

蒙房复〔2024〕24号

## 关于对县十八届人大三次会议第 085 号 人大议案（代表建议）的答复

蔡洪经代表：

您在县十八届人大三次会议期间提出的“关于妥善解决商业小区地下停车场停车收费的建议”收悉，经认真研究办理，现答复如下：

首先感谢您对我们工作的关心和支持。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，对规范住宅小区地下停车位停车收费，也亟需尽早统筹解决。

### 一、基本情况

目前，我县有地下车库的 87 个小区，共有地下车位 82652 个。城关街道有地下车库的小区 9 个，庄周街道有地下车库的小区 78 个，其中紫金豪庭、紫御府、城市森林目前尚未

竣工，未建成投入使用。

## 二、住宅小区地下停车位收费存在的问题

（一）合同约定收费价格差异大。商业小区地下停车收费不一样，从免费到 50 元/月不等，居民觉得小区的停车收费高，易发生群体性投诉。

（二）管理收费难。地下车库进行物业管理需要保安保洁日常管护及附属公共设施的维护，物业公司收取不了管理费，造成无人管理的局面。一些小区地下车位长期没有收取费用，养成无偿使用的思维，现在收取管理费，存在信访隐患。

## 三、针对您在议案中的建议，我们将从以下几个方面切实做好地下停车位物业服务收费的工作

（一）合理定制地下车位收费。根据《安徽省定价目录》机动车停放服务收费实行政府指导价和市场调节价两种方式。其中普通住宅小区车辆停放收费实行市场调节价，车辆停放收费标准，由开发建设单位与物业服务公司按照车位、车库的专有权益及相关政策规定，在前期物业服务合同中约定停车服务收费标准。我们将充分开展调查研究，用好用活各类法规、政策，以市场化定价为导向，规范开发商出售、出租小区地下车位等收费行为。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，建议差别化收费。

对于符合条件的小区逐步实行人车分流，引导业主将车辆驶入地下停车位。

**（二）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，质保期过后建议在办理车库产权证时缴纳一定数量的维修资金，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。

**（三）加大宣传。**充分利用业主微信群、宣传栏、公众号等多媒体平台，加大宣传《民法典》《安徽省物业管理条例》及《地下空间管理条例》关于地下车库的法律法规，提高业主对地下车库的归属、使用等相关规章制度认知，方便后期实施管理，避免造成信访隐患等问题的产生。

**（四）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汽车的车位、车库出售和出租情况的监督管理，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。在土地

出让、规划服务和产权登记等方面，会同有关部门，加强小区地下车位政策的宣传引导。坚决查处小区违法违规行为，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，衷心感谢您对我县商业小区地下停车场停车收费工作的关心和支持，欢迎今后多提宝贵意见。

蒙城县住房发展中心

2024年6月24日

单位联系电话：0558-7686709

办复类别： B 类

抄送：县人大人选工委，县绩效评价中心。