



滨江区首个共有产权房规划出炉

地段好,配套丰富,周边企业众多,符合条件者未来或可“5折”购房

本报记者 李毅恒

购房者关注的杭州共有产权房又有了新进展。最近,临平新城共有产权保障住房项目举行了开工仪式,这也是浙江首个开工的共有产权保障住房项目。而滨江区的襄七房单元共有产权房项目规划也新鲜出炉。



滨江区首个共有产权房规划出炉

滨江区共有产权房 规划了7幢住宅

滨江区首个出规划的共有产权房项目位于襄七房单元,北侧是聚园路,东至江淑路,南侧紧邻康悦香庄。地上建筑面积50212.8m²,容积率2.2,绿地率35%。

襄七房单元共有产权房项目共规划7幢高层住宅,楼层在18~19层之间,住宅层高为3米。其底层均为架空层,架空层层高4.2米。

项目规划详细标注了外立面各部位的颜色以及材料,做到有据可依。主要包括深灰色涂料、浅灰色铝板、深灰色防雨百叶,另外楼顶设置香槟金色铝格栅,而底层外立面为深灰色大理石。

小区内中心位置规划为中央花园,4号楼北侧规划一处100m²的室外文化活动场所,南面有一处40m²的婴幼儿活动场地。

项目西面一路之隔是襄七房历史文化街区,预计不久之后,这里将诞生一个古色古香的休闲商业街区。项目北侧为襄七房单元小学在建工程,据了解,竣工时间为2023年12月28日。共有产权房项目距离地铁5号线江晖路站直线距离约700米,交通便利,东北方向约2.5公里是龙湖滨康天街(在建)。

襄七房单元共有产权房周边科技公司林立,如华为、海康威视等,不缺产业和人才。

板块商品房限价51500元/m² 最低或可“5折”购买共有产权房

滨江区人口密度大,在这里工作的年轻新杭州人众多,他们很关心襄七房单元共有产权房的价格。

襄七房单元商品房当前的精装限价51500元/m²。最近一次开盘的是地铁5号线聚才路站上盖的保利天汇,去年10月1048套房源一口气开盘,精装均价51500元/m²,户型面积95m²~139m²,近4000组客户登记,直接一次清盘。

而周边待售的新房项目有绿城华润晓月映翠(尚未开盘),位于保利天汇南面,与共有产权房项目直线距离约700米,户型面积在107m²~

173m²,该项目新房精装限价51500元/m²。

襄七房单元共有产权房项目属于划拨用地新建的共有产权房,购房家庭或可根据自己的经济实力,在50%~80%的范围内自主确定产权份额。

钱江晚报·小时新闻记者算了一笔账,考虑到共有产权房最后销售定价或“略低于商品房”,假设均价5万元/m²,户型面积90m²,划拨共有产权房项目最低可以自主选择50%产权比例,这意味着总价只需225万元左右,如果首套房首付三成,那么仅需70万元左右。这可能是购买滨江区住宅的最低门槛。

首个共有产权房开工 今年计划开工建设1万套

上周,临平区临平新城共有产权保障住房项目举行了开工仪式,开始进入建设阶段。

临平新城共有产权保障住房项目位于乔司街道,距地铁9号线乔司南站约800米。项目规划7幢高层住宅,楼层13~14层不等,均为底层架空。小区内部采用人车分流,外墙材料采用铝板和仿石涂料。另外,小区内设置夜光跑道和多个符合各年龄段活动健身的场地。小区以中小套户型为主,设计了108m²和89m²两种户型,都是三房两厅一厨两卫,而且均有两房朝南,得房率均在79%以上。

临平新城共有产权房项目周边配套设施齐全,不仅有丰收湖公园,龙湖天街(在建)、宜家等大型综合体,还有幼儿园、小学、中学等优质教育资源配备,此外,九乔绿道等公建配套也在不断完善中。

记者从杭州房管部门了解到,2022年杭州市计划开工建设共有产权保障住房1万套,由各级政府分别负责筹建1000套,要求9月底前完成供地,11月底前开工建设,尽快形成有效供给。目前,各区已上报共有产权保障住房用地16宗,预计可建面积106.24万平方米,可建房源约1.08万套。

记者问律师

业主维权时 合作开发的房企 “踢皮球”怎么办

本报讯 近日,萧山一楼盘因延期交付引发业主维权。该楼盘由多家房企合作开发。当业主向负责销售的房企讨说法时,该房企称其只是项目小股东,业主维权找错了对象,应该去找大股东。当业主找到其他两家人股房企时,他们也纷纷踢起皮球,有称只负责设计不负责其他问题的,也有干脆拉黑业主切断沟通渠道的。

这显然让业主们无法接受。一位业主表示,他就是冲着操盘房企的品牌才买的房,等到交付了该房企却说这是个“贴牌房”,这是一种欺骗消费者的行为。

事实上,这几年多家房企联合开发的项目越来越多,等到交付发现问题,业主进行维权时,各家房企都会相互推诿扯皮。2019年,钱江晚报·小时新闻就曾报道过,像这类合作项目,各家房企都不愿意接手客户服务这部分工作。因为股东方多,当购房者提出各类维权诉求,不管是维修还是赔偿,必须要所有出资的股东方召开股东会,共同决议通过才行。

但是,房企合作开发,难道就可以明目张胆地对质量问题不认账?对此,钱江晚报·小时新闻记者咨询了泰和泰(北京)律师事务所顾问李光。

李光说:“业主只要起诉某个楼盘,也就是起诉了这个楼盘的项目公司,那么项目公司的所有出资方都要负起相应的法律责任,这也是面对房企互相推诿责任最有效的办法。”

李光表示,起诉后,承担相应违约责任的是这家项目公司,至于各个股东方之间如何分担各自的责任,那是房企之间的约定。购房者要做的是,在销售阶段保存好楼书、户型图、样板房照片等各类宣传材料,作为起诉开发商时的重要证据。

钱江晚报·小时新闻记者还就此采访了杭州房管部门。工作人员表示,针对房企联合开发楼盘的维权问题,目前各个城区都成立了房地产风险管控专班,如果开发商出现问题,将第一时间对其进行约谈。

“对于出现的问题,需要具体问题具体分析。如果主体责任明确,可以考虑约谈主体责任方。如果开发商互相‘踢皮球’,就一起约谈所有相关开发商,必要时还将叫上总包单位。如果涉及虚假宣传,市场监管部门也将介入。”这位工作人员表示,有关部门也会组织业主见面会,让业主了解到最新的情况。

本报记者 楼肖桑 李毅恒