

不比地面停车划算 多个小区机械车位启用率低

□记者 沈之莹 实习生 何林君 文/摄

过去的几年,宁波一些小区在开发时兴建了机械车位,然而,记者近日在对多个小区走访时发现,这些机械车位如今处于尴尬地位——大量空置,用不起来。

一边是小区停车越来越紧张,另一边是机械车位遇冷。如何妥善处置这些车位,成了许多小区管理者的一块心病。



奥林80小区立体车库空荡荡。

800多个机械车位启用不到一半

江北奥林80小区可能是宁波拥有机械车位最多的小区:1200多个车位,其中机械车位就有800多个。小区交付好几年,路面停车已出现紧张迹象,但机械车位的使用率却不足一半。

小区业委会主任韩俞说,导致机械车位用不起来,最主要还是钱的原因。当初买房时,这些机械车位是开发商送的,业主拥有使用权。许多人以为可以像产权车位一样,一年只要付365元的管理费就够了。实际上,机械车位一年所需的开支远不止这么点,算上

保养、年检、电费、保险、车辆管理费,一个车位一个月的费用在90元至120元左右,许多人觉得太贵。

记者看到,奥林80小区的立体车库目前只有一层供业主停放,上面几层全都处于空置状态。这意味着,至少有超过一半的车位浪费了。

想把空置的机械车位启用起来并不容易。“机械车位是一组一组进行保养的,只要有一户人家不愿交费,就用不起来。”韩俞说,他们曾经想过一个方案,把愿意交钱的业主凑在一起,将机械车位分片投入使用。

多个小区存在类似情况

记者随后走访了其他几个拥有机械车位的小区,情况同样不乐观。

在江北立方寓小区,小区设有150多个机械车位,也只是一层在使用,“一到夜里,小区外的马路上都停满了车。”小区保安说。

据了解,立方寓的业主当初花了1万元钱从开发商那里租下机械车位,租期是20年。物业工作人员说,要想启用机械车位,一个车位每个月得另交80元至90元左右的管理费,业主们觉得不划算。

鄞州银亿上上城小区的200多个机械车位,也有一半没有用起来,物业工作人员说,小区机械车位是露天的,风吹日晒,为了安全起见,目前只启用了一层。

海曙东方威尼斯小区200多个机械车位,也有一半在使用。“我们小区是全宁波第一个安装机械车位的。”物业工作人员说,这些机械车位是业主买的,一层卖12万元,二层卖9万元,租期记得是40年。

这位工作人员说,机械车位一年光停车管理费就要1200元左右,而小区路面过夜停车只要4元一晚,算下来费用几乎差不多,买了机械车位的业主觉得很合算。另外,机械车位对长宽是有限制的,有的业主车型较大,车子停不进去。

“我们小区停车已经很紧张了,夜里回来得绕好几圈才能找到位置,地下产权车位卖到了21万元一个。”这位工作人员说。

“能不能用起来得看停车紧张程度”

根据2010年施行的《宁波市建设工程停车配建指标规定(修订)》,外围区新建建筑不宜配建机械式停车位,核心区和内城区内新建项目确因用地紧张需采用机械式停车配建的,地下机械式停车位按其车位数的70%计入总停车数,地面机械式停车位按其车位的80%计入总停车数。

宁波致诚物业管理师事务所负责人陈哲伟认为,一方面土地价格不便宜,且考虑到绿化率等因素,地面配置停车位的成本较高;另一方面从初期投入成本来看,地下集中停车库的建设成本远高于机械停车位的投入。

他认为,由于政府规划部门对小区车位数的配比有硬性指标要求,相对于增加地面停车或通过增加地下集中车库的方式,开发商更愿意采取增加建造机械

车位方式。这除了能借满足车位总数的指标,也能省下一笔不菲的建设成本。当然,这样做对业主的后期使用来说增加了不少成本,对物业服务企业的停车秩序维护及车位维保工作也提出了更高的要求。

市特种设备研究院曹副院长告诉记者,最近四五年,宁波立体车库的建设一直呈增长趋势。机械车位跟电梯有所区别,是归到起重机械一类,每2年一次年检,不过对于维保次数并没有强制要求,多久维护一次也是看管理方的责任心,“机械车位在大城市建得比较多,要想把它用起来,还得有人管。”

采访中,多位小区物业人员表示,小区闲置的机械车位用起来还需要一个过程,“最终要看停车的紧张程度,还有业主的接受度。”

相关新闻

北京宏大北园业主 自筹资金 建立体车库

□记者 沈之莹 实习生 何林君

为解决小区停车难,去年,北京大兴区宏大北园小区业主自筹资金自建立体车库。这是全国第一个小区业主自建的立体车库,新增车位60个。设备加上安装费,平摊到每个车位上的费用是2.2万元,租期是22年。

昨天,记者采访了时任宏大北园业委会主任、物业管理专家路军港。

路军港说,小区于2006年交付,共有700多户,当初停车位只有200多个。2010年,他接手当业委会主任时,小区车辆在500辆左右,如今将近700辆。

小区没有地下车库,原本规划建三座立体车库,但开发商移交时只有一座,剩下的两座不见影子。而仅剩的这个立体车库也是长期处于瘫痪状态。

“可以说我们这么做是被逼的,当时绿化带、消防通道上到处是车。”路军港说,业委会先是动用公共收益将立体车库修复,紧接着是改造绿地增加车位,在建好的车位上方搭建框架,种上爬山虎,保证绿化不减少。

路军港说,通过这些方式增加的停车位,仍旧远远不够用。考虑到小区还有原先规划建设立体车库的空地,2012年,业委会征求业主意见,提议让业主自筹资金建立体车库。没想到有意向的业主还挺多。

机械车位的租期是22年,业主一次性付2.2万元,平摊下来每年是1000元。而立体车库的停车管理费是1600元(二、三层)至1800元(一层),参与筹资的业主每年只要付600元至800元的管理费就够了,当中包含了维保、年检、人工和用电等费用。

“相当于赎买,22年后,这个立体车库就归全体业主所有了。立体车库只要维保到位,用上40年应该没有问题。”路军港说,为了减少日晒雨淋带来的影响,延长立体车库的使用寿命,建设时加了顶篷,四周也做了防护。

目前,该立体车库60个机械车位都已投入使用,业主取车停车都是自己刷卡操作,“操作很简单,跟电梯没什么区别。”

目前,宏大北园的停车位达到了500多个。在路军港看来,在小区车位还够用的情况下,没有必要去启用机械车位,毕竟维护成本挺高。宁波的小区机械车位闲置,说明这些小区的停车位还没有达到十分紧张的程度。

而对一些老小区来说,想通过新建立体车库来缓解停车难,除了寻找一处合适的空地,还要经过小区三分之二业主的同意。同时,也需要来自政府部门的政策支持,特别是资金补贴方面。