房价过快上涨。境外资金的阶段性撤出套现也会加大房价回调压力。目前房地产市场已出现“退地”、“退房”及“土地流拍”这些房价下调的前兆，可能出现的房价普跌是对2006年以来房价透支性过快增长的一种回调。

尽管判断房价短期内普跌的可能性较大，但报告同时指出，近期一些中心城市出现境外资金加大楼市投资力度的现象，这可能导致市场交易量出现爆发式上涨而重新带动房价攀升。确定房价是否普跌的一个关键时间可能在今年的9、10两个月。

超越·Beyond 海南地产奥运纪念特刊 海南日报 8月8日荣誉出品

总策划 / 海南日报报业集团广告中心 服务热线 / 66810282 / 66810258 / 66810266 / 13907684111 视觉设计 / CHN 顺东传媒 TEL / 66743938 13876187088

京海花园 JINGHAI GARDEN 典藏三期 三房二厅二卫 四房二厅二卫 开发、销售：海南京海房地产开发有限公司 售楼地址：海口市海甸三东路1号1人民大道与三东路交叉口 电话：66252138/66252238

看楼有奖 购房重礼 活动期间看楼客户，无论买房与否，都可获价值5-100元不等精美礼品，或用您的大掌抓到大额(现金)。活动期间购房客户，均可获三重优惠大礼：一重惊喜：最高可获9.7折优惠 二重好礼：获赠冰箱、空调、液晶电视等超值组合大礼 三重意外：购买精品优惠单位者，可在原折扣基础上优惠200元/平方米 活动时间：2008年7月1日至2008年7月31日 机会有限，欢迎全城朋友捧场！ 河岸热线：66116328 66233016 地址：海口市和平北路43号(和平桥旁) 开发商：海南昌邦集团有限公司 代理商：海南明珠长盛置业有限公司