# 北京西城西便门东里：物管会“当家” 让车辆“归位”

停车位有限、周边车辆涌入、停车占道频现……面对停车“乱象”，广内街道办事处依照《民法典》和《北京市物业管理条例》，指导西便门东里社区物管会主动作为，以停车管理为切入点，强化议事协商，依法制定“停车公约”，投票选举停车公司，探索小区公共收益和涉众资金监督管理新模式。自5月试运行至今，在推进小区停车管理秩序持续向好发展的同时，逐步树立“小区是我家，建设靠大家”的主人翁意识，形成基层治理新格局，将共商共建共治共享的“利益共同体”治理理念深植居民心中。

破局

物管会“上岗”探索解决小区停车难

上班开车出不去，下班回家没处停。附近车辆占用小区有限的停车空间过夜，本小区业主四处兜圈找不到车位。车位紧张，车主见缝插针，乱停乱放，挡了小区的消防通道和出入要道……2020年，原停车公司退出，让西便门东里小区的停车秩序“乱了套”。“停车难”成为困扰居民出行的主要矛盾，也成为了小区管理难啃的“硬骨头”。

“十多年来，我们西便门东里进行了多次停车探索。”社区党委书记陈姬娟介绍，起初小区实行停车自治，由党员及居民作为停车自治志愿者，轮流值班，义务引导，居民免费停车，但因各种各样的原因均没能长久。2018年，为了改善停车难问题，小区物业引入专业的停车管理机构。经过两年运行，停车公司因运营管理成本较高，入不敷出，2020年又撤出。小区再次从“有人管”变成“无人管”，停车矛盾也再次凸显出来，解决“停车难”成为居民最迫切的愿望。

2020年西便门东里小区物管会的成立，为问题的解决找到了突破口。为了缓解社区停车秩序混乱的难题，推进全国文明典范城区创建，物管会牵头启动停车管理的筹备工作，并依法依规组织小区居民针对招聘停车管理公司事宜开展民主协商，规范小区停车秩序，让车辆文明归位。

⬆️停车公司工作人员根据停车方案规划停车区域

协商

全体议事协商 制定“停车公约”

该小区停车需求将近500辆，但可容纳车辆仅为200辆，缺口很大。谁停谁不停，成了最大的焦点。“要想获得居民的理解与支持，必须依法有据，依法有理，充分倾听居民的意见，把老百姓的诉求反映上来，形成统一的意见，并把管理方案和管理原则跟居民说清楚。”西便门东里小区物管会前后召开数十次议事协商会，街道全程指导，找依据、讲政策、讲法规，物管会结合小区实际情况梳理停车管理方案。陈姬娟介绍，大型的议事协商会开过三次，小范围的协商议事不计其数，一年多来小区物管会始终将停车管理作为一项重点工作持续不断地推进。

为了听取更多居民的意见，每次协商会召开前社区都会提前在居民微信群中发布通知，还会邀请街道物业办工作人员、律师一同参会，针对一些专业问题进行现场答疑。2021年7月，《西便门东里小区停车管理意见》发布，并在线上线下进行公示，进一步征求居民意见。

⬆️社区工作人员将停车方案公示的通知贴进楼门

公示期间，针对居民提出的一类车资格、收费标准、租户权利等方面的问题，物管会召开扩大会议进行了充分讨论，并对业主、居民提出的问题进行统一回复，得到了绝大多数居民的理解与认可。

2021年11月16日，《关于西便门东里小区停车管理方案的公示》正式发布，将最终通过评选的3家停车公司的管理方案在社区内进行了线上线下同步公示。公示期间，小区居民通过闲暇时间“邻里街坊大讨论”的形式，逐步形成了统一的管理意愿，为12月3日、4日两天的全体业主投票、公选停车方案奠定了基础。

⬆️各家停车公司的方案规划张贴出来由居民评选

三家公司三种停车方案，任居民选择。有设置大部分固定车位、小部分灵活车位的，抽签决定停放资格。有不设置固定车位的，临时停车，收费按天封顶。有不设置人工道闸，施行智能停车的，通过摄像探头实现无人管理。投票结束后，不设置固定车位的方案获选，共有800余户居民参与，500多户居民支持此方案，达到了法定的比例。

探索

开通共管账户 每月支付运营成本

如何保证停车资金安全，如何使用？公共收益应该怎么管？由谁来监管？如何让每位业主心中都有一本明白账成了物管会讨论的焦点。同时，从制度设计、小区长效机制的建立与涉众资金的管理，业主、居民、物管会、停车公司之间的信任如何建立，也是街道一直关注的问题。

根据《北京市物业管理条例》第七十四条，物业服务人利用共用部分从事经营活动的，应当将公共收益单独列账。公共收益归全体业主所有。

“物管会没有具体的法人，之前有过业委会开通共管账户的先例，物管会开通共管账户，这在北京还是首次。”街道城市管理办公室工作人员乔恩泽介绍说。

如今，共管账户的开通让公共收益更加透明。小区停车管理的全部收入必须要先进入该账户，由停车公司先预垫付资金投入，每月再提出运营成本申请，物管会授权后才能流转各项资金。从前期的善后事宜，到停车自治公约的制定，再到物管会议事协商宣传发动，街道始终依法有据地给予指导。“我们认真研究相关法条及指导文件，持续创新探索老旧小区停车管理新方法，将基层治理与物业管理相结合，通过制度建设形成长效管理机制。”乔恩泽说，办法总比困难多，从老百姓的利益出发，与大多数居民统一思想，就没有攻克不了的难关。

共治

听民意聚民智 专业业主来支招

西便门东里小区物管会副主任柯吉鹏是城建六设计院院长，从事建筑设计几十年，有丰富的建筑设计经验，2019年1月1日搬到西便门东里的他成为物管会中的“骨干力量”。笑呵呵的柯吉鹏逻辑清晰、表达准确还自带亲和力。物管会成立之初，居民知道邻居中有这样一个“能人”，纷纷推选他做居民“代言人”。他也不负众望，将解决街坊邻里的“急难愁盼”当作一件大事儿，用行动回应居民诉求。

“跟建筑规划相关的事儿可以随时找我。”这是常挂在柯吉鹏嘴边的一句话。2019年初，作为在职党员的他来到社区报到，社区书记了解到他的专业技能后，二人围绕老旧小区改造交流了很久。“加入我们物管会吧，利用你的专业技能帮着小区多做点事儿。”听到书记的话，柯吉鹏当即就答应了，“建设小区是大家共同的责任，而且我还具备相关专业知识，能为小区做点事儿挺好的。”柯吉鹏说道。

今年上半年，停车管理正式推行，柯吉鹏白天上班，晚上按时参与停车管理议事会，有时开会开到十点钟。“小区的公共空间不仅仅只有停车这一个功能，老人孩子活动，自行车、电动车停放都要有地方，绿地红线不能碰。要做到人车分流，保障消防通道通畅，综合市政管线不占压，提炼最大公约数的方案，让社区整体利益最大化而不是停车空间最大化。”柯吉鹏利用专业和停车公司协商停车规划，合规推进入场前的各项工作。他还和同事根据小区实际情况规划了百余个停车位，指导停车公司合理施划。

⬆️就停车方案细节进行讨论

运行

管理有序平稳运转 车辆“归位”了

今年5月初，西便门东里社区停车管理开始试运营。北京同力宏达停车管理有限公司根据小区“停车公约”，细化停车方案，采用“分类管理、先到先停、按日封顶”的方式最大程度实现小区内车位周转。

公司进驻后，首先就要“摸清家底”，规范停车秩序。公司目前已对小区内部分非机动车停放区域进行了规范，避免车辆混停。重新施划停车位，新增正规车位80余个，在不影响消防、救护的空间设置临时车位。下一步待社区内的在建工程施工完毕，还将结合现场情况进一步规范各类车位，优化车辆停放秩序。

“家底”摸清了，就要落实停车制度。所谓“分类管理”“按日封顶”指对业主车辆类型进行分类。小区每户业主“三证合一”的第一辆车享受“一类车”待遇，每天7元封顶，每月200元封顶；第二辆车采用“二类车”收费标准，每天10元封顶，每月300元封顶；租户车辆为“三类车”，每天13元封顶，每月400元封顶。“如果今天业主不回家就可以不交钱，按日累计既为住户节省了资金，也提高了停车空间使用率。”北京同力宏达停车管理有限公司副经理张小亭介绍道。

相较于商业区，老旧小区停车空间有限，居民对车位需求量大，人力物力投入都要更多些，但价格不能设置太高。“设置固定车位便于管理，也能满足企业营收。但老旧小区停车管理的探索应该以满足最大人群需求为前提，承担起应有的社会担当。”在张小亭看来，老旧小区停车管理要以贴心的服务抓住居民的心。

停车管理刚开始运行的那几天，有几位居民拧不过劲，就是想免费停车。看到这种情况，物管会每天晚上召开协商会商量解决办法。

“转变居民的停车观念急不得，要慢慢做工作，用细致贴心的服务赢得认可。”张小亭与工作人员不断优化服务，小区门口有棵桑树，结果子的时候桑葚很容易掉下来，工作人员便会帮助业主为车辆罩上车衣。刮风下雨前，工作人员会主动巡查小区内树木，看是否有容易砸下来的树枝，再上报社区及相关部门及时剪枝。晚上停车位紧张，工作人员会及时联系巡查人员，直接告诉业主空余车位具体方位，方便业主停放。巡查时看到车灯、车窗没关上，工作人员会及时与车主取得联系……

随着停车管理有序推进，越来越多的居民感受到小区停车秩序的不断好转，主动缴费支持停车管理。慢慢地，小区停车管理实现了正常运转。

9月7日晚，社区组织物管会成员及停车公司召开停车管理季度总结会，发现收入已能够覆盖运营成本，并对接下来的停车管理工作提出更明确的要求。

⬆️物管会工作群随时沟通、召集主题会议

如今，议事协商、依法决策、共商共治已成为居民参与社区治理的窗口，很多居民直接加了物管会成员的微信，直接向他们反映问题。“小区里有很多年轻业主主动加我微信反映问题，还会说些鼓励我的话。”柯吉鹏说，社区治理不是“独角戏”，而是“协奏曲”。下一步，物管会将继续坚持以居民需求为出发点，组织居民积极参与小区治理，打造幸福美好的宜居家园。

新浪网 2022-10-28