



# 小区交付6年，机械车库成摆设

## 业主停车难物业频被罚，300多个车位长期闲置为哪般



机械车库2层空空荡荡 本版摄影 李晓明

### 办结答复

您好，您编号为WX20240412556192的事项已经办理完毕，现将办理意见答复如下：根据诉求人反映的问题，我局于4月25日通过电话联系，告知诉求人符合条件的业主如有需求可以在小区物业管理处办理地下车库机械车位的租赁手续。同时，我局与东亚时代物业取得了联系，并要求物业对小区地下车库机械车位的出租情况进行说明，根据物业提供的相关资料显示，该小区地下车库机械车位目前处于正常出租状态。【上海市崇明区城市运行管理中心】

### 相关部门的回复



机械车库升降操作面板连电都未通

### 夏令热线 记者调查

车位不足导致停车难，是沪上不少小区面临的普遍难题。崇明东亚威尼斯公馆二期业主向新民晚报夏令热线反映，该小区原本规划建设了一个机械车库，但自交付以来机械车库的二层就一直未启用，300多个车位长期闲置，导致小区停车紧张，消防通道常被侵占，埋下不小安全隐患。

### 有车位却不能停 业主只能干瞪眼

东亚威尼斯公馆二期(备案名:御水兰庭)位于崇明城桥镇松翠路398弄,该项目于2018年10月开盘销售并陆续交付,均价约2.8万元/㎡。小区业主们表示,当时买房时开发商宣传的车位配比超过1:1,还配套建有机械车库,可以满足业主停车需求。在业主提供的一份小区规划设计总平面图上,记者看到该小区总户数为918户,机动车停车位为991个,其中地面停车位198个,地下停车位793个(含机械车位)。

业主郭先生向记者反映,开发商在小区地下车库建造了一个立体机械车库,分为两层,机械车位总数量为654个,但上面一层的车位根本就不能用,有的甚至是假车位。“自房子交付后我们住进来,就从来没有看到过这个机械车库启用过,二层的车位长期以来相当于废弃了,让业主只能干看着,有车位不能停。”

记者在现场看到,位于地下的机械车库建造规模相当大,但是业主的车辆仅仅只能停在地面一层,而机械车库的二层车

位都是空空荡荡的,上面布满灰尘,一辆车也没停。机械车库的升降操作面板,甚至都没有通电。明明建造的是双层立体车库,实际却变成了一层地面车库。

“我去找物业,要求租用机械车库的二层车位,物业明确告诉我那一层不能用,也不解释原因。”郭先生气愤地表示,既然小区规划建造了这么多车位,并且获得了验收通过,就证明这些车位是可以向业主开放使用的,为此他还将此情况反映给崇明区相关部门,并得到“该小区地下车库目前处于正常出租状态”的回复。然而,现实情况却是申请时屡屡碰壁,二层300多个机械车位长期闲置。

### 存在安全隐患 物业多次被罚

一方面是300多个机械车位被闲置,另一方面是车位短缺造成小区停车难。业主们反映,车位紧张造成小区停车乱象,小区消防通道也经常被侵占,存在消防安全隐患,物业也因此数次被行政处罚。

今年1月,小区物业公司就因为地下车库存在“消防安全标志未保持完好有效”违法行为,违反了《中华人民共和国消防法》

相关规定,被公安机关处以罚款5000元的行政处罚;今年4月,小区发生火灾,消防车接到报警前来,却因为消防通道被私家车占道而无法进入小区,险些酿成大祸。同月,城桥派出所协同崇明区政府、城桥镇政府相关部门赴小区进行核查,对小区物业公司处以行政处罚并责令限期整改,要求小区车辆尽量不要停到消防车道,以免影响消防安全。

小区业主告诉记者,小区停车如果是租车位的话,停车费是300元/月,年付的话为2880元/年。如果是购买地下机械车位的话,价格为6万元,但没有产权只有使用权,所以业主们对机械车位的购买意愿也不是很高,更愿意租赁。

### 运营成本高昂 停车缺口何解

明明小区停车紧张,为何地下300多个机械车位却一直没有启用?对此疑问,记者联系到小区物业管理部追问原因。

东亚威尼斯公馆二期由北京东亚时代物业管理有限公司上海分公司管理,然而,当记者询问该小区机械车位使用情况时,该公司秦姓客服负责人却以“自己是新来

的,对此不知情”为由拒绝回答。记者随后又联系到小区物业另一名负责人,该负责人对地下车库二层机械车位一直未启用的事实进行了确认,并给出了理由。

“我们进行过测算,如果是业主将车辆停到二层机械车位,早高峰时将车子放下来,再开出去,整个过程要花费将近10分钟,所以业主们也不愿意停上去。”该物业负责人解释,目前二层机械车位的需求并不强烈,也没有业主愿意购买,如果启用的话,可能每年花费的运营费用要达到数十万甚至上百万元。“这笔钱由谁来承担?物业也不可能来买单。”难道只因为运营成本问题,造好的车库就一直闲置下去?对此问题,该负责人没有正面回答,只表示该问题相关部门已经知晓。

据物业统计,目前小区车辆总数为800多辆,而可使用的车位数有600多个,缺口将近200个。那么,如何解决这些车位缺口?对此,物业表示,目前经小区业委会、居委会等多方商议,已经有了初步方案,通过对小区地面及地下车库进行改造,可以新增车位100多个,目前该改造方案正在积极推进之中,实施以后有望缓解小区停车难问题。 本报记者 李晓明

# 消防车登高场地停满非机动车

## 小区物业:新建电瓶车充电桩车棚,拟月底前完工

本报讯(记者 夏韵)家住松江区沪松公路2288弄钰丰商都的于先生向本报夏令热线反映,小区内大量非机动车停放在单元楼下,而这块区域是消防车登高场地,不能被随便占用。另外,他驾车经过建筑垃圾堆放点时,地面上常有铁钉,导致车胎受损多次。于先生急盼居委会和物业公司及时整改,消除各种安全隐患。

钰丰商都建成6年,小区里共6幢楼,其中1号楼是商业办公楼,2—5号楼均为公寓,6号楼为售楼处。于先生说,他于2020年入住,4幢公寓高16层,每层10户,目前入住的居民不少。令他担忧的是,自己所住3号楼下,是一块划线禁停的消防车登高场地,但每天停满非机动车,粗略统计,至少有100多辆。“万一发生意外,消防车不能及时作业,谁来负责?这关系到整幢楼居民的人身安全。”

建筑垃圾堆放点位于小区西侧,临近3号楼,废旧沙发、木板等露天堆放,周围地面总是有铁钉。“7月份就中招了两次,而且每次经过,都是一大堆垃圾,感觉没有及时清理。”于先生说,关于乱停车和建筑垃圾乱堆放的问题,他和邻居多次向居委和小区物业反映,但一直不见改进。

8月1日,记者首先致电属地泗泾镇叶星居委会。一名工作人员直言,不知道几幢公寓楼下是消防车登高场地,而对于建筑垃圾是否及时清理的问题,她建议询问物业。对小区种种情况,该工作人员似乎非常不熟悉。

随后,记者联系到服务钰丰商都的“蓝申物业”。相关负责人回应,小区沿河处有一排电瓶车充电桩,大约二三十个,另外4、5号楼地下设有非机动车库。他说,2、3号楼内没有地下非机动车库,许多居民为了方

便,就把电瓶车等停放在了单元楼门口。其实几幢公寓外,均划了黄实线,明确为消防登高区域,禁止停车。针对停车乱象,该负责人表示,计划新建电瓶车充电桩车棚,增加停车位,位置初步选定在2号楼和3号楼之间的地面公共区域,相关征询公告已经贴在小区公告栏内,同时发布在“钰丰商都之家”微信公众号上。其透露,如无异议,拟于近期施工,在8月底前完工。

至于铁钉为何老是散落在地上?这名负责人说,经调查,主要是装修住户在扔垃圾的途中,不小心散落的,物业会继续加强巡查和提醒。对于建筑垃圾清理频率,对方回应,“满一车了就会清理”,若固定一周一次,清理成本太大,不具备可执行性。物业同时也在考虑为该堆放点增加顶棚,以改善小区环境。

### 夏令热线 留言板

赵先生:闵行区莲花路地铁站沪闵路出口(12号口)及万源路出口处,有大量老年代步车非法拉客,向闵行交警反馈后情况依旧。望管理部门核实,尽快处理非法营运问题。

马先生:松江区泗泾镇泗砖公路160号污水井盖往外冒污水,有积水,臭气熏天。请管理部门核实处理。

邹先生:多次在宁强路人行道上行走,稍不注意就会被松动的砖石溅上一身污水,自己已被多次溅到污水。建议重新铺设。

马先生:我是浦东新区康桥镇秀沿路川周公路康诚雅苑4号楼居民,之前小区把楼顶的隔热板拿走了,现在高温的时候顶楼非常热,希望管理部门尽快解决隔热板问题。

志愿者 杜莹 慕颖怡