

杭州楼市年度回顾之二手房的故事——

涨涨涨的学区房神话,终于被打破

奥体更名房骗局始作俑者被刑拘,落入陷阱的购房者懊悔不已



视觉中国供图

本报记者 徐叔竞 蒋敏华

上半年“学区房焦虑”到达顶点 高位买入后价格下滑

自从孩子出生后,林伟(化名)就开始奔波在买学区房路上,今年上半年,伴随着杭州学区房价格狂飙突进,他的“学区房焦虑”也到达顶点,“等不起”的他,最终在今年3月买下了一套离西湖不远的保俶塔实验学校学区房。

手持千万元购房预算,林伟对于学区房是奔着学区+自住+改善的目标去的。

他去看学军求智巷学区房崇文公寓和文锦苑,那是2018年底,“当时这里的二手房报价在6.5~7万元/m²,不过楼层都不太理想。”

2019年他去看南星桥板块的胜利学区二手房,如候潮府、望江府、金隅学府等小区,“当时有套候潮府的房子,118m²带车位,报价980万元,折合单价大概8.3万元/m²,想想这一带新房售价只要6.98万元/m²,心里有点不平衡,始终下不了手。”

他参加过上品的摇号,“运气真的太差了,当时中签率高达50%以上,我都没中签。”

时间就在林伟的犹豫中过去了。今年上半年,次新学区房价格大涨了一波。林伟去看过的候潮府,价格涨到了12万元/m²以上。

无比焦虑的林伟,终于决定赶紧出手购买学区房。他咨询了教育圈的朋友后,将学区锁定在保俶塔实验学校。这个学区的房子多以老

小区为主,林伟对中介经纪人表示,对房子有4个要求,一是尽量靠近西湖,二是小区要有物业,三是必须是封闭式小区,四是停车方便。

没想到,中介真的帮他找到了合适的房源:一套位于曙光路的小区。房子建于2000年左右,东边套,中间楼层,面积68.5m²,两房朝南,后期自己装修的话,户型可以改成三房,房东挂牌价600万元。

林伟看房后的第三天,就约了房东见面洽谈,“当时学区房异常火热,见面过程中房东接了好几个电话,都是要过来看房的,房东甚至想临时涨价。”不过,林伟最终以598万元买下这套房子,单价8.7万元/m²,加上税费,大约9万元/m²出头。

到了下半年,随着教育改革呼声不断,杭州也出台文件严禁学区房炒作,火爆了许久的学区房终于降温,有些前期炒作凶猛的学区房价格显著下降。

林伟也买在了高点。但相比买学区房前的焦虑,对于买亏,他的心态较为平稳。“孩子快到了上学的年龄,实在等不起了。而且我们是自住,现在解决了学区,房子离西湖又近,家里老人可以每天去西湖边走走,这么想想,房价涨一点亏一点其实不用那么在意。”

“

今年的二手房市场,上半年堪称冰火两重天。上半年,学区房和热门板块的次新房成为炒房重灾区,学区房小区动不动拉横幅庆祝房价创新高,次新房则以奥体板块为先锋,甚至利用人性弱点设置的奥体房骗局大行其道。下半年,二手房市场行情陡然下滑,学区房的信仰被打破,奥体更名房骗局也被揭穿。有的购房者,就经历了这种心态上的过山车。

陷入奥体更名房骗局 她的数百万元打水漂

这几年,奥体是杭州最热的板块之一。买奥体房短期内就能赚一笔,听上去很诱人,殊不知有人利用这种炒房心态,精心设计了骗局。人称“魏姐”的魏某萍就是奥体“更名房”骗局的始作俑者。

张蝶(化名)是奥体“更名房”骗局的众多受害者之一,她早在2019年7月就与魏某萍签订了一份购房服务协议,代购天璞139m²房源一套。从2019年7月到2020年9月,张蝶分多次向魏某萍指定的账户转入704万元(购房款及车位费和服务费)。

“因为坚信魏某萍手上有房源,所以就一直等待,放弃了去摇新房和买二手房的机会。”张蝶说,经过多次催促,魏某萍今年7月终于将天

璞的一套房源给她。

然而接下来发生的一系列事情,让张蝶彻底蒙了。网签的时候,张蝶从房东口中得知,这套房子的真实售价是1102万元(含1个车位)。

以为捡到了便宜,但还没等房子过户,就出事了。11月24日晚,魏某萍因涉嫌诈骗被公安部门刑拘。由于房东只收到过魏某萍302万元房款,因而不同意过户。张蝶的数百万元房款很可能打了水漂,她为此懊悔不已。

据知情人士透露,2018年以来先后有数十名像张蝶这样的购房者上当受骗,总涉案金额很可能高达上亿元之巨。此外,魏某萍经营的中介门店还存在ABC单行为,是奥体二手房市场疯狂背后的推手。

Real Estate Market

杭州楼市年度榜单 & 故事

今年3月,杭州二手房月成交量达到11534套,市场一片火热。然而没想到,此后行情急转直下,二手房月成交量出现了7连降。今年10月,二手房月成交量仅2566套,不仅是今年新低,也是近20个月的新低。

今年上半年,学区房是杭州二手房市场的涨价急先锋。如文鼎苑二手房最高成交价甚至超过12万元/m²,河滨之城二手房价巅峰期也超过了9万元/m²,桥西一带的学区房更是

鸡犬升天。但随着下半年打击学区房炒作的政策不断出台,杭州学区房神话破灭。其中最具有代表性的“杭州第一孟母盘”文鼎苑的二手房价目前回归到7万元/m²左右,崇文公寓法拍房甚至出现一拍流拍的情况。

5月,杭州公布首批50家落实资金监管的规模化住房租赁企业“白名单”,今后房东和租客可以对照这份“白名单”,选择一家靠谱的公司,减少长租公寓“爆雷”风险。

8月,杭州市住保房管局旗下的杭州市二手房交易监管服务平台正式上线“个人自主挂牌房源”功能。10月,“房东直售”模式又创新,通过公证处介入二手房自主交易,引入资金监管账户和银行贷款,承担起“信用中介”的功能,可以为购房者省下一大笔中介费。12月1日,通过公证处介入二手房自主交易的创新模式成交了第一单,一对浙大在读博士生小夫妻按揭贷款买下一套总价208万元的房子。