

黄金楼市

Gold market



地下车库就在眼前，却把道路当做停车场。



随着泰城越来越多的高层、小高层住宅交房，围绕停车位是卖是租、租售定价，开发商和业主之间上演“拔河”戏码。由于目前没有相关指导价格，停车位究竟该收多少钱，老百姓心里没谱，开发商也表示“拿不准”。

停车场里空荡荡 路边车辆排长龙

泰安停车位收费 缺个指导价

文/片 本报记者 梁敏 见习记者 张伟

链接

济南车位租赁费 不得超242元/月

由于车位租赁、车位管理、地上车位场地使用等收费缺乏相关规范和标准，导致物业管理区域内的纠纷和矛盾不断。《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》明确了公共车库内车位租赁费和停车服务费标准，车位租赁费首次有了政府指导价。

济南市明确规定，历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区及高新区住宅小区共用车库内的车位租赁费实行政府指导价。车位租赁费基准价格为220元/个·月，可上浮10%，下浮不限。

车位出租单位应在政府指导价价格范围内，与业主通过合同约定车位租赁费具体收费标准。已签订车位租赁合同尚未到期的，车位租赁标准仍按原合同约定执行，合同到期后按现标准执行。

小区外路上停不开，地下停车场“饿肚皮”

11月28日，记者在华易·青年城小区外看到，小区外面连接长城路的道路中央停了一排私家车，在北面半幅路的路边，还有不少私家车停着。“这条路成了小区的停车场了。白天车还少一些，到了晚上北边这一片基本能停满。”

在路边做小生意的摊主说，小区里有地下停车场，可看起来大家都不愿意往里停。

记者咨询了项目售楼处，置业顾问表示，目前华易·青年城有400多个停车位，全部对外出售，价格在8万到11万之间。“说实话，到

现在为止，买的不多。”

地下停车场入口处的治安亭里，一位值班保安说，不管白天还是晚上，地下停车场里都是空荡荡的。“最便宜的都要8万，居民接受不了。”他还说，有传言地下停车场可能会出租部分车位，现在

还不知道租赁价格。

“反正只要外边有停车的地方，我是不会掏钱去停车场的。”在小区外，一位刚停好车的女士说，每月养车的各项费用很高，无论是几万块钱买个停车位，还是每月花几百元租，她都接受不了。

售价多在8万以上，定价6万也不好卖

同样遇到停车难、收费难的还有名仕尚座，不过这里采取租售结合的方法，正逐步获得业主认可。

“昨天夜里回去晚了，小区里的私家车停得满满的，实在找不到停车位了，就一头扎到别人两辆车车前头了。我一宿没睡好，生怕耽误人家出门。今天早晨6点多

就下楼，开着车直接去单位补觉了。今天说什么也要去找物业租个停车位，不能再遭这份罪了。”

11月25日，在名仕尚座B座租住的苏女士，到物业办理租赁地下停车位时说。

开发商山东中侨迪尔置业有限公司总经理葛胜儒告诉记者，

名仕尚座户型以小户型为主，客户也主要是刚需族，很多业主买完房子还背负着房贷。为了减轻业主的负担，今年9月底推出了停车位折扣出让优惠举措。“交房以来，业主反映停车问题，我们和物业公司商量了一下，作出了让利，地下停车位不到6万元应该是目

前全市最便宜的价格了。”葛胜儒说，刚打折卖了一批，活动结束后许多业主忽然醒悟过来，虽然没了折扣，也卖了一批，但现在还没有达到预想的销售成果。

记者咨询了泰安多个房地产项目，大多数停车位卖到8万—12万元，最贵的甚至卖到了20万元/个。

为省停车费，有业主天天“蹭车位”

在名仕尚座320个地下停车位，卖了150多个，租出去60多个。开发商为业主提供了两种选择，但是业主自己还找到了第三种选择——蹭车位，让开发商头疼不已。

“其实我们对外租赁的车库价格并不高，每月租金200元，平均

每天才6块多，可偏偏很多业主就是不愿掏钱，选择在小区外面蹭停车位。”名仕尚座的一位置业顾问说，小区大门口是一个小型商业广场，一楼有很多门头房，为了方便商户经营，项目设计之初，为每一家商户预留3个停车位，还为

前来办理业务和走亲访友的市民预留了临时停车位，“现在都被不愿花钱租车位的业主占用了。”

记者11月25日凌晨1点路过该小区时，确实看到小区外的临时停车场停满了车，连小区门口的路边，也排着几十辆私家车。

“一楼商户也在反映业主蹭车位的问题，所以我们准备在这个小广场实施停车收费，停4小时以内免费，4小时以上的可能会收点钱。”开发商说，不解决蹭车位的问题，小区很难有良好的停车秩序，这也是一个没办法的办法。

出租车位不合算，开发商称租金不够还利息

名仕尚座采用停车位租售结合的方式，华易·青年城也有传言要出租停车位，那么是不是泰城大多数小区，以后都会有一部分停车位供业主租赁？

大安建业副总经理朱文连介

绍，大部分开发商是不愿意出租车位的。“现在老百姓的观念里，不管车位还是车库，都是喜欢买下来，而不是因为租赁花费较少而一直租下去。”朱文连说，泰安的开发商重点推动停车位销售，也是迎合

老百姓的需求。另外，更重要的一点是如果小区实施全部停车位租赁，开发商基本上会赔钱。

“我们算过，价值6万元的停车位，如果对外出租，收回来的租金还不够偿还银行利息，而且还

导致大量资金积压在停车位上，不利于企业良好运转。”朱文连举例说，大安·绿视界的所有停车位总价值超过1个亿，全靠租赁，即使每月租金定到400元，也根本不够偿还利息的。

车位租金订价随意，收费缺少指导价

在采访中，开发商还道出了他们的一个难处：“租金定多少合适？”名仕尚座决定出租停车位的时候，先是贴出了一个征求意见，拟收租金每月600元。“当时业主反对意见很大，我们考虑再三，直接降了400元，按每月200元收。”项目经理说。

大安建业是较早关注停车问题的开发企业，早在1998年建设温泉小区西区时，就建设了40多个车库，后来又划了20个停车位，现在月租金450元。本报记者又先后走访多个小区，其中圣地公寓地下停车位租金有每月180元和210元两种，圣元美郡地下

停车位每月收费196元，地上的每月306元。

“物价部门没有相应的指导价格，我们对定价也拿不准。”多个项目负责人、物业工作人员说。

在泰安市物价局收费管理科，一位工作人员表示关于这方面的指导价格，他们正在和有关

单位商议。该工作人员手头有周边城市的相关收费标准，他拿出一份2012年7月28日的《齐鲁晚报》，上面报道了济南市的《住宅物业服务收费管理实施办法》，明确了公共车库内车位租赁费和停车服务费标准，车位租赁费首次有了政府指导价。



业主在路边“蹭车位”。