



北京朝阳北花园小区停车问题从“乱”到“治”

社区牵头下的停车秩序治理记

□ 本报记者 陈磊

位于北京市朝阳区的北花园小区，共有22栋居民楼，居住了8000多户居民，人口超过2万人。曾几何时，小区停车问题让不少居民都大呼“头疼”，不仅停车难，通行也不顺畅，停车治理呼声强烈。2023年12月以来，当地乡经过前期深入调研，启动小区停车秩序治理工作，以“剥洋葱”方式针对相应症结提出解决方案，终于使小区停车秩序焕然一新。

5月12日，《法治日报》记者走进北花园小区，探访小区停车秩序由“乱”到“治”的历程。

乱停车甚至占用消防通道

北花园小区位于朝阳区高碑店地区北花园中路，紧邻京通快速路南侧。小区规划建设共22栋居民楼。2012年开始，业主逐渐入住。

今年30多岁的王女士，在2012年底入住北花园小区。她向记者回忆，刚入住时还没有太多居民，规划的停车位相对充足，她无论什么时间开车回到小区，总有空位可以停车。

在她的印象中，随着越来越多的居民入住，小区车辆逐渐多了起来。到了2019年，每天晚上六七点以后开车回小区已经找不到空车位了。

“车停在小区开不出去，开出去回小区又没有地儿停。”今年60多岁的小区居民苗女士提起当年的停车问题，连声说“太乱了”。不仅规划的停车位停满了车辆，小区内的道路一旁也停满了，有的路段甚至停了两排车辆，“犄角旮旯的缝儿里，车都恨不得挤进去”。

乱停车还阻塞消防通道。北花园小区物业公司北花园项目部经理安阳告诉记者，他们在维护小区停车秩序时经常需要疏通消防通道。2023年秋天，他们在入冬前进行常规消防检查时，发现一辆车停放在消防通道上，紧贴着一家幼儿园的外墙。车辆当天必须挪走，但又联系不上车主。为此，他们调来一辆挪车设备，但车辆距离墙壁太近，挪车设备无法伸进去卡住车辆轮胎。折腾半天，最后由一位身形比较瘦的工作人员挤过去，用千斤顶把车辆支起来，再将挪车设备伸进去，车才挪了出来。

“一旦发生火灾，后果不堪设想。”安阳说。

“北花园小区交付使用后，一直未收取停车费，但随着入住率逐年提升及外来车辆临时停放，小区成了免费停车场，停车位供需矛盾逐渐凸显。自2019年开始，小区停车秩序混乱不堪，居民怨声载道，停车治理呼声强烈。”高碑店地区办事处城乡办工作人员告诉记者。

物业公司未进行有效管理

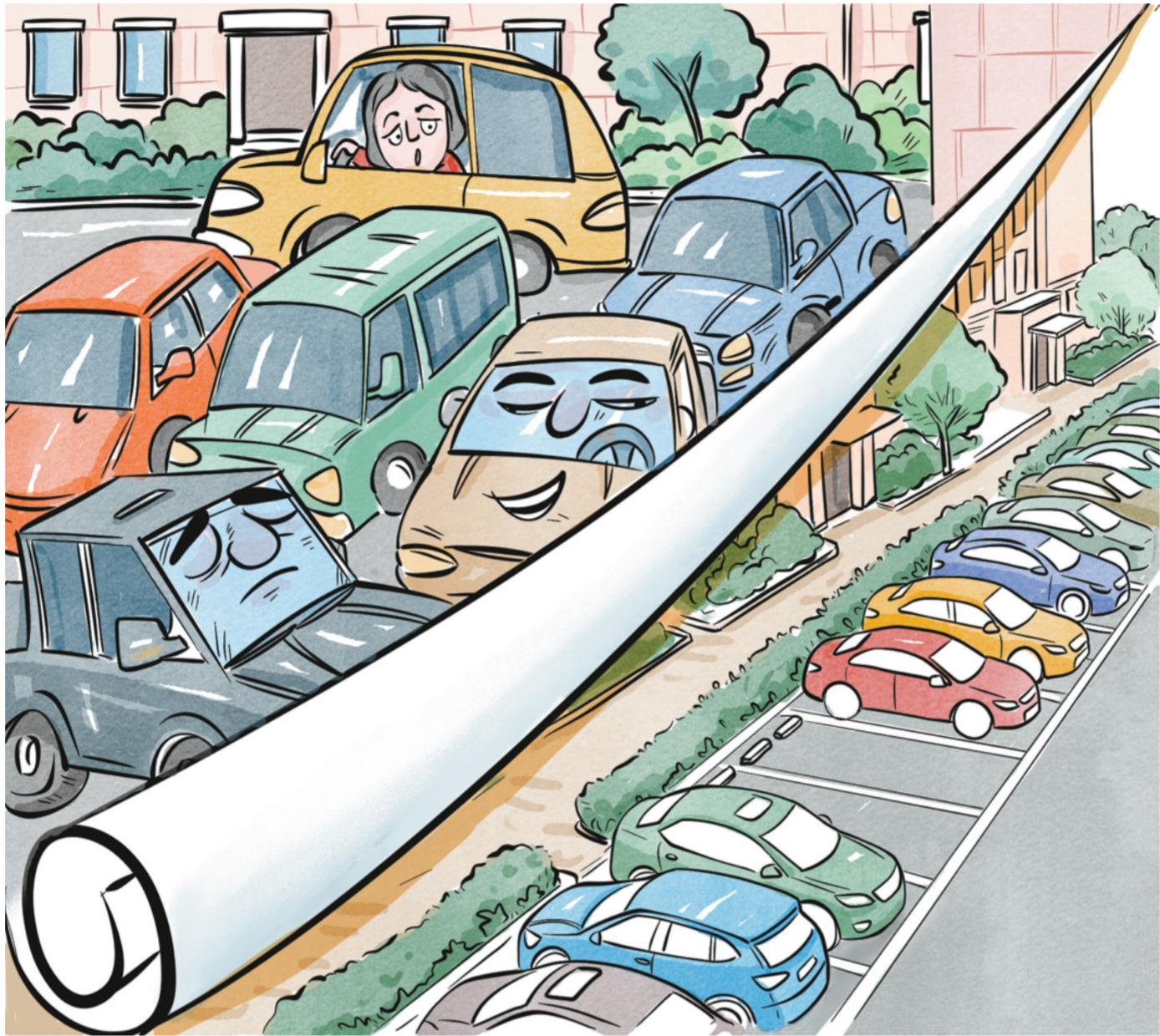
当时，解决小区停车问题主要由小区物业公司负责。

据高碑店地区办事处城乡办工作人员介绍，由于物业公司在停车管理工作推进过程中缺乏和居民的沟通，导致居民不信任并抵制停车管理，停车方案始终未得到居民的认可。

北花园小区分为北花园社区和花园里社区。北花园社区党委书记杨建波，花园里社区党委书记刘强在接受记者采访时说，当时，北花园小区停车问题已经成为影响社区秩序稳定的首要问题，必须尽快加以解决。杨建波、刘强各自带领社区工作人员深入走访群众，了解问题症结，广泛收集群众意见。

两位书记回忆说：“我们经过了解发现，小区停车治理问题，单靠社区层面还不能彻底解决。”北花园小区人多车多，超出了小区承载能力，小区实际车辆数量远远超过规划停车位数量，从物理条件上没办法解决停车问题。

除此之外，物业公司没有对小区车辆停放进行有效管理，“僵尸车”、非机动车等占用停车资源，部分居民缺乏规范停车意识等，导致车辆



乱停乱放情况严重。杨建波还发现一个问题，物业公司既不收取停车费，也没有对小区停放车辆进行登记管理，难以分清停放车辆是小区业主的还是外来车辆。

2023年10月，地区办事处牵头组织启动北花园小区内部停车秩序提升工作。

杨建波介绍说，这一步工作的核心目标，是区分小区内外车辆，把非本小区的车辆清理出去。

2023年12月，物业公司发布《致北花园小区业主的一封信》，告知居民将核实登记小区业主车辆信息，为本小区业主办理临时车证。同时，更换小区道闸系统，将小区业主车辆信息输入系统进行识别放行，使机动车停车系统“可视、可停、可管、可调、可控”。

据安阳介绍，经过登记，仅小区业主就有机动车3000多辆，而当时的停车位总数只有1400多个，停车位缺口巨大。

接着，对于非机动车乱停放占用停车位问题，地区办事处在原有非机动车车棚基础上，结合小区停车实际需求，新建部分车棚供居民使用。同时由各职能部门牵头，对小区居民非机动车停放行为进行文明劝导，极大地改善了小区的非机动车停放秩序。与交通管理部门衔接，清理小区内的“僵尸车”，将无主车辆统一拖离小区，提示车主规范停放。

“清理非本小区业主车辆、清理‘僵尸车’、清理非机动车占用车位等措施，腾退出大量停车资源，为后续小区停车治理奠定了坚实的基础。”两位书记说。

启动收费并协调增加车位

最后的关键一步是规范小区内停车管理。

此时，小区内的停车治理还没有开始，一些外部车主将车辆开进小区停放，停车治理压力转移到小区内部。

2023年10月，地区办事处牵头组织启动北花园小区内部停车秩序提升工作。

杨建波介绍说，这一步工作的核心目标，是区分小区内外车辆，把非本小区的车辆清理出去。

2023年12月，物业公司发布《致北花园小区业主的一封信》，告知居民将核实登记小区业主车辆信息，为本小区业主办理临时车证。同时，更换小区道闸系统，将小区业主车辆信息输入系统进行识别放行，使机动车停车系统“可视、可停、可管、可调、可控”。

据安阳介绍，经过登记，仅小区业主就有机动车3000多辆，而当时的停车位总数只有1400多个，停车位缺口巨大。

接着，对于非机动车乱停放占用停车位问题，地区办事处在原有非机动车车棚基础上，结合小区停车实际需求，新建部分车棚供居民使用。同时由各职能部门牵头，对小区居民非机动车停放行为进行文明劝导，极大地改善了小区的非机动车停放秩序。与交通管理部门衔接，清理小区内的“僵尸车”，将无主车辆统一拖离小区，提示车主规范停放。

“清理非本小区业主车辆、清理‘僵尸车’、清理非机动车占用车位等措施，腾退出大量停车资源，为后续小区停车治理奠定了坚实的基础。”两位书记说。

启动收费并协调增加车位

最后的关键一步是规范小区内停车管理。

高碑店地区办事处经过对周边小区停车服务价格的调研分析，通过与物业公司、停车管理公司进行多次协商，在入户调查征求居民意见的基础上，形成了停车服务方案并第一时间进行公示。

停车管理的主要内容之一，是小区对所有车辆进行收费，同时保障停车资源向业主倾斜。

为了确定小区收费工作顺利推进，采取了阶段推进的方式。2024年1月1日开始非业主临时停放收费，2024年5月1日开始全面启动停车收费工作试运行，初期对未缴费的业主进行提示并进行登记。

2024年5月，物业公司发放《北花园小区全面收取停车费的温馨提示》，自2024年5月16日起，正式启动停车服务方案，让居民逐渐适应收费停车服务。同时，为居民提供了6个月的免费停车服务。

停车位依然不够。为了增加停车资源，针对小区内公共区域是否施划停车位并纳入停车服务问题，物业公司北花园项目部在高碑店地区办事处、两社区居委会指导下，依据民法典、《北京市物业管理条例》等法律法规，针对相关事项，由社区、物业公司组织业主共同决定，征求业主意见。征求期结束后，调查意见通过，随后为小区公共区域施划200个停车位，较大缓解了小区停车压力。

王女士发现，经过治理，无论是白天还是晚上，任何时间回到小区都有空车位可以停放，再也不用再转圈找停车位了。”苗女士感慨道。

漫画/高岳

运用法治思维解决停车治理难题

□ 王兵

北花园小区停车问题的复杂性源于多种因素。小区属于回迁房小区，人口密度大，车辆保有量高。在车位规划方面，地下人防车位和前期规划车位有限，车户配比不足，无法满足居民需求，牵涉小区公共资源的合理分配和使用问题。由于历史遗留问题，小区前期未收取停车费，小区大门敞开，导致周边车辆涌入，且有不少“僵尸车”占用小区空间，使得原本紧张的车位资源更加局促，严重影响了业主对车位的正常使用权益，导致小区环境秩序混乱。

小区停车治理涉及对规划建设车位、人防车位、利用道路绿地施划车位、市政车位等多种法律性质车位的处理，并且需要统筹协调不同群体的需求，达成共识形成业主共同决定，治理难度很大。

北花园小区在治理过程中的法治举措及依据包括：其一，合理利用小区空间，增加停车位。在小区内部分道路合理施划车位，严格遵循法定程序。在施划前，对小区的车辆保有量、整体规划和道路通行情况进行了评估，确保施划车位既符合小区需求，又不影响消防通道、行人通行等安全问题。根据民法典规定，改变共有

部分的用途，应当由专有部分面积占比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，并且经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。同时，通过业主共同决定的方式进行表决，这体现了对业主共同管理权利的尊重。通过合法的表决程序，使得施划车位得到了业主的广泛支持，具有法律效力。

其二，民主协商表决停车方案，规范小区停车行为。地区办事处协调社区居委会、物业公司和开发建设单位组织居民共同参与制定停车方案，这一过程充分体现了民主决策和依法治理的原则。在制定停车方案时，广泛征求业主意见，以社区居委会为平台，在多次协商达成共识的基础上，通过业主共同决定的方式，确保方案符合大多数业主的利益。方案对车位分配、使用规则、收费标准等作出了明确规定。例如，优先保障本小区业主停车需求，对于临时停车也制定了相应的收费标准和停放时长限制，这些规定都有明确的法律依据，既保障了业主权益，又规范了停车秩序。

其三，清理“僵尸车”，优先保障业主对车位的使用。清理“僵尸车”是解决该小区停车问题的重要环节。在清理过程中，执法部门和物业公司首先进行了公告通知、电话短信告知，要求车主在规定时间内自行处理车辆，保障了当事人的合法权益。对于逾期处理的车辆，执法部门在确保程序合法的前提下，进行了集中清理，恢复了公共区域的正常使用功能，为停车方案的实施以及后续小区环境秩序的提升做好了准备。

其四，增强居民法治意识，共同参与社区治理。持续强化对居民的法治宣传教育，是停车治理的重要保障。地区办事处、社区居委会安排律师团队多次多角度多形式向居民宣传民法典和物业管理、停车管理的相关法规，让居民深入了解自身的权利义务以及物业公司的职责。社区居委会和物业公司通过小区公告栏、微信群等渠道，发布了大量关于停车规定等“温馨提示”，增强居民的法治观念，引导居民在遇到问题时通过合法途径解决。在整个停车治理过程中，居民广泛参与，了解了相关法律法规在小区管理中的应用，从参与制定停车方案到遵守各项停车规定，居民逐渐认识到依法依规行事对于维护自身和小区公共利益的重要性。

其五，巩固治理成果，建立长效治理机制。物业公司按照业主共同决定的停车方案，持续做好车位管理、车辆引导等日常工作，定期对停

车设施进行检查与维护；社区居委会发挥监督作用，确保物业公司履行职责，同时收集业主意见，对停车管理中出现的及时反馈和协商解决。地区办事处、城管执法等政府单位，加强对小区停车管理的指导和监督，在遇到重大问题或纠纷时，依据法律法规进行协调处理。

北花园小区依据相关法律法规，运用法治思维治理停车问题，取得了显著成效——明确停车管理规则，权益划分，化解停车纠纷，从最初的停车混乱，提升小区环境无从下手，转变为如今的停车有序，环境整洁舒适。这一过程充分体现了法治在社区治理中的关键作用。通过依法制定规则，民主协商、共同决策等举措，不仅解决了实际问题，还增强了居民的法治意识，提升了社区的整体治理水平。这种法治意识的提升，不仅体现在停车问题上，还会延伸到小区生活的各个方面，有助于形成良好的社区法治氛围，促进社会的和谐稳定发展。从更宏观的角度看，北花园小区的停车治理案例为其他类似小区提供了可借鉴的法治治理经验，对于推动城市社区治理法治化进程具有积极的示范意义。

（作者系中国物业管理协会法律政策专业委员会副主任、北京市物权法学会副秘书长）

□ 本报记者 赵红旗

“谈恋爱时发的‘520’‘1314’红包，分手后能要回来吗？”
“没领结婚证遭遇家暴，女方怎么维权？”
“婚前男方买的房子，离婚后算夫妻共同财产吗？”
……

5月20日，河南省商丘市宁陵县人民法院“直播普法”小组成员，城郊人民法庭庭长武洋走进梨农的直播间，专门解答婚姻家庭领域的法律困惑。

梨农张作说：“咱直播带货，卖的是酥梨；法官‘直播普法’，宣传的是法律。一听就懂，一学就会！”

位于豫东平原腹地、黄河故道之畔的宁陵县，酥梨栽培历史悠久，素有“中国酥梨之乡”的美誉。随着宁陵县电商和物流产业的发展，国家地理标志保护产品金顶谢花酥梨热销全国各地，年总产量达6.5亿公斤，总产值超20亿元。

宁陵县法院立足地域特色，创新打造“梨乡·云法”普法品牌，以“云端普法”抢占网络新阵地，以“梨园说法”深耕田间泥土气，以“巡回审判”送法到农家门口，构建起“线上全域覆盖，线下精准触达”的基层普法新格局。

“直播普法”找准关注点

过去困扰武洋“案多人少”的问题，如今不见了，婚姻、赡养、继承等传统民事案件近三年逐年下降。

这一成绩与“直播普法”密不可分。宁陵县法院从人民法庭选取优秀干警组建“直播普法”小组，邀请律师、社区工作者、基层网格员、人民调解员等参与直播，在直播时间安排上，保证每周一期，预告开播时间、宣讲主题，选取午后、晚间在线观看观众较多时段直播，每期时长2个小时，保证直播质量。

武洋介绍：“我们抓住网络热点，找准群众关注点，解析社会与网络热点所涉及的法律问题，吸引更多群众走进直播间。我们不讲枯燥法条，而是围绕保健品诈骗、电信诈骗、婚姻财产纠纷等真实案例娓娓道来，讲的都是群众身边事，解的也都是百姓心里的‘疙瘩’。同时，大力宣传‘和为贵’‘无讼’等优秀传统文化及诉前调解‘多快好省’的优势，推动树文明乡风、良好家风、淳朴民风。”

“直播普法”小组在直播中设置“专题宣讲”和“实时问答”两个板块。在“专题宣讲”板块，通过事先征求院内各审判部门、人民调解员、村（社区）负责人等意见建议，提前了解婚姻家庭、民间借贷、劳务报酬等重点、高频法律问题，在直播开播后进行专题宣讲。在“实时问答”板块，由“普法主播”针对评论区留言问题进行回应，结合实际案例深入讲解。对于因时间限制无法回复的留言问题，以发布普法视频的形式进行补充，全面回应群众法律咨询。

“感谢法官的讲解，我们不再闹离婚了。”今年春节期间，“直播普法”小组围绕婚姻家庭、婚约彩礼等主题进行直播后，一位执意要离婚的原告被深深打动，随后向法院提交了撤诉申请书。

针对邻里、婚姻、合同等常见纠纷，“直播普法”小组“靶向治疗”，对疑难纠纷一对一“把脉问诊”。某小区158起物业服务合同纠纷，其中一起纠纷在直播间调解后，促成其余纠纷以非诉讼方式快速化解。一名当事人感慨道：“刷个视频就找到了解决办法，真方便！”

把法庭“搬”到田间地头

“以前觉得签合同麻烦，听了法官说法才了解到，这是在给自己上保险！”梨农张作说，每到酥梨丰收时节，法官到梨园里普法，增强了梨农们的法律意识。

前两年，一名梨农因未签订合同，几万公斤梨卖出后迟迟要不回货款，最终靠打官司才挽回损失。事后，梨农后悔不迭：“当时要是签了合同，就可以按照合同办事，不用费心维权了。”

“咱卖梨一定要签合同面合同，哪怕是简单的条子，也要写清楚买方是谁、单价多少、啥时候付款……”法官们经常把这个案例讲给梨农们听。

法院干警到梨园普法，没有讲课，没有PPT，几张小板凳一摆，普法课堂就开讲了。合同、土地承包、相邻权……凡是梨农可能遇到的烦心事，法院都提前梳理出典型案例，法官用方言讲，群众用土话问，一来一往间，法律条文变成了大伙儿听得明白的“大白话”。

“现在开庭！”国徽高悬，法槌落下，5月9日，在村里的一棵大梨树下，一场特殊的庭审开庭。现场，法官、书记员、原告、被告齐聚。

这是一起赡养权纠纷案。老人年过八旬，几个孩子因对老人心存误解，在老人的赡养问题上互相推诿，谁也不愿照顾。老人到法院起诉后，法官把法庭搬到村里，邀请左邻右舍旁听。

“父母养你小，你养父母老，这是人之常情。赡养老人是子女的法定义务，民法典里写得清清楚楚。”庭审中，法官没有简单训斥，而是一边讲情理，一边讲法理。在法官释法说理下，几个子女当庭达成协议，让老人老有所养。

在审理一起农村承包合同纠纷时，宁陵县法院决定到案发地进行巡回审判，为周边种植户敲响法律警钟。

宁陵县法院院长马昊说：“审理一起案件，化解一类矛盾，教育一片群众。我们把法庭‘搬’到田间地头、农家院落，让群众亲眼见证庭审过程，法律就不再是书本上冷冰冰的条文，而是走进群众心中的维护公平正义的‘守护神’。”

联合普法更有针对性

“联合普法凝聚力，使法治宣传从单打独斗到协同作战。”马昊介绍，宁陵县法院与教育、民政、农业、司法行政等联手开展法治宣传活动，使普法更有针对性。

“两名学生因小事动手，结果一个受伤住院，一个背上案底。同学之间，拳头解决不了问题，法律才能保护你。”在青少年普法教育方面，宁陵县法院联合教育部门走进校园，法官先从一个发生在邻校的典型案例讲起，台下几百名听得聚精会神。

在解决涉企纠纷方面，县里一家企业因合同条款规定模糊与合作伙伴产生纠纷，另一家肥业公司因拖欠员工工资引发劳动仲裁，生产经营均受到严重影响。宁陵县法院联合当地工商联、人社部门主动上门，不是简单判案，而是拿着合同逐条帮企业找漏洞、补短板。

企业负责人感慨道：“以前觉得法律是事后救火，现在才懂得，提前预防能避免很大麻烦。我也知道了风险点，决定与对方通过调解解决问题。”

宁陵县法院联合民政部门，开展赡养相关法律法规的普法宣传；携手乡镇，针对土地流转领域政策法规普及宣传……村干部们说：“以前调解矛盾靠面子、靠人情，现在靠法律、靠道理，群众更信服了。”

马昊表示，基层普法要“活”起来，必须找准地域文化的根，搭上数字时代的车，走进群众生活的门。“梨乡·云法”品牌以文化为魂，以创新为翼，以实效为本，将“梨”的谐音寓意、“园”的熟人社会属性与“云”的技术优势深度融合，形成“线上+线下”“普法+治理”“文化+法治”的立体格局，有力推动了基层治理从“化讼止争”向“少讼无讼”转变。”

「云端带法」线上覆盖 「梨园说法」线下入心

河南宁陵法院打造「梨乡·云法」品牌构建基层普法新格局