

图说
我们的
价值观

辛勤 绘就春满园

富强民主
文明和谐
自由平等
法治
爱国敬业
诚信友善

社会主义核心价值观



龙门 陈少元作

中宣部宣教局 中国网络电视台

株洲小区停车费调查



收费“新规”后,小区停车费纷纷涨价 业主协商制度形同虚设

▲3月13日晚上,天元区某小区外,业主宁愿将车子停在小区外的路上,也不愿停入小区地下停车场

政策

小区停车费价格该怎么定?

当前法规下定价权在开发商
但具体价格应与业主大会协商

小区停车位可以由开发商收费吗? 价格标准到底如何制定?

对此,北京隆安(株洲)律师事务所律师易露认为,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,什么是“优先满足业主需要”呢? 对此,有业内人士认为,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,开发商变相提高车位月租,以“敦促”业主购买车位的行为,不合情理与法理。

实际上,即便是小区停车收费交给市场调节,也不意味着开发商可以“随意定价”。

市发改委价格管理科蒋科长告诉记者,根据《株洲市机动车停放服务收费标准》,住宅小区停车场收费标准由经营者依据经营成本和市场供求等因素,按照“补偿合理成本、依法缴纳税费、获取合理利润”的原则自主确定,并保持收费标准相对稳定。

记者注意到,该《标准》还规定了: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,否则,由停车服务管理方与入住业主参照本标准协商决定或在物业合同中约定。

对于当前停车收费无标准导致矛盾频发,蒋科长表示,自己也深有感受。他说,自己是一名公务员,更是一名普通市民,住宅小区停车收费的种种乱象感同身受。“从某种意义上来说,开发商与物业处于垄断地位。”蒋科长说,小区里停车位数量有限,小区居民有数千户。现实中,在制定价格方面,开发商或者小区物业公司,并不会去和业主商量停车位收费标准。

价格管理科:我市7月份或制定新细则



▲天元区某小区内,地下停车场内没有卖出去的车位被物业公司安装了地锁 记者 张媛 摄

蒋科长说,这些年,他们每年要受理100多起关于停车场收费的纠纷。因为他们对市场调节价是无法管理的,于是每次当纠纷达到一定程度时,当地街道办事处就只能组织公安、物业或者开发商、业主、发改委等部门召开协调会。最后,在多个部门协调处理下,大家互相让一步,然后制定一个相对合理的价格。

“住宅小区停车位收费该由政府指导价变成市场调节价? 开发商在制定价格时不与业主协商怎么办?”昨天上午,市发改委相关部门负责人说,政府部门放开小区停车费的本意是为了放权于民,促进相关服务行业的发展。但从政府指导价变为市场调节价,一些问题也随之显现。针对停车位收费乱象,他们也向上级部门汇报过,但并没有一个具体的答复。

记者了解到,市发改委相关部门今年7月底前,会出台机动车停放服务收费的实施细则,将在广泛征集意见的情况下,希望通过一些细则,规范住宅小区停车收费。

湖南工业大学经济学教授曲红: 小区停车服务具垄断属性,价格应由政府调节

湖南工业大学经济学教授曲红告诉记者,事实上,在2015年国家发改委发布相关通知,将小区的停车费定价权交给开发商等机构后,同年12月,国家发改委等多部门又联合下发了《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》,明确提出:“对具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施服务收

费,需要实行政府定价管理的,要纳入地方定价目录,明确管理权限,规范定价办法和程序,有效约束政府定价行为。”

曲红认为,小区停车收费具备自然垄断经营的特征,不能完全交由市场定价,政府应该在该项定价中,发挥指导、调节作用。

小区停车收费应该纳入政府定价

曲红认为,根据《物权法》的规定,小区停车收费应该优先满足业主需要,这也意味着,小区业主只能选择自己所在小区内的车位租用或者购买使用。

“在小区范围内,开发商独此一家,能以低于两个或者更多的企业的成本为整个市场供给一种物品,这是自然垄断的特征之一。”曲红进一步认为,“从业主的角度而言,一旦停车收费价格交给市场,在车位租用选择过程中,业主只能对开发商制定的价格选择接受,否则只能不发生交易,这是可认定小区车位定价具备自然垄断属性的另一个特征。”

曲红认为,当前,我国市场经济体制不断完善,减少对市场的干预势在必行,但对具有垄断属性特征的小区停车收费价格,仍必须实行政府指导、调节定价,“这也是国家发改委等部门发布《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》的题中之意。”

一旦对具有自然垄断属性特征的小区停车收费放开,市场将无法有效地分配商品和劳务,“即出现经济学上的‘市场失灵’问题,相关矛盾纠纷也会越来越多。”曲红认为。

外地已有政府部门建议“恢复政府指导价”

记者注意到,此前,多地政府部门已出现“建议将小区停车收费纳入政府定价”的表态。根据媒体报道,就在上述《意见》发布不久,去年1月,上

海市住建委相关处室负责人就明确表示,小区停车收费可视为垄断经营,“我们建议应该恢复到原来的政府指导价。”