

名盘在线

恒大外滩
享受巅峰

在几许绿色越来越难觅的年代,亲水而居渐渐远离了我们的城市。在海口龙华区,在新港港湾,恒大集团在海南的最新力作海口·恒大外滩55万平米的奢适上城,让居住者的成功人生不再缺少一份无水景的遗憾。

55万平米航母级配套

海口·恒大外滩以千亿配套打造的臻品人居典范,集文化娱乐、运动休闲、餐饮购物、高档住宅为一体。社区自身建设有20000m²商业街、1200m²国际标准游泳池、约300m²运动健身天地、约700m²儿童游乐园、约350m²网球场、约300m²羽毛球场、约300m²森林广场、游艇俱乐部、休闲中心、高尔夫练习场等高端生活休闲配套。

300米城市新高度

海口·恒大外滩雄踞国贸商圈、金贸商圈、友谊商圈三大核心商圈的交汇处,北瞰海口新港,簇拥世纪公园、滨海公园、万绿园三大主题公园,天赋独一无二的自然之美。300米超高城市综合体,以巅峰气度,揽国际级都会地标荣誉,从地段、配套到景观,全面树立城市第一品质的建筑新坐标,为好房子确立标准。



海口·恒大外滩十大卖点

1 逾300米大城市综合体,55万m²奢适上城,繁华深处的海景最高楼,赠与世界公民一线海景。

2 市政核心板块,交融国贸、金贸、友谊3大商圈,毗邻区政府,占据独一无二的商贸轴心。

3 片区将在两年内建设成为海口市集娱乐、休闲、购物为一体的新不夜城魅力港湾,发展潜力巨大。

4 超一流高尔夫练习设施,私人游艇俱乐部、生生百货超市、京华城、海南大学、五星级威斯汀酒店,领创名流生活圈。

5 2600亩三大绿地公园,万绿园、世纪公园环绕,开拓173万平米海湾绿意空间,共享繁华与静谧。

6 社区超市、特色美食、国际名品时尚街、24小时自助银行,一线品牌连锁药店等配套,满足一站式生活需求。

7 湾区门户,北瞰浩瀚,拥1.5公里一线海景,享有琼州海峡、海甸河交汇的稀缺景观资源。

8 携手国家一级物业,“一对一”贴心管家,24小时全程服务,为更多家庭送去温暖与贴心。

9 秉承9A精品战略模式,与近百个国际知名品牌战略合作,满屋奢华家私,拎包入住,一步到位。

10 恒大地产集团,中国房地产企业十强,以恒大华府、恒大名都、恒大城、恒大绿洲、恒大金碧天下、恒大翡翠华庭等200多个大型房地产项目,分布100余城,恢弘构建全国版图。

海口·恒大外滩,即将盛世开盘,96-127m²瞰海豪宅,10888元/m²起,送1600/m²精装,以千亿配套力作一城,将延续恒大集团高品质、高性价比的标准,致力打造宜居之所。

品鉴热线:0898-3633 8333
项目地址:海口市龙华区渡海路恒大外滩



在经济下行压力渐增、住房需求仍然是长期客观存在的新宏观背景下,房地产市场需要调整,这是在楼市发展的关键阶段,各方主体通过市场博弈而进行的一次自发调整。本次调整是楼市三期调整的重合,也决定中国住房市场从“卖方市场”转入“买方市场”。

房地产进入全面调整时代

用数字说话:楼市将从“卖方市场”走向“买方市场”

最近,中国社会科学院有关专家撰文提出,本次楼市调整与此前相比具有两大特点:第一,调整(衰退与复苏)时间更长、速度更慢、程度更深;第二,未来楼市将进入中速增长的常态,2015年的住房市场将呈现双重分化走势,整体呈现复苏乏力的态势。

人口结构催发楼市转变

从数字中不难发现,2013年中国楼市在疯狂上涨中隐现调整迹象。从2014年第一季度开始进入调整状态,2014年第三季度进入全面调整。2013年12月,70个大中城市中,房价环比上涨的有65个,持平的有3个,环比下降的仅2个。到2014年9月,环比下降的城市急增至69个,房价下跌城市个数迅速增加。

需求最终取决于人口结构。第一,劳动适龄人口。2010年,15-64岁人口占总人口比例达到74.5%的峰值,到2013年这个比例下降到72.8%,65岁以上买房需求较薄弱的群体占比逐年增加。第二,婚龄人口。70年代初和80年代中后期的人口高峰,带来了1985-2010年带来了房地产“刚需”的增加。我国20-39岁年龄的人数在2015年后出现明显下

行趋势。我们预计全国新结婚对数将从2013年的1350万对,逐年下滑至2020年的800万对。第三,城镇人口。城镇新增人口在2010年达到2500万的峰值后,也开始明显下降。第四,住房存量。城镇居民住房2013年人均达到33平方米,户均达到1:1,尽管城镇居民人均可支配收入仍将快速增长,进而导致住房需求将继续增长,但告别短缺时代的住房需求收入弹性将明显下降。

2010-2015年劳动力人口、城镇人口、婚龄人口以及住房存量的变化共同促成国内房地产在长周期上出现增长的拐点。住房市场发展:将由高速增长到中速增长,加速增长向减速增长,从“卖方市场”到“买方市场”转变。

三大因素促动此次调整

第一,供给过度。过去几年,竣工面积快速增加,尤其是2011、2012、2013年均接近20亿平方米,人均住房面积迅速提升,住房短缺时代提前结束。按照每年城镇人均1平方米的快速增长,每年住房总增长8亿平方米左右,考虑拆迁重置,每年不应超过12亿平方米。但若按照过去几年每

年增加20亿左右的增长,未来住房存在严重的潜在过剩。

2013年中国房地产上行速度加快,需求得到过度释放:2013年1-12月,中国商品住房销售面积为115723万平方米,同比增长17.5%;中国商品住宅开发投资额为58951亿元,同比增长19.4%。到2013年12月底,中国新建商品住房待售面积32403万平方米,同比增长37.2%。到2014年9月底,中国新建商品住房待售面积增加至37676平方米,同比增长28.5%。

第二,预期改变。宏观背景的变化以及三期调整的重合,尤其在2014年初,市场预期发生改变,住房新开工面积出现负增长。2014年1-9月,中国商品住宅新开工面积为91764万平方米,同比下降13.5%。与此同时,至2014年9月,租金指数同比上升2.6%,较上年末涨幅下降2.1个百分点。

第三,资金紧缩。住房金融同时连着房地产的供给与需求。在金融市场上,金融机构预期的改变,一方面,导致了开发商的资金来源紧张,影响住房投资。另一方面导致抵押贷款下降,影响住房需求,最终也影响住房开发投资。2013年1-12月房地产开发企业到位资金同比增长26.5%,个人

按揭同比增长33.3%,而2014年1-9月份,则为2.3%和-4.9%。

加快改革推进良性调整

有专家认为,2015年应在住房及相关制度改革上取得实质性重大进展。第一,完善住房保障制度体系,推行“共有产权住房”制度;第二,完善房产税征收制度,建立直接面向个人的房产税征管制度,扩大物业税开征试点;第三,改革集体土地转换国有的制度,改革完善土地的储备、交易、收益分配等制度。第四,建立新的住房财政制度,增加中央政府对住房公共服务的分担份额,扩大地方政府税费收入的分成比重;第五,完善住房金融制度体系。首先,中央政府新建或改造国家开发银行,建立国家住房发展银行。其次,改革公积金制度,建立中国住房公积金储蓄银行集团,建构统一的全国性的住房公积金管理和运作平台。再次,建立住房抵押贷款证券化制度,建立抵押贷款的二级市场。第六,建立和完善住房租赁制度,建立商品房的“承租者保护,承租者市民待遇”的制度。

楼市艺讯

“大好河山”陈岩山水画
全国巡展紫园展出

1月10日,著名书画鉴定家、画家陈岩先生的“大好河山”山水画全国巡展——海南恩祥·紫园展,在紫园·恩祥艺术馆盛大开幕。

海南省政协委员、恩祥集团总裁、紫园·恩祥艺术馆馆长李福顺在致辞中说:“陈岩老师作为我国著名书画鉴定家、画家,潜心作画数十年,自传统入手,多方汲取,融会古今,创立了现代画坛上独树一帜的积彩山水画法,本次展出的均是陈岩老师的山水画精品,一定能让大家大饱眼福,不虚此行。”

他表示,2015年是恩祥集团的文化年,是恩祥厚积薄发、高速发展的一年。年初,紫园·恩祥艺术馆频频举办大型展览,为恩祥的文化年正式拉开序幕。目前,恩祥集团打造的长篇电视剧《天涯浴血》正在保亭恩祥影视基地紧锣密鼓地拍摄中,明年将是恩祥集团文化产业突飞猛进的一年。

“陈岩的画常常有一种油画的风格,但他用的是地道中国画的颜色、中国画的工具、中国画的笔墨。”凤凰卫视资讯台总编辑、首席评论员阮次山在开幕式的致辞中说到,他表示中国画画里面很少有像陈岩画作那般如此抽象却又别具味道,希望在本次展览后,陈岩能继续引领海南艺术文化的前瞻。

我国著名书画鉴定家、画家陈岩在开幕式上说,他对紫园·恩祥艺术馆对本次展览的邀请和鼎力支持表示由衷的感谢。他介绍到,本次画展是其山水画全国巡展的海南站,之前已在厦门、广州、浙江、深圳等地展出过。画展将展出其精心挑选的37幅画作,其中包含《青城凝翠》、《疏林霜雨后》、《贺兰雄姿》、《金龙飞瀑》、《苍岩之魂》等精品。

随后,陈岩在接受本报记者采访时说,紫园·恩祥艺术馆为他提供了一个高雅、舒适、艺术感强的展览环境,这也是全国巡展以来最好的一个展览环境。

他介绍,他青年时代师从启功、徐邦达、刘久庵、张安治、郭味渠、刘凌沧等大家,现今是我国著名书画鉴定专家,为此他遍阅历代名家精品,潜心作画三十余年,创立了在画坛独树一帜的积彩山水画法。

在谈到对自己的画的评价时,他说,在长时间的书画鉴定中,接触和鉴定了无数的中国优秀书画,他将这些特殊的视觉学习与积累,吸取了众多大家之所长,融进他一生的绘画创作中,并将西方的手法,融入了中式风格,在坚守传统的基础上融入了西方与现代的用色方法,形成了自身独有的绘画表现形式,形成独树一帜的积彩山水画法,使其山水画作中的色彩突破了传统的束缚,进入了更为广阔的艺术世界。

据悉,本次陈岩画展将从1月10日持续至1月25日,展览期间,紫园·恩祥艺术馆的开放时间为09:00—17:00。本次画展是继“翰墨迎春”海南书画名家作品恩祥·紫园展后,2015年紫园·恩祥艺术馆举办的又一场大型展览,紫园·恩祥艺术馆将继续践行每年举办不少于6场大型艺术展览的承诺,为各高校师生、紫园业主、艺术爱好者和广大市民奉献精彩纷呈的文化盛宴。



岛外房事

杭州“亏本卖房”
或现蝴蝶效应?

新年伊始,杭州又有楼盘“亏本卖房”。据报道,两家实力房企——华润和新鸿基合作的项目“之江九里”打出了“亏本卖房”的口号;另一家香港地产巨头的项目“云荷廷”,也以1.9万元/平方米的价格对外销售。

杭州楼市历来是国内楼市的主要风向标之一。2012年3月,杭州曙光之城曾率先喊出“亏本卖房”的口号。2014年2月,杭州德信房产一个项目的降价,打响了马年降价第一枪,全国房地产市场也自此进入寒冬。刚入2015年,杭州又打响了“亏本卖房”第一枪,这个兆头是否会蔓延到其他多个城市?业界认为有这个可能性,杭州“蝴蝶”掀起的飓风,或将悄悄刮到全国。

有不少业内人士表示,从存量房库存来看,房企商品房库存量在大幅度上升。加上不动产登记暂行条例3月1日开始实施,将促使一部分人手中的房产集中入市,商品房库存量仍将居高不下。从资金链来看,房企资金链正越绷越紧,一些房企的资金链已经断裂。从经济新常态的大背景来看,房价调整的市场预期已经形成,而且非常扎实。

政策万花筒

住建部:支持开发商当“房东”

日前,住建部发布《关于加快培育和发展的住房租赁市场的指导意见》,支持房地产开发企业将其持有的房源向社会出租,积极推进房地产投资信托基金(REITs)试点。

住建部表示,据统计,城市居民家庭通过租赁解决住房问题比例逐年上升,进城务工人员主要通过租赁

方式解决住房问题。与此同时,住房租赁市场发展还不能完全适应经济社会发展发展的需要,存在供应总量不平衡、供应结构不合理、制度措施不完善,特别是供应主体较为单一等问题。通过发行REITs,可充分利用社会资本,进入租赁市场,多渠道增加住房租赁房源供应。(来源:北京青年报)

国家新政出台 物管费会不会涨?

近日,国家发改委宣布放开24项商品和服务价格,其中包括市民关注的小区停车费和物管费。面对物管企业呼之欲出的涨价声浪,不少社区业主代表一致认为,上调物管费属于小区重大事项,根据国家规定,应由全体业主共同决定。

有专家表示,国家发改委放开物

管费的做法是对的,但在业主组织的建设还没有一定成果的情况下,突然放开物管费,业主的财产权益可能会受损。“现在尚不具备物管费放开条件和土壤。”不过业内人士认为,国家放开物管费是一个很好的契机,可以倒逼业主参加到小区公共事务中来。(来源:南方都市报)

小产权房解决方案不断出炉

据悉,住建部除了从城市规划的角度处理违法违规的小产权房之外,小产权房解决的系列方案亦在不断出炉,其中首推即将在2015年3月1日正式执行的《不动产登记暂行条例》。

国土资源部执法监察局负责人近日也表示,各地要坚决拆除一批“小产权房”,坚决查处一批典型案

我的海居梦 醉美一湾倾城

海子曾说,我有一所房子,面朝大海,春暖花开。海洋的独特魅力加上海景资源的日益稀缺,都使购买一套海景房成为很多人的心愿。海口湾是海口的一大旅游看点,热爱生活之人莫不愿意置业于此,恒大·海口湾更是很多人的“海居梦”。

CBD一线海景

恒大·海口湾,雄踞海口主城区国贸CBD与西海岸黄金分割点,毗邻百滨湾休闲广场,背靠世贸中心,西邻秀英国际港口,距1400亩绿林万绿园仅一步之遥。在人均拥有海岸线仅0.00006公里的海口,海口湾独揽3.2公里绝版海岸。

地理位置优越、交通畅达,距海口火车站15分钟车程,距离美兰国际机场也仅需半小时车程。项目规划为度假式瞰海公寓,采用国际先进建筑设计,为海口湾片区营造优美的城市天际线,树立海口城市新名片。世界级城市湾区,不可复制的绝版一线海景资源。自然风光旖旎,每一刻生活都是梦想呈现。

一站式奢华配套

恒大·海口湾,采用国际先进建筑设计理念,退台式建筑设计,超大景观

