**密级：**公开

建议第20220217号

**案 由**：关于实践“物业城市”模式引导多方发力缓解老旧小区停车难问题的建议

**提 出 人：**陈家发,郭娟,孙喜琢,闵齐双,李咏霞,刘建琪,黄维芬(共7名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市交通运输局

**内 容：**

案由：

创建文明城市，共享城市文明，是每一位深圳人责无旁贷的使命和担当。据了解, 截至2020年底，深圳市机动车保有量353.2万,备案经营性停车场6400家,全市停车泊位250.8万,停车位缺口超过100万。此外,深圳的停车泊位整体供需失衡情况突出,老旧小区、城中村缺乏配套停车设施,车辆乱停乱放现象出现,出行难、停车难成为困扰市民的“城市病”之一，停车矛盾日益凸显。抢车位大战在小区里也不少见，挑战着邻里之间的和睦关系。

由于种种历史原因，老旧小区基本上都存在“三高、四低、五多”的特点。“三高”是指居民老龄化程度高、房屋安全风险高、居民诉求率高；“四低”是指居民收入低、物业费标准低、物业费收缴率低、居民满意度低；“五多”则是指这些老旧小区的产权单位多、物业管理单位多、房屋类型多、历史遗留问题多、小区出入口多。这些都成为摆在解决老旧小区停车难问题面前的障碍。往往解决一个问题要涉及几个社区和院落，以及众多产权单位、物业公司，还有交通、城管、规划、资金等方方面面。

案据：

不断探索新的解决方式和路径，积极主动寻求更加有序文明理性的停车秩序共识，是摆在我们面前的一个必须解决的课题。

一是原老旧小区规划建设无法满足需求。很多的老旧小区建设时间较早，没有规划和建设地下停车场，路面划定的停车位布局不合理，随着居民幸福指数增强，车辆拥有率增高，原有规划设计远远不能满足日益突出的发展现状和刚性需求。

二是因原规划设计满足不了现有车辆的停放，管理失衡导致无序停泊。小区内车量远远超出现有车位数，物业不可能阻止车主进出家园，先到先得或后到硬进的无序停泊，导致小区绿化损坏、道路压坏、通道阻塞等现象。

三是文明家园意识缺乏制约。部分有车的业主文明家园意识不强，停车时只顾自己的一时方便，不配合保安引导，随意乱停损毁绿地、堵塞道路，甚至影响其他业主出行。

建议：

通过实践“物业城市”的模式，由住建部门主导，并引导多方协同参与小区建设管理，缓解老旧小区停车难问题，解决老旧小区停车难和消防通道严重堵塞现象，加快推动城市治理体系和治理能力现代化。

加快推动城市治理体系和治理能力现代化，努力走出一条符合超大型城市特点和规律的治理新路子，是习近平总书记出席深圳经济特区建立40周年庆祝大会时，对深圳的殷殷嘱托。

“物业城市”模式是将城市整体作为一个“大物业”，通过“专业服务+智慧平台+行政力量”“管理+服务+运营”相融合方式，以专业化的服务总包、模块化的服务划分、社会化的治理结构、精细化的治理手段，提升城市精细化管理服务水平。

近年来，深圳市启动了一个个“物业城市”试点建设项目，城市空间管理、物业资产服务、城市邻里服务、公共资源经营、城市动脉运维等新“赛道”，以“绣花功夫”不断提升精细化管理水平，构建共治共享的基层治理新格局，初见成效。《2021年政府工作报告》中，深圳市也提出探索“智慧城市”“物业城市”等治理新模式，创新推动城市治理体系和治理能力现代化。

建议住建部门主动联系街道社区，广泛听取群众意见，联合规划、市政、城管、设计等部门，对需要改造的老旧小区，加强内部资源整合，加大小区停车位等基础设施建设，缓解群众停车难等问题。指导街道社区对改造后的老旧小区，通过与业主沟通，在社区的组织下积极成立业委会，积极引导业委会发挥主动性，使得全体业主积极参与小区建设管理，可以向物业企业进行适度的服务购买，提高区域内的物管水平。共同维护并提升改造后的老旧小区整体环境。以下是具体建议措施：

一、建议整体规划，充分利用空余空间，新增停车场地。

首先是老旧小区年代久，布局规划上相对滞后，在国家法律法规允许的情况下，通过对道路、绿化等空间进行重新规划，将停车空间“挤”出来。利用较宽的道路、小微地块、边角地，开辟新的停车泊位，在有限的空间统筹协调好停车、公共绿地、交通三者的关系。

二、建议通过引入投资方，建设新型停车设施。

很多老旧小区本身可开发的空间余地不大，一些有条件的小区采取引入投资方，或是企业、物业和业主联合的方式，建造立体车库等停车设施，为老旧小区增加停车空间。同时，根据《物权法》规范小区停车位的收费标准，做到收费来之于民，用之于民，使投资方、物业企业与全体业主都有所收益。

三、整合周边资源，综合整治老旧小区，采取错时停车等方式。

一些地方通过整合老旧小区周边公共区域，采取周边区域设立“潮汐车位”等措施增加停车位。一些企业、商场、办公楼等的停车位采用错时停车的方式向周边居民开放，合理利用时差，缓解停车难问题。对于同个片区的老旧小区，建议探索建立“物业先行、整治跟进，政府支持、企业助力，群众参与、共治共享，资本运营、反哺物业”的模式，基础类改造由财政资金投入，新建停车综合体、自行车棚改造等提升类改造拟引入社会资本进行投资。街道将授权资本方通过运营区域内低效闲置空间、停车管理权等来获取回报，但在整个运营期内，必须拿出一定比例的收益用于反哺物业收入缺口，最终实现老旧小区有人建且有人管。

四、建议加强物业服务管理建立良好秩序。

物业服务企业要作为小区服务管理主体明确职责，敢于担当，通过制定完善车辆进出管理机制、停车登记制度、车位管理制度，并合理设置交通和停车标识等，有序引导居民车辆停放；制订运营车辆及企事业单位车辆不得在住宅小区内停放的规定等，在解决小区内家用车停放、小区治安问题上发挥积极作用。