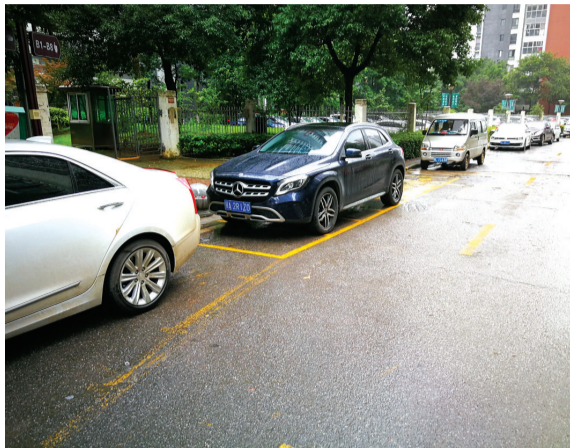




地面天天争抢 地下空空荡荡

小区“车位之争”如何破解?



记者黄兰芬

“地面停不下,地下车库没人停。”针对市民反映我市城区小区停车的这一怪状,记者7月27日选取福星城、桂花城这两个建成年限较久、入住率较高的小区,走访调查小区地下停车位真实利用情况。

据官方最新统计,我市城区195个物管小区中,有70个小区有地下车库,地下停车位约1.5万个。不少居民不愿将车辆停在其中,地下停车位利用率非常低。目前,这195个小区录入车辆有3.5万台,地上停车位有2万多个。如果地下停车位全部使用,小区停车难题迎刃而解。



现象

福星城:千台车抢272个地上车位

福星城目前交房2829户,入住率达到79%。小区录入车辆1800台,常停车辆近千台。小区地面停车位272个,地下停车位762个。小区分为A、B、C、D四个苑区,地面停车位集中在A、B区,C、D各有一个地下车库,D区地下车库最大,有两层,可停655台车。C区地下车库2012年开放使用,D区地下车库2018年开放使用,两个地下车库免费供业主停车。

7月27日傍晚19时许正值下班,是小区停车的高峰期,福星城地面上停满了车辆。记者在现场见到,各个区的入口处、道路两旁、楼栋门口、车库入口处等,这些不能停车的区域停满了车。特别是C、D区的行车道上,车辆一个挨一个,沿线停下来。一辆银色的车,停在地下车库入口处,被小区物业公司贴了条,提醒车主违规停车了。许多车主路过地下车库入口,

视而不见,将车停在地面。

19时30分左右,C区地下车库100多个车位基本停满,D区地下车库很多车位空着。D区地下车库的负二层,除了靠近出入口的几个车位停了车外,其余的都是空的。

为什么D区地下车库空那么多?现场受访的车主表示,C区相对封闭,车辆进不了地面,此区域的业主没有停车的位置,只有将车开进地下车库。D区和其他几个苑区相隔较远,车停在D区地下车库,下雨天回家不方便。

福星城物业负责人蔡清军说,小区地上车位和地下车位加起来有1034个,小区常停车辆近千台,如果业主都把车开进地下车库,小区停车没问题。目前,一些业主图省事和方便,将车就近停在家附近,乱停乱放,加大物业管理难度不说,还给小区居民出行带来安全隐患。

桂花城:地下车库6年未启用

与福星城相隔几个街区的桂花城,停车问题更加窘迫。

桂花城录入车辆有1000台左右,地上停车位300多个,地下停车位220个。地下停车场建成以来,一直闲置。桂花城对外发售已上十年,现在小区入住人口多,出入车辆也多。小区停车难题被居民诟病多年。

7月27日下午16时左右,并不是下班时间,但是小区乱停车问题已经显现。小区道路两旁停放了许多车辆。上来、下去的车主,将行驶速度降到最低,生怕刮蹭到路边的车辆。据现场的居民介绍,一到晚上,整个小区道路都沦为停车场,消防通道也被占用停车。小区停车难的问题,向物业、开发商反映了很多次,很多年,但一直未解决。

小区地下车库位于28栋、29栋下面,于2014年建成,闲置至今。地下车库没有和上面楼栋连通,没有电梯直达28栋和29栋业主家。如果业主将车开进里面,还要步行出车库。地下车库道闸口和值班亭表面落了厚厚一层灰。地下车库出口和入口在一条直道上,两个口子相隔很近。车库入口和桂花城幼儿园门口仅有几米之隔。

为什么地下车库6年未启用?桂花城物业负责人刘志刚说,这个地下车库产权属于开发商,车库入口和幼儿园门口相隔太近,车辆驶入很容易伤着孩子。地下车库多处设计不合理,如果要投入使用,需要开发商花大价钱改造。近期开发商改设地下车库出入口,遇到29栋业主反对,已经停工。

数据

1.5万个小区地下车位利用率低

在我市城区,翰林名都、书苑小区等不少小区存在类似现象:地下停车位无偿供业主使用,但空闲的多,使用率低;多年未启用,一直处于闲置状态。

市住建局物业科近期统计,城区195个物管小区中,70个小区有地下车库。70个小区中,26个小区地下车库无偿使用,12个小区地下车库未启用,32个小区地下车库有偿使用。

70个小区地下车位总量约1.5万个。该科室工作人员寿国子介绍,很多地下车库的产权是开发商的,开发商在车库的启用上有绝对发言权,物业公司干涉不了。不少地下车库未启用,由开发商不愿出租等多种因素造成。

小区地下车库有一些是人防工程。我市7月初对市城区小区已建成的地下人防工程摸排中发现,26个小区的人防工程地下车库,有14

个未启用,其他的利用率也不高。26个小区地下人防工程总面积9.5万平方米,按照40平方米一个车位算,可划出约2400个车位。市住建局人防科工作人员李俊明说,后期他们将采取系列措施,提高小区人防工程地下车库的利用率。

市物业管理协会会长于林琳说,市城区有偿使用的地下车库,空置率也很高。主要原因是地下停车位租用

费用高,大家接受不了。本身地下车库建设成本要远高于地面建房成本,加上用水用电、垃圾清运、泵站维护、保安值岗等各种运行维护费用一起,开发商给地下停车位定的租金高。

经过市住建局前期初步调查计算,市城区范围内,小区地下停车位如果全部利用起来,拿给业主停车,能满足小区停车需求,可解决小区系列停车难题。

对策

用停车收费倒逼地下车位完全使用

于林琳说,在市城区,很多小区业主停车都是免费,无论是地上停车,还是地下停车。大家都愿意将车停在地面上,大量的地下停车位空闲,这样一来,带来了停车资源空闲浪费,导致了小区“地上停车乱象,地下没人停车”的矛盾现象。

如何化解这一矛盾,医治“小区停车难”这一城市病?于林琳认为,可以采取小区业主停车一律收

费,倒逼业主将车停入地下车库,使得小区地下停车位完全有效使用,破解小区停车管理难题。物业企业可以联手业委会,在开发商手上买断地下车库的一定使用年限,将地上停车位和地下停车位综合管理,地下停车位租金定价和地面停车位租金接近,不能太高,按照就近停车的原则,将车位进行租赁。

蔡清军说,小区免费停车,大家将车乱停,降低了小区公共道路

使用寿命,这就要提前使用小区维修资金,除此之外,小区乱停车带来各种隐患,最终损害的是业主的利益。城区这几年私家车骤增,小区车辆需要维护和管理,小区停车收费大势所趋。

蔡清军还说,目前市城区地下停车位收费定价,缺乏标准化的指导,希望有关部门能出台地下停车位定价指导标准,加强地下停车位的规范管理。

