

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50万元的特惠权大奖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0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,意指商业圈或商势圈,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,但其共同点都是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。具体是指发展商将大商场分割成若干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+服务馈赠”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,所以不符合申请经适房标准,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,首付款比例不低于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力,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您相应的补偿,在您签定拆迁协议后,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,婚名下的房子是期房,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,减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,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。