

中心城区规划公共停车场990余处

《青岛市停车场专项规划(修编)》批前公示

划定三类停车分区实施差异化分区管理和供给策略



2月28日,青岛市自然资源和规划局发布《青岛市停车场专项规划(修编)》批前公示。青岛市中心城区共规划城市公共停车场990余处,泊位约23万个。此次规划范围为青岛市中心城区范围以及轨道交通三期线路站点一公里覆盖范围。其中,中心城区主要包括市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区和西海岸东区。

五大策略改善停车环境

为统筹配置城市停车资源,加快补齐停车供给短板,优化停车秩序环境,推动城市停车系统高质量发展,积极响应《青岛市停车场条例》要求,在国土空间总体规划指导下,结合全市控制性详细规划的编制,我市开展《青岛市停车场专项规划(修编)》编制工作。

从规划版图来看,其覆盖面广且有针对性。一方面涵盖青岛市中心城区;另一方面聚焦轨道交通三期线路站点周边1公里范围,借由轨道交通的辐射带动,串联起城市的脉络。中心城区囊括市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区和西海岸东区,面积约898平方千米的土地。

规划锚定构筑结构合理、布局完善、有位有度、有序高效的高质量城市停车系统目标,通过多样供给严格控制、盘活存量提升效率、差异管理调控需求、规范路内优化秩序、综合治理提质增效五大策略综合改善停车环境,提升城市品质。

划定三类停车分区

针对不同区域的用地条件、开发建设成熟度、公交发展水平、交通运行状况、道路容量等存在明显差异的情况,结合停车供需矛盾分布情况,规划划定三类停车分区,实施差异化分区管理和分区供给策略。同时,城市公共停车场采取刚性控制与弹性引导分类管控,保障资源配置科学性。

其中,停车一类区为严格控制

区,一般为商业、办公较为密集的区域,区域内公交服务水平高有2-3条轨道交通线路覆盖的区域。采取严格的停车供给和管理措施,管控停车供给总规模,适度提高停车收费标准推广存量共享、加强智能诱导、加强违章执法管理,合理引导停车需求。停车二类区为一般控制区,区域内公交服务水平较高,有1条轨道交通线路覆盖,适度提高停车设施供应水平,采取基本车位充分供应、出行停车位适度供应、路内泊位合理设置等措施,适应多样化交通方式发展。停车三类区为基本满足区,为一类区、二类区除外的区域。应充分适应较高的机动化出行水平,采用相对较高的配建标准满足停车需求提供适度宽松的出行车位资源,注重停车换乘设施的预留。

秉持“问题导向、适应需求、多

样挖潜、合理布局”的原则,青岛市中心城区共规划城市公共停车场990余处,泊位约23万个。在用地形式上,通过独立占地(21%)、绿地广场地下(32%)、开发地块捆绑建设(33%)、与交通场站结合(11%)等多种挖潜方式有效增加供给。

青岛还将拓展至轨道交通前沿阵地。结合我市轨道交通三期线网,在轨道末端站、城区外围站、外围组团站规划地铁P+R(Park and Ride,即停车+换乘)停车场,泊位9000余个,深度融合公共交通与个体交通换乘衔接。

随着《青岛市停车场专项规划(修编)》稳步推进,未来青岛城市停车环境有望改善,为城市高效运行、市民便捷生活筑牢根基。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛记者 徐美中

我市房屋“养老金”新规今起施行

业主可一次投票表决多个项目,双“三分之一”同意即可使用专项维修资金

2月28日上午,记者从市政府新闻办召开的政策例行吹风会上获悉,新修订的《青岛市房屋专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)自2025年3月1日起施行。《办法》对维修资金管理工作重点、权责关系、使用监管等相关条款进行优化,健全和完善了维修资金管理体系,优化和丰富了维修资金使用流程、形式等,以更好地服务我市城市品质提升。

商品房维修资金交存更规范

针对商品房维修资金存用不均衡问题,尤其是维修资金使用逐年增长趋势,《办法》加强商品房维修资金归集。商品房购房人在房屋交易合同网签时交存维修资金。截至竣工交付尚未售出的商品房屋,由建设单位交存首期维修资金。交存标准与我市现行标准保持一致,确保政策执行稳定性、连续性。建立维修资金持续补充机制,明确业主房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额30%的,相关业主应当及时续交,保障维修资金动态补充。

根据法规政策规定和我市建筑安装成本测算,目前,配备电梯房屋按照建筑面积133元/平方米标准交存,未配备电梯房屋及配备电梯且未设地下车库底层房屋按照51元/平方米标准交存。市本级(包括市南区、市北区、李沧区、黄岛区、崂山区、城阳区)维修资金归集、账户管理和使用监管工作由市城市管理局负责,各区维修资金主管部门具体负责本辖区维修资金的使用申请受理、方案审核等日常管理

工作。即墨区、胶州市、平度市、莱西市维修资金主管部门按照规定负责本辖区维修资金的归集、账户管理和使用管理等工作。

针对公房维修资金管理主体分散等问题,《办法》明确由售房单位或者管理单位核对维修资金本金、利息,按照房屋户门号设分户账后,移交至房屋所在地维修资金主管部门管理。对出售公有住房的,售房单位、购房人仍按售房款的20%和2%交存公房维修资金,以保持前后政策衔接。

表决比例下降为“双三分之一”

为提高房屋维修资金使用效率,《办法》压缩了业主使用资金表决比例。资金使用表决比例由原来的“占面积及户数比例达到三分之二以上的业主同意”修改为“专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决的专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数业主同意”。简单来说,维修资金使用环节的“核心”节点进行了优化和提质,决策比例由“双三分之二”下降为“双三分之一”。

与此同时,《办法》还大幅度精简维修资金使用现场查勘和竣工验收等环节节点的工作时限,有效推动维修资金使用流程提质增效。街道办事处不再参与维修资金使用现场查勘等工作,维修资金主管部门也不再参与竣工验收等工作,改由组织实施主体自行组织维修、更新、改造和竣工验收。一般程序使用申请5个工作日内审核完成,应

急使用程序3个工作日内审核完成。

结合以往工作经验,针对维修资金使用单次表决程序繁琐,表决组织时限较长等问题,《办法》在现有维修资金使用“一事一议”的基础上,增加“多事一议”的方式。业主可以通过召开业主大会的方式,一次投票表决多个需要经常维修的共用部位和共用设施设备维修项目,时限是不超过连续2年。

7类情形可应急使用维修资金

《办法》明确了7类可以应急使用维修资金的情形。例如:屋顶、外墙严重渗漏的;电梯发生故障影响正常使用的;消防设施发生故障影响正常使用的;建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动的;玻璃幕墙炸裂的;排水管道堵塞或者爆裂,影响正常使用的;危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的其他紧急情形的。

为提高应急资金使用效能,《办法》将维修资金应急使用备案、审核时限分别压缩为2个工作日和3个工作日,并对组织主体组织代修及先行垫付资金进行维修、更新和改造等作出规定,确保发生紧急情形能够及时抢修,消除安全隐患。

待应急维修完成后,组织主体应当在小区显著位置公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等,且公示时间不少于5日,充分保障广大业主知情权。

探索维修资金使用+保险制度

我市积极探索维修资金使用+保

险制度。城市管理等部门将鼓励和引导业主通过召开业主大会决策方式,使用维修资金购买电梯等共用部位、共用设施设备保险。2025年,城市管理等部门将重点推动使用维修资金购买电梯保险,提升电梯维修效率,提高维保标准,维护业主生命和财产安全。

智慧物业管理服务平台为资金使用提供支持

目前,青岛市智慧物业管理服务平台已与青岛市维修资金管理系统打通,业主、业主委员会、居委会、街道办事处、物业服务企业均可以通过平台端口随时查看个人或辖区维修资金实时情况。全市已有800多个小区,通过智慧物业平台业主电子投票系统完成了包括维修资金使用在内的业主共同决定事项的电子投票表决。同时,通过维修资金系统,维修资金账户开立、房屋信息挂接等业务也已经实现了不见面线上办理,基本实现了让信息多跑路,办事主体少跑腿。

为加强信息公开和监督管理,目前全市已有工商银行、青岛银行、招商银行等十余家维修资金专户管理和收取银行,负责实施维修资金归集、定期保值增值存放和资金使用划转等方面业务。城市管理等部门还创新建立了维修资金使用造价咨询单位库,为资金使用金额达到一定标准的维修项目无偿提供造价咨询服务,全面守牢维修资金使用底线。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛记者 陈小川