

以停车治理“小切口”推动老旧小区“大升级”

辛佳铄

北京建筑大学城市经济与管理学院, 中国·北京 100044

摘要: 随着汽车保有量的增加, 老旧小区停车难的问题日渐严重, 老旧小区停车设施建设已被纳入国家城镇老旧小区改造重点工作范畴, 国家层面出台多项专项政策。《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展意见的通知》鼓励各地结合城市更新行动, 在老旧小区、老旧街区改造中积极扩建新建停车设施, 将居住社区停车供需平衡作为城市停车系统建设核心目标。文章首先在引言部分阐明研究背景与意义; 继而从问题现状及分析、国内研究现状、结语与展望对现有研究进行深入分析; 以破解停车难为破局点, 激发群众主动参与的内生动力, 为城市更新与智慧社区建设奠定信任基石与治理基础。

关键词: 老旧小区; 城市更新; 停车问题

Promoting major upgrades in old residential communities through small-scale parking management

Xin Jiashuo

School of Urban Economics and Management, Beijing University of Civil Engineering and Architecture, China Beijing 100044

Abstract: With the increase in car ownership, the problem of parking difficulties in old residential communities has become increasingly serious. The construction of parking facilities in old residential communities has been included in the key national work for the renovation of old urban communities, and multiple special policies have been introduced at the national level. The "Notice of the General Office of the State Council on Forwarding the Opinions of the National Development and Reform Commission and Other Departments on Promoting the Development of Urban Parking Facilities" encourages localities to actively expand and build new parking facilities in the renovation of old residential communities and old urban blocks as part of urban renewal actions, making the balance between parking supply and demand in residential communities a core goal of urban parking system construction. The article first clarifies the research background and significance in the introduction; it then conducts an in-depth analysis of existing research through sections on the current problems and analysis, domestic research status, conclusion, and outlook: using the solution to parking difficulties as a breakthrough point, it stimulates the intrinsic motivation of residents to actively participate, laying the foundation of trust and governance for urban renewal and the construction of smart communities.

Keywords: Aging residential communities; Urban renewal; Parking issues

0 引言

随着我国城镇化进程从“增量扩张”转向“存量提质”, 老旧小区的更新改造已成为城市治理的重要议题。长期以来, 最令人头疼的就是停车问题, 累了一天好不容易到家了, 结果到了家门口找不到停车位。由于早期配建标准滞后, 老旧小区普遍存在停车设施严重不足的历史欠账。《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》中指出明确改造任务, 合理确定改造内容。将城镇改造内容分为: 基础类、完善类、提升类。其中完善类包含以下内容: 改造或建设小区及周边适老设施、无障

碍设施、停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施。

据公安部统计, 2025年全国机动车保有量达4.69亿辆, 其中汽车3.66亿辆; 机动车驾驶人达5.59亿人, 其中汽车驾驶人5.25亿人。目前全国范围内实施汽车限购政策(包括摇号)的地方只有3个直辖市外加个别省市。油车指标减缓主要是考虑环境因素以及现行经济因素。随着电车技术逐渐成熟, 用车成本低再加之国家政策的电牌指标增加, 电车不限号以及智能环保出行等一系列利好条件下电车购买量会持续上涨。随之机动车保有量会再次上涨。

在此双重背景下, 老旧小区停车难的问题从偶发变为

常态。有限的道路空间与激增的停车需求之间形成了尖锐的矛盾, 不仅导致绿化带被侵占、消防通道堵塞等空间秩序混乱问题, 更埋下了严重的安全隐患。其中, 电动车充电问题是急需解决的, 老旧小区的用户直接从地下室接出插排进行充电。如同藤蔓般从地下室窗口攀爬而出, 存在严重安全隐患。如果能在老旧小区改造这个阶段进程中首先解决最令人头疼的停车困难问题, 不仅可以让居民切身体会到这个改造给自己带来的便利, 而且还能极大的推行后续其他方面的改造进度, 得民心。

然而, 目前老旧小区改造项目呈现出碎片化、分散化的特征。因此, 本文通过对中国知网相关核心文献的系统梳理, 旨在: (1) 分析现有老旧小区停车问题现状; (2) 系统归纳国内现有研究内容; (3) 结语与展望。

1 老旧小区停车现状及问题分析

1.1 停车现状

私家车之所以普及到每个家庭就是因为它能满足家庭生活需求, 比如孩子上下学、老人出门就医、以及工作日常所需和“随走随停”的便利性。它不仅填补了公共交通的覆盖盲区还打破了公共交通固定线路、固定班次, 频繁换乘的局限性。随着汽车保有量的爆发性增长引发了老旧小区的停车难问题。由于时代局限性, 老旧小区住宅密集, 人口密度大, 内部及周边可用空间少, 停车矛盾日渐凸显。

1.2 问题分析

在严峻的既有住区供需矛盾背景下, 违停车辆占用消防通道、慢行空间和公共空间, 一些地方为了增加少量车位而毁绿, 一些地方因为居民车位纠纷而影响邻里和谐^[1]。老旧小区停车难, 车位难寻并不是单一的汽车数量增长的问题。我们应从多方面考虑并寻求解决办法

1.2.1 停车场规划问题

当时的社会经济发展集中解决百姓温饱问题, 像汽车这类产品并没有普及, 因此汽车的市场份额少, 城市建设的开发商也没有预料到近几十年的社会经济迅速发展, 并没有对汽车的辅助产品—停车场地进行规划^[2]。由于城市总体规划未充分预留停车设施用地, 老旧小区、老城区建成初期无专项停车规划, 配建车位极少。公共停车设施规划缺位, 路外公共停车场基本没有。导致一个单元 12 户但车位平均 3-4 户“分”得一个车位的现状。

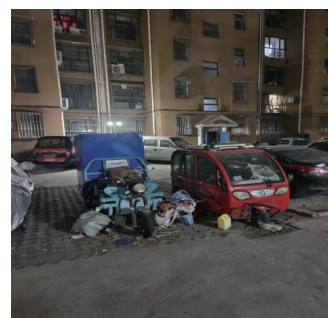
1.2.2 车位管理问题

物业管理作为社区治理的有机组成部分, 凭借其扎根基层、贴近业主、响应迅速以及覆盖面广等特点, 已成为新时期加强和创新基层社会治理的重要内容^[3]。从历史成

因来看, 多数老旧小区规划建设于上世纪, 彼时汽车保有量较低, 配建标准并未考虑未来机动车爆发式增长, 从一开始就不存在车位买卖的概念, 导致如今空间资源先天不足。然而, 老旧小区往往物业费标准偏低, 收缴率也不理想, 导致物业公司营收有限, 受制于资金短缺, 物业无力负担进出口智能化闸机系统的建设维护费用, 也难以聘请专职车辆管理人员进行长效引导。即便物业企业有心治理, 但在法律授权上, 物业作为服务企业, 缺乏行政执法权, 面对业主随意乱停、占用消防通道等现象, 只能采取劝阻、张贴提示等方式, 难以形成有效震慑。这种“有责无权、有心无力”的尴尬处境, 不仅加剧了小区内部的停车矛盾, 也使得安全隐患长期难以根除, 成为制约老旧小区治理效能提升的突出短板。

1.2.3 居民行为与心理因素

在老旧小区的停车治理中, 一种根深蒂固的“先占先得”思想往往演变为极端的领地意识。部分居民住户认为, 公共区域的临时空位只要被自己占据, 便天然地拥有了优先使用权。为了巩固这种“权利”, 他们不惜采取各种手段: 有的私自安装地锁, 将公共空间物理圈占为“私人车库”; 有的为图一己之便, 直接将车辆开上绿化带, 致使草皮损毁、黄土裸露; 更有甚者, 使用电动三轮车、废旧自行车、提前“排队”抢占车位, 即使自己尚未归家, 也要为未来几小时后的停放预留位置。



这些行为不仅直接侵占了本就稀缺的公共空间, 破坏了小区的环境秩序。更为严重的是, 由于缺乏有效的监管机制和相应的违规处罚, 这些行为往往得不到及时纠正, 久而久之, 居民便对这种现象习以为常。当守规矩的人发

现自己总是在吃亏,而违规者却屡屡得利时,小区内部的规则意识便会逐渐瓦解。一旦自己面临无车位可停的窘境,原本遵守秩序的居民也很容易产生效仿心理,加入“抢占大军”。这种“破窗效应”一旦形成,便会导致乱停车现象不断蔓延、愈演愈烈,最终使小区陷入“人人都是受害者,但人人又在参与破坏”的治理困境。

1.2.4 安全隐患

老旧小区的居住人口结构中,老年人占据相当比例。随着建成时间久远,小区基础设施老化现象普遍,部分路面已凹凸不平,且建设之初几乎未考虑人车分行的设计理念。许多小区为双向车道,即便设置了简易隔离围栏进行功能分区,也常被乱停车辆直接堵死,更有甚者将车辆长期停靠在道路一侧。

对于腿脚不便、身体机能退化的老年人而言,这种无序停车构成了直接的安全威胁。当车辆占据道路拐角或违规停放时,极易形成视野盲区——老年人从车缝中缓慢走出,对向来车往往难以提前察觉。由于老年群体普遍反应速度下降,即使驾驶员稍有不慎,也难以及时采取制动措施;若老人在察觉危险时下意识闪躲,因其平衡能力较弱,极易在慌乱中失去重心而摔倒。



2 国内现有研究

《关于推动城市停车设施发展的意见》中指出推进停车设施规划建设,有效保障基本停车需求,鼓励有条件的城市加快实施城市更新行动,结合老旧小区、老旧厂区、老旧街区、老旧楼宇等改造,积极扩建新建停车设施^[4]。停车设施的构建需从很多方面进行努力,通过基层治理,完善惩罚措施。物业加强管理,严格遵守规章。停车设施建设的样式选择以及效果影响。还有就是居民是否有购买意识,愿意付费减缓资金压力从而更加容易早日实现并解决现状。

2.1 基层治理

中共“二十大”提出“坚持人民城市人民建、人民城市为人民”,明确了人民在城市治理中的主体地位。如何建立“以人民为中心”的老旧小区停车共治模式,成为城市治理的重要研究议题^[5]。老旧小区内部空间少,可以与

交通部门沟通协商将车辆停到小区外道路两侧,严格规范停车区域,避免违停车辆占据道路影响日常通行及安全通道。物业应加强小区内部居民车辆管理,对车辆进行登记。严格把控外部车辆进入小区占据车位,对长期停放在小区的“僵尸车”进行清理。合理规划车位,对私锁地锁以及各种占据车位情况联系相关部门进行劝阻、警告。

2.2 设施建设

停车场立体化设施建设已成为我国老旧居住区缓解停车供需矛盾、改善停车环境的方案之一。立体停车场的建立可以极大限度的增设停车位数量,占据相同的地面面积从而向上借空间。立体式停车场的弊端主要体现在是否对居民住户室内采光造成影响。与之相对应的有简易地坑式停车场,操作方便、空间利用率高、开挖浅、对景观、采光影响小等优点。无论哪种类型的设施,但在建设中同样也会面临很多复杂的问题,首先就是立体停车库设施建立所需的审批流程,地下管线复杂迁改问题等。都是需要小区方面主动去协调有关部门。居住区停车场立体化改造是一个系统工程,包括项目发起、民意初次调查、方案制定、项目评审及民意咨询、投资建设和运营等阶段^[6]。

要长远解决老旧小区停车问题还应大力推进制度建设。在规划、建设、管理三个环节,既要充分运用硬件技术,也要推进基层治理、停车立法等软性政策机制,配套停车收费等需求管控措施,适度提高机动车拥有和使用成本,形成一揽子治理体系^[7]。

2.3 购买服务意识

大部分居民“购买服务”的意识较弱,理所当然地认为各类服务都应该由原产权单位提供,居民的大小事情都应该由社区居委会和属地政府负责^[8]。在买房初期没有规划停车位,加之车辆可以随意停放。居民对于停车位没有基本的购买服务意识,对商场、旅游景区等正常收费停车场却习以为常。很多低收入社区均面临两大突出难题:超负荷的路内停车和低配置的公共服务。通过构建新的政策以同时解决这两个难题:基于合理价格征收路内停车费,并将其收入用于本地公共服务运营^[9]。老旧小区车辆现状可能存在几种,无车辆家庭、单车辆家庭、多车辆家庭。如果通过征收停车费,让多车家庭中的一些“僵尸车”停离小区,非居民车辆不在长期占据免费车位。还能给小区停车压力进行一定缓解。利用停车费收入可以为老旧小区后续整改项目带来一定的资金。但其中还需进行居民调查,首先查出居民现有车辆以及合理车位数。随后进行政策的讲解与签订。强化居民购买服务的意识,形成一个

良好的逻辑链条：停车收费→增加公共收益→反哺小区建设→提升居住品质→增强居民信任→更愿意为服务付费。

2.4 智能停车系统

科技创新的归宿是服务于人民，而智能停车系统的引入，有可能是破解老旧小区停车困局的关键技术路径。数字孪生技术的智能停车系统，通过实时监测、数据分析等手段，实现了停车资源的精准调配和智能化管理^[10]。数字孪生系统的基本原理是建立一个虚拟的停车场，通过实时监控与分析，实行智能化管理。通过实时停车信息反馈能第一时间找到符合自己的停车位。如果系统的正式进行投入使用，居民通过手机 APP 或小程序提前预约回家时，系统自动引导至最近的车位。这不仅能减少因盲目寻找造成的内部拥堵，还能将闲置时段的车位通过“共享停车”模式释放给周边居民，增加额外的收入实现资源利用最大化。当科技创新真正融入老旧小区的肌理，停车难这一“城市病”便有了治愈的希望。

3 结语

停车难的问题，看似只是城市更新改造中的一处技术性堵点，实则是撬动基层治理变革的一个关键支点。它之所以重要，并非因为其工程体量，而在于它直接触碰着每一位居民日常生活的敏感神经。在推进智慧社区建设的过程中，我们往往面临着一个更深层的挑战：如何让居民从“旁观者”变成“参与者”，从“被动接受”转向“主动响应”。国家政策的号召力，最终要落地为居民心中的信任感。而信任从来不是凭空产生的，它需要被看见、被感知、被验证。停车难问题的解决，恰恰可以成为这个信任链条的第一环，甚至是奠基之石。

试想，当智能停车系统引入小区后，居民亲眼看到：曾经被乱停车辆堵死的消防通道畅通了，救护车能顺利开到单元门口；曾经因抢车位而剑拔弩张的邻里关系，因为车位引导和共享机制变得有序了；腿脚不便的老人再也不用在车辆夹缝中小心翼翼地穿行。这些看似微小的改变，其实是在向居民传递一个强有力的信号——“科技真的能让生活更美好”。

这种基于日常生活的获得感，是任何宣传都无法替

代的信任基石。当居民通过停车治理感受到了智慧化带来的红利，他们才会发自内心地相信，接下来社区要推行的智慧养老（如紧急呼叫系统）、智慧安防（如高空抛物溯源）、智慧政务（如指尖办事），同样是为了让生活更便捷、更安全。从“停车有序”到“生活有温度”，智慧社区的建设便不再是政府的“独角戏”，而是一场全民参与的“大合唱”。

参考文献：

- [1] 许定源, 李迅. 既有城市住区停车问题、趋势及对策[J]. 城市发展研究, 2021,28(06):25-28+33.
- [2] 詹平, 邓辉. 老旧小区解决停车难问题的有机更新模式探究[J]. 城市建筑, 2024,21(09):132-135.DOI:10.19892/j.cnki.csjz.2024.09.27.
- [3] 邓国胜, 程令伟. 物业管理融入城市社区治理的理论逻辑与路径创新[J]. 城市发展研究, 2021,28(09):87-91+124.
- [4] 本刊讯. 国务院办公厅同意发布《关于推动城市停车设施发展意见的通知》[J]. 招标采购管理, 2021,(06):6-7.
- [5] 尉闻, 严雅琦, 卓健. “人民城市”理念下基于居民偏好的老旧小区停车治理研究——以上海市中心城区为例[J]. 城市发展研究, 2025,32(12):111-120.
- [6] 韩艳, 李婉莹, 杨光等. 居住区停车场立体化改造决策机理[J]. 北京工业大学学报, 2019,45(09):879-885.
- [7] 苏腾, 许定源, 许子兴. 城市更新与冬奥背景下老城停车改善策略——以崇礼为例[J]. 城市发展研究, 2023,30(04):31-36.
- [8] 常洁. 民情议事机制破解老旧小区停车难[J]. 中国社会工作, 2025,(18):17-18.
- [9] Shoup D, 袁泉, 姜昕. 通过停车收费筹措公共服务资金[J]. 城市交通, 2016,14(06):75-87+96.DOI:10.13813/j.cn11-5141/u.2016.0612.
- [10] 常峻嘉, 刘钦. 基于 SKST 数字孪生技术的老旧小区智能停车系统设计与应用对策[J]. 信息记录材料, 2024,25(10):63-66.DOI:10.16009/j.cnki.cn13-1295/tq.2024.10.022.