

本报刊登的所有广告均为信息发布,不作为合作或签订合同的依据,读者请慎重考察和咨询后再合作或签订合同,以免发生纠纷,涉及钱款更要谨慎处理,如发生任何纠纷,本报概不负责。



置业知识

新《物业管理条例》(一)

近日,《长春市物业管理条例》(征求意见稿)已起草完毕,此次新修订的《长春市物业管理条例》共八章,一百一十七条(含附则)。

新版条例对前期物业服务和物业专项维修资金专设一章。条例内容增加近半,对常见物业管理纠纷等进行了细化,另外针对物业管理过程中出现的新问题,明晰了业主与物业服务单位的权责。

此次新修订的物业管理条例有哪些亮点?

本文盘点了几个高关注的热点问题。

强化业主权利

《征求意见稿》中第十四条规定,物业管理区域内业主人数少于五十人的,经全体业主一致同意决定不成立业主大会的,由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

《征求意见稿》中第十五条,将原条例第十条中由业主大会决定的表述,改为由业主共同决定。其中包括,选举业主委员会或者更换业主委员会成员;选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;使用建筑物及其附属设施的维修资金等事项均由业主共同决定。

成立业主大会条件放宽

《征求意见稿》中第十六条规定,一个物业管理区域内,已交付业主的专有面积占物业管理区域总建筑面积百分之五十以上的,可以成立业主大会。相比原条例,“业主入住率达到百分之五十以上或者自第一个业主入住之日起满两年且入住率达到百分之三十以上”的条件,有所放宽。

并在第九条中明确,业主大会会议筹备组中业主本人、配偶及其直系亲属未在建设单位或为本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职。

加强了对物业服务企业的监管

新条例增加了前期物业服务企业解聘和重聘规定,完善了物业服务合同签订、履行、等规定,完善了物业服务企业退出和交接规定。

《征求意见稿》中第六十条规定,建设单位应当在物业交付使用十五日前,与选聘的物业服务人完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

明确房屋质量问题维修责任

新条例对以往经常出现推诿扯皮的房屋维修问题,明确了维修责任。

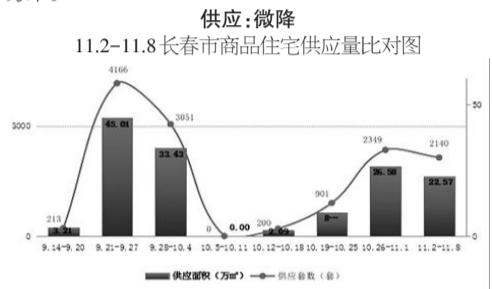
《征求意见稿》中第六十五条规定,建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。

(未完待续)

一周美盘

11月第一周成交均价8369元 刚需依旧为市场宠儿

据克而瑞长春机构数据显示,(2020年11月26日-2020年11月1日)长春新增商品住宅22.57万平方米,供应套数2140套;商品住宅市场成交面积15.46万平方米,成交套数1453套。周成交均价8369元/平方米。



上周新增商品住宅供应面积约22.57万平方米,环比下降15.09%;套数2140套,环比下降8.90%。区域方面,新增供应量相对稳定,涉及6个区域,依次为高新、南关、经开、莲花山、汽开和北湖区,前五大区域供应量占比超9成,区域市场热度有所集中。

项目方面,9个项目取得商品住宅预售许可证,超50%新增供应面积集中于80-90平方米和90-100平方米,约56%新增住宅为三房产品。品质刚需,成为上周新增供应市场主导产品。



上周商品住宅市场成交面积约15.46万平方米,环比下降0.51%;成交套数1453套,环比下降3.10%。区域方面,宽城、绿园、净月、北湖和高新,区域占比均

最新信息

超10%,五大区域合计实现销售面积约9.83万平方米,占上周商品住宅市场比重约64%,热点区域市场份额持续稳固。

项目方面,上周商品住宅市场成交格局表现为刚需为主,改善为辅,约1/4成交量集中于面积段为80-90平方米的刚需型住宅产品。力旺林溪湖市场表现抢眼,登临周度成交榜C位。

均价:涨幅不大

11月2日至11月8日,长春市商品住宅市场累计成交均价约8369元/平方米。全市商品住宅市场价格继续保持平稳,价格位于正常合理波动区间。

上周商品住宅成交总额约14.31亿元,净月区成交金额最多,为2.25亿元。

服务平台

关注《房地产报》官方微信公众号长春惠买房,找房豹小程序咨询新房/二手房信息、房价、置业问题、买房砍价。

买房,看农村报“城市人居版”,上购房网,拨96617,就是比售楼处便宜!



更多地产新闻



扫描二维码添加客服微信提供房产咨询服务

体验新功能

本版合作媒体



都知道公寓市场供应大,但真正算得上“优越”的公寓,仍旧还是凤毛麟角!

那么,哪种公寓才算得上“优越”呢?

理论上来说,应该满足以下三个条件:

- 1)人气旺盛,租赁需求多。
2)临轨道交通,出行方便。
3)价格低,后期有爆发力。

居然世界里“光景SOHO”公寓,完全符合“优越”公寓的三个条件:地铁、人气、价格。

居然世界里“光景SOHO”公寓项目距离地铁5号线超强街路站出来入口仅约200米。居然世界里不仅能够吸引来自周边的人群,而且能够吸引来自南关、朝阳、甚至净月和北湖等区域的人群,同时又能借助地铁的通达性向外扩散和辐射,后期无疑会成为新的人群集中地点。

对于公寓来说,除了地铁,周边的人气也至关重要。

居然世界里自带的商业综合体就是最大的人气吸附体。

纵观其方圆2.5公里甚至更远,高新南区都没有一个拿得出手的大型购物中心。

居然世界里15万平方米的居然之家生活MALL购物中心,以家庭大消费为主导,覆盖购物、餐饮、亲子、娱乐等多重需求,在极具消费能力但大型商业极度短缺的西南片区,简直就是“天降的福利”。

而为了保证后期公寓的人流量,居然世界

居然世界里: 打造公寓精品



里采用了目前长春市场上非常罕见的商业先行模式来运营。

如果是自住,更加舒适;如果是投资,这

么高大上的配置,出租的速度和租金都更高。

项目附近还有多所学校:吉大慧谷、东师慧仁、吉大尚德、启源校区,其中吉大慧谷学校距

离项目仅约300米,在校师生约1.5万人,有着庞大的租赁需求。

还有一街之隔的国健妇产医院高新分院,吉林省第二人民医院,现已投入使用。

周边更有十余个已入住的小区,在这里,不愁租客。

居然世界里项目将要推出的综合体之上的公寓,全部为平层,建筑面积约55-107平方米,起价6280元/平方米。

户型最大的亮点就是户型方正,全部大开间设计,可以放下很多家具,非常适合居住。

由于单价便宜,因此总价很低。地铁带来了客流,商场带来了财流,用来出租的话,肯定也会非常好租。

虽然现在市场下行,很多人都在担心租金收益,但是轨道交通沿线的公寓租金一直相当坚挺,一居室小户型,都可以租到2000-2500元/月左右。

这还只是拥有这一个地铁要素。

现在,居然世界里一次性将商业综合体+地铁+低价三大要素集齐,这样的公寓想象空间有多大。

居住于此,早上,可以酣睡到8点;而8点30分,便可以出现在同园区办公楼的办公室里;

中午,可以下楼,品尝自身配套的商场提供的美食;

晚上,即使加班到9点,依旧可以步行去看一场最新电影。周末,家门口地铁畅行全长春。

大安地区代理:王聪

13278177607

柳河地区

13844559606

省内其他地区

0431-80563797

中缝广告诚招地区代理

吉林农村报