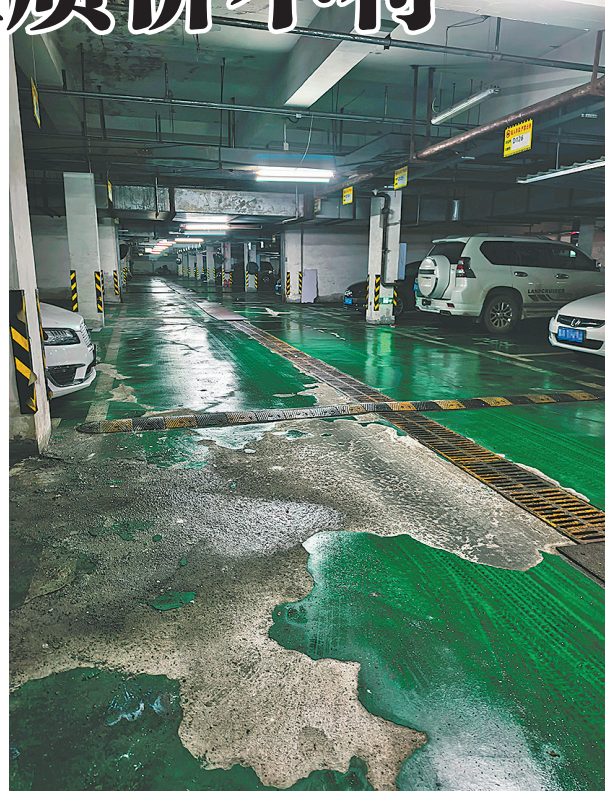


记者走访哈市多个小区地下停车场
地面坑洼、棚顶漏水、消防设施缺损……

冰城业主:车位管理质价不符



文/摄 生活报记者 仲亮

“年年交着近千元的车位管理费,车库棚顶却一直漏水,真不知道这钱都花在哪儿了。”19日,哈市道外区地铁家园小区业主张先生指着车位上方自制的防水隔板,满是无奈。

连日来,记者走访哈市多个小区地下停车场发现,地面坑洼破损、棚顶漏水、消防设施缺失破损等问题普遍存在。业主每年缴纳千元左右的车位管理费,服务却大打折扣,管理费的成本构成、服务标准、收支明细始终模糊不清。服务价格市场化了,服务标准与监管却没跟上。这场“质价之争”的背后,不仅暴露了物业服务的短板,更显现了监管标准的空白。

记者走访:小区地下车库管理问题多

现象1:

四个消火栓 全部缺配件

16日,记者来到道外区泰富长安城小区高层地下车库进行走访。一走出电梯门,就看到一口大缸和一部手推车堆放在消火栓旁。记者打开消火栓箱,发现里面空无一物,本该配备的水枪、水带不见踪影。沿着车库通道往里走,随机抽查的四个消火栓无一例外,全部缺失配件。在车库的一处出入口,标注着“灭火沙箱”的箱体里没有半粒消防沙,取而代之的是塑料瓶、废纸等生活垃圾。一位正在停车的业主坦言,自己每年交960元的车位管理费,但物业管理却存在明显漏洞,无法让业主满意。

现象2:

卫生条件堪忧 灭火器过期近半年

18日,记者来到香坊区睿城小区地下车库。墙角处零星摆放的捕鼠笼格外显眼,正在打扫卫生的保洁人员毫不避讳地告诉记者,车库里的鼠患已经存在很久了。“大的老鼠能有一尺长,而且不光有老鼠,还

有好几只流浪猫在这儿安家了。”

车库的消防设施也存在安全隐患。记者拿起一具灭火器查看,出厂日期标注为2024年12月,保质期一年,算下来已经过期近半年。记者继续实地调查发现,过期灭火器并非个例,多处点位的灭火器都存在超期服役的情况。在LB-05-01车位旁的消火栓内,灭火器与水带同样处于缺失状态。

现象3:

车库地面“打补丁” 墙面有明显污渍

记者此后又来到南岗区中植方洲苑小区地下车库进行调查。从单元口通往地下车库的通道不足20米,地面严重破损开裂,物业没有重新铺设地坪,只是在破损处零散铺上了红色步道砖,用“打补丁”的方式进行简易维修。部分坑洼处有明显积水,业主只能踩着木板通行。进入车库内部,地面多处坑洼不平,积水痕迹清晰可见。车库入口处的白色墙面,被常年渗漏的雨水冲刷出一片片铜锈色的污渍。

此外,记者还走访了地铁家园等多个小区的地下车库,普遍存在地面积水、棚顶漏水等现象。

业主声音:服务标准、收费依据不清晰

记者在走访中了解到,哈市小区的车位管理费大多从每年900元到1200元不等,收费差距不大,服务质量却参差不齐,普遍存在“重收费、轻服务”的情况。多位业主表示,自己多年来从未见过管理费的收费明细,也不清楚具体的服务项目,感觉这钱交得有些不明不白。

业主孙先生接受采访时表示,他家的车位管理费是1200元/年,物业费是1366元/年,价格相差不多,可服务水平

却有着明显差距。“小区庭院整洁,生活垃圾清运及时,楼梯间每天都做保洁,物业费基本可以算是物有所值。车位管理费虽然价格差不多,却感觉没享受到什么服务内容,地库照明不足、保洁也不及时。同样是一个物业公司收取的费用,也是同一个物业公司提供的服务,停车管理的收费依据是啥?应该提供具体哪些服务?服务标准是什么?这些情况业主一概都不了解。”

支出拆解:管理成本的“缩水账”

车位管理费的支出都包含啥?每年千元左右的收费是否合理?记者带着问题采访了哈市一家物业公司的负责人,其表示,车位管理费支出通常包含保洁人工、照明通风能耗、消防维保、监控道闸运维、安保人员费用、设施折旧六大项,理论上收费应与成本匹配,实现质价相符。该负责人给记者算了一笔账:以1000个车位的中型小区为例,按每月每个车位90元计算,全年管理费收入108万元。

据该负责人介绍,很多业主感觉车位管理质价不符,很大程度上是因为很多物业企业大幅压缩了管理成本。人工成本是支出大头,也是压缩最明显的部分。物业企业在车库管理方面,普遍由门岗保安兼领车库巡逻、地面保洁顺带打扫地下车库,实行“一人多岗”,几乎不增加额外人力。多数车库每周仅保洁2-3次,远达不到每日清洁的标准,摊到每个车位的月保洁人工成本不足5元。

能耗成本同样被大幅压缩。正常情况下车库需24小时保持基础照明、定时开启通风除湿,但不少小区车库只

开主干道灯、关闭车位照明,通风系统每天仅开1-2小时,有的甚至直接停用。算下来,每个车位每月电费成本不足10元。

维保成本更是“能拖就拖”。消防、监控道闸维护多选择低价第三方,甚至不做正规维保,灭火器过期、监控损坏不修的现象十分常见。地坪破损、漏水维修等大额支出,物业往往不会从管理费中列支,而是拖到质保期后申请动用住宅专项维修资金。再加上设备折旧、耗材等杂项,该业内人士估算,1000个车位的中型小区,全年车库运维实际支出不足30万元,利润率超70%。



声明·作废
☎13946092977

●姓名:崔虹,身份证号:2201071965****9462,不慎将房产证丢失,房屋位于:红松小区54栋1单元3层2室,特此声明作废。

●本人李龙飞不慎将绿地国贸哈尔滨房地产开发有限公司开具黑龙江增值税普通发票丢失,发票代码:023001900104,发票号码:95310305,特此声明作废。

●哈尔滨市道里区维果鱼幼儿(统一社会信用代码52230102MJ0A03576R)遗失公章一枚,声明作废。

●哈尔滨东方荣信科技发展有限公司工会委员会,不慎遗失哈尔滨银行股份有限公司龙江支行基本户开户许可证1份,账号1218030303150826,开户行哈尔滨银行股份有限公司龙江支行,核准号J2610011678902,编号261000596808,声明作废。

●哈尔滨东方荣信科技发展有限公司工会委员会,不慎遗失哈尔滨东方荣信科技发展有限公司工会经费审查委员会印章1枚,声明作废。

●郑宝伟,身份证号:232102196904105578,不慎将黑龙江省林区公安局警官证丢失,警官证编号:163749,特此声明作废。

●李晓贺遗失哈尔滨力通市开发管理有限公司2021年6月30日开具的C-23地块-紫荪名郡三期一组团-12栋-4-1201的房款收据1份,收据号:0021516,金额:390000元,声明作废。

●姓名:张雅文,身份证号:230122197004281021,不慎将住房入户通知书原件丢失,编号:103,房屋坐落:哈尔滨市阿城区铁路小区8号楼2单元102,签发日期:2006年11月7日,特此声明作废。

公告·公示
☎13946092977

注销公告

哈尔滨市松北区大岗艺术培训学校有限公司经董事会研究决定终止办学。办学许可证号:123010970000739;统一社会信用代码:91230109MA1CCBCX1E。请债权人自见报之日起45日内向本清算组申报债权事宜。

清算组组长:于天翔;联系电话:18846148418;联系地址:哈尔滨市松北区世茂大道273号。

特此公告。

哈尔滨市松北区大岗艺术培训学校有限公司

2026年6月25日

通知

丽夫·牛肉芝士卷(学府凯德店)将于2026年7月11日撤店。

储值卡未消费完的顾客,请致电15545488222办理余额退款事宜。

丽夫·牛肉芝士卷(学府凯德店)

2026年6月25日

出租出售
☎13946092977

出租库房

库房使用面积1200平米,举架高7米,宽敞明亮,屋内无碍,有取暖设施,仓储优选,交通便利,临近三环路。

地址:南岗区王岗镇前兴隆村工业区

18904515815
15846048899

生活报中缝广告

银行催收公告
银行变更公告
保险公司公告
债权转让公告
解除合同公告
房产公示公告

受理地址:哈尔滨道里区地段街1号生活报一楼103室

刊84681180
登13104659009
电13613600156
话18686821585

05 生活报 执行总编:那林 本版主编:孙堃 编辑:杨雨轩 版式:倪海莲

帮办调查

权威资讯 匠心出品

2026-6-25 星期四 新闻热线 18604505999

专家建言献策 破解服务“缩水”

出台服务等级标准 不达标可酌减费用

文/摄 生活报记者 仲亮

记者调查发现,自2023年哈市地下车位管理费实行市场调节价以来,配套服务标准与监管机制并未同步跟进,本该“优质优价”的市场化改革反倒留下了监管真空,让每年千元出头的车位管理费成了一笔“收费有依据、服务没标准”的糊涂账。

标准缺位:无具体指标造成监管真空

记者查阅文件了解到,2023年哈市发改委、住建局联合印发的《关于进一步规范我市物业服务收费管理的通知》明确,室内停车场车位物业服务费实行市场调节价,服务内容、标准与收费由双方在合同中约定。此前哈市执行政府指导价,地下车位管理费为每月80-120元。价格放开本意是实现优质优价,但服务标准并未同步跟进。

目前哈市住宅物业服务分四个等级,对应明确的服务与收费标准,但地下车位始终没有专门的等级标准与服务规范。物业合同中的车位服务条款多为“车库保洁、秩序维护”等笼统表述,未明确保洁频次、照明标准、维修时限、冬季温度等具体指标。

哈市一家大型民营物业企业负责人坦言,没有条例约束的情况下,车位管理至少存在四重监管缺位:一是无强制服务标准。保洁频次、设施修复时限、冬季车库温度、漏水处置时效均无硬性规定,服务是否达标由物业单方面判定。二是无分

级定价机制。高端配置与简陋运维的车库可执行同等收费,成本差异巨大却无价格区分,质价不符成了普遍现象。三是无惩戒机制。业主投诉后监管部门多以协调为主,无明确处罚条款;物业降标无实质成本,缺乏提升服务的动力。四是无强制信息公开要求。现行规定未强制管理费单独列账、公开收支,物企常以“商业机密”为由拒绝向业主公开信息,知情权难以得到保障。

“价格放开了,监管没跟上,等于把业主直接推到和物业博弈的位置。”哈市住建系统的一位物业监管工作人员坦言,车位管理费投诉量不小,但因没有明确服务标准,很难认定物业违规,“一般只能协调,物业听不听全凭自觉,没有强制手段。”

政策空白让车位管理费成了“糊涂账”:收费有依据、服务无标准;涨价有理由、降低服务标准无依据。业主花钱换不来对等服务,维权又举证困难,最终只能吃“哑巴亏”。

解决思路:质价不符纳入信用惩戒 业主可申请酌减费用

围绕哈市车位管理费的困境,记者采访了行业专家、人大代表与法律界人士,从不同维度给出解决思路。

哈市物业管理协会驻会副秘书长张宇航认为,地下车库运维是物业服务的核心板块之一,应当建立与地上区域同等标准的精细化管理机制,从日常保洁、设施巡检、故障响应到秩序维护,都要明确作业标准与考核要求,不能因场景隐蔽就降低服务门槛。他建议统一明确物业管理责任边界与服务动作清单,引导行业建立规范化的车库运维管理体系;同时推动物业企业公开车位服务的人员配置、运维计划与成本构成,将车库服务纳入常态化行业自律监督,倒逼物业回归服务本位,实现收费与服务的对等匹配。

哈尔滨市人大代表白云建议,应出台专门的住宅小区地下车位物业服务等级标准。由政府牵头明确服务内容、量化指标与分级体系,可

参考物业费的服务标准,让业主看得见、摸得着,并且可以依据标准进行对标。同时建议畅通业主维权渠道,建立快速调处机制,将质价不符的物业纳入信用惩戒体系,提高违规成本。

黑龙江拓行律师事务所律师高广志从法律层面厘清了核心争议:车位管理费属于物业服务范畴,针对车位共有区域运维,业主拥有车位产权需交费,但前提是物业提供符合约定的服务。司法实践中服务缩水通常不支持全额拒交,业主有充分证据可申请酌减费用,难点在于保洁频次、照明标准等内容难以固定证据;漏水致车辆损坏的,若因物业未尽管理义务,由物业赔偿;若属开发商建设质量问题且在质保期内的,由开发商担责。根据《民法典》,物业服务人需定期公开业主共有部分经营收益情况,地下车库属业主共有区域,车位管理费收支明细应当公开,物业以“商业机密”为由拒绝,不符合法律规定。

他山之石:实行“质价挂钩” 强制公示+单独列账

采访中记者了解到,国内不少城市已在车位管理规范上做出探索,相关经验可结合哈尔滨实际情况落地转化。

一是标准先行、分级定价,实现“质价挂钩”。宁夏银川出台住宅小区停车场物业服务等级标准,将停车场服务划分为三个等级,每一级对应明确的设施配置、保洁频次、安保值守要求,同步匹配对应政府指导价,收费与服务等级严格绑定,业主可直观对照标准核验服务。

二是强制公示、单独列账,保障业主知情权。山东省在《物业服务收费管理办法》中明确要求,车位场地使用费等有收益必须单独列账、独立核算,按季度在小区显著位置公示收支明细,公示期

不少于一个月。

三是升级监管、失信惩戒,建立约束退出机制。广东深圳南山区将车位服务规范、信息公示情况纳入物业服务年度评价,评价结果直接与企业信用、招投标资格挂钩。

一笔千元左右的车位管理费看似事小,却关系到千家万户的居住幸福感,也考验着城市基层治理的精细化水平。从“糊涂账”到“明白账”,从“监管真空”到“标准落地”无法一蹴而就,需要政府补位完善制度,物业回归服务本质、业主依法有序参与,多方合力才能让地下车库不再是被遗忘的角落、让业主交的管理费物有所值。

如果您家的地下车库存在服务降标、质价不符等问题,或者您家小区的地下车库管理规范,有先进的管理经验可以向全市推广,可拨打帮办咨询热线 17800590258(微信同号),或通过生活报官方微信公众号、龙头新闻客户端帮办频道留言反映。