

# 小户型总价低且兼具投资属性 公寓产品受热捧

专刊记者 孙芳芳

比起购买住宅产品每月动辄三五千的房贷压力,小户型、低总价的公寓产品让不少购房者在出手时更为从容。同时由于兼具投资属性,公寓产品越来越受到港城市民的关注。

随着烟台的商务氛围越来越浓厚,外地驻烟商务人员数量也日益渐增,这也使得公寓产品的需求量大增。近年来各开发商也纷纷推出自己的公寓产品,目前市场上五洲国际、五彩都会、宝龙城市广场、天马中心广场等项目都有自己的公寓产品,而且一经推出便备受购房者关注。

为何小公寓会受到热捧?总的来说,相对于住宅产品来说,购买公寓产品不需要太大的投资,虽然面积大小不一,户型各异,但是二三十万的投资差不多就可以买到心仪的产品,相比较购买住宅产品动辄

七八十万的总房款压力要小很多。

户型方面,小公寓多以30-60平方米的面积为主,虽然不如住宅舒适,但兼容性很大,作为办公场所或是出租,都是不错的选择。而且,公寓产品户型灵活多变,多变的户型还能互相组合,不少公司都是两三间小公寓组合而成。

业内人士分析,当前,开发商对于公寓产品的热衷源于对当前市场的特点和判断。对于不少刚需者而言,他们与讲究居住舒适性的改善型置业者不同,受制于有限的经济实力。因此,在面对动辄数十万甚至上百万的一套住宅时,小户型低总价的公寓产品显然更具吸引力。

“工作后攒了一些钱,大概有十几万,家里再填补点,想买个小公寓先住着。”近段时间,在莱山一家会计事务所上班的张女士正辗转各个公寓项目看房,张女士告诉记者,她打算买



了公寓后结婚前自己先住着,结婚后再进行出租,而家里人也十分支持她的想法。

那么到底该怎样选购公寓产品?业内人士建议,首先还是要注重地段,好的地段会带来升值空间和增值潜力,注重周边的基础配套设施和交通情况是选购公寓最需要考虑的地方。当然,也要考虑所在区域的

未来发展前景,有的新兴区域的公寓产品,虽然交通以及相关的配套设施暂时还不太健全,但要考虑所在区域的规划前景,要把公寓产品作为一种长线投资,随着区域的发展和成熟,周边公寓产品也定会随之而升值。同时,在选择公寓产品时,好的朝向和楼层也是十分重要的。

# 房产维权法律热线受读者热捧



为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通首周就接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行了解答,同时对于比较典型的问题进行了如下解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询。

## 1、关键词:延期交房

王先生2013年购买商品房屋,开发商交房时间一拖再拖,如今已经延期一年多,问

是否可以按照《商品房买卖合同》的约定解除购房合同并要求开发商返还购房款及赔偿损失。

**山东信谊律师事务所律师付磊解答:**正规的《商品房买卖合同》都会约定如开发商出现延期交房,则购房者可以选择向开发商主张逾期交房违约金或者解除合同,所以王先生可以按照《商品房买卖合同》中关于退房的约定行使解除权。

**付磊律师在此提醒:**如开发商出现逾期交房而购房者要解除《商品房买卖合同》时要注意合同中关于解除权的约定。大多数《商品房买卖合同》会有附件,而附件会对解除权的行使进一步约定或者对主合同约定的解除权行使期间做出改变,所以购房者在行使解除权时一定要注意附件对于解除权是否有其他约定。在以前处理的案件中很多购房者因为忽略了合同附件而最终丧失了解除权。

## 2、关键词:顶名购房

刘先生咨询称2012年因自己存在不良信用不具备贷款资格所以以亲戚名字办理贷款,并与开发商签订《商品房买卖合同》,但首付款和日后贷款一直是自己支付,商品房至今未居住。今年房产证已经办理出来,产权人是亲戚。因2012年购房时房价还较低,现在已经增值近一倍,所以亲戚现在不想将商品房及房产证交付刘先生,只想支付刘先生已经实际支付的购房款,刘先生该如何处理?

**山东信谊律师事务所律师付磊解答:**根据《物权法》规定不动产以登记为准,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明,但因物权的归属、内容发生争议的,利害关系人可以请求确认权利。所以刘先生可以与亲戚协商办理过户登记,协商不成可携带相关凭证到法院进行确权诉讼。

**付磊律师在此提醒:**现实

生活中存在类似“顶名购房”情况很多,并非所有的“顶名购房”都可以通过确权诉讼进行维权,有的购房者是为了逃避国家法律法规、政策或丢失相关证据最终不获支持,所以,“顶名购房”需谨慎。

## 3、关键词:房产继承

马女士咨询称,其和老伴共有一套住房,但其老伴已经去世,他们还有3个子女,现在想等其去世后将房产留给小女儿,问如何处理?

**山东信谊律师事务所律师付磊解答:**因该套住房属于马女士和其丈夫共同财产,其丈夫已经去世,所以在其丈夫没有遗嘱情况下,该住房二分之一产权应进行法定继承,马女士在征求其另外两子女同意放弃继承权情况下可通过书面遗嘱形式将房产留给小女儿。

**付磊律师在此提醒:**自书遗嘱须由遗嘱人亲笔书写遗嘱内容并签名按手印;同时注明年、月、日,三项缺一不可。

# 烟台公寓受宠,住家办公皆可



专刊记者 夏超

今年港城公寓市场有一些新变化,那就是一批高档公寓产品集中出现。“我们的公寓是精装修的酒店式公寓,现在剩得差不多了。”芝罘区一家楼盘的工作人员说。购买公寓的多是用来投资,不少人是作为二套房、三套房买入的。

公寓的种类与分工也越来越细化。有旅游度假式的也有商务办公式的。据置业顾问介绍,酒店式公寓的多重优势非常明显,具有“自用”和“投资”两大功效,业主既可自住,又可交给物业进行出租获得收益。因为拥有酒店式的配套和服务,其租金要明显高于住宅。酒店式公寓的购买群体主要为商务人士、时尚白领一族,还有一部分则是纯投资客。

采访中,记者了解到很多一线房企都把公寓纳入项目里,之所以开发公寓这种类型,是因为要迎合消费者不同的需要。以中铁逸都为例,高层是主打,小高层用于高层和洋房之间的过渡,公寓作为高层之后的另一种选择,再高端的可以选择花园洋房。但如果是毛坯房的话,差不多是在7000元/平方米左右,这样在价格上提供

一个“阶梯式菜单”,也是地产整盘营销的策略。

业内人士分析,当前,开发商对于酒店式公寓的热衷源于对烟台市当前房地产市场的特点和判断。对于不少刚需者而言,他们与讲究居住舒适性的改善型置业者不同,其受制于有限的经济实力。因此,在面对动辄数十万甚至上百万的一套住宅而言,酒店公寓的产品特点显然更具吸引力。

烟台酒店式公寓的概念,已超出初级阶段“小户型住宅”的模式,伴随产品的升级,公寓兼顾住家和办公功能的商住两用房公寓为主,相对住宅,公寓的地段和物业的配套要求更加明显。现在公寓的概念更多的是共享了高档社区的配套设施,而像健身房、游泳池、SPA、会所配套等等硬件设施使得公寓更具有投资潜力。

## 楼市优惠

### 中海国际社区

#### 商业街均价2万/平方米

中海国际社区二期团购1万抵扣2万,按时签约9.8折、一次性付款9.9折、“老带新”9.9折优惠,4980元/平方米起价,均价5600元/平方米。高层一期在售面积有72平方米、95平方米,均价5500元/平方米。最新工程进展:项目已经封顶。

中海国际社区5月23日推出新的小高层房源,共200余户,楼号为26、28、29、26、28号楼主要为135平米、29号楼为88平米和115平方米,现折后价格6400-6500元/平方米,一万抵两万并享受一次性付款9.9折,按时签约9.8折优惠。

### 保利香榭里公馆

#### 最高优惠14万

保利香榭里公馆三期准现房在售,收尾工作进行中,6月将交付,108平方米-173平方米三居任意选,整体均价为6900元/平方米,现交5000元最高优惠14万元。

### 金地格林世界

#### 6月7日盛大开盘

金地格林世界三期升级新品,是专门为年轻人打造的梦想社区。金地格林梦想+本次共推出4栋楼,分别为6号楼楼王:面积126平方米,18层小高层,一梯一户,南北通透,新贵户型,均价6000元/平方米。5号楼和8号楼:面积77平方米,82平方方米和95平方米,18层小高层,两梯四户,金地经典小户型,无面积浪费,超低首付,均价5700元。7号楼:面积77平方米、82平方米和95平方米,27层高层,经典小户型,65米超宽楼间距,超高性价比,均价5500元。

### 中铁逸都

#### 现房清盘特价6200元/㎡起

中铁逸都全新叠拼复式荣耀启航,76平方米通透复式大三房,110%超高得房率,让生活精彩分层,样板间开放在即,优惠更大更劲爆!2.1期85-117㎡醇熟现房,清盘特价6200元/㎡起!

### 阳光首院

#### 四期47#楼交5千抵2.5万

阳光首院四期高层47#楼,48#楼在售,47#楼五一开盘,均价5700元/平方米,交5千抵2.5万;48#楼均价5200元/平方米。四期29#楼、33#楼、34#楼为102-120平方米洋房,总价67万起;三期剩余房源不到10套,洋房均价6800元/平方米,高层剩顶层房源。最新工程进展:三期已封顶,四期48#楼即将封顶,预计2016年年底交房;47#楼建到13层左右,洋房29#楼、33#楼、34#楼建到4层左右。

### 烟台莱山宝龙城市广场

#### 正式更名

烟台莱山宝龙城市广场更名为烟台莱山宝龙广场,烟台莱山宝龙广场“团购聚划算”VIP专场,4#清盘钜惠,95-129平方米学区三房,首付6万起,现整体均价为7000元/平方米。