



报料请寄: 上海市威海路 755 号文
新报业大厦 14 楼新民
晚报上海地产部《楼市
民声》栏目

邮编: 200041
热线: 52920142-8223
邮箱: xmwbs@sohu.com

开栏语

勿以“恶”小而不管

本报上海地产部倾力打造的新栏目《楼市民声》与读者见面了,可能与很多人想象的不一樣,首期报道的对象并不是什么惊天动地的“猛料”。这是因为我们在栏目筹备进行调查时发现,一些看似不起眼的小事,却往往会影响到很大范围业主群体的生活质量。又恰恰因为是个小事,无论是开发商还是物业都可能疏于认真对待处理,结果

问题越积越多,导致业主和物业间矛盾不断升级,最终甚至会引爆相当严重的后果。

在我们今天报道的春申景城中,就发生过业主因为缴纳停车费的问题开车撞伤保安的事情,而最近保安和业主间的一场激烈冲突,也是因进门查验证件这样的小事所引发。

勿以“恶”小而不管。我们想提醒的是,无论是业主还是物业,对

身边出现的这些“小事”,都要采取积极的态度,这才是创造“享受生活地方”的根本所在,也是营造和谐社区的基础。

需要强调的是,以楼市琐事开篇,只是表明《楼市民声》的立场——这个栏目会以最贴近市民的状态出现。对于那些违反国家法律法规、侵害购房市民合法权益的行为,《楼市民声》同样会有最强硬的态度。

春申景城:小问题起大冲突

□ 本报地产评论员



春申景城门口,保安很尽责。不久前,该小区业主和保安间曾发生冲突。 韦泉/摄

开发量为 60 万平方米的春申景城已推出一期、二期楼盘。近日,一位春申景城的业主向本报投诉称,仅仅因为一点小事,业主和保安之间发生了严重的冲突。该业主建议笔者登录春申景城官方网站(<http://www.chunshenjingcheng.com.cn/>)上的业主论坛,以了解更详细的情况。在该论坛中笔者看到,业主的意见主要集中在保安、楼盘设计以及班车未开通等方面。

随后,本报上海地产《楼市民声》赶赴闵行区莲花南路的春申景城进行实地访问,对于论坛中业主提及的问题,售楼人员的态度是:大盘都树大招风,说这个楼盘好不好,关键要看论坛上反映的问题不多,是不是原则问题,严重不严重。

争议一: 业主、保安不和谐?

在春申景城的业主论坛中,笔者找到了投诉者所说关于“业主、保安冲突”的帖子。标题是“昨天晚上二期业主和保安又发生冲突了,而且闹得很大,现在警察来了都不管用了……”。帖子由“巴国布衣”发布,发布时间为 2007 年 7 月 11 日,点击率现已超过 5000 次。

帖中描述:“业主进小区大门保安要查身份……不知道到底是业主不好还是保安不好……我想说的是为什么就那么一点小事最后能闹到那么大,就差没杀人了……警车也开来了……十几个保安围住警车不停地一起大叫……后来又开来好几辆车停在小区门口下来十几个人,不知道这些人是哪方叫来的,是业主还是保安?”发帖者并未对冲突的责任作出判断,他忧虑的是“……你们保安有再大的冤屈也不能在小区大门口集体喊口号吓唬我们这些业主吧,警察在都这样,那警察不在你们会对我们业主做出什么呢……”

春申景城的售楼人员接受访问时承认了这起冲突的发生,但他强调看问题不能看表面,“打架肯定是有原因的,保安不可能平白无故打人的。”

笔者发现,论坛上对“巴国布衣”跟帖的态度主要分为两类,一类认为要理解保安,另一类则认为,春申景城保安的形象以及专业化程度都存在问题。

一位业主透露,此前在春申景城,保安和业主曾有过更激烈的冲突——某业主因停车费缴纳问题开车撞伤了保安。在媒体的相关报道中,被治安拘留 15 天的该业主对自己的违法行为进行了深刻的反省,但他也强调,是当时保安的态度让他逐渐失去了理智。

笔者日前到访春申景城时,并未发现保安的态度有明显的问题,笔者仅以购房了解小区环境为由,未经任何证件查阅和登记,就被保安很客气地放行于春申景城一期

和二期。

据春申景城的售楼人员介绍,该楼盘一期和二期的物业管理公司是一家新成立的物业公司,管理的项目只有春申景城。

争议二: 班车到底开不开通?

春申景城地处外环外,交通出行是业主最为关心的问题,但目前公交线路还不够完善。上海某地产网站提及春申景城的公交配套时,看法是“楼盘距离轨道交通 5 号线

和轨道交通 1 号线距离较远,换乘不是非常方便”。

“蹭”上海春城的班车往地铁站是春申景城不少业主出行的主要渠道,这让他们感觉十分不方便。上海一家媒体今年年初曾对上海春城班车高峰时段拥挤不堪的状况进行过报道。此外,笔者访问后乘坐上海春城班车返程时,等候时间超过 30 分钟。

在春申景城业主论坛里,已专门开了“要求开班车”的帖,这个讨

论帖中的内容显示,虽然售房合同上没写明小区会有班车,但当初购房时开发商口头承诺会尽快提供班车。

春申景城售楼人员表示,如果硬要说春申景城有缺陷的话,那没有从小区到地铁站的班车是最大的缺陷,但该售楼员称,最近两个月公交公司会新开一趟通往地铁站的公交车,不过笔者发现,售楼员的这一说法在讨论得热火朝天的“开班车”专题帖中,未有任何反映。

相关链接

业主论坛里反映的其它“小问题”

- 客厅通往阳台的玻璃门三分之二被封死,给进出和视野都带来一定的影响;
- 大门没装猫眼;
- 阳台不许封,安全、交通噪音无法解决;
- 300 元/月的停车费太高,不知谁定的价;

- 霸王条款: 装修要强制交二次搬运费,打孔指定人员;
- 两室户客厅的空调孔出口位置不合理;
- 一些房型飘窗窗台约一米高,影响视野。

(来源:搜房网春申景城业主论坛)

地产速递

交通改善利好莘闵别墅区

据悉,A8(沪杭)公路即将扩容。根据这一规划改建方案,沪杭高速将由原来的 4 车道扩容至 6 车道。业内人士称,莘松路的交通压力一旦得到缓解,长期制约莘闵别墅区发展的交通瓶颈就能被打开。

作为上海中档和经济型别墅最为集中的区域,莘闵别墅区现有别墅项目近 30 个,总量 1 万多套,整体开发面积达到 8000 多亩。2000 年后进入第二轮开发,产品的多元化状态,供应量之大,在上海整个别墅市场供应量排行中堪居榜首。

在莘闵别墅区内,就单个项目来看,开发体量也是非常庞大的。以沿海·卢瓦河谷为例,其占地 33 万平方米,整体推出约 700 余套精致生活别墅;沿海·丽水华庭占地 26 万平方米,共计有联排与叠加别墅近 400 套,目前开发到四期,推出的 34 套水景联排别墅,现可售房源仅为最后 13 套水景保留单位。

事实上,目前的交通劣势已成为限制莘闵别墅区物业升值的瓶颈问题。沿海·卢瓦河谷项目的销售经理张坚国表示:“不单是价格洼地对购买消费的吸引,A8 扩容的消息,使我们的准业主对这里未来交通改善问题都有了很大的信心,随着莘闵别墅区交通利好措施的进一步落实,板块的价格也有望涨到接近颛桥板块的别墅价格水平。”(李志华)

尚品多层公寓即将售罄

近日,笔者从尚品售楼处了解到,尚品大部分房源已经售出,不少准业主表示,之所以选择在这里安家,临近的新虹桥中心花园是一个重要因素。

尚品是新虹桥中心花园周边为数不多的在售房源,配合公园周边环境,它的建筑形态是多层带电梯公寓。旁边有内环线 and 延安路高架,方便出行。尚品此次推出的房源房型方正、南北通透,诸多利好因素使得尚品销售形势大好,目前仅剩 10 套房源在售。(李正浩 徐霞)

龙泽大厦 7 月独领东外滩

根据上海房地网 7 月 23 日 17 时之前的数据显示,杨浦区上半年写字楼成交量紧随浦东、普陀区之后,位列全市第三。

杨浦区之所以备受瞩目,除了写字楼租金持续上扬之外,高性价比成为其主要竞争力。处于杨浦内环东外滩的龙泽大厦,是该区域少有的高档办公楼。据网上房地产统计,截至 7 月 23 日,龙泽大厦销售 39 套,位居全区第二,东外滩板块第一。高成交量一方面得益于其区位优势 and 交通优势。龙泽大厦紧邻内环线、地铁 4、8、10(在建)、12(规划中)号线站点就在附近,大连路隧道、中环翔殷路隧道和杨浦大桥飞架东西,到达五角场和浦东陆家嘴 CBD 仅需 15 分钟左右。另一方面其现房销售和 10800 元/平方米的均价,也被广泛认为是性价比极高的写字楼。(胡黎 李书林)

华美达 Encore 酒店现身上海

国际知名酒店品牌华美达旗下“华美达 Encore”品牌首次进入上海。

目前上海四平路北外滩沿线新开酒店寥寥无几,华美达 Encore 酒店拥有四平路欧阳路商务腹地的先天优势,此次选择北外滩沿线四平路地段,意欲打造又一地标性的商旅目的地。酒店运营管理方表示,有信心将酒店经营成一个长期稳定运营的高品质商务酒店。

据悉,目前酒店进入内装修阶段,酒店预开业已经进入倒计时,届时,北外滩沿线又将崛起一个新的商旅集中地。(叶子)

本报上海地产部《楼市民声》将与新浪上海房产栏目《买房这点事》联动,共同倾听市民心声,读者可拨打新浪连线: 021-52921605-8062,或邮寄至电子信箱: ztt0327@sina.com

