

# 过去,车一开过地下停车场就会沙尘飞扬,而整改资金约需190万 物业先行垫资70余万 业主通力合作顺利开工

不久前,在成都高新南区天府名居小区,业主们高度配合,物业仅用3天时间就腾空711个车位,随即开始为期2个月的地下停车场升级改造工作。物业为何能将此项工作开展得如此顺利,其中究竟有何奥秘?近日,记者来到天府名居走访了解相关情况。

## 地面沙化业主焦心 物业鼎力支持改造

在天府名居业委会成员梁远军的带领下,记者来到地下停车场看到,偌大的空间里一辆车也没有,施工人员正在忙着作业。

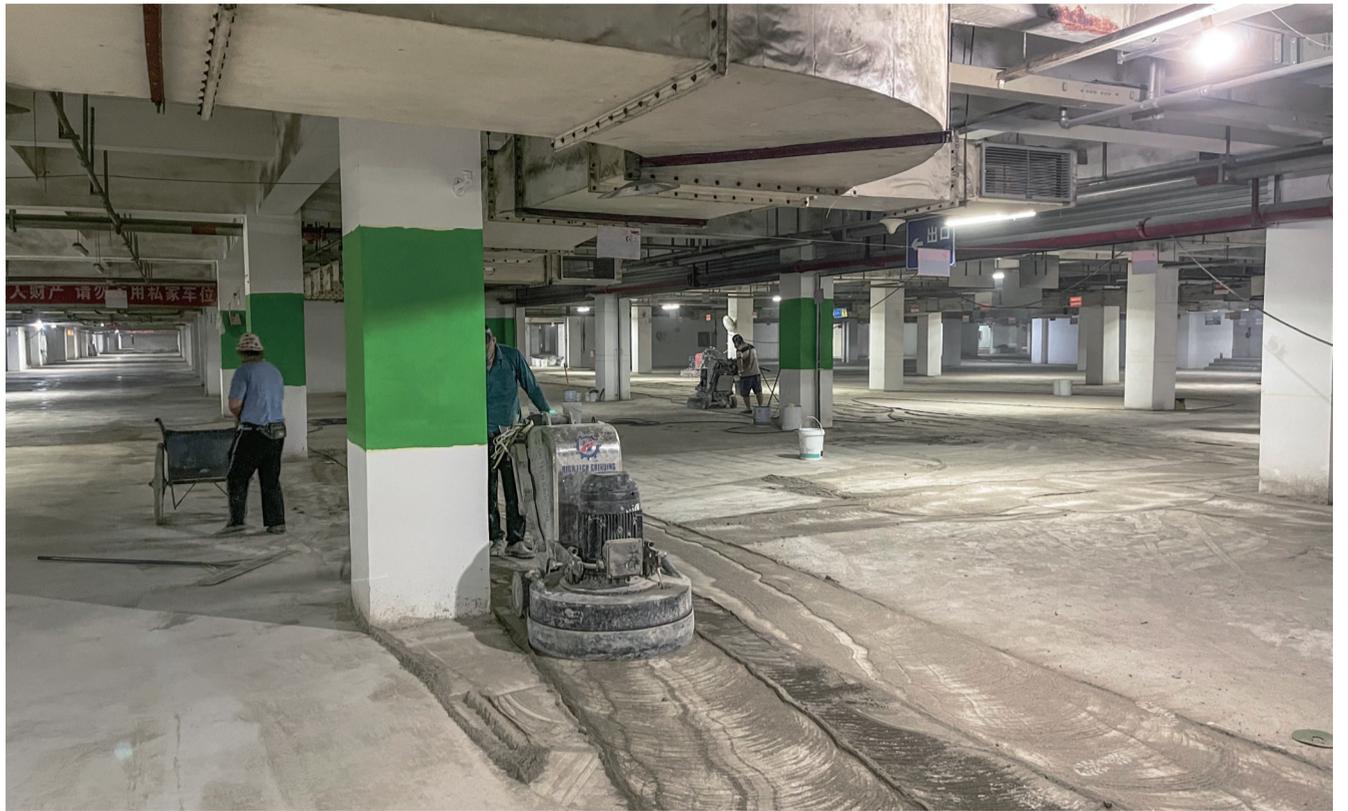
“从前车一开过,灰尘飞扬,刚洗完车不一会儿就是一层灰,非常难受。”梁远军回忆道。天府名居从2006年交房至今已有17年,作为老旧小区,地下车库设计不合理,施工工艺不成熟,地面道路不平,导致车库地面翻砂扬尘情况严重。尽管小区物业通过翻新维护对抗洼不平的地面进行了多次“补救”,仍然无法从根本上解决问题。“物业多次整改后,我们渐渐意识到,治标不是解决问题的办法,想要从根源上解决问题就必须治本。”梁远军说。

2022年开始,梁远军和以余永波为主的20多名热心业主开始了地下停车位改造方案小区业主意见征集工作。由于当时老一届业委会已经到期,新一届业委会还未选出,地下停车位改造方案的意见征集仅凭热心业主的“张罗”收效甚微。最后,梁远军决定寻求小区物业的帮助。

“小区地下停车位由业主车位、商家车位、开发商车位三方共同构成,协商沟通的难度很大,但没想到物业马上就同意了,那时我内心是相当感动的。”梁远军说。据她介绍,天府名居以前是其他物业公司在管理,从2010年开始交由成都泓济物业公司进行管理。随着时间的推移,小区设备老化、绿化减少等问题逐渐显现,同时,该小区在二手房市场价值逐步升高,业主对小区提质升级提出了更高的要求,由此,矛头逐渐转向了物业管理。“在一段时间里,我与许多业主一样,因小区管理问题,和物业的关系已经到了‘水深火热’的程度。”她笑着说,“但后来,随着多次沟通,物业虚心接受业主代表的建议,积极整改小区问题,重新得到了大家的认可。后来,我们双方从‘对立面’站到了‘统一战线’上。”

## 物业公司主动垫资 改造项目顺利实施

据了解,天府名居的业主共有1228户,地下停车位711个。如业主需对地下停车位进行整体改造,需要20%以上的业主提出申请,并在街道、社区指导下组织召开临时业主大会。同时,需要地下停车位专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,方可实施改造。



停车场正在进行地面施工。



新车位样板展示。

泓济物业天府名居项目经理阿来五惹告诉记者,在得知业主诉求后,物业依据法律条例、程序规定积极为业主合法实施改造计划提供建议,在征集业主意见阶段组织物业工作人员与热心业主一起开展线上线下意见征集工作。

记者从小区公示公告上了解到,就是否同意对地下停车场进行改造,小区共有982户参与表决,920户表示赞成,但到底怎么改、改造资金从哪里来成了大家关注的焦点问题。



未改造前的停车场地面。

经专业公司进行预算造价,地下停车位整改共需投入资金190万左右,除使用一部分维修资金外,车位业主分摊下来,每个车位需支付2000多元整改费用。面对整改费用,部分业主表示不愿意先行支付集资款,这让改造工作一时陷入了僵局,项目面临即将被搁置的局面。

“为了让小区变得更好,数百名业主与我们一起齐心协力走过了前面99步,最后这一步,我们一定要顶上。”泓济物业董事长蒋忠杰说。经物业公司开会决议,泓济物业决定为天府名居先行垫资70余万完成改造,不愿先行付款的业主可分期18个月支付垫资款项,每月只需支付100余元,这一举动为项目最后实施起到了关键作用。最后,通过临时业主大会表决,大部分业主选择了提前支付,部分业主选择了分期支付方式,改造项目得以继续进行。

一切准备就绪,如何腾空停车场成为最后一步。改造期间,数百辆私家车无法停放在这里。为此,项目经理阿来五惹带领着物业团队在10天之内为小区业主在周边4个商业停车场协调解决了400多个车位,并且在周边

临停车位费高达500-600元一个月的情况下,物业为小区业主争取到只需支付300元的月租费。“那些天我的微信步数都在3万步以上,我的朋友看到后调侃我说,连续‘霸屏’排行榜第一名,你可以去参加比赛了。”阿来五惹笑着说。

7月14日,物业发出公告,地下停车场改造项目即将进入施工阶段,业主将车开出后,不能再进入地下停车区。“只出不进”的公告非但没有引起业主们的不满,原本计划一周才能完成的挪车工作只用了3天时间就顺利完成。目前,地下停车场改造工程已进行了1个月,国庆前夕将竣工。

“很期待新停车位的亮相,这对于我们小区来说是非常重要的一个变化,希望我们的小区越来越好。”小区业主张先生满怀憧憬地说道。

## 记者手记

不断提升服务能力,是物业公司长久发展的根本之举,也是推动物业、业委会等多元主体共同参与城乡社区基层治理的催化剂。在采访过程中,梁远军多次对物业方面表示了感谢,她说:“从过去的水火不容,到现在的相互信任,我们共同为小区办成了许多件好事。希望在未来,小区业委会能和物业一起将小区打造得更加美好。”

当物业服务与业主所愿所盼站在同一战线上时,物业管理变得不难了;当业主站在物业公司立场考虑问题,而不是一味要求公司负责运营时,物业服务会越来越越好。在天府名居我们看到,共建共享美好生活家园的美丽蓝图正在物业与业主的通力合作下徐徐展开……

华西社区报记者 胡晴琴 摄影报道