

公 开

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2021〕11号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市住宅物业管理区域 机动车停放管理规定》的通知

各区住房保障房屋管理局，各物业服务企业、建设单位、业主大会等：

现将《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》印发给你们，请按照执行。

2021年8月19日

上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定

第一条 （目的和依据）

为规范住宅物业管理区域停车秩序，保障停车管理双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《上海市住宅物业管理规定》等有关规定，制定本规定。

第二条 （适用范围）

本规定适用于本市住宅物业管理区域内机动车辆的停放和管理。

第三条 （停车位的使用）

住宅物业管理区域内的机动车停车位（包括地下停车库、立体停车库等）应当提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。建设单位尚未出售的停车位，应当出租给业主、使用人停放车辆，不得以只售不租为由拒绝出租。

利用小区原始规划设计停车位之外的区域设置停车位的，不得作为固定停车位出租给特定业主、使用人使用。

第四条 （停车位的分配）

住宅物业管理区域内，建设单位所有的机动车停车位数量少于或者等于物业管理区域内房屋套数的，一户业主只能购买或者附赠一个停车位；超出物业管理区域内房屋套数的停车位，一户业主可以多购买或者附赠一个。

第五条 （停车位的转让）

停车位要转让的，受让对象应当是本物业管理区域的业主，不得转让给物业管理区域外的单位、个人。租用停车位的业主享有该车位的优先购买权。

第六条 （停车管理服务单位）

物业服务企业或者其他停车管理单位（以下合称停车管理单位）提供住宅物业管理区域内停车管理服务的，应当在前期物业服务合同、物业服务合同或者停车管理服务合同中约定服务内容和收费标准等事项。

建设单位、业主应当按照前期物业服务合同、物业服务合同约定支付相关费用。

第七条 （停车位的出租）

停车位满足本物业管理区域内业主、使用人需要后仍有空余的，车位产权人可以临时按月出租给物业管理区域外的单位、个人。出租车位产权人应当将车位承租人的车牌号、姓名和联系方式告知物业服务企业。

第八条 （停车管理服务基本要求）

停车管理单位应当按照以下要求提供停车管理服务：

- （一）遵守本市停车管理的有关规定；
- （二）履行前期物业服务合同、物业服务合同、业主管理规约、临时管理规约、小区停车管理制度或者停车管理服务合同中相关停车管理的约定；

(三) 在物业管理区域内显著位置公示停车收费标准;

(四) 制定停车管理人员的职责、发生紧急情况的迁移车辆处置预案、停车收费管理制度等;

(五) 根据业主大会通过的方案划设非原始规划设计停车位, 划设车位应当符合消防等相关规定;

(六) 做好固定车位、地下车库使用情况登记, 供业主查询;

(七) 地面、墙面设立交通标识, 引导车辆按规定路线行驶;

(八) 设置机械式停车设施的, 必须配备持有特种设备操作证书的车辆管理人员;

(九) 与车主签订保管合同的, 应依据合同约定提供相应服务。

第九条 (车辆停放收费)

车辆停放收费按以下规定执行:

(一) 建设单位所有的机动车停车位向业主、使用人出租的, 其收费标准应当在前期物业服务合同中予以约定。业主大会成立前, 收费标准不得擅自调整; 业主大会成立后, 需要调整的, 建设单位应当与业主大会按照公平、合理的原则进行协商, 协商确定的价格应当向区房屋行政管理部门备案(申请表详见附件)。

(二) 车辆在全体共用部分的停放、收费标准、费用列支和管理等事项, 由业主大会决定。业主大会决定对车辆停放收费的, 参照市物业管理行业协会发布的价格监测信息确定收费标准。业主大会成立前, 其收费标准由建设单位参照市物业管理行业协会

发布的价格监测信息确定，收费标准、费用列支和管理等事项应当在前期物业服务合同中予以约定。

（三）经营性停车场(库)收费按照物价部门有关规定执行。

（四）停车收费应当出具专用票据。

公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆执行公务时在物业管理区域内停放的，不得收费。

车辆在共用部分停放的收益，归共同拥有该物业的业主所有。

第十条 （车辆停放人应遵守的规定）

车辆停放人应当遵守以下规定：

（一）遵守业主大会决议、管理规约、临时管理规约和住宅物业管理区域机动车停车管理制度，听从停车管理人员的指挥；

（二）车辆停放不得占用消防车通道，不得妨碍消防设施的使用，不得擅自停放他人车位，不得影响行人和其他车辆的正常通行，不得占用绿地、毁绿停车；

（三）按照小区停车管理相关规定，向停车管理单位提供联系方式，在小区发生紧急情况时，应配合停车管理单位及时调整停车场地；

（四）按照规定或者约定交纳车辆停放费用。

第十一条 （违规停车的处理）

车辆停放人违反本规定第十条规定，停车占用消防车通道、妨碍消防设施使用或擅自占用共用部位的，停车管理单位应当报

告公安、消防、城管等部门进行处理；妨碍通行或者其他不按规定停放车辆情形的，停车管理单位可以按照停车管理制度、管理规约、临时管理规约或者业主大会决议进行处理，由此产生的费用由责任人承担。对于长期停放的无主机动车辆，停车管理单位应当按照有关规定，报告相关部门进行处理。

第十二条 （施行日期）

本规定自 2021 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

附件：建设单位所有停车位租赁价格备案申请表（样张）

附件：

建设单位所有停车位租赁价格备案申请表（样张）

住宅小区名称		地址	
建设单位名称		地址	
建设单位联系人		联系电话	
业主委员会联系人		联系电话	
停车位租赁价格调整方案主要内容			
类型	数量（个）	调整前（元/月）	调整后（元/月）
标准车位			
子母车位			
微型车位			
充电桩车位			
机械式车位			
.....			
调整后的停车位租赁价格将于 年 月 日起实施。			
上述停车位租赁价格调价方案经我单位与小区业主大会协商确定，备案提交的所有资料均真实有效，特申请备案。			
附： 1、停车位租赁价格调整方案			
2、业主大会关于同意停车位租赁价格调整方案的决定			
建设单位（盖章）			
年 月 日			

请将此表（附相关材料）报小区属地区房屋行政管理部门备案。

