

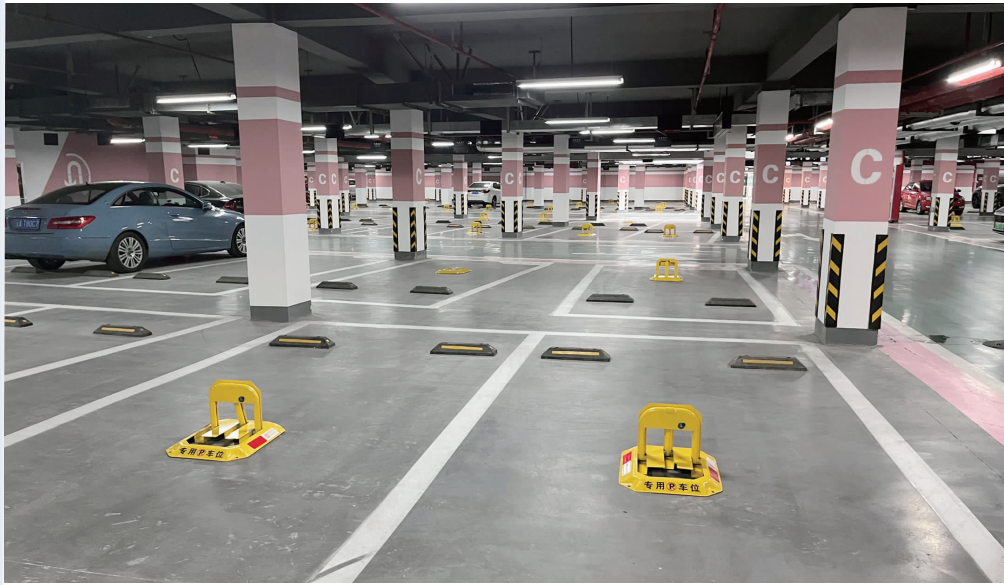
# 开发商将自有产权车位上锁 业主质疑:这是逼我们买车位啊

## 快快帮

热线 | 025-96060  
微信 | xiandaikuabao

近日,家住南京江畔都会上城的业主马先生向现代快报96060热线反映,他于2022年下半年入住该小区,此前小区地下车库一层都可以临停,业主停车很方便。但是从2023年11月下旬开始,开发商除了已售车位外,将负一层未售出的1000多个车位全部上了地锁,给业主们带来较多不便。“开发商的产权车位不是要求有租有售吗?统一上地锁明摆着是逼业主购买车位,这样可以吗?”

见习记者 于娟 现代快报+记者 孙玉春



江畔都会上城的负一层地下车库,基本都上了地锁 现代快报+记者 孙玉春 摄

关于规范地库车辆管理的温馨提示  
尊敬的业主:

您好!

接江畔都会上城营销管理部通知,为了规范管理小区地下车库车辆停放,保障车辆和行人的安全,营销管理部近期将对负一层产权车位安装地锁管理,非产权车位车辆需停放至负二层人防区域。门岗人员将于2023年11月29日起对临时车辆加强管理,非小区住户需获得业主同意后方可进入小区。届时可能给广大业主带来不便,还请您多多体谅!

恳请广大业主能够自觉遵守规定规范停车,配合门岗保安的车辆停放管理!如有疑问可联系您的管家。再次感谢大家的支持与配合,让我们携手共创美好家园!

A26°管家小松果(宋)

附件:江畔都会上城地下负一层车库整改...

物业转发的开发商关于加强地库产权车位管理的通知 业主供图

## 探访:开发商给自有产权车位上锁,业主感觉不便

12月7日上午,现代快报记者来到江畔都会上城小区。该小区共有13幢楼,分为两期,其中1幢到6幢是一期。马先生是一期业主,自从去年下半年入住以后,他一直都把车停在一期的负一层车库。

据了解,江畔都会上城一期地下只有负一层车库,共有1400多个车位,都是开发商持有的产权车位。二期地下还有一个负二层车库,有500多个车位,绝大多数是人防车位,不能出售,可全部面向业主开放出租或者临时停放。马先生说,入住之后,他习惯将车停放在负一层自己楼下的车位,由于小区一期入住率不高,车位富余,业主停车很方便。

在11月中下旬,物业公司在业

主群发了一个通知,称要对地下车库实行规范化管理。通知称,因近期很多业主投诉地下车库车辆管理混乱,常有侵占他人车位现象发生。为规范化管理地下车库,近期将针对小区地下车库进行统一管理。具体管理手段如下:负一层未售车位统一加装地锁,加装完成后,后续将按照规划车位区域,规范化管理小区地下停车。施工预计结束时间是12月20日。通知的发布方是江畔都会上城营销管理部。

马先生说,物业管家在群里另行通知称,在对负一层未售车位统一加装地锁后,非产权车位车辆需停放至负二层人防区域。此举是为了“保障车辆和行人的安全”等。

上述规定给马先生等人带来的

影响是需要将车停到二期负二层的车位,然后步行数百米才能回家。

“如果业主需要买车位,自然会买。现在开发商把1000多个未售车位统一上锁,明显是逼着业主购买车位,这样的做法不妥吧?”马先生说,按照相关法律法规,开发商的自有产权车位只能针对内部业主,可租可售,而不是“只售不租”。开发商的做法人为造成了开发商和业主之间的紧张关系,在目前车位销售不好的背景下,并不见得有什么效果。

现代快报记者在地库看到,由于地锁基座是用胶水粘在地面的,有好几个车位的地锁被人拔除,扔在了角落,据称是有业主愤而为之。还有业主直接将车塞到了两个相邻地锁之间停放。

## 管理方:矛盾源于不同诉求,需要协调处理

江北新区住建中心物业与房屋管理科科长袁国平介绍,目前车位租售纠纷相对集中并且频发。其中有新楼盘,也有老楼盘。有的开发商说为了加强管理,避免已售车位被其他业主乱停乱放,但是普遍看来,主要还是开发商想去库存。

袁国平说,当房地产市场较好时,开发商不计较车位出售的这部分收入,租赁或开放给业主临停都好谈。现在房子不好卖了,开发商便希望快速将车位卖掉。在这种情况下,开发商一旦采取措施如给车位上锁,就会和业主产生矛盾。一些小区人防车位可能相对位置偏僻,业主停车不太方便。一方面业主想方便停车,一方面开发商想腾出回笼资金的空间,就产生矛盾。

就江畔都会上城来说,记者从开发商处了解到,目前入住率只有30%。袁国平介绍,他们已约谈过开发商金地商置两次,要求从确保小区和谐稳定角度妥善处理车位问题。上周六,开发商拿出30个车位,在售楼处供业主租赁。报名参加摇号有六七十人,但实际参加摇号只有20多人,现场签约10多人。他

们已与开发商协商,如果后期存在新的停车需求,继续协商处理。

《江苏省物业管理条例》规定,建设单位未出售或者未附赠的车位、车库,应该优先出租给本区域内业主;业主要求承租车位、车库的,建设单位不得只售不租。现行条例中,对于该规定如何实施、租售比例如何等,并没有明确规定。这导致在具体实施中遇到矛盾时,更多通过沟通交流来解决问题。

据悉,目前在江北新区,新建小区租一个车位价格在350元/月左右,业主买车位价格在10万元左右,高的十五六万元,低的5万元左右,买了车位的业主每个月还要交80元的管理费,对业主来说“划不来”。加上业主还可以采取临停的方式,按照相关文件规定,小区临停1至12小时以内收费是5元,12至24小时以内的收费是10元,即使天天停,一个月不超过300元,甚至有可能控制在150元左右。所以一些小区也出现车位“长租难租,销售难卖”的情况。小区临停收费标准是便民举措,那么业主相关的停车矛盾,只能具体问题具体分析和解决。

## 现象:附近小区曾有类似情况,开发商加装地锁又拆除

据江畔都会上城业主们反映,小区所在的江北片区有不少新建小区,地下车位都很充裕,业主可以选择买车位,也可以租车位甚至临停。此前好几个附近小区都出现过类似情况,开发商一开始也想将自有产权车位“只售不租”,但最终被要求整改。

12月13日,现代快报记者来到青奥体育公园附近的中海澜苑小区。在小区地下车库,记者看到车位空余很多。一名业主介绍,小区是

2021年交付的,一两年后,开发商也曾将地下车库的自有产权车位全部打上地锁。

中海澜苑约有3000户,车位配比是1:1.2,共有约3600个车位。开发商对外出售车位的价格起初是16万元左右,但是购买的业主并不多。在开发商将所有未售车位打上地锁后,业主们纷纷投诉,后来在相关部门的干预下,开发商又将所有地锁全部拆除。

据该业主介绍,目前小区有一部分车位是业主购买的,也有很多业主停在了人防车位,但是人防车位处于地下车库中较偏的位置。很多业主在交了车位租金后,依然会停在距离自己楼栋更近的开发商产权车位上,目前只要不是已售车位,业主们都可以自由停放。

据了解,江北的金象城等小区都出现过地下车位的纠纷和投诉,情况与中海澜苑大同小异。

链接

市民可以通过以下几种途径与“快快帮”联系:

- 1.拨打现代快报025-96060热线;
- 2.关注现代快报官方微信公众号并留言;
- 3.关注现代快报官方微博,发私信,加标签#现代快报快快帮#。

ICBC 工银私人银行 | 同行十五载 家企共欣荣

伙伴同行  
家企欣荣