

# 广州市规划和自然资源局关于 推进停车场建设的若干措施

为贯彻落实国家、省关于加强和改进城市停车管理工作的要求，进一步推进我市停车场的建设工作，完善停车场相关规划和用地政策，鼓励和引导社会资本积极参与我市停车设施建设运营，有效缓解城市停车难问题，提升城市出行品质，根据《广州市城乡规划条例》《广州市停车场条例》《广州市城乡规划程序规定》《广东省人民政府办公厅关于印发加强和改进全省城市停车管理工作指导意见的通知》《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》，结合我市实际情况，制定如下措施。

## 一、完善停车场专项规划

市交通运输部门应当根据市国土空间总体规划和城市停车发展需要，科学合理编制停车场专项规划，并与国土空间详细规划做好衔接。专项规划经依法批准后由规划和自然资源部门将其主要内容纳入详细规划，作为城市停车场建设管理的依据。

## 二、加大停车场用地供应

市、区规划和自然资源部门在编制土地利用计划和年度建

设用地供应计划时，应充分考虑停车场建设项目的用地需求，优先保障公共停车场项目用地计划指标，在市、区储备土地中将公共停车场用地供应纳入国有建设用地供应计划，积极做好停车场建设电动汽车充电基础设施项目用地保障工作。闲置土地依法处置后由政府收回、规划用途符合要求的，可优先安排用于停车场用地，一并纳入国有建设用地供应计划。

鼓励结合城市更新改造，积极增加公共停车场等公服配套设施。鼓励利用城市道路、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地下空间建设停车场，优先保障停车矛盾突出地区的公共停车场用地需求，提高土地利用效率。

### **三、细化停车场供地方式**

政府全额投资的公共停车场，建设用地使用权可以通过划拨方式供应。在工业、商业、旅游、娱乐等经营性用地内建设公共停车场的，建设用地使用权应当通过招标、拍卖或者挂牌方式供应。对新建独立占地、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，建设用地使用权可以通过协议方式供应。

鼓励以租赁、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。

#### **四、合理设定土地使用年限**

独立用地的公共停车场以出让方式供应的，出让年限不超过 50 年，兼容用地的公共停车场出让年限与主导性质用地的出让年限保持一致。弹性年期出让方式供应的，出让年限原则上不超过 20 年。租赁方式供应的，租赁年限应在合同中约定，租赁期限不超过 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。

#### **五、明确建设用地使用权出让金计价标准**

以划拨方式供应的停车场用地，不计收土地出让金，综合开发费按相关规定执行。以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让的停车场用地，按实际成交价格计收出让金。以协议出让方式供应的停车场用地，属政府储备用地的，按拟出让时市场评估地价计收出让金，不得低于相应地段相应用途级别基准地价的 70%，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价。

已供应建设用地增设地下停车场且地下停车场须办理土地出让手续的，地下停车场库按首层停车场库市场评估地价的比  
例计收出让金，其中地下负一层的比例为 50%，地下负二层及以下的比例为 25%。

## **六、鼓励公共停车场综合开发利用**

单独新建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。地下停车场附属商业建筑面积原则上不超过公共停车场建筑面积的 20%，地上停车场附属商业建筑面积原则上不超过公共停车场建筑面积的 10%，具体可结合周边交通运作情况、地块建设条件等因素在规划条件综合确定。

公共停车场配建的附属商业设施部分，以划拨方式取得土地使用权的，以立项批文时点的协议出让标准计收出让金；以协议出让方式取得土地使用权的，属政府储备用地的，按拟出让时市场评估地价计收出让金，属用地单位自行征地拆迁的，按拟出让时市场评估地价的40%计收出让金。以招标、拍卖、挂牌等方式取得土地使用权的，按实际成交价格计收出让金。附属商业设施部分不得对外销售。

## **七、完善建筑物停车配建指标**

建筑物停车配建指标实行分区域差别化管理，具体按《广州市建设项目停车配建指标规定》有关要求执行。市规划和自然资源部门应当至少每五年组织对建设项目停车位配建指标进行评估，根据评估结果及时进行调整，并将调整后的建设项目停车位配建指标向社会公布。建设单位应当按照建设项目停车

位配建指标的要求配建停车场。建设工程配建的停车场应当与主体工程同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

## **八、鼓励存量用地和建筑物增建停车场**

鼓励党政机关、企事业单位以及医院、学校等公共建筑利用产权明晰的自有用地的地下空间、通过拆除既有建筑新建、既有平面停车场“平改立”等方式超过建筑物停车配建标准建设停车场，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。

对充分利用建筑物地下空间，超过本市停车配建标准建设并向社会公众开放（不对外销售和固定出租）的地下停车场，应在显著位置予以标示，超配部分不计算容积率，不计收土地价款。

在不影响城市景观和主体项目服务品质，不降低绿地率的前提下，超过本市停车配建标准建设并向社会公众开放（不对外销售和固定出租）的地上停车场（库），可按照主体项目原规划用地性质兼容公共停车场用地（S42）性质的做法，对控制性详细规划进行修改或修正，超标准配建的地上停车场（库）等设施不占用主体项目原规划的容积率指标。

既有住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地出让金，但应按《民法典》等规定，由业主共同决定。

## **九、优化自然资源审批手续**

在现有停车库内部安装机械式立体停车设施，或者利用既有建设用地、暂时不能开办的建设用地安装敞开式机械式立体停车设施，原则上按照特种设备进行安装和管理，免于办理建设工程规划许可证，但应当按照市人民政府制定的安装机械式立体停车设备具体办法的要求进行操作，依法办理消防设计与消防竣工验收审核、特种设备施工前告知、使用登记等手续。

历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史建筑、历史风貌区和传统村落的核心保护范围和建设控制地带另有规定的除外。

## **十、规范停车场产权登记手续**

停车场建设用地使用权可以整体或整层转让和转租。单层停车场建设用地使用权不得再分割转让和分割转租。地下建设用地使用权权利登记，应在权利证书中注明“地下”。

停车位（库）依法办理不动产登记手续，多层停车场可以分层办理不动产登记。建筑物配建停车泊位、车库可以依法办理转让、抵押登记，但需依法办理首次登记后方能转让、抵押或销售、出租。机械式停车场（库）以及地下公共停车场，应当整体确权登记，不可分割为单个车位办理登记。公共停车场车位不得对外销售或固定出租。

## **十一、强化事中事后监管**

规划和自然资源部门在核发划拨决定书、签订出让合同和租赁合同时，应当明确用地主体不得改变规划确定的土地用途；改变土地用途用于住宅、商业等的，应当由规划和自然资源部门依法收回建设用地使用权。

规划和自然资源部门在核发建设工程规划许可证和办理规划核实时，应当审核配建的停车场是否符合建设项目停车位配建指标的要求，以及商住一体建设项目配建的住宅停车位的具体位置。不符合建设项目停车位配建指标要求的，不予核发建设工程规划许可证或者建设工程规划条件核实意见书。