

小区停车位“只售不租”？

山东省住建厅：不允许

记者 戚云雷 济南报道

不少小区车位“只售不租”

1月15日，帮办记者选择了三个近几年刚交房的新小区，先后咨询了小区物业工作人员，均被告知地下车库的停车位“只售不租”。

帮办记者先是以业主身份咨询了济南凤鸣路沿线某小区物业。据物业工作人员介绍，想要租停车位的话只能租业主个人的车位，没卖出去的车位产权在地产公司名下，“他们都是往外销售，不往外出租”。

随后，帮办记者又咨询了济南唐冶片区某小区物业。物业工作人员表示，物业暂时没有出租的车位，虽然南门商铺和物业前面还有空地可以出租，但都外包出去了。至于地下车库尚未售出的车位，产权都在地产公司名下，还未移交过来，“我们物业说了也不算”。

接着，帮办记者又咨询了市区东北部某小区物业。物业工作人员称，小区购买车位的业主大都是刚需，通过物业出租的车位很少，而地下车库未售的车位也“租不了”。“车位产权都在地产那边，地产目前只是出售。”至于后期会不会放开租赁，工作人员表示没有这种先例。

该小区业主吴先生告诉帮办记者，由于地下车位“只售不租”，小区交房后围绕停车问题，物业和业主之间产生了诸多矛盾。“刚交房的前几个月，由于很多业主主要装修，地下车库可以随便进，后来装修基本结束后车库就不让进了，未售的车位上还打了三角车位锁，开发商说‘只售不租’。”

吴先生说，由于进不去地下车库，天天有车在车库入口处按喇叭，还有业主把车停在路边。直到后来物业在小区附近找了片空地划了收费的临时停车位，停车矛盾才得以暂时解决，但地下车库的车位仍是“只售不租”。

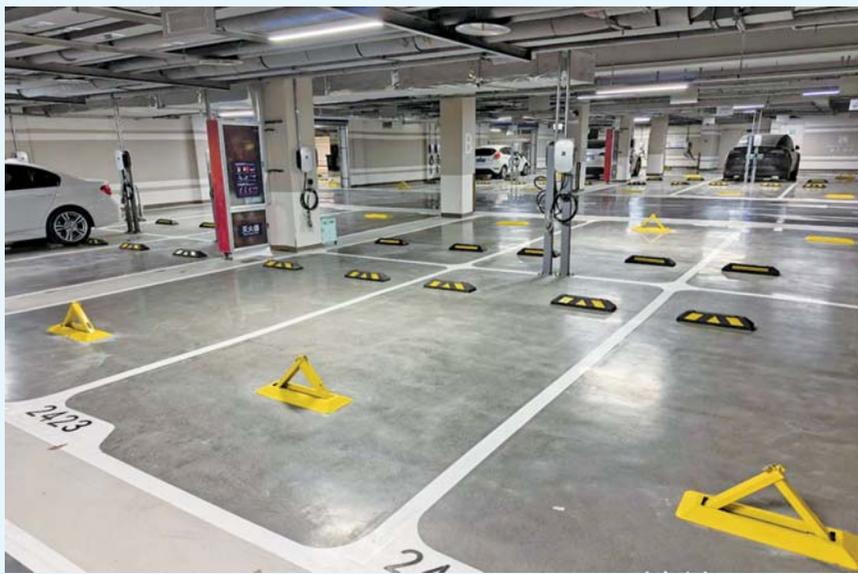
条例规定不得“只售不租”

关于小区停车位“只售不租”，《壹点帮办》曾多次报道过。2022年10月，济南市历城区景和山庄物业实施新的临时停车收费管理办法，且地下车位“只售不租”，引起小区业主质疑。2023年10月，济南市槐荫区中海·汇德里小区停车难，而车库大量未售车位却不对外出租。

开发商“只售不租”的行为是否合法合规呢？帮办记者查询《中华人民共和国民法典》发现，第二百七十五条规定：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。同时，第二百七十六条也规定：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。

《山东省物业管理条例》第四十二条也明确规定了开发商不得“只售不租”：车

1月13日，齐鲁晚报·齐鲁壹点《壹点帮办》栏目报道了济南绿城·春月锦庐小区地下车库停车位“只售不租”业主停车难一事，引发市民的关注和讨论。有市民认为车位产权属于开发商，开发商有权决定是出售还是出租。也有市民认为，买不买车位是业主的自由，对于没钱买车位的业主，有权利租赁车位方便停车。那么，开发商这种行为是否合法合规？车位“只售不租”的情况在其他小区是否也存在？壹点帮办记者进行了调查。



济南绿城·春月锦庐小区地下车库，大量未售车位被打上地锁。

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。

此外，《济南市物业管理条例》第七十五条也提到，住宅物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位（库）应当首先满足业主的需要，建设单位应当出售、出租、附赠给本物业管理区域内的业主。

“基本民法典和《山东省物业管理条例》这两个法条的规定，可以看出二者不冲突不抵触，因此对于开发商‘只售不租’这种行为是不允许的。”山东舜翔律师事务所律师王建华表示。

业主可向主管部门投诉

虽然民法典规定“车位应当首先满足业主的需要”，且《山东省物业管理条例》明确要求开发商不得“只售不租”，但现实中仍有不少小区的地下车位“只售不租”。针对该问题，1月15日下午，帮办记者也咨询了山东省住房和城乡建设厅政策法规处。

“我们山东的物业条例有规定，是不允许‘只售不租’的。”工作人员表示，如果业主遇到了停车位“只售不租”的问题，可以向当地物业主管部门或者开发主管部门投诉。

此前，济南高新区相关部门回复称，车位产权在开发商手里，他们没办法强制

要求开发商出租车位。对此，省住建厅的工作人员表示，要求开发商不能“只售不租”是山东地方立法规定的要求，从民法典和国家的法规层面确实没有这种限制。虽然地方立法有规定，但没有设定行政处罚，主要靠主管部门去督促，通过综合的措施要求开发商履行相关义务。

那么，《山东省物业管理条例》在立法时为什么不设置法律责任呢？“因为国家上位法没有明确规定，设置处罚就比较谨慎，但要求也是经过论证的。民法典规定车位要优先满足本小区业主的使用，我们理解‘满足业主使用’既包括买的选择，也包括租赁的选择，都是业主的使用需求，都应得到满足。”工作人员解释。

工作人员告诉帮办记者，当时设置开发商不得“只售不租”的条款还有一个考虑，就是房屋销售和车位销售一般是脱节的，买房的时候车位一般没有销售，业主不了解也不清楚车位的销售价格，但等业主住进房子后，车位的销售价格又是市场价，政府是不能干预定价的，这样容易卖得比较贵，因为业主已经入住了，不买也没有其他的选择了，这样对业主不公平。

虽然《山东省物业管理条例》要求开发商不得“只售不租”，但又未规定具体处罚措施，若开发商拒不执行条例，主管部门该怎么办呢？工作人员表示，在实际执行过程中可能确实有困难，但开发商毕竟要全过程接受监管，包括预售许可、销售过程、销售方案，主管部门如果要监管，还是可以有所作为的。

相关链接

西安一小区“只售不租” 法院判决开放租赁

帮办记者查询发现，2024年8月，西安市中级人民法院曾通过微信公众号发布过一则关于停车位“只售不租”的判决案例。案例显示，西安市雁塔区某小区业主小美在购买房屋时未购买地下车库车位，结果2022年8月其车辆被物业禁止进入地下车库。随后小美将开发商和物业公司起诉至法院。

雁塔法院经审理认为，《中华人民共

和国民法典》第二百七十六条规定：“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。”由此可知，开发建设单位对于建筑区划内登记在其名下的车位虽享有所有权，但该所有权的行使依法应受优先满足小区业主需要的限制。

最终，法院依法作出判决，要求开发商应按优先满足业主需求的原则，就小

区未处置所有权的停车位向小美开放租赁。

“建筑区划内规划用于停放汽车的车位或车库，虽然产权属于开发商，但在车位充足的情况下，开发商不能限制小区内业主通过出租等方式使用车位的权利，小区内业主有权请求人民法院判令开发商将空置的车位向小区内业主进行出租或出售。”法官表示。

记者 岳致呈 杨涛 济南报道

“少了122张。”近日，有网友在社交平台称，自己在某电商平台网购的蓝羚牌A4打印纸，商家标注500张，实际仅378张，缺页率高达24.4%。

1月13日，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者在上述电商平台一店铺购买同品牌、同包装规格的打印纸，选购页面显示为“一包约500张”，但产品外包装上未标注页数，仅有“1900克/包”。

实测发现，该包打印纸仅有409张，缺页率达18.2%。针对该问题，洪晨工厂精品店称可能仓库发错型号，愿意退款2元补偿差价。

随后，记者联系包装标注厂家四川金穗纸业业有限公司，该公司负责人李伟（化名）介绍，厂家根据客户需求生产、供货，部分订单按重量计量生产，而非按张数。针对商品虚标问题，李伟表示“一些商家为了规避运费等，产品重量相差几十克很常见。”至于商家如何标注、售卖等与厂家无关。

“出厂的成包纸张正常数量误差就几张。”业内人士暖暖（化名）告诉记者，她向电商供货时均为实标实发，商家虚标发货可能为仓库发错或者其他原因导致。

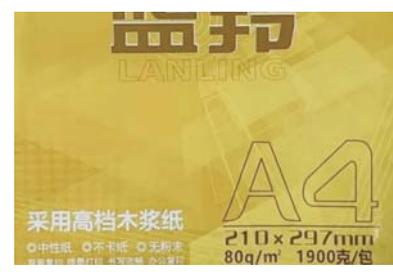
记者向四川省市场监督管理局反映该问题，市监局建议通过成都市12345反馈。提交商家相关信息后，截至发稿前未收到相关部门回复。

我国《定量包装商品计量监督管理办法》第9条规定：批量定量包装商品的平均实际含量应当大于或者等于其标注净含量；对计数定量包装商品，标注净含量>50个的，允许短缺量为净含量的1%（500张最多允许短缺5张）。

知名公益律师赵良善表示，外包装未明确页数，实际缺页远超定量包装商品法定合理误差，商家以小额补偿、“发错货”推诿责任，未采取有效补救措施，构成欺诈。电商平台有义务核验商家资质，发现欺诈行为及时下架商品、暂停商家服务并公示处罚。

赵良善建议，监管层面应对易缺量商品开展计量专项抽检，从严处罚违规商家并公示，建立平台连带责任追究机制。其次，平台层面要完善商品标注规则，禁止用“约”“大概”等模糊表述，对集中投诉商品自动预警、下架核查。

网购打印纸遇「刺客」 一包缺页近百张



记者网购的蓝羚牌A4打印纸外包装。