

有的楼盘早已清盘，车位还在售，有的楼盘却托人也买不到

## 小区车位配比成业界难题

对于家住花园小区的李东来说，每天最麻烦的事情就是下班后的停车问题，由于小区是20年的老小区，没有地下停车位，所有车辆都得地上停车。

### 在老社区遭遇“停车难”再次置业一下买两车位

随着最近几年车辆的日渐增加，停车也一天比一天更难。加上李东一家所在的居住片区比较繁华，小区内停车非常紧张，而小区外停车不方便也不安全。

李东告诉记者，济南目前不少老社区，都存在着这个问题，主要原因还是当时的规划跟不上后来城市发展的速度。

前年，李东趁着手里有点钱，房价也不贵，他在济南东部买了套三室的准现房，配套车位10多万一个，考虑到以后的停车难问题，他还是一下买了两个。

记者了解到，目前济南市的车位配比率一般要求0.8，部分小区的车位配比能到1.1、1.2和1.5，一些高档社区的车位配比甚至更高。

### 刚需楼盘车位“销售慢”有的楼盘车位5万就卖

采访中，记者了解到，虽然多数楼盘的车位配比在0.8，但是这里面还是存在很多普通楼盘的车位销售速度比较慢回款难，有的楼盘清盘多年，还有大量的车位待售。

以天桥区某楼盘为例，该



市中心的一些社区更容易遭遇“停车难”

楼盘靠近北部区域，周边市场比较多，不少业主是附近商户和普通上班族，据悉该楼盘2012年就曾经清盘交房，但是眼下已经过去四年，开发商多次活动降价促销车位，截至目前仍有不少有产权车位未出手。

然而，该小区居民反映，小区周边停车却一直是个难题。一方面，开发商车位销售难，而另一方面，很多小区居民有车，不买车位，停在小区外造成小区周边车辆进出难。

业内人士告诉记者，像这样的楼盘不在少数。小区是刚需楼盘，捆绑车位销售怕引来销售抗性，分拆销售却造成销

售周期长、回款难，成为业界头疼的难题。

据悉，济南南部某楼盘，为了快速销售车位，曾经推出车位特价活动，价格从5万到6万不等。即使这样，也很难做到完全清盘。

### 改善楼盘车位“不够卖”一个车位轻松卖到20多万

相比多数车位销售缓慢的社区，改善型楼盘车位则存在供不应求的情况。譬如，名士豪庭、鲁能领秀城、恒大帝景等小区。

以中海奥龙观邸为例，由

于当时市场好，区域比较受关注，而当时区域内高档楼盘比较少，楼盘销售不错的同时，小区购房人群对车位的需求和承受能力都比较强，车位一度出现过供不应求的情况，部分车位被卖到20多万一个，后期甚至托人也买不到。

一位业内人士告诉记者，一般来说0.8-1的车位配比率，目前来看可以满足当下普通社区的需求。有车的刚需楼盘业主不购买车位，很多是因为车位售价高，又无法贷款，出手压力大造成的。如果能和房子一样贷款，应该不再是难题。

(楼市记者 刘万新)

记者手记

### 买了学区 丢了品质

4月19日本报A05版刊登了一篇题为“晚买一个月，一年白干了”的购房报道，讲述了购房者急切买学区房赶上了二手房价疯狂上涨的事件，报道发出后，在读者中引起强烈反响，除了对近日房价上涨过快的疑虑，亦有对高价购买的学区房居住品质的担忧。

在济南市中心地段一些老牌名校附近的学区房一直处于火热的状态，有的家庭可以为了孩子上学专门买一套学区房，不用来居住，只为上学名额。而对大部分家庭来说，高价的学区房也许只能成为他们的唯一住房，为了孩子上学可能要蜗居在不足50平米的房子内，直到孩子毕业再把房子卖掉。记者了解到，在济南市中区经五路小学学区范围内，很多房龄四十岁以上的学区房依旧是香饽饽，每平米成交单价在25000元。购房者为了孩子上学，花了高价却丢了居住品质。

近日，身边不少人反映，东部某楼盘因为是学区房，出现了花钱都买不到房的现象，周边不少朋友也向记者询问过此事，了解得知，是位于唐冶片区的一家楼盘和雪山片区的一家学区房小区同属一个开发商，购房者为了争抢20个上学的名额费尽周折。而该楼盘的学区位于济南炼油厂南侧，自然环境并不好，但是该楼盘的售价远远高出了周边房源。

记者调查中发现，这些急于购买学区房的购房者当中，大多数都是孩子到了适龄入学的年纪，没有更多考虑的余地，必须买近期能够上学的学区房，不得已舍弃了居住的品质。有业内人士建议，置业的过程中应当多一份理性，如果对未来孩子教育要求比较高，就要在首次置业的时候多做打算，一次性选择配套完善的学区房，至少在孩子上学之前的三年就做好置业考察和准备，少花冤枉钱，选择品质居所。(楼市记者 葛未斌)

鑫苑 世家公馆

# 健康科技住居 创领西城新高度

新风系统  
24小时鲜氧生活

双省级重点名校  
护航孩子未来

6600元/m<sup>2</sup>起  
开盘倒计时

智能家居  
一键掌控家中生活

为健康定制未来  
91-108m<sup>2</sup>  
智能三居

净水系统  
多重净化  
洁净鑫生活

88317777

营销中心地址：北园高架西下桥口至淄博路北行600米鑫苑世家公馆



免责声明：本广告图片及内容仅供参考，不作为销售承诺和合同附件。买卖双方的权利义务以政府的最后批文及签约文件为准。最终解释权归开发商所有