



【编者按】25 日,本报刊发了《聊城市物业管理办法》面向社会征求意见,其中对小区停车位、业主委员会等问题作了详细规定。目前,私家车越来越多,多数小区存在停车难的问题。本报记者对此展开调查,并邀请专业人士对新政策做解读,期待新政能缓解小区停车难问题。

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 日起开始投入运行,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。“不买没办法,要不然物业公司以后不让进小区。这些车位没有产权,就怕以后难以得到法律保障,我估计这些车位所有权不归开发商,要不就应该和房子一样有产权证。”该居民说,原本很多私家车都斜停在小区道路两旁的人行道上,后来开发商为卖车位,就在道路两旁设置了栏杆,私家车没办法再停到人行道上。记者在该小区看到,除了停放在车库或车位上的私家车以外,还有很多私家车直接停放在消防通道上。

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位置属于开发商还是业主。虽然开发商并没有地上停车位占地皮的产权归属证明,但早在小区建设之前就已经做好了关于地上停车位的规划。“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,小区的地上停车位是建立在小区公共道路和公共绿化带之间,并没有占用公共区域。至于后来在小区人行道上设立栏杆,主要是出于业主出行安全考虑。

对于没有车库或车位的私家车主

不让进小区,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,但又表示过一会给记者回电话,截至发稿时,记者仍没有接到物业公司的电话。

本报记者



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

◎延伸调查

住在中通,车停在颐馨园

两年前,王先生购买了位于向阳路上的中通时代豪园一期的一套二手房,因为当时王先生并没有买车,他没有买停车位。今年 3 月份,他添置了一辆新车,停车成了他每天最头疼的事。

“每天下班回来,小区道路两旁被车辆停得满满的,只留下中间一个过道,如果两个方向的车辆同时经过,必须有一辆车倒回去。”王先生说,他刚拿到驾照没多久,开车技术也不熟练,刮了两次别人的车,赔了不少钱了。

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,

本报记者 谢晓丽
实习生 曹彦兰

◎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

售前办理车库、车位预售许可证明或者销售备案手续。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规划用于停放车辆的车库、车位的,应当首先出租给本物业管理区域业主,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价格主管部门会同物业主管部门制定的政府指导价确定。

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,主要用于停车场地的管理、维护以及补充业主大会和业主委员会的活动经费。

2 改造停车位必须经业主同意

“在小区内的空地上开辟停车位,这样合法吗?”25 日下午,聊城市住建委相关负责人告诉记者,这涉及到小区公共部位的使用,业主有权作出决定,小区停车位的供需发生矛盾时,在不影响绿化等规划的情况下,是允许的,这也是一种人性化

的选择。该负责人介绍,现在对于小区改造场地为停车位,没有具体规定,导致出现了乱象,有的业主私自占地或安装车位锁,开发建设单位或物业单位违规销售,都是不合法的。对于停车位的改造,支

配使用以及财政收益分配,具体来说,停车位改不改,如何使用,是短租、长租还是临时车位,以及停车位的收益用途,都应该由业主拿出意见,经业主同意后,才能执行。但由于业主委员会的缺位,导致小区内出现了这种不合理的车位销售。

3 车位或车库只能卖给本小区业主

聊城市住建委有关负责人表示,对于车库、车位的管理,这在目前实施的物业管理办法中是没有的。他介绍,车位租赁费,将实施政府指导价,通过成本监控进行测算,出来价格,目前他们正会同物价部门制定价格,预计今年下半年可以出台,建设单位不能对车位随意定价。

对于车位销售,目前他

们还没有参与进来,但销售价格肯定与小区供应与业主需求情况有关系,《征求意见稿》中关于小区车库的租售规定,可以有效牵制停车位的售价,减少“高价停车位”的问题。

他介绍,目前,停车位尤其是临街车位或者是车位比较紧缺的小区会出售给其他小区的业主,这种情况以后是不允许的。车库或

车位只能出售给本小区的业主,而对于外小区的业主不能出售只能出租,租期为六个月。这样,能有效保证物业管理区域内的车辆停放。另外,车位出租实行政府指导价后,不会高价出租,业主有更多的选择,不会严重到无法停车地步,也会有效牵制停车位的价格。

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,但业主宁愿难停车,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,和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。

“我根本就没事,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

年停车位为 6 万元一个,但现在小区内有机主出售停车位,要价却在 11 万至 13 万,短短 6 年时间,停车位的价格翻了一番。

本报记者 谢晓丽
实习生 曹彦兰

关于业主委员会 有啥看法来说

本报聊城 7 月 25 日讯 (记者 谢晓丽 实习生 曹彦兰) 新出台的《聊城市物业管理办法(征求意见稿)》对业主委员会的成立程序及其权利等做了详细的规定,现面向社会征求意见,您有什么看法,欢迎来说一说。

征求意见稿专门拿出第三章来对业主委员会做了详细的规定。其中,第二十六条规定,业主对物业管理区域内共用部分实施共同管理,业主可以共同决定选聘、解聘物业服务企业或者不再接受物业服务企业实施服务,确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方式。第二十七条规定,业主可以幢、单元、楼层为单位,共同决定本单位范围内的物业管理事项。事项范围和决定程序由业主大会议事规则或者物业管理区域内的全体业主共同决定。

据了解,目前在聊城区存在为数不多的业主委员会,运作良好的更是寥寥无几。多数小区普遍存在难以成立业主委员会的问题,这是为什么?另外,目前存在错位问题,在小区里比较强势的往往是物业公司而不是业主,即使物业服务存在问题,引发业主不满,但想要解聘物业,也几乎是不可能的事。

本报记者将依据新《物业管理办法》调查业主委员会存在的问题,对此比较关注的市民,可以拨打本报新闻热线 8451234 来说一说,也可以约本报记者前往您所住小区实地了解情况。