

从化区停车场专项规划

二〇二四年二月

目 录

第 1 章 概述	1
1.1 规划背景	1
1.2 规划对象	2
1.3 规划范围与年限	3
1.4 规划目标	3
1.5 规划内容	3
1.6 规划依据	4
第 2 章 社会经济与交通发展	6
2.1 城市发展概况	6
2.2 城市交通发展	7
第 3 章 停车发展现状	13
3.1 停车总体情况	13
3.2 中心城区停车情况	17
3.3 停车场运行情况	20
3.4 停车管理现状	24
3.5 停车现状总结	30
第 4 章 停车政策及经验借鉴	31
4.1 停车相关政策文件	31
4.2 停车场用地规划情况	32
4.3 停车发展经验借鉴	33
第 5 章 从化区停车需求预测	39
5.1 停车需求预测方法	39
5.2 预测思路与技术路线	40
5.3 从化区停车需求预测	41
5.4 中心城区泊位预测	44
第 6 章 停车发展策略	47
6.1 指导思想和发展目标	47
6.2 发展策略	48

6.3 停车差异化分区	49
第 7 章 停车场规划	51
7.1 规划思路与原则	51
7.2 配建停车规划	51
7.3 公共停车场规划	52
7.4 路内停车位规划	60
第 8 章 公共停车场近期建设计划	66
8.1 近期停车场建设目标	66
8.2 近期停车项目建设思路	66
8.3 近期停车场建设方案	67
8.4 近期停车治理主要措施	77
第 9 章 停车发展引导政策建议	79
9.1 公共停车场建设及管理政策	79
9.2 停车产业化发展政策	81
9.3 停车智能化信息化政策	82
第 10 章 相关保障措施	85
10.1 强化停车设施规划引领及落实	85
10.2 加大停车设施用地供应	85
10.3 理顺体制机制	85
10.4 完善鼓励政策	86
10.5 健全监管体系	86
10.6 加强舆论引导	86
附表 1 从化中心城区规划公共停车场信息一览表	87

第 1 章 概述

1.1 规划背景

城市停车难是世界各国大城市遇到的共同难题。近年来，国家、省和市都陆续制定了促进停车场建设的各项配套政策，有力地指导了城市停车场的规划和建设管理，如 2015 年底国家发改委等七部委联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788 号），2016 年住房城乡建设部、国土资源部印发《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），2021 年国家发展改革委、住房城乡建设部、公安部、自然资源部印发《关于推动城市停车设施发展的意见》（国办函[2021]46 号），广州市施行的《广州市停车场条例》（2020 年版），以及广东省人民政府办公厅 2020 年 8 月关于印发《加强和改进全省城市停车管理工作指导意见》的通知等。

2020 年以来，广州市以“老城市新活力”为理论指引，完善老城基础设施，充分挖掘用地潜力，增加老城区停车供给。2021 年《广州市 2021 年城市体检工作方案》通过剖析广州市停车供需矛盾原因，提出解决措施，建议通过增存结合的方式缓解停车难题。2022 年 8 月《广州市规划和自然资源局关于推进城市停车设施建设的若干措施》征询公众意见，提出完善停车设施相关规划和用地政策，支持自有用地增建停车设施，鼓励和引导社会资本积极参与停车设施建设运营，力求有效缓解城市“停车难”问题。

2022 年，从化区现状小汽车停车泊位约 10 万个，本地注册中小型客车 4.9 万辆，停车泊位与小汽车保有量的比值达 2.04，高于《城市停车规划规范》规定“规划人口规模大于 50 万人的城市，机动车停车位供给总量宜控制在机动车保有量的 1.1-1.3 倍之间”比值，但是考虑到从化区本地实际使用车辆约 13.7 万辆，且停车泊位存在着空间分布不均衡和时间分布不均衡的问题，从化区停车供需矛盾仍然较大。

在上述背景下，为了促进从化区停车设施的合理布局与规范发展，拟开展从化区停车场专项规划的研究工作。

1.2 规划对象

一、《广州市停车场条例》分类

2018年广州市人大常委会通过《广州市停车场条例》，该条例所称停车场，是指机动车停放的场所，分为四类：

公共停车场：是指在城市道路外，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；

专用停车场：是指在城市道路外，为特定对象提供停车服务的场所，包括住宅、机关、企业和事业单位停车场等；

临时停车场：是指在城市道路外，利用待建土地、存量建设用地、建筑区划内业主共有部分等设置的短期内供机动车停放的场所；

城市道路临时泊位：是指利用政府管理的城市道路设置的供机动车临时停放的场所。

二、《广州市停车资源普查》分类

2019年开展的广州市停车资源普查，其调查对象按《广州市停车场条例》规定的四类停车场进行，具体分类如下：

按建筑类型：地面停车场、地下停车库、地上停车楼；

按收费方式：免费停车场、收费停车场；

按机械化情况：自走式停车场、半机械式停车场、机械式停车场；

按用地性质：独立建设停车场、配建停车场、临时停车场、路内停车泊位；

按服务对象：住宅、商住混合、行政办公、商务办公；

按开放类型：全部对外开放、部分对外开放、不对外开放。

三、本项目规划对象

本项目所称的停车场是指供机动车停放的场所，不包括公交车、出租车、货车等专业运输停车、摩托车以及非机动车的停放设施。参考住建部印发的《城市停车规划规范》，结合从化区停车供应特征，本项目规划的对象共分为三大类：

- **建筑物配建停车场：**指建筑物依据建筑物配建停车位指标所附设的面向本建筑物使用者和公众服务的停车场。

- **城市公共停车场：**主要是位于道路红线以外独立占地的面向公众服务的停车场和由建筑物代建的不独立占地的面向公众服务的停车场。此外，根据从化区用地供应特点，本次规划中公共停车场包括了利用已拆迁尚未施工的工地、道路红线与建筑物退缩空间、门前屋后空地等设置的面向公众服务的临时停车场。

- **路内停车位：**在道路红线以内划设的供机动车停放的停车空间。

1.3 规划范围与年限

1.3.1 规划范围

规划范围为广州市从化区行政区范围，总面积 1985 平方公里，包括三街五镇，分别为街口、江埔、城郊 3 街以及太平、鳌头、温泉、良口、吕田等 5 镇。

1.3.2 规划年限

规划近期为 2022-2025 年，规划中期为 2026-2028 年，远期至 2035 年。

1.4 规划目标

根据停车场资源调查统计数据，分析目前从化区停车场现状特征及存在问题，结合目前最新及在编的相关上层规划成果（含国土空间规划、综合交通“十四五”规划、控规方案等），研究从化区停车发展趋势、发展策略及供需情况，编制停车场专项规划；通过摸查用地规划，提出具有可操作性及实施性的近期建设计划。

1.5 规划内容

1、停车设施现状分析：对从化区停车设施进行现状调查，分析从化区目前停车设施现状，研究供给状况、停车特征及存在的问题。

2、国内外城市经验借鉴：梳理国家、广东省、广州市停车相关规划及政策，借鉴国内外停车发展先进经验，制定相关保障措施和建议。

3、停车需求预测：根据目前从化区相关上位规划，研究城市停车发展趋势，综合考虑城市功能分区的区位特征、用地属性和公共交通发展等状况，合理预测停车需求，含停车泊位数量、空间分布等。

4、停车发展策略：根据国家、省市停车相关政策、从化区发展状况、停车现状及停车发展研究，提出从化区停车场总体发展策略。

5、停车场供给体系：根据差异化停车发展需求提出差别化的停车供给体系。

6、停车场规划方案：结合广州市停车发展的相关政策，结合从化区停车供需分析结果，编制从化区公共停车场规划布局方案；同时对可利用地块的规划情况等进行了摸查。

7、近期建设规划：根据从化区停车场规划布局方案，考虑不同区域停车需求的迫切程度及相关区域建设用地资源状况，编制从化区公共停车场的近期建设计划，提出公共停车场近期建设的布局、规模和建设时序。

8、停车引导政策：提出有利于停车场健康、可持续发展的停车引导政策。

9、相关保障措施：提出保障停车场布局规划方案及近期建设计划落实的相关措施。

1.6 规划依据

1.6.1 国家层面

- 《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号）
- 《关于统筹加快推进停车场与充电基础设施一体化建设的通知》（发改基础[2016]2826号）
- 《城市停车设施规划导则》（建城[2015]129号）
- 《住房城乡建设部关于加强城市停车设施管理的通知》（建城[2015]141号）
- 《城市停车设施建设指南》（建城[2015]142号）
- 《关于推动城市停车设施发展的意见》（国办函[2021]46号）
- 《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）

- 《城市道路路内停车管理设施应用指南》（GA/T 1271-2015）
- 《城市道路路内停车位设置规范》（GA-T 850-2021）
- 《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）
- 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）
- 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

1.6.2 省、市层面

- 《广东省发改委、住建厅、交通厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（粤发改规[2017]5 号）
- 《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》（粤府办[2020]19 号）
- 《广东省自然资源厅关于继续深化若干规划用地改革事项的通知》（粤自然资规字[2020]552 号）
- 《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》（穗规划资源规字[2023]5 号）
- 《广州市停车场条例》
- 《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市市场监管局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）
- 《广州市国土空间总体规划（2018-2035）》（报批稿）
- 《广州市从化区国土空间总体规划（2023-2035）》（在编）

第 2 章 社会经济与交通发展

2.1 城市发展概况

2.1.1 城市概况

从化区位于广东省中部，广州市东北面。东临龙门县，南与广州增城区、白云区接壤，西与广州花都区、清远市相连，北与佛冈县、新丰县毗邻。从化区自然资源丰富，是闻名世界的温泉之乡，森林覆盖率高，拥有多处国家级森林公园和古村落景点，旅游资源丰富。从化区全区总面积 1985 平方公里，下辖 3 个街道和 5 个镇，分别为街口街道、江埔街道、城郊街道、温泉镇、良口镇、吕田镇、太平镇、鳌头镇，其中从化区人民政府驻地在从化区街口街道。

2.1.2 经济与产业

2022 年，全区完成地区生产总值 410.92 亿元，受疫情影响同比下降 1.9%。其中，第一产业增加值为 35.79 亿元，同比增长 2.9%；第二产业增加值为 130.04 亿元，同比下降 3.9%；第三产业增加值为 245.09 亿元，同比下降 1.5%。三次产业比重由上年同期的 7.95:32.67:59.38 调整为 8.71:31.65:59.64。

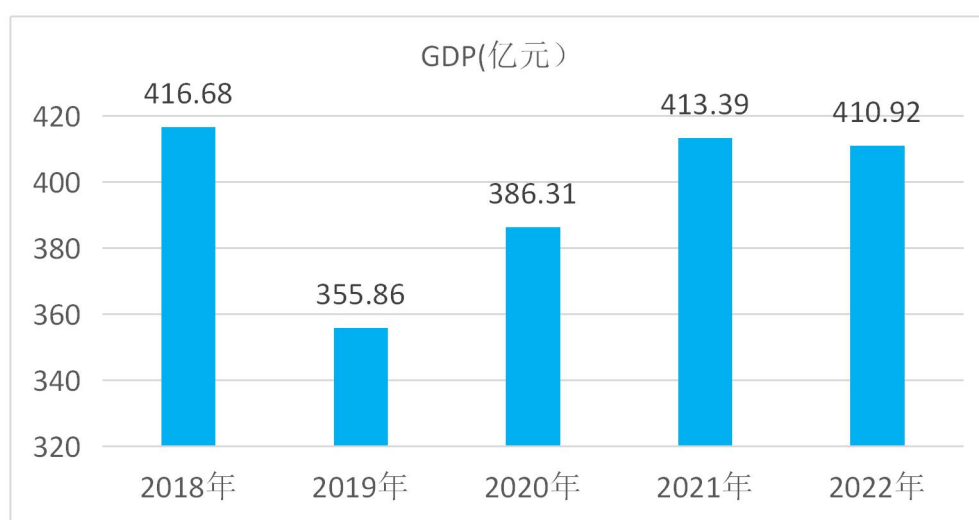


图 2-1 从化区近五年 GDP 增长图

2.1.3 人口情况

2022 年，从化区年末常住人口为 73.97 万人，同比增长 1.7%，城镇化率为 50.59%；户籍总人口 65.97 万人，比上年增加 4368 人，同比增长 0.7%。地区常住人口及户籍人口呈现稳步上升的趋势，人口主要集中于中心城区。

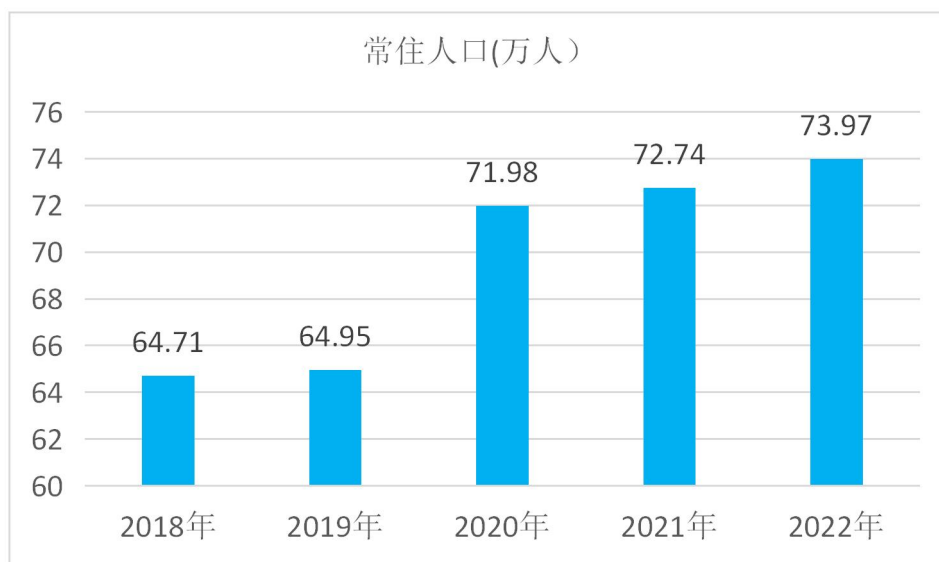


图 2-2 从化区近五年常住人口增长图

2.2 城市交通发展

2.2.1 交通设施供给情况

1、城市道路

从化区街口街和江埔街现状城市道路网发展时间较长、较为成熟，布局相对比较完善。中心城区城市道路约 68 条，其中，主干路有从化大道、迎宾大道、新城东路等 7 条；次干路有北星路、青云路、府前路等 21 条；支路有口岸路、东成路、环城路等 40 条，从化中心区现状路网密度较高，可达性较强，但路网布局呈单中心放射状，路网结构不尽合理。

2、公共交通

(1) 常规公交

从化区现有公交线路 74 条，基本覆盖全区 3 街 5 镇，公交车 315 辆已全部实现电动化，客运便捷站 1 个（从化汽车站），公交总站 3 个（鳌头公交总站、良口公交总站、吕田公交总站），2022 年公交运量达 1058 万人次/年。从行程时间及发车频次方面来看，从化区常规公交线路单程平均行程时间约 68 分钟，公交线路的行程时间较长。根据统计，目前从化区到各街镇的公交车的平均发车时间约为 15min，则乘客候车平均等待时间超过 15 分钟，相对于从化中心城区的范围而言，公交服务水平不高，对市民的出行吸引力较小，与广州市其他各区相比，从化区常规公交基础设施及公交线路较为薄弱。

（2）轨道交通

从化区现有 1 条地铁线路，为地铁 14 号线（一期），于 2018 年 12 月 28 日开通运营，在从化区内设 5 站，分别为太平站、神岗站、赤草站、从化客运站、东风站，可在新和站换乘地铁 14 号线知识城支线，在嘉禾望岗站换乘地铁 2 号线和地铁 3 号线。地铁 14 号线成为从化与广州中心城区快速联系的交通线路，其功能上重点是解决从化到广州中心城区的交通需求，兼顾引导白云区、从化区沿线组团的发展，提高从化中心区居民抵达广州中心城区的出行效率。地铁 14 号线采用 6 节编组 B 型列车，采用快慢车结合运营模式，常规运营模式列车行车间隔约 8 分钟，快车行车间隔约 35 分钟。其中从化区 2022 年日均客运量约 1.5 万人次/日。

3、出行结构

根据 2022 年广州市交通出行调查数据，从化区全方式出行量约为 115 万人次/日，其中出行方式结构中，小汽车出行占比较高，达到 36%；其次为慢行交通占比约为 21%；摩托车和电动自行车占比接近，均在 15%左右；公共交通出行占比较低，仅 5%左右。

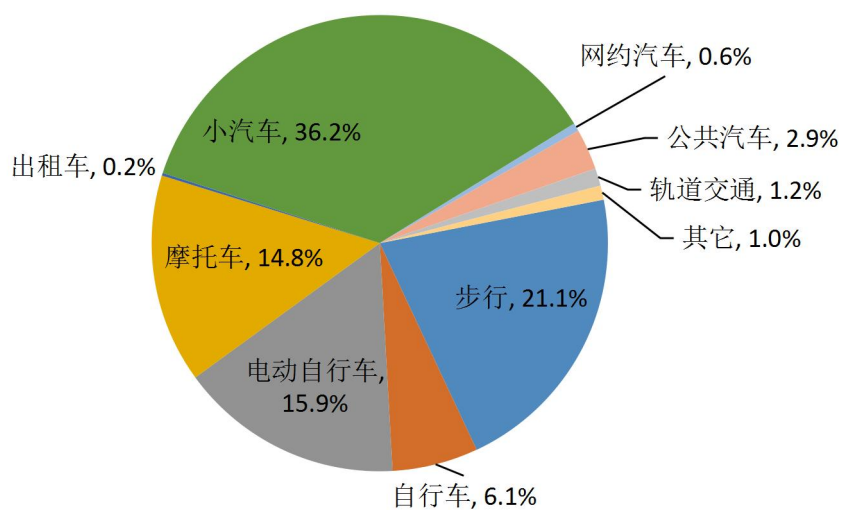


图 2-3 从化区全方式出行结构

从化区机动化出行结构中，小汽车占比较高，超过 60%，其次为摩托车，占比约为 26%，公共交通占机动化出行比例较低，仅 8.3%。公共交通服务水平较弱，有待加强。

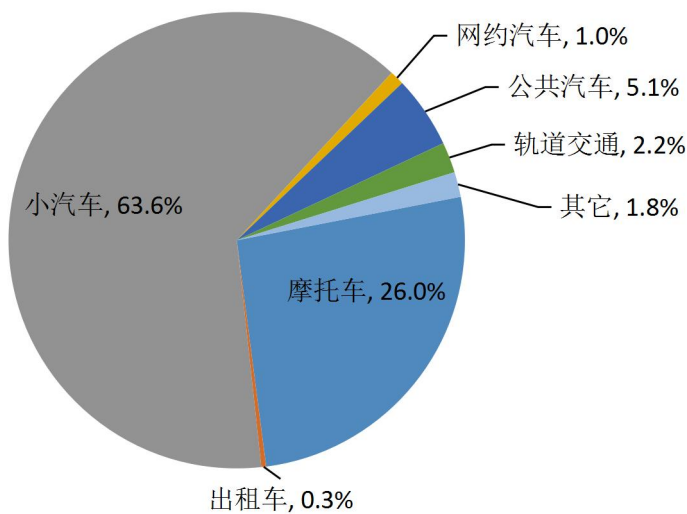


图 2-4 从化区机动化出行结构

2.2.2 交通运行情况

近年来，从化区机动车保有量迅速增长，道路交通格局也不断提升，全区交通需求特征发生了较大变化，导致从化区特别是中心城区和对外通道的交通压力日益增大。目前，从化主城区内交通组织较为混乱，机非混行，摩托车、助动车

等流量大，对道路交通秩序干扰较大，此外静态交通与动态交通也相互干扰，也影响道路通行能力的发挥。

从化区中心城区区域面积不大，但却集中了大部分行政单位。以主要道路青云路为例，沿路有区政府、区交警大队、区税务局、区司法局、区城管局、城内派出所，前来办事人员众多，上下班人员集中出行，往往会导致交通流猛增，部分路口出现拥堵现象。同时，城区也集中了大部分的住宅小区，上下班期间车辆集中，加重了城区的拥堵；由于中心城区主干交通环线未形成，易造成交通拥堵；跨河通道较少，影响河东河西片区的交通联系，造成“南北不通、东西不畅”；缺乏中心城区内部交通与外部高速公路、重要交通枢纽之间的连接道路。

从晚高峰运作状态来看，城区内最拥堵的为流溪河过江桥，最北侧的迎宾大桥由于离城区较远，承担流量较低，造成街口大桥和流溪河大桥交通压力较大，饱和度分别达到 1 和 0.87，服务水平分别位于 F 级和 E 级，过江交通运作非常拥堵。此外，西宁西路由于能力较低，受干扰较大，运作也较为拥挤，其余道路目前整体运作状况相对较好，服务水平在 D 级及以上，但需要说明的是，整个城区除过江桥外，虽然运作基本顺畅，但道路运作秩序较差，机非混行严重，路边停车对动态交通产生严重干扰。

2.2.3 机动车发展

从化区属于广州市中心城区外围，不在“非广州市籍中小客车通行管理措施”的限行范围内，且受“中小客车指标调控政策”影响，其外地车牌购置的车辆存在一定市场，同时鉴于汽车销售及服务网点主要集中于广州市中心城区，从化区大部分购置车辆还存在中心城区注册、从化区本地使用现象。

因此，综合上述影响分析，从化区本地化使用的车辆除了从化区注册车辆外，还包括本地化使用外地车辆（含广州市域外地牌照车辆、广州市其他区注册车辆），为更接近从化停车需求，采用夜间停放车辆数据作为从化区实际使用车辆，根据从化区往年夜间停车数据调查统计分析，其中从化区 2020 年夜间停车数据为 12.6 万辆，2021 年约为 13.1 万辆，2022 年约为 13.7 万辆，呈现一定上涨趋势，增长率约 5%。

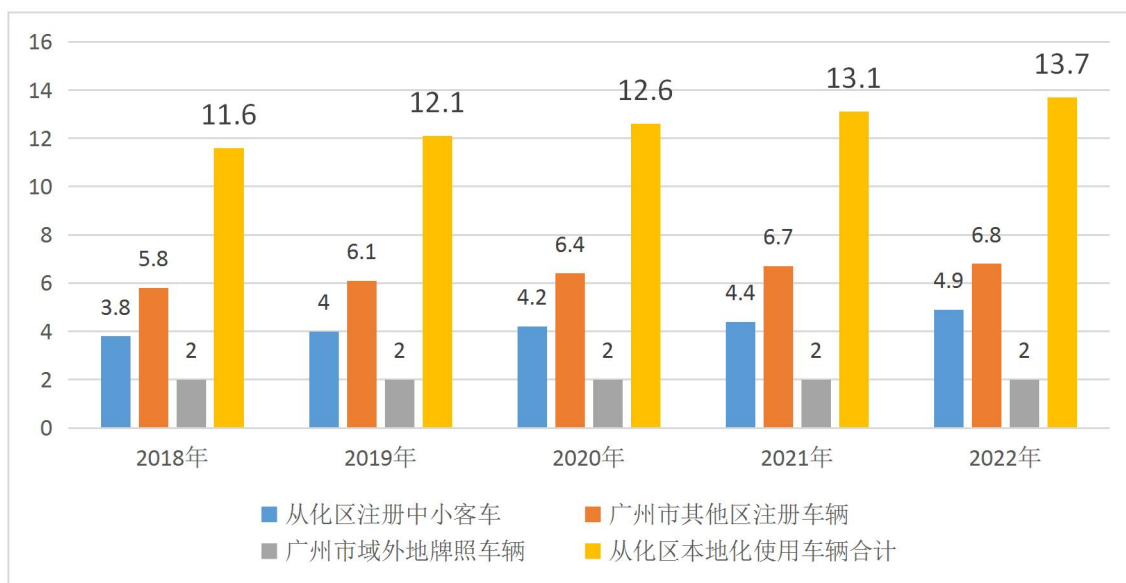


图 2-5 从化区本地化使用车辆数据分析（单位：万辆）

1、从化区注册中小客车

2022 年末全区机动车辆 13.57 万辆，同比增长 2.6%。其中汽车 9.18 万辆，同比增长 3.8%；摩托车 4.38 万辆，同比增长 0.1%。

从中小型客车来看，2022 年 4.9 万辆，同比增长 11.9%，相比前几年约 5% 的增长率而言，增幅明显，一定程度上体现出购车人员更倾向于从化本地车管所进行车辆注册登记。

2、本地化使用外地中小客车

本地化使用外地中小客车，指每月在从化区出行超过 15 天且在从化区有夜间停车需求的外地牌照或广州市其他区注册中小客车。根据道路卡口监测数据，对车辆出行规律划分广州市域外地牌照车辆和广州市其他区注册车辆。

（1）广州市域外地牌照车辆：根据道路卡口数据统计分析，从化区本地化使用外地车辆约 2 万辆，近几年的变化幅度不大。

（2）广州市其他区注册车辆：根据从化区往年夜间停车调查数据，从化区 2020-2022 年的其他区注册车辆分别为 6.4 万辆、6.7 万辆、6.8 万辆。

2.2.4 交通限行政策

1、小汽车限行政策

根据《广州市公安局交通警察支队关于非广州市籍中小客车通行管理措施的通告》，广州市部分区域实施非广州市籍中小客车通行管理措施，即非广州市籍中小客车（含临时号牌车辆）驶入管控区域连续行驶时间最长不得超过 4 天，再次驶入须间隔 4 天以上。**从化区不在“开四停四”管理措施实施范围内，因此，外地籍车辆通行不受限制。**2022 年从化区本地化使用外市籍牌车辆约为 2 万辆。

2、摩托车限行政策

根据《广州市人民政府关于继续实施限制摩托车行驶措施的通告》（2021 年 1 月），广州市中心城区、大学城区域、广州火车南站区域范围全天 24 小时禁止摩托车行驶，其他区域不受限制；外市籍摩托车全天 24 小时禁止在广州市行政区域内行驶。**目前，从化区没有新增区域限行政策，在从化区行政范围内，持有本市牌照的摩托车通行不受限制，外地牌照车辆禁止通行。**

第3章 停车发展现状

3.1 停车总体情况

3.1.1 停车泊位总量

2022年，从化区共有停车泊位100380个，路外停车场588个、总泊位95338个，占比95%；路内划线总泊位5042个，占比5%。现状停车设施主要集中在中心区及地铁14号线沿线地块。

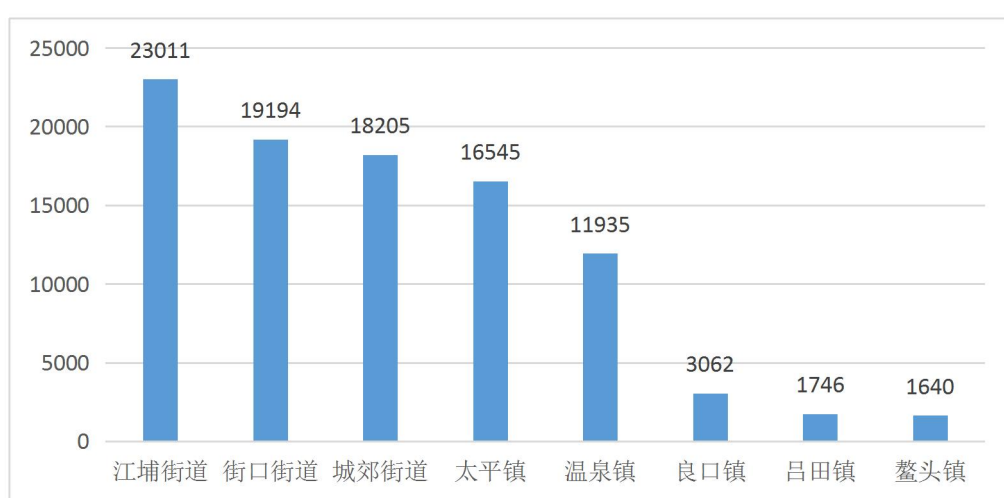


图 3-1 从化区各镇街停车泊位数量 (辆)

从化区基本车位62617个，约占总量的62.4%，基本车位超过从化区本地注册车辆数（4.9万辆），尚能兼顾部分广州市域外地牌照车辆（2万辆），未能包容广州市其他区注册车辆（6.8万辆）；出行车位37763个，约占总量的37.6%。

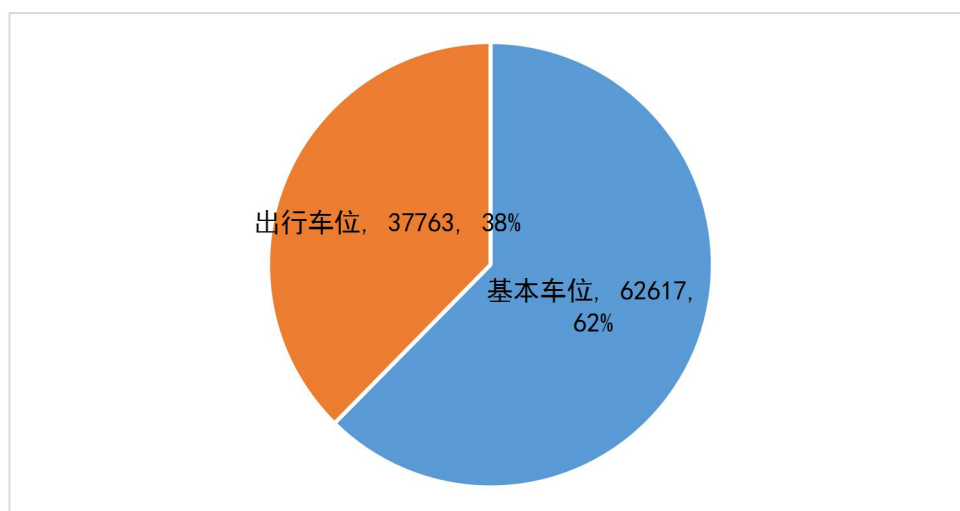


图 3-2 从化区基本车位和出行车位情况

说明：基本车位是指满足车辆拥有者在无出行时车辆长时间停放需求的相对固定的停车位，基本车位需求约等于城市机动车保有量；出行车位是指满足车辆使用者在有出行时车辆临时停放需求的停车位，主要为进行办公、就医、商业、旅游休闲等活动时的停车需求。

3.1.2 停车泊位缺口

根据调查情况，从化区 2022 年现状停车总泊位 9.53 万个（不含路内泊位），总需求约 13.7 万个，总量缺口约 4.17 万个，其中非划线泊位缺口达到 7.84 万个；如果根据“停车位总量为保有量的 1.1-1.3 倍之间，公共停车场为供给总量的 10%-15%”进行测算，现状公共泊位 0.83 万个，需求约 1.51 万个，缺口约 0.68 万个。

主要表现为外围镇街配建停车不足、中心城区停车空间不均衡现象比较明显，造成局部区域停车难现象。其中街口街、城郊街、江埔街等中心城区建设相对成熟，停车泊位供应不能满足需求，夜间停车需求较大；鳌头镇、良口镇、吕田镇等外围区域配建泊位均在 0.2 万个以下，严重不足，在非划线泊位上的违停车辆数较大；太平镇、温泉镇总停车总泊位及公共泊位数量尚未满足需求，但相对中心城区而言，非划线泊位上停车数量较少。

表 3-1 从化区各镇街停车现状情况（单位：万个）

区域	供给情况			需求情况		
	配建	公共	总泊位	停放数量	总量缺口	非划线泊位缺口
街口街	1.83	0.12	1.95	2.17	0.22	0.92
江埔街	2.17	0.13	2.30	2.94	0.64	1.63
城郊街	1.71	0.08	1.79	2.16	0.37	1.10
温泉镇	1.11	0.08	1.19	1.31	0.12	0.47
良口镇	0.16	0.14	0.31	0.46	0.15	0.43
吕田镇	0.06	0.11	0.17	0.33	0.16	0.41
太平镇	1.51	0.14	1.65	2.13	0.48	0.82
鳌头镇	0.14	0.02	0.16	2.19	2.03	2.07
合计	8.7	0.83	9.53	13.70	4.17	7.84

说明：总量缺口是指片区内总停放车辆数与总泊位数的差值，非划线泊位缺口是指实际摸排中在非划线泊位区域停放车辆数，两者之间存在差异体现了该区域内停车分布不均衡现象。

3.1.3 停车泊位类型

从化区停车泊位以配建为主，约 87023 个，其次为公共停车场，约 8315 个，再次为路内划线泊位，约 5042 个。

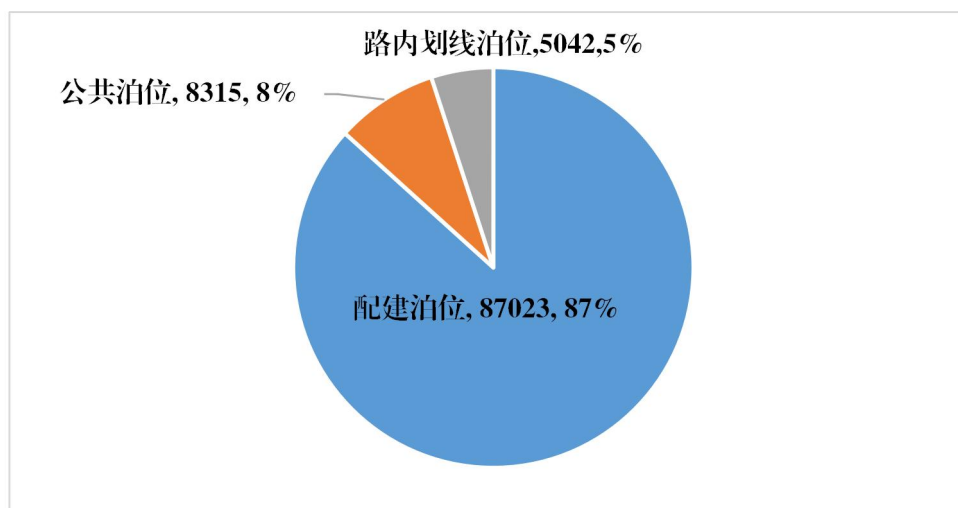


图 3-3 从化区现状各类停车泊位数量

1、配建停车场

从化区共有配建停车场 522 个，配建停车泊位 87023 个，占全区总停车泊位的 86.7%，占从化区路外停车场泊位的 91.3%，符合《城市停车规划规范》中提出的“建筑物配建停车位应占城市机动车停车位供给总量的 85%以上”要求，泊位占比较为合理，体现了配建泊位作为城市停车供给的主体地位。

2、公共停车场

从化区现有公共停车场 65 个，总泊位 8315 个，占全区总停车泊位的 8.3%，占从化区路外停车场泊位的 8.7%，公共泊位比例略低于《城市停车规划规范》提出的“城市公共停车场提供的停车位可占城市机动车停车位供给总量的 10%-15%”范围之内。从化区现状公共停车场主要集中于中心城区，并沿大广高速线形分布。

根据《城市停车规划规范》，城市公共停车场规划用地总规模可按城市规划人口核算，人均城市公共停车场占地规模宜控制在 $0.5 \text{ m}^2 \sim 1.0 \text{ m}^2$ 。从化区 2022 年常住人口 74 万人，公共停车场需求规模按每人 $0.5 \text{ m}^2 \sim 1.0 \text{ m}^2$ 测算，从化区

公共停车场面积应达到 37 万 m²~74 万 m²。按照每个泊位占地 30 m²~40 m²粗略估计，从化区公共停车泊位需求约为 10571 个~21143 个，现状从化区共有公共停车泊位 8315 个，低于测算数值，公共停车场及设施建设有待加强。

表 3-2 从化区各镇街公共停车现状情况（单位：个）

区域	停车场名称	泊位数	区域	停车场名称	泊位数
街口街道	城南停车场	29	温泉镇	温泉镇公共停车场 1	45
	城南临时停车场	7		温泉镇公共停车场 2	95
	泉记临时停车场	17		温泉镇公共停车场 3	241
	风云岭森林公园-1	95		温泉镇公共停车场 4	12
	风云岭森林公园-2	170		温泉镇公共停车场 5	49
	华大停车场	128		温泉镇公共停车场 7	93
	从化街口信安停车场	56		温泉镇公共停车场 8	127
	从化街口城安停车场	66		南平静修小镇 3 号停车场	80
	团星停车场	204		倚河缘种植园停车场	60
	蓝田东停车场	64	良口镇	从都停车场	121
	赤草停车场	110		良口镇公共停车场 1	120
	智者停车场	65		良口镇公共停车场 2	125
	新村北路停车场	30		良口镇公共停车场 3	200
	街口大昌停车场	40		良口镇公共停车场 4	40
	禾星停车场	43		溪头旅游村停车场	300
	华兴公司停车场	54		流溪河国家森林公园停车场	75
城郊街道	花林湖畔小区停车场	423		温泉镇公共停车场 6	25
	清新停车场	74		稻喜湾温泉停车场	114
	天适樱花悠乐园停车场	300		智享停车场	300
江埔街道	春景酒家	108	吕田镇	连麻小镇 4 号停车场	20
	欣荣时尚广场	599		连麻小镇 5 号停车场	200
	美时家居广场	140		连麻小镇 3 号停车场	330
	雅恒停车场	118		连麻小镇 2 号停车场	100
	河东北路三巷停车场	62		连麻小镇 1 号停车场	350
	七星停车场	15		灿城停车场	120
	广州长达易停	30	太平镇	佛岗村停车场	100
	志讯充电站停车场	40		广州陆顺停车场	45
	志讯停车场	37		洲顺停车场	80
	路埔停车场	98		神岗停车场	188
	明合物业停车场	60		太平敦汇停车场	50
	万润停车场	24		全民停车场	64
鳌头镇	鳌头学政停车场	20		天人山水大地艺术园停车场	920
	龙钺物业停车场	200	合计	65 个停车场，8315 个泊位	

3、路内泊位

目前，从化区路内停车泊位共 5042 个，约占全区总泊位的 5%，符合《城市停车规划规范》提出的“临时设置的路内停车位规模不应大于城市机动车停车位供给总量的 5%”规定。从化区中心城区路内停车管理主要分两部分，城区管辖市政道路、由城区统一规划进行收费管理，总泊位约 2405 个、占路内停车泊位的 47.7%，覆盖 38 条道路街巷，主要位于中心城区道路上，设置泊位超过 100 个的路段有 6 条，其中旺城大道设置泊位超过 200 个；街镇管辖道路和内街内巷泊位约 2637 个、占比约 52.3%。

表 3-3 从化区路内停车泊位现状表

序号	路名	泊位(个)	序号	路名	泊位(个)	序号	路名	泊位(个)
1	城南路	64	14	江滨路	14	27	大江路	63
2	建设路	56	15	口岸路	51	28	上游路	94
3	蓝田路	132	16	东成路	32	29	龙井路	38
4	城内路	105	17	河滨北路	12	30	龙井一横街	16
5	开源路	43	18	西宁路	56	31	红荔路	28
6	广场路	70	19	新村北路	55	32	沿江南路	62
7	城中路	99	20	朝阳街	11	33	港湾路	28
8	凤仪路	150	21	镇南路	8	34	江湾路	57
9	中田路	176	22	中华路	20	35	旺城大道	257
10	下围路	20	23	河滨街	16	36	镇北路	77
11	府前路	127	24	新城东路	8	37	向阳南路	76
12	育新路	60	25	文昌路	19	38	新城西路	97
13	建云路	64	26	文峰路	44	合计		2405

说明：此表为从化区城区市政道路规划收费泊位明细，不含街镇管辖道路及内街内巷道路。

3.2 中心城区停车情况

从化区中心城区面积约 48 平方公里，主要范围为大广高速、派街高速、小海河所围合区域，以流溪河为纵轴、以横江路-新城路-兴从路-灌村路为横轴划分四个象限，其中第 I 象限主要含江浦区江村片区及其他，第 II 象限主要含向阳

片区及其他，第Ⅲ象限含旺城片区、新城片区、老城区片区、青云西片区、海关口岸片区及其他，第Ⅳ象限主要含河东片区、海垦片区及其他。

2022 年从化区中心城区供给泊位数 5.12 万个，其中公共泊位 0.25 万个，占比 4.83%；配建泊位 4.87 万个，占比约 95.17%，公共泊位在区域停车总泊位占比不满足规范标准，存在缺口。

中心城区夜间实际停放车辆数约为 5.18 万辆，主要分布于河东片区、海垦片区、新城片区，三片区停放车辆占比之和约为 41.32%。考虑到中心城区停车不均衡问题，停车泊位总量缺口约 0.85 万个，其中非划线泊位缺口达到 2.39 万个；如果根据“停车位总量为保有量的 1.1-1.3 倍之间，公共停车场为供给总量的 10%-15%”进行测算，现状公共泊位 0.25 万个，需求约 0.57 万个，缺口约 0.32 万个。

表 3-4 中心城区停车现状情况（万个）

区域名称		供给情况			需求情况		
		公共	配建	总泊位	停放数量	总量缺口	非划线泊位缺口
I 区		0.004	0.978	0.982	0.328	/	0.086
II 区	向阳片区	0.007	0.311	0.319	0.419	0.1	0.168
	II 区其他区	0.000	0.437	0.437	0.409	/	0.359
III 区	旺城片区	0.000	0.130	0.130	0.155	0.025	0.115
	新城片区	0.035	0.307	0.342	0.421	0.079	0.167
	老城区片区	0.013	0.060	0.072	0.188	0.116	0.143
	青云西片区	0.004	0.171	0.175	0.324	0.149	0.101
	海关口岸片区	0.044	0.253	0.297	0.211	/	0.077
	III 区其他区	0.011	0.493	0.505	0.486	/	0.279
IV 区	河东片区	0.055	0.782	0.837	1.104	0.267	0.243
	海垦片区	0.074	0.461	0.535	0.615	0.08	0.289
	IV 区其他区	0.000	0.489	0.489	0.520	0.031	0.362
合计		0.247	4.872	5.12	5.18	0.847	2.389

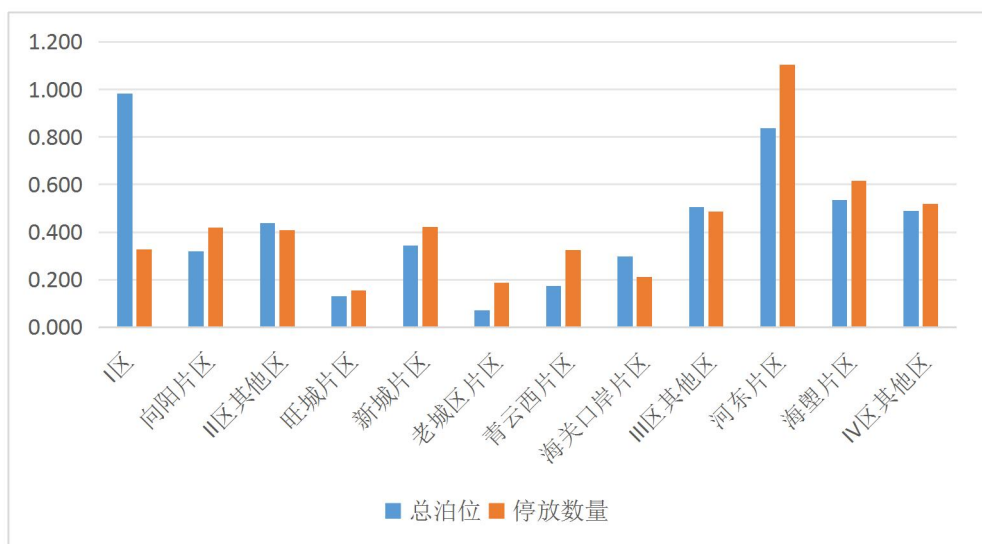


图 3-4 从化区中心城区停车现状情况

根据调查结果显示，从化区中心城区 4 个片区停车现状问题均有所不同：

I 区共计泊位 0.98 万个，停放车辆数为 0.33 万个，整体供大于需，但公共泊位比例较低，仅占比 0.41%，同时区域内住宅片区停车场使用率不高，部分老旧社区停车供给不足。例如珠光御景山水城总泊位 3582 个，但停放车辆数仅为 645 辆，使用率 18.00%；江村社区无配建停车位，停放车辆数为 231 辆。

II 区共计泊位 0.76 万个，停放车辆数为 0.83 万个，供需差约 0.07 万个，停车场供给与需求空间分布存在不均衡。II 区中向阳片区停放车辆数为 0.42 万辆，泊位仅 0.32 万个，存在供小于求情况；II 区其他区域停放车辆数 0.41 万辆，泊位约 0.43 万个，整体供大于求。

III 区共计泊位 1.52 万个，停放车辆 1.78 万辆，供需差约 0.26 万个，停车供需矛盾主要集中于几个重点片区。其中青云西片区、老城区片区、旺城片区三个片区供需泊位差大于 0.1 万个，停车供需矛盾突出。海关口岸片区局部点位周边存在供需不平衡现象，但整体供给大于需求，例如雍和苑名景轩社区配建泊位 400 个，停放车辆数为 253 辆，使用率约 63.25%；荔枝花园配建泊位 24 个，停放车辆数为 68 个。

IV 区共计泊位 1.86 万个，停放车辆数为 2.24 万个，供需差约 0.38 万个，区域内普遍存在停车需求大于供给，供不应求现象明显。其中河东片区车辆停放

数约 1.10 万个，但供给泊位仅有 0.84 万个，停车供需矛盾尤为突出；海塑片区以及 IV 区其他片区均有不同程度供不应求的情况。

3.3 停车场运行情况

3.3.1 停车特征指标

通常衡量停车场运行特征的指标有平均停放时间、停车场利用率、泊位周转率及停车集中指数等，根据《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）、《城市停车设施规划导则》等相关规范中的指标概念定义如下：

1. 平均停放时间

平均停放时间指单位时间停车场内全部车辆的实际停放的平均时间，即停车场内全部车辆停放时间的平均值。该指标是衡量停车场负荷和停车周转率的重要指标（运营效率）。

$$\text{平均停放时间} = \frac{\text{单位时间内停车场全部车辆的停放时间之和}}{\text{单位时间内停放的车辆数}}$$

2. 停车场利用率

停车场利用率衡量停车场内的停车位使用情况。式中， t_i 表示第 i 辆车的停放时间（min）； T 表示调查时间长度（min）； C_p 表示停车场的停车位数量（个）。

$$\gamma = \frac{\sum_{i=1}^s (t_i)}{TC_p} \times 100\%$$

3. 泊位周转率

泊位周转率反映停车场平均每个停车位被使用的次数。

$$\text{车位周转率} = \frac{\text{调查期间停车数量（辆）}}{\text{停车场提供的停车位数量（个）}}$$

4. 停车集中指数

停车集中指数表示某一时刻停车场内车辆停放的拥挤程度，分为高峰小时停车集中指数和平均停车集中指数。

$$\text{高峰小时停车集中指数} = \frac{\text{停车高峰小时停车场内 停放车辆的数量 (辆)}}{\text{停车场的停车位数量 (个)}}$$

$$\text{平均停车集中指数} = \frac{\text{多次调查所得实际停车 总量 (辆)}}{\text{观测次数 * 停车场总停车位 (个)}}$$

3.3.2 路外停车场运行特征

根据广州市停车普查数据统计结果，在从化区选取了医院、学校、酒店、住宅等 11 个不同用地的配建停车场，对其停车特征进行了调查分析，各指标分析结果如下。

表 3-5 从化区停车特征调查各点位

序号	用地性质	点位名称	序号	用地性质	点位名称
1	商业	广百百货	7	医院	从化区中医院
2	商业	凯旋假日酒店	8	医院	广州市从化区妇幼保健院
3	商业	美时家居广场	9	住宅	华兴花园
4	办公	华强大厦	10	学校	广州工程技术职业学院(从化校区)
5	办公	从化区政务服务中心	11	住宅	时代名苑
6	医院	从化区中心医院	—	—	—

1. 平均停放时间

根据调查分析，酒店类建筑车辆停放时间较短，住宅、办公停放时间较长，不同建筑性质由于停车目的的不同导致平均停放时间差距较大。

医院停车场车辆平均停放时间较短，大部分停放时间在 1 小时以内，住宅类停车场泊位为基本车位，平均停放时间较长，超过 80% 的车辆停放时长在 2 小时以上，时代名苑车辆停放时间大于 2 小时的占比接近 90%。

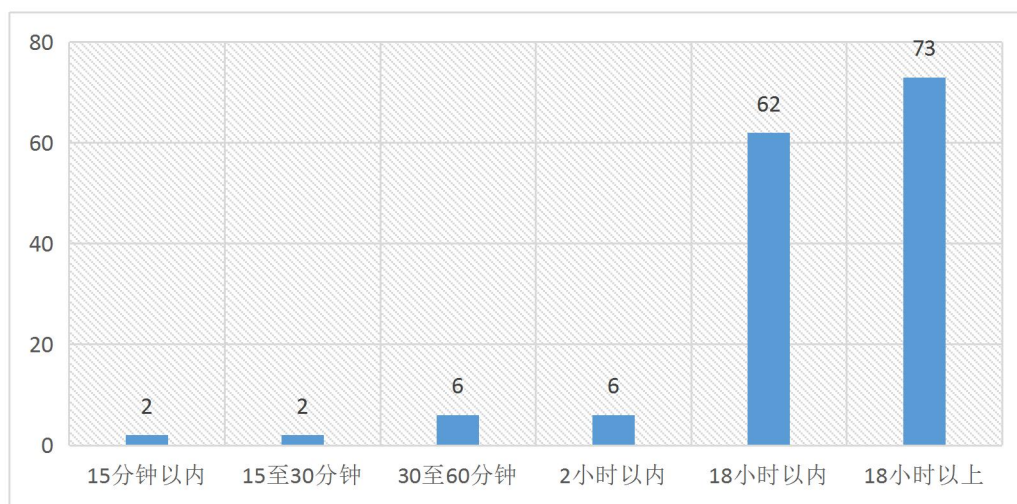


图 3-5 时代名苑车辆停放时间分布图

2. 泊位周转率

从调查结果看，住宅类停车场平峰周转率与高峰周转率较为接近，表明一天内停车场的相对停车数量较为稳定、波动不大；医院、酒店、商业、行政办公高峰周转率明显高于平峰周转率，高峰期间停车需求高，泊位使用频率高；不同用地类型的停车场的节假日及周末双休日泊位周转率略高于工作日。

根据调查分析，工作日医院停车场的泊位周转率最高，达到 5.7，其次是商业、商务等，学校（职校）的泊位周转率最低，不到 0.5，调查结果较为符合不同建筑用地的停车需求特征，为后续停车场配建指标、规划建设研究提供依据。医院及商业等配建停车场主要以短时的出行停车需求为主，可通过短时收费减免、提高长时停放车辆收费等差异化收费政策提高泊位周转率；住宅等主要为基本停车需求，可通过适当提高配建标准、新增公共停车场等方式保障居住区的总泊位数量，满足居住区车辆长时停放需求。

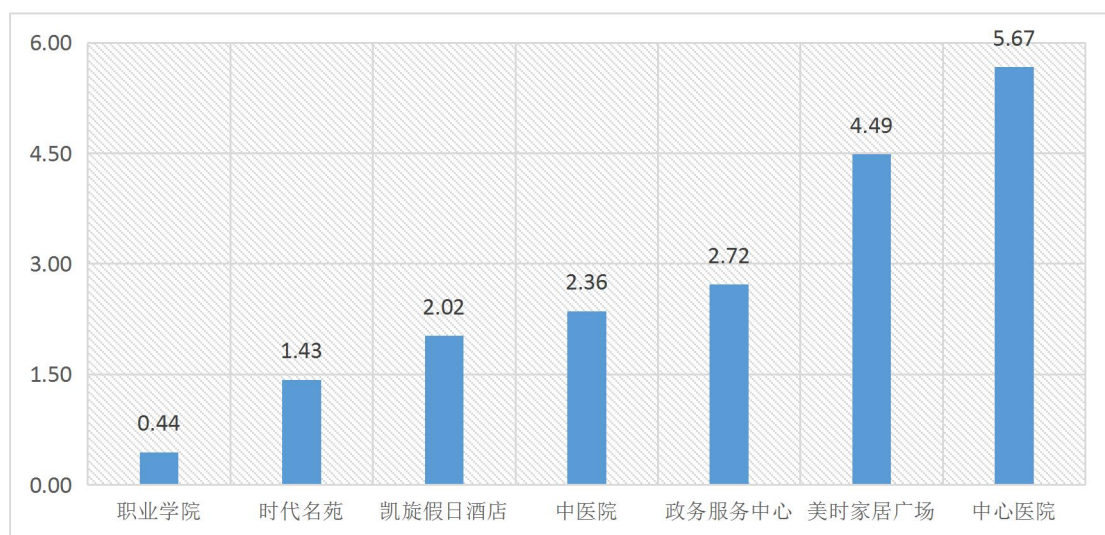


图 3-6 不同用地停车场泊位周转率情况

4. 高峰停放集中指数

住宅类高峰停放集中指数为 0.59，低于 1.0，停车高峰集中度不显著；酒店、办公、商业类的停车高峰集中指数平均值在 0.9 左右，高峰时段停放车辆未超过停车场泊位总数，基本上能够满足高峰停放需求；医院停车场的高峰小时集中停放指数较高，工作日早高峰超过 1.0，存在超负荷现象。

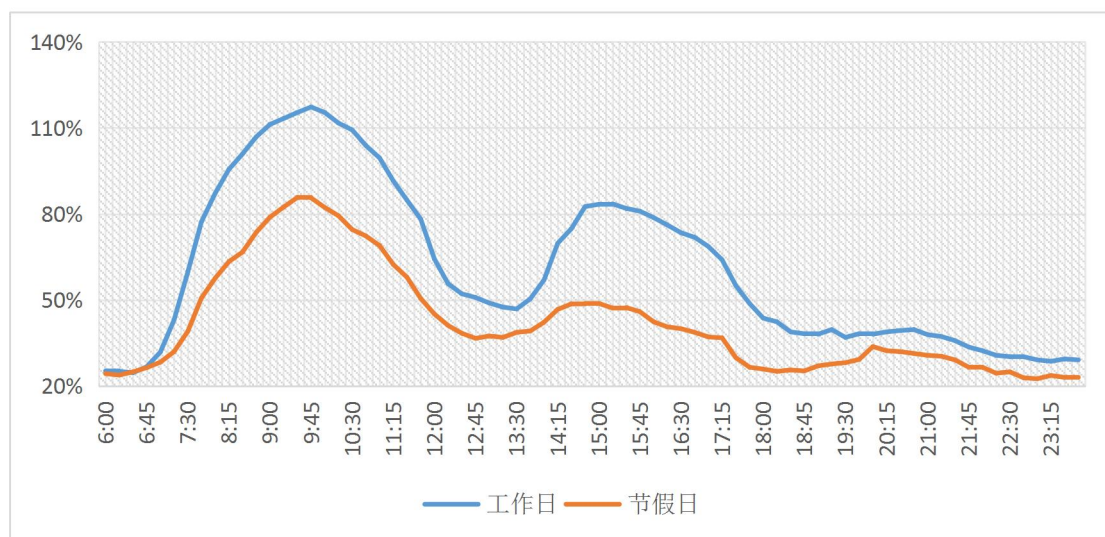


图 3-7 从化区中心医院停车场泊位占用率对比情况

3.3.3 路内停车泊位运行特征

从化区现状城市道路上实施收费管理的泊位共 2405 个，涉及道路 38 条，车辆的平均停放时长约 1.5 小时，符合路内停车短时、临停的特征要求，但全天泊位利用率不高，仅 45%，因此需进一步加强管理，提高泊位利用率。

3.4 停车管理现状

3.4.1 停车收费管理

1、收费政策发展

（一）2019 年，为进一步完善机动车停放服务收费形成机制，广州市发展改革委、住房城乡建设委及交委共同制定了《关于完善机动车停车服务收费管理有关问题的通知》。

➤ 机场、车站、码头、口岸配套停车设施，其停车服务收费标准由价格管理部门根据实际情况进行定价。

➤ 城市公共交通枢纽站及换乘站配套停车设施、旅游景点配套停车设施、党政机关事业单位及体育馆图书馆等其他非营利性单位配套停车设施、政府投资建设的停车设施服务收费为政府指导价，由价格管理部门制定统一的差别化收费政策、经营者按要求自行制定或调整收费方案。

➤ 社会资本全额投资的停车设施服务收费标准为市场指导价，经营者自主制定；政府与社会资本合作建设的停车设施服务收费由双方结合市场规律和合理盈利原则，统筹考虑、协商议定。

➤ 鼓励建设安装机械式立体停车设施设备，停车场机械式停车泊位数量大于等于停车总泊位的 10%时，其收费标准可在同类设施收费标准基础上上浮，幅度不超过 50%。

➤ 为落实差别化收费策略，根据社会经济发展等情况将广州市划分为 3 个差别化停车收费区域，内环路以内区域为一类区域，华南快速以南、环城以北区域为二类区域，其他为三类区域。**从化区属于三类区域。**

（二）2021 年，为合理引导住宅停车场经营者的价格行为，维护住宅小区停车服务市场正常价格秩序，广州市发展改革委根据《广州市停车场条例》规定，制定了《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协议议价规则（试行）》（以下简称“规则”），进一步健全市场价格行为规则。

➤ 待出售住宅，建设单位和停车场经营者在签订商品房买卖合同中明确停车收费制定依据、成本情况、停车收费标准、计费方式、收费标准有效期、有效期届满后的调价方式等内容，并以书面形式在销售现场显著位置主动公布；

➤ 已售住宅需制定或提高住宅停车场收费标准的，停车场经营者应向业主提出制定或提高住宅停车场收费标准的书面要求，按规定进行协商议价，停车场所在地街道办事处、镇人民政府对协商过程进行指导协调。占总人数过半的业主协商达成一致意见后方可进行调价。

2、从化区路外停车收费

从化区未特别制定地方收费政策标准，路外经营性停车场停车收费政策与广州市相同。路外停车场收费政策按照停车场的投资对象、停车场类型、服务对象等制定，城市公共枢纽站及换乘站配套停车设施、机场、车站、码头、口岸等配套停车设施，实行政府定价；对于旅游景点、医疗机构、公办学校、社会公益性配套设施停车场及其他由政府财政性资金投资建设的专业停车设施，实行政府指导价；政府与社会资本合作建设的停车设施服务收费由双方协商议定；住宅停车场实施市场调节价，其他社会资本全额投资建设的停车场，则采取完全市场化方式定价。

3、从化区路内停车收费

从化区城市道路临时泊位停车收费标准为政府定价，收费标准为 1 元/15 分钟，夜间最高限价 10 元，全天最高限价 32 元。从化区城市道路临时泊位收费全额上缴财政，实行收支两条线管理，并定期向社会公开。

从化区路内停车全天均采用 15 分钟 1 元的收费标准，只在夜间设置了 10 元最高限价，差异化收费体现不明显，而且未结合泊位路段周边用地特征及泊位使用情况制定差异化或阶梯式收费的收费标准。因此，需进一步加强从化区路内

停车相关管理，结合用地及泊位使用情况制定差异化的停车收费及管理策略，提高泊位使用效率，提升区域停车精细化管理水平，充分发挥路内停车临停、便捷及补充路外停车的作用。

表 3-6 从化区城市道路临时泊位收费标准

时段	白天	夜间	24 小时限价
收费时段	08:00-19:00	19:00-08:00	——
收费标准	1 元/15 分钟	1 元/15 分钟	——
最高限价	——	10 元	32 元
备注：1. 大车、超大型车按实际占用停车位个数收费；2. 军警车辆、实施救助的医院救护车及交通工程、市政工程和抢修车辆免费；3. 计费时段中不足十五分钟的部分按十五分钟计算；4. 二十四小时最高限价为车辆连续停放八小时的收费标准。			

3.4.2 建筑配建管理

2018 年，广州市规划与自然资源局（原广州市国土资源和规划委员会）印发《广州市建设项目停车配建指标规定的通知》（穗国土规划规字[2018]6 号），从化区属于停车配建指标管理 B 区，配建指标略高于 A 区。

2023 年，广州市规划与自然资源局修订了 2018 版建设项目配建指标，7 月 14 号印发《广州市建设项目停车泊位配建指标规定的通知》（穗规划资源规字[2023]5 号），从化区中心城区中的从城大道-从化大道-北星路-旺城大道围合区域属于停车配建指标管理二类区域，其余区域均为三类区域，二类、三类区域配建指标均实施下限管理。

表 3-7 广州市建设项目停车泊位配建技术指标（摘选）

建筑物类型	分类（等级）	计算单位	机动车			非机动车	其他类型停车泊位
			一类区	二类区	三类区		
住宅类	商品房、自建住房、共有产权住房	泊位/100 m ² 建筑面积	1.0-1.2	≥1.2	≥1.2	≥1.0	● 每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（含出租车上落客泊位）；超过 20 万平方米建筑面积时，超出部分每 3 万平方米建筑面积设置 1 个临时接送车位（含出租车上落客泊位）。大型居住区应结合出入口分散布置临时接送车位（含出租车上落客泊位），每处不宜超过 10 个泊位。
	公共租赁住房	泊位/100 m ² 建筑面积	0.7-0.8	≥0.8	≥1.0	≥1.5	
	保障性租赁住房（含人才公寓）、安置房	泊位/100 m ² 建筑面积	0.8-1.0	≥1.0	≥1.1	≥1.0	
	机关宿舍、企业宿舍	泊位/100 m ² 建筑面积	0.2-0.3	≥0.3	≥0.4	≥2	
宾馆类	酒店、宾馆	泊位/100 m ² 建筑面积	0.3-0.4	≥0.4	≥0.5	≥0.25	● 每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。 ● 每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（含出租车上落客泊位）。 ● 每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个旅游巴士停车泊位。
	招待所	泊位/100 m ² 建筑面积	0.1-0.15	≥0.15	≥0.2	≥0.25	
办公类	行政办公	泊位/100 m ² 建筑面积	0.6-0.7	≥1.0	≥1.2	≥0.7	● 每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。 ● 每 10000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（含出租车上落客泊位）。
	商务办公	泊位/100 m ² 建筑面积	0.5-0.6	≥0.8	≥1.0	≥0.7	
商业类	商场、配套商业设施	泊位/100 m ² 建筑面积	0.5-0.6	≥0.8	≥1.0	≥1	● 每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。 ● 每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（含出租车上落客泊位）。 ● 每 2000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位。 ● 每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（含出租车上落客泊位）。
	批发交易市场	泊位/100 m ² 建筑面积	0.8-1.2	≥1.2	≥1.5	≥1	

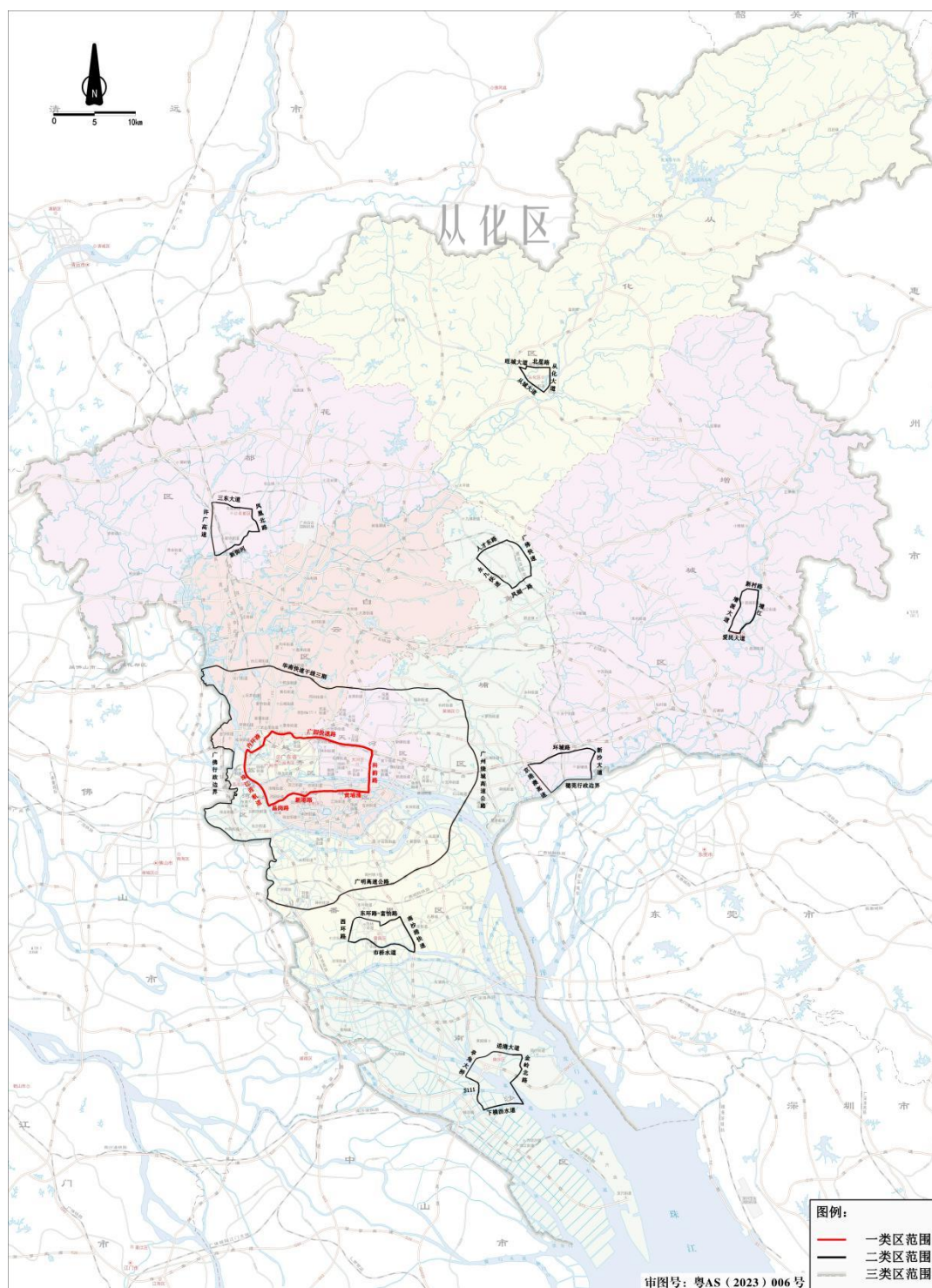


图 3-8 广州市停车配建指标管理分区图

3.4.3 路内停车管理

根据《广州市停车场条例》，从化区交通行政主管部门负责本行政区域内的城市道路临时泊位规划、建设、调整及收费等工作，日常收费及管理工作由区交通运输局委托相关单位负责，泊位收费及规划较为规范。从化区中心城区路内停车管理主要分两部分，一部分为城区管辖市政道路、由城区统一规划进行收费管理，总泊位约 2405 个，街镇管辖道路和内街内巷泊位约 2637 个。

2015 年，从化区开始加强中心城区路内停车泊位监管工作，2017 年 12 月，从化区开始在部分路段试点实施停车收费政策，首期选取从化主城区（街口街、江埔街、城郊街）的 42 条道路约 2756 个泊位作为试点。截至目前，从化区规划管理城市道路临时泊位 2405 个，涉及路段 38 条，较规划初期变化不大，近年来也未对相关试点泊位进行系统性评估及优化调整。

1、管理模式

从化区采取政府购买公共服务的方式，通过公开招标引进社会企业对路内停车泊位进行管理，政府相关部门对企业进行监管，同时配合企业进行有效管理。

2、技术手段

路内停车管理采用智能咪表+地磁线圈的方式。泊位内的地磁线圈检测车辆停放情况，智能咪表对车位进行管理，一台智能咪表对应管理 4 个泊位。车主可以通过路边智能咪表查询对应泊位使用情况，并利用微信、银联卡等方式缴费。车辆停放后，车主需要提前预购买停车时长，当车主驾驶离开时，系统后台自动结算多退少补。未及时预缴费的，后台系统将信息发送至巡检人员处，巡检人员对车辆拍照取证并张贴警示贴条，督促停放者及时缴费。一位巡检人员最多可以管理约 40 个泊位。

3、运营效果

自 2017 年 12 月实施路内停车试点收费后，城区主干道拥堵情况有所缓解，上下班高峰期道路运行水平显著提升，工作日晚高峰车速平均上升约 13.3%，停

车困难等得到明显改善、停车秩序得到规范、“僵尸车”基本消失，方便了市民出行的同时也有效提升了城市形象。

4、运营管理过程存在问题

“智能咪表+地磁线圈”的收费管理模式实现了信息采集半自动化，但在实际操作中也存在一定漏洞。地磁线圈只能检测是否有车辆停进，不能识别车辆类型，而且有时会产生误报。车辆的违规停放、未缴费时的拍照取证等需要工作人员现场进行，工作量较大且容易出现跑冒滴漏等现象。如果工作人员对未缴费车辆没能及时拍照取证，事后将无证据催缴停车费用。因此，路内停车费用收缴率反复下降，整体停车费用收缴率不高。



图 3-9 从化区停车咪表

3.4.4 停车信息化建设

为加强经营性停车场行业管理，提高行业管理信息化水平，2009 年，原广州市交通委员会建设并运行了广州停车场行业管理系统（一期），提供政务审批企业信息查询及发布停车场数据等基础服务，2018 年 10 月，广州市出台《广州市停车场条例》，规定经营性停车场实行备案制、建立全市统一的停车信息管理系统、建立全市停车场基础数据库并动态更新。因此广州市交通运输局对原有停

车场行业管理系统进行升级改造，建设“广州停车场行业管理系统”，目前已经建成停车场基础数据库，备案经营性停车场 3200 家、泊位约 129 万个，开发建设的停车信息管理系统正在逐步收集经营性停车场上传的停车泊位信息。**截至 2022 年，从化区已有 49 家停车场完成“上传停车数据”工作，下一步将继续按照相关规定上传停车相关数据。**

同时，广州市交通运输局于 2021 年推出“广州泊车”微信小程序，提供各类经营性停车场动态信息和共享车位预约信息等信息查询。**从化区也积极推进相关工作，积极采取措施鼓励经营性停车场将泊位实时信息实施接入相关系统，逐步实现对外开放停车资源的实时更新、查询、预定与导航服务一体化。**

3.5 停车现状总结

1、从化区现有停车泊位 10 万个，路外泊位 9.5 万个，路内划线总泊位 0.5 万个，低于从化区本地化使用小客车数据 13.7 万辆，比值约为 0.73，低于规范要求的机动车停车位供给总量应控制在机动车保有量的 1.1-1.3 倍之间，尚不能满足停车需求。

2、从化区现有公共停车泊位 0.8 万个，占全区总停车泊位的 8.3%，低于规划要求的城市公共停车场提供停车位可占城市机动车停车位供给总量的 10%-15%，有待进一步完善停车结构。

3、从化区中心城区泊位数 5.12 万个，实际停放 5.18 万个，存在一定的缺口，同时因停车分布不均衡问题，存在局部区域停车难现象。

4、从化区住宅类高峰停放集中指数为 0.59，停车高峰集中度不显著，停车空间尚有较大富余，但酒店、办公、商业、医院类停放集中指数均在 1 左右，存在停车难现象。

第 4 章 停车政策及经验借鉴

4.1 停车相关政策文件

近几年，国家、广东省及广州市在城市停车等方面陆续出台了一系列相关政策，内容涉及规划、建设、投资、管理等多个方面。

国家层面，规划建设方面的政策包括《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（国家发展改革委 财政部 国土资源部 住房城乡建设部 交通运输部 公安部 银监会 2015 年发布）、《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（住房城乡建设部 国土资源部 2016 年发布）、《加快城市停车场建设近期工作要点与任务分工》（国家发展改革委 2016 年发布）、《关于推动城市停车设施发展的意见》（国家发展改革委 住房城乡建设部 公安部 自然资源部 2021 年发布）等；管理方面的政策包括《关于加强城市停车设施管理的通知》（住房城乡建设部 2015 年发布）、《关于加强和改进城市停车管理工作的指导意见》（公安部 住房和城乡建设部 2019 年发布）等；收费方面的政策包括《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（国家发展改革委 住房和城乡建设部 交通运输部 2015 年发布）等。

广东省层面，发布的停车相关政策包括《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（广东省发展改革委 广东省住房和城乡建设厅 广东省交通运输厅 2017 年发布）、《关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》（广东省自然资源厅 2018 年发布）、《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》（广东省人民政府办公厅 2020 年发布）、《关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（粤发改规〔2022〕10 号）等。

广州市层面，发布的停车相关政策包括《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府 2019 年发布）、《广州市停车场条例》（广州市人民代表大会 2020 年发布）、《广州市建设项目停车配建指标规定》（原广州市国土资源和规划委员会 2018 年发布）等。此外，广州市还制定了相关的停车发展规划，包括《广州市交通发展战略规划》、《广州市停车管理政策研究》、《广州市停车场专项规划（2020-2025 年）》等。

4.2 停车场用地规划情况

1、控制性详细规划

梳理现行控制性详细规划停车设施情况，充分利用既有规划用地，提升停车供给，保障规划期停车需求。目前，从化区控制详细规划暂未实现区域全覆盖，其具体分布如下图所示。

根据项目组收集到的资料，从化区目前未能做到控制性详细规划全覆盖，控规主要覆盖现状城区建成区及外侧部分街镇。

现行控规中共有 32 处公共停车用地，总用地面积 12.3 公顷，可提供车位不少于 3549 泊。此外，规划兼容设置公共停车场的用地 46 处，总用地面积 109.2 公顷，可提供车位不少于 12870 泊。

根据用地规划进一步梳理，原控制性详细规划 78 处公共停车场用地，其中 10 处占用大量永久基本农田，此次规划方案建议不予纳入。

表 4-1 控规公共停车场规划一览表

区域	停车场数 (个)	可提供停车位数 (个)
鳌头镇	12	1274
城郊街	14	1551
江埔街	11	2135
街口街	2	332
良口镇	12	2837
吕田镇	2	771
太平镇	22	7022
温泉镇	3	497
总计	78	16419

2、广州市交通运输“十四五”规划

规划中涉及从化区停车设施一处，为街口街青云路老旧小区（一期）微改造项目地块，项目位于青云路，地块面积共 4500 平方米，规划泊位 128 个，建设形式为立体机械式停车库。

3、从化区交通运输“十四五”规划

规划 6 处停车场，停车泊位数 1365 个，其中一般公共停车场 1 个，泊位 128

个，临时用地停车场 5 个，泊位 1237 个。

表 4-2 从化区公共停车场规划方案

序号	地块名称	类型	建设形式	泊位（个）
1	街口街青云路老旧小区（一期） 微改造项目地块	一般公共停 车场	立体机械式停车库	128
2	古驿道小镇停车场	临时用地停 车场	露天停车场	47
3	从化汽车站地铁 A 出口停车场		露天停车场	80
4	太平镇神岗地铁站停车场		露天停车场	110
5	明珠工业园临时停车场		地下自走式停车库	200
6	规自局从化分局西侧地块		立体机械式停车库	800
合计				1365

4、相关交通规划

根据停车发展策略，规划结合轨道交通车站、大型客运站等交通设施，设置停车换乘场地及辅助设施，加强轨道交通车站、大型客运站等的最后一公里接驳换乘，鼓励停车换乘公共交通，在提升出行效率的同时增加公共交通的吸引力。

从化区现状有 1 条地铁线路，为地铁 14 号线，在从化区境内设站 5 座，分别为太平、神岗、赤草、从化客运站及东风站。此外，根据从化轨道及客运场站建设规划，从化区规划肇清佛从、深莞增城际等 2 条城际线路，推进 14 号线北延线（东风站至从化枢纽站）、地铁 37 号线、地铁 42 号线建设。

鉴于城际轨道及城市轨道建设均处于前期研究阶段，方案均未稳定，本次规划暂不做城际轨道站点停车考虑，仅结合现状城市轨道站点设置 P+R 停车场。

4.3 停车发展经验借鉴

从国内外城市停车发展的历史来看，基本都是从被动地增加停车位来满足停车需求的增加，逐渐发展到以停车需求控制用地，以停车位的供给来控制交通量，即从被动建设转变为主动引导并且结合交通结构的调整，将合理布局停车场和提高已有停车场的利用率相结合。在长期的发展、规划建设及管理实践中，各地积累了许多经验，值得借鉴。

4.3.1 相关城市经验

一、北京

根据《2021 北京交通发展年底报告》，2020 年，北京市道路停车改革全面实施，全市道路电子收费停车位共 7.6 万个；经营性公共停车场共计 2579 个，停车泊位 70.8 万个，其中，经营性公共停车场包括立交桥下停车场、路外公共停车场、公建配建停车场、驻车换乘停车场等；专用停车场包括单位大院、居住小区等停车场，不办理经营性备案。北京市城镇地区停车供需矛盾主要集中在居住区域，夜间停车供需矛盾突出，公共建筑夜间仍有 60%的空闲车位，错时停车资源空间大；医院、商业区、旅游景区等区域高峰时段供需矛盾突出。针对现状问题，北京市提出了居住区停车自治、停车设施错时共享、差别化停车供给等停车管理措施。此外，鼓励社会资本投资建设公共停车设施、大力推进机械式停车场（库）建设。



图 4-1 北京市居住停车自治管理

二、上海

根据《上海市交通行业发展报告（2021）》，2020 年，上海市道路停车场设置路段数量总计 1147 条，泊位 4.6 万个；经营性公共停车场 3379 个，泊位 89.3 万个；公共换乘停车场 19 个，泊位 0.5 万个。随着小客车拥有量持续高速增长，位于居住地的基本停车需求随之快速增加，而相应的停车供给存量不足、增量不够，停车供需缺口不断放大，住宅小区停车供需失衡的矛盾进一步加剧。针对市区停车缺口大等问题，上海市提出了大力发展停车换乘减少车辆进入市中心，提升停车信息化建设等措施。

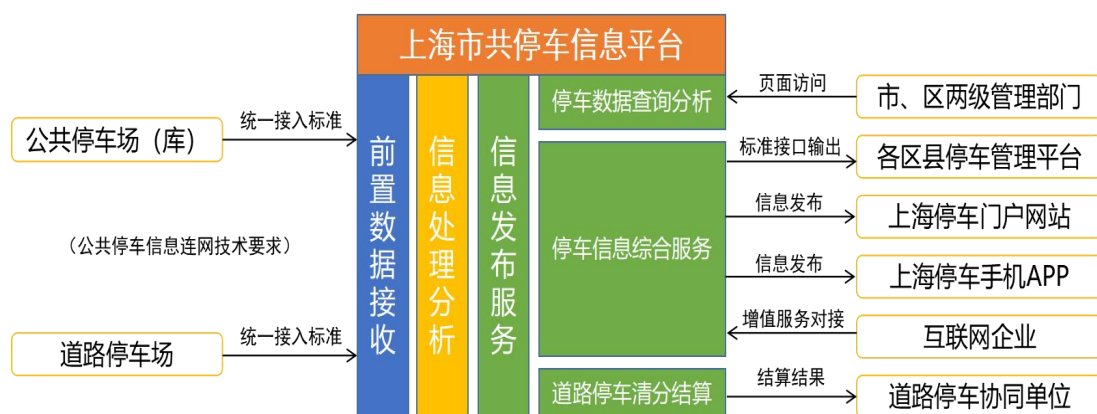


图 4-2 上海市公共停车信息平台

三、深圳

截至 2019 年底，深圳市经营性停车场 5986 个，泊位 169.1 万个；路内划线泊位 2.2 万个。近年来，深圳市在停车设施建设及精细化管理方面采取了多种措施，解决现状停车问题、促进未来停车行业健康可持续发展，包括差别化停车管理政策、鼓励建设立体停车设施、鼓励社会资本投资建设停车场、推进停车产业智慧化及信息化发展、错峰共享智慧停车改革等。



图 4-3 深圳共享停车小程序

四、香港

香港土地资源少、道路普遍较窄，但汽车保有量与北京大体相当，因此特别重视静态交通管理，对停车进行科学的管理使得公共交通系统保持交通顺畅。香港通过停车立法、严格执法使停车设施达到一种低水平的平衡。

4.3.2 对从化的启示

一、配建停车

1、建筑物的停车配建标准要根据需求差异分区制定

差别化分区主要指区域差别化和公交服务水平差别化。区域差别化根据土地利用性质与强度的不同，针对不同的区域制定相应配建标准。同一区域内，土地的使用性质、功能等不同特点，都会使得在停车需求方面的强度有所不同。公交服务水平差别化是指建筑物周边公交水平对停车需求有较大影响，应根据实际情况对停车需求及配建指标采取修正。针对居住类、办公楼、银行、购物中心、医院等建筑的停车矛盾不同，合理划分区块，分别制定配建标准。

2、定期更新配建标准

需要定期针对各区块停车需求进行调查，适时调整以适应情况的不断变化，及时更新配建标准，适应不同阶段的停车需求。

3、通过法律手段严格落实建筑按标准实施配建停车场建设

轨道建筑面积超过一定大小的建筑必须配备相应停车场，尤其是人流密集的建筑，应有配建停车场保障基本停车需求。新建或增建建筑物须同时配建法定数量的停车位，未达到法定要求的建筑物，政府有权不予批准修建。

二、公共停车

1、土地利用集约化，提高地块利用率

通过建设机械式停车架、停车楼和地下停车库等立体停车设施，提高地块利用率。立体车库占地少，容量大，利用效率高，是今后停车场建设的主要方向，是解决“停车难”的重要举措。机械停车架多用升降横移式和垂直升降式，一套升降横移式停车架一般不超过6层，可容纳40辆左右汽车停靠；一套垂直升降式停车架一般每层停2辆车，最高可达25层，容纳50辆左右汽车停靠。

2、“P+R”模式解决出行及停车问题

利用现有及规划的轨道交通，建设 P+R 停车场（库），实现与公共交通的便利接驳。P+R 停车场（库）实行价格标准较为优惠的政府定价，鼓励个体机动交通转换集约公共交通方式出行；重要公共基础设施配建的公共停车场（库）可实行政府指导价，兼顾供需关系和设施功能定位。

3、公共停车场鼓励“商业原则”经营，吸引社会资本

建议政府和社会资本合作共同开发建设；配建商业经营、泊位补贴等方式鼓励、吸引社会资本，收益用于弥补停车设施建设和运营资金的不足，加快停车矛盾突出地区的停车场（库）建设。

4、积极发展共享停车，盘活存量停车设施资源

优先中心城区，主要服务居住、医院等建筑类型，提高停车资源利用效率。

5、建设全市联网的停车诱导系统

通过全市联网的停车信息系统，对路内停车位和公共停车场进行统一资源配置，通过停车 app、小程序、诱导指示牌等引导车辆合理、有序停放，合理高效地配置停车场的资源。

三、路内停车

1、发挥时段性道路停车作用，实行差别化供给

道路上车辆违章停放容易造成上下班高峰期的道路堵塞，应加强管理。针对住宅小区夜间停车需求和医院、公共服务机构、商业街区等临时停车需求，实行“适度满足基本停车，从严控制出行停车”的差别化供给策略，适度保障住宅小区、医院等基本停车供给，严格调控办公、商务等出行停车供给，通过采取信息引导、错时共享、价格调控等手段，提高既有停车泊位的使用效率。

2、推广统一的自助智能缴费系统，提高停车管理的效率。

自助智能缴费系统上应结合当下常见的电子支付收费方式，同时所有停车场使用统一的收费设备，加快停车费的支付速度，提高使用者的使用体验。

3、规范城市道路临时泊位制度，停车信息联网实现提高车位利用率

在允许城市道路临时泊位的路段设置公告牌，对准停时间段及收费标准也应有介绍，并通过划线明确停车范围，引导车主按要求停车。城市道路临时泊位管理系统依托物联网模块，将整个城市道路临时泊位点进行互联，方便车主和管理方了解停车信息，有利于统一管理。

4、严格管理路内停车，对路内违规停车加大处罚力度

管理部门应该明确职权，建立健全完善的停车场行业的管理法规。严管与重罚相结合的措施是制止违章停车的有效手段。采用多种处罚手段相结合，主要以罚款为主。额度应起到使违章者再也不敢重犯的目的，除经济处罚外，还可采用吊扣驾驶执照，强迫参加交通法规学习等其他行政处罚手段。

第 5 章 从化区停车需求预测

5.1 停车需求预测方法

目前，关于停车需求预测的方法较多，行业并无规范统一的推荐预测方法。综合来看，不同的需求预测方法具有不同的优缺点和适用性，需结合项目开展的具体背景，选取最合适的预测方法。经研究总结，现有停车需求预测方法主要有以下七种。

表 5-1 各停车需求预测方法基本情况对比一览表

预测方法	前提条件	所需调查的内容及要求	技术方法	优点	缺点
用地分析预测法	有详细的人口、就业规划资料	停车体征调查、土地利用性质调查	根据不同土地利用特性所产生的停车需求量和交通影响函数推算机动车停车需求量	此方法预测的高峰停车需求量与用地特性密切相关，在空间分布上可信度较高	预测年限越长，交通影响函数精度就越差，远期停车需求总规模精度有一定误差
多元回归模型预测法	有人口、就业、城市经济活动等资料	停车特征调查；人口、就业、城市经济活动及土地使用等指标的调查或收集	建立停车需求与城市经济活动及土地使用之间的函数关系来进行预测	此方法考虑的相关因素较多，预测方法较为严密	多元回归模型标定系数多，较复杂，调查工作量大
机动车 OD 预测法	已做城市交通规划研究，并有完整的 OD 数据	停车特征调查、居民出行调查	根据近远期预测的机动车 OD 数据，推算机动车停车需求量	预测停车需求量是宏观控制需求量，对城市动态交通系统形成具有引导和指导作用	对 OD 量的依赖性较强，空间分布性较弱
交通量—停车需求预测法	预测地区用地功能较为均衡、稳定	停车特征调查；地区出入口交通量调查；地区封闭性停车量调查	根据地区交通流量推算机动车停车需求量	方法简单，思路明确	只适用于范围较小，用地性质较单纯地区；预测年限较短
需求管理—停车需求	停车管理作为交通需求管理	交通需求管理调查；停车特征调查；研究区域土	停车需求不仅分析交通出行端的分布，还研	适用于中心区、商业区等停车重点区	方法较复杂，调查工作量大

模型	的重要手段的城市地区	地使用和道路交通状况	究需求管理下交通区之间的停车平衡，停车需求的修正部分用重力模型计算	域的分析	
基于停车现状调查的停车需求预测法	预测地区用地功能较为均衡、稳定	停车特征调查	根据现状调查的停车需求，推算预测年的停车需求增长	方法简单，对于停车需求的分布能较好把握	对于土地开发量较大，经济发展潜力较大地区预测值精度降低
类比分析法	无	选择和研究城市状况下相近的参照城市；该城市做过停车特征调查或停车需求分析	参照同类城市或地区，预测分析所在城市或地区的停车需求量	可由于缺乏停车调查资料的城市或地区，预测分析方法简单	仅能求得需求总量，而且准确率较低

根据以上各个需求预测方法的优缺点及前提条件要求，结合本次项目的实际情况，考虑到本次项目研究范围大、研究对象广，决定采用多元回归法与停车现状调查相结合的办法进行预测。

5.2 预测思路与技术路线

为预测近、中、远期等规划年停车泊位数量，首先结合往年从化区人口与区域内机动车使用总量之间的关系，利用人口增长趋势来预测规划年的区域机动车使用总量。其次根据《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）中对停车供给、城市公共停车场泊位的相关比例要求进行预测。

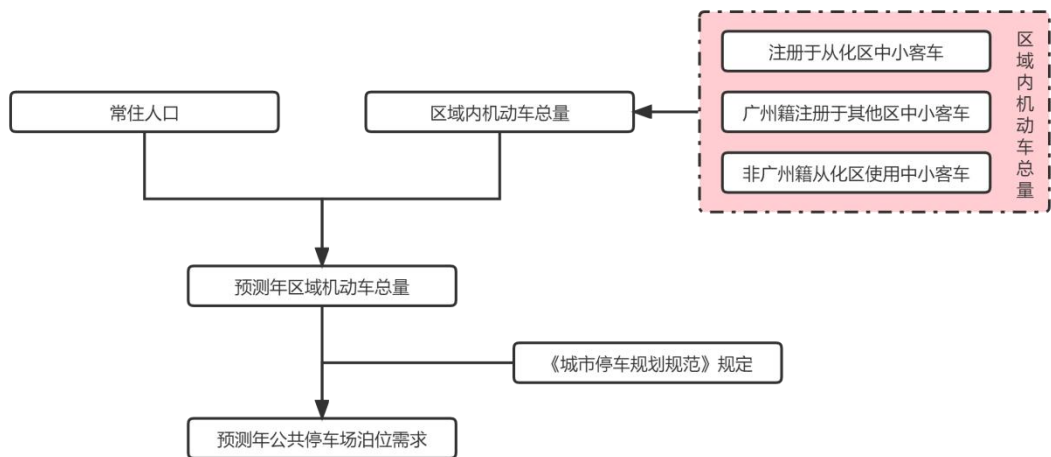


图 5-1 从化区停车需求预测技术路线

5.3 从化区停车需求预测

5.3.1 中小客车总量

根据 2022 年人口与区域内机动车使用量的比例关系，预测 2025 年、2028 年、2035 年从化区未来年机动车使用量。其中，2035 年从化区常住人口参考从化区国土空间规划目标取 100 万，2028 年从化区常住人口通过插值法得到约 85.01 万。

参考相关规划，从化区未来多种交通方式共同发展，轨道交通、网约车等进一步高效发展，从化区交通出行需求将发生改变，中小客车出行需求将向其他出行需求进行转移，同时广州市对外地车牌的管理逐步收紧，区域机动车保有量增速有所降低。预测可得，2025 年从化区中小客车使用量为 14.7 万辆，2028 年为 15.7 万辆，2035 年为 18.5 万辆。

表 5-2 从化区中小客车总量预测情况

年份	2022 年(基准年)	2025 年	2028 年	2035 年
人口（万人）	73.97	79.30	85.01	100.00
区域中小客车总量（万辆）	13.7	14.7	15.7	18.5

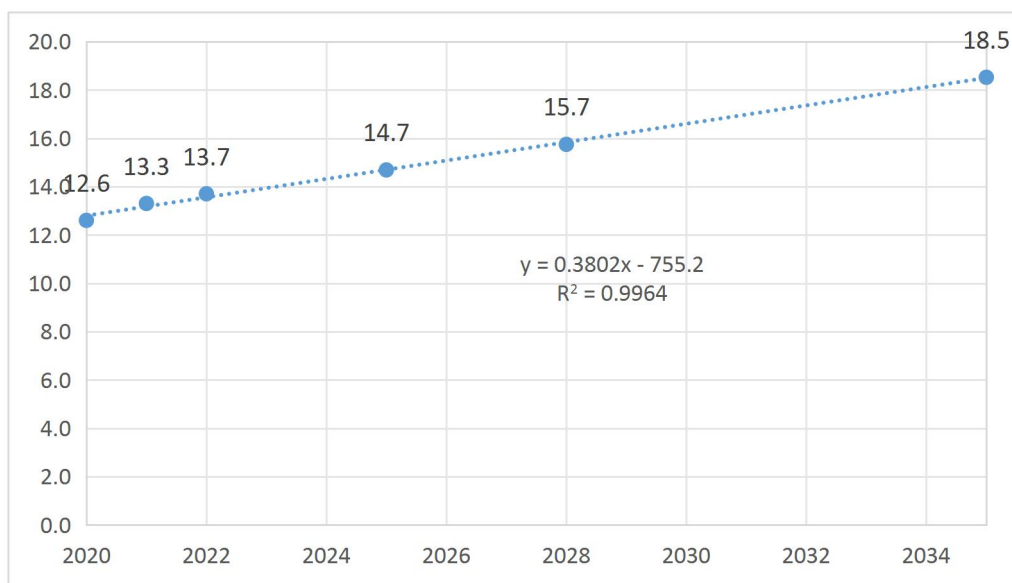


图 5-2 从化区中小客车总量预测情况

5.3.2 停车泊位总量

《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）中规定：

- 规划人口规模大于等于 50 万人的城市，机动车停车位供给总量应控制在机动车保有量的 1.1-1.3 倍之间。
- 城市公共停车场提供的停车位可占城市机动车停车位供给总量的 10%-15%。

根据上述条款规定，结合《广州市国土空间总体规划（2018-2035 年）》，从化区经济与人口将进一步发展，轨道交通、网约车、公交等公共交通方式的高效发展，私人汽车出行比例将向公共交通出行转移，出行泊位需求将降低；随着从化区停车行业的大力发展，新建建筑、旧村改造项目中配建泊位逐渐满足大部分停车需求，共享泊位、机械泊位的推广，公共泊位供给比例将下降。同时结合《广州市建设项目停车泊位配建指标规定的通知》要求，从化区停车泊位指标实施下限管理策略。因此，结合从化区规划人口、中小客车使用量的增长情况，可对规划年停车位总量、公共停车位数量进行预测。

2025 年：规划泊位总量约 16.16 万个，其中公共停车泊位约 1.61 万个。

2028 年：规划泊位总量约 17.32 万个，其中公共停车泊位约 1.73 万个。

2035 年：规划泊位总量约 20.37 万个，其中公共停车泊位约 2.03 万个。

表 5-3 停车泊位需求总量预测

年份	2022 年（基准年）	2025 年	2028 年	2035 年
人口（万人）	73.97	79.3	85	100
区域中小客车使用量（万辆）	13.70	14.7	15.7	18.5
中小客车泊位供给总量（万个）	9.53	16.16	17.32	20.37
公共停车泊位（万个）	0.83	1.61	1.73	2.03

5.3.3 停车泊位分布

鉴于从化区各镇街中小客车使用量预测是基于人口增长所作出的预测，故本次泊位分布以从化区现状各镇街的人口分布情况为基准，结合内部现状用地开发情况、现状摸查的停车需求情况进行预测。

表 5-4 泊位需求分布预测情况（万个）

街镇	现状泊位		2025 年		2028 年		2035 年	
	总泊位	公共泊位	总泊位	公共泊位	总泊位	公共泊位	总泊位	公共泊位
街口街	1.95	0.12	2.20	0.22	2.36	0.24	2.78	0.28
江埔街	2.30	0.13	3.27	0.33	3.51	0.35	4.13	0.41
城郊街	1.79	0.08	2.42	0.24	2.59	0.26	3.05	0.30
温泉镇	1.19	0.08	1.38	0.14	1.48	0.15	1.74	0.17
良口镇	0.31	0.14	0.81	0.08	0.87	0.09	1.02	0.10
吕田镇	0.17	0.11	0.53	0.05	0.57	0.06	0.67	0.07
太平镇	1.65	0.14	2.70	0.27	2.89	0.29	3.40	0.34
鳌头镇	0.16	0.02	2.85	0.28	3.05	0.31	3.59	0.36
合计	9.53	0.83	16.16	1.61	17.32	1.73	20.37	2.03

从化区未来年泊位需求分布主要集中于江埔街道、鳌头镇和太平镇，泊位总占比约为 54.57%；其次为城郊街、街口街，占比分别为 14.97%、13.64%；温泉镇、良口镇和吕田镇分布较少，占比分别为 8.54%、5.03%、3.27%。

5.3.4 停车泊位缺口

对比分析停车需求预测及现状供给情况，按照广州市停车配建指标配建车位后，配建停车场缺口较大的街镇主要为鳌头镇、太平镇和江埔街道，配建泊位缺口占比总计达到 64.21%。公共泊位方面，公共泊位缺口主要集中于鳌头镇、城郊街道和江埔街道，公共泊位缺口占比达到 65.21%，良口镇、吕田镇的现状公共泊位基本能满足规划需求。

表 5-5 泊位缺口分布预测情况（万个）

	现状泊位		2025 年缺口		2028 年缺口		2035 年缺口	
	公共	配建	公共	配建	公共	配建	公共	配建
街口街	0.12	1.83	0.10	0.15	0.12	0.29	0.16	0.67
			0.25		0.41		0.83	
江埔街	0.13	2.17	0.19	0.78	0.22	0.99	0.28	1.54
			0.97		1.21		1.82	
城郊街	0.08	1.71	0.16	0.47	0.18	0.62	0.23	1.03
			0.63		0.80		1.26	
温泉镇	0.08	1.11	0.06	0.13	0.07	0.22	0.09	0.45
			0.19		0.29		0.55	
良口镇	0.14	0.16	0.00	0.57	0.00	0.62	0.00	0.76
			0.57		0.62		0.76	
吕田镇	0.11	0.06	0.00	0.41	0.00	0.45	0.00	0.54
			0.41		0.45		0.54	
太平镇	0.14	1.51	0.13	0.92	0.14	1.09	0.20	1.55
			1.04		1.24		1.75	
鳌头镇	0.02	0.14	0.26	2.42	0.28	2.61	0.34	3.09
			2.68		2.89		3.43	
合计	0.83	8.70	0.90	5.84	1.01	6.89	1.29	9.63
	9.53		6.74		7.90		10.92	

5.4 中心城区泊位预测

5.4.1 停车泊位总量

根据中心城区不同区域所处街镇的停车发展现状情况，结合各街道增长趋势，可预测得出中心城区各片区停车需求。

表 5-6 中心城区停车需求预测情况（单位：万个）

区域名称		现状		2025 年		2028 年		2035 年	
		总泊位	公共泊位	总泊位	公共泊位	总泊位	公共泊位	总泊位	公共泊位
I 区	I 区	0.98	0.00	0.35	0.04	0.38	0.04	0.44	0.04
II 区	向阳片区	0.32	0.01	0.45	0.05	0.48	0.05	0.57	0.06
	II 区其他区	0.44	0.00	0.44	0.04	0.47	0.05	0.55	0.06
III 区	旺城片区	0.13	0.00	0.17	0.02	0.18	0.02	0.21	0.02
	新城片区	0.34	0.04	0.45	0.05	0.48	0.05	0.57	0.06
	老城区片区	0.07	0.01	0.20	0.02	0.22	0.02	0.25	0.03
	青云西片区	0.18	0.00	0.35	0.04	0.37	0.04	0.44	0.04
	海关口岸片区	0.30	0.04	0.23	0.02	0.24	0.02	0.29	0.03
	III 区其他区	0.51	0.01	0.52	0.05	0.56	0.06	0.66	0.07
IV 区	河东片区	0.84	0.06	1.18	0.12	1.27	0.13	1.49	0.15
	海垦片区	0.54	0.07	0.66	0.07	0.71	0.07	0.83	0.08
	IV 区其他区	0.49	0.00	0.56	0.06	0.60	0.06	0.70	0.07
合计		5.12	0.25	5.55	0.56	5.95	0.60	7.00	0.70

5.4.2 停车泊位缺口

根据预测，从化区中心城区各重点片区和其他片区在各阶段预测年的停车发展状况与各区域现状发展状况基本保持一致。

I 区整体供给大于需求，但公共泊位占比不足，公共泊位存在一定缺失；

II 区向阳片区存在供给不足情况，其他区域近、中期供需基本平衡，但远期规划存在一定缺口；

III 区供需矛盾比较明显，近期泊位总缺口 0.46 万个，中期缺口 0.58 万个，远期缺口 0.90 万个，其中老城区片区、新城片区、青云西片区缺口相对较大；

IV 区普遍存在停车缺口，其中，河东片区远期预计停车需求 1.49 万个，公共泊位需求 0.15 万个，总停车缺口 0.66 万个，公共泊位缺口 0.09 万个，海垦片区和 IV 其他区也存在不同程度的停车缺口。

表 5-7 中心城区停车需求缺口预测情况（单位：万个）

区域名称		2025 年		2028 年		2035 年	
		总缺口	公共缺口	总缺口	公共缺口	总缺口	公共缺口
I 区	I 区	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00	0.04
II 区	向阳片区	0.13	0.04	0.16	0.04	0.25	0.05
	II 区其他区	0.00	0.04	0.03	0.05	0.12	0.06
III 区	旺城片区	0.04	0.02	0.05	0.02	0.08	0.02
	新城片区	0.11	0.01	0.14	0.01	0.23	0.02
	老城区片区	0.13	0.01	0.14	0.01	0.18	0.01
	青云西片区	0.17	0.03	0.20	0.03	0.26	0.04
	海关口岸片区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	III 区其他区	0.02	0.04	0.05	0.05	0.15	0.06
IV 区	河东片区	0.35	0.06	0.43	0.07	0.66	0.09
	海塑片区	0.12	0.00	0.17	0.00	0.30	0.01
	IV 区其他区	0.07	0.06	0.11	0.06	0.21	0.07
合计		1.13	0.34	1.49	0.37	2.43	0.47

说明：（1）海关口岸片区现状停车泊位数量整体能满足预测需求，公共泊位约 440 个，基本满足区域公共停车需求，但区域内部分停车场利用率不高，且停车分布不均衡，造成非划线泊位停车现象明显，近期宜增设公共停车场满足局部区域停车需求。

（2）海塑片区现状公共泊位约 740 个，基本满足区域公共停车需求，但整体配建泊位不足，未能满足预测需求，近期宜增设公共停车场满足局部区域停车需求。

第6章 停车发展策略

随着停车矛盾日益加剧，人们越来越重视停车政策与交通政策乃至城市发展政策的紧密关系，结合从化区停车设施供应现状及停车需求预测结果，将“停车供给差别化，中心城区供给适度控制，外围采取高标准配建”作为从化区的停车管理策略，以缓解停车供需矛盾，提升从化区整体交通效率。

6.1 指导思想和发展目标

从化区的停车发展是以停车普查数据为支撑，以“扩供控需”为方向，以引导交通拥堵区域停车泊位合理供给，精准增加基本停车供给，从严控制出行停车供给为原则，从土地供给、集约挖潜、开放共享、立体化智能化发展等方面着手，坚持以配建停车场为主、公共停车场建设为辅、临时路内停车位为补充的发展结构，有步骤、有计划地实施相应的政策和法规，形成从“充分满足需求”到“停车需求管理”的思维转变，从而实现停车供需平衡，促进停车资源高效利用和动态交通协调发展。

规划形成以配建为主，路外公共停车场为辅，路内公共泊位为补充，体现新城适度、老城控制的停车供应体系。并通过智慧加持、政策机制优化，规范停车秩序。

近期（2022-2025 年）规划目标：

采用“近期+中期，临时+永久相结合”的思路，充分发掘既有用地潜力，利用政府储备地、村集体用地等建设停车场，以加大供给为主要目标，着力解决停车场不足的问题。

中期（2026-2028 年）规划目标：

以问题为导向，缓解重点片区停车供需矛盾。配建泊位与公共泊位占比分别达到 80-85%、15-20%。

远期（2035 年）规划目标：

以目标为导向，满足车辆总体停车需求。配建泊位与公共泊位占比分别达到

85-90%、10-15%。

6.2 发展策略

6.2.1 区域差异化

通过停车分区，实现差别化的停车政策、发展、管理要求，最终实现以静制动、动静协调的停车发展理念。实行差异化的停车政策，合理分配交通资源，公平分担停车社会成本。

在核心区域降低停车供给，提高停车收费价格，提高停车可达性和周转率，发挥停车对道路交通流的均衡分布调控作用，同时提供优质公交服务；在外围区域、城市快速轨道交通站点周边布置大型集中式 P+R 停车场，强化公交优先地位，发挥停车对城市交通出行结构的调控作用。

停车收费方面，结合停车分区同步调整。以“中心城区高于外围区域、重点区域高于非重点区域、拥堵时段高于空闲时段、路内泊位高于路外泊位”为原则，对交通压力大、停车供需矛盾突出的重点区域，分类别、分时段实施差别化停车收费政策；针对实施政府定价、政府指导价的停车场以及路内停车泊位，根据其动态交通状况实施停车差别收费；在城市外围公共交通换乘枢纽停车场实施低收费，合理引导出行停车需求，实现静态交通的动态平衡。

6.2.2 停车产业化

为缓解停车供需矛盾，以推进停车产业化、停车场建设投资主体多元化、经营规模化和市场化为导向，有步骤、有计划地实施相应的政策和法规，充分调动社会资本的积极性，通过大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式，加大财税金融扶持力度，加大财政投入力度，加大融资力度、创新融资模式、将停车场建设用地供应纳入国有建设用地供应计划、鼓励建设机械式立体停车场等支持停车设施建设，逐步培育和维护停车市场的形成和运转，充分发挥政府培育市场的作用，使市场在资源配置中起决定性作用。

6.2.3 停车管理信息化、智能化

通过建立停车基础数据库，搭建停车信息综合服务管理平台实现停车泊位动态更新，实时优化调整城市道路临时泊位和停车收费分区等；逐步建立健全全区智能停车诱导系统，推动智能停车诱导系统、自动识别车牌系统、路侧停车管理系统、车位占用状态识别、反向寻车技术等智能技术的开发和应用，促进停车场库和停车设施的智能化和信息化；充分利用现代互联网技术，推动停车与互联网深度融合，盘活现有停车资源，提高停车资源利用效率。

6.3 停车差异化分区

从化区的停车分区总体思路应该和未来从化区一体化发展，城市组团式空间布局特征一致，与城市总体规划确定的空间结构、规划布局特征协调一致。

此次规划依据从化区现状区域发展和停车供需环境，考虑现状及规划年人口、用地开发，轨道交通等公共交通方式服务水平等因素，面向停车政策与配建标准制定停车分区。

在中心城区及老旧小区较多的区域，作为停车控制区，实行停车总量控制，保障基本停车需求，由于此部分区域配建停车场往往由于历史欠账，具有较大的配建停车缺口，规划拟利用公共停车场高配的方式，补充停车不足。在此类分区，加强公共停车设施规划和停车管理水平，强化违停管理，制定较外围区域更高的停车费率，提升车位利用效率。

城市新区及中心城区以外的区域为平衡供应区，拟通过增加供给，保障区域总体供需平衡。此类区严格落实广州市配建停车标准，优先保障配建停车泊位，公共停车场作为配建停车的有效补充，满足区域停车需求。

表 6-1 从化停车分区方案

分区	主要策略	范围
二类区	停车控制区	北星路-从化大道-从城大道-旺城大道所围合区域
三类区	平衡供应区	除一类区以外的从化其他区域

表 6-2 各分区差别化供给策略

分区	差别化停车政策		供给策略
二类区	提高车位白天夜间利用率 制定高标准停车费率 加强违章处罚力度	加强公共停车设施规划 设置夜间路内停车位 加强停车管理和智能诱导	总量控制 公共高配
三类区	重视基本车位问题 适度满足车辆使用要求 调整建筑配建指标	调整停车收费标准 鼓励社会投资停车场建设 不断改善停车秩序与环境	总量平衡 公共低配

第7章 停车场规划

7.1 规划思路与原则

7.1.1 规划思路

分析公共停车设施发展现状，依据停车发展战略与停车需求预测，提出停车规划的目标和规划原则，结合不同地区土地利用特性和交通容量限制，实施差别化的需求管理策略，分区域控制公共停车设施发展规模，适度满足从化中心区以及重点地区的公共停车需求，维持地区发展所需的交通活力，达到有法、有位、有序，逐步缓解该地区日益严重的停车难的矛盾，使停车问题走向良性循环的轨道，改善城市公共停车环境和整体形象，为城市公共停车的规划建设和道路交通综合整治，提供科学的决策依据和支撑。

7.1.2 规划原则

总体协调——与城市规划布局结构、动态交通运行相协调；

规模适度——老旧建筑聚集区弥补现有建筑停车设施不足，外围地区调节停车供应和布局；

可实施原则——兼顾控制性与可实施性，采取刚性、半刚性设施相结合；

远近结合原则——一次规划、分步落实，既能满足近期要求，又为远期发展留有余地。

7.2 配建停车规划

7.2.1 原则与思路

贯彻落实广州市差异化停车分区发展理念，遵循“中心区适度从紧、外围区适度宽松”的区域差异化上下限指标管理策略，优先保证住宅类建筑刚性停车需求，重点提高医院类建筑配建车位及中小学接送车位规模，严格控制其他建筑配建标准，从源头上落实“停车需求管理”政策，缓解城市交通拥堵。

7.2.2 配建指标策略及建议

根据《广州市建设项目停车泊位配建指标规定的通知》（穗规划资源规字[2023]5号）相关规定，从化区中心城区中的从城大道-从化大道-北星路-旺城大道围合区域属于停车配建指标管理二类区域，其余区域均为三类区域，二类、三类区域配建指标均实施下限管理。

目前从化老旧小区、办公等区域历史欠账较多，配建停车不足，建议下阶段结合片区开发，大力发展综合立体停车，提高土地利用效率。同时，可通过鼓励周边地块开发超额配建的方式，增加停车供给不足区域的车位供给。

7.3 公共停车场规划

7.3.1 功能定位

路外公共停车场是位于道路红线以外独立占地或与其他用地兼容的面向公众服务的停车设施。其功能定位为弥补现有配建停车供给不足，实现停车泊位错时共享。路外公共停车场通过差异化布局，以需求管理的手段，影响和引导特定区域出行需求和出行方式，调节出行结构，实现静态交通对动态交通的调节作用。

7.3.2 规划思路

公共停车场规划需要重点解决的问题是出行车位的矛盾。

（1）针对老旧小区，通过建设独立占地及兼容性停车场，有效补充老旧小区基本停车泊位；

（2）针对医院、学校、商业区、旅游景区等重点地区，通过贴近需求新建各类公共停车场、内部扩容、空间复合利用等手段，全面提升重点地区出行车位供给水平；

（3）针对城市轨道交通及市域（郊）铁路外围站点等地区，规划布局“停车+换乘”（P+R）停车场，有效截流小客车进入城市核心区。

(4) 针对新建区域，规划充分利用详细规划中的停车设施用地，以及广场、学校操场、公园绿地等，预留部分路外公共停车场，重点满足区域停车需求。主要服务大型商业集中区、公园、体育场馆等区域，有效满足短时、高强度出行停车需求。

7.3.3 规划原则

解决停车需求，节约土地资源。通过此次规划，逐步形成与城市资源条件和土地利用相协调，与公交优先发展战略相适应的可持续停车发展模式。根据从化区特定的条件出发，各类停车场的规划布局宜按照以下原则进行统筹安排：

用地协调原则。落实国土空间总体规划要求，与控制性详细规划相衔接，路外公共停车场布局与城市用地布局相适应，与城市交通发展相协调。

布局合理原则。采取集中布局与多点布局相结合，除大型交通吸引点采用集中布局外，其他区域宜在合理服务范围内多点布局。

集约节约原则。贯彻资源集约节约的指导思想，充分利用地下地上空间建设停车设施，提倡土地复合利用、立体开发，鼓励建设多功能综合体。

远近结合原则。按照统一规划、分步实施原则，分阶段分步骤逐年推进停车设施建设，停车场建设（形式、规模等）既能满足近期要求，又能为远期发展留有余地。近期着眼泊位供给紧张地区，远期逐步完善停车供给体系。

7.3.4 规划选址步骤

- 1、确定区域停车需求：收集区域内各规划阶段的停车需求数据。
- 2、核查控规停车用地：对照控制性详细规划中的停车用地规划，对照国土空间规划、土地利用规划等用地情况进行核查，确认是否符合规划要求。
- 3、梳理停车用地规划：根据上述分析，对区域内的停车用地进行梳理，包括对规划的合理性、实施可能性、与周边环境的协调性等进行评估。
- 4、调查周边基础设施供给情况：了解该区域周边的交通设施、停车场、道路等供给情况，以及周边土地利用情况，如商业区、住宅区等。

5、分析地块实施难易程度：根据地块的地理位置、土地性质、土地使用权属、规划要求等因素，评估其在实施停车设施建设时的难易程度。

6、提出优化建议：根据梳理结果，提出相应的优化建议，包括调整停车用地规划、优化停车设施建设方式增加供给、加强路网等基础设施建设等。

通过以上步骤，全面核查和梳理该区域的停车用地规划，更好地满足停车需求和周边基础设施的供给条件，同时结合地块实施难易程度，优化规划方案，提升方案的可行性和实施效果。

7.3.5 公共停车场规划方案

规划设置公共停车场共 133 处，涉及总用地 145.3 公顷，预计供给车位 20593 个。其中保留现行控规停车设施用地 68 处，新增 P&R 停车场 2 处（从化客运站、太平站），利用绿地等兼容设置 20 处，利用闲置用地设置 44 处。

其中近期 23 处，新增泊位 2763 个；中期 71 处，新增泊位 12014 个；远期 39 处，新增泊位 5816 个。

表 7-1 规划公共停车场一览表

序号	规划编号	地块位置	用地面积 (m ²)	泊位 (个)	所处 街镇	建设 时序
1	AT01	乌石村对面（田园综合体）	3287	82	鳌头镇	近期
2	AT02	神棋公路西侧	15238	250	鳌头镇	中期
3	AT03	城鳌大道东以北，万宝工业园以西	41599	150	鳌头镇	远期
4	AT04	广韶路以西，龙城北路以南	3431	115	鳌头镇	远期
5	AT05	建设南路西侧	854	29	鳌头镇	远期
6	AT06	横山路南侧	1480	43	鳌头镇	远期
7	AT07	城鳌大道东北侧	35359	236	鳌头镇	远期
8	AT08	城鳌大道东北侧	9948	74	鳌头镇	远期
9	AT09	龙潭大道（G106 东侧），龙潭龙聚街北侧， 龙聚村民委员会对面	3790	28	鳌头镇	远期
10	AT10	新兔建设街南侧	5025	67	鳌头镇	中期
11	AT11	城鳌大道东以北，万宝工业园以西	53282	192	鳌头镇	中期
12	AT12	城鳌大道中以南	29354	106	鳌头镇	中期
13	AT13	城鳌大道西以东	31626	32	鳌头镇	中期
14	AT14	人和路（X286）东侧，白石村委会东侧	15790	118	鳌头镇	中期
15	AT15	城鳌大道东/神棋公路交叉口东南，京港澳 高速西侧	8306	62	鳌头镇	中期

16	AT16	龙潭中学东北侧	9951	74	鳌头镇	中期
17	AT17	桥头水尾街西侧、鳌头镇桥头小学南侧	24231	181	鳌头镇	中期
18	AT18	龙星村南停车场	7233	180	鳌头镇	中期
19	AT19	龙潭大道交警队南	11113	277	鳌头镇	中期
20	AT20	龙角石塘街停车场	7812	195	鳌头镇	中期
21	AT21	横江村西侧	12155	303	鳌头镇	近期
22	AT22	同心小学东侧	6939	173	鳌头镇	近期
23	AT23	同心小学北侧	1569	39	鳌头镇	近期
24	AT24	鳌头紫石岗地块	2991	74	鳌头镇	近期
25	CJ01	爱国者体育场馆北侧	1459	36	城郊街道	中期
26	CJ02	北星路	3622	90	城郊街道	近期
27	CJ03	明珠大道南东侧	1730	45	城郊街道	远期
28	CJ04	高步村	2669	89	城郊街道	远期
29	CJ05	打照岭东侧、白岗河南侧（黄场村西侧）	3640	120	城郊街道	远期
30	CJ06	正岭南侧（井山冚北侧）	5703	190	城郊街道	远期
31	CJ07	威山北侧、横岗山南侧（乌石村西北侧）	4911	164	城郊街道	远期
32	CJ08	产秃岭东侧、尖岭脚西侧	2428	81	城郊街道	远期
33	CJ09	从化中学北侧	8757	218	城郊街道	近期
34	CJ10	从化七中	14949	1074	城郊街道	中期
35	CJ11	城郊街北星小学（北星路）东侧	2921	73	城郊街道	中期
36	CJ12	14 号线东风站东侧	4000	134	城郊街道	中期
37	CJ13	北星路以南，河滨北路以西（从化图书馆西侧）	25658	170	城郊街道	中期
38	CJ14	城新路东侧	2669	90	城郊街道	中期
39	CJ15	建设南路东侧（广州明珠工业园）	2174	73	城郊街道	中期
40	CJ16	环市东路以西（广州南洋理工职院北侧）	8179	137	城郊街道	中期
41	CJ17	明珠大道北西侧（水坑村南侧）	3665	296	城郊街道	中期
42	CJ22	北星路南侧（保利和府西侧）	3890	130	城郊街道	中期
43	CJ23	北星路南侧（北星小学西侧）	4168	333	城郊街道	中期
44	CJ24	城郊村委东侧	1368	34	城郊街道	中期
45	CJ25	翰林学校东侧	3517	87	城郊街道	近期
46	CJ26	向阳三社文化广场	2497	62	城郊街道	近期
47	CJ27	镇北路 35 号	2296	57	城郊街道	近期
48	CJ29	镇北路 31 号	1810	45	城郊街道	中期
49	CJ28	南方医科大学第五附属医院北侧	23882	180	城郊街道	中期
50	JK01	从化中学篮球场	3716	92	街口街道	中期
51	JK02	团星风云	13568	339	街口街道	近期
52	JK03	大金峰原生态百花果公园西侧、碧桂园荔山雅筑东南侧	6478	97	街口街道	远期
53	JK04	街口街，广从公路碧桂园荔山雅筑东南侧	9475	142	街口街道	远期
54	JK05	赤草地铁站东侧、碧桂园荔山雅筑西侧	3792	56	街口街道	远期
55	JK06	西宁西路北侧、西宁中路南侧	3289	49	街口街道	远期
56	JK07	城南雍禾苑地块对面	5072	126	街口街道	近期

57	JK08	风云岭公园 1	2505	62	街口街道	近期
58	JK09	风云岭公园 2	6367	159	街口街道	近期
59	JK10	广从公路碧桂园荔山雅筑东南侧	8085	121	街口街道	中期
60	JK11	广从北路南侧、碧桂园荔山雅筑北侧	10475	78	街口街道	中期
61	JK12	交警六中队	3382	84	街口街道	近期
62	JK13	口岸北侧	2684	67	街口街道	近期
63	JK14	广从北路赤草村对面	3224	80	街口街道	中期
64	JK15	河滨小学	5342	414	街口街道	中期
65	JK16	荔景园东北门	1505	37	街口街道	中期
66	JP01	地铁客运站 A 出口	3239	80	江埔街道	中期
67	JP02	七星路北侧（龙安里牌坊附近）	959	23	江埔街道	中期
68	JP03	七星路禾仓禾田径路口停车场	1976	49	江埔街道	近期
69	JP04	禾仓村委地块	4058	101	江埔街道	近期
70	JP05	河东中路东侧、江埔街道办事处北侧	7257	242	江埔街道	中期
71	JP06	沿江北路东侧、珠光御景山水城	24346	163	江埔街道	中期
72	JP07	S355 省道北侧、从化汽车站西侧	6086	203	江埔街道	远期
73	JP08	七星路北侧从化区鑫明粉厂	5423	181	江埔街道	远期
74	JP09	河东北路南侧，大江路北侧，广州市从化卫生职业技术学院附近	2840	95	江埔街道	远期
75	JP10	七星路北侧，禾仓禾田径北侧	5117	25	江埔街道	远期
76	JP11	山下凤山径东侧、Y579 乡道南侧	4920	164	江埔街道	远期
77	JP12	河东南路东侧、七星体育公园西南角	3425	115	江埔街道	中期
78	JP13	联星村，河东北路、从化水务局南侧	5132	165	江埔街道	中期
79	JP14	七星路南侧，七星体育公园东侧	4877	391	江埔街道	中期
80	JP15	河东南路东侧、名城御景绿洲北侧	8404	42	江埔街道	中期
81	JP17	海逸半岛东北侧	911	73	江埔街道	中期
82	JP18	江埔街，环市东路东侧（从化气象局附近）	47386	271	江埔街道	中期
83	JP19	从化大道/河东北路交叉口西北侧，从化区农业农村局	35707	267	江埔街道	中期
84	JP20	环市东路东侧、依锦北巷北侧	14560	109	江埔街道	中期
85	JP21	凤院福寿里东侧、凤院径北侧	10136	152	江埔街道	中期
86	JP22	体育公园东南	3670	91	江埔街道	近期
87	JP23	从化大道-河东南路口	978	24	江埔街道	近期
88	JP24	广从北路南侧（广州从化河东南汽车检测站有限公司附近）	6368	319	江埔街道	近期
89	JP25	江埔街禾仓小学西北侧停车场	2117	52	江埔街道	近期
90	LK01	新城西路东北侧	17302	576	良口镇	中期
91	LK02	新城街北侧	1370	46	良口镇	远期
92	LK03	新城西路西侧、良口税务所北侧	37231	252	良口镇	远期
93	LK04	大广高速东南侧	13245	440	良口镇	远期
94	LK05	流溪河东侧	1295	44	良口镇	远期
95	LK06	御泉大道东侧，良明街南侧，广州碧水温泉度假村附近	105733	100	良口镇	中期

96	LK07	育才路/共青路西北角	88429	100	良口镇	中期
97	LK08	御泉大道东侧	5653	456	良口镇	中期
98	LK09	御泉大道东侧	2521	200	良口镇	中期
99	LK10	共青路北侧、世界生态设计大会永久会址	27810	100	良口镇	中期
100	LT01	中新北路东侧	8591	215	吕田镇	远期
101	TP01	太平站 P&R	11018	200	太平镇	中期
102	TP02	太平黄庄街路南侧	4233	105	太平镇	近期
103	TP03	佛冈村	3198	107	太平镇	中期
104	TP04	广从南路北侧	88874	297	太平镇	中期
105	TP05	高湖路东侧	3909	130	太平镇	远期
106	TP06	沙溪水库南侧	1097	81	太平镇	远期
107	TP07	木棉村	5000	167	太平镇	远期
108	TP08	广从南路南侧	2993	100	太平镇	远期
109	TP09	大塘边	5018	168	太平镇	远期
110	TP10	五岳庙街东侧、流溪河西侧、五岳殿东北侧	3000	100	太平镇	远期
111	TP11	飞鹅南向一街北侧	3633	120	太平镇	远期
112	TP12	广从南路西侧	37694	467	太平镇	远期
113	TP13	沙溪水库南侧	1606	54	太平镇	远期
114	TP14	广从南路北侧	8432	282	太平镇	远期
115	TP15	广从南路西侧	39262	667	太平镇	远期
116	TP16	太平西路北侧，G105 国道西侧	13685	150	太平镇	中期
117	TP17	平南路东侧	8740	248	太平镇	中期
118	TP18	木棉村	3800	127	太平镇	中期
119	TP19	太平村	5728	191	太平镇	中期
120	TP20	广从北路南侧，14 号线赤草站南侧	8900	89	太平镇	中期
121	TP21	邓村北停车场	3141	78	太平镇	中期
122	WQ01	温泉大道西北侧	3198	107	温泉镇	远期
123	WQ02	大广高速南侧，温泉大道北侧	7175	240	温泉镇	中期
124	WQ03	温泉大道南侧，白云山汉方药业公司北侧	33589	200	温泉镇	中期
125	WQ04	流溪河东侧、荔园路南侧	16596	248	温泉镇	中期
126	WQ05	广东隆鑫劲隆工业园东侧、温泉大道西侧	14235	213	温泉镇	中期
127	WQ06	贺谊农庄南侧、黄坭田北侧	12824	192	温泉镇	中期
128	WQ07	云星新华东侧地块	3030	151	温泉镇	中期
129	WQ08	云星新华东侧地块	565	29	温泉镇	中期
130	WQ09	山水城幼儿园南侧地块	1637	81	温泉镇	中期
131	WQ10	石海上围街北侧地块	1259	63	温泉镇	中期
132	WQ11	石海下围街地块 1	1462	73	温泉镇	中期
133	WQ12	石海下围街地块 2	1034	51	温泉镇	中期
合计			1452526	20593		

表 7-2 规划公共停车场供给情况表

区 域	规划泊位（个）	停车场数（个）
街口街	2003	16
江埔街	3397	24
城郊街	4008	25
温泉镇	1648	12
良口镇	2314	10
吕田镇	215	1
太平镇	3928	21
鳌头镇	3080	24
合计	20593	133

由于从化区控制性详细规划未能做到全域覆盖，方案暂根据需求提出停车场选址及规模，后续尚需根据国土空间规划等相关规划进行进一步核查用地性质，保障规划可实施性。

公共停车设施布局主要考虑了当前停车矛盾突出的区域，如主要的商业、办公集中区、旅游景点、现有的客运枢纽、大部分停车矛盾较为突出的居住区。公共停车设施的布局充分结合了近期与现状土地利用性质的改变，同时兼顾未来用地发展的趋势，充分考虑了未来用地发展过程中将要面临的公共停车需求，规划方案可基本满足使用者对停车设施“就近、方便”的要求。根据停车规划方案，结合停车现状数据，规划停车泊位总体满足停车需求。

表 7-3 规划公共停车场供需对比分析（单位：个）

区域	现状泊位	预测需求	规划泊位	规划+现状-需求	规划-需求
街口街	800	2776	2003	27	-773
江埔街	800	4125	3397	72	-728
城郊街	1300	3049	4008	2259	959
温泉镇	200	1740	1648	108	-92
良口镇	1400	1024	2314	2690	1290
吕田镇	1100	666	215	649	-451
太平镇	1400	3401	3928	1927	527
鳌头镇	1200	3591	3080	689	-511
合计	8200	20373	20593	8420	220

7.3.6 中心城区规划方案

根据规划方案，中心城区共计规划停车场 58 处，泊位 6876 个，其中 I 区 1376 个，II 区 1552 个，III 区 1772 个，IV 区 2176 个。

在建设时序方面，近期规划停车场 16 处，新增泊位 1668 个；中期规划停车场 35 处，新增泊位 4427 个；远期规划停车场 7 处，新增泊位 781 个。

表 7-4 中心城区规划公共停车场一览表

中心城区	规划编号	泊位数（个）	建设时序	中心城区	规划编号	泊位数（个）	建设时序
I 区	CJ16	137	中期	II 区	CJ02	90	近期
	JP06	163	中期		CJ26	62	近期
	JP17	73	中期		CJ27	57	近期
	JP18	271	中期		CJ01	36	中期
	JP20	72	中期		CJ10	373	中期
	JP21	25	中期		CJ11	73	中期
	WQ02	240	中期		CJ12	134	中期
	WQ03	200	中期		CJ13	170	中期
	WQ05	35	中期		CJ14	90	中期
	WQ07	75	中期		CJ23	333	中期
	WQ08	14	中期		CJ29	45	中期
	WQ09	40	中期		CJ04	89	远期
	WQ10	31	中期	IV 区	JP03	49	近期
III 区	CJ09	218	近期		JP04	101	近期
	CJ25	87	近期		JP22	91	近期
	JK02	339	近期		JP23	24	近期
	JK07	126	近期		JP25	52	近期
	JK08	62	近期		JP01	80	中期
	JK09	159	近期		JP02	23	中期
	JK12	84	近期		JP05	242	中期
	JK13	67	近期		JP12	115	中期
	CJ22	130	中期		JP13	165	中期
	CJ24	34	中期		JP14	391	中期
	CJ28	180	中期		JP15	42	中期
	JK01	92	中期		JP19	133	中期
	JK15	133	中期		JP07	203	远期
	JK16	37	中期		JP08	181	远期
	JK06	24	远期		JP09	95	远期
					JP10	25	远期
					JP11	164	远期

总体趋势来看，中心城区近期公共泊位规划尚存一定缺口，能改善部分区域内公共停车；中、远期通过加大停车场地建设，可满足公共停车需求，并缓解区域内部分配建停车不足的问题。

表 7-5 中心城区规划公共停车场供需对比分析（单位：个）

区域	现状	近期			中期			远期			合计	
	泊位数	预测需求	预测缺口	规划泊位	预测需求	预测缺口	规划泊位	预测需求	预测缺口	规划泊位	预测缺口	规划泊位
I 区	40	351	311	0	377	337	1376	443	403	0	403	1376
II 区	74	888	814	209	952	878	1254	1119	1045	89	1045	1552
III 区	1068	1912	1058	1142	2050	1179	606	2412	1498	24	1344	1772
IV 区	1291	2400	1189	317	2573	1314	1191	3026	1735	668	1735	2176
合计	2473	5551	3371	1668	5951	3708	4427	7000	4682	781	4527	6876

7.4 路内停车位规划

7.4.1 路内停车位设置思路

路内停车位是城市停车设施的有机组成部分，处于从属地位，重点发挥服务车辆出行短时间停放和补充夜间基本车位不足的作用。根据从化区停车发展现状与道路网络特性，近期仍需要一定规模的路内车位平衡供需，未来也需要适量的路边停车位调节停车需求、补充特定地区车位供应。

路内停车应与路外停车相协调，随着路外停车设施建设与完善，以及周边道路交通流量变化，可适度减少路内公共停车供给规模；针对路内夜间临时停车位，在不影响正常交通秩序的情况，可适度增加供给规模。公共停车场投资收益难以保障，应优先通过内部挖潜和设置路内夜间临时停车位等方式缓解停车矛盾。

7.4.2 路内停车泊位分类

（1）免费停车泊位：道路交通功能以生活集散为主，可在道路沿线设置免费停车泊位以服务于市民的日常停车需求，缓解基本停车泊位供需矛盾。

（2）收费停车泊位：交通运行情况总体较为理想，存在临时停放需求，但同时又要求停车泊位能够快速周转。主要以次干路、支路为主。

(3) 高峰禁停泊位：道路存在较强的通勤交通功能，在高峰时段交通拥堵严重，但是在平峰时段交通运行良好的路段。可考虑高峰时段设置禁停，平峰时段收费管理。

7.4.3 路内停车位设置要求

1、国家规范要求

公安部 2021 年发布的《城市道路路内停车位设置规范》（GA-T 850-2021）中规定了路内停车位设置后车行道剩余宽度下限要求。

表 7-6 国家规范设置路内停车位后车行道剩余宽度表（单位：米）

通行条件	停车位排列方式		车行道路路面剩余宽度（W1）
机动车双向通行道路	—		≥6
机动车单向通行道路	平行式		≥4
	倾斜式 (倾斜角 α)	30°	≥4
		45°	≥4
		60°	≥4.2
	垂直式		≥5.5

2、广州市城市道路临时泊位设置要求

《广州市城市道路临时泊位设置工作指引》对设置临时泊位的机动车道宽度、需避让的位置、可设置限时停放的路段等提出具体要求。

(1) 机动车道（含机非混行车道）路宽（W）要求

①次干路、支路。机动车双向通行且有大型公交车固定通行的道路： $W \geq 12$ 米可两侧设置， $9 \text{ 米} \leq W < 12 \text{ 米}$ 可单侧设置， $W < 9 \text{ 米}$ 不可设置；机动车双向通行且没有大型公交车固定通行的道路： $W \geq 12 \text{ 米}$ 可两侧设置， $8 \text{ 米} \leq W < 12 \text{ 米}$ 可单侧设置， $W < 8 \text{ 米}$ 不可设置；机动车单向通行道路： $W \geq 9 \text{ 米}$ 可两侧设置， $6 \text{ 米} \leq W < 9 \text{ 米}$ 可单侧设置， $W < 6 \text{ 米}$ 不可设置。

②街巷或断头路： $W \geq 9 \text{ 米}$ 可两侧设置， $6 \text{ 米} \leq W < 9 \text{ 米}$ 可单侧设置， $W < 6 \text{ 米}$ 不可设置。

③非机动车道：非机动车道宽度 ≥ 4.5 米的，可在非机动车道内设置路内停车泊位。

（2）设置时需避让的位置

1) 距离道路上游路口（以路口相邻两侧路缘石交界点为参照）5 米范围内的路段；下游路口分类处理：有右转弯专用车道，临时泊位与右转弯车道共用车道的，距离路口 30 米。临时泊位与右转弯车道不共用车道的，距离路口 5 米；没有右转弯专用车道，临时泊位与转弯车道共用车道的，距离路口 50 米。

2) 距离人行横道 3 米范围内的路段。

3) 加油站或消防队门前以及距离上述地点前后各 30 米范围以内的路段。

4) 公共汽车站（以公交站牌为参照点），日间或夜间路线均在 6 条及以下数量路线的公共汽车站，分别在车辆进站方向和出站方向各 15 米以内的路段；日间或夜间路线均在 7 条及以上数量线路的公共汽车站，分别在车辆进站方向和出站方向各 30 米以内的路段；港湾式公交站范围内应避让设置。

5) 包含变压器或消防栓在内的 30 米范围以内的路段。

6) 有水务地下设施工作井的路段，应避让工作井。

7) 连续长度大于 100 米的人行道隔离护栏所对应的路段。

8) 人行道与车行道连接口设置有无障碍通道的路段，应避让无障碍通道。

9) 其他机关、团体、企业事业单位和居民住宅区机动车车行道出入口同侧位置的两侧 5 米范围内禁止设置。

10) 医院（不含社区医院、单一门诊功能的诊所或外派机构）、学校（教育部门认证的中小学、幼儿园、托儿所）出入口同侧位置的两侧机动车道各 50 米范围内禁止设置全天准停泊位，可视情况设置限时停放路段。花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区等外围五区，因受配套医疗条件限制，经属地政府同意，可在参与 120 院前急救工作的医疗单位、采供血机构前路段合适位置设置救护医疗车专用临时泊位。

(3) 可设置限时停放的路段

1) 交通客运换乘场站、医院（不含社区医院、单一门诊功能的诊所或外派机构）、学校（教育部门认证的中小学、幼儿园、托儿所）和其他客流集中的公共场所周边道路有条件的，可设置限时停放路段（短时准停路段或临停快走区域），供市民临时上下车。

2) 停车供需矛盾突出、紧张的住宅小区周边道路，可视道路交通情况设置夜间准停路段。

3、交通容量的限制

路内车位的设置还受到交通容量的限制，应主要设置在支路、交通负荷度较小的次干道以及有隔离带的非机动车道上，避免对道路交通产生过多的影响。在国家规范的基础下限上，对路内停车要求的道路宽度下限提出更高的要求，两侧各增加 1.5m 的非机动车道行驶空间。当道路交通流量较高的时候，应禁止设置路内停车位，同时严格禁止占用道路红线内的人行道设置路内停车。判断道路运行状况是否适宜设置路内停车位，在满足宽度要求基础上，道路交通运行应满足如下条件：

表 7-7 路内停车位的设置条件

道路类别		道路宽度B (不含人行道)	占用机动车道要求	停车状况
主、次干道		——	禁止停车	——
支路	机动车双向通行道路	$B \geq 15\text{m}$	$V/C < 0.8$	允许双侧停车
		$12.5 \leq B < 15\text{m}$	$V/C < 0.8$	允许单侧停车
		$B < 12.5\text{m}$	$V/C < 0.8$	禁止停车
	机动车单向通行道路	$B \geq 11.5\text{m}$	$V/C < 0.8$	允许双侧停车
		$9 \leq B < 11.5\text{m}$	$V/C < 0.8$	允许单侧停车
		$B < 9\text{m}$	$V/C < 0.8$	禁止停车

说明：V/C 是指路段交通量与通行能力之比，其中 V 为交通量，C 为通行能力。

4、停车位设置建议

1) 停车位设置应尽量减少路边对动态交通、慢行正常运行的影响；

2) 建立与路外公共停车有机衔接的信息平台和诱导系统；

3) 路内停车位与服务对象目标地之间的距离不应大于 300 米;

4) 路内停车位设置应符合《城市道路内停车泊位设置规范 GA/T850-2009》关于“不应设置停车泊位的路段和区域”的相关要求;

5) 考虑城市道路新建、改扩的不断进行和土地利用变化,路内停车设施不能采用固定的布局方案,而应每年进行动态检讨和调整;

6) 路内停车位设计和路内停车管理设施设置应符合《城市道路内停车泊位设置规范 GA/T850-2009》和《城市道路路内停车管理设施应用指南 GA/T1271-2015》的相关要求。

7.4.4 路内停车设置建议

内部挖潜施划停车泊位。对城区重点路段进行调研论证,充分利用便道、路边资源,采取灵活多变的形式,在不妨碍行人通行、不占用盲道、不影响车辆通行的前提下,最大限度利用现有道路资源,尽可能地施划停车泊位。

规范设置分时段限时停车位。合理利用禁停路段规划临时停车泊位,特殊路段路侧停车,可适当考虑只允许夜间时段、限时停放:

(1) 夜间准停路段:夜间指定时段内可以停放的路段区域,准停时段为 21:00 至次日 7:00;

(2) 短时准停区域路段:设置在学校(教育部门认证的中小学、幼儿园、托儿所)出入口道路,上下学时段供车辆短时间停放接送学生的路段区域。每条路段准停时段根据学校上下学时间及对应道路交通运行状况确定;

(3) 临停快走区域路段:设置在医院等场所附近,供车辆短时间停放上下客的路段区域,停放时长原则上设置在 10 分钟(含 10 分钟)以内;

(4) 限时临停区域路段:设置在公园等休闲旅游景点出入口附近道路,供车辆在特定时间(根据需求及道路运行条件设置)临时免费停放的路段区域。每条路段免费停放时间根据周边道路交通运行状况确定。

梳理剔除不满足设置路内停车泊位条件的路段，在老城内结合道路车行空间及停车需求，优化城区路内停车泊位。经分析，从化区现状路内停车需求较大的路段主要有城南路、建设路及蓝田路等 38 条大小路段，建议结合各路段不同停车需求特征，同步完善各停车标志标线及相关指引、收费设施，明确各道路停车时段、收费标准等相关信息。

表 7-8 从化区路内泊位设置情况

序号	路名	序号	路名	序号	路名	序号	路名	序号	路名
1	城南路	9	中田路	17	河滨北路	25	文昌路	33	港湾路
2	建设路	10	下围路	18	西宁路	26	文峰路	34	江湾路
3	蓝田路	11	府前路	19	新村北路	27	大江路	35	旺城大道
4	城内路	12	育新路	20	朝阳街	28	上游路	36	镇北路
5	开源路	13	建云路	21	镇南路	29	龙井路	37	向阳南路
6	广场路	14	江滨路	22	中华路	30	龙井一横街	38	新城西路
7	城中路	15	口岸路	23	河滨街	31	红荔路		
8	凤仪路	16	东成路	24	新城东路	32	沿江南路		

第 8 章 公共停车场近期建设计划

城市停车问题形成由来已久，问题的解决也将是一项长期的任务，不可能一蹴而就。公共停车场近期建设需立足于现状停车问题，着重解决目前已经出现或即将出现的问题，重点缓解停车供求矛盾突出区域停车设施供给瓶颈，在用地、财政条件允许的前提下，制定切实可行的近期建设规划。

8.1 近期停车场建设目标

通过近期公共停车场建设，期望能达到如下方面的效应：

（1）增供效应：通过强化近期公共停车场的规划建设，满足停车需求，平衡停车供需矛盾，逐步达到优化交通出行结构的目标；

（2）示范效应：通过建设示例，寻求适合从化区城市发展、具有可操作性的停车场建设模式，拓展思路，为城市未来不同地区的停车场建设提供示范；

（3）治堵效应：以静制动、动静平衡，通过公共停车场近期建设增加供给，减少路内随意停放，缓解重点片区、节点的交通拥堵现象；

（4）有序效应：强化公共停车场的优质管理，带出管理示范区，提升停车设施运行效率和服务水平。

8.2 近期停车项目建设思路

近期停车设施建设拟通过两部分工作开展，其一为在规划停车方案中筛选近期建设项目，其二为在不影响正常土地供应和利用的前提下，结合停车需求建设临时公共停车场。

1、对规划停车设施进行建设时序安排，将其中适于近期建设的场地纳入近期建设中，具体原则如下：

（1）实施难度较小

停车布局规划中已落点，地块权属清晰，现状基本无拆迁或有少量拆迁的地块，或现状停车场，有条件通过立体化/机械化改造等措施提升容量的点位。

(2) 利于解决现状停车突出问题

近期重点缓解中心城区及周边配建缺口较大、停车供求矛盾突出的区域，解决重点地区停车难的问题。

(3) 结合城市更新同步建设

结合近期城市开发，考虑对相关区域的绿地、广场等复合利用，居住、商业设施等超配建设停车位，弥补停车泊位不足。

2、鉴于从化区目前停车供需较为紧张，建议在规划停车场建设的同时，在老旧住宅、商业设施、轨道站点及景点周边等停车需求较高的地区，充分利用闲置用地设置临时停车场，缓解供求紧张的局面。

用地条件需符合：

- (1) 已办理用地手续但尚未供应的政府储备用地；
- (2) 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；
- (3) 已完善用地手续暂未开发建设的村留用地。

8.3 近期停车场建设方案

根据停车难状况及停车用地供应实际情况，近期规划停车场 23 处，新增泊位 2763 个。其中在中心城区 17 处，泊位 1987 个；鳌头镇 5 处，泊位 671 个；太平镇 1 处，泊位 105 个。

表 8-1 近期停车场建设一览表

序号	分区编号	地块名称	建议建设形式	泊位	实施主体
1	CJ02	北星路	地上平面/机械	90	城郊街道
2	CJ09	从化中学北侧	地上平面/机械	218	城郊街道
3	CJ25	翰林学校东侧	地上平面/机械	87	城郊街道
4	CJ26	向阳三社文化广场	地上平面/机械	62	城郊街道
5	CJ27	镇北路 35 号	地上平面/机械	57	城郊街道
6	JK02	团星风云	地上平面/机械	339	街口街道
7	JK07	城南雍禾苑地块对面	地上平面/机械	126	街口街道
8	JK08	风云岭公园 1	地上平面/机械	62	街口街道
9	JK09	风云岭公园 2	地上平面/机械	159	街口街道

10	JK12	交警六中队	地上平面/机械	84	街口街道
11	JK13	口岸北侧	地上平面/机械	67	街口街道
12	JP03	七星路禾仓禾田径路口停车场	地上平面/机械	49	江埔街道
13	JP04	禾仓村委地块	地上平面	101	江埔街道
14	JP22	体育公园东南	地上平面/机械	91	江埔街道
15	JP23	从化大道-河东南路口	地上平面/机械	24	江埔街道
16	JP24	广从北路南侧（广州从化河东 南汽车检测站有限公司附近）	地上机械	319	江埔街道
17	JP25	江埔街禾仓小学西北侧停车场	地上平面/机械	52	江埔街道
18	TP02	太平黄庄街路南侧	地上平面/机械	105	太平镇
19	AT01	乌石村对面（田园综合体）	地上平面/机械	82	鳌头镇
20	AT21	横江村西侧	地上平面/机械	303	鳌头镇
21	AT22	同心小学东侧	地上平面/机械	173	鳌头镇
22	AT23	同心小学北侧	地上平面/机械	39	鳌头镇
23	AT24	鳌头紫石岗地块	地上平面/机械	74	鳌头镇
合计				2763	

（1）北星路地块（1#）

位于街人线与北星路交界处（原港湾学校），面积约 3300 平方米，为国有土地，其中公共绿化土地 450 平方米，其余 2850 平方米为广州市容商贸有限公司所有。目前闲置，近期可平整场地作为临时停车场，采用平面式车位，可提供车位约 110 个。中远期可结合用地开发，利用 G2 生态防护绿地范围建设地下停车场，提升用地利用效率。此外，未来根据区域停车需求，通过提高地块的配建停车指标等方式与建筑合建停车场，缓解临时停车场到期后的公共停车压力。



图 8-1 北星路边地块可建停车场用地示意图

（2）从化中学北侧地块（2#）

位于从化中学北侧，地块距离主干路较近，道路通达条件较好，现状为空地及绿地，不涉及拆迁。建议用地面积 8757 m²，规划近期实施临时停车场, 可供给车位 218 个。

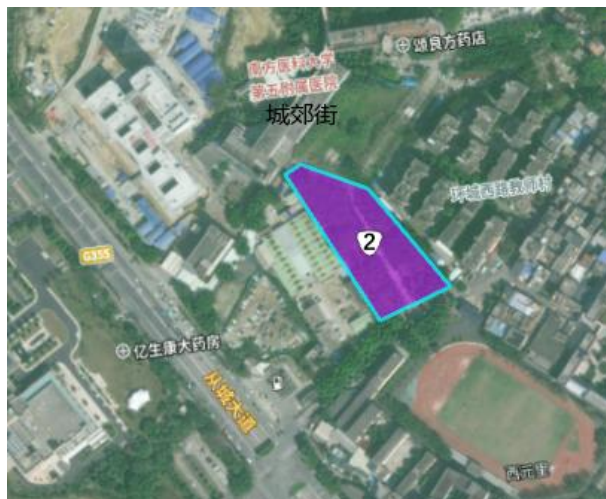


图 8-2 从化中学北侧地块可建停车场用地示意图

(3) 翰林学校东侧地块 (3#)

位于街口环城路西北侧，翰林学校东侧，周边邻近居住小区、学校，有较大的停放需求，不涉及拆迁，地块交通条件良好，现状为停车场。建议用地面积 3517 m²，规划近期实施地面车位，可结合需求进行机械化车位改造，进行一层机械化改造后可增加车位供给不少于 87 个。



图 8-3 翰林学校东侧地块可建停车场用地示意图

(4) 向阳三社文化广场地块 (4#)

位于向阳三社核心区域，周边以村居、低矮建筑为主，现状为停车场及空地，

不涉及拆迁，地块邻近道路，交通条件较好。建议用地面积 2497 m²，近期采用平面自走车位，可提供车位约 62 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。

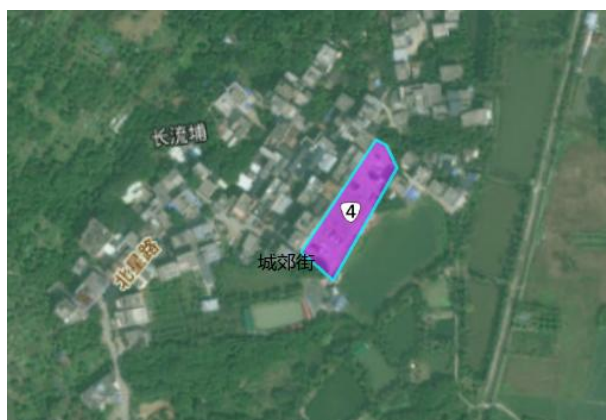


图 8-4 向阳三社文化广场地块可建停车场用地示意图

(5) 镇北路 35 号地块 (5#)

位于镇北路，镇北社区医疗站南侧，周边以村居、低矮建筑为主，现状为停车场及空地，不涉及拆迁，地块邻近道路，交通条件较好。建议用地面积 2296 m²，近期采用平面自走车位，可提供车位约 57 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。



图 8-5 镇北路 35 号地块可建停车场用地示意图

(6) 团星风云地块 (6#)

位于团星风云小区旁，附近多是居住小区，地块邻近道路，现状为停车场及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积 13568 m²，近期采用平面自走车位，可提供车位约 339 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。



图 8-6 团星风云地块可建停车场用地示意图

(7) 城南雍禾苑对面地块 (7#)

位于城南雍禾苑地块对面，现状为绿化及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积 5072 m²，规划近期实施临时地面自走停车场，可供给车位 126 个。



图 8-7 城南雍禾苑地块对面可建停车场用地示意图

(8) 风云岭公园地块 1、2 (8#-9#)

地块 1 (8#)、地块 2 (9#) 均位于从城大道西南侧、风云岭公园出口附近，现状为停车场及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积分别为 2505 m²、6367 m²，近期采用平面自走车位，分别可提供车位约 62、159 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。



图 8-8 风云岭公园地块可建停车场用地示意图

(9) 交警六中队地块 (10#)

位于交警六中队旁，从城大道北侧，区域周边有较大的停车需求，现状为停车场及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积 3382 m²，规划近期实施地面车位，可结合需求进行机械化车位改造，进行一层机械化改造后可增加车位供给不少于 84 个。



图 8-9 交警六中队地块可建停车场用地示意图

(10) 海关口岸北侧 (11#)

位于海关口岸北侧，现状为停车场及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积 2684 m²，规划近期实施临时停车场，可供给车位 67 个。



图 8-10 海关口岸北侧可建停车场用地示意图

(11) 七星路禾仓禾田径路口地块、江埔街禾仓小学西北侧地块 (12#、17#)

七星路禾仓禾田径路口地块周边为禾仓村居住区等较大停车需求的区域，现状为空地及绿化，建议利用面积约 1976 平方米，近期采用平面自走车位，可提供车位约 49 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。

江埔街禾仓小学西北侧地块邻近七星路，现状为停车场，周边为禾仓村小学、禾仓村居住区等较大停车需求的区域，地块交通条件较好。建议用地面积 2100 m²，规划近期实施地面车位，可结合需求进行机械化车位改造，进行一层机械化改造后可增加车位供给不少于 50 个。



图 8-11 江埔街禾仓小学西北侧地块可建停车场用地示意图

(12) 禾仓村停车场 (13#)

位于新星社区，面积约 0.45 公顷，国有收储土地，目前为临时地面停车场，可作为长期停车场使用。建议对场地进行整理，完善停车场相关配套设施，近期可提供车位约 149 个。中远期在地块开发阶段，结合停车需求，通过适当提高配

建指标的方式，与建筑合建，增加停车供给，提高场地利用率。

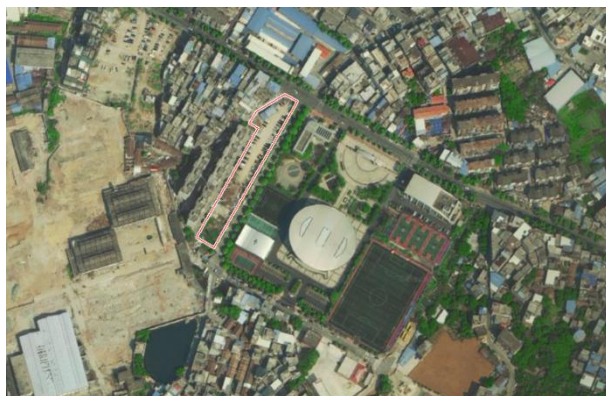


图 8-12 禾仓村停车场用地示意图

(13) 体育公园东南 (14#)

位于体育公园东南侧，地块现状为停车场及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积 3670 m²，规划近期实施临时停车场, 可供给车位 91 个。

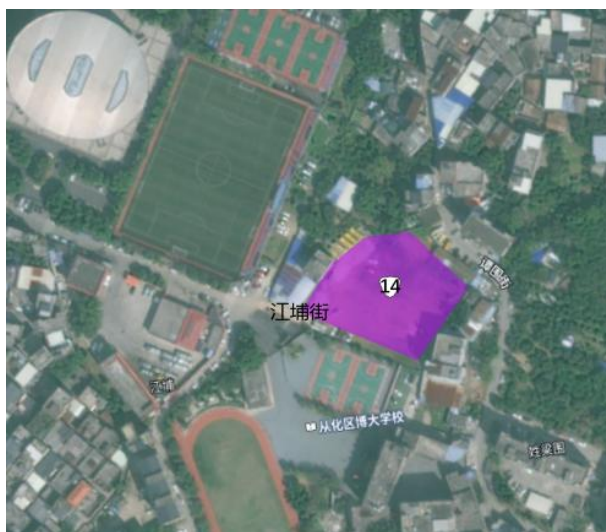


图 8-13 体育公园东南地块可建停车场用地示意图

(14) 从化大道-河东南路口 (15#)

位于从化大道-河东南路口，周边主要为居住区及学校，现状具有较大的停车需求。建议用地面积 978 m²，规划近期实施临时停车场, 可供给车位 24 个。



图 8-14 从化大道-河东南路口可建停车场用地示意图

(15) 广从北路南侧地块 (16#)

位于广从北路南侧，广州从化河东南汽车检测站有限公司附近。周边为东科商务区、骏鑫建筑机械城等较大停车需求的区域。地块临近环市东路，交通条件良好，现状为停车场。建议实施面积 6368 m²，近期采用机械车位，可提供车位约 319 个。



图 8-15 广从北路南侧地块可建停车场用地示意图

(16) 太平黄庄街路南侧地块 (18#)

位于太平黄庄街路南侧，现状为停车场及空地，不涉及拆迁，交通条件较好。建议用地面积 4233 m²，规划近期实施临时地面自走停车场，可供给车位 105 个。



图 8-16 太平黄庄街路南侧可建停车场用地示意图

(17) 乌石村对面（田园综合体）地块（19#）

位于乌石村对面，已纳入鳌头镇田园综合体项目。建议用地面积 3287 m²，规划近期实施临时地面自走停车场，可供给车位不少于 82 个。



图 8-17 乌石村对面（田园综合体）地块可建停车场用地示意图

(18) 横江村西侧地块（20#）

位于鳌头镇横江村西侧，邻近道路，现状为绿地及空地，已纳入鳌头镇田园综合体项目，不涉及拆迁，地块交通条件较好。建议用地面积 12155 m²，近期采用平面自走车位，可提供车位约 303 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。



图 8-18 乌石村对面（田园综合体）地块可建停车场用地示意图

（19）同心小学东侧、北侧及鳌头紫石岗地块（21#-23#）

均位于鳌头镇，邻近同心小学，地块均已纳入鳌头镇田园综合体项目，不涉及拆迁，地块交通条件较好。建议用地面积分别为 6939、1569、2991 m²，近期采用平面自走车位，可提供车位约 173、39、74 个，地块可结合停放需求进行机械化改造增加车位供给。

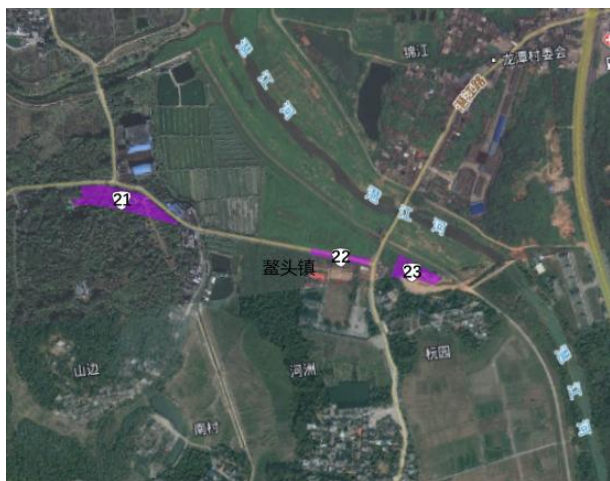


图 8-19 同心小学东侧、北侧及鳌头紫石岗地块可建停车场用地示意图

8.4 近期停车治理主要措施

近期停车治理重点为近期停车秩序整治与重点地区停车矛盾缓解，总体思路为“堵疏结合、建管并举”，主要从规划、政策、建设、收费、经营、管理、科技等各方面展开工作。

● 先期开展重点对象的停车治理

在整治停车秩序行动中，特别需要重视对占道停车秩序进行治理，要制定占

道停车规划、标准和设施规范，合理设置道路停车位，公布道路停车资源。增设道路停车监控设备，建立联合执法机制，规范执法行为，加大执法力度，推广建设良好停车环境的经验，并开展“文明停车”等社会宣传教育实践活动，使停车秩序整治真正落到实处。

- 出台公共停车场建设鼓励政策

将公共停车场作为城市基础设施，享受城市基础设施的相关优惠政策，促进公共停车场的建设。公共停车场的范畴包含所有面向车位不足缺额独立建设的停车场、也包含在配建要求之外增加建设的停车场。要将老旧小区基本车位的补充建设纳入公共停车设施建设范畴，同时享受相关优惠政策。

- 加强公共停车场用地控制

结合从化的控制性规划的开展，改变停车场的规划思路，灵活安排公共停车场建设用地，加强停车用地的规划控制。

- 加快信息化与智能化建设

积极运用科技手段，推进电子收费服务系统的建设，完成基于 GIS 的停车管理信息平台建设，及时掌握停车动态信息，促进停车智能化发展，实现资源共享，加强科学决策。

第9章 停车发展引导政策建议

9.1 公共停车场建设及管理政策

9.1.1 公共停车场建设投资政策

1. 投融资方式建议

目前，常见的投融资模式有 BOT、TOT、PFI、PPP、ABS 等五种模式：

表 9-1 投融资方式差异性比较

方式类别	BOT	TOT	PPP	PFI	ABS
适用范围	规模较大的 纯经营性项目	纯经营性项目	规模较小的 经营性项目	经营性和非 经营性项目	经营性项目
收益要求	收益性要求 高	收益性要求 高	不要求较高 的收益	不要求较高 的收益	要求有稳定 的收益
风险大小	风险较大	风险适中	风险较小	风险较小	风险较大
承担主体	外商和民间 资本承担全部 风险	由经营商承 担责任	由政府、民间 资本和贷款 银行承担	政府不承担 项目建设的 各种风险，所 有的风险由 民间投资主 体承担	由投资者承 担，但能分散 投资的风险， 使每个投资 者承担的风 险相对较小
投资主体	外商和民间 资本	民间资本	民间资本	民间资本	全社会投资 者
资金来源	自由资本和 银行信贷	自由资本和 银行信贷	自由资本和 银行信贷	自由资本和 政府分期付 款、补贴	资本市场
资产管理和 使用效率	加快项目的 建设，提高资 产的使用	盘活资产存 量，提高管理 能力	转换政府职 能，提高使用 效率	减轻财政负 担，借助商业 化运作，提高 服务水平	扩大资金来 源，加强资产 管理，提高管 理能力

在融资方面，通过优缺点及可行性比较，PPP 模式具有收益大、抗风险能力强等特点，在公共停车场中具有较好的可行性。因此，建议从化区积极创新公共停车场投融资机制，适当降低停车设施建设运营主体和投资规模准入标准，鼓励金融机构、社会企业提供融资支持，支持社会资本单独投资或以 PPP 等方式参与建设公共停车场，以解决财政资金不足的问题。

2. 公共停车场供地方式建议

一是政府全额投资的公共停车场，是城市市政公用基础设施，建设用地使用权可以通过划拨方式供应。

二是在工业、商业、旅游、娱乐等经营性用地内建设公共停车场的，建设用地使用权通过招标、拍卖或者挂牌方式供应，按照实际成交价格计收土地出让金。

三是对新建独立占地、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，按照市场评估价计收土地出让金，有两个及以上意向用地者的，建设用地使用权应当通过招标、拍卖或者挂牌方式供应，按照实际成交价格计收土地出让金。

四是鼓励以租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应停车场用地，先租后让和弹性年期出让方式依照国有建设用地使用权出让方式，以先租后让方式供地的，合同约定租赁期届满后可以以协议出让方式续期使用，且达到合同约定使用条件的，可以依据承租人申请依法办理相关手续。停车场用地使用权租赁的租金起始价应与出让价相均衡，最低租金不得低于按照国家规定的停车场用地出让最低价折算的租金标准。

9.1.2 公共停车管理政策

1. 完善停车管理机构。

一是加强对停车管理工作的领导，建立停车综合协调机构，统一协调停车相关的规划、建设、收费、执法等管理工作。二是以基础设施建设单位为主体成立一个公共停车场投资建设实体，前期以政府投资、企业代建的形式推动部分停车场建设项目，落实已有公共停车场建设计划，逐渐积累投资建设及管理经验，并将已有的相关公共停车场资源注入建设主体，通过公共停车场资产及其收益进行融资，吸引社会资本，不断推动公共停车场投资建设。

2. 运营管理模式建议

目前，停车场运营管理模式主要有以下三种：

表 9-2 运营管理模式

方式	特点	适用范围
管理承包模式	以管理承包合同的方式交给承包商负责全面经营管理，也可通过组建合资企业或筹建股份制公司等形式建立停车设施的经营管理公司。政府的角色从直接经营转为对承包者行为的监督人，同时保留对收费调整的审批权。	将政府投资建设的路外公共停车设施
服务承包模式	将共有停车设施的某些服务项目与专业服务，如收费、洗车、维修等以服务承包合同的方式交给承包商，按合同中确定的服务标准，监督服务水平，支付服务费用。	路内停车设施、建筑物配建停车设施
完全市场化模式	停车设施完全由市场投资建设和经营管理，允许经营者自定收费标准和买卖车位产权，政府保留监控权。停车设施可以由投资者经营，也可委托第三方停车管理企业经营。	市场投资建设的停车设施

从化区的公共停车设施可以根据停车设施的投资建设主体及停车场类型选择适宜的运营管理模式，采用前两种模式时应注意两点：一是要建立规范、严格的项目承包程序，招、投标公平合理，合同监督有力；二是承包合同中必须明确政府的权利、义务与承包商的职责、行为规范，制定良好的、操作性强的收入分配方案，以兼顾公众利益和承包商利益。

9.2 停车产业化发展政策

1.创新多渠道融资模式。允许利用经营性停车场所有权、经营权、预期收益等权益进行市场化融资。通过出让方式获得用地的停车设施投资者依法申请办理不动产权登记手续，可利用停车设施产权进行转让、转租、抵押等融资；以租赁方式获得土地使用权并建设停车设施的投资者，可将经营权进行市场化融资。

2.加大金融支持力度。允许地方政府专项债券和市场化融资进行组合，支持符合条件的公益性公共停车设施项目申报地方政府专项债券，支持停车设施投资主体发行用于城市停车设施建设的专项债券。

3.拓展多样化投资渠道。鼓励企事业单位、集体经济组织或个人利用自有建设用地新增停车设施，或通过融资租赁、合资、众筹、合作经营等方式引入其他投资主体建设经营性停车设施，可通过项目打包、统一招标、规范补贴等方式鼓励进行规模化开发。

4.减免政府相关税费。由于公共停车设施“准公共物品”的属性，政府应当参与其建设，参与的方式不限于资金直接投入，可采用减免土地出让金、城市基础设施建设费、绿化补偿费、停车管理费及营业税等税费来鼓励公共停车场的建设，特别是对停车设施的建设，对医院、学校、图书馆等公益性建筑周边公共停车设施的建设。

5. 充分挖掘土地潜力，加强停车产业用地保障。充分利用城市边角空闲土地、中心城区功能搬迁腾出土地、城市公共设施新改建预留土地以及机关、企事业单位自有土地增建停车设施，鼓励其他土地使用权人利用自有土地增建停车设施。充分利用地上地下空间建设停车设施，挖掘城市道路、广场、公园绿地以及公交场站、垃圾站等公共设施地下空间潜力，布局建设停车设施，鼓励建设多功能综合体。

6. 强化本土产业链建设，培育本土品牌。成立停车产业专营公司，作为政府出资代表人和资产管理人，以资产管理为先导，全面统筹规划投资和建设，并对PPP项目公司进行战略管控。鼓励停车装备制造本土品牌，支持机械式车库制造企业自主创新，将停车产业纳入高端装备制造业清单，给予政策优惠，打造自主品牌。培育专业化、规模化停车管理企业。允许企业跨地区、跨行业参与城市停车设施经营。鼓励城市停车管理企业连锁经营、规模化经营，提升服务，壮大规模，创立品牌。

7. 积极拓展配套服务功能。在不减少车位的前提下，可允许停车设施配建一定比例的洗车点、便利店等便民设施，符合广告设置规划和景观要求的停车设施项目，可以依法设置户外广告，提升项目综合收益能力。

9.3 停车智能化信息化政策

9.3.1 停车诱导管理政策

1.建立全域停车诱导系统，接入市级停车管理平台，打破信息孤岛。目前大多数运营的停车诱导系统仅覆盖某一区域，相互之间独立运营、管理，系统间没有信息共享。从化区应该建立统一的停车诱导服务和应急指挥平台，同时接入广州市的停车管理系统，实现全市域的停车诱导剂管理。

2.完善停车诱导信息质量及安全管理机制。一是通过明确管理职责、建立长效机制等措施，从数据采集、更新、存放、共享、纠错、评估和考核等方面予以明确，保障采集、录入数据的完整性和准确性，以及数据更新的及时性。二是定期对信息系统安全等级进行科学评估，加强安全监督与管理，加强信息系统运行环境和运行状态的监控，完善安全应急处理机制，建立信息安全培训机制，制定数据安全管理制度，保障停车信息安全。

3.开展停车指数预报服务。通过挖掘停车场的动态数据，进行停车难易程度的评价和预报，用户可以了解目的地的停车难易信息，政府和主管部门可以根据历史曲线和预报曲线进行停车应急指挥和调度，并在交通台、电视台、网站、手机上发布停车诱导和预报信息，提高城市的服务水平。

9.3.2 停车设施智能化政策

1.积极指导电子标签、车位检测器等设备的使用。鼓励电子收费技术、车辆自动识别技术、图像识别处理与视频监控技术、智能无线传感技术、车辆感应检测技术、云计算技术、智能处理技术、反向寻车技术等技术的开发，推广区域引导系统、室外地磁探测车位引导系统、路侧停车管理系统、智能停车诱导系统的应用，打造电子标识示范工程，引导停车设施智能化发展。

2.支持拥有车位闲时出租及一键搜索功能的智能车位锁等智能化停车设施的开发与应用，为实施共享停车、错时停车政策打好基础。

3.出台政策鼓励停车场运营者进行停车设施改造升级。定期对相关停车场进行智能化、信息化程度评价，对符合评价标准的停车场给予一定的奖助。

4.牵头组织智能停车龙头制定设备标准，为设备整合管理提供先决条件，并为未来与新能源汽车充电桩对接提供可能性。

9.3.3“互联网+停车”发展政策

1.制定相关政策和技术规范，鼓励“互联网+停车”产业发展。加强政策研究和顶层设计，制定“互联网+停车”行业发展和监管的总体框架。从行业发展及国家相关发展政策角度，开展“互联网+停车”发展政策和技术规范的研究，规范“互

联网+停车”的运营模式，包括投资模式、运营体系、服务体系、管理体系及运营保障体系。

2.引导共享停车发展，提高停车资源集约利用效率。一是加快研究及编纂“互联网+停车”技术标准和手册，规范建筑使用类型与泊位需求的关系，不同使用类型之间的泊位共享性，建筑面积对泊位需求的影响，区位的影响等。二是提供共享停车协议模板，规范共享停车流程，有效指导停车场运营者及私家车主进行共享停车。三是把共享停车纳入政府监管体系，严格把控共享停车收费标准的制定，同时兼顾停车场运营者、私家车泊位拥有者和企业的多方利益，其合理测算的过程和具体的收费标准和利益分配方式或比例向社会公众公开。

第 10 章 相关保障措施

为保障本次规划方案能够按计划得到充分有效实施，建议从规划落实、体制机制、鼓励政策、监督管理、舆论引导等五方面进一步完善保障措施。

10.1 强化停车设施规划引领及落实

强化本规划的指导性和约束力，建议建立协同工作机制，建设交通工作领导小组，将主要发展目标和各项规划、任务进行分解，落实责任主体，合理安排各项规划和管理工作的阶段或年度实施计划，逐步组织实施。同时，加强对规划实施情况的监督检查，完善中期评估制度，分析实施效果，找出实施中存在的问题，提出改善办法和途径，确保规划的动态更新和可持续推进。

10.2 加大停车设施用地供应

规划和自然资源部门应当将停车场用地纳入建设用地供应计划，公共停车场作为城市公共基础设施，其用地应当优先保障有序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，可以结合停车需求，利用符合以下条件的用地建设临时公共停车场：（1）已办理用地手续但尚未供应的政府储备用地。（2）已办理建设用地批准手续的、暂未开发利用且不属于依法收回的土地。

10.3 理顺体制机制

建立有效的停车工作联席会议机制，各级政府与各行政管理部门之间加强协调沟通，协调推进停车设施规划和建设。建议各级政府与规划、自然资源、交通、生态环境、市场监管等相关职能部门加强协调，在项目布点、用地审批、征地拆迁、环境影响、交通影响、商事登记等方面给予支持，形成促进停车发展的良好的外部环境。建立公共停车场（库）项目前期联席会议制度，按照“特事特办、手续照办”原则，在现行并联审批平台框架下及时协调解决公共停车场前期审批过程中出现的具体问题，如停车场内设置临时管理设备用房、建设公厕等副属性便民设施等，以提高审批效率，加快项目推进速度，鼓励和吸引社会资本参与停车场建设运营。

10.4 完善鼓励政策

从用地供应方式、停车场建设资金支持、用地开发政策等方面，进一步完善鼓励社会资本投资建设公共停车场的相关政策，量化具体的鼓励政策标准。

细化公共停车场供地鼓励政策，提供多样化土地供应方式降低成本。除划拨用地和招拍挂方式供地以外，提供租赁、先租后让、弹性年期出让、作价出资（入股）等多种供地方式，合理确定停车场用地出让、租赁底价，制定出租或先租后让的鼓励政策和租金标准，降低社会资本建设停车场的土地成本。

10.5 健全监管体系

加强公共停车设施建设监管力度，规范静态交通秩序管理，依法惩处违法停车行为，完善停车的社会治理体系，逐步全面从严治理。建立公共停车场建设的事前事中事后监管机制，保障公共停车场如期、如量、如实实施建设；综合运用警务巡逻、执法车摄录、监控设备抓拍等多种手段，严厉查处违法停车行为，及时拖移违停车辆，提高违法停车时间成本；构建举报快速处置机制，完善对违法停车的社会治理体系，研究机动车违停行政处罚有关事务性工作依法委托具备条件单位实施的可行性，逐步构建违停信息采集的社会化治理模式；遵循“先重点后一般、控制和疏导相结合”原则，选择中心城区、综合交通枢纽等区域地段，设立停车严管区、示范路，培养群众良好用车习惯，逐步扩大示范带动效应。

10.6 加强舆论引导

通过新闻媒体、电视广播、报纸等公共媒介宣传，增进社会公众对停车设施发展的认识，争取社会各界对专项建设规划的理解、支持和配合。通过政策发布、专业论坛、市场推介、典型案例、场景体验、新媒体推送等多种方式加大宣传力度，提升市场预期，营造良好的停车产业化发展氛围。

附表 1 从化区公共停车场规划信息一览表

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
1	AT01	乌石村对面（田园综合体）	3287	82	鳌头镇	鳌头镇	近期	地上平面/机械	未覆盖
2	AT02	神棋公路西侧	15238	250	鳌头镇	鳌头镇	中期	中期临时，远期 配建超配	B1/B2、B3、 B9
3	AT03	城鳌大道东以北，万宝工业园以西	41599	150	鳌头镇	鳌头镇	远期	配建超配	M2
4	AT04	广韶路以西，龙城北路以南	3431	115	鳌头镇	鳌头镇	远期	地上平面/机械	S3
5	AT05	建设南路西侧	854	29	鳌头镇	鳌头镇	远期	地上平面/机械	S42
6	AT06	横山路南侧	1480	43	鳌头镇	鳌头镇	远期	地上平面/机械	S3
7	AT07	城鳌大道东北侧	35359	236	鳌头镇	鳌头镇	远期	配建超配	R2/B1、B2
8	AT08	城鳌大道东北侧	9948	74	鳌头镇	鳌头镇	远期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
9	AT09	龙潭大道（G106 东侧），龙潭龙聚街北侧，龙聚村民委员会对面	3790	28	鳌头镇	鳌头镇	远期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
10	AT10	新兔建设街南侧	5025	67	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1/S42
11	AT11	城鳌大道东以北，万宝工业园以西	53282	192	鳌头镇	鳌头镇	中期	配建超配	M2
12	AT12	城鳌大道中以南	29354	106	鳌头镇	鳌头镇	中期	配建超配	W1
13	AT13	城鳌大道西以东	31626	32	鳌头镇	鳌头镇	中期	配建超配	B1/B2

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
14	AT14	人和路（X286）东侧，白石村委会 东侧	15790	118	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
15	AT15	城鳌大道东/神棋公路交叉口东南， 京港澳高速西侧	8306	62	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
16	AT16	龙潭中学东北侧	9951	74	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
17	AT17	桥头水尾街西侧、鳌头镇桥头小学 南侧	24231	181	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
18	AT18	龙星村南停车场	7233	180	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械	G1
19	AT19	龙潭大道交警队南	11113	277	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械	G2
20	AT20	龙角石塘街停车场	7812	195	鳌头镇	鳌头镇	中期	地上平面/机械	G2、G3
21	AT21	横江村西侧	12155	303	鳌头镇	鳌头镇	近期	地上平面/机械	未覆盖
22	AT22	同心小学东侧	6939	173	鳌头镇	鳌头镇	近期	地上平面/机械	未覆盖
23	AT23	同心小学北侧	1569	39	鳌头镇	鳌头镇	近期	地上平面/机械	未覆盖
24	AT24	鳌头紫石岗地块	2991	74	鳌头镇	鳌头镇	近期	地上平面/机械	未覆盖
25	CJ01	爱国者体育场馆北侧	1459	36	城郊街道	向阳片区	中期	地上平面/机械	R2
26	CJ02	北星路	3622	90	城郊街道	城郊街道	近期	地上平面/机械	G2、B1
27	CJ03	明珠大道南东侧	1730	45	城郊街道	城郊街道	远期	地上平面/机械	G1
28	CJ04	高步村	2669	89	城郊街道	城郊街道	远期	地面机械	S3

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
29	CJ05	打照岭东侧、白岗河南侧（黄场村西侧）	3640	120	城郊街道	城郊街道	远期	地上平面/机械	B1
30	CJ06	正岭南侧（井山冚北侧）	5703	190	城郊街道	城郊街道	远期	地上平面/机械	S42
31	CJ07	威山北侧、横岗山南侧（乌石村西北侧）	4911	164	城郊街道	城郊街道	远期	地上平面/机械	S42
32	CJ08	产秃岭东侧、尖岭脚西侧	2428	81	城郊街道	城郊街道	远期	地上平面/机械	S42
33	CJ09	从化中学北侧	8757	218	城郊街道	城郊街道	近期	地上平面/机械	G2、B、A5
34	CJ10	从化七中	14949	1074	城郊街道	向阳片区	中期	地上机械三层	R2、B1
35	CJ11	城郊街北星小学（北星路）东侧	2921	73	城郊街道	向阳片区	中期	地上平面/机械	R2、B2
36	CJ12	14 号线东风站东侧	4000	134	城郊街道	城郊街道	中期	地面机械	S3
37	CJ13	北星路以南，河滨北路以西（从化图书馆西侧）	25658	170	城郊街道	城郊街道	中期	配建超配	A2
38	CJ14	城新路东侧	2669	90	城郊街道	城郊街道	中期	地上平面	S3
39	CJ15	建设南路东侧（广州明珠工业园）	2174	73	城郊街道	城郊街道	中期	地上平面	S42
40	CJ16	环市东路以西（（广州南洋理工职业学院北侧）	8179	137	城郊街道	城郊街道	中期	配建超配	B1
41	CJ17	明珠大道北西侧（水坑村南侧）	3665	296	城郊街道	城郊街道	中期	地面机械	M1 或 M2、G2
42	CJ22	北星路南侧（保利和府西侧）	3890	130	城郊街道	旺城片区	中期	地上平面/机械	S42
43	CJ23	北星路南侧（北星小学西侧）	4168	333	城郊街道	向阳片区	中期	地面机械	S3

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
44	CJ24	城郊村委东侧	1368	34	城郊街道	城郊街道	中期	地上平面/机械	未覆盖
45	CJ25	翰林学校东侧	3517	87	城郊街道	城郊街道	近期	地上平面/机械	未覆盖
46	CJ26	向阳三社文化广场	2497	62	城郊街道	城郊街道	近期	地上平面/机械	B1/B2
47	CJ27	镇北路 35 号	2296	57	城郊街道	向阳片区	近期	地上平面/机械	R2
48	CJ29	镇北路 31 号	1810.55867 2	45	城郊街道	向阳片区	中期	地上平面/机械	A5、R2
49	CJ28	南方医科大学第五附属医院北侧	23882.4663 2	180	城郊街道	城郊街道	中期	中期临时，远期 配建超配	R2
50	JK01	从化中学篮球场	3716	92	街口街道	青云西片区	中期	地下建筑	未覆盖
51	JK02	团星风云	13568	339	街口街道	海关口岸 片区	近期	地上平面/机械	B1/B2
52	JK03	大金峰原生态百花果公园西侧、碧 桂园荔山雅筑东南侧	6478	97	街口街道	街口街道	远期	地上机械，地下 建筑	G1
53	JK04	街口街，广从公路碧桂园荔山雅筑 东南侧	9475	142	街口街道	街口街道	远期	地上机械，地下 建筑	G1
54	JK05	赤草地铁站东侧、碧桂园荔山雅筑 西侧	3792	56	街口街道	街口街道	远期	地上机械，地下 建筑	G1
55	JK06	西宁西路北侧、西宁中路南侧	3289	49	街口街道	街口街道	远期	地上机械，地下 建筑	G1
56	JK07	城南雍禾苑地块对面	5072	126	街口街道	青云西片 区	近期	地上平面/机械	未覆盖

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
57	JK08	风云岭公园 1	2505	62	街口街道	海关口岸 片区	近期	地上平面/机械	未覆盖
58	JK09	风云岭公园 2	6367	159	街口街道	海关口岸 片区	近期	地上平面/机械	未覆盖
59	JK10	广从公路碧桂园荔山雅筑东南侧	8085	121	街口街道	街口街道	中期	地上机械, 地下 建筑	G1
60	JK11	广从北路南侧、碧桂园荔山雅筑北 侧	10475	78	街口街道	街口街道	中期	地上平面/机械, 地下建筑	G2
61	JK12	交警六中队	3382	84	街口街道	青云西片 区	近期	地上平面/机械	未覆盖
62	JK13	口岸北侧	2684	67	街口街道	海关口岸 片区	近期	地上平面/机械	未覆盖
63	JK14	广从北路赤草村对面	3224	80	街口街道	街口街道	中期	地上平面/机械	G1
64	JK15	河滨小学	5342	414	街口街道	新城片区	中期	地上机械三层	未覆盖
65	JK16	荔景园东北门	1505	37	街口街道	街口街道	中期	地上平面/机械	未覆盖
66	JP01	地铁客运站 A 出口	3239	80	江埔街道	河东片区	中期	地上平面	G1、 B1/B2/B29/ S4
67	JP02	七星路北侧（龙安里牌坊附近）	959	23	江埔街道	河东片区	中期	地上平面/机械	G2、R
68	JP03	七星路禾仓禾田径路口停车场	1976	49	江埔街道	河东片区	近期	地上平面/机械	G2、A5
69	JP04	禾仓村委地块	4058	101	江埔街道	河东片区	近期	地上平面	R2、G2

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
70	JP05	河东中路东侧、江埔街道办事处北 侧	7257	242	江埔街道	河东片区	中期	中期临时，远期 配建超配	A2、S3
71	JP06	沿江北路东侧、珠光御景山水城	24346	163	江埔街道	江埔街道	中期	中期临时，远期 配建超配	H14(B1)
72	JP07	S355 省道北侧、从化汽车站西侧	6086	203	江埔街道	河东片区	远期	地上平面/机械	S3
73	JP08	七星路北侧（从化区鑫明粉厂	5423	181	江埔街道	河东片区	远期	地上平面/机械	S3
74	JP09	河东北路南侧，大江路北侧，广州 市从化卫生职业技术学院附近	2840	95	江埔街道	河东片区	远期	地上平面/机械	S3
75	JP10	七星路北侧，禾仓禾田径北侧	5117	25	江埔街道	河东片区	远期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
76	JP11	山下凤山径东侧、Y579 乡道南侧	4920	164	江埔街道	江埔街道	远期	地上平面/机械	S42
77	JP12	河东南路东侧、七星体育公园西南 角	3425	115	江埔街道	河东片区	中期	地上平面	S3
78	JP13	联星村，河东北路、从化水务局南 侧	5132	165	江埔街道	河东片区	中期	地面机械 4 层	S42
79	JP14	七星路南侧，七星体育公园东侧	4877	391	江埔街道	河东片区	中期	地面机械	S3
80	JP15	河东南路东侧、名城御景绿洲北侧	8404	42	江埔街道	河东片区	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
81	JP17	海逸半岛东北侧	911	73	江埔街道	江埔街道	中期	地面机械	S42
82	JP18	江埔街，环市东路东侧（从化气象 局附近）	47386	271	江埔街道	江埔街道	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
83	JP19	从化大道/河东北路交叉口西北侧， 从化区农业农村局	35707	267	江埔街道	江埔街道	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
84	JP20	环市东路东侧、依锦北巷北侧	14560	109	江埔街道	江埔街道	中期	地上平面/机械， 地下建筑	G1
85	JP21	凤院福寿里东侧、凤院径北侧	10136	152	江埔街道	江埔街道	中期	地上机械，地下 建筑	G1
86	JP22	体育公园东南	3670	91	江埔街道	河东片区	近期	地上平面/机械	G1、 B1/B2/B29/ S4
87	JP23	从化大道-河东南路口	978	24	江埔街道	河东片区	近期	地上平面/机械	G1
88	JP24	广从北路南侧（广州从化河东南汽车 检测站有限公司附近）	6368	319	江埔街道	江埔街道	近期	地上机械	未覆盖
89	JP25	江埔街禾仓小学西北侧停车场	2117	52	江埔街道	河东片区	近期	地上平面/机械	G2/R
90	LK01	新城西路东北侧	17302	576	良口镇	良口镇	中期	中期临时，远期 配建超配	A4
91	LK02	新城街北侧	1370	46	良口镇	良口镇	远期	地上平面/机械	S42
92	LK03	新城西路西侧、良口税务所北侧	37231	252	良口镇	良口镇	远期	配建超配	R2
93	LK04	大广高速东南侧	13245	440	良口镇	良口镇	远期	地上平面/机械	S42
94	LK05	流溪河东侧	1295	44	良口镇	良口镇	远期	地上平面/机械	S42
95	LK06	御泉大道东侧，良明街南侧，广州 碧水温泉度假村附近	105733	100	良口镇	良口镇	中期	配建超配	B1

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
96	LK07	育才路/共青路西北角	88429	100	良口镇	良口镇	中期	配建超配	B1
97	LK08	御泉大道东侧	5653	456	良口镇	良口镇	中期	地面机械	S42
98	LK09	御泉大道东侧	2521	200	良口镇	良口镇	中期	地面机械	S42
99	LK10	共青路北侧、世界生态设计大会永久会址	27810	100	良口镇	良口镇	中期	配建超配	B1
100	LT01	中新北路东侧	8591	215	吕田镇	吕田镇	远期	配建超配	R2
101	TP01	太平站 P&R	11018	200	太平镇	太平镇	中期	配建超配	A31
102	TP02	太平黄庄街路南侧	4233	105	太平镇	太平镇	近期	地上平面/机械	B1/B2
103	TP03	佛冈村	3198	107	太平镇	太平镇	中期	地上平面	S42
104	TP04	广从南路北侧	88874	297	太平镇	太平镇	中期	中期临时，远期 配建超配	A6/A59
105	TP05	高湖路东侧	3909	130	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械	S42
106	TP06	沙溪水库南侧	1097	81	太平镇	太平镇	远期	地上平面	S42
107	TP07	木棉村	5000	167	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械	S42
108	TP08	广从南路南侧	2993	100	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械	S42
109	TP09	大塘边	5018	168	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械	S42
110	TP10	五岳庙街东侧、流溪河西侧、五岳殿东北侧	3000	100	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械	S42

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
111	TP11	飞鹅南向一街北侧	3633	120	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械	S42
112	TP12	广从南路西侧	37694	467	太平镇	太平镇	远期	配建超配	R2
113	TP13	沙溪水库南侧	1606	54	太平镇	太平镇	远期	地上平面	S42
114	TP14	广从南路北侧	8432	282	太平镇	太平镇	远期	地上平面/机械， 地下建筑	G3
115	TP15	广从南路西侧	39262	667	太平镇	太平镇	远期	配建超配	R2
116	TP16	太平西路北侧，G105 国道西侧	13685	150	太平镇	太平镇	中期	配建超配	B1/B2/S4
117	TP17	平南路东侧	8740	248	太平镇	太平镇	中期	配建超配	R2
118	TP18	木棉村	3800	127	太平镇	太平镇	中期	地上平面	S42
119	TP19	太平村	5728	191	太平镇	太平镇	中期	地上平面	S42
120	TP20	广从北路南侧，14 号线赤草站南侧	8900	89	太平镇	太平镇	中期	地上平面	S42
121	TP21	邓村北停车场	3141	78	太平镇	太平镇	中期	地上平面/机械	G2
122	WQ01	温泉大道西北侧	3198	107	温泉镇	温泉镇	远期	地上平面/机械	S42
123	WQ02	大广高速南侧，温泉大道北侧	7175	240	温泉镇	温泉镇	中期	地上平面/机械， 地下建筑	E2
124	WQ03	温泉大道南侧，白云山汉方药业公司北侧	33589	200	温泉镇	温泉镇	中期	配建超配	A5
125	WQ04	流溪河东侧、荔园路南侧	16596	248	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械，地下 建筑	G1

序号	分区编号	地块位置	用地面积 (平方米)	车位预估 (个)	所处街镇	所处分区	实施计划	规划类型	控规用地性质
126	WQ05	广东隆鑫劲隆工业园东侧、温泉大道西侧	14235	213	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械，地下建筑	G2
127	WQ06	贺谊农庄南侧、黄坭田北侧	12824	192	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械，地下建筑	G2
128	WQ07	云星新华东侧地块	3030	151	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械	E21、G2
129	WQ08	云星新华东侧地块	565	29	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械	G2
130	WQ09	山水城幼儿园南侧地块	1637	81	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械	E2、G2
131	WQ10	石海上围街北侧地块	1259	63	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械	G2
132	WQ11	石海下围街地块 1	1462	73	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械	A31
133	WQ12	石海下围街地块 2	1034	51	温泉镇	温泉镇	中期	地上机械	E2
合计			1452526	20593					