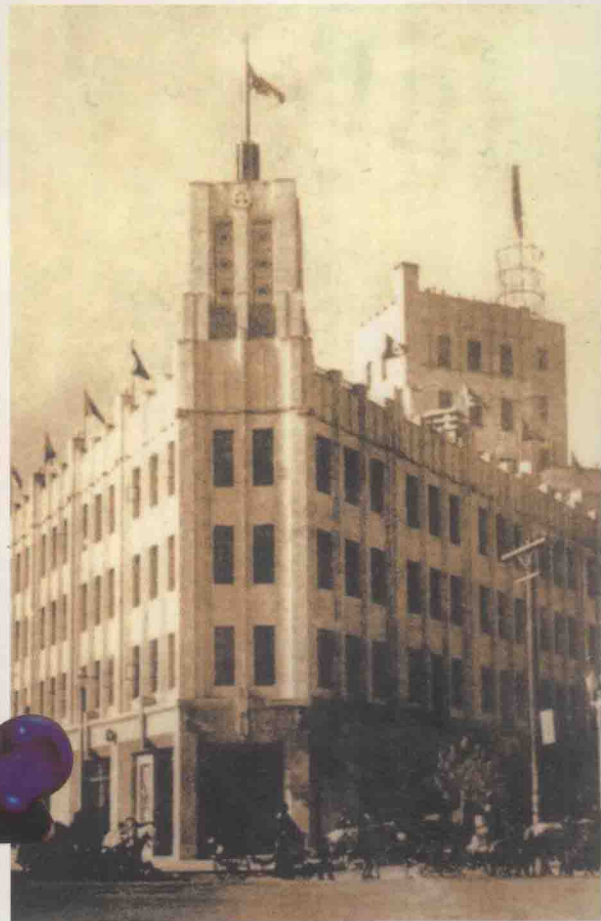
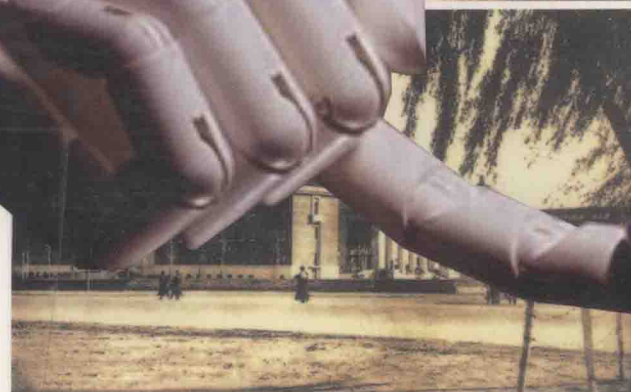
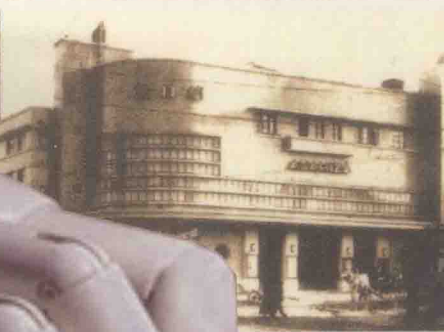


影响长春的力量



天空传媒

让天空见证本色

NEO 新長春
Real Estate 地產
CHINA • CHANGCHUN

吉林省天空文化传媒有限公司

引领长春地产文化 影响长春人居进程



影响长春的力量

主 编：徐小理

执行主编：徐 珊

责任编辑：孟 奇 徐雪明

策 划：沈 南 大 川

责任校对：鲁丹吉

版式设计：冯立明

吉林人民出版社出版 发行（长春市人民大街7548号 邮政编码：130022）

印 刷：长春经济技术开发区盛达印刷厂

开 本：889mm × 1194mm 1/16

印 张：10

字 数：320千字

标准书号：ISBN 7 -206 -04214 -7

版 次：2006年8月第1版

印 次：2006年8月第1次印刷

定 价：18.00元□□

如发现印装质量问题，影响阅读，请与印刷厂联系调换。

NEW
Real Estate

新長春
地產

引领长春地产文化 影响长春人居进程

VOL2006 CONTENTS

楼市资讯 RECOMMEND

P 008

本刊策划 SPECIAL REPORT

P 018

影响长春的地产力量是和谐 文/盛学永

访长春市城市建设开发管理办公室主任徐源江

影响长春的力量

印象中国——中国各大城市的地产力量

地产故事 REAL ESTATE STORY

P 197

当梦想照进现实

异域风情 OVERSEAS OUTLOOK

P 135

瞥一眼莱茵之美——德国

中国民居 COSTRUCTURE

P 140

醉江南——西塘

品位生活 TASTE LIFE

P 144

临水秀慧的「英格兰湖区」
——天安●第一城



天空传媒

让天空见证本色

NEO 新 長春
Real Estate 地產
CHINA • CHANGCHUN

吉林省天空文化传媒有限公司

引领长春地产文化 影响长春人居进程



影响长春的力量

主 编：徐小理

执行主编：徐 珊

责任编辑：孟 奇 徐雪明

策 划：沈 南 大 川

责任校对：鲁丹吉

版式设计：冯立明

吉林人民出版社出版 发行（长春市人民大街7548号 邮政编码：130022）

印 刷：长春经济技术开发区盛达印刷厂

开 本：889mm×1194mm 1/16

印 张：10

字 数：320千字

标准书号：ISBN 7 -206 -04214 -7

版 次：2006年8月第1版

印 次：2006年8月第1次印刷

定 价：18.00元□□

如发现印装质量问题，影响阅读，请与印刷厂联系调换。



鳳凰苑
[之組團]
更精緻 更成熟 更尊貴

尊者領域

尊者領地 现房发售

160m² — 270m²

- ◆ 一层赠送私家花园及阳光活动室，使居所品质具有无可复制的典藏风范
- ◆ 春城独有的6.6米超高举架，使居者在拥有敞阔无拘的室内空间同时，更创造出一种卓越的空间可塑性
- ◆ 顶层赠送阳光房及平台花园，可尽览南湖纵阔天水，体味人生无限豪迈
- ◆ 独有的两梯两户超豪华规划，满足便利、私密、尊贵的多重需求，彰显无法逾越的居住品质

項目資訊提示

>> 投资方：国信投资集团
>> 开发商：长春科信房地产开发有限公司
>> 策划代理：香港中原
>> 接待中心：红旗街1388号[国信大厦]

尊貴熱線

6938178/6938278

項目地址>> 長春電影製片廠廠區原址

新品御駕 上風上水

- ◆ 继凤凰苑1组团之后 长影世纪村全力打造凤凰苑2组团
 - ◆ 160m²以上珍藏大宅，盛大開放，優惠多多，樣板間已美麗開放，歡迎尊駕蒞臨現場品鑒
- 鳳凰苑2组21号楼8月26日盛大开放**



NEO
Real Estate

新長春
地產

引领长春地产文化 影响长春人居进程

VOL2006 CONTENTS

楼市资讯 RECOMMEND

P 008

本刊策划 SPECIAL REPORT

P 018

影响长春的地产力量是和谐 文/盛学永

访长春市城市建设开发管理办公室主任徐源江

影响长春的力量

印象中国——中国各大城市的地产力量

地产故事 REAL ESTATE STORY

P 197

当梦想照进现实

异域风情 OVERSEAS OUTLOOK

P 135

瞥一眼莱茵之美——德国

中国民居 COSTRUCTURE

P 140

醉江南——西塘

品位生活 TASTE LIFE

P 144

临水秀慧的「英格兰湖区」
——天安●第一城

READERS



NEW 新長春
Real Estate 地產

读者热线

■□**读者赵女士**：一个小区中有高层楼房和别墅，独立别墅是否存在公摊的说法。小区中的道路、物业管理用房、花园、幼儿园等是否可以纳入公摊？特别是独立别墅的公摊？

■□**《长春新地产》**：一般来说独立别墅没有公摊面积，联体别墅有公摊面积。公用面积分摊的原则是仅存在于本楼内部并与本楼建筑结构存有连接的部分，并且仅向本楼居住者提供非营利性服务，不符合此条件的建筑不得计入公摊面积。

阅读地点：锦江大酒店

■□**读者王先生**：我是某住宅小区业主，刚入住该小区时，物业管理公司的服务尚可，但近来管理服务越来越差。请问：物业公司服务质量不好，业主是否可拒交物业费？

■□**《长春新地产》**：《物业管理条例》中明确规定，业主在物业管理活动中，按照物业服务合同的约

定在享有物业管理企业提供服务权利的同时，应当履行按照合同交纳物业服务费用的义务，可见业主按时交纳物业服务费是一项法定的义务。因为物业管理公司开展服务需要有一定的资金保证，其资金的主要来源是业主交纳的物业管理费，业主如不能按时交纳，必定造成物业公司经费不足，导致其无法更好地开展服务，造成服务质量的下降。

解决问题的关键是，业主应当通过正常的途径，如向物业管理公司反映，通过协商解决；也可向业主委员会反映，通过业主委员会与物业公司沟通加以解决；必要时也可向物业行政主管部门投诉。如果物业公司服务质量确实差而通过上述途径不能解决，业主还可以通过业主大会决定解聘服务质量差的物业公司，选聘新的公司。当然，业主与物业公司之间通过物业管理服务合同对服务质量标准和交纳物业服务费用有约定的，应当按照服务

HOTLINE

合同的约定处理,合同约定物业公司达不到服务标准业主可以不交服务费用的应当依照约定处理。

阅读地点: 名门饭店

■□读者许先生: 半年前我将位于某小区的房屋出租他人, 近日, 该小区物业管理公司找到我, 以承租人未交纳物业服务费为由要求我交纳。请问: 房屋出租后, 物业服务费应由谁交?

■□《长春新地产》: 《物业管理条例》第42条第一款规定得非常明确, 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的, 从其约定, 业主负连带交纳责任。依据上述规定, 业主向物业管理企业交纳物业服务费用, 是业主根据物业服务合同应尽的义务, 业主不得以不在出租房屋小区居住、未接受物业服务为由拒绝交纳该费用。

阅读地点: 真锅咖啡

■□读者秦女士: 开发商已经把房子预售给业主了, 还能够再对此房进行抵押吗(还没有为业主办理房产证)? 房屋抵押后, 开发商预售的, 在中国对开发商的行为有什么限制吗? 是否像担保法规定的那样, 要告知购房者并且争取银行的同意呢?

■□《长春新地产》: 房屋预售之后是不可再被开发商抵押的, 如果开发商预售已经被抵押的房屋, 应该告知买房人已经抵押的情况, 否则构成欺诈。

购买地点: 红旗街报刊亭

■□读者陈先生: 2000年我买了一户商品房, 入住后一直在找开发商帮办产权证, 整个小区只有三栋楼交清了土地出让金, 其余十几栋楼都没有交土地出让金, 这其中也包括我住的那栋楼, 开发商一拖再拖, 怎么办?

■□《长春新地产》: 《开发条例》第33条规定, 预售商品房的购

买人应当自商品房交付使用之日起90日内, 办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续(就是办理房屋所有权证); 现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内, 办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续, 房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续, 并提供必要的证明文件。《商品房销售管理办法》第34条规定, 房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内将需要由其提供的办理房屋产权登记资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

如果这些资料里没有土地出让金已全部支付的证明, 那么房屋产权证是办不下来的, 只能由开发商补交土地出让金之后才能办理产权证。另外, 购房人在购买商品房之后, 就取得了该房屋的土地使用权, 房屋产权证中对土地使用权应有标注。

购买地点: 桂林路报刊亭

本地市场

中行30亿为长春发展“充电”

日前,长春市被中国银行总行确定为重点发展城市,中国银行为长春市土地收储中心核定了30亿元人民币的授信总量,用于支持长春市棚户区改造和南部新城建设项目。

在长春香格里拉大饭店,长春市人民政府与中国银行吉林省分行签署了合作意向书。长春市委副书记崔杰和中行吉林省分行副行长车钟善代表双方签字。省委常委、长春市委书记王儒林,长春市委副书记、长春市长祝业精,长春市委常委、长春市常务副市长崔杰等市领导参加了签字仪式。

祝业精市长在签字仪式上表示,吉林省中行多年来对长春地方经济建设鼎力支持,在今后的合作和发展进程中,长春市政府部门将选择中国银行作为金融业务的主办银行之一,在基础设施建设方面优先选择中国银行的贷款业务。祝业精指出,政府将运用自身组织协调优势,积极推荐优质项目,努力创建信用经济和金融安全环境,为吉林省中行的业务发展搭建一个良好的平台。

中行吉林省分行行长傅正辉表示,吉林省中行与长春市人民政府银政合作意向书的签订,标志着双方长远、良好的合作关系进入崭新的阶段。通过签订银政合作意向书,加强了双方合作,今后将在广泛的合作空间内实现投资项目共享。吉林省中行将在充分发挥金融服务的同时,与长春市政府开展多层次、多领域、全方位的金融业务合作。

吉林省房市不会有大震荡

近年来吉林省房地产市场总体趋“冷”。从房价来看,以长春市为例,多年来房价徘徊不前,是全国15个副省级省会城市中房价最低的城市,2003年房价还出现了负增长。从2005年底开始,长春市房价有所上升,但总体水平在全国仍然比较低,均价在每平方米2500-3000元之间。从投资来看,吉林省2005年房地产投资是200亿元,占全省固定资产投资的14%,远远低于全国平均水平;吉林省人均住房面积22平方米,比全国平均水平低4平方米。

为了改变房地产市场低迷的状态,吉林省从2006年开始进行大规模的棚户区改造,今年将拆迁750万平方米。对拆迁引起的被动需求,吉林省要求各地通过建设廉租房和定销商品房来解决。定销商品房全部为小户型,面积分49平方米、55平方米和64平方米三种。

另外,吉林省在棚户区改造期间停止了棚户区外一切建设住宅用地的审批,同时要求棚户区内的项目仍然以中小户型为主。

三环外棚户区将纳入改造

据悉,今后,长春市将逐步把三环以外的棚户区也纳入改造计划。

其中,天光路地块改造棚户区面积约为27万平方米,建了30多栋楼。回迁户住房面积按49平方米到64平方米设计,其商品楼的售价平均为2000元/平方米。

在鞍山路地块,仍是一片棚户区,长春市即将对其实施拆迁。

今年长春市计划改造的54块棚户区,有35块通过招标等形式确定了建设单位,其中正在实施拆迁的有22块,已拆迁总户数7374户,拆除总面积44.2万平方米。棚户区已开工12个地块,施工总面积117.7万平方米,完成投资16.3亿。54块棚户区已有42块初具规划设计条件,有22块核发了《建设用地规划许可证》。

今年,长春市棚户区地块需要总拆迁费用62.4亿元。其中土地收储地块需要总拆迁费用33.9亿元。在积极筹措下,计划贷款40亿元。目前已经到位15.4亿元,其余贷款资金将陆续

到位。虽然目前银行的资金尚未到位,但是土地收储部门采取先卖后拆,分期付款、分期交地的方式,利用企业购地资金投入棚户区的拆迁安置。

土地情报

京城土地市场7月迎来供地高潮 新增八地块入市

继7月初的10地块入市以来,5日,北京土地整理储备中心再次放量,8地块将入市交易,这些地块的土地规划建筑总面积接近80万平方米,其中4地块为住宅用地,均分布在顺义、怀柔等远郊区县。

在度过了相对冷清的6月之后,京城土地市场在7月迎来供地高潮。信息显示,6月只有3块土地成交,另外还有1块土地暂停出让,2块土地取消出让。而在7月初,分两次共10块土地放量入市,其中6块为住宅用地,分别位于朝阳、海淀、顺义、密云和大兴等区县。

5日,放量的土地中共4块住宅用地,位置均在远郊包括顺义区仁和镇河南村老年社区用地、昌平区南口镇居住用地、怀柔区南华园四区南侧居住项目用地、怀柔区(庙城镇)汉亚饲料公司用地等。住宅用地规划超过50万平方米,其中顺义仁和镇河南村的地块达到42万平方米。

此外,本次放量的4宗商业用地中,最大的是宣武区马连道胡同1号项目用地,规划建筑总面积约16万平方米。

据悉,马连道区域规划历史上曾做过两次调整,从原本的仓储用地调整为居住用地,再调整为商业金融类用地。

建设部官员:土地适度混合使用 减少上班族奔波

建设部副部长仇保兴日前在全国建设科技工作会议上表示,倡导土地适度混合使用,减少工薪阶层在生活区和工作区之间每天钟摆般奔波。

据介绍,土地混合使用指整个社区内有居住、商业、工作场所、公共空间等多种功能。这种集居住、服务、就业一体化的社区是一种节约资源效益型的住区发展模式,可以将交通和居住有效结合,互惠互利,并有利于房地产开发和公共交通的发展。

中国管理科学研究院研究员李开发介绍说,许多大中城市的市中心过高强度地开发写字楼、办公楼,行政单位和其它商务资源过多向市中心区聚集,远郊区则建设过多单一住宅功能的片区,这样一来,每天都有大量人群在两地之间进行钟摆式的交通往来,结果是一来加剧地区交通拥堵,二来增加群众生活成本,三来直接导致市中心区房价超常上涨。近两年许多人住到了城郊,每天单程交通增加一个小时、每天的交通费从原来的4元增加到10元相当普遍。从个人的角度看城市,原来上班的交通周转里程是每天6人/公里,现在是每天30人/公里,城市交通的相对拥挤度增加了5倍。

政策法规

国土部:征地补偿安置争议将引入协调裁决

3日,国土资源部发出通知,要求加快推进实施征地补偿安置争议协调裁决制度,并确保今年年底前在全国省级国土资源管理部门全面到位。国土资源部表示,该制度是有效化解征地矛盾和纠纷的有效途径。

协调裁决的范围是针对被征地农民与实施征地的市、县政府在补偿安置方面的争议,主要包括对市、县人民政府批准的征地补偿安置方案有异议;对适用征地补偿安置方案涉及的对被征土地地类、人均耕地面积、被征土地前三年平均年产值的认定有异议;实行区片综合地价计算征地补偿费的地区,对区片综合地价的适用标准和计算有异议等三种情形。协调裁决不对经依法批准的征地合法性进行审查,不代替行政复议和诉讼。

北京市:商品房取得预售许可3天内必须开盘

今后,对于已领取预售许可证或进行现房信息确认的项目,须在北京市房地产交易管理网和售楼处公布每栋楼开盘进度和拟售价格。开发企业自领取预售许可证之日起三天内必须开盘,并按整栋对外销售。开发企业自留预售房屋,需取得房屋所有权证后方可销售;所有预售房屋须通过交易网网上认购,不得进行无证排号认购或私下签订认购协议。

北京市建委规定,对开发企业虚假宣传、违规交易、囤积房源和哄抬房价等扰乱市场秩序违反交易管理规定的行为,一经查实,即在交易网上对开发企业、销售单位、销售人员进行违规行为公示。情节严重的,将开发企业所售项目楼盘的所有未售房屋按每套房屋公布签约价格、签约条款,在交易网和媒体上公示,进行公开销售。同时按规定对违法行为进行行政处罚,违法违规行记入企业信用档案,在媒体公布。

据介绍,开发企业违反规定不按期整改或屡次违规,造成对购房者危害的,将对企业和经营管理者新的市场准入资格加以限制或禁止。同时北京市建委将与发展改革委、国土局、规划委、工商局、银行等一道,加强对违规企业项目立项、参与“招拍挂”、项目规划审批、广告发布及项目开发贷款等进行严格审查,依法联动处罚。

商品房空置超3年不能抵押

对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业,商业银行要按照审慎经营原则,从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

据介绍“空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物”,意味着个人将无法从银行获得这些楼盘的按揭贷款。在目前商品房交易中,八成以上的个人都是通过从银行贷款的方式来买房的,拒绝对这部分楼盘发放贷款,无疑斩断了这些楼盘的销路,开发商利用银行贷款囤积土地和房源的行为将受到抑制。

杜绝地产商出现囤地行为 西安土地转让出新招

西安市国土资源局对西安市土地供应政策做出重大调整,土地招标出让将由单一的“出价最高者得地”转变为“土地价最高、且房屋售价最低者拿到土地”,对采用招标方式出让的住宅类用地,开发商竞标时报出的房屋销售价格也将作为重要条款列入其中,将在政府限定户型面积、建设标准和房屋底价的基础上,由底价最接近的开发企业拿到土地,如果开发

单位擅自抬高售价，国土部门将依法严肃追究其违约责任。对高档住宅的土地限量供应，西安市依然采取拍卖出让的方式。

温州将不再向投资额在千万元以下的企业供地

温州市对日益紧缺的土地资源开始加强控制，对投资额在千万元人民币以下的企业，将不再供应土地。

温州市土地资源紧缺，可用于建设的土地只有3万多公顷。然而，经济建设中土地浪费的现象依然大量存在，一些民营企业甚至玩起了“圈地”生财的游戏。温州市政府近日审议通过的《关于加快推进标准厂房建设管理的若干意见》指出，凡现有厂区容积率未达到要求的企业，今后一律不再新供土地；对投资额在1000万元以下的企业原则上只供房不供地。

《意见》中指出，要按照合理规划、用地集约、产业集聚、功能配套的原则，加快推进标准厂房建设。新建标准厂房规模一般在3公顷以上，单体建筑占地面积一般不低于1000平方米。严格控制单层厂房，除有特殊要求的产业外，轻型加工业标准厂房的层数原则上不低于4层。标准厂房集中区域内的道路、电力、通信、给排水以及污水处理等基础设施必须满足入驻企业生产经营的基本需要。

市场行情

北京二手房上半年交易量为3.6万套 房价上涨718元

受房地产新政影响，从5月开始二手房交易明显回落。据了解，上半年，北京市二手房交易量为3.6万套，与去年同期相比，增幅仅为1%，与此同时，二手房均价达到6372元/平方米，上涨了718元，同比增幅为12.7%。

据介绍，4月27日央行全面加息、5月国六条与九部委细则的出台，在很大程度上影响了购房者的购房积极性，使得5月和6月交易量急剧萎缩，同比下降13.2%。

市场研究中心认为，目前市场处于一个观望的格局，二手房市场的交易将向不受营业税年限限制的房源集中，这一状况会在未来的几个月内得以充分表现。另外，北京二手房市场以自住型刚性需求为主，随着政府职能部门具体落实细节、方案的进一步制订以及相关补充规定的陆续出台，二手房市场的交易数量将会迅速得以反弹。预计下半年市场整体交易数量有望达到4.5万套以上，全年二手房市场交易量有可能突破八万大关，而下半年二手房房价仍将会保持一个稳中有升的态势。

“上海楼王”汤臣一品整幢全球叫卖 价格约40亿

汤臣集团4日发布公告称，集团决定将位于上海浦东新区陆家嘴金融贸易区的临江住宅物业汤臣一品B栋住宅大楼，以整栋竞标方式进行全球公开招标，业内估价在40亿元。此前，汤臣一品这座天价楼盘的C栋是以分拆方式出售，不过至今尚无一套成交。

汤臣方面称，此次全球公开招标，委托了戴德梁行有限公司作为独家代理。该项目截标日期为今年10月18日，计划分别赴纽约、伦敦、迪拜、新加坡等城市进行路演活动。

早先在汤臣一品C栋推出市场之初，汤臣集团总经理徐彬曾透露，有买家愿意出价30亿元整幢购买C栋，但汤臣集团并未接受，仍然以分拆出售的方式推盘入市。此次B栋以整幢全球

公开招标的形式出现，价格仍然是受人关注的话题。

代理机构戴德梁行上海投资咨询部主管、董事叶建成表示，由于汤臣一品地处浦东陆家嘴金融贸易区临江位置，该区域内住宅数量稀少，且地理位置优越，因此看好该盘后市发展的海外资本不少。过去一段时间里，许多海外基金、机构对该盘表示兴趣，收购建议都是以整栋的方式提出，因此汤臣集团就决定拿出一整栋来进行公开招标。

上海写字楼市场持续火爆 个性化项目走俏

与住宅市场的趋冷不同，今年上海的写字楼市场继续着去年的热度，租金水平一路走高，销售上也是亮点频现。业内人士指出，良好的发展势头下也应看到写字楼市场竞争将趋激烈，对于设计与营销理念一直落后于住宅的写字楼来说，“个性特征”越来越成为投资者关注的热点。

海口别墅酝酿涨价

随着房产新政策对大户型的限制出台，酝酿涨价已是海口业界公开的秘密。海口一家别墅开发商透露，这并不是我们的短期营销策略，事实上从去年有关部门严格控制高档商品房的土地供应政策实施以来，海口的别墅价格就有了实质性的提升。

海口市海甸岛地产板块近几年来发展较快。在白沙门海滩上，一家高档地产正吸引着众多的外地置业者。在楼盘售楼处了解到，该项目的A户型为现房，面积约650平方米，目前均价为12000元。而B到F户型可能到下个月就开始正式销售。业内人士透露，销售方案是届时整体价格上涨，上涨几百元还是上千元还没有最终确定。

国家严格限制可能会使独幢别墅更加稀缺，这样反倒有更多还没有独幢别墅的有钱人去抢购，从而会抬高别墅价格。

国六条细则出台 大连开发商承诺年内不涨房价

在6月28日召开的大连市加强房地产市场调控联席会议上，大连万达集团、大连亿达集团等10家房地产开发企业做出年内不涨价等6点承诺。

据了解，大连市10家房地产开发企业做出的承诺包括，今年内在售和预售的商品房项目不涨价，不捂盘，不囤积土地，不炒作土地，不蓄意炒作，不搞销控，所有房源全部向社会公开，销售合同全部进行网上备案。

这是“国六条”细则出台后，大连开发商首次打破沉默，分析人士指出，这意味着开发商和地方政府在经过近一个月的博弈后，开始转变态度。然而，这种转变是否能落到实处，尚须时间考验。

行业情报

北京普通住宅价格涨幅超过高档住宅

北京市统计局的最新统计显示，今年上半年，北京市商品房市场销售依然旺盛，住宅价