



涪陵区海陵花园停车场也配了超充站 受访者供图

重庆涪陵老城区，不少居民依山而建。荔枝街道黎明社区三爱海陵花园(以下简称：海陵花园)建在半山腰上。居民走出楼栋就是黎海路，楼栋背后紧邻一个小山坡，山坡上是小区的狭长花园，约1万平方米。过去二十多年，这里杂草丛生、环境脏乱差，小区没有配套停车场，更没有消防通道。

如今，这块空地建起了有196个停车位的停车场——小区业委会代表全体1324户业主享有17%的经营收益；一名普通业主个人投资11.4万元，获得停车场3%的收益份额。这个总投资380多万元的停车场，没有一分钱财政投入，建设资金主要来自第三方运营企业。

一块多年无人问津的小区公共闲置地，如何演变成一桩大家都参与的“生意”？

8月25日，记者来到海陵花园，跟不同的人分别算了三笔账。

“以前停车太难了。”48岁的何冲在海陵花园住了23年，是小区较早一批住户。他在2014年有了自己的私家车后，停车就成了每天要面对的问题。

海陵花园建于1999年，是老厂矿职工集资房，共9栋1324户，当初没有规划配套停车场。何冲说，那时要么把车停在人行道、路边，要么停到几百米外的停车场，一个月停车费四五百元。

在这里工作了13年的物业经理秦彪，对以前的停车乱象印象更深。他介绍，以前小区临街的黎海路一侧，每天乱停的汽车有80至100辆。车辆占据人行道，摩托车挤进单元楼消防通道，居民进出楼栋都受到影响。“因为停车堵路这些事情，一个月出警不少于3次，每次警方都要把物业工作人员叫来协调。”秦彪说。

何冲记得，2022年下半年，听说小区准备利用后院闲置空地建设停车场时，他“感觉梦寐以求的事情终于要实现了”。

2023年下半年，项目开工。2024年10月底，停车场建成试运行，共有196个停车位，2025年正式运营。

现在，小区业主办停车月票，每月停车费220元。何冲算了一笔账：周边停车场每月收费普遍在400元至500元，而停在自己小区，一辆车每月能省下两三百元，一年就是两三千元。

目前小区有300多名有车业主，虽仅196个车位，但何冲说，除了春节等特殊时段稍显紧张，平时能满足基本需要，就算偶尔相互影响，“打一个电话，对方就来挪一下。”

物业工作人员的感受更加直接。秦彪说，停车场投用后，过去路边、人行道上的乱停车辆基本消失了，消防通道恢复畅通。因为停车引起的投诉、报警也基本没有了，大家缴物业费的积极性都提高了。“以前实收率只有30%左右，现在达到90%以上。”

## 27年老旧小区涪陵海陵花园闲置空地变身停车场 1324户业主当“股东” 一个共赢样本算出3笔民生舒心账单

停车场建成后，51岁的秦中华多了一个身份——停车场股东。1324户居民中，他是唯一一名个人投资的业主。秦中华常年在外跑船，是一名轮机长。他的妻子告诉记者，项目筹备期间，社区曾发动居民参与认购，夫妻俩商量后，最终拿出11.4万元参与项目，对应3%的收益份额。

为什么他们愿意拿这笔钱？  
“我觉得就是重在参与。”秦中华的妻子说，他们觉得“这是一件好事，肯定没错”，这件事能解决小区长期存在的停车难和消防安全隐患问题。

“11万多元在家庭承受范围内。”她说。  
记者获得的停车场2025年经营及分红情况表显示，秦中华上半年分得7395.90元，下半年分得6737.47元，全年合计14133.37元。“划得来，比存银行划算。”秦中华的妻子笑着说。

不过，在项目筹备时，并非只有秦中华一户表达过参与意愿。

黎明社区党委书记、居委会主任严启刚介绍，项目总股本按照100股、每股38000元设计。社区发动居民参与时，一度有30多户签字表示愿意认购。“虽然大家都支持修停车场，但真正掏钱入股时又比较谨慎。”严启刚说，最终只有秦中华一名业主实际出资。

记者获得的《股份认购协议书》显示，方案约定项目总股本380万元，并对各方收益比例作出安排。

380万元的资金，很大一部分是一家企业投资，那么这家企业为什么愿意拿出数百万元进行投资？停车场运营方涪陵区三爱停车服务公司经理薛兴明给记者算了一笔账。

他说，自己从2022年9月开始调研海陵花园的停车需求，项目最初按220个停车位测算，实际建成196个车位，总投资约380万元。

记者获得的停车场2025年经营及分红情况表显示，2025年停车场营业收入共计58.08万元，全年可用于分配的经营收益大约是47.11万元。据悉，三爱公司对该项目经营期限为25年。按照薛兴明的测算，公司预计需运营10年~11年才能收回投资，此后的10多年才是主要利润期。



涪陵海陵花园闲置空地变身停车场

除了投资者个人和投资公司的收益外，停车场还有一笔属于全体1324户业主的“公共账”。

小区业委会主任薛梅介绍，这块可用面积近1万平方米公共区域在小区用地红线范围内，小区用这块地的相关权益参与项目，没有另外投入现金。经过协商，业委会代表全体业主享有17%的停车场经营收益。

“2025年的收益分配，属于全体业主对应的收入有8万多元。”薛梅说。不过，这笔钱不是直接分到居民手中，而是进入了业主的公共账户。她说，对于一个建成20多年的老旧小区，这笔钱有更现实的用处。

海陵花园原为老厂矿职工的集资房，后来经历了房改，居民还集资加装了电梯，但小区没有大修基金。目前每户居民每月固定承担的物业费、日常维护等费用约50元。随着小区基础设施逐渐老化，要花钱的地方越来越多。比如，9栋楼共23个单元、23台电梯，仅年检费用每台每年就要1050元，合计24150元。

“我们小区没得大修基金。”薛梅说，收益进入公共账户，就是给日后的维修、维护留一笔钱。

这块原本的闲置空地为何会改建成停车场？

1999年小区建成时，小区背后的小山坡原本是个花园。由于长期缺少维护，逐渐变成脏乱差的闲置空地。2021年业委会成立时，这里环境脏乱、停车困难、存在消防安全隐患，是居民反映问题比较集中的地方。

黎明社区党委书记、居委会主任严启刚向记者确认，该地块属于小区公共区域。2022年下半年，在城市管理部门牵头、街道谋划和社区推动下，利用这个地块建停车场。

但建设停车场测算投资约380万元，资金从哪里来？经业主大会讨论和表决，最终83%的业主同意通过“股份合作”方式引入社会资本建设。随后，超四分之三的业主同意，由第三方企业出资建设停车场并获得25年的经营期；全体业主则享有17%的经营收益，不直接分配给个人，全用于小区公共设施维修维护；经营期满后，停车场无偿移交小区业委会。

重庆捷恒律师事务所律师李力表示，该地块属该小区业主共有部分，将其改建为停车场并交由第三方经营，属于改变共有部分用途、利用共有部分从事经营活动，按照《中华人民共和国民法典》规定履行了业主共同决定程序。公共收益在扣除合理成本后归业主共有，可用于补充专项维修资金，也可按业主大会的决定使用。

如今停车场建起来了，困扰居民的停车难和消防通道拥堵问题得到改善。“大家都很满意，对小区也更有归属感了。”薛梅说。

上游新闻-重庆晨报记者 冯盛雍

重庆晨报  
民生在线  
扫码关注

难事、烦事、委屈事、不平事、  
新鲜事告诉我们，记者帮你办

### 记者手记

#### 把基层治理的难事算成一笔“共赢账”

2025年，秦中华从停车场经营收益中分得14133.37元，他妻子说“比存银行划算”。

秦中华算的是自己的“小账”，而这里不同的人有几本不同的账：业主何冲算的是每月220元的停车账，运营企业算的是涉及数百万投资的利润账，业委会算的是每年能得到多少钱用于小区的维护。

这些账能够放到一起算，并非偶然。

涪陵区城市管理服务中心主任罗杭告诉记者，此前，当地曾在附近的水资源小区进行过类似探索，并取得一定成效，海陵花园项目是在此基础上继续推进的一次尝试。

这一次，仍然不是财政出资建设。

罗杭介绍，项目依托“渝事好商量·‘涪’务面对面”协商平台，城管部门作为业务牵头单位，会同街道、社区等参与协调，探索由政府搭建协商平台、社区统筹推进、业主参与决策、鼓励社会资本投入的方式。“财政没有投入一分钱。”罗杭说。

重庆市停车管理事务中心副主任秦常清表示，自《重庆市停车管理条例》实施以来，社区停车自治的政策方向进一步明确，也为社会主体多元参与停车设施建设提供了支撑。“通过群策群力，让更多主体参与到基层停车治理中，形成共建共赢的局面。”

第一笔：个人停车账 每月省两三百元 一年就能省下两三千元

第二笔：投资经营账 业主入股有分红 企业投资看重长远发展

第三笔：小区公共账 17%收益归全体业主 公共维修有了‘源头活水’