

买房注意啥?按需选择最重要

刚需篇

刚需,户型、社区很重要

专刊记者 夏超

刚需一词大家都不陌生,目前楼市的最大的目标客户就是刚需人群。对于刚需置业者来说,所买的房往往是第一套房,是“安身立命”的居所,它还承载了婚房、学区房等功能,所以选择时往往力求尽善尽美,但刚需者大多财力有限,种种对房子的期望会在价格面前妥协。不过买房时还是要全面考察,以免后悔。

选择户型很重要,因为你要有相对长的一段时间住在这所房子里,户型设计不合理,每天的生活都会很别扭,户型的好坏

直接决定了将来居住的舒适程度。再好的地段,再好的绿化,如果户型不好,品质生活根本无从谈起。购房者除了要看规划和沙盘,确定房子所处的位置外,内部空间的规划和布局也应在购房过程中特别注意,以免事后遗憾。

社区基本配套和周边建设是刚需房的考察重点,与工作地点的距离也应考虑进去。很多小区楼盘很美,但周边没有超市等配套,急需一瓶酱油需驾车半小时才能买到,亲朋好友前来聚会却找不到一家像样的饭店。所以配套设施好,才能保证你生活的便利。

改善篇

改善住房,品质、舒适最重要

专刊记者 冉全金

一般来讲,改善型购房或为家庭成员增加如小孩的出生、父母的共同居住,或为孩子教育而换房,或是对生活要求的提高而改善居所等,对住房区域的选择一定要全面地考虑区域房价水平、生活配套、住房条件、小区环境、周边交通、学校等的分布情况等,全面衡量自己的经济能力和换房的要求。这类置业者有一定的经济基础,所以追求的就是品质。

相关的交易税费要理清。换房业主在“卖旧买新”升级置业时,一定要理清自己作为卖方和买方双重身份时,各自需要缴纳的税费。一般来讲二手房

买卖交易时出售方需要缴纳营业税和个人所得税,购买方需要缴纳契税,但是要注意已购公房和回迁房交易时,购买方需要另外缴纳土地出让金;而在经济适用房出售时则由出售方缴纳土地出让金;商品房交易时不需要缴纳土地出让金。

换完房子,就要考虑后续生活费用等问题。消费者改善型换房时除了要考虑到自己目前的经济实力是否能够承担外,还应考虑到日后的生活费用、孩子的教育费用、换房后到工作单位的交通费用的增加等,尤其要优先考虑换房后,自己是否有足够的资金来保证未来孩子的教育费用。

投资篇

投资房产更需超前眼光

专刊记者 曲绍宁

房地产作为投资产品,与股票和基金比较,相对稳定。这是因为房地产市场长期看好,只要具有相对超前的投资眼光,都会得到一个较好的投资回报。一些资金实力较强大、但没有过多时间去打理投资产品的人,不妨选择投资房地产产品。

目前,一些地理位置较好、总价相对低的小户型产品很受投资者的青睐。除此之外,既然作为投资产品,就主要考虑到的是该房产的升值潜力,只要具有投资价值就可以进行购买。那么,什么样的房产最具有升值潜力呢?

首先,房产作为不动

产其地理位置是最能带来升值潜力的条件。其次,所购房产周边的基本配套设施和政府综合城区规划的力度和预期,是否有便捷的交通、地铁、轻轨、公交等沿线都将为楼盘升值起到推动作用。再次,房产所属的小区的综合水平,物业设施、安全保障、公共环境以及房屋本身内在的价值等等,都将是未来房产升值的评判标准。

总之,不管是自住型或是投资型的购买需求,都应该考虑到房价未来能涨多少,因为大部分人也是用毕生的积蓄购买的房产,起码也得保证较长年头内不跌,才能做到真正划算,投资才能得到良好的收益。

万科青年特区

平均价格:7000元/平方米

楼盘地址:芝罘区芝罘岛西路58号加油站西

万科青年特区,占地面积257100平方米,建筑面积260000平方米,容积率为1.77,总户数共2085户,主推80-95平方米小户型。

万科青年特区没有密密麻麻的让人压抑的楼群,这里只有约1.77低容积率;这里不只是坚硬的钢筋混凝土,更有无垠的草地园林。万科青年特区——芝罘临海装修城市精英公馆。80-98平方米的精致小家,高得房率。

中铁·逸都

平均价格:6000元/平方米

楼盘地址:莱山区山海路111号(塔山隧道南)

中铁·逸都位于烟台市塔山隧道南1200米,背靠大南山景区,东邻凤凰湖休闲区,项目占地约13万平方米,5分钟可畅达莱山迎春大街商圈,非常便利。

中铁置业充分融合烟台开埠文化,产品类型分为花园洋房、高层、小高层及公寓,户型设计合理,全明户型,强调更高的实用性和舒适度;采用西班牙、Artdeco欧式混搭建筑风格,是一座集教育、医疗、商业、居住为一体的高品质社区。

烟台华润中心

平均价格:8500元/平方米

楼盘地址:莱山区清泉路77号

项目是以万象城购物中心为核心,集星级写字楼、高级酒店、城市顶级住宅等功能为一体的综合性、现代化的标志性都市综合体。

项目位于莱山区核心板块,紧邻烟台市政府及烟台大学,观海路与迎春大街交会的咽喉位置,商务商业配套成熟优越,项目所在片区被誉为烟台的“中央学院区”,周边高专院校云集。项目总占地21.35公顷,规划建筑面积约96万平方米,整体计划分三期开发。

万科假日润园

平均价格:6200元/平方米

楼盘地址:福山区梧桐路198号

项目占地约6.5万平方米,总建面约19.6万平方米,建筑容积率为3,绿化率37%,居住舒适度非常高,是目前福山区首个全系统成品化住区,规划总户数约为1702户,商业规划面积约6800平方米。项目后期为封闭式管理模式,后期会设有二个入口(梨景路和梧桐路各一个),基本达到人车分流。物业形态丰富,有小高层、高层,面积有76-108平方米的装修房,温馨两居,幸福三居,项目均为装修交房。

融科迺海

平均价格:6500元/平方米

楼盘地址:牟平滨海东路600号(滨海东路与通海路交会处东100米)

融科迺海项目周边配有逾10万平米院落式风情商业街、院落式高尚会所、国际时尚设计酒店等高端业态,整体采用北加州、西班牙与阿拉伯等多种国际风情;加利西亚庄园、婚礼草坪、阿里哈湖、阿尔罕布拉宫大门、兰布拉斯大街等也将一一展现,缔造出具有浓郁西海岸美式风情的生活氛围。

万达广场

平均价格:18000元/平方米

楼盘地址:芝罘区西南河路与建昌南街交会处

整个项目由城市步行街、5A甲级写字楼、精装SOHO、城市豪宅、国际购物中心、超五星级酒店、城市广场等组合业态构成,集购物、餐饮、文化、娱乐、休闲、商务、居住等多功能于一体。

烟台万达广场规划了约24万平方米的集中式大型商业中心,其中涵盖了百货、IMAX影城、大歌星KTV、大型超市、游乐场、餐饮、家电卖场等多种商业元素。

阳光首院

平均价格:5500元/平方米

楼盘地址:福山区汇福街9号

该项目紧邻夹河生态景观带,项目以连绵的生态湿地景观、全方位的城市高端休闲配套,完美呈现城市居住价值典范。

二期香缇郡,2012年推出电梯花园洋房和城市全景高层产品,继续延续一期别墅社区的高端品质,注重户型空间设计,建筑用材选择和园林景观塑造,打造类型丰富的品质住宅产品。三期花漫堤,高层、小高层,内赏实景墅境园林,外揽夹河盛景,承袭首创置业精工品质。

祥隆万象城

平均价格:8500元/平方米

楼盘地址:莱山区清泉路19号(烟台大学北门)

总建筑面积近80万平方米,定位为国际化滨海高端居住区,建筑采用西班牙新古典主义建筑风格;户型设计方正实用,动静分区,每个房间都有良好的自然通风和采光。户型上引入了入户庭院的生态住宅概念,庭院邻餐厅或客厅而设,成为餐厅或客厅的延伸,住户根据自己的喜好进行设计和布置,足不出户,独享自然。户型面积85-180平方米。项目住宅部分提供全程酒店式管家服务,为业主提供四星级高品质生活体验。

中海紫御公馆

平均价格:7500元/平方米

楼盘地址:高新区港城东大街与海天路交会处

位于高新区核心地段,两大发展主轴科技大道与滨海中路之间,距烟台传统商业中心15分钟车程。总建筑面积27万平方米,承袭中海地产紫御系列都市豪宅的风范,由联排别墅与ART-DECO建筑风格的高层组成。23栋联排别墅和6栋板式高层及1栋精装公寓,高层有2梯2户、2梯3户,公寓为3梯11户板式结构,面积以46-73平方米中小户型为主。精装公寓为29层,1、2层为商业,3层以上为公寓,高层为30-33层。

保利紫薇郡

平均价格:9500元/平方米

楼盘地址:芝罘青年南路与港城西大街交会处北

位于南部新城核心区,是六区融合的核心,紧邻城市主干道青年南路和港城大街,距芝罘区和莱山区仅需10分钟车程,周边公交线路发达。占地7.12万平方米,1.3的超低容积率,为市中心唯一超低密度建筑用地。总建筑面积约14万平方米,由15栋洋房和4栋小高层组成,并配建1所1万平方米的小学,居住总户数716户,停车位1:1。定位为市中心纯洋房社区,专为城市中产阶层打造,圈层更纯粹。

绿叶·五彩都会

平均价格:7288元/平方米

楼盘地址:莱山港城东大街与长宁路交会处

五彩都会作为市级重点项目和莱山区五个社会事业重点项目之一,总投资23.85亿元,项目位于烟台市政治、文化中心区-莱山区核心地段,与市政府隔街相望,紧邻迎春大街市级商业圈。五彩都会由市民休闲广场、文化艺术中心、市民活动中心、七千年发现之旅、文化产业基地等功能区组成,是一个集城市广场、商务办公、购物、文化艺术、餐饮、休闲娱乐、旅游观光、酒店等功能于一体的大型文化商业综合项目。

星颐广场

平均价格:7500元/平方米

楼盘地址:开发区长江路与嵩山路交会处西南角

烟台星颐广场位于经济开发区商业核心区,占地面积7.9万平方米,周边配套及设施非常成熟,交通便利,地理位置优越,东面紧邻经济技术开发区管委会政府广场,北面为城市主干道长江路,是开发区核心重点推进项目。烟台开发区是工业明星城区,人口31万,潜在购买力强。项目业态丰富,包括商业街区、住宅、办公、酒店、SOHO。