# 不少立体车库上层“上不去”

## 省城已有100多处,但除大型商场外,小区的使用率并不高

**立体车库在济南并不是新鲜事物。不少写字楼、商场、住宅小区的立体车库已建成了三四年。在地上停车位经常被占满的情况下,花钱买或者租一个地下立体车位成了不少业主的选择。记者探访发现,相比3年前,济南立体车库的使用率已明显提高。不过,使用成本高、费用承担主体未明确,仍制约着立体车库在小区里的推广。**

本报记者 王皇 于悦

### 商场立体车库使用率提高 但还未满负荷运转

立体车库目前已经出现在了济南多个大型商场、普通居民小区中。27日中午,泺源大街银座商城前没有出现长距离等候停车的车辆。记者在该商城的地下停车场看到,西侧的地下停车场已经停满了车,该区域是普通车位,仅在进出口处有岗亭收费工作人员。往东走则进入了该商城的地下立体停车库,停车库有两层。地下一层架设了18组3层立体车位,每组可以停7辆车。地下二层架设的立体车位更多,不过都是两层车位。

记者在地下一层看到,商场有两位工作人员在引导车辆往立体车库停车。18个立体车位组合中,7个组合车位陆续满了。这比2013年记者探访时使用率高了不少。3年前,记者在一个周末来此探访时,该立体车库地下一层中,仅有一位工作人员引导停车,所有的立体车位都仅停了挨着地面的一层,停车场入口处则排起了长队。

“从2014年开始用得多了,泺源大街上不让停车,来商场的车只能停到地下车库里面。”商场地下一层一位停车人员说,商场里把地下普通车库的工作人员调到了立体车库,每层立体车库同时有两个人在引导,用起来人手更足。

不过,该商城的地下立体车库并未全部启用。“一般我们两人都在就能把南边过道的两排全部停满,北边过道顾不过来,停不上。周末和节假日人多的时候,办公室会增加人手,这样才能用得上。”该停车工作人员说。

泉城路贵和购物中心地下立体停车库有110个上下两层的车位,工作日时停车需求不旺,仅部分立体车位组合会停满。负责引导停车的工作人员说,周末婚宴和开会的多,立体车位基本都会停满。

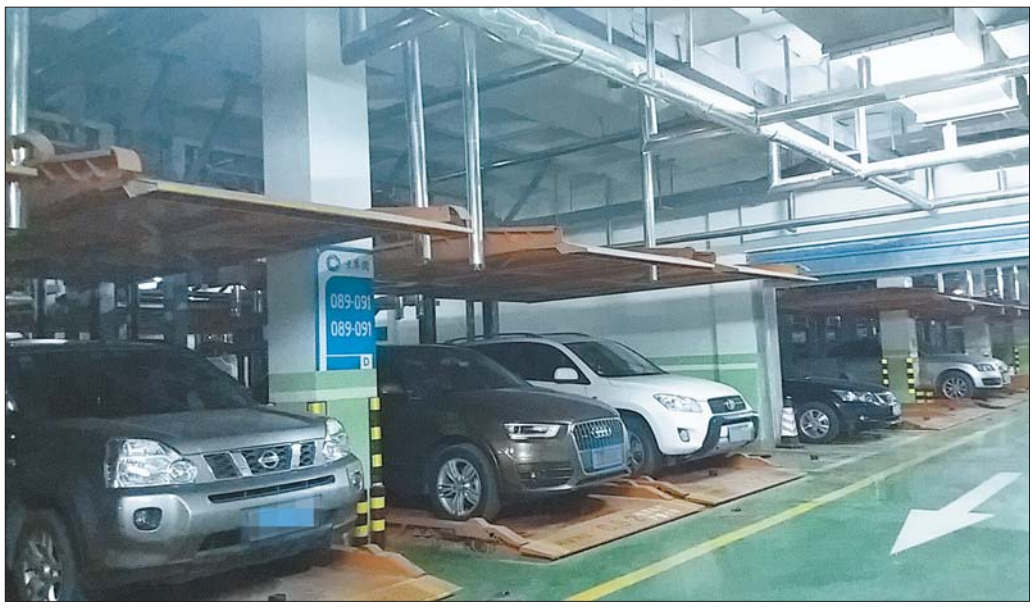
### 小区立体车位多数售出 有业主买立体车位出租

历山路的文华园小区有地下两层车库,车位1000多个,小区业主也有1000多户,从数量上看刚刚够用。文华园销售处称,目前已经没有可以租赁或出售的车位。小区业主刘女士告诉记者,因为立体车库的上盘经常出问题,物业已经不租给业主了,原来在上盘的业主车辆也被调到了下盘。

位于花园路的群康佳园有300多住户,加上院内100个左右的地上停车位,院内设置了两座地下立体车库,总共可以容纳近150辆汽车。群康佳园物业工作人员介绍,目前物业手中已经没有空余车位可以出租。如果想购买,购买人必须是小区业主,且购买人和房产所有人名称相同,价格为10万一个。“如果确实想停车,又没法买这里的房子,只能从已经购买了车位的业主手中转租了。”

该小区院内除了居民楼,还有酒店、超市等商业设施,由于附近人流量密集,不少在附近商圈上班的市民也会选择把车停到院子里,200多个停车位显然无法同时满足业主和社会市民的需求。在地上停车位经常被占满的情况下,花钱买或者租一个地下立体车位成了不少业主的选择。

业主张先生表示,他手中有几个地下立体车位的资源,但目前均已出租出去。“有两个车位到6月份到期,但老租户很可能续租,因此想租车位还得再等等。”目前,张先生对外喊出的月租价为400元,再加上每月35元的管理费,400多块钱的价格还是挡不住市民想把车停在地下立体车库的需求。



银座商城地下立体车库使用率比3年前提高了不少。 本报记者 王皇 摄

### 立体车位停车有难度 停车时得有专人引导

立体车位在写字楼里安装得越来越多,“70%的新建写字楼都会设计立体车库,有的是局部安装。像燕山立交桥周边、奥体中心周边的写字楼,由于地下停车空间有限,很多写字楼都安装了立体车库。”山东天辰智能停车股份有限公司销售负责人杨先生说。

不过,记者走访发现,不少写字楼和商场立体车库使用率并不高。泺源大街一新建写字楼内,地下车库里仅使用了地面一层。没有引导人员,不少车主在立体车库车位停车时,轮胎都曾被蹭到。贵和购物中心的地下立体停车库中,有两位工作人员在引导停车,一刻也闲不下来。“我们这里的停车位,有的比较宽大,可以停5.2米的大车,有的可以停5米的,有的只能停4.7米以内的车。需要我们自己先判断车的大小,再给他们引导到车位上去。”工作人员任先生说。除此之外,不少SUV车和带着天线的车超大超高,没法停进车位,如果没有工作人员引导,停车时还容易弄坏车身。

记者看到,立体车位倒车需要两分钟左右,取车时则需要等候调车,需要约4分钟。需要倒车时先上一个小坡,然后在宽度约2米的两侧围挡内倒车。由于视线受阻,不少车主看不到车是否已摆正,不时转动方向盘。“宽度有限,不能随便动方向盘,必须要听指挥。倒不好车轮就会偏向一边,不仅车轮会蹭到,而且因为没有停好,这个车位就不能移动,没法充分利用。”任先生说。

### 立体车位一次性投入高 还多出了设备维护费

杨先生说,一个立体车位设计和制作安装费用加起来约1万元。立体车位能有效利用空间,不少小区新建时都会设计立体车库。但是,在楼盘建成后,一个拥有上千个车位的小区,安装立体车库则需要一次性投入上千万元,这对开发商来说不是个小数。部分小区建成后,车位还未完全销售出去,成本很难立即回收,所以虽然设计了立体车库,但最终却仅部分安装,而没有按照规划全部安装。不过,近年来,济南的立体车位增加很快,济南市质监局特种设备处的工作人员称,目前济南已经有100多处立体车库,且每年有约20%的增长率。

立体车位属于停车设备,与普通车位相比,立体车位还像电梯一样,需要每月至少进行一次保养,遇到紧急故障需要有人排除维修,每两年质检部门还会进行年检,在年检之前需要进行一次大修。“目前,立体车库的维护分为全包和半包两种,全包包括零件更换,半包不提供零件。全包平均一个车位一个月需要四五十元,半包一个车位一个月需要20元。”杨先生说。

不过,目前,立体车位的维护费用如何收取还没有指导意见,有物业公司表示,已经售出的立体车位,想要收维护费用几乎不可能。阳光新路旁某小区一位不愿具名的物业经理说,他管理的小区有215个立体车位,每年的维护费用五六万元,但是只能收回二三万元。目前立体车位仍在运转,但维护费用都是物业在出。

“这个小区的立体车位在物业来之前就已经销售出去了,购买合同里面说维护费用同一组车位的业主同意后,可以与物业协商。”该物业经理说,立体车位在二层的车主不少都愿意交维护费用,但是一层的车主多数都不愿意交。另外,有的车位平常不使用,车主也不愿意交。这就让维修费收不起来,但是又不能强制收取。

# 小区要建立体车库遭业主反对搁浅

## 业主:没公布具体收费标准,万一停车费过高咋办?

本报记者 于悦

近日,家住历下区春天花园小区的居民反映,小区物业未经全体业主同意要建立体车库,且未公示停车费用,引发业主不满。小区物业则称,新建500个立体车库是因停车难,因目前同意改建车库的居民人数未达到70%,暂时无法建设。

记者调查>>

### 担心停车费高,多数业主不同意建立体车库

“我去物业交电费时,工作人员问我同不同意小区建立体车库,同意的话签字,但却没告诉我怎样建,所以我拒绝了。”春天花园小区业主刘先生说,该小区物业引进了一家公司负责立体车库的建设,费用也由该公司承担,“物业在小区内贴了告示,只说要建,但没公布具体收费标准,现在我们停车一个月只要80块钱,万一立体车库停车费高得离谱怎么办?”

刘先生表示,小区停车的确比较困难,建立体车库本身不是坏事,但他认为应由业主委员会出面与业主协商,并与建设公司签订合同。“而且物业说要将现有停车位挖下去五六米来建立体车库,这段时间我们的车往哪里停也是个问题。”

25日,记者在春天花园小区看到,小区内的固定停车位都分布在绿化带上,竖着牌子标明各自的车牌号,除此之外,所有道路旁几乎都停满了私家车。但刘先生所说的立体车库建设公示牌却不见踪影。据了解,该小区有800多户居民,地上车位却仅有300多个,无地下车库,因此许多业主只能占用消防通道等停车。

“每天下班都赶着回来抢地方停车,大家都是见空就停。”一位业主称,他是后来入住小区的,把车停在路边也是没办法,“建立体车库能解决车位不足,但如果价格太高,或是出了故障造成损失,反而不如现在。”

物业回应>>

### 未能征得多数业主同意,立体车库暂时不建

在万盛物业的办公室内,记者看到针对小区立体车库建设的一份方案,方案中写着规划建设500个立体停车位,但一旁的签字表上只有半页业主名字。物业王经理称,新建立体车库需要经过70%以上的业主同意,小区内没有业主委员会,他们从去年12月开始到现在一直在统计,结果同意的业主连一半都不到,所以这项工作暂时没法开展。

“起初是一家专做立体车库的公司找上门来,问我们小区要不要建,由他们出资并收取费用。因为小区建成已近10年,当初规划的车位数已经没法满足业主停车需求,很多车占用了消防通道,万一出了事会很麻烦,平时都提心吊胆的,所以我们就想问问业主对建立体车库的意见。”王经理说。

王经理称,规划的立体车库是在现有固定车位下挖两层,加起来共三层,但目前连第一步都进行不下去,未来还要向规划、国土、消防等部门申请并接受审查,更是遥遥无期。

对于业主刘先生反映的未来停车费问题,王经理称,车库公司目前确实无法提供具体的收费标准,估算的话租一个车位每月要300元左右,这个价格和以前的80元相比的确涨了不少,所以也遭到现有车位业主的反对。