

烟台房源缘何吸引内陆人

专刊记者 侯博议
随着气温的升高,烟台迎来了新一轮旅游旺季,房地产市场的价格变化也成为最炙手可热的话题之一,烟台得天独厚的区域环境、四季分明的生态环境,在外地购房者心目中占据着重要的位置。

为了下一代择烟而居

来自淄博的周女士在烟台已经生活近两年时间了,宝宝也1岁半左右了。每次提起当初选择烟台的决定,家里人都难以理解,而其中的原因只有周女士和老公了解。

周女士对记者说:“这几年淄博的环境污染非常严重,作为山东省的工业基地和化工业基地,自然烧煤就比较多,空气特别浑浊。”

“怀孕时,就特别担心因为空气的问题,影响孩子的健康和抵抗力,就想换个地方生活。”回忆起当初做决定的情景,周女士十分感谢老公的支持。

周女士说,她和老公当时考察了好几个城市,老公十分看好烟台的发展,觉得烟台是一个发展很不错的地方,空气好,海鲜便宜。“我们很羡慕那里夏天可以去海边玩,捉螃蟹,看大海,吹海风。于是我就和老公一起来烟台发展了。”

“这边的房价虽然比淄博贵一点,不过我们夫妻俩还能负担起。”据周女士介绍,淄博的平均房价也要在6000元每平方米左右,现在烟台高新区买房子也才6300元每平方米。可是相比起环境,周女士觉得真是买赚了。

“环境特别好,离海边也很近,我老公本来就特别喜欢钓鱼,这下好,一有空我们就去海边玩。真的太喜欢这里了。呼吸着新鲜的空气,享受没有工厂污染的环境。”说起这些,周女士笑得合不拢嘴。

投资者看好烟台

“这次来烟台主要是想考察这边的房产是否适合投资。”来自北京的杨女士对记者说。

据了解,杨女士之前非常看好淄博,“淄博是工业城市,不少外地人在这工作,我觉得有潜力,但是环境却是一大问题”,再三考察,她把目光投向了烟台。这边环境很好,很养人,空气也不错,这可是最适合人类居住的地方之一。据杨女士介绍,综合考虑环境和未来发展前景等各方面的因素,芝罘区和莱山区



资料片

都是她投资的首选区域,尤其是70平方米的小户型,比较适合她的实际需求。并且往外出租也比较容易,符合更多人的需求。

作为沿海城市的烟台,除具有独特的地理位置,靓丽的市容以外,良好的投资前景也是大家看好烟台的重要条件之一。在这里有干净的马路、惬意的浴场、湛蓝的天空、蔚蓝的大海。说得再多,也还是百闻不如一见。抱着一颗平常心来到这里,不经意中你会有很多发现,收获和惊喜的乐趣。烟台正敞开自己的怀抱,欢迎更多的内陆人来共同分享这美丽的海,美丽的天。



热点城市动态

北京无地入市 市场整体供应放量

一线城市推出量回升至节前水平,除北京外均有地块推出。本周一线城市共推出土地9宗,较上周增加7宗,推出土地面积33万平方米,较上周增加24万平方米。上海和广州有住宅用地推出。成交方面,整体成交量增加,仅北京和上海有地块成交。本周一线城市共成交土地6宗,较上周增加4宗,成交土地面积17万平方米,较上周增加3万平方米,环比增加22%。仅上海有1宗住宅用地成交,合计5万平方米。

北京出让金领跑 宅地市场颓势依旧

本周土地出让金TOP10,一线城市北京以58.45亿元排名首位,合肥和西安分列其后。本周榜单以二、三线城市为主,其中杭州成交地块分布于2个城区和5个县,出让金5.54亿元;天津和长沙楼面均价都低于500元/平方米,成交地块分布于远郊区或下辖县,出让金低于5.5亿元。

天津成交量最大 供应量微减

推出方面,代表二线城市整体推地量与上周基本持平,16个城市中有12个城市有土地推出。本周二线代表城市共推出土地64宗,较上周减少18宗,推出面积305万平方米,环比减少0.1%,与上周基本持平。其中,武汉推出6宗,共计52万平方米,南宁推出5宗,共计49万平方米,为土地推出量较大的城市。本周有6个二线城市有住宅用地推出,其中天津推出2宗,共计30万平方米,为住宅用地推出量最大的二线城市。

成交方面,代表二线城市成交量增加,16个城市中有11个城市有土地成交。本周二线代表城市共成交土地63宗,较上周增加31宗,成交面积313万平方米,较上周增加127万平方米,环比增加68%。其中,天津成交21宗,共计186万平方米,西安成交11宗,共计33万平方米,为成交量较大的城市。本周有2个二线城市有住宅用地成交,其中西安成交7宗,共计28万平方米,为住宅用地成交量最大的二线城市。

西安、长沙、吉林 住宅用地活跃跻身前三

本周住宅用地活跃度上榜城市成交面积略高于上周,3城市成交面积大于20万平方米,一线城市均未进入榜单。排名前三位的城市为西安、长沙和吉林。本周榜单中长沙、重庆等城市的成交楼面均价不足千元,其中长沙市成交地块分布在望城区和长沙县,楼面均价仅为470元/平方米;重庆市成交地块均分布在綦江县,楼面均价为672元/平方米。

记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决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市民张女士来电:玺萌小区外空地夜间施工噪音太大,还有大车拉土,声音太大,家里孩子和老人晚上睡不着觉,请帮忙处理一下吧。

烟台市环保局:已查处,禁止其夜间违规施工。若再遇其夜间施工情况,请拨打环保局24小时投诉电话6920573或12369,有夜间执法人员现场查处。

2、市民张女士来电:我

家住在莱山区宏福园小区,从入住这个小区至今,不少楼顶违章加盖现象异常猖獗,给其他业主造成了严重安全隐患,形成了违章乱搭乱建的不良风气,一旦出事,会给其他业主带来财产甚至生命的损失,请帮忙解决。

烟台市规划执法支队:感谢对规划执法工作的关心,您反映的问题大多属于历史遗留问题,根据市有关文件精神,坚持“严厉打击新增违法建设为主,逐步处理已有违法建设为辅”的原则,我们对您反映的问题将予以登记,在今后的专项整治中逐步查处。执法人员也将到现场调查,如有新增违建将依法查处。1号楼阁楼违建我们已按法律程序查处,并函告莱山区政府提请依法组织强制拆除。

3、市民赵先生来电:我们家住在牟平区宁海大街的星泰花园小区,现在小区的物业将现有绿化带在未经业主同意的情况下私自改为车位,并每月向业主收取80元车位管理费,并告诉我们车辆出现任何问题物业公司不承担任何责任,这样的收费合理吗?

烟台市住房和城乡建设局:您反映的问题,我局已通知其主管部门,该小区由牟平区物业主管部门直接管理,为了更好的解决您反映

的问题,请您直接向牟平区物业主管部门电话投诉。

4、市民苗女士来电:我们家2008年在莱山区买的房子和车库,房子和车库都有房产证,均在5年以上,近期我家要换房子,想把房子和车库一起卖,请问车库的税率是多少?买卖双方都要交税吗?

烟台市地税局:车库属于非住宅。对外出售时,卖方需要缴纳营业税及附加、个人所得税、印花税和土地增值税。买方需要缴纳印花税和契税。

卖方需要缴纳的税款:
(1)营业税及附加:适用“销售不动产”税目,按照成交价格扣除原值后差额的5.6%计算缴纳,如果不能提供该住宅原值发票,则按照全额的5.6%计算缴纳营业税及附加。

(2)印花税:按“产权转移书据”税目贴花,税率为万分之五。

(3)土地增值税计算公式:土地增值税税额=增值额*税率-扣除项目金额*速算扣除系数。

按照土地增值税税率表,增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%;增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分,土地增值税税率为40%;增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目

金额200%的部分,土地增值税税率为50%;按照土地增值税税率表,增值额超过扣除项目金额200%的部分,税率为60%。

既不能提供契税评估价格,又不能提供购房发票的,按转让房屋价格5%的比例,核定征收土地增值税。

(4)按照规定还应该缴纳个人所得税,按照“财产转让所得”税目计算,税率20%,计税依据为销售价格扣除房产原值及买卖过程中缴纳的相关税费后的余额。个人转让非居住用房时,如果不能提供非居住用房出售收入凭证、原值凭证或其他有关扣减项目明细资料,导致不能正确计算或难以准确计算应纳税所得额的,可以采取核定征收的方式征收个人所得税,其计算公式为:应纳税额=转让非居住用房的收入额*核定征收率。

个人转让非居住用房取得的所得,个人所得税核定征收率为2%。转让房屋的收入额以缴纳契税的计税价格为准。

买方缴纳的税款:(1)印花税:按“产权转移书据”税目贴花,税率为万分之五。

(2)契税:税率3%。

上述回复仅供参考。

若有不明,请拨打地税咨询电话12366-2。