



唐先生家住南京市秦淮区汇景和园安置房小区, 近年来为了安装充电桩, 多次奔波于物业、社区、街道之间还是没拿到“同意”的签字盖章。在国家提倡新能源汽车消费使用的当下, 为何装个充电桩这么难? 现代快报记者调查发现, 在部分安置房和老旧小区, 个人安装充电桩确实没那么简单, 车位权属问题、地下车库的安全考虑以及管理能力等, 都影响到充电桩的申请安装, 如何破解还需要各方群策群力。

现代快报+记者 孙玉春 见习记者 吕伊/文 孙玉春/摄

唐先生的安装个人充电桩申请被物业驳回, 为此他一直在投诉

汇景和园车库, 唐先生想在长租车位上安装充电桩

申请安装充电桩被拒 业主: 有文件有先例为何不给装

事件

业主申请安装个人充电桩, 被物业拒绝

10月24日, 唐先生带着现代快报记者来到汇景和园二期22幢楼下, 这里是小区物业集中引进建设的共享充电桩所在地。车位上有6个双枪头的充电桩, 另一侧是6个单头的充电桩。唐先生说, 小区都是15层的高楼, 住户比较密集, 至少有2000辆车。他是跑网约车的, 晚上接女儿放学, 到家基本在9点以后, “有充电桩的车位从未抢到过”, 他不得不中午在外面停车场找充电, 但这样不方便, 耽误时间不说对车子也有伤害, 就想申请自己建个充电桩, 方便夜间慢充。去供电公司咨询了, 说只要物业或业委会、社区盖章签字即可。他拿着供电公司提供的申请表去找物业签字, 却遭到拒绝。

唐先生提供了一份今年6月填写的“居民区充电设施建设申请表”, 车位性质是长租车位, 位于二期地下车库。而小区物业南京壹城物业管理有限公司给出的意见是“不同意”, 理由是: 此车位产权为全体业主共有, 属业主共享车位, 无产权人许可证明, 不符合申请条件。此外, 该安装位置不满足消防间距(消防间距规定: 离楼栋、设施间距离6米)。

壹城物业是南京壹城建设集团下属企业。在一份由南京壹城建设集团提交给区政府的报

告中, 针对此事的回复是另一个理由: 划分车位若安装充电设备, 可能会导致车辆停放时超出停车线, 致使消防通道堵塞, 因此不建议安装。

根据国家多部门联合下发的相关文件, 去年12月初, 南京市交通局、市发改委、市工信局、市建委、市规划和自然资源局、市房产局及国网南京供电公司联合发布《南京市居民区电动汽车充电基础设施建设管理办法》(简称《办法》), 以加快和规范居民区电动汽车充电基础设施建设, 切实解决居民区电动汽车充电基础设施建设难题。该办法自2023年1月1日起施行, 有效期至2027年12月31日。《办法》详细规定了申请建设的条件及流程。在既有小区, 申请人想要建设、安装充电桩, 需向所在居民区物业书面提交安装申请表, 同时签署安装使用承诺书。无物业管理的居民区由业主委员会或物业管理委员会受理, 无业主委员会或物业管理委员会的, 可向社区、村民委员会提出申请。而物业等单位收到安装申请后, 应在3个工作日内予以受理, 并在受理后5个工作日内予以办理, 不同意的应书面说明具体理由, 无正当理由不得拒绝、阻碍居民区充电基础设施建设安装。

已有先例, 为何别人能装自己不行?

不信服物业公司的说法, 唐先生一直在投诉, 而他投诉的另一个理由是小区明明有先例, 也是在地下车库, 为何别人能装自己不行?

10月24日中午, 现代快报记者来到壹城物业汇景和园项目部。工作人员表示, 一期是有业主在地下车库建了充电桩, 不过对方没到物业或管委会、社区盖过章, 为此物业在跟供电公司协商, 希望调取查看对方的申请安装材料。他们也多次联系该业主, 对方不理不睬, 物业也没有采取相关强制手段。

物业不同意, 业主强烈要求装, 有业主干脆诉诸法院。银龙花园四期也是安置房小区, 2022年下半年, 东区业主王先生因为开网约车充电不方便, 申请在地上地下各一个租赁车位安装充电桩。供电公司实地勘察后表示符合安装条件, 但物业公司拒绝盖章, 王先生便一纸诉状将物业

告了。秦淮区法院审理后, 责令物业公司向供电公司出具关于同意原告在其承租车位上安装充电基础设施的材料, 并按照相关要求予以配合。10月25日, 记者来到秦淮区银龙花园四期, 东区西区各有一个地下车库, 但没找到安装了充电桩的车位。后据了解, 王先生的充电桩是通过法院强制执行的, 安装在地上。

尽管法院判定物业要配合居民办理安装手续, 但物业公司对这一结果持保留意见。判决书中, 被告方辩称, 案涉小区为老旧小区, 充电桩的安装涉及电容量及小区共有部位的改造问题, 在未取得授权之前无权擅自决定。

据了解, 虽然有些保障房小区配建了地下车库, 但基本是由建设方投资, 一般是建设方交由物业公司运营管理。物业公司表示, 从安全管理的角度, 地下车库一旦失火, 危害比较大。

回应

物业: 受多方面因素制约, 压力很大

壹城物业管理着22个小区, 摸底发现目前有400多辆新能源车有充电需求。其中, 代步用汽车业主对于小区内部充电桩乃至自建充电桩没那么大的需求, 而运营车辆的车主需求强烈, 因为自建充电桩后成本将大幅下降。目前, 小区地上集中共享充电桩充电是每度1.15元。自建充电桩是民用电价, 夜里每度0.37元左右, 白天则0.5元到0.6元。

南京壹城建设集团负责人

业板块的负责人史先生表示, 目前充电桩并没有绝对的安全性, 尤其是地下车库, 一旦失火影响更大, 也不容易控制。他表示, 南京虽然出台相关促进扶持政策, 但也提到要符合“南京市地下电动汽车库防火设计导则”等两个标准。而该导则对于地库安装充电设施的要求非常高, 包括通风、排烟、喷淋等都有要求。最近, 市、区人防部门还在检查相关小区人防车位安全问题, 物业

是安全第一责任人。

史先生表示, 在部分保障房小区, 基本只有管委会没有业委会, 有些管委会也形同虚设。对于公共区域的改造, 应该是全体业主决定, 责任由全体业主承担, 物业只是执行。而现在, 一些老旧小区和保障房小区, 物业还承担了决策的责任, 这意味着责任后果上的风险, 还有法律上侵犯业主权利的风险, 这让物业的压力很大。

有关部门: 统一建设, 变个人充电桩为公共充电桩

在新能源车逐步普及的情况下, 物业公司的工作势必跟上。首先是建设集中共享充电桩, 仍以汇景和园为例, 小区有1700个车位, 其中地下车位1200个左右, 地上临时停车位有400多个。目前, 物业公司在二期共建设了6组慢充充电桩, 还打算再建4组快充设施。

史先生表示, 新能源车的普及是趋势, 但保障房和老旧小区固定产权车位很少, 推广充电桩存在不少障碍。“靠任何一家单打独斗是不行的。最近秦淮区房产局、物业协会等还举行了沙龙, 讨论充电设施建设上的管理措施, 吃透政策, 还请律师给出指导建议, 就是想着形成合力, 促进问题更好地解决。”

南京市物业指导服务中心副主任张汛石表示, 新能源车数量增加后, 带来个人充电桩安装

需求的增多, 相应的投诉也增多。新小区对于充电车位有较明确的规划要求, 问题主要在存量小区。

南京目前有6000多个存量小区, 一些小区本来车位就紧张, 而业主购买新能源车后, 既要租车位, 还要安装个人充电桩, 相当于把公共车位变成“个人车位”, 后续车位想重新分配就会很难。按照民法典第二百七十八条, 在公共车位安装充电桩属于改建、重建建筑物及其附属设施, 需要征得全体业主同意。对于老旧小区, 在不可能预见到的政策的情况下, 车位矛盾并不是交给物业管理企业就可以解决, 毕竟车位资源有限。

目前的解决思路主要是统建共赢, 相对集中。物业统一建设充电桩, 最大化地提高利用效率, 兼顾电动车和油车车主的诉

求。比如, 鼓楼区有一个老小区, 业主申请在承租的公共车位上建设充电桩, 最终协调后由物业承担个人建设充电桩的费用, 把个人充电桩变为公共充电桩, 妥善处理此事。

南京市交通、房产、发改等部门也一直在积极研究此事。据了解, 南京市发改委拟将小区集中共享充电桩的电价, 从原来的工业电价调整为民用电价。对此, 南京市物业指导服务中心也予以证实, 有望很快落地。业内人士估计此举能解决百分之七八十新能源车充电相关利益诉求。不过, 这可能带来新能源车的需求进一步增加, 因此建议政府层面考虑把车位当成稀缺资源对待, 将新能源车的销售纳入相关审批系统, 根据当地充电泊位的数量来匹配新能源车的销售量, 以缓解车位矛盾。

链接

市民可以通过以下几种途径与“快快帮”联系:

- 1. 拨打现代快报025-96060热线;
- 2. 关注现代快报官方微信公众账号并留言;
- 3. 关注现代快报官方微博, 发私信, 加标签#现代快报快快帮#。

汇景和园小区地面公共车位的共享充电桩, 投诉人反映一直“抢不到”

