

尾房探宝，自住投资两相宜

专刊记者 夏超

日前在市面上,“准现房源仅限10套”这样的广告语不算少见,开发商对尾房一般都会采取打折、赠送等优惠手段。同样户型,选择尾房者有时可省二三万元。

近日,地产销售代理公司置业经理周先生接受记者采访时

表示,与人们想象中不一样,尾房其实是极具投资价值和潜力的。人们在投资房产项目时,往往要对项目的整体情况、地理位置、物业服务、户型设计等诸多方面进行考察。如果投资是刚开盘的项目,由于有太多的未知因素,难以对将来的收益做出较为准确的预测。如果投资尾房的话,这些未知问题都会直接展现

在眼前,相对来说投资风险就要小得多。

即使是买来自住,尾房的优势也是比较明显的。首先,谈判中有相对较大的主动性和议价空间;其次,相对于项目刚开盘时有意无意之间造成哄抢购买的销售氛围,接近尾声的项目销售会变得更客观、冷静;再次,尾房基本上都是现楼,房间本身的

质量问题已经经过一段时间的检验,问题基本暴露出来,购房者可以心明眼亮,精挑细选,也可以让开发商进行返修,保证其内在的质量。所以,在综合考虑项目整体的相关因素之后,尾房可能存在的一些劣势,也是可以被其他方面所削弱和弥补的。

另外,开发商也通过销售“尾房”回笼资金。二手房地产

中介王经理表示,有好几家地产公司委托我们销售尾房,按套提点,对于开发商而言,无需为了十几套尾房找代理公司销售房源,节省了部分资金。能回收这样一笔资金,对于开发商缓解营运资金或者拿地资金的紧张,作用不小。购房者追踪尾房的时候可以从这方面着重下手。

中铁·逸都三城团购享惊喜优惠

临近岁末年终,为答谢社会各界一直以来对中国中铁的支持和信任,中铁置业山东区域公司开启“幸福山东、置业中铁”年终团购活动。青岛、济南及烟台三城联动、千人团购,让在城市中奋斗拼搏的人们,能轻松拥有实景高层现房,给自己购置一份年末大礼。同时,中铁置业烟台中铁·逸都项目在12月团购优惠的基础上,与各媒体合作单位联动,推出精选特价房,仅4套限量房源,最低总价46万起,绝佳置业机会仅此一次。

作为中铁置业在烟台构建的房地产精品项目,中铁·逸都凭借雄厚的央企实力、优越的区域位置、严谨的建筑品质,在市场上赢得良好口碑,自开盘以来一路热销。中铁·逸都,坐落于未来大烟台格局核心,项目环境优美,紧邻大南山森林公园、凤凰湖,周边商业、学校、医疗、商务办公配套一应俱全,区域发展潜力巨大。

项目向南是烟台总部经济基地,市政配套丰富,价值无限提升。区域已建立起快捷交通网络,港城东大街连通烟台六区,山海路贯通南山北海,近邻莱山机场,又是通往青烟威城铁烟台南站的必经之地,还有



中铁·逸都

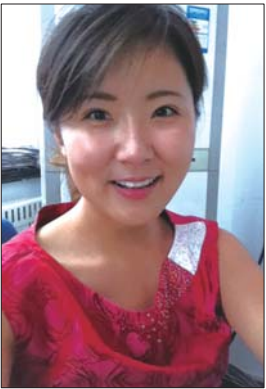
19、45、58、86路多条公交车途经,5分钟即可出入繁华生活,共享芝罘区和莱山区的优势配套。

中铁·逸都总规划约30万平方米,是莱山区唯一绿化率超50%的低密度洋房社区,融合花园洋房、小高层、高层、公

寓、大型主题商业等多种物业。创新产品,露台、阳台等多维赠送空间,提高楼房的通透率,全明户型、南北对流、超宽楼间距,更大面积采光,最大程度保障产品的高舒适度和高性价比,让居住体验感更加完美。中铁·逸都斥巨资打造5

万平方米地中海坡地景观园林,8.6万平方米繁华风情商业街区以及6000平方米休闲会所。

给2013年划上一个圆满句号,给自己一个幸福舒适的家,中铁·逸都千人团购活动,现已全力启动。



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535—8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民赵先生来电:我在莱山保利·香榭里买了房子,最近收到开发商的交房通知,要求按照118元/平方米的价格交住房维

修专项基金。请问一下,这钱该什么时候交,标准是怎么规定的?保修期为5年,也就是说5年后维修才由业主承担,开发商交钥匙就收取住户的维修基金合理吗?

烟台市住房和城乡建设局:按照《烟台市住宅专项维修资金管理办 法》规定,开发建设单位应当在办理房屋所有权初始登记时,按规定标准将住宅专项维修资金足额交存至住宅专项维修资金管理专户。业主应当在办理房屋所有权转移登记时,将首期住宅专项维修资金交至代交的开发建设单位。

2、市民周先生来电:我的父母住在黄务的一家小区,入住两年了,现在外墙渗水,还有电灯开关不好用(没装修过),我们应该找开发商还是找物业?保修期是几年?如果过了保修期该怎么办呢?

烟台市住房和城乡建设局:根据建设部第80号令《房屋建筑工程质量保修办

法》第七条规定,在正常使用条件下,房屋建筑工程的最低保修期限为:(二)屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为5年;(四)电气管线、给排水管道、设备安装为2年;保修期限是指对房屋建筑工程竣工验收后的保修期限,过保修期,按照建设部165号令住宅专项维修资金管理办 法执行。

3、市民魏先生来电:我闺女刚满两岁,现在买房子的话,房产证上能写孩子的名字么?需要准备什么材料?

烟台市住房和城乡建设局:未满18周岁在购买房屋时,需要监护人代其申请办理,持监护人证明即可。

4、市民李女士来电:上个月我应聘到一家外资企业上班,我想了解一下外资企业是按照工资的多少比例缴纳公积金的?

烟台市住房公积金管理中心:外商投资企业和中方职工公积金的缴存比

例是8%—12%。

5、市民张先生来电:去年按揭贷款买的期房,已经还贷一年了,交房日期是2015年。现在如果开发商破产了,要进行破产清算的话我的房子是属于我的财产还是开发商的财产?清算的时候会不会把我的房子也清算了?

律师解答:如果你已经做过预告登记,那房屋就属于你的财产,就不会纳入清算范围。

6、市民王女士来电:我们家现在的住房还差一小部分没有还清,用的是公积金的贷款。我们家人商量今年年底前把公积金贷款还清了,明年再新购置一套新房,是否可以继续使用公积金贷款呢?

烟台市住房公积金管理中心:还清上一笔公积金贷款之后可以再申请,并执行二套房贷款政策。首付款比例不低于60%,利率在现执行利率的基础上上浮10%。



北京: 亦庄房价又翻番 地王项目纷纷解套

年底的亦庄楼市,绝对是北京的房地产市场的一大看点。不仅因为这里云集了万科、方兴、融创、保利、葛洲坝、中信等诸多房地产的巨头们,也不仅因为这些巨头们的项目将在年底集中的入市,更是因为,这里正在上演一场地王的“解套”秀。

“当年1万多的地价,都是年度的地王,如今开盘房价就上3.5万元/平方米,让每个开发商都解套了,连被深套在亦庄长达3年之久的中信的新城项目,也迎来了黄金的解套时间窗口。”一位行业分析人士如是说。

上海: 租赁成交量下降 毕业生支撑淡季

每年年底都是租房的淡季,12月上旬由于合同到期、回家过年等原因,很多房客结束了一轮租赁周期,促使换租季来临,导致上海租赁市场的挂牌量有所增加。在宝山上大、普陀长寿、真如、徐汇南站等板块,租金行情与上月持平,租赁需求分别下降10%—45%。而租赁房源挂牌量则不降反升,最高上升了60%。

租赁市场受换租影响最大的是是一些校区板块。在宝山上大区域,12月上旬的租赁挂牌房源,较11月同期上升了60%。学生提前回家过年而提早结束租房是挂牌量上升的主要原因。该板块的租赁需求也因此下降了40%。业内人士表示,目前板块内的租赁需求大幅下降,当下留守市场主要承租者是一些提前入市的毕业生。

广州: 年底豪宅扎堆入市 需求稳定并非赶场

年底的广州楼市,豪宅市场也活跃起来。随着高端物业预售证陆续获批,年底广州豪宅产品的供应有所增加。不少商家表示,年底是置业旺季之一,推货在情理之中,刚好工程进度也配合,因此会顺势而为。业内专家分析认为,豪宅的稀缺性决定其目标受众相对较少,所以不会太在意特殊的营销节点。

年底豪宅的“战场”,不再集中在某一个区域、某一个板块,而是多方位全面开花,各有各的独特卖点,如中心区的江景资源、老城区的名校资源以及外围板块的海景资源等。地产相关人士表示:“广州豪宅市场需求稳定,业内非常看好,关键要看产品能不能吸引富豪们出手。”专家认为,豪宅是相对特殊的、非大众化的产品,其稀缺性决定了其营销是面向小众群体的。“今年其实很多豪宅都一直在推售,通过很多特定圈层的活动来增加宣传及销售的效果,豪宅营销更看重口碑营销,不一定非要赶在‘五一’、‘十一’等节点推货。”