

“海南楼盘拼什么?”系列报道 ②

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”!

编者按

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。”有开发商人士如是坦言。

商业地段 | 拼的就是寸土寸金

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婚房。

“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,目前可开发的空間日渐狭小,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。

进入2015年以来,我省多数楼盘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。

“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房。”海南省房地产中介行业协会会长邱廷录说。

公益热讯

荣昱地产携手谭盾唱响环保音乐

如果你是音乐爱好者,如果你是环保的践行者,如果你是谭盾的崇拜者,在3月22日19:30上海文化广场吧,将举办一场“聆听自然:2015谭盾世界水日交响乐音乐会”,荣昱地产将携手著名音乐家谭盾为你奉上一场以“人与自然”为主题的音乐盛宴。

本次音乐会是谭盾以音乐对话自然的又一次身体力行,所有曲目都是谭盾精心挑选的得意之作,包括了《水乐》、《金木土的交响诗》、《伏尔塔瓦河》、《火》等经典曲目,更邀请了名扬国际的舞蹈大师黄豆豆现场表演《水舞》,展示人与自然的共生之美。

位于文昌月亮湾的荣昱地产项目独具休闲养生特色。五星级酒店管家式服务,三重庭院亲近自然;周边湿地、市政双公园、500米宽海防林、航天卫星发射中心环伺,空气中富含高负氧离子。

■ 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,更多家装公司争抢市场先机,呈现出利好景象。

卖方 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,记者在采访中发現,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。

置业评谈

对面积“注水”房说不!

海口市民庄先生准备在今年6月结婚。近期,他看中了滨江路的一处楼盘。售楼人员给他推荐了一套两居室户型,说搞促销,有比较诱人的赠送面积。经过一番咨询,庄先生打算出手。然而当他看到购房合同时,却发现里面并没有相关赠送面积的具体条款。面对质询,售楼人员表示,赠送的部分不体现在购房合同里,会在签合同后以附件的形式再做约定。庄先生感到不踏实,便没有签这份合同。

建筑面积、使用面积、公摊面积、赠送面积……你知道你家到底有多少面积?在买房时,购房者只有吃透这些“面积”的内涵,才能在碰到面积“注水”房时不中招。

建筑面积:即写在房产证上的产权面积,包括套内使用面积、套内墙体面积和公摊面积。在房屋买卖中开发商就是以建筑面积来计算价格的。

使用面积:即套内使用面积。是建筑面积减去公摊面积再减去套内墙体面积之后的面积。

公摊面积:建筑内的楼梯电梯间、消防通道,为本楼服务的配电房、水泵房等附属设施用地,外墙水平投影面积的一半,这些全部算入公摊面积。

赠送面积:购房者需要时刻注意的是,赠送面积不是越高越划算,一些所谓的赠送面积,实则是钻了法规的空子,并不被房屋管理部门所认可。随着国家政策对建筑的标准和规划设计要求越来越严,今后赠送面积也会越来越少。

这样看来,庄先生遇到的情况就好解释了,开发商恐怕没法把那部分赠送面积写进合同条款,实际上,能否也很难说。

（萧清）

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全程运营,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,成就海南“最大、最高端、最专业、最生活、最家居”的新型顶级商业综合体;首创立体式黄金街铺,铺铺均临街,层层是首铺,实现24小时独立自主经营;海南三大总代理基地:海南建材品牌总代理基地、海南家具品牌总代理基地、海南茶叶总代理基地。

海口喜盈门建材家具生活广场有关负责人说,汽车时代,车位是商铺的生命线。传统的街铺没有足够的车位,不能有效吸纳目标消费群体,因而丧失了很多商机。海口喜盈门建材家具生活广场,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,停车后可直达商铺,并有20部专业货梯服务商户,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,全新可授信型黄金商铺,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,投资自用俱佳!

营销中心:海口市龙昆南路与椰海大道交界处西侧300米。

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/茶艺/儿童游乐)。

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%,二线代表城市成交总量较前一周上涨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13万平方米商业综合体、16.8万平方米国际商务集群、4万平方米超五星白金酒店、7600平方米全能运动中心、6万平方米六国风情酒店、1.6万平方米五国特色温泉馆、9800平方米世界风情美食街等近45万平方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”“雷霆击毖”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

海航豪庭

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50万平方米、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!

认筹即拥极品纯大户

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,极致揽尽园林盛境。全城抢筹,火热争藏中!

版面联系

毕军 13178900085

张中宝 13637663165