

小区车位只卖不租，业主遭遇停车难

律师：开发商行为明显违规，可走法律程序维权

近日，“壹粉96548940”向齐鲁晚报官方客户端齐鲁壹点情报站发来求助称，自己租住在济南市槐荫区中海·汇德里，小区存在停车难的问题，想要租车位只能租业主的私家车位，每月租金高达600元，而车库还有不少待售的闲置车位，却不对外出租。

对此，济南中海地产客服人员回应称，中海地产的车位是对外销售的，暂时还没有租赁服务。



小图：中海·汇德里的空车位只卖不租。 大图：没买车位的业主和租户无奈将车停在小区外，带来一定安全隐患。

文/片 记者 戚云雷 赵长春
见习记者 张雅楠

车位贵、数量少 业主和租户面临相同难题

据壹粉郭先生介绍，自己租住在中海·汇德里小区已有半年左右的时间，为了上下班方便买了一辆车。此前，因为新小区装修的住户较多，车辆均可以正常出入。“但国庆假期之前物业给了通知，说是不让外来车辆进入了。我们去找过物业，给的回应就是中海地产的车位只允许销售不允许出租。”郭先生说。

费用贵、数量少、停车难，郭先生讲述了如今面临的困境：“物业让我们去找已经买了车位的业主，但是买了车位又向外出租的业主很少，所以停车很困难。”郭先生告诉记者，他们小区周围没有便民停车场，因此想要合理合规停车，就只能从业主手中寻租空余车位。然而，当他从业主群中了解到租车位的费用时，却犹豫了。因为空闲私家车位每月租金普遍在600元左右，这个价格对于他来说有点偏高。

如今，在物业发出不允许外来车辆进出的通知后，郭先生就不敢将自己的车开出车库了。“开出去就进不来了。”郭先生说，近日他从物业方面得知，小区物业很快将对车库进行清车处理，而他的车也即将面临“无处可停”的状态。

事实上，不止郭先生这样的租户面临停车难问题，面对20多万元一个的高价车位，许多未买车位的业主也表达了同样的租车位需求。记者走访中海·汇德里小区周边，可以看到不少车主选择将车辆停在路边，不仅影响其他车辆通行，也造成了一定的安全隐患。

物业称只负责管理 无权出租待售车位

就郭先生反映的小区停车难而车库待售车位却无法租赁的情况，近日，齐鲁晚报·齐鲁壹点《壹点帮办》记者来到了济南市槐荫区中海·汇德里小区的物业中心。

“地产负责销售，我们只负责管理。”物业中心的工作人员表示，如果有业主想要出租空置车位，可以从他们这里出租，但没有业主往他们这里报相关信息，他们也就没有空车位进行出租。”当记者表达了业主想要租赁待售空余车位的需求时，物业工作人员称这个问题只能由业主和中海地产协商，他们无权出租。

那么，开发商待售的车位能不能向业主和租户出租呢？记者又联系了济南中海地产。10月16日，中海地产的客服人员告诉记者：“中海地产的车位是对外销售，租赁的服务暂时还没有。”当记者询问后续待售车位是否会提供出租服务时，相关工作人员表示后续并不保证会提供这项服务。

律师说法： 车位应首先满足业主需要

小区车库内明明有大量空置的待售停车位，但开发商却只卖不租，导致业主和租户面临停车难的问题。那么，开发商“只售不租”车位的行为是否合法呢？

山东宗道律师事务所律师刘兴表示，车位“只售不租”的行为违反了《民法典》第二百七十六条“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”的规定。另外，根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第五条，建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其符合民法典第二百七十六条有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

刘兴认为，开发商虽然有权处分拥有所有权的停车位，但应当首先满足业主的需要，如果开发商“只售不租”或者是不合理地限制租赁车位的数量，从而使业主在小区内大量闲置停车位的情况下却无处停车，显然是不满足合理的配置比例要求的，这种行为违反相关的法律规定，业主可以通过法律途径来起诉开发商，要求其将闲置的车位进行出租，法院应当是支持的。

部门回应

近年来，随着济南市机动车保有量的持续增加，一些小区停车难的问题越来越突出，开发商车位“只售不租”也屡次引发舆论关注。2021年4月，济南彩世界小区车位只卖不租导致小区乱停车被媒体曝光；2022年1月，济南绿地华彤苑因小区车位只售不租遭业主质疑被媒体报道；2022年11月，齐鲁晚报·齐鲁壹点报道了济南景和山庄小区车位“只售不租”，进出按次收停车费引发业主不满。

针对开发商车位“只售不租”的行为，根据《山东省物业管理条例》第四十二条规定：“车库应当优先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车库的，建设单位不得以只售不租为由拒绝，车库租赁费的标准按照有关部门发布的指导价确定。”

另外，壹点帮办记者查询发现，在2021年1月济南市住房和城乡建设局起草的《济南市物业管理条例（征求意见稿）》中，也规定了“对业主要求承租的车位（库）只售不租的，由区县住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十五万元以下罚款。”不过，在2022年正式通过的《济南市物业管理条例》中，关于车位“只售不租”和处罚的相关内容被删除。

针对中海地产车位“只售不租”的情况，记者联系到济南市住房和城乡建设局。相关工作人员表示，之前有开发商“只售不租”，更多的是需要司法部门来进行判定，从他们的角度来解读的话，更偏向于说开发商“只售不租”的做法确实是不当的，近期或后期他们可能会去研究这个事，毕竟这是一个客观存在的问题。

济南市住建局：
『只售不租』确实不当，近期或将研究此问题

编辑：魏银科 组版：颜莉

手工鲅鱼水饺

渤海捕捞 鲜鱼制作
皮薄馅大 细腻鲜嫩

500g*4
领券¥113
原价¥152

qilu

任氏海参秋参上市

长岛刺参 1550元/斤 3800元3斤	优质长岛刺参 1950元/斤 4500元3斤
大连刺参 2250元/斤 5200元3斤	野生大连刺参 3550元/斤 6000元2斤

特价即食刺参1000元5斤 全国包邮 本市送货 15166666441(可加微信)
活动时间：10月19日—30日 电话：13335020177(任经理)
活动地址：山东新闻大厦一楼任氏海参店(泮源大街6号)