



“海南楼盘拼什么”系列报道 (2)

编者按

一直以来,好地段的楼盘如同“皇帝的女儿不愁嫁”。与城市近郊依山傍水的那些环境养生型楼盘使尽浑身解数促销相比,位居城市核心区域、商业黄金地段的楼盘永远不缺拥趸,有些甚至会逆势涨价。尤其是在目前的国内房地产行业,不要说一线城市和二三线城市房价有着很大的距离,就在同一座城市,拼区域和地段优势也是开发商拿项目首先要考虑的。这似乎真应了一句歌词“得不到的永远在骚动,被偏爱的都有恃无恐。”好地段的楼盘就是这么“任性”!



万丈高楼凭地起

■ 本报记者 张中宝

“地段、地段,还是地段”,李嘉诚的“金科玉律”在房地产行业广受推崇。业界在这方面的声音出奇地一致:没有好的地段,就难有旺的人气;人气上不去,房子就难卖,房企自然难逃“失利”的命运。

纵观近年来国内房地产开发,处在城市中心的商圈或者学区周边的楼盘,凭借黄金地段的繁华优势,即便遇到楼市调控、经济调整也并不愁卖。在城市扩张的推动下,海口城区版图日益延伸,由原来的国贸、世贸、海秀、府城、城西等片区向西海岸、东海岸、海甸、灵山等片区扩张,交通更便捷,周边配套更齐全,各板块的好地段在日渐增多。即便面对全新的竞争格局,“爱拼地段的楼盘,依然能成为‘任性’的好楼盘,事实如此。”有开发人士如是坦言。

商业地段
拼的就是寸土寸金

行走于大街小巷,细心的人会发现,大多处于城市商圈地段的楼盘广告必然打出坐拥城市中心商圈的口号,哪怕是周边楼盘,也要沾沾中心商圈的“贵气”,提高卖点。

“地段具有不可复制性,这一优势已经是市中心楼盘价值的重要体现。在市中心买房的消费者,并不只是为了满足住房需求,生活更方便,才是刚需人群中意的关键。”海航豪庭项目相关负责人说。

开发商之所以信心较足,缘于对楼盘地段价值的看好。记者在不少项目的开盘现场发现,拼地段的楼盘,往往吸引了众多意向购房者聚集咨询。比如,位于海口市金龙路的金龙大观,以“地处城市CBD核心”为营销口号,仅这一卖点就挺“招蜂引蝶”了。

恒大集团海南有限公司品牌部经理王美旨说,处在市中心的楼盘,周边交通更加便捷,生活、教育、医疗等配套更为成熟,楼盘的性价比自然更高。

“我们选择到市区买房,就是图个方便,出行、买菜、购物等都比较便利,所以,更看中市区中心的繁华和成熟的居住氛围。”海口市民郑玉民最近在位于海口市西沙路为他儿子购置了一套金

“开发一个项目就少一个地块。”开发商大多这样界定好地段的稀缺性。海南省房地产行业协会有关负责人认为,在海口、三亚以及其他城市中心,目前可开发的空间日渐狭小,尤其是处于商业中心的地段,土地更是寸土寸金,这也正是市中心楼盘与近郊楼盘的主要区别。

学区地段
拼的就是未来投资

除了城市核心区域、商业黄金地段的好房珍贵,拥有重点中小学校学位的学区房也堪称一房难求,因此学区地段成为开发商争相抢夺的重点区域。

赵红艳是海口某楼盘的置业顾问,她最近就遇到一个客户。他买房只在乎是不是学区房,尽管是工薪阶层,但是为了孩子上学,仍“咬牙”买下学区房。

“不少家庭都是为了儿女能享受优质教育,而选择买学区房的。”赵红艳说。

去年7月,位于海口西海岸的蓝城一号二期开盘现场人气爆棚,90分钟热销400套,创下海口楼市淡季销售的

奇迹。记者当时在售楼现场看到,购房者大多以年轻人为主,除了户型优势,多数购房者看重的就是学区房的优势。

古有“孟母三迁”。如今的家长搬家频率或许逊于古人,但为了让孩子赢在起跑线上,很多父母不惜花费重金购置一处拥有良好教育资源的房子。于是,学区房虽然比同区域同品质的其他房产贵出一大截,但仍因教育和房产投资的双重利好成为楼市的香饽饽。

进入2015年以来,我省多数楼盘推出了打折、优惠、送装修等促销手段吸引购房者,但记者调查发现,学区楼盘的价格依然坚挺,而且几乎没有任何折扣和优惠,无论是二手房还是新房,销量还都不错。

“学区房,因享有家长比较看重的稀缺教育资源,从而比普通房子更具备保值增值的功能。不单纯是一个住宅概念,而是兼具投资属性与教育资源分配的资源型住宅。”海南省房地产中介行业协会会长邱廷录说。

名盘在线

两会后房地产升温明显
恒大文化旅游城成交旺

今年两会上,对于楼市的积极表态“两会结束之际便是楼市春暖花开之时”,令房地产升温明显,业内人士信心大增。

两会后海口楼市成交翻倍

中国指数研究院3月16日发布的数据显示,上周(3月8日至14日),24个主要一二线城市的住宅成交面积较前一周(3月1日至7日)上升27.6%。随着两会落下帷幕,中央对房地产业的正面肯定与支持使得市场信心得以提振,开发商亦加快推盘节奏。其中,一线城市总体成交量环比涨幅达25.6%,二线城市成交量较前一周上涨28.2%,超七成城市呈现环比上涨。其中,海口成交量翻倍,涨幅为106.4%。

恒大文化旅游城也从这轮楼市小阳春中受益,近期不断出现旺销势头。

恒大文化旅游城2期火爆加推

恒大海口文化旅游城位于海口南部核心商圈,4万亩白水塘沙坡湿地公园环绕,同时毗邻海口高铁东站,距海口美兰机场仅15分钟车程。项目自有约13万平米商业综合体、16.8万平米国际商务集群、4万平米超五星白金酒店、7600平米全能运动中心、6万平米六国风情酒店、1.6万平米五国特色温泉馆、9800平米世界风情美食街等近45万平米十二大世界级航母配套,汇集文化、旅游、商业、会展、办公、教育、运动、养生、度假、休闲娱乐及生态居住等为一体,充分满足未来业主一站式高端生活需求。

近期恒大文化旅游城2期火爆加推,73-126㎡湖景花园美宅,7388元/㎡超低起价,送1600元/㎡精装,前20名特享额外8.8折,先到先得。

此外,3月20日-22日,恒大文化旅游城首届大型动漫嘉年华震撼来袭,“突围怪兽阵”“飞越彩虹”“跨越侏罗纪”“宇宙寻宝”“冒险丛林”“开心挖沙池”“雷霆巨碰”等24个游玩项目,还有哆啦A梦光临,让您和孩子过足瘾!

项目热线:0898-36665333
项目地址:海口市迎宾大道

海南家装市场

3月开门红

■ 本报记者 张中宝

每年3月,对于装修行业来讲,也许还没到旺季,但海南家装市场已展露蓬勃活力,众多家装公司争抢市场先机,呈现出利好景象。

此次音乐会也是阿拉善SEE公益机构2015世界水日论坛的系列活动之一,作为阿拉善SEE成员之一,荣昱地产积极响应“保护母亲河,绿色中国美”的倡议,秉承“天地与我不二,万物与我共生”的理念,以身作则积极贡献,把人与自然和谐共存、共享的环保行动进行到底。来吧,朋友们,让我们一同沉浸在音乐的世界里,和自然来一场快乐的对话!

罗敏说,从去年年底以来,就陆续有一些楼盘交房,“这段时间打电话来问装修事宜的客户也多起来,因此公司认为应早下手抓单,决定推出一系列优惠活动。”

正是因为市场有需求,一些品牌家装公司纷纷瞄准商机,推出各种优惠套餐和打折信息,希望抓住海南家装市场这一良机。记者在海口市城西路一家建材市场看到,这里人头攒动,不少消费者正在选购建材。一家地板砖批发店的店主陈洋告诉记者,他的店里已经接了好几笔订单了,提前赢得“开门红”。

当谈及今年海南家装市场走势时,品

匠装饰海口分公司负责人认为,客户群仍将以刚需为主,其中新婚夫妇安居、改善家庭住房的居多,整体会是个“暖”状态。

买房
价格没太涨 买房尽早“装”

“我们刚拿到房,决定马上装修。再等一段时间,天气更热起来,装修挺麻烦的,希望早点装完搬新家。”海口市民林新民这样告诉记者,他和妻子去年结婚,但是一直没买新房。连日来,记者在采访中发现,与林先生情况相同的还有不少。在海口紫园小区,不少业主已开始装修新房了。

随着海南家装行业市场竞争不断加大,加上人工费、材料费等上涨因素的影响,装修成本难免水涨船高。“买得起房却装修不起”,也许是多数消费者面临的问题。在记者走访的过程中,绝大部分消费者表示,他们咨询过身边装修过房子的亲朋好友,至少目前看来,海南的家装价格并没有太明显涨幅,还算平稳。

“工人的工资每年都在上涨,材料费也在涨,这导致了我们公司装修成本在逐年上升。但是我们的装修价格并没有涨,和去年持平。”罗敏举例说,按一套90平方米的房子做套餐装修来算,他们

公司的装修价格大约在5.5万元,跟去年差不多,而且承诺保质保量。她表示,七姓瑶海口公司靠的是控制内部成本,寻找利润的平衡点。

业界
承诺要兑现 装时多留心

“现在市场上装修公司太多了,眼花缭乱,每家报价都不一样。好的装修公司报价有点高,但是找装修‘游击队’又害怕质量不过关,维修没有保障。”海口市民林先生告诉记者。

对此,海南省室内装饰协会秘书长陈裕立表示,近年来,海南家装市场发展较快,装修公司的队伍也日渐庞大,单就该协会来说,就已经有890多家会员单位,但是装修质量都参差不齐,有的公司还存在不小的问题。

“如果有时间,不妨去对方的装修现场看看,不要轻信商家的口头承诺和所谓的重磅优惠,应该充分考量公司的品牌、综合实力以及信誉,选择一些经营时间长、口碑好的装修公司。”他建议购房者在选择家装公司时应该多做比较,而且一定得跟对方签订有详细条款的正规装修合同,避免在装修过程中“埋伏”,确保自身利益不受损。

城市中心,百万平方米CBD人居
海航豪庭 登顶而来

海口不缺大盘,不缺豪宅,也不缺海景,但绝对缺少像海航豪庭这样的量级纯大户社区。海航豪庭,真正的百万平方米CBD豪宅区,位居城市中心黄金势力范围,登顶而来!

拥有即享整座CBD

在海航豪庭,居者不仅享受社区内部醇熟全面的商业、生活、休闲等配套,更拥有整座CBD配套资源:从省政府、图书馆、博物馆等政治文化资源,到将近50万平米、城市首席的巨型文娱、休闲、消费中心——日月广场,再到国际医疗中心、国际教育机构、高端商务与金融中心,600亿元的核心资源,一站式商业、商务、生活、教育、医疗、360度全方位高端生活,轻松尽享!

认筹即享极品纯大户

坐拥城市中心600亿元配套设施之繁华,海航豪庭是海口首席纯大户豪宅标杆,主力产品由147㎡-348㎡的平层、错层、跃层以及大平层等5种户型构成,皆为高端圈层精品大户。整体以空中别墅为设计理念,南北通透,户户拥有大客厅、大落地窗、大阳台,拥有最大的景观视野,充分匹配居者高贵身份,居住感受无与伦比。

目前,海航豪庭盛大推出10#、11#新品,除拥有纯粹舒适的户型外,更拥有非凡的观景视野,是豪庭一期社区内景观最佳的楼栋,超大楼间距,户户落地窗、三阳台设计,极致揽尽园林盛景。全城抢筹,火热争藏中!

版面联系

毕军 13178900085
张中宝 13637663165

商铺动态

海口喜盈门:
拥有3000个车位保障的商铺

由实力运营商上海喜盈门集团专业运营,更具投资保障,喜盈门经营的商铺有望年年涨租,如果您是房东,这个经营的红利就属于您!

海口喜盈门建材家具生活广场位居不可复制的东站黄金商圈,未来升值空间巨大;商业地产实战教父宣一氢先生领衔总策划,全权负责营销战略规划;60万㎡的喜盈门(海口)建材家具生活广场,将十几万平方米的停车场作为硬件配套设施,3000多个停车位,在海南建材市场绝无仅有。

此外,各种业态错峰停车,停车后可

户,提供舒适、便捷、人性化的经营和购物体验。商场动线方便灵活,内部拥有超过百部自动扶梯,20部观光电梯,实现层层无障碍通行。

五大业态广场,全新可授型黄金商铺,最高3000万元授信,让商铺变成您的支票簿;投资者自己买铺经营,坐享“零售利润+商铺房租+物业增长”三重收益。

5.5万㎡喜盈门茶艺生活广场;1.5万㎡喜盈门美食休闲广场,投资自用佳佳!

营销中心:海口市龙昆南路与椰海大道交界处西侧300米。



点评:《不动产登记暂行条例》已实施,准确的房屋面积也决定未来房产税的缴纳额度,直接关系到房主的切身利益。因此,消费者在买房时更应关注产权证上房屋面积的真实度和含金量。通过一些案例,我们不难发现,有的开发商在面积上做手脚,比如套内面积不详,分摊面积搞误差,业主入住后才发现自己买的足是“注水”房。所以,签合同时购房者必须搞清楚:房子的公摊面积有多大、公摊部位细节尺寸是多少。因为这可能给你造成几万元的损失。假设你无法就面积条款与开发商达成协议,这合同恐怕就不好签了。在交房时,如担心面积有误差,可以聘请专业的测绘公司对房屋进行测算,免得住进去后再没完没了地折腾。

海口喜盈门
五大业态广场联合招商

喜盈门国际建材广场、喜盈门国际家具广场、喜盈门美食休闲广场、喜盈门茶艺生活广场、喜盈门儿童游乐广场。招商热线:0898-66818383(建材)、0898-66817373(家具)、0898-66816363(美食/茶叶/儿童游乐)。