

广州番禺区祈福新邨地下停车位月租拟从400元涨至880元,涨价幅度高达120%,有业主认为此涨价幅度难以接受,直言:“连车都要停不起了!”

祈福新邨大约居住着20万人,在如此庞大的社区停车是个难题。近期,祈福新邨地下车位月租价格上涨引发争议,新快报记者为此进行了走访调查。祈福方面表示,停车场维护成本不断上涨,上调价格也是依法依规进行,且调价方案正在征询意见,未正式实施。

祈福新邨地下车位月租拟大幅上涨

有业主称难以接受;祈福方面称调价依法依规,目前仍在征询意见

事由

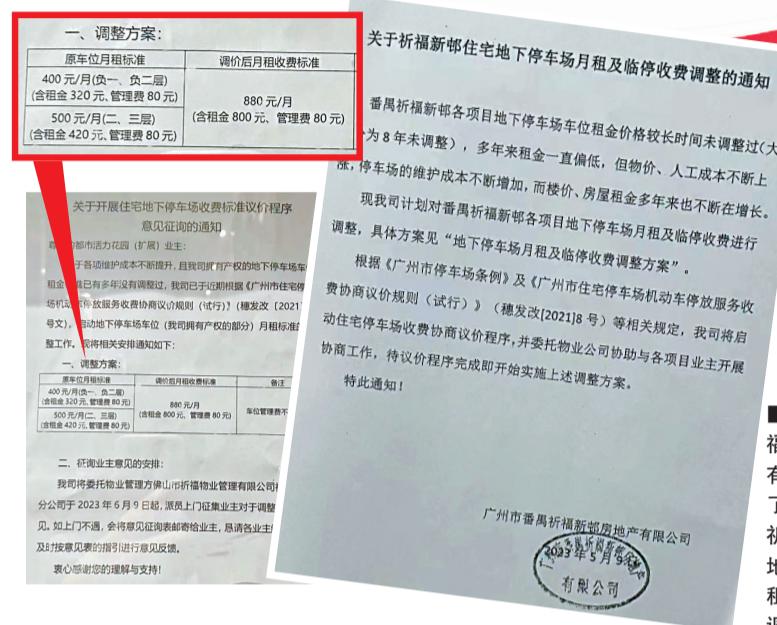
停车费调整引发争议

8月15日晚,祈福名都小区门口发生了一起“堵门”事件。据目击者回忆,当晚有车辆堵在了祈福名都小区门口,直接影响了小区的交通通行。堵车持续了很长时间,街道和派出所的人员都来到现场进行处置,不久后车道恢复了正常。据同城媒体报道,有业主在接受采访时表示这次堵车的导火索是小区停车费上涨问题。

针对这次“堵门”事件,祈福物业方面表示:“8月15日晚实际是发生两次堵车,第一次来了2辆车,第二次来了6辆车。都是因值班人员说地下无临停车位,按照日常指引其到其他停车场,但车主不听指引而引发的。该事件发生后,我司已报警处理,从事件情况分析,不排除个别别有用心的人士,因对地下停车位月租调整事宜不满,蓄意策划制造堵车事件,并利用自媒体散播、恶意诽谤我司,误导公众,引起社会关注,给我司施加舆论压力,以达到阻止调整的目的。”

5月9日,祈福新邨房地产有限公司发出了一份《关于祈福新邨住宅地下停车位月租及临停收费标准调整的通知》。通知显示的调价方案为祈福倚湖居、天河居、晓峰园、迎风阁、活力花园一期、名都阁地下停车位月租从原来的400元/月,涨至880元/月,涨幅为120%。临停标准从原来的2.5元/小时,12小时限价15元,变为3.5元/小时,12小时限价25元。

祈福名都业主李女士表示,价格调整突然进入公示期,事前对此方案毫不知情,“现在地下停车位月租合计400元,在番禺区算是比较靠前的收费水平,提价后月租高达880元,比中心城区一些停车场月租都要高。”



角力

物业:线下投票收集意见 业主:呼吁采用电子投票

近日,新快报记者前往祈福新邨走访时了解到,目前祈福各项目地下停车场依旧按照原价收费,价格并未提升。但各方为此发生的角力还在进行。如今,调价方案处于征询意见阶段,祈福方面采用线下投票形式,也就是挨家挨户上门收集意见,并贴出了相关通知:“如上门不遇,会将意见征询表邮寄给业主,恳请各业主给予配合,及时按照意见表的指引进行意见反馈。”

不过,不少业主对于这种线下协商及投票的方式并不认可。有业主认为,根据广州发改委发布的《住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则(试行)》

的通知(2021年)》、广州市住房和城乡建设局发布的《广州市业主决策电子投票规则》及《广州市物业管理条例》等相关规定要求,停车场经营者需与全体业主经过协商议价程序后,获得超过半数业主同意后方可调价。如果只采用线下投票的方式,得出的结论并不准确。

业主熊先生告诉记者,一些业主长期不住在小区内,无法参与线下投票,这在一定程度上增加了弃权票的比重。况且,并不是所有业主都有使用车辆的需求,这种投票方式所覆盖的人群并不精准。为此,很多业主呼吁希望采用线上投票(电子投票)的方式。

走访

车位紧张 竞争激烈

祈福新邨是一个大型社区,差不多有20万人居住在此。因为各项目所处地域、建成时间不同,业主们停车面对的问题也不尽相同。以相对早期的半山区为例,地下车位非常少,业主更多只能选择地上停车位。业主所交的物业费里包含一个免费的地上车位、村巴出行等一系列费用。业主的第二辆车则需要缴纳租金。此前这一租金是150元,今年上半年上涨至200元。

新快报记者曾在上午时段前往半山区探访,发现在工作日,地上停车位的停车率在70%至80%。一些相对狭窄的路

段,更是停得满满当当。到了晚上,停车场的竞争更加激烈。业主廖先生对记者表示,如果7点前没有回到家,很可能要停到离家很远的地方,甚至可能没有位置停放,只能选择在外面付费停车。

有业主表示,如果想谋求一个地下停车位,需要给物业打电话申请并加入排队序列,排到后会得到电话通知。廖先生透露,排队时间非常漫长,排个一年半载甚至几年都是正常。

而一些相对而言较新的项目,大多可以满足每户业主使用一个地下车位,每个月缴纳相应租金。

从400元涨至880元

回应

祈福新邨房地产有限公司:
依法依规启动住宅停车场
收费协商议价程序

新快报:此次上调停车费是出于什么原因?地下停车位月租上涨到880元是出于怎样的考虑?

祈福新邨房地产有限公司:我司一直秉承诚信经营、合法、合规、合理的原则,所涉及的车位均为产权车位。之前的月租价格是根据政府的指导价来执行,8年未曾调整,租金一直偏低,目前部分业主自己购买车位后出租的价格也已达800元/月。伴随物价、人工成本不断上涨,停车场的维护成本不断增加,企业成本不断加大。自政府推行“市场调节价”以来,为了维护企业经营成本,更好地履行社会责任,车位产权人拟根据市场情况调整价格,依法依规严格按照《广州市停车场条例》规定启动住宅停车场收费协商议价程序。

▶ 律师说法

产权车位价格涨幅 受供需关系影响

针对祈福新邨调整地下停车场的停车费的问题,记者咨询了广东法制盛邦律师事务所的赖苑律师。

Q: 小区停车费的涨跌,由什么因素决定?开发商这种大幅度涨价在法律层面的依据是什么?

A: 根据法律规定,小区公共区域、空置场地,只要没有明确产权的,包括地面停车位及小区空地等都属于全体业主所有。所以,开发商即便需要涨价,也不能包括没有明确产权部分的车位。

另外,产权属于开发商的地下车位如何定价没有相关规定,其价格的涨幅一定程度受供需关系影响。建议政府部门对此出台细则,防止开发商任意涨价。

Q: 如果小区业主不同意停车费涨价,可以采取哪些措施来维护权益?

A: 可以通过拨打12358价格监督投诉,也可以请街道、社区出面协调。

Q: 如果小区业主希望以线上方式进行投票,需要做什么才能改变投票方式?

A: 积极与开发商协调。另外,过半数以上参与投票的业主提出线上方式进行,以敦促举行线上投票。