

自8月15日起，广东省放开住宅和商业配套停车场的收费定价，由市场自行调节。新政刚刚推出，广州部分小区的停车场价格飙升，车主纷纷吐槽“停不起”。

# 小区停车场放开收费 广州车主吐槽“停不起”

## 小区停车场涨价 引发车主不满

近日，广州市的一些小区停车场纷纷涨价。家住广州市淘金花园的车主胡先生很郁闷：“我平日租用小区的露天停车场停车，之前的价格为每月300元。从8月16日起，月租涨到400元。”胡先生说，该露天停车场的临时保管费则直接从每日16元涨到40元，许多车主都表示难以接受。

“小区没有成立业主委员会。16日涨价之前，物业公司分别打电话通知业主停车费要涨。虽然许多业主不同意，但物业公司说‘车位有限，你们不愿停可以不停。’”无奈之下，胡先生还是按新标准缴纳了停车费。

与胡先生有类似遭遇的还有家住中山二路某大厦的车主王先生。“从8月1日起，物管以没有足够按月保管车位为由，只给业主提供临时保管车位。调价前按月保管为每月500元，现按每日30元算，一个月停车费要900元。”王先生说。

记者走访广州市部分小区停车场发现，尽管类似淘金花园迅速涨价的小区尚不多，但不少小区都在观望并酝酿涨价。“目前月保是每月500元，我们计划调到每月1200元。”某小区停车场的一位工作人员称。

对于涨价行为，物业公司均称乃无奈之举。广州市三原物业管理有限公司负责淘金花园的停车保管收费，公司经理吴敏基说：“近年来，物业公司人力成本逐年增加，现在一个保安的工资支出达4000元，而停车收费标准历年来都未调整。此外，物业公司还面临向上级公司交租的压力，公司经营压力很大。”

“公司长期处于亏损状态。”鸿瑞大厦物业管理处负责人梅主任称，该小区正计划停车费调价，将征求房产开发商意见。因小区没成立业主委员会，方案会在小区公示一段时间再实行。

但多名接受采访的市民表示，他们之所以不满，其一是因为物业涉嫌滥用定价权，其二是因为信息不对称，知情权得不到保障。

## 供求关系日益紧张 导致“越停越贵”

专业人士分析认为，车位供求关系日益紧张是造成广州市停车价格逐年增长的根本原因。

“广州市住宅配套车位仅35万个，60%左右的私家车夜间没有固定停车位。”广州市政协委员曹志伟说，“全市70%以上的小汽车集中在老城区，但因规划落后，老城区的小区车位配建严重不足。”

“政府对小区车位配建缺乏前瞻性规划。”广州市停车场行业协会常务副会长潘国璠说，“虽然近年来广州提高了中心城区住宅车位配建比例，但全市小区车位配建比整体偏低。”

曹志伟认为，造成车位严重不足有两大主要原因：一是政府对公共停车场缺乏规划，财政资金投入匮乏；二是“保本”性质的政府指导价让企业失去投资积极性。

“我做过一个测算，目前住宅楼盘一个配建车位的成本高达15万-20万元，如按当前一类地区‘政府指导价’每月500元进行出租的话，年收益率接近于0。”曹志伟说，“要调动各方投资建设停车场的积极性，首先应合理放开停车场的收费，让其回归市场经济的轨道。”

“如果政府不改变计划经济时代遗留下来的陈旧管理观念，供求矛盾将会更突出。”潘国璠也认为，“政府放开价格，发挥市场在资源配置中的决定性作用，无疑会鼓励社会资本多建停车场，缓解供需矛盾。”



## 政府“放手”后面临三大难题

记者采访发现，政府“放手”定价权后，解决小区车位不足的问题主要面临以下难题。

### 难题一：权属问题如何厘清？

长期以来，因权属不清及业主维权意识淡薄，许多属于全体业主共有的露天车位，却由物管方收取停车费，这些收费也大多去向不明。潘国璠说，目前，广州市各小区内的露天停车场大部分都属于业

主共同所有，按照新规，价格应由全体业主“说了算”。

“应彻底厘清车位权属问题。”广东省房地产研究会会长黄远华说，目前，广州市住宅配套车位的产权状况比较复杂，大致分为自主

产权性质和小区公共产权性质，还有部分属于人防工程。“由于许多业主对于车位的产权并不了解，很多属于小区公共产权性质的物业在实际操作中被开发商或物管‘据为己有’，暗自发财。”

### 难题二：居民的话语权如何保障？

黄远华认为，在明晰小区车位权属的基础上，政府部门应积极指导协助各个小区成立业委会，提高

业主话语权。广州市物业管理行业协会副秘书长陈昂鹏告诉记者，广州目前共

有8000多个小区，但仅20%的小区成立了业主委员会。

### 难题三：政府监督职责如何发挥？

黄远华认为，工商物价等部门还应承担起应负的监管责任，防止

市场主体滥用定价权，严肃查处各种价格违法行为和合同违法行为。

“政府放开定价权绝不等于放纵经营主体随意定价。”

(本版稿件据新华社)

