

社区·话题

小区停车难,到底该咋办?

早期规划跟不上发展是主因,相关部门为此“顽疾”开“药方”

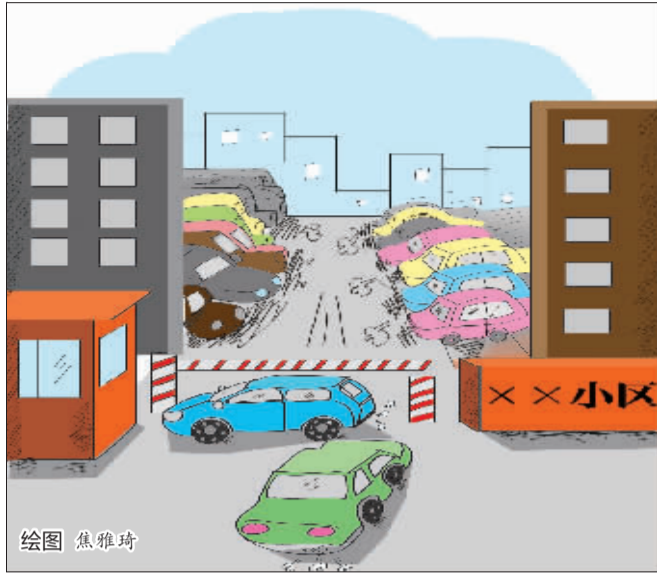
核心提示

□见习记者 寇莹 记者 郑凤玲

据官方统计,我市共有机动车约82万辆,其中私家车22万辆,占总数的近27%。如此大的私家车数量,势必导致小区停车位紧张,如何解决这个问题,请看记者的探访。



负责区域:老城区



绘图 焦雅琦

1 事件:无“家”可归的爱车被划伤

近日,老城区高明园小区张女士的爱车被划伤,车灯也被砸坏。

17日早晨,张女士发现她的车“受伤”了,车身从后门到车头有一道划痕,前车盖上也有划痕,右后车灯也被砸坏。张女士既心痛又愤怒:“车在小区里被划伤已经是第三次了!”

张女士说,她家有一间地上车库,今年5月她买了第二辆车,车库放不下,只好将一辆停在车库门口的道路上。

“我特意在不会占道挡路的地方停,但车还是频频被伤。”张女士说,第一次,车身只被轻轻划了几下,没过几天,出现了更严重的划

痕,这次连车灯都被砸坏了。

据了解,张女士停放在车库外的车并没有交停车费。她说,以前,车被划伤后,她向小区物业投诉时,曾被要求交纳每月40元的停车费。“我问物业,是不是交了钱,车就不会再被划伤,他们不能给肯定答复。”张女士说,由于没有见到关于交纳停车费的具体通知,又不能得到肯定的答复,她对这个忽然“冒出来”的停车费不能理解,便没有交。

由于停放车辆的位置周围并没有摄像头,张女士也不知损坏其爱车的责任应该由谁来负。

负责管理高明园小区的洛阳市

全意物业管理有限公司,对住户的一些行为表示不满。该公司工作人员王清章说,小区内很多有车住户并没有购买车位,而是将车停放在院内的公共区域。对于这些车辆,物业没有强制收取停车费,但是在业主协议中有明确说明,业主将私人财产放置于公共区域,出现纠纷时,物业将不承担责任。

“由于物业费较低,也没有租售停车位,我们也有很多难处。”王清章说,“虽然很想安装更多摄像设备,可因为缺乏资金,也只能作罢。”但是对于业主提出的增加照明设备等要求,他们表示将尽快解决。

2 探访:出现类似事件,皆因停车问题

近几年,本报关于车辆在小区内“受伤”的报道屡见不鲜——

2009年7月27日,本报曾以“滨河新村:业主称保安放气物业说被冤枉了”为题,报道过滨河新村10余名业主汽车被放气的遭遇,而当时被怀疑的物业却再三否认。

2011年8月3日,本报以“中侨绿城小区停在免费车位上的14辆汽车轮胎被扎”为题,报道了中侨绿城小区内,停在免费车位上的14辆汽车轮胎被扎的事件。由于被扎的14辆汽车都停在免费停车位

上,而这里的两个监控器恰巧都坏了,当时轮胎被扎的车主怀疑此事与小区物业有关。

2010年9月9日,本报以“不买停车位,车辆不准进小区?”为题,报道了奥体花城小区物业的这项规定,引来不少有车业主不满的事情。

……

记者发现,发生类似事件的小区有以下几个特点:

1. 停车位问题是小区的焦点。有的是原来规划的停车位不够用,物业将免费停车位变为对外出租或出售的停车位,不买或者不租的业

主不许使用;有的是有剩余的停车位,但是这些停车位价位很高,业主对定价有意见;有的是小区没有停车位,大家都把车停到收费的公共区域,影响了消防通道,物业或其他居民很有意见。

2. 小区的物业与业主之间存在尖锐矛盾,有的是业主对物业的服务很不满意,有的是物业对业主拒交电费、水费等行为很不满。

3. 发生此类事件后,物业总是“很巧”地发现,事发的地段或是监控器坏了,或是监控盲点,或根本就没装监控器。

3 经验:看看勤政苑小区的解决方法

面对小区停车困难引发的矛盾,管理勤政苑住宅小区的河南龙祥物业管理有限公司有自己的做法。

河南龙祥物业管理有限公司副总经理李强涛说,他们小区共有住户1882户,但是地下停车场只有500个车位,加上地上的车位,小区内能停近1300辆车。但这些停放在地上的车,并不是都能按照规范停在物业公司所画的标线内。

“有不少车辆停在消防通道或绿地上,不仅使小区看起来杂乱无秩序,还存在很多安全隐患。”李强涛说,如果小区内发生火灾或有居

民需要120急救,停放在消防通道上的车辆就会严重阻碍这些救援。另外,一些住户家中不止有一辆汽车,若都停放在小区内,会造成其他后来购买车辆的住户无处停车。

经过多方考虑,今年5月龙祥物业联合洛阳市市直机关事务管理局和勤政苑住宅小区业主委员会,共同向业主发出了办理小区车辆准入证的公告。公告中明确规定:进入小区的车辆必须办理车辆准入证,而每户仅限办理一张车辆准入证,并严格规定地上车位停放点,保证小区看起来有秩序。

这就意味着,每户只有一辆车

能停放在小区内。那么,一些住户家中的第二辆、第三辆车怎么办呢?

“由于家中只有一辆车的住户较多,我们首先要保证大部分业主的权益,让小区既有秩序又安全,然后再解决其他拥有多辆车住户的问题。”李强涛说,在洛阳市市直机关事务管理局的帮助下,物业公司同洛阳市公安局交通警察支队进行协调,在小区周边的非机动车道上规划出几十个停车位,加上院外原有的停车场,不少业主不能进院的车有了安置。

不过,这并不能根本解决业主的停车问题。李强涛表示,目前他们正在规划建设新的停车场。

4 分析:车位数量跟不上私家车增长

记者从市车管所了解到,我市私家车已经达到22万辆,占机动车总量82万辆的近27%。如此庞大的私家车数量,势必导致停车位紧张。那么,如何解决这个让人头疼的问题呢?我们采访了相关部门——

洛阳规划建筑设计有限公司交通市政景观设计院院长杨文正曾参与我市多个小区的规划,他认为:造成目前这种局面,是有关部门对私家车的激增,没有预想到的结果。1998年,我市出台的相关文件中,有每10家住户得配备4个停车位的规定。这远远无法满足现在有车族对停车位的需求,因此,造成了近年来小区停车位抢手的问题。

2010年,我市下发的《洛阳市城市建筑规划管理技术管理规定》对停车位进行了较大调整:建筑面积≥144平方米的住宅,两户要配3个停车位;

90平方米≤建筑面积<144平方米的住宅,5户要配4个停车位;60平方米≤建筑面积<90平方米的住宅,两户要配1个停车位;建筑面积<60平方米的住宅,10户要配3个停车位……

但是,杨文正对停车位建设的监管表示了担忧。他说,有些开发商把原先规划的停车位挪为他用,或者“缩水”,也无人监管。

杨文正还认为,有必要让业主们认识到买车是一个“高成本”的事情,要买车,就必须为停车位“埋单”。他说,在北京等大城市,要想买车,必须先购买停车位。之所以如此,就是为了控制购车数量,让大家出行选择公共交通。这就需要提高我市公共交通快速准时的顺达率。目前,我市公共交通的顺达率仅为10%,与北京、上海等大城市公共交通40%的顺达率尚有一段距离。

5 支招:有关部门“把脉”停车难

洛阳市住建委副主任余建刚,主管全市物业管理工

作,对停车位问题颇有感触。余建刚说,目前我市共有1855个小区,可是有正规物业公司管理的,仅有490多个,占27%;单位后勤管理的,大约占51%;业主自治的,大约有17%;剩下的5%基本上属于无主小区,由社区或办事处管理。

从这些数据可以看出,目前我市有正规物业公司管理的小区仅占了不足1/3,而没有物业公司管理的,往往是没有停车位的老旧小区。

针对那些根本就没有规划停车位的老旧小区,如果要增加简易的停车位,可做一些地面硬化处理,这大概需要每平方米60元的费用;如果需要建设正规的地下停车位或者立体车库,就得申请大修基金,这个费用不小,得征求业主委员会或者社区、办事处的同意。

那么,为何出现车辆被划等事件的往往是有正规物业公司管理的小区呢?余建刚说,我市目前已入住的住宅小区的停车位,是无法满足日益增加的私家车数量的。无论是出租、出售地面或地下停车位,还是建立体车库,其实都是物业公司在替开发商解决“后遗症”。也就是说,停车位应该是开发商在建房之时,就应该考虑的问题,而不应该是居民入住之后,出现了“病症”,业主和物业起了尖锐矛盾时,才想到的问题。

至于发生车辆被划事件后,物业归咎为监控设备被损坏的问题,目前也有了问责单位:我市近日出台了关于监控设备的多项措施,明确监控系统“谁建设,谁维护”原则,并规定设备完好率要达95%以上。以

后,再出现上述类似情况,监控设施的建设单位就要受到处理。

道理讲到这里,要追问的最终端,就集中到了房屋开发商身上。那么,谁来对开发商建设停车位的规划、验收进行严格监管呢?

洛阳市城乡规划局的工作人员表示,开发商的楼盘规划方案,只有符合了洛阳市城市建筑规划管理技术规定,才可以开工。而整个建设完工后,市城乡规划局还将对工程进行验收检查,包括停车位在内的各个方面,只有按照规划实施,符合标准后才予以验收。

由于近几年,城市私家车辆拥有量增长速度较快,以前符合规划标准的车位数量,现在无法满足业主停车需求的问题。对此,市城乡规划局一直在寻找更合适的办法来解决。

目前,市城乡规划局已经开始在各区规划安排专用的公共停车场用地,通过对周围人流量、车流量等各项系数的考核,选定最佳位置和建设方案。不管是私家车还是商用车,都可以在此停放,这将满足不少市民的停车需求。

接受采访的几个部门负责人都认为:应该由政府出面,市住建委、房管部门、规划部门共同对各种不同类型小区的停车位建设进行建设规划,拿出强有力的法规和管理措施,解决停车难题。

