

楼市热点

小户型房热度升高
家居市场争抢“小”经济



资料图片

折叠床、小型马桶、个性沙发……家装旺季即将到来,不少建材家具商悄悄把竞争的焦点锁定在小户型居室客户。而家居“小”经济的升温,直接受益于近年来小户型房的追随者。

记者近日在市内几家家居家装市场看到,小家具的广告做得非常热闹:“精巧马桶,特价优惠”、“特别为小户型量身定制的浴缸”。在一家国外品牌的卫浴店,一款比普通马桶小1/3的新式马桶摆在显眼位置,“新款,689元,特卖惠”。

一家陶瓷超市负责人介绍,从去年开始,就有不少小户型业主前来“淘宝”,但市面上对口的建材很少。“针对秋季家装旺季,不少新款建材推出,其中不少都是小巧建材。”

与此同时,家具商争夺小户型房主客源的竞争也打响了。在一家家具卖场,一些折叠床、造型时尚的单体沙发很受顾客欢迎。主营沙发、床的经销商陈女士透露,上个月,组合家具销售不乐观,但精巧、瘦身的单体家具比较好卖,月底还会有针对小户型的新家具面市。还有不少商家甚至开辟专门小家具区域供顾客挑选。

据了解,由于房价近年来不断上涨,加上国家限制大户型商品房的相关政策,使90平方米以下的户型逐渐成为市民购房的主流,据创信市场调查公司的调查,近几年来90平方米小户型房的成交量已经上升了20%以上,成为楼市的主导户型。受此影响,家居市场善于捕捉商机的商家们也开始把握小户型商机,一些适应市场的新品种不断上市销售。

新华

置业课堂

楼书学问大
教你怎样看楼书

眼下的售楼书越做越精美,但距离实际也越来越远。楼书上的平面图也有学问,购房人应由大到小进行阅读。然后再看整幢楼的平面图,最后看自己拟选购的单位平面图。

●看方向

有些房地产项目的楼书首先会明确:“上北下南,左西右东”的原则。通常坐北朝南的建筑最好卖,房地产发展商宣传惟恐不及。

●看文字

销售单张上标注的价格一定要搞清,起价、均价、开盘价、开盘价各不相同,有时楼书上出现的价格只是供应几套的优惠价。另外,楼书上承诺的交楼日期、建设材料、配套设施等也可能在日后发生变化,因此签约之前一定要落实清楚。

●看户型

过去的许多老户型,过于强调出房率,户型设计得往往过于直露、简陋。进入户门后往往没有玄关设计,厅内景象一览无遗,卧室、书房的私密性和舒适度受到影响,现在买房应避免此类户型。

目前普遍看好的户型设计一般都重视功能分区明确,既有层次感又不宜设置过多隔断墙,用一条较短的走廊连接卧室和起居室,进入户门以后起居室分为会客和餐厅两个区域,餐厅和厨房相连,卧室和卫生间相连,两者互不干扰。

住宅里不同房间的门户朝向也很有学问。如果套房的面积较小,两者难以保持较长的距离,其房门也最好别设计成相对或并列的形式。在起居室最好不直接看到卫生间的房门,可通过套房的整体户型设计和曲折巧设卫生间。厨房由于多和餐厅相连,可以设在靠近户门的位置。

近年来,“动静分开”成为体现户型设计成功与否的一个重要因素。过去由于设计的不足,主人去卧室、厨房、卫生间都要反复穿过起居室,造成起居室静态区域内的混乱。同时,一旦起居室有客人,家中的所有成员都难以回避,这是在选择新居的时候应该注意避免的。

李静

中国皇家园林别墅区鉴赏

开封开元名都别墅区
金池名郡

本报记者 刘文旭

您好 世界的开封人

开封人的眉宇间都带着一股七朝古都的雄浑气魄。即便走遍大江南北、阅尽世界繁华,却仍依稀能感受到千年古城的风轻轻地吹拂在脸庞,大相国寺的钟声、风云沧桑的铁塔、巍巍庄严的龙亭,或者一块汗绣手帕、一把水墨山水的纸扇、一幅古香古色的画卷……远在他乡,骨子里那颗亘古不变的故乡情愫,仍清晰如初。走的再远,也走不出对开封故乡的思念。

千年东京梦华 一城宋都遗韵

“琪树明霞五凤楼,夷门自古帝王州”。古都开封,有2700多年的悠久历史,雄踞中原腹地、偎依黄河之滨,战国时期的魏,五代时期的后梁、后晋、后汉、后周,北宋和金均在此建都,是我国首批历史文化名城,与安阳、西安、洛阳、北京、南京和杭州并称为中国七大古都,曾以“人口逾百万,货物集南北”、“汴京富丽天下无”的繁华显赫于世。

享有“风景出尘寰”美誉的金明池是北宋时期著名的皇家园林,是底蕴深厚的宋都文化中浓墨重彩的一笔,在中国建筑史、园林史和文物史上都占有非常重要的地位,它曾经风光无限,繁华显赫,后逐渐毁于黄河水患。

金明池始建于五代周世宗显德四年(957年)。战国时风光秀美,飞鸟翔栖,名为“灵沼”,孟子与梁惠王曾会见于此。太平兴国三年二月,宋太宗赐名“金明池”。宋徽宗时在池内兴建殿宇楼台,周围九里三十步,中有仙桥,桥面三虹,朱漆阑楯,下排雁柱,中央隆兴,谓之骆驼峰,若飞虹之状。桥头有五殿相连的宝楼,位于水中央;园林内重殿别宇,雄楼杰阁,奇花异石,珍禽怪兽,船坞码头,样样齐全。

金明池风光明媚,建筑瑰丽,每年三月,金明池春意盎然,桃红似锦,柳绿如烟,花间粉蝶,树上黄鹂,京城居民倾城而出,到金明池郊游。到明代,“金池夜雨”被归入“汴京八景”,与“繁台春色、铁塔行云、州桥明月、梁园雪霁、汴水秋声、隋堤烟柳、相国霜钟”齐名。池内遍植莲藕,每逢阴雨绵绵之夜,人们多爱到此地听雨打荷叶之音。雨过天晴,万物清新,更有一番新气象,故

为“金池夜雨”。

世界看开封 古城焕新颜

时光一个转身,历史跨越千年。

今日开封,既有辉煌的历史和灿烂的文化,又有着浓郁的园林景观和现代化氛围;既有北方城市的凝重与端庄,又有着南方水城的秀丽与明媚,独具有历史文化名城、北方水城、中国优秀旅游城市的特色。

历史的笔触在21世纪的开封画了一个惊叹号。郑州向东,开封向西,郑开大道像一把金钥匙,连通了两座伟大的城市,郑州与开封像两艘高速启动的航母,合力快速发展。郑开大道,为古城开封复兴和中原城市群进程吹响了号角,开封,一个见证了2700年历史发展的伟大城市,在这号角声中再次崛起。现在,一座“古今文明交相辉映,新老城区各展风采,宋都古城个性鲜明,经济文化全面复兴”的新开封即将建成。

极目金明池,回首沧海千年,每一个开封人,总会有一份厚植乡根感慨跌宕于胸。希望寻找一个元素,将自然、人文、建筑和谐融为一体;期许有一种语境,实现过去、现在和未来生活的对话。

开封开元名都别墅区——

金池名郡 中国皇家园林别墅区

作为旅游地产的成功实践者,杭州开元旅业集团不断致力于推动区域的发展和城市建设的改善。凭借着房地产业与酒店业的双轮驱动,成功实现了两个产业比翼齐飞的良好局面,也使其在多个领域取得了可喜的成绩。在酒店业,目前拥有数十家高星级酒店,为中国饭店业集团20强;在房地产业,完成了多个经典项目的开发建设,为中国房地产百强企业和中国十佳旅游房地产企业。

从杭州西子湖畔的浙江第一高楼开元名都到古城开封千年皇家园林金明池的开元名都,杭州开元旅业集团强势中原,迈向全中国的脚步在坚定中前行。立足于城市运营,致力于人居环境改善,开封开元名都以上风上水的龙泽圣地为载体,在古城开封北宋皇家园林原址——金明池这片热土上演复合地产的倾城魅力。



▲开封开元名都项目鸟瞰效果图

“公园+酒店+商业+住宅”四大组成板块联动开发,以独具开元特色的复合地产开发模式,全力打造新开封核心地标。其开发的开封开元名都综合项目地处开封市省级高新技术园区——开封经济技术开发区,为郑开大道开封第一站,是城市发展的核心区域,周边环境优美,文化底蕴深厚;是开封新的政治中心、经济中心和文化中心,开封市委、市政府、河南大学、开封大学以及各大企事业单位近在咫尺。

开封开元名都项目总占地面积约1400亩,先期开发1008亩的金明池原址地块,是开元特色的复合地产模式在中原的又一次成功演绎。它以一个带有300余亩湖面的水景公园为中心,围绕这个中心,打造成一座生活休闲度假之城,完美囊括开封首家五星级酒店——开封开元名都大酒店,中原首席(宋)文化体验娱乐广场——开元名都商业广场和中国皇家园林别墅区——金池名郡。项目由美国著名的WATG公司进行建筑规划设计,香港贝尔高林公司担纲景观概念设计,杭州开元旅业集团与国际知名公司的联手打造成就了项目的高起点、高标准和高品质。真正让居住者既享城市繁华,又临郊野清新,重现一幅现代版的《金明池争艳图》。

目前,整体工程进展顺利,360亩湖景公园景观工程已全部完成,并对外开放。届时,金明池公园将成为以湖水为主体,文化为内涵,集娱乐、休闲、观光、旅游为一体的大型观光景点。而同期开发的其他重要组成部分也进展顺利,位于湖北岸的豫东地区首家五星级标准酒店——开元名都大酒店,在8月28日已实现试营业,并将在9月16日正式开业;位于湖西岸的别墅区——金池名郡,由独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠拼别墅和阳光美墅五种物业类型组成,自年初开始销售以来,持续热销。

享有中国皇家园林别墅区之称的金池名郡,传承着古城千年底蕴,汲取皇家择居之法,在北宋四大皇家园林之一的金明池原址,鼎筑五星级湖畔别墅,成就了中原宜居的典范。金明池畔,风华圣地,走进金池名郡,登临故园皇池,放养身形入池湖,让每一位归乡的开封人,深深沉醉于天、地、水、园林与建筑交融的美妙境界,重拾曾经难以平复的记忆。

中国皇家园林别墅区——开封开元名都·金池名郡,让开封人回家的脚步,铿锵有力。

专家解读:

何为有限产权

前不久,国务院发布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(以下简称《意见》),其中规定经济适用房为政策性住房,购房人拥有有限产权。“有限产权”第一次提出,就在房市引起不小的波动。市场上经济适用房的二手房交易行为也受到了影响,大多数买卖双方采取了观望行为。可以说,《意见》将有利于低收入家庭的住房改善。

解读·政策初衷:

何为有限产权?

专家认为,有限产权即为受限制的产权,是指特定的群体在一定范围内才能够享有的所有权。其从四点上体现了“有限”:

一、经济适用房产权的主体,也就是物权的主体是有限制的,低收入家庭才能有法律上的资格购买经济适用房,如果是高收入者就不可以,这是一个限制。

二、经济适用房的处分权的限制。如果是完整所有权的话,可以自由交易,但是经济适用房需要5年后才可上市交易,政府可优先回购。

三、取得经济适用房的对价也是有一定限制的。政府在将经济适用房出售给需要的家庭时,有些应当在商业住房项目中收取的土地费,实际上是减免了。所以在购买产权的时候,支付的对价里面就没有包括国有土地使用权的完整的市场价格,所以对应来讲,所取得的权利也应该受到一定限制。

四、对于大多数低收入者来说,有限产权并不会影响到低收入家庭的正常生活。低收入者取得了可以负担得起的房屋的使用价值,为了使这个使用价值得到法律上的确认,所以政府用了“有限产权”这样的概念。经济适用房可以有条件的转让,这和使用权并不一样,这种所有权受到了法律上的限制。

专家表示,有限产权的提出,正面地扶持了处于弱势地

位的低收入家庭的经济状况,同时预防或者避免高收入者借经济适用房制度推动之机谋取不正当利益。

解读·政策影响:

是否影响先前购房者?

《意见》是否针对以前经济适用房的购买者,引起了不小的争论。对于过去购买经济适用房的人来说,如果按照新办法执行则很不公平,因为当初购买经济适用房的时候政府并没有告知将来经济适用房可能被“回购”。

就此,专家认为,按道理说,法律法规部门的规章是应当不溯及既往的。从政策制定常识加以判断,各地出台的细则应该不会“秋后算账”。

解读·政策落实:

可能面临的问题

专家认为,《意见》向有利于广大民众住房改善方向、建立起适应中国的房地产市场发展模式上迈出了一步。但是今后在落实上,要用民主、科学的方式在城市低收入者、城市中等收入者、农民工、地方政府、保障性住房开发商等之间达成利益平衡关系是有一定难度的。

首先,城市低收入者如何来界定,它对城市居民的覆盖率有多大。由于低收入者的评估标准是以各地方的具体情况来确定(没有统一标准)及动态的,因此会迫使低收入者不



- 主体限制: 主体为低收入家庭
- 处分权限制: 5年内不可上市交易,5年后,政府可优先回购
- 对价限制: 购买经济适用房实际上减免了作为商业住房项目中收取的土地费
- 所有权利限制: 经济适用房可以有条件地转让,业主并未拥有完整所有权



制图/陈茜

断地向低收入者评估标准较高的地方流动,从而使低收入者评估标准较高的地方的人口聚集越来越严重,从而导致低收入者评估标准高的地方的住房矛盾越来越严重。

其次,《意见》对低收入者适用标准、廉租房及经济适用房的建筑面积标准、相应资金的来源、相关住房的产权界定尽管有详细的规定,但所设定标准的地方化、弹性化及动态化会使得严重差异性,从而使地方政府能够采取各种方式来化解与消散保障性住房的政策。

李亮