

文汇新民联合报业集团主办

国内统一刊号:CN31-0062

热线电话:021-62791234

本报网址:shequban.news365.com.cn

“一举两得”为何好景不长

——御景园小区破解停车难题见闻

□ 记者 傅佩文 实习生 高云雯

小区里车满为患

上实物业管理有限公司御景园管理处沈元经理介绍,御景园小区共有住户745家,地下车库有219个车位,地面车位109个。近年来,尽管地面实际挤了260辆车,但仍有近300辆车“无家可归”。

记者在小区看到,无论是消防通道还是道路两边,都被各种私家车塞满。除去道路两侧停车位后,中间的通道只能容小轿车出行。

因为小区车位不足,不少住户只能将车停在了小区周边道路上的临时车位里,导致道路通行能力大大降低,给业主出行和生活造成了安全隐患,甚至一度影响消防车的通过。

新方案试图化解

小区业委会成员陈阿姨介绍,为解决小区停车难问题,御景园业委会会同物业公司、居委会于2010年11月成立了小区停车管理方案专项工作组。经过问卷调查、多方论证,一个新的停车管理办法酝酿产生,“运用经济杠杆,并借助周边资源”成为大家的一个基本共识。

除了对现有小区地面车位进行重新划分,业委会和物业公司积极协调社区各方资源,千方百计地从临近小区的世纪公园、立方大厦等处争取到了小区外110个车位,利用社区单位与小区停车的时间差,弥补小区停车资源的不足。去年7月,经小区2/3业主表决通过,新的停车办法当

御景园位于世纪公园附近的锦绣路上,由7幢多层、13幢小高层和7幢高层所组成。为解决停车难,业委会会同物业在2010年底向全体业主发放调查问卷,拟定了新的停车管理办法,小区停车费从100元上涨至400元,其中200元用来补贴停在小区外指定停车场的业主。经2/3业主通过,办法自去年11月1日开始执行。然而看上去“一举两得”的方案实施还不到半年,便面临难以为继的局面。



很多业主把私家车停到了禁止停车的消防通道上

傅佩文 摄

年11月1日开始执行。

新办法规定,小区地面车位租赁只允许“一户一车位”;停车收费标准由100元/月提到了400元/月;而分流到小区外指定停车场的业主,每月将获得从小区公共收益中提取的200元补贴。

另外,小区实行按照房产证编号的先后顺序对车位的编排。也就是说1-100号的停在小区内,100-200号的被分到小区外停车。方案还特别

规定,小区内外停车将实行一年半轮换一次的标准。

执行难业主质疑

一个得了方便,一个可以省钱,而这个看似“两全其美”创新方案却在执行半年后面临举步维艰的局面。

“有的业主认为我有权将车停进小区,再多的钱也愿意出;有些业主则觉得400元/月的停车费上涨幅度过大;还有业主表示不愿轮流

着停。”沈经理无奈地说,新规实施以来,上实物业增派安保到御景园维持秩序,业委会和居委会志愿者也一起参与秩序维护,但有的业主领到车位却拒付停车费,有的没车位强行停进小区,甚至占用其他业主的车位,还发生过上下班高峰时车辆堵在小区门口,车主和保安间摩擦不断。记者在小区里,不时能看到贴着物业“告知单”的车辆。

部分守规矩的车主在付了400元的停车费后,看到小区内依然有个别乱停车的现象,心理很不平衡,认为“吃亏”了。23号楼的业主朱先生坦言,自己不想停在小区外,但按编号,自己的车被分配停到世纪公园内,不得不“出去”。但从世纪公园到自己家大楼,还有将近10余分钟的路程,实在不方便。

还有的业主认为,按产证的编排形式不公平的,“如果是新搬来的业主,产证肯定是靠后的,但如果上下家在车位上有私下协议怎么办?比如先租好车位,再置换房屋,那么新业主即使产证靠后,也可以得到小区内的车位。”

新事物需要完善

居委会陆云书记坦言,御景园小区停车方案会有一个完善的过程,希望广大业主能给予更多的理解、支持,更应在过程中多关注自己的小区公共事务。

如今,御景园业委会正在进行改造,陆书记表示,居委会将积极配合新业委会,听取业主的合理化建议,推动御景园停车难问题的破解。

要还是因为物业服务不到位,收支账目不透明,调价依据不公开。实践证明,如果不能让业主明明白白消费,调价一定不会顺利。即便强行调价,执行中也会纠纷不断。所以,调价机制中最重要的莫过于调价程序,比如物业公司必须公开账目,调价幅度必须经过论证,调价决定必须经过业主大会……这些程序的缺失,才是当下物业费调价风波频频的根本原因。而一些成功提高物业费的小区,莫不是走好了这些程序。

中国的老百姓大多还是通情达理的,只要我们的物业企业不把他们当冤大头,相信物业费调价的矛盾并非不可化解。

机制比标准更重要

作。据说政府很重视,新标准已进入征询意见阶段。

不过通过修订收费标准来解决物业费调价的矛盾,未必是良策。一来远水解不了近渴,调研、制定、听证、批准……这个标准等到走完全部程序出台,恐怕又会滞后于现实。想当年05版的分等收费管理办法据说从酝酿到出笼差不多也花了近两年的时间,说是05版,其实参照的是2003年的物价水平。事实上,很多小区在实施时早已超过了这个标准。所以我想,与其修订收费标

准,不如制订一种和市场经济相适应的管理办法,即符合物价水平的调整机制。作为业主大会的执行机构,业主委员会完全可以根据服务要求和物价水平,和物业公司协商沟通。政府出台的标准,充其量也仅供参考。

其实,绝大部分老百姓并不会无视物价的上涨。姑且不论水电煤油涨价,即便家里保姆或钟点工要求涨工资,东家也只能乖乖掏钱。那么为何唯独对入住十多年几乎没动过的物业服务费的调整耿耿于怀呢?我想主

【本期导读】

停车权摇号更换 无序泊车仍难解

第02版

物业提价有名堂 得九成业主支持



第03版

业委会下逐客令 及时叫停住改商

第04版

老物业入不敷出 突然撤离谁之过



第05版

开临时业主大会 要附产证复印件



第07版

本报订报电话:
62473818, 62791234 转 208

封面故事

责任编辑:周修怡
微博:
<http://t.xinmin.cn/zhouxu>
邮箱:
zhouxu@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-452

