

梁政办发〔2022〕11号

梁山县人民政府办公室 印发关于加强城市停车设施规划建设 管理的实施办法

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，驻梁各单位：

为进一步加强我县停车设施规划、建设和管理工作，有效缓解城区停车难问题，按照国务院、省市政府关于加强城市停车场建设的工作部署，根据原住房和城乡建设部、原国土资源部《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193号）精神，参照济宁市人民政府办公室印发的《关于加强城市停车设施规划建设管理的实施办法》（济政办字〔2017〕134号），结合我县实际，制定本实施办法。

一、强化城市停车设施规划管控

（一）城市停车设施专项规划管控。县住房和城乡建设局

会同县自然资源和规划局编制城市停车设施专项规划，纳入城市控制性详细规划，并作为城市停车设施建设和管理的依据严格执行；确定城区停车场总体发展策略、停车场供给体系及引导政策、公共停车场布局和规模、建设时序等内容；城市停车设施专项规划根据城市发展的实际情况适时调整；县住房和城乡建设局在专项规划基础上，会同有关部门编制城市停车设施中长期发展规划，确定城市停车设施发展的总体思路、需求预测、目标任务、工作措施等内容。

（二）科学规划重点区域公共停车场。按照城市停车设施专项规划，鼓励利用现有街头空地、原有平面停车场和公交场站，规划设计多层立体停车场或地下立体停车库。鼓励结合棚户区改造，利用新建公园绿地的地下空间，规划设计地下立体停车库。根据停车区域分类需求，原则上3公顷以上的新建公园绿地按照不低于10%—20%的地块面积或不低于100个泊位规划设计地下停车场。鼓励结合校改工程，利用新建学校操场地下空间，规划设计地下立体停车库；根据停车区域分类需求，原则上按不低于操场建设面积的30%设计地下停车场；停车场主要出入口设置在学校外部，避免对学校教学秩序造成影响。鼓励利用机关、事业单位院内原有平面停车场，对具备条件的进行立体改造，建成后确保满足自用外，剩余部分作为公共停车场使用。利用公立医院院内空闲地或平面停车场规划设计地上多层立体停车场。合理利用道路、广场、公共绿地等地上、地下空间资源以及人防工程地下空间，建设公共停车场。鼓励

企业、商场等单位利用自有存量用地规划建设停车场。

（三）科学规划建设充电设施。新建住宅停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型商场、超市、医院、学校、文化体育场馆和交通枢纽、驻车换乘等公共停车场应当配套建设电动汽车充电设施，安装或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。对在既有停车场（位）安装充电设施，县综合行政执法等部门及停车场所有权人应给予积极支持和配合。对向电网企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格，可暂免收基本电费。其他充电基础设施按其所在场所执行分类目录电价，电动汽车充换电基础设施用电执行峰谷分时电价政策。

（四）明确停车场用地性质。单独新建公共停车场用地规划性质为社会停车场用地。为鼓励发展停车产业化，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服务管理用房面积。社会力量投资新建单个地上公共停车场或地下公共停车库泊位数达到 100 个（含）以上，可配建一定比例的商业建筑面积。其中，地上公共停车场商业建筑面积与停车功能建筑面积之比一般控制在 0.15（含）以下，地下公共停车库商业建筑面积与停车功能建筑面积之比一般控制在 0.25（含）以下；社会力量投资新建单个地上公共停车场或地下公共停车库泊位达到 200 个（含）以上的，地上公共停车场商业建筑面积与停车功能建筑面积之比一般控制在 0.2（含）以下，地下公共停车库商业建筑面积与停车功能建筑面积之比一般控

制在 0.3（含）以下；通过分层规划利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。

（五）鼓励超配建停车场。新建建筑超过停车配建标准建设停车场以及随新建项目同步建设并向社会开放的公共停车场（地下停车库和地上停车场，配建附属商业除外），在审批时可根据总建筑面积、超配建的停车泊位建筑面积、公共停车场建筑面积等情况，给予一定的支持奖励，具体规定由县财政局、县自然资源和规划局根据实际情况研究制定。其中，停车场项目应符合日照、绿化、消防等相关标准。

二、保障建设用地

（六）优先保障公共停车场建设用地。县政府按照确定的停车设施专项规划和发展规划，从中心城区功能搬迁等腾出的土地中规划一定比例，预留用于公共停车场建设；城区范围内不适合整体开发利用的边角地块，优先用于公共停车场建设；土地储备机构在不影响正常土地供应的前提下，可利用政府储备用地建设临时公共停车场。

（七）采取多种方式供地。符合《划拨用地目录》的停车场用地，可采取划拨方式供地。不符合《划拨用地目录》的停车场用地，以网上挂牌方式供地。符合《济宁市市区国有土地资产管理办法》规定条件的，可以协议方式供应土地。政府和社会资本合作（PPP）模式投资的公共停车场建设项目，可采用出让、划拨、租赁等方式取得土地使用权；经营性用地配建停车场和社会资本全额投资建设公共停车场的用地，采用公开出

让方式供地；城市公共交通停车场用地综合开发配建商服设施，采取划拨方式供地的，配建的商服等用地可按市场价有偿使用；出让土地建设公共停车场的，可根据城市公共停车场客观收益情况评估并合理确定出让地价；在城市道路、广场、公园绿地等公共设施地下建设停车场，以出让等有偿方式供地的，可按地表出让建设用地使用权价格的一定比例确定出让底价。

（八）鼓励盘活存量用地。在原土地用途符合规划相关标准规范的前提下，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，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。在符合规划相关标准规范的前提下，在已建成住宅小区内增加停车设施建筑面积的，不增收土地价款，不办理用地审批手续。在符合土地利用总体规划和城市总体规划前提下，机关事业单位、各类企业利用自有建设用地增建公共停车场可不改变现有用地性质及规划用地性质，不增收土地价款，不办理用地审批手续。增建方式包括利用自有建设用地地下空间、利用既有建筑屋顶、拆除部分既有建筑新建、既有平面停车场改加建等；对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的可不计收土地价款。

三、提高审批效率

（九）简化审批流程。结合停车场建设项目特点，优化项目审批流程。项目审批工作统一纳入梁山县行政许可网络运行

系统监督管理。县发展和改革委员会、县自然资源和规划局、县财政局、县住房和城乡建设局、县综合行政执法局、县公安局交警大队、县交通运输局、济宁市生态环境局梁山县分局、县消防救援大队、县人防事务中心、县市场监督管理局、县行政审批服务局等部门单位，应加强配合，为建立停车设施建设项目开通审批绿色通道，精简申报材料，优化审批流程，提高审批效率。在满足结构、消防安全等条件下，既有其他功能建筑改建为停车场的，经规划主管部门审核符合有关规定后方可进行停车场改建。临时公共停车场（含平面及机械设备安装类）由县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局等相关部门通过联席会议（或相关综合协调制度）进行审定，不需要办理相关审批手续。利用居住区和单位自有用地设置地上多层立体停车场，未开发利用且具备改造条件的已建人防设施改造为公共停车场，免于办理用地手续；利用居住区和单位自有用地建设两层的简易升降类、升降横移类的机械式停车设施，按照机械设备安装程序管理，免于办理项目审批、规划等手续，但设计、制造、安装、改造、维修、经营、使用、检验、检测应当严格遵守《特种设备安全法》的有关规定，由使用者报县市场监管、行政审批部门申办特种设备使用登记后方可投入使用；利用居住区自有建设用地建设停车设施的，应取得业主委员会同意，没有业主委员会的，社区居委会要征求居民意见，且要满足日照、消防、安全等要求。已经建成的地下停车场，地上用地已经批准但未办理地下空间用地审批的，不再办理地下空间用地

审批手续。不动产登记机构可以按已经建成的地下空间进行登记，用地方式与地上保持一致，地上用地方式不能确定的归为划拨。

（十）简化产权确认手续。利用地下空间建设的公共停车场，允许分层办理规划和土地手续，投资建设主体依据相关规定取得停车场的产权；公共停车场配套附属经营设施，土地用途为车位（库），须与停车设施一起办理整体产权；在土地出让条件中约定可以独立销售的停车位，可依法申请办理停车位不动产权登记；享受资金补助的公共停车场，经政府批准后方可转让、销售。

四、创新投资模式

（十一）构建多元化的投资模式。按照“谁投资、谁受益”的原则，充分整合政府和各类社会化资源，采取政府投资或政府融资、PPP模式、社会力量自行出资建设等多种投资形式。对政府投资建设的停车场，应按照停车设施专项规划和发展规划，由各级财政按照事权和支出责任予以保障；对于拥有存量土地缺少建设资金的企业、商场，可采取企业出地、政府投资的合作方式，协商收益分配方式。鼓励公共停车场投资建设运营者加大融资力度，争取政策性银行专项建设基金支持公共停车场建设。（责任单位：县住房和城乡建设局、县财政局、县发展和改革局）

五、加大财政支持

（十二）减免行政事业性收费。公共停车场投资建设和运

营管理所涉及的行政事业性收费按照相关规定最大限度减免；单独建设的公共停车场项目，减免行政事业性收费和政府性基金；人防异地建设费应优先用于加快建设以公共停车为平时使用功能的单建式人防工程，立体停车设施减免人防异地建设费。

（十三）多渠道筹措资金。县住房和城乡建设局、县发展和改革委员会、县交通运输局等单位要积极谋划储备项目，争取中央、省、市级停车场建设资金。县财政局要加大对停车场建设的支持力度，鼓励社会资本积极参与公共停车场建设，推进城市停车设施建设顺利开展。

六、规范运营管理

（十四）明确职责分工。县住房和城乡建设局为城市停车设施建设主管部门，负责与上级对口部门汇报对接，力争把我县城市停车场建设项目纳入上级储备库；组织协调城市停车设施建设管理工作，协调解决停车设施建设中的问题，统筹制定停车场建设管理相关政策措施，通过政府购买服务引进第三方运营机构，建设智能化运营平台。县自然资源和规划局负责城市停车设施的规划编制等工作，会同有关部门编制停车设施专项规划，并报县政府审批，负责做好停车设施的用地保障及不动产登记工作。县公安局交警大队负责道路停车秩序管理，并随着城区停车设施的完善，分批、逐步取缔道路停车泊位，参与城市停车设施规划、建设。县发展和改革委员会负责停车收费政策的制定，对具备合法经营资质的停车场的收费行为进行监管。县市场监督管理局依法查处有关价格违法行为。县发展和

改革局、县财政局、县综合行政执法局、县交通运输局、济宁市生态环境局梁山县分局、县人防事务中心、县市场监督管理局、县消防救援大队等部门、单位按照各自职责，负责停车场建设、管理等相关工作。

（十五）规范停车场土地供后管理。县自然资源和规划局应当在核发划拨决定书、签订出让合同和租赁合同时，明确规定或者约定：除住宅附设停车设施外，停车场建设土地使用权应当整体转让和转租，不得分割转让和转租；不得改变规划确定的土地用途，改变用途用于住宅、商业等房地产开发的，由县自然资源和规划局依法收回建设土地使用权；以出让或者租赁方式取得停车场建设土地使用权的，可以设定抵押权。以划拨方式取得停车场建设土地使用权设定抵押的，应当约定划拨建设土地使用权不得单独设定抵押权，设定房地产抵押权的停车场建设土地使用权以划拨方式取得的，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。划拨决定书、出让合同和租赁合同要及时上传土地市场动态监测监管系统。

（十六）加强城市停车设施建成后的监管。不符合规划、不满足配建标准、充电基础设施和有关工程建设标准的，不得通过规划核实。县住房和城乡建设局要会同县综合行政执法局、县自然资源和规划局加强城市停车设施建成后的使用监管，对未经批准、挪作他用的停车设施，应限期进行整改，并恢复停车功能。对原规划设计的大型建筑内配建的停车场，当前被挪

作商用、娱乐等其他用途的，责任部门要责令限期恢复原停车场功能，对拒不执行的单位依法进行处罚。

（十七）规范停车场经营。县住房和城乡建设局负责整合城区内现有公共停车场资源，与政府投资新建的停车场统一运营管理，通过招标、特许经营等方式确定停车场经营单位。企业、商场等自有的专用停车场由业主单位自行运营；县住房和城乡建设局负责制定停车场管理的行业标准、规范，健全监督制约机制，会同有关部门对停车场及其经营服务主体提供的停车服务、经营管理及责任承担能力等方面进行监督检查。

（十八）规范停车收费定价。公共停车场按照停车需求区域划分，对不同类型、不同区域的停车设施，由县发展和改革局统筹考虑停车收费的价格标准和定价方式，实行停车收费差别化、时段化。保留部分公共停车场限时免费开放，为社会提供多层次的停车服务。

（十九）建立城市智慧停车管理运营平台。搭建智能停车诱导系统、自动车牌识别系统、停车位占用状态识别、移动终端互联网停车系统，逐步将社会力量投资建设的自有非公共停车场信息纳入运营平台，免费为非公共停车场发布信息，加强互联互通、信息共享，通过手机等移动终端查询预约车位，推广使用一卡通、手机缴费等多样化便捷支付方式。（责任单位：县住房和城乡建设局、县财政局）

（二十）鼓励错时停车。行政机关和事业单位内部专用停车场在满足自用条件下，可以采取错时停车等方式向社会提供

免费停车服务。医院、商场、超市等单位内部停车场应创造条件，向社会提供夜间有偿停车服务，缓解周边区域停车压力。鼓励个人将个人所有停车设施错时、短时出租、出借，并取得相应收益。

（二十一）加强监督检查。县财政局、县住房和城乡建设局、县综合行政执法局、县自然资源和规划局、县公安局交警大队、县交通运输局、县发展和改革委员会、县市场监督管理局、县消防救援大队等部门要加强对城市停车设施建设、管理、使用的监督检查，及时发现、查处有关违法行为。对以下行为，有关部门应依法从严查处，构成犯罪的，追究刑事责任。

1.擅自建设或未按规划要求建设停车场的，由县综合行政执法局依法查处。

2.擅自在道路上设置地桩、地锁等障碍物的，由县公安局交警大队依法查处。

3.擅自在道路以外的其他公共场所设置地桩、地锁等障碍物的，由县综合行政执法局依法查处。

4.对霸占公共停车泊位私自收费的个人或单位，由公安交警部门进行查处，对拒不服从管理继续收费或变相收费的坚决进行打击，依法予以处罚。

5.停车场使用管理中违反治安管理或涉嫌犯罪的行为由公安机关依法查处。

县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县综合行政执法局、县公安局、县发展和改革委员会、县市场监督管理局等要

建立监督投诉制度，公布投诉方式，方便社会公众对停车场建设、管理、使用有关问题的投诉举报，及时调查处理并予以答复。建立诚信“红黑榜”发布制度，对停车场建设、管理、运营过程中的失信行为公开曝光、处理。

（二十二）强化监督检查。县政府作为公共停车设施建设实施主体，将分年度编制建设计划，因地制宜分解全县建设总量，县住房和城乡建设局作为实施主体，要将年度公共停车场（位）增加情况及运营情况纳入对我县城镇化建设工作考核体系，加强监督检查，确保城市停车设施建设管理工作落实到位。

梁山县人民政府办公室

2022年5月5日

（此件公开发布）

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，
县监察委，县法院，县检察院，县人武部。

梁山县人民政府办公室

2022年5月5日印发
