

城事

报建流程大为简化 广州立体车库迎来发展新机遇

“广州市机械式立体车库发展迎来利好,今后报建、审批流程将大为宽松……”4月13日,新快报记者了解到,《广州市机械式立体停车设施安装管理办法》(下称《管理办法》)正在广州市交通运输局官方网站公开征求意见,截至5月5日。

《管理办法》最大的亮点,是对安装立体停车设施的审批要求进行了松绑,对之前过于苛刻、复杂的手续和流程条款进行了删除、简化。

■新快报记者 黎秋玲



■兆联968创意园智能车库

之前

立体停车库审批手续堪比盖大楼

在推广和鼓励安装机械式立体停车设备方面,广州一直比较积极,也有相关措施,比如,2018年10月起正式施行的《广州市停车场条例》(简称《条例》)明确规定,申请安装机械式立体停车设备的,国土、规划等行政管理部门应当简化审批程序,提高审批效率;机械式立体停车设备符合不动产登记要求的,可以按照其实际用地范围和不动产登记的有关规定办理确权登记手续;实行政府定价或者政府指导价管理的机械式立体停车设备的机动车停放服务收费标准可以适当上浮。为进一步鼓励投资建设机械式立体停车设施,《广州市机械式立体停车设施安装管理办法》也于2019年10月起实施。

遗憾的是,业内人士指出,《条例》实施以来,在实际工作中遭遇到不少问题:

项目推进难、审批手续繁琐等等。例如,《条例》第24条规定:在室外安装机械式立体停车设备的,建设单位应当申领建设工程规划许可证。无需申领建设工程规划许可证的,须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。

“这些条件过于苛刻。”广东省静态交通协会专职副会长蒋有清解释,申领建设工程规划许可证需要面临多种审批,手续复杂,如此很容易让业主单位对建设机械式立体停车库望而却步。“例如,在那些已建成的、停车位紧张的老旧小区报建立体车库,如果按建设工程类项目报建的话,立体车库要不要算容积率?”他表示,如果算,小区就要重新调整规划,“这是一个几乎不可能完成的任务。没有一个项目能达到这样的要求。”

现在

严苛复杂的审批条款已经删去

针对回报周期、审批手续等难题,新快报2019年11月曾以“立体停车设备”为焦点,推出相关专题进行报道。

2020年8月,广州市人大常委会修改了《广州市停车场条例》,将第24条第二款修改为“在室外安装机械式立体停车设备的,建设单位应当按照广州市人民政府制定的安装机械式立体停车设备具体办法的要求进行操作”。同时,广东省自然资源厅也出台了《关于继续深化若干规划用地改革事项的通知》,规定“在原有用地红线范围内”“布局地面停车设施和机械式立体停车设施”“免于办理建设工程规划许可证”。

在此基础上,新快报记者注意到,正在征求意见的《管理办法》,也不再作“无需审批的,同时满足停车规模在50个车位以下、高度不超过6米”等具体要求。

解读

政策可行性高 审批条件更宽松

针对《管理办法》,广东省静态交通协会副秘书长侯健明接受记者采访时表示:“政策可行性方面可谓很宽松,按照相条指引,分类审批、办理即可。”他举例说,《管理办法》明确,安装机械式立体停车设施应当合理选择位置,不得占用现状或者规划的城市道路、消防通道,不得侵入永久基本农田、总规禁建区、规划蓝线、绿线、紫线、黄线、生态红线等强制性图斑监控范围,不得影响结构安全、消防安全和通行安全……

这些,只是基本的要求而已,不难达到。

另外,他提到,按正在征求意见的《管理办法》,如简易升降类、升降横移类、垂直循环类、通透式立体停车库,算作特种设备,到市场监督管理局办理、报备手续就可以建设;外立面完全封闭式的垂直升降类、平面移动类、巷道堆垛类等智能立体停车库,仍须按建设工程项目到规划和自然资源局、住建局办理规划许可和施工审批。

2/3小区业主表决同意,可建立体停车设施

记者注意到,《管理办法》提到,住宅小区配建的停车场不能满足业主停车需求的,经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决……可以利用建筑区划内业主共有部分安装、建设机械式立体停车设施作为临时停车场。

另外,住宅小区已经选举产生业主委员会的,可以由业主委员会作为申报人,或者由业主委员会委托物业服务企业作为申报人;未选举产生业主委员会的,由小区业主表决通过后委托物业服务

务企业或者其他主体作为申报人。

利用村集体用地安装、建设机械式立体停车设施的,应当依法履行民主程序,由村委会、农村集体经济组织或者受其授权委托的主体作为申报人;涉及农用地利用的,应当办理农用地转建设用地手续。

政府储备土地或者暂时不能开发的土地,可以安装可拆卸机械式立体停车设施作为临时停车场。临时利用政府储备土地的条件和手续,依照本市储备土地管理相关规定办理。

业内声音

产业基础+政策支持 广州立体车库发展 大有可为

广州市政协常委曹志伟接受采访时曾表示,机械式立体停车库要作为临时设施,而不是永久建筑,对其不收地价、不算入容积率、放开收费价格,就能使其迅猛发展,最终停车费也能降下来,停车难问题也能解决。

侯健明也认同这一看法,他表示,之前较为苛刻的审批制约条件已经删除,相信广州市机械式立体车库将迎来发展新机遇。他的理由是,广州近期还将出台相关停车政策及规划,如广州市发改委不久将发布《广州市关于鼓励社会资本参与停车设施建设的实施意见》;广州市交通运输局制定的《广州市停车场专项规划(2020-2025)》已经完成公开征求意见。

汽车产业作为广州市的支柱产业,2019年,全市汽车制造业总产值实现5461亿元,汽车产量292万辆,整车产量规模在国内城市中排名第一。汽车产量将极大带动汽车的销量,必将导致停车位的需求及缺口越来越大,建设立体车库已成为解决城市停车难的一个有效途径和解决办法。这些政策、规划的实施以及汽车产业的快速发展,都将为广州市机械式立体车库的建设和发展提供很好的机遇。

除了政策支持,他还提到,广州市交通运输局去年已建成全市统一的停车信息管理系统平台,目前,全市经营性停车场大部分已将相关停车数据实时上传系统平台;依托系统平台开发的“广州泊车”(小程序)今年4月1日已将“路内停车”信息拓展至“路外停车”信息服务。目前,“广州泊车”已接入近680个经营性停车场、约33万个泊位的实时动态信息,其中提供网络预约停车服务的停车场168个,泊位2.2万个。未来将逐步实现对外开放停车资源的实时更新、查询、预订与导航服务一体化。这些信息化、智能化技术的应用,有利于提高现有停车场车位的利用率,对解决城市停车难问题也是一个重大利好。

侯健明还表示,截至2020年底,广州市小汽车保有量约287.7万辆,停车位约291.1万个,车位比为1:1.04,但广州市停车难主要还是结构性问题。鉴于广州市停车费在全国处于较高水平,因此,在广州市投资建设机械式立体车库回报率也较高,投资回收期也比国内其它城市要短。



■佛山市禅城区东翠园立体机械式塔库(垂直升降类)



■安徽省铜陵市淮河路智能立体停车楼(垂直升降类)