

编者按

2015年,海南楼市处于深度调整期,对开发商来说,楼盘建得好,更要卖得好。海南楼盘将愈发呈现拼地段、拼特色、拼品质、拼管理等“拼实力”的局面。海南日报房产周刊顺“市”而为,以新闻视角开启“海南楼盘2015拼什么”系列报道,让广大读者及岛内外意向购房人群了解海南的好房子都在哪里。

飞溅的海浪、奔腾的江水、静默的湖水,人与水的情感对话构成了缤纷的“水生活”。随着国内城市的发展,钢筋水泥的“森林”充斥着城市,雾霾侵袭着空中的云彩、林中的水景……自然景观旁的住宅越来越走俏,特别是临海、依江、傍湖的房子,更成为现代人居的宽儿。海南楼盘拼什么?近水楼盘先得“跃”——跃出惬意、跃出诗意、跃出升值。

本周,我们将带大家走近海南水景名盘,感受美丽的“水生活”。

房产聚焦

春节楼市“不打烊” “候鸟”上岛购房忙

本报讯(记者张中宝)一到春节旅游旺季,海南成为购房置业的热土。羊年新春,海南楼市依旧“不打烊”,各开发商各显神通,春节期间照常营业,推盘促销,为传统的节日增添了红火的景象。

春节期间,除了广物·滨海国际、恒大·外滩、恒大海口文化旅游城等几个热销楼盘,海口一些房产项目未出现人头涌动的情况,然而,三亚、博鳌、文昌等不少项目来看房的客户却络绎不绝。

“来三亚旅游度假的人越来越多,旅游带动了房产热销。春节期间,我们已卖了30多套房,超过预期!”三亚卓亚家缘房产中介公司置业顾问张昌全说。

海南录得房产置业顾问小张也告诉记者,今年春节期间,他在三亚和海口分传单,也卖出了10套房。

记者了解到,目前,海南不少项目在春节期间摩拳擦掌,推出了一场场促销活动,在为项目积蓄客源、提升人气的时候,也带动了楼盘的成交。从历年情况来看,品牌房企攒足劲在春节推盘,都能获得不错的销售业绩。

尤其是今年春节期间,在2015海南(三亚)春季房地产交易博览会上,各参展房企为抓住商机,纷纷亮出保底“大招”,用“尾房”“低价”“买房赠环岛游”等优势,吸引了众多购房者。

“老家雾霾严重,在海南养老或度假几乎成了人生中不可缺少的一件事情,我们一家人春节前就商量着买个小户型过冬用。这不,现在就在这儿货比三家呢!”在广物·滨海国际营销中心,来自吉林的购房者林先生对记者说,他们比较了海口不少房产项目,“对项目的环境比较看重。春节期间,不少房产项目有很多优惠活动,是买房好时机”。

除了一些大盘以自己独特之处吸引本地刚需购房者外,小盘在春节期间也出现了火爆销售的新局面,而且咨询的多为岛外游客。

海南省房地产业协会有关负责人认为,从大背景和各项数据来看,尽管2015年房地产业总体形势较去年有所好转,但房价上涨空间已不会太大,房企也应提早适应新常态,趁楼市回温做足功课,落袋为安。

编后

今年春节期间房地产行业的小高潮行情绝非偶然。从2014年下半年开始,房地产指数便开始一路上扬,体现在上市房企,他们中大部分的股价在去年12月就到达了年内高点。究其原因,主要是市场预计随着降息、降准的到来,加上地方政府的多方救市政策,楼市在2015年新春乍现曙光乃情理中事。当然,其间楼市分化也日渐严重。一方面是区域市场的分化,另一方面是开发商的分化,随着2015年楼市集中度的进一步加剧,海南有品牌、运营、资金和资源优势的房企将更做大做强,入门门槛将越来越高,行业洗牌也在所难免。

“海南楼盘拼什么?”系列报道 1

近水楼盘先得跃

■ 本报记者 张中宝

的户型则海与江兼得,前看海,后观江,动静结合,不失为充满惬意水生活的海南好盘。

依江傍湖多优居 风情美宅跃诗意

行走在海口南渡江畔,记者感受到江面传递给心的宁静。这种宁静,非但因海而逊于色,反而让南渡江畔两岸的众多现代楼盘更有一番优居风韵。

在海口南渡江南岸,随着海口城市的发展,政府加大了对南渡江两岸的开发和建设,一个崭新的居住板块——滨江地产,正在崛起。

站在位于此板块的“滨江壹号”高处,远眺南渡江汇入大海,江海交汇之盛景尽收眼底。错落有致的建筑空间、全江景的风情美宅,好一派诗意栖息生活。

沿江而行,自在幽静。全长12.5公里的滨江路,还分布着佳元地产、广物地产、江湾绿洲等大型房企和房地产项目,“十里滨江画卷”已成为滨江板块一道靓丽的风景。

广物·滨江海岸项目相关负责人说,目前海口滨江区域房价平均在7000元-9000元/平方米,对度假客群来说,这个价格是有很大吸引力的。不仅“候鸟”感兴趣,滨江项目也吸引了不少改善性需求和婚房需求的本地购房群体。

沿江而住诗意潇洒,环湖而居也不乏恬适、清幽。阳光洒落天幕,飞鸟掠过云霞,微风掀起涟漪,野花香沁入心扉……湖岸生活的静谧雅致,或许蕴含着更多的诗情画意,吸引着喜爱清静的人群倾情于此。

在三亚市鹭湖畔,双大·山湖湾紧邻鹭湖湿地公园,隔市区嘈杂于身外,可谓闹中取静之地,备受购房者青睐。

当记者从三亚的湖景中出来,返回省会城市后又为海口的湿地公园所感叹。恒大海口文化旅

游城则被白水塘湿地公园、沙坡水库森林公园环绕,享受如此依傍在湿地湖畔的优居生活,怎能不令人平复心中的浮躁!该项目吸了大批购房者入市、创销售奇迹,实至名归。

投资居住两相宜 近水楼盘跃升值

水是生命之源,人类的逐水而迁、傍水而居,造就了一座座生机勃勃的城市。沿江而居,临海而住,空气清新,温度适宜,坐落在水景旁的楼盘价值愈发突显。

海南岛四面环海,岛内河湖众多,水资源是海南的一大优势,也是房地产业发展的重要环境支撑。目前,海南各个海湾成为品牌房企纷纷争夺的重点,一个个楼盘拔起于海边、江边、湖畔。自然,房企选择在这一带投资开发,主要是因为傍水而居是很多人居住的梦想,而这必然提升项目的升值空间。

雅居乐海南清水湾有关负责人说,选择临海楼盘今后的升值空间巨大,因为海岸线是稀缺资源,随着经济的发展和生活条件的改善,未来在海边居住的人群也将越来越多。

不仅是临海如此,随着海口城市的发展,南渡江两岸的开发建设步伐也不断加快。在“开发沿江,提升中心”的战略指引下,“滨江地带”成为海口今后城市发展的重点,南渡江两岸依托优质的生态环境和价格优势,自然将成为今后房地产投资的重点地带。随着周边配套基础设施建设的完善,以及交通、学校、商场等生活配套的健全,南渡江两岸将是滨江板块房地产发展的“宝地”。

海南金手指白鹭湖营销总监张洋认为,随着海南旅游地产开发的加速推进,今后近水土地资源将变得越来越稀缺,地段优势毋庸置疑,近水楼盘价值或将一路走高。

名盘在线

地标名宅 家族荣誉

试问有多少人居经典,包容自然之玄妙?一座沉淀深厚历史的世界级港湾,注定不同寻常。海口·恒大外滩,以国际航母级生活配套的殊荣,桂冠城市生活之美,在稀缺资源中传承建筑价值,孕育生活态度。

300米高地标经典名宅

今天,300米高度,重新定义了海口的生活高度。真正的豪宅,在真正的核心,不宣扬、不浮夸,以实际的奢华笔触,完美写实大家风骨,超凡魅力,留予世人品鉴。海口·恒大外滩,海口首席人居地标,以300米领袖高度,树立名宅地位,42层摩天全高层设计,以新古典主义华贵美学,诠释出传奇名宅的经典本色。

极具艺术感的组合,使建筑立体显得优美、丰富而灵动。超宽楼间距,超大尺度公园式景观,让清风自由畅行,鸟雀自在穿梭,花香悄然弥漫。尽显贵族生活的荣耀本质,处处匠心的传世尊邸,处处匹配城市贵族的名门风范。海口·恒大外滩,以城市的使命感,缔造海口的经典名宅。

数十万平航母高端配套

据了解,海口·恒大外滩作为区域罕有高端生态大盘,不仅外部配套优越,自身也巨垦规划有大量高端生活设施,约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、五星级威斯汀酒店、滨海商业街、休闲中心、高尔夫练习场等等顶级配套,能充分满足未来业主一站式高端生活需求。

新春感恩特惠盛大开启

据悉,海口·恒大外滩开发商恒大集团是2009年在香港上市,以民生住宅产业为主,集商业、酒店、快消、体育、文化等产业为一体的特大型企业集团。在全国150多个主要城市拥有大型项目300多个。连续三年土地储备全国第一、在建面积全国第一、销售稳居全国三甲。

恒大外滩“新春嘉年华”大型感恩回馈活动盛大开启,在新春2月2日至2月28日期间,尊享特惠8.8折,96-127m²瞰海豪宅,首付3万元起,送1600元/m²豪装,绝佳投资置业时机,机不可失!

品鉴热线:0898-36338333

项目地址:海口市龙华区渡海路2号恒大外滩



恒大海口文化旅游城 新春特惠 首开劲销

春节假期,海南迎来新一轮的旅游高峰。在众多岛外游客中,有不少“候鸟”为海南的居住环境所打动,想长期享受这里的阳光、空气和绿色。他们更倾向于有省会城市优势的海口,因为这里生活比较便利。

25亿元热销创海南楼市奇迹

据了解,在相关规划中,海口南部将成为重点打造的核心城市区域,是居住、度假两相宜的绝佳之选。其中极具代表性的是“南优”区域项目——恒大海口文化旅游城。自去年12月项目开盘以来,该项目一直受到全国消费者的追捧,加上今年初海口楼市的升温,令其以首开劲销25亿元的傲人业绩创造了海南楼市奇迹。

恒大海口文化旅游城位于海口市高铁东站旁,距省政府5公里,10分钟车程即可到达美兰机场,交通优势非常明显。4万亩城市湿地公园环绕项目,周边10分钟生活圈圈内包含14个高尔夫球场、冯小刚电影公社、火山口地质公园、假日海滩等多种旅游配套;一八七医院、海南师范大学、山高小学等教育、民生配套,兼顾生活居住与度假需求。如此看来,恒大海口文化旅游城热销也是情理中事。

大配套、低首付、优惠给力

恒大海口文化旅游城定位为刚需、度假“双需”型项目,在产品规划上比其他竞争项目优势更显著。138万平方米航母级超大规模,自身规划有13万平方米超大商业综合体、16.8万平方米国际商务集群、4万平方米超五星白金酒店、6万平方米六国风情酒店、1.6万平方米五国温泉馆、9800平方米世界风情美食街等45万平方米十二大世界级航母配套,目前部分配套已经建设完成,社区已经初具雏形。在丰富配套的硬件条件下,加上合理的市场价位,不少客户纷纷表示值得选择此项目。

新春期间,恒大海口文化旅游城楼盘感恩特惠8.8折,首付3万元起即可认购豪装花园美宅,并附送1600元/m²精装。3月5日元宵节大抽奖活动即将开启,名牌单反相机、微波炉、恒大大礼包等你来拿。更有猜灯谜、多味汤圆DIY、趣味打气球等精彩活动等你参与。

项目热线:0898-36665333

项目地址:海口市迎宾大道



不动产登记

根据中华人民共和国第656号国务院令,从3月1日开始,《不动产登记暂行条例》正式实施。根据《条例》,土地、海域以及房屋、林木等定着物都属于不动产。不动产权利的主体、来源、期限、权利变化等内容登记入不动产登记簿。对此,业界纷纷发出关注之声。

国土资源部不动产登记中心副总登记师、产权登记处处长 刘燕萍

《条例》规定的查询是有条件的,只有权利人和利害关系人才能够查询信息。另外,相关部门,比如司法部门、司法机关需要查询权利人的财产的时候也是可以查询的,但是必须提供查询目的和查询的证件才可以。

住房和城乡建设部政策研究中心研究员 王珏林

从国外的实践看,实行不动产统一登记,将带来诸多深层次变革。对于房地产市场而言,可以借不动产登记摸清全国的住房情况,了解楼市的供需关系,从而为市场研究提供依据,同时也为未来的城市发展和房地产布局打下基础,规避盲目供应土地等问题。

中国房地产学会副会长 陈国强

不排除有些家庭或个人由于不愿进行登记,而处置名下部分房产。这会加速市场流通,还可能在局部区域导致供应增加伴随的房价下行。

中国社科院金融研究所研究员 易宪容

先有登记制度,后有房产税。在健全了全国不动产统一登记制度后,也就扫清了房产税开征的最大障碍,特别是使对全国范围内多套住房拥有者的梯级征税变成可能。加重持有环节的经济成本,可以有效地减少炒作。

中国房地产及住宅研究会副会长 顾云昌

现在有关部门也没有说挨家挨户地登记,因为它本身就有产权登记的,只不过没联网,如果还是不能联网,则不动产登记和以前的政策没有区别。

中原地产首席分析师 张大伟

尽管近期二手房市场有不少高端产品和大户型涌入,并且业内预计随着不动产登记的开启和加速,这种现象还会明显,但是短期内不动产登记并不会使大量房源进入市场,从而拉低成交价格。一些多套房源持有者可能会在较短时间将名下部分房源出手,但“抛售”不代表“甩卖”,因为这样实力业主一般来说买的都是地段优越、配套完善、具有投资持有价值的房产,这样的硬通货很难降价。

●点评:对于普通市民来说,不动产登记条例可能意味着公民拥有房屋情况的“全透明”。至于对整个行业的影响,作为一个区域产业布局的判断点,房地产业包括工业地产、商业地产、养老地产等等,其影响指数不管如何界定,有一点是不会变的,即有人流才会有房产的需求,所以不动产统一登记制度的推出,长远来说是有助于整个产业的健康的发展。而短期来说,可能会影响到二三级市场的供求关系,即所谓的存量房市场,包括新房市场,具体表现在可能会出一些抛房潮,但是据了解海南好像并没有出现这种现象,至少目前还没有。