

曾经地锁遍地的杭州闹市老小区如何走出停车困局

不仅引入第三方管理,还推出大招——

借鉴学区房入学 停车也分“一表”“二表”

本报记者 王丽 通讯员 潘晶晶 文/摄

车多车位少,这个困扰许多老小区的顽症如何破解?

曾经,杭州天水街道戒坛寺巷社区安林小区,也被这样的问题困扰。因为是市中心典型的无物业管理小区,居民开始自己动脑筋,只是一开始,这脑子动错了方向——装一个地锁占一个车位。立马,其他人也有样学样,一个只有几幢房子的小区,却有30把地锁“遍地开花”,几乎占据了所有能停车的空间(本报曾报道)。

街道曾多次对地锁进行强制拆除,然而拆了又装,屡禁不绝,愈演愈烈。而因为地锁出现的停车纠纷,致人摔跤事件也层出不穷。这样的困局,多年无法破解。

然而最近,钱报记者再次来到安林小区时却发现,这里早已今时不同往昔。不仅地锁没有了,小区戒坛寺巷的入口还安装了电子道闸,小区内停车井然有序。

究竟是什么破解了这个长达数年的“地锁困局”?



《《《《》》》》找准痛点

成立自治小组 居民的事居民商量着办

安林小区由戒坛寺巷18~22号数幢楼房组成,共有225户居民。

《物权法》第74条规定,“占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有”。私装地锁,显然是违法行为,拆除是首要任务。去年8月,在12345杭州市长热线电话组织召开地锁问题协调会后,街道、社区采取疏堵结合和依法整治的原则,对小区地锁开展统一拆除行动。经过与居民沟通,部分居民主动配合拆除了地锁。而其他剩余地锁则由街道牵头,联合天水城管执法中队、派出所及戒坛寺巷社区进行了强制拆除。

不过拆地锁只是治标,导致地锁出现的原因才是需要解决的痛点。那么当时居民们为什么要装地锁呢?首先,无人管理是原因之一。戒坛寺巷社区党委书记徐艳萍告诉钱报记者,2011年,原先小区里公益性岗位管理人员退休后,这里就成了开放式小区。“我们小区位置太好了,周边都是商场、写字楼。很多外来车辆就自顾自停进来了,有些一停就停很久,导致我们小区自己的车都不够停了。”当年第一个装地锁的小区业主沈师傅说,“车多车位少,谁能停谁不能停也没个规矩,那就只能各凭本事了。”

问题找到了,怎么解决?谁来解决?

经多番讨论,事情逐渐明晰:小区停车管理,街道和社区说了不算,得让居民自己商量着办。于是,在区住建局的指导和社区居委会的监督下,安林小区严格按照业委会选举流程,采取一户一票的投票表决方式,去年9月17日选举产生了自治小组。5名自治小组成员既有退休的,也有在职的,既有曾经装地锁的,也有没装过的,均是在住户中有一定威信的热心居民。9月22日,自治小组召开第一次全体成员会议,推选出了正副组长。

而如何解决“停车难”问题也成了小区居



小区曾经遍地地锁。

民茶余饭后的热门谈资,大家都在忙着给自治小组出主意、想办法。

停车难题,众人商量着办。

《《《《》》》》挖潜车位

引入第三方管理机构 泊车借鉴学区房入学“表生制”

从去年9月至今,自治小组组长张慧珍忙前忙后大半年了。她告诉钱报记者,自治小组成立后第一件事儿就是做了个统计,把小区里所有车辆的情况摸了个遍。根据登记情况,小区车辆约有90辆,而原先停车位只有20多个。挖潜车位成了最先要做的事。

自治小组首先对直戒坛寺巷22号楼前的配电柜位置进行调整,拆除19号与22号之间历史遗留的一堵墙体以及一处传达室,共改造增加停车位5个。此外,小区内北部原本归属于新延安饭店的9个车位,经过与饭店的协商也纳入了小区车位的统一管理内。这9个车位白天给饭店使用,晚上共享给小区居民。由此,经过挖潜,小区内停车位增加至40个。

虽然车位增加了,可是依然车多车位少,那么究竟谁能停呢?

自治小组多次召开会议进行协商,最后达成共识:借鉴学区房入学的“表生制”分类方式,将小区车辆进行分类。户口、房产证、行驶证三证统一的为“一表车”,此类车有优先停车权,而“一表车”中又按房产证时间年限进行排序。

由此,第一批48位“一表车”车主获得了

停车资格。在小区门口的公告栏里,至今还张贴着首批“一表车”车主目录、停车收费公告等通知。此外,对一些居住在小区的老人子女的车辆,自治小组采取了办理亲情卡的方式。亲情卡车辆两小时内停车免费,超出两小时,按每小时3元标准收取停车费。

“制定规则、公正公开,居民们都会看在眼里。”张慧珍说,居民们服气,事情就好办。

确定了停车资格,接下来就是管理问题。结合大多数居民意见,自治小组确定了采用引入第三方专业机构“杭州停好科技有限公司”,规范停车管理。经过协商,由“停好”出资为小区安装监控及道闸,同时安排一位管理人员,而车主每月交纳停车管理费100元。

“40个车位,48辆车,进进出出,从去年11月运行至今,情况基本稳定。”张慧珍很欣慰,大家的努力没有白费。

《《《《》》》》社区点赞

周边老小区开始借鉴 资源共享共同破题

“开放式老小区的停车管理确实太难太难。”社区徐书记告诉钱报记者,整个社区有13个开放式入口,相对而言安林小区的客观条件还算不错的,可以进行封闭式管理。社区里不少一幢楼就是一个小区,绝大部分都是开放式,根本没有办法进行封闭式管理。

徐书记表示,下一步,借鉴安林小区居民自治以及引入第三方管理的模式,将对社区其他有条件小区也进行停车升级管理。“一个个小区做过来,车位都纳入智慧停车管理。盘子大了,车位调剂起来就会更方便,停车难题就会更容易解决。”

不仅如此,社区还利用地区党建融合共建的优势,积极与周边单位联系对接,采取夜间错峰停车的方式,争取更多的共享停车资源。“现在已经与国信集团达成初步共识,待其内部提升改造完成后,将有望提供48个夜间停车位。这样也能缓解我们整个社区的停车难问题。”戒坛寺巷社区党委书记徐艳萍说。

如今,小区内
停车井然有序。