



近期,我省郑州出台了新建小区内停车位的配建标准,引起广泛关注。据了解,我市一些小区目前也已出现了停车难的情况,一些业主只好把车停在小区门外。对于郑州率先推出的这项标准,我市居民看法不一。有人觉得是好事,有人觉得房价因此也会涨。还有人提出,配建车位既要量也要限制价格。

# 车位要数量充足,更要价位适中

□晨报记者 陈海寅/文 王磊/图

## 1 房价可能因此而涨

“看到这一标准实施,我第一感觉就是,以后房价肯定会更高。”新区的宋先生来电中说,我市现在已完工的小区,车位与住户的比例很少高于1:1,都是住户多,车位少。“车位多了,开发商的开发成本就高了。以盈利为目的的开发商,自然不会降低利润。”

“所以,新建小区停车位配建数量提高,开发商也会把增多的开发成本转嫁到购房者身上。虽然入住后停车方便了,购房时却要先为日后的‘方便’埋单。”宋先生说。

“前段时间我去一个小区看房子,置业顾问知道我有车之后,就一直向我介绍他们当时在售的楼栋下面配备的地下停车位,说足够居住的业主使用。但是,他们的房价也比较高。看到我嫌房价过高,置业顾问便说,就因为他们的停车位较多,所以房价自然比同区位的小区价格略高一些。”新区的张先生来电中说,停车位多房价就要高,这种做法让他有些难以接受。

“小区内配建的停车位多了,确实能解决业主停车难的问题。但是,增加的开发成本,到最后还是得由业主承担。”张先生表示。

## 2 爱车不再“无家可归”

“郑州开始实行了,咱鹤壁是不是也快要实行了?”新区的赵先生在来电中毫不掩饰对这个问题的关切,在未提出自己的观点之前就率先询问。他说,他现在居住的小区配建的停车位非常少,别说买了,租都租不到。小区物业公司不把车位长期租给业主,而是按天收费。这样一来,每月的停车费也是个不小的数字。“小区里不能停车,我每天晚上回家只能把车停到小区门外的马路边,很不安全。”

“上个月的一个早上,我去开车,发现车的左后方被刮蹭了好几道印。碰到这样的事,只能自认倒霉。”赵先生说,跟他一样经常把车停在路边的业主不少,很多人都有过和他相同的经历。“我们不放心是其一,最主要的是,行人看我们这样停车也不乐意。”

“要不是手里没钱,我一定再买一套房子,买房前先问小区的车位够不够。”赵先生说,身边和他有同样困扰的朋友不在少数,他们都希望未来新建的小区里,能有足够的停车位供业主使用。“如果鹤壁也实行这样的标准,那业主的爱车就再也不用‘家’可归了。”



9月27日晚,新区淮河路东段某小区,门外的道路边停满了机动车。附近居民介绍,这一现象已经存在很久了。

## 3 车位配建标准出台很适时

“我们小区的车位也很紧张,我虽然有车位,但每次开车回去都很小心。没车位的业主,把车乱停,有的挡着道,有的压着绿化带。”新区的李先生在来电中说,他深切感受到,小区车位不足,不但没车位的业主头疼,有车位的业主也很不方便。“我晚上回家晚了,车就开不到我的车位上;早上要是想早些出门,车子也开不出来。”

“如今,私家车已成为不少家庭的代步工具,随之而来的就是停车问题。开车出去难找停车位也就算了,总不能回家了也没地方停吧?”李先生说,他认为小区的停车位就好比住宅的卫生间和厨房一样,都是生活需要的设施,一定要每户都有,至少一个。“这个标准出台很适时,未来置业的人,不用再顾虑回家停车的问题。”

## 4 应限制车位价格

“车位的稀缺,就造就了车位价格的猛涨。现在大家聚焦的都是房价,觉得涨得让人难以接受。但希望相关部门也关注一下车位的价格,其飙升之势不亚于房价。”新区的罗先生在来电中说,他曾陪朋友去选购车位,但每个近10万元的价格让他倒抽了一口冷气。“一套房子买下来也不过几十万元,车位价格涨到这么高,跟一辆普通的家用轿车的价格差不多了。如果手里只有几万元,连车位都买不着,更不要说买车了。”

“我当时买车位的时候,标价两万多元,我觉得价格挺高,咬咬牙才买了。现在觉得,这个决定做得对,车位买得值。”新区的冯先生来电中说,

他小区的车位现在已经涨到近7万元,5年里翻了3倍。“貌似新建小区的车位价格都挺高的,业主买车位的时候都颇为无奈。但家有爱车,又不得不买。”

“出台相关标准,希望能规范得更全面些。调控也不要只关注房价,车位价格也是我们普通购房者的难以承受之痛。”冯先生表示。

## 5 非机动车停放问题也重要

“前几天看新闻,得知住建部、国家发改委、财政部联合发文要求,新建住宅小区须配非机动车停车场,我很高兴。以后买房子就不用再担心自行车无处停放了。”新区的王女士在来电中说,虽然汽车越来越多,但骑自行车的也大有人在。“在咱市近距离出行,相对于打车、坐公交车而言,骑自行车是不少市民首选的交通方式。”

王女士说,她现在居住的小区没有专门的非机动车停放地点,有地下室的居民把车停到地下室,没地下室的居民就把车停到楼道等地方,这样一来,就给居民进出带来了不便。“我们小区的每个楼道口,几乎都常年停放着一堆自行车,摆放也很乱。一到下雨下雪天,楼道里的车塞得只能容一人侧身通过。”王女士说,她曾在其他小区看到有专门的非机动车停车棚,这给业主带来了很大方便,同时也美化了小区环境。

“我听说一些新建小区都建有非机动车停车棚,业主们评价很好。但这种做法并没有普及,多数小区都没有注意到这个细节。”王女士说,自行车停放问题能得到国家相关部门重视,让日常靠自行车出行的居民由衷欣慰。

## 刚需族购房八项注意

### ●不要总盼着房价降到底

8月份,在一家媒体工作的杨先生终于买房了,因为年近30岁的他时刻面临着结婚的问题。笃信“中国楼市会崩盘”的他,从2007年毕业开始,错过了一个又一个买房时机。盼着楼市崩盘而房价大降的他,近几年房价不仅没降,反而一路看涨,最终多掏了很多“冤枉钱”。

这对刚需一族来说,可能很残忍,但也是很现实。在当下市场环境里,能够影响房价的主要因素有两个,一个是土地,另一个是货币。

目前,由于受到“耕地红线”的限制,土地没有放开供应,导致供需结构失衡,房价不断畸形上涨;另一方面,货币超发则越来越严重,目前货币总量已经超过90万亿元,这更是以通货膨胀的方式拉升了房价。那么,目前遏制房价上涨的政策因素一旦消除,房价更是要报复性上涨,如果盼着房价降到底再买房,你还等得及吗?

### ●准备工作要做好

对于刚需族来说,购房的首要任务是寻找合适的房源,并具备一定的购房常识。

所以,有必要及时了解房地产市场政策、法律法规、土地管理、开发商信息、产品和交易信息等,才能灵活应对多变的房地产市场。一般可以先着重挑几家自己比较满意的楼盘,再详细了解企业品牌、楼盘资料、物业管理等详细信息。

### ●经济适用量力而行

一般来讲,刚需群体多为年轻人,大部分人收入并不高,积蓄也相对较少,往往需要父母支援并且贷款才能买房。

所以需要注意的是,除了买房的首付款外,婚房需求群体还需要支付接下来的装修、结婚费用等。因此在购房时一定要根据自己的经济情况做好预算,切忌盲目选择。建议年轻人在选择按揭贷款时,每月月供额度最好不要超过家庭月收入的30%,否则将会影响生活质量。

### ●性价比是王道

对于刚需一族来说,尽管资金不足,但对于房子的要求还是很高的。但是,不论是从经济角度看还是从使用方面来说,不勉强、不浪费是最好的选择。另外,很多人考虑到以后子女的需求,首次购房往往喜欢买面积大、房间多的户型,虽然看似目光长远,但是入住后往往会造成空间的浪费,同时存在贷款压力过大等负面影响。

一般而言,两居室相对比较实用,而且不会浪费空间,即使未来有了小宝宝,也能满足使用需求。总而言之,对于经济能力有限的新婚族来说,性价比高才是王道。

### ●先定地段再选户型

业内人士建议,地段首先关系到实际居住的便利度,而对新婚夫妇来说,还关系到以后孩子的人学问题,其次关系到房屋的抗跌性。所以说,在自身经济条件允许的情况下,最好在选定置业区域后,再根据手头资金去找合适的房源,看看自己能买多大的房子。

### ●慎买纯小户型社区的房子

针对刚需一族的需求特点,置业专家提醒:在选择小户型的时候,最好挑大、小户型都有的社区,尽量不要选择全部都是小户型的社区。这是因为当整个社区都设计成小户型时,容易造成人均占有社区资源的不合理性:上下班的时候电梯超载、供水供电过于集中等。

### ●配套完善很重要

在各档次的商业设施配套中,那些与生活直接相关的菜市场、小餐馆等,才是新人需要首先关注的。购买时应考虑到入住后买东西有市场,看病有医院,孩子有托儿所、幼儿园,邮局、银行等基础生活配套也不可或缺。同时满足两代或三代人居住的婚房,应提前考虑未来孩子的就学及老人的就医问题,以就近、便利原则为主。至于其他配套,则不必好高骛远。

### ●不一定非要选新房

买新房固然是最好,可要么房价太高,要么户型不合适,而且都是期房不能马上入住,同时新建商品房社区的生活配套甚至可以说有名无实,这与发展完善的二手房社区相距甚远。

还需注意的一点是交易成本比较,购买新房花费的税费一般要占4%~5%,而二手房至少要5%,但实际上,二手房的总房款一般都低于新房,虽然税费所占比例较大,但实际的基数比较低,所以费用并不高。

# 业内人士支招无忧购期房

目前,商品房预售已是非常普遍的做法。商品房预售是指房地产开发企业在建设商品房的工程尚未竣工前,将正在施工的商品房预先出售给购房者,购房者交付定金或预付款,在合同约定的未来一定时间拥有现房的房地产买卖行为。由于购买期房往往能享受相对较低的价格以及更大的选择范围,不少置业者都会选择购买期房。业内人士提醒广大置业者,购买期房两步规避纠纷:一看房企资质,二审购房合同。

## □多方了解企业资质

关于企业资质,置业者不应盲目相信企业的宣传材料或者官方主页上的信息,应从其他渠道打听房企信息。比如已经入住的业主,他们对某个小区的居住体验、物业服务、建筑质量最有发言权。

另外,应该重点注意房地产开发企业预售

的商品房应具备的条件。比如是否取得了土地使用权证书;按照预售的商品房计算,其投入开发建设的资金是否达到工程建设总投资的25%以上,并且已经确定施工进度和竣工交付日期。

## □仔细检查预售合同

预售合同非常重要,一份责任清晰、数据明确的合同,能帮助置业者减少许多不必要的麻烦。检查购房合同,应着重看这样几点:

主体双方要细致、明确,即房地产开发企业和购房者,应写明双方的名称地址等。预售的商品房的基本情况要尽可能的具体。预售合同应明确记载预售的商品房的所在地区、座落、土地使用权证号、土地使用权取得方式、土地使用性质、建设工程规划许可证号、商品房预售许可证号、房屋建筑面积、房屋结构、房屋竣工交付日期及附房屋平面图等。

预售商品房的面积应以平方米为单位计算,并明确是建筑面积、使用面积还是其他面积。预售面积和最终的实际测量面积有出入是很正常的,但是合同中必须规定误差多少,超过误差范围如何赔付。

包括单价和总价,如每平方米多少元、总价多少元。我国《城市房地产管理法》虽然对商品房预售的条件和程序进行了规定,但对预售款实收的数额和期限却没有统一的规定,当事人应在合同中明确。

房屋交付方式和期限。逾期交房的免责条件。例如合同中可以约定由于一定的自然事件,如地震、洪水、恶劣天气的影响,房地产开发企业的交房期限可以合理顺延,如果无意外情况而延期交房,房企应承担怎样的责任。

(齐鲁)

(河南)