

停车难、停车贵成两会热议话题 代表委员建议多措并举治城市顽疾

小区内上演抢车位大战,部分车主采用各种手段抢占停车位……停车难、停车贵不仅是城市交通的一大顽疾,还给居民生活带来诸多安全隐患。今年“两会”期间,多位代表、委员纷纷建言献策。

停车难带来诸多安全隐患

近年来,住宅小区停车问题越来越突出,引起沪上多位市人大代表的关注。“在部分小区内,车主经常上演抢车位大战,采用各种手段抢占停车位,甚至强行抢占公共部分,圈地停车,停车难导致邻里纠纷频发。”代表常江介绍道,停车难不仅引发邻里矛盾,还带来诸多安全隐患,比如说,夜间小区道路被停满私家车,只留下狭窄的通道,一旦发生紧急情况,救火车、救护车等特殊车辆难以通行。

同时,小区停车管理状况令人堪忧。虽然《物权法》、《上海市物业管理条例》等明确规定,车主侵占共有部分、圈地停车,属于侵犯全体业主利益的行为,但是物业没有执法权,只能劝说,业主如果不配合,很难强制执行。

停车费“疯涨”引业主不满

从2015年3月1日起,上海住宅小区停车费不再由政府定价,此后的大半年里,一些小区传出停车费大幅上涨的消息。普陀区长风雅士名邸开发商将停车费由原先的每月400元提高到2600元,在政府相关部门的干预下调整为1300元;浦东新区金桥镇阳光国际公寓地下车位所有权人,将由原先的每月240元停车费提高到800元……市人大代表郑惠强介绍道,尽管上海10000多个住宅小区停车费用总体平稳,少数小区停车费“疯涨”行为,引起部分业主强烈不满。

目前,全市有部分地下车位产权归开发商所有的小区约达2000个,政府有关部门很有必须对其“坐地起价”行为加强监管,维护正常的市场秩序,保障广大业主利益。

“小区停车费定价政府仍应干预。”政协委员方怀瑾在提案中建议,市发展改革委及相关管理部门根据制定管理方案,对小区停车服务定价收费行为进行规制,进一步加强小区停车收费的事中、事后的监管,做到“放”“管”结合,防止出现无序无规、不合乎情理的现象,使小区停车收费做到透明、公正、有序。

建议增设立体机械停车库

停车难如何化解?对此,市人大代表刘震华表示,纽约、东京、新加坡等地发展过程中,都曾遭遇一样的停车难题,先后采取开辟露天停车场、建立多层汽车库、机械式多层停车库、地下多层停车库等举措进行化解。

“立体机械停车库占地面积较小、空间利用率高,存取车方便、安全性高,环保、节能、减碳等优势,值得提倡。”刘震华建议道,在上海地区,推进停车业向机械化、立体化、智能化的发展或将成为一大趋势。

吴范宏、麦永懿委员“多措并举、化解小区停车难”的提案,建议新建住宅小区停车位要配建到位;有车位才能购车;鼓励扶持小区周围公共停车场建设。施进浩代表领衔提出议案,建议激励公共场库开放闲置泊位资源,参与到错峰停车和车位共享便民行动中,同时应充分利用“互联网+”技术,打造智能停车平台。

鼓励第三方评估停车费

如何规范住宅小区停车收费行为?市人大代表郑惠强建议道,停车费调价公示、协商确定。物业服务合同到期后,开发商需要调整

停车收费标准的,政府有关部门应搭建平台,促进供需双方在平等协商的基础上形成合理的定价标准。

首先,调价要公示。开发商应当在合同期满前在住宅小区内公示其拥有产权的停车位数量以及价格调整方案,其次,调价需充分协商。开发商应当与业主大会或经业主大会授权的业主委员会协商停车收费标准,双方达成一致后小区所有业主应当按照新标准执行;未成立业主委员会的,应当参照《物权法》有关规定,业主对开发商提出的调价方案进行表决,经“双过半”(即专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意)后执行;第三,鼓励第三方机构对收费标准进行评估。经双方同意,可以委托第三方机构对停车收费标准进行评估;双方在评估前应当商定,评估结果作为双方进一步协商的依据或者直接执行的标准;第四,协商期间按原标准执行。考虑到双方协商的周期可能较长,为解决新老合同断档缺乏停车收费标准的问题,协商期间应按原标准进行收费,双方在签订新合同时可以对协商期间的收费标准进行追溯。

本报记者 杨玉红

独享露台维修费该谁出?

城 物业维权

多年后,屋顶露台地面出现裂缝,致居民卧室出现渗水。在多次向物业公司报修,动用维修资金维修却受阻。居民的独享露台维修费到底该谁出?

坐落于本市徐汇区某花苑的5号顶楼业主张先生,十年前,购房时获得了开发商赠送的顶楼屋顶露台的使用权,在露台上花花草草,休闲桌椅一应俱全,俨然是个空中花园。

2013年,张先生突然发现屋顶渗水,要求物业公司进行维修。物业公司接报后,立即与小区业委会取得联系。维修费该谁出?几方多次协调未果。最终,张先生将物业公司和业委会告上了徐汇区人民法院。

作为原告的张先生认为,露台无论采用何种形式,仍然属于屋顶的一部分,因而应为业主的共有部分,维修需要动用维修资金;被告物业公司和业委会认为,张先生长期独享本属于整幢房屋全体共有共用部位的房顶作为露台,安装鱼缸,种植花草,安防健身设备

等,应该比其他业主承担更多的责任。

在法院的主持下原被告双方握手言和,以原告接受被告提出的维修费分摊方案而终结。业委会提出了该房顶修理的费用分摊方案:由屋顶露台使用人承担一半维修费用,另一半由本幢房屋共同使用房顶的全体业主共担,即由张先生支付现金承担一半费用,另一半由整幢房屋的维修资金支出。

开发商赠送的屋顶花园漏水这笔维修费谁付?建设部对此早有相关的规定:2001年8月15日根据《建设部关于修改城市异产毗邻房屋管理规定的决定》(修改)第九条,凡异产毗连房屋发生自然损坏(因不可抗力造成的损坏,视同自然损坏),所需修缮费用依下列原则处理:(四)屋盖的修缮:1、不上人房盖,由修缮所及范围复盖下各层的房屋所有人按份额比例分担。2、可上人屋盖(包括屋面和周边护栏),如为各层所共用,由修缮所及范围复盖下各层的房屋所有人按份额比例分担;如仅为若干层使用,使用层的房屋所有人分担一半,其余一半由修缮所及范围复盖下层房屋所有人按份额比例分担。物业维权专家 黄友健



现场抢修为民排难

近日,寒流突降申城,杨浦区延吉四村26号十一楼走廊上自来水管傍晚突然爆裂,长长的走廊水流满地,延吉物业抢修人员赶赴现场抢修,为防止居民走路滑倒,抢修人员又在地上铺上草包。

种楠 摄影报道



绿地18亿斩获青浦重固纯宅地

昨天,绿地18亿斩获青浦区重固镇福泉山路南侧16-02地块,溢价率113.34%,楼板价1.49万元/平。业内人士表示,又是一幅楼板价近地价的地块。

重固镇目前房价不高且新房销售几乎没有,凭借大虹桥辐射优势房价还有上涨空间,目前,周边地区房价均超过重固,所以吸引众多房企眼球。该地块除了轨交不太方便外,其

他生活条件都便利:附近有重固幼儿园、重固中心小学、重固镇中学,还有购物广场、亲子游乐园等。中原地产研究部龚敏分析道,根据目前地价预测,未来,该地区的房价或可以达到每平方米的2.5万至3万间。去年,申城平均房价上涨2成,2016年及未来3年房价仍会上涨预期,由于稀缺新房价格主要有房企自主定价,所以房企会拿地意愿更强。本报记者 杨玉红

陆家嘴创业街区有望成青年创业新据点

一座12万平方米的新兴复合型创业街区将在陆家嘴落成。日前,记者从“首届陆家嘴创业街区论坛”获悉,今年9月,陆家嘴创业街区有望正式开业,或将成为沪上青年创业的新据点。

陆家嘴创业街区将整合汇聚各类创业服务资源,着力打造符合国际创新趋势要求、覆盖创新创业全维度全时段需求的综合配套平台。陆家嘴创业街区不仅提供创业孵化中心、

新兴金融联合办公、创客公寓等办公生活空间,还将配备创客咖啡、创客书吧、全球路演中心、公共会客厅、创意餐饮、公益图书馆等一站式服务配套。同时,创业街区汇集高校和资本力量助力青年创新创业,引进了上海纽约大学大学生创业中心、清华大学五道口金融学院、YOU+等专业服务机构,为创客们实现创业梦想搭桥铺路。

“创业团队失败的原因多是缺乏资金、市

场信息、人才等。”陆家嘴创业街区联合创始人杨知伟介绍道,创业街区,瞄准创业者的痛点难点搭建的创业协作平台,将有效满足创业者的生活、办公、创业和社交等多层次需求。目前,创业街区已被陆家嘴管委挂牌“新兴互联网金融产业园”,同时被中国科协授予“上海自贸区外国人离岸创新创业基地”称号。

记者从开发建设陆家嘴创业街区项目的

星月投资获悉,在深耕上海10年后,星月将竭力打造幸福办公空间,开发出创业办公场景全覆盖的三大产品体系,分别为满足各层次需求的创业街区、共享资源的联合办公空间、灵活短租办公的星驿站。其中,陆家嘴创业街区是星月投资打造的首个创业街区品牌,后续还将在张江打造创业街区;星空间上海首站——上海龙阳店即将开幕,年内计划在全市进行约10个试点;星驿站首批办公盒子将落户浦东机场,未来三年将覆盖国内主流机场。

通讯员 张淑贤 本报记者 杨玉红