

地产文化营销：从周杰伦的新歌说起(之三)

重塑新国风 师古不复古



洛阳的厚重历史文化被大家津津乐道,但对“新国风”在建筑方面的应用,却有着类似“工艺复杂”、“高成本”等问题的困扰。西安新国风地产的成功实践,为洛阳的开发企业提供了一条如何在激烈市场竞争中突围的解决之道。通过这些案例的梳理,我们可以逐渐寻找一些方法来拨云见日。

一、化繁就简。不可通体雕梁画栋、斗拱鳞瓦,毕竟盖房子

不是盖庙,简繁拿捏要适当。

二、建筑高度。古建筑高度一般不高,但洛阳历史上147米高的北魏永宁寺塔和接近百米的武则天天堂,均为举国之力打造的皇家宗教建筑,古建筑元素的应用要与建筑高度协调好。

三、材质选用。古建筑以木材框架为主,费用不菲且难以维护,可将钢筋混凝土大结构中局部参用古法,若设计得当,现代材质也能演绎出古典情怀。洛阳隋唐城遗址植物园大门就是较好的例子,灰砖水泥的大门,唐风古韵的镂空剪影亦幻亦真。

四、形神兼备。国风不是复古,重在神韵营造,飞檐、斗拱等经典元素稍加点缀即可,若过于追求形似,费时费力未必讨好。上

海世博会会场结合现代元素的斗拱形式,夸张应用效果极佳。

五、色彩搭配。皇宫金碧红墙,古宅黑白灰;隋唐风格简约,明清色彩斑斓,掌握好古建筑的搭配原则,再结合建筑高度,控制色彩比例,可形成多样化的不同风情。

六、水土相服。如目前国内应用比较多的徽派风格,黑瓦白墙清新独特,但拿到洛阳来就会水土不服,一则扬沙扬尘多,雨水冲刷,白墙变花脸;二则作为十三朝古都,气质上的大气豪放天生具备,江南的婉约清秀可适用于园林,但建筑上若予以照搬则显得不伦不类。

经过各地的实践探索,新国风建筑的应用已渐成趋势,通过

对中国古典建筑元素简化提炼、创新组合,出现了不少经典案例,广州楼盘——云山诗意为徽派建筑典型元素“马头墙”灵活应用在高层建筑中,品质提升的同时促进了营销成功。洛阳这座被各国学者敬仰已久的隋唐东都,不该再让丰厚的历史资源深埋于地下,西安文化地产的发展之路,也许就是洛阳地产业界的美好未来!(全文完)

(精顺研究院 王波)



7月10日晚,国宝花园销售中心内高朋满座,笑语欢歌,国宝花园·香泊湾二期叠墅媒体推介会暨世界杯主题活动在此举行,数百名业主、准业主、意向客户及多家媒体代表出席了活动。洛阳凯瑞企业集团副总经理孙树樵登台致辞,对各位嘉宾的光临表示热烈欢迎和诚挚感谢,并向大家简单介绍了国宝花园隆重推出的叠墅产品。

据了解,“叠墅”是国宝花园首次推出的电梯花园洋房项目,户型面积从132平方米到300平方米不等。香泊湾二期叠墅产品作为国宝花园别墅区最后的电梯洋房,在集成一期的独特品质之后,二期得到了全面提升,并结合了户户花园和层层退台的自然意趣,成为国宝花园洋房时代的终结产品。图为活动现场。本刊记者 刘晨 摄



楼市问答

买房合同 有小孩名字可以办理按揭吗

市民刘先生问:如果按揭买房,合同上能把夫妻两人以及小孩的名字都写上吗?

律师解答:如果要贷款,就不能写上小孩的名字,因为小孩属未成年人,不能办理按揭业务。

怎么知道 房屋的使用年限是否缩水

市民王女士问:经常在论坛上看到房屋使用年限“缩水”的楼盘,不同土地性质的楼盘使用年限有何不同?怎么能知道我看中楼盘的土地性质是哪一种?

律师解答:在下订金买房之前,了解房屋的使用年限是必须的程序。尽管《物权法》已确定住宅用地自动续期,但是无偿还是有偿尚不明确。倘若不巧你看中的楼盘是商业用地或综合用地,则有更多不确定性。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》对土地使用权出让最高年限有明确确定:居住用地70年;工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。不过,也有例外的情况,如南京的酒店式公寓用地是65年。

另外,售楼现场悬挂的土地使用证也能透露这一点。按照规定,楼盘销售现场须悬挂包括预售许可证、建设用地规划许可证、土地使用证等在内的“五证”,而土地使用证上会显示土地的使用截止日期。如果现场没有发现,可以要求开发商出示。



律师建议

购买精装修房 签好合同很关键

“精装修房猫腻多,消费者购买时要注意以下问题:装修风格是否满意?是否符合家居设计的基本规律?装修质量是否过关?是否达到基本环保要求等。”业内人士提醒说,“不过,由于相关部门目前尚没有实行对精装修进行监督检查和验收的制度。鉴于这种情况,消费者在购买精装修房时要谨慎。”

某律师事务所律师说,在签订精装修房的买卖合同时,开发商往往通过格式合同,对精装修部分质量问题避而不约,购房人往往在购房心切的情况下草草签下合同,等到房屋交付时才会发现装修质量问题。王律师建议,在签订精装修的购房合同时,要特别注意以下问题:

一、应在合同中对装修标准、规格、装修发生质量问题如何维修、违约责任的赔偿予以明确,在发生何种情况下,购房人有权要求拒绝收房或要求退房。购房者还应与开发商在合同中详细约定如何承担装修设备质量责任,以免万一出现质量问题时发生不必要的争议。

二、购房者在合同中对装修的标准进行约定,将所有装修项目所需装饰材料的品牌、价格、型号、施工工艺等进行明确地记载。如果开发商有样板间或其他样品的,可以拍照,作为合同的附件。

三、在合同中还应将有关施工规范、验收标准以及装饰工程的监理公司加以明确,并要求开发商出具合法监理报告。

四、在收房时对空气质量、装修材料、内墙涂料等进行检测,这些项目都有国家强制标准。

(繁 浥)



买房的“远”与“近” 首次置业如何选择?

对于第一次买房的人来说,常常预算不大,但对房子的期许值并不低。房子就像人一样,各有优劣势,学会如何舍弃,才能买到称心的。

从价格上来说,要看得“近”,量力而行,如果经济实力有限,可以分步骤买房,不一定一次到位。无论是父母资助还是自己积蓄,住房的首付款应该在可支付范围内;而剩余的按揭部分,最好不要超过夫妻双方一人的收入,以免影响生活质量。从这个角度来说,那些地理位置相对远但环境优美、价格相对低的楼盘是一个不错的选择。

而对楼盘的居住品质,则要看得远。业内人士在谈到年轻人如何购买婚房的时候表

示:“买房子要有前瞻性。”虽然买房也算是阶段性消费,但对于大多数家庭而言,还是要有一定长期的打算。目前国内的房地产距离“拎包入住”的水准还是有一定差距的。买房子,从设计到装修费时费工;搬一次家,换一次房,并不是很轻松的事情,而且从成本的角度考虑也很不划算。因此,不能只想到眼前,三五年的考虑,是必须要有的。

对于年轻人而言,买房不能光执着于房子本身,得看到小区的“附属效应”,注意“择邻

而居”,有句话说“房子可以改变人”,也就是说居住环境对人的影响很大。一个好的居住环境并不一定是品牌房产公司开发的,小区会所里也并不一定要有最专业的健身器材,但居住所需的配套功能要齐全。不少业内人士建议现在的年轻人买房,应该有这种长远的眼光。因为小区邻居的整体素养,有可能会直接关系到你生活质量的高低、心情的愉悦感,甚至会对你孩子有着潜移默化的影响。这种无形资产远比楼盘升值更重要。(清 倩)

