

### 低迷市场为高品质喝彩

俗话说“金九银十”，一直都是房地产的黄金时期，但随着2008年海南房地产业诸多因素的影响，整个市场销售的局面都处于惨淡状态。

在低迷的市场上，谁才是购房者心目中的赢家呢？是以价格还是品质获胜呢？有些开发商选择主动出击，发挥海南楼市的独特性以及优势，并且凝聚自身的力量，打造全新的海南房产市场，整体推海南，整体带动起来。也有开发商觉得不能再粗放型开发，想要把客户维护好，想把房子销售好，就要经营开发一系列主题概念的地产，然后再到目标市场去，把这一概念更好地宣传推广出去……

无论采取哪一方面的措施，硬件品质的保证肯定更让购房者放心，正如海口“名门广场”在广告投入少，依靠的仅是过硬的高品质，就已经能够在低迷市场当中脱颖而出，成为业内及业主间相互口碑传播的佼佼者。

“名门广场”位于海口市蓝天路中段，项目位置东连海府路，西接海秀大道和龙昆南路相连，北与机场东路交汇与海秀大道连接，南面与新迁入的海南省政府相邻，是省会城市的中心点，汇集着浓厚的人文气息，完善的周边配套，高品质的生活环境，为舒适生活打造出最怡人的品质尺度，彰显建筑与自然的和谐之美，在户型规划上兼顾实用与艺术的美感融和，成就欧洲经典艺术的高尚雅居。设计师介绍说，考虑现代人购房的多方面需求，特意在户型规划上从三房到五房多种人性化设计，共推出六大类19种户型，充分满足不同购房者对居住环境、空间规划、舒适度等要求。

凭着“品质才是硬道理”，老老实实做市场，踏踏实实做产品，为购房者注入“理性购房”概念，在刚过去的金秋九月，成交量就高达1300万，在今年这一特殊的“金九”里却是交了一份不错的成绩单，全凭自身规划条件以及一直以来树立的良好口碑形象，才使得名门广场倍受买家的追捧。(名门)

### 珍藏一生的奢侈收藏品

#### 海南·富力湾

尊享世界顶级精品休闲生活

“珍藏一生的奢侈品”，是对海南·富力湾顶级休闲度假精品的一种贴切描述。绵延4.2公里热带原生海岸，世界稀缺，山海呼应，原生纯粹，是成就世界顶级精品休闲生活决定性要素。

与艺术品一样，稀缺性也是收藏豪宅的决定性因素。香水湾是继三亚湾、亚龙湾之后最受瞩目的热带海景旅游胜地。这里有海南广阔热带海景，背靠历史悠久的吊罗山原始森林，靠山近海，山海呼应，绝对是值得典藏的世界级奢华海岸。

富力湾，位于香水最佳地段，拥有延伸近4.2公里优美的热带滨海海岸资源，北端为天然形成的泄洪湖，为富力湾私家游艇港湾码头规划建设提供先天优越的建设环境；中段约3公里岸线为细腻白皙的沙滩，为度假区提供广阔的滨海水上娱乐天地；南段依傍水口岭入海沿岸上，层叠堆砌了由千万年冲刷形成的原生态巨型礁石群，给湾区增添了一处更为奢侈的私家阳光浴场。富力湾北面和西南面均为山峦环绕，西面沿湾区的景观大道是满目的田园风光。

名家之作是收藏的风向标和亮点，富力湾亦是名家大作。

作为富力地产首个旅游房产项目，为以创新的手段打造富有高素质格调生活的滨海度假村，海南富力湾在前期规划过程，已多方搜寻国际顶级滨海度假型产品进行深度研究理解；并且携手香港、新加坡等国际著名设计师团队，为项目规划建设与环境设计提供先进的开发理念。

富力湾充分利用美丽沙滩海滨，一望无际的壮阔海景，以及依傍清幽宜人的青山田园之自然风光等原生态优势资源，依托局部山体坡地和层叠台地落差，最大程度地布局海景建筑。因势利导，利用天然坡度，将规划建设与其融为一体，创造绝妙的景观视觉，可以说是自然造就建筑精品。这里每一款建筑，均标志着精品豪华度假村的设计进入新时代，以创新的生活概念追求终极奢华的格调。从空间、雅致室内、设计师家具与艺术品，传统建筑的现代演绎及融合个性化与奢华的设计专有名词，提供完备极致的体验。

真正值得收藏的豪宅，配套应是成熟完善的，生活应是丰富多彩的。

富力湾，为确保以完善成熟的配套更有效地支持度假休闲的度假生活，首期配套设施将包括国际游艇港湾、主题度假酒店、热带滨海风情商业街、海域规划等设施；同时，更引入国际知名的酒店管理专业团队，给约30万平米的商品房提供高档乃至具有国际6星级水平的管家式服务，力求以高品质的硬件和软件配置，为本项目提供具有国际化高素质标准的旅游休闲度假服务，为业主提供最精致的休闲度假生活。配套落成后将为社区提供完善的起居生活配套外，更以特色风情经营的精品店、各类型餐厅、以及海洋旅游活动俱乐部，有效地吸引大规模上岛度假的国际游人，以增强项目房产的经营价值，从而为度假村旅游房产的保值增值提供最有效的支持。

# 如何量力买好房

房子可算家庭中最大的一笔支出了。房价究竟是涨是降？大部分市民似乎在以“看热闹”的心态关注着这个“最值钱”的话题。更多的人还在期待着市场的进一步变化，手中的“银子”可以购得更大的面积。

实际上，观望者依然是有房可住者，对于需要购房解决实际居住状况的，可根据自己的实际情况选择最合适的付款方式，想想看应该贷款多少，贷几年。如同一个职业拳击运动员，要取得最后的胜利，不仅要靠实力(手里的“银子”)，还要靠战术(怎样用钱)。为此，理财师针对不同年龄阶段的买主给出不同的购房理财建议——

## ■“羽量级”

——23岁到30岁

群体代表：王璐，25岁，公司业务员

现在我和爸爸妈妈住在一起，大学毕业头一年，手里没有积蓄，买房子是爸妈的意思，他们给我出首付，但是要求我自己负责贷款。说实话我不想买房子，好男儿志在四方，都没想好未来的路该怎么走，买房子等于给自己限制了发展。

群体分析：23岁到30岁的购房者完全符合“羽量级”的标准。他们年轻，这群80后的新生力量们一般处于没有家庭负担或者刚刚成立家庭的阶段。一直以来他们都处于消费随意的状态。他们对职业的规划没有成型，对未来的生活充满希望，认为经济独立并非难事。积蓄很少，甚至没有积蓄。如果买房子，首付都要由家长来负担。

购房建议：生于20世纪80年代的年轻人大部分受过高等教育，从职业生涯的角度讲，他们的起点不错而且未来的发展不可限量。尤其这个群体具有年龄优势，所以一般贷款相对比较容易。

年龄越小贷款的年限也就越长，所以“羽量级”选手们通常可以顺利地贷到20年的年限。年轻人买房子首先会选择新房子，而且户型也不会太大，交通的便利是年轻人选择房子时重要的参考条件。这样的房子更容易给出比较高的评估价格，所以贷款金额就比较高。

但是年轻人贷款也存在“贷款信用危机”。现在的年轻人是使用信用卡人数众多的群体，花钱后没有及时还款很容易造成负面的信用记录。所以，年轻人最好在使用信用卡的时候考虑到未来的生活，细心呵护自己的信用记录。

操作贴士：年轻人刚刚步入社会，应该量力而为。如果是看到别人买了房子，而互相攀比。选择房子的时候又没有将实际情况考虑进去，不顺利再换房子。这样贪慕虚荣而草率购房不仅浪费时间和精力，更搭入了有限的资金，得不偿失。

## ■“轻量级”

——30岁到45岁

群体代表：张军，38岁，国企中层

由于考虑到照顾父母和经济原因，结婚后一直与父母住在一起。虽然有了孩子，但是还没觉得住得太紧张。一直到现在孩子要上小学了，才重新考虑买房子。如果一次性拿全款，对于我们这样的普通人来说还是比较紧，所以贷款应该是我的选择。

购房建议：这部分贷款人的年龄已经成为贷款的一大制约条件。按照规定，贷款买房者的年龄不能超过65岁。“中量级”的贷款人显然已经非常接近“贷款底线”。所以银行在考虑这部分贷款者情况的时候都比较谨慎。

如果是申请商业贷款，一般这个年龄段的贷款者就要付出比较高比例的首付。

第二条寻找途径开源；

即便一分钱不花，这些钱也少啊，怎么办？先说说我自己：没有别的办法了，守着这份1000多元的工作，我再也得不下去了。

于是开始积极准备找工作，但象我这样的大龄女青年，工作不好找啊，最后只好用了老哥的关系了。可是难呀，一会儿他出差，一会儿他朋友出差，一晃就过了2个月，我急啊，终于在一个礼拜天的傍晚，我正因为这件事在家跟老公呕气呢，结果接到了大哥的电话，让我们去xx大厦找他的朋友，我正在气头上呢，眼睛也红红的，不想去。正好老公的朋友开车过来玩，我一想，快去吧，要不然就没了戏了。终于见到了传说中很久的大哥的朋友(是公司的老总)，我的心砰砰的跳，老公尽量找话题聊天，老板也忙呀，只是对我的年龄提出了一点异议之后，没再说的，跟老公聊了一会儿之后，让我第二天找一个部门经理。

我还是忐忑不安，不过老公安慰我，应该该过了关，他肯定给属下打过招呼才会让我去的。第二天去见部门经理，我还是紧张得脸红心跳，还是老公陪我去的，结果老总跟部门经理都在。老总看见我老公，说了一句：“你怎么又来了？”老公只好先出去了，老总有事也

群体分析：这个年龄段的购房者在拳击比赛中就属于“轻量级”选手了。他们一般是有着一套住房的，但是出于孩子上学、工作调动等原因不得不再考虑购房，如果是已经贷款买了一套房，现在的政策显然对他们是不利的。张军这样第一次选择贷款，如果有公积金的话，压力就会小很多。

购房建议：“轻量级”选手面临的是上有老下有小的紧张局面，贷款时尤其要注意合理安排好家庭的支出。不要轻视每个月扣除的那笔贷款。

银行对于这部分客户是比较信任的，因为他们正处于事业上升期，还款能力非常强。对于那些有置业升级的客户来说，贷款的年限也可以达到20年。当然，这部分借款人通常在考虑换房的时候已经有一定的经济基础。选择贷款时间的时候，更加灵活。

操作贴士：房价的趋势目前并不明朗，现在进入房市未必是一个最佳的选择。如果买房子是为了满足自住的需要，在经济状况允许的情况下，慎重考虑依然是必要的。如果是以投机为目的，恐怕现在真的不是个好时候。

## ■“中量级”

——45岁到55岁

群体代表：张贵芝，48岁，某公司财务部总监

不少同事现在都在选房子，现在我们这个年龄已经不求什么享受了，买房子也是为了给孩子的未来做打算。眼看孩子也要大学毕业，孩子的教育费用负担也就没有了。当妈妈的总是得把孩子的生活考虑到最细，总觉得现在买房子还是比以后买划算一些，所以，最近也在琢磨着买房子的问题。

群体分析：尽管“中量级”的选手已经没有了当年创业时候的选择危机，但是即将退休和如何安置自己的晚年生活也已经进入到议事日程。从投资偏好的角度来说，这个年龄段的投资者也属于保守型的。他们的生活比较稳定，但是还需要考虑子女在未成年正常生活轨道前的生活费用。为子女选房子成为了“中量级”选手的一个最大开销。

购房建议：这部分贷款人的年龄已经成为贷款的一大制约条件。按照规定，贷款买房者的年龄不能超过65岁。“中量级”的贷款人显然已经非常接近“贷款底线”。所以银行在考虑这部分贷款者情况的时候都比较谨慎。

如果是申请商业贷款，一般这个年龄段的贷款者就要付出比较高比例的首付。

不过好在这个年龄段的人群经过了十几年的奋斗，资金相对充裕。有很多不愿意贷款的购房者甚至愿意一次性全款购买。建议那些有公积金的购房者，在购房的时候使用公积金更划算，而全款购买动用资金量大，最好要先考虑到未来的生活是否不受影响。

操作贴士：从投资理财的角度来讲，在不同的时期，就要根据自身的情况尤其是要考虑政策变化来选择最适合自己的贷款产品和还贷方式。

## ■“重量级”

——不分年龄的“大款”

群体代表：张先生，42岁，商人

妻子原本看好了一辆车，但是我劝妻子还开现在的车，用这钱买一个房子。这个房子是妻子所在的房地产公司开发的，靠近海边，是一个公寓式的小房子，只有30多平方米。买个房子是希望在春节的时候，我们可以全家到气候宜人的南方去过。妻子用员工工价买房子比市场价要低不少。我觉得这个房子无论从投资还是从居住的角度看，买得都很值得。

购房建议：对于这一类消费人群，一般不存在房贷的问题。但近几年，房地产价格不断创出历史新高。就在房价的泡沫越积越大的时候，大部分的购房者已经停下了脚步。但是我们也看到，房子不仅是遮风避雨的场所，它更能使人有安定感和成就感。许多人都把拥有房产看做个人最大的财富。对于张先生这样的消费者来说，房子属于看得见摸得着的实实在在的资产。尤其是目前的房产使用寿命都在50年以上，折旧率低。同资本市场波动性较大相比，投资房产可以享受相对稳定的升值。

# 国房景气指数再退1.15点

续，不可能迅速恢复。

数据表示，9月份全国房地产开发投资、资金来源、土地开发面积、房屋施工面积等分类指数均比8月份出现了不同程度的下降。业内人士认为，国房景气指数连续第10个月环比回落。国房景气指数以100为临界值，指数值高于100为景气空间，低于100则为不景气空间，101.15距“不景气”仅有一步之遥。

业内人士认为，该指数与国内房价同比涨幅等房地产市场因素走势基本一致，显示国内房地产市场近期的调整还会延

房地产市场的调整都会持续较长期的时间段。在中国从2001、2002进入了房地产牛市以来，这还是第一次调整。

从全国70个大中城市房屋销售价格来看，房价涨幅逐月明显回落。9月份同比涨幅为3.5%，而8月份涨幅为5.3%、7月份为7.5%、6月份为8.2%、5月份为9.2%、4月份为10.1%。天相投资分析师张旭明认为，虽然中央层面的政策松动将有利于成交回暖，但由于消费基础的削弱和政策的滞后作用，楼市的复苏将有一个过程。

### 上海

#### “一成首付”重现

本报道 绝迹已久的“一成首付”开始重现上海滩。“超低首付”意在刺激新房消费。

坐落于紧邻上海的昆山市花桥镇的某项目，目前购房者如果购买装修房，可以享受“一成首付”的优惠措施。

售楼小姐解释具体的操作办法：购房者购买指定房源，先期支付房屋总价的10%，然后在优惠促销活动截止时间，即今年的12月25日之前补交剩余20%款项即可。这种做法其实是首付分期支付。事实上，垫首付主要是吸引首次置业者。

### 石家庄

#### 购房契税补贴50%

本报道 日前，石家庄出台《石家庄市人民政府关于促进房地产业健康发展若干意见》(以下简称《意见》)并于20日起正式施行。

该《意见》在购房落户口、税费减免、公积金贷款等方面进行了全面优惠。《意见》自2008年10月20日起施行，有效期至2009年12月31日。

该《意见》明确，凡个人购买市区内住房的，可享受至少50%的购房契税财政补贴。

### 广州

#### 保障房贷资金安全

本报道 为保障银行发放购房贷款的安全，保护购房者权益，广州市近期出台规定规范房地产按揭服务行为，并定期公布按揭服务机构及人员的诚信分数，引导市民安全购房。

据广州市国土房管局介绍，房地产按揭服务行业出现后，由于没有明确的行业行为规范，一些律师事务所、咨询公司在吸纳房地产按揭服务业务，行业内还存在利用假按揭骗取贷款、降低收费争抢客源等问题。

为此，广州市相关部门近期出台了《关于加强广州市房地产按揭服务机构及人员管理的通知》要求房地产按揭服务机构及人员在从事房地产按揭服务时，必须取得房地产中介服务机构资质及资格；各商业银行对无法提供房地产中介服务机构资质证书或资格证书的按揭服务机构及人员，将拒绝为其办理有关按揭业务等。

同时，广州市房管部门还将按揭服务机构及人员纳入中介诚信系统管理，定期公布按揭服务机构及人员的诚信分数，让市民和银行在公开、透明的平台上，选择专业、规范的按揭服务机构提供服务，安全购房。

### 万泉湾项目全面封顶

经过一段时间的孕育，万泉湾项目终于全面封顶。

万泉湾项目沿湖而筑，以灵魂最舒适的节奏，匹配这片静谧祥和之地，所有规划设计，紧扣“让生活慢下来”这一理念，让“慢”成为一种态度，一种生活方式！

有人说过，建筑就是一部哲理诗，把人生的哲理贯穿于生活于此的人们，他们同质而居。万泉湾就是这样一建筑，让你从“慢”这首哲理诗中体会何为生活。

万泉河畔，56000㎡慢调度假生活栖所，建筑之美由内而外。现代简约的滨海海派风情建筑，3栋18+1层与6栋11+1层“塔式”高层、小高层花园洋房，飘逸的建筑立面，采用通透的景观玻璃窗，点缀立面线条，南亚风情的坡顶、衬托建筑之美。平均楼间距36米，楼与楼之间，景观组团围合，绿草步行道相连，建筑就如生长于自然之中，这一切映衬着园林景观，展现现代化、生态化的新城区海派人文风貌。

园林中，赏心悦目的高尔夫果岭以景致胜，空气清新，被誉为小区的天然氧吧。近1000㎡推杆迷你高尔夫练习场，与园林融为一体，和谐、优雅。人性化设计，造型新颖独特，其设计施工严格按照球场比赛标准进行，超越现代健身理念，打造非凡的球类体验，白天感受绿草的清新，夜晚感受乡村的气息。在度假休闲的时候，与朋友或是邻里来场高尔夫练习，并不仅是追求球技的提高，更重要的是一种美的体验。他人偶尔为之的高尚运动，在这里是你每一天的休闲小趣。

天然泳池，畅游体验第一般感觉。园林美景不能缺少水，生活、度假的家园不能缺少泳池，蓝色、绿色才是生活的颜色。万泉湾，匹配慢调闲情生活，在热带滨海风情的园林中，400㎡的超大游泳池，循环水道，畅快林立。温泉泡池、成人泳池、儿童泳池由浅到深、由低到高符合人性设计，周边坐椅、太阳伞供休息之用，泳池中栽种椰木、椰树及棕榈，波光粼粼的水面、绿色的热带植物，增添了景观的观赏性。

这里，游泳成为生活中的一种美妙运动。碧水、蓝天之间畅游，人与水、蓝天、和谐相融，畅游之后心情和身体都大大的放松，无比美妙的感受。慢调生活并不是只体现于赏花、喝茶，动态慢调与静态慢调相配合，才是完整的慢调生活。(中视)

### 维多利亚花园的园林

当一座建筑，带着自己独特的容颜诞生于风景秀美的天然公园中时，追寻自然生活的智者终于可以流浪已久的居住梦想安然回归。维多利亚花园，静立于海口西海岸，将自身异国风情融入于西海岸秀美景，以独特的园林体系，营造稀缺的自然景观和生态居住环境，倾力打造西海岸后花园生态、休闲、健康居住空间。

维多利亚花园在园林设计上，根据周边环境自身特点，将自然风景引入园林之中，相对开放的社区使得西海岸美丽风景与居住社区自然过渡，整个项目恰似隐匿于无限自然风景之中。在欣赏西海岸迷人景色的同时，不觉中便置身于维多利亚花园特色园林之内。维多利亚花园，于大公园中完美雕琢社区小公园，尽享园中之园至美公园生态美景。

维多利亚风情亲水园林。低吟浅唱的大海是西海岸的灵魂，滋养了西海岸的自然美景与人文韵味。西海岸后花园，与大海相隔1000余米，亦深深明了水之于生活，之于景观的重要。维多利亚花园，精心打造维多利亚风情水景园林，在海滨的宽容与博大之外营造从容、细腻与精致，在社区园林创造艺术与自然的和谐之作。

维多利亚花园，以水作为园林造景的主题，设计中引入维多利亚风情景观小品、水景、雕塑等，独特的异域风情与热带滨海特色相交融，处处精雕细琢，喷泉、溪流、荷花池、水景小品……用心创造每一处最独特的风景，换一个角度，便是另一幅灵动的画。在维多利亚英伦风情水景园林中，坐拥观水、游水、戏水、亲水的别样园林生活。景观绽放。

维多利亚花园以景观为核心，对建筑、功能进行合理布局，周密考虑景观与建筑的变换、融合。在建筑设计上，借鉴新古典主义建筑风格，简洁流畅的线条，高雅温馨的色彩，层层叠叠错落，一如艺术品般给予视觉最美丽的享受。新古典主义建筑美学与现代居住要求完美融合，古典的雅致与现代的简洁共同演绎建筑艺术。钢筋水泥的刚性建筑褪去本来面貌，从传统的景观破坏者转而隐于自然与园林之中，精致建筑与水景园林相结合，楼体亦成为一道亮丽的风景。

水景泳池。泳池，作为社区为最大的水域，在维多利亚花园不仅仅是单纯的内部休闲配套，亦是园林水景最重要的组成部分。凉亭台阁、花草树木依景观需要围绕泳池而建，溪流荷花、雕塑喷泉与泳池相映成趣，一池碧水将水景园林各个精致小景融为一体。园因水而活，景因池而聚，换一个角度，换一份心情便是另一幅画。

“山水可行者，可望者，有可游者，有可居者。”宋代的郭熙论山水画时说的这句话早已成为园林艺术的基本思想，可行、可望、可游、可居是为好园。维多利亚花园，带着维多利亚别样风情，如同一朵绚烂迷人的英伦玫瑰绽放于海口西海岸。