

# 郑州市人民政府文件

郑政〔2011〕52号

---

## 郑州市人民政府 关于印发《鼓励社会投资建设公共 停车场的实施办法》的通知

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

现将《鼓励社会投资建设公共停车场的实施办法》印发给你们,请遵照执行。



# 鼓励社会投资建设公共停车场的实施办法

为将《郑州市人民政府关于鼓励社会投资建设停车场的若干意见》(郑政〔2011〕19号)落到实处,使其更具有可操作性,充分利用和发挥社会资金投资建设公共停车场,以缓解目前停车难问题,制定本实施办法。

## 一、总则

(一)本办法适用于社会投资的新建地上停车楼、机械式立体停车库、地下公共停车场(库)。单纯的平面公共停车场以及政府投资委托社会管理的停车场不适用本办法。

(二)本办法所指公共停车场是面向社会开放、提供公共停车服务、并纳入统一管理的场所。

(三)本办法坚持可操作性与实际相结合的原则,与郑政〔2011〕19号文件同步使用。

## 二、实施细则

(一)供地补贴政策。凡新建公共停车场供地政策按照郑政〔2011〕19号文件执行,具体如下:

1.凡新建公共停车场由规划部门统一规划,所用土地符合《划拨用地目录》的由国土资源部门以划拨方式供地,作为停车场建设用地,投资方与市停车场管理中心以协议方式获取建设权、经营

权;不在《划拨用地目录》的,可通过招、拍、挂的形式,获取土地。

2.对于已经取得地上使用权,需要新建地下公共停车场的,符合《划拨用地目录》的,仍按划拨方式供应;不符合《划拨用地目录》的,依法按地上现行市场价折算楼面地价的 20% 补交土地出让金。

3.各行政企事业单位闲置的土地和广场绿地可委托市停车场管理中心实施市场化投资建设公共停车场(租赁、合作经营)等方式;也可以由所属单位采取 B—O—T(建设—经营—转让)的方式,推行社会投资建设。

4.对绿化补偿费、绿地建设费、水电市政设施的补偿费按评估价格执行。

(二)商业开发政策。新建地下公共停车场车位达到 200 个(含 200 个)以上的,可配建一定比例的商业开发面积,具体由规划部门核定;涉及到轨道交通站点周边停车场建设的,商业面积比例可适当提高。商业开发归停车场投资方,用于弥补停车场投资收益不足。

(三)经营权政策。

1.社会投资新建地下公共停车场(含配套商业)按照《郑州市城市地下空间开发利用管理暂行办法》执行。200 个(不含 200 个)泊位以下的,经营权期限不超过 20 年;200 个泊位以上的大型地下公共停车场,需要长期经营的,经营管理期限按投资额度而定,最高不超过 50 年。

2. 社会投资新建地上机械式立体停车楼(塔)采取划拨或出让方式供应土地的,经营年限不超过 30 年。各行政企事业单位闲置地块采取社会投资、合作经营或 BOT 模式建设公共停车场的,经营年限由双方商定。

(四)规费收缴政策。投资建设公共停车场的(含配建商业开发),免缴城市基础设施配套费及减免行政事业性收费。省以上行政事业性收费按规定收费标准下限执行;市及市以下行政事业性收费实行零收费;行政事业单位服务性收费按低于标准的 50% 收取。

(五)核定奖励政策。自公共停车场项目(含配建商业开发)经营纳税之日起,由市、区两级财政对其缴纳的营业税和企业所得税地方所得部分按以下标准奖励返还投资者:

1. 建设规模 150 个至 300 个泊位的,第一年按 50% 奖励补助,第二年起按上年比例逐年递减 10%。

2. 建设规模达 300 个(含)以上泊位的,第一年至第三年按 50% 奖励补助,第四年起按上年比例逐年递减 10%。

3. 对未配建商业的地下公共停车场,比照第 2 条执行。

(六)经营期内优惠政策。公共停车场建设项目符合广告设置规划和标准的,可以设置广告位。公共停车场建设项目可以开展汽车美容、快修、汽车租赁等配套增值服务。

(七)停车收费政策。公共停车场经营者必须按国家物价政策规定实行明码标价,在实施收费前向价格主管部门领取收费公示



验收证明,市停车场管理中心凭收费公示验收证明发放收费票据。社会投资建设公共停车场,以出让方式获取土地的,实行市场调节价管理,让投资经营者按照补偿合理经营成本、依法纳税的原则自主定价;以划拨方式获取土地的,实行政府核准价。同时可按照城市规划、价格主管和公安交通管理部门划定的不同区域,实行差别化、阶梯化计时或计次收费。政府投资及行政事业性单位对外开放的公共停车场,实行政府定价。

(八)优化运营环境。对市区新建公共停车场 300 米范围内的道路内停车泊位,自新建公共停车场正式营业之日起一律取消,并同步完善公共停车场周边市政公共设施、车位信息明示和停车智能化引导等设施。同时,为减轻路边停车对道路交通带来的压力,政府职能部门应倡导车辆拥有者将车辆停放到路外公共停车场。

(九)政府专项资金政策。政府建立专门的公共停车场建设资金账户。将停车和相关税费收入纳入专项资金账户,用于公共停车场的建设及优惠政策的落实。

(十)银行资金支持政策。鼓励银行业金融机构积极为社会投资建设公共停车场和涉及停车场的过街通道提供信贷资金支持,并根据项目建设周期、资金需求特点提供相应期限的信贷产品。

(十一)政府回购政策。新建独立运营的公共停车场(含配建的商业开发),投资方 8 年内不能收回相关投资或经营权到期的,经评估审计后由政府进行回购。

(十二)优化审批程序。市发展改革委、人防、规划、国土资源、

建设、园林、环保、市政、财政、物价、住房保障、地税、消防、公安交通管理等部门应简化审批程序,对符合条件的申请,各职能部门应及时办理审批手续。

### 三、明晰责任

(一)各级政府及公安交通管理部门主管公共停车场的监督和管理工作;市、区两级城区综合交通管理办公室、市停车场管理中心负责公共停车场建设和管理的协调推进工作。

(二)市人防办负责含人防工程的地下空间开发利用项目的受理和审查工作。

(三)发展改革部门负责优先办理公共停车场建设项目的备案手续。

(四)规划部门负责制定公共停车场和涉及停车场的过街通道专项规划及规划许可审批。为鼓励社会资金参与公共停车场的建设与投资,规划部门对停车位以及商业补偿等规划指标的配比,应充分考虑社会资金收益。

(五)国土资源部门负责城市停车场建设用地审批和登记管理。组织协调权属单位,做好建设公共停车场地面土地的整理工作。

(六)园林管理部门负责绿地下公共停车场建设的协调保障以及相关费用补偿的评估工作。

(七)环保部门按照审批权限负责办理公共停车场项目的环评审批手续。

(八)建设行政主管部门或相关单位负责公共停车场建设和涉及停车场的过街通道开工手续的办理及建设质量的监督。

(九)物价管理部门负责公共停车场车辆停放服务收费标准的监督和管理。

(十)城市管理部门按相关规定和要求办理广告设置的审批。

(十一)各级公安消防部门、派出所负责本辖区范围内的公共停车场和涉及停车场的过街通道消防管理情况的监督抽查。

(十二)区级地税机关负责核实企业缴纳的营业税、企业所得税;市区两级财政部门负责根据公共停车场的建设规模,核兑企业奖励资金。

(十三)市住房保障局等其它部门按照职责分工,做好相关工作。

(十四)公共停车场设施的安全、维护和日常管理由经营方负责。

(十五)各县(市)政府、郑州高新区、郑州新区(含经济技术开发区、航空港区、中牟产业带、出口加工区)要加大招商投资力度,把公共停车场建设作为招商引资的重要方面落到实处,并积极主动为投资人提供相应的公共服务。

各有关部门要高度重视公共停车场建设,各负其责,不断优化建设投资环境,将公共停车场建设项目纳入绿色审批通道,每个月召开一次联席会,相关职能部门责任主管参加,实行“一站式”服务,提高审批效率,落实办理责任。

## 四、办理程序

### (一)公共停车场建设项目前期办理程序

#### 1.以划拨方式取得土地使用权的按以下程序办理：

(1)主体单位持拟建项目的相关证明材料向规划部门申请办理选址意见书,向国土资源部门申请办理用地审查意见,向环保部门申请办理环评意见；

(2)主体单位委托设计单位对项目进行初步设计,规划部门根据设计方案制定控制性详细性规划,出具初步规划条件；

(3)主体单位向规划部门申请办理用地规划许可证,向国土资源部门申请办理划拨手续,领取公共停车场国有土地使用证；

(4)主体单位向发展改革部门申请办理建设项目的备案手续；

(5)主体单位组织进行修建性详细规划,并组织相关部门及专家提出审查意见。

#### 2.以出让方式取得土地使用权的按以下程序办理：

(1)规划部门依据市政府审批的控规向土地储备中心核发公共停车场土地使用权的规划条件；

(2)土地储备中心将相关资料转土地交易中心公开出让；

(3)国土资源部门与土地受让方签订公共停车场土地使用权出让合同；

(4)主体单位持公共停车场土地使用权出让合同、建设项目批准(核准或备案)等资料,按规定向规划部门申请办理公共停车场用地规划许可证；

(5)主体单位履行完各种手续后向国土资源部门申请土地登记,领取公共停车场土地使用证;

(6)主体单位应按相关规定到发展改革部门办理建设项目的备案手续;

(7)主体单位组织进行修建性详细规划,并组织相关部门及专家提出审查意见。

3.以合作方式新建地上立体停车库(塔)的按以下程序办理:

(1)建设主体提出建设申请;

(2)提供建设地点的土地权属证明和合作开发协议书;

(3)提供建设工程规划许可证和建设工程施工许可证;

(4)建设主体提供建设设计方案及图纸。

上述材料送市城区综合交通管理办公室与市停管中心联合办公室审查把关后报规划部门审批。

(二)建设工程规划许可

主体单位持公共停车场用地规划许可证、土地使用证、工程设计方案,以及相关单位的审查意见等材料,按规定向规划部门申请办理公共停车场建设工程规划许可证。

(三)建设工程施工许可

主体单位持公共停车场建设工程规划许可证及相关单位的批文资料向建设行政主管部门或相关单位申请办理公共停车场建设工程施工许可证。

#### (四) 建设工程竣工验收

主体单位收到公共停车场建设工程竣工报告后,应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。建设行政主管部门监督验收过程。验收合格后及时将验收报告及相关竣工资料报消防支队及相关部门进行备案。

#### 五、严禁改变公共停车场用途

任何单位和个人不得擅自改变公共停车场用途、规划方案 and 对外出让,否则,将依照有关法律法规进行处罚,收回一切享受的优惠政策,相关部门依法收回土地使用权、公共停车场及配套商业经营权。

#### 六、其他

(一)新建(配建)公共停车场应符合《郑州市停车场管理办法》规定,纳入行业管理,自觉接受监督。

(二)本办法自公布之日起 30 天后施行。

**主题词:**交通 办法 通知

---

主办:市城区综合交通管理办公室 督办:市政府办公厅五处

---

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2011 年 7 月 13 日印发

---