

车位“只售不租”广州叫停,南京呢

房产局曾建议开发商“租售并举”但效果不佳,下一步考虑出台新的租售办法

日前,广州市国土房管局和交通委员会联合制定出台了《广州市房地产开发项目车位和车库租售管理规定》,对房产开发商“只售不租”小区车位予以叫停,并要求车位必须优先出售给业主,在车位数量不足时还必须限定每个业主只能租售一个车位。

那么,南京会不会叫停小区车位“只售不租”?在开发商高价只售车位的强势“逼迫”下,业主该怎么办?《物权法》留给了业主多少争取“车位权”的空间?记者调查发现,南京开发商对车库普遍采用“只售不租”的做法,并且目前车库售价和租金两者的“倒挂”现象较为严重。

物权法专家、东南大学物业管理研究所所长黄安永教授认为,在车库的问题上,政府部门和房产商都要承担起自己相应的责任来,特别是不能让开发商漫天要价牟取暴利。

快报记者 尹晓波



小区车库只售不租,使车辆大量占用道路资源

资料图片

【新闻背景】

广州:车位不得“只售不租”

广州市的《规定》是对《物权法》的进一步细化,为约束开发建设单位的租售行为、切实维护业主的租售权,《规定》第九条规定办理车位权属证时,要对应注明购买该项目房屋的产权证号和合同编号,即采取车位产权与房屋产权“一一挂钩”的方式,杜绝开发建设单位的违规销售行为。

《规定》还要求实行车位租售方案事前备案制度,并规定“房地产开发企业或者其他房地产开发单位不得以‘只售不租’等名义拒绝提供停车服务;房地产开发项目规划用于停放汽车的车位、车库不能满足业主需要的,鼓励房地产开发企业或者其他房地产开发单位根据房地产开发项目的建设规模,提供部分机动的车位供临时停放车辆使用”。

记者调查

开发商只卖不租 → 其实卖得并不好

明明有地下车库,可小区业主的汽车只能停在地上日晒雨淋,而拥有地下车库产权的开发商表示“车位必须出售,我们不想收租金”——这在南京的商品房小区是一个普遍的做法。

开发商不想出租车库,那车库卖得好不好呢?记者随机从南京网上房地产查看了三家楼盘的车库销售情况,结果令人大跌眼镜:并不是想像中的那么好卖。玄武区的墨香山庄楼盘,纳入网上销售的地下车库可售车库还有91个,其中分“地下汽车库”和“C库幢”两栏,“地下汽车库”一栏的45个车库可售的还有42个(10万元一个),其中成交的只有1

个车库,2个车库还处于认购状态;“C库幢”49个车库(15万元/个)一个未售出。另外,河西的金马骊城楼盘,可售的车库数量还有319个;下关区的金基翠城楼盘,可售的地下车库还有223个,这个可售的数字已经连续3个月没有任何变化。

无一例外,这些开发商都表示车库是出售的,是办理了商品房销售许可证的(车库亦属于商品房,属于非住宅),原则上是不对业主出租的,只能是出售。

【原因】

卖车库能提前40年收回租金

为什么开发商热衷于

售车库而不是出租呢?业内人士笑着说,这是一笔很简单的账,以一个15万元的车库为例,如果每个月出租的租金收费是300元,一年3600元,要40多年才能收回15万元,开发商怎么可能出租呢?况且开发商一个楼盘项目,卖完房子后,也不愿意为车库出租安排专门的部门及人手来管理。

记者了解到,南京一些楼盘的开发商甚至通过不定期地调高车库价格来“刺激”业主买车库,河西一家楼盘,本来小区规划的库位就不多,现在可售的车库还有17个,因为业主不买车库,导致路面停

车矛盾很大,而开发商近日又将年初还是15万元/个的车库价格,调高到了16.5万元/个。

一些业主的心态明显发生了变化。该小区一名有车但没有买车库的业主说,看来车库以后还要涨价,开发商凭什么不出租呢?政府部门是不是应该介入,像广州一样要求开发商“不得以‘只售不租’等理由拒绝提供停车服务”。

他说,300元的月停车费几乎没多大经济压力,但是一下子掏15万元买个车库,等于交了40多年的租金,以后车子报废了,不开车还有待一说呢,车库留着就是个“鸡肋”了。

专家建议

开发商卖房前 就应公示车库是卖是租

“在对车库的处置问题上,政府部门和房产商都要承担起自己相应的责任来。”

——物权法专家、东南大学物业管理研究所所长黄安永

黄安永说,现在开发商对车库“只租不售”打了《物权法》在细化过程的一个“擦边球”,因为物权法规定开发商可以通过出售、附赠或者出租等方式来约定规划车库的处置,可是这个“约定”的字眼,开发商可能理解错了,你卖、租、送车库要约定,这个约定是什么时候?他觉得“应该是在开发商出售商品房之时”,在卖房子时就要告诉买房人,今后小区车库是怎么处置的,如果全部是卖的,要让买房人提前知道,并在购房合同的补充条款中予以明确。

黄安永说,不能说在开发商卖完商品房后,再告诉买房人车库一律是出售的,这样肯定是没有社会责任感的行为。同样,政府主管部门也要承担起一定责任,以办法或文件的形式要求开发商卖房前提示告知车库的处置办法,是租还是售,租的比例是多少,租售的价格又是多少、时间是什么时候

都要提前公示方案。

至于目前存在的售价和租金“倒挂”问题,黄安永认为:车库售价高,不一定卖得掉;车库租金高,也不一定租得掉。对于开发商而言,租的风险和支付的成本都比出售车库要大,是租还是售,开发商肯定是指望一次性卖掉走人最好,但对于小区业主而言,的确就是一个两难的选择了。

他认为,现在车库租金和售价“倒挂”,租金相对便宜,业主倾向于完全可以选择租车库,如果政府规定开发商必须对车库“租售并举”,而开发商提高租金,假使10年的租金能换回一个车库,那么业主是不是要选择买车库呢?这些都是具有双面性的,让市场自己调节固然只是一个“理想化的说辞”。因此,在对车库的处置问题上,政府部门和房产商都要承担起自己相应的责任来,对出现的问题及时加以分析,出台相关规定予以规范,特别是不能让开发商漫天要价牟取暴利。

房产局说法

“租售并举”开发商不买账 会研究叫停“只售不租”

“广州的几个规定,除了叫停‘只售不租’外,南京陆陆续续已经发文予以了明确规定。”——南京市房产局产权市场处人士

2004年12月份,南京市房产局等五个部门共同制定了《关于商品房附属房屋转让等问题的若干规定》,对车位销售作出了明确规定:“开发企业销售的机动车位应当向本物业管理区域内的业主出售,不得向本物业管理区域以外的业主出售或出租。在商品房未销售完以前,应当以出售一套房屋随售一个车位为限,商品房销售完毕后不受此限。”

他说,这一《规定》出台后,南京市房产部门在办理车位买卖合同登记备案时,对车位购买人的购房合同或房屋所有权证进行了审核,杜绝了一房购多车位、“炒卖”车位行为。

但是,当时规定留了个“尾巴”——商品房销售完毕后不受此限。去年7月份,南京市房产局对这一“尾巴”作出了解释:在商品房已经销售完毕的前提下,小区有一套房子的居民,有条件的可以多买车库,为防止没买过的居民因不知情丧失购买权,

多余车位的销售必须先在小众公示一个月。

有房产业内人士认为,这一补充解释等于给开发商“只售不租”车库提供了“尚方宝剑”,政府部门考虑到了“开发商卖完商品房后,车库迟迟卖不掉,资源被大量闲置”的问题,但是没有考虑到业主的首次需求及承受能力问题。《物权法》要求“车库应当首先满足业主的需要”,现在业主需要是租车库而不是买车库,一个小区某个房主同时拥有好几个车库,给今后炒卖车库打下了“伏笔”。

南京市房产局产权市场处商品房科负责人表示,他们已经多次建议开发商要对车库“租售并举”,但效果并不是太好,下一步将结合《物权法》精神,借鉴其他城市做法,和政府其他相关部门协商调研后,考虑是否出台叫停车库“只售不租”、要求开发商售前公示车库租售方案等相关办法。

调高租金业主还不买 → 只因卖得太贵

卖一个车库,可以提前40年收回出租车库的租金,这其实是车库售价和租金存在一个严重“倒挂”现象。目前房地产市场正常一个普通住宅的年投资回报率在5%左右,20年能收回成本,而如果车库40年收回成本,就意味着年投资回报率只有2.5%。

车库不是普通房,物价局不核价

有业主认为,现在车库价格参差不齐:江北便宜的车库价格只有5万元/个,而新街口能高达50万元/个。车位价格能相差10倍,物价部门为什么不核价呢?

对此,南京市物价部门人士表示,目前没有对车库售价进行核价,其理由是:核价只审核普通住宅价格,这怎么可能做到呢?如果将车

因如此,开发商愿意出租车库的,其租赁价依然是由开发商自己定价。目前涉及到车库的核价,只有物业公司对停车收取的管理费,这个费用在2005年2月份就出台了专门的规定:露天车位每月80~150元/辆,室内车库业主共用车位每月150~300元/辆,室内车库业主专用车位每月50~80元/辆;其中室内车库业主专用车位即指买了开发商车库的车位,业主依然要交50~80元/月给物业公司作为车辆协议保管费用。

开发商提租金,业主也不买车库

既然物价部门不对车库租金核价,那开发商为什么不将租金漫天要价呢?一名开发商笑着说,这怎么可能做到呢?如果将车

库租金提高到1000元/月,车库售价12万的话,理论上开发商可以“逼迫”小区业主赶快掏钱买车库,因为10年就能收回成本,那大家会不会买呢?显然不会,小区业主觉得租金和售价都贵,完全可以利用小区共有道路停车。

这一现象曾经出现在城东的一个小区内,去年3月份,该小区物管考虑到小区路面停放车辆太多,通知“凡是不买不租地下车位的业主,汽车一律不许进门”。而有车的业主主要租车库的话,要接受开发商开出的350元/月的租金(含80元/月的物业管理费,之前开发商邻近开发的一小区停车月租在250元左右)价码,车库售价为11.5万元/个,很多业主认为售价为、租价都很贵,最

后不了了之,不买不租车库的业主照旧将车停放在小区共有道路上。

车库租金和售价靠市场来调节?

“但是,现在车库租金较低的现状毕竟存在着,价格‘倒挂’现象的确也很明显。”该人士认为,开发商单方面提高车库价格和租金似乎都不能解决这一矛盾。

南京市房产局一名相关人士打了个比方说,新街口车库价格是40万元/个,按20年总租金和售价相当计算,月租金要在1600元以上;江北一个车库5万元,也按20年来算,月租金是200元左右,这应该是由南京各个区域地段不同而“自发制定”出的一个市场价,要由市场自己来调节。