

85万元/个 杭州二手车位,武林壹号最贵

本报梳理全城百个小区,高配比刚需盘车位价格已腰斩

本报记者/楼肖桑 黄磊 制图/蓝懿滋

今年以来,关于车位降价的消息不少,基本可以分为两大类,一种是留存在开发商手中的车位大幅降价销售,另一种是二手车位价格相比买入价,跌了不少。

事实上,车位就像是任由开发商打扮的小姑娘。红盘往往要捆绑多个车位销售,购房者买入这些高价车位的同时,立马跌价。与此同时,主城区也有新盘开始送车位,车位价格为零,但这往往是因为房价过高,送车位是为了促销。

那么市场上能接受的真实的二手车位价格是多少呢?为此,钱江晚报记者调研了我爱我家、贝壳等多家中介门店,梳理了100个小区的车位配比及二手车位价格。和买入价进行比较后发现,跌得最惨的是车位配比充足或者投资客众多的刚需小区,车位配比适度的中高端小区则车位价格相对坚挺。



扫码获取
杭州百个小区
二手车位价

小区名称	车位配比	二手车位价格
武林壹号	1:2.5	85
绿城桂花城	1:2.1	60
中海御道壹号	1:1.1	50
滨江白金海岸	1:1.4	50
绿城荷风	1:1.7	50
中冶铜湾云起	1:1.9	50
绿园	1:0.4	50
世嘉丽晶城	1:0.8	50
钱江世纪城	1:1.3	50
金都城市广场	1:1.5	50

小区名称	车位配比	二手车位价格
良渚板块	1:0.65	10
滨江时代城	1:1.1	10
中铁逸都	1:1	10
凤凰景园	1:1	10
金地艺境	1:1.1	10
杭州碧桂园	1:1.6	10
西溪白珠城	1:1.1	10
万科西雅图	1:1.1	10
融创澜天	1:1.2	10
万科未来城一期	1:0.8	10

a 市中心的中高端小区 二手车位价格较坚挺

在潮新闻美好生活研究院取样的100个小区中,二手车位仍能卖出高价的,都是位于城市核心区域的中高端小区,尤其是一些老牌豪宅的聚集地,比如武林、南星桥、黄龙、文教、桥西等板块。其中,二手车位价格超过50万元/个的共10个小区,包括武林壹号、柳岸晓风、御道路一号、翡翠海岸等。

这些地段优越的中高端小区,业主对车位的需求更大,即使配比相比一般楼盘更高,依然供不应求,因此车位相对保值,个别小区的车位相比新房销售时的买入价更是涨了不少。最为典型的的就是武林壹号,虽然车位配比高达1:2.5,但一个家庭基

本有三辆车,因而车位紧缺,二手车位价格高达85万元/个。翡翠海岸和黄龙云起在新房销售阶段单个车位的售价均为50万元,如今两个小区二手车位的价格仍维持在50万元左右。

中高端小区如果车位配比不足,车位需求紧张,价格自然水涨船高。如绿园和世嘉丽晶城,这两个市中心的老牌高端小区车位配比分别只有1:0.4和1:0.8,因此两个小区的二手车位价格一直很坚挺,都要50万元左右。

申花板块的欣盛东方福邸和景芳的钱塘府,车位配比都不足1:1,目前二手车位价格均在35万元左右。

b 车位配比高的刚需盘 投资客多的小区车位容易降价

记者发现,二手车位价格跌幅较大的有两类,一类是车位配比较高的刚需小区。如良渚板块的融创澜天项目,车位配比1:1.2,车位买入价为21万元,如今二手价格已跌至10万元。

另一类是投资客较多的楼盘。由于投资客对车位没有需求,在新房销售阶段往往不买车位,车位就留存在开发商手中。交付后,剩余的车位要么直接降价销售,要么被开发商以极低折扣卖给第三方公司售卖,价格往往要比当初的买入价低不少,也直接对小区的二手车位价格体系产生了冲击。比如曾创造了“万人摇”的西溪图小区,车位买入价28~29万元,如今二手车位价格仅需10万元。

当然,若是刚需楼盘车位配比极低,那么车位价格也较为坚挺。比如远在义桥的绿都御景蓝湾,车位配比仅1:0.6,如今二手车位价格也要21万元左右。

最近几年交付的红盘,即便是中高端楼盘,由于买房时车位价格已经偏高,因而交付后车位价格下降也比较厉害。如今年刚刚交付的滨康天曜城,车位买入价49万元,目前二手价格为40万元;之江板块的珊瑚世纪雅园,车位从买入时的38万元跌至如今的28万元;春风金沙项目新房销售阶段39万元一个的车位,现在只要25万元左右。即使是杭州壹号院这样的高端项目,买入时50万一个的车位,如今二手价也只要45万元。

c 红盘捆绑的高价车位 刚买入价格就跌

融创澜天、万科西雅图等“万人摇”红盘销售时,开发商还没想到捆绑车位销售的套路。但去年开始,但凡红盘开发商都会联合按揭银行,若购房者不买多个车位,很可能房贷通不过,导致无法买房。

于是,现在要买到红盘,就要承受车位亏本的代价。“捆绑车位销售的红盘,很多业主带着将车位

成本摊入房子里的想法。”某房企工作人员表示,在一二手房价格倒挂较高的那几年,不论是投资客还是自住的购房者,对未来二手房价的预期很高,买房的同时搭上一个车位怎么算都不亏,“但在如今的二手房行情下,甚至会出现房子卖了但车位‘烂’在手里的尴尬情况。”

