



如今的灵桥小区车棚前干干净净。 记者 许天长 摄

灵桥小区八年没有车棚出租住人现象

能做到这一点的老小区寥寥无几
秘诀是居民自管小组巡逻常态化

□记者 王思勤 通讯员 朱尹莹

车棚违规出租，一直都是困扰老小区的难题，宁波有不少街道和社区都曾花大力气对车棚问题进行治理，可最终效果并不如人意。不过，海曙江夏街道的灵桥小区，已经连续8年没有车棚出租住人现象了。他们是如何做到的呢？

“靠的是热心居民自己的努力。”社区居委会主任汤丹红说。

曾经有129个车棚被租出去住人

灵桥小区建成于1996年，共有596户1000多位居民，是一个很典型的老小区，吸引了大量外来务工经商人员租住，房屋的出租率一直保持在50%左右。

郡庙社区居委会主任汤丹红告诉记者，当年经过排查，整个小区500多个车棚，有129个车棚都被租出去住人了，情况相当严重，“几乎每天都有居民因为车棚问题到社区投诉，邻里之间也为此争吵不断。”

想起当时的小区乱象，居民王阿姨直摇头：“没有厨房以及卫生设施，租户们吃喝拉撒都在车棚，卫生状况可想而知，有时候连楼道里也弥漫着浓浓的异味。到

了夏天，车棚闷热，租户们干脆晚上睡在楼道口或者平台上，有的男租户还光着身子在外面洗澡。”

“卫生乱糟糟不说，更重要的是有安全隐患，电线乱拉，用罐装煤气在车棚里做饭。更有甚者在车棚外搭起了违章建筑，堵住了消防通道，实在过分。”在这里租住了10年的丁先生也忍不住吐槽当年的状况。

汤丹红回忆说：“我们也翻过宁波关于车棚出租的有关条例，但条例里规定得比较笼统，具体职能归属并不清晰，社区和物业公司曾多次为车棚出租问题找过有关部门，但是都无法得到落实。”

车棚整改行动第一步还算顺利

2007年，街道和社区下了决心要整治车棚。不过，和很多老小区一样，整改行动面临诸多阻力。

“一间车棚一般是6平方米左右，按照当时的行情租出去，一个月差不多是两三百元。”汤丹红说，房东都很不愿意损失这笔收入，因此，在整改公告发布后，多数人都在观望，有的干脆更换了联系方式进行软对抗。也有些房东同意不再出租，可租户却以未找到房子等各种理由拒绝搬离，

在一个多月的排摸和走访后，一份《社区环境卫生公约》在居民大会上通过了。公约中有一个约定：居民不

得改变车棚车库的使用性质。而热心住户也自发成立了居民自治管理小组，上门劝说租户和房东，配合社区工作。

与此同时，街道联合派出所、城管、房管、工商等部门展开行动，一方面规范中介经营，另一方面下整改通知书，要求房东在一定期限内改正违章搭建并劝退租户。时限一到，租户还未搬离的，多部门联合进行清退，工作人员每晚从9时开始到次日凌晨2时，连续多日走访清查，发现一户清退一户。

经过了这一番大力整治之后，灵桥小区车棚违规出租现象一时间销声匿迹。

难在保证违规出租不“回潮”

短期的集中整治其实并不难，难的其实在于如何保证车棚违规出租现象不“回潮”。这方面教训其实不少，宁波很多老小区整治行动也进行得热热闹闹，但没多久放松了就会“故态复萌”。

在这一方面，灵桥小区就有其独到之处了——集中整治期间，由热心居民和楼道小组长组成的居民自管小组，在整治过后并没有解散，反而变成了一支长期存在的队伍。

他们分组组成巡逻队，每天都在小区里巡逻，查看是否有违规出租、乱搭乱建的现象。一旦发现情况，立即报给社区，让社区进行监督和做工作，碰到软硬不吃的“钉子户”，社区再联合城管部门和片区民警强制劝改。

今年60多岁的唐师傅是居民自管小组的成员之

一，这8年来，每周定期在小区巡逻。平时散步时留意车棚情况已经成了他的习惯。

“当年整改完不到20天，就有好几户租户偷偷搬回去了，是热心居民发现后及时反映，才控制住了局面。这些年，也不断有个别不守规矩的房东和租户冒出来。”唐师傅还记得，去年5月，有个居民找到自管小组反映，说楼下车棚每晚12点都会有动静，他怀疑里面住了人。可自管小组成员白天过去查看，只看到紧闭的大门和被报纸糊上的窗户，没什么异常。

不过，大家也对此车棚留了心。几天后，一名成员巡逻时，无意中透过门缝看到了该车棚内有很多个香烟蒂头。于是，大家半夜“蹲守”找到租户，再联系上房东进行劝说，圆满解决了这件事。



当年车棚集中整改时的景象。通讯员 汤丹红 供图

关键靠热心居民的坚持和努力

在自管小组日常巡查时，也免不了遭遇“乌龙”。就在半个月前，成员们发现一个居民往车棚里放了床和生活用品，要求社区进行监督。

社区立即联系了该车棚的拥有者居民小李，没想到，小李满口喊冤。她说，自己刚生完小孩不久就到附近的公司上班，一天得来回几次给孩子喂奶，由于家住7楼，每次爬楼梯实在太累，就让家人抱着孩子在楼下车棚等着，床和生活用品是供家人白天临时休息和应急的，绝对不是出租。

小李的解释，让社区和自管小组的成员都松了一口气。事后，小李也对自管小组成员的热情和负责表达了敬意。

“绝大多数的居民都是配合我们工作的，即便是一些违规出租车棚的居民，你多跟他说几次，他最终都能想通。”唐师傅说，大家盼望小区环境越来越好的心，都是一样的。所以，在很多时候，居民们会帮忙揪出“躲猫猫”的租户，或是在附近中介出现这类违规“房源”时，也会跑来向自管小组的成员反映。

“这8年来，是热心居民的坚持和努力，才让小区车棚‘零出租’的纪录继续保持了下來。”社区居委会主任汤丹红这么总结。

相关链接

《宁波市车棚车库使用管理暂行规定》2007年7月开始实施，其中规定：

车棚车库的业主或非业主使用人应当按照车棚车库的设计用途使用车棚车库，不得改变车棚车库的使用性质。擅自改变使用性质的，由规划行政主管部门对业主或非业主使用人予以警告，责令限期改正；逾期仍不改正的，处50元以上500元以下的罚款。其中在车棚车库住人或利用车棚车库开店的，处500元以上2000元以下的罚款。

社区居民委员会和物业服务企业应当加强管理区域内车棚车库使用情况的巡查，对违反本规定的行为应当及时报告有关行政管理部门。车棚车库使用过程中的违法行为涉及公安、工商行政、环境保护、卫生等行政管理部门职能的，有关的行政管理部门应当依法查处。