

# 车位,有必要买吗?

买了房子之后,车子如何安置?随着近几年来汽车的普及,“停车难”已成共识,无论是在城市道路两边还是在小区内,有车族时常要为抢车位伤脑筋。车位越来越紧张,车位价格也是水涨船高,买房已不易,还要掏一大笔钱来买个车位,这是令很多有车人头疼的问题。究竟车位有没有必要买呢?目前平顶山市新小区的车位价格是多少?为此记者走访了市场。

## 不买:嫌车位太贵,不划算

市民张先生在2016年6月贷款购买了湛河区亚兴路一个新小区的房子,自从办完贷款他就过上了非常紧巴的日子,每月2400多元还贷压力,几乎花去了他工资的70%。最近一个月来,他天天接到售楼部打来的电话,称小区车位开始排号购买了,现在去排还有优惠,车位有限,晚了就没有了。

“买房要排号,这买车位也要排号?”张先生说,买不买车位?他很纠结。据了解,该小区的车位价格一直没有公布,只是推出了三千元抵一万元的优惠。张先生说,买房的贷款还没还完,再买车位自己真是承受不了。但是,让他担心的是,如果不买车位,到时无处停车,天天为停车犯难也不是个事儿,是买还是不买呢?

市民陈女士在光明路南段一家单位上班,五六年她在前城区买了一套房子,本想着那里空气好,周末可以去小住,因此当时花13万元买了一个车位。谁知,因为家里的事情比较多,房子交房后,她一直顾不上去装修,根本就没去住,房子和车位一直空着,现在甚至产生了想把这房子卖掉的想法。她挺后悔的:“当初还不如不买呢!”

在平煤神马集团工作的刘先生买房后放弃了买车位,因为他家里一直没有买车,感觉车位用处不太,又这么贵。刘先生说,作为工薪阶层,就算买车也不会买太贵的车,而这车位比车还贵,根本不划算了。

记者采访的绝大多数人都不赞同买车位,因为他们感觉那几平方米的停车位价格过高,无力承担,不如租车位方便,也省钱。

## 买者:自用方便,投资升值

但在许多购买高档小区的住户眼里,车位还是十分必要的。

陈女士购买的是精装修房子,当初买车位也花了12万元。她认为,车位可以解决两个问题:一个是随着小区车辆增加,自己购买了车位,就不用担心车子没地方停。另一个则是,以后卖房子由于配套设施齐全更容易出手。

陈女士说,买车位,相当于买了一块固定的资产,有使用权,更方便、安心。车子每天都能停在固定的位置上,能准确地找到车,节省了时间,假设换家人开车的话,第二天也不需要到处去找车,更不用担心车子被新手碰擦。“没车位意味着车子只能随便停,现在新小区可能还好,周边都还没开始规划,想怎么停就怎么停。但你有没有



想过,周边总会有繁华的一天,不然你买这个小区干吗?等到繁华的那一天,你怎么办,难道每天都在家提心吊胆地担心被贴罚单吗?或者一不小心碍了人家的事了,都是麻烦!”

像她这样能买得起七八十万元房子的业主大都买了车位。不可否认,这些家庭的车也相对好一些,他们更注重车的保养,如果是地下车位的话,冬暖夏凉,夏天不用先凉车,冬天不用铲冰雪,大大降低高温或低温启动时(开空调)的能耗,而且避免风吹日晒雨淋等自然天气的影响,车外观、内饰保“新”度更持久,车零部件使用周期也更长久。

## 车位价格大多10万元起

买不买车位,为何让很多人纠结呢?记者走访市场了解了一下,市区目前一些新交房小区的车位大都在10万元以上,11万元、12万元一个车位十分普遍。这在很多人眼里,一个车位相当于一辆私家车的价格了,真是太贵了。

记者在网看到一种说法,一个二线城市的小区停车位相当于一辆合资品牌的紧凑型车的价格,一线城市就相当于一辆奥迪A6L或者A8L的价格了,虽然很难理解,但这就是残酷的现实。对于绝大多数普通人来说,这无疑是个很沉重的经济负担。

另外,还有不少倾向于租车位。记者查了我市蓝湾新城、园林小区、联盟鑫城等十多个小区的车位租赁价格,从0.3元/平方米·天到12元/平方米·天不等,一个车位按平均12平方米算,一个月的租赁价格在108元至500元间,在很多人看来这个价格相对划算得多。但是不少市民反映,这些大多是已售出的车位挂出来的二手租赁价格,很多小区对于车位只售不租。有的售楼处在买房时称小区会提供出租车位,但是交房后又无此一说了,打出“只售不租”逼着业主买车位。

3月28日,《河南省物业管理条例(修订草案)》正式提请省十二届人大常委会第二十七次会议审议,这是该条例施行15年来首次进行修订。修订草案明确规定,小区车库、车位不能“只售不租”,若违反规定逾期不改正的,最高将罚款10万元。

## 买不买车位,听专业人士怎么说

到底买不买车位?记者也采访了一些房地产业的专业人士。专业人士给出的建议是,一是看自己手头儿有没有十几万元、几十万元的资金,二是还得看小区的车位配比。如果车位配置很充裕,不存在回家没地方停车的问题,可暂时不考虑购车位,但如果有以下这些情况,还是应该买。比如:1.车位稀缺。如果这套房是常住,地段也不错,车位又比较紧张,根本达不到1:1,那就果断买。2.车位价格划算。如果车位售价是自己汽车价格的50%或以下,那就可以出手买。如果到60%也可以咬咬牙买下来,如果售价已经达到车辆本身价格的70%或以上,可能就要慎重一些。总之,买了车位,你可以自己使用,也可以出租,也可以出售,车位还能升值;而租的车位,你只能交租金使用。

如果你不愁停车问题,只是想投资个车位,就得考虑租金和售价比值。如果车位价格过高,比如售价已经远超当地的房价均值,而出租车位的行情或者价格不好,那么想从车位投资获得更多的回报就得耗费较长的时间,并不划算。此外,有产权车位通常有40年的期限,如果买了那种连产权都没有的车位,其实这种购买合同只是一种租赁行为,依据我国合同法,租赁合同期限不得超过20年,如果超过20年了,超过部分无效。按上面这个例子算,说不定还没等回本儿呢,车位的所有权就不是你的了。

专业人士提醒:1.不能办理产权证的不买。能否办理产权证是衡量车位可否销售的唯一标准。购房送车位,要辨别开发商送的车位属于产权车位,还是只是车位的使用权。2.人防车库不要买。根据现行的小区规划法规,小区共用场地、计入公摊面积的车位和车库属全体小区业主所有,有的地下车位、车库属于人防工程,而人防工程是国家强制配套,开发商只有使用权,不拥有产权,不得出售。3.买车位,最好去实地勘察。在购买车位前,要充分考虑停车位的格局、层高、进深、开间等许多问题。购买时,签订合同一定要仔细,比如要求附上车位的结构图等。如果购买地下停车位,一定要在购买前实地查看了解清楚,比如说地下车库排水系统是否完善等。(本报记者 焦曙光)

## 50城4月平均地价创7年来新高

本报讯 据研究机构的监测数据显示,4月份全国多个城市的土地交易市场呈现新的局面。尽管成交面积处于历史低位,土地溢价率也在降低,但地价依然创下新高。

易居研究院监测的50个城市4月份不包括工业用地的土地成交面积环比下降了四分之一,相比去年同期也减少了10%,当前的土地成交规模弱于2010-2013年的水平。

而在监管部门对高杠杆资金进行严厉管制的大背景下,土地市场相对降温,溢价率开始收窄。从均值来看,50个城市土地成交平均溢价率为35%,环比减少17个百分点,同比减少27个百分点。

根据监测数据,对土地的激烈争夺正从大城市向大城市周边的三线城市转移。如嘉兴成为4月份土地溢价率最高的城市,溢价率达到了近2倍。此外如佛山、大连、青岛、温州、镇江等城市的溢价率都超过了75%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进称,4月份的土地成交面积有所减少,这与当月的土地供应规模减少有关,随着国土部门在4月份明确提出土地供应分类调控思路,预计需求强劲的城市土地供应将会增加。

国土部和住建部上月明确提出,住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模。去库存任务重的城市要减少乃至暂停住宅用地供应。各地要根据商品住房库存消化周期,对消化周期在36个月以上的,应停止供地。36-18个月的,要减少供地。12-6个月的,要增加供地。6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏。

严跃进表示,新的调控思路将为热点城市带来积极影响,土地成交趋于活跃。

北京已经做出了明显改变,在连续多年削减住宅用地供应之后,在上月开始大幅增加住宅用地的供应量。

4月初发布的北京供地计划显示,北京市未来5年计划供应住宅用地6000公顷,年均1200公顷,数量较年初计划翻番,以保障150万套住房建设需求。据wind资讯数据显示,北京当前可售的新建商品住宅约为5.1万套,二手住宅可售套数约为1.77万套。

严跃进表示,北京积极供地和成交的态势,释放了积极的信号,预计后续部分去库存周期偏小的城市也会加大供地的力度。

北京等房价基数较高城市在土地交易市场占比也推动了4月份50个城市的平均土地出让价格不断创下新高,平均地价环比上涨28%,同比则增长了54%,创下了7年来的最高水平。

据易居研究院的数据,4月份土地出让面积最多的几个城市为北京、郑州、武汉、成都等,成交面积前10的城市均位于房价较高的热点一二线城市,合计土地成交面积占50个城市全部成交的六成以上。(人民)

