

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2020〕23号

签发人：陈杰

关于鼓励共有产权停车场面向社会开放经营建议（第0726号）的答复报告

何鹏代表：

您提出的关于鼓励共有产权停车场面向社会开放经营的建议收悉，现答复如下：

一、关于共有产权停车场对外经营问题

目前，我市经营性公共停车场采取的是备案制度，为事后监管模式。在共有产权性质的经营性公共停车场监管过程中，许多群众反映停车收费不合理、未经业主委员会授权同意或者弄虚作假等形式的违法违规经营问题，对经营性停车场的经营秩序造成极其不良影响。随着《中华人民共和国物

权法》、《辽宁省物业管理条例》等法律法规颁布实施，公安机关取消了共有产权经营性公共停车场的备案，确保通过业主大会的作用实现居民小区共有产权部分自管自治，实现共有产权居民共同管理。但是，很多群众对共有产权的经营不知情，大部分群众对外来车辆进入小区的内部安全问题存在担忧。按照“建筑物配建为主、公共停车场为辅助、路内泊位为补充的原则”，应以建筑物的配建为主要停车设施，公共停车场为补充，将共有空间提供给错时停放需求的交通参与者，通过设置专项资金账号并定期向业主大会进行公示等形式，实现“时间换空间、空间换空间”的停车资源共享，增加路外空间的泊位利用，从而减少路内停车的压力，还道路的通行功能。

下一步，公安交警部门将加强与相关部门的协调配合，研究制定适合我市共有产权停车场对社会经营的路子，真正实现停车资源的充分共享。同时，通过相关部门制定搭建智慧停车信息平台体系建设，使共有产权停车场发挥更大效能，充分实现“缓解停车难”的工作目标。

二、关于停车信用体系建设、停车信息平台系统建设和停车泊位信息采集问题

2018年，为解决我市“停车难”工作，城乡建设部门搭建了沈阳智慧停车平台。同年5月2日沈阳智慧停车平台在14个业务系统作为支撑的基础之上搭建完成并上线运行。根据《沈阳市城市机动车停车条例》第二十五条：“经营性停

车场应当按照标准自行配建停车引导、电子收费、视频监控、号牌识别系统等科技设施，并且与全市统一的停车智能管理信息系统实施对接”，第二十六条：“居民住宅区在满足区内居民停车需要的情况下，经业主大会同意并按照物业管理相关规定，物业服务企业可以将配建的专用停车场向社会开放，可以实行有偿使用；可以允许外来方可车辆进入并短时免费停放”，满足以上两条规定的居民区经营性停车场即可接入我市统一的智慧停车平台。目前，智慧停车平台已接入路外停车场数量 213 个，共享泊位数 46354 个；路内停车泊位 35635 个。沈阳智慧停车官微、美行停车APP关注数已达 70 万余人。

三、关于共有产权停车场经营收益分配问题

共有产权停车场对外经营属于利用共用部位从事经营性活动范畴，根据《辽宁省物业管理条例》第六十七条规定“……业主大会成立后，利用共用部位、共用设施设备从事经营性活动的，应当经业主大会、相关业主同意。经营收益归全体业主共有，主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。经营所得应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督”。

另外，因特殊原因无业主委员会可以由社区代行业主委员会职责办理相关手续。依据是《辽宁省物业管理条例》第三十条“不具备成立业主大会条件的物业管理区域，或者具

备成立条件而未成立，且经街道办事处或者乡镇人民政府指导后仍不能成立的物业管理区域，可以由街道办事处或者乡镇人民政府指导物业管理区域所在的居（村）民委员会临时代行业主委员会职责。”

感谢您对政府工作的关心和支持。



（联系人：张大权，联系电话：22973853）