

近期楼盘优惠信息

烟台万达广场

购房享三重大礼

烟台万达广场11月21日盛世开业。丰富多彩的庆典活动、扣动人心的商家优惠掀起开业热潮,万达百货、万达影城、华润万家、万达宝贝王等商家都吸引了大量顾客。烟台万达广场均价约17800元/平方米,一次性付款9.3折,按揭9.5折。现在购房享3大礼包:1.购房特惠礼:售楼处常规优惠;2.百店同庆礼:购房享受额外2%的优惠;3.幸运抽奖礼:可以参与活动抽奖,奖品有万达影城钻石卡、iphone6等。

龙湖·葡醍海湾

独栋5万元抵20万元

龙湖·葡醍海湾独院370万元起,最高520万元/套,5万元抵20万元优惠持续进行。高层均价7500元/平方米,全款9.8折,按揭9.9折。精装公寓均价9000元/平方米,1万元抵2万元。凡是成功推荐新客户购房的老业主,除了可获得常规一次性奖励之外,还将根据推荐数量等,有机会获得年度“友家之星”的额外奖励。奖品为包括购买龙湖房立减50万元的特权大礼在内的总价值数百万元的礼品。

兴盛·铭仕城

交3万元享8.7折优惠

兴盛·铭仕城项目现一期已开盘,推出32层的11#东单元,33层的19#东单元,30层的12#和33层的21#,面积区间在70-120平方米,均价5700元/平方米。现购房享交3万元享8.7折优惠,同时全款9.6折,按揭9.8折。11月5号推出的6套秒杀房源已售罄。现每天推出一套特价房。

项目地址:高新区海兴路与成龙线交会处(烟台二中新校区对面)。

中铁·逸都

高层5千元抵7万元

中铁·逸都现6-7#,9#,11#号楼清盘销售,小户型均已售完,剩余少量大户型房源。小区内幼儿园和商业部分预计将于2015年开始动工。高层小面积房源价格约6600元/平方米,大面积房源价格约7000元/平方米,小高层房源价格约8000元/平方米,洋房价格约9000元/平方米。现高层交5千元抵7万元,小高层、洋房交5千元抵9万元,同时推出50套不利房。

绿叶·五彩都会

甲壳虫公寓11月29日开盘

绿叶·五彩都会甲壳虫精装公寓将于11月29日开盘,成交均价为6988元/平方米,首期推出的公寓产品户型面积40-60平方米不等,全部精装修交付。五彩都会一期所有房源预计将于2016年5月交房。五彩都会商铺现已正式认筹,认筹期间交5万元抵10万元,同时送价值1000元的振华购物卡。

项目地址:莱山区港城东大街与长宁路交会处(烟台市政府南168米)。

烟台星颐广场

交1万元抵3万元

烟台星颐广场住宅3号楼94-105平方米通透三房加推,交1万元抵3万元,现场有认购砸金蛋、1元竞拍iphone6、舒朗时装大片免费拍等活动,还有西门子滚筒洗衣机、1000元加油卡、振华购物卡、芒果造型卡等,豪礼一重又一重。现住宅均价7500元/平方米,6#和8#已封顶,商铺认购立减5万元。

项目地址:开发区长江路与嵩山路交会处西南角(福星大厦斜对面)。

商业地产名词大讲堂

商圈

商圈是零售学用语,现商用物业开发也借用该词,意指商业圈或商圈,指在一定时间内达到某一购物或消费频率的顾客群,以其所处的最远距离为半径,划定的一系列圆形或方形区域,简言之,即为优先选择到某商店或商业聚集中心消费的顾客分布区域范围。商圈一般按层次分为核心商圈(离消费地最近,吸纳总量50-80%顾客的范围)、次级商圈(吸纳15-25%顾客的范围)、边缘或辐射商圈(吸纳5-25%顾客的范围)。商圈就是指店铺以其所在地点为中心,沿着一定的方向和距离扩展,那些优先选择到该店来消费的顾客所分布的地区范围,即店铺顾客所在的地理范围。

CBD

CBD是Central Business District的缩写,一般译作中央商务区、商务中心区或中央商业区。其概念最早产生于1923年的美国,当时定义为“商业会聚之处”。随后,CBD的内容不断发展丰富,成为一个城市、一个区域乃至一个国家的经济发展中枢。例如北京长安街、建国门和国贸等的汇聚区即北京的CBD。一般而言,CBD具备以下要素和特征:它是城市的功能核心,城市的经济、科技、文化、商业等高度集中;它交通便利,人流、车流、物流巨大;它白天人口密度最高,昼夜间人口数量变化最大;它位于城市的黄金地带,地价最高;它高楼林立,土地利用率最高。

底商

底商是指位于住宅楼第一二层的商铺。一般住宅,特别是高层住宅的第一层、第二层销售都较为困难,其价位也较其他层位低。所以开发商通过转向做底商,价格可以卖得更好,同时小区的商业配套也得以解决。目前市场上,大盘社区因为有多而稳定的住户,商铺的经营胜算相对较高,投资风险相对小一些,其底商率先得到投资者青睐。因为未来有大面积的住宅和众多住户做依托,投资者对底商的发展前景基本看好。有些住宅底商主要的客户对象是住宅社区里面的居民,要根据小区业主的消费档次、消费需求、消费心理、生活习惯来设定经营方式。

售后包租

售后包租,是指房地产开发经营企业或房屋产权单位,在其投资建造的商品房出售时与买受人约定,出售后的一定年限内,由出售人以代理出租的方式进行包租,以包租期间的部分租金预先冲抵部分售房价款,或每年支付一定比率回报。售后包租一般出现在商铺、写字楼、商用住宅(如酒店式公寓、商住楼)等的销售过程中,售后包租有多种形式,包括返租回报、带租约销售、利润共享、保底分红等等,但其共同点是都以承诺一定比例的租金回报的方式吸引买家入场,其各种具体形式都必然包括房屋买卖及租赁两个环节,只是在投资者收益方式等细节安排上有所不同。

产权式商铺

产权式商铺,是国际流行的所有权和经营权分离的一种房地产商铺产品形式,最早出现在20世纪70年代的欧美国家,近年才开始出现在国内。具体是指开发商将大商场分割成若干个小面积具有独立产权证的商铺,并将其全部或部分以物业公司或商场经营管理公司的名义,承诺投资者在一定年限内给予每年固定或保底加抽成的回报。产权式商铺以“现金回报+独立产权+服务赠送”的模式出现,特点是产权分散,统一管理、统一招商和统一租赁。投资者可以从经营者处获得租金回报,经营者以统一的形象对外经营,抗风险能力大为提高,达到业主与发展商双赢的效果。

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,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民杨先生来电:我在位于福山区福海路998号的鸿福名城买了房子,2013年1月1号交的房,办房产证的钱也已经交给开发商了,可是至今未给我们办下来房产证,开发商是烟台高盛置业有限公司,能否帮忙问一下何时能办理下来房产证?

记者致电烟台高盛置业有限公司办公室(6300999),接通后,记者询问房产证一事,工作人员随即称出现电话故障,听不清记者的电话内容,然后挂断电话。多次致电均如此,未得到正面答复。

2、市民邱先生来电:我们家住的是房改房,听说之前购买的房改房现在可以办理土地证了,我们的房子已经有了房产证。请问办理土地证需要缴纳哪些费用?

烟台市国土资源局:房改房上市交易后办理土地登记需要缴纳土地出让金,为成交价的1%。具体登记事宜请咨询所在地国土资源管理部门。

3、市民虞女士来电:2012年,我们家申请了经济适用房,2013年,我们申请了公积金贷款,从2月开始还款。交房时民政部门说我们的收入增加了,所以不符合申请经济适用房标准,要求我们退房。退房必须先还清贷款,想问一下要是这个贷款还清了,以后我们再用公积金贷款买别的房子,这种情况仍然算二套房贷款吗?如果算,首付比例、利率是多少?

烟台市住房公积金管理中心:申请过一次公积金贷款在还清后再购房,应执行二套房贷款政策,首付比例不低于60%,利率上浮10%。

4、市民邹女士来电:我们小区是500户供暖,我家住在四楼,现在五楼的住户私自改了家中的暖气管,而且他家今年也不需要供暖也不让打开暖气总阀,说怕打开了自己家中暖气会爆管,请问我们其他需要供暖的住户该怎么办?

烟台500供热公司:经电话

与您联系了解了实际情况。《烟台市城市集中供热管理办法》“第四十二条 由于室内装修改造、擅自改变房屋结构或因改造室内采暖设施等原因,影响采暖效果的,责任由用户自负;给单元楼内其他用户造成不良后果或损失的,责任由该用户承担。”我公司将安排工作人员协助联系该用户劝导、纠正其违规行为,但我们没有强制其改正的权利,所以建议您依法维护自己的合法权益。

5、市民肖先生来电:我们家住在芝罘区,是老房子,房产证、土地证齐全,近期听说我们这里会拆迁,请问如果拆迁,土地证和房产证怎么处理,需要缴纳契税或者手续费吗?

烟台市国土资源局:房产证、土地证齐全的房屋拆迁会给予相应的补偿,在您签订拆迁协议后,房产证、土地证都要交回办理注销登记。新土地证需要根据您提供的房产证、土地权属证明及其他相关材料重

新办理。

6、市民侯先生来电:2010年我和对象结婚时,我们名下各有一套房子,我名下的房子是期房,贷款是在婚姻存续期间办理的。2012年我们离婚,她原来的房子归她所有。2013年8月物业通知我名下的房子可以办理房产证了,请问如果我的房子办理房产证,契税是按首套房算吗?

烟台市地税局:现在您名下的这套房产属于家庭唯一住房,契税按照财税[2010]94号文的规定执行。(一)对个人购买普通住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)唯一住房的,减按1%税率征收契税。(二)个人购买的普通住房,凡不符合上述规定的,不得享受上述优惠政策。若有不明,请拨打地税咨询电话12366-2。