

# 价格一年涨一万,买车位划算吗

## 专家提醒:两种情况开发商无权出售车位

最近,南京星汉花园业委会与开发商争执车位的事件在网上疯传,车位之争的话题再次成为舆论焦点。在长沙,动辄每月数百元的停车费让业主们叫苦不迭,而花10万元买个车位就更让人心疼不已。

小区车位到底属于业主,还是属于开发商?花十几万元买一个仅有使用权的停车位,到底值不值?对此,相关专家提醒广大市民,购买车位,一定要分清车位性质。

■见习记者 卜岚 记者 朱蓉

### 业主:车位一年涨一万

花比买车更贵的价格买个车位,在长沙早已不是什么新鲜事。随着长沙汽车保有量持续上升,小区的地下车位早已不能满足现有车辆的需求,车位之争在各小区轮番上演,由此也激活了开发商的抢摊大战。

“13.8万元一个车位,还没有产权,真心太贵了!”红橡华园的业主吴先生告诉记者,除了一次性交付车位费外,每月还需缴纳30元的管理费,“如果选择租车位,每月450元的管理费,长期租用是一笔不少的费用。”

即使停车位的价格居高不下,但是很多人还是选择了购买,这或许和中国人的消费心

理有关。家住北辰三角洲的刘先生表示,买车位更有安全感,租车位的话,这次租到了,不知道下次能否租上,这种“车无定所”的感觉,让人觉得很没安全感。

6月22日,记者走访发现,长沙高档小区的车位售价为9万-15万不等,租金则是每月约为300元-450元。“刚开盘的时候车位还只要11万元,现在都涨到12万元了。”家住南山雅江汇的周小姐抱怨说,小区开盘才一年,车位费就大涨,一年涨了1万元。

高昂的车位费,让业主更多地选择了将车停在马路边上。“一到下班,马路边就密密麻麻地挤满了车。”周小姐说。

### 开发商:车位比房子更好卖

“车位每年都在涨,投资车位是一种不错的选择。”北辰三角洲的销售李先生介绍说,车位卖得很好,现在北辰E1、E2区的几千个车位几乎卖完了,只剩下E3区还有200多个车位。

住宅市场的热销,也带动了车位销售的火爆。为此,记者算了一笔账,300元每月的车位租金,一年即3600元,30年后,车位所花费的租金为10.8万元。而一次性购买车位是10万

元左右,使用权长达70年。对居家长久居住的业主而言,看起来买车位确实更为划算。

天元建设的相关负责人刘先生表示,均价在一万元每平方米以上的高端小区中,有私家车的业主比例超过了九成,车位已经成为了居住配套的重要因素之一,“对于高端小区而言,一户一个车位基本上是标配。车位比房子好卖,因为买了房子的业主,大多会选择购买车位,不需要强力销售。”

### 物业:没算入公摊面积,谁建设谁受益

高价车位哄抢的背后,究竟是什么在推动价格的飞涨?

腾讯房产长沙数据显示,64.52%的市民表示自己所在小区的停车位紧张。小区车位与车辆的配比应该达到1:1,但长沙似乎并未达到这一标准。长沙市统计局公布数据,截止到2015年年底,长沙市私家车保有量已达105万台,相当于常住人口平均每7人就拥有一台私家车。无疑,紧张的停车形势,造就了车位市场的火爆。

红橡华园一位业主对记者表示,小区地面停车位应属于业主共同所有,开发商无权划地收钱。

对此,红橡华园物业李小姐称,“小区地面停车位在开发规划之内,经过相关部门审批通过,并且小区的公摊面积

不包括小区停车位的面积,我们在与业主签订购房合同时也明确了相关的内容。因此开发商是有权管理这些地上停车位的。”

而北辰三角洲的销售李先生表示,地上的车位业主可以免费使用,但地下车位没有算入公摊面积,所以产权归开发商所有,由开发商统一管理,“由于地上车位有限,更多的业主还是会选择购买或租车位。”

花十几万买的车位,产权就一定是属于你的吗?或许情况并非人们想象的那样。“售卖车位时,我们会签订转让协议,签字后这个车位就是你的了。”南山雅江汇的销售成先生解释说,“车位只有使用权,没有产权,但是会提供发票和转让协议,这些都可以证明车位的归属权。”



6月16日,长沙市国储电脑城,一辆小车驶入立体停车库。目前,长沙市的泊车位只有约51万个,汽车数量与车位比约为1:0.3。近两年,长沙立体车库如雨后天笋般迅速增长,主要集中在医院、商场和机关大院,利用率也大大提升。

记者 唐俊 摄

### 专家

#### 注意区分停车位的性质

停车位的所有权归谁,开发商是否有权出售?这个问题一直存在争议。

我国《物权法》第74条对车位的归属只作了原则性的规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、出租或者附赠等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。”

“由于《物权法》对于没有约定或约定不明的情况及地下车位是否属于业主共有的其他场所,均没有作出明确的规定。所以,车位的归属权就一直悬而不决。”对此,湖南省

海川律师事务所的吴邵文律师表示,车位应本着“谁投资谁受益”的原则,来判别车位的归属权。

同时,吴邵文还提醒业主,要注意区分车位的性质。对地下车位而言,如果开发商把车位面积作为公摊面积时计算、地下车位的成本核算在住宅开发成本之内的,这两种情况下,开发商无权出售车位;对地面车位而言,由于地面停车位面积包含在小区总土地使用权面积之内,因此,该种停车位的使用权显然属于业主;对于人防工程而言,该车位的收益属于投资者。

### 资讯

#### 泰康人寿荣获2016中国最佳雇主

6月16日,全球领先人力资源咨询公司怡安翰威特(Aon Hewitt)携手全球最大的职业社交网站领英(LinkedIn)揭晓了2016年中国最佳雇主榜单。泰康人寿在即将迎来20华诞之际,荣获了“2016年中国最佳雇主”十强,内地中资企业仅有泰康人寿一家。

最佳雇主评审委员会给予泰康人寿的评价为:泰康人寿是一家极具企业家精神、务实、进取、创新的保险金融企业,致力于让保险更便捷、更实惠,让人们更健康、更长寿、更富足。泰康能够把握市场方向,依托长远目光和团队,实现了20年快速发展。前瞻性的布局保险、资管、医养业务,并以市场化、专业化、国际化的人才队伍与人才体系协同发展。泰康树立了中国保险金融企业中最佳雇主的典范。

本次调研从员工敬业度、良好的雇主品牌、有效的领导力及高绩效文化四个维度进行评估,泰康人寿的员工敬业度得分高出市场水平18%。专业咨询公司的调研结果表明,员工敬业度得分更好的公司能够持续实现更佳的经营结果。

■潘显璇 王志平

### 提醒

#### 如何避免踩雷“一位多卖”

面对复杂的车位所有权问题,如何保持清醒的头脑购买车位呢?

对此,长沙理工大学法学院副院长高中权介绍说,关于车位买卖,各地规定不一致,长沙90%以上的车位买卖是通过合同完成的,并且不需要在不动产登记机构进行登记,容易出现

“一位多卖”的情况。所以,在购买车位时,一定要长个心眼,最好在开发商办公地与开发商的正式代表签订合同,并仔细查看开发商的相关证件,并自行测量车位面积,将车位位置和面积通过摄像形式记录并写入合同,不要购买开发商和建筑商存在债权债务纠纷的车位。

### 新闻链接

●2013年6月2日,长沙市开元东路锦璨家园小区的业主李静因停车琐事引发争吵,被小区保安队长砍断二指。

●2015年8月2日,金色溪泉湾小区,业主不满物业对临时停放车辆进行收费,开车

将小区车辆出入口堵住。

●2016年6月2日晚9点半,长沙市天心区暮云街道高云小区,两家商铺因停车位产生争执,进而升级成持械“大战”。

●停车位纠纷引发的报复性划车更是多不胜数。