

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

编辑部外传

追寻好房

10月11日,晴,杭州,绿城。

步至庭院,随行的准业主拿起相机,边照边问,“Merry在哪里?有没有看见Merry?”面面相觑之际,他说,美国的别墅就是这样,庭院是主人聚会的地方。在这里你能感到主人在里面,也许主人Merry在那烧烤,也许在泳池里,也许回房拿东西了。总之,来到这个庭院,让他有了参加party,寻找主人聊天的感觉。“这种感觉就对了。”他兴奋地说。

听了这番话,奢华、雕琢、尺度、千万身价,这一路让我赞叹不已的东西都逐一褪去,眼前的不再是砖头砌就的房子。它是绿城为某一类人营造的生活,创造的价值。“找到了,这就是我要的生活。”感受到了这一点,你就读懂了绿城,也明白了何谓别墅营造专家……(摘自编辑L博客)

5月12日,晴,广州,碧桂园。

这是一份南行漫记。在体验中,看到碧桂园所有大盘,一切来自“碧桂园造”:物业是自己的,园林是自己的,教育是自己的,交通是自己的,装修还是自己的装修设计院……(摘自小F博客)

4月28日,阴,新加坡。

新加坡大部分住宅由政府提供,商品房市场的量有限。当前新加坡每年新增商品房只有1万多套,加上每年的存量房,基本可以满足市场需求。这部分房子主要面向高收入人群,项目的档次和品质很高……(摘自小宝博客)

3月20日,多云,深圳,金地。

“文万科、理金地”,当初为记录金地高层的景观处理以及物业管理等,南京某知名操盘手在短短几小时内,就用掉好几块相机存储卡。此行参观的金地五个楼盘,都呈现出鲜明特点……(摘自新金煌博客)

……
作为南京最权威的专业地产媒体,《金楼市》的记者编辑们总是在不自觉地追寻与感悟什么是好房子。因为买房经验之于个人,一生中只有为数不多的一次,两次,或者三次。看房亦然,跨地区的更少。但《金楼市》尽力让你体验得更多:镶嵌山间的别墅,依傍江河的豪宅,精确有度的大盘,不一而足。这样说来,《金楼市》更像是一本旅游指南,或是一部追逐好房的纪录片,一路走来,与你共赏。 快报记者 李艳艳

所有权与有限资源冲突——

车位定价高,咋停车?

最近,一高档小区车位事件闹得沸沸扬扬。一业主私家车窗玻璃被谁砸碎至今不知。开发商委屈之处在于其租售车位行为似乎并未违反任何政策规定。然而这件事所凸显的“所有权和有限资源的冲突”,其实在所有有停车需求的小区都有存在,只不过矛盾并非如此激化而已。

无论业主本人多么富有,都会自然趋向于停车的价格洼地。无论开发商多么公益,都会倾向于车位利益最大化。调查中,现实中的车位矛盾生生不息,皆因此而起。

[缘起]
停车矛盾丢给了谁?

《物权法》将停车矛盾留给市场规律来解决,然而,

市场规律确实解决了矛盾吗?

《物权法》之前,15%的室内停车位以及全部露天停车位为业主共用停车位,85%为业主专用停车位,开发商可拿来销售(参见南京市《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》第六条)。共用停车位部分,业主可承租用于临时停车,银子省了不少。《物权法》之后,小区车位是出租还是出售,或者赠送,都由开发商和业主协商解决(参见《物权法》第七十四条)。然而事实是,“我接触到的小区都没有公共停车位,地下车位全部拿出来销售”,常年为开发企业提供前期物业合同咨询的王律师表示。

[现象]
现象一:业主争“临时停车权”

城北某高档住宅,标准车位25万元一个,高级车

位42万元一个;不买也行,可以租,但租金1500元/月,另收管理费80元/月,恐怕是至今为止南京最高的车位月租了。因为这里的外地业主不少,难得住住,便强烈要求临时停车权,按照5元/小时的物价批复价格执行也愿意。但开发商明确制止业主临时停车,并告知少数临时停车位专属业主朋友专用,业主不能用。为此,物业在小区外道路划线让业主停车,但交管部门证实这是非法占道。

现象二:宁愿停到公共停车场

城中某高档写字楼,该写字楼地下车位向业主卖小时。比如,按照每小时5元的临时停车标准计算业主常年停车费,但提供业主买1800元送1800元的优惠。但是业主刘先生计算下来,私家车每天在楼下过夜,双

休日基本全天停放,一个月停车费1000元至2000元不等。于是,他马上把车停到50米之遥的公共停车场,月租仅300元。“难道收入高就不需要算经济账了吗?”刘先生说。

现象三:停车都挤占公共空间

城东一别墅小区,社区内共有300多户业主,初建时区内私家车仅158辆,至今已突破400大关。有业主一家三辆车。规划时,该小区将车位设计在业主自家院中,是露天车位,相当于将车位费包含在别墅价格中。但一方面是多车多嫌院子太小,另一方面其他业主纷纷效仿,大家都把车从院子中开出来,停在小区道路等公共空间。物业公司多次劝说无效,但也难以采取任何措施来改善社区的管理。

(下转 B26 版)

本期**导读**

圆桌武士第八回
B27 版

大华明日有特惠
B30 版

窗框“买一送一”
B32 版

雅居乐地产

香港联交所上市编号:3383

雅居乐花园·上品

10.26 开盘盛典

领傲城中,上品内部认购再现热销传奇

53-73m²城中精睿小豪宅,限时优惠 9.1 折

现推出 13 套 143m²三房特价房源,总价最高优惠 11.8 万



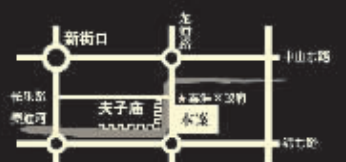
上品
AGILE GARDEN



南京雅居乐花园
NANJING AGILE GARDEN

发展商:南京雅居乐房地产开发有限公司
现场地址:南京市秦淮区龙蟠南路33号

5263 3333



- ◆ 36万平米豪宅社区,畅享资源品质共享
- ◆ 超五星级入户大堂,国际顶级酒店式精装

- ◆ 14000m²原生态绿化广场,3500m²中央水景湖
- ◆ 国际顶尖建筑设计团队,打造奢雅居家空间

- ◆ 创新N+1可变功能空间,罕见全明双阳台
- ◆ 雅居乐物业管理公司,英式职业管家服务