

小区业主想租车位 开发商要一次性收20年租子

更离谱的是,按照目前的车位租金标准,20年只要6万,开发商却要收9万

“开发商要求业主一次性支付20年的车位租金,要9万元,而按照现在的价格计算,20年只要6万元。”昨天,有网友发帖控诉雨花台区一小区的开发商,认为此举是想逼业主买车位。对此,开发商回应称,小区车位很紧张,这个长租的计划“很合理”。开发商此举是否合法?

一次性收取20年租金

发帖的业主姓李。他说,自己是2007年入住该小区,“是在地下车库租车位的。”

李先生说,当时地下车库的车子不多,停车费200元/月,2009年涨到250元/月,“也就是2009年左右,开发商开始销售产权车位,一个车位大概是12万元。我觉得不划算,继续租车位。”

昨天上午,李先生接到了小区物业的电话:“如果你要继续租车位,必须要长期租了,20年的租金一次性付清,9万元。”

“现在每个月租金250元,一年3000元钱,20年总共是6万元,怎么物业算出来的是9万元呢?”李先生很郁闷,随后致电物业公司,“接电话的人说,这是领导定的。”

业主:逼大家买车位

昨天晚上,李先生回家,发现单元内的公告栏上多了一份公告。

公告是开发商贴的,称根据相关法律法规,我公司有权在人民防空办公室的监管下,使用管理人防地下工程,现我公司已经得到南京市雨花台区人民防空办公室的同意,对于地下车库人防工程内的车位,一次性长期出租,将于2011年10月10日起办理。采取先到先办的原则,但对于目前在短期租赁状态的车位,该车位的租赁业主可以在2011年10月10日至10月24日享受优先办理权,若在限定期限内不办理,则视同放弃优先办理权。

李先生说,就在前几天,小区的开发商突然张贴公告,称从2011年10月1日起,地下车库产权

式车位,价格调整为每个15万元。若各位业主在10月1日到12月31日购买的,可享受每个两万元的优惠。

在这之前,小区物业张贴通知,称将给有车的业主发放门禁卡,今后将不允许无卡车辆进出。

“这一连串的举动说明,开发商联合物业,要逼大家买车位了。”李先生气愤地说,“难道开发商手头紧张了才这么做。”

开发商:此举合理

“是有这么回事。”小区开发商营销部的元小姐说,20年车位租金一次性支付9万元,的确是开发商和物业联合作出的决定。

原先都是短租,为何要改为一次性长租?对此她表示不知道原因。但她透露,小区的车位将成为“稀缺品”,目前车位配比是1:0.8,虽然这个配比还算不错,但依然难以应付业主的需求,“有不少业主拥有不止一辆车,越往后小区的车位越紧张。”

按照现在的价格,20年的车位租金只有6万元,开发商为何要收9万?

“物价是一直在上涨的,现在是250元一个月,并不代表今后仍然是250元一个月,所以20年一次性收取租金9万元,并不算很多。”元小姐说,“你觉得多,那人家还觉得不多呢?”

律师:人防工程是否打入房价是关键

小区开发商和物业联手,人防工程车位从短租变长租,且自行制定了价格,要求业主一次性支付,这个做法合乎规定吗?

江苏永衡昭辉律师事务所王宏律师认为,不能一概而论。

王宏说,相关法律规定,人防工程的产权是国家的,在战时归国家使用,平时由投资人使用和支配收益。“投资人是个模糊的概念,如果人防工程打入房价,那么投资人就是全体业主;如果人防工程没有打入房价,那么投资人就是开发商。”目前南京很多小区中,人防工程是否打入房价,都是个敏感的话题,不少业主对此并不清楚,也不排除一些开发商利用其中的模糊,趁机占为己有。

假设李先生所住的这个小区,人防工程并未打入房价,那么开发商就可以自行决定短租变长租吗?王宏认为,开发商可以这么做。

“开发商向业主租赁车位,不属于物价部门调整的范围,而是类似于房屋租赁关系,完全由市场调节。”王宏说,目前南京在停车收费方面有两个规定,分别是《南京市物业管理区域停车收费管理规定》和《南京市停车服务收费管理规定》,这两个规定中物价部门干涉的都是“停车服务收费”,而非车位费。

“车位费就好比是房租,理论上开发商想怎么定都可以,就好比出租房子,租金由房东决定一样。”王宏解释说,但是租金同样不能离开市场行情,如果开发商漫天要价,遭到业主抵制,那么受到损失的自然还是开发商。

快报记者 马乐乐



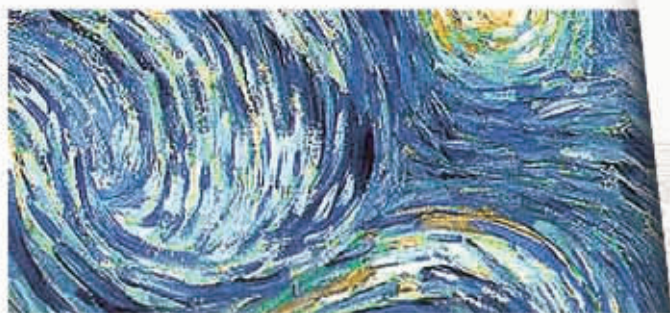
汇锦国际 凌江
BUENA VISTA INTERNATIONAL
GLORY LIFE

汇锦国际·凌江
10月呈献,精装绿色生活.....

——营销中心及样板间同期公开,恭迎品鉴!

盛情“3送6”,大气“1+1”

130-194m² 3房再送6个增值空间 55-70m²挑高买一层享双层



凌江 A1

[138m²3房再送6个增值空间]
三房两厅两卫
建筑面积约为:138m²

- 入户花园可变空间,功能随心而定,赠送3房升级赠送4房
- 轩敞大餐厅,可设置中西双厨,尊享品质生活
- 尊贵主卧,尊贵设计,尊贵而又舒适的起居风格
- 独立书房,书香弥漫,高雅人生境界

☎025-51877001 | 地址:奥体月安街(苍山路口) | 投资商:南京交通产业 金基集团 | 开发商:金基房产

全案营销:南京金基营销 | http://www.kingjeetc.com | 发布日期:2011年9月