

北京一小区车位拍出138万折射停车资源紧缺

存量车位要激活 共享停车待长大

传统停车场的突出问题是停车位利用率低，共享停车可以激活存量车位。只有整合路内路外、商业住宅的停车资源，打破信息孤岛，发展共享停车，才能从根本上解决城市停车难问题



停车难日益困扰着小区居民。图为济南阳光舜城小区内，不少业主只能将车停在道路两侧

戚晨 摄

◆导报记者 戚晨 济南报道

19日，在阿里拍卖上，一宗拍卖标的物——北京市朝阳区东四环百子湾某小区的一个产权停车位，经过5名竞价者101次举牌，最终以138万元的价格成交。这并不是新纪录，此前有车位还拍出过200万元的价格。

车位比车还贵

“去年3月开盘的时候，置业顾问告知我们车位15万元一个。没想到这才过了一年，我们再次询问车位价格时，置业顾问告知已经涨到了18.3万元，仅一年就涨了3万多。一些离电梯口近等位置较好的停车位，价格更高。”在旅游路与舜华南路交界口一新小区内，一位前来看房的购房者对经济导报记者表示，他的预算显然跟不上车位涨价的速度，而且小区内车位全部销售一空，只能购买二手的，还要多出交易费用。

停车位供给不足，导致了车位价格越来越高。近两年，济南车位价格可谓一路看涨，动辄十几二十万的车位十分常见，“车位比车贵”成为一种常态，好地段的车位甚至是“一位难求”，有钱都买不到。

不仅售价高，在不少高档小区，租赁车位的费用也是一月上千元。

“现在每个家庭基本上都有一辆私家车，如果住在相对高档的小区，尤其是人车分流的小区，车位是必须有的。”上述购房者说。

随着汽车保有量的不断上升，以及现有停车位利用率不足，停车难已是众多城市面临的普遍现象。如何破解新旧小区不同程度的停车难问题？创新模式能否破局？带着疑问，经济导报记者走访了济南多个新旧小区，试图寻找答案。

经济导报记者在该小区看到，按照规划，小区内7栋楼房住满后将有1200多户业主，但车位仅有不到400个。如此一来，不少业主面临无车位可买的局面，日后要停车，只能租赁车位。

截至2018年5月底，济南市机动车保有量达216.8万辆，汽车超过了204.2万辆，其中，市区汽车保有量近145.2万辆，而市区共有停车位113.8万个。按国际通行的车辆和停车位1:1.2的比例计算，济南市区共需停车位174.2万个，停车位缺口为60.4万个。

“供求失衡其实在规划阶段已经显现，小区停车位配比达不到户均拥有一个停车位，购买存在竞争。加上土地成本上升，停车位价格自然会有所上涨。”中国房地产经纪研究中心研究员黎明元接受经济导报记者采访时表示，对于小区业主来说，停车位同样是资产配置，尤其是在出售二手房时，很大程度上成为“标配”，这也导致停车位需求居高不下。

老旧小区也很愁

“我们当初买房的时候就是感觉停车方便，所有居民将车停放在楼前就行，但是没想到现在停车成了难题。”家住燕子山小区的孙长信说。

19日，经济导报记者在燕子山小区内看到，临近傍晚，不少业主下班回家，小区内的楼前停满车后，不少车辆只能沿着小区内的街道一侧停放。由于小区外部的公共车道设置了“禁止停车”的规划，不少车主只能“见缝插针”，停在人行道或者绿化带中。

一燕子山小区的居民认为，大家把车随意停在路两边，本来

就不宽阔的小区道路变得更加狭窄，消防安全也成了大问题。

19日，经济导报记者走访了多个老旧小区发现，停车难日益困扰着小区居民。在济南长盛小区、玉函小区等“宅龄”在20年以上的小区，普遍面临着停车数量激增、但没有多余规划车位的问题。

经济导报记者还走访了位于济南市二环东路附近的紫荆苑小区。其也是一个“宅龄”较大的小区，2015年为了解居民停车难的问题，小区物业利用空地规划建设了一个立体停车库，在一定程度上缓解了停车难的问

题，得到了业主的一致好评。

“老旧小区立体停车库建设，可以由居民提出需求，在用地方面，可以由业委会和地方相关部门做一下前期设计，再报规划部门审批。但后期并非单纯规划部门就可以批复，还需要经过建委、公安等多个部门的审批才能最终完成。这个过程工程量较大，并非每个小区都有能力去跑下来。”紫荆苑小区物业一工作人员对经济导报记者表示，如今这个立体停车库仅仅缓解了有一部分停车需求，但是随着车辆的不断增加，停车位还是不够。

新模式能否解决“老大难”

“传统停车场的突出问题就是停车位利用率低，共享停车可以激活存量车位，尤其是在开发过程中还配合停车场加入了ETC、视频识别等智能技术应用，停车位利用率得到提高。”济南邦讯智能停车管理有限公司总经理宗涛对经济导报记者表示，只有整合路内路外、商业住宅的停车资源，打破信息孤岛，发展共享停车，才能从根本上解决城市停车难问题。

然而，这种从2015年诞生的“共享”模式，到了2018年似乎“销声匿迹”。经济导报记者在手机“应用宝”中搜寻关于共享停车的APP，发现济南的共享停车场数量仅剩几家，而这些停车场根本无法缓解城市的停车难问题，这种创新模式有点“凉凉”。

城市一方面停车位不足，

一方面车位利用率低，形成巨大的停车资源浪费。经济导报记者走访济南多个商业中心和写字楼发现，虽然不少楼内配备了二层的立体停车库，但很多车主并不愿意停到这样的车位中。

“现在很多科技公司都在做‘停车’的尝试，比如车位预定、车位查询、智能化停车系统等，但是这些仅仅是在拥有了车位的基础上的停车手段的创新，如何让车主第一时间了解并使用这些手段，在推广上建立‘入口’是个不小的难题。”宗涛认为，创新在一定程度上能够助推停车智能化和提高利用率，但真正推广起来还面临稳定性差、缺少规范等瓶颈。

目前，济南市为缓解停车难开展了多个尝试。从今年初开始，济南市公安局交警支队设置全市居民小

区限时停车位和全市学校周边限时停车位两种。目前，第一批共2814个限时停车位已设置完成。济南交警在全市24个居民小区周边的26条道路设置夜间限时(原则上每日19时至次日7时)停车位2232个，在全市26所中小学、幼儿园周边的27条道路设置接送学生限时停车位582个。

黎明元建议，破局“停车难”，是城市发展必须跨越的一道坎。此前有不少开发商蓄意更改停车场规划，还有的在价格上做文章，因此，在提高停车场的智能化程度以及提高停车位利用率之外，还应该建立城市的停车服务意识，让众多公共部门联动起来，真正让车主能够停下车。

EI 建言

停车位要像房子一样带证流通

西安财经大学校长方明认为，影响我国立体停车产业发展的因素有很多，其中单个车位产权登记问题没有解决是最关键的制约因素，导致社会资本很难进入停车行业。

“立体停车位建设成本高，如果不允许其销售，开发企业将无法承受。销售以后如果不登记，业主权利就得不到保障。”方明说，虽然部分城市制定的政策对车位产权界定有明确的规定，但各地政策差别较大，产权登记政策的不统一，严重影响着停车产业的快速发展。

要破解这一阻滞问题，方明认为，停车位要像房子一样带证流通。

用智慧停车提升车位利用率

中海集团董事长周勇在调研中发现，目前我国缺少停车行业国家层面的法律，尤其缺少统一的产权制度。“南京、青岛、武汉等城市前期在停车位产权方面进行了探索和尝试，但各地政策差别较大，难以在全国形成示范效应，未能形成长远和稳定的预期。”

“可以在智慧停车方面做文章，通过把智能化、信息化的技术与立体化、机械化的停车设备结合起来，提升车位利用率和出行体验。”周勇建议，加强顶层设计，明确停车场建设主体，实行统一管理。

“同时还应遵循城市发展规律，将路边停车、公共停车场等优质停车资源与旧城改造、城市更新等统筹规划，实现轻重资产相结合，提高智慧停车经营规模与效益。”周勇建议。(宗禾)

拒绝购买才能停止杀戮，请不要购买犀牛角制品!

没有买卖就没有伤害
停止对犀牛角制品的购买
才能从根源上抑制对犀牛的伤害
一个人的力量可能微不足道
但将你我力量汇聚在一起就会很强大
让我们一起爱护犀牛
期待有一天它们的庇护所
不只是动物园

