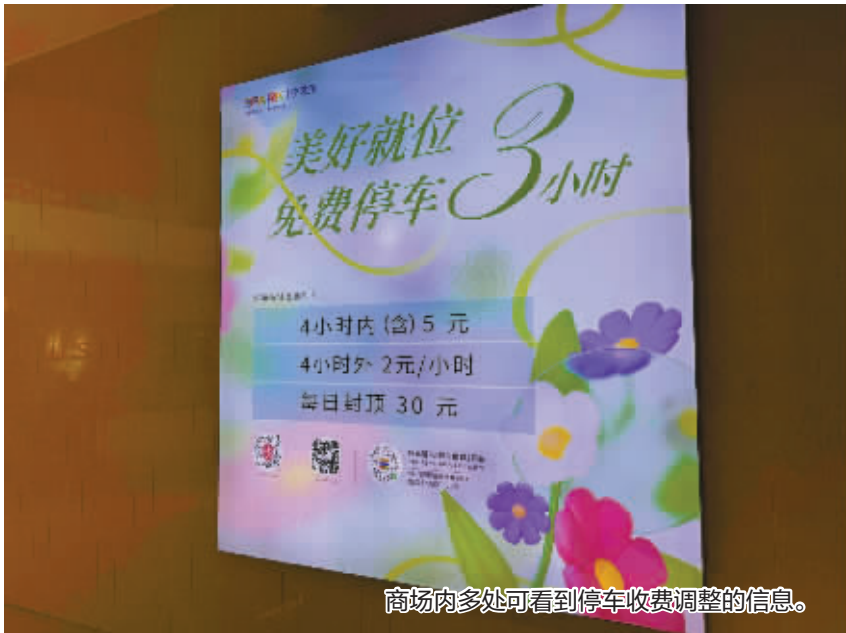


从“停车很贵”到“3小时免费”

宁波这家商场停车费大降

近日,有网友报料称“东银泰城的停车收费有新调整”,原先的30分钟内免费停车延长至3小时,免费时间大幅增加。这一改变背后折射出什么?5月27日,记者前往现场进行了解。



商场内多处可看到停车收费调整的信息。

海曙第一宗高品质住区 试点宅地挂牌

市资规局5月27日挂牌海曙区HS07-02-18地块,其上明确要建高品质住区——这将是海曙第一个带空中花园等的“四代宅”楼盘。该地块定于6月27日9:00开拍。

这是宗纯宅地,位置在海曙段塘,处于即将开通的地铁8号线段塘站和南苑站中间,北面距海曙天街不远,不靠环城南路高架。地块四至范围:东至环城西路西侧绿地,南至段塘东路,西至用地红线,北至顺德路。

该地块出让面积35110平方米,容积率1.8,即可建楼盘总体量6.3万余平方米。建筑限高54米。

高品质住区监管协议明确,该地块上所开发的楼盘,实施空中绿化平台计容建筑面积≤28439.1平方米,且>15799.5平方米。

地块出让起始总价约7.9亿元,折合起始楼面价为12491元/平方米。不限地价,不限房价。

位于这宗宅地东侧的建发春著悦府,拿地于2020年末,当时拍了108轮之多,成交楼面价约25667元/平方米。春著悦府于2021年8月底第一次领取预售许可证,整盘住宅备案均价约36400元/平方米(据宁波市房产交易信息服务网数据,下同)。

该宅地北面含龙湖天晟玥府和海曙天街的地块,成交于2020年8月底,当时更是拍了173轮,其中住宅部分成交楼面价约25134元/平方米。天晟玥府于2021年4月底首次领证,整盘住宅备案均价约35200元/平方米。

另外,段塘位于环城南路以南区域里,近些年还开发了保利置业江上印、万科朗拾里等新盘。江上印2020年7月底拿地,成交楼面价25540元/平方米,住宅备案均价约37500元/平方米;朗拾里2021年5月底拿地,成交楼面价26978元/平方米+配建9400平方米公租房,住宅备案均价约35500元/平方米。

作为海曙第一宗“四代宅”地块,昨天挂牌的这块地,不知会拍到什么价格?

记者 施文



地块现状图

1 免费停车延长至3小时

“以前停车超过半小时就要收费了,现在直接免费3小时!”连日来,宁波东银泰城的新停车收费公告在本地论坛引发热议。

5月27日,记者来到宁波东银泰城实地探访。在其位于中山东路上的停车场北入口处,崭新的停车收费公告牌已经悄然上墙。进入商场内,在电梯、洗手间附近的墙面上,也有多处大幅的相关告示,非常显眼。

记者注意到,根据新的停车收费公告,针对机动车类的停车收费标准是“停放3小时内(含)免费;4小时内(含)收费5

元;4小时后收费2元/小时;每日封顶30元。”而在此前,免费停车时长为30分钟,超时部分首小时收费5元,首小时后收费2元/小时,每日封顶40元。

就此,记者向宁波东银泰城运营管理方进行了求证,东银泰城方面回应称,“我们目前确已大幅下调停车费,最大的变化是将免费停车时长从30分钟延长至3小时,新的停车政策从今年5月1日开始执行。阶梯收费模式是为提升车位周转效率,同时也平衡高频短时客群与长时刚需用户。”

这一变化引发众多宁波

消费者的关注。值得一提的是,作为东部新城核心商圈首个正式亮相的购物中心,东银泰城于2017年7月开业,总商业建筑面积约22万平方米。当年,东银泰城近乎满租、人满为患的开业盛况十分风光。

2023年前后,东银泰城曾因“停车场高额收费”等问题引发争议。根据公开信息,当时其免停时长仅15分钟,超出时长日间时段收费5元/小时,夜间时段收费1元/小时。记者注意到,彼时也有不少宁波商业如鄞州万达、北仑银泰城等免停时长也仅15分钟。

2 “免费停车”成引流利器

近年来,宁波商圈格局几度变化,“免费停车”成为“客流争夺”的有效利器。

位于海曙的高鑫广场,以“3小时免费停车”稳定抓住周边客群,成为区域高人气商业体;杉井奥特莱斯的“4小时免费停车”也是其长期保持高人气的杀手锏之一;海曙龙湖天街、中海环宇城等也将免费停车作为重要揽客手段,免停时长3小时-4小时不等。

由此可见,“停车敏感度”是影响消费不可小觑的一个因素。此前有消费调研显示,近9成受访者将“停车便利性”列为商圈选择前三要素。

相比之下,宁波东银泰城此次调价既是顺应趋势,也折射出实体商业的竞争压力。“本

次免停时长的延长,是在深度匹配近80%目标客群的消费需求后做出的调整。我们也希望通过优化停车资源配置,实现客流转化与商业效益双提升。”宁波东银泰城有关负责人表示。

3小时免费停车能做什么?

在东银泰城首层中庭,正带着孩子逛的王女士给记者算了一笔账:“现在来吃顿饭,带孩子玩不用额外算上停车成本了。3小时可以看电影顺带逛一会儿,也可以带孩子去玩小半天的Meland,吃顿饭按2小时算的话,还有1小时的机动时间。”

“我们经过测算,3小时的免停时长基本可完整覆盖餐

饮、亲子、观影等主力业态的体验周期。免停时长延长的效果立竿见影,从后台数据来看,对比原先免停30分钟的标准,现3小时免停措施实施后,日均车流量环比增长近20%,顾客滞留时间大幅提升,实现了停车即引流的精准触达。核心体验业态迎来爆发式增长,如星际传奇销售额环比激增140%,Meland儿童乐园销售额增长近90%……”宁波东银泰城有关负责人表示。

对此,宁波商务局有关人士认为,“停车费本质是流量调节阀,当下的变化可以看到,宁波商业体正全面转向服务思维,有助于进一步激活线下商业生态。”

记者 史妮超 文/摄