6月15日 富力·盈溪谷 90–140m² 精装花园洋房盛大揭幕

富力·盈溪谷，富力地产圈定海口西海岸新城市发展中心核心领地，精心筑就800亩原生湖景温泉社区，勾勒出西海岸从未拥有的奢适水岸西班牙庄园。

作为海口市唯一拥有原生湖的高端社区，扼守城市主干道粤海大道和南海大道交界处的卓越区位，富力·盈溪谷，自面世起，便为人们所关注和向往，继第一批次房源开盘当天即售罄后，在众人的翘首期待中，二批次90–120平米精装花园洋房即将登场，西班牙生活的格调再次倾城盛放。

富力地产 实力筑就品质生活

富力地产，中国地产界的翘楚，2005年至2009年连续5年蝉联国家统计局评选及公布的中国房地产企业综合实力第一名。拥有雄厚实力和非凡远见，自1994年成立至今，富力地产，立足广州，落子全国，以优异的楼盘品质赢得了市场的肯定和良好的口碑，铸就品牌自身的辉煌历程，至今成功进驻中国12个大城市，在全国已拥有约80个物业，成为当之无愧的中国地产领跑者。

2010年，随着国际旅游岛的建设，海南这个绿色生态岛屿随即成为全国乃至世界关注的焦点，富力地产置身其中，以独具前瞻性的目光布局海南战略版图，土地储备量持续增长。从陵水富力湾，到海口富力·盈溪谷，再到澄迈富力·红树湾……由南而北，自东向西，富力海南版图雏形初现。

15年专业精装 打造优越成品生活

为呈现最好的居住环境，富力地产一贯坚持打造高品质精装修作品，开发足迹遍布国内12个省市，15年来富力地产通过不断地探索与经验积累，并已步入成熟推广阶段，至今获得市场各界的普遍支持，成就国内行业典范。富力·盈溪谷，坐享富力集团在全国多年的开发积累，以成熟的全精装交楼标准，受到海口客户的广泛欢迎和认可，开启优越的“精装成品生活。”

0.38的罕有超低容积率 勾勒城市标杆之作

坐拥城市罕有的0.38超低容积率，融合内外优越资源，富力·盈溪谷，原味的西班牙房子，深度汲取地中海建筑的精髓，在建筑立面上，着重突出整体的明快的色彩感和空间层次感，大量运用优美的拱廊与拱形门窗、筒瓦和别致的檐角、优雅的雕花铁艺等元素，借由丰富的细节呈现出浓郁的西班牙风情，以宽松的舒适生活尺度，营造浓烈的异域风情。

一百多亩密集水系 自然中的奢侈原生湖景

在营造浓郁异域风情的同时，富力·盈溪谷，将低碳理念融入社区，尊重原生，最大限度留存自然资源，社区内花香弥漫、草木成林，品种各异的热带风情植物沿路铺展。社区内一百多亩水系密集，蜿蜒流淌的那甲古河贯穿整个小区，与火山公园渗透而至的泉水汇集而成原生态湖泊与溪流，形成独具特色的密布水网，为社区凭添浪漫的古河道庄园风情。

2000m² 会所、1500m² 商业街 舒享悠闲的水岸假日

富力地产多年打造品质生活社区，拥有众多商家资源，在全国各个项目均有合作，富力·盈溪谷得益于此，将全面引进各类商家，直接呈现较成熟的商业配套，精心营造一个悠闲的度假之地。社区规划有2000平方米湖畔会所，涵盖聚会休闲与运动健身两大功能，休闲水吧、咖啡雅座、无边界泳池、健身房、桌球室、羽毛球室等名流配套；同时规划1500平方米风情商业街区，以丰富业态，满足日常生活一切需求。

一级资质安心物业 为生活全面护航

除了全面配备齐全完善的社区配套，富力·盈溪谷社区，由富力地产旗下广州天力物业有限公司全面管理，拥有国家建设部物业管理一级资质，以国际化标准的物业管理系统与名流专享之尊贵服务打造尊崇生活享受专区，并以多层安全防范系统营造安全社区；同时，所有物业人员始终致力于不断提高服务质量，改善业主每一天的生活品质，全力为业主营造一个良好的生活环境。

800亩稀缺的原生土地，给了富力地产在富力·盈溪谷充足的施展空间，而作为富力地产不惜耗费大量时间与心思去倾心打造的城市标杆之作，富力·盈溪谷，二批次90–140平方米精装花园即将于6月15日全城绽放，原味西班牙生活，敬候品鉴。

解读新政

“二套房”细则考验各方“诚信度”
令房价拐点加速到来

争议已久的“二套房”认定标准终于“靴子”落地，近日，住建部、中国人民银行、银监会三部委联合下发通知，明确规定对于二套房的认定不仅要以家庭为单位，同时执行认房又认贷的严厉政策，由城市房地产部门查询借款人、配偶及未成年子女的住房数量，并出具书面证明。

“二套房”细则执行面临“三难”

查询难：银行房管未联网

然而，目前各银行与当地房管局尚未联网，并且各地房屋信息也未联网，这让查询到的信息参考价值缩水。不仅如此，即便在一个城市内，想要准确了解购房者住房情况也不是件轻而易举的事。据武汉市房管局介绍，该局信息中心登记的房屋信息仅包括中心城区和两个开发区及部分郊区，大部分郊区以及武汉市外的住房只能到房屋所在地查询。

由于银行无法查询购房人现有住房状况，绝大多数银行依然参照银行征信系统历史记录为准。部分银行表示，房贷数量大，逐一派人到房管局核实费时费力。现只能由购房人自己到房管局申请开具住房情况证明。

一家股份制银行个贷部人士介绍，一旦借款人诚信保证不实，将会记作不良记录，“然而，目前靠这种约束考验银行、房管部门以及购房者各方的诚信度并非没有漏洞。”

判断难：银行与房管数据打架

日前，武汉市居民王女士说，自己原贷款购房自住，现已卖掉准备再买一套大房子改善居住条件。如果按房管局信息，其拥有房屋数为零。但按认定标准的政策，如果在银行系统中查到她曾贷款买过住房，再申请买房依然算第二套住房。

按照《通知》的要求，如果购房者在外地没有贷款买过房，本地房产部门记录中也无法显示，实际上依然可享受首套房待遇，关键看购房者出具的诚信保证的“诚信程度”。

招商银行武汉分行个人信贷部总经理陈薇表示，由于银行与房管统计口径不一，一旦出现上述情况，到底是以谁为准，文件中并未说明，这给银行判断留下难题。

贷款难：3类人群遭“错杀”？

业内人士表示，尽管新标准对“二套”进行了认定，但仍有一些问题并未涉及，而已明确的标准中，存在一定的“错杀”嫌疑。

第一，目前一线城市每年拆迁房屋超过上千万平方米，曾利用贷款买房又被拆迁者不在少数，而按认定标准，拆迁后再购房却仍要被认定购第2套房。

第二，年满60岁的老人无法获批房贷，老年人房屋被拆或卖房后，只能以子女名义贷款买房，若子女一旦曾贷过款，也难以享受购首套房的优惠。

第三，因原房屋陈旧等改善性需求购房者，同样面临加重首付和贷款利率。

毋庸置疑，新标准的出台对于中小投资者的心理威慑力会非常大，但是需要注意的是目前住房联网制度还不完善，曾经使用贷款购买的房产可以从银行征信系统查询，但是难以确定家庭名下的未贷款房产。二套房认定标准确定之后的作用究竟有多大，还要看相关监督与核实手段是否能进一步完善。

房价拐点将加速出现

接下来，房地产市场降温的速度将加快，而且内涵也将发生变化。房企终究拗不过大势，降价已成必然。所谓大势，集中体现在三点。首先，此番细则如此严厉，再联想到近期国税总局居然一周内对土地增值税连发两道“清查令”，可知短期内房地产调控不可能松懈，至少在一线城市房价合理下调之前是如此。其次，市场在调整的时候有自己的规律，量变早于价变，成交量大跌后，价格必将下跌，现在看来，二套房贷细则将加快这一进程。再次，开发商对后市的预期也将变得更加谨慎或者说悲观，加之资金面正由宽松渐趋紧张，开发商必然加入降价促销的行列，房价拐点将加速出现。

观点杂谈

房产税开征后十大猜想

猜想1：房价或可降四成

房产税开征后，开发成本会大幅降低，房价大幅下调将不可避免。据研究人士分析，由于地价和相关税费分70年交，那么也就意味着占住宅成本50%强的地价和相关税费在销售时只需先交纳1/70，表现在房价中，成本就下降了近一半左右。即使发展商将其中的10%份额占为己有，假设目前售价每平方米6000元的房子，届时每平方米3600元即可盈利销售。

猜想2：高收入人群购房欲望减少

抑制他们的购房欲望，从而大幅降低房价。他们中的大多数家庭在各大中城市购买了数套甚至几十套房产，如果征收房产税，那么他们的家庭每月将付出几万元甚至几十万元的房产税，并且还将暴露他们购房的资金来源。

猜想3：炒房者或遭重创

专家认为，开征房产税后，对房地产企业可能产生的影响主要体现在对房价走势的影响上。因为目前炒房者和房地产商的空置房很多，加上税收，他们要急于出让或出售一部分房屋，这样可能会导致短期内房价出现大幅下跌。

猜想4：按揭者双重压力

每月支付按揭贷款的李女士也对房产税征收有些顾虑了。李女士于2008年购买了一套80平方米的住房，按揭15年，每月还款千余元。一旦房产税开征后，按揭房的征收标准和方式势必将重新界定，而按揭贷款的买房者也将面对双重压力。

猜想5：地方政府短期利空、长期利好

短期而言，房产税的推出使得卖地收入变少。但就长期而言，房产税却开辟另一条新财源，房产税的推出未必会带来土地出让金的取消。长期看，物业税有助于稳定地方政府财政状况。

猜想6：开发商或享受重大利好

目前越来越高的土地价格，已经使大批中小型开发商面临无地可拿的囧境；即使获得土地，也将面临越来越头疼的拆迁问题。房产税的推出使得原本需要开发商支付的70年土地租金转嫁给了购房者支付，从而降低了开发商的拿地门槛。

猜想7：豪宅将会亲民

多位地产业内人士表示，在短期内，开征房产税后房价的大幅下降将大大刺激豪宅等高端产品的购买需求，导致高端市场销售加快。从中长期来看，住宅市场将由目前的“购买成本高、使用成本低”向“购买成本低、使用成本高”转变，这种转变将端正部分购房者的消费心态，特别是那些超出自身经济实力的购房行为将受到抑制，有利于市场的健康发展。

猜想8：出租者调高房租

根据香港的经验，房产税基本上相当于一个月或半个月房租。房东根据当年房产税税率情况转嫁部分到租客身上，以此调整租金上涨幅度。

猜想9：首套自住购房或免征

普通购房者可能是房产税开征的相对较大受惠者。以投资为主的炒房客将受到限制。除非持有更多物业，否则并不会付出更多成本。

猜想10：多房者不堪重负

房产税主要是针对土地、房产等不动产，要求其承租人或所有者每年缴纳税款，而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。手中持有的物业越多，所需支付的拥有成本也会越高。

样板间

设计师：恒泰装饰三亚分公司 朱荣钰
主要用材：柚木面板、实木线、玻化砖、墙纸、涂料
设计说明：本案为中式风格，在空间设计中既有中式古典美感又包容了家庭和谐兴旺之气，天然柚木的自然纹路配合细节上简约的中式花格，居家的细腻温馨随之流露出来。

恒泰装饰 HENGTAI DECORATION
全国免费咨询电话：800-8765-009 www.htdec.net
《房产周刊》特约家居装饰公司：恒泰装饰
三亚分公司地址：三亚市金鸡岭路昌达新世纪花园首层
电话：0898-88391699
海口总部：0898-68551911
海口万佳分部：66830908
琼海分公司：62926611
家俱厂：65923077

博闻圈子

“二次房改”的本质是什么？

□ 陈宝存

“二次房改”就是解决“夹心层”的住房问题，抛开最低收入人群的住房改善和农民土地权利的最大化，本身就是不合时宜的。中国自有居住率如此之高，基本住房需求农村和城市基本解决。中国商品房真正面对的是城市改善型人群，以及新晋城市群体与城市的产业工人居住水平的提高问题。面向“夹心层”的“二次房改”，只能是放弃最低收入群体的基本居住问题。而目前中央和地方政府，根本不具备解决全部人口的产权居住问题。即使达到，也决不能采用分配制达至合理。

“二次房改”不过是某些人的走秀而已。国十条仅仅月余，房价没见降低多少，但是股市却大幅蒸发了百姓财富。

当我们致力于二套房认定和信贷政策调整的过程，却对市场没有正确的分析和引导，只不过又是一轮双紧政策而已。虽然口口声声加大供应，不论是保障房还是商品房用地，供应计划较以往有很大的提升，但是，这仅仅是计划。而失去房企投资的追捧，所有的商品房和保障房计划都将成为泡影。实际上，国十条以后的地方严政，最终不过是以往宏观调控政策的延续。

勒紧地方财政脖子，降低就业，致使众多的房地产与基本建设停工，农民工回乡，产业工人下岗，等待中国经济快速转型至高科技和新兴产业，中国摆脱房地产业，摆脱政府基本建设，摆脱落后产业。问题是，这中间的10年，乃至20年的过度，他们怎么活着？

清谈误国，清流误国。房地产是中国经济重要支柱不是谁来封的，而是自然形成的。你承认也罢，不承认也罢，中国现阶段，只有两大亮点：房地产消费拉动和财政投资拉动。

（来源：凤凰房产网-名博）

推敲房产税

潘石屹：
房产税牵一发而动全身 一定要谨慎

社科院有个研究日本经济的学者说，日本征收房产税后，房地产立刻垮了下去，20年的时间内都没有再起来，经济也一路下滑。再举个例子，假设北京的一个退休的部长拥有180平米的二环内的房子，如果按照1.2%的税率缴纳房产税，那他一年退休的工资不吃不喝可能刚够交。由此可见，房产税是牵一发而动全身，政府出台房产税政策一定会非常谨慎。我想，房产税有可能实施的对象是第二套、三套房子，尤其是被租出去的第二套以上的房子。

蔡为民：
房产税箭在弦上，房屋评估需时100年？

说到欲征房产税，坊间不少人提及的房屋评估方式，有人宣称每一套房均实地评估，至少需时100年，所以征收房产税遥遥无期。其实毫无问题，参照其他国家或地区的实务经验，在板块内选择一价值为中位数的房屋作为“宗屋”，取其房价之65-80%为税基，则房屋估值之困惑便迎刃而解，而不存在及不必拘泥于屋龄、座向、装潢、维修、采光等之差异与繁琐细节。

章林晓：
房产税可能成压垮“房奴”的最后一根稻草

多家财经媒体专栏作者章林晓认为，试图通过提高房地产资源的利用效率进而达到调节房价的目的，即便能够实现也将是一个长期的过程。从世界范围来看，此举并非平抑房价的首选，在发达国家房产税是对居民财产的强制性税收，如果过分加重民众负担，势必造成民众与政府的对立，加大房产税的征收难度和征收成本。而且，在当前经济面临两次探底的复杂的国际国内宏观经济形势下，房产税的开征很可能会成为压垮“房奴”的最后一根稻草。

朱敏：
土地出让金还有存在的必要吗？

《中国房地产报》副主编朱敏说：“只有中国才有土地批租制度，我们买的商品房其中是包含了土地出让金的，现在大家都在谈财富分配比例的问题，央产、校产、军产量很大，没有交土地出让金，而交了土地出让金的反倒要交这笔税，为什么房产税那么受地方政府欢迎？因为它给地方增加了一项新的税种，土地出让金不变，既有的计划外收入还可以拿到，又增加了新的税种，何乐而不为！问题是征房产税的话，土地出让金还有存在的必要吗？”