



借火爆楼市东风,烂尾楼咸鱼翻身?

面对土地使用年限大幅缩水,购房者需谨慎

近日,本报接到一个爆料电话,江小姐在宁波购买的一处今年开盘的房子居然是烂尾楼,售楼小姐从头到尾都没有提及这一点,而且以前是因为质量问题才停工的,土地使用年限仅为五十七年。

记者调查后发现宁波这个楼盘项目,虽然土地使用年限只剩下五十七年,但是经过重新包装上市后,已经基本售罄,市民们对这些房子十分青睐。而在奉化溪口一处独栋别墅项目,别墅已经建成至少三年,但是直到现在才开始出售,而借着楼市东风销售成绩还不错。类似的这种情况还出现在东钱湖等一些区域的楼盘。

长期无人问津的烂尾楼突然批量盘活,毫无疑问和今年疯狂的楼市有关,在一房难求的市场面下,泥沙俱下,鸡犬升天,而购房者在面对这些楼盘时应该注意些什么呢?

□见习记者 王一桦 记者 徐晓 王薇

历史:之前的烂尾楼多以写字楼为主

宁波融创房产机构总经理助理徐江涛向记者表示,在目前的宁波楼市下,市区几乎没有烂尾楼改造的项目。不过历史上,宁波的烂尾楼有不少,基本上是写字楼项目。一位宁波资深房产业内人士向记者表示,21世纪之初,当时著名的烂尾楼在海曙区范围内有市政府对面的“世纪广场”、久久天

桥边的“恒隆中心”等不少地方。业内人士指出,随着楼市形势的好转,翻新烂尾楼成为抢手货,盘活烂尾楼对政府、市民、银行和开发商都有好处,但烂尾楼市场定位有相当难度,对改造技术的要求也很高。楼市不断升温使得盘活烂尾楼存在大量利润空间,同时也要警惕楼市泡沫高涨。

现象:烂尾楼如今跟着形势“鸡犬升天”

在奉化溪口一个别墅项目售楼处,售楼人员告诉记者,这些别墅早在三年前就已经建好了,因此土地使用年限也只有六十年出头,而不像别的楼盘,接近七十年的土地使用年限。那么为什么已经建成三年的房子现在才拿出来卖呢?据售楼人员介绍是项目的老板因为资金的问题一段时间曾经停工。而据记者了解,这个项目现在销售情况还不错,只剩下多少套房子了。而鄞州区和东钱湖区也有几个烂尾楼盘改造的项目在今年卖得很火。

“其实烂尾楼也没什么不好

的,价格不是很高,现在房子这么难找。只要没有质量问题,能住就好了啊,土地使用年限没有差十年八年的,我们也没什么吃亏的。”四十多岁的金先生向记者表示,老百姓最关心的还是价格和质量问题。但对烂尾楼表示担心的还是大有人在,“土地年限差了这么多,吃亏的还是我们老百姓,烂尾楼说到底还是烂尾楼,要是当初因为质量问题出的事,开发商可能会和我们说的,我这幢楼就是这样的情况,我买了之后才知道,现在每天都是提心吊胆。”刚刚买下房子不久的林先生无奈地说。



楼市东风让前期无人问津的“烂尾楼”咸鱼翻身

警示:购买烂尾楼须更加谨慎

根据科学的定义,烂尾楼,是指已经办理用地、规划手续,项目开工后,因开发商无力继续投资建设或陷入债务纠纷,停工一年以上的房地产项目。此外,还有因为产权发生纠纷的,工程质量不合格等原因而停工的项目,也算作烂尾楼。

宁波房产业内人士认为,不少再次入市的烂尾楼项目只是对原有外观进行小修小补,而建筑的整体构建等都已经过时了。质量问题、产权期限缩水、手续的齐全性,也都将成为烂尾项目的“不定时炸弹”。另外烂尾楼成了抢手货还和眼下楼市出现的不理性购

房相关,购买者还是应该相当谨慎,到时候吃亏还是消费者自己。

宁波国力房地产开发有限公司的副总经理、经济师蔡肖华也认为“烂尾楼现象”是一种市场疯狂的体现,他说:“购房者对楼市热度要引起警觉,不要盲目从市,烂尾楼当初之所以烂,肯定有它的原因。要对楼盘充分了解,看下手续是否齐全,房子是不是有质量问题,产权期限还有多少等等,否则购买烂尾楼的购房者的权益很难得到保障。”

在岁末,楼市有风险,投资须谨慎的老调又再度弹起,而购买烂尾楼无疑须更加谨慎。

【一周楼市】

保亿风景九园·北岸公馆产品品鉴会暨样板房开放仪式完美落幕

12月19日下午,保亿风景九园·北岸公馆精装美舍品鉴会暨样板房开放仪式在万豪中心隆重举行。虽然当天气温已将近零摄氏度,但200余位热情客户把活动现场挤得满满的。

在产品说明会上,保亿置业副总裁张俊与科勒、欧琳、西蒙、日立、A.O.史密斯、法国法索等各个供应商举行了战略联盟签约仪式,提出为客户提供一种符合他们生活的优质的、具有幸福感的生活方式。同时开发商代表、景观、室内设计人员、品牌供应商、资深房产评论人和业主代表还与意向客户一起共同解读了保亿全面家居解决方案和风景九园·北岸公馆的价值。

风景九园·北岸公馆是风景九园最优越的核心楼栋之一,整个西面和南边全无遮挡,东侧是约7200㎡的中庭花园,西侧是6800㎡的空中庭院;底层是1.5万平方大型生活卖场。风景九园处于甬江北岸CLD板块中央,有惠泽明州大桥、舟山大桥、绕城高速、东外环和轻轨2号线的逐步开通和常洪隧道即将取消收费的利好。同时,宁波植物园、沿江生态长廊等正在进行之中,生活配套逐渐完善。

在品鉴会的最后,随着保亿置业集团副总裁张俊先生打开通往样板房的金钥匙,200余位意向客户也乘坐三辆看房大巴车和七辆马自达看房车,一同前往现场一睹样板房的实景风采。下午,看完样板房的客户在现场立即下定交纳了2万元的认筹金,在短短1个半小时内,认筹客户数量超过70组。

实习记者 许民生

68个品质细节,构筑奢华品位

——海顿公馆精装江景豪邸持续热销中

房子的每一个细节都是一面镜子,在每一道折射出的光束中,都能看见房子的品质感、品位感,也可以发现做事的点滴用心。

正因为坚持对品位生活的追求,所以有了海顿公馆。这里所罗列的诸多品质细节,您都可以在海顿公馆畅享。

博洛尼精工整体厨房:

生活在厨房(living in kitchen)的乐活理念

一般的单身公寓,对厨房的设计建造总是草草带过。海顿公馆洞察精英阶层对厨房生活空间的高质要求,特别引入意大利博洛尼整体厨房组合。以欧洲E1级标准打造,简洁造型下蕴含了多重功能创新:从橱柜死角处的弧形角落设计、有效防止生锈的弧

形抽屉内帮,到橱柜下的专用铝材底板、开关门后的新型环保阻尼闭门器等都尽显顶尖品牌的细致;乃至一堵看似平常的厨房台面,都具有耐磨刮、腐蚀、高温的特点,并且在其边缘安装有防划手弧形铝条,一个小小细节即可防止物品(如鸡蛋、圆形水果)外滚。

同37%的美国居民一样享受生活:

A.O.史密斯专业热水器

海顿公馆内选用的热水器,来自美国A.O.史密斯公司。史密斯公司是美国热水器行业的领导者和最大制造商,美国37%以上新房用户均采用A.O.史密斯产品,史密斯热水器及供热系统已被广泛运用于全球各地的麦当

劳、肯德基等连锁店;并被广泛用于其驻外使馆。其工厂遍布美国各地以及海外的加拿大、墨西哥、荷兰和中国。自上世纪80年代起,蝉联美国“品质、技术、产品、经验、销售和服务”六项评比冠军,荣获了数十项世界级检验合格证书,拥有近百项专利。

生活小细节里的大技艺:

博洛尼水龙头、花洒、面盆

海顿公馆浴室中的龙头、花洒经由最先进的重力铸造技术成型,无焊接点,表面经过三层电镀高精度镜面打磨,使龙头表面光泽度极佳,易打理、抗腐蚀、防生锈能力强。龙头内部配备德国进口陶瓷阀芯,开启次数能达到数

万次以上。浴室配置的博洛尼陶瓷坐厕,以进口陶土配合意大利树脂模具的塑造,在数控窑炉恒温设备烧制,具有表面光滑细腻,抗污性能卓越的特点。博洛尼联体坐厕采用虹吸加直冲的双重排污方式,具有冲洗干净、噪音小、节约生活用水的特点。



绿色生态科技邂逅东方生活方式:

博洛尼电陶炉、吸油烟机

当绿色环保理念和东方生活习惯在此碰撞,海顿公馆细心地为精英人群选择了博洛尼。博洛尼欧款中式烟机是为适应中国人居生活而量身打造的,其欧式外形设计,美观时尚;中式内置——大功率点击,离心式叶轮、大容量油烟缓冲

区更加适合中国人的生活方式。博洛尼电陶炉不同于普通的电磁炉,采用红外线发热原理,对电源的利用率高。具有无电磁辐射,无电波污染的绿色环保特点,同时对锅具没有特殊要求,无论是平底锅还是圆底锅均可放心使用。

不同品牌精彩,服务同样卓越品位:

国际一线品牌家电集合

Samsung 空调,Samsung-LED电视,Haier冰箱及洗衣机……源自不同国家、不同设计理念的国际顶尖家电组合,却同样服务于海顿公馆精装豪邸内的惬意夜色。全球化浪潮下的科技品质集合,由阁下尽享。

海顿公馆豪装精致公馆60-110平方米,尾盘热销中。

公馆热线:87357700/87352200

接待中心:人民路112号(老外滩)

成功开业八个万达广场 两家五星级酒店

万达集团 2009实现跨越式发展

12月22日,随着洛阳万达广场的开业,万达集团成功实现了年初制定的开业计划,2009年开业8个万达广场、2个五星级酒店、新增收租物业面积150万平方米,企业实现跨越式发展。

三个月时间内,万达实现了苏州平江、上海周浦、沈阳太原街、青岛CBD、重庆南坪、南京建邺、西安民乐园、洛阳等地8个万达广场和青岛万达艾美、重庆万达艾美两家超五星级酒店的开业。万达广场从开工奠基到满场开业用时之短,不断刷新万达集团自己创造的行业速度纪录,总建筑面积达28万平方米的南京建邺万达广场商业中心,从奠基到满场开业仅用10个月;15万平方米的西安民乐园万达广场商业中心从奠基到满场开业仅用12个月,9万平方米的沈阳太原街室内步行街从奠基到满场开业仅用8个月。

万达广场不仅开业速度快,而且无论建在市郊、新发展区域,还是城市中心,都能开一个火一个,带动区域商业升级,形成新的城市中心。周浦万达广场位于上海远郊的浦东新区周浦镇,开业后迅速成为上海的商业中心之一。青岛CBD万达广场位于青岛商务中心区,原来商业氛围缺乏,开业后迅速成为所在区域的商业中心。

自此,万达集团已在全国开业27个万达广场、8家五星级酒店,在建项目超过30个。万达广场包括开业与在建项目,覆盖全国50多个城市;包括开业项目和在建项目,万达集团持有物业面积超过1000万平方米,成为亚洲首屈一指的不动产企业。