

# 立体停车库,能否解决小区停车难

□本报记者 吕占伟/文 张鹏/图

“白天路上愁堵车,晚上回家怕停车。”在平顶山老旧小区居住的车主眼中,这句话足以引起强烈的共鸣。在私家车保有量剧增的现实面前,小区内有限的场地和建筑规划的滞后,往往造成一位难求的局面。

办法总比困难多,在平面空间面积相对有限和固定的情况下,向空中发展停车空间倒不失为一种有效“突围”的好办法。效仿大城市的做法,鹰城的个别小区已经开始吃起了“螃蟹”——开建立体停车库,以彻底去除每天“抢车位”大战。

## 有家属院上演“抢车位”大战

### 也有家属院探索出了适合自己的停车管理办法

3年前的冬季,有市民拨打晚报热线反映:因为一个车位的归属问题,该院两户居民约集大量社会人员在家属院里打群架,上演暴力版的“抢车位”,有人报警后,五一路派出所民警来了!

记者当时采访了解到,该家属院登记过的车辆有百余辆,由于小区空间有限,只有30多个车位。部分车主为了自己停车方便,在公共用地上私装车位锁。保安也曾阻止过,但起不到任何效果。这些私装的车位锁缺乏统一规划,导致部分车位长期闲置,而且一些车位锁安装在道路及消防通道上,夜间出行存在安全隐患。即使家属院拆除车位锁,这种“停车难”纠纷仍然得不到解决。

显而易见,像这样停车空间十分有限的家属院,我市并不在少数。但是,也有一些小区探索出了一套适合实际情况的停车管理办法。

平煤神马集团一矿家属院位于市区新华路北段,15幢居民楼,770户居民,140多辆车,小区却只有29个车位。小区大门对着的是一条不算太宽的道路,右侧路面整齐地停放着一些车,左侧则没有车辆,居民及车辆可从左侧通行。此外,每幢楼前的空地上也都有车辆停放,但都停放有序,鲜有乱停乱放的车辆,而且小区的绿地及活动场地上并没有车辆停放。

据了解,该小区一度出现车位紧张,有人私设车位锁,后来被拆除了。随后,物业又对小区车辆进行统计,发现平均每晚在小区过夜的车有百十辆。为了规范车辆的停放,他们对小区的车辆进行了规范管理。具体措施是,对于这29个车位,谁回来早谁用,其余的车辆也都办有停车证,一切凭证出入,凡是办有停车证的居民都登记有联系方式。晚上,车辆在不占压消防通道、不妨碍垃圾车通行的情况下,可以停放在道路一侧及楼前的空地上,但不能“毁绿”;非本小区居民的车辆(包括居民来访亲友的车辆),在小区车位饱和情况下谢绝进入;每天晚上高峰期在小区车位已饱和的情况下,对未进入小区居民的车辆也谢绝进入。

附近的铁运小区则出台了《铁运小区车辆管理办法》,一直遵照执行。大概内容是:“物业公司对小区的车位进行划分,实行一车一位、固定车位,按照办理出入证的先后顺序,车辆停满后将不再办理;物业公司将派专门的保安人员24小时对小区车辆的停放进行引导、巡视……车主要携带身份证、户口簿、行车证……到门卫室确认、办证。”

南京江宁区文靖路5个小区的



300多个车位更是玩起了“共享”,即在白天空闲车位多的情况下,业主通过一款手机APP就可以将车位共享出去,从而获得收益,除抵消当初租车位需支付的月租金外,还有一定的盈余。

据媒体报道,南京上述小区的APP平台上发布车位出租信息的用户都要通过审核。在共享车位试用小区,大门处安装有自动识别的闸机系统,可以自动识别预约来停车的车辆进入,并导航至共享车位上。同小区业主结算车费也不需要通过物业,可以直接手机支付。

### 小区立体停车库可增加单位面积车辆容积率

在记者的一些车主朋友看来,之所以出现车位紧张,首先是因为老城区对于公共车位的配套不够,其次是车辆增长的速度快。因此,他们建议可以采取错峰停车的办法,或根据车辆增加的情况和增加的空间区域统筹规划车位。再就是关注新技术的应用,比如,建设立体停车库,从而增加单位面积车辆的容积率。

平煤神马集团飞行社区是上世纪70年代建造的小区,有多层住宅38栋1447户,高层5栋1140户,现有车位500余个,报备登记车辆700余辆。为解决车位供需矛盾,社区以“三供一业”改造为契机,将楼宇之间的花坛、杂树进行了拆除修整,规划出车位100余个。还将社区内部分道路变成单行道,尽可能省出更多的车位。同时坚决杜绝主干道消防、应急通道停车现象。

近年来,该公司还利用飞行社区现有土地引进外资,建设立体停车库一座,新增有偿服务车位52个。但该公司近日表示,随着居民生活水平的日益提高,私家车辆的不断增加,车位供需矛盾将会更加突出,单靠企业力量解决已力不从心,希望引起社会的重视和支持。

10月23日中午,记者在位于市区和顺路西段的飞行社区见到了这

座5层立体停车库,它位于小区1号楼最西端的一片空地上,上面停放的车辆寥寥无几。在小区其他4栋楼前和周围的空地上,地面的车位已被占满(如图)。

据小区物业和部分业主透露,该车库建成已三四年了,“收费还真不便宜”!

随后,根据车库上留的手机号,记者联系上车库建筑商郭经理,向他咨询建立立体停车库的成本。“库型不一样,建造成本就不一样。有些库型智能化程度比较高,费用就高。另外,还要看车库的面积和需要的车位数来定价。”据了解,该车库一共5层,含52个车位,建筑成本200多万元。这些车位可租可售,但在郭经理看来,长期来说,如果是小区业主,还是买划算。

郭经理介绍说,小区业委会在同物业公司沟通之前,可以将选定的地块请建筑商先做个设计方案,再同开发商和物业协商。如果都同意了,就开始报规划了,这一项以及剩下的事就需要建筑商来跑了。“飞行社区没有成立业委会,好在尼龙科技公司和物业跟我们很配合。”

“我们在平煤神马集团小区做得多,平安大道上的二矿家属院也有我们的立体停车库。”郭经理说,从技术上讲,该车库保养得好的话可以使用50年以上。“一辆车一个月60元的管理费,基本都是电费和人力资源开支。下一步我们准备实行电子遥控、全监控,更加科学管理。”

该社区业主委员会筹备联络人王凤琴告诉记者,该车库建了有三四年了,也没有噪音,很安静,没被业主投诉过。

该小区物业管理方平顶山勤政物业服务公司吴姓女负责人则表示,该车库的高层还未启用,好像是因为收费高。

据了解,立体停车库分为9类。混凝土地下车库由于要留出足够的行车通道,平均一辆车就要占据40平方米的面积。而如果采用双层机械车库,可使地面的使用率

提高80%-90%。如果采用地上多层(21层)立体式车库的话,50平方米的土地面积上便可存放40辆车,这可以大大地节省有限的土地资源,并节省土建开发成本。

上海交通大学一项名为“无避让型立体停车位”的技术成果一度引起广泛关注。记者查询了解到,这项技术的特点就是取车一分钟可搞定,不用受其他车位的影响,比传统的立体停车库更方便。

这种车库的建设方式是直接在原有的地面停车位上加装一层,相比较传统的立体停车库,在停车层数相同的情况下,这种“无避让型立体停车位”不仅停车的数量比较多,还可以保证车辆直接进入或开出。传统的立体停车库4个停车位只能停放3辆车,这种停车位则能停放4辆车。

具体来说,就是待取的车辆如果位于上方的停车位,则会先向着车头或车尾的正前方被水平架出车库,平移到空地的上方,再将车身旋转90度,直接垂直降落在空地上,只涉及单辆车的“垂直降落—水平出入”,不影响其他车位的存取。这种停车库比传统的立体停车库节约约20%的建造成本。

### 有前景但建设成本高 小区立体停车库需要政策扶持

记者近日同湖南一家工业设备公司的负责人联系后获知,对于机动车数量和泊车位合理比例,国际上有个标准,大致为1:12。“前些年规划小区时,根本想不到汽车增速会这么快,多数小区没有预留空地建设充足的车位。立体停车库占地面积小,可提供车位数多,能够有效缓解车位紧张问题。但智能立体停车库的平均成本是10万元一个车位,通常来说,回收期需要10年左右。所以公司为了节约成本,很少在小区建,公司的合作单位更多的是写字楼、企事业单位。”

随着土地资源越来越稀缺,市民停车越来越难,立体停车库肯定

是未来的趋势。这位负责人同时建议,如果能有财政补助和税收优惠、停车费实行自主定价、设置广告位等政策,对于建设方来说既降低了投资成本,又增加了收入来源。

据了解,新建立体停车库需要经专有部分占建筑总面积2/3以上的业主,且占总人数2/3以上的业主同意。由于能有效缓解停车难,经常出现的情况是小区多数业主同意,而车库邻近业主反对。这关乎车库相关利益人的利益,因此,不能光从投票率上考虑,还要更向邻近车库业主充分征求意见、协商方案、解释方案,获得他们中多数人的理解和支持,立体停车库才能顺利建成。

“不光有人工费,还有设备的维修费。比如,在消防方面,仅仅防火系统,一套都需要几十万元。每年设备的养护费用也是一大笔开销,另外还有更换零部件的费用。有些设备属于精密仪器,零部件价格很高。”郭经理希望,为了鼓励社会力量投资立体停车库,政府应在土地供应方面给予优惠,对于固定停车库和临时停车库的建设,政府也要有不同程度的奖补。

关于立体停车库的建设,我省也有相关政策鼓励。根据《2018年全省城市建设管理工作要点》,河南各省市将选择2至3个符合老旧小区改造范围的小区,通过楼道修缮、绿化美化、增建文体设施等,对小区建筑物本体和小区环境进行适度提升,其中提到有条件的小区可以同步考虑增加电梯、建设停车设施等。

市城乡规划局湛河规划分局工作人员李光近日接受记者采访时表示,市城乡规划局曾组织过我市中心城区公共部分立体停车库的规划评审,但是住宅这一块的还未涉及。“老旧小区想再增加地面车位就难了,因为面积小,还涉及消防等因素,很难满足规范。立体停车库方面,就我了解,除飞行社区外,目前我们还未接到这方面的报批,但建这个必须要经过规划审批,否则就是违建。”