

地下车库冒出40多间储物间

无规划审批暗藏消防风险 产权边界与执法定性成处置卡点

民情面对面

热线 23602777

■ 记者 韩爱青 文/摄

红桥区西于庄街翠溪园社区竹山雅苑小区地下车库加建了40多间储物间，消防安全隐患令居民担忧。记者调查发现，类似现象在津南区、滨海新区也有出现。地下车库产权归开发商，是否就能随意搭建？

居民反映：地下车库建起40多间房

小区居民张先生介绍，竹山雅苑小区大概在2020年交付使用。起初，地下车库只用于停车，从2022年开始，车库空余位置陆续盖起小房子，作为储物间向业主出售，有的业主购买后又转租出去。“最近这种情况愈演愈烈，现在已经盖了40多间小房子。”这些小房子都接了电，有的当杂物间存放物品，有的用来给电动自行车、电动三轮车充电。还有业主说，他们附近的小房子，有人当作工坊用，在里面加工机件，噪音很大。

“这些小房子在买房时的规划图纸里并没有，属于后期加建，也没有任何规划审批手续。不管建在地上还是地下，就是违法建筑。”张先生认为，地下车库建储物间存在安全隐患，一旦发生火灾，地下空间局限性会造成施救困难，火势会向上蔓延至地上各家各户，希望有关部门尽快治理。

张先生此前曾向红桥区消防救援局反映过这些小房子存在的消防隐患。该局回复他：已联合社区，组织红桥区住房和建设委员会、天津市规划和自然资源局红桥分局、红桥区市场监督管理局召开吹哨会研判。经研究，违建认定及处置属住建、规划、市场监管部门职责，相关问题已移交主管部门处置，但至今他也没有见到处置结果。“这个问题到底该由哪个部门去管呢？”张先生感到困惑。

记者探访：车库边角地带建起储物间

记者在现场看到，地下车库边角地带



玉泉路上的圆球形石墩。

■ 记者 黄萱 文/摄

南开区玉泉路开通后，市民刘先生向天津日报热线23602777反映，附近楼盘在玉泉路上用圆球形石墩圈占非机动车道，导致骑车人无法正常通行。

市民刘先生告诉记者，玉泉路开通

滨保高速 缝隙滑落垃圾

■ 记者 高立红

滨保高速与平后路相交的高架桥坡上有垃圾，因有护栏，附近村保洁队无法进入清扫，高架桥专业保洁又没把桥下空间作为清理范围。怎么办？

记者近日接到市民反映，前往现场查看。滨保高速与平后路立体交叉，高速路上行线与下行线之间存在一条约半米宽的缝隙，大量垃圾从缝隙处掉落下来，堆在路坡上，面积三四平方米。路坡从底部用金属网围住，一般人进不去。滨保高速在这一带呈东西走向，路南是北辰区双口镇后丁庄村，路北是武清区陈咀镇东肖庄村。

东肖庄村村委会工作人员告诉记者，平后路两侧风景特别好，但每次从桥下经过，都会被这些垃圾困扰，天热的时候臭味熏人。高速公路范围内的垃圾不在村集体环卫保洁范围内，村委会也曾组织清理，但是桥下路坡上的垃圾在护栏内，进不去，清不了。

记者联系天津高速公路集团有限公司，该公司派人到场处置后回复称，高速公路的环境卫生养护外包给专业团队，路下不是其养护范围。平后路与滨保高速立交桥上的缝隙是高速公路用来排放雨水的，现场的垃圾是被风吹落的。该公司表示，已把类似路口对应的路坡及桥下周边一定范围内纳入高速公路保洁范围，并将加强巡视，确保干净。

建设了多个储物间，样式统一，有的安装了防盗门。储物间门前有不小的空间，存放着自行车和电动自行车，还有两处摆放着乒乓球台。现场未听到加工的声音。

记者采访时恰好遇到业主王女士来地下车库取车。她表示，储物间用途不明，存放物品也无从得知，“万一起火，地库都是汽车，安全隐患太大。如果是规划初期就建设储物间，会有一定的消防标准，验收时也会把关，后期在没有任何审批监管的情况下加建，不安全。”她所说的，也是目前小区部分业主担忧的问题。

部门回应：会商研判 核心定性需上级明确

记者联系了属地西于庄街道办事处。相关负责人介绍，该地下车库产权归属开发商，委托物业公司实施日常管理。街道联合消防救援部门开展现场排查，整体未发现占用消防通道、遮挡消防设施等普遍性消防安全隐患，现场排查发现个别点位存在消防问题，目前已督促推进整改。

为找准问题症结，该街组织红桥区住房和建设委员会、城市管理委员会、消防救援局、天津市规划和自然资源局红桥分局等多部门召开专题吹哨报到会，实地踏勘、会商研判处置路径。经各职能部门共同研究，目前暂未找到直接可适用的明确执法依据。针对是否构成私搭乱建、能否按违法建设处置的核心定性问题，需由区城市管理委员会向上级主管部门请示明确认定意见，方可依规开展后续处置工作。

西于庄街综合执法大队负责人进一步解释，竹山雅苑小区在交付时，因为房价下调等问题，开发商建设了少量储物间，赠送给部分业主20年使用权。随后，物业开始管理地下车库，又集中建设了一部分储物间，以20年租期对外出租。还有一些储物间，是业主交纳费用，委托物业公司代为建设的，导致数量增加到40多个。接到业主反映后，他们多次实地检查，没有发现用来当作工坊使用的，大部分是储物，但也有个别业主给储物间安装了空调。这些储物间并未占据车位。

对于这些小房子的执法问题，该负责人表示，他们多次研究，此前吹哨报到会倾向于按照违法建设来处理。但违法建设通常针对公共空间，地下车库产权属于开发商，开发商持有整个地下车库的产权



竹山雅苑小区地下车库加建的储物间。

证，是一个大证。该负责人打了个比方，这就像商场内部经营要打隔断、建一个个小店面。对于内部空间，一般执法主要看装饰装修是否合规、是否破坏承重结构。这些储物间没有破坏承重结构。此前安全检查中，只发现其中一处储物间墙体材料不符合消防标准，已要求拆除。目前我市多个小区存在类似问题，但执法存在困难，因为没有具体法条可直接适用。作为物业的管理部门，红桥区住房建设委此前也在吹哨报到会上表示，地下车库不是物业公司的服务范围，其帮开发商代管地下车库，纯属商业行为，他们难以约束。

焦点追问：产权归开发商 就能随意建设吗？

张先生反映的情况并非个例。记者了解到，津南区财信河西府小区地下停车场搭建出60多个储物间，滨海新区玖熙苑小区地下车库也曾建设储物间。地下车库加建储物间，正在成为部分小区居民反映集中的共性问题。

值得注意的是，这些储物间往往没有在有原有规划图纸中体现，也未见公开的规划审批信息。居民担忧的，不仅是空间被改变，更是消防安全、建筑安全、产权纠纷等一系列风险。

地下车库不属于小区公共部分，产权归开发商，那么开发商或物业是否可以随

机动车道畅通 非机动车道石墩挡道 玉泉路 通车不同步

后，他本以为可以畅通无阻，但骑行至玉泉路与岳湖道交口时发现，中海镜映南开工雅苑楼盘将非机动车道占用。圆球形石墩被放在机动车道与非机动车道之间的线上，石墩围成的区域内停放着各种车辆，非机动车根本无法通过。玉泉路此前一直是“断头路”，周边居民多年盼望其打通，如今道路终于开通，没想到又遇到了非机动车道被占的新问题。

9月20日中午，记者来到南开区玉泉路。这条路地面平整，明显是新铺的路面，中间设有双向道路隔离护栏。在天天雅苑小区机动车出入口两侧摆放了圆球

形石墩，但不占用公共道路。在小区行人进出口正前方，非机动车道上也有七八个圆球形隔离石墩，正好放在非机动车道与机动车道之间。石墩内的非机动车道上停满车辆，整条车道几乎被完全占据。记者观察了20分钟，发现所有非机动车经过此处时，走的都是机动车道。

设置石墩的位置，一处是在机动车出入口，另一处是在小区行人进出口。对此，周围市民意见不小：“不能为了自己小区业主的利益，就将道路占为己有，影响其他人正常通行。”市民还提到，在天天雅苑旁边的玉泉公寓小区，虽然道路两侧也

砖，有的地方铺着地毯，上面摆放车辆等物品供经营使用。现场地面污渍斑斑，垃圾散落。

记者联系了新立街道办事处，相关负责人证实，市民反映问题属实。由于周边居民区集中、人流量大，群众消费需求旺盛，吸引流动摊贩大量聚集。为了活跃经济、促进消费、满足群众需求，街道采取柔性执法，多措并举推进整改。首先引入第三方餐饮运营企业，在道侧统一设置标准化餐车，实行定点经营、统一管理。针对流动摊贩，引导其至统一地点经营，并要求配备净化设备。同时，街道强化常态巡查管控，每天安排两名执法人员从16时30

分，还下意识地捂住口鼻。六纬路与十一经路交口附近的垃圾收集房周边人行道上，黑黄色的污水在地面流淌，人行便道被浸染得发黑，一些污水淤积在路面低洼处，久久无法消退。

河东区大王庄街道办事处工作人员表示，这两处米黄色的垃圾收集房，主要是中海环宇天地用来集中收纳周边商户厨余垃圾的。由于日常垃圾量较大，厨余垃圾又易发酵，转运过程易发生渗漏。再加上少数商

停满了机动车，但非机动车道留出了将近1米的宽度，非机动车能够正常行驶。两相对比，玉泉路该路段非机动车道被石墩和车辆占满的问题更加突出。

随后，记者联系了南开区万兴街道办事处。相关工作人员称，玉泉路还没有交付，管理权并不在街道。记者又联系了天天雅苑小区项目负责人，该负责人介绍，他们是为了制止非机动车在道路上乱停乱放，才设置了石墩。对于记者反馈的市民意见，该负责人表示，会尽快将石墩挪走，并联系交管部门，协商解决道路通行问题。

分到23时不间断巡查。

针对此次核查发现的问题，街道已约谈第三方运营单位负责人，督促企业严格落实主体责任，加强对所有人驻经营商户的日常监管，同时清理地面垃圾，清除已经铺设的地砖，恢复地面原有状态。

公共绿地属于全体市民的公共资源，任何单位和个人不得擅自占用或改变其用途。街道柔性执法、疏堵结合的思路值得肯定，但“柔性”不等于“放任”，“疏堵结合”的关键在于“堵”住违法行为，“疏”出规范秩序。群众多次投诉，问题却长期存在，反映出日常监管仍存在薄弱环节，亟待加强。

户不按规范投放垃圾，导致路面反复出现脏污。该街道已约谈并督促小区物业立刻整改。物业使用专业擦机对被油污污染的石材路面进行打磨除油，同时动用高压水车对垃圾收集房内外、周边人行便道反复冲洗，清理积存污水、顽固污渍和残留垃圾。

后续，大王庄街道办事处将持续紧盯管理，压实物业日常管护责任，对垃圾收集房实行常态化清洁、定时消杀、及时清运，督促商户规范垃圾投放行为。

市政府办公厅、天津12345政务服务便民热线与天津日报合办

天津帮办

热线 23602777

政民零距离 <http://ms.enorth.com.cn/zmljl/>

扫码投诉 我帮你办

►这事帮您问了

培训机构停业退费难 区相关部门：多方协调转课纾困

■ 记者 刘波

近日，东丽区居民张女士反映，她在“朗界体育”给两个孩子报了培训课程，7月份培训机构关门，费用却退不回来。

“我去年第一次在这家机构交费4900多元，分别给两个孩子报了乒乓球课和篮球课。今年1月，我第二次交费4600多元，但到了7月1日，机构就贴出‘停业整顿’的通知，我的卡里还剩3600多元。”张女士向记者介绍，遭遇同类问题的家长有200余人，大家都面临退费无门的困境。

记者就此情况联系了东丽区文化旅游体育局。该局体育科工作人员介绍，经多方调查核实，“朗界体育”因经营不善导致机构停业，负责人已被限制出津，但其表示无力赔偿家长损失。此外，这家机构仅注册有限公司营业执照，并没有培训教学相关资质，属于无审批备案的“黑培”。

为妥善处理家长诉求，该局协调了多家培训机构承接原有学员课程，多数机构需要额外收费，经协商一节课收费30元，支持按次缴费。学员上课后，合作机构还将等额返还款金券，可供学员后续在机构消费抵扣。目前，已有多数家长办理转课手续，部分学员已完成剩余课时学习。

不过仍有部分家长对转课安置方案不满意，主要集中在承接机构地理位置较远、家庭缺少接送条件等现实阻碍。工作人员表示，在遴选承接机构时，必须优先考量机构合规性与经营稳定性，规避再次发生机构停业、学员权益受损的风险。

►这事帮您办了

新房交付频繁停电 中北镇：已维修完毕

■ 记者 韩爱青

近日，市民杨女士反映，西青区中北镇泽庐西苑小区12号楼1单元自交付以来频繁停电，几乎每周都要停电一次，且原因不明，影响正常生活，希望主管部门督促解决。

杨女士介绍，房屋于2025年5月交付，至今已一年多，不知何故总出现停电问题。目前部分居民已装修入住，停电对生活影响比较大。“夏天最热的时候，因为停电没办法开空调和电扇，太难熬了。”居民多次投诉后，西青区住房和建设委员会曾回复称，已协调开发企业现场核查，未发现线路短路、虚接等本体故障，初步判断疑似个别业主装修造成。开发企业对已装修、已入住业主用电开展了排查，并做好了用电提示。“到底是什么原因造成停电，现在问题解决了吗？”业主们提出疑问。

记者从属地中北镇政府了解到，该单元在交付后确实多次出现电路跳闸、供电异常等情况，影响业主正常用电。后经专业技术人员全面检测分析，故障原因为线路相位接线存在偏差，以及保护装置动作灵敏度异常，导致断电时出现保护误动作。上述问题属于隐蔽性电气隐患，日常巡查不易发现。开发单位组织专业电力技术人员对单元公共线路、配电设施及户内配电箱进行全面检修，对线路相位规范校正，对保护装置参数优化调整，以彻底消除电气安全隐患。截至目前，该单元供电稳定正常，未再发生跳闸、断电情况。

►这事帮您解决了

河道警示牌褪色严重 鲁山道街：完成更换

■ 记者 房志勇

近日有市民反映，河东区与东丽区交界地带的一处河道警示牌字迹脱落、褪色，不利于市民发现问题后及时向属地河长办公室反馈情况。

根据反映人所述，记者在河东区满江路与昆仑路辅路交叉口一侧的河边绿地上，看到一个一人多高、边长约半米的铝制材质警示牌，字迹完全褪色脱落，让人分辨不出具体提示内容。记者看到落款有河东区鲁山道街道宣及联系电话的字样。“像这样已经褪色的河道警示牌，已失去应有宣传作用，属地街道应该更换为宜。”路过此处的市民王先生说，该警示牌在此处安放多日未见更换。

记者联系了鲁山道街河（湖）长制办公室，工作人员立即赶赴现场，确定该警示牌的产权归属。“此河道位于两区交界处的绿化带内，情况属实。目前已将该警示牌移动到辖区内更显眼的位置安放，并用水泥固定上。新宣传板做好，等底座凝固牢靠，就可将其张贴在警示牌上。”截至发稿，新警示牌已安装完毕。

►这事帮您推进了

前进道路面破损影响出行 市交通运输委：修缮完工

■ 记者 高立红

武清区前进道路路面破损日趋严重，不仅影响行车，还影响着武清区的街容街貌。

记者多次经过前进道，这里道路损坏严重，特别是路南一侧出现多处粉化。前进桥东约200余米长的路段紧邻杨村八中以及部分教育机构，经过的车辆更多，损坏更为严重，路面不仅粉化严重，还出现棱状凸起，机动车驶过颠簸严重，非机动车经过时更需要小心，市民对于这段路的平整需求迫切。

记者向武清区交通局反映情况，得到答复说，前进道属于市管道路，区交通局已经了解到相关情况并向市交通运输委员会进行了汇报。市交通运输委表示，已在日常巡护中发现破损情况，把前进道列入提升改造计划，对全线路面重新铺设。

记者近日再次来到前进道，发现整条道路已经焕然一新，前进桥东的道路也变得特别平整。