

昨天,晚报刊发《20万元一个车位,贵吗?》一文:郑东新区的银河丹堤上午摇号,一个车位卖20多万元,摇号现场一片混乱。这篇报道引起读者的热议。

车位价格是怎么算出来的?谁来约束飞涨的价格?郑州有人炒车位吗?晚报记者再次调查。

记者 张玉东



打电话有稿费

多名网友@郑州晚报 热议《20万元一个车位,贵吗?》这篇报道 一名网友赌气:“我就不买,随便涨” 车位价格是谁定的? 谁来约束飞涨的价格? 小区的车位能卖给“炒车位”的吗?



@郑州晚报

昨天,晚报报道这一事件后,引发网友共鸣。我们选了部分网友的发言。

一棵树008本尊:我就不买,随便涨。

抱着地球转:趁火打劫,无良的开发商,我们小区的车位昨天一问,由最初的8万元涨到12万元,大家不要恐慌,更不要近期着急买车位。

橙色绚丽年华:都不去抢,怎会有天价?

天蝎三百:应该强制所有车位免费,至少也要小区内的停车位全免,不然,乱停车问题还将大量存在。

杂货摊儿:停车位管理真的就这么难吗?



资料图片

现实情况

成熟小区,一位难求

“我们现在手头上一个车位都没有。”昨日下午2点,黄河东路阿卡迪亚小区经营二手房中介的王女士说,现在咨询求购车位的多,卖的话一般一个月也不出现一个,因为业主只会在卖房子的时候卖掉车位,这还不包括一些有房的业主根本就没有车位。

“现在很少有人卖车位,我们也不主动搞这个,赚不了太多钱,有人要买车位我们才帮忙打听下,反正这两个月都没做过车位的生意。”聚源路左邻右舍不动产的辛先生说,公司周边鑫苑中央花园、中凯华府等都是成熟社区,车位早些年都已经卖完。

成熟小区外围路边大都成为“临时停车场”

“路边上停的大都是业主们的车,车位不够用啊!”下午2点40分,龙腾盛世小区门口的祥盛街上停了不少车辆,小区保安何先生说,小区里大概有280个车位,不过早就卖光了,车位不够用,这一片好几个小区的业主们只能把车停在路边。

下午5点,阿卡迪亚小区地上临时停车位停满了车,记者从A区向南走了二三百米,才在C区找到一个车位,两辆车之间刚好勉强塞进一辆车,要求驾驶员有过硬的停车技术。在小区内找不到车位的业主,大都把车停靠在北面的熊儿河路上。

车位贵,新小区出现光买房不要车位的现象

“太贵了,小区车位基本卖不动。”千宁街曙光苑小区的保安张先生说,小区刚刚交房三个月,房子已经卖完了,可是车位连1/3都没卖出去。

张先生说,他们的车位十二三万一个,很多在这里买房的业主根本不在这里住,都是用来投资的,所以不买车位。租户因为不常住的原因,根本不考虑买车位的问题,车位就卖不动了。

“不过,才交房三个月,可能日后车位紧张会慢慢把车位卖出去,我们领导也应该会考虑出租车位,总不能一直空着。”张先生说。

新建楼盘,对车位是租是售持观望态度

经三路在建的格林融熙售楼部工作人员介绍说,他们是商住两用小区,对于车位问题还没想好到底是租是售。

经三路金印现代城售楼部一位工作人员说,他们有500多个车位,准备用于出租,每个月200多元钱,不过,还没有确定具体价位。

“我们现在还在观望,看看周边的车位都是啥价位,把你调查的车位价格也给我们说说呗。”另一名工作人员向记者。

曾有人要全部买断一个小区的车位

对“炒车位族”是否存在的问题,一些售楼人员和经营二手房的中介作了肯定回答。

“郑州有啊!他们应该只光顾新建楼盘。前几年,有个小区的物业和业主闹得可不愉快,物业把车位都卖给了炒车位的,业主们买不到车位都不愿意了。买得多就便宜,利润肯定可大。”左邻右舍不动产的辛先生说。

“反正前段时间有人过来要把我们的车位全部买断,应该就是你说的炒车位的,不过我们没卖,因为得保证业主优先购买车位。”格林融熙的物业人员说。

解答疑问

车位价格是如何定出来的?

车位价格逐年攀高,价格究竟是如何制定出来的呢?

郑州一名不愿意透露姓名的房地产公司老板说,目前,对于车位定价还没有固定的标准。

他们的做法是:根据小区的位置,楼房的价格,参考行业平均状况等因素定价,评估出可以销售出去的价位。而且,每个车位的价格也会因位置、类型不同而价格不同,比如说子母车库(可以停一大一小两个车位)就相对比两个正常车位要低一些。

对于产权不明的车位,物价部门规范存在难题

“从我们了解的情况看,好多车位没有产权证明。”市物价局公用事业价格管

理处副处长陈冀中表示,对于产权不明的车位,比如车位到底属于开发商的,还是属于业主的,开发商有无取得产权证等,物价部门不好介入价格管理。

如果开发商有产权证明,根据价格法和物权法,物价部门可以规范开发商的价格行为,但企业有自主定价权,物价局只能让价格公开透明,明码标价,这个价格里都包含了什么。

如果开发商没有产权证明,这种买卖行为是否合法,应该由房地产行政主管部门界定。如果车位买卖是违法的,物价部门没有办法介入价格管理,如果管理就是默认交易合法。

对管理车位这个问题,市房管局相关部门负责人因为有别的事情要处理,没有具体回答。

外地做法

上海:只有小区内的业主才能买小区内的车位

据报道,与北京、广州的车位爆炒相比,上海的车位价格相对稳定,这与上海居民的消费习惯有关,也与上海的车位政策有很大关系。

为防止出现类似香港、台湾等地曾经出现的炒作车位的情况,上海有关部门经过针对性研究,对住宅车位的购买对象、流通渠道等方面,进行了许多附加限定。

首先,每个小区,地面车位等无法分清产权的车位,不允许出售,只能月租或临时停车。

其次,小区车位交易遵循“限内原则”,即只有小区内的业主才可以买小区内的车位。如果非小区内的市民要单独购买小区

内的车位,车位产权无法得到房地产管理部门确认。这样做主要有两个原因:一、小区车位在规划时就是为了方便小区业主停车;二、小区车位出售或出租给小区以外的人使用,会造成物业管理上的困难。

最关键的是,地下车库不单独发产权证。房屋与车库一并购买的,地下车库的车位号、面积等情况,应在所购商品房的房地产权证附记栏内登记;购买商品取得房地产权证后再购买地下车库的,则应由登记部门在原商品房的房地产权证附记栏内,加注地下车库的车位号、面积等情况。由于没有独立产权证,很多人就此打消买车位炒车位的念头。