



浦东新区华春路123弄大华锦宸府的多位业主近日向“新民帮依忙”反映,小区物业收取每月1800元的高额停车费,价格是周边小区的1.5—3倍。同时,小区还设置了“不合理”的停车审核程序,给业主们的日常出行造成了极大不便。

小区停车收费远超周边 “临停”审核繁琐出入不便

业主们抱怨与开发商、物业多次沟通 无进展,居委会也反馈称沟通效果甚微

访客车申请
为了方便审核,请填写真实信息

I 填写申请信息

联系电话

车牌信息

预计进场时间

预计离场时间

到访位置

备注

▲ 业主们称临时停车需要经过繁琐的登记审核流程

▶ 小区停车场 受访者供图



关于启动停车收费的通知

尊敬的业主家人:

您好!关于停车收费启动通知如下:

1. 免费停放期为:2025年1月8日-2025年5月31日(临时车、月租车请停放在未售车位,规范停车,如乱停乱放,两次以上将控制进场及取消月租资格,5月16日起请访客车辆自助扫码登记放行,为维护产权车位车主权,5月16日起已售出车位地锁抬杆将启用,6月1日起将正式收费);
2. 停车收费启动时间:2025年6月1日。

序号	收费项目	收费标准	备注
1	地库车位管理费	200元/个/月	
2	地库车位租赁费(含管理费)	1800元/个/月	
3	临时停车收费	1小时内免费	超出24小时 累计收费
		超出1小时按30元/小时/辆	
		24小时上限80元/辆	

小区停车收费公告

过举报或起诉等方式,要求核查定价合理性,退还超额收费部分。

小区业主咨询的律师则建议,业主和开发商、物业公司应就停车费用问题开展协商,确定合理的停车收费价格。小区可成立业主委员会,由业委会代表业主与开发商、物业公司谈判。若沟通无果,可向相关部门投诉反映,或借助媒体力量,促进多方理性谈判。

从行业角度来看,住宅小区配套车库、车位具有特殊性,是居民生活的重要附属设施。尽管开发商有自主定价权,但相关部门应加强对市场收费行为的监管,避免“自主定价权”被不合理滥用。有专家提出,上海市可参考其他省市的相关规定,进一步明确“未具备业主与物业(停车)服务企业协商议价条件”的具体情况,增强规定的可操作性,切实保障业主合法权益。

记者就此事联系了小区所属的居委会。居委会相关负责人反馈,他们也和物业及开发商协调过停车收费和车位定价等问题,但目前依然收效甚微,最终决定权仍在开发商手中。记者尝试与开发商和物业管理方沟通相关情况,但截至发稿,开发商及物业都没有任何回应。

小区停车收费能否更加合理?相关管理规章又能否在共商共议中达成共识?对此,“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 陆常青

停车收费标准受质疑

业主李先生无奈告诉记者,小区物业向业主收取每月1800元停车费,远超周边同等价位小区。“斐勒公园小区每月停车费才650元,我们小区的价格几乎是人家的三倍!”李先生表示,物业公司收取停车费时,既没有提供价格依据,也没有提前与业主协商或征询意见。

记者走访周边小区发现,附近同品质小区的每月停车收费大多在600元至800元。值得注意的是,大华锦宸府车位配比在周边最为充裕,供需关系相对宽松,但其停车位月租价格却高居区域榜首。如此巨大的价格差异,让业主们对物业定价的合理性产生强烈质疑。有业主指出,小区地下车库部分区域依法属于业主共有,开发商擅自收取如此高额的停车费,明显侵害了业主的共有权益。

更让业主不满的是,商品房预售合同虽有停车收费每月1800元

的条款,但该条款在购房即将完成的最后签字环节才出现,业主们直言这属于“霸王条款”。“当时根本没机会仔细看,也没人详细解释,现在却要强制执行,实在无法接受。”一位业主气愤地说。

业主周女士透露,购房期间,开发商始终没有明确停车位月租金的具体定价机制。据其所述,在销售阶段,开发商称,该费用不超过1800元/月,销售人员表示“合同中填写的1800元为最高限价,实际收费会低于该标准,最终价格将以政府审批结果为准,并与周边小区收费水平基本一致”,预售合同也注明“停车位租赁费以最终备案的房屋销售方案为准”。因此,业主们普遍认为,费用将重新核定为合理价格,然而房屋交付后,开发商却直接按1800元/月收费,与当初的说法和业主们的预期大相径庭。

出入审核繁琐引矛盾

此外,没有购买车位或交月租

费的业主还要面临繁琐的停车审核程序。

大华锦宸府物业“强制性”要求,无固定车位业主每次进出地库都需通过小程序输入车辆的“临时停车”信息,并提交审核。不少业主指出,这一流程操作极其繁琐,而且审核经常延迟,严重影响正常出入。

业主王女士向记者透露:“有一次我着急送孩子上学,可在车库门口等了快20分钟审核还没有通过,结果我们那天差点迟到。”她认为,物业此举实质是逼迫业主高价购买车位。“如果租赁车位价格合理,谁愿意每天反复填这么多信息啊?”王女士说。不合理的审核程序不仅给业主生活带来极大不便,还引发了业主与物业之间的矛盾。尽管业主多次与物业沟通,问题却始终没有得到解决。

记者了解到,由于大华锦宸府交房时间短、入住率不足,业主委员会成立程序推进困难。而由于业主委员会是业主集体表达诉求

的合法主体,因此在现阶段,解决业主们的诉求面临一定阻碍。据悉,开发商以“业委会未成立”为由拒绝直接沟通,业主多次联系均未获回应。随后,沟通主要由物业公司对接,但物业公司始终不愿就价格差异、地锁安全隐患等核心问题向业主们作出合理解释。

需协商更需加强监管

针对业主们的诉求,相关法律界人士指出,若停车位产权属于开发商,开发商虽依法享有自主定价权,但需优先满足业主需求,且价格不得超过同一区域、同类车位市场平均价格的合理幅度。就大华锦宸府而言,其定价显著高于市场水平,涉嫌违规。若车位成本已计入房价,开发商无权再收取高额租金。此外,购房合同中的相关格式条款,若开发商未履行充分说明义务,可能被认定为无效。业主可通

本报讯(记者 李晓明)“三月花香飘十里,六月李子满山熟”,又到了李子成熟的季节。有市民向“新民帮依忙”反映,闵行区锦梅公园内的景观紫叶李近期迎来盛果期,不少人为“李”而来,上演了一场场不文明采摘“闹剧”。

锦梅公园位于春申路梅强路,是一座社区公园,总面积达34公顷,园内栽种了众多品种的花木,包括梅花、香樟、乌桕等骨干树种,以及金莲花、鸢尾、雏菊等草本植物,仿佛一片绿色海洋,成为周边居民“家门口的好去处”。近期,锦梅公园内的紫叶李结满了累累硕果,经常到园内散步的张先生发现,这些树上的李子居然遭到部分游客的疯狂采摘。“每天中午都有很多人来摘李子,不仅破坏了景观,还损害了树木。”张先生讲,采摘人群为了摘李子,采用暴力方式,有的爬到树上,有的折断树枝,好好的景观树变得伤痕累累,地上也都是残枝败叶,严重影响公园环境。

爬树断枝只为暴力摘「李」

锦梅公园内不文明采摘行为频频上演

家应杜绝不文明采摘行为。同时,公园也应该加强日常管理,为游客提供安全有序的游园环境。

如此不文明的采摘行为无人管理吗?张先生透露,公园在醒目位置已经竖立了“禁止采摘”标识牌,但似乎并没有起到什么作用。即便有人报警,警察到现场也以劝阻为主。等警察离开后,那些采摘人群又会马上回来。

实际上,专家指出,紫叶李主要作为观赏植物,种植在路边、公园等地,其果子虽然无毒可以食用,但口感酸涩并不好吃。此外,这类果实含有大量的鞣质和有机酸,脾胃弱的人食用后可能伤及脾胃。还有些景观树喷洒了农药,果实上有残留农药,吃了对身体有害。对此市民呼吁,绿色景观需要大家的共同呵护,大家应杜绝不文明采摘行为。同时,公园也应该加强日常管理,为游客提供安全有序的游园环境。

优化点位 破解“垃圾围楼”

经多方调研协商,小区还将增加清运次数、调整垃圾收运模式

小帮
有回音

本报讯(记者 李晓明)6月4日,本报7版刊发《垃圾三面夹击 围楼之困何时破》的报道,反映龙茗路1458弄蓝色港湾小区21号楼遭遇垃圾“三面夹击”,影响居民的正常生活。在“新民帮依忙”介入后,相关部门推出调整优化措施,破解“垃圾围楼之困”。

据了解,蓝色港湾小区建成已有20多年,小区交付使用后并未设垃圾箱房。目前运作模式是在小区内设置9个垃圾投放点位,其中7个为定时点位,2个为定时投放点位。21号楼西面和南面分别设有定时垃圾投放点位和定时垃圾投放点位,此外在21号楼北侧还有一处可供保洁人员分拣可回收物、处理大件垃圾和停驳短驳车、放置装修垃圾回收箱的点位。本报报道刊登后,市垃圾分类处、闵行区环卫中心、古美路街道会同蓝色港湾小区居委会、物

业公司一起到现场实地查看,分析原因,召开专题会议商讨解决办法,并提出了解决措施建议。

一是请居委会通过召开四位一体、楼组长会等形式,充分听取居民的合理意见和建议,对21号楼周边的3个点位进行优化调整。目前21号楼北侧的垃圾分拆点已取消,该点位仅放置装修垃圾回收箱。

二是每晚10时30分,街道对蓝色港湾小区各增设一次干、湿垃圾收储清运,减少垃圾积压对小区居民造成的影响。三是调整小区生活垃圾的收运模式。物业不再对小区内干垃圾、可回收物等进行集中二次分拣,由街道的可回收物主体企业每天对小区可回收物进行收运。可回收物主体企业在规定的时间内完成小区每个点位可回收物的收运,做到日产日清。

四是小区物业公司要做好垃圾分类管理工作,加大投放点的保洁频次和巡查力度,减少小包垃圾落地等问题的发生次数。同时,物业公司要按照绿化垃圾清运相关规范要求,将绿化垃圾打包装袋后送至生活垃圾小压站暂存,由街道相关绿化垃圾收运企业回收。

五是居委会牵头在小区内开展生活垃圾分类源头减量的上门宣传工作,积极发动志愿者在小区垃圾分类点位值守,指导居民正确分类,调动居民自觉参与垃圾分类的积极性。



本版编辑/曹柳曼
视觉设计/黄娟