



别墅置业指南

购买别墅需注意六大问题

买别墅除了要注意购买普通住房的一般问题外, 还要注意以下六大问题。

一、“小产权”

小产权相对大产权而言。大产权房由政府房地产管理部门发放, 小产权房由乡镇政府发放。大产权房能正常上市交易, 价格较贵, 小产权房不能正常上市交易, 价

格较便宜。原因是小产权房是农村集体所有土地, 根据《土地法》规定, 是不能出让、转让的, 非集体经济组织成员购买此类房屋, 将无法办理房屋产权证登记, 合法权益难以得到保护。如投资的话, 也不能起到保值、增值的作用。因此, 一定要慎重。

二、“送花园”

别墅一般都带花园, 如果是独栋别墅, 花园的面积还会较大, 因而“花园”也是别墅销售时的一大亮点。但细分析的话, 产权人实际上不能享有花园的所有权, 因为别墅的花园一般也就是用苗圃和栅栏围起来的部分, 这部分面积是不会体现在产权证里的。另外, 根据《物权法》规定, 这部分权利应当属于全体业主所有, 除非花园面积体现在产权证里, 否则并不能成为实实在在的权利。

三、“送露台”

露台是指供人室外活动的屋面或底层地面伸出室外的有围护、无顶盖的台面。露台的面积并不计算在建筑面积之中。因此, 如说“送露台”, 并不能算是赠送, 因为露台本来就没有算面积。

四、“送(半)地下室”

地下室是指房间地面低于室外地平面高度、超过该房间净高的一半者; 半地下室是指房间地面低于室外地平面高度、超过该房间净高的三分之一, 但不超过一半的地下室。如果地下室的净高超过2.2米, 那么应当算在建筑面

积里, 如果没有超过, 则不算建筑面积。

五、税收

买卖别墅所缴纳的税收比普通商品房多。因此, 要学会测算交易成本。

1、独栋别墅: 土地增值税:

(卖出价-原购入价-原购房契税-本次转让的营业税)×(30%-60%)。个人所得稅:(卖出价-原购入价-原购房契税-本次转让的营业税)×(30%-60%)-买卖成本-装修成本-贷款利率×20%。

2、联排、叠加、双拼别墅: 土地增值税:(卖出价-原购入价-原购房契税-本次转让的营业税)×(30%-60%)。个人所得稅:(卖出价-原购入价-原购房契税-本次转让的营业税)×(30%-60%)-买卖成本-装修成本-贷款利率×20% 或可以选择征收全额的1%或2%。

满3年不满5年的, 土地增值税减半; 满5年的不征收土地增值税; 唯一住房且满5年的, 双免, 只缴纳本次转让的营业税。

六、贷款

别墅的贷款成数比住宅要低, 银行一般最高成数控制在五成; 则不能申请公积金贷款, 只能申请商业贷款。

华强地产与产业共赢之道

2008年房地产调控政策密集出台, 房地产业面临升级与转型的拐点, 华强集团适时跨越, 通过电子信息高端服务业与房地产业的有效嫁接, 开创了“电子信息+地产”的运作模式。

以深圳华强电子世界为例, 随着卖场的开业, 人流、物流、资金流密集交汇, 相关休闲、商务、娱乐等配套的跟进成为必然, 于是, 一个以电子信息产业为发端和核心的产业综合体便由此而生。由于电子专业卖场的促进, 电子信息产业综合体的公寓、写字楼价值也得到迅速提升, 电子信息产业发展对配套物业价值的拉动可见一斑。

伴随我国电子信息产业布局的不断完善, 深圳华强电子世界的成功经营模式被陆续复制到其他城市, 济南华强广场便是

“电子信息+地产”的又一力作, 济南华强广场将整合华强集团的产业、客源、经营模式、服务理念等多种优势, 打造集电子元器件、安防、电脑、通讯、美食、动漫、办公耗材、售后维修等多种业态的超大规模、超高档次的电子信息产业综合体。

深圳华强集团则依托自身产业优势, 将文化科技产业与地产相结合, 走出一条新型文化旅游地产开发与运营之道。

华强集团新型文化旅游地产模式融合了文化科技、休闲娱乐、主题商业、高档住宅等多种元素, 并逐步形成了“华强城市广场”、“华强旅游城”两大知名旅游地产品牌。文化科技与地产的整合运营模式, 为所在区域带来一系列连锁反应, 有力带动周边地产、旅游以及酒店等相关产业的发展及增值。



齐鲁楼市不动产

华信店 华信路16-1号 88915103 88916421					洪楼店 洪家楼南路40-3号 81900508 88900913						
东兴花园 92万 2.2 97平 免契税 张 13153006311	新龙家园 115万 3.2 150平 双气两室朝阳地 刘 15966630811	工业北路单位宿舍 55万 2.1 80.26平 双气24小时热水 韩 13285417629	华信花园 72万 2.2 101平 双气两室朝阳地 王 13791017001	华信路中段 72万 2.2 82平 双气两室朝阳地 杨 13646404172	七里堡南区 59.8万 2.1 81平 南北卧两室朝阳地 杨 13646404172	花园小区 36.8万 1.1 43.5平 半学区房 刘 13153130888	彼岸新都 40万 1.1 48平 双气公寓式住宅 刘 13153130888	闵子骞路 52万 2.1 64平 双气两室朝阳地 刘 13153130888	闵子骞路单位宿舍 89万 3.1 93平 精装双气 王 15215419473	化纤小区 49万 2.1 60平 精装双气 王 15215419473	历山北路单位宿舍 65.6万 2.2 91平 精装双气地下室 王 15215419473
花园小区 37.8万 1.1 47平 免契税 刘 15966630811	浪潮宿舍 52万 2.1 64平 暖气两室朝阳地 刘 15966630811	新龙科技园 78万 3.1 94平 双气精装04年房 王 13791017001	百花小区 34万 1.1 42平 精装朝阳地 王 13791017001	工业南路单位宿舍 60万 2.1 71平 精装两室朝阳地 杨 13646404172	中建八局 50万 2.1 60平 双气两室朝阳地 杨 13646404172	泺大湖湾宿舍楼 185万 3.1 180平 精装中央空调景观房 刘 13153130888	桑园路烟厂宿舍 55万 2.1 65平 双气两室朝阳地 刘 13153130888	花园路化纤小区 49万 2.1 60平 半学区房两室朝阳地 刘 13153130888	百花小区 75.8万 2.2 96平 精装暖气 王 15215419473	五环花苑 85.8万 3.2 170平 豪华装修双气三卫 王 15215419473	锦绣泉城 208万 5.3 290平 双气高档住宅复式 王 15215419473
泉印兰亭 78万 2.2 102.91平 免契税 刘 15966630811	化纤厂宿舍 55万 3.0 69平 免契税 刘 15966630811	华信路华彩楼 93万 3.2 143平 双气精装三室朝阳地 王 13791017001	花园小区 48万 2.1 64.4平 南北卧两室朝阳地 王 13791017001	华龙路华信路交界 72万 2.2 89.2平 双气两室朝阳地 杨 13646404172	七里堡小区 65万 2.2 82.02平 双气两室朝阳地 张 15053168191	花园小区 32.5万 1.1 40平 精装学区房交通便利 刘 13153130888	桑园路烟厂宿舍 59万 3.1 72平 双气两室朝阳地 刘 13153130888	七里堡小区 69.8万 2.2 80平 交通便利户型佳 刘 13153130888	洪楼南路单位宿舍 88万 2.2 96平 双气精装送地下室 15215419473	山大南路79号 66万 3.1 71平 一二楼60平小楼 王 15215419473	上海花园 135万 3.2 130.52平 精装地下室带电梯 王 15215419473
富翔天地 86万 2.2 103平 免契税 刘 15966630811	电建路单位宿舍 49万 2.1 73平 免契税 韩 13285417629	华信西区 67万 2.2 78平 双气精装01年房 王 13791017001	洪苑小区 51万 2.1 60平 免契税两室朝阳地 新 18766168495	新天地小区 85万 2.2 105平 双气两室朝阳地 杨 13646404172	百花小区 75万 3.2 99平 双气两室朝阳地 柴 15066111260	工业路办公宿舍 39.9万 2.1 52平 双气两室朝阳地 刘 13153130888	花园小区 39万 1.1 40平 精装学区房好位置 刘 13153130888	豪装五环花苑 85万 3.2 170平 双气精装送地下室 刘 13153130888	东兴花园 105万 3.2 127平 精装双气送地下室 王 15215419473	洪楼南路单位宿舍 43万 2.1 53平 双气三卫朝阳地 王 15215419473	闵子骞路单位宿舍 52.6万 2.1 64平 中档双气大院 王 15215419473
永安店 永安路21号(尚品清河往西200米路北) 62335220 62335260					中优高新店 高新区莱茵小镇格调街37-1-109 88017705 15726418388/1388						
天逸天和园 37万 1.1 6.2平 地11平经典小户型 常 15098846364	北闸子 35万 2.1 54平 有证免契税 常 15098846364	清河北苑 49.8万 2.2 94.83平 送地下室有地暖 张 15064130745	尚品清河 67.2万 2.2 98.98平 超值准现房 马 15965317687	金泉小区 41万 2.1 58平 有证免契税 马 15965317687	天逸天和园 85万 4.3 143平 中档6.7复式 薛 13805409799	莱茵小镇 95万 3.2 117平 送7万车位20平 丹 15864535268	海信慧园 67万 2.2 92平 全明户型布局合理 丹 15864535268	莱茵小镇 76万 2.2 96平 送地下室车位 梁 13290298227	香格里拉 60万 3.2 88平 东南向精装 张 13064062448	莱茵小镇 92万 3.2 122平 毛坯西南向 孙 15168850582	中润世纪城 150万 3.2 158平 南北通透改合同 安 81117705
药山康城 35.5万 2.2 75平 双气三卫地下室4平 常 15098846364	太平洋小区 57万 2.2 90平 成熟小区有证 薛 13805409799	金牛小区 62万 3.2 116平 成熟小区新房 张 15064130745	金泉小区 50万 2.2 68.9平 有证免契税 马 15965317687	药山花园 61万 2.2 95平 有证精装 薛 13805409799	天逸天和园 40万 2.1 62平 精装全套家电家具 董 18660153677	燕山新居 75.6万 3.2 126平 南北通透户型合理 丹 15864535268	洪楼北湖湖湾 62万 2.1 80平 双气两室朝阳地 梁 13290298227	高新区沿街商铺出租 36万 大开间316平 适合餐饮超市美容等 梁 13290298227	尚层E墅 51万 1.2 68平 豪华南向 张 13064062448	莱茵小镇 68万 2.2 96平 南向毛坯 孙 15168850582	中齐未来城 70万 2.2 93平 户型好精装 安 81117705
太平洋西区 59万 2.2 86平 免契税 常 15098846364	天逸天和园 54万 2.2 88平 有证送地下室 张 15064130745	溪翠苑 36万 2.2 86平 新房好户型改合同 马 15965317687	紫金山小区 20.5万 1.1 44平 双气三卫 马 15965317687	金阁花园 65万 2.2 95.89平 有证免契税 薛 13805409799	太平洋小区 65万 2.2 96平 有证免契税 董 18660153677	盛世花城 96万 3.2 127平 精装送20平地下室 丹 15864535268	鑫苑国际城市花园 95万 3.2 110平 14/20F 两室两厅两卫户型好 梁 13290298227	香格里拉 55万 2.2 86平 南向实用两房 张 13064062448	盛世花城 72万 2.2 84平 南向精装 张 13064062448	理想新城 70万 2.2 89.76平 南北向全车位 孙 15168850582	盛世花城 100万 3.2 120平 改合同精装 安 81117705
金田苑 55万 2.2 80平 有证带地下室 薛 13805409799	紫金山小区 45万 2.2 98平 双气三卫送地下室 张 15064130745	金田苑 62万 2.2 93平 有证送7平米小房 马 15965317687	药山警苑 40万 2-2 102平 双气新房 薛 13805409799	水晶花园 95万 3.2 125平 新房全明绝佳户型 薛 13805409799	太平洋小区 59万 2.2 101平 有证精装 董 18660153677	香格里拉 55万 2.2 85平 全明户型高区新房 丹 15864535268	盛世花城 118万 3.2.2 145平 有证送地下室有车位 梁 13290298227	鑫苑国际城市花园 63万 2.2 78平 精装南向 张 13064062448	海信慧园 90万 3.2 111平 南北通透精装 孙 15168850582	汇科旺园 260万 5.3 306平 带院户型好 安 81117705	富翔天地 128万 4.2.2 190平 双证地下室18万 彭 13105314441