

## 城阳中心城区： 地产“主战场”



城阳居民。

面向高端，青特·汇豪景苑、万科·魅力之城、宝龙城市广场国际社区三个项目的主力户型都是130平方米左右的大户型，有着高水准的社区规划，短期内这一市场区间的竞争会更为激烈。

### 万科·魅力之城 五月绽放

去年8月份拿地，今年五一前后正式开盘，万科的速度令人吃惊。据悉，4月中旬样板示范区落成，售楼中心、样板间甚至商业街区将全面开放。万科·魅力之城一期将推出万科专利产品情景花园洋房、瞰景公寓、U5国际公寓。依托万科的品质、品牌、借助“青岛新天地”景观长廊、世纪公园等城市资源，万科·魅力之城每平方米售价将在6000元以上。

根据万科·魅力之城前期客户来访分析，占绝大部分的仍是韩国、外地人在城阳工作及本地人这些城阳房地产市场主流的消费群体。另外，值得注意的是由于万科品牌的号召力，青岛市内这一市场区间的竞争会更为激烈。

万科有着明显的产品特质，结合万科在中国其他城市的拓展经验，通常这两部分客户热爱万科产品，对万科企业有所了解和认识，不是第一次置业，对城阳的地块有自己的判断，消费理性，有着较高的客户忠诚度。

配合万科·魅力之城的开盘，四月上旬，青岛万科将组织“魅力之旅”到全国各地体验魅力之城，并组织万科会员的优惠活动。

### 城市配套进一步完善

2007年初，由青岛日报《楼市》周

刊组织的城阳房地产论坛上，业内人士指出城阳在交通、医疗、教育以及商业配套上的不足，制约许多人在城阳置业。

从远景看，住在城阳，享受城市的众多便利为时不远。去年末，中联大润发购物广场火爆开业。

今年2月初，宝龙城市广场在新春联谊会上发布新的商业业态分布，并再次加大游乐部分的空间面积，主打“游乐牌”，此举将添补城阳旅游产业的不足。

据悉，银盛泰也将在城阳开发第一个甲级写字楼——银盛泰国际商务港。在中心城区，随着中联大润发、宝龙城市广场、世正爱丽安等一系列商业项目的落成，将完善城阳商业配套，更多的人会选择定居城阳。

本报记者 张则涛

## “金融商业地产” 模式逐渐成型

在过去的一年，“收购、重组”成为中国零售商业市场年度热点，而大量资金进入商业地产市场，也使“金融+商业地产”的产品模式逐渐成熟，随着国家对房地产市场宏观调控力度逐渐加大，商业地产将进一步规范和完善。

### 外资渗透“广而深”

国内商业市场的繁荣、外资进入门槛的规范及人民币升值都对外资进入起到了催化作用。商业地产开发需要充足的资金，而商业地产具有回报稳定等特点，也得到掌握大量游资的基金公司和投资者的高度关注。因此外资进入国内商业地产市场呈现“广而深”的局面：“广”表现在外资不再局限在北京、上海等一线城市，开始逐渐拓展至二三线城市，如沈阳、成都等；“深”表现在外资的重心逐渐偏重于商业地产，并且涉及商业地产的开发阶段。从外资的类型来

看，包括外资开发商资金和外资基金机构资金。

另外，短短几年里，几乎所有知名香港地产开发商都已进入内地，如恒隆、新鸿基、太古、九龙仓、新世界等，其项目遍布内地一线城市，同时也正二三线城市进军，其中最典型的是长实集团及和黄地产组成的“长和系”。

### 并购重组促成 “金融+商业地产”模式

由于商业地产开发规模的有限性和滞后性，外资短时间内大量进入必然会加剧市场的并购与重组，2006年成为国内商业地产市场“并购与重组”年。主要案例包括：华润集团入股深国投51%的股份，平安信托入主深圳中信城市广场，深圳京基收购铜锣湾广场深圳华发北店、美国保德信注资深圳怡景中心城10亿元、太古地产联手摩根士丹

利开发北京朝阳区新三里屯项目、凯德置地入股河南建业集团及华润与新鸿基共同开发杭州万象城项目等。

大量外资进入、并购重组日渐频繁，使国内商业地产市场逐渐进入“金融+商业地产”产品化阶段，大多数地产开发商以制造“金融产品”的方式进行商业地产开发及运营，创造更高商业价值。“金融+商业地产”产品化是国内商业地产良性发展的必由之路。

### 开发与管理模式 走向成熟

目前商业地产的开发经营模式有所调整，“订单式”开发和以长期持有为主的“租售模式”增多。2006年各大城市新增的重点商业项目的销售比率显示，其中只有20%的面积用于出售，而80%用于租赁。

数据显示，2006年全年人民币兑美元汇率升值3.35%，这直接影响以人民币计价的资产价格上升，而国内多数商业物业均地处城市中心地段，有较高并购与持有价值。因此，目前摩根士丹利、麦格理、荷兰国际、美林集团等外资基金和SM集团、凯德置地等外资地产开发商，都已进入中国商业地产市场。预计人民币仍然面临较大升值压力，外资并购与持有内地商业项目的势头仍将持续。

## 社区商业生活保障型业态 应列入公共服务



张则涛 摄

商务部副部长姜增伟日前表示，社区商业中与百姓生活息息相关的生活保障型业态和品种，基本属于微利亏损行业，应列入公共服务的范畴，在进入初期，更需要政府予以一定支持。

姜增伟是在日前召开的全国社区商业工作会议上说这番话的。他说，社区商业建设的难点之一就是涉及多个部门，实践表明，只要相关部门积极配合，就能收到成效。商务部将进一步加强与发展改革委、民政部、财政部、建设部等相关部门的协调，共同研究制定发展社区商业的相关扶持政策和资金支持方案。

他表示，发展社区商业要因因地制宜、因住而商，充分考虑社区的规模、类型，社区居民的收入水平、消费层次、文化品位以及周边地区的商业环境等多种因素。老社区，消费水平较低的社区要从完善社区商业网点和设施，保障居民基本生活消费需求入手；新社区，消费水平较高的社区要着力于社区商业服务功能的提升，大力发展各种便民服务，满足居民日益增长的综合消费需求。另外，还要注重社区商业精神文明建设，以社区文化建设促消费，通过建设特色社区、品牌社区提升社区商业形象，培养社区居民的综合消费氛围。

## 内容更为具体 规定更加明确

# 物业管理服务有了更多选择余地

## “公共物权” 阐述须细化

人大代表建议修订《物业管理条例》

对于小区会所，业主究竟享有怎样的权利？小区绿地究竟归开发商所有还是业主所有？《物权法》审议在即，针对生活中与物权法息息相关的方方面面，全国人大代表陈舒拟向大会提出建议，在“业主的建筑物区分所有权”的基础上，有关方面要尽快制定或修订物业管理条例，理顺小区内的建筑物所有权及其使用等问题。

陈舒介绍，根据我国商品房建设飞速发展的实际，物权法创造性地作出了“业主的建筑物区分所有权”的法律规定，可以说，《物权法》的出台，为我国解决商品房开发小区的产权管理和物业管理奠定了法律基础。

但是，《物权法》作为国家物权管理的基本法，以明确基本法律原则为主，不可能规定得很细，很多具体实施问题还要通过制定行政法规和地方性法规或行政规章来完善。例如，《物权法》规定了建筑区划内的道路、物业服务用房、绿地和一些公共设施属建筑区划内的业主共有。实施中就会存在“建筑区划”如何划分？这就需要有关方面制定或修订《物业管理条例》来实现。

陈舒在建议中详细列举了物业管理实际操作中可能出现的问题。首先，国务院的《物业管理条例》第九条规定：“一个物业管理区域成立一个业主大会。物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑规模、社区建设等因素。”如果《物权法》获得通过，那么《物业管理条例》就应当明确“物业管理区域”与《物权法》规定的“建筑区划”是什么关系。

其次，根据物权法草案，“建筑区划”划分的基础应当是以产权共有关系为基础。但是产权共有关系在实践中也是多层次的。如电梯只能是一栋楼的公共设施，各种供暖、供水、供气管线、道路、绿地可能又是多栋楼共用的。如此错综复杂的产权共有关系如何划分？这也需要物业管理条例详细阐释。

第三，《物权法》规定：“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。”但是具体如何界定建筑区划内属公共部分的那些设施？业主对公共部分如何享有权利，承担义务？另如道路、绿地、主体、电梯、楼梯、走廊、天台、外立面、物业管理用房等其他不可分割的共有部分、共用设备设施及相关场地空间等在不同的建筑区域其产权属性可能也是不同的。

因此，陈舒认为：“起码要让业主知道自己有哪些权利和义务，权利和义务什么时候开始，如何享有和履行。物权法草案已经对基本法律原则进行了规定，《物业管理条例》势必对公共物权进行详细的阐述和划分，使其具有可操作性。”

文/图 鞠培霞

因物业管理服务水平同物业管理收费标准是否相符而连续引发的业主同物业管理公司之间的纠纷有望得到解决，自3月1日起正式实施的《物业服务收费管理暂行办法》和《住宅物业服务分等收费标准》将为青岛市物业管理服务行业提供一个比较详细的指导标准。

### 物业服务成本 (支出)有了明确规定

据介绍，同形式比较单一的旧物业管理服务收费管理办法相比，新的暂行办法将物业管理服务费用分为包干制物业和酬金制物业两类，并明确规定实行包干制的住宅物业，物业服务收费实行政府指导价；其他包括非住宅物业和实行酬金制住宅物业的，物业服务收费实行市场调节价。

不仅如此，新的暂行办法还明确界定了物业服务成本或物业服务支出构成应该包括的九项内容，它们分别为管理服务人员的工资、社会保险



和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设施设备的日常运行和养护费用，其中不包括中央空调、二次供水和电梯运行等费用；物业管理区域环境卫生清洁费用；物业管理区域绿化养护费用；物业管理区域秩序维护费用；办公费用；物业管理企业固

定资产折旧；物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，此项费用经业主大会同意后方可计入物业服务成本；经业主同意的其他费用。据介绍，物业服务成本的明确界定将有力的杜绝以往一些物业公司将各种非物业支出作为成本纳入物

### 北京： 装修押金一个月内须退还

北京市正在修订的《业主临时公约》示范文本规定业主的装修押金，物业公司必须在装修验收合格后一个月内予以退还。

据了解，新的《业主临时公约》示范文本公约明确，装修押金由业主交纳，押金数额由业主和物业公司自行商定，但装修验收合格完毕后物业公司必须在1个月内退还。同时，要求业主应按装修管理服务的约定从事装修活动，遵守装修的注意事项，不得从事装修的禁止行为。

全部物业管理一并委托给他人；保证物业服务收费明码标价。同时，物管企业应遵守行业规范，周一至周日业务接待，实行24小时受理居民报修，急修项目2小时内到场。

### 上海： 物管企业将建诚信档案

记者日前从上海市物业管理行业协会获悉：上海市物业管理行业诚信承诺活动今年将全面展开，对上海市诚信承诺的物管企业，将在“上海市物业管理信息系统”上建立信用档案数据库，在网上向社会公开，接受监督；协会将根据不同阶段，分别发给企业评级标志牌。

据了解，上海市物业管理行业诚信承诺内容包括：物管企业应保证规范使用维修资金，维修资金必须存入银行账户，按幢立账、按户核算；小区公共收益按约定及时归入维修资金账户；未经业主大会同意，物管企业不得擅自使用维修资金；受业主大会或业主委员会委托的物业管理项目，每半年公布一次专项维修资金的收支情况，接受业主监督；物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业时，不将一个区域内的

### 同以往收费标准比较，新的住宅物业服务收费标准不仅分等次收费，而且分等收费标准中的每个服务等级对应的收费标准为基准价格，可以上浮不超过15%，下浮不限，在此浮动幅度内，由业主大会与物业管理企业协商确定具体浮动幅度。

新的《住宅物业服务分等收费标准》将物业服务分为综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化日常养护服务以及共用部位、共用设施设备日常运行和养护服务五大类。前四类服务内容又各细分为五个大的级别，每一级别又分为四个不同的服务内容，而根据服务内容不同，收费标准也不一样，例如在综合管理服务类中，日常管理与服务内容一项，第一级别

则要求24小时受理业主或使用人的报修。接到任何报修半小时内到现场处理(预约除外)，有完整的报修、维修和回访记录，回访率达100%；同样的服务等级对应的收费标准只是要求完成基本要求规定的标准即可。服务要求不一样，收费标准也不同，仅这一项，一级每平方米建筑面积月收费基准标准为0.70元，五级则为0.05元。

其他四类服务内容也同样根据不同的服务内容，收取不同的费用。其中，公共区域清洁卫生服务的一级收费标准为每平方米建筑面积月收费基准标准为0.60元，五级则为0.04元；公共区域秩序维护服务一级收费为0.80元，五级为0.05元；公共区域绿化日常养护服务一级每平方米绿地面积年收费基准标准为8.00元，五级为1.30元。至于第五类共用部位、共用设施设备日常运行和养护服务，则根据项目的不同和标准的不同，收取不同的费用。

### “菜单式”服务提供更多选择

据介绍，物业服务内容和收费标准制定得如此详细，是为了确保业主在选择物业管理时可以根据小区的需要，选择不同项目、不同类别的服务内容，从而也选择了不同价格的服务费用，即所谓的“菜单式”物业服务，例如业主可以选择一级的综合管理服务内容，二级的公共区域清洁卫生服务，三级的公共区域秩序维护服务，以及四级的公共区域绿化日常养护服务和其他类别的服务，而根据所选择的服务项目，来缴纳所要支付的物业管理费用。

据了解，将物业分等收费以及细化和量化物业管理服务的《住宅物业服务分等收费标准》和《物业管理暂行收费管理办法》，在北方大中城市物业管理行业当中还属首次，另外，本次还同时实施了《住宅小区停车服务收费指导标准》，将小区停车收费作出了明确规定，因小区停车收费而引发的纠纷有望以此得到解决。