



同一个小区,一、二期的车位售价不到20万,而住在三期的业主,却要花最高41万的价钱来买个车位。业主认为三期车位定价太高,是不正当的价格行为,便投诉到江苏省物价局。不过物价局回复,车位价格属于市场调节价,企业有自主定价权。业主对这样的回复表示不满,便状告江苏省物价局。昨天这起案件在南京中院开庭审理,没有当庭宣判。

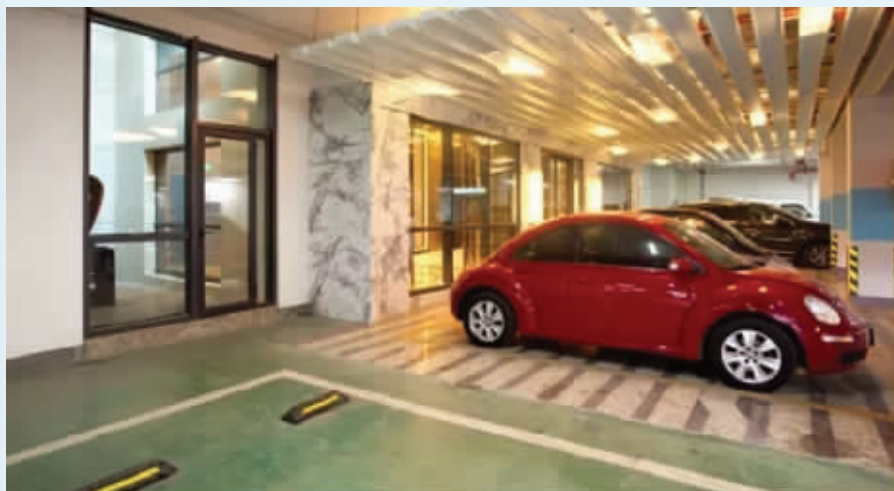
现代快报记者探访了解到,南京有不少小区因为车位售价、租金闹过纠纷。而物价局表示,根据相关法律法规,产权车位的定价由市场说了算,小区车位租金、停放费是政府指导价。 见习记者 姚茜 现代快报记者 张玉洁 张瑜

仁恒江湾城车位标出41万高价 业主投诉无果,状告省物价局

物价局表示,产权车位定价由市场说了算,车位租金、停放费则执行政府指导价

庭审

一二期车位售价不到20万,三期最高则41万
为啥不管? 业主状告省物价局



仁恒江湾城三期地下车位售价为25万到41万不等,业主觉得太贵 网络图片

张女士家住南京市建邺区仁恒江湾城三期,今年5月,开发商发出通知,将于当月23、24日销售三期地下车位,价格为25万到41万不等。而业主们了解到,仁恒江湾城一期地下车位售价为15万元左右,二期是18万左右。而三期的车位与前两期相比,除了价格高,在车位尺寸、车道宽度等方面并没有更好。

今年6月,张女士和几位邻居投诉到省物价局,认为开发商涉嫌违反《价格法》牟取暴利,希望省物价局予以查处。6月16日,省物价局作出回复,“车位价格属于市场调节价,企业有自主定价权,业主可以选择是否购买。”

对于这个回复,张女士不满,她认为

为省物价局并没有去核查。为此,她将省物价局告上法院,要求他们核查此事。昨天上午,此案在南京市中级人民法院开庭审理,小区开发商也参加了庭审。

张女士的代理律师表示,根据《价格法》、国务院批准的《制止牟取暴利的暂行规定》、《江苏省价格管理监督条例》、《江苏省制止不正当价格行为和制止牟取暴利规定》等法律法规,某一商品或者服务的价格水平、利润率、差价率应不超过同一地区、同一期间、同一档次、同种商品或者服务的市场平均价格的合理幅度。而三期车位价格高于一、二期价格20%,开发商的定价是不正当的价格行为,涉嫌牟取暴利。

调查

1 星雨华府 车位曾喊到83.5万,遭业主反对后下调

和张女士一样为小区车位价格烦心的,还有建邺区星雨华府的居民。今年5月,星雨华府曾有标价83.5万的“天价”地下车位出售,引起了业主一片反对。据了解,后来开发商将价格下调,目前价格为二三十万。

昨天现代快报记者从该小区了解到,虽然车位价格有所下降,但开发商和一些业主的关系仍然比较紧张。一位居民说,自己在小区居住多年,刚搬进来时想买车位,但当时小区车位只租不卖。而现

在,开发商又控制车位出租数量,让大家买车位,但却给出了这么高的价格。

她表示,周围有的小区车位只卖15万,如果自己小区给出差不多的价格,她当然会买。据了解,该小区车位数量,完全满足一户一位,不少居民认为,小区应该让大家自己选择是租还是买。

就在前几天,小区成立了业委会。居民希望,能够通过业委会解决车位问题。

解读

产权车位由市场定价

早在2013年4月,现代快报曾报道过南京河西银城聚园小区开卖产权车位引起的纠纷,当时开发商喊出了一个车位32万元的高价,一度被认为是刷新了河西地区车位价格的纪录。当时现代快报记者采访物价部门时,得到的答复是车位并非政府定价范畴,属于市场调节价,政府无权干涉定价行为。

“对于开发商对车位的定价,物价部门不会干涉,物价部门要管理的是他们的销售行为,是否符合明码实价的相关规定。”昨天,江苏省物价局的相关人士告诉记者,停车位定价跟商品房定价一样,都是市场定价。不同的是,在江苏部分城市执行商品房价格备案制度,虽然是市场定价,但政府也会指导企业合理定价,以确保房地产业的健康发展。

2 东渡国际青年城 车位租金一下涨两倍,业主维权惊动警方

除了车位售价会引发纠纷,车位的出租价格上涨也会引起业主不满。近日,江宁区东渡国际青年城的部分车位出租涨价了。现代快报记者了解到,小区地下立体车位月租以前是100元,9月上调到300元。为维权,部分业主堵塞了小区门口的天元中路,为此还惊动了警方。

一位业主说,小区地下车位面积小、长度短,停车也不大方便,他觉得物业涨价完全没道理。另一位业主则表示,旁边的武夷绿洲小区高档很多,地面车位月租80元,地下150元,便宜多了。因为停车费过高,有的业主就把车停在小区外的路边。

小区物业负责人黎富昌解释,今年9月以前收费低,是因为2013年5月小区建成后,开发商给了物业两年的补贴期。两年过去,补贴没了,物业每月要向开发商交钱。而且立体车库需要更多的人管理,物业管理成本增加,收费自然会涨。

而且他说,车位租金涨价,符合物价部门有关服务收费的标准,早在2014年,他们就拿到了南京江宁区物价局的批文,只是最近才调价。他出示了江宁区物价局“关于小区停车服务收费标准的批复”,上面写明,“室内机械式立体车库租用车位每辆每月300元。”

解读

小区车位租金、停放费是政府指导价

小区产权车位的定价是开发商说了算,但租金和停放费是执行政府指导价的。据了解,从去年1月1日起,由省物价局、省住房和城乡建设厅联合出台的《江苏省物业服务收费管理办法》开始实施,这个办法最大的亮点,就是明确了汽车停放收费是由租金和汽车停放费构成,实行政府指导价。

以南京住宅小区的停车收费标准来看,目前露天车位停放费每月在100-180元,室内车位停放费每月50-80元,而市内车位的租金每月

不超过270元。也就是说南京室内停车每月最高收费不超过350元,而这个350元中包括80元停放费,以及270元车位租金。

如果业主购买了室内产权车位的话,每月还需要再交50-80元的停放费,而这个停放费主要包括用于车位、车库的公共设施运行能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用以及法定税费等;如果是租的车位的话,业主除了这部分停放费,每月还要交最高270元的租金。

车位售价不属于政府制定价格范围,属市场调节价 省物价局表示无权干预车位定价

省物价局代理律师则解释,根据《价格法》规定,价格的制定分为市场调节价、政府指导价、政府定价三类。政府不能随意干涉市场,只能在特殊时期,由国务院、省政府决定,才能对重要商品的市场调节价格进行价格干预措施。另外《江苏省定价目录》列明了政府指导价和政府定价的项目,车位销售价格不属于政府制定价格范围。律师还提到了《省物价局贯彻落实省政府<关于促进房地产市场健康发展的意见>的通知》,表明省物价局从2009年起,就不再对商品房价格进行政府定价。

因此他说,张女士所投诉的车位销售价

格,属于市场调节价,由经营者自主定价,通过市场竞争形成价格,而且不需要向物价局报批或备案。

在法庭上,开发商的代理律师解释,仁恒江湾城三期地下车位的定价,是他们根据成本、市场供求、周边价格综合制定的。

另外省物价局提出,他们看了仁恒江湾城三期车位销售通知、开盘公告、地下车位平面图、选购方式的通知,并据此认为,这些都证明不了开发商涉嫌违反《价格法》规定的正当价格行为。

昨天法院听取了双方意见,没有当庭宣判。