

无产权车位归开发商，还是归业主

产权之惑

引发车位之争

近日，一则传闻在微信朋友圈传开，消息称南京鼓楼区法院近日审结了全国首例小区车库之争，某小区业主赢得了全部车位的所有权。虽然后来“@南京市鼓楼区法院”已经辟谣，所谓“开发商将地下停车库移交给业主委员会管理，全体业主享有地下停车库的权益”只是并未生效的一审判决。但该消息仍被多次转发，并也在济南各大楼盘的业主群里引起诸多讨论。

近十万元的车位没有产权，还买不买？

奥体西路某楼盘即将交房，业主们对车位的关注度也日渐升温。“按照一期车位的价格，小区有产权的车位在12万元左右，无产权车位在8万—10万元，倘若按照最近的传闻，是不是业主都不要买无产权的车位了？”近期，在该小区的业主群里，大家对车位的讨论也是沸沸扬扬，业主张先生就认为，按照传闻规划，对于经济实力不强的他而言，不买车位租车位反而更加划算，“如果

无产权车位不让售卖只能出租的话，小区将会有更多车位出租，省下车位钱，买辆10万元左右的车更合适。”

张先生的想法，也得到了多数业主的认同。张先生称，在传闻出来后，小区的业主们已经对车位进行了全面了解。像他们小区的无产权车位，多来源于人防工程，属于人防车位，而按照《合同法》规定，租赁合同最长不能超过20年。这也就意味着，倘若业主花10

万购买了无产权车位，按法律规定也就拥有20年的车位使用权。

“这比租车位费钱多了，就算按照400元每个月租一个车位，租20年，也才不到10万元。”张先生说，开发商曾对购房者进行车位购买的摸底调查，现在不少业主已经对无产权车位不感冒了。“有产权车位也就比无产权车位多个三四万，但是至少可以在产权和使用权上都拥有保障。”

小区车位有三种，产权车位最放心

记者了解到，产权车位与无产权车位在价格上差别并不大，但是在属性上却大有不同。目前济南的小区车位大致可以分为三类：业主私有（开发商所有）、全体业主共有和人防车位。

据悉，业主私有车位是指小区业主从开发商手中购买的产权车位，一般位于地下车库，业主使用私有车位只需缴纳车辆停放服务费即可。倘若产权车位并未卖给业主，则属开发商所有；而全体业主共有的车位，主要指已经被列入公摊面积的公共停车位。如占用业主共有道路设立、改造绿地等设立的停车位，都归业主共有；另外，济南市场上开发商出售的大量无产权车位，则属人防车位，是在人防工程的基础上划分的，所有权归

国家，开发商投资后享有收益权，但不等于产权。

近年来，在全国多个城市，因为人防车位引起的争议不少。人防车位因所有权归国家，因此一旦国家要根据实际情况对人防工程进行改造、利用，人防车位就不再属于业主。并且，人防车位因为没有产权，无法监控开发商的售卖情况，很可能出现“一位多卖”等问题，同时在拆迁时，无产权车位也拿不到相应的补偿款。

但是无产权车位也满足了不少人购买车位的需求，郭先生于2014年购买了小区的无产权车位，虽然购买无产权车位时合同规定了只有20年的使用年限，但小区内无产权车位和有产权车位的价格差别在五万元。“同样不能贷款，除了

车位省下了5万元，还能省下些契税的费用。”郭先生说，对于20年后车位的使用权他也并不担心，毕竟现在这样的无产权车位情况太多，等年限到了后，自然国家和小区都会出合理的解决办法。对此，北京隆安(济南)律师事务所白金印律师也称：目前车位没有产权但与开发商签订车位使用权的情况较多，但如果业主在购买车位时，一定要看好合同，以防出现开发商“一位多卖”的情况。

但也有业内人士表示，如果业主想投资，还是购买产权车位更靠谱，产权车位拥有和房子一样的使用期限，并且既拥有所有权也拥有使用权，出售更加保险。随着家庭车辆保有量的持续增长，产权车位也会越来越受青睐。

公共车位收益归全体业主 小区应成立业委会监管使用

既然车位存在那么多类别，那么如何保证业主共有的车位不被开发商拿来出售，而共有车位的收益，又将如何让业主共享？

家住南部某大型社区的卢女士，称小区内有不少地上停车位，可是入住3年，却从未见过车位收益用途的公开。“我们小区不实行人车分流，地上停车位不少，都是出租给业主，由物业来收取租金，从未见过租金的用途公开。”卢女士称，她和很多业主一样，以前并不了解地上停车位归业主共有，且收益应该归所有业主，所以也从来不过问停车位的收益去向。直到此次传闻出现，才了解了停车位的分类问题。

“现在小区停车位的租金大概每月200元左右，小区地上停车位得上千个。算下来整个小区光停车位租金的收益就

几百万元，而这部分收益，从未见过物业公开。”卢女士称，他们已经开始着手询问小区地上停车位的收益去了哪，目前物业及开发商仍然没有给予明确回复。

对此，有专家呼吁，尤其是针对住宅社区，业主们应该尽快组织成立业主委员会。因为根据《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》(济价费字[2012]75号)规定：占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应当交纳车位场地使用费，收费标准由业主大会确定。车位场地使用费属于全体业主共有。业主大会成立前占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应由物业所在地街道办事处组织业主代表、前期物业服务企业和开发建设单位召开联席会议，在有关部门的指导下，拟定车位划定和使用方

案，并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，由物业所在地街道办事处组织实施。其场地使用费标准在不超过住宅小区共用车库内车位租赁费政府指导价(目前济南市按220元执行政府指导价)70%的范围内确定。停放超过2个小时的外来车辆按照2元/小时·辆缴纳场地使用费，每天最高不超过12元。物业服务企业可按不超过20%的比例提取停车服务费。

车位场地使用费剩余部分，由物业所在地街道办事处负责监管。业主大会成立后，车位场地使用费及时移交给业主委员会管理，并接受全体业主监督。车位场地使用费主要用于补充相关物业管理区域的专项维修资金。

(楼市记者 韦超婷)

一周内百余读者加入齐鲁晚报购房俱乐部

公寓看房专列火热报名中

应齐鲁晚报购房俱乐部广大会员需求，上周起，“晚报带您去选房”公寓专列正式接受预约报名，短短一周的时间，100余购房者来电报名参与并咨询详细看房情况，“我想报名东线和南线的公寓看房专列，之前参加过晚报组织的东线看房车，了解得很全面，收获颇丰，这次正好看到晚报又组织了公寓看房，最近正在考虑寻找一个合适的地方用作个人办公室，正好可以跟着你们一起去看。”购房俱乐部会员王先生来电告诉记者。

据悉，公寓以其“总价低、灵活性、宜转租”等优势在经济发达、人口密集的一线城市颇受欢迎。在济南，公寓市场格局也在发生变化，一改往年“冷常态”，成交量回暖反弹，部分公寓产品因其地段、创新设计、科技元素运用等备受市场追捧。两会提出5月1日起，将“营改增”试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。这给兼具商办属性的公寓市场带来好机遇。

“小公司刚成立，因资金有限，想先购买一套公寓作为办公场所，区域锁定在市中。”做文化传媒的李华告诉记者。他表示，不动产可抵扣个税的政策推动了他的置业计划，“开头想租办公，政策出台后觉得还是买房合适，不管能抵多少，主要最终还能收获一套不动产。”

而长期专注不动产投资的贾女士也觉得迎来了投资好时机。“目前投资渠道有限，回报率较低。公寓出租市场这两年表现不错，需求也逐渐释放，借新政再次寻求投资机会。”

“营改增”的颁布，企业购买商办类不动产的热情无疑将被点燃，不排除会有不少纳税大户以购置房产的方式来实现税款的抵扣。这类企业需求的释放，也让房地产企业在后续去库存、积极打开企业用房市场等方面大有作为。对于总价低的公寓市场而言，小微企业、首次创业者以及投资者或将会加速入市。

据记者了解，此次晚报特别推出的公寓选房看房车，将统一由记者带队，走进济南在售公寓中购房者较为关注、开发商信誉良好的楼盘。目前看房直通车正在通过各渠道接受读者的报名，如果您已有意向楼盘，也可致电晚报，我们将根据楼盘统一规划线路。

(楼市记者 刘文倩)

预约报名电话：

85196176 85196379

85196595 85196030

齐鲁晚报购房俱乐部官方QQ群：467301591