拉线充电，杂物乱堆，无序“圈地”

小区架空层如何“治乱”焕新？

编者按

业委会是社区治理的重要一环，有担当和讲正气的业委会是业主之福。甬派·天一论坛“业委会有话说”版块于10月24日正式上线，旨在团结所有风清气正的小区业委会及居业物各方，共同打造一个专业的业委会交流平台。

该版块与“业主有话说”为姊妹版块。两个版块将联动宁波民生e点通《e起聊》栏目相应推出“业主有话说”“业委会有话说”两个子系列话题，共同为基层自治营造良好环境。栏目将从论坛帖子中梳理出有代表性的话题，邀请业主、业委会成员、专业人士及相关管理部门一起探讨问题产生的根源和解决之道。栏目还将定期开展线下沙龙，让更多业委会成员参与，形成更多共识。

e起聊 业委会有话说

架空层是高层住宅的“过渡层”——承上启下、连接内外，在设计初衷里，它原本是用来遮风挡雨、让邻里歇脚透气，或是给非机动车找个安稳窝的过渡空间，是提升居住品质的重要配建设施。然而，在民生e点通群众留言板和天一论坛“业主有话说”“业委会有话说”等版块上，有关架空层的“乱”，是网友经常投诉的焦点问题之一。

“小区一些楼幢有架空层，里面堆放了大量旧家具、旧电器等杂物，还停放了很多电动自行车，看起来乱七八糟。”“业委会有话说”版块上线后，东钱湖白石湖东小区的业委会成员林女士第一时间发帖点题，表示自己小区架空层成了杂物堆，既不美观也浪费了空间，想要将其进行改造，让空间发挥更大的作用，并请教大家如何规划更好。

由此，天一论坛推出“晒晒我家的架空层”活动，宁波民生e点通《e起聊》栏目根据网友提供的线索，走访部分居民小区架空层，发现这层本该通透敞亮的“好底子”，在现实中却变了味：有的成了塞满闲置物的杂货间，有的被“圈地”搭棚、无序停车、违规拉线充电，给小区居住安全带来隐患，也衍生出诸多矛盾。

记者 余建文 石景 仇龙杰 廖业强

A 被“塞满”的架空层

11月4日下午，记者走进鄞州区洋江水岸小区。这是一个有着20栋高层、约3000户居民的安置小区，多数楼幢底层设有架空层。记者刚走到5号单元楼下，一股逼仄感便扑面而来。角落里，纸箱、旧木板、废弃的竹竿和泡沫箱等胡乱堆叠在一起，几张旧沙发横在墙边，几乎把原先宽敞的通道占去一半。

同样的场景，在小区11号单元楼、41号单元楼和43号单元楼轮番上演。

“没办法，很多老人以前住‘落地房’，习惯了在院子里堆东西。”居民赵大爷摇着头对记者说。搬进高楼后没了院子，大家看着架空层宽敞，便自然而然地把它当成了不用交租的“杂物间”。

居民李女士更是向记者倒出一桩苦水：今年6月，有居民干脆把3张麻将桌搬进架空层，在墙上敲钉子、拉电线、装灯泡，经常打牌到深夜。后来社区联合多部门好不容易整治好，如今仍有人来打牌，只是不敢再明目张胆地乱拉电线了。

之后，记者从洋江水岸社区了解到，针对上述问题，网格员会对小区情况进行摸排，上报给物业公司，物业公司会不定期对小区架空层进行清理。

11月12日，记者回访现场，看到情况有所变化，有喜有忧：11号单元楼架空层里放置的桌子被清理了，场地变得干净了一些，41号单元楼和43号单元楼变化不大，而5号单元楼架空层的纸箱又叠高了一层。



洋江水岸小区楼幢底部的架空层。（石景 摄）



11月4日，洋江水岸小区5号单元楼架空层角落堆物情况。



11月12日，该处角落堆物现状。（石景 摄）

B “圈地”与“拉锯”：是规则缺位吗？

停车难、堆放乱，只是架空层问题的一面。另一方面，则是更为复杂的“圈地”纠纷。

鄞州区南裕二村的架空层就是个典型例子。今年1月，记者到该小区走访，了解到架空层用途的层层“异化”：从最初的堆放杂物，到后来被人用简易木板搭出小房间——分隔成大小不一的隔间并安装上防盗门，“房间主人”在里面接电烧水做饭，该处空间俨然成了“私人领地”。

时隔大半年后，11月10日记者再次前往该小区回访，发现问题依旧。6幢楼架空层中用木板、铁皮隔出的十余个小间仍在，里面堆放着旧家具、纸箱、编织袋等杂物，此前被指出的私拉电线、加装照明灯等问题也未整改。

1幢至4幢的架空层内也有私搭的隔间，部分隔间门口贴着“大件物品临时堆放点”字样。小区5幢、7幢架空层没有隔间，但墙根、角落处也有堆物现象。居民刘大姐说，这几个堆放点是居民和物业公司、社区沟通后统一设的。“家里的旧物件舍不得扔，有个地方统一放，至少看起来没那么乱。”在刘大姐看来，这是一种务实的妥协。

多年来，南裕二村架空层的整改陷入“居民有需求、物业无手段、部门难定性”的困局。为什么“圈地”管不住？属地街道相关负责人道出了背后的僵局：架空层属于全体业主，有人要求拆除，有人要求平分，职能部门没认定这算不算违法，执法部门就没法强行拆除。“公安、综合行政执法、消防救援等部门都来过，后来都不了了之。”小区物业公司经理无奈地说。

架空层乱象为何沉疴难除？原因错综复杂。

一方面，是生活习惯的惯性使然。像洋江水岸这样的安置小区，老年居民多，节俭了一辈子，对“断舍离”极不适应，硬生生把公共空间变成了自家的储藏室。另一方面，是现实需求的倒逼。小区规划时对非机动车停放、居民储物需求预判不足，导致地面这些“能停车”的地方大家“挤破头”，想要争一块地。

架空层问题的核心矛盾在于：居民有实际的储物和停车需求，但公共空间的使用缺乏被全体业主认可的规则与授权。

海曙区丰馨苑小区架空层改造受阻就是个典型例子。丰馨苑也是个拆迁安置小区，几个月前，属地安丰社区和小区物业公司安排人员在2幢楼架空层修围墙，再装上玻璃，打算改造成供小区老年人休息聊天的独立空间。但改造工程很快遭到楼内部分居民的反对，理由是堵了消防通道，有安全隐患，施工被叫停。属地白云街道表示，小区居民将依法依规重新讨论改造相关事项。





南裕二村一处架空层角落被打造成小客厅，外面用床单遮挡。（仇龙杰 摄）



丰馨苑架空层改造被中途叫停。（廖业强 摄）

C 治理架空层乱象，从哪里破局？

当“民生需求”与“安全底线”正面碰撞，而职能部门又缺乏明确的违法认定和执法抓手时，问题便容易陷入“反复整治、反复回潮”的循环。架空层乱象最大的危险是，一旦失火，极易形成“烟囱效应”，直接威胁整栋楼居民的生命财产安全。

今年3月，市资规局与市住建局联合印发《关于推进我市住宅底层架空空间利用的通知（试行）》，从打造高品质城市生活空间视角，对架空层进行新的定位。

《通知》明确鼓励架空空间集约配置停车、物业及社区配套，兼容公共休闲功能，同时也划出了红线：严控擅自封闭架空空间、违规加建或改变用途，并要求在销售时明示其共有性质。

不过，新规主要针对新建用地，对于像洋江水岸、南裕二村这样的存量老小区，该从哪里破局？正如东钱湖白石湖东小区的业委会成员林女士发帖问的一样，需要更多地借鉴其他小区的自治经验，对架空层进行改造，并从资金、流程等方面得到更多指导。

为此，记者走访鄞州区东方一品小区和高新区锦诚明都小区，了解架空层改造情况。

东方一品小区于2016年交付，为街巷式开放小区。1号院5幢约200平方米架空层原本长期堆放杂物，2023年由业委会、物业公司共同牵头出资20余万元，历时5个月施工，改造成配套完善的图书室，千余册图书来自部门和业主捐赠，节假日有不少业主带孩子前来阅读。2号院7幢百余平方米架空层，由社区、业委会、物业公司三方共同商议、分摊资金，改造成免费健身房，器材齐全，水电费由物业公司承担。物业公司还计划联合业委会、社区，继续改造其余架空层，新增儿童游乐区、茶室等。

锦诚明都小区建成于2007年，共677户。21号楼架空层过去杂物垃圾堆积、鼠患频发，业委会根据居民需求逐步增置乒乓球桌，去年9月再次组织升级改造，铺设地毯、优化灯光，打造乒乓球活动空间。30号楼架空层原先杂物快递乱堆，环境脏乱，改造时业委会面临资金难题，于是主动发动业主参与，鼓励大家发挥特长、捐资捐物，不少党员业主积极响应。大家自行采购材料动手建设，压缩开支，以“花小钱办大事”的方式，建成阅读、舞蹈、会议、便民四类共创空间。

两个小区的架空层，从杂乱角落变身各类便民活动场地，改造并非单方面推进，而是多方协同谋划筹措：有的由社区、业委会、物业公司协商分摊经费，有的发动业主众筹共建、出力自建，依靠大家同心参与，走出了一条有人牵头、有章可循、有钱办事的共建共治共享路子。

“小区里老年人比较多，傍晚时分，他们经常拿了椅子，聚集在楼道门两侧坐着聊天，对居民出入有一定影响。”对于未来小区架空层的设想，洋江水岸小区居民杜女士提出建议，既然小区居民有这个需求，希望能把架空层改成聊天室，让这些老年人有更好的聊天环境，也便于其他居民出入。

另外，针对停车的刚需，能不能引入社会资本，在小区空地或架空层周边建起带智能充电桩的集中停放棚，用便利的设施把电动自行车从楼道里“引”出来？

治理架空层乱象，要把规矩立起来，更要把服务补上去。



东方一品5幢楼架空层被改造成图书室。（石景 摄）



锦诚明都小区21号楼架空层被改造成乒乓球室。（石景 摄）

您对自家小区的架空层满意吗？对此有什么看法和建议？

欢迎登录天一论坛“业主有话说”或“业委会有话说”版块，参加“晒一晒我家的架空层”互动活动，记得标题上加上#我家的架空层#主题，同时写上您的期盼。宁波日报报、网、端将及时反映大家的期盼，并对好的做法进行报道，让更多的小区借鉴。《e起聊》栏目还将和小区治理智援团成员一起，走进整改呼声强烈的小区，推动问题改善、解决。

扫一扫，分享您家的架空层