

岛外房讯

北京：

**新政意在退烧
房租缘何发热？**

近日，北京房价未降，房租反升。地产市场机构研究部统计显示，2010年前6个月，北京市平均房租价格为2928元，比2009年的2547元上升15%，升幅较大，特别是5月、6月房租同比上涨20.3%。据悉，上海、深圳、广州等城市房屋租赁价格平均涨幅超过10%。

新政后高房价未明显“退烧”，房租价格又出现“初期炎症”，不免令人困惑。北京一家房地产机构的经纪人向《国际金融报》记者透露：“有些业主将价格定得很高，所以我们在接受代理时只能提出由业主负责中介佣金。”相反，如果价格低于市场价格，则由租户承担。北京市东五环附近某小区一位业主说：“以前在这个小区能以2800元的价格租到一居室的复式房，但是现在的价格已经上涨到每月3200元。即便是普通的一居室，其价格也不会低于3000元。”

（来源：国际金融报）

上海：

**6月66个盘零成交
低开开盘卖得快**

6月份，上海456个在售新盘中有66个楼盘成交挂零。然而近期一些采取“低开”策略的楼盘，却逆势取得了不俗的成绩。

奉贤海湾的“绿地·海雨墅”、徐汇滨江的“印象欧洲城”及时调整价格策略，低开近一成五，取得了快速销售；上海万科旗下的“第五园”、“城花新园”、“花园小城”等楼盘首度开盘，其中“第五园”推出的31套联排别墅，预报价3.7万元/平方米以上，实际开盘均价3.1万元，开盘认购率达到100%，上海万科表示，这三个项目开盘认购近4亿元，销售业绩已达到预期。分析人士认为，这些楼盘的热销，说明合理的定价还是会受到市场认可的，眼下开发商如果不及及时调整营销策略主动降价，很可能会错失一波成交机会。

（来源：解放日报）

天津：

恒大新盘再秀“8.5折”促销

日前，恒大地产辐射京津地区的恒大绿洲开盘，这是其继金碧天下后的第二个京津津新盘项目，开盘之际恒大再秀“8.5折”促销策略。

该盘地区位于天津东丽湖畔，此次推出产品主要为湖景洋房和叠拼公馆，均为100平方米以上的改善性住宅产品，其湖景洋房为精装修，8.5折后起价为7880元/平方米，叠拼公馆产品为毛坯，8.5折后均价约为1万元/平方米。楼盘现场吸引了天津城区和以塘沽、汉沽、大港为主的滨海新区购房者以及北京地区购房者。不只是恒大继续打折促销，6月底以及7月推出的保利茉莉公馆、万科长阳半岛等新盘，不少也表示要调低预期，低价入市，或将对楼市产生导向作用。

（来源：新京报）

南宁：

**多家新盘高优惠
起搭6月楼市末班车**

日前，南宁近10个楼盘举行开盘销售或预约新品活动，售价均呈“低开”态势，高折扣促销现象普遍，个别楼盘甚至出现了“单套住房当日成交优惠10万元”的大成案例，抢跑6月市场。

首度开盘的华亨·邕江御景开盘当日迎来上千名购房者。江先生看中了一套96平方米、销售总价接近100万元的一线江景房，置业顾问现场给他算了一笔明细账：如果江先生能够在当天下定单成交，可享受98×99的折上折；如果一周内能签订购房合同，可再享受一次99折；同时，如果江先生按照先前的计划，分期付款的话，仍可继续享受一次98折，如果能一次付款，则可享受97折购房优惠；而且，江先生还可以使用开盘购房礼券冲抵8888元购房款……这笔账算下来的结果是，这套住房足足优惠了10余万元。最后，心动的江先生很果断地签署了购房协议。

（来源：当代生活报）



构筑有生命力的写字楼

——解读证大国际金融中心的建筑内涵

每一座城市建筑，都融入了建筑者对生活的思考，对城市的理解，以或灵动、或端重的建筑语言，昭示独特的城市文明。证大国际金融中心亦如此，由国际顶尖建筑设计团队联手打造，卓越的商务品质，使海口写字楼进入国内写字楼“第一梯队”，媲美北京、上海高档写字楼。

以建筑形象，表达城市的美学气质

什么样的写字楼更能经时间磨砺，而保持长久生命力？

证大国际金融中心的设计师们对此孜孜以求。担纲项目整体规划设计的加拿大CPC建筑设计公司的设计师们坚持从具体情况出发，对项目周边环境、气候变化、建筑功能等做了长时间调研分析，综合考虑温度、湿度、紫外线、臭氧、烟尘等因素，保证项目的建筑功能、外墙用材、色彩、照明等，体现城市功能、突出城市特色。正如一位设计师所说：“我们希望通过这个建筑让人们看到海口昨天的沉淀、今天的个性、明天的走向，这样的建筑才是最成功的”。

证大国际金融中心对城市气质的表达，在外立面表现上尤为突出。设计师们借鉴国内外建筑设计的成果，并弘扬中国传统商务文化的内涵，体现“绿色环保，节能

减排”理念，在充分利用自然通风、自然光照的同时，有效控制大楼立面的玻璃面积，其余部分用高效的保温墙替代，并选用low-e中空玻璃降低建筑能耗。

芝麻白大理石材料、国际品牌钢材材料构成的“回”形纹立面肌理，线条流畅，疏密有致，体型简洁，讲究自然、速度与流线，体现建筑与自然、建筑与城市、建筑与人之间的和谐关系，蕴含着现代企业和谐、人文的商务哲学，表达现代商务建筑的中国文化气质。

在倾注了厚重的建筑追求后，证大国际金融中心早已超越对城市个性的塑造，而成为人文、科技、艺术的理想集合。

以商务内涵，成就城市商圈精神标志

建筑设计师们对写字楼生命力的追逐之梦，在创造出非凡的建筑立面形象之后，向写字楼内部的空间设计聚集。

承袭项目“滨海大道·国际5A·纯写字楼”的市场定位，以及国际、国内大中型企业的客群定位，证大国际金融中心礼聘美国RTKL及李玮珉建筑师事务所（台湾）担纲室内设计，并将设计重点放在写字楼文化品味、商务气质的表现上来，在遵循低碳、节能、科技理念的基础上，以创新设计和建筑模式为办公区域营造更和谐、

自然、健康的人文办公环境。

“如果缺乏阳光，就创造阳光；如果缺乏空间，就创造空间。我们希望通过细节的推敲，在有限的空间中，最大限度地营造商务人士所希望的办公环境。”证大室内设计师如是说。

对空间的创新性应用，可以从证大国际金融中心的双中庭设计中窥见一斑。阔绰挑高双中庭，将自然光线最大化引进办公空间，是写字楼大气、成熟商务气质的画龙点睛之笔。

迎合国际商务精英人士的办公空间，在室内划分、平面布置、采光、照明、色彩、氛围营造等每一个设计细节上通盘考虑，营造和谐、自然、健康的人文办公环境。7.8米柱距、3.4—3.6米层高、约1078平方米标准层面积，甲级办公空间，纯正人性化设计，全面提升工作质量和企业形象。

正如开发商——上海证大集团的管理者所言：“证大国际金融中心的细节设计，指向企业远期发展需求，既是企业的最佳商务平台，也是开发商的骄傲。”

品牌联合打造下的证大国际金融中心，是一种建筑梦想的艺术，每一个细节都精心推敲；更是一次城市发展的个性解读，诉说着海南写字楼崭新的内涵；读懂这些，我们也读懂一座建筑的未来说语。

特别关注

引言：楼市调控进入了7月，房产税仍未落地，新政另一主要着力点公租房却以一种“势如破竹”的姿态冲入公众视野，一个热火朝天的公租房建设局面很快将在各地展开。专家普遍认为，如果落实得当，公租房或许真的能成为大中城市解决居住矛盾、留住外来人才，进而保持城市竞争力的主要保障机制。

“中国式公屋”能否补足保障房“短板”

在短短月余时间里，先是中央领导开会强调，紧接着七部委联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》出台，公租房一时成为人们热议和关注的焦点。同期，全国公共租赁住房工作会议在北京召开，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强出席会议并强调，要按照党中央、国务院的决策部署，坚持以人为本，立足国情，加快发展公共租赁住房，推动保障性安居工程建设，以适应群众基本住房需求。至此，公租房被媒体视为上升至“国家战略”的地位。

公租房的从无到有、积少成多将对住房保障乃至整个楼市带来深远影响。不过人们更关心，这一面向“夹心层”的“中国式公屋”，能否补足保障房的“短板”？

**市民心态
改变“重购轻租”观念并不难**

“租房的人多了两三成，租金涨了约一成。”上海中原地产闵行区七宝门店的业务员日前告诉新华网记者。统计数据显示，当楼市遇冷之际，北京、上海等地的房屋租赁市场却出现了量价齐升的现象，部分所谓的刚性需求，正“转购为租”。

在上海某公司工作的白领朱豪的心态颇具代表性：“国家推出公租房，对我们这些买不起商品房的中低收入者来说是个好消息。现在房价这么高，我想很多人可能由此会转变观念，愿意选择长期租房。”

**专家看法
执行得好或能成住房保障新主力**

易居房地产研究院发展研究所所长李战军认为，公租房是对我国现行政策保障住房的创新和补充，对既不符合廉租房要求又无力购买经济适用房的城镇群体实行了一种政策覆盖，对城镇新进工作群体和外来务工群体解决住房问题提供了政策新路径。

21世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示，虽然公租房的推广将促进住房保障的全覆盖效应，但因公租房设有“限制”，即便其大量入市也未必能冲击到商品房租赁的市场格局，而能否逼出市场内存量房源的效果需待后市检验。

上海交通大学龙乐城市发展研究中心副主任邢元志认为，虽然公租房的资金投入、土地供应、建设标准、配租条件、供应范围、供应对象等的决策权都是下放到各地政府的，但在政策支持方面，仍显模糊，可操作性不强。

首先，钱从哪儿来？各地之所以经济适用房、廉租房都没按计划建设，就是因为资金不足，现在又要建公租房，如果没有明确规定资金来源，这有可能会成为政府对民众的“一纸交代”。其次，地从哪儿来？中央提出公租房建设用地纳入年度土地供应计划、予以重点保障，那地方政府是确保开发用地还是优先保证公租房用地？地方年度计划用地指标基本是定死的，如

果增加了公租房用地，那减少哪块用地呢？

五、六月份以来，房地产调控的关注点放在地方细则上，其中保障房制度的落实是各地争相“表态”的内容，近期北京、上海、重庆等大城市还纷纷就公租房新模式的实施“明志”。这也难怪，保障房关系国计民生，其建设决心越大，成果越突出，越吻合楼市健康发展的主题。但是要使地方政府在执行上严格问责，还值得商榷。

太多的历史经验证明，保障房建设承诺常被作为政府调控楼市预期的法宝，楼市一旦转向，保障房的建设承诺常常流于一纸空文。时下公租房的预热，同样令民众担心，一旦调控起效，公租房的承诺是否又是迷惑众眼的“昙花一现”？各界需拭目以待。

**相关链接
下半年大城市公租房计划一览**

北京

今年北京公租房的建设力度会比去年大，规模或将达到50万平方米。5月，北京市发改委已批准北京第一块公租房项目用地——海淀区西二旗公共租赁住房项目的建设，涉及建筑面积约5.1万平方米。项目建成后，北京住建委或北京市政府将委托其他单位，以5700元/平方米的价格回购该项目，并以低于市场价的租金租给符合条件的居民。

上海

上海率先在全国形成公共租赁房的实施意见，目前正在征求社会意见。该意见形成了三大突破：一是成立市住房保障领导小组，明确区县政府为实体性的公共租赁住房发展责任平台，市政府仅为支持性和协调性公共租赁房的发展责任平台；二是市区两级政府将组织扶持公租房投资经营管理的专业机构，负责公共租赁住房建设投资、房源筹措、定向供应和经营管理；三是多渠道筹集房源。但是，意见缺少土地供应和资金筹措的具体支撑措施，还缺少多渠道筹集房源的时序量化目标，强制性不足，弹性较大。

重庆

随着本月20日重庆市北碚蔡家片区及西永微电子产业园区的2个公租房项目的动工，重庆主城区今年计划开工建设的6个片区、750万平方米的公租房目标全面落实。到明年上半年，这些公租房将至少解决35万低收入群体的住房问题。重庆市长黄奇帆还称，3年内计划每年建设公租房1000万平方米，其中主城750万平方米、郊区250万平方米。

广州

广州市住房保障办已对媒体表示，广州的经租房今后统一称为公租房，下半年按计划推出3000套，面积全部在60平方米以下。广州还将按照国家新规定对公租房政策做进一步的研究和调整，包括研究将新入职人员和优秀外来务工人员纳入保障范围，以解决外来务工人员住房困难问题。

澄迈金江 与时俱进 领跑县域经济

瑞佳商业广场 引爆连环财富商机



澄迈县位于海南省的西北部，是国际旅游岛西部大开发的门户县，与海口交流日益频繁，未来有望成为海口附属行政区。与此同时，静态投资1200亿元的国家级重点工程——跨海大桥也选址落定澄迈。

消费经济力大发展,商业发展潜力空前膨胀

作为海口后花园，跨海大桥桥头堡，澄迈在西部投资热中已经引起了众多知名地产巨头的关注，包括海航地产、雅居乐、富力地产即将启动大型项目，总投资额逾百亿。随着澄迈的发展脚步越来越快，日益富庶的商业环境和消费水平，与当前落后的消费环境非常不协调，澄迈急需一个真正“一站式、多业态”的商业平台来满足不断扩大的消费需求，释放积累多年的消费能量。

俗话说，缺憾就是商机，空白意味着机

遇。瑞佳商业广场应运而生，打造澄迈首家“一站式、多业态”休闲商业旗舰。在填补澄迈消费空白的同时，也为项目注入了良好的投资价值。

超强商业辐射,领袖瑞佳商业风潮

瑞佳商业广场位于澄迈县金江镇繁华核心地段——文化北路（原金江电影院），这里是澄迈的传统主街旺地，也是澄迈的商业中心。人流、物流、资金流三流交汇；人气、财气、商气三气旺盛。瑞佳商业广场占地10余亩，主体四层，地下一层，总建筑面积约18000平方米，商场拥有全中央空调，充足的停车位和多部自动扶梯、观光电梯，以全面超越周边商业环境和规模，打造成为澄迈的消费中心、购物中心和休闲中心，成为澄迈的商业地标和龙头。

2010年10月试营业,商家进驻紧锣密鼓中

瑞佳商业广场围绕“多业态、一站式”消费理念，以知名连锁品牌为主力店与核心、已经引进包括百佳汇连锁超市、避风阁休闲餐饮、数码影院、中国电信3G店等主力店。正在洽谈引入国际餐饮连锁店、化妆品、珠宝首饰、男女高档鞋、电子数码、高档饰品、皮具、体育运动休闲服装、男女服装、内衣、童装、儿童欢乐天地、时尚桌球吧和网吧等业态。同时，商场引入现代管理理念，实行统一招商、统一管理、统一宣传、统一收银，打造真正意义上的商业旗舰。瑞佳商业广场将因先进的产权与运营分离模式而成为澄迈的商业龙头和投资上品。

瑞佳商业广场拥有数千平米商场大厅，开阔明亮，为商品的展示营造良好氛围；澄迈唯一的全中央空调商场，为消费者提供舒适的消费场所，开阔的广场，是商家促销、演艺活动、聚集人气的场所……良好的硬件和专业规划，使澄迈瑞佳商业广场从建设开始，就得到来自政府、市场以及投资者的强烈关注，知名品牌商家的招商进展顺利。目前商场招商进入第二轮，7月份商家签约还有特别优惠，邀请有实力的知名商家品牌亲临洽谈。

招商电话：0898-68553597（海口）
0898—36966188/36966088（澄迈）



设计师：恒泰装饰三亚分公司 陈功

主要用材：白色抛光砖 天然彩贝马赛克 白色墙漆

设计风格：现代风格

设计说明：室内设计是将客户内心最美好的构想挖掘出来，再融入自己的设计，最后落成于现实的一种艺术形式。纯洁的白配合浪漫的美式元素，让整个空间显得高雅脱俗，细腻的皮革家私搭配天然贝壳马赛克让氛围更加清爽浪漫，特点简单的造型块面更适用于海南的度假生活。

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