



明明小区车配比1比2，可是开发商竟将B1层车位全部装上地锁，只售不租，进而又对每户业主第二辆车收取2400元的高额月租金。“根据前期物业管理服务合同，小区车位租赁费用应为600-800元/月。”近日，徐汇区宝能华庭小区多位业主反映，开发商为高价出售停车位采取的这些伎俩不仅“吃相难看”，更已涉嫌违反《上海市住宅物业管理规定》。

### 小区一半车位只售不租

从去年下半年开始，徐汇区天钥桥南路1288弄宝能华庭小区开始陆续交付，原本一切都顺利进行，可到了今年8月中旬，业主们发现平静的生活被掀起了涟漪。

由于此前入住的业主较少，整个小区的两层地下停车库暂时供业主们随意停放，且不计数量、不收费。但是在8月14日，业主们突然收到物业管家发来的消息，称B1层车库将进行雨棚和地坪维修，暂时停止使用B1层地库，业主只能从原有的东门出行改成从北门出行，无法进入B1层，所有车辆需停往B2层。

根据管家发来的信息，安装雨棚需要半个月，而地坪维修没有具体的工期，至此业主们也并未多想。

可在施工期间，陆续有业主发现，B1层的车位上开始出现一个个地锁，大家去询问物业，对方也没有给出任何解释。

“地锁对地坪和防水层有没有破坏？有没有渗漏的隐患？”

业主刘先生质疑，物业和开发商的行为不仅对业主隐瞒了实情，也侵害了业主使用地下车库的合法权益，但是地锁还是陆续装满了B1所有车位。

很快，到了今年11月4日，物业管家传达了开发商的通知，称现在开始车位认筹，此次仅销售B1层的车位，标准车位售价65万元，子母车位售价98万元，微型车位售价52万元。

不少业主认为，小区总共439户居民，车位有接近1000个，配比超过1:2，而且车位价格相较于周边小区明显过高，因此买下车位的业主并不多。

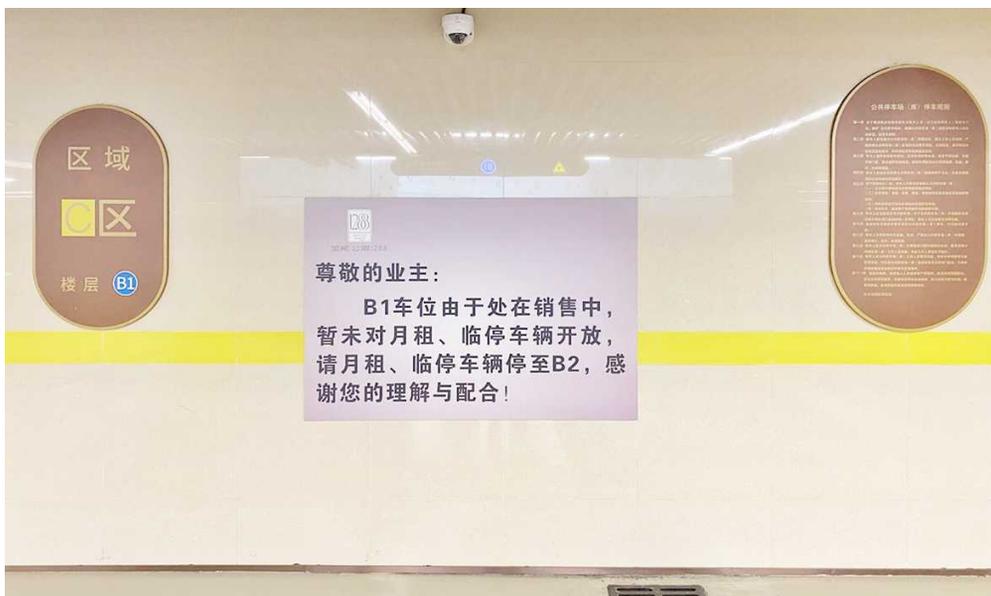
“现在B1车位只能买，不租，这根本不合理。”如今，宝能华庭B1层的车位除了已经售出的，其余车位上的地锁全部处于升起状态，月租车辆只能停放在B2层。

根据《上海市住宅物业管理规定》第六十二条规定，物业管理区域内的机动车停车位，应当提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。建设单位尚未出售的停车位，应当出租给业主、使用人停放车辆，不得以只售不租为由拒绝出租。

在刘先生等业主看来，物业和开发商已经明显违背了相关规定。

### 家庭第二辆车月租费高达2400元

B1层车位“只售不租”的问题还没解决，B2层



车位月租的费用问题再度引起业主不满。

11月20日，物业管家又一次发来通知，称B2层车位开始办理月租，为非固定标准车位，需按照物业管理指定区域停放，月租价格为800元一个月，且仅开放给每户业主一个车位。

“我们小区业主基本都有两辆车，或者马上要买第二辆车，只让租一个车位是什么意思？”对此，多位业主向开发商提交了沟通函，在多次沟通之后，开发商最终同意让业主租赁第二个车位，但是价格让业主们大吃一惊。

物业规定，小区业主若需要租用第二个车位的，按照临停优惠价80元每天计费，非业主车辆临时停车则按10元/小时计费，每天封顶120元。

“也就是说，我第二辆车月租费要2400元，是第一辆车月租金的三倍。”

刘先生提到，根据前期物业管理服务合同第十三条第(二)款约定，车位租赁费用为600-800元/月收取，如今业主第一辆车是按照800元/月收费，大家不明白为何第二辆车没有参照合同标准收费，而是大幅涨价，远远超出周边同档次小区的同类车位价格。

“不得不让人怀疑开发商故意使用畸高的车位租金，胁迫业主购买车位。”另一位业主秦先生说，开发商和物业还设置了一条规定，租赁车位需要每个月去物业现场付费，这明显是为了卖车位而故意设置障碍。

### 街道市监房管等多部门介入协调

近日，新闻晨报·申度记者来到徐汇区天钥桥南路1288弄宝能华庭小区，在B1层车库看见，几乎每个车位上都安装了黄色地锁，且大多处于升起状态，其入口处贴着醒目标语称，由于B1车位处于销售中，暂未对月租、临停车辆开放。

现场多位业主表示，因为着急出门，他们开着家里的第二辆车出小区时，被收取了110至120元不等的停车费，而收款方是保安的个人账户，显得非常不合规。

记者了解到，该小区物业为深圳吉祥服务集团有限公司上海分公司，该物业公司经理曹先生告诉记者，无论是月租车位定价，还是B1层车位暂时不能出租的规定，都是开发商上海濠泉房地产有限公司制定，物业公司负责执行。

“我们和开发商都是一个集团旗下的。”曹经理表示，开发商是物业的甲方，而物业的职责也是为了

服务业主，所以他们夹在中间也很为难，对于业主质疑的问题，他们已经向集团及开发商反馈。

当天，记者提出采访开发商的诉求，并将采访函通过物业转达给开发商，但是截至发稿，上海濠泉房地产有限公司并未回应。

同时，记者从徐汇区龙华街道城建中心了解到，街道相关部门已经多次联合徐汇区房管局物业科、市场管理所、城管执法队等部门约谈宝能华庭的开发商和物业公司，协调处理宝能华庭小区车位事宜。

“目前还是以搭平台沟通为主，争取尽快解决居民和开发商、物业之间的矛盾。”该街道工作人员说道。

### 同一类型车位应实行同一租赁价格

小区一半的车位“只售不租”是否合理？月租车位首辆车和第二辆车价格悬殊有何依据？对此，新闻晨报·申度记者采访到物业管理法律专家黄友健进行解读。

“通常来说，超过半年没有卖出的车位，就应当考虑对业主出租使用。”黄友健表示，开发商希望通过售卖车位回收款项无可厚非，但如果车位长时间没有卖出，那么“只售不租”的做法就不合适。

对于宝能华庭租赁车位首辆车和第二辆车价格不同的情况，黄友健认为业主需要查看在购房前是否与开发商有过相关约定，同时查询车位月租价格是否在相关部门进行备案。

“如果说备案租金是800元/月，且在车位配比足够的情况下，开发商或物业单方面设置第二辆车的租金提高，肯定是不合规的。”黄友健表示，根据上海市发布的《关于加强商品住房及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》规定，同一商品住房项目小区内同一区域、相同类型的地下车库(位)等附属设施，应实行同一租赁价格标准。业委会成立前，房地产开发企业不得擅自调整地下车库(位)等附属设施的租赁价格。业委会成立后，如需调整租赁价格的，由房地产开发企业与业委会协商确定。

“想要变更租赁车位价格，需要业委会征求业主意见之后，才能更改。”黄友健说道。

文/晨报记者 陈泉  
图/晨报记者 张佳琪

