

昆山市建筑物停车配建标准（2021版）

第一条 为适应新时代发展要求，加强我市建筑物配建停车设施的规划管理，缓解停车难问题，促进城市交通高质量、可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省道路交通安全条例》《江苏省城市规划管理技术规定》等有关法律、法规和规章，结合本市实际，特制定《昆山市建筑物停车配建标准（2021版）》（以下简称《标准》）。

第二条 本市市域范围内的建筑物停车配建，适用本《标准》。根据城市的用地发展和交通条件，将市域划分为三类停车分区（见附图）。

一类区：核心老城区（北环城河-叶荷河-小瀆河-沪宁高速公路-长江路-沪宁铁路-青阳路）、花桥商务区（G312-沿沪大道-绿地大道-市界）、千灯古镇（少卿西路-南湾路-故居路-秦峰路）、锦溪古镇（普庆路-太平路-南新路-古镇保护界线-文昌路）、周庄古镇（全功路-周芦线-市界-古镇保护界线-富贵路）。

二类区：城市集中建设区（城北路-常嘉高速公路-马鞍山西路-环城西路-娄江-沪宁铁路-中环西线-中环南线-吴淞江-江浦路-S343-长江南路-中环南线-黄浦江路-百灵路-吴淞江-市界-沪宁铁路-东城大道-昆嘉路-沿沪大道-前进东路-东城大道-黄浦江路-杨林塘-昆北路）、千灯镇区（S343-宏洋路-千灯浦-淞南路-炎武路-卫泾路-市界

-S343-黄浦江路)、锦溪镇区(锦周公路-甫澄路-南新路-同周公路-锦商公路)、周庄镇区(同周公路-市界-商周公路-秀海路-锦周公路)范围内除一类区以外的其他地区,以及淀山湖镇区(北苑路-黄浦江路-盈湖路-曙光路)、巴城镇区(杨林塘-巴城湖-鳊鲤湖-城北路-常嘉高速公路)。

三类区:市域范围内除去一类区、二类区以外的其他地区。

第三条 建筑物配建停车设施是指建筑物建设时需配套建设的提供本建筑业主使用的车辆停放,以及以本建筑为目的地的外来车辆停放的设施与场所;车辆包括各类机动车与非机动车。建筑物停车配建指标应当符合附录1的规定。

第四条 建筑物应按规定分别配建机动车、非机动车以及特殊车辆停车位,机动车停车位是指标准小型车位,非机动车停车位是指电动自行车位,特殊车辆停车位是指装卸车位、大巴车位、无障碍车位、出租(网约)车位等类别的机动车位,特殊车辆停车位不计入配建机动车停车位。标准小型车位、电动自行车位、特殊车辆停车位的设计尺寸应按《车库建筑设计规范(JGJ100-2015)》执行,并明确每个车位的空间界线。

第五条 建筑物应按照节地、节能、安全、高效的原则配建停车设施,停车设施应与主体工程同步设计、同步建设、同步投入使用。分期建设项目中各分期实建停车位数量不得低于同期配建规模。

第六条 临时性建筑物应按规定设置各类临时性停车位，临时性停车位宜在地面设置。非对外开放的临时性建筑物按照指标配建，确有困难的，经批准后可适当减少停车位配建数量。

第七条 建筑物配建停车设施原则上应设置在其用地范围内。鼓励相邻地块建设项目（不含住宅类），在统一申请、统一设计、统一建设、统一使用的条件下，集中统一设置停车设施。非相邻地块的建设项目（不含住宅类）在相邻道路上最小邻近距离不超过 100 米，且其中一处用地条件受限，在符合上述条件的情况下，经批准后可集中统一设置停车设施。

第八条 对已有建筑的改建和扩建，其改、扩建部分应按照本《标准》规定设置各类停车位。原建筑物配建不满足本《标准》、新增建筑面积超过 3000 平方米且超过原建筑规模 25%的，原建筑物配建不足部分至少应在改扩建工程中按不足车位的 30%补建。

第九条 特殊类型建筑项目（附表中用“*”表示）应按相关规定开展交通影响评价，按照程序报批后确定停车配建指标。涉及历史文化保护、商业步行街等特殊区域开发的建设项目，其停车配建指标依据经批准的规划设计方案执行。

第十条 剧院、展览馆、体育场馆、商业综合体等人流、车流集中疏散的大型公共建筑及新建住宅不得设置机械式停车位。商业综合体是指商业、办公、居住、旅店、餐饮、

文娱等城市生活空间中三项以上功能进行组合，且总建筑面积在 5 万平方米以上的大型建筑物。

其他各类建筑物当地下停车库少于两层时原则上不得设置机械式停车位，除此之外，机械式车位数量应按 80%进行折减后计入总的配建停车位，折减为标准小汽车的数量占比不超过停车位总数的 50%，且应满足停车位的租售比要求。机械式停车设施设计尺寸应当满足《车库建筑设计规范（JGJ100-2015）》的要求。机械式车位装置宜设置地坑，埋设设备预埋件的建筑结构混凝土厚度不宜小于 0.2 米，实现机械式车位与地坪高度一致。

第十一条 新建住宅类商品房除访客停车位外一般不得设置其他地面机动车停车位。新建保障性住房、集体宿舍设置地面机动车停车位的，比例不得高于配建机动车停车位总数的 10%。地面停车位应集中安排用地，并设置专用停车场和通道，不得在建筑物间任意设置或占用小区出入口通道、内部道路设置停车位。

第十二条 住宅类建筑物应设置机动车访客车位，访客停车位应按照配建停车位总数的 3%单独进行设置，但不得多于 30 个，且不得出售和出租。社区居委会、社区养老及物业办公等服务设施用房与住宅小区共用机动车访客车位。

第十三条 大型建筑配建公交场站按照《昆山市大型建筑公交场站配建指引》（昆资规发[2020]23号）执行，大型

建筑配建公交场站与机动车停车位折减挂钩，折减方法参照附录 2。

第十四条 位于轨道站点出入口周边的新建项目（除住宅类），机动车停车配建指标可进行折减（见下表）。轨道站点出入口位置以列入国家发改委批准的轨道交通建设规划为准，不包括已批复的轨道交通一体化衔接规划中明确的 P+R 轨道站点。

轨道站点周边新建项目机动车停车配建指标折减表

类型	折减后指标与原指标的比例		
	一类区	二类区	三类区
新建项目与轨道站点无缝衔接（上盖物业、地块内设有轨道站点出入口或空中连廊直接相连）	85%	90%	90%
新建项目所处地块 50% 以上的用地面积位于轨道站点最近的出入口直线距离 300 米以内	90%	95%	95%

第十五条 大型综合性公共建筑，其配建车位数量应按各类建筑性质及其规模分别计算后累计确定。其中总建筑面积在 5 万平方米以上且次功能建筑面积占总面积 20% 以上的商办建筑，在充分考虑车位可以共享的情况下，车位总数可按各类建筑性质配建车位需求总和的 90% 计算。商住类建筑不得进行折减。

第十六条 鼓励轨道站点周边的公共建筑配建公交首末站，第十三条和第十四条的机动车停车位折减数可叠加，第十五条折减不得叠加。除此之外，第十三、十四、十五条规

定的折减数量不得叠加，折减数量不得超过单条规定的最高折减数。

第十七条 制定开通校车接送方案并通过相关部门审批的学校，机动车临时停车的泊位数可按照校车接送人数比例进行折减，具体折减指标由交通影响评价论证确定。校址范围内应设置校车停车位，满足全部校车的停放需求。

第十八条 新建住宅类建筑物、大型公共建筑物、社会公共停车场应按照不低于机动车停车位总数的 10% 配建电动汽车充电设施，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。

新建住宅类建筑物配建非机动车充电停车位数量应不低于非机动车停车位总数的 50%，其他类型建筑物配建非机动车充电停车位数量不低于非机动车停车位总数的 30%。

第十九条 按照“错时使用、就近停放”原则，鼓励行政机关、企事业单位、医院、学校、文化体育（不含军事类和保密类）等建筑物配建停车位接入市级智慧交通管理平台，在晚间和节假日对外开放、错时共享。鼓励在停车供需矛盾突出的区域建设智慧停车设施，提高停车位使用效率。

第二十条 综合医院、专科医院、中小学等建筑物应设置临时性地面落客停车位，具体数量以交通影响评价论证为准，计入建筑物停车配建指标总量，结合场地整体方案统筹布局，不得占用道路用地。其他类型建筑物应考虑设置出租（网约）车临时性地面落客停车位。

第二十一条 按照建筑面积计算建筑物配建停车位的，建筑面积以计容面积为准，并且地下室中的住宅、办公和商业等部分也应按照实际使用功能配建停车位。工业类项目配建停车位以建筑面积为准。

第二十二条 建筑物按配建指标计算出的各类停车位数，尾数不足 1 个的按 1 个计算。微型车位不计入配建停车位总数。

第二十三条 非机动车停车设施不得设于地下 2 层及以下（夹层除外），并应单独设置出入口，不得与机动车出入口混合设置，当地下停车层地坪与室外高差大于 7 米时，应设置机械提升装置。非机动车停车位不得设置为机械式停车位。非机动车停车设施坡道应满足电动自行车的使用要求，坡道宽度不应小于 1.8 米，并鼓励设置上坡传送带。新建住宅小区配建非机动车停车设施应设置在住宅单元出入口直线距离 30 米范围内，并不得露天设置。

第二十四条 停车场（库）的规划设计和建设应遵守《城市停车设施建设指南》（建城[2015]142 号）《车库建筑设计规范（JGJ100-2015）》《建筑设计防火规范（GB50016-2014）（2018 年版）》《电动汽车分散充电设施工程技术标准（GB/T 51313-2018）》等规定，应符合交通安全和畅通的要求，其平面设计应标明场内通道、车辆路线走向、停车泊位、停车引导交通标志和交通安全设施。

第二十五条 本《标准》由昆山市自然资源和规划局负责管理和解释工作。

第二十六条 本《标准》自 2021 年 1 月 1 日起施行，凡是新出规划条件的建设项目，均应执行本《标准》。2021 年 1 月 1 日前已出规划条件的建设项目，可按照《昆山市建筑物停车设施配建标准（2015）》执行，但需在 2021 年 3 月 1 日前取得规划方案批复，否则须按本《标准》执行。原《昆山市建筑物停车设施配建标准（2015）》同时废止。

附录 1：建筑物停车配建指标

(1) 住宅类停车配建指标参照表 1-1。

表 1-1 住宅类停车配建指标

项目类别		单位		机动车停车配建指标(车位)			非机动车停车配建指标(车位)
				一类区	二类区	三类区	
				下限	下限	下限	
商品房		户	100m ² 建筑面积	1.1	1.2	1.2	1.2
保障性住房	共有产权房、经济适用房	户	100m ² 建筑面积	1.0	1.1	1.1	1.2
	公租房	户		0.5	0.5	0.5	1.5
	廉租房	户		0.4	0.4	0.4	1.5
服务设施用房		100m ² 建筑面积		0.3	0.4	0.4	1.5
集体宿舍		床位	100m ² 建筑面积	0.02/0.3	0.02/0.3	0.02/0.3	3.0

注：①商品房、共有产权房和经济适用房采取户和建筑面积两种方式分别计算，取高值作为配建停车位数；②商品房建筑面积超过 250m²/户的，机动车停车位按照 3 个车位/户计算，非机动车按照 2 个车位/户计算；③保障性住房项目在报建阶段若无法确定四种房型比例，应按照 0.8 个车位/100m²建筑面积和 0.8 个车位/户进行计算，取高值作为配建停车位数；④服务设施用房是指物业办公用房、社区居委会用房及社区养老用房等；⑤集体宿舍采取床位和建筑面积两种方式分别计算，取高值作为配建停车位数；⑥商品房和保障性住房非机动车停车配建指标以“户”为单位计算，服务设施用房和集体宿舍非机动车停车配建指标以“100m²建筑面积”为单位计算。

(2) 办公类停车配建指标参照表 1-2。

表 1-2 办公类停车配建指标

项目类别		单位		机动车停车配建指标(车位)			非机动车停车配建指标(车位)	
				一类区		二类区		三类区
				下限	上限	下限		下限
行政办公	机关行政、事业办公	100m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.3	1.3	2.0	
	行政服务窗口类		1.2	1.3	1.5	1.5	2.0	
商务办公、科研与企业办公			0.9	1.1	1.2	1.2	2.0	

注：市政公共设施（加油加气站、公交停保场等）管理用房按照商务办公指标进行配建。

(3) 商业类停车配建指标参照表 1-3。

表 1-3 商业类停车配建指标

项目		单位	机动车停车配建指标 (车位)				非机动车停车配建指标 (车位)
			一类区		二类区	三类区	
			下限	上限	下限	下限	
综合性商业	大型商业 (建筑面积 50000m ² 以上)	100m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.3	1.5	3.0
	大型超市 (建筑面积 3000m ² 及以上)		1.0	1.2	1.3	1.5	3.0
	普通商业 (建筑面积 50000m ² 及以下)		0.8	1.0	1.0	1.2	4.0
	配套商业设施 (小型超市、便利店、专卖店、单独门面)		0.6	0.8	0.8	1.0	3.5
市场	社区农贸市场		0.5	0.7	0.8	0.8	7.5
	专业批发市场 (*)		0.6	0.8	1.0	1.0	4.0
独立餐饮娱乐			1.4	1.6	2.0	2.0	2.5
酒店	设宴会厅的酒店		0.5	0.6	0.6	0.6	0.4
	一般酒店		0.4	0.5	0.5	0.5	0.4
服务型公寓			户 (间)	0.4	0.5	0.6	0.6

(4) 医院类停车配建指标参照表 1-4。

表 1-4 医院类停车配建指标

项目	单位	机动车停车配建指标 (车位)				非机动车停车配建指标 (车位)
		一类区		二类区	三类区	
		下限	上限	下限	下限	
综合型医院	100m ² 建筑 面积	1.3	1.5	1.5	1.8	1.5
专科医院		0.9	1.0	1.3	1.5	1.5
社区医院		0.8	0.9	1.1	1.2	2.5
其他医疗		0.7	0.8	0.8	1.0	1.5

注：①其他医疗包括疗养院、养老院、儿童福利院等；②综合医院和专科医院应在急诊区入口前考虑设置救护车位。

(5) 学校类停车配建指标参照表 1-5。

表 1-5 学校类停车配建指标

项目		单位		机动车停车配建指标（车位）				非机动车停车配建指标（车位）
				一类区		二类区	三类区	
				下限	上限	下限	下限	
幼儿园	教职工停车	100 名 学生		3.0	3.5	4.0	4.0	4.0
	临时停车			1.5	2.0	2.0	3.0	10.0
小学	教职工停车			6.0	6.5	6.5	6.5	4.0
	临时停车			3.0	4.0	6.0	6.0	10.0
初中	教职工及学生 停车			6.0	6.5	6.5	6.5	30.0
	临时停车			2.5	3.0	3.0	3.0	5.0
高中	教职工及学生 停车			6.0	6.5	6.5	6.5	40.0
	临时停车			1.0	1.1	1.0	1.0	——
大中专院校				6.0	6.5	6.5	6.5	50.0
特殊学校				6.0	6.5	6.5	6.5	4.0

注：新建中小学校及幼儿园宜将教职工机动车停车位与家长接送机动车临时停车位统一设置在校内地下车库，缓解接送车辆临时停车对城市道路交通运行的影响；宜利用学校门口用地红线区域设置非机动车临时停车位和等待区。

(6) 工业类(*)停车配建指标参照表 1-6。

表 1-6 工业类(*)停车配建指标

项目	单位		机动车停车配建指标（车位）			非机动车停车配建指标（车位）
			一类区	二类区	三类区	
			下限	下限	下限	
工业办公	100m ² 建筑面积		——	0.8	0.8	1.0
工业厂房	100m ² 建筑面积	100 名职工	——	0.3/20.0	0.3/20.0	1.0/30.0
仓储物流	100m ² 建筑面积		——	0.3	0.3	1.0
创新研发			——	1.0	1.0	1.5

注：工业厂房采取建筑面积和职工数两种方式分别计算。

(7) 文化体育类停车配建指标参照表 1-7。

表 1-7 文化体育类停车配建指标

项目		单位	机动车停车配建指标（车位）				非机动车停车配建指标（车位）
			一类区		二类区	三类区	
			下限	上限	下限	下限	
文化场馆	美术馆、图书馆、博物馆、青少年宫等	100m ² 建筑 面积	0.6	0.8	0.8	0.8	3.0
会展场馆	展览馆、会议中心		0.8	1.0	1.0	1.1	3.0
活动中心	训练中心、健身中心等 各类活动场所		1.0	1.2	1.5	1.5	3.0
影剧院	影剧院、音乐厅	100个 座位	3.0	3.5	4.0	4.5	20.0
体育场馆 (*)	大型体育馆（体育场座位数≥1.5万，体育馆座位数≥4000）		2.0	2.5	3.0	3.5	15.0
	小型体育馆（体育场座位数<1.5万，体育馆座位数<4000）		2.5	3.0	3.5	4.0	15.0

注：非独立修建的影剧院按建筑面积计入商业类统筹考虑。

(8) 交通枢纽类(*)停车配建指标参照表 1-8。

表 1-8 交通枢纽类(*)停车配建指标

项目	单位	机动车停车配建指标（车位）				非机动车停车配建指标（车位）
		一类区		二类区	三类区	
		下限	上限	下限	下限	
汽车站	高峰日每百 位旅客	0.5	1.0	1.2	1.2	0.15
火车站		1.0	1.2	1.5	1.5	0.15
货运站、物流中心	——	根据实际情况，参照行业规范予以确定				

注：交通枢纽类配建指标为建议值，其配套停车设施应结合周边轨道交通车站、道路情况、公交服务水平等因素通过专项研究予以确定。

(9) 公园类停车配建指标参照表 1-9

表 1-9 公园类停车配建指标

项目	单位	机动车停车配建指标（车位）				非机动车停车配建指标（车位）
		一类区		二类区	三类区	
		下限	上限	下限	下限	下限
主题公园、郊野公园（*）	每公顷占地面积	15.0	20.0	20.0	25.0	15.0
一般城市公园	每公顷占地面积	6.0	8.0	8.0	12.0	10.0

(10) 特殊机动车辆停车配建指标参照表 1-10。

表 1-10 特殊机动车辆停车配建指标

大类	小类	计算单位	特殊车位停车配建指标（车位）			
			装卸车位	大巴车位	无障碍车位	
办公	商务办公	10000m ² 建筑面积	0.5	—	住宅类建筑物应设置不少于总车位数的 0.5%，其他类型建筑物不少于总车位数的 1%，且应不少于 1 个	
商业	大型商业（建筑面积 50000m ² 以上）	10000m ² 建筑面积	0.5	—		
	大型超市（建筑面积 3000m ² 及以上）	10000m ² 建筑面积	5.0	1.2		
	普通商业（建筑面积 50000m ² 及以下）	10000m ² 建筑面积	0.5	—		
	社区农贸市场	10000m ² 建筑面积	5.0	—		
	专业批发市场	10000m ² 建筑面积	1.0	—		
	独立餐饮娱乐	10000m ² 建筑面积	1.0	—		
	设宴会厅的酒店	10000m ² 建筑面积	0.5	1.0		
	一般酒店	10000m ² 建筑面积	0.5	0.5		
医院	服务型公寓	10000m ² 建筑面积	0.5	—		
	综合型医院	10000m ² 建筑面积	0.5	—		
	专科医院	10000m ² 建筑面积	0.5	—		

	社区医院	10000m ² 建筑面积	0.2	——	
	其他医疗	10000m ² 建筑面积	0.2	——	
文化 体育	美术馆、图书馆、博物馆、青少年宫等	10000m ² 建筑面积	—	1.0	
	展览馆	10000m ² 建筑面积	—	2.0	
	会议中心、培训中心等	10000m ² 建筑面积	—	2.0	
	影剧院、音乐厅	10000m ² 建筑面积	—	1.0	
	体育场馆	1000 座位	—	2.0	
公园	城市公园	每公顷占地面积	—	0.5	
	主题公园、郊野公园	每公顷占地面积	—	1.0	

注：①特殊车辆配建停车位数量不应考虑停车分区和轨道站点的影响；②特殊车辆停车位不得按照车型折算计入机动车停车配建指标；③酒店、宾馆等建筑物设置大巴车位超过上表配建指标要求，每多设置 1 个大巴车位可减设 2.5 个机动车标准车位。

附录 2：配置公交首末站的建筑物停车配建折减方法

一、折减方法

在新建或城市更新项目，若配建公交场站，经交通影响评价论证后，其机动车停车位数量可按照配建标准适当下浮折减。折减幅度根据公交设施对建设项目小汽车出行转移情况进行确定。

若假设公交车辆满载人数为 60 人，全天平均发车间隔为 10-15 分钟/班，公交运行时间为 12 小时，公交线路满座率在首末站为 30%-40%，其中 20%-30%客流来自配建项目原本的小汽车出行者，全天 1 条公交线路自始发站发送乘客约 1296-1728 人次，其中约有 312-456 人次的客流来源于配建项目原本的小汽车出行者，建设项目机动车停车位周转率为 4 次/车位·天（商业综合体一般调查数据），按照车均载客 1.8 人次计算，即减少 40-60 个停车位，计算公式如式 1 所示。分别计算不同公交线路数量对应的停车位折减幅度（2 条折减 80-120 个停车位）。以建筑面积为 10 万平方米的商业、办公项目为例，1 条线路折减率控制在 5%-10%，2 条线路折减率在 10%-20%比较合理。

$$P_i = \frac{\omega * 60 * \alpha * \beta * h}{\lambda * t * \varepsilon} \quad (1)$$

式中： P_i ——折减小汽车停车位数（个）；

ω ——公交车辆满载人数（人次）；

t ——公交车辆平均发车间隔（分钟/班次）；

α ——首末站公交线路满座率（%）；

β ——公交客流来自配建项目转移的小汽车出行比例（%）；

h ——公交线路运营时间（小时）；

λ ——建设项目小汽车停车位高峰小时周转率（次数/小时）；

ε ——小汽车平均载客数量，一般根据业态不同分布在 1-2 人/车之间。

具体项目折减幅度计算应根据不同地区、项目类型、开发规模、场站规模等具体确定，以上试算关键参数如满座率、小汽车转移率、停车位周转率等均应开展专门调查进行确定。综合考虑建设成本等影响，对停车位折减幅度进行论证。

二、折减建议指标

结合建设项目所在区位、出行特征及公交出行分担率，制定了建设项目不同公交线路数量的机动车停车位折减指标，最大折减数不得超过机动车停车位总数的 30%。

附表 2-1 基于公交线路数量的建设项目机动车停车位折减指标（单位：个）

建筑类型	一类区				二类区				三类区			
	1	2	3	≥4	1	2	3	≥4	1	2	3	≥4
办公	60	120	180	200	45	90	135	150	35	70	105	120
商业	75	150	225	240	56	112	168	180	40	80	120	140
文化 体育	50	100	150	170	40	80	120	135	30	60	90	110

注：（1）1 条公交线路的公交场站占地约 800-1000 平方米；2 条约 1200-1800 平方米；3 条约 1700-2500 平方米；4 条约 2200-3200 平方米；5 条公交线路约 3000-4000 平方米。

（2）住宅项目不进行停车位折减。医院、学校、园林场馆项目停车位折减数量结合具体情况予以确定。

（3）配建停车位折减的建设项目应编制交通影响评价，具体折减停车位数以最终论证结论为准。

