

蒙房复〔2024〕25号

## 关于对县政协十一届三次会议第 091 号 委员提案的答复

陈建军委员、钟锋委员、沈波委员、陶万年委员、魏放委员：

您在县政协十一届三次会议期间提出的《关于切实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：

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管理，也亟需尽早统筹解决。

### 一、基本情况

目前，我县有地下车库的 93 个小区，其中商业小区 72 个，安置还原小区 20 个以及保障性住房小区 1 个，共有地下车位 98615 个（含人防车位 15120 个），地面停车位 26901

个。截止到目前紫金豪庭、紫御府、城市森林目前尚未竣工，未建成投入使用；龙盛首府、玖隆国际 C 区等业主不愿缴纳地下车位管理费用，未能规范管理。

## **二、住宅小区地下停车位（库）管理利用中存在的问题**

（一）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。部分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，如至尊尚城。

（二）硬件不到位。部分安置还原小区、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、地下管网不畅通、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，如玖隆国际 C 区。

（三）管理收费难。地下车库进行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管理费用，养成无偿使用的思维，现在收取管理费，存在信访隐患。如全县范围内的安置还原小区。

（四）监管缺位。一是主体缺位，地下停车位没有明确的监管主体，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，未购买车位的住户经常占用已

售（租）出的业主车位，即使挂牌或地锁标识，也多被损毁，导致摩擦不断；三是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、后续监管难以做到全覆盖。

### 三、工作开展及取得成效

（一）全面登记掌握基本情况。按照商业小区项目、安置还原项目、保障性项目三大类地产。我中心已对三大类地产地上地下可用车位进行分类统计，目前商业地产项目车位已基本统计完毕，投入使用的是 72 个小区，下一步我中心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，采取“租售并举”等方式盘活利用，切实规范有序管理。安置还原小区及保障性住房小区（共 21 个），地下车位虽已纳入物业管理，但收取地下车位管理费难度尚大，时机尚不成熟。

（二）稳妥推进地下车位登记。为了维护了广大业主的合法权益，依据《亳州市中心城区地下空间建设用地管理暂行办法（修订）》，县自然资源和规划局开拓思想，落实措施，努力化解小区车位登记难题。现已办理地下车库产权证的有 14 个开发企业，至尊名门、至尊尚城和金成御园等 30 个小区。

（三）稳步推动地下车位的物业管理。目前已开展地下车库物业管理的有 87 个小区，玖隆皇家花园地下车库在 2023 年经过开发企业筹集资金，整改提升地下车库照明、监控、

路面等，现已整改完毕，地下车库进行规范管理。正在推进龙盛首府地下车库照明、路面、视频监控升级等工作，待结束后进行规范管理；玖隆国际C区地下车库照明、路面、环境卫生、视频监控正在提升维护，待结束后规范管理。

（四）推动地下车库管理纳入考核机制。在物业管理季度考核中，将地下车库管理纳入第三方测评标准，按照地下车库的使用率、基础设施维护、环境卫生等方面，在测评中将该项工作设定相应分值，积极推动地下车库进行物业管理。

#### **四、针对您在提案中的建议，我们将从以下几个方面切实做好地下车库物业管理的工作。**

（一）理顺管理机制。强化组织领导，进一步明确发改、自然资源和规划、住建、财政、城管、房产、属地等部门职能职责，商品房的地下停车位（库），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；安置还原小区的地下停车位（库）由属地街道统一管理；人防工程由县发改委统一管理，使用权下沉，以合同方式约定权责。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。

（二）合理定制地下车位收费。我们将会同相关部门开展调查研究，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。

（三）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。安置还原小区的地下停车位（库）质保期内的，属地街道督促施工单位限期整改维修，质保期外的属地街道做好财政预算，兜底管理维护。

（四）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。

（五）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。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，衷心感谢您们对我县地下车位（库）物业管理工作的关心和支持，欢迎今后多提宝贵意见。

蒙城县住房发展中心

2024年7月16日

单位联系电话：0558-7686709

办复类别：B类

抄送：县政协提案委，县绩效评价中心。