

楼市速递

海南:计划人均住房面积
年增1平方米

本报讯 海南省 11 月份陆续出台了一揽子房市利好政策,力图刺激岛内购房消费需求,实现城镇居民人均住房建筑面积年均增长 1 平方米的目标。

根据海南省政府第五届常务会议通过的《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》,至明年 12 月 31 日,海南本省居民购买首套自住普通住房,已按规定缴纳契税的居民,由纳税所在地政府按其购房款总额的 1% 予以补贴。

海南省住房公积金政策也作出重大调整,自 11 月 1 日起,海南省住房公积金贷款最长期限由男 60 岁、女 55 岁调整为男 65 岁、女 60 岁;住房公积金贷款最高金额由此前的最高 30 万元调整为海口市、三亚市 50 万元,其他市县为 30 万元;住房公积金按揭贷款首付比例由原来 30% 下调至 20%;本省居民住房装修,也可以按每平方米不高于 300 元的标准申请提取本人住房公积金。

对个人购房或转卖二手房所涉及契税,海南省从今年 11 月 1 日起也进行减免,其中,对个人销售或购买住房暂免征收印花税,对个人销售住房暂免征收土地增值税;个人购买普通住房超过 2 年转手交易的,销售时暂免营业税。

针对海南省不同地区实际情况,海南省还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,计划用 3 年时间,使本省中低收入家庭的住房条件得到明显改善。

通过上述措施的实施,海南省政府计划实现城镇居民人均住房建筑面积年均增长 1 平方米的目标。

湖南:18 条措施
刺激房地产市场

本报讯 近日湖南省人民政府召开的新闻发布会上了解到,湖南省从扶持房地产开发企业、减轻居民购房税负、扩大住房有效需求等方面,一次性出台 18 条措施来刺激房地产市场。

湖南省决定,政府通过减税让利以缓解开发企业的资金压力的同时,还制定调税措施刺激消费:个人首次购买普通住房,契税税率统一下调至 1%;个人销售或购买住房暂免征收印花税;个人销售住房暂免征收土地增值税;个人将购买超过 2 年的普通住房对外销售的,免征营业税,下调个人所得税附征率……

为了扩大住房的有效需求,湖南省对住房公积金贷款政策进行调整。对住房公积金缴存个人购买首套普通自住住房,其首付房款比例最低可调整为 20%,贷款最高金额可达 40 万元,贷款最长期限可延至 30 年(不得超过国家规定的法定退休年龄)。另一方面,金融机构对居民首次购买普通住房和改善性普通自住住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍,最低首付比例调整为 20%。

国资委:闲置 2 年以上
宅基地有望收回

本报讯 国土资源部近日发布《确定土地所有权和使用权规定(征求意见稿)》提出,空闲或房屋灭失 2 年以上未恢复使用的宅基地,由宅基地所在地的农民集体报经县级以上人民政府同意后,可以收回宅基地使用权。据悉,当前我国有 2000 多万亩宅基地闲置。

业内认为,新规还需配套政策来保障被收回宅基地农户的利益。在三中全会后,国土部下发相关通知对征地制度改革提出了明确要求:通过逐步推行统一年产值和区片综合地价的办法,明年适当提高征地补偿标准。中央农村工作领导小组负责人接受媒体采访时也透露,三中全会对征地补偿作了规定,要求“同地同价”,为此相关部门正研究在全国推行区片综合地价等工作。从提高征地补偿,到对农村闲置宅基地“动刀”,诸多迹象显示,今年三中全会之后,国土部门修改修规的速度正在加快。



海南昌世茂(集团)有限公司董事长、省企业协会副会长陈权中:

海南的房地产业还是非常有希望的。海南是个非常有吸引力的地方,否则无法解释那么多的岛外人士来海南购房。省委、省政府对房地产业高度重视,已经出台了一系列的政策稳定和促进海南房地产业发展。海南房地产的销售形势能否转暖关键是看 2009 年的春节前后,那个时候形势才会有更清楚的判断。

在当前的形势下,中小房地产企业要结合各个企业的实际情况,清楚地知道如何度过。必须储备足够的资金应对可能出现的情况。对于资金押不起的企业,在资金链管理上,应把经营性现金流放在首要位置,在销售策略上,注意保持弹性和灵活性,减少存货压力,从而提高资金周转率、增加资产流动性。但需要注意的是,前期销售和后期销售不能有冲突,争取平稳过渡,简单降价并不能达到非常好的效果。

省企业家协会秘书长冷明权:

美国次贷危机引发的金融危机看重了不行,看轻了也不行。事实上,国内房地产市场下滑开始与金融危机关联度并不大,而是国内宏观调控效果显现的结果。只是到后来才联系到一起。目前,并不是没有人买房,只是购房者的购房欲望稍少了一些,观望的情绪重了一些,这是需要正视的情况。从市场情况看,对海南房地产的购买需求还是存在,希望海南楼盘的差异化多一点,品质高一点。相信在国家的政策带动下,海南房地产市场将迎来新一轮的发展机遇。

功成 卓越精神
永无止境

执着于对品质的雕琢与演进,从至美向醇熟,在无数倾囊和期待中,河岸雅都于 12 月 28 日正式交房,承载着众多业主的梦想与期待,共同分享交付的喜悦!

我们精心选址 与你分享老城区中心上风上水的河岸景观;细致规划,与你分享空间愉悦和尊重你的个性需求;建造住宅,与你分享建筑品质带来的生活功能提升;推戴环境,与你分享都市繁华里的自然和宁静;……

自始至终,于质量上狠下功夫,从材料的选择到施工队伍的监督……每个细节体现出昌林集团精益求精的企业精神。

欢乐购房月 浓浓暖冬情,庆祝“河岸雅都”11 月 28 日正式交房,“河岸雅都”推出温情三重礼,凡是交房之日起 10 天内(2008 年 11 月 28 日至 2008 年 12 月 7 日)购买开发商盛情推出的 10 套精品优惠单位的客户,每套均可获以下三重优惠大礼:

1、一次性付款 9.6 折优惠,按揭付款 9.7 折优惠;2、庆祝交房,每套赠送人民币 1.2 万至 2.4 万元不等的现金大礼包;3、响应省政府新出台的购房利好政策号召,开发商再按总房款金额的 2% 让利给购房者。

生态河岸,健康生活:守着美舍河,在繁华便捷的老城区中心——海口市和平北路 43 号,为您全家营造生态健康的理想家园,让您远离城市喧嚣和污染,繁华和宁静瞬间转换,稀缺的环境,闹中取静。

6-9 层,一梯两户,板式小高层,带电梯;亚热带风情园林,绿化高达 41.3%;宽阔的生态休闲运动场,设有篮球场、羽毛球场,让您在运动中充满活力;78 个独立产权车位,凸显高车位配比;户型从二房到复式,建筑面积从 101—230 ㎡可供选择,双阳台,南北通透、采光通风,复式单位带平台花园。

在河岸雅都,家就是一场美轮美奂的诗意画卷。(河岸雅都)

海南昌世茂(集团)有限公司董事长、省企业协会副会长陈权中:

海南的房地产业还是非常有希望的。海南是个非常有吸引力的地方,否则无法解释那么多的岛外人士来海南购房。省委、省政府对房地产业高度重视,已经出台了一系列的政策稳定和促进海南房地产业发展。海南房地产的销售形势能否转暖关键是看 2009 年的春节前后,那个时候形势才会有更清楚的判断。

在当前的形势下,中小房地产企业要结合各个企业的实际情况,清楚地知道如何度过。必须储备足够的资金应对可能出现的情况。对于资金押不起的企业,在资金链管理上,应把经营性现金流放在首要位置,在销售策略上,注意保持弹性和灵活性,减少存货压力,从而提高资金周转率、增加资产流动性。但需要注意的是,前期销售和后期销售不能有冲突,争取平稳过渡,简单降价并不能达到非常好的效果。

在当前的形势下,中小房地产企业要结合各个企业的实际情况,清楚地知道如何度过。必须储备足够的资金应对可能出现的情况。对于资金押不起的企业,在资金链管理上,应把经营性现金流放在首要位置,在销售策略上,注意保持弹性和灵活性,减少存货压力,从而提高资金周转率、增加资产流动性。但需要注意的是,前期销售和后期销售不能有冲突,争取平稳过渡,简单降价并不能达到非常好的效果。

省企业家协会秘书长冷明权:

美国次贷危机引发的金融危机看重了不行,看轻了也不行。事实上,国内房地产市场下滑开始与金融危机关联度并不大,而是国内宏观调控效果显现的结果。只是到后来才联系到一起。目前,并不是没有人买房,只是购房者的购房欲望稍少了一些,观望的情绪重了一些,这是需要正视的情况。从市场情况看,对海南房地产的购买需求还是存在,希望海南楼盘的差异化多一点,品质高一点。相信在国家的政策带动下,海南房地产市场将迎来新一轮的发展机遇。

21 世纪投资集团海南公司总裁张祥平:

国际旅游岛建设是海南房地产发展

艺眼看建筑

在金融海啸席卷全球之际,被誉为全球最豪华酒店的“棕榈岛亚特兰蒂斯”11 月 20 日在迪拜正式开幕,并逆市斥资 1500 万英镑举行盛大的开幕庆典。当地的传媒称之为“十年来最盛大的派对”。酒店股东之一、南非赌场酒店大亨科兹纳表示:“我们兴建了很特别的东西,要告知全世界。”而在“棕榈岛亚特兰蒂斯”建成以前,全世界最豪华的酒店这一名声一直被帆船酒店所占有。

迪拜帆船酒店

阿联酋迪拜的泊瓷(Burj Al-Arab)酒店,翻译成汉语又称“阿拉伯塔”,它还因外型的缘故被形象称之为“帆船酒店”。这个位于中东地区阿拉伯联合酋长国迪拜市,是世界为数不多的七星级酒店之一。

这座看起来好像是正在行进中的帆船形象的酒店建在海滨的一个人工岛上,是一个帆船形的塔状建筑,一共有 56 层,321 米高,由著名的英国设计师 W.S. tkins 设计。酒店采用双层膜结构建筑形式,造型轻盈、飘逸,具有很强的膜结构特点及现代风格。它拥有 202 套复式客房,200 米高的可以俯瞰迪拜全城的餐厅,到过“泊瓷酒店”之后,你才能体会到真正意义的“金碧辉煌”。它的中庭是金灿灿的,它的最豪华的 780 平方米的总统套房更是华丽非凡,在第 25 层,家具是镀金的,设有一个电影院、两间卧室、两间起居室、一个餐厅,出入有专用电梯。客房面积从 170 平方米到 780 平方米不等。七星级酒店房价肯定不菲,最低也要 900 美元,总统套房则要 1.8 万美元。这家酒店拥有八辆宝马和两辆劳斯莱斯,专供住店旅客直接往返机场,也可从旅馆 28 层专设的机场直升降机,花 15 分钟空乘俯瞰迪拜美景。客人如果想在海鲜餐厅中就餐的话,他们将被潜水艇送到餐厅,这样他们就餐前可以欣赏到海底奇观。

1999 年深冬,“泊瓷酒店”落成剪彩,开门迎客。它的豪华程度令人叹为观止,专家们很为难,真不知道该给它定几颗星:五星,六星,还是七星?实在是没有先例,给不出一个确切的结果。有人说,泊瓷应该划到七星。其实,几颗星并不重要,关键是当时全球酒店业“无出其右”,这座沙漠与海洋之间的巨大建筑,养育着人类追求卓越的思维和好莱坞式的梦想。

步入泊瓷酒店才能体味到金碧辉煌的含义。大厅、中庭、套房、浴室……任何地方都是金灿灿的,连门把手、水龙头、烟灰缸、衣帽钩,甚至一张便条纸,都镀满了黄金,虽说只是薄薄的一层,却超出了客人的想像力,很多大人物都眼前一亮,受宠若惊。已故时装设计师范思哲先生是见过大世面的人,他居然也被泊瓷的奢华给震住了,安睡一夜之后,他极为受用,逢人便会赞叹不已。

纸醉金迷,往往是影射精神堕落的字眼儿,泊瓷所有的“黄金屋”却令人喜爱而不沉迷,且俗且雅。当然,这就要看设计师的手段了,怎样才能从黄金窝里拔出腿来,远离一种土掉渣儿的“庸俗品格”和“低级趣味”。

泊瓷的工程花了 5 年的时间,2 年半时间在阿拉伯海填出人造岛,2 年半时间用在建筑本身,使用了 9000 吨钢铁,并把 250 根基建桩柱打在 40 米深海底下。

而金碧辉煌的酒店套房,则让你感受到阿拉伯油王般的奢华。所有房间全部是落地

不一样的 2008 年,不一样的中国楼市。

外围的经济环境、宏观政策以及市场信心正面临复杂的转变,似乎给处于调整期的楼市增添了一定的不确定性。海南楼市走向如何,海南的开发商应如何面对当前形势?11 月 22 日下午,省企业家协会、三亚美丽春天温泉度假酒店召开的“国际旅游岛建设与房地产业发展研讨会”上,一批来自房地产业界内外人士坦诚畅谈,研讨和梳理海南房地产发展走向和应采取的策略。本文选摘部分发言以饕读者。

海南楼市
向左,还是向右?

文/邓建华

海南国际旅游岛建设会推动海南房地产业上一个新的台阶。作为海南房地产企业,要结合国际旅游岛的建设,梳理和研究海南旅游地产发展的理念、战略、产品、管理体制、运行机制、配套政策、营销、人才和科研。根据国际旅游岛大的决策,各个企业制定好自己的战略,调整目前的运行能力。注意企业配套政策研发,抓住每一个政策的契机,营销思路扩大途径。只有不断研究市场,企业才会有持久的动力。

三亚海集团副总裁王韬鹏:

南海·美丽新海岸第二组团开盘当天认购业绩骄人。在房地产调整时期,购房者更加注重对项目地段、品质、性价比、开发商实力的选择。未来三亚自然资源将进一步体现稀缺价值。三亚房地产企业已经意识到激情后的思考,现正大练内功,国际物管第一品牌已经进入三亚,世界最大的园林规划公司也来到三亚,未来三亚主流的房地产住宅产品将是品质优良、服务优质、与自然融汇结合、价格合理赢得市场口碑的度假住宅。

三亚房协秘书长刘树国:

受宏观大环境影响,三亚楼市确实也受到了一定的影响,主要表现在销售放缓,价格增幅下降。但三亚房地产有自身的特点,三亚还是非常有吸引力的,三亚有优势的购房者都在岛外。三亚独特的资源优势,区域优势能够经受得起考验。最近三亚有两个楼盘开盘都受到一定的关注。这说明在任何危机的情况下,品牌产品都会受到关注。来三亚购房选择一次性付款的客户多达 70%。三亚上半年统计显示,三亚银行的总贷款 280 亿元,房地产金额不到 50 亿元,其中有 20 多亿是购房者的按揭贷款,只有 10 多亿的银行贷款,三亚房地产金融风险相当小,银行资产质量高。

三亚的开发商只要冷静对待形势,销售定价合理,还是非常有希望的。三亚房地产是依托资源,依靠的是外来的

消费力,因此需要更大力度的营销。政府应改变营销投入结构,三亚的房地产也需要加大投入宣传。

三亚海集团副总裁王韬鹏:

南海·美丽新海岸第二组团开盘当天认购业绩骄人。在房地产调整时期,购房者更加注重对项目地段、品质、性价比、开发商实力的选择。未来三亚自然资源将进一步体现稀缺价值。三亚房地产企业已经意识到激情后的思考,现正大练内功,国际物管第一品牌已经进入三亚,世界最大的园林规划公司也来到三亚,未来三亚主流的房地产住宅产品将是品质优良、服务优质、与自然融汇结合、价格合理赢得市场口碑的度假住宅。

三亚海韵实业发展有限公司总经理胡才:

海南的环境是一流的。海南房地产一定要与国际旅游岛国际的形象相吻合。随着国际旅游岛建设的推进,海南房地产产品将由资源型转型为产品型,以前是好盘、差盘都能热销,将来一定会出现有盈有亏。任何一个行业的一定会,肯定会有淘汰竞争。海南未来也一定会有一部分开发商会被淘汰。海南的优势资源并不多,作为开发商一定要珍惜手中的资源,不能粗制滥造,做好手中的资源是根本的财富。开发商是城市形象的打造者,大家有义务做有责任的企业,在项目品质下大功夫。



玻璃窗,随时可以面对着一望无际的阿拉伯海。最令人吃惊的是一进房间,居然有一个管家等着跟你解释房内各项高科技设施如何使用,因为酒店豪华尊贵的服务宗旨就是务必让房客有阿拉伯油王的感觉,并且入住皇家套房,还能享受管家、厨师和服务员们七对一的服务。在狠狠地让人感到吃惊之余,也让人感叹金钱的力量。

由于是以水上的帆为外观造型,饭店到处都是以水有关的主题(也许在沙漠国家,水比金更彰显财力)。像是一进饭店门的两大喷水处,不时有不同的喷水方式,每一种皆经过精心设计,约 15-20 分钟就换一种喷法,跟水舞没什么两样,搭着电梯还可以欣赏高达几十米的水族箱,很难相信外头就是炎热高温的阿拉伯沙漠。给大家感受最棒的,应当是雄霸 25 楼及以上楼层的皇家套房,装饰典雅辉煌,顶级装修和搜罗自世界各地的摆设,如同皇宫一样气派,家具是镀金的,有私家电梯、私家电影院、旋转睡床、阿拉伯式客房,甚至衣帽间的面积都比一般酒店的房间大。

由于泊瓷这家超级豪华酒店实在是太特别了,很多外来访客只想来参观一下(对绝大多数人而言,也只能是这样饱眼福),不过请注意,踏进这家饭店也是要付费参观费的,平日 100Dhs、假日 200Dhs、(1Dhs 约等于 2.25 元人民币),不过可抵作餐厅消费就是。

四川省彭州市敖平镇中心小学
新校园隆重奠基雅居乐援建地震灾区
校园计划正式启动

本报讯 11 月 20 日,雅居乐地产控股有限公司援建的第一所四川地震灾区学校——彭州市敖平镇中心小学新校园正式奠基并开工建设,此举标志着雅居乐大股东陈氏兄弟及公司捐资 1.55 亿元、援建四川地震灾区的校园重建计划已经正式启动。

据了解,敖平镇中心小学在 5·12 地震中受灾严重,除 1 幢前几年新建的 2 层教学楼外,其余的教学楼都已成危房。目前,该校 1000 多名学生中,大部分学生只能在临时搭建的活动板房中上课。根据援建计划,雅居乐出资 1500 万元人民币,将修建教学楼、实验室、办公楼、学生宿舍等教育配套设施。全新的校园将于 2009 年 9 月 1 日前交付使用,可容纳 1600 多名师生,为 30 个班的学生提供安全、舒适、优质的学习环境。

据悉,雅居乐大股东及公司捐赠的 1.55 亿善款,将全部专门用于援建学校,计划援建 6 所幼儿园、5 所小学和 1 所中学,所有学校援建工程将严格按照省一级学校建设标准施工,并由雅居乐的专业建筑人才协助设计和施工,满足严格的抗震要求,确保一流的建筑质量,并努力体现人性化和现代化的特点。

金手指高尔夫
温泉小镇热销

受国际金融危机的影响,内地部分省市房价波动较大,海南楼市受到的影响有限。位于澄迈盈滨半岛的金手指高尔夫温泉小镇自 10 月 18 日开始内部认购以来,一个月时间热销近百套。

为何在内地省市楼市出现低迷的情况下,海南的房子却这般吸引人们,使人们向往?海南金手指房地产开发有限公司副总经理刘劲松认为,其一,海南独特的亚热带气候越来越成为稀有资源;其二,海南生态一流。随着人们注重养生、度假、享受生活的氛围形成,越来越多的人选择来海南买房;其三,海南房价合理;其四,利好政策不断出台,投资者看好海南房产升值空间。

高尔夫温泉小镇是一个典型的度假产品,旁边是月亮湾高尔夫球场,盈滨半岛优美的自然环境、便利的生活配套、优良的旅游度假资源以及开发商的品牌影响力等,成为很多人在这里置业的理由。金手指团队深刻洞察购房者需求,将金手指高尔夫温泉小镇产品定位为以小户型设计为主,40-60 平米的户型是主力户型,是个集盈滨半岛的海景、温泉、高尔夫景观于一身的纯小户型温泉度假社区。高尔夫温泉小镇的产品优势明显。整个项目是观光电梯小高层设计,最大的特色是大部分户型都有进户花园或后庭花园,全是露天花园,阳台面积不低于 8 平米。

高尔夫温泉小镇开盘前推出震撼一口价政策:不分楼层、不分朝向,2-8 层全部一口价,限量房源,先到先得,现在预订可享受 8.5 折优惠,18 万元/套起。实实在在的定价让利于广大消费者。

海南金手指集团旗下拥有房地产开发和度假连锁两大产业集团,目前集团拥有数家房地产公司十多个项目数千亩土地、一家酒店管理公司旗下十多家连锁酒店、一家物业公司、一家装修工程公司和一家汽车租赁公司。海南金手指集团在全国创新性地提出“度假房产+汽车旅居+服务连锁”的“旅游地产经营模式”,为客户提供 21 世纪旅游地产“售前+售中+售后”一条龙服务,成为海南地产的实力领跑者之一。(金手指)

地产学堂

什么是板楼?什么是塔楼?

可以从楼房的平面图上理解塔楼和板楼。塔楼的平面图特点是:若干户,一般多于四五户共同围绕或者环绕一组公共竖向交通形成的楼房平面,平面的长度和宽度大致相同,这种楼房的高度从 12 层以上到 35 层,超过 35 层是超高层,塔楼一般是一梯四户到一梯 12 户。

板楼的平面图上,长度明显大于宽度,板楼有两种类型,一种是长走廊式的,各住户靠长走廊连在一起;第二种是单元式拼接,若干个单元连在一起就拼成一个板楼。

选择名门广场的明智

在众多楼盘持续的价格战诱惑下,购房者把眼睛瞪得更明亮,建筑质量、楼盘品质更清楚明白才是具有可持续发展潜力的必要条件。老老实实在做市场,踏踏实实做产品,把海口居民的生活习惯、居住习惯、生活理想研究透了,琢磨细了,再一点一滴把这种理想、欲望、习惯揉到产品里去,潜心在逆市当中稳健保持高品质的产品带给消费者,她就是名门广场。以“品质生活,源自名门”在市场上获得高度的认同与赞许。

项目位于海口市蓝天路中段,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。

典藏三期

占有一席,加冕智者人生

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)

售楼电话/66252138 66252238

【2007】海房预字【0201】号

地址:海口市金盘路 30 号 邮编:570216 总值班:66810666 广告许可证:琼工商广字 015 号 广告部:66810888 发行部:66810999 群众工作室:66810660 邮发代号:83-1 报费:每月三十元 零售每份一元 昨天开印时间 2 时 20 分 印完:6 时 00 分 海南日报印刷厂印刷