

# 冰城房展 拉开定安城市营销大幕

7月20日,冰城房展中定安参展人员齐聚一堂,对此次活动进行总结。定安县政府有关领导认为,“城市,像企业一样,也需要品牌。此次定安跟着海南日报来哈尔滨,算是正式拉开定安城市营销的大幕。”

## 城市营销 告诉你一个新定安

城市营销的目的就是为了向外界推销城市。城市品牌的营销,离不开新闻媒体的传播和影响力。定安县委常委、常务副县长高佃恭表示,对定安这样的区域来说,要吸引更多岛外人士关注,以更广阔的信息传递平台输出自己的形象和声音,除了“请进来”,“走出去”,加强与媒体间的互动,也是极其必要的。正是基于这一指导思想,定安县政府及房地产企业才如此重视冰城房展。

“此次我们以军团的形式,吸引了业内人士的普遍关注,接待了多家媒体单位及意向合作单位。通过参展,在实现定安地区房地产项目向业内推广展示的同时,我们也感受到了房地产业最新的发展态势,对未来整个房地产业的发展趋势有了进一步的判断依据,帮助我们基于自身发展计划,更好地制定针对性政策。”在总结报告中,定安恒吉花园营销总监元新远如是说。冰城房展及两地媒体一个月的预热,使岛内和黑龙江百姓对定安有了新认识,提高了定安的知名度和美誉度。

## 合理规划 房地产业转型升级

由于具备经济持续快速发展、价格基数低、新一轮的历史性城市规划正跨上历史舞台、房地产产品品质全面跃升



定安参展人员在冰城房展现场与专业人士交流。

## 等特质, 定安房地产正迎来最好的历史发展机遇。

在春阳小区、恒吉花园一期、福安花园等房地产项目的基础上,定安今年又启动恒吉花园二期、阳光椰苑、榕树湾等11个房地产项目。“从2006年启动以来,目前进入定安的房地产项目有30多个,在建与建好的房地产项目已有21家。”高副县长介绍,目前已完成建筑面积30万平方米,总投资为5亿元。“现在定安面临的不仅是做大房产量的问题,而是房地产业的转型升级。”高副县长表示,本届县委县政府狠抓规划,把行政中心搬到塔岭新区,最主要的目的就是拉开城市骨架,扩大县城规模,将存量变为增量,拉动房地产开发,加快定安的城市化步伐。“项目上档次并不是价格和海口三亚看齐,而是加强规划,让岛外人住在这,真正实现度假养生。”

## 完善配套 “第二居所”的可能性

“第二居所是用来养心的,是



定安参展人员在冰城房展现场与专业人士交流。

## 用来解压的。”“有美丽的山,有美丽的湖,有非常浓郁的文化气息和历史感。”

在定安政协主席梁源富的心中,定安是当之无愧的“第二居所”。“因为大家工作都在城市,所以第二居所就选择一个比城里安静,自然环境好一点的地方,当然这样的地方离现代化生活又要很近。比如说定安。”海南塔岭旅游开发有限公司总经理陈伟认为第二居所正在一定程度上代表了第二居所。

“海口后花园”的美誉,使得定安有了依托海口城郊发展的战略定位。如何不断完善功能配套和综合配套的基础设施,使它进一步符合现代人的社会需求,这是定安在积极行动的。在梁主席的描述中,沿塔岭新区与定城之间的潭镜河建设一个集低密度居住区、生态保护公园、绿化景观、体育健身、文化娱乐等为一体的综合性现代生态经济带;沿南渡江往高速公路方向建住宅区及观光带,成为江边风景线;往南丽湖方向与高速公路平行建十里长廊等……相信,在不断拓展城市发展空间,不断完善城市功能配套后,才能提升定安的城市品位,彰显其城市个性。(温墨 许文 撰稿)

# 寻找海南楼市的价值投资洼地

□邓建华

宽松货币政策造成的通胀预期,使得全国楼市呈现火爆状况,也使得岛外大量资金持续涌入海南楼市。

在岛外强大购买力的刺激下,出于保值增值的投资考虑,岛内很多有房没房的人士也加入了购房者大军,而有地没地的中小开发商也加紧了拿地的步伐。上涨空间广阔而下跌空间有限,不动产在通胀背景下是安全和保值的产品。在当前楼市火爆的背景下,房产价值的预涨能在一定程度上带给投资者安全的选择。海南岛内楼价不均,地价的差异较大,这为投资者提供了更多样的选择。

古有“良禽择木而栖”之语,优秀的鸟儿尚且选择合适的树为巢,更何况“行有所想,居有所思”的人们。在商业社会中,人居的选择从单一的环境选择向多维条件的比较选择转换:如房价、户型、周边环境、配套设施、邻居、自然环境等等。所谓择“善”而居,这个“善”字包含的内容是非常丰富的。优秀的投资者应该是善于发现潜在的价值项目,仿佛股市中的巴菲特和索罗斯,他们的“价值发现理论”值得借鉴。

海南全岛虽然面积不大,价格差异却非常惊人,有3万、5万元/平方米以上的豪宅,也有1000多元/平方米的平民房。同样是海景房,全岛蜿蜒的项目也有数十个;不同城市的河景房,数目也不少;即便是选择特定的温泉房、山景房等等,可选择的范围同样很广。是选择海口、三亚、陵水、琼海、兴隆、文昌,还是选择澄迈、儋州、临高、琼中、屯昌等等?

海南的交通一体化使各城镇之间的“小时生活圈”成为可能,交通一体化带动产业一体化,包括通讯、医疗、环保等公共服务资源的一体化层面,使购房者的眼光不再局限于三亚、海口成为可能。

找到楼市“洼地”的价值洼地,并在升值前夜买到这些价值洼地,就相当于购买到一个预期的美好生活或者翻倍的投资回报。

关于“洼地效应”最直观的解释是当某一个区域因自然地理、历史社会政治经济、投资项目等诸多原因,而导致其长期被各种力量忽视,且得不到市场应有的关注时,一旦原来束缚其发展的力量变化或消失之后,特别是在客观条件成熟时,或有特别因素的刺激,“洼地”往往会突然爆发,一夜成名。

那么这些楼市的价值“洼地”如何寻找呢?

找寻“洼地”的第一个线索应该是经济形势。具有较强经济基础的区域,才有实力完善市政生活配套和城市整体功能的提升,房价上涨会有坚实的依托;找寻“洼地”的第二个线索是城市规划;可以预期的是,高水平规划是确保区域房产插上腾飞的翅膀;找寻“洼地”的第三个线索是项目是否依托稀缺的资源,如滨河、滨海、滨山、温泉等等;找寻“洼地”的第四个项目线索是重大设施项目的建设。如东环轻轨沿线站点附近的楼盘、大型公园附近的楼盘、大型文化设施附近的楼盘;当然找寻“洼地”的线索还有很多:如城市定位、城市的营销力、项目居住环等等。

面对众多的选择,购房者可以有更从容的购房机会,充分挖掘楼盘价值。就海南而言,仍然有许多处于爆发前夜的价值洼地,聚集着楼市升值的较大能量。有远见的购房者,在价值洼地入手,将获益匪浅。



# 税务总局:2010年前敲定物业税方案 物业税出台可能不会增加个人税负

本报讯 物业税整合方案出台以后,对房地产的税负有可能不会增加,可能不会涉及到个人的收费,因而也不会影响到个人税负。

近日,国家税务总局相关人士表示:2010年前国家税务总局将尽快拿出一个物业税的可操作方案,该方案将把现行的与土地、房屋相关的税费加以整合。但暂时不会将土地出让金纳入物业税范围,这部分收入仍将归地方财政。

国家税务总局科研所研究员张培森在接受媒体采访时表示,目前物业税征收最大的障碍是土地出让金。根据国家对物业税改革的框架,物业税是将现行与土地、房屋相关的税费整合,重新确定税基和税率,在不动产保有环节征收,而现有税费占到开发商成本的60%到70%,其中土地出让金约为总开发成本的30%到40%。

张培森分析,“我国现在的土地出让制度虽然按照国家要求的招投标形式出售,但不同的开发商在地方政府所拿到的

价格是不一样的,所以房地产的暴利也是从这里来的。一旦土地出让金纳入物业税,按照国家统一指导的市场价进行土地出让,就能让整个房地产开发成本透明化,房价自然就降下来了。”

据张培森介绍,目前我国针对不动产征收的税基本是规范透明的,而唯一不规范的是建设等相关部门的收费,目前针对房地产市场的有关收费包括土地增值附加费、开发中的配套费、道路绿化费用等等,一些不规范费用增加了房地产商的负担,而房地产商往往把这部分负担转嫁到房价上。

目前针对房地产商所征收的税费有土地出让金、土地增值税、城镇土地使用税、房产税或房地产税,而针对个人购房只需要缴纳契税,目前普通住宅的契税是1.5%。物业税整合方案出台以后,对房地产的税负不会增加,因为没有涉及到个人的收费,因而也不会影响到个人税负。

# 菩提树 其福无量·其居无价

## ——菩提树三重功能价值解读

菩提树,西海岸精品楼盘,其天赋优越的自然环境与不断递增的发展前景以及高品质产品,成就了菩提树度假养生、第一居所、投资升值三重功能价值。

**菩提树, 度假养生的理想之所**

西海岸,一处浓厚人文气息与秀美滨海自然风光完美结合的旅游度假胜地。菩提树位于西海岸核心区腹地,与4400亩五源河森林公园仅一路之隔。周边群聚美轮美奂的度假酒店、国际高尔夫球会、多家高端度假会所、国家帆船培训基地、国际滑雪场、“印象·海南岛”大型情景演出等高端度假生活配套。其绝佳的宜居生态环境、丰富人文环境、多元度假生活,使其成为度假养生的理想之所。

**菩提树, 品质生活的第一居所**

西海岸,海口真正的高尚生活领域,正日渐成为追求生活品质的新富阶层的“新贵核心生活圈”,在西海岸居住已成为一种身份和地位的象征。

菩提树距离国贸商务中心仅10分钟车程,创业路、滨海大道路畅通,“一路风景一路心情”,这是长久居于闹市区所不能体会的。另外,菩提树周边

还汇集了华侨中学、国科园、海口九小、景山学校等名校,可有效解决子女读书教育问题。

西海岸新区规划将建设行政服务、总部经济、会议展览、教育科技、文化创意、旅游度假、健康养生、休闲娱乐、现代物流等功能元素为一体的未来海口新核心区,它的建成,也将进一步完善本区域内生活与休闲配套,使其成为海口高端品质生活的典范。

**菩提树, 投资升值的最佳选择**

据悉,国际旅游岛的政策规划有望

于近期获得中央政府的通过。也正是因此这一预期,海南岛正日益受到国际资本的关注,海南地产也正随着国际旅游岛建设而实现同步的价值提升。

随着海口市行政中心的西迁,以及西海岸起步区建设的全面展开,高品质的现代化生态新城将逐步呈现,西海岸区域价值也因此得到了大幅提升。菩提树拥有无可比拟的区位优势与自然资源优势,得益于于此,其价值正不断攀升。

二期海景公寓热销中  
开发商:中立实业 中城地产  
电话:68713777

二期海景公寓热销中  
开发商:中立实业 中城地产  
电话:68713777

### 样板间

**杨辉林**  
设计总监

设计理念:给空间赋予生命,给环境增添色彩,让设计在生活中起舞。

主要用材:大理石、实木线条、仿古砖、实木家居。

《房产周刊》特约家居装饰公司:恒泰装饰  
海口总部:海口市国贸大道新达商务大厦二樓  
电话:0898-68551911  
海口万佳分部电话:68839098  
琼海分公司:62926611  
三亚分公司:38890866  
家居俱:65923077

**恒泰装饰**  
HENGTAI DECORATION  
全国免费咨询:800-8765-009 www.htdec.net

## 美安居房产

销售热线:66660822

www.hnmeianju.com 备案证号:海房中备字[2008]第0004号

<p><b>南坡公寓</b> 龙昆南路,2F211W, 75m<sup>2</sup>,22.5万,简装,南北朝向,地段优越,交通便利。</p> <p><b>海景湾花园观海楼</b> 盐灶路,3F1T, 153m<sup>2</sup>,43万,简装,视野辽阔,主卧室可观世纪大桥。</p> <p><b>汇隆广场</b> 龙昆南路,4F212W, 166.45m<sup>2</sup>,60万,精装,带家电,地段繁华,交通便利。</p> <p><b>奥林匹克花园</b> 海秀中路,3F212W, 141.88m<sup>2</sup>,86万,精装,地段繁华,出行便捷,室内设计高美典雅。</p>	<p><b>四季华庭龙城</b> 红城湖路,2F111W, 57.43m<sup>2</sup>,28.8万,中装,高档小区,环境优美,生活设施齐全,交通便利。</p> <p><b>国际商务大厦</b> 国贸大道,3F2T, 151.6m<sup>2</sup>,46.8万,中装,位于繁华商圈,生活、交通便利。</p> <p><b>国森花园</b> 和平大道,3F2T, 128.61m<sup>2</sup>,61.5万,精装,南北朝向,环境优雅,园林设计。</p> <p><b>金融花园</b> 和平大道,3F2T, 168.86m<sup>2</sup>,2700元/m<sup>2</sup>,中装,位居城市中心地段,生活、交通便利,超值购买。</p>	<p><b>海虹花园</b> 泰华路,3F2T,90m<sup>2</sup>,34.8万,简装,社区环境温馨、大气,设施齐全,绿化完整。</p> <p><b>丽景花园</b> 义龙路,2F2T,96m<sup>2</sup>,48.8万,中装,周边生活设施齐全,交通便利。</p> <p><b>邮政嘉园</b> 海甸二东路,3F2T, 132.98m<sup>2</sup>,68万,毛坯,社区环境温馨、舒适,周边生活设施齐全,交通便利。</p> <p><b>中鹏苑</b> 嘉禾路,2F111W,86.99m<sup>2</sup>,4800元/m<sup>2</sup>,毛坯,精装修,带空中花园,视野开阔,安静舒适,人属佳选。(有多套)</p>	<p><b>单位房</b> 华海路,3F2T,96m<sup>2</sup>,36万,精装,实用面积136m<sup>2</sup>,户型方正,通风采光佳,路段繁华,生活便利。</p> <p><b>侨达花园</b> 人民大道,3F2T, 144.5m<sup>2</sup>,56万,毛坯,毗邻海南第一名校,人文气息浓厚,环境舒适。</p> <p><b>世贸雅苑三期</b> 金霞路,2F2T, 134.37m<sup>2</sup>,66.9万,毛坯,高档社区,环境优雅。</p> <p><b>中洋花苑(一手新房)</b> 南秀路,联建,20217m<sup>2</sup>,5800元/m<sup>2</sup>,毛坯,高档社区,社区环境优美,社会名流聚集之地。(有多套)</p>
--	---	--	--

<p><b>左邻右舍</b> 南沙路 1F1T 13.8万 精装</p>	<p><b>电信小区</b> 海垦路 3F2T 34.5万 中档</p>	<p><b>国际贸易商务大厦</b> 国贸大道 2F1T 26万 简装</p>	<p><b>美安居·侨园</b> 大同路海口人民公园旁 高档装修小户型 内部认购中 认购热线:13876957866</p>
<p><b>康业花园</b> 五指山路 3F2T 38.8万 中档</p>	<p><b>单位房</b> 龙昆北路 2F1T 19.5万 简装</p>	<p><b>海晟瑞景</b> 五指山路 1F1C 15万 精装</p>	