

解决车位“只售不租”还得靠政策

快报民调显示,只有 11.8%的网友愿意买停车位

调查动因

日前,常州一位市民在当地网络论坛化龙巷上发帖,称其居住的小区内部停车矛盾突出,主要原因是小区的地下停车位,开发商只肯出售不肯出租(详见相关事件)。

事实上,有关小区车位只售不租的问题由来已久,一直广受争议。在物权法正式出台后,部分省份和城市已经着手从政策层面解决这一问题。如一年前,山东省针对开发商“只售不租”停车位,在《山东省物业管理条例》中规定:只要是业主要求承租车库的,建设单位就得租给业主,不得以“只售不租”为由拒绝。但放眼江苏乃至全国,开发商把持小区车位“只售不租”导致业主停车难,仍然是普遍存在的问题,各地也在地方“两会”期间将此问题的解决提上日程。

在“两会”商讨对策的时候,民众意愿又是怎样?“第三方调查”就小区车位只售不租问题展开调查。

相关事件

车位“只售不租”哪个部门能管管?

化龙巷网友 mickyxxx 反映:

停车难的问题现在在我们周边已经很突出了,无论是市区商业区还是生活区。对于以前的老小区,由于当时的规划建设不到位,还情有可原,可对于新建的小区,内部停车矛盾还是很突出,就让人心里发慌了。

就拿我们都市桃源 5 期来讲,共有 10 幢高层或小高层建筑,地面车位只有 30 来个,但地下车位达 290 多个,可现在开发商硬要居民购买地下车位,不让出租,造成小区内百来辆车抢 30 来个车位,车辆全部积压在地面上。物管无奈中选择了占用小区内道路的资源,在道路一侧划了一排车位,这不仅没能满足小区内停车的需求,而且正常通行的道路严重偏窄后还影响了小区内的交通安全,经常看到老爷爷老奶奶以及小孩子们好好的走路却被后面的汽车鸣笛声给吓一跳,让人心寒啊。一到晚上小区内的车子全部壮观地排在小区道路两侧,回来晚的连排队的资格都没有,只能把车停到小区外面,影响了外面道路的通行。

本来开发商将地下车位出租就能解决的事情,为什么非要这样折腾我们老百姓呢?希望有关部门能管管?

[记者连线]

常州房管局宣传处处长:

这个事情我们需要去实地调查,了解情况,看是否属于我们管理职能范围。建议你可以先去找当事人、产权人以及法律界人士了解情况。另外,就我个人理解,如果该小区开发商拥有地下车库产权,则他们有权选择出租或出售这两种方式的任意一种;若开发商不拥有车库产权,则应该按规定行事。

快报记者 王竞

网调呈现

买太贵,近六成网友只想租车位

85.2%的网友认为开发商“只售不租”就是为了敛财

买车位花钱太多了,以至于接近六成的网友只想租车位。

“第三方调查”昨天就停车位的租售问题在人民网、都市圈网、化龙巷、梦溪论坛进行了网上调查,调查问卷于 12 日 22 点上线,13 日 20 点汇总投票数据。“在愿意买还是租”的问题上,投票总数 550 票,其中只有 11.8%的投票选择了“买,有了产权心里踏实”,58.2%的投票

选择“租,买花钱太多”,还有 30%的“理智投票”选择了“哪个花钱少就选哪个”。

与此相呼应的是,快报记者昨天在南京两个小区进行的线下调查听到的大部分小区业主都觉得租车位划算,买车位太贵。“买个车位的钱都抵上 100 年的租金了”一位业主告诉记者。

开发商为何“只售不租”?该问题汇总投票 547 票,其中 85.2%

认为是“开发商借机敛财”,只有 2.9%的投票善意地认为这是开发商为了满足部分业主需求;该如何解决“只售不租”问题?在汇总投票 611 票中,九成网友投票选择“需要政府出台政策,用强制规定来解除”这个难题,赞成“开发商业主协商解决”的仅 9.5%。

网友还就本次调查发表了网上留言,表达自己的看法,详见网友原声。快报记者 宋学伟



制图 李荣荣

网友原声

★ [化龙巷网友 999red]关键要看政府制定规划的时候是怎么样的,现在政府动不动就在任何地区都实行 80% 的停车位配比,然后要求开发商必须按规划要求造好所有的地下停车位,按照谁投资谁收益的原则,开发商又不是傻子肯定投入了是要收回成本的。我觉得如果由政府投入这块,然后靠出租来回收成本会比较合理。

★ [人民网网友 IP: 221.192.148.★]其实无论租和售只要价格合理,大家是能接受的。可现实是一个车位的价格比一个车还贵,三五平米的一个车位动辄十几万、几十万,这是大家接受不了的根本原因,而且相关部门却没有相应的监管措施。希望国家在这方面予以规范,让车位价格回

归合理。
[化龙巷网友 yingtianhuanzu]租,(开发商)要花时间成本。对开发商来说,几百块的小钱肯定看不上。车位,城市之痛。

[梦溪论坛网友果核]独立车库可以卖,车位属公共区域,小区业主共同拥有,开发商怎么可以卖?物业进行管理,收取租金倒是可以理解。

[梦溪论坛网友红蓝铅笔]有点想不通,车位的价格比房子还贵。产权也没有,每个月还要另外交钱,吃不消。

[人民网网友 IP: 59.175.130.★]小区露天车位应属全体业主所有,未经全体业委会讨论表决同意,不得出售也不得出租。

快报记者 张虎 整理

第三方调查

人民网/
www.people.com.cn
都市圈网/
www.dsqq.com
化龙巷/
www.hualongxiang.com
镇江网友之家
www.my0511.com
新吴论坛
bbs.2500sz.com

调查统筹 宋学伟
执行 张虎 王竞

无限接近真民意

问政

“垃圾站住宅楼组合”规划合法性成谜

省住建厅、常州市环保局、规划局均未给出相应解释

前情回顾

对于常州景秀天城小区内建垃圾中转站的规划问题,业主和新北区规划分局的理解出现了显著偏差。

业主认为:绿化带的设置不是为了好看,而是为了减轻垃圾存放带来的环境污染。按照规定:保持相邻距离和设置绿化带是垃圾转运站建设必须满足的两个条件,缺一不可。

常州新北区规划分局表示:将垃圾转运站与住宅合为一体的“组合设置”也是近年来才“兴起”的,目前新北区在建的绝大部分新小区中,均采取了类似规划,即将垃圾转运站与商铺等裙楼建于一处,同时与住宅保持十米以上的距离。

问政追踪

常州新北区规划分局提出的“组合设置”规划是否符合国家或者省有关规定?这样的规划是否存在违规?快报“第三方调查”昨日再次跟进,然而从省住建厅到常州市环保局,再到常州市规划局竟没有一方能就此给出相应解释。

记者昨天连线江苏省住建厅,城建处一位处长称他对此不太清楚,垃圾中转站应该属于小区内的配套设施。这位处长表示,江苏省日前出台的《江苏省固体废物管理条例》上有这方面的详细说明。

经查阅,该条例第三章第十六条规定:新建、改建、扩建生活垃

圾处置设施,应当严格遵守建设项目管理规定,符合环境卫生专业规划,其环境影响报告书或者环境影响报告表由环境卫生主管部门预审后,报环境保护主管部门批准;发展改革部门核准或者审批项目时应当征求同级环境卫生主管部门的意见。

按照上述条例“指引”,记者联系到垃圾站项目环境影响预审部门常州市环保局,询问在该小区建垃圾中转站是否经过了环保局审批。该局开发处一位处长回答:“应该经过了审批。”但其同时表示,要具体查的话,必须记者自己前去查询。

作为新北区规划分局直接上

级的常州市规划局一位工作人员昨天告诉记者,建垃圾中转站的方案都是由分局审批,市局只负责终审。该局负责终审的副局长告诉记者,关于在小区内建垃圾中转站这件事,很多市民都在网上提出过,规划局已经在网上给过回复。“你最好还是找新北分局吧。”这位副局长最后说。

一种所谓新兴的规划设计,在忽视《城市环境卫生设施规划规范》有关垃圾中转站绿化隔离带设置的强制性标准后,其合法性能否得到认可?谁能来揭开这个“谜底”,让类似景秀天城小区垃圾中转站的争议早日平息?

快报记者 王竞

线下调查

买车位的钱能抵上100年租金

小区业主们到底是愿意租赁停车位还是购买停车位,昨天记者带着这个问题走访了南京白下区黄埔鑫园小区和宏鹰花园小区。

【宏鹰花园】

家住宏鹰花园的王小姐介绍说,小区里有地面停车位和地下车库,地面和地下车位都向业主出租,“地上车位每年租金是 1200 元,地下车库每年租金 3600 元。我的车子一般,就选择了租赁地面停车位。”王小姐告诉记者,她不会选择购买停车位,照目前的价格,租车位 100 年才花 12 万,但买个停车位要十几万,太不划算。

朱女士也住在宏鹰花园,她告诉记者,租车位很便宜,不会去花钱买车位,而且她也没听说过小区里要出售停车位。

记者从小区门卫处了解到,宏鹰花园的停车位只向业主出租,不出售。

【黄埔鑫园】

黄埔鑫园小区物管有关人士透露,黄埔鑫园小区里地上、地下停车位出租,也出售,“我们物业只负责租赁这一块,出售车位是开发商负责的。”根据南京市物价局的相关规定,这个小区的停车位月租金从 100 元到 300 元不等。“我们这里大约有 80% 的业主选择租车位,因为购买车位大约要 20 万左右,许多业主觉得不划算。”

黄埔鑫园小区的宋先生选择租赁地面停车位,他告诉记者,地面停车位租金一年 1200 元,比较划算。陈女士也是租的停车位,她认为租车位比较划算,一年一签,每年交租金就可以了,如果购买停车位还要交管理费。

同住这个小区的陈先生也是租赁地面停车位,他表示买不买停车位要看情况,如果没有车位可以租,那肯定要买。快报记者 张虎

民情情报

公交车速度和服务你更在乎哪个

十天两人命丧公交车轮下,市民反映现在公交车开得开得快开得野。快报 13 日的报道引出一个话题,城市交通越来越拥挤,生活节奏却越来越快,乘公交追求速度和追求服务质量变得有点难以调和。作为乘客,你更在乎哪一点?

敬请登录“第三方调查”联盟网站投票。