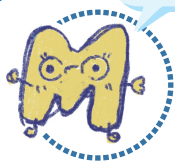


962555

小忙 微调查



同样是停第一辆车 有的免费有的收费

“双重标准”折射公租房配套权益分配难题

停车收费标准不一

冯女士介绍,东方鸿璟园位于浦东祝桥镇,2016年建成,共890户居民,其中配建104套公租房,由浦东新区保障性住房投资运营有限公司负责管理。因小区地理位置较偏远,距离最近的轨交16号线惠南站还有约7公里,私家车成为许多居民和租户日常出行的主要交通工具,停车需求尤为迫切。

“以前小区地面车位是先到先得,不管业主还是租户,停车都不收费,虽然有时回家晚了要抢车位,但至少大家待遇一样,规则公平。”冯女士告诉记者,她2024年经申请住进小区公租房,两年多来一直开车上下班,“我公司在金桥,如果坐公交地铁要换乘多次,耗时近两个小时,只能选择自驾。”

矛盾的爆发源于去年11月小区业委会推出的停车新规:业主首车免费,第二辆车每月200元,第三辆车按临停标准收费;而租户首辆车每月需缴纳200元,第二辆车按临停收费。按此标准,冯女士每月需多支出200元停车费,一年累计达2400元。“申请公租房的家庭,经济条件本就不宽裕,这笔凭空增加的开支,对我们来说是不小的负担。”冯女士的困惑,也道出了不少公租房住户的心声:同样是小区居民,为何停车权益却有天壤之别?这种差别对待是否合规?

供给短缺规则失衡

记者联系到东方鸿璟居委会,一名工作人员道出了停车新规出台的背景:小区共有548个地下产权车位、315个地面公共车位和52个商铺车位,近年来,随着入住业主逐年增多,不少家庭添置了第二辆甚至第三辆车,小区车位供需矛盾日益突出。“高峰时期,小区登记在册的车辆达到2000多辆,远超车位总量,停车乱象频发。”工作人员坦言,每天19时过后,地面车位便会迅速“满员”,不少业主只能见缝插针停靠,甚至因停车、挪车发生争执,严重影响社区秩序。

为缓解停车乱象,去年底,业委会联合居委会、物业,开展多轮意见征询,并邀请公租房产权方一同讨论,力求制定兼顾各方的停车方案。起初,业委会提出不区分业主和租户,首辆车每月收费100元、第二辆车200元的统一方案,但遭到部分业主强烈反对。有业主认为,小区公共车位属于业主共有,理应遵循“业主优先”原则,通过阶梯收费、价格杠杆,优先保障业主的核心停车权益。

经过多轮权衡,业委会最终敲定了当前的差异化收费方案,并经业主大会表决通过。但这一方案的出台,却忽略了公租房住户的合理诉求。作为小区合法居住者,他们同样依赖公共车位停车,却因“非业主”身份,承担了更高的停车成本。

除了收费标准的差异,小区内标有“公租房专用”字样的车位形同虚设,进一步加

“同样在小区居住,凭啥业主第一辆车能免费停,我们公租房租户首辆车就要每月交200元?”近日,浦东新区航亭环路399弄东方鸿璟园小区公租房租户冯女士向“新民帮帮忙”反映,小区近期推出的机动车停车新规,对业主与公租房住户实行两套截然不同的收费标准,这让不少靠开车通勤的租户们难以接受,也折射出上海公租房使用过程中,小区配套权益分配的现实难题。



▶ 小区停车新规
▼ 小区地面停车位供不应求 采访对象提供

附件一 东方鸿璟园小区机动车停车方案简要概述

东方鸿璟园地下产权车位总数548个,地面公共车位总数315个,商铺车位52个,合计915个。

车辆登记要求三证合一,需要身份证、房产证或者租赁合同及车辆行驶证原件供物业查验和复印留存登记。(非本人还需提供关系证明,如出生证、结婚证等)

1.产权机动车停车位:停车位物业费按照本住宅小区《物业服务合同》约定的标准由车位产权人支付。

2.小区地面临时车位:

每户业主第一辆机动车免费停放;第二辆机动车的租赁费为:200元/月;每户业主第三辆开始机动车按小区临停车辆管理费。

每户租户第一辆在业主未使用并授权的机动车的租赁费为:200元/月;每户租户第二辆开始机动车按小区临停车辆管理费。

3.外来临时停车的收费标准:临时车:半小时内免费、半小时以上-2小时内5元、2小时以上-4小时内10元、4小时以上-6小时内15元、6小时以上-8小时内20元、8小时以上-24小时内24元重新累计计费。

附件二 增设商铺道闸简要概述

为解决小区内车位资源目前饱和并超限问题,在商铺出入口增设道闸系统,以减轻小区内停车压力,同时使商铺路面停车有序管控,停车管理按照整体小区车辆管理规定执行。



剧了公租房租户的不满。冯女士表示,她所住的公租房附近地面,曾划设多个“公租房专用”停车位,但这些车位常年被业主车辆占用。“既然明确标注了专用,说明小区交付之初,公租房是有优先租赁车位规划的,如今却名存实亡,这让我们很难接受。”

建设年代政策空白

记者查询相关政策发现,矛盾的深层根源,在于小区建设年代的政策空白。2024年,上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局等七部门印发的《关于本市保障房配建的实施意见》明确要求:凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目(租赁住房建设项目除外),均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积5%的比例,配建保障房及相应产权车位;配建的保障房应与商品住房建设项目一并规划设计,并共享商品住房建设项目的公共配套设施、公共停车位和公共

通道。

但东方鸿璟园2016年交付时,上述保障房配建产权车位的政策尚未出台。居委会工作人员解释,部分租户提出的“公租房专用”车位,其实是当初约定的公租房优先租赁车位,并非产权车位,且其租赁方式、收费标准未在前期明确,因此目前仍向全体居民开放。同时工作人员也表示,停车新规目前尚未正式施行,各方仍在沟通协商,力求达成共识。

记者随后致电浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司,询问公租房配套设施、租户停车权益等相关问题,工作人员表示将及时上报有关部门,后续将由专人答复。但截至发稿时,对方尚未给出明确回应。

配套权益分配不均

业内人士表示,从法律层面来看,东方鸿璟园推出的停车新规具有一定合法性。

根据《中华人民共和国民法典》规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要;业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有法律约束力。该小区的停车新规,通过差异化收费优先满足业主的停车需求,且经业主大会表决通过,程序上符合法律规定。同时,上海现行相关政策中,对保障房住户的停车收费标准暂无明确细化要求,这也给社区自治留下了较大空间。

停车新规合法,但是否意味着新规能兼顾公平和温度?“业主优先”有明确的法律依据,但“优先”不等于“排他”,不能因为租户的身份,就剥夺其合理的停车权益。”业内人士进一步指出,小区公共车位属于全体业主共有,公租房租户作为合法居住者,依法享有共有设施的使用权,但其因没有业主表决权,在社区规则制定过程中,意见难以得到有效表达和采纳,这也是此类矛盾反复出现的关键症结。

从租购同权的政策导向来看,上海正加快建立租购并举的住房制度,而小区停车权益的公平分配,是租购同权的重要体现,也是社区治理精细化水平的直接考验。东方鸿璟园的停车矛盾,并非个例,而是公租房配套建设的相关小区在租购同权推进过程中,配套权益分配不均的一个缩影:早期建设的小区缺乏保障房配套车位规划,后期社区自治过程中又容易忽视租户诉求,最终导致矛盾激化。

破局需要多方协力

要化解此类停车矛盾,实现业主与租户的权益平衡,需要业委会、居委会、物业、公租房运营方及相关职能部门协同发力,既要守住法律底线,也要兼顾人文关怀,让社区治理更公平和精细。

其一,优化社区自治流程,拓宽意见征询范围。建议小区业委会在制定涉及保障房住户权益的规约时,打破“业主主导”的单一逻辑,将公租房住户纳入意见征询范围,设立专门的租户沟通渠道,充分听取租户的合理诉求。可重新梳理车位资源,比如对“公租房优先租赁车位”进行明确界定,划定专属区域并加强管理,同时适当调整收费标准,实现“优先不排他、公平不偏袒”。

其二,完善政策配套细则,强化监管引导。相关职能部门应尽快细化保障房停车权益的配套政策,明确公租房配套建设小区的车位分配原则、停车收费标准,为基层社区治理提供明确依据。同时,加强对小区停车新规的监管,对不合理的差异化收费进行规范引导,确保社区规则既符合法律规定,又兼顾租购同权的政策导向。对于新建配建保障房的项目,严格落实5%产权车位配建要求,从源头化解车位供给矛盾。

本报记者 房浩

小帮 民有呼

非机动车无序“围站” 居民呼吁加强整治



市民王先生向“新民帮帮忙”反映,轨交1号线中山北路站外,大量非机动车无序聚集,造成交通堵塞,甚至连非机动车道都被停满,行人通行艰难,呼吁相关部门能加强整治,还路于民、保障通行安全。

王先生反映的拥堵点位于大统路中山北路,这里是轨交1号线中山北路站的1号口和4号口所在地。“这个站点周边都是居民区,大量居民骑着非机动车前来乘坐地铁,将车子停在出口外,造成这块区域交通

严重堵塞。”王先生告诉记者,由于附近只有这一个地铁站,尤其在早晚通勤高峰时,这里的客流量尤为集中,将近百米的道路两侧密密麻麻停满了各类非机动车。“电动自行车、共享单车,密密麻麻,将人行道和非机动车道都挤得满满当当,行人根本就无路可走。”

记者于中午前往现场探访发现,大统路本身路面并不宽敞,仅设有双向两车道。中山北路地铁站1号口、4号口分别坐落于大统路两侧,道路两旁的人行道虽划有白色停

车线,但已被非机动车停满,占据了人行道大半空间,剩余通道狭窄得仅能容一人单向通行。即便并非早晚高峰时段,道路两侧的非机动车道内,也停放着大量共享单车,将车道堵死。途经此处的骑行者,无奈之下只能驶入机动车道,与机动车混行争道,极易引发交通事故,存在极大安全隐患。

住在附近的张阿姨表示,这条道路遭遇“单车围城”已是普遍现象了,也给周边居民的通行造成很大困扰。“步行要在夹缝中穿行,骑车的

车道也被堵住,早晚高峰根本就无法从这条路上通行。”对此,居民们呼吁,希望相关部门能够对此处道路拥堵情况加强整治,采取有效疏导措施,保障通畅度与安全度。

本报记者 李晓明



本版编辑/刘珍华 本版视觉/秦云阳