**莱锦文化创意产业园停车难问题的分析研究**

李霞，于浩，李艳华，申盼盼[[1]](#footnote-2)

(北京城市学院 北京 100083；

第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司 北京 100020)

**摘 要**

针对莱锦文化创意产业园区的地面固定停车场、地下固定停车场及地面临时停车场存在的停车难的问题，通过发放问卷，访谈，现场观察的方式进行深入调研。研究的主要内容是对车主的停车状况及车主的心理状态；不同类别车场的设备设施状况及使用状况；不同车场的车辆进出及车位管理等情况。依据调研的数据进行全面的分析，分别找到临时停车场，地面停车场和地下停车的问题。对存在的问题，结合企业的实际情况，提出切实可行的解决办法。研究结果的实施能够在一定程度上提高租户的满意度，影响园区房地产价格、促进租赁收益的提高。

**关键词**：停车管理；停车难；车牌识别；停车费 ；共享停车位；立体停车场

中图分类号:F293 文献标识码: 文章编号:

莱锦文化创意产业园区系国家文化产业创新实验区的重点园区项目。园区已吸引170余家文化创意企业入驻，园区企业年产值已超过300亿元。此外，园区内还拥有配套的服务设施，快餐店、咖啡馆、便利店、酒店、旅行社等一应俱全。现有地面停车、地下停车及外围停车场3处约600余个停车位。随着园区的繁荣发展，车流量急剧增大，停车难的问题越发突出。乱停车频发，导致占用消防通道、非停车位路面下陷、交通拥堵、车辆剐蹭等现象。解决停车难问题，成为莱锦文化产业园树立物业企业品牌形象，使园区功能增值首先要解决的问题。

莱锦文化创意产业园是CBD——定福庄传媒走廊上的一个重要节点；其内部大多是高端白领人士，本研究结果的实施能够在一定程度上提高租户的满意度，进一步影响园区房地产的价格、促进租赁收益的提高，并在一定程度上提升传媒走廊的整体水平；对北京市小区停车管理起到一定的借鉴作用，在一定程度上缓解周边地区交通压力。

一、停车管理现状调研

（一）莱锦文化创意产业园停车管理概况

北京莱锦文化创意产业园由第一太平戴维斯物业顾问管理（北京）有限公司进行物业管理，该园区是由A、B、C三大功能区组成，各区域在功能上相互支撑。

A区是文化创意产业交流中心和产品展示交易区，由于停车基本能够满足需要，因此对园区内其他区不构成影响，故在本文中不进行统计分析。

B区为创意服务中心，内部含有少量餐厅，其租户是临时停车场用户的主要组成部分。由于B区办公区密度大，在一般情况下车位基本能够满足需求，但在就餐时间由于外来就餐车辆过多，导致B区临时停车位爆满，

C区是封闭型园区，其内部细分为CN区与CF区，是主要的办公场所，是第一太平提供物业服务及停车管理的主要客户，该区的租户停车全部在地上车场及地下停车场停车。

地下车库出入口位于B区东侧，其另一出口位于C区西南角，在C区地下呈L形布局，仅一层。由于价格远高于地上固定停车位，故现仍旧有大约70个左右车位处于未租状态。其次租户为了停车便利，往往不停在对应车位上，导致车位车牌不对应现象常见。

对园区实施物业管理的第一太平物业顾问管理有限公司，对停车场进行了两次整改，首先采取了张贴违规停车敬告单等方式管理车辆，均被业主化解。后对出入车辆进行限流、根据进入缘由确定在场时间，初见成效，但随时间变化，乱停车也没有有效的解决。停车问长期不能有效解决直接影响到园区租户的满意度，也间接影响租住率及园区的价值提升。

（二）车主车位租用状态

园区的固定停车位共有476个，包含地面停车位256个和地下停车位220个。临时停车位141个。据了解在实际租用的过程中，园区内固定车位注册车辆有近752个以上，相对476固定车位超出近60%。停车需求与车位资源矛盾大，造成园区内两车一位现象相当普遍。

（三）停车行为调研

据调查发现，在非上班时间，园区内有56%的固定停车位处于空置状态。这也许可考虑与周边住宅小区的停车位实现共享。

（四）租户对停车难问题的态度

根据调查发现有41%被访者表示目前的停车位不能满足租户的停车需求。有33%的受访者认为园区出现停车难问题的主要原因是车辆管理不力，这是租户反应的主要原因。在其他原因当中，有77%的租户认为车位安排配置不合理是园区出现停车难的原因；61%的租户认为停车面积过少是一个相对重要的原因。

通过对租户对停车难问题的态度的调查，发现主要问题是停车位较难满足租户的停车需求；而问题产生的原因主要是由于园区车辆管理不力、车位安排不合理。

（五）企业车辆管理

1．临时停车场车位数量缺口大

根据调查数据显示，有32%的租户对临时停车场的价格选择了非常满意。租户对临时停车场的车位数量方面仅有13%的被访者表示非常满意，而有28%的被访者表示不太满意，车位数量是目前临时停车场需要解决的问题。

2．临时停车场爆满后对周边交通环境产生恶劣影响

据向车场管理员调查了解，停车占用消防通道的现象，出现在交通拥堵之后。而占用消防通道的车辆主要是来自园区内就餐、送人、送货需要临时停靠的外来车辆。以上车辆在临时停车场爆满的情况下只能停放在消防通道上。造成了园区内车辆的缓行、短暂的停滞。说明临时停车场的车位数量难以满足租户的需求。

3．园区内停车管理员水平较低、收费价格较高

根据调查的数据显示，物业公司处理停车纠纷的效率是租户对园区内停车管理满意度最高的项目；停车位收费价格是感到很不满意的比重最大的项。

4．车牌识别系统识别率低

由于园区内车位较多，上下班高峰期时车流量较大，因此往往有光照、角度、速度、车牌安装角度等多种因素影响，导致无法正常拍照的情况时有发生。

通过对企业车辆管理方面的调查，发现此方面主要有以下几个问题，

（1）停车拍照系统识别受多因素影响，识别错误高发。

（2）临时停车场车位数量缺口很大。

（3）临时停车场爆满后对消防通道造成恶劣影响。

（六）临时停车场车位统计以及地下车库车位、车辆对应情况

为了进一步了解车位车辆不匹配现象出现区域分布及临时停车场乱停乱放情况，因此对园区内不同停车场进行了动态统计。

1．地下固定车位车辆不匹配

而通过调查数据显示，在为期一周的车辆动态统计的过程中，地下车位与车牌不对应的比率的日平均值围绕50.5%左右波动，峰值达到了52%，最低值也达到了49%。所以看出地下停车位与车辆不匹配非常严重。

2．临时停车位静态、动态统计

据调查显示，东侧临时停车场（38个停车位）、B楼东侧（55个停车位）、B楼西侧（48个停车位）临时停车场在早10左右就趋近爆满，而随着时间的增加停车数量仍旧在缓慢上升，最高的停车数量超出原停车位达45%。反映出临时停车场乱停乱放现象相对严重。

临时停车及固定停车场的主要问题由表1所示。

表1 统计反映停车场存在的问题

|  |  |
| --- | --- |
| **园区停车场** | **停车场存在的问题** |
| 临时停车场 | 车辆乱停乱放常见 |
| 固定停车场 | 车位时间、空间分配不合理；  地上地下车位与车牌号不匹配现象常见 |

（七）停车难主要问题汇总

通过调研存在的问题，主要从停车场的共同问题、临时停车场的问题、地面及地下固定停车场的问题三个方面进行汇总为如下内容。

1．临停车位与固定车位共同的问题

（1）园区内非办公时期车位空置率高

（2）总体停车位不足

2．临停车位存在的问题

（1）临时停车场车位缺口大，导致乱停乱放现象常见

（2）临停爆满后对周边交通环境产生恶劣影响，堵塞消防通道

3．固定车位存在的问题

（1）两车一位现象在地上地下停车位均较为普遍

（2）租户车辆使用频率高进出场流量大

（3）停车拍照系统牌照识别错误多发

（4）地下固定车位收费价格高

二、停车场出现问题的原因分析

针对对调研资料的分析总结出的停车难的主要问题，查找产生的原因。

（一）临停车位与固定车位共同的问题

1．园区内非办公时期车位空置率高

园区内非办公时期车位空置率高，园区内办公时间主要集中在早九点至晚六点，可以考虑与周边住宅小区实行车位共享。

2．总体停车位不足

从目前了解的情况来看，地下停车位有近70个左右空置，业主不租赁地下停车位的原因初步分析，是由于地下停车位租赁费与管理费之和为600元/月，而地上停车位租赁费与管理费之和为350元/月，差距较大。

（二）临时停车位存在的问题

1．临时停车场车位缺口大导致乱停乱放现象常见

由于临时停车场价格、地理位置原因，部分租户距离固定停车位过远，为方便工作，故将临时停车位作为固定停车位使用，导致其余需要在临时停车位停放的人员没有车位。

2．临时停车爆满对周边交通环境产生恶劣影响、堵塞消防通道

造成此种情况的原因一是由于园区租户图方便，长时间在临停停放车辆，导致临时停车场车位数量不足，外来车辆不得不占用消防通道进行停车；其次，外来车辆为了方便卸货、或不愿缴纳停车费用，将车停放在消防通道内。

（三）固定停车位存在的问题

1．两车一位现象在地上地下停车位均较为普遍

两车一位现象在地上地下停车位均较为普遍，从物业公司角度为了缓解车位紧缺的供需矛盾而向租户开放两车一位，前提条件是两个车辆不能同时进入园区。但由于智能车辆拍照系统出场拍照失败，导致拍照失败两车一位车主进场困难，保安人员人为操纵闸杆放行，而部分车主通过此漏洞将两辆车同时停放在场内，造成车辆管理混乱。

2．租户车辆使用频率高进出场流量大

车主由于工作需要造成车辆进出场流量大，这是造成车辆在出入口拥堵的直接原因，可考虑人车分流，通过栅栏将行人疏导至拍摄区域外，减少拍摄失败的可能性，提高车辆进场速度，减少拥堵时间。

3．停车拍照系统牌照识别错误多发

由于拍摄环境的原因，车辆进入的状态可能导致车牌识别错误，为此可改善拍摄环境，添加遮光棚，通过摆放锥桶来引导车辆正确入场，可对人车进行分流，减少摄像头因人为原因导致拍照角度变化的几率。

4．地下固定车位收费价格高

地下停车位定价高导致租户不租，导致地面车位不足；空置的地下车位因价格原因出租困难，导致地下车位仍旧有近70个空余。对此问题，物业公司可通过价格变动引导车主租用车位。

三、停车难问题的改善措施

（一）与周边小区实行共享停车

针对园区的规划问题导致的车位安排不合理以及园区内非办公时期车位空置率高两个问题，可实行与周边小区实行停车共享。据了解，园区南侧、东侧均为住宅小区，而住宅小区与办公区停车高峰不同。故可与附近住宅小区实行共享停车，在一定程度上缓解了车位不足的同时，还增加了园区非办公时间的车位使用率。这需要物业公司和甲方与住宅小区进行协商，制定有效的管理办法，减少因共享造成的管理问题。

初步了解园区南侧东恒时代二期与园区仅有一墙之隔，东恒时代二期内停车位数量为1.5户1位，有足够的需求，而莱锦与东恒时代二期的停车高峰时间相反，因此可以与东恒时代二期实行共享停车，但东恒时代二期与莱锦交界处有高近一米五的地势差，需要增加专用的通道及门禁并进一步论证。

（二）改善拍照环境

针对停车拍照系统满意度低、牌照识别错误多发等问题，通过改善拍照环境可有效缓解，在摄像头角度变化的位置加入提示牌，在提示租户绕行的同时起到阻挡的作用；改善车辆出入口系统拍摄环境，利用现有资源对出入口进行人车分流、遮光，减少车辆识别错误率。

（三）兴建立体停车场或复式停车位

加强对停车场建设的资金投入，在条件允许的情况下兴建复式停车位或立体停车场，利用有限的土地资源增加停车数量，吸纳周边地区停车市场，增加停车收入，缓解交通拥堵。

根据电子商务平台的调查显示，占用地面2个停车位6层共12个车位的立体停车库报价是56000元，在原基础2个地面停车位的情况下增加10个，平均增加1个的成本是5600元。现在园区停车位使用费用是150元/月，地上车位现有256个，则初步计算每一个停车位收回成本为：5600元/150元≈37.4个月；若地面现有停车位全部更换为立体停车位，预计可增加车位数：256\*6层 -256=1280个停车位。

（四）通过价格调整车位分布

在条件允许的情况下对地上、地下车位的价格进行变动，上调地上车位价格、降低地下车位价格，利用经济杠杆提高固定车位的出租率，在一定程度上缓解一车两位现象的同时还能够增加当前停车收入。这需要进一步与外包单位及甲方进行协商。

据初步分析，在保证现在车场收入不变的前提下进行价位调整。通过价位调整，预计可以增加地下停车场调价前空置的近70个停车位收入，同时可以减缓车辆入口拥堵情况，优化停车场车位合理安排。

（五）加装车位检测识别系统

针对车位车辆不匹配现象严重的问题，可以通过加装车位检测识别系统进行解决，该系统不仅可以检测到车位上是否停车，还可读取车辆车牌号，对车位车牌不对应的车辆能够有效的管理，还可在一定程度上减少两车一位事件的发生。

四、结论

本文以北京市第一太平戴维斯莱锦物业所管理的莱锦文化创意产业园停车问题为研究目标，调查的对象大多是文化创意企业、传媒企业的车主和车辆管理人员。通过调研的数据不断的发现问题，分析问题，同时借鉴了相关文献的一些理论和经验，提出的相应的改善措施。希望能够有助于解决莱锦园停车过程中的一些问题，缓解莱锦园及其周边地区的交通、停车压力。

参考文献

[1] 何寰.“互联网+”下共享停车管理的思考［J］. 交通科技，2016，(4)：145-147

[2] 赵海涵，李卫东.大力发展立体停车库解决停车难问题［J］. 改革与开放，2016，(10).

[3] 张惠玲.缓解老旧居民小区停车难的设计方案研究［J］.中外建筑, 2016,(8):120-122.

**Research on Parking Difficulties in Legend Town Cultural Creative Industry Park**

LI Xia, YU Hao, LI Yanhua, SHEN Panpan

（Beijing City University, Beijing, 100083; Savills Property Services (Beijing) Company Limited, Beijing, 100020）

**Abstract：**There are parking difficulties in fixed ground parking lots, fixed underground parking lots and temporary ground parking lots of the Legend Town Cultural Creative Industry Park. An in-depth investigation is performed by questionnaire survey, interview and field observations. It mainly covers situation of car owners’ parking, car owners’ mentality, conditions and application of facilities as well as vehicle accesses and parking space management in different kinds of parking lots. Temporary, ground and underground parking lots are comprehensively analyzed based on survey data, to find out their respective problems. In light of existing problems, feasible solutions are put forward in combination with practical situation of enterprises. To certain extent, the implementation of research findings may improve tenants’ satisfaction, affect property prices within the park and promote increases in rental income.

**Key words**: Parking Management; Parking Difficulties; License Plate Recognition; Sharing Parking Space; Three-dimensional Parking Lots

(责任编辑：侯净雯)

1. 收稿日期：2017年06月19日

   作者简介：李霞（1962-），女，北京人，副教授，主要研究方向：物业智能化管理。

   于浩（1995-），男，北京人，学士，主要研究方向：物业管理。

   李艳华（1979-），女，北京人，高级人力资源管理师，主要研究方向：人力资源。

   基金项目：北京高等学校高水平人才交叉培养“实培计划”大学生科研训练计划深化项目 [↑](#footnote-ref-2)