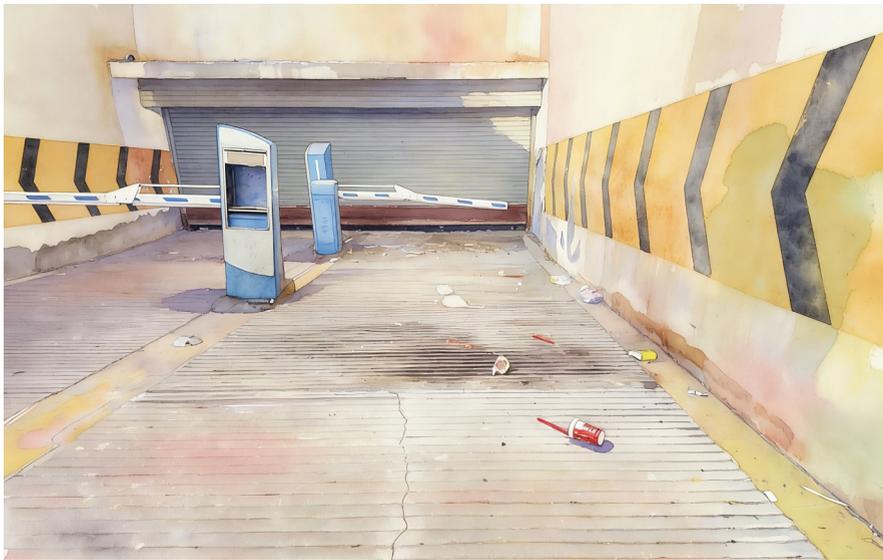


# 究竟是谁“锁”住了地下车库？

## 记者调查：“长期闲置”问题存在监管真空

记者 徐芙蓉 杨晨宇 文/图

近年来，银川市机动车保有量持续增长，停车泊位供需矛盾日益加剧。记者调查发现，一方面，多个小区地面停车紧张、车辆乱停乱放现象严重；另一方面，不少建成多年的地下停车场却长期闲置封闭。原本可以缓解停车难题的民生资源，反而沦为“摆设”。针对这一现象，记者对多个小区进行了实地走访。



小区地下停车场“建而未用”。

### 01

地上『车满为患』地下『空空如也』

今年1月，有市民反映，兴庆区天和苑二区的地下停车场建成后长期关闭，无法使用。据小区居民介绍，该地下停车场因存在漏水、消防设施不完善等问题需要维修，但相关第三方负责人以资金不足为由拖延处理，导致停车场闲置多年，业主只能将车辆停放在地面，造成秩序混乱。

问题经媒体报道后，不少市民留言反映，此类情况并非个例。随后，记者根据线索随机走访了多个小区。

在兴庆区江南水乡B区，小区建成已有10余年，虽配建了多处地下停车场，但长期未启用。经相关部门协调，2025年已有部分地下停车场开放，但小区西侧的一处地下停车场仍处于封闭状态。在金凤区军安家园，也存在地下停车场建成多年却未投入使用的情况。

记者调查了解到，上述3个小区的地下停车场产权均归属开发商。天和苑二区开发商相关负责人表示，接手项目后对地下车库进行改造时发现漏水问题，暂未达到使用标准，承诺将研究解决方案，但时隔2个月仍无实质进展。

江南水乡B区所属的景园社区工作人员称，社区多次与开发商沟通协调开放事宜，但对方既不愿开放，也不愿交由物业管理。由于社区无执法权限，只能反复沟通，难以有效推动。军安家园物业公司工作人员则表示，据了解，该小区地下停车场因存在权属纠纷，被施工方查封，因此无法启用，也未移交物业公司管理。

### 02

有『位』不让停 究竟谁能管？

一边是停车资源紧缺，一边是配套车位长期闲置。开发商以维修、纠纷、不愿管理等理由拖延启用，小区地下停车场是否启用，究竟有没有人能管？

记者了解到，按照银川市规划建设要求，住宅小区在立项阶段对车位配比率有明确标准，以保障居民基本停车需求。但建成验收后，车位是否及时投入使用，却出现了监管“断档”。

3月11日，记者就此事咨询银川市住房和城乡建设局。工作人员表示，规划阶段的车位配比要求由相关部门把关，但现行规定中，对开发商将地下停车场长期闲置、既不出售也不出租、更不启用的情形，尚无明确监管依据。相关部门

仅能对车位违规出售、只售不租等行为进行管理，此类长期闲置情况，建议由街道、物业与开发商协商解决。对于车库验收及配比核查工作，工作人员建议向自然资源部门了解。

3月12日，记者咨询银川市自然资源局。对方表示，该局仅负责地下车库建成后的数量验收，车库交付后是否投入使用，不在其监管职责范围内。

数据显示，截至2025年12月，银川市机动车保有量已超150万辆，全市停车泊位总计102.5万个，泊位缺口约44.7万个。一边是巨大的停车需求缺口，一边是大量地下车位闲置浪费，监管盲区使得民生资源难以发挥应有作用。

### 03

律师说法：闲置车位不是『私人领地』

对此，宁夏宁人律师事务所律师张小虎表示，开发商对地下车位的权利并非绝对权利，而是附条件的权利。根据法律法规，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本小区业主的需要。

《银川市物业管理条例》也明确规定，物业管理区域内规划的车位、车库应首先满足业主需要，并对违规行为制定了相应处罚措施，包括责令改正、处以罚款、纳入房地产信用信息管理体系等。其中，对拒绝出租未出售、未附赠车位且逾期不改正的，可处3万元以上10万元

以下罚款。

律师表示，在停车资源紧张的情况下，开发商拒不开放地下停车场，已违背了首先满足业主停车需求的法定要求，违反了物业管理条例相关规定。

在停车矛盾日益突出的当下，小区配套地下停车场长期闲置，不仅浪费公共配套资源，也加剧了居民停车难、停车乱的问题。如何打通监管堵点，让闲置车位真正服务于民，既需要相关部门厘清职责、严格执法，也需要依托法律法规的刚性约束，破解“车位闲置”与“停车紧缺”的现实矛盾。

声音

## 民生痛点 不能止步于“协商”

孙瑞亭

地面车满为患，地下车库却铁门紧锁。小区车位“建而未用”，正成为不少居民的烦心事。一边是停车难带来的现实焦虑，一边是因种种原因沦为摆设的民生设施，再加上监管真空的存在，让这一民生痛点迟迟难以化解。如何破题？从当前情况来看，除了厘清权责，更需要职能部门主动介入、推动解决，不能任由民生问题停留在“协商”阶段。

首先需要明确一个法律常识：开发商对地下车位的所有权，并非可以随意开关的绝对私权。《中华人民共和国民法典》及《银川市物业管理条例》均明确规定，车位“应当首先满足业主的需要”。当小区地面车位一位难求，而开发商却以维修为由长期搁置，或以权属纠纷为由拒绝交付，这不仅是对资产的低效浪费，更是对法律底线与社会责任的公然漠视。

当前困境的关键在于，监管链条在“验收合格”这一环节出现了断裂。“有没有建够”“能不能卖”都有人管，但建成后是否投入使用，却缺乏相应监管。面对居民的实际诉求，社区没有执法权，只能反复沟通，最终陷入僵局。

如何打破这一困局？

首先，必须填补监管盲区。既然《银川市物业管理条例》已明确处罚措施，主管部门就应主动履职，将“车位长期闲置”纳入日常巡查与信用监管体系。对无正当理由拒不开放的行为，不仅要顶格处罚，更要将其列入房地产信用黑名单，让开发商一处失信、处处受限。

其次，探索引入第三方强制接管机制。针对开发商因资金链断裂、破产或恶意拖延导致车库无法启用的情况，可由街道或社区申请，经法定程序引入第三方专业机构进行评估和应急维修，费用从维修基金或开发商保证金中列支，确保“车有位停”优先于“资产确权”。

最后，盘活存量，灵活供给。对暂时无法出售的车位，可强制推行“只租不售”或“临停共享”模式，利用价格杠杆引导闲置资源流动起来，缓解业主停车压力。

民生工程不能“建好即止”，监管也不能“隐身”或“慢半拍”。只有让法律的牙齿真正咬合，让监管的触角延伸至“最后一米”，那些沉睡在地下的车位，才能真正回归服务居民的初衷。