

小区车位卖多少钱再不能含糊

江苏虽有政策要求但缺具体操作 “南京细则”将实现商品房明码标价

随着国家发改委要求全国开展商品房明码标价专项检查,各地的明码标价细则也纷纷出炉。昨日出台的上海市细则对车库的明码标价提出了细化要求。然而,南京不少购房者致电快报热线96060咨询称,对照了江苏省的相关细则,发现其中没有提到车库的明码标价问题,“那是不是说,车库就不用遵守明码标价的规定呢?”江苏省物价局相关人士表示,江苏省细则虽然没有强调车库的具体做法,但车库也需要明码标价这一点是毋庸置疑的。据悉,对于商品房的明码标价,南京市近期将出台相关细则。

□快报记者 马乐乐 沈晓伟

车库须“明码标价” 江苏仍“粗中无细”

记者看到,在昨天出台的上海市细则中提出,销售地下停车位,应标明每个在售车位的编号、销售状态、面积和销售总价。其实,不仅是上海,近期山东出台的细则里,也特别提出房屋销售时附带销售车库(车位)的,应公示车库(车位)规划图,每个车位位置、面积、价格。对照发改委出台的文件和江苏省物价局出台的细则,车库方面并没有具体涉及。那江苏省的商品房具体执行时,应该执行什么样的规范?

“任何商品都要明码标价,这是一条最基本的原则。”江苏省物价局相关人士表示,江苏省细则虽然没有强调车库的具体做法,但车库也需要明码标价这一点是毋庸置疑的。江苏省此前针对车库销售价格标注,出台过相应文件。早在2003年下发的《关于全面实施住宅商品房销售“一价清”制度的意见》中就明确规定了车库(车位)的价格问题,如果经确认未实行公摊,不纳入住房建安成本的车库(车

位),可以单独对外销售或出租。

但值得注意的是,这份文件虽然规定了部分不算在公摊面积的车库可以对外销售,但并未具体提及车库如何定价、如何公示价格。作为一种关系民生的特殊商品,车库价格的明码标价如何执行影响到广大购房者的利益,但在这方面,并未有更详细的政策说明。

实际上,一直以来,在商品房销售中,车库往往跟房子是“捆绑”销售。几年前,南京市中心一家楼盘开盘时就约定,房子同车位“捆绑”出售,买房人在购买房屋的同时,必须购买车位。而车位的价格算得上是南京的最高价:40万元一个。

开发商如此“强制消费”的原因是,向物价部门报送价格时,被物价部门将价格“打压”下来,房屋实际售价比开发商预期的价格要低了一截。为了“弥补”损失,这家楼盘索性就这么干了。如果消费者将“捆绑”销售的行为向房管部门举报,开发商的这一伎俩将无法实现。



小区地面停满了车,地下车库却常常空荡荡 IC供图

»相关新闻

比“邻居”低2500元 仍卖不出去

快报讯(记者 马乐乐)昨天,南京市仅有一家楼盘开盘,蓄水半年的仙林一楼盘推出100多套花园洋房,虽然开发商喊出了比邻居单价低2500元以上的口号,但却没有换来热卖的成绩。

该楼盘昨天推出3期的32栋、34栋、35栋、37栋,共4栋100多套花园洋房,面积在90—160平米之间。此次开盘,开发商喊出了一定幅度的折扣,根据昨天的销控表显示,最低单价为14200元/平米,均价预计不到15000元/平米。这个价格比之前的预计要低,由于去年这家楼盘的销售成绩还不错,因此普遍预测此次开盘价格要在16000元/平米。

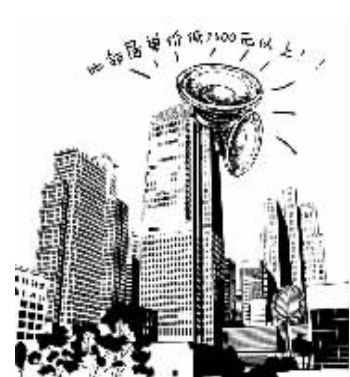
但是开发商卖力的降价没有迎来理想的效果,昨天来到现场的客户并不多,大多客户将目光放在90平米的房源上。根据开发商统计,昨天一天售出20套房源。

作为一个并非定位高端的项目,开盘仅售出20套房源的成绩显然并不理想。为何项目降价了还没有大卖?记者发现,虽然声称比“邻居”单价要低2500元以上,但是项目与“邻居”并不具备可比性。

该楼盘紧挨着的是保利紫晶山,目前均价17500元/平米,不过却是定位于高端豪宅的项目,且开发商的品牌力度也是难以比拟的。

附近具有可比性的是苏宁紫金东郡。记者发现,从地理位置上看,紫金东郡在地铁二号线仙鹤门站西侧,该楼盘在东侧;从户型上看,紫金东郡同样是90—160平米的花园洋房;从价格上看,紫金东郡4月份开盘的价格是15500元/平米,虽只高一点。然而成为鲜明对比的是,紫金东郡开盘却卖出7成多。

业内人士指出,限购造成客户源的减少,给楼盘的销售带来了更大的压力,在区域相同定位相同的竞争楼盘之间,比拼将比以往要激烈得多。对于在直接竞争中品牌力度不占优势且缺乏其他亮点的楼盘来说,只有将价格降到位,才有可能抢来购房者。



漫画 张冰洁

南京虽有“明码令” 楼盘却打“时间差”

跟过去相比,现在南京的车位销售已经比较透明了。业内人士说,这得益于去年主管部门工作的又一次细化。去年,南京市住建委曾经将《南京市商品房预售方案》进行修订,与老版本相比,新版的预售方案对车位车库有了更加具体的公示要求。

如今南京楼盘在申报开盘时,需要报备的《商品房预售方案》第四大项“项目配件附属房屋相关情况”中,有一整条与车库车位有关的内容。在这条内容中,车库车位的数量、开发商的处置方式、地下人防范围的车位处理方式、地下车库不具备申报的原因等等一应俱全,买房人通过这些完全可以对楼盘的车库车位情况做到心中有数。

不过这个预售方案,对于车

库价格何时公布依然没有要求。这意味着,“有车族”在买下心仪的楼盘后,即使发现车库要求“离谱”,也不得不“忍气吞声”购买。也有的人选择了放弃购买。在南京不少小区会看到这样的情况:小区里的地面上停满了私家车,而地下车库里明明可以停车却空荡荡。

如果车库的价格能与商品房价格同时公开,做到明码标价,那在前期选房时,购房者就能将车库价格因素作为重要的参考,做到“心中有数”并加以权衡,就能避免出现被“逼”着花大价钱买车库的情况。

“其实,南京市后来也出台了这方面的规定。”南京市物价局有关负责人表示,针对车库标价,在2010年10月出台的

《关于进一步规范商品住房明码标价行为的通知》中,就有过规定,“文件后面附加了两张表格,是要求开发商在明码标价时公布的具体信息。第一张是针对商品房标价的,第二张就是车库的标价。”记者上网查询到这份表格发现,车库要标明所在楼盘名称、坐落位置,还有幢号、编号、计价单位、单价和总价等详细内容。

照理说,按照这样的表格公布价格,那高价车库可能不再成为买房人“心中的痛”。但业内人士表示,具体操作时依然存在一定问题,使得效果“没那么好”。对照商品房“开盘前5日一次性公布所有房源”等规定而言,目前南京对何时能够开始销售车位,并无明确规定。一般来

说,新楼盘第一次开盘亮相时,大多不会推出车位销售。另外,车库的销售许可证与商品房拿到的时间并不一致,一般会相对滞后一些。这样的情况,导致买房者在前期挑选时,依然难以把握车库价位。

记者同时了解到,据业内人士介绍,南京细则将结合南京的实际,在保留江苏省细则现有内容的基础上,再进行一些更加细化的补充,更便于实施。

“近期出台的南京细则,是对江苏省细则内容的进一步补充。跟去年底这个南京市的通知相比,会有更多的内容,而不只是原文的重复。”这名人士表示。不过,对于其中是否涉及到车库方面的内容,这名人士并未透露。

苏索 2011年江苏省公务员、村官面试培训

省考面试培训时间:5月23日-6月9日 村官面试培训时间:5月24日-5月26日

温馨提醒:报名时请携带身份证、准考证原件 网址: www.susuo.com

报
名

南京:025-84708735,84727293,66921667
无锡:0510-82715473,82715475(fax),13115083786
泰州:0523-82376888,82376886,86227723,15295299766
淮安:0517-83291468,13390816166
苏州:0512-88861918,61000918

扬州:0514-87863455,87865455,13905274755
盐城:0515-83026636,13815579699,13186458596
宿迁:0527-88266008,88266006,13056107822
徐州:0516-82188287,83758140(fax),13905202088
镇江:0511-84409930,84409053