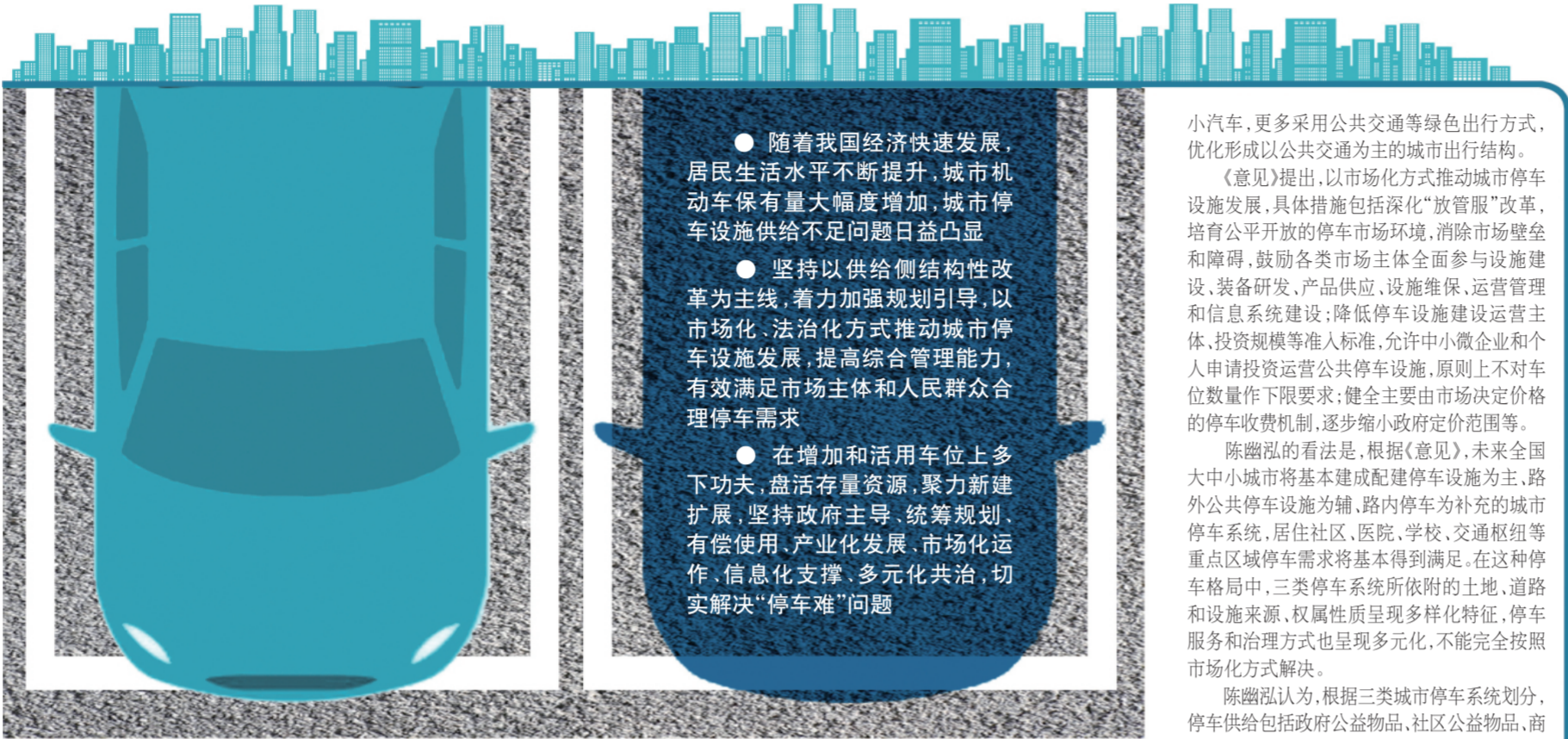


四部委明确2025年全国大中小城市基本建成城市停车系统

依法补齐城市停车设施供给短板



- 随着我国经济快速发展,居民生活水平不断提升,城市机动车保有量大幅度增加,城市停车设施供给不足问题日益凸显
- 坚持以供给侧结构性改革为主线,着力加强规划引导,以市场化、法治化方式推动城市停车设施发展,提高综合管理能力,有效满足市场主体和人民群众合理停车需求
- 在增加和活用车位上多下功夫,盘活存量资源,聚力新建扩展,坚持政府主导、统筹规划、有偿使用、产业化发展、市场化运作、信息化支撑、多元化共治,切实解决“停车难”问题

□ 本报记者 陈磊
□ 本报见习记者 孙天骄

对北京市民李明来说,在北京开车最愁人的就是“停车难”。

李明早年就读于北京一所高校,毕业后进入汽车行业工作。2008年,考虑到贷款压力,他在北京市朝阳区一个老旧小区买了一套房。不久,他又买了一辆汽车。

当时,李明所在的小区没有规划停车位,买车的人也不多,在小区里可以随便停。2011年以后,小区的车辆数量猛增,他如果下班回家晚了,在小区里转两圈不一定能找到停车的地方,只能把车停在小区周围的马路上。

《法治日报》记者在采访中了解到,不只是北京,类似情况在全国越来越多的城市开始出现,许多车主每天都要面临和李明一样的难题——随着我国经济快速发展,居民生活水平不断提升,城市机动车保有量大幅度增加,城市停车设施供给不足问题日益凸显。

为此,国务院办公厅近日转发了国家发展改革委、住房城乡建设部、公安部、自然资源部《关于推动城市停车设施发展的意见》(以下简称《意见》),提出坚持以供给侧结构性改革为主线,着力加强规划引导,以市场化、法治化方式推动城市停车设施发展,提高综合管理能力,有效满足市场主体和人民群众合理停车需求,为改善城市人居环境、提升城市运行效率和增强城市综合竞争力提供有力支撑。

接受《法治日报》记者采访的专家认为,停车管理涉及面广,牵涉主体多,特别是停车位供需之间的矛盾,最终须依赖于居民观念更新和积极参与共建共治共享来解决,而目前应依法构建完善停车法规体系,在法治轨道上和公共治理体系内解决停车治理问题。

汽车数量快速增长 停车设施严重不足

2016年,李明的儿子5岁,夫妻俩决定把位于朝阳区的房子卖掉,到北京市海淀区买一套房子,以方便儿子上小学。

在看房子的时候,李明的一个要求是必须有配套的停车位。经过反复挑选,他如愿以偿地买到了一套带停车位的房子,顺利搬到海淀区居住。

小区里的停车位终于解决了,然而外出时的“停车难”却依然无解。“上个周末,我上午去天桥一带办事,绕着天桥商场转了两圈都没找到停车位,后来在一家单位的保安指点下,才在附近找到一个停车场停车。”李明说。

当天中午,李明还要赶到位于北二环的安定门附近办事。地图显示目的地附近有一家停车场,但当他开车赶到时才发现,所谓的停车场其实是用一家医药公司门口的空地改造而成,当时已经停满了车。

无奈之下,李明接着往北开,去找停车的地方。“幸运的是,没往前开多久,就看到马路边有一个微型停车场,里面还有一个空车位,我就赶紧开了进去。”停好车之后,李明步行20分钟才赶到目的地,此时早已过了他与别人约定的时间。

采访中,北京市民孙先生认为,北京最难停车的地方之一就是学校周边。

他的女儿在北京市朝阳区某小学上四年级,每天下午4点半放学,大约从下午3点半开始,学校周边的马路上就已经停满了接孩子的汽车。他要是去晚了,只能把车停在1公里之外的地方。即使他走得比较早,好不容易找到了停车的地方,但是等接上女儿之后也会被堵在里面,没有10分钟根本开不出学校周边区域。

据公安部交管局数据,截至2020年年底,北京市机动车保有量为657万辆。但2017年北京市发布的停车资源普查报告显示,截至2016年年底,全市城镇地区核定车位总数为382万个。

机动车数量迅速增加的情况不独发生在北京。据公安部交管局数据,截至2021年3月,全国汽车保有量超过100万辆的城市共有72个,与去年同期相比增加5个。其中,汽车保有量超过300万辆的城市有16个。

与机动车保有量的快速增加相比,机动车停车位缺口巨大。2020年7月,《人民日报》引述国家发展改革委综合运输研究所城市交通研究中心主任程世东的预测称,停车位缺口已升至8000万个左右。

近日,程世东撰文称,我国正处在城镇化快速发展阶段,由于历史欠账较多,而新增需求持续快速增长,“停车难、乱停车”的问题日益突出。

中国人民大学法学院教授、比较行政法研究所所长杨建顺告诉《法治日报》记者,汽车数量的增加,意味着居民生活水平提升,停车位

的供应短缺,则意味着大量的机动车处于违法停放状态。“随着汽车数量的增加,应该增加停车位的供给。”

中国人民大学公共政策研究院社区治理与政策研究中心主任陈幽泓则认为,机动车数量的增加并不必然造成“停车难”,问题的关键在于停车管理存在问题,从而导致这些车辆无序停放、不合规停放。

理性建设停车设施 有效满足合理需求

据了解,《意见》确立的主要目标是:到2025年,全国大中小城市基本建成配建停车设施为主、路外公共停车设施为辅、路内停车为补充的城市停车系统;到2035年,布局合理,供给充足,智能高效,便捷可及的城市停车系统全面建成。

陈幽泓认为,《意见》将“坚持以供给侧结构性改革为主线”确立为推动城市停车设施发展的指导思想,意义重大。只有进行供给侧结构性改革,才能使得停车设施供给体系更好适应需求结构变化,更好满足广大人民群众的需要。

根据《意见》,供给侧结构性改革的具体措施包括新建居住区严格按照城市停车规划和居住区建设标准建设停车位;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,地方各级政府可合理安排资金予以统筹支持;支持城市通过内部挖潜增效、片区综合治理和停车资源共享等方式,提出居民停车综合解决方案等。

对此,程世东撰文认为,供给侧结构性改革并非意味着全面增加停车位供给,而是统筹城市与经济发展,统筹停车与宜居环境,统筹动态交通与静态交通等各个方面,尤其是在城市交通拥堵治理大背景下,理性推进停车设施建设。

在程世东看来,《意见》明确“根据城市发展需要,区分基本停车和出行停车需求”,在主要任务措施中提出“有效解决基本停车需求”“合理满足出行停车需求”,将停车分为基本停车和出行停车两种类型,决定了居住区基本停车设施的建设与供给是未来的重点。

程世东称,要充分考虑城市交通拥堵、污染物等约束,研究分析判定停车供给的合理性、必要性,通过停车手段引导公众合理使用

小汽车,更多采用公共交通等绿色出行方式,优化形成以公共交通为主的出行结构。

《意见》提出,以市场化方式推动城市停车设施发展,具体措施包括深化“放管服”改革,培育公开公平的停车市场环境,消除市场壁垒和障碍,鼓励各类市场主体全面参与设施建设、装备研发、产品供应、设施维保、运营管理和信息系统建设;降低停车设施建设运营主体、投资规模等准入标准,允许中小微企业和个人申请投资运营公共停车设施,原则上不对车位数量作下限要求;健全主要由市场决定价格的停车收费机制,逐步缩小政府定价范围等。

陈幽泓的看法是,根据《意见》,未来全国大中小城市将基本建成配建停车设施为主、路外公共停车设施为辅、路内停车为补充的城市停车系统,居住区、医院、学校、交通枢纽等重点区域停车需求将基本得到满足。在这种停车格局中,三类停车系统所依附的土地、道路和设施来源、权属性质呈现多样化特征,停车服务和治理方式也呈现多元化,不能完全按照市场化方式解决。

陈幽泓认为,根据三类城市停车系统划分,停车供给包括政府公益物品、社区公益物品、商业物品等,因为城市的土地归国家所有,应该把停车位定位为公共产品,除了在城市中心的某些重点地区之外,其他停车位由政府免费向所有人开放,“停车位的供给责任主体是政府”。

在陈幽泓看来,从停车位供给来说,我国目前最需要发展路内停车,在路内划归停车位,免费提供给所有人。基于道路是公共资源,车主停车时不能长时间占用,超过一定时间需要罚款,提高车位使用的流动性,而政府所需做的则是加强停车秩序管理,禁止违规停车。

健全管理法规体系 切实提供法治保障

《意见》提出,健全停车管理法规体系。在地方立法权限范围内,结合城市交通管理实际,抓紧清理不符合停车管理建设管理要求的规章制度,推动编制或修订地方性停车设施建设管理法规,为依法治理城市停车问题提供法治保障。

《法治日报》记者梳理发现,近年来,多地已出台停车管理地方性法规,地方政府规章和其他规范性文件。

2013年1月1日,《上海市停车场(库)管理办法》开始实施,以加强上海市停车场(库)的规划、建设和管理,调节停车供需关系,改善交通状况,保障停车场(库)经营者和停车者的合法权益。

2013年10月1日,《湖南省停车场管理办法》实施,对湖南省内的停车场规划、建设和管理进行规范。

2018年5月1日开始实施的《北京市机动车停车条例》要求,严控首都功能核心区、城市副中心机动车保有量;逐步建立居住停车区域认证机制;中心城区范围内的经营性停车设施,应当24小时开放。

那么,未来我们需要怎样健全停车管理法规体系?杨建顺认为,从《意见》所阐述的内容来看,所谓“健全停车管理法规体系”,主要是通过编制或修订地方性停车设施建设管理法规,提供治理手段,为依法治理城市停车问题提供法治保障。“未来的法规体系对相关权利、义务和责任的规定将更加清晰,更加具有科学性、合理性,故而更加具有可操作性。”

杨建顺建议,在增加和活用车位上多下功夫,盘活存量资源,聚力新建扩展,坚持政府主导、统筹规划、有偿使用、产业化发展、市场化运作、信息化支撑、多元化共治,切实解决“停车难”问题。

制图/高岳

□ 本报记者 万静

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,加强住房租赁企业监管,引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源,防范化解金融风险,促进住房租赁市场健康发展,住房城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、网信办和银保监会近日共同发布《关于加强资产住房租赁企业监管的意见》(以下简称《意见》)。

《意见》明确提出,住房租赁企业应当在商业银行设立一个住房租赁资金监管账户,向所在城市住房和城乡建设部门备案,并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业发布房源信息时,应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。

堵住租金监管漏洞 规范租赁市场秩序

据不完全统计,截至2020年末,我国租房群体达2.1亿人。相关机构更是预测,到2025年,租房群体规模或增至2.5亿人,而相应产生的租赁市场资金规模将超3万亿元。

在一定程度上,我国的租赁市场规模丝毫不亚于商品房市场。尤其是未来随着商品房由增量转向存量,租赁市场进一步发展壮大,租房将成为绝大多数大中城市解决居住问题的主流方式。

如此巨大的市场规模,一方面考验着政府职能部门的监管能力和水平,另一方面也让一些房屋租赁企业“牟利无下限”。近年来,部分一线城市不乏房东任意驱赶租客、房屋中介恶意克扣租客押金等情况,更有部分“黑中介”一次性收取租客半年或一年的租金,然后“跑路”的恶劣事件发生。

为此,《意见》将加强租金监管力度放在首要目标,提出了一系列具体措施,包括房屋租赁企业应当在商业银行设立一个住房租赁资金监管账户,向所在城市住房和城乡建设部门备案,并通过住房租赁管理服务平台向社会公示;住房租赁企业发布房源信息时,应当同时发布住房租赁资金监管账户信息,住房租赁企业单次收取租金超过3个月的,或单次收取押金超过1个月的,应当将收取的租金、押金纳入监管账户,并通过监管账户向房屋权利人支付租金,向承租人退还押金;城市住房和城乡建设部门会同当地金融监管部门建立住房租赁资金监管制度,强化日常监督管理,督促住房租赁企业和商业银行落实责任,确保资金监管到位等。

对此,中国人民大学法学院教授刘俊海分析认为,《意见》要求租赁企业必须将租金纳入监管账户,意在重点整顿长租公寓、房产中介以及一些自然人性质的“二房东”,将租金纳入监管账户后,中介不能随意克扣租客租金,中介也无法挪用租客租金,这在客观上为那些长租公寓“拆东墙补西墙”的盲目资金扩张行为设置了“防火墙”,堵住了资金监管漏洞,可以起到有效规范住房租赁市场秩序的作用。

精细化全程化监管 防范企业经营风险

值得关注的是,《意见》明确提出,从事住房租赁经营的企业和转租10套(间)的自然人应办理市场主体登记,单次收取租金的周期原则上不超过3个月,且单次收取押金1个月的,应该在银行开个监管账户,去住房城乡建设局备案并定期公示。

中央民族大学法学院教授熊文钊认为,规范租赁中介市场主体登记和上述建立租赁资金监管账户的措施相得益彰,从人员和资金两方面入手加强租赁市场监管,可以从基础条件上挤压各类违法违规租赁行为的活动空间,杜绝之前引发全社会关注的“黑中介克扣押金”“任意驱赶租客”“租赁资金断裂侵害租客权益”等现象的发生。

为规范住房租赁经营行为,《意见》还提出了一系列措施,比如住房租赁企业开展经营活动的信息系统应当落实互联网管理各项政策要求,接入所在城市住房租赁管理服务信息平台;住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务信息平台管理,并实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。

2017年,浙江杭州被住房城乡建设部确定为住房租赁试点城市。为进一步加强对住房租赁市场监管,防范住房租赁企业经营风险,保障房屋委托出租人、承租人合法权益,杭州在全国首创租赁住房资金监管机制,通过出台《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》(关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知)等文件,要求租赁企业在监管银行设立专用存款账户,将租赁资金存入存款账户管理,其中从事利用收租房源开展住房出租业务的企业,还须在专户中冻结纳入租赁平台管理房源量对应的应付委托出租人月租金总额的两倍为风险防控金,实现对住房租赁活动精细化、实时化、全程化监管,有效防范住房租赁企业经营风险。

今年5月18日,杭州公布了首批50家落实资金监管的规模化住房租赁企业“白名单”,帮助市民选择租赁企业,保障合法权益。目前,全国已有杭州、重庆、西安、成都、深圳等多个城市发布规定,要求房东的租金必须存入监管账户。

近年来,部分住房租赁企业利用租金支付期限错配建立资金池,控制房源,哄抬租金,甚至还利用承租人和信用套取信贷资金,变相开展金融业务,从而引发企业资金链断裂,给房东和租客带来重大经济损失。

为此,《通知》强调禁止套取使用住房租赁消费贷款。其中,明确要求住房租赁企业不得变相开展金融业务,不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同,不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款,不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。

同时,住房和城乡建设部门要与金融机构共享“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业名单,金融机构要对企业进行风险评估,加强名单式管理,对列入上述名单的企业不得发放贷款。

合理调控租金水平 建立健康租赁市场

近年来,住房城乡建设部等国家职能部门出台了一系列措施,致力于建立稳定而健康的住房租赁市场秩序。此次,《通知》将工作重心放在了合理调控住房租金水平方面。

《通知》要求,在住房租赁市场需求旺盛的大城市,住房和城乡建设部门应当建立住房租金监测制度,定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息;积极引导住房租赁双方合理确定租金,稳定市场预期;加强住房租赁市场租金监测,密切关注区域租金异常上涨情况,对于租金上涨过快的,可以采取必要措施稳定租金水平。

同时,再次强调要落实城市政府主体责任。城市政府对规范发展住房租赁市场承担主体责任,要建立住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同的住房租赁联合监管机制,并将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。住房和城乡建设部门要加快完善住房租赁合同示范文本,建立健全住房租赁管理服务信息平台,通过平台实施穿透式监管,会同金融监管部门对住房租赁企业变相从事金融业务等违法违规行为加大查处力度,市场监管部门要加大监管力度,依法查处虚假广告,哄抬租金等违法违规行为,严厉打击垄断行为。金融监管部门要指导金融机构加强住房租赁消费贷款管理,公安部门要对涉嫌合同诈骗等犯罪行为依法查处,必要时对企业法定代表人、实际控制人等相关人员依法采取相应措施。网信部门要对违规发布虚假信息的网络信息平台依法查处。

《通知》还要求,街道办事处、社区应充分发挥基层网格管理人员作用,督促住房租赁合同备案,协助排查有高风险经营行为的住房租赁企业情况,综合运用人民调解、行政调解、行业专业性调解、司法调解等多元调解机制,维护住房租赁当事人合法权益,妥善化解住房租赁矛盾纠纷。

感光度
景丹(何爱民)题



▲ 为有效预防和减少涉学涉校道路交通事故的发生,江西省新余市公安局交警支队民警近日走进辖区中小学开展“喜迎建党100周年,我送平安进校园”交通安全宣传活动。
本报记者 黄辉 本报通讯员 姜涛 摄



▲ 6月17日,新疆巴音郭楞蒙古自治州公安局库尔勒经济开发区分局联合消防救援大队开展防火安全宣传。
本报记者 潘从杰 本报通讯员 龚玉杰 周长术 摄

▶ 近日,辽宁丹东边境管理支队东港边境管理大队联合共青团东港市委组织开展“学史力行·志愿有我”无偿献血活动。
本报记者 韩宇 摄