

962555

帮帮忙

小忙  
微调查

坐标:松江区荣乐西路758弄新理想花园小区  
事由:今年3月起,小区地下车位的产权方宣布在租赁到期后,不再向业主提供车位租赁。公告一发布,引得许多业主抱怨连连

小区地下车库入口



新理想花园小区

# 小区地下车位今后只售不租?

## 业主:“逼买”做法难以接受 专家:拒租与法规不符

各位业主:  
我受上海佳管物业管理有限公司委托,销售其名下新理想花园21号、100号地下车库182个停车位,车位的产权证、委托销售合同书、我营业执照等资料已交小区居委会、物业公司、业委会审核,现正式开始销售。  
有购买意愿的业主请携带本小区的房屋产权证、房屋产权人身份证前往销售办公室进行认购。销售对象为本小区业主,一户限购一个车位,售完为止。

地下车库车位“只售不租”,租赁车主遭遇停车困局,这桩车位“售与租”之间的纠纷发生在松江区荣乐西路758弄新理想花园小区。3月起,新理想花园地下车位的产权方宣布(见上图)在租赁到期后,不再向小区业主提供车位租赁。公告一发布,许多业主表示不满。产权单位对小区车位“只售不租”的做法究竟合法吗?业主们能否继续租赁地下车位?本报记者就此展开调查。

### 182个停车位正售卖

业主陈女士表示,小区21号和100号地下车库的产权方是上海佳管物业管理有限公司,4月中旬,佳管物业委托了第三方公司销售车位。陈女士说,现在地下车库车位变成了“只售不租”,地面车位又几乎饱和,停车难问题凸显,这样的做法完全在“逼迫”业主购买车位,让人难以接受。

网上公开信息显示,新理想花园的开发商名为上海天圆方房地产开发有限公司,上海佳管物业管理有限公司100%控股这家开发商。通俗点说,两家公司实际上算是“一家人”。

记者以业主身份致电地下车库销售方。一位销售人员回答,新理想花园的产权车位售卖价在12万元左右,产权70年,现在已经启动销售。对方还说,业主如有质疑,可以到销售点查看车位产权证等相关资料。

记者又联系到服务小区的上海翔禧物业管理有限公司。翔禧物业相关负责人说

明,佳管物业的确是小区地下车库的产权单位,此次共售卖182个停车位。但对于业主不满的“只售不租”,小区物业方认为,产权单位有权售卖自己名下的车位,所以无从指责。

### 限制业主权利不合理

京大(上海)律师事务所律师程治国告诉记者,上海佳管物业管理有限公司作为所有权人,有权以出售、附赠或者出租方式处分车位,但宣布不再对业主租赁车位很可能将承担法律责任。

他指出,根据《中华人民共和国民法典》第二百七十六条,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。因此,建筑区划内的地下车位,应首先满足业主的需要,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定车位的归属。其公开向小区业主出售,应当认定其行为符合“应当首先满足业主的需要”的规定。

《上海市住宅物业管理规定》第六十二条规定,物业管理区域内的机动车停车位,应当提供给本物业管理区域内的业主、使用

人使用。建设单位尚未出售的停车位,应当出租给业主、使用人停放车辆,不得以“只售不租”为由拒绝出租。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人;停车位满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的单位、个人。

程治国律师表示,上海佳管物业管理有限公司的地下车位尚未全部出售,在仍有空余的情况下,停止向小区业主出租车位,属于限制、剥夺了业主依法享有的上述权利,与法规不符。

### 预计下个月协商解决

新理想花园大部分业主反对车位“只售不租”,其实更多来源于小区停车位的紧缺。一旦地下车库车位不能租赁,公共的地面车位将无法满足业主们的停车需求。截稿前,记者了解到,在业主投诉和“帮帮忙”介入下,目前未出售的地下停车位将继续按月出租。业主透露,关于地下车位的出售,还有地面停车位如何重新规划,居委会和业委会预计在下一个月征询业主意见,协商解决。

本报记者 夏韵

## 新购木门窗套起泡、有空洞 退货退款一波三折

本报讯(记者 季晟祯)装修新家,花了数万元购买的木门和窗套,却在安装不久出现空洞、起泡等现象,向东方购物平台反映,得到的回复始终是“还在处理中”,王女士感到无比糟心。

去年12月,王女士在东方购物平台买了“骆驼屋”品牌的实木门套组,6套组合花费8000余元。下单不久,她又特意来到位于澳门路168号5楼品牌实体店看货。在店里,王女士得知自己在网上下单的木门表面材料都是密度板。店员表示,这些板材材质可以升级为多层板,只是需要额外加钱。出于环保考虑,王女士除了升级原订单中实木门材料外,还购买了窗套和门套产品,又花费1万余元。

今年4月,新家装修接近尾声,王女士联系商家上门安装木门和窗套。安装不到半个月后,她发现木门和窗套陆续出现质量问题。从她提供的照片中,记者看到,木门和窗套表面凹凸不平,有的起泡,有的出现空洞。于是,她马上向东方购物平台和商家反映,寻求解决方法。后来,经售后人员上门查看,商家承认这批产品品控的确有问题。对方解释,“面板材料从密度板换成

多层板,可能工艺存在欠缺。”为此,王女士要求退货,但商家不同意,只愿意替她全部更换。“万一更换后又出现类似问题,怎么办?目前搬家进度已经受到影响。”

这一个月来,王女士也多次向东方购物平台反映,始终是“还在处理中”。日前,记者联系该平台,一位客服人员解释,王女士反映的订单问题尚在处理中,会尽快给答复。截至发稿前,王女士告诉记者,平台总算给了正式回复:商家已答应退款。



王女士新买的门窗有起泡、空洞的现象

小帮  
呼有应

## 快递的液晶屏碎了 德邦快递为何迟迟不赔?

市民李女士向“帮帮忙”反映,她通过德邦快递,将3块液晶显示屏从上海运至浙江湖州,还为物品买了“1万元保价”。可在到达目的地验货时却发现,其中一块液晶屏破碎,检测修理费近3000元。可德邦快递却表示,只赔付1000元,这让李女士非常郁闷。“快递运输弄坏东西,难道不该由快递公司承担全部损失吗?”

### 快递保价1万元

李女士4月6日将三块液晶屏委托德邦快递运送,8日到达浙江安吉。在收件人确认快递时,发现其中一块液晶屏右侧出现碎屏现象,导致整块液晶屏根本无法使用。李女士说,这块液晶屏型号为夏普LCD-50DS72A。“我当时花了3000多元购买了这款液晶屏。碎屏后,我找了维修师傅上门检测,报告显示损坏原因是由于外力造成,而给出的维修费用为3000元。”

记者从李女士处得知,这单快递费用为168元,其中还保价了1万元。李女士支付了保价金额千分之四的保价费:40元。为此,李女士与德邦快递方面联系,希望得到赔偿,可快递方却以各种理由推脱,并表示仅能赔付1000元。“快递说要折旧赔偿,可损坏是因为运

输过程中出现了问题,完全是由快递公司方面造成的。而且,我原本也支付了保价费用,这笔修复液晶屏的钱,不该由快递公司支付吗?”对此,她很不理解。

### 公司回应拖沓

德邦快递公司一名客服告诉记者,经查询,目前该事处于协调理赔过程中,但具体赔付价格,公司相关部门还没反馈过来,因此无法知晓。这名工作人员还表示,如果货物损坏且有保价,将会按货物实际价值、保价价格及受损程度等多方面因素考虑赔偿金额。截至发稿,记者并未收到任何形式的回复。李女士提供了快递员的联系方式。记者尝试分时段多次拨打后者手机号,始终没人接听。据了解,目前双方对于解决方案还在协商中,本报将继续关注此事。

本报记者 徐驰  
实习生 熊伟康



本版编辑/胥柳曼  
视觉设计/竹建英