城市“停车难”日益成为关乎民生的大问题。近期，《经济日报》记者再次对这一问题作了长达一个月的深度调研，对新出现的众筹建车库，以及列入智慧城市建设中的智慧停车等做法，进行了深入报道，希望能为城市居民、城市管理者和相关企业提供可以借鉴的解决方法和思路。

众筹车库：办法不错　制度跟上

——解决城市“停车难”系列调研（上）

1个小时05分钟，家住北京丰台区南庭新苑的徐莉终于将车停进自家小区的车位上。刚刚结束周末加班的她告诉记者，家里的饭菜都做好半小时了，就等她停好车回去吃了。“每天找空车位都要在小区里兜若干个圈，太累了！”徐莉疲惫地说。

为了能在小区里占有“一车之地”，每个工作日的下午5点之前，徐莉退休在家的父亲都会拎着小马扎寻找空车位。如此“人肉”占车位的业主，小区里并不少见。

徐莉面临的停车难题不是个例。在北京，在上海，在广州，甚至在一些中小城市的老小区，“停车难”已是普遍现象。根据北京市公安交通管理局网站披露的信息，截至2016年5月，北京全市机动车保有量已达565万辆，这个数字相较于2006年的287.6万辆，十年间翻了近一番。

解决“停车难”已箭在弦上。

右图　日前，在北京石景山区玉泉西街，一辆违规停靠在路边的车辆被拖走。　本报记者　徐　胥摄

下图　北京大兴区宏大北园小区的立体车库建设于2013年，是由小区业委会自筹建设的立体车库，目前可容纳60辆私家车。这是居民自治解决“停车难”问题的有益尝试。　张苇杭摄

众筹建车库：小区停车新尝试

8月末，记者来到位于北京海淀区中海雅园小区，这是一个已有10余年的老小区。小区现有住户1100余户，建设之初开发商规划了约600个车位，但随着业主机动车数量的不断增多，小区原有车位早已不能满足住户的需求。记者看到，小区里除了原有预留出的地上停车场外，绿地花坛周围的空地上也都划满了停车位。虽然是工作日，但是下午三四点钟的小区内空余车位已寥寥无几。

鉴于严峻的停车难现状，2015年底，中海雅园由业主委员会主动牵头，征得住户同意，历时半年建设完成小区内第一个立体车库。四层的立体车库建在原有的一处停车位上，可同时容纳50辆汽车停泊，没有占用周边绿地，与小区景观相得益彰。“车库刚建起来，停车位马上就被业主抢购一空。”中海嘉业公司工作人员高红亮告诉记者，每个车位在建设之初申购者出资31000元，使用年限为30年，后续只需每月向物业缴纳150元的管理费，由物业派专人对车库进行清理打扫与看护。建设厂家派员常驻小区进行指导与维护，但设备易损件的维修费用仍需申购者众筹出资。

“我们后续还要建，现在正征集方案。”中海雅园业委会副主任倪庆云告诉记者，目前车库运行状况良好，暂时还没有发生业主因建设或使用车库而产生纠纷的情况。此外，他向记者介绍了建设众筹车库的整个过程。

首先，经业主大会就是否同意建造、选址等问题投票，超过三分之二的业主达成一致意见后才能启动。其后，业委会根据车库选址需再征求车库楼附近居民的意见，并优先考虑近车库楼住户的购买需求，按照先到先得原则进行申请购买。这之后，业委会与申购居民根据多方报价以及建设单位资质、建设方案等多方因素确定建设厂家。整个过程中，立体车库厂家的报价、建设方案都直接呈现给申购居民，不存在中间环节，保证了流程以及财务上的透明。最后，业委会负责将建设款收齐并先行与建设厂家签订合同，随后厂家与每一位车位购买者单独签订购买合同并提供相关票据。

建设与运营：新尝试背后的新困境

位于大兴区西红门镇的宏大北园小区，规划之初只建了地面车位300多个。目前小区共有700余家住户，很多住户不只有一辆车，再加上临街铺面数量的增加，小区内停车位早已供不应求，小区外道路旁也停满了车辆。

早在2013年，为解决停车问题，宏大北园小区业主众筹200余万元在小区内建设了一个可容纳60辆车的三层立体车库。业主自建车库在使用之初状况良好，业主在参与车位众筹后拥有了自己的“停车地盘”，再也不用面对“想要买车却没有地方放”的尴尬，但如今又出现了停车位维修的难题。据业主反映，因前段时间的大雨，车库一层铺设的电线被雨水浸泡，导致流转设备无法顺利启动，以至于上面两层的车位车辆“上不去下不来”。

为了有效管理停车位，该小区聘请了停车管理公司对小区内车位进行统一管理。车库使用出现问题后，居民认为车管公司应该负起相关的维修责任。而车管公司负责人告诉记者，使用立体车库的居民每月向车管公司缴纳600至800元不等的费用用于日常看管，自己只负责车位不被占用以及处理小的剐蹭事务。一开始车库在保修期内，出了问题由厂家来进行解决，而随后厂家的倒闭让所有的维修责任全部落在了车管公司头上。久而久之，车管公司对此颇有意见，认为新建车库在维修维护方面权责并不明确，自己所收取的管理费用也不足以支撑其承担全部责任。本来在业委会的调解下，停车公司对车库继续进行维修维护，但上一届业委会任期已经结束，新一届业委会又迟迟没有选出，缺少了中间环节的调解，车库维修问题陷入僵局。

操作与实践：在探索中不断完善

为逐步缓解城市停车难问题，政府层面已经作出相应的努力。

近日，住房和城乡建设部、国土资源部印发了《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》，从分层建设、规范供地、盘活存量用地等方面作出具体规定，以解决停车场建设用地难以落实等问题。《通知》强调，鼓励停车产业化，实行特许经营，解决停车场建设吸引社会资本难的问题。据了解，下一步，住房和城乡建设部还将研究出台相关政策，鼓励路内停车泊位和政府投资建设的公共停车场实行特许经营。

众筹建车库作为一种通过居民自治解决“停车难”的新模式，得到政府的积极鼓励。北京市为综合利用城六区居住区内部及周边土地和空间资源建设停车设施，市交通委运输局曾先后两次宣布对“新增一个停车泊位”给予一次性鼓励，并于2014年提高补贴标准。然而，在具体建造与运营过程中出现了诸多难点与问题，需要改进和解决。造成这些问题的原因主要有两方面：

一是缺乏经验与专业知识，导致车库建设与运营问题频发。

车库建设厂家是否专业可靠，直接影响立体车库质量是否过关以及后续维护是否得力。宏大北园小区在选择建设厂家中，由于建设面积小要求又多，并采用资金分期付款的方式，让许多大型厂家放弃了这个项目，使其可选范围大大缩小。而在施工过程中，建设厂家将工程外包造成的施工不规范也影响了车库的使用。最后，车库厂家的倒闭直接导致了后续维修维护成为难点。

宏大北园小区第一届业委会主任路军港告诉记者：“之前没有啥经验，就是摸着石头过河，所以肯定有一些瑕疵。”总结之前的经验，他认为，在厂家选择中应尽量调动全体业主的力量来推荐建设厂家、决定厂家，这样做既可以扩大小区建设车库的选择范围、发挥市场作用，又可以让主要发起人不直接参与厂家的推荐与选择，避免有利益交换的嫌疑。他还建议，在修建过程中应聘请专业人士进行指导，毕竟小区居民对于立体车库修建方面的专业知识并不十分了解，有了相关专业人士的指导，在厂家选择、施工监督以及后续运营方面不容易出现疏漏。

车库建成后的运营中，经验不足直接导致车库使用者与管理者之间的权责不明。宏大北园小区立体车库在后续运营中出现的种种困难与问题，除了建设厂家倒闭的因素外，权责不明确也是重要原因。在立体停车库修建前，业主应与车库管理单位先明确权责、缴费、维护保养责任等问题，避免在后续运营中出现推诿扯皮现象。此外，路军港还建议准备修建立体车库的居民，应考虑为立体车库停放车辆上保险。因为立体车库作为特种设备，一旦发生重大意外，无论对于车主还是后续管理者来说都面临着极大的责任风险，保险的存在恰恰能够转移风险，实现风险共担。

二是自治组织运转畅通与否关系车库建设运营成败。

众筹车库项目的启动需要经过全体业主的同意，具体形式表现为在业主大会上投票通过该项议题。只有经过自治机构的表决程序，车库的选址、规模等问题才能被决定。在具体修建过程中，则需要业委会组织进行厂家遴选、车位申请以及收齐款项等具体工作。而在后期运营过程中，业委会更多的要扮演使用者与设备建造者、管理者之间的桥梁角色。尤其是当车库出现问题时，更需要自治组织代表业主进行协商与交涉。

居民自治解决“停车难”问题，是对政府为民服务的补充，也充分体现了公民自我管理意识的加强，虽然在具体行动中，因各种原因暴露出诸多问题，但仍然是一种有益的尝试。因此，从政策层面上，应该尽快完善对居民自建停车位的相关制度建设；从政府层面上，相关部门应该对合法合规的自治性措施给予相应的支持，充分激发群众的积极性和主观能动性；从民众层面上，居民应该主动与相关部门进行沟通和联系，明确自建车库等一系列自治性解决“停车难”应遵循的相关法律法规，以及需要即时办理的审批流程，共同解决“停车难”这一关乎民生的重要问题。

专家观点

就居民自治建设停车库的相关法律问题，如车库权益，车库在建设、使用及运营过程中涉及的诸多法律问题，记者采访了北京市安理律师事务所律师、北京市律师协会物业管理法律专业委员会主任包华，请其给予专业解答。

关于车库权益

问：作为自建车库的业主，其权益受保护吗？

答：自建立体车库使用的土地，业主在购房时已取得土地使用权，在土地使用权上没有争议。业主自建的立体车库不是建筑物，只是设施设备，属于地上土地的附着物，因此不存在产权问题。设施设备又是小区业主自行出资的，所以它的投资没有争议。车库的使用权益是受《合同法》《物权法》保护的。

问：自建车库可以转让吗？如果租用自建车库，其权益受法律保护吗？

答：车库转让只能是使用权的转让，不能够买卖，只能够租赁。自建车库使用人的权益也同样受到法律保护。立体车库作为一个较为复杂的设施设备，必须通过维护、保养的方式才能够进行日常可持续使用。这在现实中还是有风险的，因为立体车库本身使用维护的成本是比较高的，如果是通过第三方机构去维护，第三方机构要有可持续维护能力，同时要有足够的运营资金。

关于车库建设

问：小区内哪些地方可以自建车库呢？

答：小区内原本规划的车位、车库是属于开发建设单位的。使用小区内原本规划的停车位来建设立体车库，首先要经过开发商同意认可。如果选择使用公共绿地、公共道路就没有这个问题，但需要业主共同商议决定。只要是业主允许，小区的这些地方都可以建车库。

问：业主自建车库需要哪些法律程序？

答：首先是议。业主共议修建立体停车库的方案，比如修建地点、修建形式、修建厂商、后期运营方案等。

其次是决。商议方案通过之后需交业主共同决定。如果说车库占用业主的公共设备场地、公共绿地，就需要全体业主表决。有业主委员会的小区需要召开业主委员会会议表决。

最后是行。按照方案推动建设。此部分如涉及开发商用地需与开发商协商，如有土地建设问题需向有关部门申请方可施建。设施设备的整体安装，不是土地工程建设，不存在征地问题，只存在施工问题。

问：业主自建车库需要哪些部门审批？

答：自建车库属于在土地上增加设备安装，它不是建筑行为只是设备安装，不需要住建委办理施工许可证。但是要看设备是如何安装的，因为本身是机械车库，有设计施工的要求，需要看是否有动用地基部分，需要动用地基的设备安装要报住建委施工许可。所以自建车库需哪些部门审批，是根据施工要求来决定的；设备整体的技术保障是按照技术监督部门出台的国家行业标准执行。另一个方面是企业标准，由企业来承担产品设计制造和安装的相关责任。

关于车库使用与运营

问：车库使用过程中，车辆出现剐蹭、碰撞、损坏等问题，谁来负责？

答：如果是在建设中出现建设问题，没有达到之前设计要求，需要厂家负责；业主没有按照规范停车，在实际操作中出现问题应由个人承担责任；在引导使用和运营中出现过失，日常维护不到位导致问题应由运营商负责。

问：还有什么法律问题需要注意？

答：法律上的问题其实涉及不多，但是在运营上的问题是需要关注的，运营情况直接影响业主利益。业主委员会只是业主的代表组织，并不是运营的主要力量，也无法承担运营的主体工作。

设施设备运营维护是有成本的。设备在露天环境下比一般建筑物的耗损要多，车库必须要做日常维护才能保证更好地为业主所用，在此可能面临较大的资金投入。

所以业主需要算清楚这笔账，在自建停车库时必须判断投入行为的成本到底有多少，否则将面临盖完之后却用不起的境遇。

居民自建车库，自发组织力量解决小区“停车难”的问题应该提倡，但同时也不能忽视它存在的问题。建一个车库不是难事，只需要资金投入很快就可以实现，但是自建车库不管是从法律上还是从市场上都是有风险的，广大业主应该衡量其中利弊。

停车难问题已经在许多城市司空见惯。在长春，当地把一些人行道上的空地也划成停车位，虽可缓解停车难，却侵占了行人权益。　本报记者　王　晋摄

声音

国家发改委综合运输研究所城市交通室主任程世东：

共治模式应鼓励　达成共识很关键

居住小区的停车问题是目前城市停车治理的重点和难点，国家提出“适度满足居住停车、从严控制出行停车”的原则，首要是解决居民基本停车问题。伴随着私家车数量的不断增长，原有小区停车位供不应求，在这种状况下，必须提供更多的停车位才能解决这一问题，才有条件实现规范停车。其难点首先是需要小区业主对停车场建设、权益分配等方面达成一致；其次是土地问题，现在大部分小区很难找到大块土地进行停车泊位建设，没有土地，一切都是空谈。

目前，政府鼓励企事业单位、居民小区及个人利用自有土地、地上地下空间建设停车场，一些小区业委会也在积极推动尝试利用小区里合适的土地建设立体车库。但停车设施建设往往要以牺牲小区绿化为代价，而小区绿化也是改善老百姓居住条件、居住环境的一个很重要的方面，因此这是一个两难问题。有车的、没车的以及离拟建车库距离不同的小区业主诉求完全不一样，建成后车位如何分配、权益的分享等也很难达成共识。另外，目前我国大部分城市的小区业委会尚不成熟，这给小区自建车库造成很大困难。所以，现在北京成功的案例虽然有，但并不多。

尽管小区车库建设存在这些难题，但最终解决还得依靠小区共治，毕竟这是小区自身的事情，政府可以通过土地、资金补助等政策进行鼓励支持，也可以在规划建设程序方面加以引导。在当前，为解决历史遗留问题、实现规范停车，政府进行补贴引导是可以理解的，但这并不是长期有效并且合理的方式。政府的职责是提供基本公共服务，提升服务能力和服务水平。另外，许多老百姓认为提供停车位是政府应该做的，这种认识是不正确的。私家车出行不是基本公共服务，我国绝大部分城市也没有条件允许大家都使用私家车出行，私家车的拥有者和使用者必须为自己的停车全权负责，承担全部应该承担的成本。老百姓在买车和用车的时候一定要想一下有没有正规合法的停车位，未来违法停车的治理一定越来越严格，不能再寄希望于小区内、道路边的乱停车。

本版撰文　本报记者　陈学慧　见习记者　张　倩　辛自强　白玉竹　张苇杭
本版编辑　许跃芝　张　虎
电子邮箱　jjrbyxdc@163.com