

# 广州一小区过半车位是机械停车位

业主觉得停车要跟下层报备太麻烦,开发商称有规划许可

机械停车位有不少市民在公共停车场体验过,小区里的机械停车位你见过吗?日前,广州市招商·雍华府业主们反映,今年自家楼盘交楼后,他们突然发现小区地下停车场有一大半都是机械停车位,而且是双层简易式,下面的车不开走,上面的车无法进出。

“这种无法独立使用的停车位,难道能算一个完整的车位?”雍华府的业主质疑,这些机械停车位是开发商为凑到“1:1.5”的停车位比例而建。而且他们在买房时,根本不知情会有这么多的机械停车位。12月8日,涉事小区的开发商回应,小区的机械停车位都在相关部门有报备,到时将派专人来帮助业主使用机械停车位。

■新快报记者 肖韵蕙 文/图



■不少业主反映,这样的停车设施使用起来很不方便。

## 业主

### 有如此多机械停车位 买房时并不知情

招商·雍华府小区位于广州市天河区悦景路,业主温先生表示,该小区远离市区,离周边几个地铁站都有四五公里,如果没有私家车很不方便。“我们小区大多为140m<sup>2</sup>以上的大户型,很多都是家庭一起住进一套房子,有的家庭还有两台车。”温先生称,正因为私家车多,对小区停车位需求也比较多。

另一位业主李小姐表示,自己当初买房时有考虑停车位的因素,当时开发商称车位配比为“1:1.5”,即一户能保证1.5个车位,而自己当时并不知情这里面是否有机械停车位。除李小姐外,小区多位业主也表示并不知情。

业主温先生称,他在买房时有看到公示,称“本项目地下停车场由普通车位与机械车位组合配置,机械车位需人工操作”。但温先生表示,公告上并没有公示机械车位的数量,也没有机械车位的示意图。

今年7月,小区一期陆续交房(该小区二期比一期先交房)。多位业主表示,他们去地下车库查看后都惊呆了。“负二和负三层几乎全都是双层机械车位,只有负一层有平面停车位。”业主温先生也坦言,之前只知道会有机械停车位,没想到数量这么多,占比如此高,而且只是这种简易车架的停车位。

“下面的车走不,上面的车进不去也出不来。”业主们表示,自己来这停车是因为要住在这个小区的,停车时间较长,出入时间也不固定,难道停个车还要找下层车位业主报备?业主马先生说,自己在广州其他小区实在很少见到这种简易的机械停车位,一般都是在商用停车场见到,而且大都是可以横向滑动,上下车位可以循环的。

业主们称,如果算上机械车位,小区停车位确实能达到1:1.5的比例,但机械车位根本就无法独立使用,他们质疑这并不能算是一个独立车位。如果不考虑这些车位,小区车位根本达不到1:1.5的比例。

同时,一期的业主们还出示了一张《雍华府机械车位委托改造申请书》,显示申请人为小区业主,委托开发商或开发商指定的第三方对机械车位设备进行拆除,恢复成普通车位使用标准的改造。一期的业主们表示,目前已经有二期业主拆除了机械车位,一旦一期业主也作出同样的行为,开发商事先承诺的“1:1.5”车位比例将无法得到保障。

在一期小区业主发给开发商的关于出租出售方案的异议函中,业主们表示,希望开发商能立刻暂停一期车位租售,在公布能够解决不合理机械车位问题的方案并经一期业主认可后,才能正式开始。同时,业主们希望开发商能制定并公布补足地下车库规划车位数的处理方案、通过改造机械设备或其他方式达到上下层机械车位独立使用的处理方案等。

## 走访

### 一期车位906个,机械车位680个 现场有车辆无法停入

12月7日下午,新快报记者来到广州市天河区悦景路的招商·雍华府,在小区一期的地下车库入口,张贴了小区开发商广州联洲房地产公司公示的车位出售(出租)方案。该方案显示,雍华府一期共有住宅564套,车位数量906个,其中产权车位226个,机械车位340组(680个),本次出售产权车位226个,出租机械车位680个。其中出售车位为33万元左右一个,未出售的车位月租价格为800元/月。公示时间为11月14日到12月13日。

同时,开发商在一份《关于招商·雍华府一期车位租售方案的情况说明》中提到,根据广州市国土资源和规划委员会签发的建设规划条件核意见书,规划一期车位产权车位226个,机械车位680个,配比满足1:1.5。目前一期车位处于公示期,暂无长租方案,也未对业主提出拆除机械车位的要求。

当日下午,新快报记者一期地下车库负二层和负三层看到,该两层几乎全部为上下机械停车位,上下为独立一组,左右有两横梁,上层为一受力板,整体为上下升降装置。左右机械停车位未连在一起,下层车辆挪开上层车辆才可出入。在机械停车位旁有四个简易按钮,分别为“上升/下降、启动/停止、紧急按钮和电源按钮。同时,每个机械车位上方都悬挂了一个告知牌,显示限高为上层和下层均

为1.55m,限宽1.85m,限重2t。

因为一期车位暂未正式出租出售,目前停放车辆较少。记者在负二层看到,有一辆中型汽车停在机械停车位外面,高度高于下层最高处。此外,车库负三层和负二层机械停车位也存在一定差距,业主当场拿出尺子测量,有些上层机械车位因为顶层管道限制,高度不足1.3m。记者也站在多个机械车位下试验,有的下层高过记者头顶几个指头高度,有的已接触到记者头顶。

记者同时来到已经租售出一部分的小区二期查到,发现几乎没有业主停上面的机械停车位,也有两个机械停车位中间并无两层机械停车位装置,不确定是否是被业主自行拆除。

12月7日下午,记者跟随业主来到雍华府车位销售中心,销售人员表示,机械车位的长租就是一次性交了长租费用之后,只需要每个月交一个120元的管理费就行。对方称,一期的机械车位有高度不一样的问题,所以如果要买要快点挑上面高度和下面高度都比较高的。在业主提出了没想到多了这么多机械车位之后,该销售人员表示希望业主不要再纠结了,也不可能往下再挖一层。同时对方表示,在已经月租或者长租的二期的机械车位中,目前几乎没有用过上面的车位。如果业主想用,物业会配专人操作。

## 开发商

### 所有车位均有报备 机械车位有设备安全许可

12月8日,小区开发商营销部的相关负责人对新快报记者表示,该小区的机械车位全部在相关部门有报备,且已经获得了规划许可,这些在小区停车场进口处均有公示。考虑到机械车位的停车存在一定的不方便性,在价格上将会作出相关考量。关于机械车位的安全问题,该负责人表示,所有机械

车位均有相关安全资质证书,届时将安排有操作资质的专人操作设备,持证上岗,协助业主停车。

该负责人表示,目前小区一期的车位还处于公示期,车位具体的出售和出租方案还未最终确定。目前已经对业主的停车位相关的疑惑和异议以公示的方式进行了解答,将与业主保持沟通和探讨。

## 律师说法

### 安装建设立体停车设施 须经过半数的业主同意

广东法制盛邦律师事务所律师杨娟对新快报记者表示,《广州市机械式立体停车设施安装管理办法》自2019年10月1日起实施。根据该办法,住宅小区配建的停车场不能满足业主停车需求的,经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,可以利用建筑区划内业主共有部分安装、建设机械式立体停车设施作为临时停

车场。机械停车位一旦投入使用,不能擅自拆除。

杨娟表示,业主有权要求开发商公示相关材料,因为机械式立体停车设施要报规划部门审批且还要经过消防验收,故业主也可以到相关规划部门及消防主管部门申请信息公开。如果有安全隐患,比如立体车库不符合国家建筑标准,业主有权要求建设单位整改。