

“地锁泛滥”致小区业主投诉不断

“先天不足”型居民区如何破解停车难



装地锁，是许多停车位产权人保护自身权益的利器。但当私人地锁出现在属于全体业主的小区公共停车位上时，地锁，就变成了侵害公共利益的“地刺”。位于杨浦区殷行街道的城市名园小区，就曾因私人地锁泛滥，引发居民强烈不满。一根根支棱在公共停车位上的地锁，成了扎在小区居民心头的“刺”。直到今年7月1日下午3点05分，伴随着小区中的最后一个地锁被拆除，这根困扰小区多年的“刺”，终于被彻底拔除。

先天不足：私人地锁频频引发居民投诉

为何城市名园的“地锁矛盾”如此突出？这要从这座小区落成的那一刻说起。

城市名园小区竣工于2005年，是一座拥有2206户居民的大型小区。由于建成年份较早，这座小区的设计者，并未将停车问题纳入考量。因此城市名园的居民楼虽然都是高层建筑，居民楼下方却并未设计地下停车场。整座小区，在建成之初，仅有300余个地面停车位。这些停车位的产权，均属于全体业主。

2006年至2009年，为了方便管理，城市名园的第一任物业公司帮助有意愿的业主，在小区的部分公共停车位上安装了地锁。此后，又有许多业主，效仿前任物业公司的行为，私自小区的公共停车位上安装私人地锁。至2023年时，已有229套地锁装置，被安装在了城市名园小区的公共停车位上。

此时，城市名园小区的停车需求早已不是刚建成时的样子。多年来，小区内新增了许多有车的业主，还有不少业主购置了第二辆或第三辆车。设计之初的300余个停车位早就无法满足小区业主的停车需求了。

多年来，尽管小区的管理者也想办法从小区的边边角角挤出了一些停车位，但对于拥有2206户居民，且小区外部缺失分担压力的公共停车场的城市名园来说，这些“牙缝里”挤出的停车位，远远无法满足需求。

此时，被个人业主用地锁锁起来的停车位，在小区中就变得格外扎眼。其他业主发现，因为地锁的存在，在他们为了停车绞尽脑汁的时候，有两百多名业主，不仅不需要为停车难发愁，还可以在不需要使用停车位时，继续用地锁“占用”小区的公共停车位。

这种私人占有公共空间的行为，引发了大多数业主的强烈不满。他们通过12345市民热线等多种渠道，表达了自己的不满。

但是，在那些拥有私人地锁的业主看来，在停车位上安装私人地锁，本就是前任物业公司带头帮助他们完成的。为了安装地锁，不少人，还向前任物业公司缴纳了350元的安装费。

这些业主认为，由物业公司收费安装，在小区中存在多年等事实，足以证明，这些地锁的存在有其正当性。因此，他们抱团在一起，坚决反对拆除地锁。

小小的地锁，成为扎在小区居民心间的钢刺。

如何破局：重定规约打开居民心结

为了缓解城市名园小区的停车矛盾，殷行街道多部门，曾多次下发整改通知，但在部分业主的抱团阻挠下，常规的管理措施，已很难化解这个困扰城市名园多年的顽疾。

自2023年起，在殷行街道党工委的指导下，党总支引领业委会一起修改制定新的停车方案草案，尝试从重新制定停车管理规约的角度着手，解开这个横亘在小区居民心中多年的心结。

2023年2月，城市名园小区通过选举，成立了新一届业委会。同年6月，小区内召开了关于地锁问题争执的居民座谈会，征询意见。

“各类居民代表，有地锁的、没地锁但有车的、没车的居民代表，都一起坐了下来，商谈重新起草新的停车方案。”城市名园居民区党总支书记赵磊回忆。

2023年7月至2024年4月期间，城市名园小区在殷行



如今的城市名园已看不到往日停车的混乱

街道城建中心等多部门的支持下，通过咨询专业的第三方机构，着手开启了新版停车方案的修订工作。此次修订经历了多轮公示，方案数易其稿，在征询过程中，共计80条居民意见被采纳。

2024年4月25日，城市名园小区正式召开业主大会，以75.27%的支持率，通过新版的停车方案。

新版的停车方案对停车收费标准进行了重新的划分。租户、外来车辆、业主首辆车、业主其他车辆的收费标准，各有区别。最关键的是，新版停车方案明确，所有地锁均需拆除。

斗智斗勇：历时近一年终拆最后一锁

业主大会的新版停车方案，让不少有地锁的居民意识到，用地锁私占停车位的行为，既不符合规定，也不得人心。渐渐地，拥有地锁的居民，逐步接受了地锁必须拆除的事实。但这并不是一个一蹴而就的过程。

“从2024年8月1日到2025年7月1日，我们整整拆了11个月，可以说，是一家一家做工作，一户一户拆掉的。”城市名园如今的物业公司——黎平置业有限公司刘经理说，这样操作，是因为一旦有大规模的拆除动作，拥有“地锁”的业主就会抱团反对。作为拆地锁的执行人，为了“根治”地锁，物业公司只能一步一步逐户沟通。

“有的车子会常年霸占车位，一动不动。我们一看到车子动了，就马上去拆除。”刘经理说。

为了防止地锁“返潮”，在居委会的协调下，城市名园小区还成立了志愿者巡逻队。一旦志愿者发现返潮现象，就会立刻通知物业公司进行干预。

渐渐地，城市名园小区内反对拆地锁的声音越来越少。从一开始的一百多人抱团一起反对，减少到三四十人反对，临近



曾几何时，地锁是城市名园居民心头的一根“刺”

尾声时，反对者只剩下了几个人。

逐渐减少的反对声音，一方面源自于公共停车位归全体业主所有的概念日益深入人心，另一方面，则源于在充分吸纳居民建议后，新的停车规则，对原地锁拥有者权益的充分尊重。

考虑到部分业主的地锁，是由物业公司主动安装的这一特殊情况，城市名园的停车方案中，为这部分业主保留了一定的优先停车权。凡是能够提供充分证据，证明自己的地锁确由前任物业公司安装的业主，都可以选择在拆除地锁的前提下，保留半固定停车位的权益。

即在部分停车位上标注车牌号，当业主的车辆返回小区时，在提前沟通的情况下，物业公司会帮助这些业主提前挪开停留在其停车位上的车辆。但这些业主的车辆不在小区时，停车位需开放给其他业主使用。这些选择保留停车位的业主，需支付一倍的停车费。

“居民们开始不相信我们，后来观望了一段时间，发现我们确实是按照新的停车规定进行管理的，就慢慢地选择支持我们的工作了。”赵磊说。

2025年7月1日15点05分，城市名园小区的最后一个地锁被拆除。至此，困扰这座殷行街道最大小区的顽疾，被彻底化解。

可否推广？管理上形成合力破解停车难

如今，走在城市名园小区内部，已再见不到曾经的停车混乱。在有限的空间里，机动车辆被规范地停放在一个个划定好的停车位中。小区内部的道路流畅贯通，曾经让外来车辆望而却步，担心进得去出不来的拥挤情况，已不复存在。

作为一个先天条件严重不足的大型小区，城市名园的停车管理经验，或可供其他有类似问题的小区参考。

“总结来说，我认为，城市名园停车的规范化，离不开七种力量的共同作用，即党组织的引领力、居委会的协调力、专业的指导力、业委会的号召力、物业公司的执行力、志愿者的响应力以及执法部门的保障力。”居民区党总支书记赵磊说。

为了根除困扰这座殷行街道最大小区的顽疾，殷行街道成立了“拆锁专班”，将街道各部门纳入其中，全方位地为矛盾化解提供力量。

例如，在业主大会召开过程和停车规范的制定过程中，街道城建中心、法律援助中心协调专家资源，为规范的制定，提供专业的实操指导。面对拆地锁过程中，部分居民的反对，执法部门介入协调，为化解矛盾，提供了法律保障。社区志愿者，则成立了“返潮巡查队”，一旦发现返潮现象，立刻和物业公司沟通配合劝阻。

“下一步，我们会将城市名园的案例作为样板，在解决社区停车难问题中，充分发挥管理的主观能动性，妥善解决老旧小区中的停车难现象。”殷行街道相关工作人员说。