

周到
帮办

晨报记者 陈泉

地下停车位一租就是20年,并且需要一次性缴纳全部7.9万元的租金?近日,嘉定区绿地清猗园二期(又称绿地威廉公馆二期)的业主向记者反映,在小区车位没有产权无法办理小产权证的情况下,绿地长租车位的做法明显是“以租代售”。而嘉定区房管局也发出提醒,一旦开发商将大产权证拿去抵押,或者资产被查封,这对长租车位20年的业主来说,存在不小的法律风险。但绿地工作人员向记者表示,他们的做法没有任何问题。

车位需租20年,“以租代售”合规吗

绿地清猗园二期业主:没有产权的长租车位难接受 嘉定区房管局:开发商做法存不小法律风险

业主

长租没有产权的车位感到不放心

9月4日,家住嘉定区南翔镇德华路80弄绿地清猗园二期的吴女士从开发商处得知,自己按月租用的地下车位,突然要变成长租模式,并且只有长租20年这一个选项,同时费用也得一次付清。

此前,地下车位的租金每月300元,如今突然变成了长租20年,并且是在中秋特惠的情况下需要一次缴纳7.9万元的费用,过了优惠时间,价格还会升至近10万元。

听到这个消息,和吴女士一样感到难以理解的业主不在少数,因为早在买房时吴女士就已得知,绿地清猗园二期的地下车位并没有产权,业主无法通过购买获得产权证。

“地下车位有600多个,但是规划的时候应该是800多,验收没有通过,所以只有大产权证,没有小产权证。”吴女士说,按照开发商的意思,车位20年租期到期后,业主可以无条件续租,并且不收额外的费用,业主可以继续使用。

在吴女士看来,他们小区对面也是绿地的房子,他们的地下车位有产权证,出售价格10万元一个,但是吴女士等业主却要花费近8万元,租用一个没有产权的车位,这让吴女士感到不合理,也不放心。

“要是没有产权证的话,我们都愿意买的,但现在长租20年,这么长的时间谁知道会出现什么意外?”吴女士坦言,在这份20年的长租合同里还提到,

车位的维修和维护均由业主自行负责,然而绿地清猗园二期已经是十多年前的商品房了,早已过了开发商保修的年限,前几年地下车库曾出现过漏水、渗水的情况,并且环氧地面也出现了不同程度的损坏,而开发商从始至终没有对上述情况进行过维修。

如今将一堆“烂摊子”长租给业主,这也是吴女士等业主无法接受的原因之一。

质疑

短租车位充电桩说拆就拆?

自9月4日长租车位一事公布后,绿地清猗园二期的许多业主都表示不满,小区居委会、业委会同时发出提醒,建议业主暂缓向绿地清猗园二期长租车位。

9月7日,业委会发出的一份倡议书显示:首先,因为车位没有小产权证,“以租代售”的方式得不到法律保护,存在较大法律风险;其次,一旦有车位被“以租代售”,必定会引起短租和长租车位业主的纠纷,对居民生活造成影响;最后,即便业主要长租车位,20年的长租总价也比如今单月租赁的价格高,业主们希望获得合理的价格。

有的业主还发现,自己9月才续签三个月的车位短租合同,前几天就接到了电话,绿地的工作人员称有人要长租他的车位,让他把此前安装的充电桩尽快拆除。

“我们短租合同上也标明了车位的位置,现在说拆就拆是什么情况?”这位业主感到非常不解。

此外,还有业主要求开发商公布审批通过的车位图,而对方却始终没有公布。

“我们发现有的位置明显不是车位,甚至是消防通道旁边都被绿地清猗园二期私自虚增为车位。”业主张先生称,业主曾到地下车

库去挨个清点,发现车位数为679个,比前期委托物业管理的车位数645个增加34个,“有的车位连坡道下方也没放过,吃相太难看,侵占了全体业主的利益。”

开发商

租期长短由开发商自行调节

为了寻求一个合理的、有保障的租赁方案,吴女士等多位业主联系上记者,希望通过媒体让开发商正视“以租代售”的行为。

对此,记者于9月15日联系到上海绿地源翔置业有限公司的黄经理,对方直言,因为开发商拥有车库的大产权,因此他们有权利进行租赁,而租期的长短也是由开发商自行调节,并且没有违反《民法典》约定的“租赁期限不得超过20年”的规定。

“我们想租十年、二十年都可以,只要在规定的期限内,我们需要给什么人去解释为什么要做这件事情吗?”黄经理表示,开发商和业主双方遵循自愿平等的原则,一次性收取20年的租金也是有业主愿意的。

至于目前有多少个车位被长租出去,黄经理则表示不方便透露,因为工作还在推进过程中,而且这种长租模式是面向全体业主的,所有的业主都有平等的权利。

“还有一点,之前固定车位的长租协议其实已经到期了,现在业主新续签的白纸黑字写明,是非固定车位的短租合同。”黄经理说,目前所有业主的短租车位其实都不是固定车位,除非签署20年的长租合约,才能挑选所谓的固定车位。

而对于地下车库的维修,黄经理说目前已经在和业委会沟通,商讨一个分阶段的维修方案,但是由于车库的使用率很高,因此要拟定一个可行的方案并不容易。

区房管局

以租代售涉嫌违规,不建议长租

开发商的说法合理吗?“以租代售”真的没有任何风险吗?9月15日,记者从嘉定区房管局了解到,开发商长租车位的做法存在违规嫌疑。

嘉定区房管局一位工作人员表示,绿地开发商的车位名义上是租赁,实际上是买卖,这是不符合常理的,“就像正常租一个房子,如果租住二十年,谁会把二十年的房租一下子收掉?”

其次,这个车位不具备销售的条件,因为绿地清猗园二期的地下车位虽然有大产权证,但是车位价格没有确定,车位面积也没有通过测绘,所以验收没有通过,业主一旦购买,则不可能办出小产权证。

“车位属于不动产,没有小产权证是不受法律保护的,如果今后绿地把大产权证拿去抵押,或者说被查封了,这对业主是非常不利的。”该工作人员称,9月8日他们已经会同派出所、房管所、居委会、业委会、业主代表及开发企业,一起参与了协商会,会上明确表示不建议业主长租车位。

嘉定区房管局这位工作人员还强调,如果绿地集团坚持“以租代售”车位,他们将把这个案件移送至区城管执法局,让拥有执法权的部门进行处理,以保障业主的合法权益。

图片/业主供图
制图/张继



电视 节目预告

九月十九日 星期一
东方卫视

07:00 看东方
10:00 直播:人民之城融媒联播——虹口篇
11:12 连续剧:勇者无惧
12:00 午间30分
12:29 连续剧:流金岁月
15:25 连续剧:勇者无惧
17:26 名医话养生
18:00 东方新闻
19:00 新闻联播
19:34 连续剧:勇者无惧
21:20 今晚
22:02 这就是中国
新闻综合
07:00 上海早晨

09:02 未来说:执牛耳者第六季
10:00 直播:人民之城融媒联播——虹口篇
11:05 民生一网通
12:00 媒体大搜索
13:03 连续剧:海之谣
15:35 上海摩天轮·周末大放送
16:35 媒体大搜索
17:29 新闻坊
18:30 新闻报道 新闻透视
19:15 案件聚焦
19:45 连续剧:咱爸咱妈六十年
21:30 新闻夜线
体育频道
08:39 亲爱的,起床了
08:54 2021-22赛季 NBA 季后赛:灰熊-勇士
10:00 弈棋耍大牌-上海三打一
14:15 【世界杯殿堂】2014 巴西世界杯

16强淘汰赛:比利时-美国
15:30 2022 极速终点线
16:20 弈棋耍大牌
17:20 直播:2022 中超联赛第19轮:上海申花-广州城
19:30 体育新闻
20:00 五星足球
21:30 体育夜线
财经频道
07:00 直播:财经早班车
09:00 直播:市场零距离
12:00 直播:财经中间站
16:05 《财经视频集萃-鹤鹑秀》
16:30 《中国经济论坛》
17:30 《中国经营者》
18:00 直播:今日股市
19:00 直播:谈股论金
20:00 直播:公司与行业
21:00 直播:财经夜行线

22:00 《首席评论》
都市频道
08:20 嘎讪胡
09:33 开心全接触
10:04 X 诊所
11:07 好吃记得夸我
12:33 人气美食
12:53 林海秀
13:57 嘎讪胡
15:22 新老娘舅·我要问律师
16:23 人气美食
17:11 开心全接触
18:00 新老娘舅·我要问律师
19:00 嘎讪胡
20:02 人气美食
21:00 X 诊所
22:03 今日印象

(节目如有变化,以电视台播出为准)

LOVE@大都会 2022 年开业筹备
全案活动及美陈招标公告
成立满3年,注册资金壹佰万,有同类项目相关服务经验。领标书时间:9月19日至21日,地址:长乐路989号208,54043388-665,黄先生。

高尚领域 A4、A6 住宅保洁招标公告
成立满5年,注册资金壹仟万,保洁能力二级,同类项目服务经验。领标书时间:9月19日至21日,地址:长乐路989号208,54043388-665,黄先生。

《新闻晨报》

新闻报社广告部
地址:威海路755号1310室
电话:22895230 63220547
邮箱:xwbsgg@163.com