

关于对县政协十一届一次会议第 085 号 委员提案的答复

陈建军等委员：

您在县政协十一届一次会议期间提出的《关于加强我县住宅小区地下车库物业管理的建议》收悉，经认真研究办理，现答复如下：

一、基本情况

我县监管物业小区 72 个，有地下车库小区 58 个，其中有车库小区已移交的 42 个，未移交地下车库的小区还有 16 个。已移交车库的 42 个小区均有物业公司进行管理；未移交车库的 16 个小区中，至尊尚城一期、至尊尚城二期、至尊名门、玖隆国际 A 区（部分）、金成御园 5 个小区地库仍由开发企业自管，其余的玖隆皇家花园一期、二期及龙盛首府、玖隆国际 C 区、绿洲雅苑、美润兰庭、华侨城、御景华庭、天御一品、盛世漆园二期、财富广场 11 个小区地库现由属地社区或业委会代为管理。

随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，私家车主对地下停车位的刚性需求日益突显，对规范地住宅小区下停车位管理，也亟需尽早统筹解决。

二、存在问题

目前，住宅小区地下停车位（库）管理利用中存在的问题主要表现在：

（一）规划不合理。一方面，对停车位的规划统筹不够，停车位配建标准与实际需求脱节，停车设施历史“欠账”较多，现有停车位利用效率低，造成停车位与汽车保有量比例严重失衡。另一方面，受限于空间和地形，一些老旧小区地

下停车位设计规划的整体布局、停车位及车道达不到作为停车场的使用要求，只存在理论上停放的可能，实际上却难以作为地下停车场使用。

（二）权责不明晰。根据客观存在的基本事实，目前的一种说法是地下车库的建筑面积未计入小区公摊面积、地下车库的建造成本未计入住宅开发成本之内、商品房买卖合同或法律都没有有关规定承诺并明确无偿提供的，业主就无法要求开发商无偿交付地下停车位使用。由此可见，地下停车位的所有权、使用权、收益权的归属问题是导致目前地下车库资源得不到有效利用的症结所在。所有权、使用权、收益权的权属不明晰又导致管护主体的缺位、责任的缺失，地下停车库大投入的更新管护经费缺乏有效来源，就连国家所有的人防工程的维护管理经费也难以落实。

（三）利用不充分。开发商较多考虑建设成本回笼和投资预期收益，采取只售不租或长期代售的方式是大量地下停车位闲置的根本原因。许多开发商自己掌控地下停车（位）库、人防工程，拒不交付物业管理，有的开发商还将人防工程随房屋附赠，有的高价出售地下停车位或只接受 20 年以上的长租。地下停车位租售价格影响加之不能办理不动产证，一定程度上抑制了业主购买地下停车位。

（四）硬件不到位。部分安置小区、商业小区设施不完善，地下停车位消防、通风设备因长久失修不能使用，其它配套设施设备老化，亟待更新、检修、维护以确保地下停车库安全正常使用。还有部分商业小区建筑质量不过关，存在防潮除湿不正常、地面渗水进车库、地下管网出水不顺、通风设备运行不当等工程质量不过关的现象，导致地下停车库无法正常使用，造成了极大的资源浪费。

（五）监管不严格。一是主体缺位，地下停车位没有明确的监管主体，缺乏适应地下停车位形势发展的管理部门，管理职责缺位，导致“没人管、管不了、管不好”的局面。二是管理缺位，管理部门没有全面掌握地下停车场原规划设计、验收交付、产权转移、租赁使用等信息，管理体制、权属不清，后续监管难以做到全覆盖。三是督查缺位，对地下停车库租售行为、租售价格等环节的行政执法力度不够，定期巡查不到位，处罚措施不落实，导致部分开发商擅自改变地下停车位的用途。

三、下一步工作

关于加强我县住宅小区地下车库物业管理，下一步工作具体做法如下：

（一）启动地下车位登记工作。我中心联合有关单位将积极推行已建成车位采取“租售并举”，指导商业地产开发建设单位和物业企业把各小区配备建设的车位结合有偿服务，全部转让业主使用，切实规范有序管理。今年市政府下发《亳州市中心城区地下空间建设用地管理（修订）暂行办法》后，我中心高度重视研究按《办法》规定管理地下车位，协助办理结建式地下车库（位）不动产登记。目前，已协助与蒙城名邦置业公司联系，对其已办理预售许可的名邦学府、中央公馆的地下车位完善手续，便于申报产权登记。

（二）有序开展地下车库登记和物业管理。我中心将积极协助已移交物业公司车库的 42 个小区推进登记和地下车库的管理。今年 5 月蒙城县恒圣地产公司申请办理至尊尚城地下车位登记，我们打算对未移交地下车库的 16 个小区中，分批次开展地下车库权属登记移交管理。**首先**选择至尊尚城地下车位登记，当前完成了至尊尚城地下车位的基础测绘。对至尊尚城一期、至尊尚城二期、至尊名门、名邦中央公馆

一期和名邦学府，开展第一批次地下车位确权登记后移交物业管理公司管理；**第二批次**对具备条件的玖隆国际 C 区地下车库开展登记确权，试点推进地下车位移交物业管理公司管理；**第三批次**对皖新地产项目、中梁地产项目开展地下车库登记确权；**其余**通过努力创造条件可以推进地下车库登记管理的小区有天御一品、华侨城、盛世漆园二期；暂不具备地下车库登记条件的小区有：龙盛首府、龙盛状元府、金成御园、玖隆国际 A 区（查封）、绿洲雅苑、美润兰庭、玖隆皇家花园一期、二期、御景华庭、财富广场 10 个小区地下车库现由属地社区或业委会代为管理，下步我中心会同属地街道将逐步推进未移交地下车库的登记移交工作。

（三）积极协助推进地下车位登记。关于小区地下车位产权归属问题，我县新建住宅小区虽然按照规划要求配建了地下车库（位），但空置率较高，业主仍将车停放在小区周边的道路。其主要原因：一是开发商只售不租，且没有产权，业主不愿购买停车位；二是对于可以出租地下车位的小区，业主嫌收费高，也不愿意去租。针对以上问题产生的原因，借鉴其他城市的做法，需多个部门从源头上分类管理，采取措施进行规范：一是开放小区地下车库租赁权，租金以发改部门测算公布的指导价为准，允许在一定范围内浮动；二是开发企业在住宅小区配建车库（位）时，从规划设计审批、地下空间出让以及施工验收备案等各环节予以明确权属类型，本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许权属单位自营或进行转让、租赁；三是下步房产部门对于权属明确，可办产权的车库（位）纳入预售许可和交易系统管理，比照商品房进行销售合同网签备案，业主购买车库（位）时能明确权属并办理不动产权证；四是加强对住宅小区配套地下人防工程改建的地下停车位管理，人防办要制定

管理细则，防止开发单位利用人防设施牟取暴利，或违规进行销售，损害广大业主权益。五是完善相关配套政策，明确界定停车位的权利归属。今后，我们将积极协助办理地下空间车位不动产登记，规范管理，减少投诉。

（四）理顺管理体制机制。强化组织领导，明确地下停车位、人防工程专门的监管主体、统一的监管机制，加强对地下停车位的统一协调和综合管理，确保“有人牵头管，有人抓落实”。进一步明确发改、自然资源和规划、住建、财政、城管、房产等部门职能职责，实行联合执法，开展源头治理，落实处罚措施，形成相关部门各尽其职、各负其责、依法施策、密切协作的强大合力。

（五）合理确定管用权限。商品房的地下停车位（库），开发商自配物业服务企业的，开发商与物业服务企业要以合同方式约定地下停车位（库）管理、使用、维护的权责；开发商不配物业服务企业的，开发商要与属地签订合同，由属地或业主委员会招聘物业服务企业约定地下停车位管理、使用、维护权责。安置房的地下停车位（库）、人防工程一律交由属地街道统一管理。人防工程一律交县人防办，产权归县政府，使用权下沉，以合同方式约定权责。

（六）合理制定停车定价制度。充分开展调查研究，用好用活各类法规、政策，以市场化定价为导向，监督开发商出售、出租小区地下车位等收费行为。在城关、庄周街道辖区范围确定地上停车位、地下停车位的定价模式，明确差别化收费标准。提高地上停车位停车价格，降低地下停车位停车价格，对有地下停车位的小区逐步实现地面禁止停放车辆。将“有形的手”与“无形的手”相结合，引导业主将车辆驶入地下停车位。

（七）落实管护主体责任。落实地下车位库、人防工程

维护管理的主体责任和经费保障。对人防工程，要建立维护管理专项资金，明确维护管理专项资金可以从开发商收取的租赁费用和人防工程使用费用中提取。对商品房下的地下停车库，规范工程验收，在质保期内出现的质量问题要督促开发企业限期整改，质保期过后也可从房屋维修基金中按比例对地下停车库进行管理维护。开发商自管物业的，应就地下车库维护管理提出硬性要求。

（八）强化部门日常监管和物业管控。加强对房地产开发项目规划用于停放机动车的车位、车库出售和出租情况的监督管理，对未按约定和公示方案租售车位、车库的建设单位，严格按照《民法典》、《安徽省物业管理条例》及县政府文件等规定处理。深化住宅小区物业管理，做到车辆有序停放，已建车位满足业主需求。规范小区物业管理活动中各方行为，明确监管单位、开发商、物业服务企业、业主委员会、业主、社区等行为主体的责任和义务，加大执法监管力度，会同有关部门，加强小区地下车位政策的宣传引导，在土地出让、规划服务和产权登记等方面，坚决查处小区违法违规搭建行为，鼓励业主依法维权，加强管理督导，保护群众利益，维护社会和谐稳定。

最后，衷心感谢您们对我县住宅小区地下车库物业管理工作的关心和支持，欢迎今后多提宝贵意见

2022 年 7 月 29 日

单位联系电话：0558-7686725

办复类别：B 类

抄送：县政协提案委，县绩效评价中心。