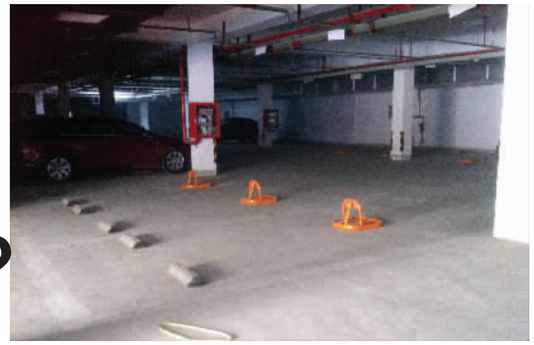
“早上出门还好好的，晚上回来车位就莫名其妙被锁住了！”近日，左邻右里小区一位业主向现代快报《金楼市》反映，小区大部分车位已被上锁，只留下一纸通知，要求业主重签车位租赁合同、提高租金。令人匪夷所思的是，按相关规定，业主租赁车位的事宜本应与小区物业进行对接，而贴出上述通知的竟然是开发商。左邻右里的开发商为何突然参与车位租赁事宜，又为何将小区大部分车位上了锁？

现代快报记者 宋昱 文/摄

车位被锁谁之过？

物业、开发商拉锯战使业主利益遭损



车库里大部分的车位已经上锁

业主很无辜
车位莫名被锁，只留一纸涨价通知

“小区简直成了停车场！”说到车位被锁，左邻右里小区业委会侯主任情绪激动，据他介绍，左邻右里小区车库的车位原本很充足，不久前开始，短期内大部分车位被上了锁，业主无奈只能将车停在路面上。

记者在现场看到，左邻右里小区的车位属于半地下车库，约有1000个，放眼望去，大部分的车位已经上了锁，被上锁的车位下面都有一张通知业主办理租车位手续的告示：如果要继续租赁该车位，要重新签订租赁合同，落款是小区的开发商“南京中浙房地产开发有限公司”。记者了解到，车位租金也由原先的150元/月涨到200元/月，有些车位的锁明显有被砸的痕迹。

车位为何被锁？是因为业主违规吗？记者看到，在业主提供的与小区物业签订的《物业管理合同》中，清楚地写着“委托管理时间从2012年7月8日至2015年7月7日，地下停车位为150元/月”字样。调查后记者了解到，目前几乎所有车主都在规定期限内按时缴纳车位租金。

物业很无奈
业主向物业讨说法，开发商也不买物业的账

“停车费交给了物业，出问题自然应当由物业负责。”车位被锁后，业主们第一时间找到了小区物业江苏万园物业管理有限公司。然而该公司一位工作人员告诉记者：“这段时间，业主们一直找我们讨说法，但我们没有钥匙，开不了锁；和开发商商讨，但他们根本不理会租赁合同。”

然而，有知情业主告诉记者，车位被锁，源于开发商跟物业公司的产权纠纷。据记者调查，在左邻右里项目现在入驻的万园物业之前，曾有过一个名为江鸿的物业公司，但由于经营不善等多方面原因，2012年7月正式退出该小区。随后，业主与新的物业公司——江苏万园物业管理有限公司签订了《物业管理合同》。而现在的万园物业管理有限公司是经过业委会招聘进来的。对于开发商是否授权给该物业出租车位，是否将租金交给开发商，万园物业相关负责人表示，由于自己接手这边的工作时间不长，不太清楚之前的状况，因此不能给予肯定的答复，但他证实，在车位被锁之前，物业与开发商多次商讨未果，双方就车位租赁一事曾互相致函告知对方。

开发商很愤怒
物业公司擅自出租车位，收益未上交

对于不知会业主便锁车位的原因，开发商有自己的说法。记者联系上小区开发商南京中浙房地产开发有限公司，该项目有关负责人承认了锁车一事。同时她表示，地下车库中车位产权属房产公司所有，在过去1年多时间里，小区物业公司万园物业未经过开发商允许，擅自将这些车位出租给业主，“锁车位是为了收集物业公司出租并收益的证据，现在就要统一收回来管理，同时也要起诉物业公司没有把所得租金交给我们。”

据了解，左邻右里小区的停车位中，15%属于公共车位，85%属于开发商。就车位产权归属问题，记者从江宁区住建局证实，该小区的大部分车位产权的确属于开发商并有登记在案。而针对200元/月的租金，江宁区物价局相关工作人员解释道：新的物业管理条例明确，一般在楼盘交付之后，前期的物业费和停车费都会根据物业公司的资质、规模按照一个政府指导价进行审批，到了业主委员会成立之后，此前这个核准的价格只要在政府的指导价150~300元/月之间，就不视为违规。

但也有不少业主认为，开发商突然收回车位其实是想变相卖车位。记者了解到，左邻右里将于本月加推最后一栋楼，而在现场，“产权车位即将发售”的广告牌频频出现在该小区中。

小区内“产权车位即将发售”的广告牌

[律师说法]

物业与开发商间纠纷 不能损害业主利益

“不管怎样，锁车位是很不道德的做法，影响了小区居民的正常生活。”小区业主告诉记者。业内人士也认为，即使开发商和物业产生纠纷打官司，业主如果已经向物业公司支付了停车位的租金，房产公司擅自将车位上锁的行为是不应该的。

记者从江苏金恩律师事务所周巍律师处了解到，这一事件实际上是开发商与物业之间就车位产权问题未协调好而损害了业主的利益。首先物业与业主签订的物业合同从法律角度来说是有效的，但如果开发商的确没有将车位租赁授权给物业，业主利益受损时，可以直接以当初和物业签的合同为依据将物业告上法庭；若开发商已授权给物业出租小区的车位，业主则可凭开发商的授权书和与物业签订的合同将双方告上法庭，以确保业主自身的利益。

据记者得到的最新消息，通过物业与开发商的多次沟通及相关部门的调解，目前小区车位仍按照之前合同中的150元/月执行，业主将相关手续和费用结清登记后，开发商将车位的锁打开，目前小区情况一定程度上有所缓和。

不愿卸下“房奴”的壳

60万闲置资金，业界建议投资优于提前还贷

虽然人人都不喜欢当“房奴”，但当翻身机会来临，不少人却开始犹豫。“房奴”小桂手上有了60万闲置资金：“提前还贷当然是一身轻松，但这笔钱并不是小数目，是不是应该再买套房投资？”究竟该提前还贷还是再买新房，小桂犹豫不决。

现代快报记者 杜磊

疑问
有了60万，是还贷还是再买一套

小桂2011年初纯商贷50万买了自己的第一套房子，贷款30年，按当时首套房85折的利率计算，小桂每个月要负担2873元的还款额。对于工薪阶层的小桂来说，这是笔不小的数目。

“以前做梦都想着赶快把贷款还完，现在有钱了，想法反而多了。”小桂告诉记者，如今他手头有了60万的闲置资金。如果按照之前的想法，他一定是先把50万的商贷还掉，从此不用担心月供，落得一身轻松，“但60万毕竟不是笔小数目，再凑点钱就可以再买一套房子了。”考虑到通货膨胀和房价仍在上涨的趋势，小桂也动起了再买套房投资的心思。

但考虑到现在高企的房价，小桂左右为难。

算账
以租养贷，听起来挺划算

记者帮小桂算了笔账。

60万的总价在南京买房确实不易，但在单身公寓中还是能找到的。以江宁和铁心桥的单身公寓为例，目前均价基本在1.2万-1.4万元/㎡左右，一般60万左右可以买到一套40㎡左右的房子。从投资的角度出发，以租养贷的话，这样一套单身公寓的租金能达到1500元/月左右。租金部分与小桂首套房2873元的月供中和后，相当于小桂手握两套房产，自己只需支付1373元的月供。

如果考虑面积稍大的普通住宅，即使在江北这样的刚需板块，一套房产的总价至少也在80万-90万元。以桥北在售的威尼斯水城为例，其89㎡的两房总价在85万元左右，按小桂持有的60万资金计算，则需要贷款25万元，二套房利率上浮10%，贷款30年的话，月供为1744元。记者考察了二手房的租金情况，江北89㎡左右两房目前租金在1700元/月左右。这也就意味着，租金与月供基本能够持平，不增加月供负担。

虽然投资单身公寓的成本要低，不过考虑到单身公寓面积小且多为商业性质，基本无法落户，且日后在转手上产生的税费要远高于住宅。从户型上来看，单室套更适合作为过渡性产品，两房户型的购房面要更广泛，因此，更推荐小桂购买面积稍大的普通住宅。“相比而言，住宅的升值潜力、流动性都比较大。”业内人士分析。

建议
多重配置，避免单项投资

这样看来，用60万再买一套似乎是非常划算的投资方式。不过，理财规划师却建议投资房产要谨慎。

按照购房人小桂2011年买首套房时下浮15%的利率来算，商贷利率实际为5.61%，“如果不还贷而选择买房的话，那么，新房的增值幅度至少要跑赢5.61%的商贷利率才划算。”不过，不少理财规划师并不看好楼市，认为未来房价上涨幅度很难保持这一增速。“如果未来房价发生下跌，购房人不仅要承担贷款，还得承担房价下跌带来的成本损失。”有理财师认为这并非没有可能。

从投资角度来看，理财师也不建议提前还款，而是要根据个人的投资经验和能力来配置资产，尽量对资产进行多方向配置，从股票、基金到房地产，尽可能将投资风险减到最低，“如果真的看好房地产行业的话，也可以考虑行业股票，并不一定要投资到房产上。”

线上更精彩
更多精彩内容，详见现代快报网（www.xdkb.net）“房产频道”

“现代快报健康生活节”未开先热
凤凰山庄养生讲座引来一片喝彩