

明年1月执行指导价,今年11月物业抢收 这笔停车费到底怎么缴?

“又被堵门了”,家住银河湾福苑的王先生(化名)向快报反映,由于小区停车费的事情,小区今年已经N次被堵门了。

“按次停车每次都说没有车位,现在又让我们一次性缴纳一年4800元的停车费。”和王先生一样,不少该小区的业主都认为目前4800元每年停车费用过高,并且一次性缴纳的要求不合理。他们更倾向于按次停车,但停车位的紧张导致业主和物业之间剑拔弩张,频频出现业主以车堵门表示不满的现象。

新的《江苏省物业服务收费管理办法》规定,明年起,地下车位的租金和停车费指导价为300元/月。据此,业主王先生认为,银河湾福苑400元/月的收费标准明显偏高,而且一次性缴纳的要求有强制多收费的嫌疑。日前,现代快报记者展开调查。

现代快报记者 杜磊

置业调查

国际大学生节临近,在校生都在想什么?

七成受访大学生 畏惧南京高房价

2003年,河西的均价才三四千元,江宁岔路口天地新城的房子不过两三千一平米,十年之后的今天,河西房价已经“奔三”,江宁遥远的地铁口都一万五开外了。有了前辈们的“前车之鉴”,如今正在上大学的九零后又有怎样的置业观呢?临近国际大学生节,记者选取了60名来自南京各大高校的大学生做了置业意向调查,结果显示,超过7成的大学生表示对未来买房有过担忧。而面对高房价的压力,他们有的打算毕业后返乡工作,有的准备转战其他城市……

七成大学生认为房价太高

本轮记者调查所抽取的60名南京高校大学生中,均来自南京本地的10所本科、专科院校。其中即将毕业的大四、大三(专科)、研三年级的学生占到了30%左右,非南京户口的外地籍学生占到了90%以上。受访的60名大学生中,超过7成表示对买房问题有过担忧;而对毕业班的大学生来说,购房问题显得更为迫切,约80%的将毕业人群表示对买房问题很头疼。此外,觉得买房“问题不大”的大学生只占约20%左右,这一部分人群大多集中在重点高校学生和研究生人群中,只有约10%的被采访人群表示不清楚或者没考虑过买房问题。而对于购房方式,选择由(男方)父母支持首付、婚后夫妻共同还贷的购房方式的,占到了受访人群的86%以上;认为有能力一次性付款的大学生只占不到5%。

哪里房子便宜,就去哪里工作

迫于房价压力,工作所在地的房价逐渐成为新就业大学生重要的择业参考因素。南京大学软件专业大四同学小张告诉记者,南京的房价太高,自他上个月开始找工作以来,近到苏锡常,远到北上广、甚至中部城市,有意向的单位不分地域,他都投过简历。张同学向记者坦承,找工作要看工资待遇和未来发展,但该地区的生活成本和房价高低也是重要的参考因素。

小张告诉记者,目前有两家知名企业同时向他抛出橄榄枝,一家在南京,一家在无锡,小张说,南京的房价大约要一两万,无锡的房价平均才八九千,而两地用人单位给出的工资待遇差别不大,所以不出意外的话他会选择无锡。

老家的新房已经买好了

一方面是迫于高房价无奈转战其他城市,还有一部分大学生已经做好了毕业后发展的准备。据统计,调查中毕业打算回乡发展的大学中,专科院校和三本院校的学生占到了很大的比例。有同学对记者表示,在南京安家的成本太高,主要是房价与收入的差距让他们无所适从。南京某专科院校的小刘告诉记者,相对于研究生和本科生,他们的专科学历在南京市场上就业的机会和待遇肯定会稍逊一筹,买房的压力会更大,而回徐州老家的置业成本可以大大降低。作为女生,三江大学大四学生小马老家在昆山,她也准备毕业后回到老家,父母已为其在昆山买了一套房,并许诺,未来女婿不用买房,可直接“倒插门”。现代快报记者 马文煜

业主投诉

物业与业主展开停车“拉锯战”

“我下午3点钟开车回家,保安硬说小区临时停车位满了,不让我进。”业主吴小姐认为,这不是下班高峰时段,小区内临时停车位一定会有空位,于是也不肯退让,干脆就把汽车堵在了小区门口。经过半个多小时的协商,保安终于让步,表示临时停车位出现空缺。

“以前是要花20万买个没有产权的车位,现在是要一次性缴纳一年4800元的停车费,不然想在自己小区里停个车都是问题。”对此,业主王先生不无感慨,表示这样的堵门事件在小区已经发生不止一次了。

不少银河湾福苑的业主告诉记者,由于觉得400元/月

的小区机械停车位费用过高,他们并没有租用小区的地下车位,而是采用按次停车的方式使用临时停车位,12小时以内收取5元/次的费用。“一天12个小时的停车时间足够了,满打满算一个月也就300块钱,”但临时停车位很紧张,王先生还透露物业有取消临时停车位的打算。

除了觉得停车费用过高之外,王先生也质疑物业一次性收取一年4800元停车费用的做法,认为其是为了钻政策过渡期的空子,多收业主费用,“媒体前两天刚报道的,明年起执行《物业服务收费管理办法》,明确规定小区地下车位租金和停车费最高300元/月,我们这费用明显偏高啊!”

物业回应

是否一次性缴满一年?可以再商量!

随后,记者也采访到作为银河湾福苑物业管理方的南京亿君物业管理有限公司一位马姓负责人。

她告诉记者,银河湾福苑小区一共有600多个住户,但实际提供的车位只有400多个。“一些业主家里可能有两辆或者三辆汽车,地下停车位是肯定不够使用的。”该负责人表示。

而另一位物业工作人员则告诉记者,今年以来,小区又对车库进行了机械车位的改造,调整后,总的停车位数目又有所缩减,加剧了车位的紧缺现象。为了保证已经购买车位以及交纳租金业主的权益,其他业主的车辆停放权益也

就无法得到保障。

她同时表示,不存在取消临时停车位的说法,“以后也会有,但数量不会多,在20-30个。”

“前几年小区都不收停车费的,我们是从今年11月份开始收租金的。从免费到收费,业主心里肯定会有落差。”马姓负责人表示。

那么,一次性缴纳一年4800元停车费的要求是否合适呢?对于记者的提问,马姓负责人承认这在物业合同里并没有约定,“也不是一定要一次性交一年的,如果有特殊情况,我们可以再商量。”

权威声音

机械车位收费指导价有待细化

2014年1月1日,《江苏省物业服务收费管理办法》将正式实施。在办法中,关于汽车停放收费管理的章节中,第十四条规定,“汽车停放费和租金实行政府指导价,由省辖市、县(市、区)价格主管部门会同同级物业管理行政主管部门按照价格管理权限,制定、公布本地区执行的基准价与浮动幅度,并适时调整。”对此,江苏永衡昭辉律师事务所律师王宏认为,这是对前例的补缺。

“以前只有停车服务费受到物价局的价格管理,租金部分是不属管理范畴的,”他表示,在实际操作中,车位租金都是产权人与业主自行协商,因此在车位稀缺的小区经常会

出现抬高租金的行为。新方法将租金和汽车停车费一起纳入政府指导价的范畴,将有效遏制这种行为。

至于具体收费,记者也采访到江苏省物价局的相关负责人,她表示,在明年新办法正式实施后,针对南京市,地下车位的租金和停放费加在一起的情况,指导价的确是不超过300元/月。但机械车位的具体收费可能会有所区别,“尤其是开发商独立投入建造的机械车位,法律主张谁投资谁收益”。

她表示,细则还在研究和细化,应该会在明年政策实施前出炉。