



江苏某智能化停车场运营管理 项目建议书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

第一章 项目总论	1
一、项目概况	1
二、主要结论	1
第二章 项目背景	1
一、经济背景	1
二、社会背景	1
第三章 苏州城市停车问题及解决方案	3
一、苏州城市“停车难”问题及成因	3
二、国内外解决停车问题的做法和经验	4
三、苏州市停车问题的解决方案	5
第四章 本项目设计方案	6
一、智能停车场运营管理体系	6
二、建设目标及原则	6
三、项目商业模式创新性	6
四、项目运营效率优越性	7
五、项目营销传播计划	8
第五章 项目合作模式及经济效益测算	8
一、投资模式	8
二、建设成本分析	8
三、项目经济效益	8
四、项目社会效益	8
第六章 项目结论	8

第一章 项目总论

一、项目概况

二、主要结论

本项目具有较高的经济效益和社会效益。项目所设计的智能化停车设施和停车 APP 应用产品是一种兼具高新技术、效益的先进产品，在国内城市停车问题日趋严峻的情况下，项目建设将对停车问题的改善产生积极影响。

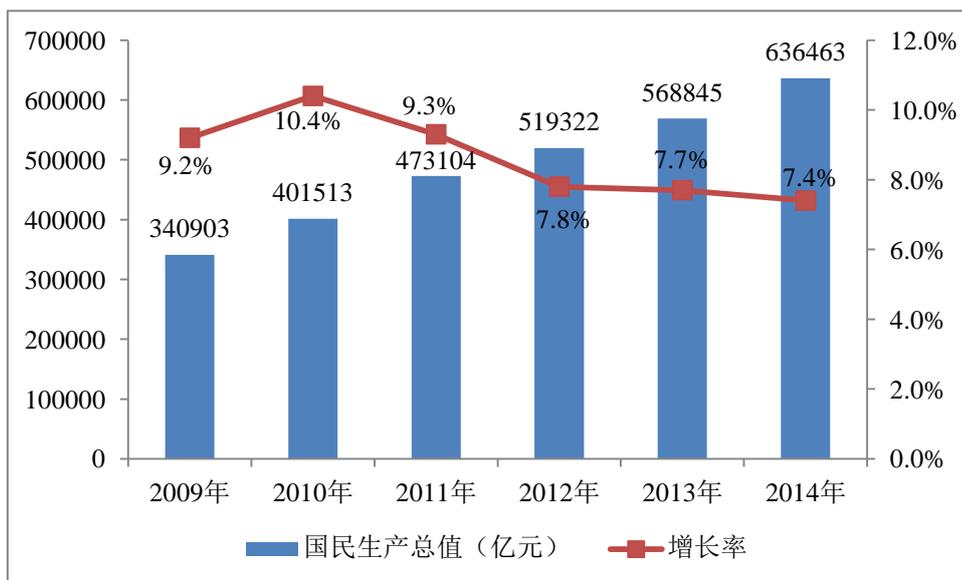
第二章 项目背景

一、经济背景

1、社会经济增长稳步提高

国家统计局发布数据,2014 年国内生产总值 636463 亿元,按可比价格计算,比上年增长 7.4%。分产业看,第一产业增加值 58332 亿元,比上年增长 4.1%;第二产业增加值 271392 亿元,增长 7.3%;第三产业增加值 306739 亿元,增长 8.1%。社会经济的稳步增长,有利于本项目的实施。

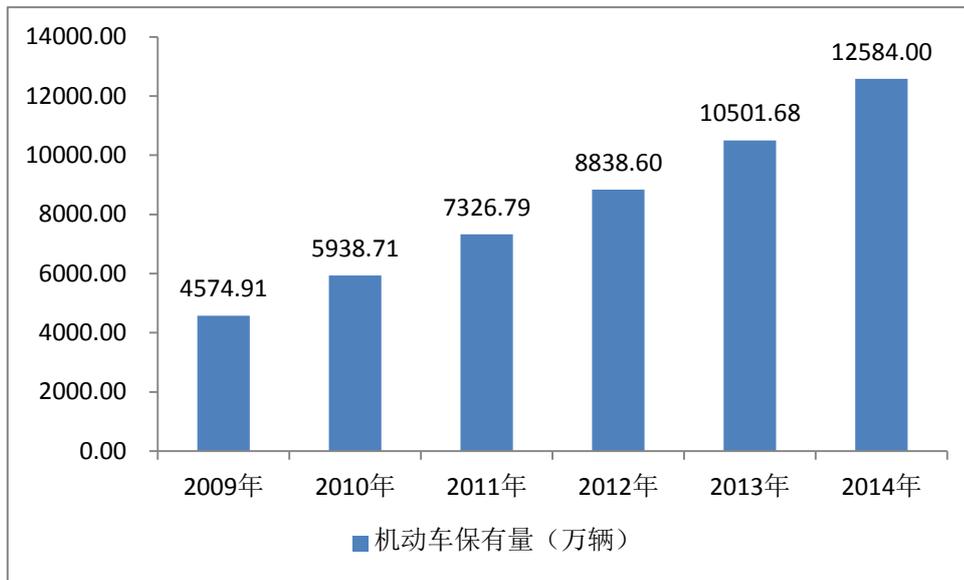
图表 1: 2009-2014 年 GDP 总量及增长情况



二、社会背景

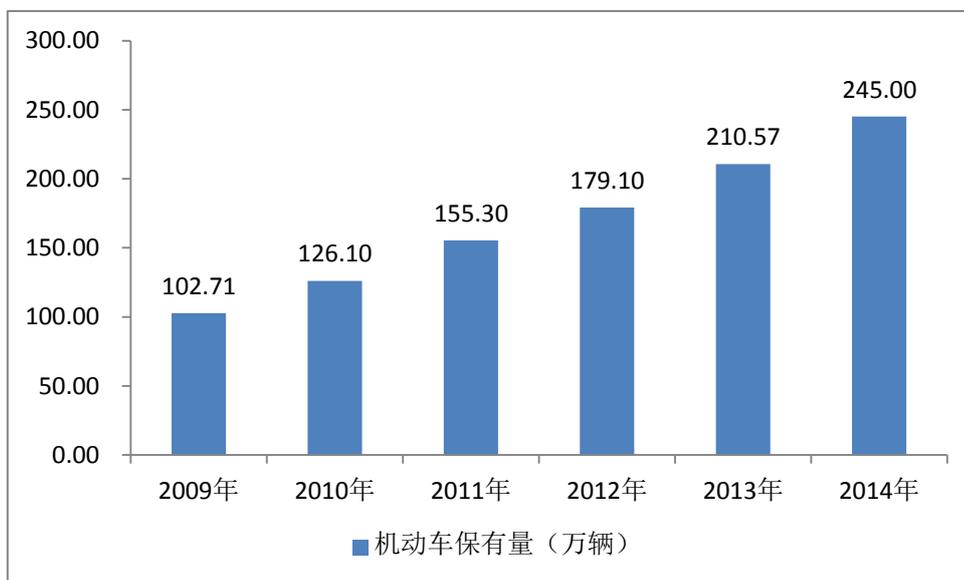
1、苏州和全国的私家车保有量逐年快速上升

图表 2：2009-2014 年全国私家车保有量



截至 2014 年底，全国机动车保有量达 12584 万辆，比上一年增长 2082.32 万辆，增幅达 19.83%。

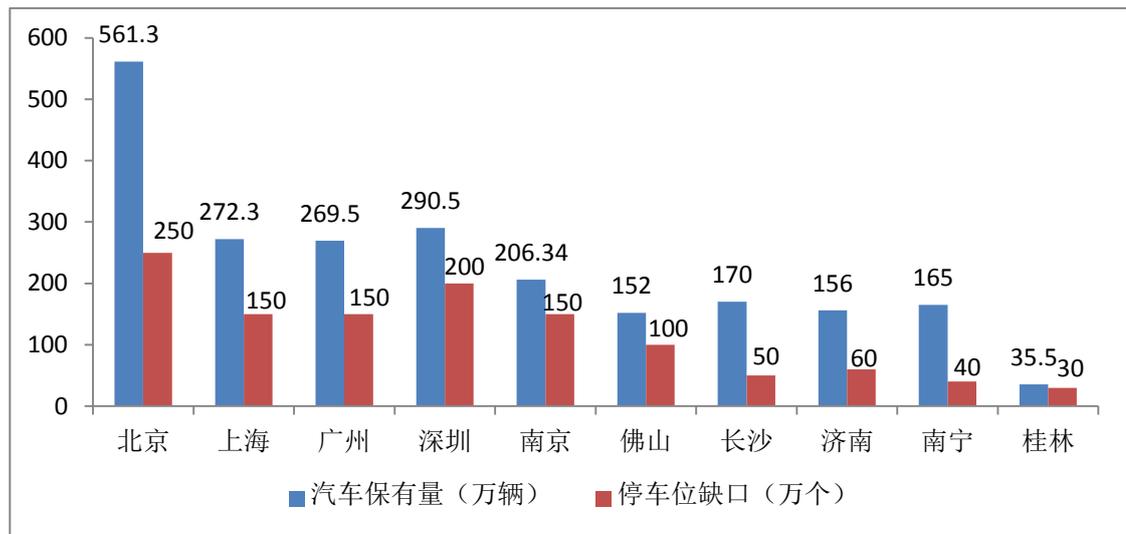
图表 3：2009-2014 年苏州市机动车保有量



至 2014 年底，苏州市机动车保有量达 245 万辆，比上一年增长 34.43 万辆，增幅达 16.35%。在 2013 年江苏全省 13 个省辖市中，苏州的机动车保有量高居首位，在全国也处于前十的位置。随着城市化进程加快，苏州机动车保有量快速增长的势头仍将延续。这将迅速扩大停车设施的需求量，加剧现有停车设施不足的问题。

2、全国各城市停车位均存在巨大缺口

图表 4：全国各主要城市机动车保有量及停车位缺口



从全国范围来看，目前激增的车辆数量远超出现有城市道路及停车场的最大负荷，开放造价昂贵的部分道路资源作为临时停车之用，成为国内各大城市的通行做法，但通常会引发交通拥堵的副作用。另外停车管理涉及、公安、建设、规划、市政、城管、环保、物价、交警、工商、税务等多个部门，其复杂性无疑大大增加了各部门之间协调管理的难度。

.....

第三章 苏州城市停车问题及解决方案

一、苏州城市“停车难”问题及成因

随着苏州市经济的飞速发展，社会和家庭用车与日俱增，停车难问题日渐成为一个严峻的社会问题，“行车难，停车更难”已经深刻影响到我们生活、工作的各个环节，由此产生了大量的交通安全隐患，已经严重影响到了苏州城市建设的发展。同时，我们必须看到新增车辆的速度远远超过停车泊位的增加，所以停车难已是摆在我们面前一个严峻的社会问题。

据专家测算，除出租车外，机动车大多数情况下只有不到 20%的时间在路上行驶，剩下的大多数时间都需要找地方停放。按照国际城市建设经验，城市停车位数量与机动车辆数量较为合理的比例至少为 1.2 : 1，即 1 辆机动车不仅应拥有 1 个固定停车位，还应拥有包括满足工作、娱乐、消费等所需的 0.2 个公共停车位。而目前苏州城市停车位总数与机动车辆拥有量之比超过 6 : 1，显然远远满足不

了停车需要。同时,苏州市区现有的配建停车泊位不到机动车拥有量的一半,差距悬殊,加上部分建成的配建停车场被挪作他用,进一步加剧了停车供需矛盾。现时停车泊位十分短缺,违章占路停车现象极为普遍,致使许多重要的路段占路停车形成道路瓶颈,极大地阻碍了城市道路的交通畅通。

苏州城市公共停车供需严重失衡,是由历史、现实和客观、主观等诸多原因所造成的。其中,大致集中于以下几方面:

1、缺乏停车专项规划,设施建设标准偏低。

首先,苏州城区尤其是老城区,按照苏州城市总体规划,要求在改造中保护古城风貌。鉴于苏州私家车数量猛增,由于很难拓宽道路修建更多的停车场,解决车辆停放就成了大问题。此外,城市规划建设长期来仅以考虑非机动车出行和停放的要求为主,而对机动车停车位没有充分考虑或预留,造成城市公共停车设施建设不足。而在新城区建设过程中,由于对私家车快速增长势头始料不及,同样致使新城建成区停车设施的规划和建设明显欠缺。其次,住宅小区中,20世纪90年代初期,国家规定的住宅建筑工程配建停车位标准,对普通住宅是不配套机动车停车泊位的;90年代后期,停车位指标主要按小区户均建筑面积来定。大多居住小区因车位配建比较低,难以适应住户对停车位快速增长的需求。虽然新的配建停车位标准已有所提高,但老城区内的配建问题仍然非常突出。所以,现行建设标准已明显偏低于实际需求。

2、建设不力,区域协调机制欠缺。

3、停车服务供给不足且分散,尚未形成停车产业化。

4、停车管理手段落后,以人工为主。

.....

二、国内外解决停车问题的做法和经验

“停车难”是世界各大城市在机动车交通发展过程中的普遍问题,尽管具体情况各不相同,解决问题的做法和收效也不尽相同,但都为寻求更有效的解决方案积累了可资参考和值得借鉴的经验。

1、美国:以市价调节车位占有。

美国从2005年起取消了在市中心对停车实行时间限制,通过增加停车计费咪表和调节以车位占有率为基础的停车费的市价,确保了85%的路面停车位被充

分利用,并留有15%的空余车位虚位以待——最合理的道路资源配置;同时,所有的税收都回到了使用停车计价器的地区。

- 2、欧洲:停车需求管理。
- 3、澳大利亚:中心区停车控制。
- 4、日本:推行“购车自备车位”政策,兴建路外停车场。
- 5、香港特区:停车系统低水平的平衡。
- 6、北京:实施“停车泊位证明”措施。
- 7、上海:加强停车管理。
-

三、苏州市停车问题的解决方案

从苏州城市公共停车供需市场的现状出发,特别是在充分考虑未来公共停车市场发展趋势的条件下,依据苏州现有停车服务资源,借鉴国内外主要大中城市的做法和经验,按照江苏省《关于切实加强城市机动车公共停车设施建设管理工作的意见》,苏州城市公共停车问题的解决,应多管齐下,综合治理。在总体上,做到规划先行,合理布局和配置城市公共停车服务设施,并制定综合和相配套的近远期优先公共停车业发展政策。

1、合理缩减路内停车位,增辟路外停车场。

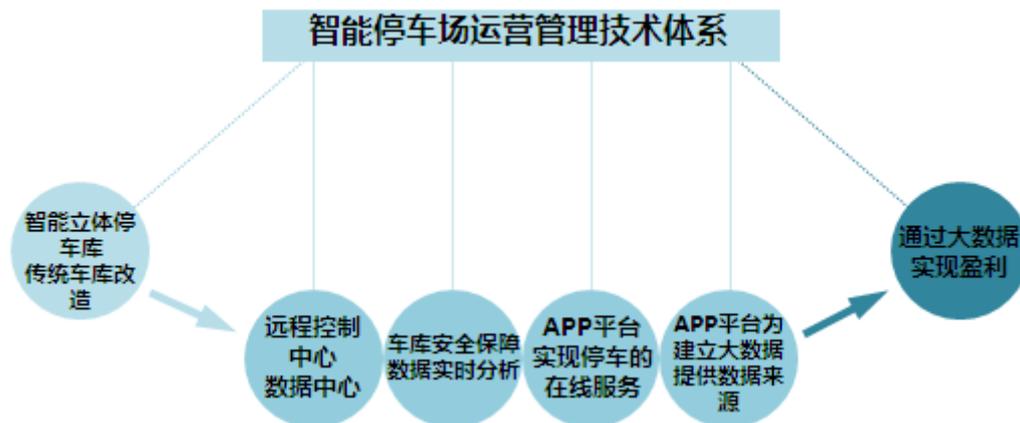
江苏省《关于切实加强城市机动车公共停车设施建设管理工作的意见》中明确规定,“城市机动车停车设施建设管理工作,要按照因地制宜、统筹规划、协调发展的要求,坚持配建停车场为主、路外公共停车为辅、路内停车为补充的发展路子。解决当前问题短期内要以扩大停车设施供应为主、停车需求管理为辅,远期则要通过提升停车设施的运营管理水平达到标本兼治,逐步形成布局合理、比例适当、使用方便的城市机动车停车设施供应体系”;应“从严限制占用道路设置路内停车场,着力发展路外停车场”。在路外停车场的合理服务半径范围内,苏州不应过多设置路内停车场,应增辟路外停车场。

- 2、新建智能化停车场,提高空间利用效率。
- 3、实行城市公共停车场的共享停车、合并停车及错时停车。
- 4、加快培育与发展停车服务产业。
- 5、提高居住区停车位建设标准,实现“车有其位”。

第四章 本项目设计方案

一、智能停车场运营管理体系

图表 5：智能停车场运营管理体系



1、投资建设智能井式停车场及立体停车场并对传统停车库进行改造升级

项目将投资建设智能井式停车场及立体停车场并对传统停车库进行改造升级，安装车牌自动扫描和识别装置，并通过停车在线管理(ERP)系统进行高效的管理运营，为建立数据中心和远程控制中心做好硬件与软件的接口准备。

其中 ERP 系统主要包括：停车磁卡、前端系统（ERP 收费站点）和后台系统三大部分。前端系统的主要功能包括：自动车辆身份识别、自动车辆类型判别、自动交易扣费。后台系统的主要功能包括：财务结算、远程监控、统计报表。

2、建立远程控制中心为车库安全运营提供保障

3、建立数据中心实现数据实时分析，为 APP 应用提供准确数据支持

4、APP 移动应用实现智能化停车场的在线运营服务

5、客户端为大数据搭建提供数据源泉并通过大数据盈利

.....

二、建设目标及原则

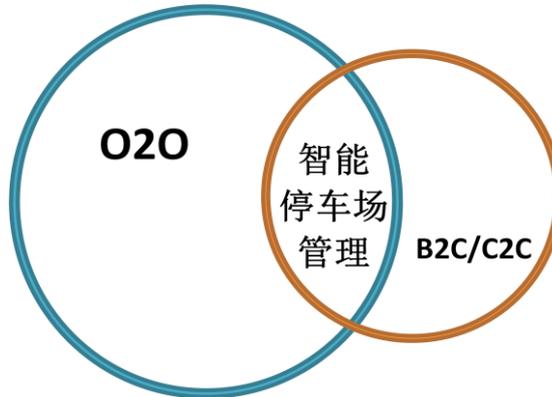
1、建设目标

2、建设原则

三、项目商业模式创新性

1、商业模式的创新结合

图表 6：商业模式结合



本项目旨在通过智能化停车场的高新技术手段提升传统停车场的管理运营效率，兼具 O2O 和 B2C/C2C 两种商业模式的属性。

✓ O2O 属性

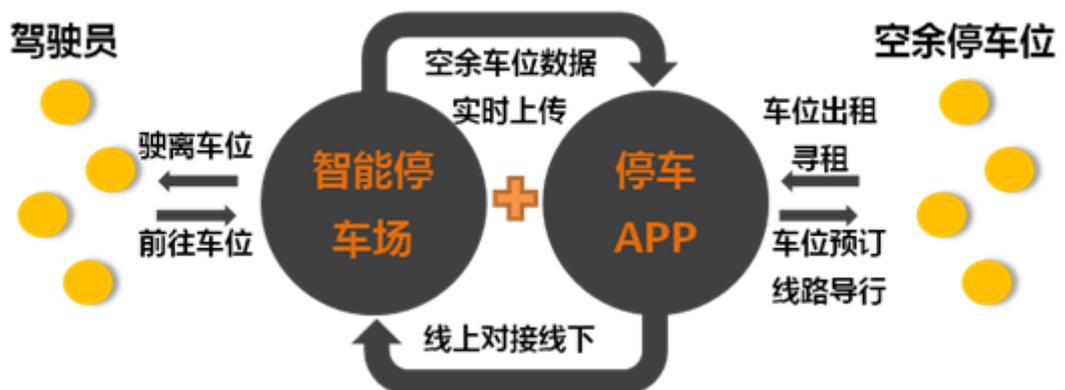
本项目通过 O2O 模式即 Online To Offline，将传统停车场管理与移动互联网客户端结合在一起，让移动 APP 客户端成为线下停车的前台。使驾驶者可以通过移动客户端的 APP 应用实现车位预订、导航、会员注册、车位出租、寻租错时停车等功能。从而获知线下停车位的准确方位、数量、前往路线并及时预订，进而停车入位。最大限度地提高了停车场的利用效率并降低了停车成本。

✓ B2C/C2C 属性

.....

2、打造停车管理平台

图表 7：停车管理平台示意图



.....

3、“互联网+”概念

四、项目运营效率优越性

五、项目营销传播计划

第五章 项目合作模式及经济效益测算

一、投资模式

二、建设成本分析

三、项目经济效益

四、项目社会效益

第六章 项目结论

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869