

楼市·解读

促进海南房地产向高端化发展  
继续“两个暂停” 释放哪些信号？

关键词 两个暂停

■ 本报记者 侯赛

继今年2月份我省出台“两个暂停”政策后,近日,我省继续发文要求,进一步落实“两个暂停”政策。此次文件的出台,对我省“两个暂停”给出更明确、更具体、指导性更强的意见。关于文件的新亮点,本报记者特邀业内人士进行了解读。

海口房地产协会常务副会长云天龙认为,此次下发的进一步落实“两个暂停”政策中的第一个亮点就是全面实行商品住宅规划报建总量

调控。文件中要求,未列入“两个暂停”的市县,明年商品住宅(含酒店式公寓)规划报建总建筑面积不得超过近两年年均商品住宅销售面积;列入“两个暂停”的市县,明年商品住宅规划报建总建筑面积不得超过近两年年均商品住宅销售面积的50%。

“从要求中可以看出,不管是列入‘两个暂停’的市县,还是未列入‘两个暂停’的市县,都给出明确的报建规模总量控制指标,是从源头上进行房地产存量的控制,既稳定了市场,也有利于重点优质房地产项目的有序开发,促进房地产市场进一步调结构、提品质,朝高端化方向发展。”

云天龙认为。

但按“一刀切”的办法严格控制商品住宅的报建规模,可能会让个别住宅存量不大的市县存在一些顾虑。云天龙表示,以目前未列入“两个暂停”的海口举例,文件要求每年商品住宅(含酒店式公寓)规划报建总建筑面积不得超过近两年年均商品住宅销售面积,海口今年的商品住宅的销量可望达到470万平方米,去年住宅的销售量大约是320万平方米,按照文件要求,那么明年海口商品住宅的报建面积在400万平方米左右。按照海口房地产市场的走势,云天龙预计,明年海口的房地产市场将面临价格上行的压力。

此外,此次文件中要求,五指山、保亭、白沙、琼中4个中部生态核心区市县直接列入“双暂停”市县,不再以商品住宅库存消化期作为是否实施“两个暂停”的依据,体现了我省坚持生态优先的原则。

针对文件中要求,从2017年7月1日起,所有商品住宅进行“全装修”,云天龙认为,商品住宅全装修意味着我省商品住宅项目将向高端方向发展,十分符合当前我省的房地产市场发展情况。

另外,文件中还提出各市县政府特别是海口、三亚、儋州、澄迈4个市县政府要在引导房地产业转型发展的同时,处理好商业、办公等非住宅

产品供给与需求相匹配的问题。要对各类非住宅产品的市场容量、空间布局、环境承载力等多方面因素进行综合评估,结合市场实际,适量、有序进行开发,并大力消化现有库存。

“以往文件中都是提对住宅产品进行控制,这次文件中第一次对非住宅的开发提出要求,要求根据实际控制非住宅产品的规模,已免造成供需错配。就目前海口的情况来说,写字楼和商业营业用房的去化周期远高于合理水平,需要控制报建规模,同时做好去库存工作。非商品住宅的去库存比商品住宅的去库存情况更复杂,难度更大。这应该引起重视。”云天龙认为。

关键词 住宅全装修

■ 本报记者 侯赛

省建筑装饰行业协会秘书长简华峰认为,此次政策调整或使海南家装行业重新洗牌,对有些公司来说可能面临短期难以适应的问题。

家装行业何去何从？

简华峰认为,这次政策的出台对大型装修企业来说,是一个利好的消息,会带动整个市场的洗牌。现在海南家装市场还是参差不齐,一些施工队根本没有资质,也到处招揽业务,这样装修出来的房子,安全质量和品质都得不到保障。另外,这些施工队

伍也会造成市场的恶性竞争,无形中扰乱了市场。而今后住宅全装修,房地产开发公司会选择与有资质的公司合作,对消费者来说,也有保障。

虽然此次政策调整主要有利于大的装修企业,但是小的家装公司也不会马上面临生存问题。简华峰告诉记者,装修行业都是7年一翻修,对于小企业而言,未来的市场将转移到政策未出台之前新建的商品房和二手房上。

“装饰公司在未来的这个市场能分到多少蛋糕,可能还要看这些公司与上下游企业的关系如何处理,以什么方式参与到住宅全装修当中。”简

华峰认为,家装企业今后可能从房地产开发环节介入,提前为房屋套型准备三种以上的设计方案供购房者选择。而小打小闹的家装公司从各方面来说,比较难适应,“门槛”高了,有资质的才能进得来,参与分配“蛋糕”。

个性化需求怎满足？

海口市市民邹建军在新埠岛一处楼盘购买了全装修的房子,但在他们的业主群当中,对这批全装修房子的看法并不一致,有人说好,也有人认为不好。对他来说,拿到手的全装修

房子,因为后续有一些要改动,所以也麻烦。他对于住宅全装修还存在疑虑,“怎么满足消费者个性化的需求是个问题。”

海口一房地产开发公司负责销售的李女士表示,他们公司有全装修的项目,全装修也分不同的装修标准。她分析了一下全装修的优势,一是通过集中采购,可以确保买到不是贴牌的产品,而且价格比较有优势,对购房者来说,节省了装修成本;二是降低了一户户装修带来的噪音污染、建筑垃圾等问题。

“对于消费者所担心的个性化需求,完全可以通过一些软装来实现。”

省房地产协会秘书长王静认为,我们也可以借鉴其他省份的经验,住宅“全装修”实行菜单式装修和个性化服务相结合,建设单位对每个户型提供3套以上装修设计方

案。“这是一个趋势,人的观念会慢慢地改变,慢慢适应这种变化。”简华峰认为,住宅全装修是未来的发展方向,北京、上海、广州这些大城市,全装修、精装修的接受程度比较高,推出的楼盘也比较多。而全装修对本地购房者来说,可能是需要一个接受的过程。未来这个新事物的接受度,还要看全装修的质量以及价格是否合理。

全装修精装修  
一字之差两回事

■ 本报记者 侯赛

很多业主买房时,售楼处人员强调是“全装修房”,但住进的却是“精装修房”。实际上,一字之差谬以千里。目前有些房产开发商通过偷换概念的伎俩,使业主误把“精装修房”等同于“全装修房”,并借此规避自身责任。在此,业内人士给出全装修和精装修的不同解释。

全装修

指房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕,厨房与卫生间的基本设备全部安装完成。全装修并不是简单的毛坯房加装

精装修

顶面有一定的造型,并考虑一定的设计效果及风格,材质细腻环保;地面采用品牌玻化砖、仿古砖、或结合大理石等中高档材料;卫浴和厨房两大重点区域都是经过高品质的精装修,在建材方面基本

修,按建设部规定,住宅装修设计应该在住宅主体施工开工前进行。也就是说,住宅装修与土建安装必须进行一体化设计。

上会采用知名品牌并保证售后服务,工厂化橱柜。基本不会配置活动家具,由于人们在生活方面对于家具的个性化要求比较强,精装修配置家具及饰品基本上在现阶段是行不通的。

海口万达影城秀英广场店IMAX揭幕

海口万达影城秀英万达广场店12月11日举行了IMAX揭幕仪式。

据悉,IMAX亮度比普通影院高50%以上,对比度比普通放映系统提高了将近30%,色彩更逼真、清晰度更优越。IMAX音响能够制造10倍于普通影院的电影声效而没有任何失真,将微小的声音传到

影厅的任何位置,从而提高观影逼真感,这将是海口普通电影无法比拟的效果。

海口万达影城秀英万达广场店坐落于秀英万达广场4层,建筑面积近10000平米。影城共设12个影厅,包括1个IMAX影厅,1个VIP芝华仕真皮沙发特效厅,1个特色儿童

厅,9个RealD3D放映厅,可同时容纳1941人观影。影城内环境高雅,设施豪华,提供舒适的观影配套服务,特别是在IMAX影厅内4层楼高的超视野巨幅银幕前,每一位观众都能享受到IMAX带来的卓越影音质感。

敬请期待12月23日海口万达影城秀英广场店盛大开业!



一周样板间



设计师: 杨相军  
项目地址: 海天下别墅  
主要用材: 仿古砖、木纹砖、硅藻泥、实木定制等  
本案设计说明: 设计师强调整体风格的戏剧感和精巧细至的手工感,将怀旧情怀和现代人对生活的需求相结合。丰富的色调,轻松休闲的氛围,浪漫的异域风情,使人仿佛置身于托斯卡纳艳阳下的巴罗梭罗,让人流连忘返。



家装课堂

婚房装修无小事

85后已步入结婚成家的年龄,不少准夫妻都在这时候忙着准备婚房装修,年轻的夫妻对家装总有各种各样的想法和需求,到底怎样的家装才能满足小两口的喜好?

风格简约有质感

相对于老一辈的夫妻所喜欢的中式风格和欧式古典家装,现在的85后准夫妻更倾向于时尚简约又有质感的家装设计,简单的白色墙面,配上黑白灰等素雅色调的沙发,一盏线条利落的落地灯,这些元素共同组成了准夫妻理想中的安乐窝。

准夫妻由于购置婚房和装修,资金会比较紧张,选家装时只选便宜的而忽略质量。另外,85后是“颜控”,购买建材首先看外观,但除了外观还得关注材质。为了装修,准夫妻会上网学一些家装知识,但通常只知皮毛不知内涵,想挑选好的建材,必须了解其工艺和原理。

建材要耐用耐脏

85后夫妻经常会为了谁搞卫生而争吵,不想纠结于这些小事吗?婚房装修必须要挑选耐脏耐用的建材,让家保持靓丽如新。耐脏不一定就是颜色深,尽管是白色的产品,只要工艺到位,同样能够达到耐脏耐磨易打理的效果。

为宝宝做好准备

婚房不单只是要满足夫妻两人的喜好和需求,更要考虑到未来宝宝的需求,设置一间儿童房,适当增加储物区域,做好家居的安全措施都是有必要的。

想要保障孩子的用电安全,婚房装修的布线必须把好关,家居电路最好能走暗线,明线容易由于外部破坏,引发电路漏电危险;家居内的开关和插座安装位置也要尽量提高,避免孩子能轻易触碰。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

专家学者共谋  
特色小镇发展

本报讯(记者易建阳)记者从中国房地产业协会获悉,特色小镇培育建设座谈会暨特色小镇建设系列活动发布会于12月16日在北京举行,会议以“促进特色小镇发展,推动新型城镇化”为主题。

今年10月,国家住建部公布了第一批127个中国特色小镇名单,我省海口市琼山区云龙镇与琼海市潭门镇入选。本次会议邀请了中国房地产业协会、中国旅游研究院等相关单位负责人出席并发言讨论,这将对特色小镇建设具有一定指导意义。

中国房地产业协会将于明年4月13日至4月16日在北京展览馆举办特色小镇建设系列活动,内容包括中国特色小镇创新发展大会、中国特色小镇博览会、特色小镇主题宣传等,这一系列活动将成为特色小镇建设发展的展示窗口。

三亚地产杯“美丽天使”  
情暖孤残儿童

本报讯(通讯员胡晓亮)尽管12月初的三亚透出一丝凉意,但涌动在房地产行业内的爱心却成为这个冬季最温暖的写照。近日,2016第三届地产杯“美丽天使”走进三亚市社会福利院,看望慰问生活在这里的孤残儿童,一句句深情的问候,一个个爱的拥抱,让孩子们感受到来自社会的温暖。

据介绍,本次慰问是2016三亚第三届地产杯“美丽天使”评选的重要公益活动,由三亚市房地产业协会、海南新浪乐居共同主办,市房地产业协会有关负责人表示,通过举办系列公益活动,进一步推动三亚房地产行业精神文明建设,传递正能量号召更多爱心人士参与公益事业。

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158