

设计滞后不好用 成本太高用不起

小区机械式立体车库 为何沦为“鸡肋”



西青区李七庄街御溪园立体车库

关于机械车位的“拉锯战”已持续多年。根据市规划和自然资源局西青分局的说法,该项目于2009年取得建设工程规划许可证,机动车位中包含机械车位,该项目2012年至2014年完成规划验收,停车位数量1596个。然而令人诧异的是,这些机械车位自交付之日起就沦为摆设。

业主郜先生反映,开发商天津宏志置业发展有限公司未经业主同意,在去年擅自拆除了大部分机械车位。

记者实地探访时看到,昏暗的地下车库中仅零星散布着十多个锈迹斑斑的机械式停车设备。被拆除的区域地面有明显重新铺设的痕迹。

“我们多次要求开发商出示审批手续,但始终没有得到合理解释。”郜先生质疑道,“这样大规模的拆除是否需要规划变更?该由哪个部门监管?”

市规划资源局西青分局在“政民零距离”上的公开回复令人深思:该项目已完成规划验收,拆除机械设备不涉及规划手续变更。这意味着开发商的行为处于监管真空地带。

更值得关注的是,社区居委会负责人透露,这些机械车位实际上从交付起就从未投入使用。“开发商从2020年开始陆续拆除,我们多次协调都无果。”李七庄街道办事处工作人员补充说,他们曾启动“吹哨报到”机制,但最终经规划部门确认,此事无需规划审批。

记者试图联系开发商了解情况,但管理人员以“新入职不了解”为由拒绝回应。

调查 机械车位为何建而不用?

设计标准滞后

“每次停车都要反复调整五六次,稍有不慎就会剐蹭。”御溪园业主杜女士向记者展示了她车身上几处划痕,这些

都是使用机械车位留下的。记者在仅存的几处机械车位上看到标注的尺寸“限长5000毫米、限宽1850毫米、限高1550毫米,地面车位限重2000千克、上层限重1700千克”,已明显落后于当下主流车型需求。“新能源车普遍比同级别燃油车宽5—15厘米。”汽车行业专家王工程师解释,“加上电池组增重,对机械车位的承重结构也是考验。”

更让新能源车主头疼的是充电难题。北辰区春泽苑小区业主刘先生反映:“物业联系了机械式停车设备的维保单位,对方以安全为由拒绝安装充电桩,让我自己找天津市特种设备监督检验技术研究院出证明。”

规划建设脱节

在现行城市规划指标的压力下,机械车位正遭遇“被纸面需要”的尴尬。多位开发商向记者透露,为满足新建小区车位配比的硬性要求,在有限用地条件下,机械车位成为最便捷的“数字达标”工具。“地面空间只够划80个普通车位,但规划要求配建150个。”某项目工程负责人坦言,“机械车位可以按1:2折算指标,难题就‘解决’了。”这种“纸上达标”但对停车技术要求过高的做法,容易导致机械车位闲置。“凑数”建设不仅造成资源浪费,还挤占了本可用于优化停车系统的改进空间。

维护管理困难

记者了解到,机械式停车设备中最普通的升降平移类车库单个停车位建设成本要一两万元,且作为特种设备,需定期维护保养。记者从和平区市场监督管理局获悉,目前该区共有5个居民小区建设有机械式立体车库,其停车设备属于特种设备,使用、停用均要在该局备案,平时需要有专业人员负责维护和管理,每三年年检一次。机械式立体车库年运营成本是普通地下车位的3到5倍。”一家物业公司经理表示,“很多小区因为‘养不起’而选择拆除。”

破解需多方发力

记者从天津市停车业协会获悉,我市有超过60个小区建设有机械式立体车库,但实际正常使用的并不多。相关负责人认为,破解机械车位的尴尬,首先要从规划源头入手,应该将使用效能纳入审批指标,制定差异化配建标准,并建立新技术预审制度,确保设备符合未来发展趋势。对于已建成的闲置车位,可探索平层化改造、智能化升级或功能转换等可行性方案。开阔思路运营,比如错时共享,通过智能平台实现资源动态调配等。政策层面建议建设专项改造基金,对符合条件项目给予补贴,同时简化审批流程,将机械车位改造纳入老旧小区更新重点项目。“解决这一难题需要统筹规划、建设、运营全生命周期管理,而非简单‘一拆了之’。通过多方协作、创新模式和政策支持,才能真正唤醒这些‘沉睡’的停车资源,满足居民实际需求。”

手记 机械车位之困,困在何处?

走访多个小区,面对锈迹斑斑的机械车位框架和业主无奈的眼神,一个问题反复浮现:这些本为解决停车难而生的设施,为何最终成了“纸上车位”?

从表面看,矛盾集中在“用不得起”——高昂的维护成本、滞后的技术标准、模糊的监管责任,让机械车位成了物业的“负担”、业主的“鸡肋”。但深挖一层,症结或许在于“为谁而建”。当规划指标沦为数字游戏,当验收通过即意味着使命终结,机械车位的命运早已注定:它们不是为实际需求而建,而是为“达标”而存在。

更值得警惕的是监管的“真空地带”。产权归属成了“免责金牌”,各相关部门的“非我管辖”让违规拆除肆无忌惮。业主权益在推诿中消磨,公共资源在沉默中浪费。若连“该谁管”都理不清,何谈解决问题?

破解困局,需要跳出“建与拆”的二元对立。规划阶段能否引入“使用承诺制”?验收后能否建立“五年回溯机制”?监管空白处能否明确“首问负责制”?与其让业主与物业在废墟上争执,不如从制度设计上堵住“假车位”的生存空间。

停车难是城市发展的阵痛,但阵痛不该由百姓买单。当技术、管理与人性化真正协同,机械车位才不会沦为“僵尸”车位,而是成为实实在在的便民工程。

案例 机械车位被拆,业主权益受损

和平区聚和华大厦:449个机械车位“不翼而飞”

在紧邻滨江道商业街的聚和华大厦,一场关于机械车位的争议正在持续发酵。这个2018年交付的小区地下车库原本规划有车位694个,其中机械车位占比高达65%(449个)。然而令人费解的是,这些造价不菲的机械车位自交付之日起就处于闲置状态。

“这些机械车位就像摆设,上层从来没人用过。”业主李先生告诉记者,“产权方解释说是运行成本太高,但更让人气愤的是后来发生的事情。”2023年9月,随着车库产权人将使用权变更,新接手的天津创世运来物业有限公司以“设备整修”为由,在未征得业主同意的情况下,将全部机械式停车设备拆除,这一举动直接导致小区业主实际可用车位锐减。

记者实地探访发现,改造后的车库确实难觅机械车位踪影。为弥补车位缺口,管理方将部分区域划为“子母车位”。

记者联系了和平区住房和建设委员会及城市管理委员会,两部门均表示,由于地下车库产权归属开发商,不在其监管范围内。市规划和自然资源局和平分局多次实地调查,但他们监管范围是从建设立项到验收全过程,已经建成的项目涉及更改最初规划,执法方不明确。该局已经将相关调查材料递交该区其他部门,几方也正在研究解决方案。监管的“盲区”,让业主们的维权之路举步维艰。

西青区御溪园:十年闲置的机械车位遭“强拆”

在西青区李七庄街御溪园小区,一场

排放与疑似排放一并排查解决



泉尚路边上的雨水井

调查 机械车位为何建而不用?

4月25日,本报以《小区污水直排市政道路》为题报道了武清区黄庄街博翠苑小区物业向市政道路泉尚路直排污水的事件,引起武清区水务局和黄庄街道办事处的高度重视。此文见报后,也有读者向天津日报反映,博翠苑小区对面在建的隽悦府小区疑似存在雨污同排现象。

4月25日上午,黄庄街道办事处、武清区水务局执法队联合对两个小区进行调查。该街相关负责人崔建国说,博翠苑小区开发商由于资金问题二期建设时中途撤场,造成很多麻烦。本报报道后,街道责成该小区物业公司对小区内排水管道进行彻底排查,已找到17处堵塞,排查仍在进行中。街道将协助物业积极进行管道疏通工作,确保今年雨季来临之前解决该小区排水不畅的问题。

记者随后与崔建国一行来到隽悦府小区二期院内。这里是一在建楼盘,楼房的框架已经搭成,还差收尾工程就停了。崔建国说,因为该小区停工多年,地下车库积存的雨水需要排出去,于是临时接了一根管排向小区外的雨水井,没有污水,也不存在雨污同排的问题。在小区外的雨水井旁,几名工作人员合力将井盖挪开,可以看到里面的水是清的,没有异味。黄庄街道表示,将努力促成该小区的复工建设,临时排水管也将在后续建设中改建为正式的排放系统。

天津帮办

帮办热线 23602777

<http://ms.enorth.com.cn/zmljl/>

关注城市角落

▶ 武清区南湖绿博园

轮滑场地“闲置”

■ 记者 韩爱青

“4A级景区里的专业轮滑场地为何成了摆设?”近日,市民刘先生向本报热线23602777反映,武清区南湖绿博园景区内设有轮滑运动场地,但游客携带轮滑设备却被禁止入园。

刘先生告诉记者,作为武清区免费开放的4A级景区,南湖绿博园本应是市民休闲健身的好去处,“内部有个广场,有一块专门为轮滑运动爱好者准备的场地,但是前几天我带着装备去玩轮滑,却被管理员禁止进入公园,他告诉我轮滑运动场地现在不允许使用,但却没说明原因。”刘先生认为,场地不使用,就是对公共资源的一种浪费,如果担心这项运动有一定危险性,管理部门应通过加强监管、完善提示等措施规范运动行为,而非“一刀切”禁止。

属地下朱庄街道办事处相关负责人解释,南湖绿博园景区由天津市南湖富民旅游管理有限公司负责运营维护,市民所说的轮滑运动场地其实园内的极限场地,轮滑等极限运动具备高危险性,且场地设施老化严重,存在安全隐患。为确保游客及他人安全,该场地区域未面向游客开放使用。《中华人民共和国体育法》规定,举办高危险性体育赛事活动,需配备具有相应资格或者资质的专业技术人员。下一步,该公司将通过与具备专业资质的第三方机构合作的形式,对场地进行统一运营管理,待第三方机构确定后,结合专业机构意见,共同对场地进行维修。

▶ 南开区悦府公寓

小区商场共用道闸 缴费有误

■ 记者 黄萱

近日,市民郭先生向本报热线23602777反映称,小区和商场共用一个停车场道卡,开车回家还得缴纳停车费。

郭先生家住南开区悦府公寓,小区紧邻天津大悦城。据郭先生介绍,前不久因为家里要装修,郭先生将搬家的车辆停在了公寓前广场,出来后发现需要缴纳8元停车费。“我们小区和大悦城共用一个地下停车场,也是同一个道卡。小区居民的车辆都是租用,所以进出地下停车场无需再交钱。”这次搬家,郭先生用的是搬家车辆,走的时候收取了停车费用。

日前,记者来到悦府公寓,从南开二马路右转至服装街,第一个路口就是天津大悦城的地下停车场入口,而地上则是悦府公寓的前广场。因为道卡在入口处,所以车辆进入不论地上还是地下,都需要经过这个收费的道卡。小区其他居民也曾反映过这个问题,如果道卡设在进入地下的位置,那么地上进入小区的车辆就不用通过道卡,就不需要收费,也免去了一些麻烦。

随后,记者联系天津大悦城,相关工作人员称,已经将停车费用退还给郭先生,但居民提出更换道卡的位置并不可行,目前没有办法调整。郭先生对此十分不解:“难道搬个家,每次得交钱又退钱吗?退钱还得找商场管理方,太麻烦了。”

▶ 河东区香山道

井盖破损存隐患 立即整修

■ 记者 赵煜

市民刘先生近日向本报热线23602777反映,河东区香山道南侧与天山西路交口以东约50米处的人行道上,一污水井盖破损严重存在安全隐患,希望有关部门抓紧修理。

记者看到,该井盖直径约50厘米,呈半圆形塌陷,残留部分出现明显裂痕。刘先生告诉记者,这个井盖已经破损一段时间了,希望有关部门能够加紧处理。

河东区浪里社区工作人员告诉记者,在进行现场勘查后,社区工作人员确定该设施产权归属为天津市大桥道糕点食品有限公司天山路店。社区党委随即与天山路店相关负责人联系说明情况,负责人通过与企业总部协调申请,已将破损井盖进行更换。社区工作人员表示,将提高社区网格化巡查机制效率,更好地服务市民。

▶ 河西区四季馨园

房屋漏雨5年未修

■ 记者 黄萱

近日,市民李女士向本报热线23602777反映称,房屋漏雨严重,反映很多年都没有解决,希望在雨季到来之前,相关部门能尽快维修。

2020年,李女士购买了河西区四季馨园小区顶层的房屋。入住后发现,一到下雨天,屋内房顶、墙壁就开始渗水。“我们发现问题就联系了物业,物业来人看过,然后就是一直等。”

日前,记者来到四季馨园小区,李女士家的房子为9层到顶的小高层。李女士家除了客厅完好外,其他屋内都能看到漏雨的痕迹。据小区居民介绍,小区已经有20多年的房龄,几乎所有顶楼的房子都有漏雨情况。记者发现小区部分楼栋正在施工,记者询问得知,正是房屋漏雨的维修工作。

随后,记者联系小区物业,相关工作人员介绍,物业公司2023年正式入驻小区,对之前的漏雨登记均不知情。该工作人员称,楼顶的维修需要申请维修资金,且必须全楼三分之二业主同意,而且申请过程复杂,时间较长。记者询问,为何有的楼门先修,而李女士家反映时间很长,却还不能维修?该工作人员称:“每个楼门的情况不太一样,有的居民意见统一,很快就能申请,有的则不能。我们也在积极协调,尽快安排申请资金并维修。”



月牙河街的新建菜市场

市场为了扩大面积,将大树砍伐,破坏城市绿地,已经属于违法了。”记者联系菜市场负责人,据介绍,菜市场共有近50个摊位,租金大约在每年2万元左右。问及是哪里建设的,该负责人并不愿多说,只模糊表示“是公司建的”。

为调查菜市场的来历,记者联系了多个部门。河北区规划与自然资源局的相关工作人员介绍,该地块为群芳路延长线,规划为城市主干路,至今没有规划变更土地性质。而菜市场方并没有向规划资源局递交审批手续,也未获得建设工程规划许可证。随后,记者又联系了河北区商务局,相关工作人员称,商务局只负责标准化菜市场的指导建设,对于这样的彩钢房菜市场并不在审批范围内,该工作人员称:“一般这种情况,街道比较清楚。”

记者联系了河北区月牙河街道办事处,相关负责人说该地块属于花语雅苑小区与靖辰南里小区之间,是一个三岔口的中央位置。就在与菜市场一墙之隔的位置,还有一个自发的市场,菜、肉、蛋、水果、副食,东西十分齐全。居民介绍,虽然这个市场每周就开两三次,但足够附近居民解决生活所需。对于这个新建菜市场的建设,周围居民十分反感:“我们是新小区,也很在乎周边的环境,本来小区外的道路就不宽,将来要和菜市场进货共用一条通道,拥堵怎么办?脏乱怎么办?小区是新建的,周边绿化也是新修的,菜

街道。当时这里垃圾遍地、地块裸露,周围居民对此反映强烈,也不符合市区环保要求。为了妥善解决这些遗留问题,方便周边居民日常需要,同时响应区委、区政府关于盘活存量资产资源的号召,街道办事处通过第三方公司进行筛选,最终决定由天津洛菲斯项目管理有限公司负责对该场地临时进行建设经营,修建道路时,需配合市政道路建设。

对此解释居民并不买账。王先生说:“没有说明也没有公示,滥用公共用地做生意,挣来的钱进自己腰包。如果每个人都这么干,那岂不是乱套了?”

截稿前,记者接到月牙河街道相关负责人回复,目前居民所反映的垃圾以及绿化问题,正在积极整改。菜市场建设方天津洛菲斯项目管理有限公司则解释称,此便民市场是按照规范建设的,不排除有同行因竞争而举报,为此该公司已经向有关部门反映,正在等待调查处理。

记者了解到,菜市场现处于停工状态,后续如何处理仍在协调中。