

看好海口房地产发展前景，从拿地到动工仅要 146 天 海口·外滩中心奠基动工

本报讯 建筑面积达 100 万平方米的海口·外滩中心今天正式奠基动工。位于海口市滨海大道新港片区的海口·外滩中心在今年曾经一度刷新海口地价，每平方米土地价格达 4785 元，总价逾 10 亿元，当时受到广泛的关注。上置集团将斥资百亿元打造海口未来五年第一滨海豪宅国际社区。

从今年 6 月 26 日取得土地使用权合同到正式奠基动工，投资方——香港上市公司（1207）上置集团有限公司和海南国升投资有限公司仅用了 146 天，创造了新的海口投资速度，充分显示了上海投资资本对海口城市发展前景的信心。

海口·外滩中心董事长蒋旭东介绍，海口·外滩中心总建筑面积 100 万平方米，引入国际城市综合规划开发理念，建设集住宅、酒店、购物中心、办公、娱乐、游艇俱乐部为一体的综合生态社区。项目一期“华府天地”豪宅项目将于 2012 年底全面建成，届时联接海口西海岸和海口东海岸中心将镶嵌一颗巨大的滨海明珠。

尽管海南楼市正处于低迷阶段，上置集团有限公司仍对海南楼市未来发展前景充满信心。特地从上海赶到海口参加奠基动工的蒋旭东认为，在未来的二十年中，经济发展的中国，投资业主将越来越注重具有国际指标值区域的城市自然环境。在中国，唯有

海南省独具了这一得天独厚的自然环境，尤其是海口属亚热带海洋性气候，地处北纬 20 度的国际黄金纬度带，且位于西海岸的岛屿，有风无浪，为最具投资和居住价值的区域之一。“这是上置集团加快在海口投资最重要的因素！”他说，“此次进军海南，是看好海南房地产市场的长期发展，也是集团走向南方的战略布局。从建省 20 周年到国际旅游岛，海南的总体战略目标非常清晰，政治、经济、文化、交通也发展得越来越好，国际化程度也越来越高。上置集团计划在海口新港片区营造最优质的生活居所和最理想的办公环境。”

根据规划设计，海口·外滩中心将打造一个真正意义上的国际 HOPSCA 综合区域，即实现酒店、办公、购物、公园、游艇码头、娱乐和国际公寓的大整合。

据悉，上置集团有限公司于 1999 年 12 月在香港联合交易所主板市场独立上市，以不俗的业绩，铸就“绿洲花园”物业品牌，在境内外享有良好市场声誉。上置集团有限公司是以新城建设和房地产开发、建筑营造与住宅科技为主营业务的综合性开发企业，荣获“上海市房地产开发企业综合实力 50 强”等一系列称号。创建的“华府天地”品牌，在国内外享有声誉，荣获 2007 年度福布斯中国十大豪宅排名第二。（邓一凡）



楼事速递

海南买卖房产税费成本下降

本报讯 《海南省人民政府关于促进房地产业持续稳定健康发展的意见》近日原则通过。《意见》提出，用 3 年时间，使中低收入家庭的住房条件得到明显改善，努力实现我省城镇居民人均住房建筑面积年均增长 1 平方米。

《意见》相应出台了一系列促进经济适用房、廉租住房、限价商品房开发建设的政策。《意见》提出，从今年 11 月 1 日起，对个人销售或购买住房暂免征收印花税费；对个人销售住房

暂免征收土地增值税；从《意见》发布之日起至 2009 年 12 月 31 日，对购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时暂免征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。购买时间以购房发票的时间为准。

文昌入围 08 全国最具投资中小城市

本报讯 近日，文昌入围人民网评选的 2008 年全国最具投资潜力中小城市百强。

文昌市属热带北缘沿海地带，具有热带和亚热带气候特点，属热带季风岛屿型气候。光、水、湿、热条件优越，全年无霜冻，四季分明。年平均温度 23.9℃，年平均日照 1953.8 小时。夏日日照最长是 13.19 小时，冬日日照仅 10.57 小时。年太阳辐射总能量为 108.8~115.0 千卡 cm²。文昌得天独

厚的地理与气候资源，为文昌旅游业的发展提供了天时地利的优势。

中国（文昌）新一代运载火箭发射场项目使得文昌在国内外的知名度进一步得到提高。文昌目前正在规划建设的旅游项目有铜鼓岭国际旅游开发、宝峙湾整体开发、八门湾红树林开发、航天主题公园等近二十个项目。文昌航天城的建设也带动着文昌市周边的旅游产业的兴旺发达。

我国即将制订宅基地退出机制

本报讯 我国将提高宅基地利用率，国土资源部在结合土地资源条件、抓紧修订宅基地标准的同时，正探索制订宅基地退出机制。

根据一份统计数据显示，在我国工业化、城市化的加速发展过程中，出现了农村人口的历史性转移、迁徙，已经有约 2 亿-3 亿农民从农村转向城市就业、居住。正是由于这部分农民由农村转向城市就业，使得全国 2 亿亩农村宅基地中有 10%-15% 处于闲置

状态。

宅基地不能充分流转在造成资源闲置的同时，一些隐性流转与灰色交易也大量存在，其中又以小产权房最为典型。

据了解，为了向探索制订宅基地退出机制提供材料依据，目前国土资源部已经着手大力推进宅基地使用权确权、登记、颁证，并要求地方全面清查当地的宅基地土地产权现状。

固定利率房贷户解锁要算清违约成本

本报讯 明年起房贷客户贷款利率至少下调 0.36 个百分点。对于固定利率房贷客户而言这并非利好，能否将固定利率房贷解锁转为浮动利率房贷，是这些“房贷族”最关心的。

据银行方面介绍，2004 年央行才允许商业银行推出固定房贷利率。由于固定利率在设计时比同期浮动利率略高，只要央行加一次息，它的优势就立即显现出来。但是一旦降息，反而让选择它的客户吃了亏。以一家商业银行的固定利率为例，10 年期固定房贷利率为 6.93%，经历两次降息后，

对应的优惠浮动利率为 6.35%。假设贷款 20 万元，如果不再继续降息，每月还款额相差 60 元，总还款额相差 7000 元左右，如果央行继续出台降息政策，房贷一族的利息损失将更多。

但已经选择了固定利率的客户，能不能在央行宣布降息后，转换成浮动利率呢？房贷客户如果觉得目前的利率过高，并预期继续降息，可向银行申请提前还贷，并重新办理浮动利率贷款业务，以减少息差。



吴清玲：超越细节成就长信国际化社区

吴清玲认为：公司决策层国际化的视野和对细节的完美近乎偏执的追求是成就长信·海岸水城高品位的基石。

为了保持与时俱进的国际建筑视野和对建筑的专业敏感，吴清玲已成为“国际化的人士”，基本上每年都要出国三四次，每次都要在国外生活较长的一段时间。每年都组织公司团队赴海外学习国内发达城市的建筑作品，并且注重对接一流的规划、设计、服务、营销理念。

由于理念的先行，当其他楼盘还在卖钢筋水泥的时候，长信就已经开始引导生活方式。为了营造高品质的社区氛围，长信将细节的要求演绎到海南楼市的极致，商务中心的石材拼花因为线条感协调不够，砸掉重新施工，仅材料费就损失近 10 万元。热带雨林的营造因为精致达不到要求，3 次重新移植施工。平整的地块为了营造整个社区的自然缓坡错落有致，小区工人为此填高或挖低……“关注细节、掌握细节、超越细节”的背后，是吴清玲和她的搭档对成本开销的包容。

长信·海岸水城是海口目前水景面积最大的住宅小区。27 个主题园林，各具特色，达到视觉上“移步换景”的效果。浓郁的巴厘岛热带风情环境，大气而精美的立体生态

精品园林，高低起伏的自然坡地景象，高绿化率、低容积率、低建筑密度，开阔大草坪、多层次背景林……其尊贵之美足以震撼人心。在别墅及公寓楼入口，加入特色的园林设计元素，营造高贵、独特的品味，亦突出自然及温暖的感觉。利用适量的灯光，营造宁静生动的园林效果。把水系引入住宅群（建筑物中），以半岛或小岛形式的水体设计，增加亲水的感受。

在吴清玲的属下看来，好的规划设计，很多房地产老板请得起，但一般的房地产老板未必能准确领会高水准规划的精髓，即便能准确对接设计师的思想，也未必能承受为追求精品所付出的巨大成本压力。

由于吴清玲的国际化视野和对细节品味的追求，卖房子并不是长信的终极目的。卖房子只是第一步，而业主创造一个引以为豪的理想居住社区才是吴清玲和她的搭档所追求的地产开发梦想。

为了提供人性化的服务，将五星级酒店的管家服务理念引入长信社区的业主服务，吴清玲早在多年前就斥重金聘请顾问，对长信的物业服务进行升级和完善；除设置保安部、环境综合部等等外，还专门增设了金钥匙客户管家部。业主只要交待服务

的管家，由管家协调长信的各部门解决各方面的问题，包括煤气安装、装修、书信、订机票、代交电话费等。由于细节服务到位，长信的许多业主对管家很放心，常放心地把车钥匙、房钥匙交给管家。并产生了一个令长信团队深为自豪的另一个现象，长信业主重复购买长信房产的比例居然高达 89%，高于国内享有盛誉的著名品牌地产商。长信营造的氛围，是以一种淳朴、自然、悠闲的生活方式直透客户的心灵。业主用重复购买的雄辩胜于其在海南地产获得的唯一殊荣即建设部颁发的“广厦奖”。

吴清玲说，专业智慧和职业精神，促进行业的发展，也将形成房地产企业目标和个人价值的多赢。海南房地产正在全新的高度展开新一轮的竞争，这对海南的房地产企业管理能力、整体运作水平提出了更高的要求。长信将不断升级，坚定品质地产的路径不动摇。

10 多年前，长信在西海岸的起步，给低迷的海口楼市注入了一剂强心剂。对于未来，吴清玲依然充满信心。她说，短暂的调整不影响海南楼市整体上升的趋势。海南的资源越来越得到人们的认识和认同，海南房地产业将从品牌上升到品牌集群新一轮的自我跨越。（邓建华）

海南房产 高尔夫温泉小镇 18 万/套 今起接受排号、预订 8.5 折优惠 12月18日盛大开盘

西海岸盈滨半岛 40 万平米海湾温泉度假区 稀有双海湾 坐拥 27 洞国际标准高尔夫球会

海湾温泉小镇 电梯花园洋房 www.jszgf.com 小册热线 68717111 0898-68717222

艺眼看建筑 法国古典主义建筑风格

法国在十七世纪到十八世纪初的路易十三和路易十四专制王权极盛时期，开始竭力崇尚古典主义建筑风格，建造了很多古典主义风格的建筑。古典主义建筑造型严谨，普遍应用古典柱式，内部装饰丰富多彩。

法国古典主义建筑的代表作是规模巨大、造型雄伟的宫廷建筑和纪念性的广场建筑群。这一时期法国王室和权臣建造的离宫别馆和园林，为欧洲其他国家所仿效。

随着古典主义建筑风格的流行，巴黎在 1671 年设立了建筑学院，学生多出身于贵族家庭，他们瞧不起工匠和工匠的技术，形

成了崇尚古典形式的学院派。学院派建筑和教育体系一直延续到 19 世纪。学院派有关建筑艺术时期的惯用采光等。穹窿顶下的空间是由等长的四臂形成的希腊十字，四角上是四个圆形的祈祷室。新教堂立面紧凑，穹窿顶端距地面 106.5 米，是整座建筑的中心，方正的教堂本身看来像是穹窿顶的基座，更增加了建筑的庄严气氛。

在十八世纪上半叶和中叶，国家性的、纪念性的大型建筑比十七世纪显著减少。代之的是大量舒适安逸的城市住宅和小巧精致的乡村别墅。在这些住宅中，美奂的沙龙和

舒适的起居室取代了豪华的大厅。在建筑外形上，虽然巴洛克教堂式样很快为其他建筑学所取代，但这一时期巴黎建筑学院仍是古典主义的大本营。

当时的著名建筑有和谐广场（又译协和广场）和南锡市的市中心广场等。后者由在一条纵轴线上三个广场组成：北为政府广场，长圆形；南为斯丹尼斯拉广场，长方形；中间是一个狭长的广场。广场群是半封闭的，空间组合富有变化，又和谐统一。广场上的树木、喷泉、雕像、栅栏门、桥、凯旋门和建筑物的配合也很恰当。

楼市百态 患得患失还是只挑便宜

购房者现三种复杂心情

伴随着国家和地方政府救市措施的逐步加大，以前处于观望状态的购房者再次有了买房的打算，而一些刚性需求者更是准备随时出手。不过，有专家表示，面对新政后的各种利好措施，虽然大家的购房心理较之前新趋理性，但也不可从一个极端滑向另一个极端。近期，笔者发现许多购房者的心理很复杂。

心态之一：患得患失型

王先生从今年 6 月起开始关注某个楼盘，不管从开发商的实力还是楼盘的品质来说，的确让人心动，但唯一让他接受不了的，就是价格偏高。后来，又感觉住在该楼盘离他工作的地方太远，生活工作都非常不便，于是又犹豫起来。然而，等上周再过去时，发现合适的户型已售完，价格也没有开盘时那么低。早知这样，就应尽早出手，现在只能怨自己当时想法太多。

心态之二：怕跌不买型

由于市场观望情绪浓厚，为了加

大销售力度，开发商推出了一系列形形色色的促销活动，有的楼盘价格比平时甚至低了几百元。在这种情况下，一些本打算买房的市民又担心房价跌跌不休而不敢出手。

在政府部门工作的刘先生就有这种心态。刘先生告诉笔者，现在网站、报纸、电视整天都有楼盘降价的广告，去售楼部看房，促销活动也是经常换着花样。总之，现在是越看越没主意，越等心里越没底。有时候，明明心里已经可以接受了，却还是不敢轻易出手。

心态之三：只挑便宜型

地段偏远的房子，或者小产权房，相对比较便宜。于是，一些购房者将眼光放在了这些没有保障的购房者上。

家住东郊的吴先生告诉笔者，三个月前，他在西郊附近选了一套房子，价格比市上要低很多，如果用手头攒下的钱去其他地方买房，只够首付，但在这里就能买到八十多平米的便宜房。所以，他就趁机捡了这么个便宜。（姚秦川）

生态河岸 健康生活

宁馨柔合河，在馨柔便捷交通枢纽中心，我们尊享健康，倾力构筑，从生态岸畔，畅享环境，让您全家健康，乐在其中，尽享繁华，尽享宁静，尽享生活。

现房发售 3888 元/㎡起

样板房盛情开放，恭候莅临品鉴 品鉴热线：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 营销商：海南嘉信房地产营销策划有限公司

家海花园 典藏三期 占有一席，加冕智者人生

首楼热线 / 66252138 66252238 售楼地址 / 海口市海甸三东路1号（人民大道与三东路交叉处）