

# 六成业主购房必“抢车位”

## 多数开发商只租不售

文/孙立立 夏超

六成以上的购房者认为,充足的车位、停车场是社区最应该具备的配套设施,车位已列入购房者对社区各项配套设施要求的首位。



“车位只有那么多,小区的车却越来越多,想找个固定的地方停车难啊!购买一个属于自己的停车位,将来就不用再为停车问题头痛了。累了一天回来,就是图个舒适、方便。”正在看房的刘女士这样告诉记者。

### 小区停车位均价8到10万

为了解烟台停车位销售情况,记者随机调查了几家目前正在售的楼盘。

御金台小区共有500多住户,停车位配比是1:1,实

行一对一销售。负一层为商业用房和停车场,负二层为停车场。停车场方面采用地上车位和地下车位相结合的方式,售价在9到16万元不等。

新桥国际佳苑目前有住户1000多户,停车位配比是1:1。该小区停车位尚未对外销售,但据楼盘销售人员介绍,将来的销售价位大约在10—15万元左右。租赁的话,停车费加物业费总共320元/月。

万光府前花园拥有地上、地下停车场,停车位配比是1:

1.5,采用出租和售卖的方式。售价在82000元到85000元之间。出租价为120元/月、140元/月不等。

中天·盛世观澜分普通停车位与机械停车位,共计350个,销售价格12万元左右,停车位配比是1:1.5。

东上海赋目前停车位298个,价格分12万元/位和15万元/位两种,实行一对一销售。

### 停车位销售大多滞后

记者采访中发现,烟台市

很多新建小区目前尚未对外销售停车位。有的开发商表示,推出车位过早,将导致很多业主购房的同时无力购买车位。但也有分析人士指出,车位销售前车位归开发商所有,不售只租可以收取大笔租金;待大量业主入住切身感受车位使用紧张后再行销售,车位待价而沽,还可获取更高的收益。

由于小区停车位普遍处于供不应求的状态,不管是购买或是租赁,小区内的停车位都已经成为购房者考虑的重要因素。

## 楼市资讯 二套房公积金 贷款利率上浮

住房和城乡建设部、财政部、人民银行、银监会11月3日联合印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》指出,第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍,首付款比例不得低于50%。严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房。

通知强调,住房公积金个人住房贷款只能用于缴存职工购买、建造、翻建、大修普通自住住房。住房公积金管理中心要会同有关主管部门,抓紧建立信息共享机制,防范骗取住房公积金个人住房贷款等行为。

## 基本住房保障法 列入今年立法计划

11月8日新华社发布消息称,住建部已形成基本住房保障法征求意见稿,目前正在征求各方意见。该稿规定了城镇基本住房保障标准、范围、方式,保障性住房的规划、建设与管理,住房租赁补贴,土地、财政、税收与金融支持,基本住房保障的组织落实,农村住房保障制度等多项内容。

来自住建部的数据显示,今年全国城镇保障性住房建设项目和各类棚户区改造项目已开工410万套,占计划的70%;农村危房改造已开工68万户,占计划的56%。这一建设规模远大于往年,并将在今后几年持续。

在中央资金容易到位的前提下,地方配套资金的到位情况似乎不甚理想。尽管上述报告并未提及,但去年同期的数据显示,截至当年8月底,地方保障性住房建设完成投资394.9亿元,完成率仅为23.6%。

## 开发商资金链紧张 房价或松动

楼市调控中,政策与市场正双重施压房企的资金链。对于第四季度的楼市走向,业内仍存分歧,但普遍共识是,在资金链趋紧的情况下,开发商的打折优惠幅度会更大。

在刚结束的楼市“银十”中,京、沪、深等地的楼市成交量都出现程度不一的降幅,而各大房企最新的销售数据也显示,龙湖、首创、世茂房地产10月销售额环比均继续上涨,而保利、复地、富力等则明显回落。

在市场低迷开发商销售乏力的同时,政策层面则进一步趋紧,取消房贷优惠利率、加息、预售金监管等措施轮番出台,施压房企银根。10月20日央行又一次上调金融机构人民币存贷款基准利率0.25个百分点,限贷及加息效应叠加必将强化楼市调控效应,增加了房地产开发和个人购房的难度,而央行公布的统计数据也显示,2010年前三季度,房地产贷款增速逐步回落。

市场分析人士指出,开发商在逐渐被收紧贷款的环境下,再次收紧预售资金,对房地产开发公司的现金流及新项目的巨大影响,开发商只有降价以求快速销售回款,以保证足够资金使在建项目竣工。

# 停车位,买还是租?

楼市见习记者 宋振东

有车族周女士,刚刚在莱山区购买了一套90万元的商品房。由于资金有限,买房子是从银行贷款,每月的还款给生活增加了不小的负担。然而所在小区地下停车位售价8万元起,超过买房首付款的三分之一。买还是不买,周女士犯了难。

“不买的话,爱车无法停到小区里,安全性无法保证。买的话,已经支付了30多万的购房首付款后,近10万元的停车位很难再去承担。也考虑过租一个车位,但是几年以后钱花了不少,车位却不是自己的,心理上感觉不太舒服。”周女士如是说。

但是面对动辄10万元上下的停车位,自家楼下的那个停车位到底是买还是租?这成为很多购房者非常头疼的一件事。

有业内人士表示,停车位买还是租,要根据业主自己的经济实力和小区停车位的租售价格具体考虑。如果租售总价差不多的话,业主又有长期居住的打算,还是买比较合适。如果租售价格相差较大的话,业主又受经济条件限制较大,还是租比较划算。当然,租车位的话,也有可能遭遇停车位涨价的情况。

今年29岁的赵先生十月份刚刚结婚,妻子家里陪嫁了一辆十几万的私家车。去年购买新房的时候赵先生没有购买停车位,但是现在家里有了车了,购买停车位的问题就摆到了桌面上。赵先生认为购买停车位是必须的,现在私家车已经很多,不买停车位自己的车子无处

### 挺购派

可停。花10多万买个停车位尽管会让现在的生活紧一紧,但日常生活却可以很方便。

还有部分购房者,想买停车位却因为资金原因犹豫不决。很多先买了车的工薪族购房者勉强能够支付房子的首付款,再去购买动辄10万元上下的停车位,生活负担的增加将很大程度上降低生活质量。

米先生,今年31岁,4年以前拥有了自己的第一辆车,去年又买了第二套住房。虽然经济条件比较殷实,但米先生却是坚定的不买车位者。他认为购买车位的话,除去一次性投入大笔资金外,每个月还需要缴纳一定的车位管理费。而这个费用,只比租一个车位的月花销减少了几十元。

### 挺租派

租赁派网友肥猫围观家住莱山区,算了一笔账:租小区地上停车位每月100元,半年一交540元;买的话则要12万元。租70年的话就是540元乘以2乘以70年=75600元,相较而言还是租比买划算。

还有一部分租赁派表示,自己买的才几万元,而小区一个地下车位动辄就要10万元。车位比车都贵,还租个车位好。

## 楼盘播报

### 本周楼盘动态

#### 万象城九如曦岸

万象城九如曦岸目前均价8600元/平米,4、9号楼认购,享受6万抵7万特惠。购房享受全款98折、分期99折优惠。

#### 澜溪镇

澜溪镇目前均价为2900元/平米,多层住宅,73平方米为两居室,97平方米为三居室南北通透,购房再送3万元购

#### 车基金。

#### 凤凰山庄

凤凰山庄均价6600元/平方米,60平方米为一居室,80-90平方米为两居室,120平方米以上为三居室。全款购房97折优惠,贷款购房99折优惠。

#### 馨逸园浪漫之约

馨逸园浪漫之约现有小高层现房,起价4880元/平方米,以118-124平米三居室为

主。现房贷款可享受99折优惠,一次性可享受97折。

#### 佳隆学府铭座

佳隆学府铭座三期正在认购,具体开盘时间待定。二期起价6600元/平方米,交两万抵五万,总房款直降3万。一次性付款9.7贷款9.8折。

#### 桃源一品

桃源一品均价11000元/平米,户型以148平米155平米

166平米195平米219平米的三居室为主,一次性付款9.9折优惠。

#### 世纪华庭

世纪华庭均价为9000元/平米,一次性付款9.6折。

#### 玺萌橘子洲

玺萌橘子洲起价为4880元/平米,购房优惠持续中,全款9.5折,按揭9.7折,老客户带新客户更有豪华家电任选。

# 半岛首届生态建筑节能论坛落幕

楼市记者 孙立立

“山东半岛首届生态建筑节能论坛”于11月4日至5日在烟台虹口大酒店召开,论坛由住房和城乡建设部建筑节能中心指导,中国建筑协会建筑节能委员会、中国建筑科学研究院、中国可再生能源学会热利用委员会联合支持,烟台墙体材料革新与建筑节能办公室特别支持,烟台人言信市场咨询

有限公司策划筹办。

本次论坛邀请了国内节能领域最知名的专家,学者进行演讲并与与会代表交流互动,住房和城乡建设部建筑节能和新型建材制品应用技术专家,北京市建筑设计研究院主任建筑师顾同曾先生,中国建筑科学研究院建筑物理研究所高级研究员冯金秋先生,中国可再生能源学会热

利用委员会主任、中国建筑科学研究院高级研究员郑瑞澄女士就中国建筑节能与外墙保温发展新趋势;几种外墙保温技术的选用分析;加气混凝土单一墙体外墙保温技术的选用分析;加气混凝土单一墙体外墙保温技术的应用;建筑维护结构保温节能的重要性;可再生能源在建筑热利用技术介绍;

太阳能建筑节能一体化等几个议题展开。

据了解,本次到会的开发商、工程监理达100人之多。业内人士表示,以前烟台像这种规模、层次的论坛非常少,这次论坛具有很强的指导意义,专业性非常强,不管是从建筑方面还是节能环保方面都有深远影响。