



房地产新观察

## 买公寓房要注意的七大事项

公寓是商业地产投资中广泛的一种地产形式,相对于独栋独户的别墅,公寓式住宅更为经济实用。早期大城市的公寓式住宅都是高层大楼,每一层内有若干单户独用的套房,包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房等等。公寓由于面积小总价低,还贷压力相比商品房要小很多,且具有一定的投资或出租价值,近年来受到年轻人喜爱。不过买公寓也不是一件省心的事情,一定要注意这些问题。

### 注意房屋产权

商业性质的房屋和住宅性质的房屋是不一样的,因此购房者在买房时要注意所购买的公寓房是什么性质的房屋,按照相关规定,房屋使用权性质和土地使用权是一致的,涉及商品房的性质只有住宅用地、商业用地和工业用地。购房者只需查看楼盘的《国土使用证》中土地用途一栏,住宅还是商业便一目了然。

### 明确购买目的

如果是投资的话,建议选择商业性质的公寓,这类公寓相较于写字楼,租金较低,比较受小企业的欢迎。另外,房屋的配套、保安系统是否完善,周围交通网络是否完好,也是投资者考虑项目时不可忽视的因素。如果是自住的话,则建议选择住宅性质的公寓。因为大部分商业性质的公寓是不通天然气的,无法满足基本的生活需求。

### 户型大小要合理

房屋面积的大小要合适,用于出租的小户型,面积尽可能小一些,不宜选择太大的房子,50-80平方米左右的房子最好出租,租金价格也合理。

### 装修标准要合理

公寓多半是作为一种投资手段,因此投入越少越好,房屋的装修标准也不宜太高,太高端了,租客范围就明显萎缩了,房屋出租机会就大大降低了,空置的风险也大大增强了。

### 周边配套的选择

不管购房者买公寓房是自己居住还是做其他用途,小区环境都是非常重要的,购房者买房时需要看小区内部的配套设施是否能满足居住生活的需要,还要看小区附近是否具备生活所需要的基本配套,如超市、菜市场、医疗诊所等。

### 考虑清楚各方面生活成本

住在公寓里的生活成本比较高,而且公寓一般都是不通天然气的,炒菜只能用电磁炉之类,物业费、水电费等很多都是商业性质的,所以比普通商品房高出不少。

### 高税费转手交易难

根据政策,住宅二手房交易可免收土地增值税,但商用公寓交易不能免收。土地增值税的征收一般按出让土地增值额的高低实行四级超率累进税率,即按增值额的高低,对增值部分征收30%至60%的税费。此外,还需按物业交易总价征收5.5%的营业税,各项税费加起来,通常达到物业交易总价的10%至14%。

(记者 陈建 黄珠慧子 整理)

消费观察

# 年中大促 线上线下活动火爆

本报记者 陈建 黄珠慧子 文 图

近年来,“双11”、“6·18”等网络购物节成为众多电商和零售平台提升销售成绩的“黄金节日”。火红六月正逢年中大促,各大电商平台纷纷推出促销红包、预售、满减等活动,吸引消费者。同时,许多线下商家也不甘示弱,纷纷推出年内最低折扣。商家卖力吆喝,吸引眼球赚足银子的同时,不少市民却表示对于越来越多的节日促销活动都会理性对待。

### 优惠幅度加大

“6·18年中大促,全场低至2折,进店领券折上折,仅此一天,不要错过!”“6月18日0点八周年庆典正式开启,全场折上折,领券更划算!”……近日,记者登录各大电商平台发现,几乎所有的电商平台都打着“年中大促”的招牌加入电商销售战。跟以往相比,今年的年中电商大战,红包、现金券、满减、秒杀等优惠齐上阵,对于消费者来说,这可能是一个“捡便宜”的好时机。

“我有几件品牌商品一直在购物车中放着没舍得买,实体店活动也没出现降价,没想到这次年中大促官网的价格下调了。”喜欢网购的市民姚女士告诉记者,为保证商品质量,她习惯性地选择在官方旗舰店购买商品,这次年中大促,不少品牌商品给出了5至7折的优惠,能比日常购买省下不少钱。同时,姚女士告诉记者,“我899元,到了端午节,实体店搞活动降价到509元,我想再等等,没想到现在网上只要350元。”姚女士认为,相对于普通电商,官方销售平台商品的质量、服务更好一些。

今年线上年中大促的活动期有所延长,不少品牌商品自6月1日就进入优惠阶段。由于优惠的幅度较大,活动期间的日销售额还是相当可观的。“某品牌化妆品网络官方旗舰店的工作人员告诉记者,由于部分商品于6月份进入预售阶段,消费者缴纳定金后到6月18日当天付全款方可享受优惠,因此6月18日当天的销售额会明显较高。



市民理性消费

面对电商的摇旗呐喊,线下商家的各种促销,让消费者心动不已。然而随着各种节日优惠出现,不少市民表示各种促销看花眼,但是依旧会理性对待。

“我仔细研究了一下,很多商品价格都提高了,即使再促销降价,但仔细算下,消费者得到的实惠也有限。”市民杨女士说,每次商家搞促销活动,她都会仔细算过后在购买,她平时喜欢购买的生活用品,在这次节日叠加各种优惠力度确实便宜不少,但她也会根据实际需要,并不会盲目囤货。正在装修新房的王先生告诉记者,为了买到价格实惠的家电,他和家人从端午假期起就开始在实体店“考察”,仔细地记录下来。“按照商家说年中大促价格还是要略高于端午期间,其他的优惠可能就等下次有活动再买。”王先生说。

如今网络交易平台繁多,记者建议消费者尽量选择大型、成熟的平台及信誉度较高的卖家,并在购物前多关注网站的信誉级别和其他消费者的交易评价。还要注意付款的安全,不要点击卖家通过QQ、旺旺等发送的付款链接,也不要轻信卖家要求扫二维码进行付款等行为,以防进入钓鱼网站。

### 战火烧至线下

今年6月初开始,各路电商就开始吆喝“年中大促”,并铆足劲摇旗呐喊。线下商家再也坐不住了,纷纷加入其中。上个星期开始,包括华润万家、亿升、大润发等众多商场都以“年中大促”为由开展打折促销活动:200元换400元礼券,5元团购50元百货现金券,充值2000元返4000元……几大家电卖场也不放过这个年中促销的大好机会,在6月15日到20日期间开展优惠促销,抽奖、刷卡有礼、预订增值、额满送礼等优惠促销让人目不暇接。

因为这时候本来就是夏装换季的时节,因此年中大促对于服装品牌来说,有着天然的优势。记者在华润万家服装销售部看到,不论是成熟女装、少女装还是男装、运动装,全都打出了促销的招牌。“今年的年中大促,线上线下同步参与,消费者可自选购买渠道。”某女装品牌服装的销售人员告诉记者,促销期间,消费者到他们品牌的实体店购买商品,可享受和线上旗舰店同样的优惠力度。正在店内选

## 雪糕“起步价”3元

### “网红款”受年轻人追捧

本报记者 陈建 黄珠慧子 文/图

端午一过,气温直线上升,最高气温飙升至32℃,这时候能吃上一根雪糕,实数解渴降温的“利器”。但记者走访市区发现,市面上的雪糕走起了中高端路线。1元一支的白糖、绿豆冰棍已经难见踪影,取而代之的是各类品牌雪糕,特别是一些“网红款”,受到当下年轻人的喜爱。

“雪糕越来越贵了,绿色心情3元,巧乐兹4元,巧乐兹新出的品种卖到6元,梦龙今年卖到9元……1.2元的冰棒几乎没有了。”昨日,正在购买雪糕的李女士感叹,原本想天热后批发点雪糕在家吃,却发现以前吃的“廉价”冰棒消失不见。随后,记者走访多个超市、便利店,发现雪糕价格确实上涨了,从冰柜内出售的雪糕价格来看,售价低于3元的产品几乎没有,主营的雪糕价格普遍在3元到9元不等,部分价格甚至更高。

记者发现,社交平台上出现的“网红”雪糕,饶城均有销售。“双黄蛋雪糕、椰子灰蛋筒、红丝绒雪糕、鲷鱼烧冰淇淋……你想要的“网红款”这里都有。”夜市路口一家便利店老板说,他们冰柜里多是“网红款”,消费群体是年轻人,虽然价格比普通的高一些,但是很受欢迎;前段时间有人专门冲着这款双黄蛋雪糕的,一买就是一整袋,椰子灰雪糕更是卖断货,很多人特意来找。“老板告诉记者,这些“网红款”雪糕造型可爱、口味新奇,价格基本都在5元以上。

6月6日,在步行街的一家便利店里,95后小陈拿着刚到手的椰子灰冰激凌迫不及待地拍照发朋友圈。“我在网上看到这款椰子灰,特地跑来买的。据说这款冰淇淋以天然活性炭排毒美颜”标榜,吃完嘴巴是黑色的,挺好玩。”一旁的市民祝小姐听说有“网红”冰棒,也忍不住尝一尝;以前只吃过甜甜的冰淇淋,现在还有咸味的。白色的糕身,点缀着两个圆圈的蛋黄,奶香和咸蛋黄交织,就好像在吃一个冰的蛋黄流沙包。”祝小姐花5元购买了一支双黄蛋冰淇淋并表示,还会再买。



## 儿童艺术照受热捧 拍摄风格多样

本报记者 陈建 黄珠慧子

如今,孩子就是家中的宝贝,从出生那一刻起,全家人便对这个小宝贝宠爱有加。为了记录孩子的成长历程,许多家长会选择在不同时期为孩子拍摄纪念照,例如出生照、满月照、百日照、周岁照等。尤其是当越来越多的“90后”升级为父母,他们追求时尚、个性的生活方式,希望用镜头记录自己宝宝的成长足迹,他们成了儿童摄影市场中的消费主力军。

近日,记者来到万达一家可为小孩提供拍摄的影楼,刚进儿童摄影店,记者就被展示墙上的一幅幅儿童照片所吸引,照片里孩子们灿烂、搞怪的表情,让人忍俊不禁。这些儿童照片不仅装帧精美,更是风格多样,孩子们天真自然的表情和动作被展现得淋漓尽致。在休息区,几对家长分别领着孩子等候,有的给孩子整理已穿戴好的行头,有的则不停地鼓励孩子,让孩子展示出最佳形象。家长秦先生说,他妻子赶着“六一”影楼的活动,就为4岁的女儿预订了一套艺术照,正值周末,就刚好带孩子过来准备拍摄。在摄影区,一个三四岁大的女孩正站在镜头前,按照摄影师的要求变换着姿势,手里也变换着道具。母亲站在镜头后,不断地逗孩子,让孩子笑得更可爱一些。

记者了解到,在饶城除了专业的儿童摄影店,还有一些婚纱摄影店也都有儿童摄影服务,各儿童摄影店的价格按照照片的制作档次而分,从二三百元到几千元不等,各个档次的儿童摄影套餐都有人选择。位于亿升的一家儿童摄影店老板冯先生告诉记者:儿童摄影的风格多样,如今比较受欢迎的有韩式风格、童话风格、运动休闲风格,另外还有中式、欧式等多种不同的风格。韩式风格近几年来很受欢迎,其特点是颜色非常丰富,但却给人非常柔和的感觉。整体样片感觉很清淡,以清晰自然、色彩清

淡来凸显高雅的风格,构图大方不失精细,通常喜欢小修饰物。不过这些风格都不是固定不变的,每隔一段时间,店里就会推出新的风格,更换周期从两周到几个月不等。”冯先生表示,为了吸引更多的顾客,店里每年都会做好几次优惠活动;活动期间过来拍照的比较多,平时的话也都会有客人过来咨询,现在的家长也很舍得在孩子身上花钱。”

记者在采访中发现,在孩子的消费上,饶城的父母确实很舍得花钱,特别是在给孩子拍照上面,动辄几百上千元,他们可是“不手软”。“90后辣妈”乔女士说:孩子刚满月那会儿,花了3000多元,摄影师带着服装、道具上门给孩子拍摄,一起换了5套衣服,拍了好几百张照片。”家长们想给孩子拍照留念的出发点是好的,但是孩子特别是婴幼儿的抵抗力较低,有不少家长表示担心摄影棚的环境,特别是拍摄服装是否干净卫生。针对这样的问题,冯先生告诉记者:一般正规的儿童摄影店都会对穿过的衣物进行消毒。我们店很注重服务这方面,对宝宝使用的东西都仔细清洗、消毒处理过。”在给宝宝拍照前,也要注意以下这些事项:拍照前一天晚上让宝宝早点睡觉,不要喝过多水,防止肿眼皮;要选择在宝宝心情愉快的时候拍摄;不要携带易碎、易燃、棱角尖锐的玩具;夏季应当适当涂抹驱蚊虫类产品以避免蚊虫叮咬对宝宝造成伤害。