○《百余辆私家车小区外"望门兴叹"》追踪

# 矛盾如何解决? 三方都愿和谈



(奖励线索提供人曲女士50元)

曲彦霖) 19日晚,因车位费问 题,柏林春天小区业主与物业起了 争议(本报8月21日C04-C05版曾报 道)。21日上午10点左右,记者再次 来到柏林春天小区北门,道路两边 车辆停得满满当当的情况大有改 观。道路北侧没有停车,南侧规划 的停车位中的部分车辆依然停在

下午3点左右,临近北门的楼 栋前零散地停着5辆车。在小区西 侧小门内,一辆农用三轮车后斗被 撤,平铺着一堆苹果等着业主前来

业主刘先生告诉记者,尽管没

本报8月21日讯(记者 孙淑玉 有买车位,但这天他的爱车可以随 介绍,21日上午,折杆的业主已经 意进入小区了。"听说地下车库也 能停车了,只是能停多久还不清 楚。"刘先生说,矛盾事件发生后, 没租买地下车库的业主车辆也可 以暂时停放在车库内,但嫌地下车 库离家太远,他索性将车停在了自

> 意进入小区了吗?记者在岗亭周围 观察发现,尽管升降杆还在,但来 往车辆并没遭到阻拦,驶进小区的 车辆只在门口处稍作停留,岗亭内 的工作人员把升降杆打开后,就可 以顺利进入小区内

> > 钜深物业管理有限公司经理 望能跟物业当面谈谈。

主动赔付物业1000元左右的升降 杆受损费用,近日也有10多位业主 陆续到物业办理买车位或租车位

矛盾将会怎么解决?物业经理介 绍,这几天物业公司、有关政府部门 直在和业主代表积极沟通,地下停 车场的收费已经很低了,小区地下车 库车位数量足够,部分业主也认识到 当晚行为过激,目前物业公司也在等 待相关部门的处理意见,以期早日促 成和业主的协调解决。

记者了解到,物业和开发商正 在等待相关部门调解,业主们也希

物业回应车位费争议——

# 整体规划中有地上停车位

本报记者 孙淑玉 曲彦雲

21日,柏林春天小区物业对车位费等相关问题做了回应:小区整体车位规划比例是 1:1.5,足够保障小区居民停车使用。小区整体规划有3个地下停车场,一个已建成,一个 正在建,还有一个未建。小区整体规划中有地上停车位。

### 为规范管理 下了不少功夫

对小区停车位问题引发的业 主与物业冲突,钜深物业管理有 限公司解释,收费前已贴出公告, 让出一段时间给业主办理相关手 续,在8月1日之后物业方规划出 临时停车位供业主停车。

物业公司介绍,8月1日前,由 于前期配套未到位,地下停车场 一直没有投入使用,业主可以进 车库免费停车。

为了规范管理,物业没少下 贴条,从5月份就开始陆续通知 。"物业公司经理说,业主门上 7月23日的通知就是钜深物业贴 出的,提醒业主在地下车位投入 使用前抓紧时间办理相关手续: 否则没有租买车位的业主车辆 需驶离地下车库。实际上物业并 没有在8月1日后立马停止所有 业主进入地下车库,8月中旬后,

#### 现在的价格 并不赚钱

绍,现行的车位不赚业主的钱。 物业按60元每月收取停车服务 费,如果业主一次交满一年可 打8折,算下来,一年是576元, 平均每月48元。这部分费用是 支付地下消防、监控、保洁、治 安、通风、照明等服务用的。

现在买一个车位是8万元,租 一个车位是2500元,推出优惠政 策,租一年送10个月,平均每月约 功夫。"一开始温馨提示,后来还 114元,加上停车服务费,平均每 月租车费在162元左右。这个定价 是考虑了业主的经济承受能力并 且在物价规定范围内的。

此外,对干车位数量,钜深物 业也做了充足的预算。目前柏林 春天小区只有一个地下停车场。 分东区和西区,加起来共有680个 车位,东区的300多个车位已租、 卖出,西区的122个车位也已租、 卖给业主,目前虽办理入住手续

的有1622户,但入住的户数在五 六百户左右,"车位肯定够用。"物 业经理说,小区整体车位规划比 例是1:1.5,足够保障小区居民停 车使用。小区整体规划有3个地下 停车场,一个已建成,一个正在 建,还有一个未建。小区整体规划 中有地上停车位,已建成的地下 停车场今年8月1日正式投入使

#### 特殊情况 是允许通行的

安全考虑地上部分才不允许停 车。"小区开发商相关负责人称 除搬家或接病人等特殊情况外 小区北面的这个门只允许行人和 直接入库的车辆通过,所以未购 买或租赁地下停车位的车主爱车

该负责人称,小区整体规划 中有地上车位,但一期规划中没 有地上车位部分,后期开发会有 草坪和公共停车位。



小区地下停车场内,每栋楼都有固定停车位。 本报记者 李泊静 摄

●业主诉求

## 问题协商解决最好

事件发生后在有关部门的协调下, 度积极地多渠道与业主沟通。 物业公司一直在和业主代表们积极

"如果物业公司有诚意,应该发 李先生说,21日业主们曾有简单会面, 发商当面谈谈,找个合适的解决办

21日采访过程中,物业经理称 法。他希望物业公司和开发商也能态

一位临时业主代表称,他一直 未见到物业方面的负责人。目前小 区正有筹划成立业主委员会。业主 个通知让更多业主参与进来。"业主 高先生称,业主已经将面临的问题 列出单子,业主一直想跟物业见面 多数业主都希望有机会能和物业开 谈一谈,把问题协商解决是最好了

本报记者 孙淑玉 曲彦霖

●律师说法

# 物业是服务单位 无权阻挡私家车回家

主爱车进入小区的做法是否违规? 市住建局物业科一位工作人员称, 小区停车问题主要看前期物业合 同内物业和业主是否有约定,如有 约定从约定,没有相应约定则应由

山东天锦律师事务所律师丛 林认为,按照物权法的相应规定, 地用于停放汽车的车位,属于业主 共有。不管业主是否购买、租用小 区地下停车位,只要不妨碍其他业 主的出行,业主都有权利将车开到 业主共有的道路或其他场所内,物 业公司无权阻拦。

信谊律师事务所律师刘先生 认为,业主有通行权,物业是小区

必经通道,小区业主想维权,可通 过业主委员会或通过搜集证据向

小区内已经有不少车停在路边。 曲彦霖 摄

记者从物价部门获悉,根据封闭 式管理的小区停车场收费标准,烟台 现行的小区停车收费标准始于2004 年,规定小区内住户室外停车不固定 车位的,大型汽车为80元/每辆每月 住户室内停车不固定车位的,小型汽 车为80元/每辆每月。柏林春天小区 物业公司按照每月60元收取地下停 车场管理费用,在限价允许范围内 并不存在违规情形。而只要在合理收 费的范围内,物业公司不需到物价部 门备案,可直接收取。

本报记者 孙淑玉 曲彦霖

## 俩物业均有权管理小区

住建部门:备案的仍是第一个物业

本报8月21日讯(记者 孙淑玉 曲彦霖) 21日,记者再次前往 该小区采访了解到,柏林春天小区 目前有两个物业在管理,但从住建 部门获悉,该小区备案的物业仍是 第一个物业。

的物业公司为海港物业,现有物业 公司与原来签订物业合同的公司 在58号楼业主刘女士提供的

-份《前期物业服务协议》中,落款 处盖着烟台海港物业管理有限公 司的印章,签订时间显示为2010年 8月5日。但不少业主透露,小区物 业公司早在今年年初就已经变了, 一家新的"无名氏"物业公司顺利 进驻小区接管相关服务。

而在小区地下停车场内的《停 车场管理规定》中,第十七条写着 "本规定最终解释权为烟台钜深物 业管理有限公司"字样。

20日下午3点半,记者在柏林春

天物业办公区玻璃门上看到"柏林 春天服务处海港物业"的字眼。当询 问小区物业公司的名称时,一位工 作人员称办公区负责外勤,客服中 心负责内勤,二者仍属于海港物业。

21日上午,海港物业物业管理 中心一位负责人告诉记者,海港物 业属于柏林春天小区的前期物业 主要负责柏林春天一期的管理,当 前并没有与开发商解除合同。小区 内有10多位海港物业的管理人员, 另有外协单位。海港物业仍对柏林 春天小区有服务权和管理权。

与钜深物业签订的《物业管理委托 合同》中显示,二者签订的时间为 2011年12月至2014年11月30日,也 就是说同时间段内钜深物业管理

有限公司也有权管理小区。 到,虽然新的物业公司已经进驻并 协助处理小区日常事务,但目前柏 林春天小区报备的物业公司仍是

取需向物价部门报备,柏林春天小 因材料准备不足,目前物价局并没 有相应的备案记录。至于是谁代表 小区前来提交材料,工作人员称不

## 车位问题还需详细的"硬杠杠"

承受的;可是对于开发商和物业 用、管理费用也是不小的开支,如 何把这些开支收回?他们自然要 想办法让业主购买车库车位。更 何况小区内车辆乱停也会带来一 些安全隐患,管理方自然不愿为

区,一方想尽办法卖车位,在这种 情况,小区的大门就成了拉锯战 重要的争夺点。不买车位,车子就 不能进小区,甚至亲朋好友来探 不允许进入,这种拉锯战的结果 就是物业(开发商)与业主的矛盾 越来越激烈,最终难免恼了、吵 了、闹了起来。比如柏林春天小区 内前几天发生的那一幕。

对于物业和开发商来说,花 钱建好了地下车库,业主都不愿 入,那么本小区车辆应该也可

小区的地下车位,动辄数万 意购买,小区里车满为患,没车的 以进入,不过对于本小区车辆 元,对于不少业主来说,这是很难 业主意见一大堆,认为小区管理 不善,为了维护和管理地下停车 来说,车库的建设成本和维护费 场,每天物业都要承担着费用支 出,收不来管理费,他们就会亏

> 不让私家车进门,律师们认为 没有权利,但同时律师也认为, 车停放在小区应该交管理费, 只是物业不能采用这种方法要

这一问题?今年7月2日,烟台市 物价部门面向社会公布了《烟 台市住宅物业服务收费管理实 施办法(征求意见稿)》,根据这 个征求意见稿,实行出入证管 理的小区,外来车辆也是允许 进入的,只是停放超过2个小时 的,需要交纳一定费用,按照这 一说法推断,外来车辆可以进

收不收费并没有明确规定。

共有道路或者其他场地停放汽

所收费用属全体业主共有。 但是这里还有一个明显的 会的并不多,没有业主大会如 何确定收费标准,在业主大会 成立之前的这段时间收费标准 又该怎么定,收费标准的依据

又是哪一条款?

务收费管理实施办法》还处在 题,在将来的正式管理办法中 能对小区停车位的使用做一个 更明确、更详细的规定,这样三

