

社区·物业

社区话题

本期关注：
中泰世纪花城社区

该小区大门口摆放着“无卡车辆谢绝入内”的牌子

能否开车进入小区，要看门卫心情好坏？

中泰世纪花城小区：刷卡进出有利于规范车辆停放，希望业主理解并遵守相关规定



核心提示

□记者 付璇 文/图

涧西区周山路办事处中泰世纪花城社区中泰世纪花城小区实行车辆刷卡进出已一个多月。近日，有业主就此提出异议：“物业可以对车辆停放进行收费，为何不让业主的车进小区”“门卫有时让进，有时不让进，是看心情还是有规定”……带着这些疑问，近日，洛阳晚报记者来到该小区一探究竟。

郁闷

车上拉着两床被子却被告知“无卡不让进”

“太没人情味儿了，花钱在小区买了房子，到头来自己的车却被拦在家门口……”业主武女士说，小区内有地下车库也有地面停车位，自己家里有两辆车，购买了一张地面停车卡，另一辆车之前进入小区则按每日停放时间长短交停车费。

17日，武女士开车拉着两床被子准备进入小区，被门卫拦住。“这辆车没办卡，门卫称无卡不让进。我解释只是把被子放回家，很快就出来，可依旧不放行。”后经多方协调，武女士最终才得以开车进入小区。

武女士说：“小区有车业主中没办卡的不止一家。有些年龄较大的业主也没办车卡，如果买了一车东西，难道让老人家步行拎进小区吗？这也太不人性化了！”在她看来，对于小区业主的车辆，物业可以收费，但不应不让他们进入。

观察

并非“一刀切”遇到特殊情况无卡也放行

18日14时许，记者在该小区1号门处观察了半个小时，发现门卫并未对所有无卡车辆“一刀切”，遇到特殊情况，即使车主无卡也照样放行。

“去小区内的幼儿园接孩子，一会儿就出来。”一名无卡车主说，门卫听此随即放行。“没车卡，家里老人腿脚不方便，我开车进去接老人，保证30分钟之内出来。”一门卫询问其所去楼栋后，开闸让其入内。

一门卫表示，小区从一个多月前开始实行无卡车辆禁止入内，并在几个大门处摆放了相关提示，不过，出于人性化管理考虑，遇到开车接送小孩和行走不便的老人等特殊情况，即使没有车卡，门卫也会放行。

疑惑

有时让进，有时不让进开车回家还要碰运气？

一名没有办卡的有车业主坦言，实行车辆刷卡进出以来，每晚停放在小区几个大门周边的车辆明显增多，“有时晚上停放的车辆从丽春西路一直绵延到瀛洲路，要是不小心没停对地方还会被贴罚单”。

另一名无卡有车业主则表示，这一个多月来自己一直在碰运气，“有时门卫还不错，晚上回来让我按停放时间长短交钱进入小区，但有时这个办法又行不通”。

解答

不是“欺软怕硬”也绝非“看心情”

该小区一名物业负责人表示，整个小区约有3000户住户，有地面停车位及8个地下车库，其中5个地下车库的车位早已卖完。

该负责人称，小区地面停车位因已饱和，停车卡早已停止办理。之前为方便业主，对于没有办卡的车主，物业严格按照我市相关文件规定，按其进入小区内停放的时间长短进行收费。然而一段时间后，这种管理方法的弊端逐渐显现：“因停车问题导致业主之间发生很多不快，车胎被扎、车身被划等情况经常发生。”

该小区于一个多月前开始实行业主车辆刷卡进出。该负责人坦言，其目的就是规范小区内的车辆停放。对于行动不便的老人、业主搬家等特殊特殊情况，即便无车卡，也要求门卫放行。新规定施行以来，一些没有车卡的业主不能理解，也因此与门卫发生过摩擦。无奈之下，门卫根据情况，有时在放行上有些“松动”，但这并不代表“欺软怕硬”，也绝非“看心情”，只是希望双方能和平经过过渡期，不要激化业主与物业的矛盾，同时希望业主们能理解并遵守新的规定。

在公摊地上建收费停车位，合理吗？

□记者 丁立

老城区荣森世纪新城小区刚落成时，并没有规划停车位。今年，物业在公用地上规划了100多个停车位，通知业主购买后发放停车卡。因为某业主未办停车卡，近日，荣森世纪新城小区大门口，上演了一出堵车大“戏”。

【现场】一辆私家车堵在小区门口，警察到场解决

近日，荣森世纪新城小区业主张女士开车外出，由于没有停车卡，门卫将她拦下了。张女士原本就对购买停车位一事有意见，一看这情形，她便把车一锁，扬长而去。

张女士的车堵在该小区大门正中间，里面的车出不去，外面的车进不来，不少车主拨打了110报警。警察到场后，先将道路疏通，然后联系张女士和物业一起协商解决此事。

【争论】公摊地上建收费停车位是否合理

该小区一些业主向记者透露了他们不肯办卡的理由：小区从建成时就没有停车位，后来物业在公摊地上规划出100多个停车位，并通知该小区内有车业主购买停车位后办卡，每个固定停车位每月收费60元。业主们觉得这样收费不合理。

该小区物业负责人表示，物业希望通过这种方式统一管理，并且已得到老城区物业办和老城区房产局的许可，此前也在小区公示过停车位收费的相关内容。

【律师】能不能收费应开业主大会决定

洛阳晚报律师帮帮团成员王洁朋律师表示，依据2007年10月《中华人民共和国物权法》的规定和2009年10月最高人民法院两个物权法司法解释，停车位的土地使用权分摊在计算建筑容积率的建筑物上，其应为计算建筑容积率的建筑物所有权人即小区全体或部分业主共有。小区全体业主是地面停车位的共有权人。

因此，小区公摊地属业主共有，能否用于停车，停车是否应当收费应由业主们开业主大会决定。如果收费，须经专有部分（除了公摊面积外的业主所属部分）占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意，否则小区的物业服务企业没有擅自收取停车费的权力。

社区助理记者播报台

不请客、没收礼

他们自掏腰包送出400斤鸡蛋

为去世父亲过三周年这家子女的做法与众不同

□社区助理记者 李玉海

买来400斤鸡蛋，分给村里的八旬老人。近日，在洛龙区龙门镇花园村村民张松森去世三周年的日子里，他的子女用一种特殊的方式表达了对父亲的哀思。

按村里习俗，祭奠已故老人三周年，其子女要请客、请戏班子唱戏等，而亲戚朋友则需上门随礼，但张松森的几名子女以另一种方式表达了对父亲的思念和孝心。

张松森去世三周年那天，老人的孩子张红民等兄妹几人将买来的400斤鸡蛋现场分发给村里80岁以上的老人。“东西不多，却是我们兄妹的一份心意，村里80多岁的老人与父亲同龄，对他们行孝也就是对老父亲行孝。”张红民说。

他们与众不同的做法引来不少村民的赞扬，村领导也对其做法提出了表扬。