《深圳经济特区停车管理条例（征求意见稿）》公众意见汇总表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **个人/单位** | **意见或建议** |
| 1 | 个人 | 建议在居住类停车场定义中加上产业园区配建的宿舍、公寓、人才房，产业园区配建的停车场对于居住类业主和住户的车辆适用居住类停车场相关规定。 |
| 2 | 个人 | 建议公寓类停车费参考一般住宅的停车费予以优惠。 |
| 3 | 个人 | 请考虑一下我们这种在人才配套宿舍和写字楼同在一个园区里的房子，停车费按商用收费真的太贵了，是不是考虑区别对待一下谢谢 |
| 4 | 个人 | 没有考虑混合型住宅+商场停车费收费规定，如深圳湾科技生态园公寓为住宅，却按照商业停车费收费(600元/元)，建议按照住宅性质的公寓收费标准也规定好，按照住宅收费，谢谢 |
| 5 | 个人 | 对于综合物业应该区别收费，居住类物业住宅、宿舍群、公寓灯按照住宅收费，其他商业物业按照市场价收费，谢谢！ |
| 6 | 个人 | 需要考虑商住混合型的停车场收费,例如深圳湾科技生态园有部分占名额住宅性质的房子，停车费都按照商业停车场收费，每个月600元，压力较大，希望能区别对待，住房部分按照住宅标准收费200-250，其余按照商业收费。 |
| 7 | 个人 | 停车场类别里三类，公共类、居住类和社会类，没有考虑到我们这种混合型的，比如深圳湾科技生态园的停车费600元，对于我们购买该区域的业主来说收费太高，比住宅的250高出2倍多，你多次跟经营方业主方沟通无果，希望政府出面调节高收费。 |
| 8 | 个人 | 同意 |
| 9 | 个人 | 希望将“科技生态园”5栋D座停车收费改为住宅停车收费，现停车收费600元一月，谢谢 |
| 10 | 个人 | 我住在深圳湾科技生态园，居住的是配套的宿舍。但是收费很高。隔壁金地公寓尽收250 元。希望能统一。  |
| 11 | 个人 | 要考虑一下，住宅式公寓的停车场，还有商住自一体的 望按住宅收 |
| 12 | 个人 | 我现居住的深圳湾科技生态园是园区配套宿舍，限购且占购房指标，但开发商按商业收停车费，每月600元，非常不合理。 |
| 13 | 个人 | 我是深圳湾科技生态园5B栋的公寓业主，当时作为人才或高新企业员工类特殊用房卖给我们，但楼下的停车场却与生态园其它写字楼共用，收费也是按照商业标准来向我们住户和业主收取的，这非常不合理，非但没有照顾人才或高新企业员工，反而比其他住宅、公寓类停车收费更贵，建议能调整。谢谢。 |
| 14 | 个人 | 工业用地上的配套的宿舍或公寓停车费如何划分 |
| 15 | 个人 | 深圳湾科技生态园有人才房，但是停车费太贵，600元/月，住家消费不起 |
| 16 | 个人 | 以上内容未涉及到混合型停车费问题，我们小区'深圳市科技生态园'是占购房指标的，是按‘人才’房购买的，那停车费就应该按居民用收费，然而我们小区现在是按商业标准收费，给‘人才’们造成了很大的生活压力！希望政府能体察民情，予以制定此类收费标准为居民停车收费标准！补充以上反馈意见：我们（深圳市科技生态园）的用地是工业用地，使用为占购房指标的民用住宅。 |
| 17 | 个人 | 建议对第三十六条【业主共同决定的停车管理事项】（二）停车设施的管理、使用制度，以及收费标准、方式、收益分配等事项进一步明确。对于物权法施行后，开发商与全体业主已通过合同约定停车场权属事宜，之后开发商与单一业主通过长期租赁合同确定使用权，1、其他业主是否还能再共同决定该固定停车位的使用制度？2、权属归开发商的，开发商是否属于业主？ |
| 18 | 个人 | 不要动不动都纳入公共信用体系，征信不能乱用；另外车辆要是涉及多人用车，纳谁进去呢？要就建立车辆自己信用机制，考虑什么情况划入，什么情况能撤销；管理方法应该是鼓励人知错能改，而不是惩罚人不给改过机会，有改过就要撤销惩罚。第六条 【建立车辆停放与停车服务信用机制】建立车辆停放与停车服务信用评价、诚信公示和失信惩戒机制，将自然人、法人和非法人组织违反本条例规定的失信违法信息纳入公共信用信息管理。 |
| 19 | 个人 | 对于老旧小区，加装立体车库，建议根据老旧小区实际情况适当放宽申请条件！我们现在的小区，本来有位置建，但和现行的标准就差个1米左右的宽度要求，就被卡死申请不了！ |
| 20 | 个人 | 第九条【停车收费政策】业主未依法共同决定前，按照政府指导价执行。 原实行政府指导价的停车场收费标准《深圳市机动车停放服务收费管理办法》已过有效期，目前已无政府指导价标准，新停车场政府指导价标准尚未制定前，过渡期，怎么能认定是不执行政府指导价？ |
| 21 | 个人 | 根据相关管理条例第42条，福田区万科温馨家园停车矛盾十分突出，侧面的香蜜湖路辅路可否增设时段停车位。感谢政府！ |
|  |  | 1、“第九条：居住类停车场实行市场调节价，并由业主依法共同决定。”居住类停车场收费标准应由车位产权方来定，对于业主拥有产权的，业主才有共同决定权。，如果停车位产权归开发商，收费决定权自然应该归开发商。2、第三十六条停车管理权也是应该归产权方。谁的东西谁拥有管理权，该条例意见稿不加区分，停车管理权及收费等直接归属业主，不符合实际。建议修改为：居住类停车场产权归全体业主的，停车管理权归业主共同决定（不要使用交由或者移交字样） |
| 22 | 个人 | 一、因深圳车位有限，各停车场间没有形成任何良性竞争，经营者只注重收益，反而利用有限的停车资源来涨价。建议在本条例中对实行市场调节价的停车场的收费标准设一个上限额，或者要求价格主管部门（深圳市发改委）对各类实行市场调节价的停车场设置一个上限收费标准，例如每小时最高收费不得超过多少，每日最高收费不得超过多少，避免“明码标高价”收取停车费的问题。二、在条例中明确规定各类停车场免费停车时长为15分钟或30分钟；三、在条例中明确要求各类停车场的定价应当合理，不得超过规定的上限额；并增设对应的处罚条款，对于定价明显不合理的的停车单位，由发改部门或市场监督管理局责令限期整改，逾期不改的，处5千至5万元罚款，通过立法增加监管的有效手段，堵住定价不合理的漏洞，在促进停车设施有效利用的同时，避免群众遭遇“天价停车”的事情发生。四、在条例中明确，军车、警车和执法车辆在执行公务时，不得收费。五、在条例中明确11座的黄牌小面包车，到底是大车还是小车。六、在条例法律责任增加未经许可的罚则，该条为重要立法缺项，需及时补上。未取得《停车服务许可证》的停车场不得收费，否则应当由交警部门责令改正恢复原状，逾期未改处以1000至5000元罚款。若缺少此法条，今后各小区、城中村、路段两旁和插花地等将出现闲置地块被围圈占用并对外收费以及未取得《停车服务许可证》的停车场乱收费的情形，因此，从立法的角度需堵上该重要缺项的漏洞。 |
| 23 | 物业服务企业 | 一、关于居住类停车场由业主定价第九条【停车收费政策】第一款“停放服务收费，公共类停车场主要实行政府指导价或者政府定价。社会类停车场实行市场调节价。居住类停车场实行市场调节价，并由业主依法共同决定；业主未依法共同决定前，按照政府指导价执行。”虽然产权单位作为建设单位，导致其对价格可以起到决定性作用，并且居住类停车场中有部分公寓的停车收费标准定价较高，但深圳市的建设单位为利于房屋出售，前期物业服务合同中住宅类的月卡定价基本在100元至600元范围内。因此建议由业主决定市场调节价格的同时，设置定价范围或最低价格，既保证了建设单位的最低收益，又保护了业主权益不被侵犯。二、关于业主决定收益分配第三十六条【业主共同决定的停车管理事项】“物业管理区域内有关停车管理的下列事项由业主依法共同决定：（一）利用建筑区划内业主共有部分设置停车设施；（二）停车设施的管理、使用制度，以及收费标准、方式、收益分配等事项；有关停车管理的他重大事项。……以上事项未经业主共同决定但是已经实际执行的，业主可以依法共同决定对原有关规定予以确认或者修改，在业主共同决定修改之前按照原有关规定执行。”因深圳市车位不能进行不动产登记，而建设单位对地下车位因“天然取得”而具有所有权（参考：《民法典》第二百三十一条：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”第二百七十五条：“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。”第二百四十条“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利”）。业主并非地下车位的所有权人，无权决定所有权人的收益分配。建议删除此条中“收益分配等事项”的表述，避免造成建设单位的所有权与收益权分离。三、关于受害方的救济选择权第五十二条【停车服务信息报送和许可】“车场工作人员以外的第三人造成停车场内的机动车或者车内财物损害的，受损害方有权选择依照本条例请求停车服务组织承担责任或者依照相关法律请求第三人承担侵权责任。受损害方选择依照本条例请求停车服务组织承担责任的，停车服务组织承担责任后有权向第三人追偿。”在有明确的侵权行为人（即停车服务组织非侵权行为人）、停车服务组织与损害结果毫无因果关系的情况下，仍然赋予受害方的救济选择权。此规定涉嫌与《民法典》中侵权责任篇的内容相冲突，在已有上位法规定的情况下，超出了深圳特区立法权的范围，严重扩大停车服务组织的责任。因此建议在侵权人明确的情况下，规定停车服务组织给予损害方必要的帮助，如：停车服务组织必须向损害方提供一定时间范围内停车场出入口及涉事地点的监控视频，从而协助受害方进行维权。四、关于停车服务组织的举证责任第五十一条【法律关系及责任承担】第二款“停车场内的机动车或者车内财物受到损害，停车服务组织不能证明其已经履行本条例规定的职责及其行为与损害之间不存在因果关系的，应当承担赔偿责任。……”首先，《民法典》侵权责任篇已明确规定，在过错原则中适用过错推定的几种特殊情形。将停车服务组织适用过错推定有违反上位法的嫌疑，我公司认为能否适用过错推定应严格限制，不能扩大适用范围；其次，物业服务企业作为停车服务组织时，停车场位置的监控成本支出为业主方控制，会导致业主方恶意采取不在年度预算或季度预算中批准此项支出，物业服务企业在此情况将更加难以举证。另外，目前车主普遍装有24小时监控功能的行车记录仪，车主与物业服务企业的举证难度将更加不对等。因此我公司建议删除此项条款， 五、关于停车费未支付的处理第六十一条 【停车费未支付的处理】第二款“驾驶人、机动车所有人或者管理人拒绝支付停车费，经停车服务组织通知限期支付而逾期超过六十日未支付的，停车服务组织可以依照《中华人民共和国民事诉讼法》有关实现担保物权案件的规定请求人民法院拍卖、变卖该机动车并就拍卖、变卖该机动车所得的价款优先受偿。”我公司作为物业服务企业，此条款虽然有利于我公司，但不能因此忽略此条款可能的瑕疵。为停车服务组织创设类似于留置权的担保物权，一方面停车服务合同并非保管合同的范畴，车主对停车服务组织并无交付行为，因此不能参照留置权而得到优先受偿；另一方面，在我国“物权法定”的原则下，此项有超出立法权限创设担保物权、损害其他债权人财产权益的嫌疑。 |
| 24 | 社会合作组织 | 1、第十六条【支持和鼓励社会资本参与停车设施的建设】修改建议：按照市委六届第十七次全会关于“十四五”规划要求，为发挥政府投资撬动作用，建议增加条款(三)由政府发行停车设施建设专项债，支持社会资本参与停车设施建设，由市政府有关部门制定具体实施办法。2、第十六条【支持和鼓励社会资本参与停车设施的建设】（二）社会资本参与停车设施建设的，在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，可以配建一定比例的附属商业设施。修改建议：该条款未明确关于配建附属商业设施的比例数值或确定方式，难以有效指导项目落地实施，难以推动社会资本广泛参与。按照市委六届第十七次全会关于“十四五”规划要求，为激发民间投资活力，形成市场主导的投资内生增长机制，建议依据住建部[2016]193号文件《住房和城乡建设部国土资源部关于进一步完善城市停车场》第二条第五款，确定配建比例为20%，以最大程度鼓励社会资本参与停车设施建设。3、第十八条【临时停车设施建设】修改建议：建议增加方案三：充分利用土地资源建设临时停车设施，由交通、城管等相关部门核实，在停车供需矛盾突出的地区周边存在可利用的高架桥底闲置用地的，可以将高架桥底闲置用地改建为停车设施。4、第十八条【临时停车设施建设】修改建议：建议增加方案四：对于符合相关法律法规具备临时停车设施建设的用地，在审批过程中应给予简化相关手续、提高审批效率。5、第十九条【建设机械式立体停车设施的鼓励措施】机械式立体停车设施符合不动产登记要求的，可以按照其实际用地范围和不动产登记的有关规定办理确权登记手续。修改意见：在不经过土地出让的情况下，大多数立体停车设施难以符合条件要求，实际操作中确权困难。建议条文中增加“由市政府有关部门制定具体实施办法” 。6、第三十三条【驾驶人义务】（九）同一车辆不得持续占用同一免费停车设施超过七日；同一车辆驶离后二十四小时内又继续占用同一停车设施的，视为持续占用修改建议：条款存在歧义，对于私人免费停车设施而言，在停车设施业主或管理方允许的情况下，同一车辆停放超过七日应是合法行为，但有可能属于条款中的持续占用。7、第三十九条【鼓励组织、个人共享停车泊位】鼓励组织、个人将有权使用的停车场、停车泊位对外共享，停车服务组织应当予以支持和配合，并提供便利。停车泊位共享的收费标准、利益分配和管理责任等事项由停车需求者、停车服务组织、停车泊位权利人和相关服务方等协商确定。修改建议：条款内容在实际工作中将产生矛盾。停车泊位共享的收费标准、利益分配和管理责任等事项由停车需求者、停车服务组织、停车泊位权利人和相关服务方等协商确定，如行政事业单位共享停车泊位由双方协商价格且价格与公共类停车场政府指导价不一致，将产生矛盾。8、第四十七条【停车管理信息系统的建立】市公安交管部门负责建立统一的停车管理信息系统，实时向社会公布停车场分布位置、泊位数量和使用状况等信息。修改建议：按照总书记在经济特区40周年讲话中关于优化政府管理和服务的要求，强化市公安交管部门对统一停车管理系统的统筹管理和指导，建议该条文修改为“市公安交管部门负责组织建立统一的停车管理信息系统，收集、掌握停车设施设置、停车泊位实时使用情况和车辆出入等信息，可委托市政府确定的运营主体或符合条件的组织负责实时向社会公布停车场分布位置、泊位数量和使用状况等信息” 。9、第四十八条【停车场的智能化要求】停车服务组织应当按照停车场智能化管理要求，运用互联网、物联网等技术，对停车设施、设备及时升级改造，逐步实现停车数据采集、停车引导、实时空余车位和交通便民服务信息显示等智能化功能，并实时准确向停车管理信息系统上传相关信息。修改建议：建议条文内容中增加：“停车服务组织应该积极配合停车管理信息系统，以及其管理的停车场停车数据接入的相关工作” 。10、第五十条【预约停车措施】医院、图书馆、公园、体育场（馆）、影（剧）院、展览馆、旅游景区和交通枢纽等供需矛盾突出的公共活动场所可以实施预约停车措施。修改建议：建议扩大实施预约停车场所的范围，进一步推动预约停车措施。建议条款内容修改为“医院、图书馆、公园、体育场(馆)、影(剧)院、展览馆、旅游景区和交通枢纽等供需矛盾突出的公共活动场所应当实施全时段或分时段预约停车措施，并通过全市统一的停车管理信息系统向社会公布预约情况，方便市民预判出行方式。”11、第六章 智慧停车修改建议：建议增加一条：【错峰共享停车措施】停车服务组织应当公开错峰共享的时段划分、收费标准、共享车位数量等信息，并通过全市统一的停车管理信息系统向社会发布。 |