

楚雄彝族自治州住房和城乡建设局文件

楚住建复〔2019〕16号

楚雄州住房和城乡建设局对州十二届人大 四次会议第 138 号建议的答复

王惠芬代表：

你提出的关于加强对楚雄住宅小区车位权属监管的建议，已交由我们研究办理，现答复如下：

随着房地产业的不断发展，出现了一系列房地产领域存在重大风险、影响社会稳定的问题，如小区车位的归属、商品房预售制度、房屋交易与不动产权登记的衔接等，已成为人民群众普遍关注的社会问题，而且实践中房地产行业面临的新问题会越来越多。党的十九大报告中指出，从现在到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期。特别是坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战。我局将进一步加强房地产领域矛盾纠纷化解

工作，强化源头治理，提高风险防控能力及化解水平，维护人民群众利益，确保社会稳定。

一、从规划源头强化城镇住宅小区公共服务设施配套

我州严格执行《城市居住区规划设计规范》和地方性技术标准中关于城镇住宅小区配套公共服务设施配建指标的相关规定，并结合实际制定了《楚雄州城镇建设项目绿地和停车位规划管理办法（试行）》（楚住建规〔2018〕3号）。目前我州新建建设项目配建的非机动车和机动车停放场（库、楼）要求与主体工程同步设计、同步施工、同步使用，分期建设项目于停车泊位指标要满足分期配置要求。住宅类的机动车停车泊位最小配建控制指标为：每套（户）建筑面积小于240 m²的，每100 m²配建1个地面车位或0.85个地下车位（库）；每套（户）建筑面积大于等于240 m²的，每户配建2个车位。在项目规划技术审查中配套公共服务设施配建内容作为强制性审查内容，在规划验收中配套公共服务设施不达标的不予验收通过。

二、加强公共服务设施的使用管理

根据相关法律法规，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。住宅小区按要求配建的机动车位、车库符合国家登记发证条件的，由开发建设单位按照相关规定申请权属证书后出售或者出租；不符合登记发证条件的机动车位、车库的使用权应当在购房合同中共进行约定。一般情况下，居住区内的机动车位、车库仅供所在小区的房地产权利人受让或者租用。

三、进一步完善机动车停放服务收费管理

根据我州《关于进一步完善机动车停放服务收费管理实施办法》(楚发改收费〔2017〕637号),城区内住宅小区物业共有部分的停车设施,已成立业主大会的,停车及服务收费标准相关事宜由业主大会确定;未成立业主大会的,停车及服务收费标准相关事宜原则上由物业服务企业征求全体业主意见后协商确定。住宅小区内属业主所有的停车设施,可按面积收取物业服务费。

建设单位所有的机动车停车位向业主、使用人出租的,实行市场调节价,由双方在合同中进行约定。

四、多途径缓解小区停车难

鼓励党政机关、企事业单位向社会公众错峰开放机动车停放服务,缓解周边住宅小区停车难的问题,错峰开放的时间由停车场所主体决定,可以实行免费停放,也可以按规定办理收费标准相关手续执行区域管理的政府定价。

尊敬的王惠芬代表,衷心感谢你对住建工作的持续关心与支持。在下步工作中,我们将加强管理,从源头防范小区停车矛盾纠纷,切实维护广大业主的利益。

楚雄州住房和城乡建设局

2019年8月15日

(联系人及电话:程 微 13320562292)

抄送:州人大选联工委,州政府办公室。

楚雄州住房和城乡建设局办公室

2019年8月15日印发