

# 小区停车位只卖不租？ 业主委员会说了算



孙显 图

## 停车位只卖不租？ 业主委员会说了算

8月12日，市民王先生向“房管热线”反映：其于2007年在金水路未来路附近购买了一套新房，2008年12月份交房入住。本以为幸福生活就此开始了，可停车位的问题却让他原本幸福的生活有了一些瑕疵。

原来，该小区规定，业主不买停车位车子不能进入小区。很多和王先生一样没有买停车位的业主只好将车停在小区外的马路上。这让王先生感到十分不放心，总担心停在路边的车会出现意外。多次找物业协商没有结果后，王先生给“房管热线”打来了求助电话。

郑州市房管局接到电话，进行了落实调查，并与王先生取得了联系。房管局表示，根据我国《物权法》规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，

属于业主共有。

而《郑州市物业管理条例》也规定：在全体业主共有道路或者其他场地停放机动车辆的，是否交纳车位占用费，由业主大会决定。无论怎样，车位、车库都应当优先满足本物业管理区域内业主的车辆停放需要，车辆管理收费问题由双方约定，车辆占位费用由业主大会决定。

“房管热线”一名负责人表示，小区停车位是一个很复杂的现实问题，在这个问题没有很好的解决办法之前，一方面业主要想办法克服困难，不能因个人利益而损害大多数业主的利益；另一方面，物业管理企业也要为业主提供更加到位的服务，共同将小区治理好。

而针对目前市民普通反映的小区停车位只卖不租的问题，房管局也表示将与相关部门一起，依据相关法规进行研究调查，尽快出台新的管理办法，督促开发商依法、灵活确定车位的处置办法。

“热线开通以来，每天基本能接到百余起市民的电话，反映的问题主要集中在开发商和物业这两个方面”，昨日，郑州市房管热线一名负责人告诉记者。

自今年5月，郑州市房地产管理局开通“房管热线”以来，已经接到了数千名市民的各类投诉和求助电话，目前已经转办结案168起，受到了广大市民的广泛好评。

今年7月，本报《第一地产》与郑州市房地产管理局联合开设“房管热线”栏目，该栏目将对“房管热线”0371—67889900接听到的相关问题，有针对性地进行相关分析报道，本期我们刊登了几个近期的热点案例。

晚报记者 袁瑞清



“房管热线”67889900

## 私改房屋构造，业主可依法维权

9月4日，市民赵先生反映，其购买了一套单位的房子，位于石桥东街9号院4号楼。但后来，赵先生所在公司将一楼的门面房出租给了一家饺子馆。在装修过程中，该饺子馆打掉了门面房原来的承重墙，同时门面房的生意也影响到楼上住户的生活。在与公司交涉多次未果的情况下，赵先生将情况反映到了“房管热线”。

接到投诉后，郑州市房屋安全管理办公室对此进行了调查，发现该饺子馆将一楼外墙窗台下墙体拆除改为门洞，将一楼非承重墙内墙洞口宽度加宽60厘米左右，并在洞口上部加槽钢支撑，该行为对房屋整体性上有一定削弱。据介绍，房屋改变用途须依据国家相关规定，应由规划部门审批后方可进行。

## 房子“缩水”？合同中要明确约定

市民王先生反映，他购买了一套位于航海路与商英街交叉口的东郡蓝湾的房子，合同上的面积是211.45平方米，但房产证上只有207.09平方米，房子“缩水”了，该如何维权，他求助“房管热线”。

无独有偶，党先生也遇到同样的难题。其购买了位于北环路与文化路交叉口的航天公寓2号楼的一套小户型。合同约定的面积是23.31平方米，但2007年办理房产证的面积却是22.68平方米，多出的面

积开发商也不答应退款。

针对这种情况，房管局相关部门负责人答复：出现这种情况时，合同有约定的从约定，无约定或者约定不明确时，误差比例在3%以内的，双方据实结算；若超过3%，买房人可要求解除合同要求开发商无条件退房，并返还已付购房款及利息。如果开发商拒绝退款或者退房，购房者可通过两个途径解决问题：一是通过消协责成开发商按规定执行；二是向法院提请诉讼，要求强制执行。

积开发商也不答应退款。

针对这种情况，房管局相关部门负责人答复：出现这种情况时，合同有约定的从约定，无约定或者约定不明确时，误差比例在3%以内的，双方据实结算；若超过3%，买房人可要求解除合同要求开发商无条件退房，并返还已付购房款及利息。如果开发商拒绝退款或者退房，购房者可通过两个途径解决问题：一是通过消协责成开发商按规定执行；二是向法院提请诉讼，要求强制执行。

2008郑房管豫字第D0253号



舒适住宅



中央绿地



黄金地段



优质配套



精英特区



# 宝藏·保障

TREASURES TO PROTECT

在郑东新区，典藏一种别人无法一次独揽的全方位富足生活，福泽门藏富好宅，优质地段、千亿配套、市政公园、地铁1号线、精工建筑、宽阔景观、物业服务等高品质生活一次囊括，准现房发售，看得见的房子最安心。

## 博澳·福泽门

### 郑东新区精英财富住宅·景观楼王准现房发售中

LANDSCAPE LOUWANG EXISTING HOMES AVAILABLE FOR SALE IN THE QUASI

郑东新区福泽门，中州大道金水东路一线经过，抢占城市发展制高点，18万㎡围合式景观建筑群超阔视野唯你独享，15000㎡中心景观园林，开启鲜氧生活每一天，双气宽带入户，科学人车分流系统，静享现代科技舒适生活，中心景观楼王准现房发售，引得都会精英蜂拥入住。福泽门，精英藏富好宅，是生活宝藏，更是幸福保障。



■郑东新区18万㎡精英生活特区 ■中州黄金大道、潜力地铁1号线 ■红星美凯龙、麦德龙、肯德基、86中、聚源路小学优质配套 ■双气、宽带入户、彩塑双玻舒适住宅 ■大栋距、人车分道、15000平方米中央绿地 ■46㎡一房、87㎡二房、125㎡三房、141㎡四房等国策经典户型

VIP HOTLINE: 0371- 60689666 60689777

项目位置//郑州中州大道88号·中州大道与郑汴路交汇处东200米路北  
开发商//河南博澳置业有限公司/中国地产中南地区品牌实力十强企业 全程策划//锐历(上海)



一切文字与图片仅供参考，最终解释权归开发商所有。