



晨报首席记者 叶松丽

停车位使用权一次性签到2078年?还真确有其事。今年春节之前,浦东新区康桥镇绿地香颂小区的业主,就接到开发商绿地事业二部下属子公司绿地康林置业(以下简称“绿地康林”)工作人员的电话,称业主已经租用了10多年的车位要改变租赁规则,一次性交20年租金,大约13万元,就可以使用70年,扣除前面的时间,还可用56年,合同签到2078年。

消息一经传开,就在小区里炸了锅。“像我们小区这样的地段,买一个产权车位也只要十来万元!”绿地香颂的业主王女士说,很多业主认为,绿地康林利用开发商的强势地位,在没有征得业主同意的情况下,擅自改变车位租赁规则,明显是在以租代售、变相涨价,公然违背《民法典》关于“租赁期限不得超过20年”的规定,非常霸道。

3月4日,绿地事业二部相关部门负责人终于就此事给予回应,称他们注意到了租赁合同超出20年有效期的问题,后续会更改方案。

小区停车位使用权一次签到2078年?

绿地香颂业主:70年租期是以租代售、变相涨价 绿地事业二部品牌负责人:将更改租赁方案

我要投诉

欢迎拨打新闻热线: 63529999
3·15 新闻公益行动 NEWS

【对话】

车位租期长达56年,是否涉嫌“以租代售”?

3月4日,绿地事业二部品牌部门负责人在电话里告诉记者,他们也了解业主们的关切,也知道租赁合同有效期20年的法律条文。目前,他们正在就这些问题跟业主和相关部门积极协商,后续会有一个新的方案公示出来。

记者:平面车位业主们已平稳租赁11年,为什么要改变租赁方式?事前是否跟代行业委会职责的居委会协商过?相关方案是否公示过?

绿地:这个小区开发比较早,有一千多户业主,车位一直很紧张。有非常多的业主打我们的客服电话,投诉停车难问题。实际上,我们这个租赁方案还是部分业主提出来的。这部分业主说,目前一年期的方案是短租的,建议我们做一个长租的方案,免得他们租约满了,还要不断地续费。

因为有部分业主主动跟我们谈,我们就先跟目前在租的业主们私下沟通了一下,问他们能不能接受这样的方案。当时是这样背景。

这些车位,我们是有产权的。只是因为新的政策出来之后,老的小区车位配比的原因,没办法办产权证,所以只能用租赁的方式提供给客户。我们跟业主是租赁关系,车位的产权原则上还是开发商的,我们有权去处理、去制定这样一个租赁方案。

目前,居委会包括政府部门都已介入,后期我们会对此前的租赁方案做一些调整变更。等到我们做到符合国家法律法规,相关条款没有模糊和分歧,我们就会公示。改租这个问题,其实我们已经暂停了。

记者:目前,有多少业主按照新方案租赁了地下平面车位?

绿地:30个左右吧,不到30个。

记者:业主们反映此次购买车位使用权只开收据,不开发票,为什么?

绿地:其实业主们并没有购买车位使用权,只是租赁。我们可以开发票的,也不需要业主去补税。

记者:这次长租车位使用权获得的巨额资金,由谁来进行资金监管?如何确保多年后有退钱还给业主?

绿地:这是一个租赁合同,不是预售资金,这个资金是不需要监管的。以后如果有业主主要退租,只要符合合同

约定,我们可以实时地把钱退回去的。只要绿地存在,就不会发生钱退不了这样的情况。至于如果绿地康林注销或者破产倒闭,发生这样极端的情况,业主们还可以找上级公司。

记者:既然没有人防车库产权证,长租56年,是否涉嫌“以租代售”?超出合同有效期的36年是否受合同法保护?

绿地:这是之前的合同约定的,后面我们会调整一下。说超出的36年不收费,其实不是这样的。我们当时是讲这个车位的使用期限还有56年,按照法律条文,租赁合同的有效期限是20年,20年后是自动续约的,自动续约不收费。后面我们可能会按照20年租约有效期去做一个合同,但是收费还是按照20年去收。

记者:根据《上海住宅物业管理区域机动车停放管理规定》(沪房规范2021年11号文),在业主大会成立前收费标准不得擅自调整,20年租金一次性支付,相当于每年租金从3000元涨到6000—10000元,是否违反该管理规定?

绿地:现在的租金是250元一个月,其中包括190元租赁费,60元的管理费。管理费是物业公司的收费。当时有业主建议56年一枪头收掉,如果按照56年平摊下来,实际上租金没有涨价。后续我们(将)调整方案,按照20年收费,也是250元一个月,大概就是6万元吧,就不存在所谓的涨价问题。

记者:在该小区车位配比不足的情况下,开发商这一行为能否解决或缓解车位不足的情况?客观上是否加剧了小区内车位的供需矛盾?机械车位的租赁方式是否维持不变?

绿地:这个没有办法缓解。老小区都面临停车难的问题。也不存在加剧车位的供需矛盾,因为车位数量还是这么多。机械车位的租赁方案维持不变。

业主:

车位使用权一次性租70年?

王女士在绿地香颂小区租的车位在一堵宽大的承重墙基柱边上,相对于其它车位,不仅地段不好,还要窄那么一点儿。她说,小区里停车位比较紧张,能租一个固定车位已经很好了。因此,虽然多次在倒入库时发生摩擦,她都忍了。

“春节前几天,我接到一个自称是绿地康林工作人员的电话,说我的车位要重新签约,一次签20年,一次性付租金大概13万元,让我用70年。如果我及时认租,年后还要涨价。我当时就懵了。”王女士说,她的车库不久前刚跟物业公司签合同。对方告诉她,跟物业的合同没到期不要紧,相关费用可以扣除。

“这个小区的地下固定车位分为平面车位和机械车位两种,租赁费为250元/月,按年付3000元的方式付款。”王女士说,这种租赁模式已经持续长达十余年。

此前,没有任何人跟王女士透露过车库改变长租规则的事。直到这一天,业主群里才开始讨论,并有业主贴出了绿地康林提供的《车位租赁合同》。

合同第三条第二款写明车位租赁期为20年,租赁期满后,业主有优先续约权,租赁期限自动延长20年,以此类推,直至业主所购房屋产权/土地使用权到期之日。除根据政策延长房屋产权的期限以外,续约后,业主无须另行支付额外的租金。

如果说上述条款还很模糊的话,第四条第一款就非常明确了:业主与本协议签订三日内,一次性向绿地康林支付20年租金后,在房屋70年产权期限内,无论续租多少次,都无需再交租金。

合同的退租条款写明,如果业主在租赁期内卖掉房子,车位要归还给绿地康林。绿地康林在扣除已产生的租金外,剩余钱款于180天内退还。

“一次性交20年停车费,每个车位的租赁价格为12万元到20万元不等,有些小区购买产权车位也就这个价钱。”王女士说,抛开产权问题不说,20年长租的价格,折合成每年的租金,相当于把现在3000元提高到了6000—10000元,且一次性付款。

对此,业主们也有一些顾虑,因为《民法

典》第七百零五条明确规定,租赁期限不得超过20年。超过20年的,超过部分无效。按照绿地康林提供的格式合同,他们的合同可以签到2078年,长达56年。尤其让业主们不放心的是,绿地康林没有张贴公示,所有信息都是由销售人员个别打电话进行“私下”式沟通。

销售人员声称,他们在处理完所有地库平面车位的长期租赁权后,会将地库固定机械车位变为“临停”,先到先得,这样一来,势必会造成原固定车位业主与非固定车位业主之间的矛盾。

居委会:

绿地康林事先并没来协商

绿地香颂居委会负责人告诉记者,该小区是2011年交付使用的,共有1304户(其中高层1182户,别墅122户),高层地下人防固定车位639个(含机械车位),其中平面车位(地下非机械停车位)276个,后因为车位紧张,将小区原本人车分流地面划线,增加临停120个车位,但仍有150辆左右的停车缺口。

此前,小区西门外沿着院墙有一狭长地带,可以停放80多辆车,后来市政部门将该地块恢复成绿化带,导致小区的停车位进一步紧张。

2月9日下午,康桥镇相关部门以及绿地香颂居委会召集物业公司和绿地康林公司了解情况。绿地康林公司的相关人员一再推迟时间,最后以有记者在场不方便讲话为由拒绝与会。

居委会相关负责人告诉记者,这个小区还没有成立业委会,目前由居委会代行业委会职责。开发商要将车位使用权一次性出租20年,她也感到很突然。因为绿地康林事先并未跟居委会协商,也没有在小区里贴出任何告示。她也是在居民们反映这件事时才间接地有所了解。

康桥镇相关部门也表示,镇里事先也对此一无所知。他们也多次联系绿地康林,希望协商解决业主们关切的问题,但是也没有得到对方积极的回应。

本来2月17日,由浦东新区相关部门牵头,包括区规资局、区建交委、区不动产登记中心、康桥镇以及开发商绿地康林置业公司等单位,要开一个协调会,但后来这个会也没有开起来。

浦东新区康桥镇绿地香颂小区
图片/晨报记者 张佳琪 制图/张继