

位于偏远地段，每月最高收 900 元，遭多数网友吐槽——

长沙一小区收“天价”停车费合理吗

文、图：今日女报 / 凤网记者 陈炜

“在小区停车一个月最高能收 900 元，这怕是长沙最高的小区停车收费了吧？”家住长沙市雨花区德庆·水韵山城小区的业主张雯向今日女报 / 凤网记者反映，她们开发商突然给小区地下车库停车费涨价了，还按时段、次数收费。

长沙小区收“天价”停车费一事在今日女报官方微博及今日女报头条号上刊发后，引发许多网友吐槽。很多市民向今日女报 / 凤网记者反映“如今的停车费比油价还要高了”，那这样的小区天价停车费，到底是否属于正常现象呢？



扫一扫，看“天价”停车费后大家怎么说

市民反映

小区停车费突涨，分时段按次收费

“如果不是闹了几次堵门冲突，我们现在回家停车就要收 30 元一天！”1 月 31 日上午 10 时许，长沙市雨花区德庆·水韵山城小区 6 栋的业主张雯（化名）有些气愤地说。

据张雯介绍，2017 年 12 月 26 日，小区业主委员会依法重新选聘了物业服务企业。今年 1 月 16 日，湖南思居园物业管理有限公司（以下简称思居园物业）正式入驻小区接手服务。第二天小区地下车库的停车收费标准就涨价了。

“以前是停 1 小时免费，12 小时内收 5 元，24 小时内 10 元，但从 1 月 17 日起，地下车库收费亭却挂上了新的收费公示牌，变成

了停 15 分钟免费，2 小时内 5 元，6 小时内 10 元，12 小时内 15 元，18 小时内 20 元，24 小时内 30 元。难道说停满一个月，停车费要交 900 元？这也太贵了！”张雯说。

对于突如其来的涨价，当天就有不少业主“来了脾气”。“把车开出来后直接堵住了小区的门。”张雯说。起初，张雯以为是思居园物业“搞的鬼”，事后才知道，停车费涨价是小区开发商——湖南德庆置业有限公司作的决定。

更让张雯烦闷的是，从 2017 年 11 月起，小区开发商就暂停给未购买地下车库停车位的业主办理出租月卡、年卡。

记者走访

小区业主吐槽：停车费比油费高

针对德庆·水韵山城小区“天价”停车费事件，今日女报 / 凤网记者随后采访了多位业主，他们均吐槽：“我们一个月汽车的油费也就六七百元钱，这突然涨上来的停车费真是受不了！”“这是开发商在变相逼迫小区业主购买地下停车位”。

一名刘姓业主向记者透露，小

区有 2180 套房屋，地下停车位却只有 1100 个，但现状却是“现在还有大量的停车位没有卖出去”。至于原因，她直言“一方面是地下停车位没有产权；另一方面，价格也贵，一个要卖 11 万元”。面对停车费涨价，张雯等业主只得将爱车停在小区外的路边上，却要每天担着被交警扣分罚款的风险。

业主委员会：开发商涨价依据不适用于小区

“虽然收费电子屏显示的价格是按新收费标准计算的，实际上还是按以前的老标准收费。”1 月 31 日下午，德庆·水韵山城小区业主委员会工作人员王东升告诉今日女报 / 凤网记者，1 月 17 日，开发商在未通知业主委员会的情况下，就在收费亭安装了新收费标准的公示牌，并把收费系统也“升了级”。很快，就闹出了“堵门”事件。为平息矛盾，业主委员会与思居园物业负责人商量后决定，为了保证小区业主的利益，物业要求保安暂时延缓执行新的收费标准，依然是“停 1 小时免费，半天收 5 元，全天收 10 元”。

王东升说，之后，业主委员会与开发商进行了几次协商，但双方始终未能达成一致。“开发商说，他们涨价是有理有据的”。

为何开发商涨价底气足？

按照王东升的说法，源于一份《长沙市发展和改革委员会、长沙市公安局、长沙市城市管理和行政执法局》长发改价服[2017]16 号文件。

但王东升却认为，“这份文件不适用于住宅小区，而是针对商场、景点等公共场所设立的停车位”。

与此同时，王东升向记者出示了由湖南省物价局下发的湘价服[2014]11 号文件。“里面有规定，已成立业主委员会的住宅小区停车服务收费由业主大会或业主代表大会决定，未成立业主委员会的住宅小区，停车服务收费由停车服务管理方与入住业主参照本办法协商决定或在物业服务合同中决定。”对于小区停车费涨价一事，思居园物业的工作人员婉拒了记者采访。

开发商：停车位产权归公司，有权涨价



湖南德庆置业有限公司负责人张志告诉今日女报 / 凤网记者，如果开发商是对小区的地面停车位进行涨价，那么需要事先通知业主委员会，共同协商。但地下停车位的产权归开发商所有，根

据《物权法》的规定，开发商有自主经营权，可自行调整地下停车位的收费标准。“我们制订的停车收费价格完全参照政府的指导价，并没有过度收费，如果业主对我们提出的新收费标准有异议，可以来找我们协商。”

至于开发商暂停办理停车位出租年月卡，张志表示，这是经公司讨论后的结果，他不便详细解释。

长沙市物价局：地下停车场产权属开发商，可自行涨价

2 月 2 日，今日女报 / 凤网记者拨打长沙市物价局价格举报中心热线 12358，工作人员解释称，根据《人民防空法》的规定，小区的地下停车场属于人民防空工程，是国家战备设施，不属于小区业主的公有设施。作为该项目

的开发商，依法享有占有、使用、收益的权利，该权利不属于业主或业主委员会。开发商现在按照市场调节价对停车收费进行定价，只需要将申请调整的价格在当地发改委、物价部门备案就可以了。

长沙市发改委：开发商涨价不受限

关于小区地下车库停车收费涨价一事，长沙市发改委价格调控处主任科员盛惠宁介绍，从 2014 年 4 月 1 日起，长沙开始按照新修订的《湖南省机动车停放服务收费管理办法》湘价服[2014]11 号文件执行，全市住宅小区

的开发商，依法享有占有、使用、收益的权利，该权利不属于业主或业主委员会。开发商现在按照市场调节价对停车收费进行定价，只需要将申请调整的价格在当地发改委、物价部门备案就可以了。

盛惠宁补充说，给地下车库停车收费定价的经营者要严格落实明码标价制度，也就是使用由价格监督部门监制的公示牌。

全国多位人大代表建议：停车费重回政府指导价

小区停车收费放开政府定价后，很多城市都出现了市民难接受高价停车费的情况。记者调查发现，从 2016 年开始，北京、上海、广州等多个城市的人民代表都对此情况关注。

上海市人大代表郑惠强就曾很直接地表示：“从本质上来看，住宅小区停车位是为小区业主服务的配套设施，它既有市场价值的基本属性，也有保障业主生活的社会属性。”所以全国多位人大

代表认为，放开小区停车政府定价后，停车费用应由供需双方协商确定。但是，在汽车保有量连年大幅增加、住宅小区停车资源稀缺、开发商垄断小区地下车位资源的背景下，小区业主在车位租赁交易中明显处于劣势。因此，人大代表们表示：像居民小区停车费这类涉及到国计民生的价格，政府定价一定要格外审慎。不适合放开的要立刻收回，或者出台补充规定，或者出台封顶的价格上限要求。

律师说法

开发商涨停车费，合规不合情

湖南仁和律师事务所律师张帅认为，根据《物权法》规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定，开发商可以租、售，但必须“首先满足业主的需要”；而占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有，其使用应由全体业主共同协商决定。

那么，“优先满足业主需要”如何定义呢？张帅认为，从保护业主的角度讲，业主的需要可以是租用车位而不购买车位的需要，开发商涨价停车费，停办停车位出租年月卡，这种“敦促”业主购买车位的行为，虽然符合规定但不合情也不合理。

网友留言

2 月 1 日，“天价”停车费一事在今日女报官方微博及今日女报头条号上刊发后，很多网友对长沙偏远小区停车费太高一事发表了自己的看法：

“duhuan105253476”：我们小区大闹几次，直接免费随你停。（雨花区黎郡新宇）

“紫光阁长沙分店”：长沙 900 元真心贵，汽车南站这边基本都是 150 元左右，室外 90 元。

“可乐不加冰”：华润凤凰城二期地下车库没车位停了。

“手机用户 8812785”：市中心领御每月 300 元，合理。

“奇迹罗恩”：这个小区在三环外，城乡结合部，跟城里面怎么比？这个价格比悦方商场还贵了。

“大大的小心肝”：新开铺文景领秀停车，不管停多久都是按小时算，没有什么一天多少钱之类的！也没有一个月结算一次的这种。