

停车位遭遇开发商“嫌贫爱富”

本报记者 任鹏 见习记者 李婵娟

车位也遭遇贫富差异?没错。记者调查发现,目前,烟台市中档甚至是普通小区的车位普遍紧张,而高档小区,停车位则极为宽裕,甚至一户平均拥有一个半车位。而如果按照相关规定,楼盘的车位本不应该成为问题。那么,开发商究竟为何嫌贫爱富?



车位配比各不同

11月9日,记者来到了通伸南街一处楼盘的地下车库。

“你在这停一天半天的还行,想长租都没有车位了。小区里面的很多住户都没有车位。”管理员告诉记者,这是小区最大的一个停车场,大约有160个左右,整个小区4个地下停车场加起来也就是几百个车位。而在这个小区,业主户数超过了2000户。

在对面的北极星花园小区,车位的问题更为紧张。虽然还没到下班时间,不多的划定车位上都停着车,小区内的一条主要道路一侧也停满了车辆。

而在幸福中路的幸福三村小区,甚至没有规划停车位,任何车辆都不准进入。停车,成了这个小区居民最头疼的事情。

记者调查了解的建成中档小区中,有很大一部分的车位配比达不到1:1,个别的仅有1:0.7。

不过,对于高档楼盘,车位这样的问题却不是问题。

“我们楼盘的住户和车位比在1:1.5以上,这在高档楼盘里面是相对比较高的了。”桃源一品销售总监杨才祥说:“据我了解,诸如海天名人广场、东上海赋等高档楼盘,车位配比都是比较高的。”

万泰麓溪公馆的销售人员告诉记者,车位目前较为宽裕,平均一家一个半车位。而中天·盛世观澜销售人员表示,尽管车位价格还没有最终

确定,车位配比是1:1.2,完全可以满足业主使用。

记者采访十个在烟台市高档楼盘了解到,车位配比最低的一个楼盘也在1:1,大多数楼盘的车位明显多于住户户数,有三家楼盘的车位配比高达1:1.5。

车位紧张本不该有

烟台市此前制定的《烟台市城市规划管理若干规定》中明确规定,住宅配建停车场应符合下列规定:Ⅰ类居住用地按每户1.2-1.5个机动车位设置,Ⅱ类居住用地按每户1-1.2个机动车位设置。

按照这个标准的话,绝大多数小区并不会出现停车位紧张的状况。

记者了解到,Ⅰ类居住用地主要是指市政公用设施齐全、布局完整、环境良好、以低层住宅为主的用地;Ⅱ类居住用地指市政公用设施齐全、布局完整、环境较好,以中、高层住宅为主的用地。按照这样的标准,烟台市多数楼盘都能达到。那也就意味着,这些楼盘的车位不应该出现这样的紧张状况。

尽管法规有着明确的规定,但很多楼盘在开发的过程中却难以按照规定的要求。

似乎是楼盘档次决定车位的宽裕和紧张,问题出在哪里呢?

车位盈利空间小

“一个楼盘地下停车场的存在和车位的宽

裕,不仅是楼盘出于为业户考虑的需要,也能在一定程度上提升楼盘的品质,相应的楼盘售价也会水涨船高。”桃源一品销售总监杨才祥向记者介绍说。

杨才祥表示,高档楼盘的购买者本身经济实力较为雄厚,一个家庭有两辆以上的汽车,他们购买楼盘肯定是有车位的需要的。楼盘在规划设计的时候,也会考虑到这一点。这也就不难理解,为什么高档楼盘车位不存在紧张的问题了。

那不少中低档小区的车位为何就在小区建成后缩水了呢?一位业内人士向记者道出了其中的问题所在,他表示,这种情况在房地产开发中是一个较为普遍的现象。

“地上停车位如果按照规划建设的话,占用的面积势必会影响楼盘的容积率或者是绿化,如果绿化率降低的话,进而会影响到楼盘的品质。”业内人士介绍说,对于地下停车位,开发商也是出于成本的考虑。

“建设地下停车场涉及到人防工程,还有建筑的强度、防水之类的,建设成本、营销成本等并不低。”中奥置业常务副总经理许广志向记者介绍说,“在烟台,建设一个地下停车位或者停车库的成本大约在10-15万之间,单纯从车位来说,开发商盈利空间很小。”

许广志表示,很多中低档楼盘的地下停车位的销售情况其实并不像高档楼盘那样顺利,开发商本来就不赚钱,如果再卖不出去的话,还会积压一部分资金,增加财务成本。

立体空间破解停车难

楼市见习记者 夏超

烟台城市规模持续增长,地面停车越来越难。行人与车的矛盾,车与车的矛盾,越来越凸显。只有将人车进行分流,才能大大的减轻地面的交通压力。目前,很多高层小区都大力发展地下停车场,也有些小区引进了地面立体停车场。这一切,预示着向地下要空间、发展立体停车位,成为现代城市建设的重要内容和方向。

向下要空间

采访中记者发现,目前,烟台市很多小区已经开始采用地下停车位方案。为了实现人车分流,不在设立地上停车位。据天合大厦售楼处工作人员介绍,居住区内,采用地下停车库或半地下停车库,能较好的改善居住区的环境质量和节省因停车而占用的居住区空间。地下停车库一般将车库全部埋入地下,汽车通过专用坡道进出。这种停车方式能够高效利用土地,不损失小区绿化,并且隔绝噪音,减少废气排出,符合住区生态环境对停车的要求。但相对于其它停车方式而言,地下车库造价高,地下水措施、通风、设备维护、耗电等。并且需要一定面积的附属用房和相应的汽车进出坡道。

代表楼盘:阳光100、润利大厦、天合大厦、万光府前花园

向上要空间

“在居住区使用空间紧张的情况下,向空中发展,采用立体停车的办法可以有效提高空间利用率。”中天·盛世观澜营销部经理介绍说。“传统混凝土结构的多层停车库一般建在居住密度较高或高层住宅居住区内,但要占用一定数量的用地,相对于立体停车造价低一些。但空间效率就要低很多。”

此外,根据不同的停车规模,采用独立式停车库的项目往往与居住区服务网点设置在一起,建成合建式停车库。这种类型的停车库需要特别推敲建筑体量和造型,以实现停车与住区整体环境和景观的协调。

代表楼盘:中天·盛世观澜、御金台



停车咋就这样难

楼市见习记者 宋振东

随着私家车数量不断增长,小区停车难问题越来越凸显,停车位相关的各种报道也时常见诸报端。烟台住宅小区停车位现状如何?业主之间、业主与开发商、业主与物业公司的停车位之争焦点又在哪儿?

记者随机走访了烟台市区部分小区,看到有些小区楼前车停得满满的,不少车已经停到了马路上。这样的情况在老小区尤为明显。私家车将高楼围着一圈的样子,被车主们形象地比喻为“缠住了高楼的脚脖子”。

老旧小区停车难

住在芝罘区一处老旧小区的市民苏先生告诉记者:“我们小区的楼间空地或者小区道路被当成了停车位,业主勉强算是为自己的爱车找了个窝,然而这窝却由于车越来越多而逐渐变得狭小和局促。”

老旧小区停车位之争在于业主之间。由于没有统一的规划和管理,业主停车大多见缝插针,没有固定的停车位。伴随着私家车的路边停放,原本的公用道路被占用,道路变得狭窄而拥挤,出行难的问题也一并凸显出来。

较新小区车位少

建造年代稍微近一些的小区,虽然大部分都有规划停车位,但停车难的问题依旧凸显。究其原因依然是对私家车普及率预见性不够。小区停车位不够用,有的小区甚至只有1:

0.25。由于配比严重不足,随着私家车的增多,大量的业主为停车位而苦恼。家住莱山区澳柯玛小区的苏先生,由于没有买到小区停车位,只好把车停在小区外的空地上。市民张先生坦言:“一到晚上就不敢动车,害怕回来之后没有了停车位。我们小区很多业主都是这样。”

除了停车位依然不足之外,停车位之争又有了新的角色加入,那就是物业公司。虽然有了统一的管理,但业主对物业公司的收费标准和管理维护却有很多意见,主要集中在“小区原本是不收停车费的,但现在物业公司到楼下划几条线就要收钱”,“收费太高了”,“买了车位也没有保障,很多时候被其他车辆占用”。

新建小区车位贵

新建的小区拥有了足够的车位,甚至还有富余。那么是否还存在停车位之争呢?答案是显然肯定的。这次新加入的角色是开发商,问题的焦点变成了车位的价格。统计数据显示,目前烟台市住宅小区的停车位均价大概在8到10万元。且不说这个价格已经足够买一辆不错的家用车,很多购房者都是贷款买房子,在这样的背景下再去多花近10万元购买一个停车位,实在是雪上加霜。可是,如果不买就要租,否则爱车还是要露宿街头。然而租的话,话题又回到了业主跟物业公司的身上。如是,业主、开发商以及物业公司,三方同台,上演一幕停车位之争的话剧。



烟台在售小区停车位配比情况(部分)

项目名称	停车位信息
新桥国际佳苑	停车位配比1:1
八一花园	停车位配比1:1.5
创进国际商务公寓	停车位配比3:2
万象城九如曦岸	停车位配比1:1.2
玺萌橘子洲	停车位配比1:1,总户数400
寰辰佳苑	停车位配比1:1,地上车位20个
金象泰温馨家园	停车位3000个,总户数2094
万泰花园	停车位1520个,总户数2214
凤凰山庄	停车位15130个
青庭	停车位881个
山海阳光	地上车位76个,地下车位23个

信息来源于搜房网