

工作室成员刘建华老师

参与新创公司大龙湖露天停车场经营方案

根据领导的指示要求，本着盘活用好现有资产、资源，发挥国有资本的引领效应，加快实体化转型步伐的精神，结合公司实际，对大龙湖露天停车场制定以下经营方案。

第一部分 大龙湖露天停车场经营概况分析

绿地公馆东侧的大龙湖露天停车场，位于昆仑大道旁侧，主城区方向，是大龙湖景区游客的首选停车场，共 146 个停车位（含大客车位 10 个），实际最多可停蓝牌车辆为 165 辆。

大龙湖为风景区，车辆停放的多少受天气和是否节假日的影响较大，受节令影响明显，温度低于 0℃时几乎无车辆停放，高温天气停放车辆较春秋天气约少三分之二左右，故停车场运营收益的时间段主要集中在三月份到十月份之间。

停车场运营部在上周进行了一周的车辆停放的考察工作。工作日中晴天平均停放车辆数为 293 辆/天，阴天多云天气平均停放数量为 151 辆/天，周末平均停放车辆数 648 辆/天。

停车场运营部以 2015 年的天气状况为例做了测算，除去雨雪天气，以每辆每次五元的价格收取，三月份到十月份之间以 2015 年实际天气情况测算一年的预测总收入约为 22 万元。此测算无法预估收费后选择他处停放的车辆，大龙湖周围免费停车场较多，存在收费运营后停放车辆可能大量减少的问题。（附 2015 天气状况分析表、2016 大龙湖一周进场情况分析表）

第二部分 运营方案

根据公司实际情况，现提出以下两种运营方案：

一是公司自营，自负盈亏。

二是对外直接租赁，由承租方负责采购安装所需设备后进行经营。

公司自营（附自营预算表）

一、停车场设施及硬件配置

- 1、岗亭 1 个
- 2、停车场出入口道闸及管理系统 1 套
- 3、电脑 1 台
- 4、监控系统 1 套
- 5、空调 1 台
- 6、饮水机 1 个
- 7、交通导视标识及划线 1 套

二、停车场开放时间

夏时令：8:30-20:30

冬时令：9:00-20:00

三、人员配备及上班时间

本着减少开支，方便管理的原则，人员聘用建议采取与劳务派遣公司合作的形式进行。保洁人员费用 2300 元/月，收费员费用 2800 元/月。

1、人员配置

停车场管理员兼保洁：1名

停车场收费员兼管理员：2名（早晚班各1人，倒休）

2、上班时间

夏时令

早班：8:30——16:30

晚班：12:30——20:30

冬时令

早班：9:00——16:30

晚班：12:30——20:00

3、车场人员上班时间说明

（1）车场流量大小易受天气、周末、节假日等因素影响，故休息一般安排在周一到周五，周六周日及节假日禁止休假和请假，如遇特殊事件，须找好替班人员，方可休假。

（2）车场正式运行后，可根据每日车流量高峰时段调整车场内员工上下班时间，进行机动性管理，确保高峰期间车场的安全运行。

五、收费标准及收费内容

参照其他万达广场及徐州本土商业中心收费标准，具体情况如下

广场名称	收费标准					备注
	临 停 车		月 租 车			
	2小时内 收费	2小时后 每小时 收费	≤1.8L(元/ 月)	>1.8L≤ 2.4L(元 /月)	>2.4L(元 /月)	
云龙万达广场	5元	5元	300	400	500	公司员工200/月

徐州金鹰国际购物中心	12 元	6 元	金鹰一店不办理月卡，金鹰二店 200 元/月。	半小时之内免费。
徐州金地百货	12 元	6 元	商场业户 400 元/月，外来客户 500 元/月，固定车位 600 元/月。	半小时之内免费。
万福街	5 元	4 元	月卡 300 元/月，年卡 3600 元/年（送 1 个月）。	24 小时内连续停放最高收费 30 元。
恒盛广场	5 元（蓝牌照）； 10 元（黄牌照）	4 元（蓝牌照）； 8 元（黄牌照）	月卡 400 元/月，年卡 4800 元/年（送 2 个月），储值卡充 700 元得 1000 元。	全天最高 60 元/天（蓝牌照）；全天最高 120 元/天（黄牌照）。
彭城一号	10 元/小时	每递增 1 小时，按 10 元/小时收取	月卡 400 元/月。	半小时内免费停车

收费标准：

物价局规定风景区停车场由物价局定价，大龙湖风景区停车场实施八小时内，每辆每次收费 5 元，不足八小时按八小时计费。是否是风景区需由管委会介定，现做两套收费标准。

定位为风景区停车场的情况：

（1）蓝牌照机动车

计时计次收费：停放 8 小时内，每辆每次收费 5 元，不足 8 小时按 8 小时计费。

（2）黄牌机动车

计时计次收费：停放 8 小时内，每辆每次收费 10 元，不足 8 小时按 8 小时计费。

（依据：《徐州市市区机动车停放服务收费管理办法》（徐价工[2011] 164 号)规定）

定位为商业停车场的情况：

蓝牌照机动车

计时计次收费：停放 2 小时内，每辆每次收费 5 元，后以每小时 2 元向上递增，不足一小时按一小时计费，24 小时之内 30 元封顶。

黄牌机动车

计时计次收费：停放 2 小时内，每辆每次收费 10 元，后以每小时 4 元向上递增，不足一小时按一小时计费，24 小时之内 60 元封顶。

建议初期运营时采取风景区定价，防止车辆流失率过大。在不考虑收费后车辆在别处停车的情况下测算一年总收入约 22 万元，第一年投入预算为 26.23 万元，在不计税的情况下第二年利润约 6.8 万，以后每年利润在不计税的情况下预测约为 11 万元左右。

对外直接租赁

合作方式：由承租方整体承租停车场，要求配备停车场管理设施、器具和管理服务人员，承担经营管理成本和风险，支付固定租金，自负盈亏，转嫁风险。

停车场运营部现已接触一家意愿客户徐州寓泊容通停车场服务有限公司，经过洽谈，提出场地租赁的合作模式。由徐州寓泊容通停车场服务有限公司整体承租停车场，配备停车场管理设备、器具和管理服务人员，进行管理运营和基本设施维护，承担经营管理成本和风险，自负盈亏，我司定期收取租金。

租金支付方式及额度

定位为景区停车场的情况：

(1) 前期设备投入：约 15.6 万

(2) 支付周期：季度

(3) 支付金额（合同期 5 年）：

第一年-第二年：1.8 万元/季度，即 7.2 万元/年；

第三年-第四年：1.9 万元/季度，即 7.6 万元/年；

第五年：2 万元/季度，即 8 万元/年

定位为商业停车场的情况：

(1) 前期设备投入：约 15.6 万

(2) 支付周期：季度

(3) 支付金额（合同期 5 年）：

第一年-第二年：2 万元/季度，即 8 万元/年；

第三年-第四年：2.3 万元/季度，即 9.2 万元/年；

第五年：2.5 万元/季度，即 10 万元/年。

停车场设施及硬件配置：

- 1、岗亭 1 个
- 2、车牌识别出入口道闸及系统 1 套
- 3、电脑 1 台
- 4、监控探头 4 个
- 5、空调 1 台
- 6、饮水机 1 个

7、 交通导视标识及划线 1 套

以上经营方案是停车场运营部的初步意见，如有欠妥之处请公司领导予以指正。

