

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

小区停车位“任性”涨价引不满

相关专家建议:应恢复政府指导价



新年伊始,家住虹桥中园的业主被一份贴出的停车费“涨价告示”弄得心神不宁。年前,物业公司将每月的停车费“翻涨”一倍,并通知业主尽早前往登记签订合同。多名业主致电本报962555 热线,倾诉这件“横”在他们心中的烦心事。

除了部分小区停车位涨价,申城部分写字楼的停车位也在悄悄地涨价。“本周开始,公司楼下的停车位的收费也涨价了。”在上海长宁区延安西路某普通办公楼办公的华小姐介绍道,2015 年执行的停车标准为每月 500 元左右,2016 年将提价至 800 元,涨幅达 60%。对此,华小姐和同事都表示非常无奈,只能被动接受。

停车费翻涨一倍

近日,记者来到虹桥中园小区实地探访。偌大的小区内,为数不多的地面停车位停满了车。在居民带领下,记者来到小区保安岗亭,看到一份告示。上面写着,“近期开发商决定改变小区地下车库车位租赁方式”,随后给业主出了道“选择题”:要么支付翻倍的停车费,要么一次性预付 20 年的停车费,可“享”原先 400 元每月的停车费。

业委会筹备组负责人告诉记者,小区建成以来并没有成立业委会,而开发商至今也未撤离,这次停车费涨价之前,并没有征询过业主的意见。“这不是明摆着的‘霸王条款么’。”不少居民埋怨道。

谈起停车费涨价的原因,该小区物业公司——上海和居物业管理有限公司姚经理直言,政府已经取消小区停车位价格指导,此次涨价属于开发商自主行为,物业和业主都无权干涉。

坐地涨价非个案

小区业主石先生向记者透露,让小区停车费挣脱价格“束缚”的,是国家发改委于 2014 年 12 月 17 日发的《关于放开部分服务价格意见的通知》中涉及“住宅小区停车服务”中的相关内容。该文件中,“住宅取消小区停车服务”确实被列入 7 项被放开的“具备竞争条件的服务价格”中。

“单从字面上理解,价格是被允许放开,但小区停车费是‘具备竞争条件’的服务价格吗?这值得推敲;另外,放开了价格,就能够随心所欲涨价?这又值得思考。”石先生提出疑惑。

小区管理应“归位”

去年,上海关于小区停车费涨价的新闻报道层出不穷。上海市消费者权益保护委员会法务部主任汪鹤接受记者采访时表示,关键还是小区管理定位是否准确。“如果定位是‘服务’,那么在停车费定价的问题上,显然要公开成本,并告知业主,征询意见,经业委会讨论后,最终确定方案;如果是定位为‘盈利’,那显然和物业服务的本意背道而驰。”

汪鹤认为,未经业主大会通过,单方面直接涨价的做法既不合理,也不可取,而政府也不能“一放了之”。“依靠‘市场的手’控制价格是不错,但在形成模式前,相关部门需要建立机制,定期指导业主大会,加强监督。”这样,或许能够避免许多“野豁豁”的涨价事件发生。

记者采访了程家桥街道办事处。“街道了解小区业主的诉求,正和双方协商处理。”街道自治办工作人员盛女士开门见山地表示,目前,“涨价风波”暂处于“缓涨”阶段。近日,街道也将约物业公司和业主代表商谈,“街道提供平台,双方直接面谈,希望能协商解决。”

本报记者 徐驰



■ 为了增加停车位,一些物业也是想尽了办法,仍难以满足居民需求 本版图片 戴天骄 摄



■ 为占车位也是“蛮拼的”

老人驻守沙发占车位 僧多粥少居民心太累

记者今日探访沪上多个老式小区发现,老人驻守、沙发占位、竖警示桩……抢车大战每天都在小区内上演。面对愈演愈烈的车位大战,不少物业公司不仅无力解决且处境越发尴尬。

在徐汇谨斜小区,整个小区空车位均被旧沙发、藤条椅、靠背椅等物什牢牢占据。小区居民向记者抱怨,小区公共停车位仅有 100 个左右,都是公共区域改建,而且目前无法满足小区需求。

在静安蕃瓜弄小区内停车矛盾同样突出。据了解,去年 12 月沪上媒体集中报道了该小区公共停车位违章加装地锁成风。目前经过联合整治,小区地锁问题已基本消除,但车位紧张的问题依然不容忽视。记者在小区

内看到,为让家中子女开车有位可停,有老人在寒风中坐在停车墩上占位,令人心酸。

沪上数目众多的老式小区,因小区在建造时未规划足够车位,系物业转变小区公共区域用以停车的情况,在权属关系上属于小区内所有居民所有。这就衍生出车位权属不明确,物业在规划车位流程时,必须经小区业委会许可,若小区无业委会则由居委会代为许可,并获得城建规划审批才可重新规划车位。又因此类小区大多为老式小区,车位规划资源有限,随着居民汽车保有量的不断上升,常常引发小区内有车与无车居民间的停车矛盾,有车居民内部的车位纠纷,导致诸如谨斜、蕃瓜弄小区的停车难题。

新民网记者 戴天骄



■ 老式居民小区内,有人用椅子占车位

放开定价不等于随心所欲

车位缺口需政策支持加平台调剂

停车位涨价成为申城市民关注的焦点之一。相关专家认为,目前确实没有什么有效制约措施,建议应该恢复到原来的政府指导价。

市中心车位缺口超百万

据统计截至 2014 年底,上海机动车保有量为 304 万辆(不含外省市号牌车辆),而全市居住区配建停车位为 179 万个,居住区夜间停放需求为 290 万辆,配建缺口为 38%。中心城居住配建停车位为 64 万个,居住区夜间停放需求为 133 万辆,配建缺口由 2009 年的 37%扩大到 2014 年的 52%。

之前,上海执行《上海市住宅物业管理区域机动车停车管理暂行规定》,其中一条:“建设单位按规划要求配置的停车设施向业主、使用人出租的,执行物价部门规定的收费标准”。露天停放收费标准 150 元,地面简易车库停放 250 元,室内、地下室车库停放 400 元,上述收费标准为基准价,上浮幅度在 25%以内,下浮不限。需上浮停车收费标准的,由区物价局根据申报的停放设施,管理成

本等核定具体收费标准。

2015 年 3 月 1 日起,上海小区停车费政府定价取消。各物业公司重新编制收费执行细则,并在 2016 年开年按新细则全面执行征收,其中停车费这一项在放开定价权之后,部分小区和写字楼的停车费出现涨价现象。

小区停车费涨价有程序

“物业涨价需要经过必要的程序。”东湖物业总经理李风介绍道,地上车位停车费的收入是属于全体业主的,涉及全体业主的公共利益,停车费涨价和物业管理费涨价一样,应该走相同的程序,向全体业主征询意见,必须通过“双过半”的征询程序;地下车位的产权可能是属于小区开发商。政府取消小区停车位价格指导后,对开发商抬高车位租金的监管确有难度。

李风表示,针对“停车难”这个问题,目前,新建住宅对于停车位的规划比例已经提高。随着私家车日益增长,停车位仍旧是稀缺资源,价格会适度上涨。价格只是一种调节手段,部分停车位涨价两倍、三倍显然欠妥。

停车费管理盼政府指导

如何让申城停车位收费相对平稳?如何解决居民停车难题?李风建议试点错峰停车。小区白天车位使用率在 50%-60%,周边办公楼会常常出现“停车位已满”的难题,晚上,小区和写字楼的停车场景基本相反。他表示,小区与周边办公楼停车位互相调剂,充分利用有限的车位资源,一方面需要政府的政策支持,另一方面也需要平台来沟通调剂。

“对于停车费大幅度涨价,业主确实难以接受。”华燕房盟研究部副总方秀玲建议道,建议政府加大立体空间车位建设与改造,缓解市区车位缺口问题;需第三方机构对物业公司提供的服务标准和价格进行评估,适时公布一些服务基础项目的成本价。

“小区停车位是稀缺产品,某种程度上就是开发商垄断。”昨天,相关专家表示,现在价格放开以后,政府确实没有什么有效制约措施,建议应该恢复到原来的政府指导价。

去年年底,国家发改委官网发布《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》,明确对具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施服务收费,需要实行政府定价管理的,要纳入地方定价目录,明确管理权限,规范定价办法和程序,有效约束政府定价行为。 本报记者 杨玉红 实习生 门蕾