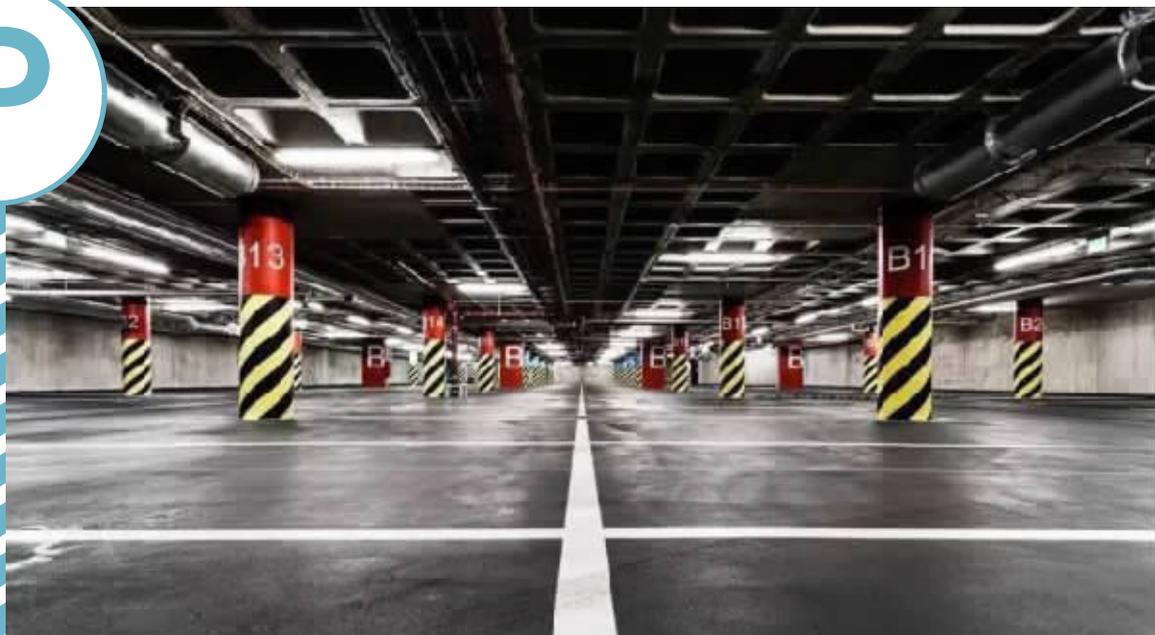


杭州某楼盘3业主豪掷1000万 “打包”买走小区剩余车位

“我们小区附近很多中介联合起来,只要有业主卖车位,不管多少钱,中介先全部吃下,跟炒房子一个模式。他们从去年开始囤到现在,造成小区二手车位极度空缺,车位价格从13万炒到30万。”最近,一位网友发帖吐槽自家小区的车位越来越高不可攀,他说,作为交付好几年的成熟小区,周边并没有新盘,也不存在绑定车位高价销售的情况,但二手车位价格就这么硬生生被中介炒高了。



A 囤积车位炒高价格 可能是小中介或个人行为

前文网友所住的小区,位于九堡一带。豪世华邦九堡片区的经纪人小万说,前年甚至去年上半年,九堡板块各小区的地下车位还普遍在10万~15万元左右,但目前九堡核心区一带的车位价格基本达到了20万元以上,如泊林公寓、左邻右舍等主流楼盘;九堡沿江一带的车位基本达到22万~35万元左右,丽江公寓南区的车位价格则已经超过40万元。

不过他表示,这样的价格涨幅,主要原因除了这一带入住率高,开发商的车位只售不租,还有一个很大因素是从去年开始,周边大多数道路开始抄牌贴罚单了。

像九堡核心区一带,现在除了金堡街还可以停车,其它如仁爱路、杭乔路、九乔路等都全路段禁停了;九堡沿江也差不多,以前丽江公寓、相江公寓业主可以随便停车的海景路、海益路、旺杨路去年都开始抄牌,不少车主不得不购买车位,而九堡沿江楼盘当初都定位高端,早期业主不少都买了两个车位,这导致了后来的业主面临停车位紧张的问题。

像悦麒美寓,当时规划车位配比只有1:0.8,二手车位奇货可居。

九堡沿江某楼盘业主黄先生说,最近想买车位,他特地去小区物业打听行情,物业告诉他,想要租车位或买车位,最好去找附近的某中介门店,因为小区的二手车位主要都挂在那边租售。黄先生去该中介门店一问,挂出来的车位报价比开发商在售的价格还要高出2万~3万元。

浙江中原地产首席分析师荆海燕表示,在中介行业这么多年,倒是很少听说中介炒车位的情况,“一般大中介都不会专门针对这块动脑筋,主要还是小中介或个人行为,比如经纪人自己做投资。相比房子,车位的投资门槛低,十几、二十万的价格吃进来,加价几万再卖出去,挣个短平快的钱。”不过她认为,这种情况可能在车位配比特别低的楼盘才会出现,而且很多小区规定,有车位没房产证办不出停车证,如果碰上行情不好车位卖不出去,中介囤的车位想出租都租不成。

B 土豪一口气买十几个车位 三业主花1000万打包车位

相比囤积二手车位的“散户”中介,土豪囤起车位来则是“大户”的简单粗暴风格。

位于杭州城北的某楼盘,去年有位业主豪掷上百万元,一口气买了十几个车位。该楼盘销售负责人说,当初楼盘入市时,行情还没起来,因为地理位置比较偏郊区,车位售价不高,大概是8万~10万左右一个。不过这位业主之所以大手笔投资车位,除了想保值增值,某种程度上还属于“刚性需求”。“这位业主是本地人,在城北汽车城这边做二手车生意,他买这么多车位,有个重要原因是为了平时方便停放他的二手车。”

无论这个土豪的任性之举是有意栽花还是无心插柳,不可否认的是,这笔投资为他带来了翻倍的回报——小区去年底交付,如今车位售价已经达到15万~16万元,而且随着入住率的提高,板块的持续开发,这里的车位价格还有较大的上升空间。

而位于余杭的复地又一城,今年7月底传出150个地下车位被神秘土豪打包买走的传闻。复地又一城2014年就交付了,规划总户数约1200户。因为小区门口的马路之前可以随便停车,加上周边还有一个免费停车场,小区700多个地下车位卖了4年多还没卖完。但今年年中,风闻小区门口的马路很快要贴罚单了,不少业主犹豫要不要买车位时,却被开发商告知剩余车位都被三个业主花1000多万合资打包买走了。

这下业主群里炸开了锅,大家既担心被买走的车位以后只卖不租并故意抬高价格,又担心这消息是开发商为了忽悠大家买车位而造势。经过一番博弈,8月中旬,复地又一城开发商最终决定先拿出部分车位卖给业主,时间截止到9月13日;之后剩余的车位打算清盘,整体打包出售。



C 交付近一年才开售车位 价格比去年猛涨近2倍

除了业主和二手中介瞄上了囤车位,就连个别楼盘开发商也开始“捂车位”了。

位于萧山经济开发区的高运莱茵传奇小区,2014年开盘,于去年9月底交房,但之前开发商迟迟未开售车位。一位业主爆料说,很多想早点买车位的业主问过开发商,开发商曾经在沟通纪要里书面承诺会在今年3月底前销售车位,但实际情况却是3月份过去了,开发商仍然捂着不卖。

据悉,莱茵传奇隔壁的青秀城小区,差不多跟莱茵传奇同时期开盘,品质也差不多,青秀城小区早在2015年旧销售车位,当时售价大概是10万元一个;档次稍微高一点的万科海上明月,2016年底的车位价格大概也只有12万元左右。而直到今年8月,莱茵传奇开发商终于通知业主们前去认购买车位,价格为:标准车位28万元,母子车位42万元。

看到这价格,业主们都出离愤怒了,“之前囤积居奇,现在一开卖就是高价!万科海上明月车位价格现在也只卖23万元左右,档次要低一些的莱茵传奇竟然卖28万元!”愤怒的业主投诉到房管部门。

但是,目前杭州只约定新盘审理预售证时需承诺车位最高价,并未涉及到一个车位一价格。由于对车位的管理没有相关的法律规定,因此相关部门要介入就比较困难。像高运莱茵传奇这种情况,车位价格高于区域内同类型楼盘的价格,这不属于合同范围,要看物价部门是否有约束。

而针对此前莱茵传奇业主因开发商车位定价过高的投诉,物价局回复是:根据《浙江省定价目录》,车位价格属于市场调节价,不属于政府定价范围,由开发建设单位自主定价,故不需要经物价部门审批,也不属于商品房价格备案范围。 ■来源于钱江晚报



微信看报
关注三湘都市报

