



休闲旅游地产 下一个地产热点? (二)

洛阳旅游地产，路在何方

休闲旅游地产的核心可以有很多,可以是山水景观,以自然资源优势吸引游客前来观光,如尼加拉瀑布;可以是娱乐主题项目,以娱乐设施吸引游客来体验,如迪斯尼乐园,洛阳栾川滑雪场及惊险漂流场所亦属此列;也可以是特色资源文化,吸引人们前往休闲、会议、疗养,如温泉山庄、避暑山庄等。

而洛阳的特色或者说资源,最鲜明、基础最好的有两个:一个是古文化资源,一个是南线山水生态资源。这两种资源都可以成为休闲旅游地产的优良内核。

曾听河科大一位教授从城市运营的高度谈论洛阳休闲旅游地产的发展,他认为休闲旅游地产启动的时机已经到来。洛阳作为拥有悠久文化的历史名城,其大量独特的古文化资源无法转化为经济资源是一大损失。从资源整合的角度来看,将文化资源与旅游地产结合起来是一个很好的思路,如将洛阳独有的五大都城遗址原址复制到地面,并配套建设休闲、游玩、酒店、餐饮、购物等商业设施,形成一个以古文化展示为中心,联动多层次商业经营的地产开发项目。当然,前提是开发商必须改变一卖了之的做法,而要由卖房转为经营,由单向的楼盘开发转变为多元的

复古建筑+经营。这样一方面可以打造洛阳不可复制的城市核心竞争力,一方面也将为洛阳打造一个新的经济增长点。

南线山水生态资源的利用大小异。实际上因过度开发,目前南线的山水生态游已呈现弊端:

一、普遍是农家乐+山水游,模式简单、重复,缺乏多样性,除栾川滑雪场和惊险漂流略有差异性,绝大多数项目了无新意。

二、每年旅游热带来的潮以及管理不到位等弊端,使山水生态退化严重,景观品质下降。

三、配套设施低端,住宿条件差,娱乐设施少,缺少高端娱乐项目。

山水生态的休闲旅游地产,可

以效仿华侨城,营建主题公园,辅以商业设施及文化剧节目表演等手段。

不管以古文化资源还是山水生态资源为核心发展休闲旅游地产,两者的共同点就是投资大、市场培育期长、预热慢,因此休闲旅游地产开发是有门槛的。(未完待续)

精顺研究院



二手房交易 四大戒律

一戒:房屋遗留问题不明确

这属于房屋交付中的重要条款,要明确水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接时间。如果是公房交易,对于物业、供暖等费用的缴纳时间和标准,卖方需要做出的配合和买方需要签署的协议等,都应在合同中写明。

二戒:合同中未明确付款和过户时间

交易中,由于买卖双方都具有一定的规避风险意识,形成了“卖方不愿先过户,买方不愿先付款”的交易现状,因此在实际操作中买方会将房款分为首付和尾款,这两部分在不同时间段支付给房主,并且买方的注意力会放在“交钱后何时可以过户”的问题上,在此提醒消费者,一定要在合同中明确付款时间、金额及过户时间,并且将违约责任注明。

三戒:合同中未明确买卖双方违约责任

多数消费者对于买卖双方的违约责任能够重视,但是并不能保证将之一落实到字面上。为了能避免以后出现扯皮现象,需要在签署合同时就明确写清双方的责任和权利以及违约金的偿付金额和时间。

四戒:不重视使用补充协议

目前二手房交易中主要是使用相关部门发布的标准合同文本,但在具体的交易案例中,可能涉及到一些特殊情况,因此有必要签署额外的补充协议,以免在出现违约现象时,因无据可依,而只能自认倒霉的情况发生。(李林)

商品房销售应具备哪些条件

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:购买商品房看“五证”、“二书”,是许多人的普遍观



念。但“五证”和“二书”分别指什么,又有何意义呢?对此明确了解的人并不是很多。

其实,“五证”是指房地产开发企业销售商品房时,应具备的五项条件:1.拥有建设用地规划许可证;2.拥有国有土地使用权证;3.拥有建设工程规划许可证;4.拥有建设工程施工许可证;5.拥有商品房预售(销)许可证。五项条件,保证了房地产开发行为

在土地取得、建设施工、销售环节的合法性。无论是商品房预售还是现售,五证齐备,房地产开发企业的销售行为方为合法,购房人与之签订的买卖合同才具有法律效力,这样才能保障购房人取得完整的商品房产权(房屋所有权和该房屋占用的相应土地的土地使用权),所购商品房才能作为转让、抵押和租赁等房地产交易的有效标的物。

“二书”,是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。严格意义上,这并不是商品房销售的条件,而是房地产开发企业交付房屋时向购房人提供的对所售商品房的质量承诺和正确使用的说明。但通常也认为是销售的条件。

只有合法进入市场的商品房,才具有国家承认的产权。购房人在签订购房合同之前一定要查验商品房的销售条件是否完备。

洛阳洛港房产经纪有限公司

诚信\专业\务实\高效 <http://lgbdc.fboos.com>

**登记房源送好礼
3万元保险带回家**

买卖二手房 洛港帮你忙

请来电或进店咨询 海量房源总会有适合您的爱居

连锁网络布控进行中…… 英才招募 致电:65685755

景华路连锁店 景华路与郑州路交叉口向东10米路北 电话:64220448 642200558

1790	外国语学校附近	两室两厅	5/7	95	2005	中装	26万	价位低, 可直接入住
1018	郑州路与联盟路交叉口	两室一厅	6/7	68	1996	简装	18万	位置好, 生活区
1802	联盟路与龙鳞路交叉口	一室一厅	3/6	39	1990	简装	9.3万	低价小户型
1831	谷水街与广文路交叉口	两室两厅	3/7	97	2007	毛坯	27万	户型好, 楼层佳
1786	外国语学校南端	两室一厅	1/7	68	1998	简装	15万	楼层低
1773	中州路与郑州路交叉口	两室	3/4	52	1990	毛坯	14万	学区房
1734	武昌路与汉口路交叉口	三室两厅	5/7	86	2002	简装	25万	交通、生活方便

青年宫连锁店 中州东路与左安街交叉口向东10米路北 电话:63711515 63711616

1551	老集附近	两室一厅	3/7	57	1998	毛坯	13.5万	老城中心位置, 繁华地段, 交通方便
1762	九都路与华林路交叉口	两室一厅	1/6	58	1998	简装	13万	成熟社区周边设施全, 交通方便
1761	九都路与华林路交叉口	两室一厅	3/6	58	1998	简装	13.3万	楼层好, 两卧朝南价格低
1426	九都路与华林路交叉口	两室一厅	6/6	58	1998	简装	10万	户型合理, 价格低, 年轻人过渡房
1717	三达新村	两室一厅	3/7	78	2005	简装	23.5万	小区环境优雅, 周边设施齐全, 交通方便
1660	第一人民医院附近	两室两厅	4/7	82	1999	简装	19万	小区管理好, 带储藏间
1035	中原菜市场对面	三室两厅	7/7	96	2003	简装、双气	25万	小区管理好, 带双气, 房子结构合理

联盟路连锁店 联盟路与向阳路交叉口向西100米路北 电话:64515915 64515916

1016	联盟路与天津路交叉口	两室两厅	4/7	90	2005	简装	30万	煤气
1737	联盟路与青岛路交叉口	一室一厅	2/25	65	2009	精装	30万	双气
1668	联盟路与黔川路交叉口	两室两厅	4/6	76	2001	中装	24.5万	位置好
1777	联盟路与郑州路交叉口	两室两厅	4/6	68	1996	精装	21万	煤气
1585	联盟路与向阳路交叉口	一室一厅	6/6	40	1990	简装	8万	学区房, 好地段
1300	联盟路与郑州路交叉口	两室两厅	3/7	53	1998	简装	16万	学校附近
1745	联盟路与向阳路交叉口	两室两厅	5/26	114	2009	中装	50万	双气

西工连锁店 九都路与王城大道交叉口申泰新世纪广场2-1013 电话:62273531

1417	九都路与美术馆街交叉口	两室一厅	1/7	71	2002	简装	17.5万	临近洛浦环境好
1821	纱厂路附近	两室两厅	4/7	99	2002	精装	32万	交通便利
1639	王城公园附近	两室一厅	3/5	58	1998	简装	10万	带暖气

友情提示:本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥,信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些信息时,请注意查验各种相关文件和手续。

天津路连锁店 中州路与天津路交叉口向南150米路西 电话:64916989 64916990

1568	华山路与建设路交叉口	三室二厅	3/7	117	2006	毛坯	34万	大型社区, 小区环境优雅, 交通购物便利
1029	湖南路与景华路交叉口	三室二厅	7/7	106	1997	简装	23.8万	邻近大型商场, 医院, 学校, 交通购物方便
1778	建设路与天津路交叉口	二室二厅	6/7	70	1998	毛坯	20.5万	轴承厂附近, 比较适合在厂职工
1726	联盟路与天津路交叉口	二室二厅	1/7	77	1999	简装	21万	交通便利, 地理位置有升值空间
1591	联盟路与天津路交叉口	写字间	18/22	45.5	2005	中装	13.5万	名校周边, 交通便利, 购物方便
1756	南昌路与丽春路交叉口	四室二厅	5/7	141	1998	简装	38万	邻近大型商场, 交通购物方便
1797	景华路与太原路路口	二室二厅	6/7	88	2000	精装	30万	小区位置好

唐宫东路连锁店 唐宫东路与建安街交叉口向东50米路北 电话:63515556 63515557

1078	建安街与义勇前街交叉口	二室二厅	3/7	89	2005	毛坯	27万	地理位置优越, 楼层好, 生活设施齐全
1712	九都路与南大街交叉口	二室一厅	1/7	89.2	1998	简装	22万	户型合理, 生活设施齐全, 交通方便
1402	南大街与九都路交叉口	二室一厅	5/7	65	1998	简装	13万	大型社区, 价格低廉
1006	老集附近	二室二厅	6/7	85	2005	简装	22万	地理位置优越, 交通购物方便
1795	金业路与马路街交叉口	两室两厅	1/5	90	1993	简装	23.4万	小区、物业管理超好
1753	中州东路与新街交叉口	二室二厅	4/6	80	2004	简装	23万	户型合理, 成熟社区, 邻近洛浦公园, 是理想的居住选择
1020	青年宫广场附近	二室二厅	5/7	90	2008	毛坯	27万	户型合理, 交通、身体方便, 是理想的居住选择

八号街坊连锁店 景华路与牡丹路交叉口向西150米路北 电话:64515996 64515997

1734	武汉路与景华路交叉口	三室二厅	5/7	86	2002	中装	25万	价位底楼层好
1793	联盟路与郑州路交叉口	三室二厅	7/7	97	2001	简装	25万	价位底
1792	太原路与联盟路交叉口	三室一厅	1/7	76	1990	简装	22万	楼层好, 位置好
1334								