

小区立体车位租赁费该咋收

目前还没有政府指导价,不少立体车库空置亏损

本报记者 喻雯 实习生 王继国

济南住宅物业收费新规规定了住宅小区地下车位租赁费的政府指导价,最高上限不得超过每月242元。现在,不少小区建了立体车库,建设维护成本远远超过平面车位,这些车位如何收费?也要遵循242元的政府指导价吗?记者对此进行了调查了解。

▶实力荣祥花园小区立体车库目前已经空置近一年。

本报记者 喻雯 摄

记者在采访中了解到,省城一些小区的立体车库因为运营成本较高,造成成月亏损难以维系。

发祥巷小区属于回迁安置小区,共有业主1600余人,回迁业主和购买商品房的业主各占一半。小区立体停车场共有900多个车位,与平面车位的比例是8:1。从2009年业主入住至今,地下车位租售只占两成。立体停车场设备成本费达1092万元,每月的运行费为8万元,按照目前的收费,每月亏损4万元。“立体车库的建设成本高,而目前物价部门核定的租赁指导价相对较低,如果严格执行此标准执行,仅仅采取租赁方式,投资方所面临的资金压力很大。”济南发祥置业有限公司有关负责人提出疑问,小区立体车位的租赁费是否可以高于平面车位?



无独有偶,实力荣祥花园小区立体车库也遇到了尴尬。13日中午,记者在该小区了解到,伴云居区域南边的立体车库已经空置近一年。立体车库上下三层,共有100多个停车位。目前,二、三层没停一辆车,全部闲置,只有底层停了几辆车。

“空置前,立体车位每月收200多元钱,按照这个标准,我们就是赔本运营。”小区物业负责人说,一个立体车位每月的维护费用就要45元,加上5元的电费,立体车位每月的租赁费比普通停车位多出了50元钱。此外,立体车库需要接受年检,一个车位每年120元,这也是一笔费用。

立体车库的建设运营成本比平面车位要高不少,立体车位的租赁费也要执行目前的政府指导价吗?对此,市物价局经营服务性收费管理处

有关负责人表示,8月1日起实施的济南住宅物业收费新规规定了住宅小区共用车库内车位租赁费基准价格,标准是每个车位每月220元。“这只是对普通平面车位租赁费的指导,立体车位的租赁费目前还没有指导价。”该负责人说,下一步,立体车库将是住宅小区车位的发展趋势,物价部门将对立体车库的运营等费用做详细测算,尽早出台相关指导意见。

在政府指导价出台之前,立体车位的租赁费该如何制定和收取?对此,市房管局物业管理处副处长张卫东介绍,由于立体车位的高建设高维护成本,租赁费可以不遵循目前每月220元的政府指导价。相关单位应该严格测算立体车库的相关成本,并且将相应的维护费、设备折旧费、电费等费用进行公示,接受业主的监督。

○追踪报道

发祥巷小区地下车位将按指导价收费

本报12月13日讯(记者 喻雯 实习生 王继国)

11月20日,本报C04、C05版刊发《地下停车位凭啥每月租400元》一文,报道了发祥巷小区地下车位租赁费严重超标现象。报道引起市房管、物价部门的高度重视,经过实地调查以及约谈处理,发祥巷小区开发商已与投资公司解除了地下车位买卖合同。

济南发祥置业有限公司有关负责人表示,小区建设时,该公司严格按照规划设计要求建设小区停车位,投入大量资金建设机械立体车位,与平面车位结合投放使用。小区竣工后,自2009年6月交房销售车位至今,车位出售率仅为20%,地下车位销售收入远远不能收回投资成本,小区物业公司经营艰难,一直由开发公司支持物业经营。

在此情况下,济南发祥置业有限公司与济南北安投资有限公司签订《发祥巷小区地下车位买卖合同》,将剩余车位整体打包进行销售。

对此,市物价局经营服务性收费管理处有关负责人表示,物权法明确规定,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,其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。开发商把地下车位集中出售给投资公司违反了物权法的相关规定。

经过相关的约谈处理,济南发祥置业有限公司已与投资公司解除了买卖合同,前期已经交了车位租赁费的业主,相关费用不退还,但可以相应顺延服务时间。与投资公司解除合同后,下一步地下车位收费将严格按照政府指导价进行收费。

市房管局物业管理处副处长张卫东介绍,济南物业收费大检查自10月份启动以来,目前已经到了抽查总结阶段,市房管、物价两部门将对一些投诉较多的小区进行抽查。对服务质量差、矛盾纠纷多、收费不规范的企业,要责令其限期整改、监督落实,逾期整改不到位的,报相关部门吊销资质或依法实施其他行政处罚。

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333

恒大帝景
城市之心 别墅之上

中心繁华 历下名校 千佛美景

学府圣地, 优享鼎级教育配套

恒大帝景周边汇集了山东大学、山东师范大学、山师附小、文化东路小学、燕山学校等济南鼎级的一站式教育资源,居于此,您的孩子起步便先人一步,收获更美好的未来。

三景环聚, 营造诗意图居环境

恒大帝景南邻千佛山,北望大明湖、趵突泉,济南三处代表性景观,与近百亩以水景为核心的皇家园林交相辉映,营造诗意的栖居环境。

城市中心, 荣聚泉城核心商业

恒大帝景周边银座商城、恒隆广场、贵和购物中心、大润发、家乐福等大型商业环伺,众多银行、星级酒店、公园等城市鼎级生活配套万象环聚,驭城市之央,荣享一城繁华。

城市中心的稀缺湖景—礼献影响齐鲁之士

文化东路 174-720m²奢阔臻装大宅 耀世加推

恒大地产集团

项目地址:济南市文化东路与山大路交叉口

贵宾专线 0531⁺ 58771777

投资商:恒大地产集团 / 整合推广:达文东方

本广告相关内容,图示是对项目所作的示意表现,仅供参考,最终以政府有关部门批准的文件、图则为准。内文对项目周围道路规划、建筑、公共设施、各种产品及文字介绍,皆在提供相关信息,不意味着本公司对此作出了任何承诺。买卖双方的权利及义务以双方签订的《商品房买卖合同》为准。

恒大·金碧天下
万亩原生 湖山庄园

经济起飞 抄底别墅 买房即交楼 入住再结款
三年分期零利率 豪装洋房 4380元/m²起同步抢购

欢迎预约 0531-
82373999