

曾经污水横流、破败不堪

废弃20多年的地下车库是怎样“起死回生”的？



整改后宽敞明亮的地下车库。

1 有多脏乱差？ 有一次竟整理出 22辆次货车的垃圾

联南社区党委书记周玲利告诉记者，国安巷33—40号其实是两幢居民楼，建于上世纪九十年代后期，其中一至二层为商业用房。因为当时小区没有几辆私家车，因此国安巷33—40号地下车库被原来的房产公司和物业公司划分成了96间储物间，分给了全部96户居民。从老照片可以看出，储物间用钢管焊接搭建，每间面积5平方米左右。

后来，因为进出方便，而且整体通透，很多物品不适合放在里面，居民们来得越来越少。再加上缺乏管理和维护，这个车库就渐渐荒废了。

周玲利说：“车库里面塞满了旧家具、编织袋、木板、扫帚等各种杂物；地面污水横流，墙体破败不堪；库顶混凝土钢筋裸露，锈迹斑斑，不时会有水泥石子坠落，存在着极大的安全隐患；早年配备的消防设施破损，早已沦为摆设，水泵则烂成了数坨废铁；垃圾成堆，蚊蝇飞舞，卫生情况堪忧；通风较差，如果空气潮湿，整个地下室就会充斥着一种霉味。”

2020年5月，有居民反映了地下车库脏乱差的情况，社区还花大力气进行了一次整治。“社区和物业工作人员一起打扫垃圾，整整两天一夜，共清运了22辆次货车的垃圾，现场基本清理干净。”周玲利说，但因为居民们没能就如何改造达成共识，清理完之后的地下车库仍然荒废着。

2 成立自治小组 热心居民 要盘活这个地下车库

转机发生在2022年。当年，联南花园小区要进行老旧小区改造，不少热心居民听说后，觉得这是整改地下车库的好机会，为此他们成立了地下车库整改自治小组，并向社区和街道提交了报告。党员骨干王梅青和居民骨干张樵耕都是这个自治小组的成员。

“前几年，两人分别牵头为国安巷33—40号两幢居民楼加装了电梯，居民们对他们很信任。”周玲利说，因此，这个由党员骨干、楼道组长、网格员和热心居民共同组成的自治小组又把目标瞄准了地下车库整改这个老大难，配合社区、街道做了很多事。自治小组甚至还请出了小区现任业委会主任赵旦平来协调、统管全局，业委会党支部的成员也共同参与进来、群策群力。

自治小组做的第一件事，就是走访各个部门，了解这个地下车库的设计用途和产权归属。“他们去了市、区两级人防办，市、区两级自然资源和规划局以及住建部门、档案馆、市长热线、地名办等10多个相关部门。”周玲利说，再加上多名知情者的证实，了解到这个地下车库的设计用途为汽车库及自行车库，没有人防工程登记记录，也没有独立产权登记记录。

接下来，自治小组就开始征求业主的意见。他们在发给国安巷33—40号业主的公告中写道：乘旧改之东风，希望通过这次行动，盘活荒废了20多年的地下车库。



▲原来破败不堪的地下储物间。

11月10日，海曙区白云街道联南社区联南花园小区居民张樵耕把车开进了国安巷33—40号地下车库。而没有要停车位和自行车棚使用权的王梅青则到小区物业领取了每年350元的使用权转让金。从当天开始，这个地下车库经过整改后正式启用了。

“我在这里住了27年，这个车库可以说也废弃了20多年。”张樵耕说，它能焕然一新，重新作为车库供居民使用，真的是太不容易了。要知道，20多年来，这里被隔成了96个储物间，由于缺乏管理和维护，垃圾遍地，老鼠、苍蝇成了“常住人口”。

那么，这个地下车库是怎样“起死回生”的呢？



▲社区党委、业委会和自治小组组织居民进行“头脑风暴”。

3 出台三个方案 “新生”后的车库 基本照顾到了业主的需求

“工作开展非常艰难。因为这个车库的情况比较复杂。”64岁的王梅青表示，下面的96个储物间，很多业主交过一笔从900元至近2000元的费用，购买了使用权。但因为种种原因，很少有业主真正来这里存放物品，直至后来逐渐荒废。“我也没来放过，因为没有电梯，从楼上下来，再下来到车库非常不方便。”

从今年3月至7月，自治小组的成员每人承包了一个楼道，分别采用上门、电话、微信联系的方式，和业主沟通，希望大家能同意对这个车库进行大整改。“有的房子已经空置，业主住在其他地方了，有的业主把房子出租了。但自治小组还是完成了任务，获得了绝大多数业主的同意。”

今年7月，自治小组出台了一个整改后的地下车库使用方案。方案提出了三种安置方案：

一、地下车库汽车停车位的使用权及具体位置，通过抽签方式确定。使用权期限为一年，并按年支付1000元的停车费及车位管理费。

二、未取得汽车停车位使用权及自行车棚使用权的业主，每年可领取使用权转让金350元。

三、选择保留自行车棚使用权的业主，可在符合地下车库整体设计要求的位置上保留1间与原先面积相同的车棚，具体位置抽签确定。

同时，方案还明确，这个地下车库的停车位、车棚将优先安置满足国安巷33—40号业主需求，原则上每户业主只能停放一辆车，如果有多余车位，可以出租给有需要的业主。在还有剩余车位时，物业公司可对小区其他业主出租。

需要指出的是，部分业主领取的使用权转让金，就是来自地下车库每年的停车费及车位管理费。“这个方案基本照顾到了业主的不同需求，因此也得到了业主们的认可。”周玲利说，这个方案的出台也倾注了大家的智慧，社区党委、业委会和自治小组组织居民经过了数十次的“头脑风暴”。

方案实施的时候，小区业委会的成员们也出了不少力。在小区业委会党组织的带领下，大家一起修复了玻璃窗、抽水泵等设施，还组织了地下车位的抽签等工作。有了业委会这个“见证者”，居民们很放心。

一个多月后，这个地下车库完成了改造。记者看到，和老照片相比，整改后的地下车库宽敞明亮，焕然一新。一共设置了52个汽车停车位，19个自行车车棚，基本上满足了相关业主的不同需求，一定程度上也缓解了小区地面停车难问题。

因为没有车，下楼存放东西也比较麻烦，王梅青选择了领取使用权转让金；而家里有车的张樵耕则选择了一个停车位。“业主们很满意，我们的付出也值得了。”赵旦平和自治小组的成员们开心地说。

记者 林伟 通讯员 王江宁 文
记者 刘波 摄