

本土房产

国际旅游岛规划获批 房价未受提振

《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》近日获国家发改委批复,面对此重大利好,海南房价似乎未受提振,商品房交投持续低迷的情况并未得到改善,进入6月,海口商品房每日成交套数依然维持在个位数,端午小长假,海口楼市甚至有2天是零成交。

业内人士认为,主要有两方面原因:首先,《规划纲要》明确规定,用于规划建设的滨海、滨河、滨湖等优质土地资源,原则上主要用于度假区和酒店及旅游配套设施的建设。滨海度假区的开发应最大限度保留视线通廊,保护开敞空间,建筑物与沿海最高潮位线最小距离原则上不低于100米至200米。该举措对开发商拿地造成不小局限。

其次,规划获批后,海南重申今年重点抓好的四件民生大事中有两条对未来房地产业或多或少将产生一定影响:一是加快保障性住房建设,咬定既定目标,三年内解决好中低收入群体的住房问题,让每户都有一套合适的住房;二是今年要把全省所有的茅草房全部改造完毕。房产供给速度加快将对未来房价产生理性抑制作用。

(来源:新华网)

煮房论道

谨防公共福利屡屡被特定人群独享

□萧清

近期,象征公共福利房产政策的保障房被特权阶层侵占和过分染指现象屡屡发生,北京公务员侵占限价房事件、深圳公务员骗中保障房事件、大理洱海“填湖”建别墅事件、杭州西湖景区被高档“会所”挤占事件等等。为何公共福利屡屡被特定人群独享?人们对公共资源“私人化”、“富贵化”的质疑声越来越强烈。

值得欣慰的是,此类问题因得到社会关注而引起政府强化监督举措,不良苗头正在逐步被遏制。近日,延安房产管理局严查经适房的土地征收报批、供地审批手续,重点打击在经适房规划范围内建设办公楼、写字楼、商业用房或超标准商品房等违规行为。

据《西安晚报》报道,针对不久前延安市宝塔区新修的经适房存在单套面积超出国家有关规定,其中有的经适房单套面积甚至达到270多平方米一事,宝塔区召开新闻发布会,向社会公开承诺,将严查经适房违规出售和转让行为,对不符合购买条件或私下转让的经适房子以收回,重新分配。宝塔区王良寺二期经适房266套房中有88套出现不同程度裂缝,严重影响到居住户的安全,目前住户已开始迁出。

中国房地产业及住宅研究会副会长顾云昌说,限价商品房作为一种公共福利产品,其供应对象不应超出“中低收入住房困难家庭”这个基本的原则,否则将影响社会的公平原则,损害政府部门的公信力。

德衡律师集团律师张宽认为,政府应该保障公共资源和公共福利为公众共同享有,保障人人享受社会发展成果的权利,谨防带有公共福利性质的限价房被特定人群独享,避免人为地造成分配不公和收入差距拉大。



建筑世界

图片说明:

现代主义建筑风格:它产生于十九世纪后期,成熟于二十世纪20年代,在50~60年代风行全世界。其强调建筑要随时代而发展;强调建筑师要研究和解决建筑的实用功能和经济问题;主张在建筑设计中发挥新材料、新结构的特性;立志摆脱过时的建筑样式的束缚,创造新的建筑风格。

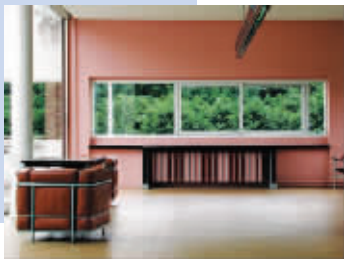
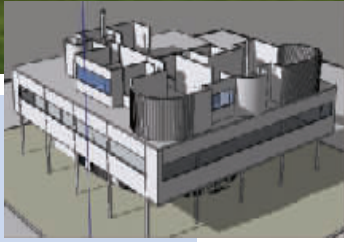
1928年,来自12个国家的42名革新

派建筑师代表在瑞士集会,成立国际现代建筑协会,“现代主义建筑”一名也四处传播。现代主义建筑风格提倡新的建筑美学原则。其中包括表现手法和建造手段的统一;建筑形体和内部功能的配合;建筑形象的逻辑性;灵活均衡的非对称构图;简洁的处理手法和纯净的体型;在建筑艺术中吸取视觉艺术的新成果。

其代表人物勒·柯布西耶是20世纪最著

名的建筑大师、城市规划家和作家。是现代建筑运动的激进分子和主将,被称为“现代主义建筑的旗手”。他的城市规划设想对现代城市生活产生了极为深远的影响。他认为在现代技术条件下,完全可以既保持人口的高密度,又形成安静卫生的城市环境,他的白色别墅系列代表作萨伏伊别墅完全背离了早期古典的风格,以其富有表现力的雕塑感和独特的形式使建筑界为之震惊。

勒·柯布西耶的著名设计作品萨伏伊别墅



楼市前沿

引言:在经历了年初海南国际旅游岛获批利好消息后楼市一波“疯狂”,又在房产新政调控影响下,目前海南楼市趋于冷静,大部分购房置业者选择“潜伏”,市场观望情绪弥漫。

就在越来越多的购房者不买房,并试图通过此方法跟开发商博弈以降房价的时候,却有一些逆势而为者,他们顶着房价可能“下滑”和房子即将贬值的压力,提着“钱袋子”主动出手。

后新政时期谁在逆势买房?

现象 观望中逆势购房

6月5日,位于海口市海甸岛海景路项目“国瑞·观海居”公开销售。到销售中心现场看房人群络绎不绝,成交多套房源。

6月16日,位于海口西海岸新区粤海大道与南海大道交汇处的富力·盈溪谷举办了“精装花园洋房内部认购活动”,活动现场人头攒动,现场签订近百套洋房。

究竟谁在调控重压下买房,一时在业内成为话题。

“为什么有的盘卖的好,而有的卖的不好?”资深策划人士李东绪认为,一方面,客户的积累都是在新政之前在市场火热的情况下完成的,另一方面,前一段时间的价格上涨非常快,大家对项目的预期价格也很高,但是开盘之后的价格比预期低,产品品质又好。购房者都有高度的敏感性,他们踊跃认购,这并不是跟风。

海南富力房地产开发有限公司营销策划中心总经理索颖表示,目前的形势并不是说客户没有购房的需要,而是由于楼市之前的快速发展,特别是房价的高速增长,让客户觉得目前的房价与产品不成正比,导致客户对产品缺乏信心。其实真正的好产品、合理的价格,客户是能够接受的。

刚性需求 自住要买抗跌房

“嫁人要嫁灰太狼,自住要买抗跌房”,对于许多自住需求的人来说,买房

是一辈子的事情,毕竟以后要“朝夕相处”,而“抗跌”无疑是实现房子保值、增值的“定心丸”。

在海南从事销售行业的王先生计划近期结婚,最近正在四处看房。他表示,自己希望选择大品牌和大社区,首先这样的产品在自住时居住舒适度高,另外选择房子时,不仅要注重房子的质量,更要关注其是否保值,这种产品更具“抗跌性”,“我买房子的原因很简单,就是我对我要买的那套房子,掌握了大量的相关信息,已经基本确定了自己的心理承受底线。所以虽然无法估计本轮房地产调控的走势,但自己完全有能力判断出手时机,不需要跟风。”

如果说新政之前出于自住考虑置业的人,都可称之为“刚需”的话,那么在眼下依然出手置业的自住客,则是必须要有经济实力作底气的最“刚”的“刚需”,对于王先生而言,新政调控反而是量力介入的好时机。低迷的市场让真正有购房需求的置业者,可以更从容地挑选到“抗跌房”。

改善型需求 寻求大品牌庇护伞

小房换大房、高层换洋房、洋房换别墅……改善型置业者对房产的要求不断升级,而且这种趋势近年来愈发明显,相对于“刚需”而言,经济实力较强的“改善”现已成为众开发商积极争取的客户群。

陆续出台的新政,似乎不太偏袒改善型购房者。无论是“提高第二套房贷款

首付比例以及贷款利率”,还是“二套房认房又认贷”的认证标准,都使改善型需求不同程度地被抑制。专家建议,改善型购房者应重点关注降低购房风险,而寻求品牌的庇护是最常见的躲避风险的途径之一。

在盈溪谷售楼处,吴女士向记者传授经验,“调控中你会发现,总有某些楼盘房价坚挺,或者说是影响甚微,那么购买此类房产,购房者不必太过担心房价下降的风险。”而且作为改善生活的必需品,周边以及园区环境好的品牌大盘是首选,另外,周边出行、购物、休闲等配套的完善,也是改善型购房者不容忽视的,内外兼顾的房产,才能达到改善的效果。

投资型需求 伺机而动“买未来”

在新政的作用下,部分一线城市的投资型需求被有效抑制,但作为二线城市的海口,购房者无论是自我感受还是道听途说,投资房产并未过时。许多购买市区中小户型产品的投资者,来自房子的租金收益不错。良好的地段、繁华的配套不仅成为高入住率的保证,同时也会使周边租赁市场的租金回报得到保障。

“经济条件许可的情况下,个人认为,投资房子还是比较稳妥。”从事投资行业的孙先生接受采访时表示,这是第二次建议朋友买房,“上一次是2007年底市场很低迷的时候,我建议朋友抄底。事实证明那时的房价真的是在低谷。”李嘉诚说过,“决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第

三还是地段。”“好地段,已不仅仅指传统意义上市中心区域。”孙先生认为,如今,拥有一线海景的或是沿江一线江景的房子,已成为海口成熟、高尚、生态宜居的典范,其抗跌性与稀缺性更是不言而喻,未来价格和价值发展的空间也是相当巨大的。

讨论 继续观望还是适时出手?

“到底应不应该继续等?”“谁知道等到最后是啥结果,会不会越等价格越高?”新政之后,在观望风潮中无法把握出手时机的置业者面对出现“降温”痕迹的楼市发出疑问。

国家住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮表示,建议消费者买房时重点考虑四个问题:第一,现在是否真的需要;第二,是否真的买得起,不是和价格比买得起房子,而是和自己的收入比,是否具备累积资产能力,特别是具备持有不动产的资产累积能力;第三,是否有包括利率增加等风险的承受能力;第四,对个人而言,和其他的投资相比较,房产投资是否是一个最有利的投资。

其实买不买房的问题无论如何变化,终究得服从价值规律的支配,任志强的“供求关系决定房价上涨”的理论倒是个大实话。记者个人建议市民,买房时首先应根据自身的需求,在关注目前市场实际状况的同时,锁定好区域,一旦购房成本在预期之内,就可出手抢占抗跌、保值性高的房子,以免贻误购房时机。

资讯在线

住建部： 楼市调控不能松劲

“楼市调控不能松劲,要让人民群众看到党和政府遏制房价过快上涨、保障人民群众改善住房条件的决心和信心。”住建部负责人日前表示。

在二手房市场上,供需状况发生了重大转变。5月份北京二手房实际成交量环比下降70%,随着交易的议价空间不断增加,下阶段二手房平均价格继续回落在所难免。业内人士认为,从目前出台的各项政策以及市场表现看,今年一线城市房价回落的趋势已经基本形成。

(来源:人民日报)

国土部： 保障房供地情况下月将对外公布

日前,国土资源部办公厅副主任孙家海在第20次全国“土地日”新闻通气会上表示,今年7月份,各地贯彻落实保障性住房供地情况将对外公布。对于保障性住房问题,国土资源部一贯的态度就是应保尽保。

按照惯例,国土资源部向各地派出督察组进行检查,整治土地出让合同不规范的问题,主要是对房地产用地中的闲置土地、囤地炒地和向别墅供地的情况进行坚决查处。目前,国土部已经掌握了一些数据,各地还在进行数据核查,最后结果会在7月份作出通报。

(来源:法制晚报)

北京二手房价急降 楼市进入拐点

楼市调控政策实施2个月后在京城显现威力。此前房价异常坚挺的北京城区,一些二手房房出现日降50万元的情况。一位圈内知名的开发商负责人表示,他们的一些项目打算在近期推出7折左右的优惠,但是不会是全部的项目。其实各大房企其实都做好了降价的计划,只是降多少和什么时候降价的问题了。北京楼市进入拐点,房价的坚冰已被悄然打破。

(来源:证券日报)

上海公租房方案亮相 或为房产税打前锋

上海市日前发布《上海市发展公共租赁住房的实施意见(征求意见稿)》,宣布将正式推出公共租赁住房,并将住房保障覆盖面从城镇户籍人口扩大至有基本稳定工作的城市常住人口。

业界认为,作为配套措施之一,公租房方案亮相意味着上海楼市调控细则逐步浮出水面,也有为房产税“打前锋”的意味,因为一旦开征房产税,可能会使部分出租房持有者抛售房产,或因成本增加将税费转嫁给租客,影响到市场稳定。而发展公共租赁住房可以对此形成缓冲。

从公租房方案来看,上海并未像重庆一样公布明确的公租房量化指标,也没有明确公租房体系建设的资金来源。有专家担心,此举可能令公租房制度成为房地产调控的应急之策,难以实现长远保障的目标。

(来源:上海证券报)

深圳新建建筑百分百节能 保障房也绿色

日前,深圳市住房和建设局局长李荣强在接受采访时说:“为了建设低碳生态城市,目前深圳已经做到所有新建建筑都符合建筑节能标准要求,是全国唯一达标率达到100%的城市,比全国平均水平高出29个百分点。”

深圳市作为国家首批可再生能源建筑应用示范城市之一,绿色建筑已发展到单体建筑向光明、坪山两个新区全区域延伸,由中高档商品住房向普通保障性住房延伸;由绿色建筑向绿色校园、绿色社区、绿色机关、绿色企业、绿色医院延伸。正在招标的龙华二线扩展区0008地块保障性住房等,也都是按照绿色建筑标准建设。深圳正努力打造未来的绿色建筑之都。

(来源:深圳商报)

品味人居

城市海岸 6 月 26 日盛放恭迎

2010年6月26日,城市海岸3期即将隆重开盘,恭迎您前来品鉴参观。当天,“城市海岸向前冲”大型户外趣味竞技秀将于城市海岸多功能广场上拉开帷幕,4道关卡,充满挑战,1000元通关奖,5000元冠军奖,参与即有奖,好运永不落空。(活动报名火爆进行中,详情请咨询:0898-68689111, 66836200)

醇熟之美 礼赞岁月荣华

城市海岸3期堪称整个规划东区最为醇熟的一个区域,为了回馈新老业主的厚爱与支持,3期产品无论是建筑结构、功能布局、

精品园林 涵养原味奢华

在城市海岸三期产品中,巴厘岛风情水景园林的特色得到更充分的展现,10000平方米的自然生态湖,与园林中的亭、廊、桥

静水微澜 舒展格调生活

等融于一体,铸就一幅高雅生动的园林水系。漫步城市海岸,层叠密植的林地依水而生,灌木带、花丛、草坪沿路串联,小桥水栈跨湖而建,景亭、步道穿插分布,既有明显的层次感和序列感,又有景观的随机变幻和斑斓多姿,给生活此间的人们带来不同的空间感受。怡景亭里花鸟团作一亭春、烟雨桥上静观湖水月、山林氧吧里呼吸天然营养溶液、恣水步道上找回赤足行走的心情、流青叠翠间看韵致无穷的倒影、高尔夫果岭中体验一杆进洞的喜悦……

