

“别人家的小区” 缓解停车难有一套



本报记者 杨玉红 金曼矣 罗水元

道路堵成“一线天”，绿化带、消防通道被见缝“插”满了车……老小区“停车乱”“停车难”，一直是老百姓热议的民生问题，也是社会管理的难点之一。织密扎牢民生保障“安全网”，上海将“停车难综合治理”纳入民心工程，进一步回应人民对美好生活的期盼。看看“别人家的小区”，怎么发挥做事精细化的“上海特色”，把这件难事办妥。记者近日调查发现，上海部分老旧小区创新探索，出现了一些成功案例；通过内部挖潜、周边共享、加快外部新建等措施，增加车位的供给；引入新科技，加强资源精准匹配，提升车位的周转率。



老小区停车难是社会管理的难点之一 本报记者 张龙 摄

绿化与停车 能否找到“最大公约数”？

要解决“停车难”仍需各部门综合施策

小区车不够停，就向绿地“要空间”，铲草皮、移树木，“抠出”一个个停车位……这样的做法，在上海不少老小区都似乎成了“潜规则”。记者调查发现，很多小区“暗箱操作”，容易引发居民和居民间、居民和管理者之间的矛盾；而若走正规程序，又受先天条件和法律法规所限，步履繁琐，较难成功。对此绿化部门认为，虽然理解部分居民的需求，但“守绿有责”的底线不能破。小区停车难不可单靠“减绿”来解决，一味减少绿化也无法满足日益增长的停车需求。要解决“停车难”仍需各部门综合施策。

“绿改停”要走哪些程序？

据上海城管部门数据，去年1月-12月，城管系统受理关于小区毁绿建停车场诉件共21起，已办结15件。比如，普陀区一小区曾有居民反映，小区内两块绿化带被破坏，铺上了水泥和地板砖。城管队员到场后，物业经理承认想将绿化带改建成停车场，但无法提供相关审批材料。因此，城管责令物业补种绿化，恢复原样。记者调查发现，小区若想走通“绿改停”这条路，要过好几关。第一关，便是征求业主意见。根据《物权法》等相关法律规定，建筑区划内的道路、绿地属业主共有。若要调整居住区绿地内部布局，业委会或物业应拟定小区绿化调整方案，明确调整理由、调整后的各项技术指标、调整资金来源以及可

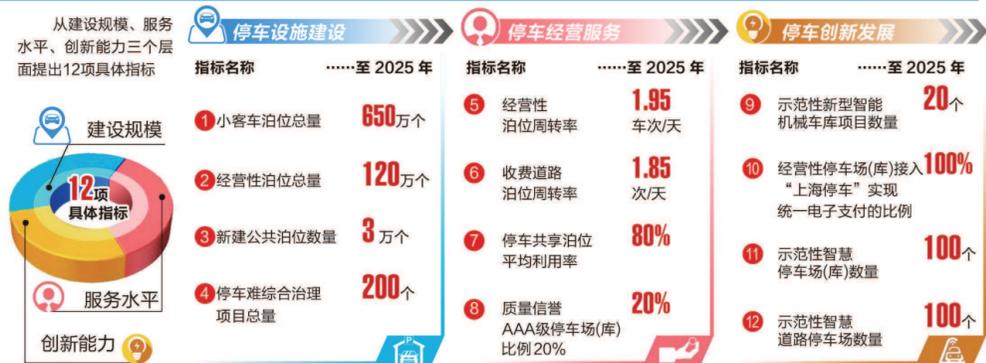
能涉及的行政许可事项等内容，并公示7天以上。此外，业委会应召开业主大会，取得专有部分建筑面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意，并将表决结果在小区内公示。但很多小区在第一关就卡住了，原因就是很多无车居民坚决反对。他们认为，“绿改停”破坏了小区绿化，减少了休闲空间，道路拓宽后车位距居民楼太近，影响居住环境，侵犯了自己的权利。“绿化是业主共有的，为什么一定要牺牲绿化呢？小区又不是只有有车的业主。”走访中，不少反对的居民都这么说。

业主同意就能通过审批吗？

就算取得了业主同意，就能随意将绿化带改成停车位吗？当然不是，还得经过相关部门的审批。2017年，市绿化和市容管理局等部门就制定了《上海市居住区绿化调整实施办法》(以下简称《实施办法》)。其中规定，居住区绿地内部布局不合理，无法满足居民生活和居住安全正常需求的，可提出调整申请，但在所占绿地周边补建完成相应面积的绿地。确不具备补建条件的，可通过增加屋顶绿化、棚架绿化，按35%的比例平衡绿化面积。也就是说，每建100平方米立体绿化，可折算成35平方米地面绿化。但要注意的是，在已建成的绿地上造棚架绿化，不能折算。此外，若在改造中涉及迁移或砍伐树木的，《实施办法》也明确了严格的审批标准。

对此，业内人士解释道，审批通过与否主要看小区能否达到“占补平衡”。“这里改车位了，那里的绿地就要补足，面积要相等。有些小区在垃圾分类的推进中，新建了垃圾箱房，在箱房上覆绿种植植物，也可以折算面积。但如果不能补足，是一定不能通过审批的。”采访中，不少小区提出，是否可用植草砖替代绿化？对此，绿化部门并不认可。《上海市绿化行政许可审核若干规定》第十九条明确规定，以植草砖铺设的用地，不计入绿地面积。“既刚又柔”如何才能平衡？在“守土有责”之外，绿化部门也在想方设法突破瓶颈，帮助小区解决难题。比如上述《实施办法》发布后，立体绿化可按35%的比例折补，这在政策上已是很大突破。而各区绿化部门在小区绿化调整的审批中，也根据实际情况进行指导。在把握“占补平衡、总量不变”的原则下，对绿化影响到生命通道、加装电梯这类涉及安全、应急、居住需求等“重中之重”情况的，也会进行综合考量。业内人士指出，目前收到的“绿改停”“绿化修剪”等小区绿化投诉，大多数与政府主导的综合居住区改造工程相关，“我们事先并不知情，往往是绿化已经被破坏了，城管才接到投诉，并通知绿化部门。”因此，针对居住区绿化如何调整修剪、需经哪些程序等市民关注的问题，绿化部门也出台了发布了不少管理文件、海报、宣传单页等，通过房管部门下发给物业。2018年起，绿化部门通过培训，提高市民、物业、专业修剪人员对绿化政策和操作规程的知晓度，希望用5年基本覆盖全市约1.4万个居住区。去年开始在街道试点的“社区园艺师”制度，也是对居住区绿化政策宣传的补充和支持，园艺师们从源头介入，指导小区树木的修剪、绿化的调整，尽可能减少矛盾，将爱绿护绿的意识传递到从业人员和老百姓心中。

《上海市停车行业发展“十四五”规划》



案例三

试点「潮汐式」

「抢车位专员」上岗

70多岁的王阿姨是浦东南路2178弄海运小区的老居民。几年前，儿子买了小汽车后，她多了一个身份——“抢车位专员”，推着一辆锈迹斑斑的自行车占位。

海运小区建于1980年，公共空间狭小，停车位少，是中心城区老旧小区的一个缩影。随着私家车日益增多，部分居民自划停车线，用自行车、躺椅、床垫等废弃物占车位。“停车难”一度成为居民投诉的一大热点。

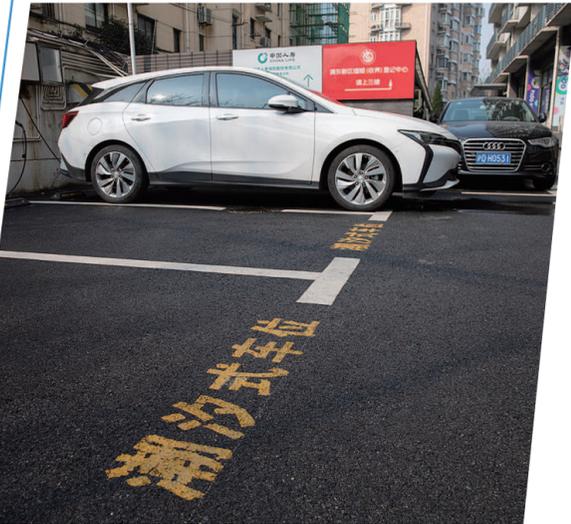
白天，居民小区内停车位空闲着，周边开车上班的白领四处找不着车位；傍晚，小区内道路两侧、绿化带塞满车辆，而隔壁商务楼停车库内空荡荡。浦东新区塘桥街道南浦居民区前任主任周宇回忆道，他们排摸发现，海运小区和西邸小区有1000多户居民，车辆近300辆，而停车位不足200个。几步之遥的永业商务楼有近百家公司，近百个停车位无法满足上班族的停车需求。

两个小区和商务楼实现潮汐式共享停车，基本可以满足居民、白领的停车需求。为此，塘桥街道办事处率先试点了“潮汐式停车”；居民区党组织成立“潮汐式停车”管理工作小组，物业、业委会听取居民代表意见。两个多月后，南浦居民区与永业大厦签订了“潮汐式停车”协议：工作日8时至18时，永业商务楼白领或来访者，可把车停进海运小区、围地公寓，包月停车费150元；18时至次日8时，永业商务楼停车库对这两个小区业主开放，将每个月300元停车费降至150元，让每天“多走几步路”的业主满意而归。

实现“潮汐式停车”后出现了新问题，比如，业主车辆在商务楼碰撞，该找谁？停进商务楼的居民车辆没有按时驶离，怎么办……这促使“潮汐式停车”2.0版本的落地，参与该项目的合作方再次签订“潮汐式停车”管理服务协议，明确小区与单位换车位后的管理权限和责任，确保出现车辆碰撞等事件时，小区物业经理与商务楼管理负责人都能迅速沟通，协商解决问题。

同时，参与“潮汐式停车”的车主们也签订了一份《停车公约》，包括规范停车、按时驶离、服从管理等，多次违反公约、拒不改正者会被取消“潮汐式”停车资格。如今，塘桥办事处在区域内推广“潮汐式”停车经验，吸引了越来越多小区、办公室、商场、医院、社会性停车场加入，辖区内实施“潮汐式停车”的潮汐点达到30个，盘活停车位近2000个。

永业大厦院内的潮汐式车位 本报记者 周馨 摄



延伸阅读

沉井式停车库——绿地内部“叠罗汉”

地金贵，车难停。如何缓解超大城市停车难题？记者从有关方面了解到，上海借鉴外地经验，将在静安区试点建设“沉井式停车库”，并根据跟踪评估情况决定是否进一步推广。

与传统停车库相比，“沉井式停车库”一个最大的特点就是占地面积小，通过向地面纵深挖掘“沉井”，将车辆如同叠罗汉一样叠在沉井中的各个层次，并利用智能技术，将车子“停进”与“驶出”。地面停车场停200辆车需要

6000平方米，使用“沉井式停车库”只需要300平方米。上海准备试点建设这样的停车库，首个试点建设之地位于静安区广延路边的一块绿地，有关方面准备使用垂直式的盾构设备开挖“沉井”。像南京建的两个沉井式停车场一样，记者昨天看到的有关方案上显示的也是两个“沉井”，不过，大小和深度都与南京那两个不一样。相应地，每层设置的停车位和停车总数也不一

案例一

巧裁「边角料」

「变」出一个个车位

普陀区绿洲公寓建于1996年，是集动迁房、公房、售后公房、商品房于一体的老式混合型社区。小区几条支弄里，很多居民用电动车、自行车占车位，还有居民直接在家前屋后的空地上安装地锁；晚归的居民找不到停车位，索性将车辆停在绿化带、路中央，导致小区时常出现“肠梗阻”。小区居民曹砂回忆道：“小区内曾有一辆车自然，因为小区道路被堵塞，消防车无法驶入，只能拖拉水管灭火，一楼二楼的居民家连带遭殃，门框都烧黑了。”

“2019年小区综合修缮时，我们同步破解居民最关注的停车难题。”绿洲公寓所属的真西五居民区党总支书记田文琼介绍说，他们将小区内15号楼到23号楼前的一块区域设为改造样板区：填埋废弃化粪池辟为停车位，在黄土朝天绿化带上铺砖……针对部分底层居民提出“在家能看到花草”的需求，他们在样板区设立微型花园，种植花草，一园一景。记者看到，这段长不足100米的样板区，有停车位，有微型花园、晾晒区，同时满足了老人、年轻人的需求，并在全小区进行推广，一次性增加了68个停车位，打通了小区的“生命通道”。

位于奉贤区金汇镇泰日社区的泰南新村小区，停车原来也困难，甚至还因停车频发矛盾。但目前，该小区停车状况已大为改观。这背后，离不开老旧小区改造。

这个小区，不但居民较多，旁边还有一个菜场。小区改造之前是开放式的，各种各样的车可以从四面八方开进来。为争抢有限的停车位，有的人不得不出使“十八般武艺”，频频引发矛盾。

老旧小区改造后，这个小区不但建了围墙，还划了停车位。金汇镇房管部门有关人员介绍，这些停车位，有的是原有空地；有的则是一些“边角料”，经居民同意后，进行了巧妙处置。如通往菜场的一个转弯处打通后，就多出了两个停车位；小区与菜场间原来是敞开式的一条弄堂，经“围合处置”后，一下就多出了十多个停车位；一些居民原来习惯放置垃圾的“堆场”被清理后，也多出了一些车位；而有的花坛经过重新设置，不但更时尚美观，还增加了停车位。

案例二

进门点地图

不用「兜风」寻空位

昨天傍晚，小区居民曹砂驾车驶入绿洲公寓，根据手机地图显示的空车位，将车停在9号楼附近的停车区。“点手机电子地图，我就知道哪里有停车位，再也不用在小区里“兜风”了。”他轻松地说。

“我们从梯控破解了电瓶车上楼充电的顽疾获得灵感，尝试采用科技手段规范停车位管理。”真西五居委会主任徐葛莺指着地面的一个圆孔说道。这是小区智慧停车1.0版本——无线地磁感应器，只有一块杯垫大小，安装在车位中央，可以自动感应车位是否被使用。在小区门卫室，一块智慧屏幕动态显示着小区停车情况，居民也可通过手机了解车位情况，红色代表这里有车辆停放，绿色就表示此位置空着；对于违规停车等行为，智慧预警系统还会发出报警，便于物业、保安人员及时管理。

因无线地磁感应器成本较高，最近，小区智慧停车系统又升级为2.0版，叠加了图像识别系统。每个停车区域入口处多了一根多功能信息杆，安装着高清摄像头。通过新增42个监控探头，居民们可以以更精确地在中心停车场找到车位。“摄像头实时监控进出车辆的信息，后台进行运算后，将停车位的数字显示在停车地图上。”田文琼介绍说，小区居民都安装了小区智能管理App，可以随时查看小区的空闲车位。

科技赋能还提高小区停车位的周转率。“小区对面是法院，隔壁是区政府，对停车位的需求量特别大。”田文琼说道，居民白天上班后，小区停车位对外开放，每天共享车位近60个，收入近万元，均对业主公示并纳入小区公共收益。

智能停车管理App 本报记者 周馨 摄



真如绿洲公寓的智慧停车示范点 本报记者 周馨 摄

