第 114 号：关于破解住宅小区停车突出问题 提升城市治理效能的建议

（市六届人大六次会议）

关于破解住宅小区停车突出问题 提升城市治理效能的建议

第 114 号（城建环资类 24 号）

金安代表团：邓忠玉代表

案由：

随着我区经济社会快速发展和居民生活水平持续提升，私家车保有量呈爆发式增长，住宅小区停车供需矛盾日益尖锐，停车难、停车乱已成为群众反映强烈的民生痛点，严重影响居民生活品质和城市整体形象。老旧小区规划建设时车位配建标准低，历史“欠账”突出，部分小区车位配比不足，远不能满足当前需求；新建小区虽配建标准有所提高，但仍存在地下车位“只售不租”“高价出租”等问题，导致“地下有位无车停、地上有车无位停”的资源浪费现象。同时，车辆乱停乱放挤占消防通道、人行便道、绿地空间等问题频发，不仅造成交通拥堵，更给应急救援、居民出行带来重大安全隐患，亟需通过制度完善、多方协同破解这一城市治理难题。

案据：

一、基本情况

本次统计范围覆盖金安区六街三镇，区域内住宅小区及停车资源配置的核心数据如下，整体呈现“小区数量多、空置率偏高、车位供给与利用失衡”的特征:

（一）住宅小区及住房规模

区域内共有住宅小区 240 个，总住房套数约 31 万套。其中，空置住房约 8.7 万套，空置率达 28.1%，空置房占比接近三成，反映出部分小区居住密度未达预期，也为后续停车资源供需匹配带来潜在影响。

（二）停车资源配置与使用情况

车位供给总量：区域内住宅小区停车资源以地下车库为主、地面停车为辅，总车位供给约 25 万个。其中，地面停车位约 3 万个，地下车库停车位约 22 万个，地下车位占总供给量的 88%，是停车资源的核心组成部分。

车位利用效率：在 22 万个地下车库车位中，已出售及租赁的车位约 6.4 万个，仅占地下车位总量的 29%；结合地面车位使用情况，区域内住宅小区车位整体利用率偏低，大量地下车位处于闲置状态，与部分业主“停车难”的现实需求形成反差。

二、停车管理收费市场的演变及突出问题

六安主城区住宅小区停车管理收费市场的发展，与政策导向、产权界定、市场供需紧密关联，大致历经三个关键阶段，当前已呈现显著矛盾隐患:

（一）第一阶段（2012 年以前）：长租主导，低价稳市

2012 年之前，城区住宅小区普遍未配套建设地下停车库，

且地下车位产权归属缺乏明确界定。彼时居民机动车保有量较低，停放需求相对有限，市场以长期租赁为主要模式，车辆停放费标准稳定在 30-50 元/月个，价格亲民且市场秩序平稳。

（二）第二阶段（2012 年-2020 年）：政策过渡，小幅波动

2012 年，市物价局、市房管局联合印发《六安中心城区住宅小区物业服务收费管理办法》（六价业〔2012〕40 号），明确住宅小区车辆停放服务费上限:地面 50 元/月个、地下 150 元/月个，为市场定价划定基准。2015 年，政策出现关键调整：省物价局公布的《安徽省定价目录》（皖价法〔2015〕107 号）未将住宅小区机动车停放服务费纳入政府定价范围，后续省物价局、省住建厅联合发文（皖价服〔2015〕132 号）进一步明确，普通住宅小区停车服务收费实行市场调节价。不过，受前期售房合同、物业服务合同约束，以及地下车位产权仍不清晰等因素影响，多数开发企业仍参照原 150 元/月个的上限标准收费（其中物业企业提取 30 元/月个作为服务费），仅部分小区小幅上浮至 180 元/月个，市场整体保持稳定。

（三）第三阶段（2020 年至今）：市场定价，矛盾激化

2020 年 10 月，《六安城区住宅小区地下停车位(库)销售登记管理暂行办法》（六建房〔2020〕69 号）出台，地下车位产权归属基本明晰；2021 年 9 月，市发改委等四部门联合印发《关于进一步规范市中心城区住宅小区前期物业服务收费管理的通知》（六发改价格〔2021〕197 号），正式明确普通住宅小区前

期停车收费实行市场调节价，由开发企业与物业服务公司在合同中约定。政策放开后，部分开发企业因车位销售不及预期，急于收回建设成本，通过大幅提高自持车位租金的方式刺激业主购买，导致车位租金从原 150 元/月个飙升至 180-970 元/月个。典型案例包括：和谐名城、阳光巴黎春天 240 元/月个，高速时代御府、万达华府 330 元/月个，长安城 370 元/月个，碧桂园置地中央公园 280-430 元/月个，碧桂园城市之光更是高达 970 元/月个。租金暴涨引发群众强烈不满，各类矛盾纠纷频发，严重影响社会和谐稳定。

与此同时，针对开发企业肆意涨价、将地下车位产权（或使用权）整体转包第三方等乱象，市级层面尚未出台具体指导性意见和操作细则，缺乏有效约束措施。属地政府仅能通过约谈、提醒、劝说等柔性方式处置，管控效果有限，矛盾隐患持续累积。

三、问题成因深度剖析

住宅小区停车收费矛盾的爆发，是政策、监管、市场等多因素交织作用的结果，核心成因主要包括以下三方面：

（一）配套政策体系不完善，市场缺乏明确指引

2012 年起执行的 150 元/月个地下车位停放费标准（开发商 120 元、物业 30 元），经多年市场检验已形成群众普遍认可的“约定俗成价格”。2020 年后，随着地下车位产权明晰、开发建设成本攀升，叠加经济下行压力，开发企业具备了涨价的“政策依据”和“成本动机”。但截至目前，我市尚未出台系统性

的住宅小区停车位使用管理办法，对车位租售规则、价格调控边界、争议解决机制等缺乏明确规范，导致市场秩序混乱，供需双方缺乏合理博弈的制度框架。

（二）部门监管履职不到位，合同约束形同虚设

尽管《安徽省价格检查监督条例》及相关文件明确要求，停车收费标准需在购房合同、前期物业服务合同中明示约定，但实际执行中监管把关不严。多数开发企业未按规定落实，例如碧桂园城市之光小区购房合同仅模糊表述“按照相关文件执行”，未明确具体收费标准，为后续涨价留下漏洞。此外，部分开发企业为快速回笼资金，将未售出的地下车位整体出售或转让使用权给第三方，导致车位资源被少数主体垄断，进而肆意抬高租售价格，加剧市场失衡。

（三）价格调控机制不健全，供需失衡加剧矛盾

一方面，建设成本持续上涨：2019 年起，六安新建住宅小区地下车位按“每 100 平方米 1.2 个”标准配建，人防车位按总建筑面积 6%配建，大幅增加了开发企业前期投入；据调查，单个地下车位（含公摊）面积达 30-35 ㎡，建设成本约 6-7 万元。另一方面，市场需求与消费能力不匹配：六安城区规模有限，业主整体收入水平不高，车位消费意识较弱，且部分业主停车行为不规范；前期车位产权不明晰也导致销售市场低迷，购买率仅约 10%。成本高企与低回报的双重压力，促使开发企业通过涨价转移成本；而群众对 150 元/月个的“固有价格认知”与暴涨的实际租金形成强烈反差，最终导致市场矛盾持续激化。

建议：

一是加快制定住宅小区停车收费指导意见。参照安庆市等城市成熟经验，结合我市实际情况与市场供求关系，通过成本精准核算、广泛社会听证等规范流程，科学划定车位租赁费、停放服务费、临时停车费等收费标准，明确收费边界与行为规范，尽快出台全市统一的住宅小区停车位使用管理指导意见，实现收费管理标准化、规范化。

二是健全政策体系，强化多部门联合监管。建立住建、发改、市场监管、自然资源和规划、城管、司法等多部门协同的机动车停放服务收费政策协调机制，形成监管合力。针对性修订城区住宅小区商品房销售（预售）合同、地下车库销售合同、前期物业服务合同及临时管理规约等格式文本，堵塞条款漏洞。加大对车库车位销售、租赁市场的巡查与查处力度，构建多层次、全覆盖的监管网络，严厉整治违规收费、恶意囤售等扰乱市场秩序的行为。

三是构建四级宣传体系，提升市民政策知晓度与法律意识。建立市、区、街、社区四级联动宣传机制，充分利用各级媒体平台（电视、广播、报纸、政务新媒体等），广泛宣传住宅小区停车位管理相关政策调整内容。相关部门同步开展政策解读进社区、进小区活动，通过现场咨询、宣传手册、案例讲解等形式，清晰解答市民疑问，全面提升市民的法律意识与规则意识，确保政策家喻户晓、落地生根。

四是推进老旧小区停车设施改造，增加车位供给。将停车

设施改造纳入老旧小区改造必选项目，因地制宜挖掘小区内部潜力。通过优化道路布局、清理闲置空间等方式拓展车位；合理划定临时停车位，规范停车秩序，最大化利用现有场地资源，切实缓解老旧小区“停车难”问题。