

談停車庫經營成本

■John W. Dorsett 陳雪梅 張寶君 譯

預測停車庫的經營成本是一項永無休止的工作，在編制下年度預算時需要，以便確定下一年度的開支計劃，在和停車庫業主談判時也需要。怎樣才能知道你的開支是否處於行業標準的合理範疇內呢？這些行業標準又是什麼？即使開支符合預算計劃，你是否知道該怎樣把你的預算和其他同類設施作比較？

針對這一課題，Walker諮詢公司分析了全美各地停車設施的經營成本和財務報表，並建立了數據庫。該數據庫包括停車庫的基本財務數據和車庫信息，如經營類型，顧客自己停放還是代客泊車；收費系統類型；營業時間；停車費率；用戶群體等。

為方便比較，成本通常以每車位為單位表示。在評估這類數據時，中位數要比平均值更具有代表性，因為中位數是位於範圍中間的數值，不太會受極高或極低數值的影響。本文分析中將採用每車位中位數。

Walker公司建立的經營成本和收入數據庫涵蓋了各種停車庫和平面停車場。本文分析中採用的是2001年—2005年停車庫的年度成本數據，同時，這些數據也根據當時的“美國勞工部消費價格指數—所有城市顧客”報告進行了調整，修正了通貨膨脹帶來的變化。

最終的數據庫包含20個州156個不同停車庫的經營報表，並對其2005年的經營成本進行了修正。這些停車庫的車位數從85到3850不等，中位數是720。圖1顯示了每個州的

樣本停車庫數量。

圖1：各州的樣本停車庫數量

州	車庫數量	百分比
亞拉巴馬州	10	10%
亞利桑那州	5	5%
加利福尼亞州	6	6%
康涅狄格州	2	2%
哥倫比亞地區	1	1%
佛羅里達州	13	13%
夏威夷州	1	1%
伊利諾伊州	17	17%
印第安納州	6	6%
洛瓦州	17	17%
馬里蘭州	3	3%
明尼蘇達州	19	19%
密蘇里州	1	1%
內布拉斯加州	7	7%
俄亥俄州	1	1%
俄克拉荷馬州	6	6%
賓夕法尼亞州	16	16%
南卡羅蘭納州	10	10%
佛吉尼亞州	14	9%
華盛頓州	1	1%
所有地區	156	100%

由於經營報表的格式每個地區有所不同，每張報表在錄入數據庫前均按照以下十項成本內容做了仔細的分類：

- 1、人力成本（工資和福利）
- 2、保安費
- 3、管理費
- 4、日常用品
- 5、會計／銀行業務費用
- 6、公用設施
- 7、責任保險／索賠
- 8、維護保養
- 9、除雪
- 10、其他

分析內容不包括債務、資產、稅等由於所在地點、規模和設施壽命的不同而給分析帶來明顯波動的數據。這些數據可能適用，也可能不適用，因此被排除在分析之外。

結果

根據分析，在樣本停車庫中，年度成本的範圍從每車位60美元到4200美元不等。顯然，成本只是一方面，在確定停車庫要花費多少來提供停車服務時，收入也是重要的因素。如果一個停車庫提供的是免費的或低於市場價的停車服務，他們顯然不會有充足的資金提供額外的服務，這些服務包括增加工作人員、延長開放時間、改進標誌和更經常的清潔。圖2是成本最高和最低停車庫的比較。

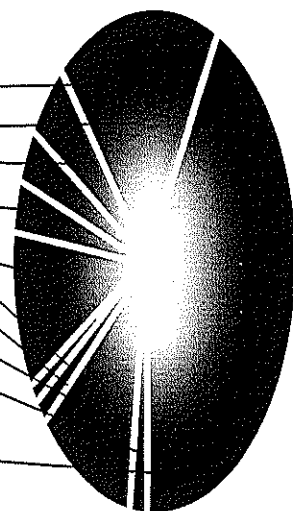
圖2：成本最高和最低停車庫的比較

因素	60美元/車位	4200美元/車位
地區	中西部	中西部
城市	中型城市	大都市
車位	129	225
類型	自己停車	代客泊車
經營	民營	市政
營業時間	有限制的	24/7
主要用戶	職員	酒店、中心商務區

大多數停車庫都不會遇到上述最高成本的情況，這種異常的數據不是普遍情況，都是因為獨特的經營方式或報告異常而導致的。當我們去除最高和最低各15%的樣本數據，成本範圍就變成每車位270美元到972美元，這個範圍能更好地代表常見的停車庫經營

圖3：每車位經營成本中位數包含的分項數值

費用種類	每車位成本中位數
工資&福利	267美元
保安費	107美元
管理費	33美元
日常用品	19美元
責任保險&索賠	18美元
公用設施	52美元
會計/銀行業務費用	4美元
除雪	6美元
維護費	68美元
雜項/其他費用	10美元
每車位總成本	584美元



情況。

在這些樣本中，停車庫經營成本的中位數是每車位584美元，圖3是這個中位數包含的分項成本數值。

為了進一步分析這個數據，有些類別可以合併，以便對數據有更清晰的理解。最終可以分為六大類：

- 1、人力成本
- 2、公用設施
- 3、保險
- 4、日常用品
- 5、維護保養
- 6、其他

人力成本

人力成本包括工資、福利、保安費和管理費。保安費和管理費之所以被列入人力成本，是因為這些費用通常是按小時計酬支付給相關人員的。儘管對大多數停車庫來說，增設自動化收費管理系統可以降低收銀員的人力成本，但保安費有時卻會增加，因為停車庫業主和管理者要安排更多的人出現在停車庫內，以阻止犯罪，提高人們對無人值守設施的安全感。管理費用是指支付給停車場

管理人員的工資和福利，這筆費用也可以是支付給管理公司的。總的人力成本占總成本的66%。

公用設施

公用設施的費用與很多因素直接相關，比如天氣；設施類型(地下或地上有開口的)；照明系統的壽命和類型；電梯和扶梯的數量；收費系統配備的通訊系統，如高速網線；以及加熱、通風和空調設備的型號和數量。專用高速網線和基於網絡的停車場管理系統正變得越來越普及。

電費因停車場所在地區的不同而會有所差別，有時這個差別會很大。圖4中，州與州之間，每千瓦時平均費用的差別很明顯。在這份2004年的統計數字中，肯塔基州的平均電費最低，每千瓦時僅4.63美分，而夏威夷最高，為15.7美分。

保險

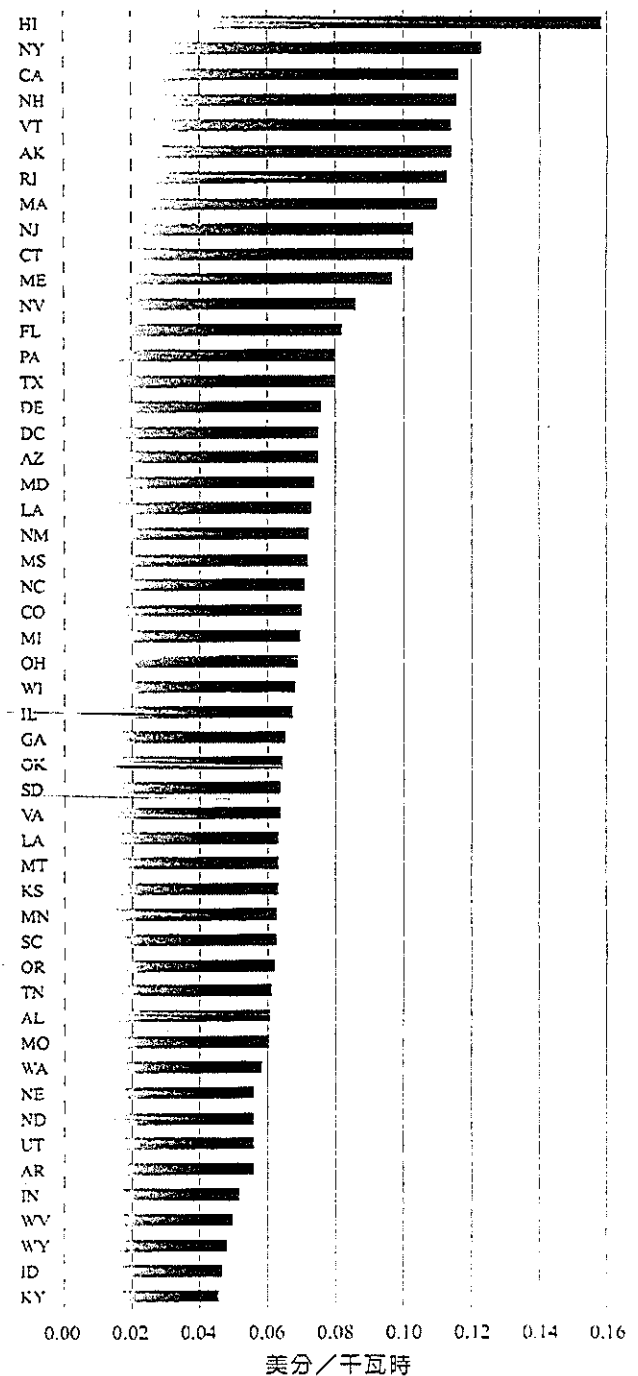
保險方面的費用包括一般責任險保費、車庫管理者責任險保費以及車輛損壞賠償費。車輛損壞賠償費通常按經營費用列支，因為他們通常在免賠限額以下。每車位車輛損壞賠償費最高的車庫類型是代客泊車停車場，這是意料之中的結果。

保險費的高低，不僅要根據停車場所在地區的車輛損壞歷史記錄，還要根據停車庫的容量和營業收入。有些情況下，保險費可以不分列，前提是停車庫的保險已含在整個建築或業主的保險條款裡。

日常用品

制服、停車票、記錄紙卷、收據、辦公用品和其他日常耗材，在停車庫經營中通常作為日常用品，另外還包括清潔用品，如掃帚、□布、拖把、水桶等。

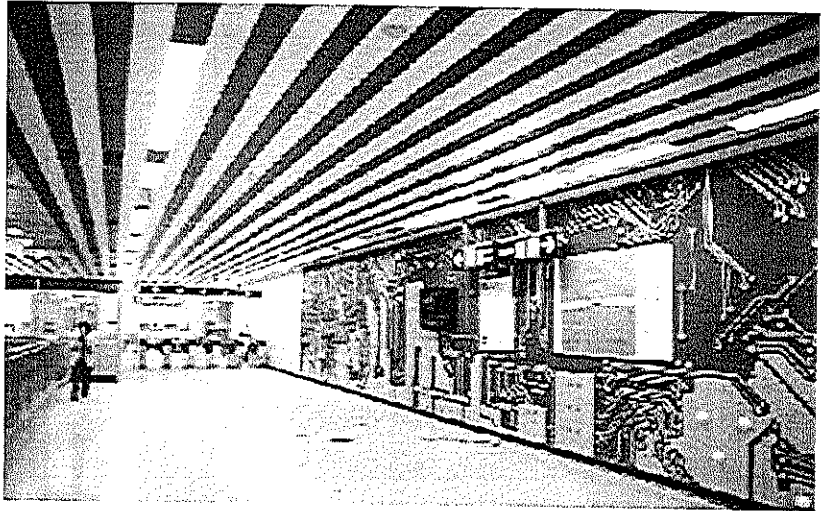
圖4：2004年各州每千瓦時平均電費



維護保養

停車庫的維護分為三種類型：日常維護、建築結構維護和設備維護。日常維護包括清掃和清洗地面；重新粉刷牆壁；更換燈具；重新粉刷標線；以及修剪景觀和植物。重視清潔度並希望清潔代表停車庫形象的業主單位，毫無疑問將花費更多的日常維護費用。建築結構的維護經常會遇到資金不足的情況。本次分析表明，這項支出的費用額度

差異很大，年花費最少的只有每車位1美元，最高的卻高達每車位100多美元。彌補性維修花費可能更多些。當地的天氣也是影響結構劣化的重要因素，從而影響停車庫的壽命。寒冷地區停車庫的維護費用一般至少是較溫暖地區的兩倍。每年至少要留出每車位30美元—75美元的資金用於結構維護。



設備維護的費用支出差別也很大，這主要是因為停車庫採用的設備各式各樣，包括入口控制系統，收費管理系統，行人運送系統如電梯、扶梯或自動人行道。

對寒冷地區的停車庫來說，除雪可以作為維護費用列支。清掃停車庫積雪的費用可以計入“維護費”或“其他”類目。拿出經營收益中不到1/4（24%）的資金專門用於除雪的開支。

其他成本

大多數利潤表都有“雜項”這個類目，所有不適合放在其他專項類目裡的費用都可以歸納到這裡。在本次分析中，“其他”類別的性質也一樣，用於匯總不適合放在其他類別中的一些花費項目。可以放在此項中的費用包括警報器、酒店折扣、諮詢服務、旅遊、捐款等。由於包含的種類繁多，成本也就各不相同。“其他”項中最低的每車位成本還不到1美元，最高的則要每年400多美元。

總結

一個普通停車庫的經營總成本目前每年將近每車位600美元。影響停車庫經營成本的因素包括規模、建築壽命、營業時間、用戶類型等。在為一座新停車庫的經營成本做

預算時，上述的很多因素都必須考慮到。如果業主或經營者只是簡單地套用普通建築的數字，可能很快就會因為利潤相差太多而丟掉這個項目。關鍵在於，要充分掌握工資水平、營業時間、崗位計劃等各方面的信息，這樣才能精確地預測一個停車庫的經營成本。

UP

John W. Dorsett, 規劃師, Walker諮詢公司高級副總裁。

—轉載自城市停車月刊