

蚌埠市住宅区停车位问题及对策研究^{*1}

崔梦琪

(安徽财经大学, 安徽蚌埠 233030)

【摘要】:随着私家车数量飞速增长,居民住宅区停车问题日益严重,渐渐引起了公众的广泛关注。为此,从安徽省蚌埠市住宅小区停车位现状出发,探索其存在的问题,进而对我国部分省份城市住宅小区以及政府对停车位的设立和管理提出合理建议。

【关键词】:蚌埠市;停车位;住宅小区

【中图分类号】:F2 **【文献标识码】**:A doi:10.19311/j.cnki.1672-3198.2017.12.008

1 引言

随着市场经济的发展、城市化进程加快及居民富裕程度的提高,为了出行方便或者满足一定心理需求,城市居民购买私家车的情况越来越普遍,致使住宅小区停车位数量无法适应汽车增长的需求,无车位、抢车位、乱占车位、“山寨”停车位、炒车位、绿化带或公共道路被改成停车位、停车位收费高等问题层出不穷,也因此导致了交通不畅、住宅区环境恶化、业主与物业还有业主与业主之间出现矛盾。应该怎样解决停车位供需矛盾,应该怎样在不破坏环境的情况下满足人们对停车位的需求等对于现代化社会来说是个巨大挑战。笔者以蚌埠市为例,在实践调查的基础上,了解住宅小区停车位存在的问题并剖析其原因,以探讨有效解决住宅小区停车位问题的方式途径。

2 蚌埠市住宅小区停车位现状及存在问题

蚌埠市现在私家车数量已经比较多,且呈快速递增态势。据统计,截至2015年底,全市机动车保有量为36.85万辆,而根据相关数据显示,目前蚌埠市区共有停车泊位5万余个,住宅小区内部停车场泊位35000余个。很明显,住宅小区内部的停车位十分不足,而这一问题更随着私家车数量的迅速增长而越发突出。以下是笔者对蚌埠市停车位现状的分析。

2.1 多数老旧小区没有停车位的规划

这些小区多建造于八九十年代,其时私家车还未兴起,在小区规划建设的时候基本或根本没有停车位的概念。而后私家车数量迅速增长,使停车位短缺问题很快就暴露出来。

以安财西校区教职工宿舍小区为例,该小区建于上世纪八九十年代,没有车库,只是在道路两旁规划机动车停车位置,也没有固定的停车位,并且规划车位与住户配比严重不协调;在管理方面,有门卫对车辆停放进行一定引导,但并没有进行统一

¹ **基金项目**:本文为国家级大学生创新创业训练项目:“城市住宅小区停车位现状、存在问题与对策研究——以蚌埠市为例”(项目编号:201610378093)阶段性成果。

的登记管理。存在的问题有: (1) 挤占小区住户的活动场地, 侵占活动空间, 影响了他们在小区内的活动, 并导致出行受阻甚至威胁到居民安全; (2) 影响小区和谐, 为了抢占停车位, 住户之间常常发生争执闹的不愉快, 并且有些车主不听门卫对车辆停放的管理, 经常发生矛盾; (3) 安全急救方面存在隐患, 由于道路本身不是特别宽敞再加上两边的车辆停放, 使得救援通道狭窄, 一旦发生紧急情况, 消防官兵和救护车辆都无法及时抵达。

2.2 很多成熟小区停车位利用率不高

新世纪以来建成的大多数小区都将停车位纳入规划之中, 居住区居民停车场有了一定的配件指标, 但由于各种原因, 停车位利用率不高。

以龙湖春天小区为例, 该小区已经有些年头, 入住率较高, 周边配套较好, 小区规划基本也定型。该小区目前有部分车库, 并且仍在新建车库, 停车位并不缺乏, 但由于价格原因和业主谈不拢, 其中好多车位被物业租了出去, 剩余车位只是闲置着, 而与此同时一些车主的车一直停在自家门口的道路旁。在管理方面, 有物业人员对出入车辆进行登记, 但对车辆停放并无严格管理。存在的问题有: (1) 一些停在路旁的车辆存在不安全的情况, 会被无意或人为地破坏; (2) 乱停的车辆使小区的美观程度下降; (3) 物业与业主间的矛盾很大, 业主普遍认为物业服务很差, 不交物业费, 导致物业更不管事, 形成恶性循环。

2.3 新小区停车位利用率待考察

许多新建在售的楼盘在停车位的规划上要比之前建设的小区考虑充足得多, 但是由于是新小区, 多数楼房在售, 入住率还不高, 还需要时间进一步观察。

以绿地国际花都为例, 该小区是一个新小区, 地下车库停车位丰富, 有大量空车位。在管理方面, 有较为规范的物业管理, 小区的物业人员对车辆停放进行管理, 对出入车辆进行登记引导。存在的问题有: (1) 部分业主认为车位费用较高, 负担较重; (2) 目前小区有好多空楼层, 也有部分家庭没有买车, 日后停车位是否充足还有待考量。

3 住宅小区停车位问题的原因分析

(1) 小区停车位规划相对滞后: 老旧小区开发时没有考虑到停车问题, 未设计停车场, 之后的小区虽然设计了停车场, 但配置的车位数量不能满足业主的需求。

(2) 停车库建设和销售行为不规范: 开发商没按规划指标将车库建设到位、将车位改作他用、对已建成的车库没有完全出售、出租或出售价格高使许多业主不愿购买或承租, 却将车位以较高的价钱租给业主以外的人导致小区内车位与业主的车辆数量存在较大差距。

(3) 小区内车辆的急剧增加: 居民生活水平大幅度提高, 为了出行方便或者满足一定心理需求, 私家车的增速迅猛加快; 并且存在一些行政机关、事业单位的工作人员把公车开回家过夜的情况, 使小区内的车辆就更多了。

(4) 小区物业对于停车位管理不到位: 一些小区对车辆的进出没有进行严格登记管理, 外来车辆的随意进入使得小区原本就存在的停车压力加剧了。

(5) 政府对停车问题重视不够: 政府还没有把停车当作一种产业来对待, 重视程度和投入资金都较少, 而且对于住宅区停车管理的制度规定不完善, 监管不力。

(6)汽车产业发展和停车产业发展不平衡:随着改革开放的进程,我们原有的住宅小区没有按照动态交通系统来规划,当汽车以较快的姿态进入居民家庭的时候,两项没有很好的接轨。

4 住宅小区停车位问题的对策建议

4.1 开发商科学规划,合理设计小区停车系统

(1)随着私家车普及程度越来越广泛,做好小区停车设施总体科学规划建设相当重要,在住宅小区的整体规划布局中必须预留充足的停车空间。

(2)要针对小区的住房类型及业主需求采取不同的停车位建设标准,以收入较高阶层为主要业主的小区,需要适当提高停车位建设标准,而以中低收入阶层为主要业主的小区可以采用较低的停车位建设标准,减轻他们的压力。

4.2 物业整合资源缓解停车压力,加强停车位管理

(1)物业想办法增设停车位:小区有一定的闲置空地、利用率较低的储物空间或者部分有地下室的建筑可以改造为较规范的停车位,有较多绿地的小区可以把部分绿地进行重新规划改建,在每个车位之间种植高大树木作为停车线,地面铺就草地砖,这样既增加了停车位又不会破坏小区环境。

(2)物业与周边地方协商错时停车:住宅小区一般白天车位空闲较多晚上不够用,而商场、医院或工作单位等地方却相反,所以小区物业可以与周边这些地方进行协商,有偿错时停车,缓解晚上停车压力。

(3)物业管理公司应加强住宅小区内停车位的管理,提高服务意识和服务质量,与小区住户建立和谐关系。

4.3 政府加强停车位建设管理,大力发展公共交通

(1)政府要大力发展停车产业,秉承“谁投资谁经营谁受益”的原则,采取措施鼓励支持引导社会资本对公益性停车场建设项目进行投资。

(2)成立管理机构,对在建小区的停车设施从审批建设到管理收费等作出清晰规定,形成完善的制度体系,建立考核指标并加以监督;对现存小区的停车设施实施精细化管理,根据业主平均消费水平调整停车费标准。

(3)在停车问题较严重的小区内部由政府配套建设立体车库,或者建设大型地下停车场,进行统一管理及收费,提高空间利用率;在小区附近建造社会停车场供住户们使用,缓解小区内停车压力。

(4)大力完善城市公共交通体系,便利市民出行,引导居民减少私家车的购买,从而缓解住宅小区停车压力。

4.4 业主委员会做好宣传沟通协调工作

(1)业主委员会要健全内部机制,重视业主在停车方面反馈的问题与建议,及时与物业联系,发挥桥梁作用,并且要监督物业的工作。

(2)业主委员会要加大宣传力度引导车主有序停放车辆,而且对不遵守规定的车主进行思想教育,必要时可以采取罚款措施。

4.5 小区住户提高素养配合工作，积极监督

(1)小区住户要提高道德素养，自觉遵守规则，从自身做起，杜绝乱停车行为，不占用他人停车位。

(2)积极配合物业和业主委员会工作，相互理解，共同改善小区停车乱的境况。

(3)监督物业工作，提出合理的意见和建议。

参考文献:

[1] 张海茹, 陈军. 住宅小区停车难问题的对策——从哈尔滨市停车难谈起[J]. 北方经贸, 2010, (5).

[2] 苏宝炜. 停车问题构成社区新矛盾[J]. 现代物业, 2006, (2).

[3] 战晓静, 王全良. 济南市居住区停车位的建设与管理初探[J]. 住宅产业, 2008, (5).

[4] 王业贤. 浅议住宅小区停车位的管理[J]. 现代物业, 2007, (12).

[5] 陈旻蕾, 湛先文. 住宅小区地下停车库的合理规划与设计[J]. 长沙大学学报, 2008, (5).