



# 百余辆私家车 小区外“望门兴叹”

## 柏林春天小区业主与物业为车位费问题起争议

统筹 鞠平 本报记者 曲彦霖 孙淑玉 见习记者 于涛

19日,柏林春天小区大门口的业主们在等了许久仍未等到约见的物业公司老总出面后,业主们将小区入口的升降杆掀了,门口岗亭也遭了殃。业主们不满的原因主要是:不买或不租地下车位,晚上业主的车就不能进小区。

### 现场>> 105辆私家车停在小区外

19日晚近11点,柏林春天小区内几乎每个单元楼内都有住户亮着灯,不少业主靠在窗台上大声议论着什么,小区内不时传来阵阵嘈杂声。  
11点左右,靠近物业公司所在地的偏门处仍围着十余位业主。记者注意到被推倒的岗亭下供电线已断,用于刷卡的柱子也有点歪了,不远处的小亭则已发生移位。随着业主渐渐

退去,物业公司的工作人员也加紧恢复被损坏的小亭并将两个已经弯折的升降杆卸下。因为没有购买或租用小区内的地下车位,入夜后大部分业主的私家车只能停在小区外“遥望”。  
20日凌晨1点左右,记者粗略数了,下小区入口外的小路上,105辆私家车紧紧地排停着。因小路长度有限,而小

区私家车数量太多,13位业主选择将车直接停在小区外的青年南路上。  
66号楼业主李先生一直将车停在外面。“当初买房时承诺小区地上车位都能用,现在只要不买或不租地下车位,我们的车进不了小区了。”李先生说。  
业主们说,他们并不想用这种粗暴的方法,而是物业公司不给他们公平说话的机会。



### 原因>> 为车位费业主与物业起争议

19日当天一直在参与事件的一位临时“业主代表”高先生讲述了事件经过。  
19日上午10点左右,小区选出的12位临时“业主代表”找到物业,希望物业老总出面,双方把业主反映的停车位贵等一系列问题摊开谈谈,寻找解决方案。物业方面答复“周一上午8点半谈”,这让临时“业主代表”犯了难,周一上午不少临时代表得上班,于是临时代表们就约了物

业老总晚上7点半门口见。晚上7点半,约见的的时间到了,临时代表们和不少业主都到了门口,可只见物业保安主任不见物业老总。不到10分钟,来了3位民警,业主们摸不着头脑,便催促保安主任打电话联系老总,一个小时过去了,一直称在路上的老总迟迟未到。  
这时,一些业主按捺不住了,便掀了停车升降杆。眼见着要冲突起来,知情业主看到黄务

街道办事处和政府部门的相关负责人到了现场,相关部门与物业再次协商了一段时间后,物业老总仍未现身。  
高先生称,当时在场的有些业主就急了,把小区门口的岗亭掀了。  
后来,物业客服的一位经理承诺事情解决前,业主的车可以进小区,街道办事处的相关负责人也说要帮忙协调这件事后,业主们才散开。

### 物业回应>> 为规范管理,曾贴过通知

业主高先生告诉记者,柏林春天小区离市区较远,不少业主都需要以车代步,但小区只有一个地下停车场,业主想停车就需要购买或租小区的地下停车位。第一批购买的是价格是7万元,第二批8万元。此外还要交纳每月60元管理费,一下子交一年,可以享受8折优惠。如果租的话,一年需要交3200元,现在还多送10个月,但物业对车库的管理费用得按时交。  
20日下午3点半左右,记者来到柏林春天客服中心,一位工作人员称,已经有不少业主购买

或租赁地下车位,之前业主的车都可以停在车位,可有时会存在个别业主占用别人车位的问题,为了规范管理,物业7月底在小区内贴出了通知,让车主到服务中心办理相关手续。8月中旬左右仍未购买或租赁地下车位的车主就不能使用地下停车位了。至于地上停车位,工作人员称,小区建设时就没有规划,是经相关部门批准的。  
但是对物业公司的说法,小区的业主并不认可,更让业主们心有疑虑的是,他们认为目前的物业公司并不是他们当初签约的海港物业公司。

▲20日上午车辆还能进出小区。本报记者 李泊静 摄  
▶地下停车场外的警示牌很显眼。本报记者 李泊静 摄



●马上就评

### 物业业主非冤家 谈判强于互掐

毛旭松

不买停车位就不让进小区,这一事件点燃了柏林春天小区物业与业主的冲突,矛盾越来越尖锐,想必也不是物业与业主的初衷。  
长期以来,不少物业公司 and 居民业主之间,一直存在一个怪圈:物业嫌业主不好沟通,业主怨物业管理不善,矛盾就在不信任中加剧。  
事实上,物业管理问题,除了健全物业管理机制、管理信息透明外,还在于业主缺乏自主管理的意识,小区没有真正实现业主自治管理,业主与物业之间只是简单的我缴费你服务的买卖关系。没有一个良好的沟通平台,产生矛盾也就成为必然。其实早在2009年住房和城乡建设部就制定了《业主大会和业主委员会指导规则》,并于2010年1月1日起正式施行,但烟台不少小区都没有

成立业主委员会,这一现状在全国各城市也都存在。业主委员会的缺失使物业与业主间的矛盾无法消失在萌芽状态。如今城市里的邻里关系,很难再用“远亲不如近邻”来形容。一重重的防盗门阻碍了邻里情,对门多年至多混个脸熟。除非大多数业主的利益均受到了损害,否则小区业主很难联合起来维权。  
其实物业和业主的关系并非水火不相容,解决矛盾需要对症下药。首先,唤醒小区业主的自主管理意识,积极参与小区的管理,将业主委员会良性运作起来,通过民主协商、在法律法规的指导下真正代表全体业主物业管理权益,产生矛盾和物业沟通。其次,物业公司要按照合同约定的义务,提供周到细致的服务,不得随意降低服务标准质

量,更不能擅自毁约抛弃业主。如果说成立业主委员会是从法理上讲,那么遇到矛盾用对话代替对抗则可以说从人性角度出发。小区业主要冷静对待矛盾,通过谈判、报警、打官司等合理的诉求方式去解决问题,而不是通过激化矛盾去解决。同时,物业要倾听业主的呼声,正视问题所在,不应该武断地将栏杆横起,隔断跟业主的谈判。  
只有物业和业主心往一处想,劲往一处使,才能建立和谐关系。相关部门也可以积极着手规范物业管理这个行业,从行业的准入机制和管理机制上,建立一套严密的体系,并按照相关法律法规敦促其执行。同时提高市民素质,只有有了认真负责的物业公司 and 文明讲理的居民,小区才能一片和谐。

### 进展>> 上午能进门,下午升降杆又回来了

20日上午7时30分,柏林春天小区由于没有了升降杆,岗亭内的保安对进出小区的车辆没有阻拦和询问。  
下午3点半左右,记者再次来

到柏林春天小区北门时,发现岗亭前的升降杆已被安上。一辆想要驶进小区的面包车被保安拦下。  
随后,记者来到柏林春天客服中心,一位工作人员称,没有

购买或租地下停车位的业主仍不可以把车开进小区,当记者询问这些业主的车该停在哪里时,工作人员称小区北门外的地方都可以停车。



**蔡琴·不了情**  
世界巡演烟台站演唱会

送礼送“新”意  
蔡琴演唱会带您开启一次音乐之“礼”  
目前,部分价位门票数量不多,请歌迷到组委会指定票点购票!

主办:齐鲁晚报

演出时间:2012年9月23日19:30 演出地点:烟台国际博览中心(F馆)  
票价:贵宾1680元/VIP1280元/880元/580元/380元/280元(满) 纯商业演出,不设赠票!  
七夕情侣套票:580X2张=998元; 880X2张=1398元; 1280X2张=1998元 (各限30套)  
总票房:0535-6867135/114转 24小时热线:4000-566-991 团购、招商专线:18878786666

组委会指定售票处:

(烟台芝罘区) 大马路百纳瑞汀616房间	0535-6861735	(烟台开发区) 长江路188号烟台国际旅行社	0535-2956137
(烟台芝罘区) 环山路新闻中心步来星酒店5117室	0535-6589263	(烟台莱山区) 迎春大街125号红果果KTV	0535-6717555
(烟台芝罘区) 烟台大剧院(南大街与西南河路交汇处)	0535-6605566	(烟台福山区) 福海路178号振华量贩炒派KTV	0535-6445222
		(威海环翠区) 文化东路4号四楼(齐鲁晚报)	0631-5203337

首席媒体支持: 烟台广播iRadioFM91.2 蔡琴小姐经理人公司: 星世代影音娱乐有限公司  
www.new-style.com.cn  
全程运营: 大商演艺 商河文化 承办: 济南大商广告有限公司 演出制作: 大商演艺 票务总代: 中演票务通  
www.12.com.cn  
组委会下榻酒店: 百纳瑞汀酒店 独家视频支持: 齐鲁网 分众传媒 独家手机支持媒体: 烟台移动手机报