

# 保山市中心城区智慧停车项目建设可行性探讨

徐文刚

云南省设计院集团工程投资有限公司 云南 昆明 650000

**摘要：**近年来，由于居民收入的增长和消费水平的提高，我国汽车保有量呈现出快速发展态势。截至2018年底，保山中心城区汽车保有量71117辆，每千人汽车拥有量为213辆，高于全国汽车千人保有量的平均水平140辆。这对城市交通运行和居民停车需求产生了较大的压力。然保山市公共停车场的建设进度缓慢，公共停车泊位缺口较大，存在分布不合理、缺乏有效规划等问题。停车难、交通拥堵等问题日益突出，停车需求将大幅增加，引导城市停车设施实现跨越式发展迫在眉睫。

**关键词：**智慧停车场；云南保山中心城区；问题；项目建设；可行性

## 引言

随着保山市城市枢纽地位的日益突出，以及城市人口和用地规模的不断拓展，保山市的机动化水平将不断提高，停车难、交通拥堵等问题日益突出，停车需求将大幅增加，引导城市停车设施实现跨越式发展迫在眉睫。因此，针对保山市停车设施存在的现状问题，考虑到保山市未来城市发展特提出本项目的运营，以引导城市停车设施实现跨越式发展。

## 1 项目建设概述

### 1.1 建设条件

本项目的建设是《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》《保山中心城市停车设施专项规划（2019-2035）》等国家、省市的相关政策的重要举措。项目用地符合保山市土地利用总体规划，项目运营符合保山市相关上位规划，项目所在地交通运输便利，基础设施有保障，具备智能化停车实施的基本条件<sup>[1]</sup>。

### 1.2 项目建设内容及规模

项目共计停车位18057个：公共服务停车位16299个（其中一类区停车泊位共7784个、二类区停车泊位共8515个）；路内停车泊位共计1758个，涉及惠通路、拱北路、归汉路以东、腾冲路以西等共20条路段（其中一类区域停车泊位160个，二类区域1598个）。

## 2 项目实施的必要性

### 2.1 项目实施是落实国家扶持政策的具体体现

近年来在国家与地方政府的重视下，智慧停车领域政策铺垫相当到位。财政部、国家税务总局、工信部、交通运输部联合发布《关于节能新能源车船享受车船税优惠政策的通知》对节能乘用车和纯电动商用车、燃料电池商用车作出减半或免征车船税要求。据此表明，汽车产业减税正当时，汽车业也将迎来新一轮发展机遇，

汽车相关产业的消费也将随之拉动<sup>[2]</sup>。

2.2 项目实施有利于改善居住环境，提高居民生活质量

本项目的运营，促进规范停车，是缓解交通拥堵，提高居民生活质量的重要措施。

2.3 项目实施有利于缓解停车难题，改善城市交通情况

数据表明，千人汽车保有量在50-400辆之间时，该城市的机动化水平处于膨胀普及期；当该数量达到400辆以上时，城市的机动化水平处于成熟饱和期。结合2018年保山市中心城区千人汽车保有量为213辆的水平，可见保山市的机动化水平正处于膨胀普及期，私人小汽车以近17%的年平均增长率迅猛增长。

本项目的实施，有助于从供应端缓解保山市停车供需矛盾，缓解道路通行压力，改善城市通行情况。

### 2.4 项目实施有利于提升城区品质，落实城市规划

主城区的部分已建老旧小区、学校、医院等人流聚集公共场所未配套相应停车设施，导致本该由项目配套的停车压力转移到周边市政道路路内停车泊位和公共广场等位置，长时间挤占公共资源，造成交通拥堵，降低了城市品质。

本项目的实施，能够极大缓解主城区目前停车困难的现状，改善机动车大量挤占公共资源的现象；且符合《规划》中打造保山中型城市、完善公共服务的目标。

2.5 项目实施有利于加强集约化管理，提高土地资源利用率

《保山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，将实施建设用地总量控制和减量化管理，建立节约集约用地激励和约束机制，优化新增建设用地管理，盘活存量建设用地，挖掘各类闲置土地、低效土地

和废弃土地的利用潜力。

本项目的实施，在提高停车泊位供应量的同时，能有效利用城市空间，符合停车设施向立体化、智能化、集约化的发展方向。本项目运营后，能显著提高城市土地集约化水平，保护主城区高价值土地，符合保山市长远的发展要求<sup>[3]</sup>。

### 2.6 保山市城市发展要求

保山市有着特殊的城市枢纽地位。一方面，保山是对南亚、东南亚开放的门户枢纽，是保山—密支那—雷多的中缅孟印走廊、保山—曼德勒—缅甸内陆走廊的交汇点。另一方面，随着大瑞铁路的建设，保山市域内将形成“太”字型的铁路网络格局，而高速路则规划远期在保山市域内形成“两纵两横一边一联”的高速公路网络格局。未来，保山将被建设成为北联大理至昆明，南至曼德勒，西接腾冲至密支那的铁路门户。因此，在未来的发展中，保山市将强化设施综合承载力，加快交通设施建设。

此外，在保山市的城市规划中，计划到2025年，市域总人口达到370万人，其中城镇人口242万人；到2035年，市域总人口达到480万人，其中城镇人口385万人，划定城镇空间面积620.80平方公里，实现由中小城市到大城市的转变。

综上所述，项目的实施符合国家及省市的政策，是城市发展的需要。随着项目的运营将完善城市的功能体系，缓解城市停车难的问题，加快推进区域城市化进程，项目运营具有十分重要的现实意义。

## 3 项目市场需求分析

### 3.1 停车场现状分析

#### 3.1.1 存量停车位现状

保山市中心城区有路内临时占道停车泊位3674个，其中：一类车位1299个，二类车位2375个。为进一步缓解停车位紧张局面，由昌源停车泊位管理有限公司在保山市中心城区规划建设停车场约17个，设置停车位约4984个，截至目前已建成玉泉路、红化生态、岱官、大沙河等地停车场。

#### 3.1.2 停车设施存在问题

##### (1) 总量有缺口，结构不合理

保山中心城区现正规运营的公共停车场约46个，多为附属项目建设或私人自发形成，停车设施布点统筹性不足，服务半径不合理，且形式上多为地面停车，土地利用集约度不高；部分小区开放性不足或公共用地缺乏利用率，未改造为共享收费停车设施，无法实现车位共享。

##### (2) 路内外停车分布不合理

目前，中心城区路内临时停车泊位部分位于现状主干道、窄路双侧路内，另有一部分不在老城区临时停车最需要的区域；同时，学校、商场、住宅区周边未结合停车特性，灵活设置全天停车、夜间免费停车、非高峰期限时停车等分时段泊位。

##### (3) 老城区部分路内停车设置不合理

目前路内临时停车泊位3674个，大部分占用主次干道，如人民路、梨花路、建设路等，存在窄路双侧路内停车、老城区临时停车需要集中区域由于条件限制未设临时停车泊位等问题，中心城市停车位依然不足。商场、医院、住宅区周边未结合停车特性，灵活设置全天停车、夜间免费停车、非高峰期限时停车等分时段泊位、夜间错峰停车<sup>[4]</sup>。

##### (4) 停车管理滞后，信息化水平低

保山中心城市现行配建指标主要是根据《云南省住房和城乡建设厅关于加强城镇小区公共服务设施建设的指导意见》（云建〔2015〕155号）实行，仅对住宅小区做出了配建要求，缺少对交通枢纽、公园、医院、学校、机关、体育馆、旅游景区等重点地区的配建要求。目前保山市中心城市存在的停车管理问题主要有：①停车不规范、违停现象突出；②停车设施占用慢行空间；③停车管理的政策法规文件不健全；④路内停车缺乏管理标准及保障措施；⑤停车泊位被部分商铺、住户占用，泊位周转率较低，约为20%~30%，停车资源未得到有效利用；⑥停车设施信息化水平低，导致停车设施的存量资源利用不足；⑦收费管理形式多为人工或半人工收费，智能化较低。

##### (5) 新建停车场筹资难

停车设施建设因其“公共产品”和自身的特性，其建设投融资模式不同于其他投资项目。通过采取特许经营方式，可缓解政府资金压力，同时也为项目带入先进的施工技术和管理方案，促进项目顺利实施。

##### (6) 公共停车设施管理混乱，智能化水平低

现状停车设施布点统筹性不足、公共配套不规范、收费主体复杂、定价标准不一等问题；缺乏停车诱导系统，智能化水平较低，缺乏管理效率。

### 3.2 保山市汽车保有量预测

一个城市的机动化水平根据其千人汽车保有量分为不同的发展阶段。当千人汽车保有量在小于50辆、50~400辆之间以及大于400辆时，该城市的机动化水平分别处于雏形起步期、膨胀普及期和成熟饱和期。截至2022年9月，保山中心城区汽车保有量321959辆，千人汽车保有量为213辆，可见保山市的机动化水平正处于膨胀

普及期,在未来较长时间内其汽车保有量将呈现快速增长的趋势,与之相对应的配套设施供需矛盾也将愈演愈烈。

数据显示,2008-2018年间,保山市私人小汽车增长了2.2倍,年平均增长率高达14%。根据《保山市国民经济和社会发展公报》,保山市2021年全市汽车(含低速汽车)拥有量355208辆,新注册34904辆。2020年全市汽车(含低速汽车)拥有量321959辆,新注册35975辆。2019年全市汽车(含低速汽车)拥有量286647辆,新注册34351辆。2020年、2021年增速分别达10.33%、12.32%。参考中国的汽车保有量发展趋势,并结合保山市的汽车保有量发展特征,初步判断未来保山市汽车保有量的总体发展将呈现逐年增长但增速缓慢下降的趋势。

### 3.3 保山市中心城区停车需求缺口分析

#### 3.3.1 发展趋势分析

保山市的城市发展定位为“山水田园城市、历史文化名城和开放创新之城”,随着城市规模的扩大、机动化水平的提升以及旅游业的发展,保山市对停车设施的需求将更为迫切。同时考虑到停车设施配建需兼顾城市本地居民和城市外来人口,因此,停车设施的配建规模需适度超前。

#### 3.3.2 缺口估算

根据基础数据显示:2018年底,保山市汽车保有量为261395辆,而中心城区汽车保有量为71117辆,占全市近三分之一的比例。2019年全市汽车拥有量286647辆,2020年全市汽车拥有量321959辆,2021年全市汽车拥有量355208辆。按此比例,预测2022年中心城区的汽车保有量将达到133795辆,2023年将达到149850辆,2023年将达到166334辆。按照国际城市建设经验中城市停车位数量与机动车辆数量1.2:1的合理比例,届时中心城区的停车位需求应分别达到160554、179820、199601个,项目发展前景广阔。

### 3.4 建设规模

本项目根据城区实际情况综合考虑保山市未来发展,预测未来保山市中心城区停车位需求急剧增加。由于老城区土地等情况限制,根据老城区实际情况综合考虑保山市未来发展,本项目公共服务停车场停12个(其中一类区停车泊位共7784个、二类区停车泊位共8515

个);惠通路(东至永昌路,西至远征路)、拱北路(东至正阳北路,西至远征路)、归汉路(龙泉路~保岫东路段)以东、腾冲路(龙泉路~保岫东路段)以西等路段共20条,路内停车泊位共计1758个,其中一类区域160个停车泊位,二类区域1598个停车泊位。以缓解保山中心城市老城区停车难的问题<sup>[5]</sup>。

### 4 环境影响评价

本项目功能与周边所规划的功能及环境相容,相互之间不会产生影响,环境污染物主要是生活垃圾、污水和汽车尾气。项目投入使用后,继续加强对生活垃圾和污水的收集、运送工作,防止人为地造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

项目在运营期及正式使用后,虽然产生一定量的污染物,但采取了相应的环境保护措施和绿化工程,不会给当地的环境带来污染。故项目运营环境可行。

### 结语

在对保山市城区智慧停车场建设各指标分析后,我们发现本项目符合国家及省市相关政策要求,建设区域位置及环境条件较好,规划科学,方案合理,项目所需建设条件具备,建设规模合理,建设标准适当,具有实施建设的可操作性及实用性,且环保措施得当,能有效控制环境污染。项目的社会效益、经济效益与环境效益显著。项目建设具有充分的必要性和可行性。

### 参考文献

- [1]国土资源部、住建部.《关于进一步完善城市停车场规划建设和用地政策的通知》(建城〔2016〕193号)。
- [2]国家发展改革委、住建部等八部委.《关于加强城市停车设施建设的指导意见》(发改基础〔2015〕1788号)。
- [3]保山市交通局.《保山中心城区规划区综合交通规划(2014-2030)》。
- [4]保山市住建局.《保山中心城区停车设施专项规划(2019-2035)》。
- [5]保山市政府.《保山市人民政府办公室关于印发保山中心城区停车设施建设工作实施方案的通知》(保政办发〔2019〕4号)。