

962555

帮忙

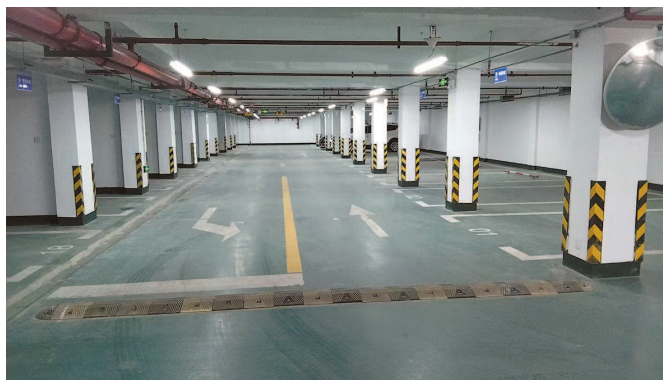
小区门口



地上停车挤破头 地下为何空荡荡

宜浩佳园目前开放的1245个地下车位仅有170辆车停放,记者调查发现收费差距大是主因,物业则称管理地库“入不敷出”

小区地面车子停得满满当当,业主称每天回家找车位需要兜兜转转很久



小区111弄44号地库内总共有23个车位,现仅有两辆车停放
本版摄影 陈浩

地面停车首辆免费

宜浩佳园有4个地址:竹柏路100弄、111弄、333弄、366弄,共有5574户,于2009年交付。

十多年来,小区一直执行的是免费停车制度。随着入住率提高,地面停车矛盾逐渐突出。2023年2月起,经业委会组织全体业主投票表决,小区开始实施收费停车制度。然而,新的停车制度并未完全改变停车难的问题。

业主张先生向记者反映,他每天驾车回家,都要兜兜转转好久,地面停车位“一位难求”!记者了解到,目前小区登记的车辆已有5000多辆,但地面停车位只有3600个,数字倒挂惊人。“所幸不少登记车辆并非非常停用户,但地面停车的矛盾仍十分尖锐。”张先生说,这么多年来,不少停车位旁边的树木长粗变大,“压缩”车位宽度,有的业主索性一车占二位,加上“僵尸车”清退困难,实际停车位数量还在缩水。

然而,与地面停车“一位难求”相比,机动车地下车库却是冷清得夸张。

有业主提供了晚上八九时拍摄的图片。地面车辆停得满满当当,而地下车库空旷冷清,有的只停了几辆。地上地下,缘何反差惊人?停车制度是无形的指挥棒。记者从蓝光嘉宝(上海)物业管理有限公司了解到,宜浩佳园长期执行免费停车制度,而从2023年2月起执行的新停车制度约定业主在地面停车的,第一辆车免费,第二辆车停车费150元/月。而业主若选地下车库,没有第一辆车免费一说,每个车位需缴纳250



小帮忙调查

难以理解!浦东新区竹柏路上的宜浩佳园有业主反映,小区交付16年,停车难,难到离谱;地面停车矛盾不断,机动车地下车库却任由长期荒废,甚至一度泡在水里,烂了墙皮;29个地库,直至这一两年才开放了一部分,仍有13个地库“挂锁”。而开发商在接受采访时,道出的情况更加让人意外:地库并非不肯开放,实在是无人肯停。这其中的真相到底是怎样的?记者展开调查。

元或300元。这使得很多业主宁愿在地面“挤破头”,也不愿到地下“从容停”。

物业称管理成本高

记者了解到,宜浩佳园共有29个机动车地下车库(含2个人防地下车库),可提供1720个停车位。目前已经开放了16个地库(共1245个泊位数,含131个微型车位)。而这些已开放地库,只租出去170个车位,占比仅14%。

业主“抗拒”地库,数据更加直观。竹柏路100弄88号地库,有24个停车位,只租出去3个车位;100弄159号地库43个车位,只有2辆车;111弄44号地库,23个车位只停2辆车。还有更夸张的:366弄113号地库,55个车位只停1辆车;333弄7号地库,51个车位,也只停1辆……

地下车库原不在物业与小区业委会签署的服务管理范围之内。随着地库的开放,需要增补相关服务协议。但对物业公司来讲,增加管理地下车库职能后是入不敷出。

物业公司吴经理告诉记者,业主在地下停车,每月缴付250/300元费用,其中100元

是支付给物业的管理费。吴经理说,人工方面,地库是油漆地坪,保洁工要扫一遍拖一遍,保安需增加巡逻;工程维修也会增加,比如修灯,车位水槽整修,漏水修复;还有一些必要的投入,比如控制道杆的网络宽带布线,电路的调整,扫地机设备的增加;电费也是另一项占大头的支出……按照“满租”的前提测算,每个车位收100元管理费几乎不能覆盖成本,更何况车位的出租率只有14%,甚至出现个别地库只租出去1个车位这样的情况。

物业公司虽然面临尴尬,但吴经理向记者反馈,他们从保障居民居住便利的角度出发,还是接下了管理地库的责任,但也希望更多业主前来承租地下车位,一方面缓解地面停车矛盾,另一方面也可提升自身的停车便利。

地库“闲置”是谁之过

宜浩佳园机动车地下停车库的产权为开发商所有。有业主抱怨,小区地面停车极度紧张,但开发商宁愿大量地下车库荒废“烂掉”也不开放。2023年之前,这里的地库一直处在废弃的角落,有的甚至大面积浸泡

在“臭水”中。

为此,记者联系了宜浩佳园的开发商。据工作人员介绍,小区建成初期,入住率较低,长年实行免费地面停车制度,且地面免费车位够用,因此收费的地下车库一直“赋闲”。

小区的地面停车位有3600个,但这些年来,每天车辆停放的实际需求逐年上升,已达到约4500辆车。2023年初,为缓解地面停车压力,4个机动车地库(有249个停车位)经维修后开放。2024年初,公司进一步推动地下车库修缮和开放事宜,经专题研究,形成方案,耗资2200万元,对29个机动车库全面启动修缮。同时,公司将不在其产权范围内的43个非机动车库维修也纳入了修缮范围。

2024年9月,上海临港新片区停车管理有限公司接管小区车库运营工作。目前累计开放机动车地下车库16个(停车位1245个),但停放的车辆仅170辆。

虽然停车数据如此惨淡,业主热情如此低迷,但公司仍表示,将紧盯业主关切的身边事,在充分征询各方建议后,拿出行之有效的方案,推动停车问题的改善和解决。后续他们会根据业主停车需求的变化,进一步调整地下车库开放措施。相关工作人员反复强调,并非公司不肯开放全部的地库,而是主张按需有序开放。

宜浩佳园停车问题背后的“尴尬”如何化解?或许只有停车制度这一隐形的指挥棒再次修改,才能真正起到作用。相关各方会如何抉择?地下车库又将如何提升使用率?对此,“新民帮帮忙”将继续关注。

本报记者 陈浩



小帮忙有回音

1月20日,本报7版刊出《公园改造本是好事 奈何工期久拖不启》的报道,反映大宁四方公园自去年8月起就围起围挡进行封闭,半年过去了也未施工,周边居民“休闲无处去”。在“新民帮帮忙”介入后,相关部门迅速推出整改措施,目前围挡已经全部拆除,公园恢复正常开放。

四方公园位于广延路与彭江路交口,公园于2019年12月底建成,为周边居民休憩、娱乐、健身提供了便利。然而,从去年8月份开始,居民们发现,公园周边围起了一圈铁皮围挡,外人无法进入,之后也一直

围挡拆了 四方公园暂恢复开放

静安相关部门称已督促代建公司春节后进行闭园改造

到园内有施工迹象,此封闭状态持续了近半年之久。

记者实地走访时看到,四方公园依然处于围挡包围之中,从外面基本看不到公园内的状况,围挡上贴出一份“公园改造公告”显示:四方公园将于2025年3月1日至2025年6月30日实行全封闭改造。

四方公园的改造为何会延误多时?对此,静安区相关部门反馈称,四方公园是由金茂府开发单位方兴置业代建的公共绿地,由于部分设施老化,为进一步完善公园功能设施,经区绿化市容局批复同意,由方兴置业负责出资进行整体改造。其间,由于方兴置业与绿化施工单位之间合同款纠纷,项目

开工备案手续未完成,现场未实质性开工。目前已经督促代建方尽快完成开工备案等手续,在春节后如期推进闭园改造。

在封闭改造之前,为满足周边市民游园需求,四方公园临时向游客开放。记者再次来到现场,看到四方公园四周的围挡已经全部拆除,位于广延路上的主出入口已经恢复正常开放,少了围挡遮挡,放眼望去公园一览无余,地面经过打扫后也干干净净,不少居民在园内散步健身。

“在公园正式封闭改造之前,将保持正常开放。”静安区绿化管理中心相关负责人表示,公园开放期间,主管部门要求相关责任单位必须加强公

园的日常管理,做好园内的环境卫生,更好地保障游客的体验度和游园安全。该负责人还透露,四方公园因为毗邻小区和学校,此次升级改造内容主要包括增加便民挂衣架、儿童活动设施、健身设施等,打造儿童友好型公园。

本报记者
李晓明



本版编辑/胥柳曼
视觉设计/竹建英