

# 多个售楼处频现外地“炒房客”

## 业内人士担忧：宁波房价会被“节节炒高”

中梁壹号院、金悦府、龙湖春森印象、雅戈尔雅明花苑、广源里……进入三月以后，伴着宁波楼市节节升温，外地“炒房客”的身影频现宁波售楼处。

记者从多个售楼处现场了解到，近段时间，外地人来宁波看房、购房的人数日益增多。一位不愿透露姓名的销售经理告诉记者，前两天，接待了两批来自上海的十余人看房团，出手“拿下”20多套房源。而在东部新城的绿城·蘭轩案场，甚至还吸引了来自北京、新疆的“炒房客”，他们出手阔绰，一个客户对于建筑面积180平方米、总价400万元的房子，一下单就是四五套。

日前，长丰板块的一个高端改善项目售楼处刚刚开放，当天的看房客中，就有结伴来自上海、杭州的意向客户。据了解，该项目周边在售楼盘均价已经超过了20000元/平方米。正在看房的李女士表示：“现在杭州萧山的地价都30000元/平方米了，宁波这样的地段，肯定还有潜力！”

“买到就是赚到”的心理在二手房市场表现得更加明显。一个

购房者以16000元/平方米的价格买走日月星辰一套217平方米的江景房，另一名购房者以400万元的总价买走长岛花园一套140平方米的房子外加一个车位。两个购房者均是外地人，看完就买，毫不犹豫的“下手风格”让卖家都傻眼了：“我的标价低了么？”

“这一周我们成交的客户中，有近30%是外地人。”南天房产市场总监庄艳告诉记者，外地购房者的数量从3月份以来，的确有所上升。宁波惠中房产咨询有限公司副总经理童之江补充道，来宁波看房、买房的外地人中，有不少来自限购城市。

业内人士认为，三月以来，所有北京以南的副省级城市和一些二三线城市，陆续推出限购限贷政策，宁波是少数没有列入调控的大中城市之一。这让上海、杭州、南京等宁波周边城市的一些投资客看到了机会。同时，对比其他限购城市动辄四五万元的均价，在他们看来，宁波的房价仍处于低位。

一位祖籍宁波的上海购房者对记者说：“宁波行政区划调整了，未来发展会更快更好。宁波

楼市的潜力兑现也是可以预期的。而在同类城市普遍限购的情况下，来宁波购房投资也成了为数不多的好选择。”

资深业内人士指出，外地炒房客的蜂拥而至，势必会提升宁波楼市的火爆程度，拉升房价。根据中指院宁波分院的数据显示，上周（3月20日-3月26日），宁波新房成交2317套，较前一周增加1063套；商品住宅成交均价为19299元/平方米，较前一周上涨7.43%。

外地购房者对宁波楼市表示乐观，但开放商却有不同声音。“我们始终认为，房屋应该回归居住属性，房地产应该回归实业属性。面对市场的又一次亢奋，我们更应该不忘初心。”万科在《致股东》中提醒这个市场的每一个参与者。

而一位经历过多次调控的开发商也担忧地告诉记者说：“外地炒房客看好宁波目前相对低的房价，成群蜂拥而来，势必会大幅度拉高房价，房价一旦虚高，监管部门势必会出重拳调控，此时包括开发商在内的各方利益都有可能受到损害！”

记者 张小飞

### 现场折纸，放飞梦想

## 亲子纸飞机大赛报名倒计时 邀您过把“飞翔瘾”

还记得，小时候亲手折好纸飞机，对着飞机头哈一口气，啾一声，丢出去，看看谁的纸飞机飞得远的童趣场景吗？由宁波集团都市报系、宁波天一广场联合举办的“2017山能杯·第二届亲子纸飞机大赛”将于4月8日至4月9日于天一广场欢乐举行。

此次活动的人气到底有多旺？自上周启动报名通道以来，4月8日少儿场的名额已经满员，还想回味一把童年“飞翔瘾”的朋友可以继续报名参与4月9日的场次。

据了解，本次亲子纸飞机大赛将采用现场折纸，比拼直线飞翔距离，分为少儿组（6—12周岁（含））、少年组（12（不含）—16周岁）两大组别进行。即日起至4月7日，扫码关注“宁波新房客”，直接回复“纸飞机+少儿组（或

少年组）+姓名+联系方式”即可报名参与（请家长注意按照孩子年龄选择参赛组别。）凡成功报名者，即可获得价值1388元的无人机体验课程，更有品牌航模飞机、车载吸尘器等众多好礼等你拿。

届时，天一广场也将联合商圈各大商家为迎接甬城亲子家庭，提供餐饮、游乐、购物等众多业态品牌“巨惠”活动，更有宁波山能大疆无人机带来酷炫灯光秀表演，通过空中与地面并行的表演方式让甬城大朋友、小朋友感受全方位的艺术震撼。 记者 鲍玲玲



## 2-50万元，不同小区车位价格相差悬殊

# 谁在为高价车位买单？

### 业内人士揭秘地下车位真实造价

“动辄15、16万元的车位，够买一辆新车了，到底该不该买？”最近，正在选房的市民林女士犯了难。“想想自己居住的老小区，一到下午5点就开始了抢车位‘大战’，晚上8点后进门，得绕着小区一圈一圈地转，能找到个车位真是人品好到爆！要是自家有个车位或许就不会这么折腾了！”

很多市民有着和林女士一样的纠结。为何不同小区，车位价格相差悬殊？到底自己所住的小区，应不应该购买车位？一个地下车位真正的造价是多少？针对这些市民关心的问题，记者咨询了业内人士。

## 调查：2-50万元，价格悬殊的车位

最近，购买了云鹭湾二期的李女士告诉记者，她购买的车位价格是6万元。问起购买车位的初衷，李女士告诉记者：“我原先居住的老小区，天一黑就找不到停车位，车停在楼下，吃个饭的功夫都不断有人打电话来，让我去挪车。”说起停车这事，李女士一肚子苦水。于是购买新房子时，她想到的第一件事就是购买车位。

除了李女士，在江北区绿地海外滩购买婚房的林先生说，他在买房时购买了一个地下车位，花了12万元。“现在一户家庭两辆车的情况很普遍，三辆车的也渐渐多起来了，担心以后车位会越来越紧张，还是先买了再说。”

前年购买了海曙区永和居易小区房子的余先生告诉记者：“当初买房时，开方商搞活动，加2万得一个车位，我买了一个。后来针对业主又推出活动，我花了5万元又买一个车位。”说起这事儿，余先生显得很高兴，“现在家里两辆车，有两个车位，没有再为停车问题烦恼过。”

市民郑女士购买了东方一品的房子。她对东部新城楼盘的车位预期价位是6-7万元。“当初开放商促销，6.8万一个车位价格符合我的心理预期，于是买了一个。”

家住铂翠湾的罗先生告诉记者：“铂翠湾的车位比是1:1.75。开盘时，车位售价在11-12万元左

右。后来针对业主的活动价是7.5万元，对比了一下，这个价格还是划算的，于是就买了一个。”罗先生说，“现在入住一年多了，车位看起来还是很空，有时候也会后悔，是不是不该买。”

记者调查发现，我市的车位价格最低的是2万元（买房送车位），最高的有50万元，价格较高的还有30-40万元，常见的在10-20万元之间。

针对这些动辄几十万的高价车位，谁在为它们买单呢？海曙区一家房产中介的陈女士告诉记者：“这些高价车位，单独购买的很少，一般都和房子一起卖。”目前，据她所知，还没有单个高价车位成交的案例。

## 是什么原因推高了车位的价格？

“车位价格相差悬殊，由供求关系造成的！”宁波百隆房地产有限公司总经理谢耀生一语道出高价车位背后的原因。

他告诉记者：“像三江口一个高端楼盘，地下车位的出让价达70万元，成交价50万元。孝闻街一个楼盘的车位也卖到了30-40万元。这么高的价格，究其原因还是其周边的停车难问题。”

“车位是特殊产品，客户限定为居住在该小区

的业主。早些年豪宅中，车位的比例较少，最少的仅20%，也就是5户家庭仅有一个车位。后来比例扩大到了50%，即2户家庭一个车位。尽管入住率未达到100%，但这样的车位配比，让停车问题逐渐显现。加上老小区周边马路狭小，四周停车位十分有限，因此市场的需求，推高了车位的价格。”

很多市民都想知道，地下车位的真实造价。谢耀生说：“地下车位的造价相对较高。一般来说，包括

走廊在内的一个车位所需要的面积在35平方米左右。按照每平方米近4000元的造价计算，一个车位的造价就接近14万元。加上税和3-5年的利息等因素，一个车位的成本为12-15万元。如果说，车位出售价格在10-12万元，那么开发商在车位上基本‘无利可图’，消费者还是可以购买的。”当然，这个造价是针对真正的地下车位而言，如今部分地下车位采用半地下室，造价就相对低了，一般在6-8万元之间。

## 这种情况下您可以购买一个车位

“我家所在的小区，该不该购买车位？”、“到底什么情况该购买车位？”对于要购房的市民来说，他们迫切想知道答案。

“要回答这个问题，市民得从小区的车位配比入手去看。”谢耀生说，“2012年、2013年以后，我市新建楼盘项目，车位的配比一般为1:1。2015年后《宁波市建设工程停车配建指标规定》出台，停车位的配比又有了增加。”

根据2015年7月1日起实施的《宁波市建设工程停车配建指标规定》，居住类建设工程的停车配建指标的最低标准是，商品房停车位，每100平方米建筑面积需配置的机动车停车位从原先的1个调整到1.05个，也就是说，每1000户业主至少比原先多50个停车位。

谢耀生强调，“如果小区的车位配比在1:1以下，建议购买一个车位。如果车位在1:1.5或者1:1.5以上

的，市民可以先不考虑购买车位。”但是对于追求生活品质、不想为找停车位而烦恼的市民来说，则另当别论。

另外，采访中也有市民提出，买了车位作为投资，可以赚得回来吗？对此，业内人士并不看好。原因是车位用户仅局限本小区居民，即使购买后出租，租金也并不高，升值潜力较小，加上车位转让费用，也给投资造成了不小的阻力。

记者 周科娜