

买车位or租车位 业主很烦恼

专刊记者 刘杭慧

随着私家车数量的逐年上升,很多购房者在买房时,也将停车位问题作为考量的一环,但究竟是花上几万元乃至几十万购买产权车位,还是每月支付几百元租车位划算,仅仅用数字公式来判断买或租,显然过于简单。对于购房者而言,车位到底是买还是租,这是一个纠结的问题?

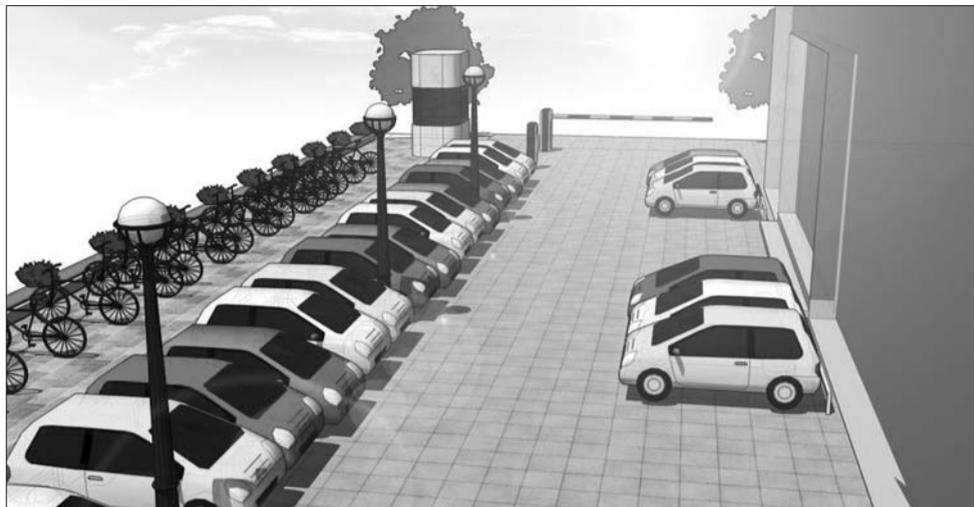
一些新建的小区虽然买车位、租车位很纠结,但是至少每天回家能有地方停车。但是对于一些老旧小区,或者当初没停车位或者车位非常紧张的小区,居民每天回家为了抢车位真是蛮拼的。

家住芝罘区的钟先生和记者反映,每天停车问题就令他头疼。居住的是老旧小区,虽然在小区内停车不花钱,但是车位有限,谁先来谁停放,后来的就没地方了,小区每天上演现实版抢车位游戏。所以,买了新房的钟先生极力要求买个车位,可是家里却觉得车位太贵,买车位不合算,还是租,这个问题让钟先生非常烦恼。

据了解,多数开发商愿意对新建小区地下车位采取销售的方式,一个车位一般售价几万到十几万元不等,开发商可以再赚一笔钱。记者了解,目前除市中心地带和高档住宅停车位非常紧张外,开发商地下车库的销售情况均不太理想。记者了解业主不愿购买车位的理由主要为:一是车位价格太高,买房已经是倾尽家中所有积蓄,再花巨资购车位,经济上不允许。二是自己的车市场价仅值几万元,花十几万元给车找个地儿,不划算。三是如果一次性投资十几万元,还不如放银行吃利息合适。四是业主担心,如果再卖房,新房主不愿买车位的话,车位砸在自己手里,岂不是白白投资了吗?

车位究竟是买还是租,主要可以考虑以下几点因素:

首先是看区域,市中心的中心区域的车位值得买。业内人士指出,由于汽车越来越普及,车位的需求会越来越高,特别是一些市中心的楼盘,小区规模不大且寸土寸金,车位数量明显不足,并且该类房源的购房者普遍都拥有私家车,



供应更显车位不足。

其次是看供需,车位比不高,或者预期不够停的小区值得买。目前购房者购买车位最主要的是其使用权,而车位的价值最主要的是区域的供应量和需求量。

虽然租车位便宜,但是不容忽视的是,在一些车位紧张小

区,即使你有钱也没有办法租到车位。此外,目前在烟台各区出现很多规模造城大盘,很多人觉得小区规模这么大,肯定不会遇到停车难。其实,这些小区的车位比往往不高,后期买入的业主很难租到车位,或者必须停在离住处很远的租车位,此时,买车位是一个保险的做法。

再次是看价格,业内人士分析,是否购车位,还是需要掌握买房的总价控制原则,如果100万买房,还要加20万买车位,将来打包出售就可能有问题,所以这就和买房装修一样,根据车位价格控制在总购房支出的10%以内,一般不会将来的换房造成影响。

芝罘区219套成销冠 烟台房价走势平稳

专刊记者 夏超

进入十二月第二周,烟台楼市已经表现出明显的寒意。成交量逐渐呈下降状态,开盘项目也变成零,虽然依旧有不少项目集中拿预售,但开发商并没有在节前表示推盘的意向。相反,本周六区成交均价波动幅度较小,环比基本持平。但芝罘区本周超过开发区,回归久违销冠宝座。

成交量下降 芝罘区成销冠

锐理数据显示,十二月第二周(12.7-12.13)烟台六区新建商品住宅共网签成交679套,环比下降7%。其中本周芝罘区以219套超过开发区,位居销冠。除去辰源雅集集中网签96套外,万科御龙山网签18套,华乐家园网签11套,德信润福园网签7套,富春山

居网签7套。

开发区本周网签173套,屈居第二位。其中,开发区万达广场和越秀星汇金沙以及海滨假日花园分别网签17套,华明星海湾网签15套,天马中心广场网签12套。本周开发区网签前五名项目变动较大,不少老盘上榜。

福山区本周依旧位居第三位,网签成交98套。其中,铂悦府网签11套,福瑞福海门网签10套,玫瑰园网签10套,天业盛世景苑网签9套,澳城苑网签7套。由于项目数量众多,福山区在单个项目成交量较少的情况下,依旧能保持较好的业绩。

价格环比持平 高新区涨回七字头

本周六区成交均价为6691元/㎡,较上周仅每平方米上涨

71元,波动幅度较小。但高新区本周价格7729元/㎡,涨幅较大,重新回到七字头。究其原因,在经历了上周刚需盘的集中网签拉低价格后,本周天越湾和中海紫御公馆分别有别墅成交,超过一万元的价格拉高了该区的成交均价。

其他五区中,除去芝罘区价格小幅上涨外,本周剩余四区价格均出现不同程度的下降。主要以岁末刚需户型集中销售网签为主,除去个别改善型项目有少量房源网签,目前楼市多数项目去库存价格都相对较低。

五项目拿预售 零项目开盘

烟台房产交易网数据显示,本周六区共有五个项目集中取得预售许可证,分别为:牟平区



海边,福山区乡村记忆,芝罘区富春山居,开发区磁山御水雅都和上居和园。虽然不少房源取得

预售资格,但本周六区并无项目开盘,开发商在岁末依旧将主力放到去库存方面。

记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民叶女士来电:我们家住在芝罘区阜民街,那里有个叫荣祥海鲜坊二部的饭店,现在饭店做饭每天都会冒出大量刺鼻的黑油烟飘到附近居民的家中。2015年5月份开业至今已7个月了,我们备受烟熏,很是苦恼。能否帮助协调环保部门解决此事,给我们一个正常的生活环境。

烟台市环保局:您所反映的问题,我局执法人员多次和周围居民进行沟通并协调该饭店对油烟排放设施进行了整改,目前该单位已安装油烟净化设施,并将原有油烟排放口向北进行了延伸,尽量远离居民楼,避免油烟对周围居民的影响。

2、市民车先生来电:我和对象于2013年6月一次性付款在芝罘区的一家楼盘购买的商品房,请问,今年想提取公积金,我和我妻子的公积金现在是否可以提取?可以的话什么时候可以提取?

烟台市住房公积金管理中心:(1)提取资料:全款购买商品房的,

提供《房屋所有权证》和全额销售不动产发票的原件及复印件;未取得《房屋所有权证》的,提供经房地产管理部门备案的《商品房买卖合同》和全额销售不动产发票的原件及复印件。同时提取配偶住房公积金的,提供结婚证或同一户籍户口簿的原件和复印件。(2)提取时限:限取1次,自《房屋所有权证》或全额销售不动产发票载明日期3年内办理。

3、市民郝先生来电:2015年下半年在芝罘区看上一套二手房,10月份购买。请问二手房所得税按照全额1%还是差额20%计算?如果按照全额1%和差额20%计算有差别,以少的计算还是多的计算?另外差额在计算原值时,包括装修等费用吗?

烟台市地税局:个人在进行二手房转让时,对转让自用五年以上,并且是家庭(夫妻双方)唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。若是出售的住房不符合该优惠政策,则需要按照“财产转让所得”

计算缴纳个人所得税。

若纳税人能提供完整、准确的原值凭证,则按照差额的20%计算个人所得税。个人所得税应纳税额=(转让住房的收入额-住房原值、税金和合理费用)×20%。

对于装修费用,纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票,并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的,经税务机关审核,其转让的住房在转让前实际发生的装修费用,可在以下规定比例内扣除:(1)已购公有住房、经济适用房:最高扣除限额为房屋原值的15%;(2)商品房及其他住房:最高扣除限额为房屋原值的10%。纳税人原购房为装修费,即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板,装配了洁具、厨具等)的,不得再重复扣除装修费用。

若纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,税务机关可根据《中华人民共

和国税征收管理法》第三十五条的规定,对其实行核定征税,应纳税额=转让住房的收入额×1%。

若有不明,请拨打地税咨询电话12366-2。

4、市民赵先生来电:我们家的私家车2015去年审,在检测站检测完后两次上传到烟台市车管所都被退回,检测站给的答复是烟台车管所拒绝为我的车年审。请问不给车年审的法律依据是什么?

烟台市公安局:山东省人民政府办公厅鲁政办发〔2014〕98号,关于印发《山东省治理淘汰黄标车工作方案》的通知:黄标车是指污染物排放达不到“国Ⅲ”标准的汽油车和达不到“国Ⅲ”标准的柴油车。按照国务院有关部署要求,结合我省实际,根据要求2015年年底前全部淘汰黄标车。针对您提出的问题若有其他疑问,可拨打车辆管理所业务咨询电话0535-6297981。