

## 郑荐

# 小区车位月租改计时惹争议

## 按时计费,原本一个月240元的小区车位费翻了近一倍 小区车位,该咋收费?

### 市物价局:权属明确的共用车位每月每车最高为160元

昨日,市民陈女士致电本报说,航海路与未来路口发展南郡小区物业想把地下停车位强制卖给业主,现在不再提供月租服务,所有车辆按临时停车收费。 郑州晚报记者 张玉东



李钰冰 图

### 小区停车位取消月租

昨日下午5点,郑州晚报记者在该小区门前看到,七八名业主代表正在拿着意见书征求过往业主们的签名。

组织者之一的业主王先生说,小区没有成立业主委员会,征求签名就是为了反对物业将小区车位强制定为临时停车收费。

王先生说,2010年8月交房时,物业和广大业主签署了

前期服务协议,就是物业费每平方米1.2元,停车费每月240元。可就在1月10号,物业公司突然要求,业主必须购买停车位才能停放,价格为11万至15万不等;要不购买就按时收费,8小时5元,一天最高15元,“这样算下来一个月就要收450元,我们接受不了”。

随后,记者来到了发展南

郡小区管理处河南南海物业管理有限公司,一位工作人员证实了更改停车收费标准的说法。她说:“白天5块,过夜10块,你说贵吗?就是有那么一些不买车位又不想掏停车费的业主在找事。”

不过,在该物业公司室内所张贴的物业管理公示中写的是:已购车位每月80元,租赁车位每月240元。

### 业主认为停车位紧张是主要原因

对于物业公司的强硬态度,不少业主认为,主要问题还是停车位的“僧多粥少”,让物业(车位管理方)更有底气,“因为你不停别人也会停”。

对此,记者翻阅资料发现,2014年,郑州计划建设

3.1万个公共停车位。中心城区和繁华区域以建设小而多的机械式立体停车场为主;三环以内停车场建设以地下停车场(库)、机械式立体停车楼(塔)为主要形式;三环以外区域以地下停车场和平面停

车场为主。

而2014年,我市新增机动车42万余辆,增幅约25%。除节假日外,平均每天增加机动车1688辆。显而易见,郑州实际新增机动车量是规划新增车位的10倍多。

### 不少业主在买车位还是租车位之间纠结

因为车位的巨大缺口,不少市民在租与买之间纠结。

以郑东新区为例,买上一个车位少则10多万元,多则数十万,每平方米比房价还要贵的价格让不少人望而兴叹。

家住郑东新区阿卡迪亚小区的张先生说,刚入住时,小区一个车位才8万,现在均价已经

上涨至20多万,一些好的位置更是标价到40多万,“一个车位能够买好几辆低档车了”。

在经开区理想城小区,地下车位出售价格为12万元,出售第一天就造成了抢购的局面,有的业主凌晨5点就开始排队。

“我是每月花300元租的车位。”家住该小区的李女士说,

现在一家有两辆车都很平常,因为当时没有买车位,现在想买时物业告知已经卖光了。

对于停车位到底是租是买?李女士认为,如果有人卖车位,只要价格合适肯定立即买,因为没车位的日子实在不好受。

张先生则认为,车位价格高得离谱,准备租车位。

### 物价局

#### 权属明确车位指导价最高为160元

针对发展南郡小区物业强卖地下停车位并强制按临时停车对业主收费的问题,河南金纬律师事务所冯焱焱律师认为,要看地下停车位的性质如何界定,如果属于公共设施的一部分,那么管理和收益都要由全体业主代表来决定;如果属于开发商所有,那么使用和收益就属于开发商来决定。但是,现有法律没有明确的界定。

小区停车位该如何收费?

昨日下午,记者致电市物价局。

工作人员介绍说,2014年9月1日起,郑州实施了新的《郑州市物业服务收费管理办法》,办法对于权属明确的停车位,明确了收费标准。地面、地下规划共用停车位停车服务费每车每月分别为40元、160元,地面、地下已出售和定向出租的车位每月每车30元、40元。

### 观点

#### 车位价格放开有利于竞争

近日,国家发改委下发放开住宅小区停车服务价格的通知,立刻引来不少业主对小区停车费上涨的担忧。

尽管发改委明确说明,“价格放开”不等于“放开不管”,但在一些车主看来,价格放开或将成为物管企业上涨停车费的最好借口。

据悉,为了避开涨价,深圳一些车主甚至打算预交未来5年的停车费。

国家发改委价格司有关负责人解释说,放开住宅小区停车服务收费,主要考虑到两个因素:一是相关停车

设施属业主共同拥有,主要为业主服务,收费标准应由业主共同决定,政府不宜直接干预;二是这部分停车服务,与利用住宅小区周边车位、房地产开发商自有车位等提供的停车服务,形成了一定竞争,具备放松价格管制条件。

这位负责人说,放开业主共有车位停车收费,改变了小区业主被动接受服务和收费的状况,将停车服务经营者和收费标准的选择权交还给全体业主,有利于发挥市场对资源配置的决定性作用。

#### 价格由谁定,需要政府规范

对车主来说,最现实的问题是,涨或者不涨,车都得停在那里。如果真要涨价的话,应该由谁说了算?又该如何监管?

业委会,很多小区没有成立业委会,已成立的议价能力不强;物业公司,在不该收费的区域乱收费、停车费收入去向不明;政府部门,如何监管停车位定价?是否有指导性规范和细则?

长期关注停车问题的北京市政协委员朱良说,价格由谁来定,是物业还是业主委员会,这个在法律上需要一个界

定。如果是业主委员会定,怎么定,全体业主表决还是业主委员会来定,这些都需要制定相关的实施细则,以避免漫天要价。换句话说,即使价格放开,也需要有政府指导性和程序性的规范。

深圳市宝城律师事务所律师认为,小区停车场用户多属于刚性需求,不管停车费收多少,业主也得停在这里,所以涨价不能完全由物管企业来决定。如果政府部门完全不管,一些物管企业强势涨价,业主不同意,就很难办。

#### 车位缺口巨大,如何监管定价成难题

根据《物权法》和《物业管理条例》规定,调整物业服务、停车服务价格,必须由业主委员会通过或2/3以上业主同意。但业主委员会在小区物业管理上的话语权微弱。

据调查,国内多数商品房住宅小区都没有建立业主委员会,已有的业主委员会能真正发挥作用的也不多,很多常年和物业公司“打架”。

“价格放开了,并不意味着

价格主管部门没事可干了。相反,我们把事前的定价转为事中事后监管。”发展改革委价格司司长许昆林此前说,过去只要审查是不是超过国家定价或违背政府指导价。价格放开后,主要由市场决定,需要更多的监管定价行为。

而令人担忧的是,在市场供求严重失衡的情况下,价格主管部门如何监管停车位定价,将是一个大难题。