

地上停车难,地下车位却闲置 小区停车“怪象”原因何在?

本周头条

本报讯(记者 徐瑾)最近有多名读者向我们反映:小区车越来越多,地上停车位远远不够,好多次只能停在小区外面,但又怕被贴罚单或者刮伤。让人不理解的是,小区的地下车库车位却大量闲置,物业却不让业主停下去。针对这个问题,记者也走访了丹阳部分小区,的确存在这种问题。某小区在《告业主书》中直接写明:由于物业和开发商就地下停车位租赁事宜始终达不成共识,所以现在地下停车位只能出售,无法租用。

原因究竟是什么?

要解释这个问题,必须了解小区停车位的种类。

目前小区停车位主要有四种类型:地下产权车位、地下人防车位、地面规划车位、地上临时车位。

其中,办理产权证的地下停车位,是指在小区地下空间中,满足立项和规划条件,办理了土地出让手续,可以办理所有权证书的车位,这样的车位,产权属于开发商或者购买业主;小区的地下人防车位,属于建造在小区人防工程内的,非战时用于停车的车位。地下人防工程的所有权归国家所有,收益又应归谁所有呢?《中华人民共和国人民防空法》第五条规定,人民防空工程平时由投资者使用管理,收益归投资者所有。人防工程车位的投资主体是开发商,在保证不降低人防工程防护能力的前提下,开发商在非战时可以获得地下人防工程



的相应收益。

记者咨询了部分物业,为什么地面车位这么紧张,却不开放地下车位?他们说,地下车位产权属于开发商,他们无权开放。而且他们透露,大多数情况,开发商只愿意出售,并不愿意租赁。为此,记者采访了多位从事房地产行业多年的业内人士,对开发商和业主之间的“停车位拉锯战”,他们说了自己的看法:

开发商之所以这么做,最直接原因就是急需回笼资金,由于地下车位处置权归开发商所有,按照谁投资谁受益的原则,车位销售也是楼盘销售总利润的构成之一,作为住宅销售的一种补充。现在很多小区都采用人车分流的管理模式,这比较便于物业管理,地上停车空间越来越少,业主车子只能停地下室,也就给了开发商“只售不租”的底气。在资金紧张的情况下,把车位全部出售对开发商来说利益最大,除了一次性赚十多万,以后对于物业来说还可以继续收取管理费,而

将车位出租的话,开发商根本拿不到钱。

业主为什么不愿意买地下停车位呢?

记者和多名小区居民聊天,大伙对于买车位还是租车位,心里都有一本账。

以某小区为例,一个地下车位,花了10万元,本以为这笔钱一次性结清就了事了,没想到每年还得另外支付480元不到的管理费。包月租的话是240元,这样一年下来租金是2880元,如果租金不变,即便是租30年也才8.6万多元。如果买车位的这10万元拿去理财,每个月收益有300元左右。也就是说,这笔钱不买车位直接租的话,本金都不动,每个月还可以省下几十块钱。

很多业主之所以当初选择购买车位,是考虑到小区产权车位较少,车越来越多,这势必会造成以后停车紧张,于是就选择“一劳永逸”买个车位。但对于工薪阶层,买房子已经压力很



大,房子交付后车位售价才出来,才知道车位价格原来这么高,买不起但是还要停车怎么办?那就想租车位,但开发商只售不租,这就是变相霸王条款了。

呼吁:不要让法规流于形式,主管部门应有效监管。

根据《江苏省物业管理条例》第六十二条规定:建设单位未出售或者未附赠的车位、车库,应当优先出租给本区域内业主,租金按照价格行政主管部门核定的标准执行;业主要求承租车位、车库的,建设单位不得只售不租。但是,一些开发商有自己的对策。“我们可以提高车位租金,车位产权是开发商的,自然是市场调节定价,到时候租不起也只能买了。”记者采访中,从相关人士口中听到这样的话。虽然有法规,但记者了解到,监管和处罚上还是存在软肋。对于开发商的一些违规情况,没有起到有效的监管作用,执法比较被动。

编后语:

别把小区里的问题推到小区之外。

随着生活水平提升,车位已经由奢侈品变为必需品。可即便是买了车位,每年还得支付一笔管理费,虽说费用不如租来得高,但很多业主比较之后,还是愿意选择租车位来满足需求。规定是可买也可租,但一些开发商往往“店大欺客”,消费者想租,开发商想卖,矛盾开始显现。“耗”到最后,最有可能妥协的还是停车刚需的一方。妥协方式有多种,要么狠心高价买车位,要么停在路边公共停车位上,或者甚至违停在绿化带、路边。最后,开发商实际上将小区的停车问题抛向社会。开发商这样做,如果最后只是“不情愿地纠正”错误,那么会有越来越多开发商以此来要挟业主购买车位,这无异于“强卖”。

买房应尽量避免这四大污染源

购房指南

现在的人买房越来越关注社区的环境,不仅要求绿化率要达到一定的标准,对于周边的环境也有着极高的要求。提醒各位,购房时关注小区是否存在以下污染源,会对未来的生活有着非常重要的影响。

1、噪音污染

噪音污染主要集中在小区出入口,广场休闲处,停车场出入口,临街商处。无论是考虑到出行的便捷度,还是景观的优越性,而将房屋选择在噪音集中的地区,这对业主来说都是一件有利有弊的事情。如果业主对生活环境的安静程度和作息时间内的环境舒适度要求很高的话,就要避开对这些地方的选择了。

2、电磁波污染

电磁波污染主要来自社区附近的高压线和信号塔。这种辐射对人的影响是无形的,长期的,就像是手机辐射对人的影响类似。居住在这些建筑的附近,虽然它们的作用是微弱的,但是



对老年人的影响非常大,可能会经常产生各种身体上的不适。毕竟现在的社会各种辐射越来越多,我们能尽量远离,还是选择远离的好。

3、油烟污染

油烟污染主要针对的是临街的住户面对底层的商铺,尤其是餐饮店的日常运营所产生的油烟污染。对于一个小区来说,商铺、餐饮等各种商家的入住一定程度上意味着社区配套的成熟和繁荣。可能刚刚入住时,临街的业主还没有太多外部环境的困扰,随着社区的成熟,无论是噪音还是油烟污染等问题都会随之而来。高层住户还好,低

层住户面对的问题就会越来越严重。所以,买房时,如果不是因为家中有老人的话,尽量不要将楼层选择得过低。

4、环境污染

对于购房者来说,本身就是为了选择一处环境不错的住宅,结果碰到了环境问题,确实够糟心的。环境污染主要包括社区周边是否存在工厂,尤其是污染物排放不达标的工厂,这样的住宅要么不选,如果非常中意的话,就要查看相关的文件,看看工厂近期是否有搬迁的公示,确保入住后环境的优良程度达标。

(综合)

本周日,新歌声总决赛 将在凤熹台准时开唱

资讯速递

本报讯(记者 徐瑾)历时一个多月,历经11场海选,2场晋级赛,1场半决赛,终于等到这一刻!2018年5月13日(周日)18:30,中国新歌声全国城市海选丹阳赛区总决赛正式拉开序幕!本次总决赛,不仅汇聚了丹阳最会唱歌的“明日之星”,我们还邀请了2017年中国新歌声Eason(陈奕迅)战队的“音乐精灵”——杜星莹,她会用音乐告诉大家新歌声给她带来的变化。本次总决赛,将在凤熹台户外中心广场举行,全丹阳最先进的声光电

设备,打造最炫的舞台,让你听到最好的声音。目前还有少量总决赛门票,独家馈赠给《房产周刊》及“丹阳楼市”的读者。抢票方法:关注“丹阳楼市”微信公众号(下方有二维码),点击底下菜单“新歌声”即可。

● 丹阳楼市行情 ●

平均单价:7624元/m²
户型平均面积:125.9m²
总价:约96万元
(截止到5月11日,数据来源:中国房地产业协会)



新歌声丹阳总决赛
300张门票等你抢



独家授权抢票平台