

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



扫一扫，看“天价”停车费后大家怎么说

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？

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钱的风险。

业主委员会：开发商涨价依据不适用于小区

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”。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？

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标准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标准一事，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 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，全市住宅小区的停车服务收费实行市场调

节价。“从那之后，开发商若想对地下车库停车涨价也不需要到物价部门办理登记手续，也不用备案”。

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：

“duhuhan105253476”：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。