

各区住房和城乡建设（交通）局、发展改革委，房地产开发企业、物业服务企业：

现将《市区住宅小区停车位使用管理的指导意见》印发给你们，请结合实际贯彻执行。

安庆市住房和城乡建设局

安庆市发展和改革委员会

安庆市国防动员办公室

2023年8月3日

市区住宅小区停车位使用管理的指导意见

为切实有效化解住宅小区停车位使用管理引发的矛盾纠纷，合理开发利用住宅小区空间资源，维护社会和谐稳定，根据《安徽省物业管理条例》《安徽省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《安徽省物业服务收费管理办法》（皖价服[2014]122号）《安徽省人民防空工程建设与维护管理规定》（省政府令第286号）及《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见》（皖政[2017]2号）等有关规定，经成本调查测算，在广泛征求意见和参考周边城市价格水平的基础上，报市政府同意，现就市区住宅小区停车位使用管理提出以下指导意见：

一、停车收费指导标准

1. **车位租赁费。**室内（地上室内停车位和地下依法配建的人防工程停车位、建设单位未出售或者附赠的非人防工程停车位）车位租赁费，最高标准为170元/辆·月，下浮不限，实际执行幅度由相关单位根据情况自主确定并合同约定；规划方案审批时参与计容的车位租赁费由租赁双方协商确定。机械车位的租金，按照不高于最高标准的原则，由租赁双方合同约定。住宅小区室外停车位不收取车位租赁费。

2. **汽车停放服务费。**室外停车位停放服务费最高标准为80

元/辆·月，室内停车位停放服务费最高标准为 50 元/辆·月，下浮不限。

3. 临时停车服务费。不区分访客临停还是业主临停，不区分室内、室外，临时停车实行计次收费，标准为：以 24 小时为计费周期，2 小时内免收；超过 2 小时部分按每小时（不足 1 小时按 1 小时）1 元收取，最高不超过 15 元；超过 24 小时为下一个计费周期。

二、汽车停放管理要求

1. 汽车停放费收取条件。汽车停放费收取必须符合以下条件：经建设的车位、具备车辆进出自动监控系统、有专人负责管理、有明显车辆停泊指示、有明码标价公示牌。其中，业主大会成立前，需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车并收费的，应当在前期物业服务合同中约定。

2. 停车实行刷卡出入管理。物业服务企业应当为停车人免费配置 1 张出入卡，其成本在汽车停放服务费中列支，不得再向停车人收取押金或工本费用。停车人因遗失、损坏需要重新办卡的，可按制作成本收取工本费。

3. 汽车停放服务费管理要求。物业服务企业应当将收取的汽车停放费单独列账，独立核算。剔除合理支出后，所得收益的百分之七十纳入专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务

费。

4. 车位租赁及确认要求。 室内外停车位分别由前期物业服务企业、开发建设单位制定车位租赁方案，作为购房合同的附件并在前期物业服务合同中予以约定。业主车位的取得，在属地物业主管部门、社居委监督下采取摇号等公开、公平、公正方式确认车位租赁权。室外停车位租赁期限不超过一年，依法配建的人防工程区域内平时用作的停车位（以下简称人防车位），建设单位及个人或使用管理单位不得出售、附赠，但可以租赁，并应向承租人出示《人防工程平时使用证》原件。室内车位租赁期限不超过二十年。

5. 消防登高面和消防通道使用规定。 消防登高面和消防通道不得施划线标作为固定停车位使用，也不得作为临时停车位使用。物业服务企业要加强日常巡查工作，及时发现乱停乱放行为，防止被占用、堵塞。对拒不服从管理的可采取拍照、摄像等方式固定证据，并立即向消防救援机构和公安机构报告，依法查处。

三、人防车位管理要求

1. 人民防空工程属国防设施，人防车位由建设单位书面委托物业服务企业代理出租、日常维护、管理等事宜，双方应签订管理服务合同，明确双方责权，并到人防主管部门备案，由人防主管部门发放人防工程平时使用证。

2. 经书面委托后的物业服务企业，负责该人民防空工程设施的维护、维修及管理，按规定收取管理使用租金、协调处理有关矛盾等。

3. 人防工程维护管理费用，由建设单位或者使用人从收取的停车费、租金等中列支保障。

本通知自 2023 年 8 月 3 日起执行。

各县（市）可参照执行。