



### 佛罗伦萨民居

佛罗伦萨的旧译名是“翡冷翠”，意大利语意为“鲜花之城”。她是徐志摩《翡冷翠一夜》中痴迷的意大利托斯卡纳的首府，她是孕育了艺术大师但丁及传世之作《神曲》、达芬奇及《蒙娜丽莎》的神秘之园；她有高贵优雅的教堂，她有缀满鲜花的别墅；她的基调并不真的如翡翠般嫩绿，春日阳光下的蓝天白云、色彩鲜艳的民居墙壁、深绿色的百叶窗和深红色的屋顶似乎才是她的彩衣罗裳。

建筑世界

### 博闻圈子

#### 房子，百姓身上的一座山！

有句话叫做“任何一门学科，如果能够成功地应用数学的时候，就变成了科学”，眼下买不买房子是个难题，要算未来房价的走势和每个人的机会成本。

我认为全国主要大城市在未来五年的房价是要下降的。因为：

- 1、我国主要大城市的租售比早已突破国际通行的警戒线，一个资本稀缺的国家将大量的资金投入大量不住人的房子是社会资源的巨大浪费。
- 2、人口老龄化很快将使中国人口出现负增长。前不久听到好几个初中生说：我长大了会有三套房子，爷爷奶奶给我一套，外公外婆给我一套，爸爸妈妈已经给我买了一套。试想，这么多的房子谁去住呢？
- 3、很多在两年以后准备结婚的人因为担心房价继续上涨已经提前买好了房子，这会减少未来的市场需求。
- 4、新增城市人口绝大部分人在现在的价格下，在5年之内是买不起房子的。
- 5、“限购时代”已经来临。
- 6、越来越多的人知道泡沫越来越严重了。

同时，我认为，在房价逐步下跌时期，以下六种人是可以买房子的：

- 1、第一种人：钱多得没地方花的人。因为钱就是用来花的，赚的钱如果不花就等于没赚。人家自己的钱爱怎么花就怎么花，没人管得着。古语云：“千金难买一笑”，就是说有人愿意花一千两金子买人家“笑一下”，那多花点钱买个自己喜欢的房子有什么不可以呢？
- 2、第二种人：贪官污吏。因为这些人的钱反正不是自己费力赚来的，买了房子还可以“洗钱”。
- 3、第三种人：给人家当情人做二奶的。因为这些人只要有买房的机会，就完全不必考虑成本。否则，错过了时机就得不到实惠了。
- 4、第四种人：想满足一下买房“快感”的人。因为他为了得到“快感”愿意为之付出代价。
- 5、第五种人：不会理财的人。因为这些人不知道什么样的选择是真正对自己有利的。
- 6、第六种人：确信某一地段的某些房子是一定会继续涨价的并且有购买能力的人。

以上六种人是可以去买房子的。要不然，如果都不买房子，哪里有那么多的好房子可租呢？当然，只有让以上这些人去买房子，会理财的人才能低价租到很好的房子呀！ (陆仁)

### 资讯在线

#### “限购时代”现歪招 有中介推出“代理补缴社保服务”

随着楼市进入“限购时代”，日前，一些“聪明”的房地产中介保证可“代理补缴社保”。在北京，外地看房者被告知，可补缴5年社保，帮助其有资格买房，这成为“限购”下最新的房地产交易附加服务之一。所谓“上有政策，下有对策”，原本被视为最严厉的调控手段，在一周内似乎被轻松化解了。据悉，北京、上海等实行“限购”的城市几乎都出现了类似的“补缴社保服务”，收费标准从1.6万元至5万元不等。(新华网)

#### 2月北京楼市成交量环比降7成 创三年来最低

据悉，2月北京共成交商品住宅3535套，环比下降69.4%，达到了近三年来的最低值。二手房方面，北京市房地产交易管理网数据日前显示，2月北京二手房住宅网签总量仅8335套，环比下降64.5%，同比下跌2.45%；2月二手房的成交均价为22283元/平方米，环比降7.01%。这也是2009年1月以来京城二手房的最低成交量，以及成交价连续8个月上涨以来的首次下跌。(来源：新京报)

#### 2月上海一手楼均价迅速下滑

根据中国房产信息集团发布的最新报告，2月上海一手商品住宅的成交量仅17.2万平方米；平均成交价格也回落到2.0946万元/平方米，环比下滑8.8%。在调控影响下，各地楼市迅速降温。根据中国指数研究院的最新报告，2月份，全国100个城市住宅的平均价格为8686元/平方米，环比上涨0.48%，但涨幅较1月的0.95%略有收窄。业内认为，2月上海一手楼均价迅速下滑，主要表现在因调控导致购房难度和成本大增，使得不少豪宅投资者退出楼市。(来源：国际金融报)

#### 开发商称卖房卖不出去就会降价 身上流的都是道德血

日前，赴京参加全国两会的全国政协委员、广州星河湾地产控股有限公司董事长黄文仔认为，“房产税不一定对房价起到作用。目前只有限购这一条对房价有非常大的影响。”他预测，不仅广州，包括北京、上海等城市今年成交量至少会下滑60%以上，今年楼市可能会“回落20%”。“卖不出去，肯定要降价”，黄文仔还表示，“我觉得我们身上流着的是道德的血”。(来源：广州日报)

#### 南京一楼盘逆势涨价 售价16000买房人惊呆了

日前，南京江宁区方山附近的一处新楼盘，售价每平方米1.6万元左右，直追中心城区河西的主流价位。这个定价让不少买房人惊呼“看不懂”，“江宁方山离市区这么远，开发商怎么敢报这么高的价格？”据业内人士透露，这家楼盘在2009年9月拿地时楼面地价只有每平方米1800多元，精装修的成本再怎么算，1.6万的价格也是通过审核，就不太令人相信。(来源：扬子晚报)

#### 温州炒房客变身开发商 热钱介入商业地产

据悉，限购令出来后，温州炒房客变身开发商，他们联合起来集资盖房，成为温州游资的最新动向。“我们要寻求一种资金的联合，不能单单依靠银行。”温州一名房地产开发商负责人透露，抱团拿地是资金抱团炒房模式的一种延伸，也是温州民间资本四处投资的最显著特色。(来源：21世纪经济导报)

#### 王石已赴美游学 万科或结束“王石时代”

日前，万科总部证实万科董事局主席王石游学美国，并已在哈佛大学注册学生卡，正式开始了长达3年的“游学”。尽管王石并没有辞去董事局主席职务，但很多媒体认为，多年来在万科存在、业内所熟悉的“王石时代”，或许随着他的赴美游学结束了。今年王石对万科的发展十分冷静谨慎。他曾公开宣称：“2011年，我下了死命令，(万科)销售额不允许超过1400亿元。”他认为，万科应该把推动“规模速度型增长”向“质量效益型增长”转变作为一项工作重点，希望有质量地增长。(来源：沈阳晚报)

### 品质人居

## 海南·恒大名都 文化颂精品 领航西线富人区

“我本儋耳人，寄生西蜀州，忽然跨海去，譬如事远游。”900多年前，宋代大文豪苏东坡谪居儋州三年余，设塾讲学，传播中原文化，让后世的儋州有了丰厚的历史底蕴和文化传承。

儋州正借东坡文化打造城市名片，而作为中国地产十强企业之一的恒大集团，也以文化为基点，携海南西线首席富人区——海南·恒大名都，为海南西线树立都市生活的豪宅典范。

#### 文化立市 儋州腾飞

在海南建设国际旅游岛上升为国家战略，在海南省委省政府将儋州发展定位于西部中心城市的大背景下，儋州迎来前所未有的大好发展良机。儋州以全新的角度发扬两千年的特色文化，通过举办2010首届“东坡节”等文娱活动，弘扬东坡文化，让宝贵的传统文化精髓融入城市发展建设之中，以苏东坡这一独特的文化品牌把儋州展现给全国、展现给世界。进一步向外界宣传推介儋州东坡书

院、兰洋温泉、千年古盐田、松涛水库等丰富的旅游资源，博大的文化内涵，进而提升儋州城市文化及城市竞争力。

#### 人文宜居 富人版图

文化是富人身份、财富、品位的象征，它从来不以价格做标准，而以独一无二的特征流传于历史。海南·恒大名都，集中央公园的城市生态、东坡文化的人文底蕴、湖区的悠然宁静……与城市中央公园融为一体，缔造一种休闲度假式的完美生活。45%的绿化率，仅为保留一种低密度的疏朗生活，让得天独厚的自然为少数人所享有。8000㎡唯一稀世中央御景双湖，配合万亩欧陆皇家园林风情，移步异景，大气天成，只为在拥挤的城市中，呈现一片静谧的自然天堂。

#### 海南·恒大名都 畅享最宜居的社区环境

一个真正意义上的富人区，要独占最

好的地理位置，绝佳的自然条件，享受最稀缺的自然资源，还有最醇熟的配套，最完善的服务。海南·恒大名都位于儋州市黄金地脉，繁华都会中心位置，南望电视台、市政府，掌控商务版图；北邻，与儋州最大中央公园——投资6700万元打造的市民文化公园(2010年首届东坡节主会场)隔街相望，畅达海口、三亚，尽享便利生活；向西，双龙小学、图书馆，与城市文化零距离，所有的一切为海南西线第一富人区勾勒出美好的人文宜居度假版图。

#### 恒大精品 财富盛宴

纵观海南西线，目前尚缺乏高端物业住宅区，而海南·恒大名都秉承恒大集团一贯的“世界级皇家园林、国际级航母配套、满屋名牌9A精装”的精品理念，除具有稀缺自然资源外，聚集高端商业、顶级会所、城市公园、皇家园林、中央湖景于一身。海南·恒大名都除具有恒大品牌自身未来的升值潜力外，超高性价比赠送1500元/㎡豪装优势，在海南春季楼市中让恒大

名都瞬间成为西线中心首屈一指的明星楼盘。

在2011年国际旅游岛向西的潮流中，海南·恒大名都取得了春节“开门红”，首期开盘当日所推房源基本售罄。近期恒大名都荣耀加推30套湖景豪宅，5300元/㎡送1500元/㎡豪装，本周认购额外9折优惠，周末现场认购更有豪礼相送。同时，加推31-167㎡临街黄金旺铺，4.2-6.2米层高超值均价9000元/㎡，不断为独具慧眼的您奉上一场场财富盛宴！相信，践行精品战略和民生地产理念的恒大集团将在国际旅游岛上不断演绎无限精彩。



### 靓盘在线

## 万花丛中一抹红 盛开在望 金城·万花坊开盘前探秘之旅

2011年春节假期，金城·万花坊迎来了紧张的开盘筹备期，看房客户亦络绎不绝。到售楼处现场了解后才知道，金城·万花坊以和万花坊·铂金公寓同等的五星品质及最宜居的环境吸引了众多置业者的目光。

地理位置佳 生活更便利  
金城·万花坊位于海口市主城区、丘海大道以东(丘海大道和海秀路的交叉口)，毗邻西站及世贸、国贸高档住宅及商业中心，1、2、3、17、28、33、35、41、55路众多通往全海口的公交线路让生活更便利。周边医院、学校、农贸市场、邮局、旅游景点一应俱全，让生活更从容舒适。

#### 景观配套全 尽显人文关怀

开发商投资购买大量的数十年以上的高杆大型景观树种植于小区内，让业主的休闲活动都在绿荫之下；整个住宅围绕着中心园林景观而建，园林中心设有媲美五星级度假酒店的生态景观泳池，泳池周边有一条长约100米的双层景观长廊，置身长廊中向下俯瞰泳池、落瀑，环视四周园林掩映，绿色层次丰富，园内园外空间融通，景色延续，增加了业主的休闲空间，更使人心旷神怡。步道、花径、小品、叠山等细节都体现浓郁的东南亚情调和滨海情怀，达到五星级酒店的园林品质。小区还设有篮球场、户外健身器材、老人儿童活动区域、室内健身房，处处感受人文关怀，让住户享受到亲切自然的休闲活动空间。

#### 公共部位装修靓 品质有保证

金城·万花坊设计沿用并达到了万花坊·铂金公寓的品质和风格。建筑外立面一、二层大理石贴面，二层以上镶贴外墙砖，首层电梯大堂及标准层电梯间均按照五星级酒店标准用大理石及富有民间特色的沙岩浮雕装饰，长久保证房屋品质，更显尊贵大气之礼遇。

#### 户型设计好 别墅式感受

值得一提的是金城·万花坊的户型，延续了万花坊·铂金公寓的经典户型特色，致力于给业主打造一个高层中的别墅生活空间。户型均为跃层结构，通过精巧的设计，在102

㎡里安排可达三房的使用空间、125㎡安排可达四房的使用空间，让业主以较少的投入享受更大的生活空间，不浪费每一平方米的空间。每户设入户花园，作为生活空间与公共空间的过渡，让生活空间更开阔、安静；客厅餐厅次卧设于楼下、主卧功能区设于楼上，把家居生活分成了两个独立空间，使主人及家庭成员之间互不干扰，各享自由私密空间，让家庭生活更为和谐、舒适；卧室均采用景观飘窗，让人足不出户即可享受园中美景，完全是别墅式的生活感受。

人们创造城市，城市成就社区，社区造就和谐人居。金城·万花坊的五星品质及最宜居的环境让我们相信金城·万花坊必会迎来又一次热销场面！

热线：0898-68638555 68638777

### 商楼商情

## 2011年楼市投资告急 海口高端写字楼顺势走红 ——证大国际金融中心正式交房，喜迎众名企入驻



一波未平一波又起的楼市调控政策，让因国际旅游岛汇聚而来的大笔资金再遇投资难题：“国八条”新政的出台震动楼市，各省调控细则正在加紧落地中，限购、二套房首付提高剑指投资者，2011年楼市投资何去何从？

此时，海口新崛起的高端写字楼——证大国际金融中心喜迎交房；作为上海证大房产拓疆海南的首筑，证大国际金融中心以其滨海大道·国际5A·纯写字楼的高端定位，推出不久便吸引众多金融巨擘、文化名流纷纷汇聚，高端商务圈层的影响力与日俱增。目前，证大国际22层以上隆重推出，专为峰层名企预留的高楼层、全视野办公空间，在目前全国住宅楼市投资告急的市场上，逆势走强，也为陷入困境的海南楼市投资做出理性的导向。

#### 新政压力不断，楼市投资转战高端写字楼

“国八条”新政规定的出台，规定本地户口禁止购买第三套住宅，外地户口禁止购买第二套住宅，但是这些限购措施都是针对70年产权的普通住宅，商业地产并不在其

中。此外，“国八条”还规定，二套房首付从原来的50%提高到60%，相比之下商业地产的购买门槛显然更低。据了解，商业地产首付一直都是50%，此次“国八条”之后也不例外。

由此可见，购买普通住宅较为困难，而购买商业地产显然更加简单，就连公积金贷款也不将商业地产列为审核标准。也就是说，无论是从银行贷款，还是使用公积金贷款，商业地产都不是其考察二套房或三套房的对象。

住宅楼市投资告急，商业地产尤其高端写字楼却顺势走红，保值增值投资价值凸显，距楼市调查数据显示，近四成网友认为，商业地产是目前房产楼市调控下最好的投资渠道，其中，高端写字楼凭借增值潜力大、抗通胀压力大、收益回报率高等特点，将成为2011年投资热点。

以海口写字楼投资为例，2010年抑制房地产投资和投机的一系列政策出台后，写字楼投资领域没有任何政策变化，反而迅速吸取资金，尤其CBD地段的高端写字楼，甚至呈现价量齐升的利好局面，位于海口滨海大

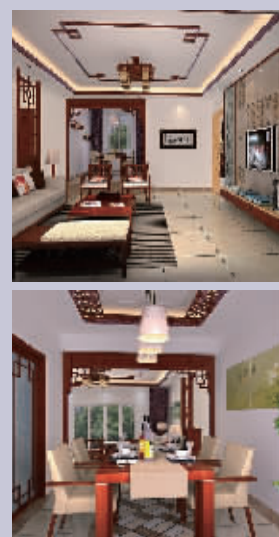
道CBD的顶级写字楼——证大国际金融中心，便以其高端定位，受到众多拓疆名企青睐，并成为投资者们利益扩张的新宠。

#### 证大国际金融中心海口飘红，拓疆名企纷纷入驻

对于证大国际金融中心的逆势受捧，上海证大房产在海口负责人表示：“良好的销售业绩是早就预料到的。一方面，市场政策创造了一些利好和机遇；另一方面，也是最重要的，海口目前对高端写字楼的需求量很大，像证大国际金融中心这样现房发售、高楼层、大视野的高端办公空间，目前上市发售的屈指可数，证大国际金融中心必然会吸引大型企业的目光。”

据了解，海口目前新增的写字楼不多，CBD地段的高端写字楼，并且现房发售、进入交房阶段的，几乎没有证大国际金融中心而已，并且其价值正随着越来越多大型金融、投资、文化型企业的陆续进驻而不断攀升，预计未来，证大国际金融中心商圈的影响力必将辐射蔓延到整个CBD区域，成为海口新崛起的峰层商务标杆。

### 样板间



工地名称：泉海好家园  
设计师：莫明辉  
风格：中式  
主要用材：实木、艺术墙纸、大理石、艺术漆

设计理念：在满足业主主要的前提下，设计师选择了中式，整体设计以简练的直线条和圆的实木相结合，而形成了中国传统文脉(团团圆圆)，并配上中式风格里常用的色调以及艺术墙纸。

《房产周刊》特约家居装饰公司：恒泰装饰  
三亚分公司地址：三亚市金鸡岭路恒泰装饰总部  
电话：0898-88391699  
海口总部：0898-68551911  
海口万佳分部：66830908  
琼海分公司：62926611  
家俱厂：65923077

