

# 阳西县住宅小区停车场管理办法

(征求意见稿)

第一条 为加强对住宅小区停车管理，规范车辆停放秩序，维护使用者和经营者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律法规规定，结合本县实际，制定《阳西县住宅小区停车场管理办法》(简称办法)。

第二条 本办法适用于本县行政区域内住宅小区停车管理。

第三条 住宅小区停车场管理包括建筑区划内规划用于停放汽车的车位(库)、利用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、人防地下工程(依照法律法规允许用作停车泊位)的停车场及电动车停放管理等。

第四条 住建部门负责制定停车场管理工作的相关规范性文件，监督指导辖区做好住宅小区停车管理工作。

公安部门负责对停车位管理区域内阻塞交通，占用、堵塞、封闭安全疏散，违规停放大型车辆，装载危险化学物品车辆等行为依法采取强制拖离现场(费用由肇事者负责)及后续问题依法处理。

消防救援部门负责督促相关企业在停车位管理区域内对共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务，如发现存在严重威胁公共安全的火灾隐患及消防违法行为，应当在责令改正的同时依法进行处罚和整改；对停车场内占用消防车通道，埋压、圈占、遮挡消火栓及占用防火间距，进

行依法处罚；对住宅小区电动车（固定位置）进行规范管理，对电动车上楼充电进行依法处理。

自然资源部门负责停车位（库）的确权工作，对摩托车车位、电动自行车车位和充电桩的位置进行规划配置，及对区域内涉嫌违法违规的建筑物或构筑物进行核定，对因规划问题引发的纠纷进行调处。

发改部门负责小区停车位（库）收费定价管理工作。

市场监管部门负责查处停车管理单位不按规定收费、乱收费、乱涨价的价格违法行为。

环境保护部门负责对停车场区域内环境污染问题进行调查处理。

城管综合执法部门负责查处住宅小区内擅自占用绿地停车、破坏绿地改建停车位、擅自将停车场外包等违法违规行为，对地下停车场违建行为进行拆除。

属地镇人民政府负责对属地区域内住宅小区停车管理单位进行监督指导。

相关单位按照职能落实责任，做好信访投诉、纠纷的调处工作，促进社会和谐。

第五条 房地产开发项目建设单位（以下简称“建设单位”）应当严格按照自然资源部门核定的标准建设汽车停车位（库）。任何单位和个人不得擅自改变通过规划核实的汽车停车位（库）位置、数量、形态、用途及其配套设施等。

第六条 住宅小区建筑区划内，用于停放汽车的车位（库）分为三类：有产权的地下停车位（库）、地面停车位、人防车位。

### （一）有产权的地下停车位（库）

产权人有权对有产权的停车位（库）进行出售、附赠或出租。一般情况下，车位年限和商品房使用年限一致。

### （二）地面停车位

地面停车位分两类：一是建筑区划内规划用于停放汽车的车位；二是利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或其他场地作为停放车辆的车位。

1. 建设单位在建筑区划内规划用于停放汽车的车位（含停车位内规划有绿化的），该类车位的使用权属于全体业主，不得出售，可出租，租赁期限不得超过 20 年。该类停车位的收费标准及相关管理事项由建设单位、物业服务企业和小区业主共同商定，所得收益归全体业主共有，设立专款账户管理。使用该项资金时，须制定使用方案并在物业管理区域显著位置进行公示，并经专有部分占建筑物总面积超过三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

2. 利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或其他场地作为停放车辆的车位，应该征得相关业主和业主大会的同意。该类车位的收费标准及管理方式由业主共同约定，可委托物业服务企业代管代收，所得收益归全体业主共有。使用该项资金，须制定使用方案并在物业管理区域显著位置进行公示，并经专有部分占建筑物总面积超过三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

（三）人防工程的规划车位由建设单位建设，所有权属国家所有。人防车位不得出售或采用长期租赁、使用权（收益权）一次性转让等方式变相出售，只能出租，租赁期限不

得超过 20 年，收益归建设单位所有。

第七条 建设单位出售、出租或者附赠汽车停车位（库），应当明示并在物业管理区域内显著位置公示拟出售、出租或者附赠汽车停车位（库）的产权证明文件（或规划核实文件）和出售、出租价格以及平面位置图等，系人防车位的应当在平面位置图和现场明确标注。

第八条 住宅小区停车场管理应当遵守以下规定：

（一）物业服务企业应当与建设单位或业主大会在（前期）物业服务合同中就停车管理进行约定。（前期）物业服务合同未就停车管理作出约定的，由业主大会依法商定住宅小区停车场管理方式；

（二）住宅小区规划用于停放车辆的车位（库）应当优先满足业主、物业使用人的停车需要。在满足业主、物业使用人的需要后，可以将车位（库）出租给住宅小区以外的单位和个人，但每次租赁合同期限不得超过六个月；

（三）物业服务企业应当制定切实可行的停车管理制度，包括停车管理的职责、停车位的分配方案、停车位和临时进出车辆停放的管理方案等；

（四）制定防汛、消防、人防等紧急情况的处置预案；

（五）实行封闭式管理的住宅小区，提倡设置车辆门禁系统对小区车辆逐一登记实现智能化管理；

（六）物业服务企业应当维护小区停车秩序，劝阻、制止乱停乱放、占用消防通道和损害停放车辆等行为，采取防范措施，确保停车区域的车辆停放整齐规范、安全有序，保障车辆行驶通畅；

（七）物业服务企业应当在停车场合理设立交通标识，引导车辆按规定路线行驶，并做好停车场保洁、照明、巡逻、监控和车辆进出管理等日常管理服务；

（八）小区内由业主自管、委托个人管理等实施停车管理的，应当符合本条（二）至（七）项的规定；

（九）法律法规规定和（前期）物业服务合同约定的其他相关要求。

第九条 车辆停放人应当遵守以下规定：

（一）遵守业主大会决议、小区管理规约（或临时管理规约）和小区停车管理制度，听从停车管理人员的指挥；

（二）车辆应当停放在指定的位置，不得占用消防通道，不得妨碍消防设施的使用，不得擅自停放他人车位，不得以任何理由封堵小区出入口，不得影响行人和其他车辆的正常通行；

（三）按照规定或者约定按期足额缴纳停车费（泊位费）、管理费等相关费用；

（四）车辆停放人对停放的车辆有保管要求的，须另行签订保管协议和交纳保管费用；

（五）外来访客的车辆停放必须服从车辆管理人员的指挥和管理，停放在指定的临时泊位；

（六）大型客货车不得进入住宅物业管理区域停放，但清运垃圾、为住宅小区的住户或者商户提供运输服务的车辆需要临时出入的除外；

（七）进入小区泊位车辆的车主要爱护停车位（库）的消防、供水、供电、通讯、路沿石、门禁系统等公共设施，

损坏的应照价赔偿；

（八）法律法规规定和（前期）物业服务合同约定的其他相关要求。

第十条 按照合同约定，车位（库）需要向物业服务企业交纳物业管理费。已出售的车位（库）应由买受人或使用人交纳物业管理费，未出售的车位（库）应由开发建设单位交纳物业管理费。

物业管理费主要用于车位（库）消防、安全、照明、道路等公共设施设备和环境卫生的维护。物业管理费标准应按照《关于进一步加强我县普通住宅前期物业服务收费管理的通知》（西发改〔2020〕1号）的规定，并与业主在（前期）物业服务合同中进行约定。

第十一条 业主承租停车位（库）的，按照业主与物业服务企业签订的（前期）物业服务合同的约定交纳车位（库）租赁费；（前期）物业服务合同中未约定的，由业主与物业服务企业协商确定。

第十二条 物业服务企业接受业主的委托，按照服务合同约定，向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务，按照规定收取管理费用。

收取停车费的，应在住宅小区出入口交费处醒目位置设置收费公示牌，公示收费项目、收费标准、免费停放时限、投诉举报电话等，方便群众监督。

没有购买车位（库）也没有承租车位（库）的业主和临时停放车辆的外来人员要按照该住宅小区停车场收费标准交纳停车费（泊位费）。

第十三条 住宅小区停车位（库）按照自然资源部门批准建设。权属归开发建设单位所有的地下车位（库），开发建设单位应当优先提供给购买本项目的业主（承租人）使用，不得在未满足业主需求的情况下租售给非本小区的单位或者个人，不得故意囤积车位（库）不向业主出售出租，不得在未与业主约定的情况下对车位（库）只售不租。

第十四条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位（库），其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。其中，人防车位和未通过规划核实的汽车停车位（库）不得出售或采用长期租赁、使用权（收益权）一次性转让等方式变相出售。

第十五条 加强电动车管理，严禁在住宅建筑疏散通道、安全出口、楼梯间（门洞口）、楼层楼道、电梯前室及未经规划审批的地下室停放电动自行车、为电动自行车充电。

电动自行车充电区域应设置专用充电装置并配置专用配电箱。充电装置应具备定时断电、过载保护、短路保护、漏电保护等功能。充电时应按照使用说明书的规定进行，不得长时间充电。

物业服务企业应当在禁停、禁充区域张贴醒目标识；应按规定集中设置电动自行车停放、充电区域，并落实专人看守。应当经常组织开展检查巡查和消防宣传，及时劝阻、制止电动自行车违规停放、充电行为。

第十六条 对停车管理过程中恶意围堵小区大门、地下车库出入口、消防通道等公共安全通道或违规停放的，影响物业管理区域道路畅通或者公共安全的，长期无人认领车辆

未缴纳各项费用的，由物业服务企业督促其改正，逾期未改的立即上报公安机关依法依规处置，公安机关应及时处置，因违规停放车辆造成的相应后果及车辆移动费用均由车辆所有人承担。

第十七条 对占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的行为，由消防救援部门依照相关法律法规进行查处。

第十八条 违反本办法第五条规定的，由县自然资源部门依照相关法律法规进行查处。

第十九条 违反本办法第八条规定的，由县住建部门责令整改。

第二十条 违反本办法第十四条规定的，由县公安部门按照相关法律法规进行查处。

第二十一条 本办法自发布之日起施行，自施行之日起有效期三年，在有效期内，可根据实际情况按规定进行修订或废止。

本县以前制订的文件与本通知相矛盾的，以本办法为准。

本办法施行期间与新颁布法律、法规、政策相抵触的内容，以上位法规定为准。