

# 老小区改造新增车位，该不该收停车费？

2016年我市对29个老小区及44个散住楼、1422个楼道等进行改造，项目总投资3.75亿元。经过改造，后街新村、昆仑花园、东升新村、北郊社区等老小区焕然一新。老小区改造工程的初衷是惠民、利民，然而改造后的后续管理问题却引发了一系列矛盾，首当其冲的便是停车收费问题。近日，清溪花园小区的业主便遇到了这样的问题：老小区改造后，利用业主共有的道路或者绿化场地用于停放汽车的车位，到底该不该收停车费？

□沈亚萍



## 业主：小区改造增设停车位，收费该不该？

“改造后的车位是在牺牲部分绿化面积基础上修建的，绿地属于全体业主共有，凭什么还要收费？”清溪花园小区杨女士反映，在小区改造后，小区物业公司开始向小区车主收取60元/月的停车费，她认为，政府出钱给小区改造，增设停车位，物业却趁机收钱，这不合理，也不合法，

她拒绝交费。

业主蔡先生则不以为然，他认为，现在车位是稀缺资源，公共车位如果没有专人管理，小区内乱停车、私占车位的现象会更为严重。另外，不收停车费，还会吸引外来车辆的停放，到时候会更乱。但蔡先生也对物业公司表达了不满，认为物业公司收了费用，服务

和管理却没能跟上。

对于“是否交停车费”的争论很大，同时业主们对“停车费的去向”也存在质疑。业主们都感到疑惑：“停车费交给了物业，这笔费用到底用于何处，由谁来监管？其次，为了保证公平，是不是应该将这部分费用补偿给没有车的业主？”

## 职能部门：

### 强化监管，让收费更加规范透明

记者在走访中了解到，小区停车费的收取标准和使用去向也是业主关注的焦点。采访中很多业主表示，小区停车费是笔糊涂账。“停车费到底该收多少，以后会不会坐地涨价，费用又由谁来监管？”带着这些问题，记者来到市物价和物管部门，寻求相关解答。

小区停车位可以收费，但并不意味着可以自由收费。市发改委收费管理科相关工作人员告诉记者：“我市各住宅小区内的汽车停放服务收费统一实行政府指导价管理，服务收费标准由发改委会同市住建委等部门统一制定，任何单位和个人不得擅自立项收费和提高收费标准。”

关于停车费的收费标准，在我市《关于明确各住宅小区汽车停放服务收费管理的通知》（溧发改〔2014〕236号）中规定：室外车位每辆每月110元（基准价可以浮动，上浮最高不超过50%，下浮不限）；汽车临时停放按次计费，每次停车时间为超过1小时（含1小时）至12小时（含12小时），收费标准为3

元/辆，不足1小时不收费，连续停放时间每超过12小时的，增加一次计费，以此类推。

关于停车费使用和监管问题，记者咨询了市物业管理处，相关工作人员告诉记者，根据《江苏省物业管理条例》第六十五条规定，已成立业委会（物管会）的小区，小区停车收益按照业委会（物管会）与物业服务企业签订的合同约定使用。物业服务企业应当将汽车停放服务费单独列账，独立核算。物管部门会责成社区物管站和小区业委会（物管会）做好监督工作，监督物业服务企业定期公布费用收支情况。

市物管部门相关负责人表示，将进一步规范物业服务行为，规范市场准入，建立物业企业和项目经理诚信档案，并与企业资质审查、物业管理招投标等挂钩。同时，完善物业服务收费和有偿服务机制，建立前期物业服务菜单式价格体系，将服务项目价格标准量化，规范物业服务企业公开收费价格和服务标准，提高物业服务企业经营透明度。

## 物业：停车位管理需要成本，部分用于公共支出

对于物业是否有权收取停车费问题，以及物业如何支配停车费，记者联系了我市多家物业公司和小区业主委员会。

“停车位管理是有成本的，我们停车费收取上来之后，一部分用于补贴物业费的不足，如雇佣门卫、保安的工资支出等，另一部分主要用于小区内道路维护、公共设施维护等。”据阳光绿城物业公司一位工作人员介绍，小区没有业委会，但是有物业管理委员会，小区停车费通过物管会授权才收取，流程合法合规。对此，记者咨询了溧城镇物管办，溧城镇物管办确认了这一说法。

据溧城镇物管办介绍，2015年8月份清溪花园第一届业委会

任期届满并提出集体辞职，在市住建委和溧城镇的指导、监督下，在换届选举未成功的情况下，2015年12月溧城镇按程序组建小区物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责，清溪花园小区物管会通过招标的方式招聘江苏阳光绿城物业服务有限公司对清溪花园进行物业服务。2016年11月6日阳光绿城物业向清溪花园物业管理委员会提交报告申请收取停车费，物管会经过调研并听取了多方意见后，确定了60元/月的汽车停放服务收费标准，小区业主可选择按月租用车位，也可按年租用（按年租用的免收2个月的费用）。

燕山东苑业委会主任陶松

林告诉记者，他们小区如果光靠物业费，物业公司根本没法存活，更别说提高服务了，所以燕山东苑小区一直以来都收停车费，物业费和停车费由物业公司收取作为物业服务承包费并实行多退少补的原则。小区业委会每月会对物业公司财务收入账目进行审核，对物业公司办公费、小区公共能耗费用逐一核定。

“在我看来，小区停车收费是趋势，而问题的关键在于，物业收取停车费是否能遵法规，相关费用所得能否规范使用，乃至惠及更多业主。”陶松林表示，小区要成立业委会，通过业委会加强对物业公司的监管，让停车收费更规矩更透明。

## 法律人士：物业服务企业收取停车费，应由业委会或物管会授权

对于业主质疑的“物业公司的收费主体资格”，记者咨询了我市某律师事务所。律师告诉记者，根据我国《物权法》规定，决定收取小区停车费的权利主体是业主大会或业主委员会。物业公司只是受业主大会或业主委员会的委托，对业主停车进行收费，因此，也就不存在不合法的质疑。

那么物业管理委员会是否可以授权收费？律师介绍，《江苏省物业管理条例》第二十七条有规定，不具备成立业主大会条

件，或者具备成立条件但未成立业主大会的住宅小区，经物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立的，可以由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、社区服务机构、建设单位、业主代表等组成所在物业管理区域内的物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会的职责。

同时，律师也表示，即使是业主共有的车位，收取一定的停车费也是合理的。根据《江苏省

物业管理条例》，业主大会成立前，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的，应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业将汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费。业主大会成立后，物业服务企业则根据业主大会或业主委员会的决定，收益按照与业主大会或业主委员会达成的协议进行使用。

## 编后：

加强物业管理和服务，是为广大市民创造一个整洁、舒适、和谐的生活环境。当前，我市正处在创建全国文明城市的关键时期，物业管理和服务在建设文明城市中担当重要角色，其工作水平直接体现着一个城市的文明程度。物业企业要加强自身建设，培育正确的服务理念，规范工作程序，提高服务质量，让业主真切地感受到优质的物业服务。业主应树立“主人翁”意识和物业服务有偿消费观念，自觉履行业主的责任和义务，积极遵守和维护物业管理秩序。市各相关职能部门应加强监督检查，依法及时查处物业管理中的不作为或乱作为现象，推动全市物管工作步入良性循环轨道。