

关于规范机动车停放服务收费行为的通知

（征求意见稿）

各镇街、区发改委、市监局，城管局、各相关房地产开发企业、物业服务企业、机动车停车设施经营管理单位：

根据《全市机动车停车收费突出问题专项整治工作方案》（淮纪发〔2024〕10号）和《关于规范机动车停放服务收费行为的通知》（淮发改办〔2024〕139号）要求，为切实整治群众身边不正之风，解决好群众反映强烈的机动车停车收费乱象，推动机动车停车收费管理规范化，让人民群众获得更多的幸福感、舒适感、获得感、满足感。现结合我区实际提出如下政策措施，请认真贯彻落实。

一、规范经营性公共停车场、道路停车泊位收费行为

1. 按照停车设施的性质和特点，机动车停放服务收费（以下简称停车收费）分别实行政府定价、政府指导价或者市场调节价。

依法施划的收费道路停车泊位实行政府定价；具有公益性特征和自然垄断经营特征停车设施停车收费，实行政府定价或者政府指导价。

其他停车设施停车收费实行市场调节价。

2. 停车设施经营者、管理者应当严格执行明码标价规定，在停车设施出入口处、交费地点等显著位置设置停车收费公示牌，主动标明收费主体、收费标准、计费方式、收费依据、收费范围、泊位数量、服务电话、免费停车时长、优

惠减免政策、监督电话等信息，广泛接受社会监督。

3. 停车收费按照机动车停放实际占用的泊位数计算，可以采用计时、计次、包月等方式收取。收费管理的道路停车泊位、经营性公共停车场（含实行市场调节价、依法利用住宅物业管理区域内业主共有部分设置的停车场向公众提供有偿停车服务的）对停放时间 30 分钟以内的车辆免收停车服务费（含计次收费的停车场）。收费管理的道路停车泊位、经营性公共停车场（含实行市场调节价、依法利用住宅物业管理区域内业主共有部分设置的停车场向公众提供有偿停车服务的）应当遵循《关于进一步规范城区机动车停放服务收费的通知》（淮发改规〔2023〕1 号，以下简称淮发改规〔2023〕1 号）规定的计费规则进行计费。其中，实行计次收费的停车场，按车辆进入停车场的时段，对应白天和夜间时段的收费标准计次收费；每次时限为 12 小时，超过 12 小时重新计次；对停放横跨两个时段且不满 12 小时的，按进入停车场时段的收费标准一次计费。

实行计时收费的停车场，按车辆进入停车场的时段，对应白天和夜间时段的收费标准，以 30 分钟为计费单位，实行连续累计计时收费，不足一个计费单位的按一个计费单位收费。停车时间超过 24 小时，重新计费。其中，

停车时间从夜间时段横跨至白天时段的，先执行免费停放 30 分钟；夜间时段免费停放时间不足 30 分钟的，免费停放顺延至白天时段累计满 30 分钟后，而后按照白天时段首小时后的计费标准，以 30 分钟为计费单位累计收费；夜间

时段免费停放时间超过 30 分钟，计费时间不足 30 分钟的，先按照夜间时段一个计费单位收费，而后按照白天时段首小时后的计费标准，以 30 分钟为计费单位累计收费。

4. 在保证交通顺畅的前提下，住宅区停车设施不足的周边城市道路停车泊位可面向符合条件的周边居民实行包月停车优惠政策；道路停车泊位运营单位应当严格执行市城管部门制定的包月停车优惠政策，调整包月停车收费标准应当报市城管部门审核同意，并向社会公示，公示期不少于 15 日。

5. 道路停车泊位运营单位应当在实施包月停车优惠的路段显著位置设置包月停车优惠收费公示牌，主动标明收费依据、收费标准、泊位范围、办理程序（要求）、监督举报（服务）电话等信息，广泛接受社会监督。

6. 实行政府指导价的公共停车设施，可面向周边停车设施不足的住宅区居民提供包月停车服务，包月停车收费标准参照周边普通住宅小区汽车停放收费标准确定；停车设施管理者或经营者应当参照前款（第 4、5 款）规定，落实包月停车收费公示要求，并在包月停车收费实施 5 日前向城市管理部门报备。

7. 淮发改规〔2023〕1 号中景区配套停车场机动车停放服务收费标准中规定，免费停放时间不少于 30 分钟，停放超过免费时段后开始计费，不足 30 分钟按 30 分钟计费。其中，停放超过免费时段后开始计费，是指免费停放 30 分钟不纳入计费时间，计费时间应当从免费停放时间结束后开始

计算。

二、规范住宅小区物业管理区域机动车停放收费行为

8. 汽车停放费是指物业管理区域内用于车位、车库的公共设施设备运行的能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用以及法定税费等费用。

车位租金是车位所有权人或管理者将车位采取租赁方式，出租给使用人所收取的费用。

汽车停放费由物业服务企业或专业管理机构根据物业服务合同约定收取；车位租金由车位、车库专有人或管理者根据合同约定收取，也可委托物业服务企业代收，单独列账。

汽车停放费和车位租金预收的期限最长不得超过1年。

9. 业主大会成立前，普通住宅前期物业汽车停放费在政府指导价范围内按照前期物业服务合同约定的标准执行；业主大会成立后，汽车停放费实行市场调节价，具体标准由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业通过物业服务合同约定执行。

非普通住宅汽车停放费实行市场调节价，具体收费标准由业主、物业使用人与物业服务企业根据服务内容、服务质量协商确定或在物业服务合同中约定。

同一停放区域内的汽车停放费标准应当保持一致。业主或物业使用人对汽车停放有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订保管服务合同。

10. 建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）租金实行政府指导价，具体标准按照区发展改革（价格）主管部门

核定的标准执行。

普通住宅前期物业服务期间，建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）租金通过前期物业服务合同委托物业服务企业代收的，且前期物业服务合同已报区物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）和区发展改革委备案的，按照前期物业服务合同约定执行。

《关于规范普通住宅前期物业服务收费的通知》（淮价〔2015〕75号）中淮安市淮安区普通住宅前期物业服务汽车停放收费标准（含汽车停放费及车位租金），适用范围为普通住宅前期物业服务期间。业主大会成立后，汽车停放费按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业通过物业服务合同约定执行；建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）租金标准调整的，建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）专有人或管理者应当向区发展改革委重新申请核定车位租金标准，按照核定的车位租金标准与车位使用人签订车位租赁合同。建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）租金通过合同（协议）委托物业服务企业或者其他管理人代收的，物业服务企业或者其他管理人应当向区发展改革委重新申请核定车位租金标准，按照核定的车位租金标准与车位使用人签订车位租赁合同。

11. 建设单位、受委托物业服务企业或者其他管理人申请核定未出售或者未附赠的车位（车库）租金标准，应提供以下书面材料：

（1）核定未出售或者未附赠的车位（车库）租金申请

书；

(2) 建设单位委托物业服务企业或者其他管理人代收车位租金的合同（协议）；

(3) 住宅区规划许可证及附件、办理商品房房屋预售登记证明、商品房买卖合同及附件等材料；

(4) 建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）产权证明材料；

(5) 建设单位在住宅物业管理区域内显著位置向全体业主公示车位（车库）处分情况的证明材料；

(6) 住宅物业管理区域内车位（车库）平面图，并在图中实时标注出售、附赠、出租等情况；

(7) 其他应当提供的相关材料。

12. 物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的车位租金实行政府指导价。出租给业主或者车位使用人的，可收取不高于每月每车位 **126 元** 的车位租金，出租的租赁期限不得超过 3 年。

属于普通住宅前期物业服务阶段的人防工程车位，汽车停放费实行政府指导价，物业服务企业可收取不高于每月每车位 30 元的汽车停放费；业主大会成立后，汽车停放费实行市场调节价，具体标准由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业通过物业服务合同约定执行。

属于非普通住宅、非住宅依法配建的人民防空工程平时用作停车位的汽车停放费实行市场调节价，由物业服务企业或专业管理机构根据物业服务合同约定收取。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位收取的车位租金和汽车停放费优先保障保修期满后该防空地下室防护结构和专用设备设施的维修更新、日常维护管理和停车管理的必要支出。同一停放区域内的汽车停放费标准应保持一致。

13. 调整规范《关于规范普通住宅前期物业服务收费的通知》（淮价〔2015〕75号）中住宅小区汽车临时停放收费标准。对进入住宅物业管理区域临时停放的车辆，按以下标准收取临时汽车停放费：按车辆进入物业管理区域的时间，以24小时为计费周期，停放3小时内免费；超过免费时段后开始计费，按每小时（不足1小时按1小时计）1元收取，最高不超过10元；超过24小时按上述标准重新计收。淮价〔2015〕75号中临时停放收费标准自本通知施行之日起废止。

既有住宅小区属于前期物业阶段，且前期物业服务合同中对汽车临时停放收费标准有明确约定的，仍按前期物业服务合同约定执行；前期物业服务合同对汽车临时停放收费标准没有明确约定或约定不明确的，按照本通知执行。业主大会成立后，汽车临时停放收费标准由业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定，通过物业服务合同约定执行。

14. 利用住宅物业管理区域内业主共有部分设置的停车场向公众提供有偿停车服务的，依法按规定程序进行，具体包括：（1）应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分

分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。（2）表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于15日。（3）应当依法领取营业执照，自向公众提供有偿停车服务之日起15日内书面告知区城市管理部门。（4）汽车停放收费标准按照《关于进一步规范城区机动车停放服务收费的通知》（淮发改规〔2023〕1号）同区域、类型公共停车设施政府指导价标准和管理要求执行。（5）业主大会成立前，业主共有场地汽车停放所得的收益，30%可以用于贴补物业公共服务费，70%纳入住宅专项维修资金。业主大会成立后，收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用。（6）收支情况应当至少每半年在住宅物业管理区域内显著位置向业主公示一次，公示时间不少于15日。

15. 对进入物业管理区域内进行军警应急处置、实施救助救护、市政工程抢修、应急管理、行政执法等执行公务的车辆，物业服务企业或车辆停放服务企业不得收取任何费用。

三、依法加强机动车停放收费监管

16. 实行政府定价、政府指导价的收费道路停车泊位、经营性公共停车场应当对残疾人合法驾驶的本人专用车辆实行免费停放（应主动出示随身携带的残疾人证、驾驶证、车辆行驶证），对新能源汽车专用号牌车辆停放实行减半收取（不含当日收费最高上限），住宅物业管理区域除外。

鼓励实行市场调节价的经营性公共停车设施对残疾人

合法驾驶的本人专用车辆和新能源汽车停放实行优惠。

依法利用住宅物业管理区域内业主共有部分设置的停车场向公众提供有偿停车服务的停车设施，是否对残疾人合法驾驶的本人专用车辆和新能源汽车停放给予优惠，由业主大会或业主大会授权的业主委员会决定，或在依法表决时决定；未做决定的，参照公共停车设施政府指导价管理要求执行。

17. 非住宅物业管理区域实行市场调节价的配建停车设施，收费标准由经营管理者遵循公平、合法和诚实信用原则，依据经营成本、供需状况、服务条件和社会承受能力等因素，结合周边政府指导价公共停车设施收费水平自主确定，提前向社会公示，并书面告知区发展改革、城市管理、公安机关交通管理、市场监管等部门。

调整实行市场调节价的停车收费标准，应当提前向社会公示，并书面告知区发展改革、住房城乡建设、城市管理、公安机关交通管理、市场监管等部门。

18. 停车设施经营者、管理者、物业服务企业应当按照《中华人民共和国发票管理办法》有关规定开具发票，不能提供合法收费票据的，车辆停放者可以拒付停车费。

收费停车设施应当配备合格的电子智能停车计费管理系统并进行定期计量检定。因收费管理系统故障造成不能准确计费或无法计费的，不得收取停车服务费。

19. 有下列行为之一的，由市场监管部门依法查处：

（一）不执行政府定价、政府指导价的；

- (二) 强制或者变相强制交易方接受交易价格的;
- (三) 不按照规定明码标价或者不按照明码标价公示内容收费的;
- (四) 存在价格欺诈等不正当价格行为的;
- (五) 不执行收费减免或者其他优惠政策收费的;
- (六) 其他价格违法行为。

20. 区发展改革部门会同相关部门加强对机动车停放服务收费行为的监督管理, 做好政策宣传解读, 跟踪监测评估政策执行效应。区发改委会同相关部门深入做好本通知的宣传贯彻落实, 确保通知传达至辖区内所有街道办事处(镇人民政府)、住宅小区、公共停车设施, 指导停车设施经营者、管理者规范机动车停车收费行为。

区市场监管部门要结合投诉举报等情况, 加强对停车设施经营者、管理者价格政策执行情况的监督检查, 依法查处不执行政府定价、不按规定明码标价等行为。相关行业协会要加强行业自律, 指导各成员单位主动规范收费行为, 共同维护良好市场秩序。

除法律、法规以及上级部门另有规定外, 与本通知不一致的, 按本通知执行。

本通知由区发展和改革委员会、区市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

本通知自 2025 年 1 月 1 日起施行。

淮安区发展和改革委员会

淮安区市场监督管理局

2024 年 12 月 5 日