

小区地面车位空着,车子却没处停

■为“人车分流”小区,已实行10年 ■地面车位已写入规划图纸,功能无法改变

新闻

从现象
到真相

欢迎爆料:63529999

见习记者 陈 泉

最近,实行了10年“人车分流”的橡树湾小区,却遭遇了一个现实难题。

地下车库车位不够用了,一些“停车难”的业主希望开放空置的273个地面车位;这一提议却遭到另一部分业主的强烈反对:一旦开放地面车位,意味着牺牲小区安全、静谧的生活环境。一边是车子没处停,另一边却是地面停车位闲置着,“两派”业主为此吵得不可开交。

那么,“人车分流”小区的地面停车位,究竟该不该开放呢?

车位1:1配比停车仍难

自2009年竣工以来,杨浦区橡树湾小区一直实行“人车分流”的管理模式,业主与物业公司一致决定,只开放地下停车场,地面停车位只在居民搬家、结婚等特殊情况下,向物业提出申请后,才可以在小区的地面车位临时停放几小时。

但自2018年开始,这个实行了10年的“人车分流”模式遭到了前所未有的考验,因为小区的车位供不应求。

据统计,橡树湾小区共有1392户居民,停车位总共有1395个,其中地面车位273个,其余为地下停车位。

一位业主表示,10年前开发商提供的车位配比是1:1,照理说是够用的,但随着越来越多的业主购买了第二辆车甚至第三辆车,小区的停车问题遭遇了越来越严峻的考验:不少业主停车不规范,导致地下车库的车辆不能正常进出与行驶,业主们对此怨声载道。

业主程先生说:“买了车位的业主,可以确保家里第一辆车停进地库,但是有人没买车位也停车,或者有人买了一个车位但把家里第二辆、第三辆车也停进地库,这样的情况越来越多就乱成一锅粥了。”

2018年3月,为了治理小区地下车库的停车乱象,在居委会、业主代表、物业的三方沟通下,共同决定以摇号包月的形式面向业主出租,尚未售出的30余个地下车库的车位,每月租金400元,三个月摇一次号,结果每次参与摇号的业主都有两百余户。

“当初制定这个规则的时候,业主们都是表决同意的,但后来因为摇不到号,有部分业主就反悔了。”程先生说,这些业主很快把注意力转移到了那些未开放的地面车位上,要求物业开放小区273个地面停车位。

“开放地面停车位”这一提议遭到了另一部分业主的强烈反对,他们认为,这意味着橡树湾小区引

以为豪的人车分流将不复存在,驶入小区的车辆必然会和老人、孩子争抢道路。

近日,因在“是否开放地面停车位”这一问题上针锋相对,橡树湾小区持不同意见的居民,均把各自的诉求,反馈给了杨浦区相关部门。

开放地面停车位诉求合理

一边是要求开放地面停车位,另一边是不同意开放停车位,负责管理服务小区的华润物业相关负责人表示:“真的很为难。”该负责人表示,物业还暂未开放地面停车位。

那么,按照规定,橡树湾小区的地面停车位究竟该不该对居民开放呢?

5月31日,经过新江湾城街道职能部门与法律顾问的研究得出结论,根据《上海市住宅物业管理规定》第六十二条(物业管理区域内的机动车停车位,应当提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用)规定,认定部分业主要求开放全部地面车位的诉求合法合理。

在上海市锦天城律师事务所的宋安成律师看来,根据《上海市住宅物业管理规定》,街道的这一判断确实是有道理的:“既然小区的规划图纸里有地面停车位,那么业委会就不能改变规划本身的用途,停车位只能用来停车,业主们能投票决定的是车位如何分配以及如何收费,并没有资格反对开放停车位。”

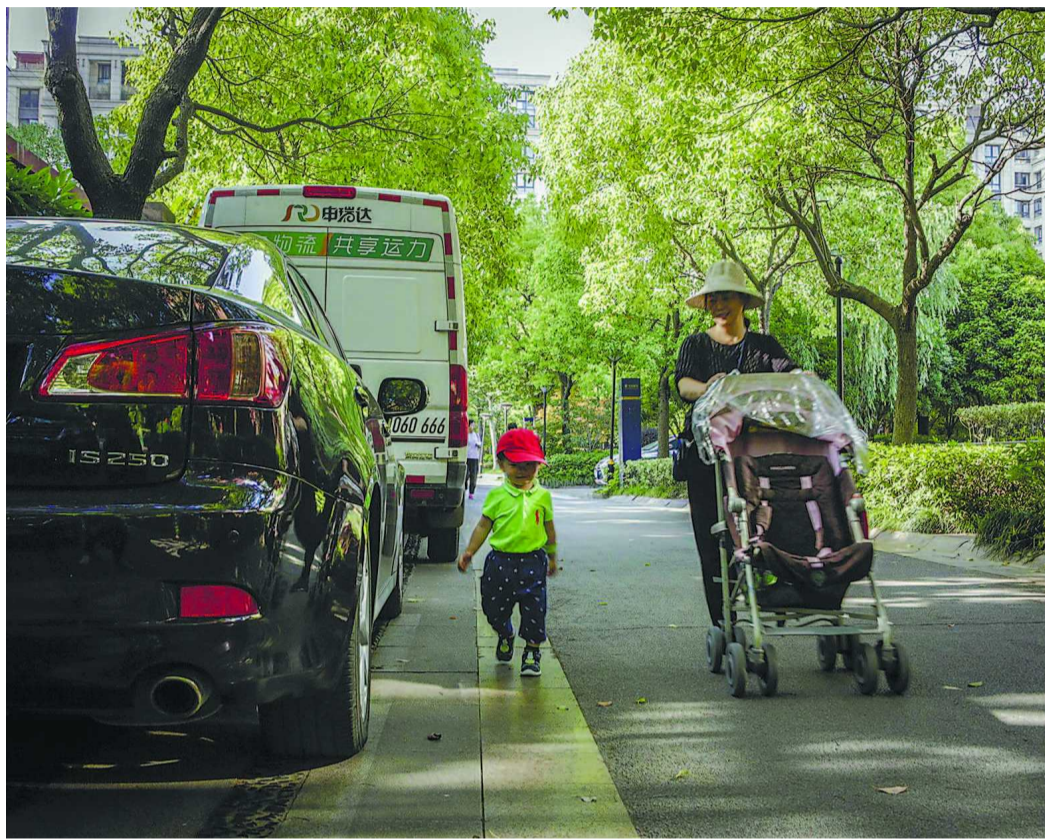
新江湾城街道相关负责人表示,近两年来,对于橡树湾小区业主间的停车管理分歧,街道与居委曾多次出面协调,并积极联系周边有空余停车位的小区,希望通过提供更多车位的方式来化解矛盾。

接下来,街道相关部门将继续与小区业主保持沟通,引导业主理性维权,同时督促房办、居委会加快推进小区业主大会及业主委员会的筹建进度,待筹建工作完成后,就小区物业管理区域内的停车问题征询广大业主意见,并根据表决结果明确管理模式。

新江湾城街道副调研员卞先生也表示:“要求开放地面车位的业主心里也知道,地面一旦可以停车,小区的品质必定受到影响,如果物业能够从别的途径解决停车难的问题,使居民意见达到统一,那么政府也不会干预小区地面停车位开放的问题。”

进一步考虑,如果小区地面、地下车库的车位都已饱和,居民们想在小区地面开辟出更多停车位,又该怎么办呢?

新江湾城街道房办的陈主任表示,这需要2/3以上的居民同意,还必须向绿化部门提出申请,在相关部门批准之后,才有可能改变土地的使用性质。



实行“人车分流”的橡树湾小区,就是否开放空置的273个地面车位,业主吵得不可开交。 /晨报记者 张佳琪

【业主争论】

近日,记者来到橡树湾小区,看到小区里的道路约为两车道宽,道路两旁种满了绿植与树木。因为不允许车辆驶入小区,不少地面停车位的砖缝里,长出了绿草,整个小区很安静,绿化保养得也很漂亮。

作为橡树湾小区的一位业主,袁女士在这里生活了5年,家里有两辆车,但当初小区开放购买地下车位时,她并没有购买:“我家里有个90多岁的老人需要照顾,要看病负担很重,一个车位三十多万元,我们买不起。”

为了停放家里的两辆车,袁女士向一位购买了地下车位的业主长期租用了一个车位,另一辆车则是通过摇号获得了一个车位的租用权:“每三个月就要摇一次号,小区里等着摇号的人这么多,谁能保证每次都能摇到?地面车位为什么放着不用?”

当初的房屋预售合同显示,橡树湾小区的地面车位按规划有273个,每月租金为150元。

袁女士认为,既然合同有此规定,如今小区车位不够用,开放全部地面车位也就合情合理。

“摇号一年多以来,小区里有几位邻居一次都没摇中过号,买了这么大的房子,难道连停车都得不到保证吗?”袁女士质疑,当初开发商承诺的住户与车位1:1,是建立在地面、地下车位全部开放的前提下,“物业迟迟不开放地面车位,肯定是不对的。”

从2018年开始,包括袁女士在内的小区部分业主,多次通过“12345”热线等渠道向杨浦区房管局、新江湾城街道投诉,要求物业开放小区全部地面停车位。

袁女士说,因为停车难的缘故,她近期已打算将家里第二辆车卖掉,“既是为了缓解经济压力,也是难以找到停车位无奈之举”。

袁女士等业主通过拨打热线要求开放小区地面停车位的做法,却引来小区另一部分业主的不满。

吕先生便是反对开放地面停车位的代表之一。他告诉记者,橡树湾小区干净整洁,尤其以高绿化率称雄新江湾,假如开放地面停车位,小区绿化面积势必受到影响,最重要的是,地面行车对老人和小孩的安全都构成了隐患,而且还会产生噪音的问题。

吕先生直言,没有任何规定指出,业主只要在小区买了房就一定要提供车位,而是说小区有车位对业主出售,业主有购买车位的权利:“我们来算一笔账,买一个车位大概要30万元,租一个车位的话只要400元/月,如果能保证每人都租到车位,那就太便宜了,谁还买车位?”

据透露,橡树湾小区如今地下车位依然还有几十个尚未售出。

“想要停车?你可以买车位呀!即便不愿意买车位,还可以摇号。可是,有的人既不买车位又觉得摇号不稳定,还想确保自己拥有一个车位,这样说得过去吗?”吕先生直言,一些业主家里两辆车、三辆车,如果没摇到号,都会选择在小范围的商场、街道、小区租借停车位,“办法总会有的,只是有些人不愿意做。”

在吕先生等业主看来,地面停车位作为全体业主的共有财产,是否开放出租,应该在业委会的组织下由全体业主投票决定。

但目前,橡树湾小区业委会还在筹备阶段。据业主估计,还需要一两个月的时间才能组建完成。

吕先生等业主希望,在新江湾城街道的指导和督促下,小区居民的首要任务是尽快成立业委会,然后召开全体业主大会,再由全体业主投票表决地面车位的使用管理办法。

支持方:购房合同涉及地面车位要求开放合情理

反对方:仍有地下车位未出售,想停车办法是有的