

# 咸宁居住小区停车难问题及对策研究

廖平凡

随着人们生活水平的提高及消费观念的转变,汽车已开始进入寻常百姓家。根据第六次人口普查数据显示,咸宁市常住人口家庭户数共693808户。而咸宁市车管所上牌记录表明,截止2013年4月,全市私家车(不含公车)保有量为58000多辆,平均每11户家庭,就拥有一辆私人轿车。显然,城区家庭拥有汽车的比例更高。随着咸宁城市化的发展,以及城乡居民收入和消费水平的提高,私家车的增长速度将会越来越快。

## 车位不足产生的社会问题

私家车数量的迅猛增长,改变了人们的出行方式,大大方便了人们的日常生活。一方面给城乡道路交通的建设和管理带来了新的压力,另一方面也给公共场所和居住小区带来了停车难题。

首先,停车位配备不足导致小区居住环境遭到破坏,一些小区由于车位不足,而私家车辆越来越多,导致小区内车辆的停放杂乱无章,一些绿地被车辆占用而遭致损害,甚至原本的公共休闲场所也车满为患,有些车找不到停车位便停在小区内的道路上,不仅影响小区内的日常道路交通安全,还堵塞了消防应急通道,一旦发生意外,后果不堪设想。所有这些行为,严重破坏了小区优美的居住环境,影响居民的休闲生活和生命财产安全,小区的档次和整体生活质量也随之降低,甚至影响小区房地产的价值。

其次,车位的不足,容易引发业主之间的矛盾,从而影响邻里关系。由于车位不足,一些车辆乱停乱放,必然引起其他人的不满尤其是无车业主的不满。此外,由于车位不足,有车一族则每天尽早回家抢占车位,回得晚的业主则只能见缝插针,将车停在仅有的空间甚至道路出口,影响其他先停放车辆的出行,尤其第二天早上上班时,一些车辆出入不得,而怨声载道。小区内车主与车主由于抢占车位或车辆被堵而经常产生矛盾,于是,在有车业主之间、有业主主与无车业主之间经常发生摩擦,严重影响了邻里关系,不利于文明社区与和谐社会的建设。

再次,停车难问题导致业主与物业管理公司之间矛盾升级。无车业主对有车业主占用绿地等停车现象不满,有车业主无处停车或车位被占用而对其他车主不

满,他们往往都会将怨气撒到物业管理公司头上。而由于停车位配备的不足,物业公司又不能及时解决这些问题,因此导致双方矛盾激化。有些物业公司不征求业主的同意,擅自将小区内的绿地和公共娱乐设施拆除,改造成停车场后出租给车主。有些物业公司对小区车辆的停放不能有效管理,没有做到有效引导和有序停放,只对乱停放的车辆贴单罚款,给业主一种物业公司只知道罚款收钱却不服务的印象。此外,物业公司工作人员的素质参差不齐,有些工作人员服务意识缺乏,服务态度差,不能有效地与业主进行沟通,对业主之间由于停车等原因产生的矛盾纠纷也缺乏适当的的疏导和协调能力,引起业主的不满。

## 停车难原因分析

造成城市住宅小区内停车难问题的原因是多方面的,既有小区停车位规划设计上的不足,也有停车管理体制的缺陷,但在笔者看来,最主要的原因,还是私家车的迅猛增长引起的停车位需求与供给之间的矛盾。

首先,小区规划的停车位配备不足。八九十年代的老旧小区几乎没配备停车位,由于当时私家车尚属稀罕之物,因此可以理解。但一些近几年新开发的小区,开发商为了尽可能多建房子,而对小区内地面停车位的建设缺乏热情,没有按规划指标将车位建设到位,有些小区按规划要求建设了地下停车库,但开发商对地下车库的停车位只卖不租,导致一个车位的价格比一辆汽车的价格还高,业主觉得车位太贵不愿买。这样,一些小区形成地上车位紧张、地下车位空置的状况。

其次,近几年私家车数量迅速增长。由于汽车产业的发展和城市居民收入的提升,汽车逐渐由原来城市家庭的“奢侈品”变为一般的代步工具,使得居住小区停车位规划建设脚步远远跟不上私家车增长的速度。据相关资料显示,目前咸宁市私家车的增长速度是每月2000台左右,而城市中高档住宅小区几乎每个家庭都有私家车,使得住宅小区停车的需求和供给之间的矛盾日益紧张。

## 停车难缓解措施

停车问题可以说是我国城市面临的

一个共同难题。当前,从政府相关部门到普通业主都已对停车问题形成共识,必须采取切实有效的措施来解决住宅区的停车难问题。

首先,新建住宅小区要注重规划引导。对于新开发建设的住宅小区,应根据小区建设规模,考虑居民现实需求和前瞻性需要,科学合理规划车位,明确配建标准。要将停车位建设纳入小区建设规划。实现小区停车位建设与小区同时设计、同时建设、同时竣工,车位数要与商品房套数相匹配。

当前,我国部分城市已将普通住宅小区停车位配建指标规定为最低约2户配1个车位。但是实际上,咸宁大多数新建住宅小区,远没有达到这一标准,随着私家车数量的增长,各住宅小区将会出现越来越严重的停车位不足问题。因此,规划局应制定和出台《新建住宅小区停车位配建标准》,对新建住宅小区停车位配建指标进行强制性的规定,并对实施状况和效果进行检查,对于停车位规划不达标准的,不予发放施工许可证,对于建设不到位的,不予竣工验收。考虑到城市发展和规划建设的前瞻性,建议咸宁市对普通住宅小区视容积率的不同,规定停车位的配建指标至少每户0.6-1个停车位,高档小区的配建指标最低每户1个车位,达到“一户一位”。此外,小区内停车位的建设要因地制宜,地面、地下停车场建设并举,既有效利用资源,又节约城市土地。

其次,老旧小区小区要因地利宜挖掘停车潜力。对于旧有住宅区,可依法在不影响通行、消防和安全的前提下,充分利用小区闲置场地和共用道路旁边划定停车位,实行登记收费制度,适当收取一定的场地占用费,用于道路场地的维护。同时,可结合旧住宅小区的整治改造,通过拆除住宅区内的违章建筑来腾出空地改造为停车场,此外,在不干扰正常道路交通运行的前提下,可在小区附近一些次干道和支路设置一定数量的路内停车场,暂缓居住区的停车压力。

然后,政府要鼓励和扶持公共停车场的建设。从促进城市现代化发展出发,将停车产业化作为现代服务产业来培育。一是要突破传统体制,实现投资主体多元化,政府、企业、个人共同参与停车场的开发建设;二是要使投资者拥有公共停车场

的经营权并伴以政策扶持,使公共停车场建设获得好的回报。针对公共停车场建设成本高、投资回收率低、社会资金投入积极性不高的现状,可以参照有关公用设施建设项目的优惠待遇标准,出台鼓励、扶持公共停车场建设的优惠政策,保证公共停车场投资有适度的赢利空间,从而积极吸引社会资金投资公共停车设施建设,实现“谁投资、谁经营、谁受益”的良性循环。另外,政府可利用部分已拆迁的国家用地,在小区与小区之间,在一定的半径辐射范围内,专门配建大型的社会停车场,在保证运营的前提下,适当收取一定停车费用,将住宅小区“无处可停”的车辆分流到公共停车场,缓解住宅小区停车难题。社会停车场的选址可尽量考虑设置在中心城区交通主干线附近,这样既可以减轻周边住宅小区居民的停车矛盾,也方便中心城区上班族的就近停车。

再次,建立和完善停车管理的相关法规政策。一方面,政府有关部门要尽快制定出台机动车停车场(位)建设、管理、经营收费等相关政策,形成比较系统、完善的法规政策体系,为住宅小区停车管理提供必要的政策保障。有关部门要将住宅小区车辆管理纳入日常监管范畴,对住宅小区车辆乱停乱放问题进行专项治理,加强住宅小区停车管理的日常指导、监督工作;物业服务企业要充分履行职责,制定切实可行的管理措施,严格控制外来车辆的进出和停放,引导和规范小区居民车辆有序停放,以完善的制度、优质的服务来促进住宅小区停车管理的健康发展。另一方面,政府应积极培育停车服务业的发展,明确和保障停车场开发者与停车者的责任和权利,规范停车场开发企业的经营行为。

总之,随着咸宁城市化的发展和住宅小区入住率的逐渐提高,城市住宅小区停车难问题已日益明显,政府相关部门要发挥主导作用,从规划、建设、管理等方面管齐下,缓解住宅小区停车难问题,提高人们的生活品质和幸福指数。

(作者单位:湖北科技学院资源环境科学与工程学院)



## 中央华府开盘热销

本报讯 记者李发扬、通讯员朱旅卓报道:2013年12月28日,位于咸安区繁华中心地段的南泰·中央华府盛大开盘,近百名认筹及现场购房市民共同见证了该项目开盘劲销80余套的火爆场面。

南泰中央华府集合了产品优势、地理优势、环境优势、配套优势以及价格优势五大优势。项目总建筑面积11万平方米,可容纳1100户市民品质居住需求。

南泰中央华府拥有46-129平方米的高舒适度产品序列,其中,46平方米的两房总价约12万起。南泰中央华府以“打造中心城区最适宜居住项目”为目标,全部以6层多层、11层小高层为建筑布局,将公摊率降到了最低,以更实用的户型设计为咸宁人建筑起一座真正人人能买得起的中心品质大盘。

## 中央城举行登山活动

本报讯 记者朱萍报道:“向新年问好!向快乐出发!”2013年12月31日上午,湖北佳辰投资有限公司在2014年元旦即将来临之际组织中央城员工登潜山,以崭新的姿态迎接新年,享受健身带来的快乐!

据佳辰公司负责人介绍:公司举办此类活动是为了丰富员工业余文化生活,提高员工身体素质,营造健康向上的企业文化氛围,增强企业凝聚力和向心力。



## “商业航母”启航赤壁

2013年12月26日,赤壁市沃尔玛购物广场人头攒动,热火朝天,隆重庆祝位居世界500强之首的零售龙头企业——美国沃尔玛(中国)投资有限公司这艘商业航母在赤壁正式启航。由湖北正亿置业有限公司投资开发的赤壁沃尔玛广场占地1.6万平方米,一楼“潮立方”百货商场主营黄金珠宝、品牌化妆品、皮具、服装、内衣等,经营品种近3万种。图为开业当天盛况。

记者 汪俊东 摄

## 五洲新天地

## 举行产品发布会



记者 陈红菊 摄

本报讯 记者贺春音报道:2013年12月28日,随着武咸城际列车的的开通,一批武汉游客涌向了咸宁,除了泡温泉,他们还有一个重要的任务——寻找适合的第二居所。这其中,就有一批游客来到了五洲新天地营销中心,参加当天下午3:00举行的产品发布会。

据开发商湖北嘉宾凯置业发展有限公司总经理黄幸介绍,五洲新天地依龙珠山而建,总建筑面积为33万平方米,总占地面积13万方,而总绿化面积就有接近12万方,在如今雾霾横行、污染严重的环境下,小区以建设咸宁最舒适宜居住宅和理念,采取一层全架空,为居住者创造出高达10万方的社区园林,广场、泳池、公园、球场、幼儿园在这里应有尽有。小区园林规划标准“一心一轴两环三组团”,保证户户有景,而人车分流的设计则让整个小区更加静谧安全。不仅如此,小区还配备了三条时尚商业街,满足业主购物休闲需求的同时,也彰显出五洲新天地独一无二居住风尚。

五洲新天地由五洲投资集团建设开发,五洲投资集团拥有二十年房地产开发经验。五洲新天地是五洲集团在咸宁的第一个项目,面对咸宁的激烈竞争市场,五洲集团仍然以高品质、高成本、高要求的建设理念开发项目,力争为入住业主提供最舒适的生活。在建筑品质方面,楼盘甄选了最顶级的精工用材,采取“新技术、新材料、新工艺、新设备”四新技术,大力提高居住技术的科学性,有效改善住宅性能,提高居住的舒适度,其中包括有全建筑LOW-E玻璃、双臂螺旋式排水管,全三菱客用电梯等高标准硬件的运用。

据了解,LOW-E玻璃是当今世界上性能最好的节能玻璃,比一般的双层玻璃有更好的隔音、保温、耐腐蚀和采光功能,对建筑节能有立竿见影的效果,而双臂螺旋式排水管,比一般排水管有更好的杀菌、降噪作用。

## 万顺达·中商大厦

## 咸宁城市地标之作

无论城市如何发展,地标建筑于一个城市的意义,都举足轻重。譬如帝国大厦之于纽约,金茂大厦之于上海,101大楼之于台北。2013年,万顺达·中商大厦,咸宁城市地标之作,为使命而来,成就城市商务封面。

据了解,该项目地处温泉城区核心板块——中心花坛。中心花坛板块作为温泉的地理中心,同时也是温泉的商业中心,项目周边商业、金融、娱乐场所林立,交通路网发达,多路公交车途经此地,区域优势明显。作为武汉的“后花园“,随着咸宁城市的发展,必将有更多企业进入咸宁,而作为温泉城心上唯一的纯质写字楼,万顺达·中商大厦写字楼的升值潜力将不可估量。

作为万顺达·中商商业街这个城市综合体上的投资产品,万顺达·中商大厦集城市优质资源于一体,占据温泉城核心中心,商业配套已然成熟。万顺达集团引用万达模式打造咸宁首个集商务办公、休闲娱乐购于一体的超级商业综合体,并引入中商平价超市、必胜客及五星级影院。拥有了中商商业街丰富完善的商业配套,可以满足不同层次企业的需求,充分展现国际化商务办公的高效便捷,成就一座城市中心配套最丰富、最具影响力的一站式繁华商业中心。上楼商务办公、下楼即可休闲娱乐。

据记者调查发现,咸宁大多数中小型公司将办公地点设在居住小区或者是商住楼,嘈杂的环境既影响办公,同时也影响企业形象。而万顺达·中商大厦,立足温泉核心的纯正写字楼,将一切繁杂与喧闹阻挡在外,还您一个安静的办公环境。万顺达·中商大厦,咸宁商务办公新选择。

如果您正在为有资金而找不到投资项目而犯愁,那么您可以到万顺达·中商大厦来看看,温泉城市地标级写字楼,买中心就是买放心,坐在家安心收租金。如果您在为找一个好的办公空间而苦恼,那么您也可以来万顺达·中商大厦看看,主体楼高100米,外立面简洁时尚,是咸宁的地标式建筑,层高3.8米,全面提升企业形象。

咸宁在售楼盘信息	楼盘名称	项目地址	物业类型	建筑类型	参考售价(元/m <sup>2</sup> )及优惠信息	特点及配套	开发商	售楼电话
	中亨尊品	马柏大道169号(金叶社区对面)	住宅/商铺	高层	2588元起 一次性付款96折 按揭98折	低容积率 宽阔楼距 35-175㎡多户型 欧式园林 配套完善	咸宁市宁泰房地产开发有限公司	8891666/8892666
	远升·金泉湾	双鹤桥畔(禄神酒店后)	住宅/商铺	别墅/多层/小高层	2955元起	前临淦河,紧邻禄神大酒店和双鹤桥,尽享温泉一站式繁华	湖北远升房地产集团有限公司	8136333
	香吾山庄	潜山路35号(温泉街道办事处后)	住宅	小高层/别墅	小高层3000元起,别墅5500元起,一次性付款92折	温泉城中心唯一依山傍水美宅,毗邻核心商圈	咸宁市宏宇房地产开发有限公司	8237888
	香泉公馆	咸宁大道特1号(新鄂高对面)	住宅/商铺	高层	3000元起,特价房一次性优惠13万元	临客运站、轻轨站,中百仓储在建,鄂高陪读、投资首选楼盘	湖北三友房地产开发有限公司	8167777/8136111
	凯翔·康城	咸宁金桂路226号(中心医院旁)	住宅	小高层/高层	均价3100元,一次性付款97折	毗邻市中心医院、咸宁市博物馆,K2、K4、K6公交	咸宁市凯翔房地产开发有限公司	8121111
	美好·星公馆	温泉茶花路27号(希望桥附近)	住宅	小高层	3000元起	城中央,名校旁(市实验小学、温泉中学),小户型,学习型园林	咸宁美好房地产开发有限公司	8253366
	博仁·中百仓储广场	咸宁大道鄂高旁	住宅/商铺	高层	认筹特享:一楼商铺5万抵10万,二楼商铺2万抵5万	城中心,鄂高旁。15000平米中百仓储旗舰店装修中	湖北森科置业有限公司	8219998
	赤壁·永邦欧洲城	赤壁市陆水湖大道436号	住宅/商铺	小高层/高层	住宅售价3200-4500元,商铺售价6000-22000元	中心商住区、建材街、学校、幼儿园、星级酒店、大型超市	湖北永邦置业投资有限责任公司	5367888/5367889
	咸宁五金机电大市场	107国道特6号武广高铁站旁	商铺	低层	均价4288元	五金商会支持,政府重点扶持,辐射鄂南综合贸易物流城	咸宁市五洲置业有限公司	8825588
	咸宁领秀城	银泉大道109号	住宅/商铺	高层/低层	住宅2600元起;商铺5000元起	迎宾大道上;距浮山中小学500米,距中心医院1000米	咸宁运通置业有限公司	8388699
	金岛·香溢花城	咸宁市桂乡大道18号	住宅/商铺	小高层	2420元起	窗间香溢,花城居家! 打造咸宁高品质的四季生态园林!	湖北金岛房地产开发有限公司	8726888/8723888
	天通苑·毕加索花园	咸宝路222号(同发机电厂旁)	住宅	多层	起价2358元,定金500元抵总价1万元	打造500万元皇家园林,纯西班牙风格多层花园洋房	咸宁市天通华建房地产开发有限公司	8722222

## 嘉鱼县鱼岳镇临街门面司法拍卖信息

受咸宁市中级人民法院委托,我拍卖公司近期将以现场竞价方式进行第三次拍卖;位于嘉鱼县鱼岳镇岳岳大道原嘉鱼县市场服务中心办公楼还建房1号楼从西往东第一间至第十间临街门面;第一间门面建筑面积47.52㎡、拍卖参考价15.41万元;第二间门面建筑面积64.08㎡、参考价21.26万元;第三间建筑面积41.82㎡、参考价13.56万元;第四间建筑面积41.82㎡、参考价13.56万元;第五间门面建筑面积64.8㎡、参考价21.5万元;第六间门面建筑面积14.4㎡、参考价4.55万元;第七间门面建筑面积64.8㎡、参考价21.5万元;第八间门面建筑面积41.82㎡、参考价13.56万元;第九间门面建筑面积38.94㎡、拍卖参考价12.47万元;第十间门面建筑面积67.68㎡、拍卖参考价22.45万元,有意竞买者可与我公司联系咨询。联系方式:(一)咸宁市产权交易中心 联系电话:0715-8126201??13986619871陈女士 地址:咸宁市行政服务中心3楼D区D306室 (二)湖北中成拍卖有限公司

咸宁市产权交易中心  
湖北中成拍卖有限公司  
2014年1月2日