



近段时间,翠亨新区核心起步区首宗商住地拍卖信息的公布引发了业界关注。记者获悉,6月前夕,市规划局正式发布了《中山翠亨新区起步区控制性详细规划》(以下简称《规划》),其中重点规划了商住领域的开发情况。有本地业内人士认为,随着新区开发的推进,未来片区商住地资源有望逐步推出市场,同时开发要求也将相应提高。

记者 梁展宏

首次置业,如何做好预算?

●市民付小姐:目前工作单位的公积金缴纳标准较高,几年下来我也有了10多万元的积累。不过手头现金暂时不算十分充裕,这种情况下选择婚前首次置业有何值得注意的地方?

●记者跑腿:时下年轻人已经逐渐成为楼市主力军。这部分群体大多是进入社会工作已有一定年限的85后、90后,手头上持有的资金有限,大部分都有一个购房梦。对此,中山乐有家总经理李功镇给这部分年轻置业者以下建议:

做好合理的预算。一般来说,不论一手还是二手,决定房子价格的最重要因素是地段,好地段房源的价格自然也较贵。建议购房新手可以对比市场的平均价格和周边楼盘的平均价格,再结合自己的经济承受能力,大致定一下自己的目标范围,包括价位、面积段、首付承受能力等。在自身能力范围内选择房源,可以有效锁定置业范围。

选口碑好的开发商。近年来楼盘烂尾、质量欠佳等情况并不少见,因此开发商的口碑和实力不容忽视。相对而言,大的品牌开发商一般会在楼盘质量、物管等方面有更高的要求,首次置业者在选择上会更有保障。

选择合适的户型。买房的时候,除了要考虑位置、配套等因素,真正决定居住是否舒适的重要因素是户型。譬如,朝南单位的通风采光也会更好。此外,房屋内所有功能房间(如:客厅、餐厅、厨房、卧室、卫生间)的采光及通风效果是否良好,户型是否方正等也直接决定着套房房的宜居水平。

注意楼盘周边的环境。如果是现楼,要多留意内部环境、绿化面积、道路,以及房屋的装修质量等。看有没视野遮挡,尤其是低楼层,对采光和视野要格外留心。

选择带装修的房子。现在不少楼盘都是带装修出售,或者由开发商集体采购统一装修,比自己单独买材料的成本更划算。另外,可避免购房新手在装修上遇到的各种陷阱,也节省了他们的时间和精力,带上家私家电即可入住,对短期内想住进新房的年轻人来说未必不是一个好选择。当然,优质的带装二手房同样是好选择。

注意检查相关证件。看项目是否五证俱全,包括《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售(销售)许可证》,有五证才是合法的销售项目。特别要提醒的是,购房者在查看五证的时候一定要看原件,复印件很容易作弊。签合同前,要看清楚自己所预购的房屋是不是在预售范围之内,以确保将来顺利的办理产权证。

记者 梁展宏



艺术馆销售中心亮相

保利远洋·领秀山举办首届艺术节

商报讯(记者 梁展宏 摄影报道)6月2日,位于五桂山的保利远洋领秀山全新销售中心正式开放,同时中山首届沉香艺术沙龙也正式举行。本次沉香艺术沙龙上,保利远洋领秀山还为市民带来了别开生面的沉香文化展。

据介绍,作为由远洋地产和保利地产联手打造的领秀馆,突破传统,以时尚兼具典雅的新中式格调为理念,将生活美学、空间艺术有机融合,打造了一座别具一格的建筑。目前,该项目推出约166至179平方米的多赠送空间“领秀墅”系列产品,以及约88至141平方米“悦峰”洋房系列产品。

居住建筑用地占新区面积20%

翠亨新区起步区规划出炉 拟建271公顷特色居住组团

社区公建配套水平将升级

据记者观察,随着翠亨新区开发的推进,近年来,不少大型房地产品牌相继进入,包括敏捷地产、碧桂园、保利、雅居乐等目前均有项目入驻。

记者从本次出台的《规划》了解到,前者对新区的交通、产业、人文景观、商业发展等都做出详细规划,从片区的社区层面出发,对居住规范、公共设施建设提出新的要求。

《规划》提出,该片区将形成“三心、一轴、三带、五区”的空间结构,并规划建设271公顷的特色居住组团,占整个新区建设用地的20%。其中,绿地和水文景观是翠亨新区

重点打造的项目,未来绿地面积占城市建设用地比例为14.49%。譬如,位于新区横门西水道、占地面积625公顷的中山首个国家级湿地公园——翠亨国家湿地公园目前已处于建设阶段。

在商业配套方面,翠亨新区拟规划商业服务设施用地占城市建设用地的14.58%,包括市级商业服务中心、片区级商业服务中心和社区级商业服务中心。譬如,近期在中山市公共资源交易中心公开招拍的翠亨新区起步区的117亩商住地,其开发条款就要求开发者对

未来商业配套进行细致化配备,当中包括超市、菜场、餐饮、洗衣、银行等业态。

记者也留意到,目前翠亨新区部分楼盘也规划配备了便于业主生活娱乐的菜场、商店、餐馆等场所。

对此,早前合富辉煌中山公司区域分析师谢仲娟认为,翠亨新区作为中山未来数十年城市发展新区,是中山融入大湾区建设的重要板块。相比起其他区域,新区对房地产开发的标准肯定也会相应提高,除了建筑设计品质外,社区公建配套将成为相当重要的一环。

增加对地下空间开发利用要求:

翠亨新区起步区首宗商住地发布开发补充说明

6月27日,翠亨新区核心起步区将对编号为W15-18-0006建设用地进行限时竞拍,该地块作为中山首块“商品房现售”地块,备受各界关注。近日,中山市公共资源交易中心发布一则补充公告。

记者从本次公告中了解到,根据附件中城乡规划局发布的《建设用地规划条件的补充说明》,依据《中山翠亨新区起步区科技金融城修建性详细规划》控制要求,需对翠亨新区建设用地规划条件补充完善。主要为如下两点:

一、对地下空间开发利用要求,增加地下疏散交通内容。其中“满足《中山翠亨新区起步区科技金融城修建性详细规划》要求”,补充为:“满足《中山翠亨新区起步区科技金融城修建性详细规划》要求,包括宽度不小于10米的地下一层空间交通路线。”根据规划,关于地下一层空间组织的说明为:在控规设计的城市地下支路的基础上,为给各个地块提供更加便利的地下交通流线,在控规地块内部增加区域内统一建设的地下通道(即区

域地下空间主要通道,宽度10米),并在各块土地的出让条件里面注明。该通道作为城市地下支路的补充,可以极大地提高各个小地块的车行可达性。该通道结合地下城市支路,构成了区域地下空间的主要交通网络。

二、根据《临海科技金融城(二期)项目交通影响评价》,开发者需在翠海路、翠城路、和信路、纬五路、纬六路围合的区域新增“十”字交叉地面支路,宽度不小于10米。

起拍价12.23亿元

坦洲镇215.8亩商住地下月26日司法拍卖

商报讯(记者 梁展宏)记者近日从淘宝司法拍卖平台了解到,广州市越秀区人民法院将于7月26日上午10时起至7月27日上午10时止(延时的除外),对坦洲镇永二村一宗商业住宅用地及其地上建筑物房屋产权进行拍卖。记者了解到,今年1月份,此地曾现身于淘宝司法拍卖平台,并原定于1月15日至1月16日拍卖,后来却因案外人提出执行异议而暂缓拍卖。直至近日,该地块的拍卖消

息又再次重现。本次拍卖的地块位于坦洲镇与珠海的交界处,西南距离坦洲镇政府约6公里,东南距离珠海上冲检查站约5公里,毗邻105国道,东距公交车站约300米,具备基本交通条件。地块原持有者为中山市天乙物流发展有限公司,地块使用面积143850.3平方米,折合面积约2158亩,土地地上建筑物建筑面积1621.59平方米,规划用途为工业。整个地块用途为商住地,使用

年限至2077年3月5日。本次地块及建筑拍卖采用竞价方式进行,起拍价折合约12.24亿元,增价幅度为人民币1000万元及其倍数,同时不限制竞买人数量。

记者还留意到,由于早前该宗地块已按规定足额缴交土地出让金,目前处于闲置状态,地上建筑物由被执行人天乙物流管理之中。本次法院将按现状拍卖,拍卖成交后法院不负责协助清场和接收。