

建立体停车库审批手续跟盖大楼一样

各方态度

车主:有人说车位窄、取车耗时久 有人赞节约用地能停更多车

对于立体车库,广州车主的接受度如何呢?在走访中,记者了解到有车主支持,认为老城区停车难,建立体车库不失为好办法,不过也有车主担忧立体车库的安全性、停放难以及停车取车时间稍长。

“太难停了!”这是有两年驾龄,在天河区工作的林女士第一次停放立体车库时的感受。她表示,要在百福广场立体停车库停车,车辆进场后要倒车入库,同时由于车架中间有凸起位置,这就要求整个车身是正位停入。“这么严格也可以理解。”林女士直言,考虑到安全问题,操作不当就不是像地面停车那样蹭一下那么简单。

今年5月刚拿到驾照的刘女士有着同样的想法。她在岭南电商园区租了月保车位,不过普通地面车位是她的首选。因为立体车库车位较窄,而且取车等待时间较长。新快报记者看到,这里的立体车库装有红外线,如果车辆没停到位,在升降前就会一直报警。

广州市人大代表曾德雄告诉新快报记者,他自己曾多次在越秀、白云等区使用过立体停车设备。使用过程中,他发现车辆的停入和驶出都不太方便,“目前广州大多数立体停车的设备设计,没有考虑到司机的使用体验感,进而会影响了接受度。”

在采访中,有部分车主对立体停车

库的安全性存在担忧,在上下升降时是否会损坏车辆?岭南电商园立体车库的管理员告诉新快报记者,厂家会对车库进行每月至少一次的例行检查,确保设备安全运行。他表示,该立体车库运营快两年了,仅出现过一次管控设备失灵的情况。

而在广药立体车库租了月保车位的车主李先生则认为,立体车库不失为解决老城区停车难的一条有效路径。“在荔湾越秀等老城区,要想新建一个大规模的停车场很难,用一块空地来建设高层立体停车库相对容易些。”李先生说,实际上在立体车库停车挺方便的。



■立体式停车库对车辆的长宽高有限制。

专家分析

立体停车库有助解决泊位增量 仍需具体落实

广州市停车场行业协会副会长李绪进接受新快报记者采访时表示,缓解停车难问题,一方面要有增量,另一方面是存量停车场有效利用。推动机械立体停车库建设的目的就是解决增量的问题。

在他看来,目前广州的机械立体停车位比例非常小。不过,广州已出台相应的条例,明确鼓励安装立体停车库,这是积极的信号,但很多方面还需要真正落实。李绪进总结了目前机械立体停车库面临的问题:建设审批流程长、指引不清晰、投资回本难、后期维护费用高。

“哪些地方可以做机械停车库,哪些不可以,找哪些部门申请,时间流程和路径都应该有清晰的指引。”李绪进表示,要做到更好落地,需要有具体的实施细则,有统一的部门去协调。他提到,广州越秀区某个物业,2015年开始申报建设机械立体停车库,但直到日前才启动建设,“审批时间、回收时间特别长,会让投资方望而却步。”李绪进表示,目前立体停车库是虚拟的车位,停车位是不固定的,产权、销售方面能否作灵活变通,这个值得深入研究。

物业:前期投入后期维护各项开支不能少

尽管广药车库是一个小型、简易停车场,报批过程也不少。广药立体车库工作人员曾先生介绍,该公司在2014年开始报建这一项目,仅规划许可证就办了两三年,再加上土地使用、营业执照、施工许可、特种设备运作、消防等手续,拖到了2017年才正式营业。

立体车库能否实现盈利呢?曾先生告诉新快报记者,停车场初期设备投入约100万元,每年设备维护费用为3万元,人力成本每月1万元。另外,机械停车设

备作为特种设备,还需要进行两年一次的年检,也是一笔支出。

而该停车场的潮汐现象明显,需求集中在早上,下午和晚上停车需求较小,全天的利用率最高只能达到46%左右。据介绍,该物业公司广药附一院签订的合作协议为8年,其间物业公司租用停车场土地免除租金,但期满后停车设备将归属医院所有。8年内是否能回本,对企业来说仍是个未知数。

5号空间创意园物业部经理卢俊宇告诉新快报记者,目前园区入驻的企业有200多家,2016年投入近200万元,建成了垂直循环类机械立体停车库,仅占两三个车位的面积,却可停放24辆车,的确缓解了停车难的问题。卢俊宇直言,安装立体车库最初考虑是停车配套措施,没考虑回本问题,目前月保车位为600元每月,加上维护费用、折旧成本,“按这个计算,估计10年都收不回成本。”

设备企业:“按建筑工程申报,周期漫长”

在采访中,三浦车库华南区市场部负责人钟锐波告诉新快报记者,“我们在广西和深圳建的车库比广州要多。在深圳,对于符合条件的社会资本全额投资的机械立体停车设施,政府可给予补贴支持。”

今年7月4日,深圳福田区推出深圳首个停车设施补助政策,印发《福田区社会资本建设停车设施投资补助实施细则(试行)》,自2019年7月15日起正式施行。对于机械式立体停车场(库)的补助,按照不同类型分为三个档次,即每个车位补贴8000元、20000元、30000元。

而从广州目前出台的政策来看,是鼓励社会资本投资建设机械式立体停车设施,但尚未提及相关补贴政策。

此外,记者留意到,《广州市停车场条例》第24条规定,现有的停车库需要安装立体停车设备的,建设单位应当申领建设工程规划许可证,除非同时满足停车规模在50个车位以下,高度不超过6米等四个要求的,才无需申领建设工程规划许可证。

“低于6米的立体车库所增加的车位有限。”钟锐波表示,超50个车位的立体停车库需按“建筑工程类”的审批要求进行上报,“把立体车库

当成建筑物进行审批,像红线退缩、容积率等盖大楼才需要的报建数据和材料,立体停车库难以提供,所以审批难度很大。”

“按建筑工程申报,周期漫长,这是我们最为头痛的一点。”湖北齐星智能股份有限公司营销中心经理詹前墩表示,广州鼓励安装机械式立体停车设备,但目前受到政策细则没具体落地的束缚,其中包括未明确具体报建申报流程,对应职能部门分工较散,没有对应的牵头部门来指引,希望相关部门能统筹协调推进机械立体停车设备规划建设运营管理工作。

延伸

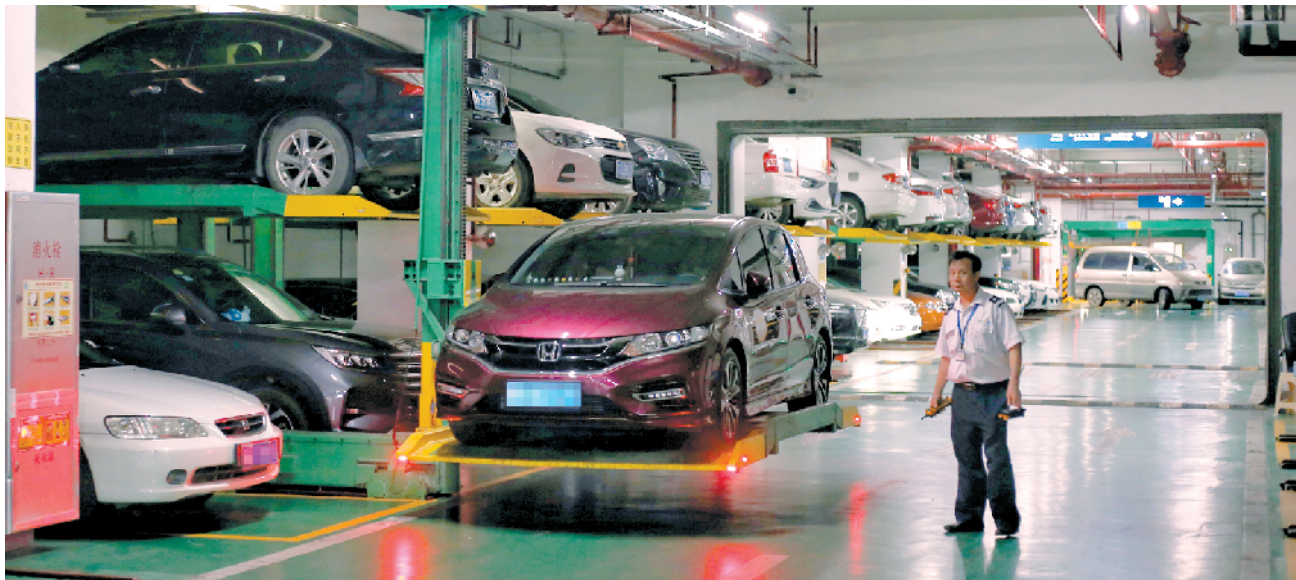
多地简化建设审批程序 可按特种设备类申报

为加强机械立体停车设施建设,上海、深圳、郑州、沈阳、厦门、成都、济南等多地也出台相应政策,简化建设立体停车库的审批程序已成为不少城市的共识。

今年1月2日,济南市人民政府办公厅印发《济南市公共停车设施建设审批管理办法》和《济南市鼓励公共停车设施建设若干规定》,其规定,公共停车设施建设(备注:其中包括机械立体停车)通过区联席会议集中审批,容缺受理,一次办成。对于已建成的住宅小区和单位利用自有用地建设机械式停车库项目的,可免于办理建设工程规划、用地、环评、施工等许可手续。在补贴方面,对于地上立体停车设施,根据立体停车设施的类型,每泊位可有0.6万元、1.2万元、1.5万元三档补助。

成都同样实行联席会议评审制,对于企事业单位、住宅小区及个人利用自有用地建设小型立体停车设施,免于办理建设工程规划、用地、施工等许可手续。

而1月3日出台的《深圳市机械式立体停车设施管理暂行办法》明确规定,设置地上机械式立体停车设施或利用已建地下空间加装机械式立体停车设施,且设施内部空间无人员活动的,原则上按特种设备类申报;设置地下机械式立体停车设施,原则上按建筑类申报,其报建手续按建设项目相关规定执行。



■广州市妇女儿童中心的地下机械停车场。