

别墅看台

海德花园叠园 House 系列报道(一)

海德花园

叠园 House 再抢眼球



叠加样板房露台实景图

海德花园继第一批双拼、叠加房源受市场热捧后,近期又对外开放新房源样板房——都市叠园 House。据介绍,此次新推的叠园 House,专为城市“知富新贵”度身定做,除了秉承海德花园别墅群的所有软硬件配套以外,在产品设计上更是花足心思,叠上叠下附加了大量的DIY空间,约60平方米的屋顶观景大露台、大面积南向花园、专属露天客厅,“收藏风景、收获阳光”。另外,主卧大套房、挑空客厅等一系列创新设计,及161-175平方米合理的总面积,不仅让业主有别墅生活的充分享受,更合理地控制了总价,让别墅的置业门槛不再高不可攀。

海德花园位于目前持续升温的北上海宝山西城区,该区域规划自2000年启动以来,发展日益成熟,成为与“莘闵”板块比肩的一个都市别墅区域。双高架、双轨道、双环线构成的立体交通,可快速到达上海中心城区,共享中心城区优质成熟配套。另外,该区域自身规划的8公里生态“蔓湾绿地”、30公顷大型中央公园、10公顷大型市民广场及已建成的北上海商业广场,和已进驻的易初莲花、苏宁电器、东方商厦、百联中心等,成为上海北翼最具潜力的新兴大型生态城区之一。

最值得一提的是“黄金地铁一号线”北延伸段终点站离海德花园入口处仅约50米,步行两三分钟即可到达,目前轨道已在调试之中,规划在年内通车。通车后,配套将更趋完善。

据案场负责人介绍,本次房源将于9月中下旬推出,样板房已于8月上旬温馨开放,样板房一开放已受到客户的热烈追捧,预计海德花园—都市叠园 House 将再抢上海楼市眼球。(沈媛)

金水宝邸

商务白领大加追捧

在过去的几个月里,上海楼市始终在上升通道中迅速前行,价量齐升。在这种大环境下,作为性价比比较高的稀缺别墅项目的代表——金水湾Ⅲ期·金水宝邸的销售情况也始终保持在较好的水平上。

除了别墅产品特有的稳定增值的特性外,金水宝邸作为徐泾地区罕有的联排别墅项目,受到周边商务区内的白领精英的欢迎。便利的生活环境、优惠的总价、较高的性价比成为这一产品的主要卖点之一。

金水宝邸所处的徐泾板块,邻近未来的虹桥枢纽中心,规划中的虹桥枢纽中心将成集京沪高速铁路站、城际轨道交通站、虹桥机场新航站楼等多种交通方式于一体的国际一流现代化大型综合交通枢纽,连通上海各大繁华商务区以及长三角之经济城市,拥有了便利的交通区位优势,可以自由出入虹桥、古北等生活圈,为虹桥乃至周边地区的经济发展注入强劲动力,并带动了临近区域的别墅市场。工作在这一区域内的商务人士更对徐泾板块的联排别墅情有独钟。

金水湾Ⅲ期·金水宝邸依水而立,享有天然河道的自然风景,集中中央绿化和多植被景观道。房型设计大方实用,拥有较好的私密性。周边教育机构、医院、银行、卖场等生活配套成熟有序。随着别墅项目的用地限制及其周边同类产品稀缺,加之其200万元左右的总价,令金水宝邸的热销成为情理之中。(王公平)



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(收)

邮编:200041

热线:52920142-8223

邮箱: xmwbs@sohu.com

小区不封闭 安全有问题

附近居民自由出入,靖宇家园业主苦不堪言

□本报地产评论员

近日,杨浦区靖宇家园的业主致信本报上海地产《楼市民声》。来信中写到,由于小区不封闭,和周边的老式小区相互联通,从而导致新建的小区成为了周边居民的公共活动场所,为小区的安全埋下了隐患,也侵犯了业主们的权益。

业主:小区不封闭,购房时完全不知情

靖宇家园小区坐落于杨浦区靖宇东路55弄。由上海泰鑫置业发展有限公司分两期开发,共有655户。一期已于2006年12月交付使用,至今已有大量业主入住,二期也将于近期交房。业主反映的小区非封闭主要是指小区位于靖宇东路55弄和靠近安图路的130弄两个通道,这两个通道同时作为周边几个老小区的主要出口,是他们出行、购物的主要通道。

在来信中,该业主指出在入住一年后,才发现小区非封闭的情况。“这种状况在业主购房时开发商并未明确告知业主,而是采取了无耻的欺瞒手段。”笔者在搜房网上2006年10月的“靖宇家园”的开盘专题中看到,靖宇家园的宣传文字中明确描述有“居住,是气质的一种表达,BLOCK,围合式空间,标识居住者的领域感和归属感。”

对于业主提出的存在欺瞒的说

法,开发商上海泰鑫置业发展有限公司负责销售的毛姓副总予以坚决否认,“我们是规范的开发商,当初在规划的时候,就考虑到可能会有后来的问题,所以我们是把这一点写在售房合同里来‘告知’业主,不存在什么欺瞒。”笔者了解到,在靖宇家园的售房合同第18页补充条款第二条中写到,“为解决历史遗留问题,本小区在原靖宇东路55弄保留通路,以保证同街坊其他小区居民出行。”但在采访中,也有知情人指出,开发商其实在这里是玩了一个“字眼”:同街坊而非同小区,这就意味着除了合同上写的靖宇东路55弄之外,以130弄为通道同为靖宇家园“同街坊”的其他几个老式小区的居民同样可以从靖宇家园通过。对于这一点,毛副总称,“我们在合同上写得清清楚楚,‘同街坊’不是同小区,含义很明确。我们的所有操作是非常规范的,经得起政府检查的。”

物业:这是历史遗留问题,我们一直在努力解决

就靖宇家园小区不封闭所带来的问题,笔者采访了文化物业管理公司靖宇家园的毛经理。毛经理表示,他们去年8月份进入的时候,才了解到小区的不封闭情况。对于很多业主反映“物业公司毫不作为,任

由外来车辆人员进入,对任何破坏小区设施和环境的的行为都视若无睹”,毛经理感到非常冤枉,小区不封闭,不仅业主们感到不便,物业公司也不得不承担很多额外的负担,投入更多的人力、物力。“虽然这是遗留问题,但我们一直在努力解决。可是你知道,我们物业公司什么都得管,但我们又什么权力都没有。”毛经理举例说,“很多附近的老小区的居民到靖宇家园来使用小区健身设备,还有的带藤椅过来乘凉喝茶,我们保安只能上去反复劝说,请他们不要使用,可是这些老小区的人不大讲道理,因为这个我们还起过摩擦,我们实在是没办法。”毛经理强调说,作为物业公司,他们也不想看到业主的权益被侵犯,因此他们也一直和街道、居委会、开发商进行沟通,希望这个问题能尽快得到改善。就在不久前,毛经理还给居委会提出了建议,希望能对130弄的通道实行定时开放,在早晚的高峰时段开放,平时予以关闭。但是这样的建议要等到居委会的工作人员和130弄附近的居民进行沟通后才能有回复。

如今,靖宇家园周边的大量非业主都能够进入小区,据业主反映,他们在小区内占用小区的公用设施,在绿化带吃饭遛狗,还有个别有不良动机者在小区顺手牵羊,让业主们苦不堪言。

泰府名邸开发商对有关报道作出解释——

“拆迁拖了我们后腿”

近来,少数开发商“捂盘”惜售的现象成为舆论关注焦点。各媒体对这种破坏市场秩序、损害消费者权益的行为进行了大量的揭露与批评,起到了积极的社会效果。房地产业界也大力响应,发出净化行风的号召。

之前,有媒体报道,位于泰兴路的泰府名邸存在“捂盘”现象,主要理由是该楼盘开盘速度放缓、房屋越建越慢。近日,泰府名邸开发商作出解释,“是拆迁拖了我们后腿。”

泰府名邸开发商指出,实际上,该项目“拆迁—建设—销售”环节上的源头出现了问题。动拆迁工作是工程得以顺利推进的重要基础。但迄今为止,该项目1号楼所在区域,仍有一户尚未搬迁,导致交房时间不能确定,直接影响预售许可证的申请和开盘时间的确定。而5号楼、6号楼动拆迁工作的推进也存在着重重困难,导致工程无法正常开展。

对有关“放缓开盘速度”的疑问,开发商表示,根据规划,泰府名邸二期开盘即将推出精装修房,也就是项目1号楼174套房源。目前精装修房的样板房等工程尚未完成。而按照一般精装修房的销售惯例,总要结构封顶、装修完成,给出多个装修方案与菜单才会正式销售。此外,因为2000余元/平方米的



泰府名邸被指责“房屋越建越慢,”实则因动拆迁工作受阻。摄影 薛冬银

装修费用需要纳入销售价格;该栋楼又位于社区内景观最好的地理位置(即双景观房),产品形态的不同、

地理位置的差异性,所以导致报价比一期要高,这也属于正常范畴。(孙维维)

商业地产

LOMO 玩库携手星美影城

松江首现一站式家庭生活广场

近日,位于松江老城中山东路70弄的大型商业广场——LOMO玩库与星美影城发展有限公司携手,星美影城将正式入驻LOMO玩库,成为松江区首个国际级影城。

影城负责人表示:LOMO玩库周边不仅聚集了众多大型外资企业,汇聚了大量白领及外籍人士,而且附近16.5万余平方米LOMO森活住宅居民及诸多成熟小区,都是未来消费的主力军;加之LOMO玩库作为松江老城首个集娱乐、休闲、购物于一体的一站式家庭生活广场,必将为时尚消费人群及松江一家老小休闲娱乐的不二选择。

LOMO玩库是原海鸥照相机厂地块改造项目LOMO森活住宅的商业配套设施,总建筑面积32000平方米,共4层,单层面积达8000平方米。目前,LOMO玩库仅出售一楼150个左右面积为20-50平方米的精品小户型商铺,单铺不足百万元,稳定的投资回报,统一的经营管理模式吸引了众多投资者的眼光。活动当天有近300位投资客商出席,许多投资者当天即签订意向书并付定金。(沈媛)

九隆坊举办商户联谊会

8月9日,九隆坊商户联谊会会在复旦皇冠假日酒店隆重举行,各品牌商家、商业合作伙伴及九隆坊已签约租户等200余人参加了联谊会。

会上,九隆坊项目招商经理吴冰先生表示,九隆坊是一个集休闲、娱乐、购物于一体的社区型邻里购物中心,今后的主题推广活动将围绕周边社区居民展开,塑造一个全新的购物休闲、邻里交流、才艺比拼的舞台。

由鹏欣集团投资开发、旗下沃华商业运营管理的九隆坊位于黄兴路国顺路路口,地处五角场商圈核心地带,周边拥有大润发、百安居等大型卖场及大量的成熟居住社区,利用1座环岛、2条地铁、3条高架和20余条公交线路的交通口岸优势,集结了五角场地区60万消费人群。商场分地下一层和地上四层,商铺总数逾250个,整个商业租赁面积达2.4万平米。

目前,九隆坊大型招商活动正火爆展开,招商范围涉及服饰、礼品、鞋帽箱包、布艺家居、休闲娱乐等多种业态。棒约翰、真粥道、老妈米线、星工坊、红叶游戏等知名商家已入驻,预计于今年年底正式开业。(章红平)

龙泽大厦

领衔东外滩写字楼销售榜

据网上房地产统计,截至8月20日,龙泽大厦本月签约28套,继7月热销50余套后,再次领衔东外滩写字楼销售榜。现场销售人员向笔者透露,很多客户都是投资客,他们很看重楼盘的发展潜力。

龙泽大厦位于杨浦内环东外滩板块,坐拥北外滩和东外滩良好的产业规划,紧邻平凉路、长阳路两条商业街,与在建中的国际家纺中心仅一路之隔,5A甲级写字楼、四星级酒店等商业配套齐全,这些都为龙泽大厦提供了广阔的市场空间和丰富的客源。

龙泽大厦的价格也是其热销的另一筹码。据售楼员介绍,目前写字楼的最低价格还不到9900元/平方米,当场签约还有一定优惠。龙泽大厦以60-120平方米的小户型为主,总价最低还不到60万元。低总价吸引了众多客户的关注。(胡黎)