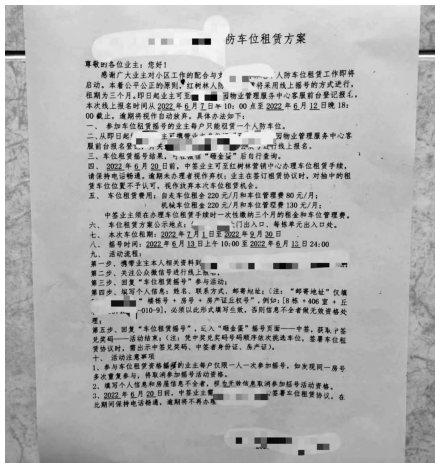


近日,南京江北新区某小区的开发商发布“新规”:7月1日起,小区的停车位将采取三个月一次的“摇号租赁”方案。不仅如此,小区业主们还发现,原本用于出租的产权车位被开发商“锁”了起来。为什么突然实行“摇号租赁”?部分车位为何被上锁?6月11日,现代快报记者进行探访。

现代快报+记者 江楠
王新月 刘瑶 文/摄

小区停车要靠摇号 三个月摇一次?

律师:合法但不合理
业主:可能是为了刺激我们买车位



开发商发布的车位摇号租赁方案



物业、开发商

负一层是产权车位 上锁是因为正在出售

对于上述情况,记者采访了该小区物业和开发商。物业的一名工作人员表示:“目前,参加‘摇号租赁’的车位是指负二层的人防车位,数量近千个,大多是机械车位,少量是自走车位。”

如果业主没参加摇号,是不是就不能停车?“摇号主要是确定业主优先选择车位的权利。”该工作人员表示,对于摇号上的业主,可以优先选择更方便停车的自走车位。不参加摇号的业主,不能再采用220元/月的包月停车租赁方式。如果要停车,要么按次收费,即5元/12小时、10元/24小时;要么选择租赁摇号后剩余的地下车库负二层车位,自走车位300元/月,机械车位350元/月;要么就是购买地下车库负一层的产权车位,售价为17万/个。

对于负一层的车位基本被上锁的情况,该工作人员告诉记者,负一层都是产权车位,开发商有权上锁。“负一层的停车位都是准备卖的,现在发布的‘摇号租赁’方案就是为了保证有的车位用来租,有的车位用来售卖,有的车位可以临停。”

至于开发商为何突然实行“摇号租赁”车位的方案,该小区售楼部的工作人员解释称,负一层的车位今年才开始售卖,其中有的车位已经卖出去了,但“主人”尚未入住,看上去是空车位,但其实是“有主”的。也有业主已有中意的车位,但还未购买。若此车位在被购买时,仍被其他业主租赁,可能会引起纠纷。为了方便管理,开发商将负一层未停车的车位都上了锁。

“这个小区是分批交付的,之前220元/月随意选车位的停车方案只是临时执行的。目前,小区已经完全交付,所以开始规范管理。最新的方案是按照车位管理法严格执行,收取的费用也是在物价局备案过的。”

相关部门

临时开放100多个车位 供业主正常停车

随后,现代快报记者采访了江北新区住房建设与管理中心。相关工作人员表示,经过协调,从6月中旬到7月1日,即租赁方案未正式实施前,该小区将临时开放100多个车位,供小区业主正常停车。

此外,在江北新区房管局、泰山街道及桥北社区的多方协调下,6月10日,小区物业发布通知称,将于6月13日在小区售楼部召开座谈会,针对近期业主反映的地下车库停车及租赁问题召开座谈会进行协商。届时,对于停车及租赁有需求的业主都可以参加。

律师

三个月摇一次号 属于“合法但不合理”

小区物业和开发商的这一系列操作是否违规?北京市尚公(南京)律师事务所律师陈本林表示,根据《江苏省物业管理条例》,物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的,应当向业主开放,出租的租赁期限不得超过三年。而“三个月一摇号”的规定不利于租赁关系的相对稳定性,给业主增加不便。虽然合乎法律规定,但不合理、不合情。

有业主认为,这样做或许是为了刺激他们购买车位。另外,《江苏省物业管理条例》还规定,业主要求承租车位、车库的,建设单位不得只售不租。陈本林表示,该小区负一层的停车位虽然为开发商的产权车位,但在小区租赁方案正式实施前,开发商将未出售的车位锁起来,不予出租也不予临停的行为,实际上没有给业主租赁车位的选项,是变相地侵犯了业主的权益。

业主

在自家小区停个车咋这么麻烦

近日,南京江北新区某小区住户王先生向现代快报记者反映,他所在小区的一些停车位突然被地锁锁上了。“最近,开发商发布车位‘摇号租赁’的方案。在该方案发出前,我们的停车费用是每月220元,可随意在负一层和负二层选择车位停车。”

王先生口中的“摇号租赁”方案是什么?据了解,6月6日,该小区开发商发布人防车位租赁方案。方案中写道:7月1日本着公平公正的原则,小区人防车位租赁将采用线上摇号的方式进行,租期为三个月。参加车位租赁摇号的业主每户只能租赁一个人防车位。车位租赁费用是自走车位租金220元/月和车位管理费80元/月,机械车位租金220元/月和车位管理费130元/月。本次租期为2022年7月1日至2022年9月30日。

王先生告诉记者:“一般大家都愿意在负一层停车,比较方便,去负二层要走弯弯曲绕的一段路,而且负二层大多是机械车位,感觉不怎么好停。”

方案发出后,王先生所在的物业群里,不少业主表示不理解。“其他小区好像没听说过有这种情况,怎么在自家小区停个车这么麻烦?”也有业主表示,方案内容很模糊,没有说清楚被租赁的人防车位具体位置在哪里。“如果没参加摇号,要怎么停车?”

有业主甚至发现,在租期正式开始前,负一层的车位基本被地锁锁上了。“方案刚放出来,负一层的车位就锁上了,连个具体的通知都没有?锁上车位是故意不给业主用吗?”



目前有的车位已经上锁



俭以养德 杜绝穷奢



大地馈赠 拒绝浪费

中华网·中国新闻网