



近日,金楼市编辑部接到了秦淮区怡水嘉园小区业主王女士的投诉电话。“去年8月我向物业缴纳了5个月的停车费,租赁了65号地下停车位,没想到去年12月20日晚车位被一位业主强占了,跟物业、街道与110多次反映无果。至今有一个月时间了,这位业主还是没把车子挪开,只好向你们求助。”

现代快报记者 戚海芳 田倩文/摄

## 省物管条例:人防车位不能买卖,出租期限不得超过三年 怡水嘉园小区 人防车位却能永久租赁?

### ●●● 业主投诉

#### 已缴费的车位被占 物业反而要求其让出

怡水嘉园由南京润宏物业管理有限公司2014年开始接手管理。王女士向记者出具了一张“润宏物业专用收据”,该收据显示:2015年8月4日,她向该小区的物业负责人骆经理缴纳了700元现金,为“2015年8-12月停车费”。65号车位位于地下负一层,为人防车位,车位被占时,仍在王女士的租赁期内。

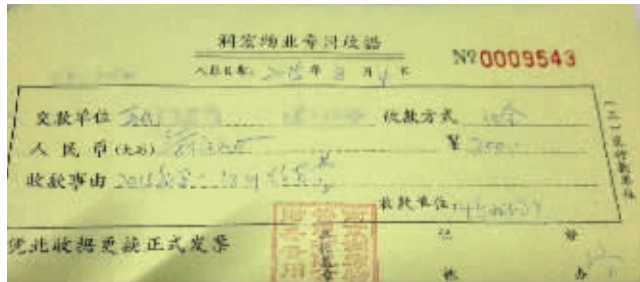
“我们一开始还以为别人停错了,后来发现并不是。我们当晚找了物业、打了110报警,并打电话给这个业主张先生,都没有解决问题,也搞不清到底他为何强占。后面几天我们发现,他的车子开出去的时候,还让员工开着单位的车子继续占着。”令王女士惊讶的是,物业并没有让张先生把车子让出,反而在负二层的停车场进出口位置找了个“临时停车位”给她,“这个停车位位于出口右转弯道,SUV停在这,别的车子根本就出不去,明明是我的车位被占了,为什么要我把车位让出来?”王女士对于物业的做法感到很气愤。

### ●●● 当事人回应

#### 张先生称曾与开发商 签订“永久租赁”协议

张先生为什么要占用这个“65号车位”呢?记者联系上了这位张先生,张先生表示,早在2004年买房时,就与开发商签订了永久租赁停车位的协议,但协议原件已找不到。“65号车位的使用权就是我的。我有六七年没在这个小区住,但每年年底都会让单位会计代缴一年的物管费与停车费。现在我住在小区里了,车位就要还给我。”

据记者了解,怡水嘉园的小区物业已经变更,张先生是否与当前的润宏物业签订过相关的停车位协议呢?对此,张先生表示没有,“65号车位之前一直归我使用,不管换了几个物业公司,车位、车牌号都登记在我的名下,即使我没有交停车费,但只要我不说这个车位不要了,物业就不能剥夺我的使用权。”他还给王女士提出建议,这件事错在物业,可以给物业施压,让他们重新安排一个车位。



业主王女士的停车费缴纳发票

### ●●● 物业骆经理

#### 车位归张先生所有 两个解决方案未获得认可

小区物业负责人骆经理表示,该车位确是属于张先生的。“张先生从小区交付开始就一直在使用65号车位,2014年张先生的小孩到江宁上学不在此居住,就申请保留这个车位,在此期间物业可以安排临时停车。”随后,骆经理向记者出示了一份名为“2014、2015年怡水嘉园停车费收缴明细台账”的电子表格。表格中,65号车位登记备案的车牌号、房号与手机号均为张先生所有,台账还显示,2014年张先生全年均未缴费,2015年的缴费情况是8-12月(该费用为王女士所交),也就是说,最近两年张先生都未交过停车费。

两年没交费也能拥有停车位的使用权?骆经理告诉记者,“每年张先生会一次性交齐物管费与停车费,因为之前也产

### ●●● 红花街道物管办

#### 物业公司管理混乱致纠纷复杂 调解无果建议走司法程序

据《江苏省物业管理条例》,人防车位不能买卖,且出租期限不得超过三年,也不得将其附赠;车位明显过少的情况下,应通过抽签等公平方式确定,每户业主只能承租一个车位或者车库。

“如果依照省物管条例来,这起纠纷很好处理,但其实很多物业公司在管理中并不完全遵照制定的条例来办。老小区的停车位一直紧张,而润宏物业在车位管理上也比较混乱,这导致了纠纷的复杂化。”红花

街道物业管理办公室的朱科长表示。据了解,街道物管办已进行过两次调解,但均以失败告终,“现在再打电话给张先生,他已经不接了,街道只能监督、指导物业与业主的工作,并不具有执法权,因此在解决纠纷时只能多次调解,先弱化矛盾,不管是在地上、地下,先让业主有地方停车,然后再找更好的解决办法。”朱科长也建议,如果还是调解不开,王女士可尝试走司法程序。



小区停车难早就成了共识,入住率高的成熟小区更是一位难求。年底又到了续租车位的时间,河西的拉德芳斯小区的业主却被告知,业主所租用的人防车位不久后将取消按年租赁,而是以15万元的价格出让“永久使用权”。这让租用人防车位的业主们非常不乐意。

现代快报记者 周彤

## 人防办:变相出售人防车位可向区属人防办举报 拉德芳斯人防车位 开卖“永久使用权”,售价15万/个

### 业主爆料

人防车位取消年租要卖“永久使用权”,售价15万/个

赵先生告诉记者,他租用的是人防车位,近日去物业续租车位时,被物业告知,所租的人防车位将于不久的将来取消按月或按年租赁,而是以每个车位15万的价格出让“永久使用权”。赵先生作为原承租人,可以优先享受租赁权利,如果不租,就给其他业主。

“2014年小区开发商也是突然以15万元的价格卖车位,业主不买,车就不许进小区。没想到现在又开始打人防车位的主意。出租‘永久使用权’,也就是五十多年。这和卖车位有什么区别?”赵先生表示。

### 开发商回应

“永久使用权”止于土地年限,协议里不写明租赁期限

记者联系了拉德芳斯小区的物业公司,物业公司的一位工作人员表示,“小区人防车位确实准备长期出租,不过这是开发商在操作,如果要长期租用人防车位,要跟开发商联系。”该工作人员给记者提供了开发商的一位工作人员的电话。

在电话中,开发商的工作人员一再强调,人防车位是租,而不是卖。“人防车位长期租赁现在有团购优惠,价格是15万元,等活动结束了车位的租价就恢复到17万-18万的价格,所以,要租一定要抓紧时间。租完车位后,业主每个月只要付80元的管理费。”工作人员告诉记者。

当记者询问是否有产权和具体时间时,工作人员解释说,所谓永久使用权期限就是土地使用年限,人防车位虽然没有产权,但是在租赁时开发商会给业主提供协议和发票。这样即使以后换物业,拿着协议书和发票就能保障权益。

而当记者质疑时间太长,与《江苏省物业管理条例》规定的“租赁期限不得超过三年,不得将停车位出售、附赠等”相冲突时,工作人员解释说,《江苏省物业管理条例》只是地方性法规,而且明文规定是不得超过三年。而协议中,租赁年限写的是物业产权年限,并未写明是多少年,因此不算违法。

### 人防办

长期租用人防车位不合规,业主可向区属人防办举报

人防车位是否可以长期出租呢?

记者随即联系了南京市人防办的法规宣传处。“开发商以15万元的价格长期租用人防车位肯定是不合规的。”工作人员说,首先,业主需要确认开发商硬性长期出租的车位是否人防车位。其次,业主需要收集开发商长期租用人防车位的证据,例如租赁协议、张贴的公告等。最后,确认了以上两点后,可向所属区域的人防办举报,例如拉德芳斯的业主就应该向建邺区人防办举报。

人防车位出租必须明确期限,而不是写个物业使用年限就蒙混过关,其实有不少小区因为车多车位少,将人防车位强制出售,该工作人员表示。

## 南京“楼中楼”调整队伍 做好一站式购房服务

南京利好政策持续不断,两孩政策正式落地,使得大户型房源备受关注,地铁沿线刚需二手房热销,拉动二手房市场持续繁荣。新年伊始,南京楼中楼房地产销售公司面对火爆的二手房市场,表示只有坚持在二手房第一线,才能做好一站式购房服务。

回顾去年南京二手房市场的整体成交情况,以改善型购房需求成为二手房换房的主力军,除此,楼市各项利好政策也直接刺激了购房者、换房者加入二手房市中,南京楼中楼侯总接受记者采访时表示:“目前,二手房市场成交状况良好,很多二手房购房者以‘刚需族、刚改族’比较居多,成交最为集中的面积为90至120平方米三室户型。”不过因面积影响,大户型往往比同区域的小户型成交单价要低,性价比要高。据侯

总介绍,楼中楼会继续做好房产销售服务,公司目前业绩已稳步上升,各个方面也都进入了正常的发展轨道。公司按照市场行情和发展需要,楼中楼地产承诺会把更加专业的地产服务带给更多客户。

侯总表示,公司看好今年的二手房市场,未来公司将持续布局,本着“诚实规范,公正合理,服务社会,繁荣经济”的宗旨,会为更多新老客户带来专属楼中楼房地产的购房一站式体验服务。另外,南京地铁线路逐渐增多,地铁建设带动了周边二手房源价值不断攀升。侯总友情提醒,在配套设施对片区影响日益显著的情况下,由于地铁等轨道交通的建设也增强区域交通便捷性,同时也提升片区的增值性,最近有购置二手房的客户,可以在地铁沿线购买房产。(陆丹丹)