

## 市民反映： 买了停车位 还要交服务费

杨先生于2018年来到十堰工作，几年前，他在城区购买了一套房屋。为了停车方便，他花10余万元从开发商处购买了一个地下停车位。从房屋交付的那天起，他除了要向物业公司缴纳1.5元每平方米的物业费外，每月还需要缴纳45元的车位服务费，这让他不能理解。

“车位服务收费，服务跟不上，出了问题也没人管。”杨先生说，据物业公司解释，缴纳该费用后，如果车在地下车库被偷、被划、被碰的话，物业公司会协助业主展开调查，但不承担相关责任。

杨先生还表示，小区物业公司在地下车库的管理上存在不作为，他认为物业公司提供的服务远远达不到标准。杨先生说：“我的车位经常被占用，并且经常有车停放在车行道上，影响其他车辆通行，但物业公司不管。”

针对杨先生反映的问题，记者随机采访了多个小区的居民，大家都表示，购买车位后确实需要缴纳车位服务费，费用与杨先生所在的小区基本相同。

## 部门说法： 车位和房屋一样 需要管理和服务

购买车位还要缴纳车位服务费，这项收费是否符合相关规定？针对杨先生的疑问，记者采访了市住建局物业科工作人员张军。

张军介绍，2021年，市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局联合印发了《关于规范十堰城区物业服务收费管理有关事项的通知》，明确住宅小区物业管理区域内停车服务收费不属于政府定价范围。对业主拥有产权或者使用权的车位，由物业服务主体托管提供管理服务的，可收取车位服务费，收费标准由业主和物业公司自行协商，但最高不得超过45元每月。

张军表示，车位服务费由小区物业公司收取，收取的费用应用于地下车库的日常服务。“车位服务费的构成主要包括地下车库保安、保洁的人工成本，消防、摄像头、照明、通风、排水等设施设备的维护成本等。”

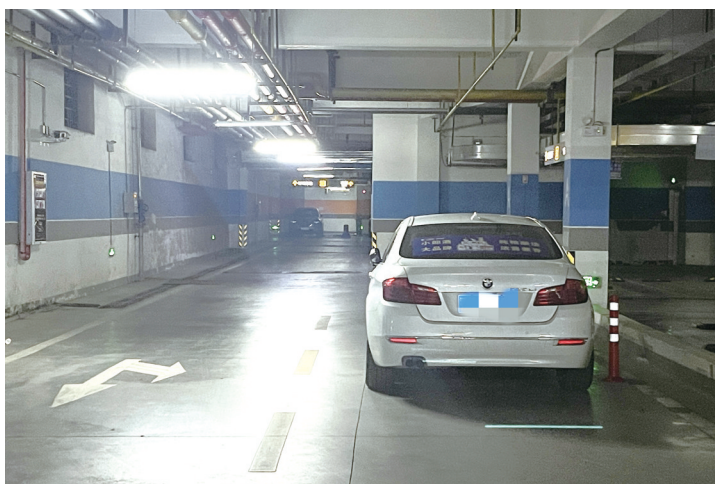
“其实并不难理解，就像业主买了房就要交物业费一样，买了停车位也要交车位服务费。房子和车位一样，业主购买后拥有所有权不假，但在平时仍然需要物业公司管理和服务。”张军说。

# 买了停车位 为啥还要交 服务费？

我和物业 那些事儿

“花了10余万元买的停车位，在自家停车位上停车，为什么每月还要向物业公司缴纳45元的服务费？”近日，市民杨先生（化姓）向十堰晚报秦楚网新闻热线8110110反映他的烦心事。

■文、图/记者 徐国文



记者走访城区一些小区发现，确实存在机动车随意停放在非停车区域的情况。



杨先生称，小区地下车库经常有车停放在车行道上，影响其他车辆通行。

## 买了停车位不用，也要交服务费？

在采访中，有市民提出疑问：“我购买了车位，但是没有使用过，这种情况也需要缴纳车位服务费吗？”

对此，张军表示，这种情况与购买房屋后没有入住，但仍需要缴纳物业费一样。“业主购买车位后就算不停车，但因为会产生设施设备维护和运行费用，所以需要缴纳车位服务费。”

哪种情况可以不缴纳车位服务费呢？张军介绍，只有一种情况，那就是地下车库未达到交付条件。

“《湖北省物业服务和管理条例》规定，建设单位应当按照国家规定和房屋买卖合同、前期物业服务合同的约定，向业主和前期物业服务企业交付权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。其中一条就是道路、车位、绿地和物业服务用房等公共配套设施按照规划设计要求建成，并满足使用功能要求。”张军说，建设单位将未达到交付条件的新建物业交付给买受人的，应当承担相应的责任，并承担前期物业服务费用。

## 车停在车库被剐蹭， 物业是否担责？

针对杨先生提出的车辆停放在车位上被剐蹭后，物业公司是否要担责的问题，张军表示，这要分情况来看。“如果物业公司履行了相应的职责，比如安排人员对停车场（库）进行安全巡查，保证了停车场（库）摄像头完好，那么物业公司就不需要承担责任，反之则需要承担一定责任。如果双方存在争议，首先可以通过协商的方式解决，协商未果可以通过法律途径维护权益。”

湖北今天（十堰）律师事务所律师朱延祯认为，判定物业公司是否对车辆的损坏承担责任的关键，在于业主与物业公司是否就车辆成立了车辆保管合同。如果成立了车辆保管合同，应按合同约定处理；如没有合同或者合同中无约定、约定比较模糊，难以确定责任，则审查的重点在于物业公司是否履行了日常的安全保障义务。

## 物业公司车位管理不到位， 应该怎么办？

针对杨先生提出的物业公司对地下车库管理不到位的问题，记者也随机走访了城区的一些小区，通过走访发现，一些小区的地下车库确实存在车辆乱停的情况。

张军表示，《湖北省物业服务和管理条例》第55条明确规定，物业区域内划定车位、停放车辆，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道，不得妨碍其他车辆和行人的正常通行。

“物业公司既然收取了业主的车位服务费，那么就要尽到相应的义务。如果杨先生认为物业公司对地下车库管理不到位，首先可以向小区业委会反映，由业委会督促物业公司加强管理。同时，也可以向市、区物业主管部门反映，由主管部门督促整改。”

张军介绍，今年5月，市委组织部、市住建局联合发布了《关于加强和改进全市物业服务考评工作深化红色物业小区建设的通知》，其中一条提出，由社区党组织和社区“环物会”组织，小区党支部、业委会（自管委员会）牵头，每季度对物业小区物业服务质量进行一次100分制量化考评。在考评得分和考评中发现的物业服务方面的问题，当面向物业服务企业负责人通报，由社区“环物会”、小区党支部、小区业委会（自管委员会）联合下发问题整改督办函，并负责跟踪督办，直至问题解决。