

2012洛阳房地产热词扫描(2)

洛阳步入大平层“元年”



□王易文

2012年,一种高端产品从年初红到现在,这种产品兼具了商品住宅特性与别墅气质,一经入市便迅速占据洛阳高端住宅市场的半壁江山。它,就是拥有“平墅”之称的大平层。

大平层的出现,开了城市生活与景观资源兼顾的先河。这种一梯一户、大尺度、大开间的高端产品,不再只是单个企业行为,已逐渐成为地产行业的新宠,也成为了2012年洛阳楼市上最具代表性的热词之一。



世纪华阳大平层住宅实景样板房

大平层“大”放异彩

洛阳不少外来和本土品牌房地产企业,齐将目光锁定大平层产品市场,使其得以在2012年大放异彩,掀起了一场新的置业风潮。建业、凯瑞、中泰、银润等知名房地产开发企业,均已拉开阵势推出大平层产品。

建业·世纪华阳、凯瑞·国宝花园、中泰世纪花城五期、银润·中央广场、紫金风景线等项目,均有大平层产品在售。平层大宅的不断涌现,让人们重新审视高端住宅市场。

在房地产市场发展的每个阶段,都有与之相匹配的产品出现,这种发展以人们的居住舒适度为主。现在的购房者已不仅仅满足于房屋本身的居住属性,而是对房子本身有了更高的标准和追求。

业内人士认为,大平层产品的出现契合了人们“追求更好”的需求。当城市及社会经济发展到一定阶段,人们便开始追求舒适。早在上世纪二三十年代国外就已出现大平层产品,我国引入大平层概念是在2002年,至2009年,开始在一线城市盛行,洛阳大平层得到长足发展是在2012

年。因此,2012年可以说是“洛阳大平层元年”。

大平层“大”隐于市

洛阳越来越多的开发商将精力投向平层住宅,高端市场的大平层产品不断涌现。从别墅到平层大宅,在演变过程中,无论是产品设计还是建筑风格,舒适度这一因素越来越重要。

通过采访销售人员笔者了解到,大平层的目标客户群相对比较一致,即年龄在40岁到50岁的高端人士阶层。这部分人面临着二次置业,希望生活空间更舒适,又不愿远离城市。

大面积的平层产品居住空间方正宽大,功能齐全,既有别墅的私密性,又与城市生活距离适当。大平层产品多数在城市成熟居住区,周边配套相对完善,私密的空间感设计,时刻带给人们“大隐于市”的淡然,使大平层产品更契合当下高端人士的需求。

作为高端住宅市场的发展趋势,大平层或将成为主流方向和利益增长点,因此现在用低于别墅几倍的价格来购置一套精装大平层,也是吸引高端人士置业的主要原因。但

是一些业内人士指出,由于目标客户群较为集中,大平层产品的竞争势必愈加激烈。

大平层“大”方崛起

大平层产品在2012年不断刺激着洛阳购房者的消费欲望,“墅级”也成为描述大平层特征传播率较高的名词之一。

与别墅相对独立的建筑形态相比,大平层在居住气势上更加抢眼。不同于别墅的上上下下,大平层产品更多的是把功能区都放在一个平面上,在一层内解决了家庭生活的所有功能。大平层宽敞的空间布局,能强化主卧空间、衣帽间、主卫等主人的生活空间,在舒适度上更加贴合高端人群需求。

随着住宅市场的快速发展,别墅不再是高端住宅的唯一选择。由知名房企领衔,一切围绕以居住功能、人性化、豪华舒适为目的的大平层产品,已开始执掌了当今洛阳高端住宅的话语权。

目前,众多的大平层产品,给洛阳的高端住宅市场带来了全新的建筑和生活理念。在别墅用地审批受限的情况下,拥有别墅功能、更加人性化的大平层产品崛起,已成为市场的必然抉择之一。

二手房专区

刚需族如何买二手房

凭借地理位置、商业环境和交通便利等诸多优势,二手房成为越来越多刚需族的首选。专业人士提醒,刚需购房族在选择二手房时要注意以下几个方面:

1.区域:买二手房应考虑自己生活和工作的区域,根据这个特定因素选择一个点,然后以这个点为中心,向四周辐射3个~4个公交车站的范围。

2.小区:选好了区域,接下来应在本区域内选一个最喜欢的小区、两个喜欢的小区及3个~7个较喜欢的小区。这样就有了进一步的购买目标。

3.楼层:选好小区后要根据自身的情况选一个适合自己的楼层,比如老年人应选1层~3层,中年人可考虑2层~5层,对于刚起步的年轻人建议买7层~8层房产,因为后者在价位方面会略低一些。

4.户型:选户型要根据自身实际情况选择。比如单身可选公寓或一室住宅,结婚或购房落户可选30平方米~50平方米的两室户型,改善环境购房或三世同堂购房可选大的户型,比如70平方米~90平方米的两室两厅。

5.格局:年限较新的房产格局会相对好些,但总价也会随之增加;年限较老且格局一般的房产,价位也会相对便宜。除了考虑本身经济条件外,还要考虑以后是否好卖的问题。

6.装修:每个人对装修风格的见解是不同的,在买二手房时大多数房主会把装修的成本计入售房成本,一般情况下装修的折价率是以每年20%递减。(柳顺)

浙联来帮忙
400-6379-098



毛先生问:我是一家建筑劳务公司的负责人,想以我正在建设的工程做抵押贷款,不知是否可以?

律师解答:1.在建工程抵押是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款,以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产,以不转移占有的方式抵押给贷款银行担保行为。2.抵押人必须是借款合同的债务人,同时是土地使用权人;抵押权人是银行。抵押人不能把土地及工程做抵押由第三人贷款。3.抵押物必须是抵押人合法取得的土地及其合法建造的在建工程。4.需要办理在建工程抵押登记手续。5.抵押贷款的目的只能是为取得在建工程本身继续建造资金的贷款,而不能为其他目的。由此可见,你的劳务公司是不符合在建工程贷款条件的。

李女士问:我与张三正在为争一套房子而打官司,可张三却在诉讼期间把房子突然卖给了第三人并已经过户。张三和第三买受人的合同是否有效?

律师解答:来信涉及合同法、物权法领域的众多法律问题。1.张三对自己的房子有处分权,他把自己名下的房子售予第三人,

只要第三人支付了合理的对价,其与第三人的合同包括和你的合同一般情况下都是有效的。2.第三人取得房产不是基于物权法106条的善意取得,因为善意取得是无处分权人的售房行为。3.如果张三和第三人故意串通损害你的利益,你可以主张他们的合同无效,但是,这个举证义务太重。4.你作为原告举证张三的过错比较容易,但要想举出第三人有害你利益的故(恶)意就相当困难了。这方面是司法审判中的难点。因此,如果正在打房产官司,应将房子由法院做个财产保全,从而避免发生本案的情形。

温馨提示:以上内容由洛阳日报报业集团地产业务部法律顾问、河南大进律师事务所许现伟律师主持解析,仅供参考。您可拨打律师热线咨询,也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

律师服务信箱
建筑 房产 合同 金融 劳资 行政
企业及管理人涉法风险防控
电话: 13700810226 63331721
地址: 九都路涧河桥东星河国际16楼

恒生科技园公共服务平台启用

花园独栋样板间全面展示

11月9日,恒生科技园公共服务平台暨花园独栋样板间正式启用,洛阳恒生科技园有限公司也进驻园区办公。

据了解,洛阳恒生科技园已与市金融办签订战略合作协议,为园区打造投融资平台奠定了良好基础。素有“双生态花园办公,成功企业总部”之称的洛阳恒生科技

园占地181亩,其中商业约占地51亩,总建筑面积约24万平方米,规划建设2栋15层标准写字楼及4栋15层SOHO。恒生科技园是生态花园的代表作,也是中原企业总部的标志性项目。

本次启用的是9号楼,4层样板间全面展示。(刘晨)

万达广场旁商务头等舱 出租自用聚财富

富地国际中心1200m²
商业写字楼,现房简装整体出售,即买即受益!

山水富地商铺清盘
山水富地98~127m²一层临街现铺仅5间,现清盘销售,高新区潜力商圈,出租、开店、办公,随你怎么用都赚!

财富首发快讯
山水富地30~68m²精装酒店公寓83间,已经成熟运营2年,现整体带租金出售,小投入大回报,机会不多,敬请把握!

销售热线: 64365222 64365333