

# 车位投资潜力凸显 香饽饽“有市无价”

本报记者 韩明焯



## 东营车位价值待开发

从个人投资房地产的角度看,私家车库的价格比已高于普通住宅,其投资价值也已经显现。据了解,在一线城市,每个车位价格已经涨至20多万,甚至逼近30万。相比之下,东营的车位价值还处萌芽状态,并没有被真正激发。

日前,记者从东营车位市场上了解到,多数楼盘的开发商均已逐步将车位推向市场。从目前的车位销售价格来看,东营的车位均价在8至15万元之间。以某中心地段的新开发项目为例,其车位价格不超过12万,均价在10万左右。目前市场上车位虽有发售,但是其价值并没有被挖掘出来,远远小于车位本身的价值。

## 车位具备投资潜力

对于东营车位的投资价值,有业内人士透露,目前东营的车位市场还没有被投资者挖掘。从车位的租赁市场情况分析,东营振华商厦的停车场地、西城百货大楼停车场以及西城商业大厦的停车场,每天停车数量都数以千计,车位供应明显不足。很多车辆都面临无处停放的尴尬。另一方面,这两年的东营城市中心交通拥堵日益严重。随着私家车大量进入家庭,一辆车,必须在工作、居住的范围拥有一个车位。由此,市民对车位需求必定增加,这种需求是刚性的,几乎没有弹性。

就东营目前的车位市场而言,车位的数量明显偏少,其价格潜力也将在几年后得到激发。从车位的投资价值来看,很大程度上取决于其所处的地段。商业繁华、人口密集、高端人士聚集的城市中心地带将是车位投资的沃土,其升值潜力较大。随着东营城市化的发展,西城北一路商圈、黄河路商圈,东城的几大重点开发区域,其车位的投资价值都将具备较大的挖掘潜力。

## 车位渐成投资新宠

东营私家车的持有量一直居高不下,随着私家车保有量的进一步上升,现在停车难已成为很多商圈的通病。在新的商业项目建设中,是否配足车位,将直接事关项目的销售情况,以及商铺未来的发展和拓容空间。

如果不解决好停车不便问题,项目启动缓慢将直接导致项目的招商运营。这也让车位成为不少购房者眼中的“香饽饽”。尤其是在停车收费大行其道的当下,让不少人嗅到了车位投资的未来价值。由于总价不如房价贵,近期,记者的一个朋友,在市区两个新老小区各买了一个车位。

这也可以解释,东营相关开发项目的地下车位开盘时,为何会屡屡受到诸多业主的哄抢。可以预见的是,随着商业开业后住宅小区的相继交付入住,停车问题将会继续放大。车位的相对稀缺,也将让车位投资成为未来东营楼市的一大发展趋势。

# 汽车数量增多 停车位成为楼盘“标配”

本报记者 朱晓晓

## 小区停车难 方式千万种

相对于停车位已经成为标配的新小区,老式的小区停车位虽不收钱,但一位难求,尤其年龄在十几年以上的油田住宅等老小区,更是停车方式百出。由于前期规划忽略机动车辆的猛增,现在车辆多、车位少,业主纷纷“抢车位”,有用地锁锁住的,有私自划线圈车位的,抢占人行道更不在话下,使本来就拥挤的道路变得更加难走。

记者走访了位于东城的几个老小区,在下班时间,小区里三层外三层地摆满了车辆,居住在这里的王大爷称,“现在人们的车越来越多了,一家人个个都有车,路也窄,每天孩子下班前,我就带孙子下来抢车位,晚一会都停不了,每天早上,车滴滴个不停,都出不来进不去。”

## 买得起 也要停的起 新楼盘车位成“标配”

据记者抽样调查,其中选择买车位、包括现今没有车准备购置新车辆而买停车位的人数占到60%,东城某楼盘置业顾问介绍,刚需型住房买车位的大约在25%左右,而改善型住房比例明显增大。

停车位的价格一直不停的翻涨,涨幅甚至超过了楼房的价格,新的楼盘也开始重视停车位的问题,但有车一族仍不断的增加,停车位仍然是人们的抢手货。目前楼盘销售的停车位分为两种,一种是产权车位,一种是协议车位。产权车位的产权与业主所购住宅产权一样为70年,价格普遍在13万元至25万元之间;协议车位没有任何产权,由业主与开发商签订买卖合同与使用年限,这种车位价格稍低,一般在10万元至12万元左右。还有一部分车位采取出租形式,一般在每月200元至400元左右。

新小区停车位成标配,虽价格昂贵,但也供不应求。刚刚添置新房的贾先生对记者说“现在有车家庭越来越多了,我们小区采取人车分流,地上是花园式绿化,根本停不了车,车位已经被卖光,我们也只好把车停到路边,等小区入住率增高,停车也是个不小的问题。”

## 彼岸中国院墅 绽放海居传奇

## 青岛 科达·朝棠山

## 文化海居四合院墅亮相东营



7月12日,伴随着一股清爽的海风吹过东营上空,来自黄海之滨的别墅地产项目——科达·朝棠山,拉开了东营高端品鉴会的帷幕。这一天,东营蓝海国际大饭店热闹非凡,整个会场已经座无虚席。优美的中国传统古典舞蹈表演之后,东营电视台知名主持人陈亮,刘亚男宣布活动开始,科达集团股份有限公司董事长刘锋杰即兴演讲,对项目所在地——青岛西海岸CBD的生活价值和前瞻性规划进行了深入解析,并对项目独有的中国文化海居特色规划理念进行了精到论述。对于朝棠山的打造理念和中华文化在现代人居中的运用,获得了与会嘉宾的心理认同和高度赞赏。

### 31年沉淀落子青岛灵山湾,科达集团匠心独具

“南有亚龙湾,北有灵山湾。”在青岛灵山湾区域人居环境绝佳的黄金海岸线上,璀璨屹立着青岛未来之都——西海岸新区CBD,区域的快速发展带来的升值潜力,加上丰富的山海养生资源,让灵山湾区域迅速成为了高端居住者的理想养生之地。在背山面海、风景秀丽的灵山湾,天意华苑凝聚了科达集团31年的深厚积淀,携手国内知名设计、景观及建筑单位,先后成功开发了科达·天意华苑全海景高层豪宅项目,以及科达·朝棠山中国文化海居四合院墅项目。

### 科达·朝棠山:首创中国文化海居四合院墅

“院落”这个中国传统文化的典型符号,在灿若星河的中国文化建筑史上独具韵味。科达集团中国文化海居四合院墅产品线——科达·朝棠山,在现代城市繁华之地,将记忆里的院落情趣完美呈现,将庭院生活中的邻里之情重新唤起,结脉传承。项目位居青岛西海岸新区政商核心——新黄岛CBD,距世界最大影视文化基地东方影都仅500米,前临灵山湾,天海一线间,波光蜿蜒荡涤心脾,心怀随之宽广。“青砖灰瓦花格窗,胡同天井影壁墙。”科达·朝棠山带着浓郁的中国传统文化和邻里四合的设计理念。

### 科达·天意华苑:青岛新中心无遮挡全海景高层

科达集团青岛天意华苑项目位于西海岸新区CBD核心位置,项目一期由9栋高层组成,楼座布局沿海岸线一字排开,兼顾居住着对山海资源的共享性,与四合院墅朝棠山项目高低分布有致,呈现“一显一隐”的宜居布局。同时,2梯2户、3米层高、南向单元门挑空大堂等规划设计,更是迎合高端人士对豪宅的居住要求,面积85-193平米不等,目前项目主体已经竣工,正处于市场热销阶段,销售均价在8000元左右。

### 科达·朝棠会——高尚生活元素和中国文化元素集大成者

科达·朝棠会,本次推介会的另一重要看点。在朝棠山项目推向市场之际,为进一步实现中国式生活文化的回归,让喜欢中国文化和中国居住方式的人士,得到更多中国生活的体验,科达集团正式建立科达·朝棠会——一个高尚生活元素和传统文化元素相融合的圈层载体。

### 筑巢反哺,东营客户享科达·朝棠山限时特惠

科达地产在东营有口皆碑,在东营本土不断发展壮大。如今落子青岛,科达集团首先考虑到的是东营本土市场的购房需求,本次朝棠山项目品鉴会更是为东营高端人士在青岛安家提供了重要契机。

2014年《城市蓝皮书:中国城市发展报告No.7》透露,目前我国汽车保有量为1.3亿辆,平均10人拥有1辆汽车。记者从有关部门获悉,东营市目前汽车保有量约为50余万辆,东营市平均约4人就拥有一辆汽车。是全国平均水平2.5倍。机动车保有量持续增长的城市里,停车成了老大难的问题,尤其在人流集中的公共场所和小区,停车更是一位难求。

