

特别预告

在上海楼市单价排行榜上,名列前茅的无外乎汤臣一品、盛大金磐、翠湖天地御园、华府天地、新外

8月1日下午2时,众所瞩目的上海奥林匹克花园“感动七年”读报有奖活动获奖名单在上海市公证处揭晓。20名获奖者序列号陆续通过数码抽奖方式抽出。上海奥林匹克置业投资有限公司及新民晚报上海地产部将于近期通知获奖者中奖信息及领奖方式。上海奥林匹克置业投资有限公司相关负责人表示:作为开发商,上海奥林匹克花园也将秉承“时尚运动、快乐生活”的开发理念,做富有文化底蕴的品牌住宅。(郑嫻 刘健)

滩花园等清一色的高层公寓,而有一天有地、有私家花园的别墅竟然在单价排行榜上退居二线。

针对这种现象,很多房地产业内人士表示“不可理解”。本报上海地产版将从下周开始重点关注这一特殊

话题:“公寓比别墅贵,这究竟是一种不正常的价格倒挂还是一种正常而理性的价值回归?”届时本报将以“地

产辩论赛”的形式邀请相关公寓开发商、别墅开发商进行正反两面的碰撞、探讨、解读。敬请关注。(严旭兵)

上海奥林匹克花园“感动七年”系列报道十二

读报有奖活动中奖名单揭晓

获奖名单

杨说丹(瑞金南路345号)
陆惠萍(虹桥路953弄)
冯伟国(安东路一村)
钱梦(长寿路999弄)
唐恁(法华镇路792弄)
郭旭明(政通路285弄)
郭子才(淮海中路1200弄)

刘荣军(宝山区环镇北路400弄)
徐兵(曹杨八村)
仇立妹(曹杨九村)
周林娣(静安区余姚路321弄)
王功复(浦东齐河路)
赖平(徐家汇龙水南路龙南六村)
赵颖红(淮海中路1200弄)

杨卉(桃浦路1149弄)
邱小妹(江宁路536弄)
宋吉慧(宝山区淞南十村)
池宝林(上海华灵路1180弄)
吴金梅(上海浦东新区金口路471弄)
周宏昌(上大路451弄)



各方代表共同见证了抽奖过程。

地产速递

城开联手江阴改造旧城

8月2日上午,上海城开集团与江阴市政府关于合作推进江阴南门旧城改造项目的签约仪式在上海富豪环球东亚酒店举行。出席合作项目签约仪式的还有徐汇区政府、江阴市政府的领导及相关部门以及上实集团、上实控股、上海城开、江阴新国联、金岳房产、无锡恒基、百联集团等知名企业。

据悉,江苏省江阴市南门地区旧城改造项目位于江阴市中心城区南部,地理位置优越。项目占地面积3.86平方公里,是一个集住宅、商业、办公、综合于一体的大型城市开发项目,建成后将成为江阴市的高品质居住区、商业服务延展区和延续历史文化、展示现代风貌的公共旅游区。上海城开集团将与江阴市新国联投资发展有限公司、上海金岳房地产开发有限公司和无锡恒基置业有限公司等强强联合,共同实施一级土地开发和城市建设。(张嵩)

沿海·丽水华庭推最后房源

据悉,沿海·丽水华庭最后10余套房源近日开始发售。该楼盘距莘庄仅4.5公里,生活、娱乐、教育配套齐全;地铁1号线、5号线,沪闵高架畅达徐家汇、古北商圈,外环、莘松路、莘北路、沁春路、银都路隧道大大方便业主出行。另外沪杭高速明中路口将于年内开通,交通将更加便利。沿海·丽水华庭小区占地面积26万平方米,绿化率高达56%,共有别墅1159户,目前业主入住率超过90%。

据了解,此次发售的10余席纯水岸景观联排,在小区位置上更占优势,位于小区内位置最佳的景观水系旁,价格适中,秀美的水景将为人住者带来全新的体验。此外,“沿海地产健康文化体验之旅”之四盛大启动,优惠多多。(刘雪梅 李志华)

捷克住宅小区申城热销

7月28日,坐落在青浦徐泾的上海捷克住宅小区二期开盘,小区错落有致的建筑造型、温馨典雅的人居环境吸引了大批购房者。据了解,该小区的规划设计全部由捷克建筑设计师担当。捷克的一批画家、雕塑家、景观设计师也担当了小区的设计艺术顾问和景观顾问。如此原汁原味的展现欧洲古典建筑,是目前上海房产市场少见的产品。

上海豪都房地产开发经营有限公司董事长屠海鸣介绍,上海捷克住宅小区居住单元被划分为多个区域,在这里,建筑、河道、湖泊、桥梁、自然坡径……处处洋溢着浓郁的布拉格气息。整个小区较注重宽敞的视觉效果,通过丰富多采的路架和水系的整体设计与安排,让自然、建筑和人的三者之间的和谐统一,并与上海本地的气候条件和设计规范相结合,显得既韵味十足,又贴近生活。(张海丽)



大唐盛世遭业主质疑

外墙“打补丁”,商铺“一个惨”,物管三级资质五级收费

近日有读者致电《楼市民声》,说他们很看好目前正在热销的“大唐国际公寓”(即“大唐盛世花园三期”),但是在网上“大唐盛世花园”一二期的业主论坛里,关于物业管理的大量负面言论却让他们举棋不定,除了对物业管理方面的疑虑外,三期对面的变电站、小区旁樱花路“变身”练车道等也让人有些忧心。

为此,本报上海地产《楼市民声》特赴位于浦东新区银霄路的大唐盛世花园进行踏访。

业主和物业就管理费僵持

在“大唐盛世花园”的业主论坛里,一篇名为“我们为什么要交物业管理费”的文章被置顶,发帖者为“二期的大唐盛世”,点击率近4000。据了解,一二期的物业管理费用为2.15元/平方米,对于这个费用,网友turenabo在帖子里说,“2.15元/平方米为盛唐物业按五级——最高服务等级申报,盛唐物业为暂定三级资质,而实际甚至无法达到二级。结果:业主长期交五星级的钱而住招待所。”在调查过程中,笔者发现,今年4月被很多媒体报道过的“保安借车展上街‘揽客’,违规出租小区停车位”就发生在大唐盛世花园一期。

业主“大唐一期业主”在“买大唐国际公寓要慎重”的帖子里提到,“(在大唐)有超过80%的业主至今一直拒交物业费”。面对此质疑,盛唐物业的管理人员对《楼市民声》解释,这个收费标准跟物业管理公司几级资质没有关系,而是根据他们提供的各项服务算出的,是合理的。对此,上海市君悦律师事务所许海波律师指出,根据《上海市住宅物业管理规定》,一般来讲物业管理费用标准是根据物业管理公司资质来定的,因为公司的资质直接决定它提供服务的能力。

孩子上学、入托成问题?

另一个业主意见集中的问题是孩子的“上学”和“入托”,网友“常住户”说“从去年入住开始,大唐的孩子入托成问题,周围的公立幼儿园:六一、牡丹、海桐都拒收大唐的适龄儿童……”而网友pollicew则称,“(因为大唐)拒绝到教委备案并缴纳教育配套费,造成小区业主的适龄幼儿被周边的公立幼儿园拒收”。

盛唐物业的管理人员解释说,对这个问题不是特别了解,他们只负责给有人学需求的业主登记,余下的程序就由开发商负责了。笔者



大唐盛世花园外立面修补痕迹明显。

就此致电开发商上海建工房产,该公司办公室人员在详细了解了相关问题后表示,他们对这一情况并不清楚,建议笔者去案场了解,随即将电话转至营销部,但后者电话一直无人接听。在售楼处,售楼小姐则称,不存在小孩无法上学问题。

在大唐盛世花园一期附近,笔者看到了刚刚修建完工的大唐配套教育基地,教育基地包括中学和幼儿园。中学的门卫称,暑假结束这里就可以上学了。售楼小姐则说,幼儿园基本上9月份就可以使用了,不过教育配套中不包括小学。笔者注意到,在大唐盛世花园三期(即大唐国际公寓)工程现场,“工程概况”的说法是“(工程)西侧是在建设中的九年一贯制和幼儿园”。

会所迟迟未建成?

会所是业主论坛里矛盾聚集的又一个焦点。在网上论坛中,记者注意到在网友niwotashehui贴

出的图片中,大唐居民的手册里写着此会所为“高档会所”,包括温水室内游泳池、艺术画廊等多项功能。在二期外面的银霄路上,笔者看到了被业主们称为“不知道什么时候会开放”的会所——一栋二层小楼,外墙颜色已经有些褪掉,边门和楼梯拐角遍布粪便,庭院里长满杂草,正门的上部不知什么原因已经被敲碎。笔者随后采访了盛唐物业的管理人员。他解释说,“会所迟迟不开放我们也很着急,但是这个问题是开发商决定的,我们也不清楚。”而论坛上,署名“关心车库的人”在帖子中指出,“我的合同签

□本报地产评论员

了2005年12月会所就可使用”。会所的对面,记者看到了网友们形容“一个惨”的商铺。空空荡荡的底部商铺一条街,砖块、水泥和线路直接裸露在外面,商铺角落里垃圾杂物,有的连门都没有,朝向马路门户大开。最北面的一家是惟一开门经营的小百货商铺。

“二期楼盘质量最差”

在大唐国际公寓的售楼处,售楼小姐也承认,“二期的房子质量是所有的三期里面最差的,外立面漏水渗水好多都修补过了,尤其是楼盘东面墙。”在二期小区里,笔者看到,尽管入住才刚刚两年,小区里近半数楼盘东面的外立面都有面积不小的明显修补的痕迹。

不过,售楼小姐称,三期和二期完全是不同的开发商和物业公司,所以和一期二期没有什么关系,只是名称上的沿袭而已,因此不必担心三期的房屋质量问题,但是说起会所、配套基地,她又称“一、二、三期都是‘大唐’的,当然可以共用。”

业主忧心周边环境

小区的周边状况也是业主关心的焦点。很多业主提到,由龙阳路地铁站往小区的路上治安不好,常常会碰到跟踪、偷包以及以卖茶叶作幌子的骗子。

在三期南围墙外的樱花路上,笔者看到了论坛中令很多业主担心不已的“35kv的兰花变电站”,正对着三期10号楼。售楼小姐称,“变电站的安全距离是60米,离变电站最近的10号楼间隔就有70米。”对于这个说法,论坛上网友认为“兰花路是小马路,……能有25-30米就差不多了,离70米还差得很远”。而另一位售楼小姐则表示,“(变电站)是没有辐射的。有可能一定程度上存在低频,晚上会有声音,只要隔音措施做好就没问题。”

而在论坛上,笔者看到,大部分网友认为,目前建立变电站产生辐射是否会危害到附近居民的健康,安全距离标准是多少,还没有一个确实的科学证据和标准。

业主的其它问题

●三期业主们抱怨“百安居空调声音过大”,即使是白天,也能明显感觉到机器发出的“嗡嗡”声。而在二期还能感觉到麦德龙空调的巨大声响。

●根据网友“天堂盛世”的帖

子“我们(指小区)旁边这个学车的道是他们专门的道吗?为什么没有人管理呢?”笔者来到了樱花路和银霄路路口,果然在四五十米的路上,就有标为“联友驾校”和“东华驾校”两支学车队在那里竖杆练习。