

# 宜昌市住房和城乡建设委员会

## 关于宜昌市六届人大三次会议 第 109 号建议的答复

分类：A

陈正庆代表：

您提出的关于进一步规范住宅小区停车管理秩序，满足人民美好生活向往需求的建议收悉，综合会办单位市城管委、市公安局和市园林局的意见，现答复如下：

一、关于把停车问题作为一个社会问题，慎重、郑重地纳入工作议事范畴的建议。

随着城市的发展，私家车骤增，小区停车位非常有限，小区的行车难、停车难问题日益突出，给管理工作带来难度。一方面停车位严重不足令部分车主头痛，另一方面由于乱停乱放带来了道路不畅以及扰民现象，甚至由此引发一些邻里纠纷，再加之车辆时常阻塞道路，存在消防隐患，成为市民关注的一个热点和难点问题。要解决小区车辆停放管理问题，首先要解决小区停车难问题。解决小区停车难问题是一个系统工程。

二、关于进一步理顺管理体制，明确住宅小区停车管理主体和相关管理部门的职责任务的建议。

市城管委在解决停车难问题的工作中主要采取了五个方面的措施：一是深挖道路资源，增加道路停车泊位。为规范停车秩序，缓解中心城区停车难的矛盾，2017年5月份以来，市公安局会同城管部门综合考虑道路资源、交通影响和停车需求，在城区部分道路增设停车泊位共计3652个。目前，全市城区道路停车泊位总数为8900个，按照相关标准，道路停车泊位应占总供给5%以内，我市实际为10.5%，比例已经较高。二是实施小区周边道路“微循环”，治理“堵”和“乱”的问题。针对我市老旧小区道路窄、车位少等基础条件薄弱的情况，市公安局先后分别对福绥路、福绥横路、红星路、果园一路、果园二路、果园三路、河运路等支路实施单向通行交通组织改造，实现区域交通“微循环”，既畅通了交通流；同时又利用道路一侧的资源，设置了道路停车泊位，规范了停车秩序，缓解周边居民停车难的问题。三是延伸管理触角，强化背街小巷的交通秩序管理。针对部分老旧小区内的道路交通秩序混乱、居民出行难的问题，市公安局抽出专门力量针对机动车乱停乱放、堵塞消防通道的违法进行常态化整治。据统计，2017年处罚背街小巷违法乱停车3.1万起。四是组织开展了城区违规停车设施专项整治行动。市城管委针对城区违规设置地锁、道闸等停车设施的现象，2017年以来，市城管委先后组织开展了城区违规停车设施专项整治行动、“治堵保畅”人行道清理行动及深化文明城市创建市容环境大提升行动等，对违法违规停车行为进行强力整治，共计拆除违法占用道路、公共场所私设的地

锁 1400 余个，清理违规设置的道闸 15 处，查处擅自圈占人行道设置的停车场 13 处。五是保证小区绿地率满足指标规定，力求小区绿化效果与停车位需求平衡。原建设部《城市绿化规划建设指标的规定》（建城〔1993〕784 号）和《湖北省城市绿化实施办法》（省政府令第 75 号）等法律法规、规章对绿地占居住区用地面积的比例作出了具体规定，住宅小区绿地率必须满足指标要求。

对城区新建住宅小区，市、区园林绿化主管部门自 2017 年 11 月 1 日起实施“城市绿化工程设计方案审批及竣工验收”行政许可，配套出台了《宜昌市城市绿化工程设计方案审批及竣工验收实施办法》，在新建住宅小区绿化工程开工前进行附属绿化工程设计方案审查，保证小区绿地率满足指标规定，力求小区绿化效果与停车位需求平衡。对已建成的物业管理型小区、杂居小区、单位管理小区、自助物业型小区，绿化面积必须符合绿地率指标规定，不得擅自将小区绿地改造为停车位。在小区绿地率满足指标的前提下，小区管理单位、社区居委会可以向区园林绿化主管部门申请小区绿化改造，提交绿化工程改造方案，区园林绿化主管部门对改造方案进行审查，力求在符合小区绿地率指标的同时增加停车位，方便小区居民停车。宜昌市城市园林绿化建设管护中心将在职责范围内积极协助相关部门做好住宅小区停车管理，必要时对小区绿化进行改造和优化，在保证绿化效果的同时缓解停车压力，提高居民生活品质。

三、关于对收取停车费的车主，要签订收费协议，明确车主、

物业管理的责任和义务，确保车主交费后的合法权益的建议。

2018年5月，市发改委和市住建委联合印发的《宜昌市物业服务收费管理实施细则》第八条规定：物业管理区域内的停车费包括停车库（位）场地费和停车服务费两部分。占用业主共有道路或者场地用于停放车辆的车库（位），属于全体业主共有，其场地费收取标准由业主大会决定，开发建设单位、物业服务主体等不得销售或者变相销售。业主拥有所有权的车库（位）不得收取场地费。开发建设单位所有的车库（位），利用地下人防设施设置的车库（位），按照合同约定收取场地费。物业管理区域内占用业主共有道路或者场地用于停放机动车辆的车库（位），开发建设单位所有的车库（位），以及利用地下人防设施设置的车库（位），业主用于停放车辆的，物业服务主体按照合同约定标准收取停车服务费，合同未约定的，停车服务收费标准由业主大会与物业服务主体依法协商决定。

四、关于由社区牵头在杂居小区等成立车主自治组织，积极发挥社会主义协商民主的重要作用，通过民主协商的方式进行自我管理和自我服务的建议。

一是充分发挥业主委员会的自治作用，以《管理规约》为武器，促进车位（车库）的正常使用，进一步规范停车秩序。

二是充分发挥有限停车位的使用效率，通过业主大会建立小区停车管理制度和有偿使用停车位制度，划定停放区、禁停区和限制停放区，加强对停车的引导和管理，提高停车位的使用效率，保障

消防通道的畅通。

三是根据各小区的具体情况，进行科学合理的规划，最大程度挖掘和提高小区停车能力，增加停车位。如把小区院坝里部分无作用的花坛拆除，划定停车位。但是，在实际操作过程中，一定要执行《中华人民共和国物权法》第七十六条的规定，改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。

五、关于进一步盘活社会资源，积极鼓励单位在夜间和双休日有偿开放停车场地的建议。

错时停车是一项可研究、可探索、行之有效的具体措施，可以尽可能充分地利用停车位资源，解决停车难问题，建议相关部门开展专项研究，由政府出台错时停车管理办法。下一步市公安局将加强与城管、消防、社区等部门的配合，开展联合整治，进一步强化小区周边道路的交通秩序管理，净化道路交通环境，确保道路畅通。同时，针对所提出的“夜间道路停车”的建议，将认真开展实地调研，在条件允许的路段适时予以实施。

六、关于成立由政府牵头的协调机构，街道办事处，社区、小区业委会、物业，以及住建、房管、公安、消防等部门齐抓共管的建议。

目前，我市对停车管理工作非常重视，各部门齐抓共管的态势基本形成。停车场行业管理机构为市城管委，各区停车场的管理以

区城管局为主，市住建委为停车场建设主管单位和物业主管部门，主要是督促物业服务企业开展工作，认真履行《物业服务合同》中关于停车管理服务的约定，为小区业主提供停车管理服务；配合消防部门开展“打通道、畅出口、保平安”专项整治工作，对有物业公司管理的小区停车位进行全面清理，对占用、变更停车位的行为进行整改；督促物业公司严格落实车辆停放秩序，优先满足业主停车。建立对有物业服务企业的住宅小区物业管理的定期检查和不定期督查制度（无物业公司管理的住宅小区、单位院落由城市各区政府负责辖区内的管理），明确相关工作责任，理顺物业管理活动关系，促进和谐社区建设。

宜昌市住房和城乡建设委员会

2018年8月30日

责任领导：徐 强

联系电话：6740227

承 办 人：江 波

联系电话：6754170

邮政编码：443000

公开情况：公 开