



闵行区七莘路1728弄莲花汀花园居民向“新民帮帮忙”栏目反映，他们小区“地面坑洼易崴脚，器材损坏无人修，下班绕小区找不到车位”，390户人家陷入了设施年久失修、物业“没钱办事”的困境。而让众人满腹郁闷的是：小区红线范围内一处4000平方米的沿街商铺停车场，竟被长期出租给第三方经营，每年近200万元停车收益与业主“毫无关系”。“这是阿拉的共有资产，收益该用于小区日常修缮、纾解停车难！”大家急切呼吁，盼着停车场能早日“回归”业主。

4000m²红线内停车场被“暗租”七八年

近200万元停车年收入与小区业主毫无关系

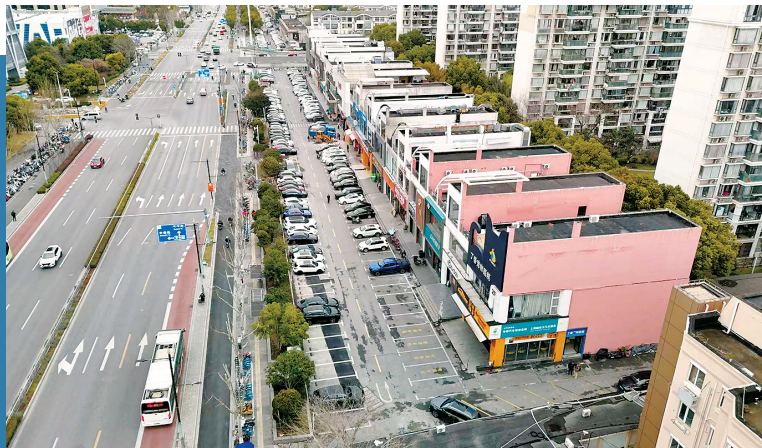
小区停车难 场地被外租

莲花汀花园建成至今已有20年，房龄渐长让各类问题集中爆发。“墙面渗水、楼道灯损坏、下水道堵塞，每次报修物业都两手一摊，‘维修基金捉襟见肘，实在没钱修’。”业主们说，低标准的物业服务与日益增长的居住需求严重脱节，而最让大家头疼的，是愈发尖锐的停车矛盾。

“小区地下车库只有近百个车位，地面再挤几十个位子，总共才一百多个车位，可现在家家户户几乎都有车，有的还不止一辆。”业主代表张先生算了笔账，390户家庭的私家车保有量早已远超车位供给，“晚归的业主只能在小区外路边‘见缝插针’，刮擦、贴条是常事，邻里间因抢车位闹矛盾也屡见不鲜。”

就在业主们为停车难愁眉不展时，大家猛然想起：小区七莘路沿街商铺旁，还有一处规模不小的停车场。“那片场地开阔得很，长约200米、宽近20米，划了近200个车位，中间留有过道通行。要是能对业主开放，停车难能缓解一大半。”可业主们实地查看后却发现，这个名为“莲花汀花园停车场”的场地，早已被第三方公司“托管”。入口处装着电子闸机，社会车辆扫码就能进入，按6元/小时计费。

记者在现场看到，停车场紧邻沿街近20家餐饮商铺，往来食客、周边上班族的车辆络绎不绝，近200个车位几乎停满。“这里位置好，收费不算高，生意一直很火。”业主们估算，按日均满负荷运转，按6元/小时的现



停车场面积达四千平方米



停车场停车需求旺盛 李晓明 摄

有收费标准（见左上图），这个停车场一年的收入保守也有近200万元，“停车场建在小区红线范围内，这些钱本该是小区的公共收益，用来修路面、补设施、补贴业主停车，但阿拉一分钱都没见到。”

权属获认定 程序遭质疑

“既然停车场在小区红线范围内，就该是全体业主共有！”为了弄清商铺停车场的

权属，业主们四处查证，通过信息公开申请，找规划图、竣工图等相关批文。最终，闵行区发改委出具的一份《告知书》给出了明确答案：经与区交通委核实，“莲花汀花园沿街商铺停车场”属于居民小区红线范围内的停车场，即停车场所用地为小区全体业主共用部分。

权属清晰了，新的疑问又涌上居民心头：既然是业主共有资产，为何会被第三方经营？经过多方打听，业主们才梳理出停车场的“变迁史”：2005年小区交付后，这片停车场一直由物业公司管理，停车收益按“业主大会75%、物业公司25%”的比例分配；可到了2017年，业委会在未召开业主大会、未告知全体业主的情况下，悄悄将停车场以4000元/月的价格出租给第三方，一直延续到现在，直至被业主发现。

“4000元一个月，停车场一天的收入都不止这点！”居民们得知真相后立刻炸了锅，

“这么大的事，没有任何业主知道，更没经过业主大会表决，业委会凭啥替我们做主？这明显违反规定，是在损害全体业主的利益。”

多方共商讨 困局如何解

针对停车场权属争议和回收诉求，属地相关部门已介入协调。记者了解到，当时莲花汀花园商铺周边存在乱停车、乱倒垃圾等管理盲区，为提升环境面貌，2017年委托第三方负责具体运营，合同期至2021年底，后又延期至2026年底。合同中还约定第三方需按小区同等价格提供60个泊车位供业主使用。

“约定的60个车位，平时根本不够用，而且第三方管理松散，外来车辆随意进出，小区的安全性都受影响。”业主们表示，即便有这样的约定，也不能抵消业委会“未经业主同意出租共有资产”的问题。

经过多方沟通商讨，目前事件有了初步进展：第三方公司出具了一份“解决方案”，提出可提前终止合同，但要求继续履行原合同至2026年1月31日，其间无需支付经济补偿，以便处理员工解约等内部事宜。同时，相关部门也明确要求，小区接管停车场，也要提前制定完善的停车管理方案，确保接管后场地运营有序、停车秩序规范，既保障业主权益，也兼顾周边合理停车需求。“只要能收回停车场，阿拉愿意配合制定管理方案供业主大会表决，比如优先满足业主停车，剩余车位适度对外开放，收益纳入小区公共账户，以便用来维修小区、改善环境。”业主们说，这是大多数业主的共同期盼。目前，关于停车场接管的具体细节仍在协商中。

这处4000平方米的小区共有资产能否顺利“回归”？小区的管理困境能否借此破局？“新民帮帮忙”将持续关注。

本报记者 李晓明

跑道公园一公厕建成多年闲置

管理资金尚未落实，“流程还在走”

本报讯（记者 季晟祯）在徐汇滨江人气颇旺的跑道公园，一座公厕自建成起便大门紧锁，令内急的市民“望厕兴叹”。市民刘先生向“新民帮帮忙”反映，这座位于云锦路黄石路的公厕已闲置数年，“明明大家都需要，为何建好却不开放？”

刘先生家住附近滨江小区，常到公园散步。他注意到，这座装修精美的公厕是园内唯一的公共卫生间，却长期未能开放，给市民与游客带来不便，人们只能前往龙耀路地铁站解决如厕问题。刘先生表示，这座公厕建成五六年了，起初公厕外围设有围栏，后来围栏撤除，但门依旧锁着。他曾以为内部尚未完工，直到一次偶遇屋顶修缮，大门敞开，进入才发现内部设施一应俱全，完全具备开放条件。

过去一两年间，他多次通过投诉渠道反映问题，每次仅收到“已受理，后续将有专人回复”的系统反馈，却从未获知公厕未开放的具体原因、整改计划或开放时间。他提到，前几个月公厕再次进行修缮，本以为即将开放，结果仍是“空欢喜一场”。最近一次投诉后，对方回复“会开放，再等等”。在刘先生看来，徐汇

滨江作为上海重要的公共文化休闲空间，任由公厕“建而不用”，无疑是一种公共资源的浪费。

记者实地走访看到，该公厕位于黄石路南侧、云锦路西侧，规模不小，除男女卫生间外还配有母婴室，但入口被不锈钢栏杆封堵，无法进入。值得注意的是，公园导览图上仍清晰标注着这间公厕的位置。

据了解，该公厕隶属西岸集团管理。相关工作人员向记者说明，跑道公园原为龙华机场跑道，于2017年改造为开放式公园。“这间公厕确实建成已有段时间，今年4月经整改验收后，刚由我们接手管理。”他解释，厕所迟迟未开放，主要因管理资金尚未落实，“流程还在走”。此外，他也指出，黄石路云锦路一带“日均客流量不高”，且龙耀路地铁站附近已有公厕，因此“不是必须开放的条件”。

面对管理方的解释，刘先生的话道出了许多市民的期待：“既然建好了公厕，哪有上锁不用的道理，希望这座漂亮的公厕能作为公共设施早日为公众服务。”

小
帮
民
有
呼



有
回
音

酒店私建电梯被拆除

困扰居民10个多月的“心头刺”终于拔掉

本报讯（记者 夏韵）“拆掉了！心里总算踏实了！”近日，随着海友酒店擅自搭建的电梯从南汇新城清韵苑苑小区地下车库彻底拆除，困扰居民10个多月的“心头刺”终于拔掉。（过往报道详见本报10月17日9版《酒店私建电梯直达小区地库》）

今年1月，清韵苑苑5号楼与6号楼之间的地下车库里，突然“冒”出了一部新电梯——沿街的海友酒店为了方便房客出入，在未征得任何居民同意、未获批相关手续的情况下，悄悄开工搭建了这部直通地库的电梯。

“好好的地下车库，突然多了个外来电梯，想想就后怕！”居民许先生回忆，酒店开业后，外来房客通过这部电梯就能直接进入小区地库，不用经过小区大门的安保核查，“闲杂人等随意进出，家里的安全怎么保障？”

更让居民揪心的是建筑安全问题。“酒店的施工许可证上，建设范围根本不包含地下部分！”许先生说，施工时酒店打穿了地库楼板才建起电梯井，不仅破坏了建筑原有结构，还可能留下安全隐患。

“从夏天盼到秋天，一直说要拆，就是不见动静。”居民许先生说，

从今年1月发现私建电梯开始，居民们就没停止过投诉。相关部门多次回应“会依法拆除”，居委会也承诺“9月底前彻底解决”，可拆除工作迟迟不见行动。直到10月17日本报报道后，事件才迎来转机。近日，居民们惊喜地发现，困扰大家10个多月的电梯终于被拆除。

不过，居民也留意到，电梯拆除后，被打穿的楼板、破坏的墙体等部位尚未复原，“希望相关部门能督促酒店尽快修复，把地库恢复到原来的样子，不留安全隐患。”

“感谢‘新民帮帮忙’为我们发声！没有你们的关注，这件事可能还得拖下去。”许先生代表居民表达了谢意。他同时呼吁，相关部门今后加强源头监管，在违规建设初期就及时介入制止，“别让民生问题总是在投诉、等待、再投诉中兜圈子，让居民少些悬心等待，多些安心保障。”



本版编辑/刁炳芳
视觉设计/戚黎明