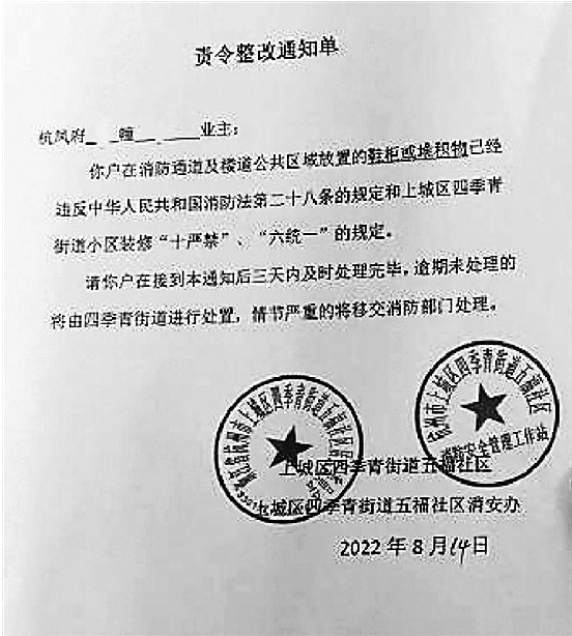




家门口摆放着鞋柜,楼道里放着婴儿车、儿童滑板车,楼梯口堆着纸板箱、塑料箱、植物等各种杂物……在杭州各大住宅小区里,这样的现象很常见。

不过最近,位于江河汇板块的高端住宅小区凤起钱潮(备案名:杭凤府),31户业主因为在楼道放置鞋柜,被社区和物业下达了整改通知单,要求业主三天内搬走鞋柜或自行拆除,逾期未处理的将由四季青街道处置。

当很多小区还在为包阳台争论不休时,凤起钱潮已经对楼道堆放鞋柜说“NO”,走在了社区文明建设的前列。

在杭州四季青街道,这样的小区还不止一个,住户多达6000多人的安置房小区水湘人家西苑,更是率先实现了楼道无鞋柜、杂物。

凤起钱潮业主签承诺书 不包阳台,楼道不放鞋柜

凤起钱潮是在今年3月底交付的,除了排屋合院组团,目前高层和洋房都已交付,业主陆陆续续开始入住。

记者看到,在小区入口的公告栏处,张贴着一份“十严禁、六统一”的告知书,以及一篇《业主能不能在家门口、楼道摆放鞋柜?法律是这样规定的》的普法文章。在各楼幢的入户大厅,也都张贴着“十严禁、六统一”的告知书。其中,“十严禁”包括严禁损坏房屋承重结构及改动外立面;严禁包阳台、搭建阳光房;严禁消防通道做鞋柜、隔门;严禁占用、损坏住宅的公用部位等十条规定。“六统一”则主要用于规范装修阶段。

在小区交付前的今年2月,辖区的四季青街道及五福社区将工作前置,要求物业向业主广泛宣传“十严禁,六统一”,让业主都知晓这一规范标准,尤其装修阶段,业主都要签承诺书。但依旧有个别业主为生活方便,装修时在家门口做了鞋柜。近日,四季青街道深入凤起钱潮小区排查,共查到31户在楼道处安置鞋柜,其中25户业主即查即改。

记者随机走访了小区几幢高层和洋房,楼道上的鞋柜大多数已被拆除,走廊上无杂物堆放。有两户业主家门口原先安装了固定的豪华鞋柜(置物柜),但接到整改通知书后,已经自行拆除了木板和柜门。此外,还有一些业主因为人在外地来不及及赶回来,但也已承诺尽快整改。

为何四季青街道会严查小区楼道放置鞋柜这一问题呢?街道公共管理办公室主任严志敏告诉记者,四季青街道自2014年启动“无违建”创建工作以来,在2017年成功创建杭州市“无违建街道”,但在拆违过程中,对已建成小区的拆违花费了较大的人力物力财力,街道痛定思痛,意识到违建防控要从源头抓起,因此2018年首创了“十严禁、六统一”拆迁安置房装修管理标准,从分房前就立下规矩。

目前,街道又将“十严禁、六统一”规范管理标准创新使用到商品房中来。“凤起钱潮小

杭州一高端小区 对门口放鞋柜说“NO”

当地安置房小区水湘人家西苑率先实现楼道无鞋柜、杂物
 杭州一些物业公司老总前往暗访后心服口服

阅读提示

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条,楼梯通道所有权属于全体业主,个别业主私自将楼梯通道用于堆放杂物,是对其他业主共有权的侵害。此外,在楼道堆放杂物也影响消防安全。

区是我们街道首个推行‘十严禁,六统一’规定的商品房小区。”严志敏说。

住户多达6000人的安置房小区 率先实现楼道无鞋柜、杂物

严志敏告诉记者,“十严禁、六统一”规定最先是在安置房小区水湘人家西苑实行的。水湘人家西苑是2018年5月底交付的,在水湘辖区内,这个小区人数最多(6000多人)、面积最广(12万平方米)、出租户占比最大(约70%),管理难度很大。但街道严格推行“十严禁、六统一”规定,又有社区、物业的配合,现在水湘人家西苑小区成为周边小区中的标杆。

虽然是安置房小区,但是当记者来到水湘人家西苑小区,一进门就感受到小区环境整洁,没有一辆电动车停放在楼幢架空层,小区垃圾定点投放处也十分干净。记者随机走访了一幢楼,楼道内、楼梯口干净整洁,均没有摆放的杂物或鞋柜。

小区钜源物业汤经理介绍说,水湘人家西苑业主们拿房时就签署了《水湘人家西苑装修须知》(即“十严禁、六统一”承诺书)。不过,一开始不少业主不听劝,将鞋柜放置在过道上,物业发现后,会先上门或者电话告知,并在违规房源门口张贴《整改通知单》。“如果业主在规定时间内不肯整改的,物业会把鞋柜内的鞋子留下,将鞋柜搬走保管。业主要取回鞋柜,就得签署一份承诺书,承诺不将鞋柜放置在走廊上,如果再放,物业可按照无主处理。”

除了严禁楼道堆放杂物和鞋柜外,对于“十严禁、六统一”中其他几项规定,物业也认真协助街道完成。在小区物业办公室,记者看到厚厚两大本文件夹里,都是业主们签署的各种承诺书,其中业主保证今后不在消防通道和楼道放置鞋柜杂物的最多;也有业主在厨房隔出一个房间被发现,承诺“该房间不做卫生间、淋浴间,仅用于临时堆放,如违规使用此隔间,物业有权对我户停水停电处理”;有业主在设备阳台违建,被物业发现后,承诺在一定日期内复原。

经过几年整改,水湘人家西苑的业主们已经变得十分自觉。汤经理说,前两天,有一幢楼大门口摆出来一盆大型植物,物业发现后在上面贴了纸条,告知业主赶紧搬走,没想到第二天业主也贴了纸条:“抱歉物业,小树支撑不住了,再让它吸几天阳光雨露,就搬走。谢谢!”汤经理表示,对这种特殊情况,物业也是通融的。

汤经理自豪地说:“因为我们小区环境好,租金也比周边小区高。”她说,隔壁的安置房小区,一套60平方米左右的房子,月租金在3500元左右,而西苑同面积户型租金则为4500元左右。

据了解,在四季青街道的管辖范围内,目前已经有8个安置房小区以及1个商品房小区(杭凤府)严格执行“十严禁、六统一”的规定。



资料图

物业公司老总暗访后心服口服

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条,楼梯通道所有权属于全体业主,个别业主私自将楼梯通道用于堆放杂物,是对其他业主共有权的侵害。此外,在楼道堆放杂物也影响消防安全。

但是,对于占用楼道公共空间,很多人习以为常。杭州有不少楼盘甚至将入户门口特意设置鞋柜空间作为卖点。而凤起钱潮的洋房户型,两梯两户,电梯直达每套房源门口,大门距离楼道墙壁约二三十厘米宽,且特别设了一个凹槽,原意应该也是方便业主做鞋柜。

大部分商品房的物业公司,不愿为了楼道鞋柜和业主闹矛盾,安置房小区一般更是欠缺优质的物业管理。所以,当听说四季青街道有安置房小区连门口鞋柜都不能放,不少物业公司的老总不相信业主都不违规,还特意前往“暗访”,结果心服口服。

其实,文明是一种习惯。就像是杭州斑马线前车让人,认真执行之后,就变成了杭州人的文明习惯。不占用公共空间摆放鞋柜,是一样的道理。