

楼市大观

爱车安家 一步到“位”

唐明业 唐华平

近日,大祥区易先生打算卖掉华夏田园小区一处黄金楼层的房子,但几波看过房子的买家都很纠结,因未购车位停车难等原因放弃购买。9年前买房时不觉得一个车位有这么重要,面对现在的一“位”难求处境,易先生对当初的想法非常懊悔,虽然“楼下就有车位,60元一个月,随便停!”但部分有车一族的家庭却想着能一步到“位”,才能省心!

业主的烦恼,没有车位将爱车停在哪里?

据了解,家住邵阳碧桂园小区的苏先生与开发商签的是车位租赁合同,条款中注明以7.2万元租赁车位20年,送50年。相对长期租车位来说,苏先生认为这很合算。但从长远来看,买车位更划算,经济比较宽松的业主在买房后,同时买车位可以享受更优惠的折扣,并且自己也不用担心小区没有车位停车,或者需要到处去蹭车位。还有一点,以后房子连带车位转手时,也会因配套设施齐全更容易出手。

而与苏先生同住一个小区的杨先生则表示,买一个车位要花那么多钱不值得,他家的两台小车长期停在马路边上。“平时就把爱车停在小区附近的马路边上”,家住大祥区的袁先生同样表示,因为所在小区为新建小区,在没能买到车位之前,暂不想交纳几百元一月的车位租赁费。他介绍,小区部分业主愿意购买车位,但目前不能进行车位买卖。

车位有时比房子更刚需,没有固定车位,要么地面临停提心吊胆被贴罚单,要么天天跟邻居斗智斗勇抢车位,长期下去身心疲惫。

居住在海洋明珠一期小区的李先生抱怨,该小区设计没有人车分流,很多业主将车停在地面道路上,每到晚上8时小区道路被堵得水泄不通。以前车不多时,业主们通常自觉地将小车依次靠边停放,很少出现这样的现象。现在小区车辆不断增加,有些家庭有两辆车,使得停车问题愈加突出。一些“晚归车”回家,没有靠边停放的位置,没办法才“随机”插空摆放,经常会把邻居家的车堵在里面出不来,只得留下移车号码,但也常常半夜或清早被电话吵醒移车。该小区内建有配套的地下停车位,除了被卖掉的车位,也有部分出租车位。但部分业主想省掉租车位费用,宁肯“挤”在地面也不愿意将车停下去。

也有业主认为,从短期来看租车位更实惠,特别是经济比较紧张、供房压力比较大的业主,或者是在小区居住年限不长的业主,或者有投资理财渠道的业主,更适合租车位,这样一算租车位其实比买车位还便宜,而且不用一次付清,这样生活压力和供房压力就会小很多。

不同小区车位价格从4万至13万元不等

众所周知,一个车位虽然只有几平方米,



某小区的地下停车位。

但并不便宜。在一线城市,一个车位可以炒到30万至50万甚至更多;而在二线城市,一个好的车位也需要十几二十万;在三四线城市,一个车位也要十多万。

从我市的几个热销楼盘了解到,目前,西湖春天小区1#地下车库都已售完,2#车库依然很抢手,其车位配比为1:0.7左右,标准车位价格在6.5万元,且可以办理产权。住户共有300多户,而车位只有200多个的宝庆府邸·馨园小区一个普通车位价格在12万元左右。大汉天玺车位配比1:0.58,价格在8—12万元。中驰第一城车位配比1:0.6,价位为9万元起。江岸景苑的一期车位9万元,二期车位只需要5.8万元。新建项目晨曦·悦府车位7万元,悦海芳成MALL车位定价在8.5万元左右。江院·城市森林有产权车位价格为5.2万元。乾道地产在市区开发的几个项目车位售价都差不多,一个车位在7—8万元。

车位比是指小区“总户数”与“车位总数”之间的比例。几年前的规划车位配比大多是1:0.4—0.7,而现在新建小区基本上都是1:1以上了。像江院·城市森林按1:1.4配比,恒泰珑湖二期配比1:1.2等,能更好地满足小区业主的停车配套。

7月10日,我们参观恒泰珑湖一期地下停车库,恒泰房产总经理戴建新介绍,恒泰珑湖作为高端的住宅小区设计为人车分离,地下负一层建有数百个标准的车位,按标准配备排风、排水和照明系统,特别是出入口车道设计及车库道路比一般小区更宽更好用。据了解,恒泰珑湖一期的车位价在13万元以上,在市区位居前列。因为地下车库工程量、成本高,时间如果拖得过长,对开发企业很不合算。戴建新表示,一般的小区大约7至8年住满,车位售空基本上也要7至8

年完成。

“卖车位是亏钱的”。大祥区汇福铭苑小区在销售过程中,以一个车位4万多元的价格让利给业主,实现了车位抢购快销。而开发商欧总表示,一个车位的成本不止6万元。这样做的目的是为了尽快完成项目整体销售,集中精力投入到下一个开发项目中去。之前开发的汇福佳园项目还有部分地下停车位没有卖出去,主要受到业主的经济实力和需求不同的因素影响。

按需而定,买或租都要算一笔账

无论是租车位还是买车位,各有其市场,现实生活中每个家庭的预算、购车计划、小区车位配比大不相同。

目前,市区楼盘的均价在5200元/平方米左右,而一个车位大约7万元左右(以具体小区的具体车位价格为准),小区车位的月租金大约300元,产权车位年限是70年。可以先算一下:买车位:7万元除以70年,每年需要1000元,每月在小区内的车位费用固定。租车位:300元乘以12个月,每年需要3600元,而且车位租金很有可能会上涨。

综合来看,能拥有自己的停车位优势明显。如地下停车位能够更好地保护爱车,尤其是在严寒酷暑,出现疾风骤雨、持续高温、下大雪、冰冻等极端天气下,更能凸显车位的好处,还能避免找停车位时造成的刮擦。此外,带车位的房屋更容易转让,特别是在车位供求关系紧张的小区,没有停车位房子可能因这一“硬伤”不得不折价销售。长期租车位可能面临的问题是,车位日趋紧张时,今天能租的车位也许明天就不是你的了,到时购买车位和租车位的费用也随之上涨,而且也难以有议价余地。

汇福铭苑是知名企业汇福地产在我市继成功开发汇福酃城和汇福佳园后的第三个房地产项目,项目位于城市主干道学院路与西湖路连接处,处于市内主城区一环内的规划核心位置。项目总占地面积19970㎡,总建筑面积67823㎡,容积率<3.0,绿化率30%,总户数约470户。

汇福铭苑拥有多样化的户型设计,以106—126㎡舒适三房、138—148㎡四房为主,特有的纯板房户型可以满足不同的置业需求。户型通透、布局考究、精心营造空间阔度;阔景双阳台,户户飘窗,与阳光绿意共筑美好生活。

小区建筑外墙面是当前最为时尚的新亚洲风,项目用材比较考究,以简洁、精巧的处理手法,通过黄色系列色彩深浅的对比搭配,独特的设计方法使整个小区外立面造型精美大方;小区整体开阔,楼栋前后无遮挡,各个楼栋的通风、采光、观景性能颇佳,做到户户观景。小区拥有高速品牌电梯、大型地下停车场、酒店式入户大堂,配备儿童活动中心及成人活动中心。并引入知名物业管理公司,为主业提供“五星级”的管家式服务。

目前,汇福铭苑主体工程已全部完工,小区配套设施、绿化正在逐渐完善中。预计今年8月底交房。

(唐明业 欧阳丽云)

邵阳日报

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社

协办:邵阳市房地产开发协会

下半年房地产市场 将平稳恢复增长

2020年上半年,中国房地产市场在经历了1—2月份的剧烈下降后,持续保持平稳恢复态势。总体上,市场恢复基本符合预期。预计1—6月份,全国商品房销售面积同比增长—7%,商品房价格同比增长2%左右,新开工面积同比增长—6%左右,房地产开发投资将实现正增长,而1—5月份相关数据分别为—12.3%、1.7%、—12.8%、—0.3%。

受疫情冲击影响,今年1—2月份,除房价外房地产相关各项指标均呈大幅下降。其中,商品房销售面积同比增长—39.9%,新开工面积同比增长—44.9%,开发投资同比增长—16.3%,商品房价格同比增长3.3%,增幅明显低于去年同期。此后楼市总体保持边际递减式稳步恢复。1—3月份和1—4月份,商品房销售面积同比分别增长—26.3%和—19.3%,房地产开发投资分别增长—7.7%和—3.3%,商品房价格分别增长1.2%和0.7%,增幅明显低于去年同期。

空间上,城市房价分化出现新变化。从开发投资和销售看,中部地区下滑最为严重,恢复最慢,东北下滑一般但恢复较慢;从城市房价变化看,分化出现新情况。多个来源渠道的数据显示:2020年5月,一线城市房价上涨较快,二线城市房价稳步上涨,三线城市相对平稳,四线城市略有回调,表明不同层级城市楼市持续分化。此外,各线城市均出现“涨平跌”的分化,表明房地产市场从一二三四线城市间的分化转向都市圈和城市群之间及与非都市圈和城市群的分化。

疫情冲击、结构性潜力与政策定力决定楼市未来走势。当前结构性潜力依然存在,加上疫情得到有效控制,决定综合预期稳定向好。房地产调控政策不变,避险需求增加,决定多方主体仍有推进市场逐步恢复的动力。在没有重大政策转向和新的外部冲击的情况下,预计中国房地产市场将延续平稳恢复和增长的态势。

第一,年度有望恢复平稳。总体上看,预计全年商品房价格同比增长5%左右,商品房销售面积同比增长—5%左右,房地产开发投资同比增长3%至7%。从时间上看,将呈现逐月边际递减性恢复态势。从空间上看,各地恢复程度不同,分化持续加剧。中心城市、都市圈和城市群复苏较好甚至可能出现过热,其他城市复苏较慢甚至可能陷入衰退。

第二,潜在隐忧值得关注。首先,地价出现快速上涨的苗头。1—5月份全国土地成交量同比增长虽只有—8%,但成交价款却增长7.1%,依此推算地价上涨高达15.1%,且一些城市“地王”又现。因此,须预防类似2015年至2016年那轮“地王”带动房价轮番上涨并不断扩散的局部过热再度上演;其次,个人按揭贷款与定金及预收款同比恢复幅度出现差异。此前两项指标变动几乎同步,但1—5月份前者同比增长—0.9%,后者增长—13%,这反映投资需求占比增加和杠杆购房比例扩大。另外,不少城市出现房租下降,房价上涨。一些城市出现利用多种途径融资炒房现象;再次,一些城市楼市面临过热风险。由于房地产长效机制尚未完全建立,市场各方仍有炒作冲动,加上前述规律支配,一些热点大城市中心区、都市圈和城市群楼市面临过热风险;最后,一些城市存在房屋空置和库存加大的风险。一些非热点城市、非都市圈和城市群中小城市,由于不在调控视线范围内,过去两年出现楼市过热。在当前疫情冲击、经济增速放缓、需求下降的情况下,房屋空置和库存加大风险开始暴露。

第三,起落风险仍须警惕。虽然目前房地产市场恢复平稳,风险总体可控,但是一些风险因素仍须高度警惕。首先,楼市总体风险依然存在。课题组测算:2019年全国城市房价收入比平均高达1:9.1。西南财大课题组测算:2017年全国城市空置率高达21.4%。2018年居民家庭债务收入比增至86.9%,2019年174家房企加权平均净负债率达到91.37%。这些都明显高出合理区间;其次,宏观经济形势面临不确定性。国外疫情、国际经济和国际关系存在进一步恶化的风险,如果情况持续恶化或再有新的冲击,将引起居民创业、就业和收入持续恶化,或将导致住房刚性和改善型需求大幅下降;最后,楼市预期复杂敏感多变。虽然目前楼市总体稳定向好,在风险较大情况下,外部环境及楼市波动极易引发预期逆转。以上三点决定超过一定区间的冲击和变化会引起市场剧烈波动。

(据新华网)

楼盘动态

以卓越品质 做精品项目



汇福铭苑小区实景。