

价格频频变动 小区停车费谁来定?

闽侯县世纪芳洲小区业主称,物业定价未征求业主意见;律师表示,产权车位开发商可自主定价,公共车位应通过业主大会表决

见习记者 周婉怡 记者 毛朝青 实习生 芸华 文/图

“小区停车费一直变来变去,我们拒绝缴费,物业就不让车出去了。”近日,福州市民陈先生通过智慧海都平台报料称,他居住在闽侯县世纪芳洲小区,收取的车位费都是物业自行指定价格,没有公示和征求过业主们意见。世纪芳洲物业表示,小区有118个产权车位和55个公共车位,收费标准统一。小区停车收费标准到底由谁来定?律师表示,产权车位开发商可自主定价,公共车位应通过业主大会表决。



事发的世纪芳洲小区

业主

车位费一个季度调三次

当天上午,记者来到了世纪芳洲小区,发现小区大门的车辆升降杆紧紧关闭,十几辆车接连排成长队,将小区的主干道占满。

业主李先生告诉记者,该小区的停车费一直在变动。去年起,政府对小区进行老旧小区环境整改,于今年4月工程结束。但3月28日物业便在小区贴出公告,

将停车费由原来的1800元/年提升至2700元/年。价格一出便引起业主不满,物业又将停车费改成2380元/年。

后来,业主们将停车费问题向甘蔗镇瀛洲社区反映,在社区工作人员协调之下,物业于6月4日将停车费调回至1800元/年。

即使如此,大部分业主仍拒绝缴纳停车费。业主周先生说,最早小区并没有

物业管理,2012年起小区出现了世纪芳洲物业有限公司,开始收缴物业费、停车费,可直至今日从未公示过公共账单。而且收取的车位费都是物业自行指定价格,没有公示和征求过业主们的意见。

近几日,物业开始限制车辆出行。因小区尚未成立业主委员会,业主集体与物业沟通后才得以通行。

物业

车位地产权属于开发商

随后,记者来到世纪芳洲物业有限公司。工作人员告诉记者,小区有两个地方提供给业主们停车。一处为小区10号楼所在地,但因为没建起来,现作为停车场提供给业主们停车。这个停车场可容纳118个停车位,产权归开发商所有。另一处为政府整改由小区绿化用地变更为55个公共车位,于今年4月份施

工完毕,产权归全体业主所有。

工作人员介绍,从2012年起,小区的停车费为60元/月,后来调整为150元/月,“2700元/年的停车费是开发商提出的,希望以此弥补购地成本”。

工作人员表示,开发商的产权车位与公共车位为统一收费,公共区域车位收费扣除30%物业管理服务

费后,剩下的70%存入公共收益账户。

对于业主提出的未公示公共账单疑问,工作人员表示,4月小区改造完毕,在搬迁的过程中,许多文件丢失了,需要一段时间寻找。

随后记者通过多种方式联系开发商,均未果。甘蔗镇瀛洲社区工作人员表示,后续会积极推动业委会的成立。

律师

表决人由产权归属决定

那么,小区停车收费标准到底谁来定?

随后记者也来到闽侯县住房和城乡建设局物业管理处。工作人员告诉记者,若停车场的产权属于开发商,开发商具有自主定价的权利,不需要进行备案。“只有物业所制定的车位管理费,需要向有关部门进行价格备案。”

记者也咨询了福建新世通律师事务所吴晓珊律师。吴律师认为,根据《民法典》和《福建省物业管理条例》规定,占用业主共有

的道路或者其他用于停放汽车的场地,属于业主共有。业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。利用共有部分从事经营活动应当由业主共同决定,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。因此,业主对于小区内业主共有部分的车位可以通过业主大会表决的形式进行管理。产权属于开发商的部分,开发商可自行定价,但出租时应

当先满足业主的需要。

其次,根据《福建省物业管理条例》之规定,业主大会决定对共有车位车辆停放收取场地使用费的,可以将共有车位委托物业服务企业进行经营管理。物业服务企业利用物业管理区域内属于业主共用部位所产生的公共收益归全体业主所有。公共收益收入及使用情况,应当至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次,并可以通过移动通信等电子信息技术告知全体业主。

影像绘就乡村振兴“嘉年华”

第二届中国·长乐三溪乡村摄影文化节异彩纷呈

海都讯(记者 刘文辉 郭浩奇)为纪念福州长乐建县1400年,助力乡村振兴战略,以影像的力量为乡村振兴赋能,进一步展现乡村振兴新图景,6月16日,第二届中国·长乐三溪乡村摄影文化节在省级历史文化名村长乐三溪拉开帷幕,给当地村民们带来前所未有的视觉盛宴。

本次文化节以“乡村振兴”为主题,为观者带来了来自全国31个省市自治区的近40项摄影大展,共2000余幅作品荟萃三溪,角逐56项大奖。展览形式涵盖主题摄影展、摄影家作品个展与联展等。

举办本次乡村摄影文化节旨在进一步以图片来展现乡村振兴带来的巨大变化,用瞬间艺术记

录群众的美好生活,发掘八闽乡村蕴藏的生态价值、文化价值、产业价值,借助现代的传播模式,通过影像把更多、更新、更美的振兴乡村里的美景、美色传播出去。

值得一提的是,三溪村的夜赛龙舟活动,属于非物质文化遗产,具有600余年历史,是全国独一无二的活动,曾多次登上中央电视台。而每年端午节前后,夜里的三溪灯光璀璨,波光荡漾的河面上倒映着两岸民居的灯火,四处鼓声咚咚,呐喊声声,打破了夜的宁静。南溪两岸的五座桥上挤满了热情的观众,大家争相观看精彩的龙舟赛。一艘艘龙舟疾如箭矢,加油声、欢呼声、喝彩声此起彼伏,热闹非凡。

中国摄影家协会副主席、福

建省文联副主席、省摄影家协会主席潘朝阳表示,乡村天地广阔,蕴含的摄影题材更加丰富,原汁原味的乡村生活,不断变化的乡村面貌,都值得摄影人去关注和记录,“尤其在夜赛龙舟活动期间,每年都会吸引全国各地的摄影爱好者前来采风,我们希望用摄影家们手中的相机来为乡村振兴赋能”。

据悉,同期还将举办第二届锦绣中华(金鼎奖)全国风光摄影大赛颁奖典礼、纪念长乐建县1400年——全国百名摄影家拍长乐活动、“端午七天乐”中国·长乐三溪乡村摄影文化节暨第八届夜赛龙舟摄影大赛,以及摄影讲座、摄影节各奖项颁发活动等,一起为摄影文化节增光添彩。



夜赛龙舟比赛引起市民驻足观看

此次文化节活动由中国摄影家协会商业委员会、中国摄影家协会国际交流委员会指导,福建省文联、福建省诚信促进会、福建省乡村振兴研究会联合主办,福

建省摄影家协会、中共福州市长乐区委宣传部、福州市长乐区文化体育和旅游局、福州市长乐区江田镇人民政府共同承办,活动将持续至6月22日。