

论物业住宅小区闲置车位的共享

史建儿

(余姚市物业和房屋安全管理中心 浙江宁波 315400)

[摘要]机动车保有量高速增长,停车时常“一位难求”,万物互联时代,构建物业住宅小区闲置车位共享停车模式正当时。从产权角度,以共享手段,利用泊车系统,依靠市场化运作盘活闲置车位,实现住宅小区闲置车位的最大化利用,缓解停车难。

[关键词]产权明晰;政府推动;市场运作;突破创新;形式多样

你有没有碰到过去医院急着看病却找不到停车位,或者去某行政服务中心办产权过户,车没有地方停?一边是愈来愈多的车子,一边是先天不足的车位配置,在市中心停车难早已是老生常谈。如何能让住宅小区的有限资源“活”起来,缓解停车难?共享经济时代下,越来越多的行业涌入共享领域,共享单车、共享办公、共享短租等新生事物像雨后春笋一样冒头。但城市内还有一种共性需求,那就是泊车。深有感触的是,次新小区内人车不分流,路面、绿化带、消防通道、消防登高面上,凡是能停车的地方,见缝插针,不仅出行不方便,还大大增加消防安全隐患。日间商圈、办公楼、学校周边、医院等周边车位大量急需,夜间住宅小区车位紧张,如何充分利用闲置车位缓解停车难,互联网时代,如何实现智慧共享?

所谓“共享车位”,就是利用车位在没有车辆停放时段,以一定的价格或资源优势,将该时段租给其他有需求的车主,从而降低车位的闲置率,提高车位使用率。通俗一点讲,就是错峰停车,让车位能像旺季旅游景点周边的饭店包间一样实现“翻台”。其实在现实情况下,因产权问题,实现车位共享必须从住宅小区车位产权说起。

一、物业住宅小区车位产权的归属

(一)业主产权车位。属于业主所有,由产权人占有、使用、处分、收益。住宅小区内这种车位主要集中在地下室、半地下室、地面车库。

(二)小区内公共车位。属于小区全体业主所有,在小区竣工交付时,由开发建设单位根据规划要求配建的公共停车位,作为全体业主临时泊车、外来车辆临时停放,一般集中在地面。

(三)小区内的人防车位。开发建设单位根据《人民防空法》要求,配建的人防防空地下室,分成义务修建类、投资修建类、兼顾类三大类,权属按这三大类确定。人防地下室按规定配建停车位。

二、物业住宅小区闲置车位共享的困难

车位共享的出发点和理念,确实很美好,但实施起来困难重重。余姚市目前部分小区实行了车位共享,主要分布在老城区,医院、学校、商业街、企事业单位附近。一

类日间实行保安引导的有偿停放;另一类小区与周边企事业单位形成潮汐车位共享。其实这两种共享是车位智慧共享的萌芽状态,目前通过这些小区的共享现状和调研来看,住宅小区车位共享还存在着以下几个问题:

(一)共享停车使业主安全得不到保障。余姚共享车位实行的小区,业主都提到这样一个话题,小区相对来说是一个比较私密的空间,业主想要的隐私性,在共享车位面前形同虚设。“外来车辆随便就能进来,我们业主的财产、人身安全如何得到保障?万一有车辆剐蹭或事故,谁来认定,向谁追偿?”

(二)共享停车政策和技术层面不成熟。因闲置车位的产权不同,导致车位在发布共享信息时,首先必须考虑产权问题,明确产权归属。多个业内人士反映,一是由于共享停车平台目前不能打通各个部门,产权不能确认,导致发布的信息缺乏真实性,而让车位发布人自行认证产权信息,涉及隐私。二是由于APP系统安装率低,车主停车仍习惯于“能地上不地下,能路边不愿用系统”。

(三)共享停车增加物业服务压力。根据调研部分企业,反映“共享会造成物业企业的困扰,即便安装了车辆识别系统,外来车辆随时可以进来,很多时候还是需要保安到现场处理,有序停放还是需要物业保安引导。若系统不稳定,车主进不去或者出不来的情况,甚至发生堵门事件。同时小区车流量的增加,导致物业安保、维护成本的增加,公共收益不能弥补增加成本的话,物业企业的经济压力很大。”

(四)共享推广收益对业主没有吸引力。这个看法还比较有代表性。业主说“共享闲置车位,每小时5元,作为产权人分得的收益以4元计算,日间8个小时,把信息挂在平台上,按一个月20天、日间50%的共享率,一个月收益320元,但是我自己日间随时随地没法停放,万一有突发事情需要停放了,却没车位,弄不好还要吃一张罚单,这个收益的吸引力不大。”

三、如何实现住宅小区智慧共享停车

实现智慧共享停车需打通车位提供者、停车者、相关执法部门、平台这四个环节。基于各方主体的疑虑,结合

产权权属,实现智慧共享停车,应从以下几个方面入手:

(一) 政府推动,制度保障。各级地方政府要把缓解停车难的精神转化为推动共享车位落地的实际行动,要把车位共享纳入经济和社会发展统筹考虑,要把解决民生问题作为基层政府的一项重要工作。

1、选配力量,制定相关的配套政策。市委、市府办要从公安、城管、住建、大数据、自规等相关部门抽调各专业力量到治堵办,整合各方优势,充分发挥数据共享、群策群力的作用;同时制定本地推动住宅小区车位共享的配套政策、技术标准和实施细则或方案,实施细则或方案应体现不同产权之间的车位共享的认证程序、系统的应用及违规处置。把住宅小区车位共享工作提升到社会综合治理层面,共建共治、社会共享。

2、明确职责,执法触角延伸进小区。公安部门应当会同自规、城管、住建等主管部门定期对道路停车泊位停车状况、小区停车状况进行评估,综合道路条件、交通流量、停车需求变化、小区拥堵状况适时调整道路停车泊位设置和小区公共闲置车位共享。城管部门可以借鉴上海等地的先进经验,联合住建、公安、属地乡镇街道等单位挖掘住宅小区、医院、学校、商圈、企事业单位等区域的公共、专用、道路停车资源,鼓励、协调有关单位将“富余场地资源”对邻近小区,或邻近小区与上述区域实现错峰共享。大数据部门要打通各部门的相关数据,高效整合停车资源、后台数据和服务。价格部门商定泊车收费标准浮动区间。住建部门发动物业企业,全力开拓共享资源。属地乡镇街道宜宣传发动小区业委会、业主大会,宣传车位共享,全民参与。同时“停车问题错综复杂,涉及多部门、多利益群体。公安、城管等部门应执法进小区,对于住宅小区业主特别关心的停车时段、安全保障等,落实各小区的执法部门的执法网格员,确保共享停车执法不缺位、不遗漏。

(二) 市场运作,社会共担。要充分调动各方积极性,实现城市资源的高效整合。多方合力,企业才愿意探索。

1、从技术层面:以城市为单位,政府牵头通过国有公司开发统一的城市级智慧停车平台系统,实现车位产权匹配、一位一码一图、停车诱导导航、自动收费清算、客户信用体系、应急指挥调度、共享小区监控覆盖等功能,将街道和社区的共享车位信息实时更新,规范发布。如需求者能实现打开平台后,即看到实时车位共享信息,选择就近所在小区,即了解到车位信息、共享时段、价格等。有停车需求的车主也是通过相应 APP 进行预约,有了预约信息,车辆进入小区时道闸就会自动打开。

2、从经济层面:根据价格部门出台的共享停车收费相关标准或浮动区间,明确车位提供者、第三方平台、管理方的收益分成,提高车位提供者的收益比例。通过价格互惠,签订定向合作协议,推动错时停车共享,引导商圈、办公类等停车场,在夜间向周边停车资源紧张的居住小区优惠开放;住宅小区日间向停车紧张的商圈、办公、医院、学校优惠共享。

(三) 突破创新,形式多样。住宅小区闲置车位的共

享,按产权性质的不同,在法律法规框架内,创新机制,推广形式多样的共享模式。

1、小区内产权车位。根据“市场拓展,自愿发布”的原则,确定产权信息,由产权人作为车位提供者,物业企业作为管理者,利益分摊,有偿共享。

2、小区内公共闲置车位。根据“一次表决,多年有效”的原则,根据《民法典》规定,利用共有部分从事经营活动,作为业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决,简称“双 2/3 以上参与”;决定该事项,应当经参与表决专有部分面积过半数且参与人数过半数的业主同意,简称“双 1/2 以上同意”。作为共有部分的公共车位,共享在首先满足业主的停车需求后,闲置共享方案、利益分配等事项经过一次业主大会的表决,在业主大会、业委会任期内多年有效,并把这个内容列入业主大会的征求意见范围和业主管理规约、业主大会议事规则的约定内。

3、小区内人防车位。因原有政策人防车位的产权不明,人防车位的管理使用一直有争议。余姚市自 2021 年出台《余姚市人民政府办公室〈关于印发余姚市人民防空工程产权登记和使用维护管理暂行办法〉的通知》,在土地出让(划拨)方案或出让合同(划拨书)中,明确义务修建类人防工程产权归国家所有;投资修建类人防工程和兼顾工程产权归建设单位(个人)所有。义务修建类人防工程,建设单位应在项目竣工备案后 15 个工作日内将人防工程无偿移交给市政府指定的国有全资企业,并协助办理产权登记。一般我们的物业住宅小区都为义务修建类人防工程。本着这个明确的产权和无偿移交的原则,为人防车位智慧共享打下了坚实的基础。

4、共享方式多样。一是通过内部“微循环”的方式,对小区内部道路、绿化等进行重新规划,解决私设地锁、杂物侵占公共停车位,清理长期停放的僵尸车等问题,利用小微地块、边角地,增加停车位,实现小区内业主间车位共享;二是通过“互惠互利”的方式,用闲置土地开办公共停车场,为小区居民提供包月优惠的停车服务,协调街道办事处停车场开放夜间错时停车,住宅小区与周边办公楼、医院、学校、商圈的协议共享,通过路内、路外泊位融合管理的模式,实现车位有序周转,三是“打开围墙门”,从封闭小区走向“开放式”街区,充分运用数字化手段,实现全民共享。

结束语

共享车位推广要多方合力,企业愿意探索,也需要政府的支持和物业、业主、车主等多方配合。通过小区内、小区外融合管理的模式,实现车位有序周转,提高停车资源利用率,最大程度地缓解停车难。

参考文献:

[1]陆斌.车位共享系统设计及服务端开发[D]东南大学;2017