

■ 听说地下车库平面车位由短期租赁转为长期租赁,许多业主表示反对
夏韵 摄



地库车位一次性租赁 55 年？

绿地香颂小区“超期租赁”引发业主质疑

推销“长期租赁 55 年”

记者来到绿地香颂小区实地调查。小区共有 1300 户,房屋于 2011 年交付,开发商为上海绿地康林置业有限公司。据业主介绍,小区地库内总计有 600 多个车位,此次涉及长期租赁的有 276 个平面车位,不包括立体车位。

业主李先生的一辆私家车长期停在地下车库里,每月缴纳租金 250 元。1 月底,他收到车位销售人员的电话,称地下车库产权归属为开发商,作为产权方,现在公司将实施平面车位长期租赁,先租先得;李先生的车位需要一次性支付 13 万元,租赁期 55 年,即房屋产权剩下的年限;如果下手太迟,固定停车的位子被别人看中租走,到时可能就要天天去地面上“抢车位”了。

根据销售人员的说法,车位租赁期限与房屋产权到期日“同步”。每月 250 元,一年停车费 3000 元,假设剩 55 年产权,那么未来总计支出 16.5 万元。销售人员口中的 13 万元,显然更优惠、更有吸引力。但许多业主对短租转长租还是难以接受,尚持观望态度。

根据《中华人民共和国合同法》,“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。租赁期间届满,当事人可以续订租赁合同,但约定的租赁期限自续订之日起



小跑
忙现场

浦东新区秀沿西路 218 弄绿地香颂小区的多名业主向“帮依忙”反映,今年 1 月底,小区开发商决定把地下车库部分车位由包月租赁改为长期租赁,销售人员说租赁期可长达 55 年。“租赁合同最长不得超过 20 年,这样的操作合法吗?开发商根本是在变相出售。”一时间,“超期租赁”引发质疑。

不得超过二十年。”采访中,有一点是多数业主想不通的:租赁合同不得超过 20 年,业主却一次性支付 55 年的租金,合同中会如何写年限? 出租 55 年期限的停车位使用权,又是否合法合规呢?

合同上租赁期为 20 年

带着上述疑问,记者先后来到小区物业和居委会。

长城物业工作人员回应:物业此前并不知晓这个长期租赁方案,目前有意长期租赁车位的业主不必来找物业,直接找销售人员就行。至于长租方案具体情况如何,这名工作人员直言不清楚。

居委会负责人告诉记者:接到业主投诉后,居委会曾试图联系开发商相关负责人,但对方始终没有回复,“一直不愿沟通”。据了解,有部分业主签订了车位长租合同,合

同中白纸黑字写明租赁期为 20 年,还有届满自动续约 20 年。

记者以业主身份致电车位销售人员了解情况。对方说明,这次共有 276 个地库平面车位变更为长期租赁,价格从 12 万元到 20 万元不等:普通的 12 万元、13 万元,无障碍车位 15 万元,子母车位 20 万元。合同上的租赁期确实是 20 年。沟通中,销售人员强调,车库产权归开发商所有,所以开发商有权更改“游戏规则”,不存在违法之说。至于今后短租如何实行,对方表示现在还没制定细则,当务之急是“卖出”这 200 多个车位。

长租销售目前已暂停

上海旭路伟光律师事务所律师陆路路指出,一些小区开发商无法取得地下车位的产权证,往往会采取“以租代售”的长期租赁方式,以此快速回笼资金。此外,为了规避

“租赁合同超过 20 年无效”,出租方在租赁合同中只会写明 20 年租赁期,并约定前承租人享有到期优先续约权、届满租赁期自动延长 20 年等。他提醒,开发商口头承诺地下车位租赁期限至不动产物权到期之日,但没有落实到具体合同上,还是暗藏一定法律风险,值得业主注意。

截稿前,记者与绿地地产取得联系。相关负责人回应称,小区存在停车难问题,有的业主认为长租一劳永逸,曾几次向开发商提出这一需求。应业主所需,才有了现在的长租方案。对方表示,由于较多业主持反对意见,现在已暂停长租销售行为。

绿地香颂小区地下车库 600 多个停车位产权归属为小区开发商,其中既有普通车位、无障碍车位,也有人防车位。上述负责人说,这 3 种车位的产权方都是开发商,但受限于相关规定,现在地下车位办不出产权证,所以无法出售给业主。对于小区中流传的“已有 100 多人签订长租合同”,负责人表示这一数据并不属实,另外“276 个长租车位”也不准确,现在还没有正式确定数量。绿地方面表态称,近期开发商会与小区业主、属地康桥镇政府等多方召开协调会,将在充分征询业主意见后,再推行长租销售,以及重新制定车位短租的管理规定。

本报记者 夏韵

噪声扰民 污水横流

人行道沦为“马路菜场”



小民
帮有呼

市民陆女士向“帮依忙”反映,每天早晨,青浦区盈港东路 8300 弄靠近古安路附近,有不少摊贩占据人行道设摊卖菜,不仅噪声扰民、污染路面,还严重影响市民正常通行。

陆女士告诉记者,每天早晨 7 时不到,就有不少摊贩在人行道上摆开阵势兜揽生意。记者看到,盈港东路的这段人行道被十多个菜摊挤占,地上满是烂菜叶、瓜果皮,几乎无处下脚。

采访中,不少市民反映,高峰时这段人行道上超过 20 个摊位“安营扎寨”。原本就不太宽敞的道路显得更加拥挤,行人被迫走上车流滚滚的非机动车道,一辆辆车擦身而过,让人看了都捏把汗。

“现在,无论是工作日还是休息天,这里都成了一个固定的‘马路菜场’。”周围居民无奈地表示,摊贩们“高八度”的吆喝声此起彼伏,让住在隔壁小区的他们躲无可躲,耳根子不得清静。好不容易等到撤摊后,一地的污水更是埋下隐患,进出小区的老人、小孩时常脚下打滑。

据悉,这样的情况反反复复持续一年



不少摊贩在人行道上摆摊卖菜

多。“城管确实来整治过,但没过多久占道摆摊又卷土重来。”居民急切希望相关部门加强日常巡查,建立长效机制,或者开设固定区域、固定时段的“临时菜场”,既方便市民买菜,又将摊贩纳入有序管理,不要再让乱成一锅粥的“马路菜场”搅扰一方安宁了。

本报记者 徐驰 通讯员 周斌

绿化带变成“私家菜园”

“帮依忙”介入后,居委会承诺尽快恢复原貌

小呼
帮有应

“收菜”时,绿化带常常被铲得光秃秃



市民杨女士向“帮依忙”反映,浦东新区金杨路 1055 弄金东名苑西区内 17 号和 20 号居民楼附近的公共绿化带竟成“私家领地”,不少居民肆意挖土种菜,破坏小区整体环境。

记者看到,17 号和 20 号楼底的绿化带内,不少地

方被人为隔成一片片“菜园”,种植青菜、芥菜等。在一些公共部位,有人私自搭建盆架,专门用来种菜。

小区居民赖阿婆告诉记者,这一情况已持续好几年,向居委会、物业反映过多次,但一直未果。不少居民还经常在菜地里施肥,“气味难闻,影响周围居民正常生活”。

记者联系了小区所属的金东居委会。一名金姓负责人表示,居民反映的情况属实。“针对绿化带里的种菜行为,居委会和物业已经多次劝告,但收效甚微,甚至引发了矛盾。”这名负责人承诺,将尽快派人再次前往现场查看,通知物业加强管理,尽快将公共绿地恢复原貌。

本报记者 徐驰
通讯员 周斌



本版编辑/顾 玥
视觉设计/竹建英