

# 不是夸海口,楼市满春光

楼市利好政策频出,海口房地产市场春意盎然,几家品牌楼盘的销售量普遍增加。海口住建局数据显示,今年1-2月,海口销售商品房85.8万平方米,同比增长70.97%。连日来,海南日报商业周刊记者走访了恒大、绿地、保利等品牌楼盘,发现当地楼市呈现“供销两旺”的暖暖春意。

■见习记者 杨艺华 实习生 宋洁

## 开发商:打折促销花样多

在多家楼盘的售楼部,记者看到,看房、选房的人络绎不绝。保利中央海岸的销售代表称,每天要接待十几拨看房者,最近的成交量也较年前有大幅提升。

开发商也抓住市场“暖春”,纷纷推出优惠活动,吸引购房者。据了解,海口“绿地海长流”项目,日前推出了“三月女神节贵族水果派对”。除了丰富多彩的现场活动外,还推出了购房送车位的优惠。

“海航万绿园1号”则推出了一次性付款9.6折,按揭9.8折的优惠活动,针对工薪家庭的购房需求,海航基础项目在年初还推出了“首付五万元拎包入住”活动。

恒大美丽沙推出了“首付3.8万元起,抢占城央海景美宅”的优惠活动。开发商如此大幅优惠,消费者颇为“买账”。26岁的儋州人符先生在海口工作3年,近期想买房结婚,无奈积蓄不够。“这个活动很实在,将原本十多万元的首付再次分期,我和女友来了3次,打算签合同了。”

位于海口市龙华区学院路的熙海蓝天,是城央大学生生活圈项目,目前该项目推出:二房户型缴纳1万元认筹金抵4

## 购房者:眼花缭乱需求多

对于普通百姓而言,买房是人生一件大事。刚需族考量的因素会更多,选房时往往眼花缭乱。

在某楼盘的看房现场,从北京来的林女士对记者说,目前已在海南工作,之所以选择定居海口,也是因为海口的空气质量很棒,而且相对于北上广,海口的房价相对稳定,在自己可以承受的范围内。她说,她在选择房产的过程中,最看重的是开发商的信用。

土生土长的海口人陈先生则表示,在购房的时候,他更看重开发商的口碑和服务。他认为买房不光看表面还要对开发商、物业等展开调查,如果户型、价格都合适,还要调查开发商的口碑,如果开发商口碑不理想他不会出手的。

据了解,从目前购房群体来看,刚需占三成,改善型购房者占三成,还有四成“候鸟”或旅游房产投资者。而改善型购房者中,不少人仍然热衷于购买好学校周边的住房。

绿地城企划经理王先生告诉记者,近段时间来营销中心门庭若市,客户中既有返乡客,也有追求品质的改善型购房家庭,最近这个月内,绿地城签约100多套房,堪称今年销售的“小高峰”。

## 中介带你去看房 你得注意这几点

### 看房学点心理学

中介带你看的不同小区的第一套房很讲心理学,举两个例子:

A户型好,装修极其有品位,价格相对低一些,但在4楼,没电梯,临街。

B装修算是有品位,但西向,户型也不好,卧室都是歪着的,要价较高。这两套房都有个共同点,一定有特别吸引你的地方,但冷静后想想,一定有硬伤。中介私下称,对这种房子,他们一般不指望真能卖掉,但还是要带客户先看,万一客户拍脑袋要了呢?就算客户不“感冒”,之后再推那些相对容易卖的,自然好成交一些。

### 户口是个“坑”?

一般来说,房子在交易中可能出现硬伤是:抵押、房子产权不清晰之类。通常来说只要中介负责,会把这些问题给你解决掉。当然你自己要留个心眼,比如要清楚对方有没有配偶等一些和房子产权归属有关的问题。不过有一个问题中介一般不会和你说实话,就是户口。

买房前中介会告诉你,都有合同约定,违约赔20%房款,不迁走也得迁走,但这目前是个法律盲区。

买了房子,你可以把户口迁入,让孩子上学,但法律也没有权力让卖家把户口迁走,唯一的办法是打官司。但打官司最好的结果,也就是对方赔你几万元的违约金,20%房款确实是写在合同里,但法院不会支持那个数额的赔款。

(三湘都市报)

### 寻找价值洼地

最好要有一个准确而清晰的定位,居住?投资?改善?学区?尽可能把事情想明白,少受忽悠,规避风险。

其次,有硬伤的房子不要图便宜,一定要慎重。所谓的硬伤多半是电梯、朝向、通风、临街等硬件判断指标。房主人品也算软性指标,因为人品不好,毁约可能性就大。

### 当心现场假繁荣

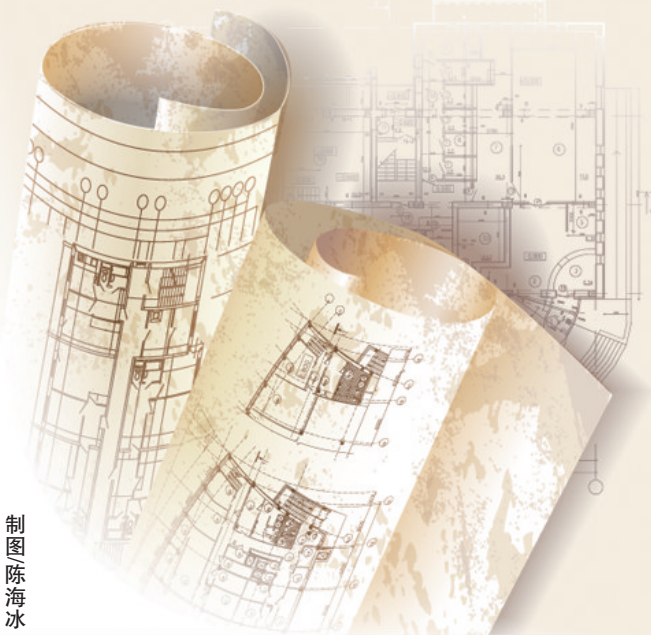
你去看房时,面对热热闹闹的“繁荣”场面要抗得住。不能否认有的优质房源确实有人抢,但是更多情况下,不要相信中介所谓的一堆人都在排队等房子。上百万元的东西,买卖都会很慎重,成交没那么利索。

当然,如果真的看上了合适的好房子,也要快点下手。

## 别让设计玩虚

设计是装修预算和用材的前提,科学合理的设计等于家装成功了一半。但如今有的装修设计中存在行业潜规则,尤其选择全包和半包装修的业主,要擦亮眼睛,花些心思,把不该有的“地雷”甄别出来,让家装成本和效果更实在、更理想。

■见习记者 丁平



制图 陈海冰

## 装修

### 提醒一:天下没有免费午餐

家住海口琼山区颐和美景小区的黄先生告诉记者,不久前,他打算装修房子,找了几家装修公司。其中有一家北京某装修公司海南分公司承诺,可以免费提供设计,但需要缴纳3800元装修定金。由于最终对该装修公司的设计不满意,黄先生把装修设计交给另一家装修公司做,但这个装修公司坚持以人力付出为名,从装修定金中强扣了400元。

海口市某装修公司负责人仇汉五提醒,一些装修公司以“免费”设计为诱饵,促使消费者尽快签单,消费者千万不要被所谓的“免费午餐”所蒙蔽。设计是装修工程的核心,岂能不收费?即使口头承诺免费,也会在以后的装修施工中补回来。

### 提醒二:会“变”的设计图

家住海口龙华区金盘路的胡先生向记者反映,当初装修时,看了设计师拿出的图纸、视频,觉得气派非凡、很漂亮,当即决定付款,可装修完却发现,最后出来的效果与设计图相去甚远。

仇汉五分析,可能是设计师在拍摄样板时用了广角镜头,这样看起来十分宽敞气派,还有的设计师甚至用专业电脑软件反复修饰样板图,这样效果图上

展现出来的灯光、色调等肯定会与现实效果有较大距离。业主应充分考虑到装修设计图的可“变”性,若设计图出来后显得很“高大上”,要与装修公司以及设计师反复协商,对后面实际施工的真实性、可操作性加以确认,明摆着做不到的效果可弃之不用。

### 提醒三:私下签合同或吃亏

家住海甸岛的吴先生最近遇到了一件烦心事:前段时间,他去海口某装修公司咨询装修事宜,该公司开价8万元,吴先生觉得价格难以承受。之后与该公司设计师刘某联系上,刘某承诺出价4万元帮吴先生装修。吴先生觉得挺划算,就和刘某个人签了合同,并交了4500元装修定金。然而,定金交了,刘某却不见了,吴先生找到装修公司后被告知“刘某三天前已经辞职”。

“目前行业内设计师私下接活现象比较普遍,他们这样做主要是看到有些业主图便宜。”仇汉五提示消费者两点:第一,对每一单业务,装修公司要调动设计、产品、售后等多个部门合力完成,单靠一个设计师肯定行不通;第二,假如私下与设计师个人签约,一旦出问题会出现像吴先生那样找不到人,而虽然装修公司严禁设计师私下接活,但也需业主配合,否则业主吃“哑巴亏”。

## 喜盈门带你看电影背后的市场业态

近日,据猫眼电影统计,2015年海南实现年度电影票房3.54亿元,比2014年全年票房2.16亿元多出1.38亿元,增速达63.8%,超过全国平均增速48.7%。同时,2015年海南电影场均观众人次达到33人,比全国场均人次高出10人,名列全国前茅;按单银幕产出计算,海口影院的单银幕产出以436.4万元高居全国榜首,这一切说明海南电影市场潜力巨大。

在本院线院中,海南中视电影院线建成第二年就一举迈入亿元俱乐部,中视院线旗下的海口中视国际影城、三亚

中视国际影城和儋州中视影城总票房超过1亿元,贡献了全省约1/3的票房。

据了解,一个拥有1000个座位的电影院,年票房达到1500万元时,按照25元的平均票价计算,意味着该电影院每年能给所在商场带来60万人次的人流。而投资商铺的收益在很大程度上取决于人流量,真正支撑商铺长期盈利的是固定人流。

2015年,中视国际影城正式入驻海南高端、专业的新型商业综合体——海口喜盈门建材家具生活广场,并将建成海口大型五星级IMAX影城。其拥

有10000㎡奢华空间、12个豪华影厅、2000个座位、IMAX巨幕影厅、超大银幕数字影厅、VIP豪华商务影厅……喜盈门与传统商业综合体不同,电影院与餐饮、娱乐、茶艺、工艺品、建材家具等专业市场形成了一个完整且相辅相成的业态。

喜盈门——拥有海南大型五星级电影院的流金旺铺,7月28日将盛大开业!海南建材总代理金铺(B区)满租发售持续热销,2期新品载誉加推11000元/㎡起;美食街铺(C区)2期火速上市。

### 一周样板间



设计师:杨相军  
设计风格:古典欧式  
建筑面积:300㎡  
项目地址:阳光西海岸  
设计说明:客厅超大的空间让人倍感轻松,其他空间的设计与主体风格相互协调统一。整个室内色彩鲜艳,光影变化丰富,增加空间上的连续性和形体上的层次感。欧式古典家具,典雅中透着高贵,深沉里显露豪华,充分体现华丽、大气、温馨的装饰风格。

