

地产文化营销：从周杰伦的新歌说起(之二)

长安唐风劲吹 东都迎头追赶



近年来西安房地产业发展迅猛，万科、富力、绿城、中海等地产巨头攻势猛烈，将在一线城市成功运作的产品如法炮制，屡试屡胜；而一些实力相对较弱的开发企业则站在城市文化运营的高度，通过挖掘项目区域的历史文脉，借势“新国风”概念包装产品，另辟蹊径。放眼西安城南，耸立着一片新国风建筑

群，唐风浓郁又不失现代气息，它们以其独特的风貌跨越千年，与繁华的盛世时空相连。

西安大唐芙蓉园旁，有一座新国风建筑的楼盘“曲池坊”。“曲池坊”会所屋顶、大门入口的雨搭、建筑楼顶……都能看到“人”字形屋檐这一古建筑特征；楼体深灰偏红间配以白色，与唐风建筑的灰、白、暗红色彩相通，再配以古典纹样造型的楼体点缀，新唐风形象扑面而来。古典园林式围墙，间隔造型别致的镂空窗；马头墙面造型的人字形挡雨屋檐；衬托整齐排列的木条为椽，方钢柱、水泥柱为门柱；

垂柳依依、略带起伏的绿茵小路，用现代材料构建出一个唐朝的建筑剪影！

木塔寺遗址公园旁的“兰亭坊”楼盘，借用“兰陵坊”谐音。“兰亭坊”的古典元素更浓烈，高层立面简约现代，楼顶处理十分精妙，使国风感觉尽显，“方盖”底面呈放射状排列，深棕色条形结构模仿古建筑的椽条，仰视中唐风效果极佳，风格明快简洁。

当西安正借由“曲池坊”、“兰陵坊”、“永善坊”等唐朝坊名来彰显长安城的兴盛与厚重时，洛阳在地产开发领域的相关探索也已悄然启动。

曾和长安一起被誉为大唐“双子星”的洛阳，借鉴西安国风地产开发的新思路，政府牵头将一批文化地产项目提上日程，诸如隋唐宫城遗址文化旅游产业园等项目已蓄势待发，洛阳这块开发的热土也正吸引着来自各地的具有前瞻性的投资者的眼光。

(精顺研究院 王波)



楼市新政出台，市场发生变化，眼下如何买房成了市民关注的焦点

自住买房当选“抗跌房”

“现在是否适合买房？”“目前这种情形，该买什么房子好呢？”近几个月来，这些问题成了市民关注的焦点。

保值增值 买房首选“抗跌房”

“嫁人要嫁灰太狼，买房就买抗跌房”，而“抗跌”——无疑是实现房子保值、增值的“定心丸”。目前，随着新政的出台，房地产市场一时低迷，但也使得二手房挂牌量开始增多，不少优质“抗跌房”不断涌现，这对于有购房需求的人来说，反而是个量力介入的好时机。“购房者选择房子，不仅要注重房子的质量，更要关注其是否保值，而新政让真正有购房需求的置业者，可以更从容地挑选到‘抗跌房’。”业内人士认为，在淡季中买房，不仅选择余地大，而且也有更多的议价空间。因此，抓紧现在的买房时机显得尤为重要。

买房就是“买未来”，许多人即便是买房自住，但也带有一定的投资性质。

什么样的房子才“抗跌”？

李嘉诚说过：“决定房地产价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。”这句话道出了房子的真谛，一直以来也被房地产业奉为金科玉律。好地段，已不仅仅指传统意义上拥有医院、教育、交通等公共资源优势的市中心区域。依托政府城市规划，一些重点建设区域等占有诸多城市资源的地段，生活配套日趋成熟，其不可多得的区位优势具备了强劲的抗跌性能，未来价格的发展空间也是相当巨大的。不过，房子所处区域的不同，其抗跌性表现不一，此外，不同类型的房源抗跌性也不尽相同。地铁沿线、核心商圈等热点区域的一些房子，往往有着更

高的投资价值。从总体上看，建筑面积在144平方米以下的普通住宅，由于总价较低、实用性强，受到市场青睐，在跌势中最能抗跌，购房者可适当关注。

买房时应根据自身的需求，在关注目前的同时，锁定好区域，一旦购房成本在预期之内，就可出手抢占抗跌、保值性高的房子，以免贻误购房时机。(朵朵)



买房应关注四大屋外细节



“屋外”的一些相关配套设施，往往对居住的舒适度有决定性影响，绝不能忽视。

临时停车位

近年新建的小区，车位不断增多，但多数为“只售不租”的地下车位，地面临时车位较少。在地下车库和车位动辄售价每个10多万元的情况下，临时车位成为业主争抢的资源。因此，消费者在买房之初，应根据小区平面图，向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

地下车库设计

由于排水系统的设计不够完善，地下车库变成“水库”的现象在一些楼盘中都出现过。有些

小区的地下车库未设门禁系统，从地下车库乘电梯或走楼梯可直达楼内各层，导致一层大门的门禁形同虚设。还有一些小区把地下车库的出入口开在南面，由于目前户型设计中卧室多为朝南，夜晚进进出出的车子会影响住户休息。

邻里间距

在国家建筑规范的相关条文中，对楼间距的合理范围有明确规定。当前绝大多数楼盘的规划设计也都遵循这些规定，但有时考虑欠周，导致业主抱怨邻里间距不够“文明”和“隐私”。何先生在市中心某楼盘买了一套复式结构的房子，住进去才发现，阳台隔壁就是另一户的卫生间，

轻易就能爬进隔壁人家的浴室，万一两家出点事情，双方都说不清楚。

周边不利因素

一个小区的居住环境舒适与否，并不仅仅靠规划红线内的精美布置就能达到，楼盘周边的不利因素也经常影响住户的居住质量。小区外部环境最看重的是水、声、光、热四大要素，工厂、大型饭店、变电站、垃圾处理场、集贸市场、娱乐场所、运输公司等往往是污水、废气、噪声的污染源。具体来说，住宅建设应避开严重的交通噪声的干扰，有效防止尘土及工业有害排放物的污染和侵害。

(扬子)



楼市问答

一年内不行使解除权 无法解约退房

王女士问：我和开发商签署了商品房买卖合同，合同约定逾期交房超过90天我有权解除合同。因为我在外地出差，所以一直没有收房，现在已经过去一年半了，我想知道现在是否还能解除合同？

律师解答：这是一种合同约定的解除权，但是解除权的行使是有期限的，若不在一定的期限内行使，权利就会丧失。根据商品房买卖合同司法解释的规定，解除权行使期限最长是一年，从解除权发生之日起计算，超过一年权利就会丧失。

从王女士的陈述来看，解除权已经超过了都没有行使，所以现在无法主张解除合同退房。

加盖的楼层能否购买

市民陈先生：我看好了一个楼盘，网上标的是28层，但却有29层，那29层可以买吗？是否能办房产证？

律师解答：建议你一定要了解清楚情况后在购买。楼盘的规划建设是以建设工程规划许可证为根本依据的，如果在建造过程中有部分变动更改，开发商需要持有原证以及更改变动申请，报送规划部门重新审批，获取新的建设工程规划许可证及预售许可证。房地产销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更，导致影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人。

房屋加盖后公摊、容积率等会发生相应的改变，可能会影响整栋楼的房产证的取得，已购房者可以依据合同约定进行取舍。您可以向项目销售方了解其加盖项目审批情况以及其证件的取得情况，如果开发商取得变更规划的许可证，一般不会存在问题，建议您查看项目规划许可证。



楼市资讯

北京豪宅 每平方米破10万元

今年二季度，北京最贵住宅单价继续上涨。市住建委日前公布的“2010年二季度商品住宅成交均价排名”中前30名预售项目显示，排在第一的东钓鱼台家园成交均价达10.94万元/平方米——自2007年一季度以来首次突破10万元，排在第30名的中海紫玉苑成交均价为4.28万元/平方米，这也是这一“豪宅排名”最低价首次突破4万元/平方米。

(据《北京日报》)

山西太原 土地交易逆市火爆

在全国一二线城市的土地市场急速转冷的情形下，7月6日，太原市国土资源局举行的一场国有土地拍卖会，场面却是异常火爆。拍卖师陈少湘连续多次连珠炮似的喊价无一落空，三宗地块位置相邻，面积分别为15044.2平方米、197045平方米、92156.2平方米的国有土地，分别以1.17亿元、9.15亿元、6.25亿元的拍卖价当场成交，其中有两块地的拍卖价甚至接近或高出起拍价一倍。

(据中新网)