

车库商住两用—— 业主回家停车怎么这么难!

近期,家住西水东178号的居民向“网事悉心办”栏目反映,由于小区停车位是与商业街共享的,常常人到了家门口却停不进。几日前,物业以方便管理为由,用两道道闸把住宅区楼下的车位圈了起来,本以为此举可以保障业主停车,没想到却是断了业主的回家路。这其中究竟存在哪些问题?小江观察员进行了探访。



居民反映

质疑:新增的道闸反而拦住居民车辆

日前,小江观察员来到西水东商业街的地下车库,178号楼进出口附近,不少车位安装着地锁。两侧通道内都安装着道闸,其中一根道闸剩下一半,另一根完好的道闸上方有卷帘门,上面贴了一行提醒:“178单元住宅区——外来车辆禁入”。在道闸外面,也有一些车位安装了地锁,有的墙壁上还装着充电桩。

居民蒋先生说,前不久他发现地下车库里新增了一道道闸口。与物业沟通后,得知安装二道闸口的原因是要把居民停车和商业

停车区分开,让居民停车不受干扰。但蒋先生很快发现,开车出门后回家,自己的车竟开不进去了。于是大家又去询问,得到的消息是这些车位将被出售,一个车位售价25万元,只有购买了车位,车辆才能通过二道闸口。蒋先生说,当初入住时就被告知车位只租不卖,现在为何发生了“神转折”?而且道闸安装的位置存在问题,以前业主被划定了一块区域停车,现在从道闸来看区域缩小了,有一部分业主车位在道闸之外,并没有起到和商业车位隔离的作用。

烦恼:多年停车难让业主苦不堪言

回家停车难是困扰西水东178号业主多年的事情。居民陈阿姨说,2020年8月全体业主联名写信给相关部门,后来经过协调,确定地下车库中靠近178号楼的一块区域给业主停车。业主为每天回家能够放心停车,装了54个地锁,可之后停车仍旧闹心。业主下班回家时间与商业街晚餐经营时间重叠,停车区域的通道常被外来车辆堵塞,尤其到了周末来休闲消费的市民很多,傍晚时段业主车辆进出不得、苦不堪言,得过了晚上10点停车情况才会好转。本想安装二道闸后可以从此互不干扰,结果雪上加

霜,业主停车更难了。一名老伯说,自家购买了新能源汽车,由于车库性质特殊,奔走半年好不容易装上充电桩。这次装了道闸后,有的新能源汽车充电桩在道闸里面,车主没有办法,把其中一个道闸杆拆了下来,这才开到车位上充电。听闻不仅要出售车位,还要把业主装的地锁和充电桩都拆下来,业主群里一片反对声音。

采访中有业主反映,178号楼共119户人家,按此计算目前物业提供给业主的车位配比连1:1都不到,如果现有车位也无法保证,那么业主的基本停车权益如何保障?



追踪探访

事情一波三折 当事双方一度僵持

小江观察员了解到,今年业主与物业在相关部门牵头下,针对停车难问题已经历了多次调解。第一次调解,业主提出在小区车辆停放区域安装闸口,避免无关车辆进出,此方案得到了物业的认可,没想到道闸装上把业主拦在了外面。道闸安装后,业主接连接到物业电话,被告知需以每个车位25万元的价格把车位买下,否则就无法把车停到小区楼下,物业更是带人拆除了部分业主安装的地锁。最终,业主报警,

警察要求在事情调解清楚之前,二道闸口必须保持开放,让业主能够自由进出。

调解现场,物业同意了警方的方案,但仅仅过了一个晚上,二道闸口就再次被放下。于是,业主自行拆除了道闸的栏杆,双方一度僵持。

6月21日,区住建、社区、社区民警、物业和居民代表再次开了协调会,小江观察员也来到了现场。“我们要求公示178单元验收时的规划图,明确哪些车位是给业主的,哪些

是商业停车位,该怎么样就是怎么样”,居民代表提出了业主的诉求。区住建部门表示,将对此进一步调查,明确小区车位配比。在结果出来之前,开发商不能设置任何条件,阻碍业主停车。

针对拆除地锁的情况,物业相关负责人也进行了解释,称由于178号业主与物业公司签订的停车租赁协议里是不固定的车位,因此除了四个已经售出的车位可以装地锁,其他车位上的地锁必须全部拆除。

回应

停车问题经多方协调有了结果

小江观察员咨询得知,梁溪区住建局根据居民诉求,从市住建局调阅了西水东178号综合验收相关资料。从这份2015年8月的新建住宅小区公共服务设施核验收申报表上看,178号地下机动车位数为149个,配比在1:1.25左右。178号目前有近70辆私家车,按照配套设施计算,车位数量不仅足够还有富余。那么停车难的问题出自何处呢?据了解,西水东地下车库是连通的,其中有住宅车位,也有商用车位,车位都由物业进行管理。在停车管理过程

中,物业没有优先保障业主停车需求,并且没有对业主车辆和外来车辆进出车库实行细致有效的分流疏导,导致了冲突纠纷。

6月28日下午,梁溪区住建局物业管理科根据前期调查的相关情况,召开了街道、社区、物业、业主代表共同参与的协调会,经过沟通协调,最终达成了一致意见。首先,地下车库要调整二道闸口的位置,将居民的停车区域和商业街停车区域进行隔断,居民车辆和外来车辆进入车库后分不同线路行驶,保障居民

回家能够顺利停车。其次,居民车辆数是相对固定的,而外来车辆数量不定,消费高峰时段外来车辆很多,178号使用的地下车库入口为双向进出弯道,应在地下车库入口闸机处设置商业车辆入库上限告知,避免过多车辆进入地下车库,造成通道拥堵。此外,对于业主前期安装的地锁,在物业按照期限完成整改方案后由业主自行拆除,被地产强制拆除的地锁则地产(物业)按照每个150元的价格进行赔偿。(晚报记者 念楼 予之 文 史晨霏/摄)

律师说法

“小区车位只售不租在当下的小区物业管理中是比较常见的现象,但常见并不一定代表合法”,江苏鑫湖律师事务所律师周航分析,江苏省2021年出台修订的江苏省物业管理条例中有明确规定:建设单位未出售或者未附赠的车位、车库,应当优先出租给本区域内业主;业主要求承租车位、车库的,建设单位不得只售不租。因此,小区建设方或者物业管理方必须要满足业主承租车位的需求,不得只售不租。

小区周边商业发展起来后,停车矛盾日益突出,也对管理提出了更高的要求。江苏省物业管理条例明确规定:在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后,还有多余车位、车库的,可以出租给本物业管理区域外的使用人,但租赁期限不得超过六个月。结合这条规定,周航认为,可以采用错峰停车的方式,譬如工作日的早9点至晚6点,业主车位比较空闲的时间段,向商业街开放以满足顾客的临时停车需求。也可以

在保障业主停车需求的基础上,单独划分出一块区域,专门供商业街顾客停车使用。小区物业管理方也要配备人员加强停车秩序管理,以免出现停错区域,或者停车不规范导致通道被堵死的情况发生。

