

# 房开和物业“无证”收费？

## 融创·江南林语小区一期收取地下车库停车费引发业主质疑

〇〇全媒体记者 刘双生

最近，航五路的融创·江南林语小区一期因地下车库收费问题，持续引发业主与物业公司之间的纠纷。业主反映，房开延期交房的问题尚未解决，如今又在拿不出地下车库产权证明的情况下“擅自收费”，这一做法引发了业主们的强烈不满。

### 房开收地下车库停车费惹争议 业主认为车库产权归业主所有

业主们说，根据业主与柳州融创房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》，融创·江南林语小区一期应于2022年12月30日前交付；但交房一拖再拖，后来在未达到竣工验收标准的情况下，房开公司于2023年12月通知业主“预收房”。

“‘预收房’的意思就是你想收也可以收，但是每个人收房时都需要写张保证书，要你保证房屋里面出现的任何问题都跟房开无关。这个协议是业主被迫签的，因为你不签，他就不给钥匙。”业主张女士说，很多业主买房都是刚需，迫于还贷或租房的压力，只好“预收房”了。

“预收房”后，小区地下车库处于免费开放状态。可是今年2月24日，物业公司贴出通告称“从3月1日起收费”，收费标准分3种，即按季度、半年、一年来收，分别为250元/月、220元/月、200元/月。可是，有业主发现，在不动产权证书的房屋分户平面图上，写有“地下1层，地上28层”等注明，于是业主认为，这表明地下1层属于全体业主共有，因此物业无权对地下车库收费。

张女士说，业主于是与物业公司、房开公司协商，“当时我们开了会，也说了车库的权属问题，还有延期交房的赔偿

问题，但是在还没有结果的情况下，车库在3月3日强行下杆收费，当时大家报了警。”

柳南区住建、执法、自然资源等相关部门介入协调。但在产权仍未明晰、延期交房赔偿无果的情况下，房开又于4月3日再次强行收费，引发进一步冲突。随后，房开开发通知将停车费暂时降为60元/月，“到2026年1月恢复原价”。但业主仍不接受，要求房开“收费前请先亮证”。

张女士表示，“当时开会，房开说会把证明产权的材料拿给我们看，但是开完会后，房开公司一直没有拿给我们业主看。”

业主还说，4月14日，物业以“电力设备维修”为由关闭一期地下车库照明用电，引发业主质疑。但就在记者到小区采访前一天，也就是18日晚上，地下车库又恢复了照明。

对于停电这件事，张女士告诉记者，他们打电话询问过供电局，对方称“根本就不知道有这么一回事”。

业主们要求，房开出示车库产权证才能依法依规收取停车费；并通过减免物业费 and 停车费的方式，来抵扣延期交房的赔偿金，而且，物业的收费标准也要降下来。业主张女士说：“现在物业费是2.2元/平方米，但配套设施都减配了，包括绿化维护、卫生清理等，这些和物业费不匹配。”

### 房开表示产权材料齐全但没钱办证 且无法以延期交房赔偿金来抵扣停车费

融创·江南林语小区一期地下车库产权到底属于谁？物业公司有没有权收停车费？带着业主的质疑，记者联系了柳州融创房地产开发有限公司。

该公司的项目经理田先生说，融创·江南林语小区一期地下车库产权归房开，但由于资金紧张，暂时无法办理不动产权证。融创·江南林语一期在办理竣工备案之前，公共区域的水电和地下车库，免费提供给业主使用了两年。为了维持地下车库的正常运转，现在不得不实行收费管理，“现在我们的车位及物业的管理费、人工工资、电费还有运营成本都是存在的，没法一直无休止地给业主免费用下去。”

至于业主关心的车库产权证问题，田经理称公司“材料齐

全”，“首先我们的土地证、施工证，还有那些竣工验收备案证，包括工程规划许可证、施工许可证，能证明是我们施工的。”田经理说，这些材料足以证明，只要车位还没有出售，其所有权就是房地产公司的，现在只是未办理不动产权证。为了筹集资金交楼，最大限度保证全体业主的利益，房开公司已经把没有出售的门面和车位做了抵押贷款；如果再投入大量资金去办车库不动产权证，假如销售不理想，会给公司造成更大的困难，影响公司运营，最终损害的还是业主的利益。

“作为一个提醒，这是含地下室的住宅，在买卖合同里明确地指示了，面积是与房屋里面的面积相匹配的，公摊是在楼

梯间、电梯间这些地方。”田经理说。

对于“延期交房赔偿”，田经理回应称，公司一直认可，但公司目前资金困难；业主提出的以延期交房赔偿金来抵扣物业费和停车费，公司也考虑过，但行不通，“物业和房地产公司是同一个名字，但是权属不一样，地产的归地产管，物业的归物业管，我们是没有权利让物业来降费或者赔偿的。”

田经理还告诉记者，4月14日的停电是计划内的电力设施维护，并非故意停电。目前，公司已经把今年的停车费降到每辆小车60元/月，希望业主合理维权。近期，他们会和柳南住建部门联系，尽快组织大家再当面沟通。



融创江南林语住宅小区车辆临时停车收费公示牌	
小区名称：融创江南林语（一期地下停车场）定价形式：政府指导价	
收费标准（元/辆）	
时段（小时）	<1 2 3 4 5 6 7-12
白天（8:00-18:00）	0 3 4 5 6 7 8
夜间（18:00-8:00）	13 14 15 16 17 18 19-24
节假日（8:00-18:00）	9 10 11 12 13 14 15

物业管理单位：融创融创物业柳州分公司  
联系电话：12358

↑该小区地下车库及其收费标准。

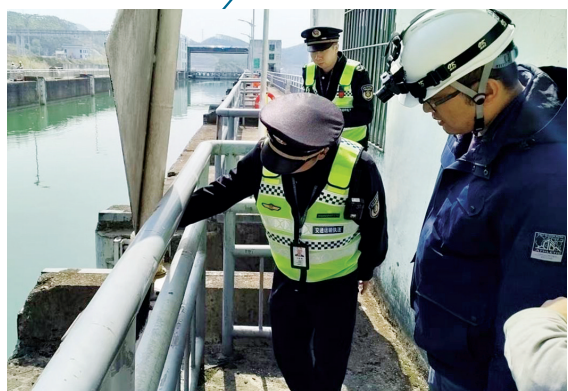
律师看法：

### 房开公司的说法有法律依据 业主认为物业服务不达标可起诉

房开公司的说法有法律依据吗？律师叶青表示，根据《中华人民共和国民法典》的规定，在建或未出售的地下车库，其产权属于开发商，只要房开能提供材料即

可，不动产权证不是唯一凭证，“如果房开公司有其他相应的间接证据，可以证实所有权归房开所有，也是可行的。”但地下人防工程属于国家或职能部门管理，

房开只拥有使用权。至于物业收费问题，律师建议，业主若认为物业服务不达标，可收集证据，向法院提起诉讼，要求降费或赔偿。



检查人员在进行检查。

交通执法部门和海事等部门联合行动

## 排查航道及水上设施安全隐患

〇〇全媒体记者 张威 通讯员 苏葵

**晚报讯** 4月25日，记者从自治区交通运输综合行政执法局第三支队第二大队了解到，该大队近期联合柳州海事、航道养护部门，对辖区内所有航道、港口、码头及水上设施展开“地毯式”排查工作，以消除安全隐患。

检查人员先后到柳城凤山三江口至柳江酒醉滩、广西西江集团红花二线船闸有限公司、柳州市红花水电有限公司（红花一线船闸）等处，对航道的宽度、标志标牌以及船舶航行、停泊、作业是否合规等进行检查。

在检查过程中，在一家船闸公司处，检查人员发现下游引航道有影响船舶通行的物品淤积，还有高

压配电系统线路因雷击停电等隐患；在红花一线船闸处，发现闸室配电房、闸室内缺乏应急逃生指示、四闸室消防沙箱内的消防沙储量不足等隐患。检查人员均要求相关单位对隐患进行整改，并建立台账，分类处置。截至24日，此次航道汛期排查共发现安全隐患6处，其中5处已完成整改，剩余1处正在整改中。