



小区内车主违规乱停车 物业公司究竟该怎么管？

一车主在某小区内未将车辆停放在规定的车位上，遭到物管保安锁车，最后在缴纳30元罚款后才得以离开。事件发生后，不少业主认为，小区车辆违规停放影响到其他人的出行，必须要严加谴责，而保安对这种行为严加管理也是理所应当。

物业公司则认为，物业保安管理小区乱停车是受小区全体《业主公约》及业委会合同约定的职责所在。除要保证小区通道正常通行外，更重要的是必须保证消防通道正常通行安全的需要。 □唐朝 整理

物业公司不具备法律授予的行政处罚权

物业公司如此操作，是否合法合规呢？根据现行法律规定，物业公司不具备行政处罚权，行政处罚必须由具有行政处罚权的行政机关在法定职权范围内实施。

根据《中华人民共和国行政处罚法》相关规定，罚款属于行政处罚的一种，除法律、行政法规、地方性法规、部委规章及地方性规章外，其他规范性文件不得设定行政处罚，因此物业公司制定的文件不得设定罚款，且物业公司也不具备法律授予的行政处罚权，自然也就无权要求违规停车的车主缴纳罚款，物业公司的这种处罚行为即不具备合理性和合法性。

同时，物业也无权锁车，对违规停车的车辆上锁，侵犯了业主的物权，如果造成车辆损失的，物业还要承担相应的赔偿责任。

根据《中华人民共和国合同法》中的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，如果物业公司在签订物业管理合同时约定了对于业主违规停车的行为进行收费的话，则物业公司可以根据合同约定对业主收取违约金，但违约金不能通过锁车等不正当方式强行收取。

由此看来，如果物业公司在签订物业管理合同时对此未作明确约定，那么物业公司不得对业主违规停车的行为收取任何费用。

如此操作 物业公司可能面临法律风险

物业公司通过建立停车位有偿使用合同的方式对于车辆停放加强管理的话，则需要注意车辆被盗的法律风险。根据《物业管理条例》第三十六条第二款规定，“物业管理企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。”

物业公司没有尽到起码的安全防范义务，对车辆的丢失有重大过错的，物业公司则应当承担赔偿责任，实践中典型的过错有以下几种：小区内负责监控设施的物业人员由于疏忽没有保存到被盗时的监控录像；对应当登记的车辆、人员没有登记；应当定时巡逻的没有按时巡逻；应当检查出入证件的没有检查到位等等。

遇到类似情况物业应如何处理

对于车主在小区内乱停车的现象，合肥市房地产管理局相关工作人员建议，面对此类问题物业公司只能疏不能堵，要采取合理合法的手段去管理，而不能采取强制性的、违法的手段去干涉。同时，物业公司可在小区主干道设置隔离设施，加强管理。针对车主乱停车的不文明行为，物业公司可以书面提醒或通过宣传栏、电子屏等批评。如果有关人员乱停车妨碍了他人通行或小区秩序，对其他业主的利益造成了损害，物业公司可以制止，也可以要求其依据实际损失进行赔偿。

今天起，合肥可线上申请住房租赁财政奖补

星报讯(记者 唐朝) 记者1月31日从合肥市房地产管理局获悉，为进一步推进合肥市住房租赁试点工作，合肥市住房租赁交易服务监管平台(下称租赁监管平台)将开展财政奖补申请审核工作。从2月1日起至28日，合肥的企业及个人可登录租赁监管平台，填写并上传相关信息和材料并申请奖补，逾期未申请视为主动放弃该奖补资金。

个人奖补最高每平米12元

据了解，此次申请财政奖补的适用范围为：合肥市辖区内出租自住住房的租赁企业、提供住房租赁经纪服务的企业、自行出租自有住房给他人自住的个人。申请人的住房租赁合同须在2018年12月31日前在租赁监管平台备案，且住房出租行为已依法纳税。

对于出租自住住房的租赁企业，当年累计出租面积达到3000㎡的，每平方米每年奖励10元；提供住房租赁经纪服务的企业，当年累计出租面积达到3000㎡的，每平方米每年奖励1元；对自行出租自有住房给他人自住的个人，按照出租面积每平方米每年奖励12元。

此外，补助将按照每年在租赁监管平台出租备案的面积进行计算，租赁合同备案时间不满一年的，按月折算。

申请流程可全部线上办理

记者了解到，合肥市民想通过个人用户申请的，可登录网站 <http://fwzl.hffd.gov.cn/> 或下载“合肥房产”APP。登录成功后进入个人中心，点击“我的奖补”，点击“申请”系统弹出的奖补申请表单页面，绑定银行卡，录入税号、上传税票图片，如有异议可一并录入反馈意见，点击“确认申请”提交申请，等待审核。

企业用户则可登录该平台“管理端”，进入“企业信息”页面完善“开户银行名称”、“银行账户名”、“银行账号”，然后通过“奖补申请”进入企业奖补申请表单页面，录入税号、上传税票图片，如有异议可一并录入反馈意见，最后点击“申请奖补”提交申请等待审核。

据悉，此次奖补资金经审核通过后，合肥市房产局将在官网对结果进行公示。

我省上周成交商品房2788套 节前住宅成交量持续下滑

根据安徽省清源房地产研究院发布的数据报告，2019年第4周(2019年1月21日~2019年1月27日)，我省商品房累计备案成交套数3396套，环比减少297套，降幅8.0%。其中商品住宅备案成交2788套，环比减少709套，降幅20.3%；商业类备案成交608套，环比增加412套，增幅210.2%。

数据报告显示，上周全省商品住宅备案成交量环比微跌，各地市中仅安庆和芜湖市的备案量呈现上涨，而合肥、淮南、淮北、宿州、铜陵、池州市的住宅备案量均呈现不同幅度下跌。根据数据，上周我省商品住宅备案成交量最多的城市依然为合肥市，其备案成交量为1185套，环比下跌21.8%；排名第二的为铜陵市，住宅备案成交量为664套，环比降幅1.2%；芜湖市排名第三，住宅备案成交量为295套，环比上涨417.5%。

从大区域来看，上周全省仅皖南住宅备案成交量呈现上涨，而皖中和皖北住宅备案成交量均下跌，使得全省商品住宅备案成交量环比小幅下跌，且周备案量跌破3000套。

其中皖中区域2019年第4周商品房备案成交1541套，环比减少664套，降幅30.1%。其中商品住宅备案成交1419套，环比减少743套，降幅34.4%；商业类备案成交122套，环比增加79套，增幅183.7%。

皖北区域2019年第4周商品房备案成交776套，环比增加223套，增幅40.3%。其中商品住宅备案成交344套，环比减少85套，降幅19.8%；商业类备案432套，环比增加308套，增幅248.4%。

皖南区域2019年第4周商品房备案成交1079套，环比增加144套，增幅15.4%。其中商品住宅备案成交1025套，环比增加119套，增幅13.1%；商业类备案成交54套，环比增加25套，增幅86.2%。 □记者 唐朝

合肥住宅小区 将开展消防安全隐患排查

岁末年初是安全生产的易发、多发时期，也是安全生产工作的关键时期。记者近日从合肥市房地产管理局召开的2019年第一季度安全生产工作了解到，该局将采取多种措施，扎实做好隐患排查治理，坚决防范各类安全事故。

根据要求，近期合肥市房产局将全面加强基础设施及消防安全隐患排查整改，组织对物业管理住宅小区基础设施及消防安全开展一次地毯式的隐患排查治理。对检查中发现的问题，能够当场整改到位的，要当场整改到位；对一时无法整改到位的，要明确整改时间和责任人，确保隐患全部整改到位、挂账销号。

同时，要针对极端天气落实应对低温冰冻天气安全防范措施。合肥市房产局将根据《合肥市冰雪灾害天气应急预案》要求，完善应对低温雨雪冰冻天气的应急预案，对供水、供电设备等应采取保护性的措施，杜绝低温雨雪冰冻天气造成的大面积停水、停电等事件。

在突发事件方面，将加强值班和应急处置工作，进一步健全应急响应处置机制，落实领导干部带班、关键岗位24小时值班制度。确保有关信息能够及时、准确上报，应急处置工作能够及时有效开展，切实保护广大业主生命财产安全。 □记者 唐朝