

最近成交火热的万象上东,10年前卖2.1万元/m²,如今才卖2.06万元/m²

二手房价不如十年前,有何隐情

本报记者 吴佳怡 徐叔亮 文/摄

上周,杭州主城区二手房成交量第一的小区,是位于九堡沿江板块的万象上东,成交了8套,签约均价20600元/m²。

近一个月来,万象上东频频出现在二手房成交热门榜单上。这个看上去有点陌生的楼盘,其实以前有个更广为人知的名字——阳光景台。

2010年阳光景台开盘之初,销售均价就在2.1万元/m²左右;而且九堡沿江板块的圆梦园、宋都阳光国际、绿城丽江公寓等楼盘目前的二手房均价都在3万~3.8万元/m²左右。

万象上东二手房价不如十年前的背后,究竟有怎样的隐情?钱报记者为此进行了一番调查。

万象上东曾叫“阳光景台” 最近网签价格远低于市场价

本周一上午,钱报记者来到万象上东小区。万象上东就在圆梦园旁边,两者仅一墙之隔。

整个小区规模不大,仅4幢高层和1幢多层,其中高层以小户型89m²为主,也有部分150m²的边套大户型,多层则以130m²大户型为主。由于楼盘南面的圆梦园小区都是六七层楼高的多层,因此万象上东一些8楼以上的房源,直面钱塘江,算得上是一线江景房。

透明售房网数据显示,目前万象上东挂牌的二手房源共计53套,大小户型均有,房源基本上为毛坯状态。挂牌价在3万元/m²左右,最高甚至达到了3.8万元/m²。

我爱我家阳光国际店的经纪人告诉记者,目前万象上东在售二手房签约均价在2.7万元/m²左右。其中户型较差的85m²左右的两房户型单价较低,大约2.5万元/m²,三房户型边套房源签约单价则普遍超过3万元/m²。钱报记者从链家地产阳光国际店也得到了类似的答案。

但是透明售房网的二手房成交记录显示,近几周万象上东的成交均价远远低于中介经纪人所说的价格。如12月4日签约的一套87.81m²房源,总价176万元/m²,换算成单价为2万元/m²;11月9日签约的一套121.61m²,总价243万元,单价也仅为2万元/m²。

房价不如十年前是乌龙 实际售价约3.3万元/m²

为解开疑惑,钱报记者来到宋都天润售楼处。在这里,记者看到了万象上东的销售沙盘。

置业顾问告诉记者,万象上东目前仍有10余套房源可售,在售价格约3.3万元/m²。当记者问起万象上东的近期二手房成交价仅为2万元/m²出头时,

置业顾问说,这其实是个乌龙。“这批集中签约的二手房,其实是通过售楼部这边销售出去,之所以签约价格那么低,是因为万象上东的历史遗留问题。”

说起万象上东的历史遗留问题,那是一个跨度长达10年的故事。万象上东的前身阳光景台首次开盘,还要追溯到2010年9月。当时,5幢楼共280多套房源全部推出,开盘均价约为2.1万元/m²。按计划,这些房源分3批交付,第一批72套本应在2012年12月底交付;第二批和第三批分别应在2013年6月和12月交付。但是2012年年底,业主们却得到了房子延期交付的通知,才发现阳光景台停工烂尾了。

而当初负责楼盘销售的宋都房产表示,阳光景台的开发商为浙江亚西亚房地产开发有限公司,宋都房产只是该楼盘的代建代售方,宋都与亚西亚之间的代建代售协议仅持续了一年,2011年11月左右,宋都便终止了这份协议,撤出了阳光景台的建设和销售管理。开发商浙江亚西亚房产则因资金链断裂导致破产,阳光景台的开发和交付陷入僵局。

2014年,阳光景台120套房源被司法拍卖。其中价格最低的一套约86m²,起拍价90万元,评估价为116万元;价格最高的是一套带阁楼的187.68m²房源,起拍价210万元,评估价270万元。最终,这批司法拍卖的房源经历了一拍流拍后,在二拍时,除个别房源被普通购房者买走,剩余115套房源均被宋都房产拍下。据悉,宋都当年竞得的价格在1万元/m²左右。

去年8月,中介朋友圈里忽然冒出万象上东的销售信息:“钱江新城二期,一手现房无需交税,87~150m²,总价245万元起。”当时被广告吸引去现场看房的知情人士表示,去现场了解后得到的信息是,万象上东就是阳光景台,实际价格在3.2~3.4万元/m²,需要一次性付款,签购房合同,但房产证要到2020年9月才能办出。由于这批销售房源是宋都通过司法拍卖拿到的,因此购房者从宋都这边购买,实质上是二手房交易。不过购房者只要承担自己的契税部



万象上东小区门口名字仍沿用“阳光景台”



楼幢入户单元处张贴的万象上东销售广告

分,二手房交易产生的增值税由宋都房产承担。

今年上半年,宋都又推出了一批万象上东房源。

“最近集中签约的万象上东二手房,其实就是之前销售的这批房源办出不动产证,进入正式签约阶段了。”置业顾问告诉记者,“透明售房网上显示的2万元/m²的二手房签约价,其实是10年前阳光景台首开时的备案价格。实际上这批房源售价约3.3万元/m²。”

由于线下合同价格与网签价格(备案价)有差距,经过换算,购买万象上东新房,办理按揭时,首套需支付五成左右首付,二套则需支付八成首付。

西溪玫瑰上庄“罗生门”事件后续——

钱江晚报报道后,业主成功夺回属于自己的物业用房

本报讯 去年9月12日,钱江晚报报道了发生在西溪玫瑰上庄的“罗生门”事件——小区业主们发现,原本预售时预留的943m²的小区物业用房,到小区竣工交付时却变成了529.86m²,面积缩水近一半;而开发商提供的交接资料清单里面,其中《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》疑点重重,涉嫌造假。

近日,西溪玫瑰上庄业委会主任孔先生告诉钱报记者,经法院调解和裁定,最终业主争取到西溪玫瑰上庄诺丁苑物业经营用房面积454.29m²,物业办公用房面积453.58m²。“两者加起来,合计物业用房面积907.87m²,这个数据跟预售时预留的物业用房

面积接近,业主们都也比较认可。目前开发商已经将这些物业用房移交到小区所在的顾家桥社区,不久后将交由业委会打理。”孔主任说。

小区物业用房是一个小区非常重要的“家底”,是小区经营性收入中的“台柱子”。因此,当2017年西溪玫瑰上庄业主发现开发商打算移交的物业用房面积大幅缩水时,要求开发商中尚蓝达置业补足相应的物业用房面积,但开发商声称小区建设过程中规划有过更改,因此拒绝补面积。

此后,业主从余杭区住建局了解到,开发商所提供的《竣工房屋物业管理用房缴交确认单》涉嫌造假,开发商并未办理过该缴交确认单;之后,业主们

又从规划部门获悉,开发商提供的《建设项目批后修改回执单》同样涉嫌造假。

孔先生说,去年钱江晚报报道这一事件后,余杭区相关部门非常重视,“区政府主要领导两次批示,区政法委牵头,召集区法院、五常街道、区住建局等相关各方两次开会协调此事。”最终,开发商同意将小区物业用房面积从之前的529.86m²增加到907.87m²。

孔先生感叹,自从小区业委会成立以来,这三年为了维权四处奔波,如今终于有了一个让业主们满意的结果。

本报记者 徐叔亮