附件:

湛江市城市停车场建设管理指导意见

（征求意见稿）

为适应城市快速发展中带来的停车需要，科学规划建设城市基础设施，有效解决人民群众在工作和生活中停车难的问题，提升城市管理水平，制定本指导意见。

一、依法科学合理用地

**（一）单独新建停车场用地**

1．按照“先规划、后建设”的原则，依据城市停车设施规划，需要建设独立公共停车场的地块，应符合现行的国土空间规划（城市规划、土地利用总体规划），并在近期建设计划中落实具体项目，明确分期建设时序和措施。

2．根据市区停车设施规划和近期建设计划,专项用于建设公共停车场的土地，由自然资源部门负责在年度用地计划中予以保障。充分结合城市地下空间规划，利用地下空间分层规划停车设施，在城市道路、广场、学校操场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下布局公共停车场，以促进城市建设用地复合利用。

3．符合《划拨用地目录》的，可以通过划拨方式供地；不符合用地划拨目录的，对新建独立占地的、经营性的公共停车场用地，同一宗用地公告后只有一个意向用地者的，可以协议方式供应土地，有多个意向用地者的，通过招拍挂方式供应土地。以出让方式供地的土地使用最高年限为50年。

4．新建停车场配建的商服用地比例原则上不得高于20%。以划拨方式供应城市公共交通停车场用地时配建商服设施的，配建的附属商业建筑面积土地可按市场评估价格有偿使用。以出让方式供应停车场用地时配建商服设施的，配建的商服用地可以协议方式办理改变用途手续，补缴土地价款。

5．以出让方式供地的停车场用地可以依法整体转让、出租、抵押。以划拨方式供应的停车场用地的转让、出租、抵押，按划拨用地管理的相关规定办理。

6.支持各地以租赁、先租后让、弹性年期出让、作价出资（入股）等方式供应停车场用地，以先租后让方式供地的，租赁期满达到合同约定条件的，在同等条件下原租赁企业优先受让”的内容。

**（二）新建项目配套建设的停车场用地**

1．在供应工业、商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地时配建停车场用地的，停车场用地同上述几类用地一同以招拍挂方式出让，不得单独为停车场用地办理协议出让。

2．在供应符合协议出让的非经营性用地时配建停车场用地的，停车场用地可以协议方式进行出让。

3.公园绿地配建地下停车场须符合《公园设计规范》(GB51192-2016)，且地下停车场选址应在硬质铺装的广场下方。

**（三）已建项目需扩建的停车场用地**

1.对营利性机构利用存量建设用地从事停车场建设，涉及划拨建设用地使用权出让（租赁）或转让的，在原土地用途符合规划相关标准规范的前提下，可不改变土地用途，允许补缴土地出让金（租金），办理协议出让或租赁手续。

2.允许既有住宅小区增建停车设施。在符合相关规划和规范的前提下，既有住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地价款。

3.支持党政机关、企事业单位自有用地增建停车场。在符合相关规划和规范的前提下，支持党政机关、企事业单位通过利用产权明晰的自有用地的地下空间、拆除既有建筑新建、既有平面停车场“平改立”等方式建设停车场，但原则上不配建附属商业设施，严禁搭车新建党政机关楼堂馆所。利用自有用地地下空间建设停车场，以出让等有偿方式供地的，可按地表出让价格的10%的比例确定出让底价。利用自有建设用地建设机械式停车设备的，免予办理用地审批手续。

4.充分利用公共设施地下空间。利用城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间建设停车场的，以有偿出让方式供应停车场的，可按地表出让价格的10%的比例确定出让底价。符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地。

**（四）停车场用地地价确定**

新建地上停车场用地，出让价格参照交通运输用地价格。出让地下空间的停车场用地，按地上公共服务与公共管理用地价格的10%计算。

二、做好资金筹措工作

**（一）特许经营**

1．可将某一区域范围内政府投资建设的公共停车设施资源（包括路内停车设施）进行打包，通过特许经营的方式，委托给专业停车服务企业进行管理。

2．特许经营区域内所有的公共停车泊位数量、分布、收费要求等进行公示，并通过公开竞争性方式确定经营主体（在湛江市市区范围内，必须由湛江交投城市停车服务经营有限公司作为湛江市市区授权经营主体）。

3．特许经营者的选择应同时考虑特许经营权报价和服务措施两方面因素，特许经营权报价因素不应低于 50%。

4．停车服务企业在取得特许经营权后，在符合有关要求的前提下，可对管理范围内停车设施进行挖潜改造，增加的停车泊位可对外经营收费。

5．实行特许经营后，停车设施经营、收费、维护等工作由停车服务企业负责，执法部门仅负责违法停车行为的查处工作。

**（二）经营权抵押**

1．凡按照各项规定新建、改扩建的停车设施，建设单位均可以按规定办理产权、经营权登记。建设单位在取得所有权或经营权后，可进行抵押或有偿转让。

2．鼓励金融机构对停车设施经营权预期收益提供质押贷款，支持利用相关收益作为还款来源。

3．研究制定停车泊位产权关系和产权交易的政策法规，为停车产业融资、停车泊位进入交易市场创造条件。

4．鼓励对单个停车泊位办理分割的独立产权、经营权，便于开展融资活动和进行产权、经营权交易。

**（三）财政补贴**

1．财政出资建设停车场的，优先满足医院等公益性建筑的停车需求。

2．对非财政出资新建公共停车场，可给予一定比例的奖励。具体奖励标准结合当地实际，根据停车设施分类、土地类别进行成本测算后确定。

3．对于列入城市停车设施专项规划的公共停车场建设项目，按照项目重要程度和紧迫性，可以通过财政贴息的形式提供融资支持。

**（四）其他融资支持**

利用公共资源建设停车设施,除釆用上述模式建设外,鼓励依法依规采用政府和社会资本合作(PPP)模式建设。政府投入公共资源产权,与社会资本共同开发建设,可通过使用者付费或可行性缺口补助方式保障社会资本的收益。此外，积极利用政府专项债券等支持公共停车场建设。

三、简化审批

（一）简化建设审批程序，理顺各部门建设管理职能，通过设立绿色通道、并联审批、联审联办等形式简化审批程序，加快审批进度，优化投资环境。

（二）不影响公共设施正常使用的情况下，在满足停车设施规划要求，不违反消防、环保等相关规定要求及保证绿化符合规划要求的前提下，改造既有停车设施增加停车泊位的，或已建成的住宅小区、单位利用自有土地，通过拓宽、平整、硬化小区地面、在小区道路设置停车泊位或者新建（改建）立体车库等方式增加停车泊位，取得相关利害人同意的前提下，应简化工程建设有关报批手续。

（三）在满足安全相关规定及保证绿化符合规划要求，不影响公共设施正常使用，并经取得相关利害人同意的前提下，利用居住区和单位自有用地（原有用地红线范围内）设置简易式、机械式停车设施可按照机械设备安装管理，应免于办理环评、施工、工程规划等手续，并简化用地等手续。

（四）建立停车设施建设协调服务平台，理顺各类停车场基本建设程序，帮助企业解决项目在前期审批、建设过程中遇到的各类问题。

（五）建立停车设施项目对接服务平台，在停车产业投资者、停车需求者和停车设施生产者之间搭建长期互助平台，满足三者的相关需求。

四、规范商业配套建设

（一）公共停车设施在确保原有功能，不占车位的前提下，允许配建开发不超过 20%的附属商业配套面积。

（二）城市外围地区轨道交通站点、公共交通枢纽的换乘停车设施，附属商业配套面积比例可适当提高，最高不超过30%。

（三）在不影响正常运作的情况下，允许有条件的停车场提供洗车、保养、汽配销售等增值服务。

（四）在确保安全的前提下，允许利用立体停车楼、机械式停车库等停车设施外的结构开展广告业务。

五、强化路内停车治理

（一）路内停车泊位的设置要统筹考虑城市道路等级及功能、地上杆线和地下管线、车辆及行人交通流量组织疏导能力等因素，适当设置，并应符合《湛江市停车设施专项规划》要求。

（二）路内停车泊位总量要控制在合理规模，城市中心区路内停车泊位数量应严格控制。

（三）路内停车设施的布局应尽量小而分散，单个路内停车管理单元的规模应视道路条件、路网条件而定。

（四）占用人行道、非机动车道施划停车泊位应满足《城市道路路内停车泊位设置规范》（GA/T850-2009）的相关要求。

（五）鼓励路内停车设施实行特许经营，通过招标等竞争性方式，公开选择经营主体（湛江市市区除外，由湛江交投城市停车服务经营有限公司作为湛江市市区授权经营主体）。

（六）路内停车设施设置，须书面征得交警部门及道路管路部门的同意才能设置。对随意占用城市道路、街道设置停车泊位，擅自经营的，责令设置单位或个人恢复道路原貌，并对擅自经营的停车经营企业实行行业禁入。

（七）占用人行道和市政退缩线划定车位停车造成人行道道板砖等市政设施损坏的，由特许经营单位负责按市政部门的意见修复。

（八）将违法突出的车辆、区域、路段列为整治重点，建立联合执法机制，开展机动车违法停车专项整治行动。

（九）以停车入位为目标，加强对违法停车的严格执法，对影响公共安全和造成道路交通严重拥堵的违法停车行为，进一步加大查处力度。

（十）研究实施违法停车取证权外判制度，赋予特许经营者等取证权利，利用多方力量协助执法部门开展工作。

（十一）已建成并能够提供充足泊位的路外公共停车场，停车场周边300米范围内原则上不再设置路内停车泊位，已经设置的要逐步予以取消。

六、抓好居住区（含商业区）停车治理

（一）对老旧居住区进行合理定位，加快完善老旧居住区公共交通、步行和自行车等基础设施，满足居民多样化出行需要。

（二）充分依靠街道办、居委会、业主委员会、物业管理机构等基层组织，加强对居住区停车设施的管理（不包括建筑退缩用地范围）。

（三）已经成立业主大会和业主委员会的居住小区，由业主大会或授权业主委员会负责组织辖区范围内停车设施的管理工作。

（四）未成立业主大会和业主委员会的居住小区，可暂由社区居委会负责组织。

（五）充分发挥社区居民自治管理的作用，加大居民在居住区停车设施设置、改造和管理等方面的参与程度。

（六）鼓励将居住区停车设施委托专业停车管理单位进行管理。委托物业管理企业进行管理的，物业管理企业要配备相应的人员和设备。

（七）加快完善居住区停车泊位的标线施划，设置停车指引标志，配备收费、计时、监控、诱导装置等管理设施。

（八）停车服务企业或物业服务企业应建立长效管理机制，定期对居住区停车标志标线和相关管理设施进行维护。

（九）禁止单位或个人擅自在未取得所有权的停车位上设置地桩地锁或在建筑退缩线范围内设置停车位进行使用或从事经营管理。

（十）停车服务企业或物业服务企业要进一步加强秩序管理，清理私设地桩地锁、占用人行道和消防通道停车等现象。对私设地桩地锁、占用人行道和消防通道停车等经停车服务企业或物业服务企业劝阻无效后，应告知城市综合管理、消防等相应部门，由相应行政主管部门对上述行为进行处理。

七、鼓励内部设施开放

（一）鼓励并引导政府机关、公共机构和企事业单位的内部停车场对外开放，盘活存量停车资源。

（二）推行错时停车，鼓励有条件的居住区与周边商业办公类建筑共享利用停车泊位。

（三）实行错时停车的，双方应在公平协商的基础上签订共享协议，公示泊位数量、停放区域、管理措施等信息。

八、本指导意见自印发之日起施行，有效期2年。