

房地产



现象

场景一：外来车“鸠占鹊巢”

2月16日下午18时左右，李先生开车进入奥林匹克花园健身，这个时间点还可以轻松停车。因为他并不是小区业主，被数落过几次，“你们这些健身、游泳的害得我们小区业主都没地方停车了！”有好几次停车位时看到人家等着，他偶尔会有一丝抱憾！

第9栋的业主贺先生告之，他晚上外出吃饭一般都不开车，因为回来就要面对车位争夺战，“很多住户都有车，回来晚点，就只有见缝插针找空位，作为新手，我眼快手不疾，折腾过几次后干脆少开车。”

场景二：身陷重围，弃车步行

海德路昌茂澳洲园，一辆想要开走的白色小车，花了二十几分钟的时间才顺利地开到公路上。“再这样下去，我就被逼得搬家了！”一位中年男士在自己的马自达车里发愁，左右分别停着富康和标致，而一辆奥迪又横在三辆车的后面，一辆辆车密密麻麻紧挨在一起，里三层外三层，车与车侧身间的距离仅能打开半个车门。他试探着发动车，但周围停放车辆的“围追堵截”使他放弃了努力，选择步行离开。

保安介绍，小区地下车位有200个，大院外还有一些临时车位，但每天晚上10点

钟后，就很难再找到停车位。每天上下班高峰时，小区大门入口处排了长长的车龙，外面的车进不来，里面的车也出不去。

场景三：小车夜夜停放公路上

“小区车位有限，有的买，有的租，像我们没机会租和买的就干脆停在小区外的马路旁。”正像张先生介绍的一样，在几个小区都看到，靠近小区的马路旁就成了天然停车场，一侧停得满满的，另一边也零散地停了一些。为了节省空间，这些车辆大都停得都很近。有的地方仅能容一辆车通过。

另外，张先生表示，小区对面酒家的客人还抢了不少车位，为了安全起见，他干脆停到远一点马路旁。虽然这样可以不用交费，但是如果刮花了，或者丢了都得“后果自负”。

观察

已住小区停车位供不应求

“牡丹园内有150个架空车位，小区内道路旁也有一些临时车位，可停下300部车。”昌茂牡丹园业主陈先生介绍，晚上8点后业主大多数都回来了，车位就非常紧张，尤其是晚上10点后，很难再找到车位。“小区大门外的空地上也划出了

一些临时停车场，仍然不能满足住户停车需要。”

随着私家车的不断增多，小区业主对停车位需求量也在大幅度增长。已入住的部分小区，特别是国贸、世贸、海德路等地段，停车位的总体情况并不是很好。有的是小区在规划阶段就对停车位的需求明显估计不足，小区停车位的设置远远不够，无法满足业主不断增长的需求。例如有些小区停车位特别紧张，停车位排列过密，导致了小区内的车辆通道十分狭窄。

新建小区停车位前期空置

为了更好地解决目前许多小区内出现的停车位“紧俏”的问题，大部分新建成的小区都特别关注到了停车位。“项目小户型占了很大比例，并且由岛外消费者购买。”紫泉·花坊经过调研，将住宅小区住户与车位之比定在1:2；上城名都大户型为主，自由用户选择比较多，因此住户与车位之比则是1:1。

但另一方面，笔者观察到，新建的大部分小区虽然能满足业主对停车位的需求，但也面临着前期大量停车位过剩的局面。同时，有些正在建设的小区，其停车位设置还仅仅停留在规划层面上，是开发商描绘给业主的美好蓝图，至于未来入住后和管理中是否能兑现规划时所应允的一切，大部分业主心中还没有很大把握。

随着小轿车进入家庭的日渐加快，小区停车难已成为海口很多人日常生活的一种痛苦。最近一段时间，不少拥有私家车的读者纷纷致电，反映小区停车的问题。有的是因为小区内停车位过少或设置不合理，不能充分满足业主需求；有的因为小区配套对外营业后，外来车辆影响小区停车；有的面对租车位或是买车位拿不定主意……如今，因停车位引发的纷争已成为物业纠纷的一个主要方面。目前，一些小区的车位车库之所以矛盾激化，僧多粥少、资源稀缺是根本原因，而深层次的原因则是开发商、物业管理、业主这三方的利益博弈，才使得围绕停车位的纷争乱象丛生。本刊将连续关注，欢迎读者致电或发邮件就此问题进行深入探讨或剖析。

海口小区
满园尽待停车位

业主有话说

“好几次回家自己车位被占了，又不知道外乘车的司机在哪里，只好把车先停到绿化带旁。隔一会就下来张望，看看占车位车开走了没有。有一次，一直等到晚上11点多，才把车停上自己的车位。”

——现代花园业主 赵小组

“我们小区里现在车满为患，每天晚一些回家都没有地方停车了。”

“这里的汽车都是见缝插针地停车，早上能把车顺利地开出去是一件考验车技的事。”

——澳洲园业主 柏先生

“一些外来车辆临时停放不会规范规矩地停在车位上，而是随意停在院子通道上，有的甚至还停在拐弯处，害得进出车辆很难通行。拜托大家，如果到别的小区里办事，要替人家考虑。不要随意停放车辆。”

——奥林匹克花园业主 王先生

路人支招

招数一：上“天”入“地”

向空中发展建立体停车楼，向地下发展建地下停车场，这应该就可以解决停车位难题。原本不是听说帝国大厦要建智能停车场吗？不知为啥取消了。”

——大学教师 蒋老师

点评：立体停车场最大的优势在于能够

招数二：错时停车

充分利用城市空间，被称为城市空间的“节能者”。据统计，传统停车场停50辆车需要1650平方米，而采用露天塔式立体停车只需50平方米，也就是说，可以达到平均每1平方米停放一辆小车。但另一方面，成本过高可能也令开发商望而却步。

招数三：瞄上超市停车位

许多住宅停车场白天空旷晚上拥挤，而写字楼的停车场与之正好相反。其实可以白天由社区停车场提供空闲车位供写字楼用户使用，而晚上写字楼停车场可以供社区居民停放车辆，从而最大限度地提高停车位的使用率。

点评：应该可以在有关部门的牵线下，住宅区周边的写字楼停车场管理者与周边住宅区停车场的管理者进行协调。——世贸 吴女士

招数四：开放政府机关停车位

“我们家附近一个家乐福，一个大润发，相隔不远，晚上营业结束后都有大量停车位。”——国贸张女士

点评：此招不错，完全可以充分利用好

大型超市的停车场，如果晚上停止营业后，超市停车场可以供社会车辆过夜使用，则可

解决一部分车的停车难问题。

招数五：开放政府机关停车位

部分政府机关场所的停车位使用率很低，普通市民的车又不能进去停放，挺浪费的。

点评：政府机关下班后，是否可以考虑

提供车位给附近居民过夜使用？

牛年置业
关注楼市四大信号

有人说，去年是楼市“调整年”，今年是楼市“变数年”。今年房价将继续下调，成交将恢复性上升，各个变量都存在着诸多不确定性。作为非专业的置业者，建议密切关注楼市四大信号。

(1) 主流房企是楼市“牛头”，是否继续坚持“降价快售”营销策略，不仅关系到市场整体信心，也左右着其他房企所面临的市场竞争环境，因此，“牛头”走向不仅是专业地产商对市场的综合判断，也是其他竞争对象主动或被迫“跟风”的原由，所以要密切关注“牛头”动向。

(2) 对于盘整周期的楼市而言，每一次更大力度的政策出台，都意味着市场尚未到位，仍有调整空间。当政策底牌出尽的时候，也许就是成交量回升、价格止跌企稳之日，所以，要密切关注楼市新政。

(3) 根据楼市发展经验，经历完行业洗牌重组，房企资金状况往往通过调剂普遍得以改善，同时，行业垄断程度加大，市场开始筑底。所以要关注楼市“牛尾”是否被收。

(4) 一般来说，楼市存量持续半年以上减少，说明市场成交已经非常活跃且稳定，行业“沉寂”在开发中的资金明显回流，地产商财务压力大大减轻，房价进一步下探的可能性降低，所以要关注楼市“存量”消化情况。

热烈庆祝春节期间继13号楼后16号楼再告罄！

琼洲海峡

家拥千亩生态后花园

全新F区80-130m²独创“双庭廊院”撼世登场！

白沙门公园

Follow Your Dreams,
For As You Dream, You Shall Become!

众人的梦享 你的生活

荣域2期

海岸公园·纯西班牙·双庭廊院

千亩公园万顷海 独享大自然的恩赐

携一线海景和大型公园的双重稀缺价值，海甸岛白沙门公园沿海片区无疑又超越了一般的城市公园豪宅价值范畴，成为整个海口市最具升值空间和发展前景的区域。

销售热线: 0898-66181111
66189999

投资商: HPG LAND 海南嘉德

项目地址: 海南海口海甸岛海景路77号

