

小区要建立立体车库缓解“停车难” 好事偏偏卡了壳

现代快报调查发现,南京向老小区免费投放立体车库,两个月仍没动静

10月27日晚上,南京市浦口区旭日上城三期的业主们,在小区停车场前进行维权活动。他们拉起了横幅,用扩音喇叭向小区物业弘阳物业公司表达抗议,抗议物业把平面车库改造成立体机械车库。修建立体机械车库、增加车位,本是一件好事,业主们反对的理由是疑似改变了消防管道以及涨价。不过物业也有自己的理由,建立立体车库本是好事,可一旦真正建起来,牵扯的利益却让其步履维艰。现代快报记者了解到,除了开发商建车库,南京还向老小区推广1000个立体停车位,但两个月来还没有一个车库真正落地。

见习记者 王益 现代快报记者 马乐乐



大图:旭日上城三期的地下车库要建立立体车库 现代快报见习记者 王益 摄
小图:业主称车库里的消防管道被改细,物业表示只是挪了位置 业主供图

小区要建立立体车库 遭到业主强烈反对

旭日上城三期目前地面上没有停车位,只有一个地下车库,有四五万个平面车位。但是房屋全部交付后,将有1000多住户。即使按照一户一个车位,车位数量也远远不够。为了应对即将出现的停车困难问题,物业近期打算根据既定的规划,把现有车库建成机械式立体车库。

但是由于没有提前告知业主,这一做法遭到了业主们的强烈反对。改建前期的一些做法,也因为没解释清楚,引起了业主的担忧。

反对理由

1 消防管道变细 安全有隐患

业主梁先生告诉现代快报记者,物业没有经过业主同意,私自将消防管道从直径40厘米改为了直径20厘米,大大增加了安全隐患。地下车库原本层高4米左右,未经改造的消防管网距离车库顶部40厘米左右,改造后的部分管网距离顶部20厘米左右。

梁先生认为,原有的层高,不足以修建两层的立体车库,“为了增加高度,物业把消防管道改细了,可是这怎么能行呢?”不过业主们表示,由于“没想到物业敢自己改动消防管网”,所以并没有拍照留存。

2 停车费上涨 业主直呼停不起

业主们反对的第二个原因,是立体车库建成后收费将增加。目前车位收费为每月180元,改造成立体车库后,拟定的价格是每月400元。梁先生告诉现代快报记者,在入住之初,停车费原本是130元每月,后来上涨了50元。由于还需要每个月交付130元的管理费,不少业主表示停不起。

除了租用车位外,梁先生表示物业还提出了购买的方案。“8万元买上层,8.5万元买下层,但是使用权只有20年。”梁先生疑惑,为什么车位和房屋的使用年限不一样。

3 没有提前告知 大家很上火

目前,小区车库共有400-500个平面车位。有人表示,他们并不会选择立体车位,还是会使用原有的平面车位,他们担心,在立体车库修建完成后,正在使用的车位就没有了。

业主们还表示,物业没有提前告知也很让他们上火。“要建立立体车库,要改造消防管道,乃至要涨价,都应该和我们业主商量呀!”由于还有部分房子没有交付,最早入住的一批也是在去年10月份,三期的业主们无法成立业主委员会。梁先生认为,物业之所以不告知,就是在钻这个空子。

物业回应

初衷是缓解“停车难”

昨天下午,小区物业弘阳物业一位朱姓主管告诉现代快报记者,修建机械立体车库的初衷,是为了缓解小区停车难的问题。由于该小区分A、B、C三个标段分期交付,A标于去年10月份交付,B标最近才交付,小区整体入住率并不高,因此车位才暂时没有出现紧张的情况。“等到三个标段1000多户业主全部入住,现有的车位数量无法满足他们的需求。”

建造小区时就有了规划

此外,这位朱姓主管告诉记者,机械立体车库并不存在改造一说,

“这是在建造小区时就一同规划好了的,经过了规划部门的审批。”之所以到现在才动工修建,是由于交付初期入住率不高,物业担心由于使用较少,机械会生锈。“现在入住率高了,停车的人也多了,所以才决定开始修建。”

至于消防管网,朱姓主管表示,只是把部分管道向上挪了十几厘米,粗细上并没有改变。“通过了消防部门的审核验收,业主们不必担心。”

收费会上报物价局审批

至于收费,朱姓主管表示,从130元上涨到180元,经过了物价局的审批。他还向记者出示了一份《前

期物业服务合同临时管理规约》,其中明确写明停车场所有权归开发商弘阳地产所有,机械立体车位使用人按400元每月的标准,向物业缴纳停车费,物业从中取200元每月的管理费,其余为弘阳地产所有。朱主管表示,由于立体车库还未建成,所以收费标准暂时还未上报物价局审批。他也承诺,车位的使用年限和房屋一样,不会是20年。

同时,朱姓主管也承认,由于近期小区内部分房屋正在交付,物业人力欠缺,缺少和业主的沟通交流。目前,立体车库前期准备工作已经完成,但是还未开工,物业和业主们正在就此事进行沟通协商。

这里也遇到了麻烦

小区建设立体车库 被指侵占公共消防通道

在鼓楼区银城街50-52号,有两个相邻的小区,只有一路之隔。最近,住在东边小区的居民张先生拨打快报热线96060,说西边小区正在修建立体车库,占用了中间道路的一部分。“这可是公用的消防通道,怎么能这么做呢?”

张先生告诉记者,两个小区靠得很近,西边小区原本有一堵围墙,围墙距离东边小区的楼房不到6米。同时,两个小区还共用一座桥作为入口。现在西边小区正在修建机械立体车库,“原本围墙就是分界线,结果立体车库超出了围墙一个车身的宽度,占用了公共道路。”

张先生认为,中间这条6米左右宽的道路是两个小区共有

的,是一条公用的消防通道,现在西边小区的做法侵害了东边小区住户的利益。

昨天下午,西边小区施工方南京建工一位工作人员告诉记者,西边小区的建设单位是南京两华劳动服务有限公司,不过立体车库的施工方是另一家单位,他也不知道是哪家。在现场,记者没有找到车库的施工人员。

不过,这位工作人员表示,车库的施工是在其规划红线内的,并没有侵占其他小区的消防通道。他表示所有的施工都经过了规划、城管等相关部门的许可。该工作人员指着东边小区东侧的一条路说:“那条路才是他们的消防通道。”不过那条路已经被围墙封住了。

调查

南京推广立体停车位 两个月仍未落地

今年8月底,南京市物业办曾经向全市老小区推荐了一款“可移动立体停车位”,由于这种立体车库成本较低,被认为是解决老小区停车难的“神器”。那么,两个月过去了,这种车库投入使用了吗?现代快报记者了解到,目前只有两三个小区明确表达了意向,但都还没有真正付诸实施。

“目前有两个小区与我们签订了租赁设备的协议。”这款可移动立体停车位生产厂家的相关负责人董皓昨天介绍说,这两个小区分别是金城花园和金信花园。

董皓表示,除了这两个小区,他还接触过万科金色家园方面,这个小区有一块闲置地块,同样可以改造成立体停车位。“我们之前也充分考虑到车库推广的困难,因此提出免费投放1000个,由业主向我们租赁的方式来推广。”他说,从最近两个月的情况看,这件事

确实急不来,一是车库从有意意向到付诸实施有很多问题要解决,比如需要小区三分之二业主同意这个“硬杠杠”;二是有的小区业委会找到公司,一上来就提出需要一两百个立体停车位,这也超出了公司的产能。

建宇物业总经理汤暑宁对这款停车位持欢迎态度:“这个思路是对的,只要能解决停车难问题的就是好方案,但是需要时间来一步步推进。”他说,公司承担御水湾小区的物业管理工作,小区业委会对这款立体停车位也很感兴趣,目前还在讨论调研阶段,预计真正实施还有不少事要做。

南京市物业办相关人士告诉记者,立体停车位的架设对老小区肯定是好事,但是这件事牵涉到方方面面的协调,推进起来速度慢可以想象,“我们也期待尽快出现一家先做成功的小区,好起到榜样作用。”



越来越多的地方建起了立体车库 (资料图片,与文中介绍的车库无关)