

周到 上海  
我要投诉

欢迎拨打新闻热线：63529999

3·15 新闻公益行动

NEWS

3



# 百万元车位不好卖，「房东」故意报废机械车位？

业主：报废停用致小区车位紧张，涉嫌违规  
卢湾房产：有权处置，报废手续合法合规

晨报首席记者 叶松丽

位于黄浦区鲁班路88弄1—4号的大同花园三期，是一个只有4幢大楼、共有412户居民的小区。该小区的地下车位产权属于上海市卢湾房产经营有限公司（以下简称“卢湾房产”）。

去年4月以前，这个同时拥有平面车位和机械立体车位的小区停车位充足，甚至还会有一些临停车位空着。然而，当“卢湾房产”开始以100多万元的价格销售车位后，原本正常使用的机械车位突然被其报废停用，小区车位顿时紧张起来。

“大家都怀疑，他们为了以100多万元的高价卖车位，故意报废停用了机械车位。”一位小区业主不禁质疑，既然这些机械车位是为满足小区停车配套建起来的，现在突然被报废停用，导致小区车位配比失衡，“卢湾房产”的这一做法是否涉嫌违规？事实是否真如业主所言？记者多次联系“卢湾房产”采访，后者都予以婉拒。

## ／ 业主反映 ／

### 百万买个车位很有压力

2月14日下午，记者在大同花园三期地下车库走访的时候，看见平面车位上基本停满了车子，而悬在平面车位上的机械车位则被清空。操纵机械车位的电箱已经断电停用，有的还用塑料袋罩了起来。

业主王先生说，等到傍晚，车库过道两侧都会塞满车子，塞得水泄不通。塞不下去了，业主就会把车开上地面，到处转悠，见缝插针停车，那叫一个苦！

而去年10月份之前，情况不是这样的，不仅时常有附近小区的车辆过来蹭车位，地面还有一些临停车位空着。“小区车位配比很高，可以满足小区业主的停车需求。”王先生认为，形成现在停车难的局面完全是人为的。

小区业委会的荣主任告诉记者，去年大概是4月份之前，小区地下车位产权单位“卢湾房产”称车位租金要涨价，从每月800元涨到1500元。“因为我们也知道，周边一些小区的停车费都涨了，我们的车位产权属于‘卢湾房产’，（相当于）他们是房东，房东要涨价，我们觉得可以理解。但是涨价之前，好歹要先协商一下吧。”

更令业主们崩溃的是，不久后，“卢湾房产”又张罗着要把平面车位卖出去。荣主任说，这就好比房东要卖房，大家也都没有意见，但车位卖到100万元到130万元一个，让不少业主感到很有压力。

“按照规定，车位只能卖给我们小区的业主，不能卖给外面的人，所以车位卖了很长时间，不好卖。（于是）他们就开始想办法了，突然跑到黄浦区市场监管局去，把机械车位申请报废，说这个车架坏了。”荣主任说，“卢湾房产”所做的这一切，事先都没有跟业委会或者业主沟通过，他们都是事后才知道的。

该小区所在的打浦桥路街道房办相关负责人表示，黄浦区市场监管局收到“卢湾房产”报废车架的申请后，在没有任何沟通的情况下就批掉了，房办也不知道这些情况。

根据市场监管部门的要求，既然设备已经报废了，那就必须断电停用。

黄浦区市场监管局给记者的回

函称，该局10月19日接到申请材料后，当天就审核办结了。

业主王先生指着机械车位厚实的钢板告诉记者，这个机械车架用了近20年，会定期检修，很少出现故障。现在机动车架报废了，车位紧张了，业主们虽然为高昂的车位费叫苦，但是购买车位的意愿明显高于以前。

## ／ 街道房办 ／

### 出售地下车位引发矛盾

面对业主的停车困境，打浦桥路街道房办相关负责人表示，这件事跟房办，包括城建中心均不直接相关：“我们的行政管理职能是对物业进行管理，而这件事我们没办法直接去管。”

该负责人向记者介绍了事情的来龙去脉。他说，大同花园三期地下车库产权属于“卢湾房产”。去年4月份，有一家公司通过股权转让的形式，把“卢湾房产”收购了。收购之后，就要对“卢湾房产”的资产进行处分，于是开始对大同花园三期的地下车库进行出售，矛盾就是从这时开始的。

但是，这家公司碰到了一个难题：他们只能出售平面车位的产权，机械车位不能卖。于是，他们就到黄浦区市场监管局做了一个报废申请。报废申请获批后，这些机械车位就不能再使用了。这样一来，就造成了小区车位数量减少。

街道房办表示，这个小区的车位本来能保证业主停车的周转需求，包括一些临时车位，也能够提供给一些外来人士探亲访友使用。现在不止这些车位没有了，连本身包月停车的那些车辆都无法满足了。

业委会就跟物业公司协商，在不影响车辆通行的情况下，在公共区域的道路旁增设一些车位，但还是不能满足小区的停车需求。

此前，业委会的荣主任告诉记者，当初这些机械车位是为了满足小区车位配比而建的，这一说法得到了街道房办的证实。

记者向街道房办询问，既然这些机械车位是为满足小区停车配套建起来的，现在

被报废停用，小区车位配比又不能满足了，“卢湾房产”的做法是否违规？房办是否有权要求该公司重建或者将机械车位修复后继续使用？

该负责人表示，由于年代久远，相关文件难以找到。当时是否有这样一份成文的文件，目前都还不能确定。而且，即使有这样一份文件，也不可能再在房办。如果需要查阅，他们也要寻求规划部门帮助。

至于机械车位的恢复或重建问题，该负责人表示超出了他们的行政职责。同时，他也坦言，现在一部分车位已经卖掉，获得车位的人大概率不会同意在他们的车位上方再建一个机动车位。

## ／ 卢湾房产 ／

### 愿意坐下来协商

“卢湾房产”售卖车位的办公室设在大同花园二期。在这里做销售的

宋先生告诉记者，业主们对拆除机械车位这件事，的确有反弹，但是，他们愿意与业委会、街道等部门坐下来协商。

宋先生强调，车库的产权是他们公司的，他们有权处置；机械车位的报废手续合法合规，而且政府部门已经批下来了，批复文件也曾经在小区车库等位置张贴公告过。记者希望直接采访卢湾房产，进一步了解业主们关心的问题，宋先生都予以婉拒。

记者通过天眼查的公开信息了解到，上海市卢湾房产经营有限公司为小微企业，最终受益人是夏文生。他通过100%控股的上海屹矗实业有限公司，在上海市卢湾房产经营有限公司持有99%的股份。目前卢湾房产的规模为50人以下，参保人数为5人，公司曾用名为上海市卢湾区房产经营有限公司，公司注册地址为奉贤区四团镇。

## 【最新进展】

### 机械车位撤除工作尚未进行

一个车位配比充足的小区，从车位租金涨价到产权售卖，再到机械车位被报废停用，不到一年时间，硬生生演变成了一个停车难小区，市场监管部门在审批“卢湾房产”提出的机械车位报废申请时，是否尽到了谨慎义务？是否真如街道房办说的那样，审批之前没有跟利益相关方进行过沟通？审批之前，又是否实地查看过？

2月17日，黄浦区市场监管局用电子邮件给记者发来一份《关于大同花园停车设备报废情况的说明》，该说明简单陈述了他们办理该案的情况：

“2021年10月19日，产权单位上海市卢湾房产经营有限公司

向我局申请办理大同花园8台机械式停车设备的报废业务，同时提交了《特种设备停用启用报废注销登记表》、产权证明等所需材料。根据《特种设备使用管理规则（TSG08-2017）》的规定，申请材料符合要求，我局于当日审核办结该申请。”

对于记者提出的其他问题，该局都没有正面回应。

截止发稿前，记者了解到，大同花园三期的机械车位问题还在僵持着。街道房办表示，他们正积极跟相关方面沟通。目前，撤除报废机械车位的工作尚未进行，《新闻晨报》以及“周到上海”新闻客户端将持续关注此事。

图片/晨报记者 张佳琪 制图/张继

