



私家车越来越多，小区停车问题日渐困扰有车一族

物业新政即将推出，能否缓解小区停车难

◎小区停车难案例

没有车位或车库 车辆不允许开进小区

近日，欧景丽都小区物业贴出通知：为解决小区停车紧张问题，决定出售小区里的车库和地上停车位，9月1日起实行小区门禁系统，没车位或车库的车辆将不能进入小区。此通知引发众多业主争议。

业主>> 地上车位属于全体业主

25日上午，欧景丽都小区一栋单元楼门上贴着一则通知：为加强小区进出车辆的规范化管理，解决业主停车紧张问题，决定对小区内仅有的部分地上停车位和车库7月25日起全面出售。另通知：小区门禁系统9月1日起开始投入使用，届时没有车位或车库的车辆不能进入小区。

欧景丽都小区业主刘先生说，卖车库也就罢了，可地上的停车位也要出售，这就有些说不过去了。“山东省物

业管理条例》上有规定，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于全体业主共有，建设单位不得销售。”刘先生说，他看过购房合同，小区是以招拍挂的形式取得土地，除了18号楼产权归开发商以外，其它地方应该属于全体业主所有，所以他认为小区开发商无权出售小区地上的停车位。

一名购得车位的业主说，他买的车位售价4.8万元，小区一共75个地上车位，他花钱只买到了使用权而不是所有权。

开发商>> 地上停车位是早就规划好的

欧景丽都售楼部一名工作人员介绍，合同上并没有约定小区地上的停车位属于开发商还是业主，虽然开发商并没有地上停车位占用土地的产权归属证明，但早在小区建设之前就已经做好了关于现有的地上停车位的规划。“我们的规划在房管局都有备案，出售

车位也是合理合法的。”该工作人员表示，小区物业公司工作人员则表示，公司负责人不在，具体情况她也不清楚。记者又向其索要物业公司负责人电话，对方表示没有，但又表示过一会会向记者回电话，截至发稿时，记者仍没有接到物业公司的电话。

对于没有车库或车位的私家车主



在中通时代豪园小区，道路两侧停满了私家车，道路被占去一半。 本报记者 邹俊美 摄

在欧景丽都小区，不少人把车停在路边。 本报记者 摄

水晶城小区>>

有车不敢开，担心回家晚没地停车

在城区像中通时代豪园一样难停车的小区不在少数，很多小区车辆日益增多，停车越来越难，一些小区直接在小区道路上划停车位，或者开垦绿地为停车位。

水晶城小区被不少市民称为聊城最难停车的小区。

一位居民介绍，这个小区的车辆实在是太多了，并且一到晚上，车辆都停两三圈，回来晚了道路根本无法通过。

“小区内有不少有车的市民，轻易不敢开，因为一旦开出去，回来就很难找到停车的地方。”

为解决停车难、停车乱的问题

题，小区物业将公共道路改造成了停车位，有偿租赁给部分业主。

25日，记者在该小区看到，小区内

挂起了条幅，上面写着水晶城车库，低利率限时销售，可分期付款。

而小区内的公共道路一侧都

划上了装锁的停车位。

车主李先生告诉记者，物业公司以每把锁

100元押金，每辆车50元月租金的

价格向市民出租新划出的停车位。

物业公司的这一行为惹来了

不少业主的争议。

本报记者 谢晓丽

实习生 曹彦兰



为防止车位
被别人停车，车
主不得不把花高
价买来的车位上
锁。

本报记者 摄

**现在的车库和车位越来越贵
买一个停车位的钱，都能买辆车了**

25日，记者了解到，不少小区的车库没有完全出售，但业主宁愿停车，也不愿买停车位。“现在的停车位太贵了，简直是天价，我们根本买不起。”记者调查了解到，目前不少小区的地下停车位都达到了10万元以上，还有的地上停车位也卖到了5万元左右。记者了解到，阿尔卡迪亚、馨园等小区的停车位在8万元左右，中通领秀城的停车位也卖到了12万多。还有的小区销售房子时，强制搭售停车位，并且定价

很高。

“我根本就没车，却要花12万元买个停车位供着，想想就不舒服。”一小区的业主介绍，他所买的那座楼，必须要买停车位，并且价格达到了12万元。

中通时代豪园小区 2006

○新物业管理办法解读

1 小区车位出租将实行政府指导价

日前，聊城市住建委员会同有关部门起草的《聊城市物业管理办法（征求意见稿）》对社会公示。征求意见稿中有很多亮点，其中对于小区内的车库、车位做了详细的规定，车位出租实行政府指导价，而车位不能对社会出售，只能出售给物业服务区域内的业主。

征求意见稿规定，建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

占用物业管理区域内

道路或者其他场地停放车辆的，应当缴纳车位场地使

用费，收费标准由业主共同决定。

车位场地使用费属于

全体业主所有，主要用于停

车场的管理、维护以及补充

业主大会和业主委员

会的活动经费。

建设单位在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出

售前办理车库、车位预售许

可证或者销售备案手续。

物业管理区域内规划用于停

放车辆的车库、车位，不得出

售给本物业管理区域业

主以外的其他人。

建设单位出租物业管理

区域内的道路或者其他场

地停放车辆的，应当缴纳车位场

地使用费，收费标准由业主共同

决定。

车位场地使用费属于

全体业主所有，主要用于停

车场的管理、维护以及补充

业主大会和业主委员

会的活动经费。

建设单位在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出

售前办理车库、车位预售许

可证或者销售备案手续。

物业管理区域内规划用于停

放车辆的车库、车位，不得出

售给本物业管理区域业

主以外的其他人。

建设单位出租物业管理

区域内的道路或者其他场

地停放车辆的，应当缴纳车位场

地使用费，收费标准由业主共同

决定。

车位场地使用费属于

全体业主所有，主要用于停

车场的管理、维护以及补充

业主大会和业主委员

会的活动经费。

建设单位在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出

售前办理车库、车位预售许

可证或者销售备案手续。

物业管理区域内规划用于停

放车辆的车库、车位，不得出

售给本物业管理区域业

主以外的其他人。

建设单位出租物业管理

区域内的道路或者其他场

地停放车辆的，应当缴纳车位场

地使用费，收费标准由业主共同

决定。

车位场地使用费属于

全体业主所有，主要用于停

车场的管理、维护以及补充

业主大会和业主委员

会的活动经费。

建设单位在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出

售前办理车库、车位预售许

可证或者销售备案手续。

物业管理区域内规划用于停

放车辆的车库、车位，不得出

售给本物业管理区域业

主以外的其他人。

建设单位出租物业管理

区域内的道路或者其他场

地停放车辆的，应当缴纳车位场

地使用费，收费标准由业主共同

决定。

车位场地使用费属于

全体业主所有，主要用于停

车场的管理、维护以及补充

业主大会和业主委员

会的活动经费。

建设单位在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出

售前办理车库、车位预售许

可证或者销售备案手续。

物业管理区域内规划用于停

放车辆的车库、车位，不得出

售给本物业管理区域业

主以外的其他人。

建设单位出租物业管理

区域内的道路或者其他场

地停放车辆的，应当缴纳车位场

地使用费，收费标准由业主共同

决定。

车位场地使用费属于

全体业主所有，主要用于停

车场的管理、维护以及补充

业主大会和业主委员

会的活动经费。

建设单位在满足本物业管理区域业主需要后，建设单位可以将车库、车位出租给本物业管理区域业主以外的其他人，租期不得超过六个月。车库、车位租赁费的标准按照物价主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价格确定。

建设单位出售物业管理区域内的车库、车位的，应当在出

售前办理车库、车位预售许

可证或者销售备案手续。

物业管理区域内规划用于停

放车辆的车库、车位，不得出

售给本物业管理区域业

主以外的其他人。

建设