

2528110  
新闻调查

# 停车很难 车库“转型” 意见很多 隐患不少

## 小商铺

### 变

## 停车库

### 探因

#### 车库改商铺 部分商铺无照无证经营

“沿着这条路走到小区后面，一整排都是车库改造的商铺。”芗城区某小区居民刘女士告诉记者，该小区北区北门附近就有一排车库店。  
记者走到路口一眼望去，理发店、养生馆、快递驿站、蔬菜店、便利店等各类商铺应有尽有，这些面积在20平方米左右的车库被改造成商铺后，不仅通水通电，还配备了独立的卫生间和厨房。傍晚时分，陆续有小区居民进入各店铺消费。搭着大棚的蔬菜店老板娘正热情招呼客人，快

递驿站的小哥在配发包裹，有的车库还打出了出租出售广告……  
在一家改造的餐饮店里，记者发现，店铺墙上没有营业执照和卫生许可证。随后，记者随机走访了多家在该小区车库从事经营的店面，发现多数未持有营业执照。  
在另一个小区内，记者看到不少一楼的车库被改造后出租或开店，不少私家车却停在小区通道的停车线内，部分车辆还停在了绿化带上。

#### 为何租用车库 低廉租金吸引小本经营

为什么会有这么多车库改装成商铺呢？记者了解到，这些车库改装后租金远低于普通商铺的租金，使得车库成了小本经营者的首选。  
“沿街店铺租金很贵，每个月最少也得三四千元，但租车库就很便宜，一个月才1000块钱。”在与经营蔬菜店的林女士闲聊时，记者了解到，她的店铺是向车库业主租赁的改建房。林女士告诉记者，车库店铺的租金主要根据面积大小、地段决定，价格比普通车库贵一点，比沿街店铺便宜一些。记者走访了附近多家店铺了解到，该地段的车库店铺租金主要在1000-2000元不等，店铺的主要客源一般是小区居民或经由熟人介绍而来。“地段好的话，价格会一直涨，主要还是看业主的收费标准。”一家茶叶店老板说。  
社区居民杨先生说，现在生活条件好了，谁也不愿意为了便宜几毛钱专

门跑去农贸市场，蔬菜、水果一般选择就近购买。近几年小区附近开了好几家果蔬店，有两家是开在小区车库里的，生意看起来还挺不错的。  
“车库商铺”除了租金低，地理位置也是吸引经营者更愿意租车库做生意的一大原因。“主要是方便，居民一出门就可以买到东西，我们卖的多半都是日常需要的物品，而且同在一个社区，居民对我们卖的东西比较放心，这样容易打开市场，也能保持客源，有顾客才能赚钱嘛。”一家便利店的老板告诉记者。

随着私家车数量增多，居民小区停车难问题日益突出。然而，住宅小区车库改做他用现象却屡见不鲜。记者连日来走访调查了市区部分小区，发现一些小区内本应用来停车的地上车库被改造成经营性场所，比如超市、水果店、理发店、快递集散点等。  
车库改商铺，不仅破坏了小区管理秩序，造成经营扰民、油烟乱排、停车难等问题，而且改造车库房屋结构，通水通电用作经营，也存在很大的安全隐患。

核心提示

#### 律师说法

#### 不得擅自变更车库规划用途

据福建建言律师事务所律师曹繁有介绍，根据《福建省物业管理条例》第五十条规定，业主不得擅自改变规划用途，将住宅、车位（库）、储藏间改变为经营性用房；《民法典》第二百七十九条规定，业主不得违反法律、法规及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将车库改变为经营性用房的，除遵守法律、法规及管理规约外，应当经过有利害关系的业主一致同意。由此可见，将住宅、车库改为经营性用房一是要取得本栋全体业主的同意及其他有利害关系的业主同意；二是要遵守法律、法规及管理规约。曹繁有表示，作为住宅的附属设施，车库可以参照关于住宅的法律规定执行。

车库改成商铺并不是不可以，不过首先要对车库的用途申请变更，否则私改车库用途就是违法的。而且要征得小区物业公司、业主委员会或者社区居民委员会的同意，然后根据经营商品的性质向有关部门申请并取得同意后，才能向当地市场监管部门申请营业执照。“在居民小区内经营商铺也要看情况，要做到不扰民、不污染环境才行。如果车库内经营者没有申领营业执照的话，属于无证经营，小区居民有权向市场监管部门进行投诉，市场监管部门将依法对这些商铺进行取缔。”曹繁有说。

#### 车库自己不用转租商家 外来人员进出造成安全隐患

部分居民表示，车库变商铺的确为生活带来了便利，家住新城花园的李先生表示，社区内的便利店大大方便了居民的生活，“下楼就可以买到生活用品，停车库变成小卖部也没什么不好的。”李先生说道。  
记者了解到，部分社区的车库改造成商铺，致使居民生活环境受到影响，因而饱受社区居民诟病。

龙江明珠社区的张女士告诉记者，这些车库商铺有时开到很晚，声音很大，影响了周围居民的正常生活和休息。不仅如此，有的业主明明有车，却把车库出租转作他用，自己的车则停放在小区公共区域，造成社区环境拥挤。“我反对车库改造成商铺的行为。如果车库都改做商铺或麻将馆，肯定会吵到居民，对社区环境造成影响。而且，外来人员进进出出，也会给居民居住安全埋下隐患。”张先生说。

#### 物业接到不少业主投诉 没有执法权，只能劝说

对于车库改造成商铺，小区物业表示无奈。芗城区丹霞路某小区经理告诉记者：“现在，新旧小区大多数都存在这样的问题，车库改成商铺，事先物业并不知情，更不会有人主动向我们申请，这些车库都是业主私人购买，产权归私人所有，我们没有执法权，无权禁止业主经营，只能尽量说服。”

“业主将车库出租，而自己的车子却停在了小区内，物业也不能阻拦，只能从中协调，尽量保障社区道路和消防通道畅通。”他告诉记者，物业也曾接到不少业主投诉，并对此做出劝阻，但收效不大，最后只能不了了之。“对于如何解决这个问题，目前还没有可行的办法。”

### 声音

### 整治

#### 龙文在全市率先开展专项整治行动

近年来，龙文区以创城市容市貌整治为抓手，在全市率先开展车库违规店面集中整治行动。龙文区以锦绣一方、荣昌花园等小区为典型，城管执法中队联合属地街道人员及物业等到现场取证、逐户开展调查。通过主动设置宣传栏、入户宣传等形式，向业主普及相关法律法规政策，明确告知业主车库改店面后的危害，引导业主自行恢复车库用途。  
在前期宣传动员的基础上，城管执法中队联合市场监管局、卫健局等相关部门，对无营业执照且实际存在营业行为的人员进行立案处理，对将车库改作商店等其他用途的，撤销其经营许可。同时，执法人员约谈相关业主，并向其下达责令整改通知书，责令在期限内恢复建筑物用途。对限期未整改或拒绝整改的，组织专

业人员依法拆除违规店招，并做好后期跟踪督促。  
目前，集中整治行动取得阶段性成效。据统计，龙文区已摸排车库改店面行为231起，完成整改190起。



龙文区开展专项整治行动

本版文图由 本报记者 吴丽燕  
见习记者 郑斯楠  
通讯员 康丽红 朱虹 采写/拍摄