**深圳市\*\*区（\*\*）车位管理和分配办法**

**（示范文本）**

**第一章 总则**

**第一条** 为规范本物业管理区域停车位（库）的管理和分配，营造文明、有序的居住环境，维护业主、物业使用人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《深圳经济特区物业管理条例（2019修订）》等法律法规的有关规定，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本物业管理区域是指\*\*\*（根据实际情况填写，1.依据《深圳经济特区物业管理条例（2019修订）》第八条，在\*\*宗地号的土地出让合同中确定的物业管理区域；2.或依据《<深圳经济特区物业管理条例>实施若干规定》第三十七条，\*年\*月\*日经\*\*区住房和建设局备案的物业管理区域划分建议书确定的物业管理区域；3.自\*\*年开始进行物业管理时，自然形成的物业管理区域。4.其他）。

本物业管理区域地理位置为：东至 ，西至 ，南至 ，北至 。（填写道路名称或其他小区、大厦等建筑物的名称）

**第三条**  本物业管理区域用于停放汽车的车位（库），应当首先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

本物业管理区域车位（库）的管理和分配遵循公平、公正、公开的原则。

**第四条**  本物业管理区域共有停车位（库）\*\*个，房屋\*\*套，平均每套房屋\*\*个车位（库）。其中规划停车位（库）\*\*个（含地上\*\*个，地下\*\*个），经业主大会会议表决通过，合法利用本物业管理区域内的道路、绿地等业主共用部位增设的车位（库）\*\*个。

**第五条** 停车位（库）的产权归属、收益归属，按照法律法规的规定、生效法律文书的确认执行。

**第二章 车位管理**

**第六条** 本物业管理区域停车场由前期物业服务企业、业主大会合法选聘的物业服务企业，或经业主大会决定的其他管理人等停车场管理单位进行管理。业主依法自行管理的，由业主大会确定的主体承担停车场管理单位的职责。

业主大会、建设单位等任何主体均不得将本物业管理区域停车场与物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备分割管理。

**第七条** 本物业管理区域停车场管理单位根据需要可设置以下停车用户类型：

（一）月卡用户；

（二）临时车用户

1.经登记的内部临时车用户；

2.外部临时车用户；

（三）经业主大会会议表决确认的其他用户。

**第八条**  申请办理月卡、登记为内部临时车的业主、物业使用人，应当按停车场管理单位的要求提交相关资料进行登记。未经登记均视为外部临时车。

业主、物业使用人仅可为本人、在本物业管理区域居住的直系亲属（限配偶、父母、子女）名下的车辆办理月卡、登记为内部临时车。不论为谁名下的车辆办理月卡、登记为内部临时车，每套房屋可办理的数量不得超过本办法规定的数量。

物业使用人申请时，应当提交合法使用房屋的证明材料。

业主、物业使用人成为月卡用户且按月支付停车费后，停车场管理单位应当为其发放进出停车场的凭证卡、或开放车辆自动识别系统进出权限。

享有合法使用权的固定车位业主，按停车场管理单位的规定支付停车费后，应当成为月卡用户。

**第九条** 业主、物业使用人申请登记为内部临时车用户，应当按照本办法第八条的规定办理，进出停车场的权限按照本办法第十二条确定。

下列情形可登记为内部临时车用户：

（一）本物业管理区域属停车位相对平衡类时，因部分业主尚未办理月卡（如尚未入住、尚未购车），本物业管理区域内月卡数量暂低于车位数，已经办理月卡的业主需要停放第二辆车时；

（二）本物业管理区域属停车位紧缺类时，在月卡用户已经达到或超过物业管理区域内车位数量时，尚未办理月卡的业主有停车需求时，由停车场管理单位根据停车场平峰期车位使用情况，将其登记为内部临时车用户，按照第十二条规定开放进入权限；

（三）停车场管理单位与业主委员会协商确定并经业主大会会议表决通过的其他情形。

本物业管理区域可登记为内部临时车的数量由停车场管理单位根据物业管理区域平峰期、高峰期车位使用情况结合第十二条规定的进入权限，与业主委员会协商后，综合确定。

**第十条**  未办理月卡、未经登记为内部临时车的车辆进入停车场时，为外部临时车用户，经停车场管理单位询问来访事由并与受访人员确认、登记联系方式后，予以放行。

**第十一条** 本物业管理区域内各类型停车用户的收费标准为：

（一）月卡用户每月停车费为人民币\*\*元；

（二）经登记的内部临时车用户，高峰期停车收费方案为：

平峰期停车收费方案为：

（三）外部临时车用户，高峰期停车收费方案为：

平峰期停车收费方案为：

 （四）对于连续六个月内从未离开本物业管理区域停车场的外部临时车，自第七月起收费方案为：

（五）经业主大会表决通过的其他收费方案。

本物业管理区域停车高峰期是指每日的下午\*\*点起（含\*\*点）至次日上午\*\*点前（不含\*\*点），本物业管理区域停车平峰期是指每日的上午\*\*点起（含\*\*点）至下午\*\*点前（不含\*\*点）。

本办法表决的收费方案不得违反政府部门的规定，具体以表决时价格主管部门执行的关于停车场收费的相关规定为准。

**第十二条**  根据停车位使用情况，本物业管理区域在停车高峰期对第（ ）类用户开放进入权限，在停车平峰期对第（ ）类用户开放进入权限：

（一）经登记的内部临时车；

（二）外部临时车；

（三）经业主大会会议表决通过的其他类型。

月卡车辆进入停车场的权限不受平峰期、高峰期的限制。

车辆离开停车场时不受平峰期、高峰期的限制。

**第十三条** 各类型用户车辆进出物业管理区域停车场时，应当减速慢行、礼让行人，文明行驶、有序排队。

车辆应当停放至划定停车线的停车位中，并做到居中停放，不影响其他车辆、行人的通行。

**第十四条** 各类用户使用停车场时，应当遵守停车场管理单位的停车管理规定及本规定，服从管理人员的指挥。

停车场内禁止下列行为：

 （一）阻塞停车场出入口；

（二）逆向行驶；

（三）将车辆停放在消防通道；

（四）将车辆停放在停车场内部通行道路、行人通道、绿化用地等非划定的停车区域；

（五）不按划定的停车线停放（如占用两个及以上的停车位）；

（六）故意损坏他人车辆、财物、公共设施设备；

（七）过失损坏他人车辆、财物、公共设施设备后逃逸；

（八）擅自在停车位加装地锁等设施设备，或以其他行为致使他人无法正常使用停车位；

（九）本物业管理区域管理规约规定的情形，及其他经业主大会会议表决通过的情形。

以上第（一）、（三）、（六）项情形每出现一次，或连续六个月内累计出现三次及以上第（二）、（四）、（五）、（七）、（八）项情形之一，并且除（六）、（七）项外其他情形影响其他车辆的停放或者通行的，即为严重违反本办法规定，停车场管理单位应当做好取证、记录、劝阻工作。

受访人应当提示、督促来访车辆遵守本规定，来访人员在本物业管理区域停车场发生纠纷时，受访人应当协助处理。

**第十五条** 除业主享有合法使用权的固定车位外，所有进入停车场的车辆按进入停车场的先后顺序自主选择车位停放，车辆先到先停，停满为止。

**第十六条** 各类用户出现第十四条禁止行为中的任一行为时，物业服务企业或业主委员会，应当进行劝阻；不听劝阻的，可将相关情况予以公示。受侵害受影响的业主、物业使用人可以将相关资料提交业主委员会、物业服务企业，业主委员会、物业服务企业经审核后如认为相关行为确实违反了本办法规定，应当进行公示。

公示方式为在本物业管理区域显著位置张贴（如公告栏张贴、其他纸质张贴方式），但应仅限于本物业管理区域范围内。公示时间不低于10日，不超过15日。

公示时应当仅做事实陈述，不得含有任何评价性文字；仅对不文明现象进行公示，不得涉及个人评价；根据具体情况公示如下信息：车牌号码、显示违规行为的图片、姓名（隐去部分字）、在本物业管理区域的房屋号码。

**第十七条** 对于在连续六个月内从未离开本物业管理区域停车场的车辆，停车场管理单位可以根据实际情况采取以下措施：

（一）联系该车辆的业主、物业使用人核实相关情况，如为外部临时车，联系该车辆进入停车场时登记的受访人员核实相关情况。

（二）核查是否已经支付停车费。对于超期未交费的月卡车辆，自欠费之日起按外部临时车标准收费；对于超过六个月未驶离的外部临时车，按本办法第十一条的标准收费。

（三）将相关情况报告公安交管部门。

（四）对于欠费金额较大的车辆，通过司法途径追讨停车费，符合法律规定情形时向人民法院提出司法拍卖欠费车辆的申请。

**第十八条** 停车用户有下列情形之一时，停车场管理单位可以取消其停车月卡、内部临时车资格：

（一）本办法第十四条规定的严重违反本办法的情形；

（二）已转让、退租本物业管理区域房屋；

（三）用户自愿申请取消月卡、内部临时车资格；

（四）未按停车场管理单位的规定按时支付停车费；

（五）本物业管理区域管理规约，或经业主大会会议表决确认的，其他应当取消的情形。

停车用户因上述第（一）项情形被取消停车月卡、内部临时车资格的，停车场管理单位在（\*）个月内不再受理该业主提出的办理停车月卡、内部临时车申请。

固定车位的业主出售房屋时，其车位（库）的后续使用应当符合法律规定的“首先满足业主需要”的原则。该套房屋的车位（库）可以按照房屋买卖双方之间的相关约定由房屋买受人继续使用。

**第十九条** 业主委员会应当每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事、财务人员缴纳停车费情况以及停车位使用情况。

物业服务企业或其他停车场管理单位，应当将车位、车库的使用情况按月予以公示。公示内容包括：可以使用的车位（库）总数，停车月卡、经登记的内部临时车的期初、期末数量，上一自然月使用本物业管理区域车位（库）的外部临时车数量等情况。

停车场管理单位向全体业主公示其单位及其工作人员使用本物业管理区域停车位情况、停车费缴纳情况的义务，按下列第（\*）方式执行：

（一）需要公示

（二）不需要公示

业主大会会议表决通过后，应当在与停车场管理单位的服务合同中约定该条款。

**第三章 车位分配**

**第二十条** 当每套房屋平均停车位数量小于或等于1时，每套业主最多只能通过购买、受赠、租赁等方式使用一个车位（库）。

当每套房屋平均停车位数量大于1时，在保证每套业主均能使用一个车位（库）的前提下，每套业主最多只能购买、受赠、租赁等方式使用两个车位（库）。

当每套房屋平均停车位数量大于2时，在遵循公平、公正的分配原则下，可由业主大会决定每套业主分配数量及分配规则。

本物业管理区域内的车位（库）的使用权只能出售、附赠、转让给本物业管理区域内的业主，对于权属不清的物业管理区域内的车位（库），不得以出租、附赠、转让、以租代售等方式进行处分。

**第二十一条** 根据车位配置比例以及本物业管理区域内业主车辆数量，经业主大会会议表决确认，本物业管理区域当前属于以下第（\*）种情形：

（一）车位配置比例大于1；且车位完全满足业主、物业使用人现有停车需求，并略有富余。属停车位相对富余类；

（二）车位配置比例大于或等于0.85并小于1，车位基本满足业主、物业使用人现有停车需求，属停车位相对平衡类；

（三）车位配置比例小于0.85，车位不能满足业主、物业使用人现有停车需求，属停车位紧缺类。

业主委员会有权根据本物业管理区域业主车辆数量情况，及时提请业主大会表决变更上述类型。

规划设计文件或主管部门其他文件对市场商品房、保障性住房等不同类型的房屋分别设定停车位配置比例时，物业管理区域内可分别确定不同类型房屋的停车位类型，并分别进行分配、管理。

**第二十二条** 本物业管理区域属停车位相对富余类时，车位分配方式为：

（一）按照车位配置比例为每套房屋办理（或预留）一张月卡；

（二）部分业主有第二辆车停车需求时，在按照车位配置比例为尚未办理月卡业主预留相应数量月卡的前提下，可以为有需求的业主办理第二张月卡。本物业管理区域所有第二张月卡的总计数量不得超过本物业管理区域停车位数与房屋套数之差，按申请顺序办完即止。

停车位相对富余类不设置内部临时车用户，业主大会会议表决同意的除外。

每套房屋以月卡的方式使用的车位（库）不得超过两个。

**第二十三条**  本物业管理区域属停车位相对平衡类时，车位分配方式为：

（一）每套房屋只能办理一张停车月卡，按照各自提交申请的顺序办理；

（二）部分业主有第二辆车停车需求时，在按照车位配置比例为尚未办理月卡的业主预留相应数量月卡的前提下，可以为有需求的业主登记为内部临时车。

每套房屋以月卡及内部临时车的方式使用的车位不得超过两个。

**第二十四条** 本物业管理区域属停车位紧缺类时，车位分配方式为：

（一）每套房屋只能办理一张月卡，即便有部分业主因尚未入住、尚未购车等各种原因暂未办理停车月卡，而导致月卡数量暂有剩余，也不得为已经办理停车月卡的业主再办理第二张停车月卡（或登记为内部临时车）；

（二）在已经办理的月卡数量达到或超过停车位（库）数量，导致部分业主无法办理月卡时，停车场管理单位可依申请将其暂时登记为内部临时车，按照本办法第十一条、第十二条的规定确定收费标准及进入权限。

每套房屋以月卡或内部临时车的方式使用的车位只能是一个。

**第二十五条** 本物业管理区域属停车位相对平衡类时，已经办理第一张月卡的房屋，有第二辆车的停车需求，需要办理内部临时车登记时，其申请人应当作出以下承诺：如有后入住、后购车业主办理月卡时，其自愿取消第二辆车作为内部临时车的登记，不提出任何异议。

如因新增停车月卡需要取消内部临时车登记的，按照内部临时车登记的先后顺序，从最先登记的开始取消登记。

**第二十六条** 当车位（库）无法满足本物业管理区域内业主、物业使用人需要时，根据本物业管理区域停车场管理单位公示的停车位（库）使用情况，对照本办法第二十条的规定，经本物业管理区域业主大会会议决定，对不符合第二十条规定的车位（库）采用如下第（\*）种处置方式：

（一）维持原有状态；

（二）对于同一套房屋，按第二十条规定的数量保留可使用的月卡数量，将超出第二十条规定数量的月卡取消，投放至月卡轮候系统，供其他业主办理月卡。

业主大会会议只能就参与表决的业主可以使用的车位（库）进行表决，不得表决其无权使用的车位（库）。不得对以下情形进行表决：

（一）规划设计文件明确规定或商品房买卖（预售）合同中明确约定归特定房屋类型（如商业）业主使用的车位；

（二）不属于同一《经营性停车场许可证》的车位；

（三）享有合法使用权的固定车位；

（四）其他不宜表决的情形。

**第二十七条** 当已经办理的停车月卡数量等于停车位数量，且无法满足本物业管理区域内业主、物业使用人需要时，停止办理停车月卡，物业管理区域业主委员会与停车场管理单位一同建立物业管理区域停车月卡轮候库，必要时可邀请居民委员会或业主代表参与监督。

**第二十八条** 对于增量停车月卡需求，可通过轮候、抽签等业主大会会议决定的公平方式予以确定。

本物业管理区域决定采用如下第（\*）种方式增补其他业主办理停车月卡：

（一）轮候法。根据申请办理停车月卡的业主在轮候系统中的排序，依次递补办理空余的停车月卡。

（二）抽签法。轮候系统建立时，短时间内（同一天或集中几天），较多数量的业主同时提出轮候申请，无法确定轮候顺序时，在有停车月卡空余时，该批次的业主通过抽签的方式确定办理资格。

该批次业主全部办理完毕后，后续陆续进入轮候库的业主采用第（\*）种方式办理新增月卡。

**第二十九条** 停车场管理单位工作人员及本物业管理区域业主委员会工作人员不得利用职务便利，谋取车位分配、使用的不正当利益。

车位分配过程中，停车场管理单位与业主委员会应当相互监督，业主、业主监事会均有权进行监督，确保公开透明。如有任何影响公平、公正、公开原则的行为，任何业主均可提出异议。相关人员如涉嫌违法、犯罪的，业主可向有关部门举报反映。

**第四章 其他**

**第三十条**  物业管理区域内的人才住房，以及安居型商品房、公共租赁住房等保障性住房，其业主和物业使用人，享有同等使用停车位（库）的权利。

保障性住房的停车月卡发放数量可参照保障性住房主管部门或城市更新主管部门确定的保障性住房车位配建比例、数量确定。

规划和自然资源主管部门对保障性住房停车位数量、位置等有明确规定的，按其标准执行。

**第三十一条**  业主委员会应当督促、配合停车场管理单位按规定建设新能源汽车公共充电桩。

在物业管理区域已经配备公共充电桩的情况下，鼓励新能源汽车业主使用公共充电桩充电。

本办法实施前已经安装的个人充电桩，应当加强安全管理，由停车场管理单位、充电桩使用人共同做好安全生产工作。

本办法表决通过后，原已在非固定车位安装的个人充电桩，新能源车主不得以加装地锁等方式变相占用为个人固定车位。

鼓励非新能源车辆的车主将车辆停放在未安装充电桩的车位上，停车场管理单位可以在充电桩车位张贴相关温馨提示。

**第三十二条** 未设置单独停车区域的商业用房、公寓，如在规划时与住宅属同一宗地或具备其他不可分割的因素，应与住宅区业主享有同等使用停车位的权利。

规划主管部门有对商业用房、公寓的停车位数量、停车位置做预先安排的，遵照执行。未做安排的，不得低于规划文件确定的配置比例。

1. **附则**

**第三十三条** 本办法中下列用语的含义：

1. 固定车位，必须同时满足以下条件：本物业管理区域内的业主使用；业主与建设单位或停车场管理单位之间有书面的协议；固定车位的取得方式是建设单位以公开、公平、公正的方式，在出售房屋时，一并将车位出租、出售、附赠、转让给业主，或停车场管理单位以公开、公平、公正的方式在本办法制定前已经出租或以其他形式提供给单一业主使用的；能够确定具体位置。
2. 配置比例（户均停车位），是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位（库）数量与经合法程序增设的停车位数量之和，与房屋套数的比例。
3. 停车场管理单位，是指负责提供机动车停放服务的专业停车场管理企业或者其他单位。

**第三十四条** 本办法表决前应当按规定告知社区居民委员会，听取社区居民委员会意见。

本办法于 年 月 日经业主大会会议表决通过，自公布之日起实施，对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主委员会负责协调、督促停车场管理单位配合执行本办法，可将本办法中涉及停车场管理单位的相关条款写入物业服务合同。

业主委员会可以提请业主大会对本办法进行修改。