

上海链家发布《上海典型区域停车成本研究报告》

个别小区车位价逾百万元

东方曼哈顿车位 110 万

本月发布的上海第五次综合交通调查报告显示,中心城区居住配建停车位为 64 万个,居住区夜间停放需求为 133 万辆,配建缺口由 2009 年的 37% 扩大到 2014 年的 52%。静安和徐汇地区住宅停车位配比不足的情况更加明显。

共有 120 户的静安区丽致公寓小区,地上地下车位加起来总共 40 个,车位配比高达 3:1。悬殊的比例让地下产权车位如今涨到 45 万-55 万元/个,相较五年前的 15 万-20 万元上涨近 2 倍,车位租金也达到本区域的“天价”1000 元/月。徐家汇的莱诗邸小区距港汇很近,目前其地下车位买卖价 50 万元/个,地上车位月租 800-1000 元/月。

徐家汇的高端楼盘东方曼哈顿,车位曾经是制约买家的最大障碍,因为很多车辆只能停到马路边,今年甚至还出现了私家车因为没有车位而赌气堵住小区大门的新闻。该小区地上车位 130 个,地下车位不到 300 个。2011 年一个地下车位买进价已达到 55 万元左右,后来涨至 80-90 万元,现在价格达到了 100-110 万元,相当于周边小区车位买卖价格的三倍左右。2011 年地下停车月租 1500 元/月,现在已涨至 2300-2500 元/月,4 年的时间并不长,但是车位价格和租金都上涨了不少。该小区目前均价 6.5 万元/㎡,其实不属于豪宅一类,但如此之高停车成本还是有很多客户愿意为之买单,原因就在于其成熟的周边配套、高品质的物业管理以及徐汇名校汇师小学对口学区房等

区域	楼盘	户数/车位	车位、租金价格
黄浦	滨江名人苑	配比不足 1.5:1	1) 地下产权车位 30-40 万元/个 2) 地下车位租金 450-600 元/月,地上车位租金 300 元/月
静安	达安锦园	配比不足 1.5:1	1) 地下一层产权车位 35 万左右/个 2) 地下二层车位租金至少 400 元/月
静安	静安晶华园	配比严重不足 2:1	1) 地下产权车位 45-50 万元/个
静安	丽致公寓	配比严重不足 3:1	1) 地下产权车位 45-55 万元/个 2) 地上车位租金 1000 元/月
徐汇	东方曼哈顿	配比严重不足 约 3.5:1	1) 地下产权车位 100-110 万元/个 2) 地下车位租金 2300-2500 元/月
徐汇	莱诗邸	配比严重不足 2:1	1) 地下产权车位 50 万元/个 2) 地上车位租金 800-1000 元/月
徐汇	福源汇	配比一般 1.3:1	1) 地下产权车位 40-50 万元/个 2) 地上车位租金 1000 元/月
徐汇	汇翠花园	配比一般 1.3:1	1) 车位租金 600-800 元/月

近几年,上海市中心地带的“车位与私家车的价格”倒挂现象已显而易见。前些年由于居民拥有汽车量有限,停车带来的一系列问题尚不突出,但如今小区车位几十万一个早已不是新闻,涨到一两千的停车月租金不稀奇,停车成本随之增高。

上海链家近期出炉的一份《上海典型区域停车成本研究报告》显示,静安、徐汇、陆家嘴等中心城区多个小区的车位价格已超过 50 万元,甚至有小区车位价突破百万元。



独特的优势。

车位配比不足致涨价

车位价格猛涨主要归因于小区的车位配比不足。调查指出,很多小区当初规划时没预计到居民私家车数量会飞速增长。2000 年左右建成的商品房小区车库配比少。市中心优质地段的高档楼盘也有车位配比不足,或许开发商为追求当时的利润,而主观忽略未来的停车问题。

东方曼哈顿小区与邻近小区莱诗邸各方面比对都非常接近,但其车位价格为何高出一倍?从调查看出,东方曼哈顿车位配比为“严重不足”:3.5:1,远高于莱诗邸的 2:1。静安区丽致公寓的配比也高达 3:1。

还有一些车位紧张的小区,停车收费未高得惊人却“有价无市”。新湖明珠城小区一期、二期和绿地世纪城小区车位配比都高达 3:1,排队也不一定租到车位。

与之相反的是,陆家嘴板块内的小区多为高端楼盘,规划设计都比较好,很多小区车位数量能满足住户需求,因此车位售价和租金价格都处于正常的市场价位。世茂滨江花园车位配比为 1:1,地下产权车位仅 25-30 万元/个,月租 500 元。配比为 1:1.5 的财富海景花园,车位售价 40-50 万元。

外环外小区也有缺口

在外围区域,部分小区也存在一定的缺口,如松江新城的主力楼盘三湘四季花城,大约也有 40% 左右的缺口,不少车辆只能停在小区外。目前地下车库月租在 300 元左右,地上车库 150 元左右,地下车

库售价则在 10-11 万元,小区均价 2.4-2.5 万元/㎡。

和三湘四季花城价位相近的有保利西子湾,小区均价 2.1-2.3 万元/㎡,比三湘价位稍低一些,停车难问题比三湘四季花城好一些。不过对于保利西子湾来说,最大的失败就是停车位规划没有做好,导致现在各个楼下面乱停车现象太普遍,而楼旁车位很多都一车占两位。两个小区车位租金定价一样,地下车位租金 300 元/月,地上车位租金 150 元/月。

浦东唐镇的绿城玉兰花园小区,价格 4.6 万元/㎡,因为是新盘,1 期 2 期的住宅车位配比良好,约为 1:1.2,但周围一些较老的小区普遍在 1:0.5-0.6 左右。

同在唐镇的保利御樽苑小区,停车矛盾就比较突出了,该小区一期至三期住宅总户数 1107 户,其中高层住宅 1010 户,连排别墅 97 户。其中三期地下车位 350 个,地上停车位 44 个,而三期住户共有 600 户,三期车位配比 1.5:1,车位数量严重不足,地上停车位也总是停得非常满,影响目前小区居民的正常生活停车需求。

有一位二期业主,想买车位时才发现二期的剩余车位都卖给三期业主了,因为三期车位 18 万/个比较贵,而二期车位 12 万/个相对便宜,目前三期业主们正在与物业协商要求增设停车位。

建议加强公共停车设施

业内人士指出,依靠停车费市场化来压制合理的停车需求并不是一味良药,从根本上解决必须加强相关区域公共车库的建设。今年 8 月,国家发改委、财政部、国土资源部等七部委下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》,要求充分调动社会资本积极性,加快推进停车设施建设,缓解停车供给不足。

《意见》明确了停车设施建设重点,以居住区等特殊地区为重点,在内部通过挖潜及改造建设停车设施,并在有条件的周边区域增建公共停车设施。鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施。鼓励社会资本投资建设城市停车设施,鼓励企事业单位、居民小区及个人利用自有土地、地上地下空间建设停车场,允许对外开放并取得相应收益等。

宗合

2015 年 9 月 30 日
星期三
本期 8 版 第 629 期

周刊 第 171 期

【本期导读】

新房成了“洞房”
业主喜事“泡汤”

第 02 版

中国物业百强榜
上海企业进廿强

第 03 版

副教授对峙物业
誓为民主讨说法

第 04 版

物业盗领维修金
伪造签名被免职

第 05 版

日本缓解停车难
没有车位不买车

第 06 版

本报订阅电话:
62473818、62791234 转 208

封面故事

责任编辑:王弘
微博:
txinmincn/
xmwangh
邮箱:
xmwangh@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-451

