附件2：

番禺区鼓励社会力量投资建设公共停车场管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为鼓励社会力量积极参与公共停车场建设，逐步形成政府引导、企业为主、市场运作、结构合理、良性互动、健康发展的广州市番禺区特色停车产业化道路，着力缓解停车难问题，根据《广州市停车场条例》《广州市发展和改革委员会关于印发广州市鼓励社会资本参与停车设施建设的实施意见的通知》（穗发改规字〔2022〕2号）《广州市规划和自然资源局关于印发推进城市停车设施建设若干措施的通知》（穗规划资源规字〔2023〕2号）等相关文件规定，结合我区实际情况，特制定本办法。

第二章 适用范围

第二条 本办法适用于本区内由社会力量投资建设的、为社会公众提供服务的公共停车场。本办法提到的公共停车场是指在道路外，为社会公众提供停车服务的场所，包括独立建设的公共停车场和建设工程配建的作为公共服务设施的公共停车场，也包括临时用作停车功能的为社会公共提供停车服务的停车场，具体含以下几类：

（一）普通停车场项目。指社会力量通过产权明晰的自有用地，或通过采用划拨、租赁、出让等方式合法取得土地使用权的用地，新建及改、扩建的非配建式公共停车场。包括不依附其他建筑单独建设的单建式公共停车场，以及与其他功能建筑结合建设的附建式公共停车场。

（二）建筑类项目超配建标准建设且对外开放停车场的新建及改、扩建项目。指社会力量按照广州市建设项目停车泊位配建指标规定，配建超过配建标准数量的部分，且对外开放的按公共停车场进行运营和管理的停车位。

土地出让合同明确公共停车场建成后移交政府相关部门（单位）管理的项目，不适用本办法。通过PPP等方式引入社会力量投资建设公共停车场项目，按照国办发〔2023〕115号规定，享受相关税收优惠政策、融资支持和财政补贴，不适用本办法。

本办法所称社会力量是指境内使用非财政性资金投资建设公共停车场的国有企业、集体企业、民营企业、民间组织、外资和合资企业等。

第三条 本办法有关配建类公共停车场配建数量，由区规划部门认定。

第三章 优化审批流程

第四条 简化机械式停车设施审批流程。在现有停车库内部安装机械式立体停车设备的，建设单位无需申领建设工程规划许可证。在自有建设用地上安装立体机械式停车设施，建设单位无需申领建设工程规划许可证。

无需申领建设工程规划许可证的机械式立体停车设施项目，无需办理建设工程立项、施工许可等建设工程审批手续，但应当按规定向市场监督管理部门申请办理特种设备安装告知、使用登记等手续。

第五条 优化自有建设用地规划审批要求。在符合国土空间总体规划前提下，利用自有建设用地改、扩、增建公共停车设施可不改变现有用地性质及规划用地性质；在满足原用地规划条件的红线、限高、临街建筑退缩限制的情况下，新增公共停车场（库、楼）建筑面积不计入原用地规划计容建筑面积，其停车位不计入建设项目规划要求的停车配建指标。在自有建设用地上布局不涉及建（构）筑物的平面临时停车场免于办理建设工程规划许可证。

第四章 优化用地供给

第六条 优先保障停车场用地供给。停车场用地供应应当纳入区国有建设用地供应计划。区土地储备部门应梳理全区适宜用于建设停车场的地块（含城市边角地、收储用地、闲置地），区规划部门优先通过划拨、出让等方式用于公共停车场用地供应。

第七条 多种方式提升土地利用率。在符合国土空间总体规划和有关政策的前提下，鼓励单位、个人（包含社会力量）利用城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站、地下综合管廊等公共设施非自有用地地下空间建设公共停车场，征得相关行业主管部门同意后，地下空间可以单独供应。建设公共停车场应当符合国家、省、市有关建设标准和规范，不得影响原有设施的使用功能和安全。

第八条 引导临时停车场利用。在不影响正常土地供应和利用的前提下，鼓励社会力量投资建设临时公共停车场。用地需符合以下条件之一。

（一）已办理用地手续但尚未供应的政府储备用地；

（二）已办理建设用地批准手续的、暂未开发利用且不属于依法应当收回的土地；

（三）已完善用地手续暂未开发建设的村留用地。

临时停车场使用期限以及有关管理要求按照土地储备、闲置土地、留用地相关规定执行。鼓励社会力量利用自有建设用地建设平面临时停车场。

第九条 适度优化土地使用年限。停车场用地单独以出让方式供应的，出让年限不超过50年，弹性年期出让年限原则上不超过20年；租赁方式供应的，租赁期限不长于20年；以先租赁后出让方式供应的，租赁年限不得超过10年，与后续出让年期之和最高为50年。新建项目配建停车场的，停车场使用年限与项目用地使用年限一致。

政府存量土地用于建设临时公共停车场的，租赁期限不超过5年（含5年），租赁不能影响土地供应。

第十条 鼓励社会力量建设公益性公共停车场，满足以下条件的公共停车场认定为公益性公共停车场。具体应满足：

（一）项目建成后应当向社会开放使用，为社会公众提供公共停车服务，无正当理由不得拒绝提供车辆停放服务。

（二）项目投入使用后应维持公共停车场用途，不得改变使用性质，不得缩小使用范围。

（三）项目收取机动车停放服务费，参照《关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2号）有关社会公共（公益）性单位配套停车场的收费标准执行。

（四）项目投入使用后，应当向区交通行政主管部门办理经营性停车场备案，并登记为公共停车场。

（五）项目还应符合上级法律法规及文件规定。

公益性公共停车场在办理村集体建设用地供地手续过程中可不抵扣留用地指标，但应取得区交通运输局出具的“公益性”证明。

建设公益性公共停车场可通过划拨方式供地，但需向市交通运输局申请“公益性”证明，区交通运输局依职责予以配合。

第五章 鼓励公共停车场综合开发利用

第十一条 鼓励配建商业建筑。单独新建50个及以上泊位的公共停车场或利用自有建设用地改建、扩建、增建后增加50个及以上泊位的公共停车场，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，允许配建一定比例的附属商业建筑面积，配建附属商业建筑面积比例要求纳入建设用地规划条件或在《建设工程规划许可证》中注明。其中，地上公共停车场附属商业建筑面积不超过新增地上公共停车场建筑面积（不含附属商业建筑面积）的10%，地下公共停车场附属商业建筑面积不超过新增地下公共停车场建筑面积（不含附属商业建筑面积）的20%。公共停车场配建的附属商业设施部分须计收土地出让金。

第十二条 鼓励超配建标准建设停车场。鼓励社会力量投资的建设项目在符合国土空间总体规划、不影响城市景观和主体项目服务品质以及海绵设施功能正常发挥、不降低绿地率、区域道路交通可承载的前提下，超过配建停车泊位标准建设停车场。超配的公共停车场，可以不改变既有用地性质及规划用地性质、无需单独申请规划条件，超配的公共停车场建筑面积不计入原地块规划条件确定的容积率。超配的为社会公众提供服务的公益性公共停车场不计收土地出让金，可以按照划拨方式登记土地使用权性质，注记未办理土地有偿使用手续。建设单位凭有效的用地证明文件按照建设工程规划审批程序报建。

超配停车场向社会公众开放的，应当区交通运输局办理经营性停车场备案手续。

第六章 收费及资金补助

第十三条 收费定价。公共停车场收费应按照机动车停放服务收费管理有关文件执行。其中社会力量投资的公益性公共停车场收费标准参照有关社会公共（公益）性单位配套停车场的收费标准执行，社会力量投资的非公益性公共停车场按照市场调节价自行设置收费标准。

第十四条 在本区范围内社会力量投资建设的公共停车场予以资金补助。区交通运输局负责指导社会力量申请资金补助，补助停车场类型及标准应符合本办法要求。资金补助按照我区人口分布设置阶梯型补助系数。（附件3）

第十五条 社会力量应分类申请资金补助。

（一）普通停车场项目。在项目竣工或完工后，社会力量应向区交通运输局申请办理经营性备案手续，在完成备案后一个月内向区交通运输局提出资金补助申请。

（二）建筑类项目超配建标准建设且对外开放停车场的新建及改、扩建项目。在取得规划等专项验收（采用联合验收的提供联合验收证明，机械式停车库需取得特种设备使用登记证等材料）材料后，社会力量应向区交通运输局申请办理经营性备案手续，在完成备案后一个月内向区交通运输局提出资金补助申请。

第十六条 区交通运输局负责补助材料的初审，应审核以下材料的完整性（如需）。

（1）方案（或初步设计）批复、公共停车场设计方案审核同意意见书、项目交评批复（开展交评的项目）；

（2）公共停车场总平面布置施工图；

（3）施工许可证（房建类项目提供施工许可证或小型工程开工信息录入手续相关文件）；

（4）开工报告；

（5）对社会开放的正式承诺书；（附件1）

（6）验资报告及相关资金来源证明（证明属于社会资本投资项目）；

（7）项目认定及资金申请表；（附件2）

（8）规划等专项验收证明（采用联合验收的提供联合验收证明），机械式停车库需提供特种设备使用登记证等资料；

（9）公共停车场总平面布置竣工图；

（10）项目运营主体营业执照；

（11）经营性备案登记证；

（12）其他。

项目竣工后还需提供竣工验收资料。

第十七条 经审核无误的资金申请项目，由区交通运输局向区财政局申请纳入下一年度部门预算计划，每个项目的补助资金分3年拨付，第一年、第二年、第三年分别按照占总补助额度40%、30%、30%的比例拨付。申请资金补助的项目应保持运营不少于5年，在5年内社会力量不得改变公共停车场使用性质。

第七章 监督管理

第十八条 区交通运输局会同规划、财政、发改、住建、城管、工信、公安等部门落实社会力量投资建设公共停车场的有关工作。包括引导社会力量落实本办法、补助资金申请的审核及拨付工作等。

第十九条 各镇（街）落实属地主体责任，指导社会力量投资建设公共停车场，按照《承诺书》（附件1）对辖区内各停车场进行日常巡查，如发现重大异常情况，应及时报告区政府，同时抄报番禺区缓解停车难问题工作小组。

第二十条 区城管局、区住建局、区交通运输局、区消防救援大队、各镇（街）等单位按照《广州市停车场条例》等法律法规，依法依规对擅自改变公共停车场的使用性质或者缩小使用范围、未达消防要求等行为进行查处。

第二十一条 区审计部门根据有关法律法规对社会力量投资建设的公益性公共停车场的补助情况进行审计监督。

第二十二条 在鼓励社会力量投资建设公共停车场的过程中，滥用职权或收受贿赂、造成国有资产流失的，由纪检监察部门处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第二十三条 配套制定推进城市停车设施建设若干措施操作细则。区规划主管部门依据省、市有关文件，对《广州市规划和自然资源局关于印发推进城市停车设施建设若干措施的通知》（穗规划资源规字〔2023〕2号）进行细化，制定番禺区解决停车难工作规划指引，大力推动公共停车场建设（附件4）。

第二十四条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。

附件：1.对社会开放的正式承诺书

2.番禺区鼓励社会力量投资建设公共停车场项目认定及资金申请表

3.鼓励社会力量投资建设公共停车场分类补助标准明细表

4.番禺区解决停车难工作规划指引

附件1

（公司红色抬头公文纸）

承诺书

兹有本公司开发建设的 项目，位于 。现我公司承诺：

本公司开发建设的共 个（其中地上 个，地面 个，地下 个）停车位作为公共停车位，依法向社会公众24小时开放，不擅自改变公共停车场使用性质。本公司承诺以上公共停车位自投入运营之日起，运营时间不少于5年。同时根据政府要求，向区交通主管部门进行经营性备案，接受群众、政府的监督和管理。

如有违反上述情况，本公司将自愿接受政府的处罚，并全额退缴政府发放的公共停车场补助资金。

特此承诺。

公司全称（盖章）：

年 月 日

附件2

番禺区鼓励社会力量投资建设公共停车场项目认定及资金申请表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请单位名称（盖章） | 法定代表人 |  | 电话 |  |
| 联系人 |  | 电话 |  |
| 申请单位地址 |  | 邮编 |  |
| 项目名称 |  |
| 申请内容 | 本次申请财政资金补助公共停车泊位个数： 个法定代表人签字： 盖章 年 月 日 |
| 番禺区缓解停车难问题工作小组办公室意见（区交通运输局） | 停车设施类型（标准见附件3）： |
| 地面 | 地上 | 地下 |
|  | 机械式停车库 |  | 楼内停车 | 超配建 | 附建式 | 单建式 |
| 升降横移类等 | 垂直升降类等 |
|  |  |  |  |  |  |
| 停车设施类型 | 核定补助车位数（个） | 定额（万元） | 补助金额（万元） |
|  |  |  |  |
| 总计 |  |  |  |
| 初审意见：经办人签字： 负责人签字：日期： 盖章 年 月 日 |
| 番禺区缓解停车难问题工作小组意见 | 复核意见：签字：日期： 年 月 日 |
| 区财政局意见 | 复核意见：核拨金额： 万元签字：日期： 盖章 年 月 日 |
|  |

注：本表一式三份，申请补助单位、区交通运输局、区财政局各一份。申请补助单位在走完请款程序后，将资金申请表送至上述审核部门以备保留档。

附件3

鼓励社会力量投资建设公共停车场分类补助标准明细表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 停车设施类型 | 类型编号 | 补助标准（元/车位） | 备注 |
| 地面 | Ⅰ | 地面停车场 |  | A | 500 |  |
| 地上 | Ⅱ | 地上停车楼 | 楼内停车 | B | 18000 | 坡道自走式、坡道自走式与机械式组合停车楼补助标准相同。 |
| Ⅲ | 机械式停车库 | 升降横移类/简易升降类 | C | 8000 | 层数不同补助标准相同；既有地下停车库增建机械式停车位按地上机械升降横移式标准补助。 |
| 垂直升降类（塔式）/巷道堆垛类/平面移动式/垂直循环类/水平循环类/多层循环类 | D | 20000 | 层数不同补助标准相同。 |
| 地下 | Ⅳ | 单建式地下停车库 | E | 36000 | 坡道自走式、坡道自走式与机械式组合停车库补助标准相同。 |
| Ⅴ | 超配建标准建设的地下停车库 | F | 24000 | 各类公建建筑超配建标准建设的地下停车库补助标准相同。 |
| Ⅵ | 附建式地下停车库 | G | 30000 | 不同类型附建式专业地下停车库补助标准相同；地下独立钻孔机械式按此标准补助。 |

注：本补助标准参照《杭州市鼓励社会力量投资建设公共停车场（库）资金补助办法》《罗湖区社会资本建设立体停车设施投资补助实施细则（试行）》等，补助标准介于杭州市和深圳市之间。

1. 对于土建停车楼（库），不超过建安费的30%。
2. 对于机械式停车设施。按照国家标准《机械式停车库设计图册》（国家建筑标准设计图集13J927-3）分类，分为8类，对机械式停车设施的补助标准参考该图集提供的“机械停车库设备价格参考价格”，不超过参考价格的40%。

1、对番禺区范围内，符合“社会力量投资建设公共停车场补助条件”的项目，按照补助规定和审批程序，依据停车设施类别给予定额资金补助,资金来源为区财政资金。

2、根据番禺区人口分布情况，设置**阶梯型补助系数**，从高到低共分为三类地区，其中一类地区阶梯型补助系数为1，二类地区阶梯型补助系数为0.6，三类地区阶梯型补助系数为0.4。一类地区为洛浦街、大石街、钟村街、市桥街；二类地区为石壁街、南村镇、东环街、大龙街、桥南街；三类地区为新造镇、化龙镇、石碁镇、石楼镇、沙头街、沙湾街。

3、Ⅰ地面停车场：指在道路红线以外的平面式停车场；对利用地上建筑屋顶设置露天停车场的按地面停车场的4倍补助。

4、Ⅱ机械式停车库：采用机械停车设备存取停放车辆的停车库。

5、Ⅲ地上停车楼：建筑在地上的全部或部分楼层用于停车的建筑，包括坡道自走式或坡道自走式与机械式组合的停车库。

6、Ⅳ单建式地下停车库：不依附其他建筑的独立建设的地下停车场所，如绿地、广场等处的地下停车库。

7、Ⅴ超配建标准建设的地下停车库：依据广州市建设项目停车泊位配建指标规定，公共建筑配建机动车停车设施，其停车位数量超过应配建指标的地下停车库。

8、Ⅵ 附建式地下停车库：指与其他功能的建筑结合建设的地下公共停车库。

9、组合式公共停车场（库）按地面、地下、地上进行分类，并按相关类型标准分别计算予以补助。

10、今后如物价部门批准的停车收费标准发生重大变化，经相关部门研究认为确有必要的，补助标准可作相应修改。