



观江园小区地下车库空空如也。



惠风西路上的停车情况。



百梁南路两旁停满了车。

21600元一年！ 观江园小区天价停车费引争议

业主们质疑“变相逼买” 开发商称价格经过测算

□记者 胡珊 文/摄

11月4日，荣安观江园小区的开发商在布告栏贴出了一张公告，瞬间就让小区“炸了锅”。公告称，打算将小区地下室非人防车位出租，每个月的租金是1800元，而且2年起租，租金须一次性付清。如果公告施行，这意味着荣安观江园的小区业主想要把车子停进地下室的非人防车位，至少一次性拿出4万余元来。

业主：不满停车政策发帖吐槽

荣安观江园小区位于百梁南路和惠风西路的交叉地带，南面靠着鄞州公园，西侧临着奉化江，目前的房价每平方米在2.3万元左右。小区车位7月份开始出售，价格在16万元~20万元之间，目前卖出不多。

大概是考虑到公告可能引发的反应，公告的第一条就明确了地下非人防车位的产权，归开发商所有。但即便如此，11月4日，停车费的告示还是在小区业主中引发了轩然大波，当天马上就有网

友到本地的论坛上发了一个帖子——《荣安观江园天价停车费，每辆车每月1800元！在大宁波还有谁》，进行质疑，帖子现在还能看到。

原帖的内容是这样的：“11月4日，荣安观江园布告栏贴出一公告称，拟将地下室车位出租，租金为每辆车每月1800元！对，你没有听错，并没有手抖多按一个0，不是180是1800！而且2年起租，租金为起租时一次性付款。如果没算错的话，那可是43200大洋！观江园对面的

万科金色水岸，地下车库卖价也就50000元。

之所以观江园定出如此奇葩之天价，与其地下车位销售不佳有关。观江园共有可售车位1573个，但由于其动辄20万一个的高价车位，愿意埋单的业主寥寥，目前大概只售出300多个而已。所以估计观江园就想出了这招——定高价租车位费。一来让你望而却步，让你有车不能停；二来把你赶到买车位的不归路上去……”

现场：路边停满 地下寥寥

昨天下午，记者赶到位于百梁南路和惠风西路交叉口的观江园小区，刚到路口就被百梁南路和惠风西路上的停车景象给震惊了。

围绕着观江园的百梁南路和惠风西路都是断头路，惠风西路往西一直延伸到奉化江边，这段长度大概有四五百米，而百梁南路往南也延伸到一条还未开通的路，长度也有两三百米。两条路的两侧，一辆紧挨一辆，满满当当都停着车，约有数百辆之多。据附近的居民说，停车的大部分是观江园和金色水岸小区的业主，以前路边停的车没有这么多，沿着惠风西路开到离小区大门200多米的小桥处，停车位置就很空了，但现在开到江边还不一定能找到位置。

观江园小区的停车位分

为2种，一种是产权属于开发商的非人防停车位，另一种为人防车位。人防车位的停车费遵照的是宁波市的政府定价，2个小时内免费，超过2个小时不到4个小时的，收费4元，停车24小时不超过10元。

但观江园人防车位的数量不多，不超过百个，小区的物业保安告诉记者，当进入的社会车辆超过90辆时，小区门口门禁就不再对社会车辆开启。

在观江园小区门口，记者碰到了一名因为停车问题来跟物业交涉的业主，她家刚刚在小区买了车位。虽然买下了车位，这位女士仍然忍不住抱怨，“跟金色水岸比，20万一个车位太贵了，但不买停车又超麻烦。上次我老公想把车停进来，物业说，没位置了，其实地下车库空得很。”

记者按照路牌指示走到观江园的地下停车库，停车库非常大，一眼望去像迷宫一样。有一些停车位的墙上或是车位标牌旁都悬挂着一张红色的纸头，纸头上写着一到两个车牌，表示这个车位已经出售。但挂了纸头的车位并不多，10个里面约有两三个，而且虽然已经是下午4点多了，停进来的车仍然寥寥无几，整个车库显得空荡荡的，跟地面路边密密麻麻停车的情况形成鲜明对比。

记者在小区里采访，不只一名业主提到了马路对面的金色水岸小区的停车位价格要比观江园低得多，据记者了解，同属一个地块，金色水岸一期、二期的车位价格的确不高，有业主3年前购买的价格为7万多元，但金色水岸三期的车位价格也不便宜。

开发商：价格经过测算

昨天记者联系观江园小区开发商品牌运营部的负责人沈先生，沈先生称，根据宁波市物价局制定出台的《关于进一步明确机动车停放服务收费有关事项的通知》，此前由政府定价的各住宅小区、旅游景区等场所停车费，从今年1月1日起放开，实行市场调节价。他们定的这个价格是经过测算的，是由市场供需决定的。

“这个停车费高不高，宁波的停车费市场我没研究过，但上海去年放开小区停车位价格后，一些中心地带小区每月两三千元的停车费并不少见。”

至于业主们质疑的“变相逼买”，沈先生说，据他自己分析，但凡小区推出20万以上价格的停车位，多多少少都会遇到一些阻力，业主自然希望车位价格越便宜越好，但是事实是，虽然大家都

嫌20万元的停车位价格贵，可过一段时间，这些车位还是会渐渐卖完，说明市场还是可以接受的。

观江园小区的停车费价格有没有违反规定，鄞州区物价局价格管理科的工作人员在接受媒体采访时说，只要做好了公示工作，观江园开发商对属于自己的产权车位确实可以自由定价，1800元的价格没有违反规定。

目前观江园小区还没有开始按照1800元/月的标准收费，但业主们的反应仍然比较强烈，业主冯先生说：“虽然宁波市是放开了住宅小区的停车费标准，但也不代表着开发商能为所欲为，制定如此奇葩的停车费规定。如果开发商一定坚持这样收费，那大家就耗着。现在惠风西路和百梁南路交警暂时还未来抄牌，一旦抄牌，不排除有强悍的业主会去堵门。”

律师：小区停车库有配套功能

浙江和义观达律师事务所律师鲍欣媛称，虽然非人防停车位开发商有自主定价的权利，但需要考虑到的是，小区停车库作为小区配套设施，同时还有公共服务的属性。《宁波市物业管理条例》第39条规定，物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位应当首先满足业主的停车需要。未首先满足业主停车需要的，建设单位不得将车库、车位出售、赠与、出租给物业管理区域外的单位和个人。

从物权的角度说，非人防停车位产权属于开发商，在不违背强制性法律规则和法律不禁止的条件下，开发商可以自由处分，自愿选择满足或有利于自身利益的行为。但与“法无明文禁止即可为”原则辩证统一的是

“权利不可滥用”原则，即民事主体权利行使时，其行为应符合善良风俗习惯，并不损害政治国家和市民社会一般的公共秩序要求。尤其是在法律不足以评价主体行为时，公序良俗原则可以限制民事主体的意思自治及权利滥用。

目前绝大多数业主都表示无法接受如此高的租金，也无法一下子拿出足够的钱购买车位，从公序良俗的角度而言，开发商应当考虑到大多数业主的利益，拿捏一个合适的度，制定一个合理的价格，而非一切都以市场论。比如，对外出租可否区分租金，承租给业主时，考虑一个优惠价格。当然在问题发生后，业主也应该理性维权，不要采取过激手段。