

# 我的房， 我们的停车位

□ 张焜



在自己的家门口,跟不是本小区的人抢车位,并不是一件惬意的事情。但是,不少潍坊市民每天都在做着这样的“工作”。

随着潍坊机动车保有量的不断增长,越来越多的潍坊市民感受到了停车的压力。这不仅仅来自于很难随意在路边找个停车位而不被贴罚单,更多的是因为回到自己的家了,依旧没有停车的地方。停下了车,还会遇到被划伤、剐蹭、堵住去路的尴尬。

面对动辄四五万元的停车位,车子才值七八万元的车主们实在不能咬咬牙就买了。于是,业主、物业乃至开发商,围绕着停车位的各种矛盾就此产生。

最终,不少小区慢慢达成了“妥协”,物业退一步,业主也退一步。但是,这种妥协背后的隐患,依旧存在,并且随时都能爆发。

## 每年必有的停车“故事”

6月初,位于健康街边的新龙湾小区深处的一处一楼车库着火,消防车赶到小区后,由于私家车乱停乱放堵住了消防通道,致使消防车无法迅速靠近火源。事发当时,该小区一位业主在楼上拍下了当时的场景:消防车上扯出了300多米长的管子,直通到车库。

虽然车库内的火被及时扑灭,没有造成太大的损失。但消防车无法靠近火源的一幕,还是让一些潍坊市民感

到了“危机感”,因为他们有切身的体会:不仅是“大块头”的消防车,有时候小区路面上停车过多,连私家小轿车也无法通过。

其实早在2011年,新龙湾小区就曾出过停车位纠纷。当时是因为小区车库只售不租,面对4万多元的车库费用,一些业主大喊承担不了,并且与物业发生纠纷:物业不让他们进入小区,他们则直接把小区门堵住。

时隔近三年,看来小区

内停车的问题得到了解决。但从小区外空着的两块用于修建立体停车位的大坑,以及小区内乱停乱放的情况来看,停车位的问题,仅仅是得到了“妥协”。结果,为这次火灾险情埋下了隐患。

就是这样,为了停车位出售、出租、划片等问题,先是纠纷、后是妥协,最后又是纠纷。每年在潍坊,都不会少了停车位的“故事”。

“车位越来越是个稀缺的‘资产’。”从事多年房地产

方向法律研究的山东王杨律师事务所主任律师王建华说,多年前,很多小区连停车位的配套都没有,没人会在意门前,地下有多大空地,你买了房子,就有地方停车甚至放杂物。现在潍坊住宅的所在地,大多寸土寸金,一些开发商为了最大限度地降低成本、增加利润,在尽量满足政府对停车位配套要求的情况下,多半会在停车位上多动些心思。业主们要实惠,房企要利润,矛盾自然产生。

## 车位“刚需”迅速释放

据有关数据统计,截止2014年4月,潍坊市机动车保有量已经超过了291万辆,这个数字,依旧让潍坊的机动车保有量在省内一直排领先地位,而在全国已位列第四位。而这其中,轿车保有量已近89.9万辆,九成为私家轿车。而从2010年起至今,潍坊私家轿车的数量已经翻倍。

4年的时间里,潍坊私家车数量猛增,与此对应的,就是购房者对车位的“刚性需求”也在

迅速释放。

“最初买房子的时候,并没有考虑停车位的问题,可现在后悔了。”住在圣荣广场小区的市民周先生说,连续两次,他都没有抢到自己楼下的停车位,“付费的,照样抢不到”。他说,他所在的一栋楼上,几乎每家每户都有一辆车,有的还有两辆、三辆。而楼下附近被物业规划出来的车位,明显不够用。

由于找不到靠近自己家的停车位,周先生就觉得租个车

位划不来了,就一直把车停在公司所在办公楼的停车场内,每次步行回家。可今年年初,他所在的公司换了办公地点,他就必须每天把车开回家。“晚上10点了,还得看运气、抢车位。”周先生说,他真能切实体会到车在增加。一年前,他在福寿街边找个停车位,晚上9点以后肯定会有,六七点吃饭时都有可能找到。而今,10点多回家,停车位都是满满的。“真不知道,从哪里跑出

来那么多的车。”

潍坊弘润置业策划经理张伟曾告诉记者,鉴于本身父母长辈就有房产,且潍坊住宅库存丰富,潍坊市民目前并不愁没有住房或者是找不到好房子。

因此,伴随着私家车的迅速增多,对车位有“刚需”的人群也越来越多。而这种迅速释放的需求,往往被老楼盘的“老式设计”所限制,每年有关停车位的“故事”也就随之发生。

## 停车位纠纷大多妥协收场

说起圣荣广场,这个曾经的潍坊高档社区,如今仍然是潍坊人最为关注的二手住宅聚集区之一。地处位置优越、周边配套设施齐全,对于很多看中这里的市民来说,还有一个重要的原因:虽然停车紧张,但仍然有地方可停车。

很多熟悉这里的潍坊市民都知道,其实在圣荣广场的地下,有潍坊建设时间比较早、场地较大

的地下停车场。但由于人口较为“破败”,很少能见到有车辆进出,这里似乎已经被忽略。这里更像是豪车的聚集地,居住在这个小区的一些经济条件较好的业主,会在地下给爱车购买一块停车位,停放自己的奔驰、宝马等较为昂贵的车辆。

如果自己拥有一辆全办完手续还不足10万元车,面对动辄超

过5万元的车位,很多市民就不会选择购买停车位,甚至有的还不愿意每个月花180元钱去租用。“10年前,可能买车是一件奢侈品,而今对于潍坊本地人来说,贷款买一辆8万元左右的车辆,只能算是一般工薪家庭。”从黑龙江到潍坊定居的吕先生说,让贷款买车的工薪阶层再去花数万元买个车位,实在是不可能。由于潍坊人比较节俭,对于租用车位,一些人都得看看是不是真的没有别的办法了。

因此,无论新旧小区,总能发生发生或物业只售不租、高额租金导致的纠纷,沸沸扬扬地闹到了所有媒体新闻中。时隔一

段时间,我们就会发现,关于停车位的问题,就会像新龙湾小区的情况一样,得到了“妥协”。

“每一个有责任的房企以及前期物业,都不会不顾及业主们的反应。”一位在售楼盘的策划经理说,停车位出租或出售的利润,不能不说是一种诱惑。但如果口碑坏了,对还想继续发展事业、负责任的房企来说,损失就会更大。推出一个大多数业主们能够接受的盈利模式,暂时妥协,可能是很多楼盘的一种做法。可能,停车位的问题不再会发生在,但也有可能随着小区居住环境、业主有用车辆的变化,矛盾还会发生。

## 听法国古典弦乐四重奏 享图蘭朵法兰西风情

近日,潍坊首席法兰西风情电梯洋房图蘭朵,联合法国本土弦乐四重奏在潍坊大剧院金色音乐厅举办“欧亚之声”弦乐四重奏法式音乐会。

当晚,各界音乐爱好者和图蘭朵业主聆听了来自法国的

古典音乐。演奏家们用音乐带大家进入了法国文艺复兴时期,徜徉在弦乐的艺术殿堂、体味着法国风情的精雕细琢。

图蘭朵项目位于高新区福寿东街,项目占地70亩,总建筑面积170000平方米,其中6栋7

+1层电梯洋房,面积区间140m<sup>2</sup>—300m<sup>2</sup>。项目景观由绿城全面规划,打造纯正法式皇家景观,全新首创洋房户型及十大欧洲豪宅科技打造潍坊首席洋房生活标杆。