

## 共享车位、内部挖潜、先来先停、修改规约……申城不少小区想方设法破解停车难

# 平衡停车权,简单的“少数服从多数”很难实现

■本报记者 周楠 实习生 汪婕

日前,一段小区停车纠纷成了火爆视频。视频中一位阿姨激动地说:“请问这24户居民,是朝鲜战场上回来的,还是抗日战争的老兵?如果是,我让车位!”

阿姨所在的小区,一共划有24个停车位,但小区居民有170多户。2015年小区居委会召开全体居民大会,确定24户人家先得到固定车位。这位阿姨是位租客,她质疑现行规则,认为老小区就该谁先进来谁先停。

小区停车难,已成为困扰诸多大城市的城市病之一,上海也不例外。《上海交通行业年度报告(2018)》显示,2017年底,上海市注册机动车保有量390.5万辆,较上年增长8.5%。截至2017年6月,全市居住类停车缺口达84.9万个,供需之间的巨大落差,使得很多小区的停车问题成了“无解”难题。

### 共享车位要无缝对接才行

时间碰不上、价格不划算、距离有点远,这些都制约着车位共享的有效性。

遇上高峰时段和恶劣天气,“有门不能出,有家不能回”曾是大华地区居民的真实写照。

由于原始规划落后和管理水平欠缺,大华地区的交通状况无法满足现实需要,通行差、停车难成为居民的投诉热点。

为此,大场镇排摸大华区域内停车矛盾突出的小区,采用的解决之道颇具普遍性:一是在周边路段设立时段性停车位,在宝山交警一中队的支持下,在大华地区增设路面泊位599个;二是通过美丽家园建设改造,在有条件的小区增设停车位;三是推行商圈停车位夜间共享,有的居民不需要每天都在外面停车,包月停车不划算;有的居民确实有停车需求,但家住共享停车点一公里之外,回家有点远。

大场镇再次与大华虎城协调,增设单次停车服务,操作比较灵活,随用随订,大华虎城商圈的办公楼车库也拿出部分车位供居民夜间停车,居民18时就能停放,为共享单车划定专门的停放区域,居民停好车后可骑共享单车回家。

这个案例有了较好的结局,但并非所有小区都这么幸运。记者调查发现,一些小区之所以无法在周边共享车位,主要是因为周边道路不具备停车条件,附近没有车位可借或共享单车离小区太远。还有不少街道以及居委干部表示“协调成本太高,超出自身能力范围”。位于水电路上的一个小区,原本希望借用附近图书馆地下车位,但最近因为图书馆自身车位紧张,无法满足居民需求。

记者了解到,目前上海遵循“总量控制、有限供应、差别管理”的原则,把时段性道路停车场定位为停车矛盾突出地区的“临时性过渡措施”。同济大学城市规划系教授潘海啸认为,针对小区周边道路夜间停车的规定还需细化。在英国,道路普遍可以停车,但如何收费、怎么收费都有详细规定。而道路停车场设置只能起到补充、缓解的作用,扩大半径、加大公共停车场建



大华一村小区车位扩容后,停车环境显著改善。

(均 资料)



交警部门指导大华虎城的错峰停车方案。

设才是更有效的措施,这其中居民的观念也需转变。他举例说:“法国巴黎的金融中心有个很大的停车场,价格合理,很多平时上班不用车的居民就把车停在那里,周末坐地铁过去把车开走。”

### 小区内部挖潜“学问不少”

有车族希望增车位,无车族希望有绿化景观,平衡二者不能简单“少数服从多数”。

内部挖潜,成为增加车位源头供给的又一个有效方法,不过里面的学问也不少。

经过改造,长宁区一小区自行车库前的绿地成了停车位,车库顶上建了小花园。通过专业设计建成的10个微型景观保留或移栽大树,配种漂亮植物,旧小区成了园林式小区,停车位由原来的90个增至130个。

小区停车状况得到极大缓解,车库顶上花园的方案有望得到推广。然而,景观停车位的绿化将部分一二楼居民的阳光挡住,居民希望改造绿化。居委会重新召开听证会,在取得居民同意后,对改造图重新设计。

在居民区中,这样的情况很多,有车一族希望通过改造增加车位,无车一族希望拥有更多绿化景观,最终按照民主决议可以找到答案。然而,绿化和车位的真正平衡,却不是简单的“少数服从多数”就可以实现的。在虹口邮电新村,为了一个违建拆除后的空地如何使用,居委会多次召开联席会议,多次征求居民意见,最后的方案是减少车位数量兼顾绿化。

另一个内部挖潜的主要办法是增加立体车库。普陀区东新路99弄,由于小区部分房屋还在建,开发商为了更好的出售楼,决定自行出资在原先地下车库基础上建双层立体车库,在争取超过89%的业主签字同意改建车库后,原先的200多个停车位增加到400多个停车位,每月停车费上涨100元。

不过,增加立体车库也不是那么容易。一

位业委会主任说,自己所在的小区还曾因为立体车库和开发商打过官司。因为立体车库的产权是开发商的,居民只能租不能买,遇到维修等事情居民就不肯掏钱,而这个开发商的项目公司却注销了。

对此,潘海啸建议,小区内部挖潜的前提必须明确,哪些空间是可用的、哪些空间是不可用的,比如消防通道、步行空间必须留出来的,一些绿化带要保留,在这个基础上进行改造挖潜。而停车问题必须系统考虑,单纯增加车位解决不了问题,必须真正建立一个平衡机制。其中,停车规则制定可谓重中之重。

### “先来先停”原则是否遵守

小区内是否实行“先到先停”原则,属于业主共同决定的事项,并非每个小区必须一致。

事实上,一些小区停车矛盾爆发,和小区先前的规则不适应现状有关。

很多建造时间10年以上的小区,当初制定的规则是有车的业主可获得固定租用车位。然而10年过去了,小区里有车的业主越来越多,后来有车或搬入的业主意见越来越大,要求更改规则,先来先停。

康泰新城开发商原有车位195个,小区业主机动车拥有量约2090辆,停车难成为小区突出矛盾。为缓解停车难问题,康泰新城党支部、居委会、业委会与复瑞物业,共同制定康泰新城机动车管理办法及取消小区的固定车位方案,经业主大会表决通过机动车管理调整方案并予以实施——

取消小区120个固定车位,采用先到先停办法;重新梳理小区机动车登记情况,现入场系统的包月车辆约1430辆,临停车位约450辆,轮换排队需进入车辆管理系统的约210辆;根据小区现有地面车位情况,对小区机动车进行总量控制。规定非小区业主车辆18时至次日7时谢绝进入小区(特种车辆除外)。

记者调查发现,在近两年重新调整停车规则

的小区,基本都采取“先来先停”的方式。原因也简单,有车却没有固定车位的业主成了大多数,原先租用固定车位的业主成了少数人。

按照现行法律,是否每个小区的停车都必须遵循“先来先停”原则?光大律师事务所高级合伙人吴海说,首先要明确什么是公共车位。根据《物权法》第七十二条:“业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务。”也就是说,小区里只要不是专属于某个业主的部位,都属于业主共有部分。除了业主自有(包括开发商持有)的车位以外,其他车位都处在共有部位,属于公共车位。小区公共车位如何管理和使用,应由业主共同决定。在小区内是否实行“先到先停”原则,属于业主共同决定的事项,并非每个小区必须一致。

复旦大学国际关系与公共事务学院教授刘建军认为,对于停车难的小区,成立停车自治小组,建立符合大多数人利益的公约,“先来先停”原则即为满足了最大程度的共享,成为趋势也是自然的。不过,由于规则变动导致的原车主利益受损问题,专家建议可以采取适当补偿机制,在既有机制上平稳过渡,从而减少矛盾冲突。

### 租客住户有无平等停车权

根据现行的《物业法》《物业管理条例》,租户停车权利同样属于业主共同决定的事项。

小区停车规则的另一个矛盾焦点,集中在租客停车权利上。

闵行区莲花路附近一个小区,地面车位600余个,地下车位近300个,相对于1780户业主,停车位数量先天不足。在这种情况下,最先入住的部分老业主与物业沟通后将一些地面车位固定下来,且当时小区对外来车辆停车收费标准较低,更加剧了小区停车难。

新业委会成立后不久,从公平角度出发,对小区的机动车停车管理办法进行调整:要求业主“两证”(房产证、驾驶证)统一的第一辆车才能享受业主车辆的停车待遇,按照每月200元收费,

相关资料档案,要充分运用现代科技手段,确保档案安全留存、发挥作用,更好教育人、服务发展、服务民生。

市领导走进市委党史研究室,听取地方党史编辑、研究、宣传、征集等工作介绍,仔细察看近年来地方党史研究成果展示。李强说,要坚持把讲政治作为第一位要求,确立做好党史工作就是为党的中心工作服务、为现实服务的鲜明导向,研究好、宣传好、维护好党的历史。要强化精品意识,发扬严谨学风,不断推出高质量成果,提高党史工作科学化水平和服务全市工作大局的能力。要高度重视人才培养,努力打造一支政治坚定、业务精湛、勤勉奉献的党史工作队伍。

市领导走进市委党史研究室,听取地方党史编辑、研究、宣传、征集等工作介绍,仔细察看近年来地方党史研究成果展示。李强说,要坚持把讲政治作为第一位要求,确立做好党史工作就是为党的中心工作服务、为现实服务的鲜明导向,研究好、宣传好、维护好党的历史。要强化精品意识,发扬严谨学风,不断推出高质量成果,提高党史工作科学化水平和服务全市工作大局的能力。要高度重视人才培养,努力打造一支政治坚定、业务精湛、勤勉奉献的党史工作队伍。

中作业,减少了因此出现的差错,提高了集装箱周转率和运营箱量。对堆场而言,作业更均衡,更有计划性。

记者从事商务委(市口岸办)获悉,除了取消纸质设备交接单之外,为实现上海优化营商环境“2.0”版在跨境贸易方面所明确的改革目标和改革任务,更多的改革举措将陆续实施;具体包括减少进口申报随附单证;取消汽配类商品自动进口许可证;降低进口边境合规费用;减少出口申报随附单证,推广出口原产地证书自主打印;降低出口边境合规费用;推广进口“提前申报”“提前换单”,扩大关税保证保险试点范畴,推进提货单电子化流转;加强对上海口岸经营性收费的检查力度,按照服务与收费相一致原则,规范集装箱堆场、查验站收费,加强价格监督检查,防止滥用优势地位指定服务商等。

他认为,实现设备交接单电子化,可谓一举多得。对司机而言,不用再花5—10个小时等待,缩短了每趟业务的做箱时间,增加了每月的业务量,还增加了睡眠时间,避免疲劳驾驶。对于集卡车队,可随时申请放箱,随时派单给司机,减少了同等运距业务的时间,降低了成本,增加了收入和利润,同时提高了到工厂的准点率,提高了服务质量。对港区而言,避免了集

其它不符合标准的车辆一律按照每小时10元收费,上限为一天80元。

新规惹怒一部分既得利益的业主,主要是那些将房子出租,或是家有多辆私家车的老住户,但新规给小区带来切实的收益——新规出台前,虽然小区每晚车满为患,物业每个季度上报给业委会的临时停车费仅9000元;新规实行后,每个季度的临时停车费变成7万多元。

记者了解到,根据现行的《物业法》《物业管理条例》,是否租户与业主享有同样的停车权利等,同样属于业主共同决定的事项。

在实践过程中,更细化、更人性化的管理规则往往更受欢迎。在共富二村,小区业委会在大量排摸后,就专门印制停车证和免费停车券,停车证又分为临时停车、租房户和常住居民,65岁以上老人和特殊困难家庭子女探望还可免费停车两小时。

根据小区不同的情况,市场化的价格调节手段也值得尝试。不少小区租用地面车位比地下车位便宜,导致地面车满为患,这个规则是否可以改变?业主第一辆车和第二辆车、第三辆车的停车费是否可以价格不同?租户的停车费是否可以适当上浮,以更好地保障业主权益?大型车因为占地面积大,停车费是否可以高于小型车?

### 遵守规则比制定规则更重要

业主达成共识、业委会形成公约很重要,物业、居委会、业委会“三驾马车”有效联动不可或缺。

在达安花园,一方面,小区外来车辆多,有“达安社会停车场”之称;另一方面,老物业帮部分业主私装了地锁,加剧了小区停车难。

新的业委会上台后梳理问题,意识到地桩违规,会同居委、物业一起,修订了临时停车补充办法,花费大量精力完成“两证”对照登记,为符合要求停车规定的业主车辆发了“临时通行证”。但物业执行不到位,补充条款很快“名存实亡”——地桩锁的拆除工作,起了头就没有了下文;对外来车辆的管理,随着车辆识别后续工作执行不严,再次陷入混乱。

业委会意识到,在小区推进任何事都离不开物业,决定先完成物业选聘和合同签订。目前已完成物业交接。由于小区的车位配比只有1:0.3,业委会已着手于小区三个停车规约文本的修订,包括拆除违规地桩等。

很多小区协调停车问题后发现,业主达成共识、业委会形成公约很重要,物业、居委会、业委会“三驾马车”有效联动也不可或缺。居委会利用人头熟的优势,与业委会一同沟通协调居民,物业则是小区停车的管理责任人。

同济大学经济管理学院教授马卫民建议,为规范物业停车管理,由业主委员会与物业管理公司签订《停车管理服务合同》,在合同中明确物业服务项目、服务质量标准、停车收益分配等事宜,以保障业主与物业双方的权利与义务,避免纠纷。

此外,强化小区自治管理,就小区停车事宜制定收费管理细则,签订停车管理服务合同,明确停车管理义务与责任;做到停车费收支财务公开,每半年向业主公示,并将大部分按期结转维修资金账户,接受业委会和全体业主的监督。

潘海啸认为,在小区停车问题上,政府和居民应有“清晰边界”。比如,在美国,新建住宅项目设定停车最低配建标准。在日本,买车时必须出具固定车位证明。在英国,道路停车有详细的标准规定。这些都是政府从源头上进行的车辆管理。而小区内部停车问题,则要靠居民自治完成。

## 为改革发展大局营造和谐稳定环境

(上接第1版)要扑下身子,走下去主动发现问题,帮助基层一线化解矛盾。

李强指出,要以更大的决心和力度打好矛盾化解攻坚战。勇于担当,压实责任,强化责任单位的主体责任,形成工作合力,推动矛盾化解有力有序开展。坚持多措并举,综合运用各种方法,鼓励引导社会专业力量参与化解工作。

李强强调,汇集民智是信访工作创新转型和高质量发展的需要。要进一步做好人民意见征集工作,鼓励市民建言献策,加

强成果转化运用,更好推动改进工作。要做好信访数据深度分析,从中发现普遍性、倾向性问题,积极提出完善政策的意见,更深入浅出地把握民情、了解民意、汇集民智。

李强指出,做好信访工作,关键要有一支高素质信访干部队伍。要关心信访干部成长,帮助解决实际困难,把年轻干部放到信访工作的熔炉中经受过锻炼,提高应对复杂局面的能力。

会上,市委常委、市委政法委书记陈寅总结2018年度信访工作,部署2019年任务。市领导翁祖亮、诸葛宇杰、彭庆雷出席会议。

### 强化整改,更好“治已病防未病”

区域性风险的底线。要开展扶贫审计,加强对精准扶贫情况的监督,保障扶贫资金安全有效使用。要关注生态保护和污染防治,开展领导干部自然资源资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。要着力促进民生改善,加强对重点民生项目建设和民生资金使用情况的审计监督。要紧盯群众关心的民生问题,推动民生政策落地见效,民生资金使用安全使用、民生项目高效建设、干部自然资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。要着力促进民生改善,加强对重点民生项目建设和民生资金使用情况的审计监督。要紧盯群众关心的民生问题,推动民生政策落地见效,民生资金使用安全使用、民生项目高效建设、干部自然资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。要着力促进民生改善,加强对重点民生项目建设和民生资金使用情况的审计监督。要紧盯群众关心的民生问题,推动民生政策落地见效,民生资金使用安全使用、民生项目高效建设、干部自然资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。

要着力促进民生改善,加强对重点民生项目建设和民生资金使用情况的审计监督。要紧盯群众关心的民生问题,推动民生政策落地见效,民生资金使用安全使用、民生项目高效建设、干部自然资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。要着力促进民生改善,加强对重点民生项目建设和民生资金使用情况的审计监督。要紧盯群众关心的民生问题,推动民生政策落地见效,民生资金使用安全使用、民生项目高效建设、干部自然资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。要着力促进民生改善,加强对重点民生项目建设和民生资金使用情况的审计监督。要紧盯群众关心的民生问题,推动民生政策落地见效,民生资金使用安全使用、民生项目高效建设、干部自然资产离任(任中)审计,加强相关履责监督。

## 围绕中心服务大局 做强主业 创新方法

(上接第1版)科研和决策咨询等全过程,各方面,严明政治纪律和政治规矩。

李强指出,加强党的理论教育和党性教育是党校的主业主课。既要讲好马克思主义基本原理,也要讲好党的创新理论,推动习近平新时代中国特色社会主义思想的学习贯彻往心里去、往深里走、往实处落。既要搞活课堂教学,又要高度重视课堂外教学,创新方式方法,联动各方资源,更好提升教学实效。既要发挥专门师资队伍作用,又要坚持开门办学,善于借势借力,把更多有建树的大家名师和实践经验丰富的领导干部请到党校讲课、答疑、释惑,党校学科资源丰富,人才智力密集,贴近中心工作,要积极发挥决策咨询作用,在服务市委、市政府科学决策上有更大作为。

此次上海市机构改革,市档案局调整为市委工作部门。李强等来到市档案局,察看历史档案保存保护情况,了解档案归集、整理研究及服务民生等工作,就数字化档案储存、专项档案收集、专业人才培养建设等同负责同志交流讨论。李强说,档案工作是非常重要的基础性工作,见证城市发展、留存城市历史、传承城市记忆。要增强做好档案工作的责任感和紧迫感,紧密联系上海发展实际,主动作为、积极跟进、精准对接,重要活动、重大事件要在第一时间收集保存

干部干事创业的积极性。应勇强调,审计工作的成效最终要体现在纠正问题、改进工作上。要强化对审计查出问题的整改,更好地“治已病、防未病”。各区、各部门、各单位特别是各级领导干部,要主动支持配合审计工作,依法自觉接受监督。上海也将一如既往地支持审计署驻上海特派办的工作,更加主动地接受监督。

2018年,全市审计机关共开展审计和审计调查项目786个,促进财政增收节支48.3亿元,向纪检监察机关和相关主管部门移送处理事项96件,推动建立健全制度536项。今年全市审计机关将加大重大政策措施贯彻落实情况跟踪审计力度,不断深化财政审计,不断深化国有企业审计,扎实推进经济责任审计,加强重大民生资金和投资项目审计,大力推进审计全覆盖,切实提高审计整改成效。

## 跨境贸易 一大波便利措施陆续实施

(上接第1版)由于司机等待纸质设备交接单,浪费了大量时间,难以保证休息,造成疲劳驾驶,带来安全隐患。同时,由于人为地使码头、堆场作业时间集中,集卡在道路上的作业时间集中,造成堵车、排队,大大延长了每一趟做箱的总时间。此外,原本短途、中途、长途三种运距的运输是自然分散的,但因为等待纸质设备交接单,又让司机们人为地集中在了一起,作业时间重叠。”

他认为,实现设备交接单电子化,可谓一举多得。对司机而言,不用再花5—10个小时等待,缩短了每趟业务的做箱时间,增加了每月的业务量,还增加了睡眠时间,避免疲劳驾驶。对于集卡车队,可随时申请放箱,随时派单给司机,减少了同等运距业务的时间,降低了成本,增加了收入和利润,同时提高了到工厂的准点率,提高了服务质量。对港区而言,避免了集

中作业,减少了因此出现的差错,提高了集装箱周转率和运营箱量。对堆场而言,作业更均衡,更有计划性。

记者从事商务委(市口岸办)获悉,除了取消纸质设备交接单之外,为实现上海优化营商环境“2.0”版在跨境贸易方面所明确的改革目标和改革任务,更多的改革举措将陆续实施;具体包括减少进口申报随附单证;取消汽配类商品自动进口许可证;降低进口边境合规费用;减少出口申报随附单证,推广出口原产地证书自主打印;降低出口边境合规费用;推广进口“提前申报”“提前换单”,扩大关税保证保险试点范畴,推进提货单电子化流转;加强对上海口岸经营性收费的检查力度,按照服务与收费相一致原则,规范集装箱堆场、查验站收费,加强价格监督检查,防止滥用优势地位指定服务商等。

他认为,实现设备交接单电子化,可谓一举多得。对司机而言,不用再花5—10个小时等待,缩短了每趟业务的做箱时间,增加了每月的业务量,还增加了睡眠时间,避免疲劳驾驶。对于集卡车队,可随时申请放箱,随时派单给司机,减少了同等运距业务的时间,降低了成本,增加了收入和利润,同时提高了到工厂的准点率,提高了服务质量。对港区而言,避免了集

## 兵役执法检查全面展开

本报讯(记者 陈琼珂 通讯员 张洪)近日,上海市人民政府征兵办公室发布2019年兵役执法检查通告称,根据《中华人民共和国兵役法》《征兵工作条例》《上海市征兵工作条例》及其他有关规定,本市各级兵役执法部门于2月至4月采取乡(镇、街道)自查、区组织普查、市组织抽查的方式,对本市范围内公民、法人和其他组织贯彻执行兵役法律法规情况实施检查。

通告要求,3月30日前,乡(镇、街道)武装部、区政府征兵办分别会同有关部门组织区域内法人和其他组织完成自查和普查;4月30日前,市政府征兵办会同有关部门组织完成抽查。

通告明确,凡在本市范围内注册或生产经营的法人和其他组织,必须安排专人按照要求填报《法人和其他组织执行兵役法规自查情况报告表》。区政府征兵办会同有关部门普查本区域乡(镇、街道)、注册地在本区域的高等学校和直属局(公司)、在本区域生产经营的其他规模以上用人单位贯彻执行兵役法律法规情况。对不按规定要求履行兵役义务的公民、法人和其他组织进行教育并责令限期改正,对有逃避、拒绝服兵役等违反兵役法律法规行为的,依法实施行政处罚。

通告强调,市政府征兵办将会同有关部门对区、高等学校、规模以上用人单位依法开展兵役工作情况和公民、法人、其他组织依法履行兵役义务情况实施抽查,并作出通报。

## 市人大常委会主任会议召开

(上接第1版)听取了有关人事任免案的说明,决定将有关人事任免案提请常委会第十次会议审议、表决。会议决定将市人大常委会代表团访问巴西、厄瓜多尔和哥伦比亚情况的报告,以及市人大常委会代表团访问斯洛文尼亚、葡萄牙和日本情况的报告提请常委会第十次会议书面审议。会议还书面审议了2019年度市人大常委会会议议题初步安排(草案)。

市人大常委会副主任徐泽洲、沙海林、蔡威、高小玫、肖贵玉等出席会议。