

名人侃市

任志强：

这只是个开始

这是个较长的政策决定过程，市场也一定会在这一系列的政策出台之前采取观望的态度，等待第二只靴子落地。

蔡鸿岩：

房地产“黄金12年”划上句号

如果说1998年国家取消福利分房是中国住房商品化大潮的起点，2004年“8·31土地招拍挂”是土地财政推涨全国楼市的发动机，那么2010年4月14日之后中央发布的一系列针对投机性购房需求的打压政策，则意味着中国住宅房地产开发的“黄金12年”发展期，已然划上了一个并不算完美的句号。

易宪容：

预售制应彻底取消

《通知》出台了，而且现在不是规范预售制度的时候，而应该是彻底取消。这个预售制度根本的不合理在于它把银行、消费者与房地产商的利益放在了不对等的天平上，现在基本就是保护房地产开发商，所以必须取消，因为这样可以降低买房者与预期买房者以及银行信贷间的风险。

张欣：

政府强大之“手”
市场经济如何发展？

这两天房地产股价大跌，政府的调控见作用了。虽然我们仍是首当其冲的被调控对象，但我还是赞同这个举措，发高烧到那个程度，首先要降温，烧到说糊话是无法生存的。当然更深层的问题是：如果发高烧和降温的原因都是政府政策，市场经济还怎么发展？

靓盘速递

水云天·千年龙湖居二期盛大开盘



“得意春物象，沐浴水云天，此为龙居地，传承千年福。”

阳春四月，春暖花开。4月16日，位于海口市丘海大道56号的水云天·千年龙湖居二期项目终于拉开她神秘的面纱，举行了隆重的开盘仪式。

九点三十分，水云天售楼中心门庭若市，金狮贺喜，鼓声震天，场面异常火爆，不禁给小寒的天气带来了丝丝暖意。而购房者的热情也不示弱，争先恐后的去向售楼人员询问详细的楼盘情况，生怕自己错过好的房源。而售楼人员也忙的不亦乐乎，详细解答疑问，并配合现场的项目沙盘细致的讲解。

据了解，水云天的模型和小区园林环境深受大众的欢迎，并且符合了生活方式的需求。水云天由上海专家实地考察精心设计，使住户在享受热带风情的同时，也能感受到“江南柳岸水乡”之意境！同时小区户型的设计也是精雕细刻而成，平面布局设计合理，实现了动静分区、食寝分离，生活绝无干扰。所有户型均为南北朝向，一梯两户的板式结构设计保证了“穿堂风”，通风状况好；而且所有户型均无暗房，房间采光充足。另外，根据海南热带气候的特点，每一户均设计了带有16~30平方米的人户花园，为家庭生活安排了极好的休闲、过渡空间。

并且社区周边有海南省人民医院、海瑞学园、秀英小街、农贸市场、邮局、银行、超市等繁华的商业生活区。再加上处于便利的交通网络，丘海大道、秀英大道纵贯南北，海秀大道、滨海大道纵贯东西，毗邻金茂、国贸等。

尊贵热线：68693166 68683199
销售地址：海口丘海大道56号
开发商：海南迪纳斯投资有限公司



挑战与机遇并存——第二届滨江新城高峰论坛本周六举办

江居生活价值初显

在上海，绝版江景地块寸景寸金；在广州，江景房一房难求……无数事实证明，一个城市河海交汇的地方往往是最有开发价值的。放眼国内外任何一个先进城市，都依水而建，无论江、河、湖、海，自然生态的水景总是最稀缺、最宝贵的资源。购房者已经从居者有其屋，上升到居者优其屋的层面。

在近年来，随着新的观念的融入和城市的发展，海南江居生活的价值正逐渐被市场和消费者认可。琼海万泉河沿线作为目前海南滨江地产最具代表性的区域，已经成功开发了诸多项目。南渡江则是正在飞速发展中的江居地产板块，特别是其位于海口流域的沿线，不仅是自然风景最美的一段，更因位于省会而拥有完善成熟的城市配套与广阔的发展前景，目前区域已有数个楼盘进驻，价值不断被市场证明。

滨江地产正逐渐从海居的包围中突破而出。

在国内外众多滨江城市中，江河沿线均是该城市高档名盘云集，高档生活的聚集的繁华区域，成为区域经济、文化、生活中心。

滨江帝景2期——海口新的精彩率先揭幕

白蔷薇组团已经开始正式公开接受咨询登记。

从现场销售人员处了解到，滨江帝景2期将是品质全新、全面的升级。白蔷薇组团将推出1期所没有的纯板式住宅，108m² 金典三房，160m² 阔绰四房尊贵奢华，配备私家花园，超6m景观大阳台，设计更创新，视野更滨江。

滨江帝景2期更加接近南渡江，尽

房产周刊

楼市

面对国际旅游岛建设，滨江新城发展将迎来怎样的发展机遇？面对近期国务院频频出手的房地产调控新政，滨江新城前景将遭遇怎样的挑战？

为增强消费者对海口楼市的信心，提升岛外人群对滨江新城“海岛江居”生活方式的认知，海南日报报业集团将于4月24日举办第二届滨江新城高峰论坛。这是继2009年11月6日“首届滨江新城崛起高峰论坛”后，邀请政府官员、专家学者、开发商、投资者、媒体等论剑海口，通过对国际旅游岛建设及房地产政策新形势下滨江新城发展的讨论，进一步提高滨江板块价值，正面论剑海南楼市机遇与挑战并存的局面。

2009年，滨江新城的规划出台，政府将斥资100亿重点打造，“一带、一心、一核、二轴、五区”规划将建成集休闲居住、康体娱乐、商务办公、观光游览等功能为一体的综合性未来新城市中心、南渡江畔新型生态居住区。一系列的规划措施使滨江板块成为现阶段海口城市发展的热点，卓越价值不断突显。一批房地产项目在南渡江畔落户并成功开发，广物地产的滨江帝景项目及海甸岛项目、绿色佳园，联华国际，枫丹白露等一些大型房地产企业和房地产项目落户南渡江两岸，加快了“滨江地产”的发展，造就了一个能够与北海甸、海

揽6公里南渡江原生态江岸美景，更有楼栋2/3以上户型可直观浩淼江景；20000m² 中庭风情水景园林，以吐水景墙、叠水平台、溪流、喷泉、景观泳池等多条水系、众多水景小品阐释对水岸生活的独特理解；千亩滨江公园带规划出台，滨江十里画廊，无边自然只是家门口最常见的景色。

据了解，项目目前正式接受登记，

口湾、西海岸相抗衡的品质生活圈。沉寂数十年之后，海口江岸生活盛装回归。

广物滨江系产品领航江居地产

2009年，广物地产首次进驻海南，就选中以滨江板块作为立足的根基，在南渡江畔开发海南的首个大型住宅社区——滨江帝景。随着滨江新城的不断发展建设与完善，作为区域内首席滨江国际生活城，滨江帝景凭借超群的设计水平和卓越的建筑品质赢得市场的认可。12月20日盛大开盘，场面相当火爆，创下开盘销售3亿的奇迹。2010年，即将推出2期组团，无论是建筑的品质、户型的结构、园林，或者是社区配套上，都将在一期产品的基础上再一次升华和飞跃，更为精致，更具品质感的滨江帝景和更具国际化的滨江生活城将展现在消费者面前。

因为相信热带海岛独一无二的独特江居生活，广物地产专注于海口滨江地产的开发和滨江生活品质的提升，除滨江帝景2期之外，亦将在今年推出另一个大型滨江地产项目——滨江海岸。

江河沿岸在城市发展、生活中占据越来越重要的地位，是海南国际化发展的必然。滨江帝景、滨江海岸以及其他滨江项目，将一起形成海口国际滨江品质生活圈，带来海口国际化江居生活的质变。

五重购房大礼真诚回馈业主朋友。大礼之一：VIP登记，即可享受2万抵4万限时优惠；大礼之二：诚意登记期间，享受额外折扣优惠，越早登记，越大优惠；大礼之三：老客户推荐新客户成交，即可获赠一年物业费，推荐越多，赠送越多；大礼之四：开盘当日定房客户享受额外折上折优惠；大礼之五：开盘当日幸运大抽奖。

博闻圈子

传重庆特别房产消费税获批，目标直指炒房者



上周刮起的房贷政策“风暴”，在实现“更加严格的差别化住房信贷政策”的同时，也将当下最热门的另一政策悬念留下：“合理引导个人住房消费的税收政策”是什么？何时会出台？

近日，《每日经济新闻》记者从财政部获悉，重庆“特别房产消费税”方案已获批，国家将在一些城市试点开征个人住房消费税。正如此前媒体所报道的，此次“特别房产消费税”将针对大户型、非自住高档住宅和多套住宅，但具体税率如何仍在敲定中。

住房消费税剑指炒房客

调控楼市的税收政策，之前一直停留在各方猜测中：先是4月初风传物业税即将获批，继而上海官方也变相承认了在研究“类物业税”的“房产保有税”。

日前，财政部相关部门官员向《每日经济新闻》记者证实，不同于此前热议的房地产暴利税和物业税，重庆的“特别房产消费税”的征收对象既有购买多套房产的，又有单价高、户型大的“高端房产”。

似乎是为了回避繁琐的立法程序，重庆将征收的“特别房产消费税”将归类于消费税行列，不会开征新的税种。

财政部财料所研究员孙钢称，物业税必须经过全国人大批准才能施行，过程较长，因此以房产消费税形式先在个别高房价城市试点，无论从操作层面，还是从理论层面来看，都比较容易实施。

“个人住房消费税实质是在住宅保有环节征收税费，目标直指投机，增加炒房者的持有成本，让投机者少买或不买房

子。”孙钢说。

“类物业税”预期增加

中金公司研究报告认为，在市场流动性充裕状况未逆转的情况下，本轮房地产紧缩调控的难度，将远超上一轮。刚出台的二套房贷政策将产生比较明显的市场效果，但本次调控政策仍预留空间，如税收调整仅针对购房炒作，并未指向紧缩投资。

美银美林证券中国经济学家陆挺表示，部分城市拟出台的“类物业税”一方面为传闻中的房产税出台埋下伏笔，另一方面也给市场增加了预期，即调控力度将越来越大。如果说信贷调控的主要作用是阻止新的投机行为，房产税的作用则是迫使原有的投机炒房者将其房产抛售到市场。

业内人士认为，如果此次政策出台后，部分城市房价过快上涨的势头没有得到遏制，则在北京、广州、深圳等一线城市出台“类物业税”的可能性极大。

(胡岩)

国瑞·观海居 园林触动了生活的灵感

水是园林之魂，山因水而活，明代的邹迪光在《愚公谷乘》一文中说“园林之胜，惟是山与水二物”。国瑞·观海居深知这点，特聘世界顶级园林规划大师——香港贝尔高林，以其独特的艺术匠心，“肇自然之性，成造化之功”，将自然美转化为艺术美，把建筑、热带植物、溪水、石头也作为园林美建构中的重要元素，并与水体景观自然交融、相互衬托，营造动中有静、静中有动的天外之境。

国瑞·观海居宛如天开的53%园林空间，充分体现出“石令人古、水令人远”的山水审美真谛，以纯正海岛风情的椰树，借景碧海蓝天，营造原汁原味的东南亚风情园林。左右围合式园林设计，高低纵深的多维空间景观特点，营造开合有致、移步换景的东南亚风情景观，尽显新东方园林之魅。

迎宾花园，静候家的温馨

“好客岛”式的迎宾花园，体现了东南亚热情好客的文化面貌。两面特色景墙形似两掌合一，相压成祈祷状，入口中央的水景给人们开阔宁静的感觉，花岗岩铺装的线型图案设定出雄伟庄严的基调，火炬灯笼照亮归家之路。

梵天花园，唤醒耳朵的灵感

“梵天花园”式的泳池浴场主

要为孩子设计，同时也迎合老年人群体。简约派艺术手法，大片的泳池甲板与日光浴平台围合出一个轻松美妙的水体空间。下沉式中央庭院形成立体水幕，跌宕起伏的错落水景，震撼的极致景观。躺椅、特色水景、游乐区与草坪给人热带绿洲的感觉，使人仿佛置身于巴厘岛的水疗中心。

景观花园，触摸自然的美好

“触感与流水”式的景观花园，水沿着池塘与植物从一个小溪流经另一个小溪，诠释了自然的奥妙与绝美，悬浮树坑为溪流注入灵动的感觉。东南亚风情凉亭为业主提供了休憩赏景的最佳场所，艺术景墙、木平台营造的巴厘岛氛围为业主带来冥想的空间。轻柔的流水声与沙沙的树叶声使我们触摸到自然元素的美好。

国瑞·观海居用潺潺流水，静止的水，飞溅的水，隐匿在林间的水，迂回曲折的水与石头、小径、廊桥、植物、雕塑等其他景观元素相结合，营造了“小桥流水人家”的自然意境美。或幽静，或神秘，或温柔，或活泼，或潇洒，都是人与水的情感对话，在水的宁静或流动中感受生活、享受生活。

这就是国瑞·观海居的水园林，也是您的水生活！

证大国际5A 写字楼精彩初放 1—4层裙楼外立面落成

随着1-4层裙楼外立面的落成，作为海口滨海大道新崛起的写字楼标杆，证大国际金融中心商务品质初步呈现，受到各界人士的关注。

“回”形纹初放异彩 蕴含现代企业办公哲学

证大国际金融中心，是上海证大集团拓疆海南的开篇之作，承袭证大房产“建筑艺术生活”的品牌内涵，铸造海口滨海大道写字楼标杆。

目前，证大国际金融中心广场已经开放，1-4层商业裙楼外立面完美呈现。初步绽放的“回”形纹外观，萃取奔流不息、延绵不断的民族文化含义，蕴含着现代企业和谐、人文的办公哲学，展现“万流归海”的气势，彰显大型企业的非凡气质。

随着裙楼立面的呈现，证大国际金融中心营销中心内部布景完全向外敞开，从滨海大道的主入口进去，体味曲廊流水中散发的现代商务气息与传统文化内蕴：祥瑞灵兽、名家画作、仕女雕塑、水晶帘幕、华丽的灯饰、精致的沙盘、智能化体验服务等，展现现代建筑的民族内涵，涵养企业国际商务品味。

卓越品质 打造接轨国际商务的最佳平台

依托前瞻的建筑理念和国际化商务理念，证大国际金融中心，集卓越区位、顶级硬件、品质物管等优势为一体，为金融及泛金融行业企业提供“总部级”办公平台。

证大国际金融中心，座落于海口滨海大道中段，涵盖海口国贸、世贸、金贸三大经济繁华区，并将海口湾的广阔海景引入办公空间，轻松拥享无限视野。卓越区位，使证大国际金融中心超越现有写字楼价值，定义海南国际旅游岛世界商务内涵。



设计师：陈功
设计理念：装饰无所谓复杂，简单也可以精彩，只要给人美好的感受，就具备成为经典的理由。

简装没有太多的复杂造型，因为简单的快面与流畅的线条也能表达出轻松与愉悦。简装没有太多隆重的色彩，因为轻柔的肌理于轻快的色彩也能传递出温馨与幸福。简约是一种心态！简单是一种手法！简单让心情轻松愉快，轻松才能连接自然，愉快才能感受三亚。



《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楼
电话：0898-68551911
海口万信分部分电话：66830908
琼海分公司：62526611
三亚分公司：38890866
家俱厂：66923077

恒泰装饰
HENGTAI DECORATION
全国免费咨询电话：800-8765-009 www.htdc.net