

做好这几步轻松选购海景房

专刊记者 孙芳芳

山东省拥有非常长的海岸线,而且拥有多个海滨城市,如青岛、烟台、威海等,在这些海滨城市里有一种别具特色的房产类型——海景房,海景房靠近海边,空气清新,环境优美,受到人们的广泛关注,但是在购买海景房时也有一些注意事项。

1、弄清楼盘具体位置

海景房是个比较大的概念,并不一定离海非常近。根据距离海滩的位置远近分为“一线”“二线”“三线”海景房。“一线”海景房通常定位在距海300米以内,可以直接观海的房子。“二线”海景房通常定位在距海800米以内,走到海边5分钟以内的房子。800米开外的均可归为“三线”海景房。

而且,同一个海景房房产内的海景效果也是有很大差别的。买海景房当然是冲着海景去的,但不是每一个海边的房子都能看到海。比如房间的朝向有问题,或者前面有建筑物的遮挡等,都会让人看不到海景,所以选择海景房时一定要亲自到房产所在地去看一下,到所要选择的那套住宅里去看一下,以免最后造成看不到海的尴尬。

2、防潮防风很重要

在选择海景房时要注意该项目是否在防潮、防风方面作了特别处理。购房者除了关注看海效果之外,还要关注建材、室内设施的使用。由于海边空气湿度大,含盐度高,所以建材的抗腐蚀性和耐用性是房子是否保值的关键因素。高档的海景房还会配备有除湿系统或新风系统等高级室内设施。

3、配套设施不容忽视

有一些海景房项目建设在开发不充分的郊区,所以小区内和周边的生活配套设施不健全,如果是常住,那就要考虑清楚生活是否便利,所以配套设施是考量小区舒适度的一个非常重要的指标。当然,如果不在那里长期居住,而是把它作为双休日或长期



的旅游、休闲之后的休息之处,所有只需要考虑和生活有关的文化、休闲、消闲、娱乐、交通等方面即可。

4、充分考虑物业情况

如果购房者不常年在海景房中居住,最好选择物业比较好的海景房房产。很多人(尤其是外地人)对海景房情有独钟,但是由于各种原因只能把海景房当作度假房来用,所以海景房很多时候都是空着的。房屋长时间空置易老化,对于房主来说也是有损失的,所以选择一个物业较好的房屋很有必要。

5、考虑区域发展前景

社区规模、发展规划、产业定位直接决定了一个区域的发展前景,如果是一个孤零零的社区,周边缺少或没有前景规划,没有有实力的政府或企业支持的项目,也不可盲目投资。

6、证件齐全很重要

无论买什么房子,都要注意开发商是否五证齐全,购房者是否能拿到三证。

开发商五证是指《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房那个销售预售许可证》,购房者三证是指《房屋所有权证》《房屋契证》和《国有土地使用权证》。



热点城市动态

百城

5月住宅均价环比止跌

5月31日,中国指数研究院发布5月份全国百城房价指数。根据中指系统对100个城市新建住宅的全样本调查数据,5月份,全国百城住宅平均价格为10569元/平方米,环比由跌转涨,上涨0.45%。

从涨跌城市个数看,48个城市环比上涨,52个城市环比下跌。同比来看,百城住宅均价与2014年5月相比下跌3.73%,跌幅较上月收窄0.73个百分点。

成都

上周商品房供需双降

上周(5月25日-31日),成都市主城区新增预售面积环比下降,共计新增36.44万平方米,环比降幅为8.75%。商品房成交面积也环比下降,共成交23.99万平方米,降幅为9.65%。其中商品住宅共成交18.76万平方米(1911套),环比下降8.80%;非住宅共成交5.23万平方米,环比下降12.58%。

南京

房产税新规:非直系亲属赠与缴20%个税

南京昨日起执行房产税收新规:非直系亲属间房产赠与需缴纳营业税和个税,营业税缴纳标准参考正常买卖税费,而不管房屋是否满5年,均须缴纳全额20%的个税。而在此之前,南京规定非直系亲属间房屋赠予过户只需交3%的契税,免征营业税和个税。

根据新政,当前非直系亲属房产赠与的个税按照计税价格的20%收取,“计税价格”根据《房屋买卖合同》上的售房价格与同类地区同类房屋市场价格,按“孰高”原则予以确认。营业税的收取也有所不同,住宅面积144平方米及以下且容积率大于1.0及以上的普通住宅,满2年免营业税,不满2年按计税价格的5.55%收取;非普通住宅满2年,按照(计税价格-购房价格)×5.55%收取,不满2年,按照计税价格的5.55%收取。

此次新规出台,意味着非直系亲属间的房产赠予成本大增。以一套计税价200万元、未满足2年的普通住宅计算,此前只需缴纳6万元的契税费用,而目前需要缴纳的费用2000000×0.03+2000000×0.2+2000000×0.0555≈57万!如此,通过赠予的方式获得房产,税收成本已远远高于正常买卖的方式,因为正常买卖二手住宅,不满2年的情况下,也只需缴营业税、契税和计税价1%的个税。

值得一提的是,通过赠予获得的房产再出售时,还要再缴纳契税、个税和营业税。其中,继承或直系亲属赠予取得的住房,购房时间可以从原产权人购房时间连续计算;非直系亲属赠予取得的住房,购房时间从受赠产权时间开始计算。

深圳

官方发话:继续限购严查“日光盘”

近日,深圳市和规划国土资源委员会(下称“深圳规土委”)发布消息称:近期出现“6月17日深圳市将取消住房限购政策”的传言,此为不实谣传,深圳市将继续执行现有住房限购政策。

针对日前市场上不断出现的“日光盘”,深圳规土委表示,将严格依法查处那些通过故意制造“日光盘”等人为加剧供求紧张的“捂盘惜售”等违法违规行为。此外,深圳将推出系列措施全力保障房地产市场健康发展,包括加快商品住房预售审批,加快新增住宅用地供应等。

目前,全国仍在执行住房限购政策的城市仅有5个:北京、上海、广州、深圳及三亚。

烟台海景房置业推荐

专刊记者 曲绍宁

烟台气候宜人环境优美,海景房是烟台楼市的优势和特色。尤其随着众多一线房企的入驻,开发商对海景房的热情空前加大。六月已到,又到了一年烟台海景房的销售旺季,来看看烟台有哪些优质海景房。

鼎城国翠



均价:11000元/平方米
项目信息:鼎城国翠位于

烟台图书馆西,城市规划展览馆南,距海边约300米,与烟台一中近在咫尺是烟台一中学区房。项目容积率4.22,绿地率为36.8%。鼎城国翠周边教育配套完善,小学就在家门口。省级重点中学烟台一中,5分钟车程覆盖机关幼儿园、爱特启迪天棋园、海航学院、烟台一中、烟台二中东校,20分钟到达烟台大学城。

中海紫御公馆



均价:7500元/平方米
项目信息:中海紫御公

馆项目位于烟高新区港城大街与海天路交会处,两大发展主轴科技大道与滨海中路之间,周边距莱山核心商圈5分钟车程,距烟台传统商业中心15分钟车程。

项目总建筑面积27万平方米,承袭中海地产紫御系列都市豪宅的风范,由联排别墅与ART-DECO建筑风格的高层组成。

安德利·迎海花园



均价:6200元/平方米
项目信息:安德利·迎海花园位于牟平区滨海东路与

通海路交会处西,项目整体采用浪漫典雅的欧式建筑风格,凹凸有致。面积约为88-130平方米的时尚两居、舒适三居,户型设计中各功能空间均有宽景窗,70米的超大楼间距,极大地满足采光及观景需求,提升了居住的生活品质。首付只需5万元。

力高·阳光海岸



均价:5800元/平方米
项目信息:力高阳光海岸位于烟台高新区北寨村滨

海路以南,农大路以东,科技大道以北。整个项目占地约706亩,坐拥渤海湾一线海景,直面海岸果岭高尔夫,项目规划总建面约160万平方米,涵盖低密度花园洋房、高层海景住宅、公寓、大型购物中心、写字楼、学校等多种物业形态。

观海路8号

均价:10000元/平方米
项目信息:观海路8号位于莱山临海交会处,是烟台顶配生态居住区。观海路8号是华滨置业继桃源一品之后又一力作。对于城市新兴阶层来说,烟台的中心在莱山。

观海路8号绿化率达56.70%。一期9号楼共18层,10号楼共16层。



海边



均价:5000元/平方米

项目信息:海边位于烟台东部新区滨海板块,国家4A级景区养马岛对面,产品包含别墅、洋房、小高层、高层及公建等。产品为18层及26层高层住宅,纯板式结构,南北通透,户型结构优越。

融科迺海



均价:6500元/平方米
项目信息:60万平方米西雅图风情社区与山、泉、岛、

海、河的宏阔景观,烟台前所未有的滨海国际湾居。

10万平方米派克商街,与海景、住区形成由低至高逐级过渡的人性化居住空间。户户全明通透的基础上,首创开放式全景观观车库,78-170平方米经典实用户型,带来简洁明快的现代化居住体验。

容大·东海岸



均价:4880元/平方米
项目信息:容大东海岸地处烟台东部海岸线核心地

带,紧邻莱山区,各种城市配套环伺左右,交通便利。

周边高校名校汇聚,清新的海风中浸染着厚重的文风;马山寨游艇码头、体育运动公园、地质博物馆、马山寨高尔夫球场举步可达,这里俨然成为烟台新贵的核心聚集区。