#### www.shfzb.com.ci

# 困扰3年的小区车位矛盾,化解了

# 聚焦群众"急难愁盼",静安推动主题教育走深走实

### 车位矛盾3年未决,矛盾积压

静安花园小区的车 位矛盾,由来已久。

这一高档住宅小区 比邻静安寺商圈,共有 个人业主197户、商业业 主22户。自2019年该小 区交付使用以来,开发 商按照合同约定,免费 为业主提供停车服务。

然而,时间来到了 2021年4月,当开发 商依法销售产权车位 时,却遭到部分业主的 强烈反对。

原来,根据建设规划,小区户主数与产权车位数比为1:0.77,并非1:1。"如果开放车位销售,万一我们买不到车位,没办法停车了怎么办?"因部分业主存在顾虑且反应强烈,开发商暂停了车位销售的计划。

这一搁置就到了 2023年初,开发商与 业主合同约定的免费停 车期限已到,车位销售 工作再次被提上了议 程。此时,业主通过新 选出的业委会再次表示 了反对。

这一次,业主的意

见除了集中在"车位比不足1:1"外,还就小区建设等其他问题提出了异议,包括现有的机械车位设计不合理导致停车不便、小区绿化等配套设施不完善等。

部分业主认为,开 发商未按销售合同履行 责任,无权销售车位 ……积压的矛盾,一触 即发,甚至有升级的趋 势。

一方面,开发商销售车位于法有据,另一方面,小区业主停车难也是现实问题。如果不从根本上化解矛盾,即使再次暂停车位销售,依然无法从根本上解决问题。

"主题教育提出要 着力贴近群众、服务群 众,要摸清摸准群众的 操心事、烦心事、揪心 事。""群众有需求,政府 就应当有作为。"静安区 静安寺街道将破解静安 花园小区车位销售难题 作为主题教育具体实践 的抓手,跨前一步,为 业主和开发商化解矛盾 搭建沟通的桥梁。

# 聚焦"急难愁盼",化解矛盾

事实上,自 2021 年小区销售车位引发矛盾后,静安寺街道就开始关注该小区的车位难题。今年着手化解时,更是通过全面调查走访,念好"深、实、细、准、效"五字诀,耐心倾听业主的诉求和态度,把调研结果化作工作方案,有的放矢,对症下药。

针对业主提出的车 位配比、商居同权、拆 除机械车位等诉求,街 道多次约请职能部门及 律师团队,为业主提供 专业解答。同时,出具 了停车场竣工验收单、 房屋销售合同、销售方 案批复等法律文件。

据不完全统计,自 今年年初开发商启动车 位销售以来,街道先后 组织了大大小小近20次 沟通会,充分倾听业主 意见。最终街道方面用 专业知识和法律文件打 消了业主们的顾虑,让 他们理解了开发商的合 法权利也应当受到保 护.

"虽然沟通的过程 非常难,压力也很大, 经常吃'闭门羹',但 好在最终能帮助业主解 冲问题……"

参与一线沟通的工作人员告诉记者。正是他们不退缩、不灰心, 一次次上门,终于促成了矛盾化解。

经过各种努力,越 来越多的业主意识到, 阻挠开发商销售车位于 法无据;理性的业主越 来越多,有的业主还自 发在业主群内引导其他 业主合法合理表达诉 求。

"沟通工作做到位 了,绝大多数业主愿意 心平气和坐到协商桌 前。"街道工作人员告诉 □记者 胡蝶飞

日前,地处上海中心城区的一处高档小区的业主们终于舒了口气,困扰了足足3年的小区车位矛盾终于解决了!

3年没有解决的矛盾,如何平稳化解?解开矛盾的同时,如何"疏堵结合",从源头解决问题?静安寺街道在区委、区政府领导下,在静安区委政法委协调下,牵头该区公安分局、区司法局、区建管委、区规划资源局、区房管局等部门,解开了业主与开发商之间的"心结"。

这背后,也是静安紧紧围绕"学思想、强党性、重实践、建新功",推动主题教育走深走实的真实写照。



街道先后组织了大大小小近20次沟通会,充分倾听业主意见



困扰了业主足足3年的小区车位矛盾终于解决了

#### 相关链接 >>>

据悉,第二批主题教育开展以来,静安区委政法委聚内内。 "正确处理新形势下人民大兴,于有"时代命题,结合大兴,查研究和"四百"大走新规章,在理论与实践创新中根域。 "枫村和发展新时代"枫桥全验",不断提升新形势下社会矛盾纠纷预防化解能力。

通过大力推动区—街镇—居民区(楼宇、园区)法治中心(站)建设,对基层法治工作来了一次"整体性转变、全方位赋能、革命性重塑",着力解决好

群众身边的问题,解决好基层的事情。

# 疏堵结合,完善规则 鼓励"车位共享"

然而,要想让业主们完全接受 开发商销售车位,还要提供更周全 的方案。仍有业主心存疑虑:一旦 通过摇号等流程完成产权车位销 售,没有"摇"到产权车位的业 主,车子停在哪里?

对此,静安寺街道从群众利益 出发,坚持"堵疏结合"——开发 商的合法利益要保障,业主们的合 理诉求也要有回应。

"不头痛医头、脚痛医脚"。 工作人员发现,业主与开发商之间 的矛盾不仅在于车位比,还涉及小 区的其他设施和运营。想从根本上 解决开发商与业主的矛盾,这些问 题同样要解决。

因此,静安寺街道主动跨前一步,先推动开发商优化工作方案,解决历史遗留问题。经过沟通,开发商承诺限时解决泳池开放、绿化补种、房屋空置费收取等小区建设的遗留问题,有效缓和了业主对开发商的抵触情绪。

在车位销售方面,街道换位思考,设身处地为业主考虑解决方案,在法律法规允许的范围内,将原先的车位比 1:0.77 提高到实际可用车位比不小于 1:1。

已建的机械车位停车不便,那就推动开发商对机械车位进行改建扩建,提高机械车位的利用率;产权车位和机械车位总量仍旧不能满足"一户一车位",那就与区建管委、交警、开发商、周边楼宇等积极沟通,挖掘小区路面红线内及周边道路停车资源;发挥居委会、业委会、物业"三驾马车"的协调作用,支持业主自治自管,与开发商、律师一起协商制定完善小区的停车规则,鼓励业主间"车位共享"……

最终,车位销售方案与停车方案同步出台。业主们发现,即使未买到产权车位,也能获得稳定的停车场地。这些方案从根本上解决了小区车位不足的矛盾,也最终赢得了业主的认可。

更重要的是,小区的历史遗留 问题在此次调解中,也得以一揽子 解决。业主们高度认可街道工作, 认为政府部门不偏不倚,踏踏实实 为群众办了实事,整个小区恢复了 祥和宁静。

"主题教育的'大走访'提出 了'进百家门、访百家情、解百家 难、暖百家心'的践行宗旨。走好 新时代党的群众路线,要更加主动 深入到群众中听民情、察实情、增 感情。这一次能够获得业主的信 任,正是知行合一的结果,把人民 城市'为人民'和'人民建'统一 起来,推动共建、共治、共享。" 静安寺街道相关负责人表示。