

您的声音我来倾听

热线:962555

微博报料:新浪@新民晚报社会新闻

电子邮件:qgb@xmwb.com.cn  
来信地址:威海路755号新民晚报群工部  
邮政编码:200041

别墅业主已经按月缴纳了地下层物业管理费

## 车停自家地库,还要再付钱吗?

## 民声台

您说事 我调查

车停自家别墅地下层,而地下层每月都是缴纳物业管理费的,为什么还要交停车费?近日,闵行区江柳路上的“红醍半岛”(立项名涵云雅庭)多位业主致电本报,质疑陆家嘴物业公司随意收取停车费是重复收费,没有道理!

## 地下层每月缴纳物业费

据居民石小姐介绍,红醍半岛除4幢小高层外,其余为286栋联排别墅,每家别墅有地下层,业主大多用作地下车库,可停1-3辆机动车。

石小姐家的房产证上“房屋状况”一栏注明:房屋建筑面积为390.42平方米,根据附页“房屋建筑面积测算表”,其中地下建筑面积占163.43平方米。按物业合同约定,物业费单价为3.5元/平方米,算下来石小姐每月给她

下层缴纳的物业费有572元。

令她难以接受的是,物业公司向业主征收每辆车每月100元的停车费。如不缴月费,就和访客车一样按白天每车次5元,过夜车每车次10元征收。

## 车停自家地库也要缴费

此事引起了居民争议。另一位别墅业主胡小姐向记者表达自己的观点:车辆均停在自己“家”中,并未占用小区公共部位,为什么要支付停车费?

需补充说明的是,联排别墅的车子出入自家地下层,必须经过公共地下车库,它们是连在一起的。“也许有人认为,我们享用了公共地下车库的资源,如公共通道、照明等,为此支付停车费在情理之中。但实际上,每家房产证上的地下层建筑面积中,已包含了地下分摊面积,当然有权利享受地下车库公共通道、照明、保洁等公共服务。”胡小姐表示。

“其实不管地上、地下,道理是

一样的,我足额支付了地上、地下的物业费,就有权利享受物业公司提供的所有地上、地下公共服务。”居民石小姐认为。

## 多家物业公司认为不妥

本市常见的小区地下产权车位是怎样收费的?记者做了一个小调查。

多位市民反馈,他们住的是别墅,但都以几十万元的价格买过地下停车位。家住白玉路水岸豪庭的潘小姐说,她家的产权车位写入了产证,但不计入房屋产权证面积,所以对该车位来说,除购买时的成本支出外,平时每月只缴纳100元停车管理费,没有根据面积和单价计算出来的另一笔“物业费”。家住新湖明珠城的刘先生,他家的车位除了“一口价”的购买成本,每月也只支付100元的车位管理费。家住常德路上青佳园的奚先生说,他家的产权车位也是写入房产证的,也是每月支付100元车位管理费,不再根据面积另付一笔“物业费”。

如此一比较,红醍半岛业主们的地下车库每月既要缴物业费,还要缴100元停车费,的确让人难以接受。那么,本市其他物业公司怎么看待这一情况呢?

新长宁集团仙霞物业有限公司项目经理顾先生认为,红醍半岛的物业公司做法“不合理”。他认为,车子最终停的地方是“家中”,公共部位只是“经过”,不应该再收取停车费;永乐物业公司的褚先生认为,红醍半岛业主们用于停车的地下层已经付过物业费,不应该再付停车费;徐汇区某高档楼盘的物业经理陈先生认为,从物权法方面来讲,收“一份费”比较合理;真如物业一相关负责人认为,地下层已经缴纳物业费,在缺少事先约定的情况下再收停车费缺乏依据。

## 陆家嘴物业坚称要收费

那么,陆家嘴物业公司从2016年起向红醍半岛业主收取每月每车100元停车费,到底有何依据?

公司向记者表示,首先,低层住宅(别墅)地下附属的面积全部是作为套内面积的,他们所收物业管理费全部用在小区物业服务上,而地下车库的费用为独立列支专款专用,物业费不应补贴地下车库的成本;且别墅业主开车进出车库,必须经过与此连通的公共地下车库,公共地下车库运行会产生一定的能耗及管理费用,需由业主、使用人共同承担。

公司认为,收取上述费用并无不妥,不但可以返还,而且应当继续履行。

业主们调侃上述说法“清奇”,业主们所缴的地下层物业费竟贴补的不是“地下”?如今物业再收停车费,不是重复收费?截至发稿,物业和业主仍观点对立。闵行区房屋土地管理局则回复:如双方未能对收支费用达成一致意见,建议业主通过法律诉讼途径解决。也欢迎读者对此事发表观点。

本报记者 陈浩

## “创造岗位”

日前下午,我到区中心医院输液,见邻座一位正在吊针的女子一手玩手机,一手吃香瓜子,吐得满地皆是瓜子壳。医院保洁女工见状便劝她注意环境卫生,不要乱丢果壳。女子非但不改正,还大言不惭:“依晓得哦,没有阿拉乱丢垃圾,依就要失业回家啦,阿拉是帮依创造工作岗位,依应当要感谢我。”尽管女子巧舌如簧,歪理十足,但在众人指责下,她不得不乖乖低头不语。

彭小华

## “自挑零食”

日前,我到一家超市购物,见身旁一穿大衣的女士怀抱着一只小狗正用前爪在零食柜里抓去。我实在看不下去了,便上前对这位女士说:你不该将小狗带进超市的,狗爪子将零食抓去多不卫生呀!岂料,该女士强词夺理道:“零食有包装的,有啥要紧的!阿拉小宝宝欢喜吃猪肉脯、牛肉干,这些零食都是要它自己来挑的,依不要多管闲事。”

陆坚敏 文 孙绍波 图



中国新闻名专栏

岂有此理事

## 电梯施工后留尾巴

经本报沟通,厂家已派人清理现场

## 和事佬

面对面 调一调

晚报编辑:

我们是居住在徐汇区虹桥路400弄(南丹小区)的居民。去年年初,上海三菱电梯安装施工队给我们小区4幢大楼更换安装新电梯后,留下大量平衡枕木没拿走,几乎4幢大楼每个层面都留下好几根枕木,此枕木又大又重,极大影响了居民出行安全,违背了工程施工安装必须“工完料清”的原则。三菱电梯牌子响,质量不错;但三菱电梯施工队这样的做法却坏了三菱电梯公司的声誉,给三菱电梯品牌带来负面影响。希望三菱电梯立即改正。

南丹小区部分业主

## 【本报调解】

接到南丹小区部分业主的来信,记者随即与上海三菱电梯有限公司取得联系。据公司办公室工作人员介绍,南丹小区于去年1月完成电梯改造。收尾阶段由于该小区物业有专门清理建筑垃圾流程,因此确定由物业清理剩余枕木等重块建筑垃圾,公司当时已经支付了相关清理费用。

此次接到本报转去的居民意见后,上海三菱电梯公司马上派人搬运现场遗留的枕木等重块,并再次向物业支付了清理运输费用。施工现场建筑垃圾现已清理完毕,并请物业向小区居民沟通解释。

本报记者 王新华 陆常青

## 提个醒

防牢阿诈里

## 银行两次劝阻拦住阿姨给骗子汇款

近日,上海市公安局金山分局兴塔派出所成功阻止了一起正在实施的虚假中奖信息诈骗,帮受害老人脱离骗局。

日前,兴塔派出所值班室的接报电话急促地响起:“你好!我这边是农业银行,有个阿姨执意要给诈骗份子汇款,不听我们劝,请你们过来跟她解释一下!”值班民警陆新珑接报后,立即赶往农业银行。

经民警了解,这位姓王的阿姨已经是第二次来银行汇款了,前一天下午,银行的工作人员已经“劝退”过她一次。当时,她来到银行排队,等候叫号期间,工作人员无意间看到王阿姨手上拿着一张黄色的广告纸,“北京公证处”几个字引起了她的注意。经询问,得知王阿姨收到了一张北京某公司的刮奖券,并刮中了二等奖100万元,电话联系

该公司后,被告知要先支付1.5万元的税,王阿姨深信不疑,便到银行预汇款。银行工作人员告知这是诈骗,不同意帮其汇款,王阿姨便回去了,不曾想,今天她又过来了,银行工作人员便向派出所求助。

民警向王阿姨解释这是诈骗手段,但她已被这天上掉下来的100万迷糊了头脑,坚持要转账。见状,民警便先把王阿姨带到了派出所,耐心做解释工作。

到所后,民警让王阿姨拨通中奖电话,由他来与骗子周旋。经不住民警连番追问,骗子眼见情节败露,挂断了电话。民警随后拿出相关宣传资料,同时又上网查询了与王阿姨遭遇的一模一样的诈骗案例读给她听,王阿姨这才恍然大悟。

本报记者 陈浩

## 民警“三顾茅庐”保牢老伯养老钱

最近,宝山分局通河新村派出所的民警“三顾茅庐”,用自己的真诚和耐心阻止了一起针对老年人的电信诈骗,为老人保住了30多万元的养老钱。

3月31日下午,宝山公安分局通河新村派出所接到市局反诈中心出警指令,家住通河八村某室居民金老伯疑似遭遇电信诈骗,请民警到场核实。接报后,民警立即与金老伯电话联系,其称“确实接到过电话,但未被骗钱”,随后立即挂断电话。

再等民警上门核实时,按金老伯家的门铃已无人响应,家中电话也处于无人接听状态。此后几天,民警、居委干部数次上楼敲门,却始终无人开门。民警只得让居委干部通知金老伯家属,对其加强反诈宣传。

4月4日上午,民警第三次上门核实情

况,竟与匆匆下楼的金老伯不期而遇。经民警询问,原来金老伯接到了自称是“普陀公安分局刑侦支队民警”的电话,说他们正在侦办一起“非法集资”大案,共有6名嫌疑人,金老伯是其中之一,但金老伯只是虚假的嫌疑人,另外5名才是真正的嫌疑人,希望他能配合“警方”办案。对方还说,宝山警方同时也在查办此案,宝山分局的民警很快会上门找他,到时千万不能开门,否则将被立即逮捕。见通河新村派出所民警多次上门后,金老伯更是信以为真,决定按照“普陀刑警”的要求将自己的30余万元存款汇入指定账户。

后经社区民警耐心地宣传教育,金老伯才意识到自己遭遇了电信诈骗。于是,他紧紧握着民警的手连连道谢,感谢民警为他保住了养老钱。

本报记者 徐驰