

区域房产

定安吉粮·康城 春季给力团购

2010年, 中国500强企业吉林粮食集团和上市公司深圳大族激光(股票代码: 002008)共同出资成立了海南颐康和养老产业股份有限公司, 完成了从单纯地产开发到集房地产开发、养老产业开发、旅游产业开发为一体的华丽转身。

定安吉粮康城是颐和在海南开发的第一个项目。定安是省会海口的卫星城, 后花园, 最具升值潜力版块。到海口市区30分钟车程, 到海口美兰机场只需20分钟, 到琼海、博鳌30分钟, 到三亚只需110分钟, 交通便捷。

吉粮康城占地12.7万m², 建筑面积22.1万m², 其中商业配套4500m²。容积率1.8, 绿化率高达60%, 110m超宽楼间距。项目共有19栋带电梯小高层, 规划户数3408户, 小区内配有深埋地矿温泉泡池, 超大弧形泳池, 近500m中轴水系长廊。小区毗邻占地700亩的兴安公园, 海南热带飞禽世界, 更有小区私享10万m²热带园林。

吉粮康城户型设计注重北方人居住习惯, 并充分考虑居住舒适度和当地气候特点。格局方正、动静分区、注重通风采光; 吸取南派建筑精华, 户户有景、通风通透、落地窗和飘窗设计, 增加公共户外空间。通过空中四合院的设计, 形成了亲居型、邻居型、友居型的组合, 户型面积从51m²到95m²。牺牲建面, 将楼房屋架架空, 使电瓶车能够直接开到电梯门口, 架空层可避开多雨的气候, 给业主全天候的户外活动空间。

在物业服务方面, 吉粮康城秉承吉粮康郡的亲情物业服务宗旨, 除了常规服务外, 针对人购买吉粮康城的业主, 推出了专车接送服务、机票、旅游、车辆租赁订服务, 房屋代租代管服务, 医疗陪护服务等特色服务。

2010年, 定安吉粮康城 ACDJK 五栋全部售罄, 为答谢新老客户, 吉粮康城推出迎春团购活动, 4800元每平方米。

业主可登陆海南定安“吉粮康城”网站: www.hnkyt.com, 查看项目整体介绍、户型以及实景照片等。

抢订热线 0898-6380888

资讯在线

上海房产税税率减免标准公布 部分可降为0.4%

日前, 上海市地税部门公布, 上海房产税实行差别化的比例税率, 适用税率暂定为0.6%, 但对应税住房房价低于28426元/平方米的, 税率减为0.4%。房产税税率减免依据以全市平均销售价格14213元/平方米为准, 不会根据各环线区域的均价计算。纳税人应纳房产税税额(元)=新购住房应征税的面积(建筑面积)×新购住房单价(或核定的计税价格)×70%×税率, 以100平方米应征税面积、3万元/平方米单价计算, 纳税人应纳房产税税额为100×30000×70%×0.6%=1.26万元。(来源: 新华网)

地方推进“限购令”志坚逾半城市“爽约”

按照“国八条”的要求, 全国有36个城市应该在2月20日之前出台地方限购令, 然而截止目前, 仅有15个城市和一个省出台了房产限购措施细则, 过半城市“爽约”, 折射地方在推进该措施时的志坚心态。在北京和上海, 两地楼市已然在升级版的限购细则下草木皆兵, 北京更以“最严厉”领跑全国。新华社发文称“二月中旬前”限期已过, 一些地方政府态度暧昧。(来源: 21世纪经济报道)

“京15条”后商业地产急升温 楼面价创纪录

随着调控政策的深入与趋紧, 商业地产急剧升温, 而“京15条”刚一颁布下来, 商业地产也“母凭子贵”, 随之涨价。日前, 北京丽泽商务区两块地, 皆以过一万余一平方米的楼面价成交, 该楼面价, 创下了北京除中服地块外的商业地块楼面价新高。专家认为, 这是商业地产升温的又一例证。(来源: 现代快报)

宁波版“国八条”出台 三类人不能再买房

日前, 宁波市政府发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》, 成了浙江省首个出台“国八条”落地政策的城市。新版“国八条”针对三类人群采取购房措施: 本市已经拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭; 拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭; 不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税证明, 或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭。(来源: 现代快报)



威尼斯水城

威尼斯是世界著名的水城, 它的美是水和建筑构成的。今天, 它是世界上唯一没有汽车的城市。有些水道比北京的小胡同还要狭窄, 两条船不能并行, 只能单行。街道两旁都是古老的房屋, 底层大多为居民的船库, 房屋建筑风格各异, 房屋的门柱、走廊多为大理石材料, 雕刻着精美的图案和花纹。连接街道两岸的是各种各样的石桥或木桥。它们高高地横跨街心, 一点也不妨碍行船, 与水上建筑一起构成和谐优美的画卷。

建筑世界

品质人居

万泉源居具备海南选房三大要素受热捧 ——“万泉之上·桃源之居” 养生度假精髓系列之八

进入2011年, 史上最严厉的中国房地产调控势头并未有所减弱, 海南楼市机遇与挑战并存。一位在琼海万泉源居购房的度假者称: “相对而言, 在海南购房仍然是大多数度假者的选择, 海南本身的气候和资源太好了。虽然海南的房价还不稳定, 但是那些海口、三亚的高价海景房, 只是影响了小批高消费人群; 对于大部分的度假者和投资者来说, 像万泉源居这样的高品质、低总价度假小户型, 还是很合心合意的。”

据了解, 万泉源居是琼海养生度假的代表性项目, 在琼海高度假项目中首屈一指, 在海南市场上也备受追捧。为此, 笔者特意拜访了万泉源居的营销负责人, 就万泉源居的热销进行讨论, 其坦言道: “在海南选房, 最重要的是看准三大要素: 养生度假资源、未来增值潜力、高性价比的户型, 具备这三点, 就算得上值得投资的房子了。万泉源居最凸显的优势, 正是体现在这三个方面。”

养生度假资源——万泉河畔, 纯水岸生态养生社区

纯水岸生态养生社区, 一向受市场喜爱。万泉河作为海南第三大河, 相对于澎湃壮阔的大海来说, 有一种纯净、悠闲的天生气质; 再加上琼海本身小镇的醇熟生活设施, 以及浓郁的人文风情, 万泉源居这片滨河社区的度假优势, 就不言而喻了。万泉源居坐落于琼海万泉河风景区, 空间、采光都优于其他区域, 空气流通、空气湿度皆属优质, 其资源稀缺性、景观优势性, 注定具备极大的生态价值攀升潜力。在社区总体布局上, 打造与悠然河景相匹配的东南亚景观水系园林、超大楼间距的风情建筑、360°全景阳台、落地飘窗等, 融合、引入城市滨河景观, 又营造丰富的养生空间。

未来增值潜力——板块价值、醇熟社区, 双重升值保证

一方面, 琼海度假板块的未来潜力巨

大。相对于海口、三亚繁嚣日盛的度假环境来说, 琼海保留了尚未被破坏的生态环境, 以及网红娘子军等依然淳朴、厚实的人文资源, 随着博鳌亚洲论坛的崛起, 和东线高铁的正式开通, 琼海连通南北、坐镇中部的战略地位日益形成, 必将成为海口、三亚、博鳌三大中心的交汇之地, 随时准备腾飞。

另一方面, 万泉源居的社区配套完善。配有超大商业区及高档会所、游泳池、网球场等娱乐设施, 集度假旅游、养老休闲、投资置业多功能为一体, 打造小镇式醇熟度假生活圈。项目周边学校、超市、酒店、医院、银行、机关单位等完善生活配套聚合, 触手繁华而又巧妙地隐于繁华, 奢享属于自己的度假休闲时光。

高性价比户型——品质好、总价低, 360°景观价值凸显

高品质、低总价的小户型, 是目前

市场上最受欢迎的户型。万泉源居的小户型受热捧, 除了因为具有较小的投资风险外, 较高的投资回报率, “全景假日, 以小见大”的360°景观户型也独具优势。

在方方正正的空间里, 以精到的设计, 考虑到家庭度假者不同年龄段的需求, 打造多格局合理户型结构, 功能严格分区, 动静有致, 情趣盎然, 通过对超大开放阳台、全落地景观飘窗的应用, 四面开窗, 360°真生活享受, 户户近水而居, 家家邀景入室, 最大限度地让生活与自然融为一体, 让每个小户型都以不同形式的优势精彩演绎。

水岸养生、高增值潜力、高性价比户型, 分别从区域价值、实体价值、未来发展三个方向阐述了度假养生住宅的市场价值规律, 也阐述了万泉源居“琼海高端养生度假标杆”的非凡优势。看准这三个要素, 让海南选房更理性、更成熟。

源居连线: 32056650 32056660

商楼商情

2011年楼市限购潮再起 高端商务写字楼投资或现新高潮 证大国际金融中心正式交房 名企签约缓解海南楼市投资压力

刚刚过去的2010年, 对于海南国际旅游岛而言, 可谓风涌浪起、商机与挑战并存的一年。从年初国际旅游岛规划获批的历史机遇, 到首当其冲地受到全国楼市调控政策影响, 海南楼市在迅速崛起的同时也历经坎坷。2011年开年以来, 一轮密集的调控“重拳”再度袭来房地产市场, 明确提出二套房房贷首付比例最低提高至60%, 利率不低于1.1倍。至此, 2011年海南楼市投资再次进入“观望期”。

动荡迭起中, 能始终令众投资者保持乐观的, 唯有与楼市调控限购令擦边而过的商业地产。众所周知, 2010年在两轮房地产调控下, 写字楼和商业地产的表现很强劲, 以海口写字楼为例, 冲着国际旅游岛发展机遇而来, 有投资需求和市场拓展需求的企业, 纷纷向商业地产汇集, 带动海口商用物业和办公物业的成交走高, 其中, 海口滨海大道新崛起的高端商务写字楼——证大国际金融中心, 因具备CBD顶级商务交流氛围, 以及

已全面启用的现房实景, 占据市场先机, 成为大中型企业关注的焦点, 被海南业界称为投资“潜力股”。

现房上市, 投资回报率极具吸引力

业内人士分析, 证大国际金融中心成为2011新政出台的受益者, 有两方面的原因: 一方面, 全国楼市格局下, 新政调控利好商业地产。相对于住宅楼市而言, 商务写字楼并没有成为楼市调控政策的针对对象, 首付比例以及购买套数均没受到限制, 购买审批流程相对于住宅来说也比较宽松, 会吸引一部分投资者转变投资目光。据业内数据分析, 由于目前住宅价格高企, 升值空间相对变小, 所以在近来商业投资回报率维持在5%左右的空间时, 投资写字楼还是很有吸引力的。

另一方面, 高端写字楼现房实景投资更有保障。海口目前实景上市的写字楼并不多,

能够与海南国际旅游岛发展大机遇相匹配、与北京、上海顶级办公物业相抗衡的写字楼寥寥无几, 不能满足世界性大中型企业对商务环境的高要求。证大国际金融中心作为海口目前鲜少的CBD高端写字楼, 现楼启动, 实景平台即时上市, 在海南高端办公物业刚性需求增大的市场上, 理所应当会受到名企青睐。

高层专为名企预留, 展现高端圈层形象

目前, 证大国际金融中心23层以上全视野楼层正式推出, 270°广角视野, 俯瞰满城繁华, 并将海口湾壮阔海景尽揽于视野, 155米峰层空间, 专为名企峰层预留, 展示出证大国际作为海口滨海大道标杆性写字楼的领袖风范。

据悉, 证大国际金融中心定位为滨海大道·国际5A·纯写字楼, 一开始就站在“开创海南高端商务标准”的高度来打造, 从周边



商圈环境, 到写字楼外立面形象、大堂形象、硬件设施、办公空间范围等, 都能凸显入驻企业的整体形象; 通过挑高大堂、双中庭、空中花园等空间布局, 以及电梯、空调等顶级配套硬件, 将入驻企业的商务气质与办公人文展现出来, 堪称企业对等世界级商务形象的最佳平台。

商界巨子许家印力捧周彦生画作 艺术与慈善兼收并蓄



富豪+艺术, 岭南画派投资价值期待回升

在1月16日举办的皇玛抱趣2011迎春拍卖会, 恒大集团传奇人物许家印的强势登场, 无疑成为了拍卖会最大的亮点。广东本土名家周彦生的《柏来香气远》、《东风富贵群芳》、《花鸟四屏》等多幅作品都被恒大集团收入囊中, 上述三幅作品更是拍出了合计261万元的成交价。据记者了解, 就在几个月之前, 许家印先生还曾以1120万元的天价将周彦生的代表作《春风含笑》纳入囊中, 俨然成为周彦生作品的最大拥护者, 大有垄断之势。

岭南画派作为中国书画艺术流派里重要的一支, 目前的价格大落后于长安、金陵、海派等画派, 一直被视为价格的洼地。周彦生为当代岭南画派十大名家之一, 以工笔花鸟画见长, 其创作风格以“随意赋彩”为精髓, 形神兼具, 作品兼有中国南北地域文化

的细腻和凝重, 在当代书画艺术界独树一帜, 影响巨大。业界表示, 随着广东经济发展带动的收藏热, 地域情结使得本地藏家对岭南画派更能理解和认同, 其市场价位有较大的市场潜力。

近年来中国艺术品市场火爆, 尤其其当代书画品显示出迅猛涨势。一知名拍卖行人士表示, 一直处在价格低洼的岭南画派作品, 在国际艺术品投资市场上已经出现较强的补涨势头, 而以许家印为首的懂艺术、有品位的顶级富豪藏家对岭南画派作品的力捧, 势必进一步加快该画派艺术价值向顶峰的应有回归。

恒大集团, 慈善是一种社会责任

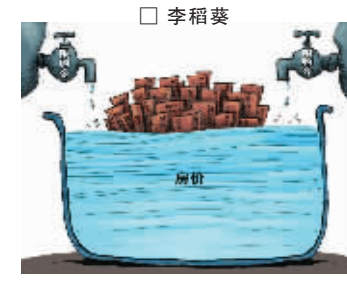
恒大集团以产业多元化著称, 对艺术品市场也保持着高度的关注, 屡有大手笔投入。恒大集团表示, 投资艺术品市场是

许家印先生的个人爱好投资, 许家印和周彦生两位名人都出生河南、立业广东, 许家印为周彦生作品中所蕴藏的文化价值所打动自在情理之中, 而同乡情谊和相近生长背景, 更使两人在艺术收藏方面惺惺相惜。

恒大集团目前是中国规模最大的房地产企业, 资料显示, 许家印占有恒大集团约70%股份, 2009年恒大香港上市, 许家印一跃成为当时的中国首富。除投资艺术品市场外, 恒大集团更热衷于中国的教育、民生、体育等公益和环保事业, 已先后捐赠约6亿元, 并已连续三年荣获民政部颁发的“中华慈善奖”。其连续三年的具有社会参与性的慈善行为, 在全社会范围内起到了表率 and 号召的意义。2010年3月, 许家印教授作为中国企业界唯一代表, 在全国两会上就《激发企业参与热情推进慈善事业发展》进行发言, 引起社会广泛赞誉。

博闻圈子

我为什么支持“限购令”?



限购是常规调控手段失效的情况下所能采取的最后一剂药, 在目前房产价格持续攀高的形势下, 限购就像给高烧病人的一剂退烧针, 有其副作用, 但无疑是必需的。

中国楼市有三个具体特色: 土地供给制度、流动性极旺和收入分配不公以及独特的地产偏好。它们是房价居高不下、不断上涨的元凶。

房地产限购的一个本质无非是在房地产投资这个局部市场实行直接的、严格的资本管制。房地产限购要做两件事: 第一, 把对房地产的需求分解为消费需求 and 投资需求, 对于消费性住房需求, 基本不予干预, 但有上限, 如两套房; 第二, 对投资性的需求加以严格限制, 这是控制房地产投资需求一个最直接的办法。

历史的发展是螺旋式上升的, 一些貌似进步的制度变迁, 事实上是社会不断前进的必然过程。改革是在回应社会广泛关注的重大问题并在解决这些问题中推进的。改革往往不可能一步到位, 而必须建立一步步的过渡性制度安排, 并且对它们的不断演进创造条件, 这才是过去30年中国经济腾飞的最宝贵经验。

房产税作为房地产限购是一个过渡性而不是长期的制度安排? 因为它有成本的可能。它在对消费性城市有损伤的可能。即已在某一城市工作多年、有意安家买房、但是税收或居住记录不全的人, 住房需求无法满足; 另外, 外地搬入、打算长住的家庭, 不可能马上实现拥有房产的计划等等。

因此, 从长远来看, 必须不断改革, 从根本上解决中国房地产市场的问题。第一, 必须进行全面的系统的财税改革, 改变地方政府的卖地财政, 让土地供给更加透明合理; 第二, 必须建立公共性住房的融资、建设、管理机制, 不仅保障基本住房需求, 而且用公共性住房间接调节市场化的房地产; 第三, 研究借鉴德国、新加坡等国的宝贵经验, 在房地产的交易、房贷、保有环节合理调节, 包括合理纳税, 控制投资需求。如果这三条做到了, 房地产限购措施具备了退出条件, 中国的房地产体制则进入了一个更高形态。房地产限购这个过渡性的制度安排的使命就已经完成, 可以告别历史。

(作者系清华大学经济管理学院金融系主任、中国人民银行货币政策委员会委员)

Advertisement for Hengtai Decoration (恒泰装饰). It includes a '样板间' (sample room) image, contact information for the company, and details about their design services and materials. The text mentions '工地名称: 泉海好家园' and '设计师: 莫明辉'.