

天然居立体车库建设可行性报告（征求意见稿）

（12月20日-31日，2017年，请各位业主直接点开本微社区的帖子跟帖回复，便于意见建议相互参考、收集整理与反馈）

一，地面停车场现状

天然居商业中心旁地面停车场，属于天然居宗地红线范围内，其土地使用权依法归属全体业主共有，目前为天然居地面停车场，规划车位83个（实停90多辆），业主和物业使用人可以自由办理地面停车月卡（每月110元），对外临时停车收费每天最高35元。

二，立体车库建设立项及业委会落实情况

2016年11月业主大会表决“天然居立体车库建设立项”，参加该项投票业主565人（达到全体业主票数与票权数过半的大会有效法定门槛），其中490票同意（86.7%）、52票反对（9.2%）、23票弃权。

在业主大会通过建设立项后，业委会委员与服务中心人员专程前往深圳市交委综治处等政府部门咨询，了解相关政策，明确立体车库作为“构筑物”可由业主大会决定建设，但是钢筋混凝土的车库属“建筑物”因涉及规划功能变更与容积率调整没有可行性。

业委会与物业公司联席会议每月定时举行，多次聚焦立体车库议题，并有业主自由参加，小区QQ群与微信群都对此有大量的讨论，结合业主意见与建议，业委会进行了以下工作：

1，今年多次公开征集各方立体车库建设商提供方案咨询，明确前期方案研讨不设企业门槛，广泛邀请各路各类建设商参加。

2，业委会和物业公司参加了深圳市透明和谐社区促进中心组织的南天一花园、景新花园等小区立体车库试点建设考察与研讨会。

3，7月8日，业委会与物业公司联合组织在福田、罗湖、龙岗等区5个小区的立体车库建设现场访问考察，涵盖各种车库类型。

4，9月23日下午（中秋庆祝活动），在小区广场组织5家建设商与业主现场交流、答疑解惑。

5，11月17日下午，在业委会办公室组织7家建设商根据业主及业委会需求对建设方案、投资方式等可行性进行协商。

6，12月14日晚，在业委会办公室邀请到5家建设商根据业主及业委会的进一步需求优化方案与投资方式，并就立体车库建设可行性达成基本共识。

三，重大事项至少三次业主大会决定的原则

天然居业委会与物业公司联席会议多次讨论并公开确定了立体车库建设只应由业主大会决定的基本原则。

在2016年通过立项的第一次业主大会之后，须至少再行召开两次业主大会：

第二次业主大会根据可行性报告决定是否建设、采用何种筹资方式、何种建设方案、何种车位使用规则与收费方式、是否授权业委会牵头（与物业公司及报名业主）根据业主大会决定制作标书并组织公开招标与评标；

第三次业主大会对于招标评标推荐的多家建设商进行定标，决定中标企业。

四，对全体业主均有增益、各方共赢的底线

在多次讨论与调整的基础上，综合各方利益诉求，业委会与物业公司联席会议以及建设商共同认可形成了形成立体车库建设必须对所有业主都有所增益、具备可行性的底线要求：

1，【增加车位总数】提高天然居车位总数，缓解停车难题。目前天然居户数与车位配比（地面+地库）约为 1:0.7，特别是地库 580 个车位可以办理 1040 张月卡（目前已办 700 多张），导致每晚业主之间“抢车位”、有车不敢开的问题。为此立体车库总体建设 400 个车位（新增 300 个），从总量上争取实现户数与车位配比达到 1:1。只要立体车库建设起来，地库“抢车位”的紧张程度就会缓解，实现对于全体业主的增益。

2，【业主押金投资】鼓励业主个人投资，实现收益分享。立体车库建设首要目的是解决业主停车难题，因此鼓励业主个人自费投资（经过多轮协商，各建设商普遍接受随时可退“押金”的模式，押金数额约为 20 年使用权每个车位 6 至 8 万元，投资押金后 20 年所有停车费用全免），确保其个人在立体车库在任何时候都有位可停。在业主个人以押金模式进行投资后，相应车位白天以及夜间的经营收益由该业主个人与业主大会分享（个人出资+集体出地），分享比例由业主大会决定，建议简化为五五开。

4，【业主大会收益】业主大会现有车位数量与收益不得减损。商业中心旁地面原可停车 90 多辆，新建立体车库无论业主个人投资或者建设商出资的金额多少，都必须为业主大会（通过业委会和物业公司）直接管理至少留出 100 个业主共用车位，该部分 100 个共用车位可实行物理隔离单独管理，也可通过联网管理维持业主共用，其停车收费价格由业主大会单独设定。相应车位的固定月卡与临时停车费的目前收益分别为 1 万元与 4 万元，必须确保业主共有资金共管账户收益将来不会减少。

3，【共用专用规则】兼顾车位统一管理、业主共用与专用。天然居业主大会通过的管理规约已规定车位一户一卡为基本原则（历史形成的一户多卡以价格杠杆调节但不得新增），立体车库建设后如果业主个人投资，一方面要确保该户业主车位使用权，另一方面为实现业主共同增益将不允许该户业主借此一户多卡（意为业主投资立体车库并不能获得第二辆车的停放权，其车辆仍然有权停放地库，但同时其立体车库车位将通过联网管理向其他业主乃至外部车辆开放，相应收益由该业主与业主大会分享。）

5，【商业运营模式】兼顾业主投资押金与建设商出资的平衡。由于目前还不清楚业主个人投资的数量，因此只能设定若建设 400 个立体车库车位，业主个人投资最多为 300 个（确保至少 100 个车位保留为业主共用），最少为 0 个（在至少 100 个全天共用车位+至少 100 个夜间共用车位之外，由建设商出资后从商业运营中获取回报（200 个全天商用车位+100 个白天商用车位，商业运营车位对外开放使用，由业主大会授权建设商自主定价）。

在商业运营初期(投入使用一年内)按照业主大会确定的定标价格接受业主以押金方式投资,随后由建设商自行决定接受业主押金投资的具体价格(但各企业投标时应确定最高价格,接受业主大会限价并比价定标)。

6,【业主使用优先】立体车库建设在商用车位之外,所有业主共用或者专用的车位,均只能依法由业主或物业使用人享有,其出资权与收益权均只能在业主之间流转,不得转让给非业主。所有对外开发使用的商用车位也应当确保业主能够通过押金出资的方式获得优先使用权,为平衡建设商经营利益与业主需求,所有商用车位的对外租赁期每次不得超过1年。

7,【维修金投资搁置】在讨论期间业委会曾提出考虑提交业主大会决定维修金投资(而非不计回报的投入)的可能性,由于部分业主存在疑虑或误解,本次立体车库建设方案暂不考虑维修金投资问题。在立体车库建设完成后,再经业主大会另行表决决定是否按照与业主个人投资同等待遇进行一定金额的押金式投资。

五, 立体车库的建设要求

目前深圳立体车库建设案例很多,在不设门槛的沟通协商中,除造价最高的全自动式立体车库外,升降横移式(市场占有率最高)、垂直循环式(实践持续年限最长)、升降横移改进式(最易专位专用)等建设商都有参加天然居前期沟通交流。联席会议多次讨论后确认:

1,各种技术方案向天然居的初步报价相差不大,各类建设商的报价均须包含车库主体与土建成本、外立面及顶层的美化成本、后续运营人工成本、维保维修成本、保险成本、使用期满或严重故障时由建设单位负责的拆除成本等,应为立体车库建设、使用直至拆除的全成本。

2,立体车库如同电梯,在建设之后最重要的是维保维修,更需要在考察建设商实力的同时,从制度上使建设商的利益周期与车库的使用周期一致,并统一设定停取故障的高额赔偿,促使建设商做好日常维保与使用管理。

3,车辆存取时间与存取口的设计数量关系更大,在各类技术方案之间相差不大。

综合以上考虑,对于采用升降横移、垂直循环、升降横移改进式等何种技术方案,建议业主大会不直接决定技术类型,而是设定统一的企业门槛、车位数量、存取时间、筹资方式、收费标准、使用规则、利益分享、维保维修等立体车库建设基本要求,在此基础上进行公开招标评标与定标。

这些基本要求的制作是一个比较复杂细致的工作,需要由物业公司牵头召集各类企业联合制作,由业委会与业主代表审议后提交业主大会表决决定。