

# 天然居停车管理实施细则（试行）

（2018 年 10 月 9 日月度联席会议审定试行版）

鉴于天然居车位日益紧张，根据《天然居业主大会议事规则和管理规约》（2016 年 11 月业主大会通过）授权，为维护内部停车秩序，规范小区车辆交通，经业委会与物业公司 2018 年 10 月 9 日联席会议研究决定，制定天然居停车管理实施细则（试行），试行期为发布之日起 3 个月：

## 一、业主与外来停车

1-1，天然居地库停车场仅供业主住户内部停车，禁止外部人员停车；仅供业主住户使用月卡停车，一般情况下禁止临时停车。

1-2，地面停车场可供业主住户使用地库月卡或地面月卡停车，对外来车辆在每天早 8 时至晚 22 时允许停放。

## 二、停车月卡办理

为确保天然居优先业主住户停车，禁止外来人员办卡，物业服务中心应统一制作包含房号、车主身份、车牌号码、联系电话在内的停车月卡实时清单，所有停车月卡应在物业服务中心办理以下手续，未办理的应当按物业服务中心要求补交相应资料：

2-1，业主办理月卡，须持房产证或深圳市住建局“物业管理公众服务”官微身份认证截图、身份证、驾驶证与车辆行驶证，验原件留复印件，确保四证人员一致。

2-2，业主家属办理月卡，须持房产证或身份验证截图、身份证、驾驶证、车辆行驶证以及包含业主和家属姓名的户口簿，验原件留复印件，确保五证（件）人员一致。

2-3，租户人员办理月卡，须持主管部门房屋租赁备案登记、身份证、驾驶证、车辆行驶证，验原件留复印件，确保四证（件）人员一致。

2-4，租户人员家属办理月卡，须持主管部门房屋租赁备案登记、身份证、驾驶证、车辆行驶证以及租户人员户口簿，验原件留复印件，确保五证（件）人员一致。

## 三、固定车位使用

3-1，天然居 2010 年已核实的 98 个固定车位由物业服务中心公开制作位置示意图。

3-2，固定车位，与固定车辆应当一一对应，固定车位业主应当提前向物业服务中心申办地库停车月卡，同时申报车牌号码。

3-3，固定车位标识牌须由物业服务中心统一格式、统一制作，标注车位位置编号与车牌号码信息。

3-4，允许并鼓励固定车位业主，在固定车位对应车辆未在车库的前提下，向本人或他人已办月卡的车辆无偿或有偿开放固定车位，但开放非对应车辆使用固定车位前，应当提前向物业服务中心报备开放使用的时间段和车牌号。

3-5，对于固定车位标明时段、不限车牌号开放使用的，物业服务中心应当在天然居网站和业主微信群实时公开信息，无论其开放使用的条件为无偿或者有偿，天然居业委会秘书工资捐献的业主奖励基金都对此予以补贴。

3-6，对于固定车位标明时段、向指定车牌号开放使用的，物业服务中心应当公开

发布信息，接受业主监督。

#### **四、非车位停车管理**

4-1，天然居车辆停放应当按位停放，对于未按位停放影响他人正常停车的，物业服务中心应当通过人工或者监控巡查要求立即改正。

4-2，特殊情况在非车位停车可能影响消防车辆通行的，物业服务中心应当通过人工或监控巡查要求立即改正。

4-3，特殊情况在非车位停车可能妨碍他人车辆出入的，车主应当在醒目位置标注 24 小时联系电话，在停车第一时间向物业服务中心通报停车位置以及可能妨碍的车辆，并承诺在接到挪车电话 10 分钟以内到场。

4-4，特殊情况在非车位停车可能妨碍他人车辆出入的，物业服务中心应当在接到非车位停车车主通报或巡查发现的第一时间，向可能受妨碍的车主发送短信提醒。短信内容应包含车位编号位置、对方车主联系电话、车牌号码，格式为：“天然居物业服务中心提醒：你在车位编号\*\*\*\*的车辆出行，可能受车牌\*\*\*\*的非车位停车影响，开车 10 分钟之前可打电话\*\*\*\*要求其挪走。”

4-5，受非车位停车妨碍的车主，有权向非车位停车的车主打电话要求挪车，非车位停车的车主应当在 10 分钟以内到场挪车。

4-6，物业服务中心应当确保受非车位停车妨碍的车主，一个月受妨碍不超过 3 次。对于非车位停车影响到已受 3 次妨碍车主的，物业服务中心应当在接到通报或者巡查发现的第一时间通报非车位停车者立即挪车。

4-7，所有非车位停车的车主，无论是否接到挪车电话，都应在每天 7 时 30 分之前主动将车辆挪至地库或地面的规划车位。物业服务中心监控室与车库值班人员应当实时提供空余车位指引。

#### **五、特殊情况停车**

5-1、暴雨等特殊情况，业主或租户可以乘坐外来车辆进入地库，但应当提前向物业服务中心报备，进入地库停车时间不得超过 15 分钟。

5-2、业主或租户有权办理地库或地面月卡但未办理的，出于探望亲属等特殊情况，每月可享 4 次每天最高收费 10 元的地面临停价格（总时长不超过 4 天），但应当提前向物业服务中心报备，且遵守在每天早 8 时至晚 22 时之间停车的规定。

5-3、业主或租户新办和停办月卡，均应以整月为单位计算。但春节和国庆假期，可以以半月为单位计算。

5-4、急救车以及执行公务的车辆进入小区地面或地库停车场，不受本实施细则限制。

#### **六、公开监督**

6-1，月卡办理情况公开。依据最高人民法院司法解释，车位处分情况应当向业主公开。物业服务中心应当将所有停车月卡相应的房号、车牌号以及相关固定车位编号，在兼顾保护隐私的原则下公开，接受业主监督。公开格式为：“房号+车牌号（五位字符中第二、四位统一标为“\*”号）+固定车位编号（若有）+性质（地库或地面）”

6-2，固定车位使用情况公开。物业服务中心应当公布固定车位位置编号并公开制

作示意图，对于固定车位在对应车牌之外其他车辆使用的应当每天实时公开，接受业主监督。

6-3，非车位停车信息公开。物业服务中心应当每天统计妨碍他人车辆通行的非车位停车信息并按月公开，接受业主监督。

6-4，特殊情况停车信息公开。物业服务中心应当每天统计特殊情况停车信息并按月公开，接受业主监督。

6-5，物业服务中心公开接受业主监督，应当在天然居网站（[www.tianranju.net](http://www.tianranju.net)）按时发布，并可以酌情在小区醒目位置张贴，或在业主房号实名微信群发布。

6-6，物业服务中心应当将以上停车管理所有文件盖章并扫描制作电子版，按月在月度联席会议之前交业委会统一进行电子存档，接受监督。

## **七、违规罚则**

7-1，业主或租户停车在一个月内首次违反本实施细则的，由物业服务中心提醒改正。

7-2，在一个月内第二次违反本实施细则的，由物业服务中心提请业委会和物业公司联席会议公示批评。

7-3，在一个月内第三次违反本实施细则，并且经业委会和物业公司联席会议审议认为必要的，暂停其半个月的月卡使用期。

7-4，超过一个月周期，但多次违反本实施细则规定的，经业委会和物业公司联席会议审议认为必要的，可以暂停其半个月的月卡使用期。

7-5，根据《天然居业主大会议事规则和管理规约》，未按时交纳物业费、停车费、专项维修资金等业主大会共有资金且未补充交纳的业主与租户，不得办理停车月卡。

7-6，已办停车月卡但欠费超过3个月，且经物业服务中心通知拒绝缴费的，经业委会和物业公司联席会议审议，可以暂停其月卡使用期，直至其依法履行缴费义务。

7-7，业主或租户申请进入的外来车辆违反本实施细则的，相应车辆不得再次进入天然居，相应罚则由申请人承受。

7-7，在本实施细则规定之外，出现严重逆行、携带易燃易爆危险品进入停车场、使用消防水源冲洗车辆等危害车辆交通与秩序的行为，经业委会和物业公司联席会议审议，对相应车辆实施从公示批评、暂停半个月月卡、禁止外来车辆再度入场等处罚。

## **八、异议申诉**

8-1，业委会与物业公司联席会议决定作出处罚的，在通告发布之日起公示7天。

8-2，处罚决定公示7天内无异议的，物业服务中心直接执行；7天内出现异议的，业委会在随后7天内公开做出是否继续执行的决定，物业服务中心执行业委会的决定。

8-3，对于业委会决定有异议的，业主或租户可以向社区、街道等相关部门申诉；也可以依法征集20%业主联名，就是否执行业委会决定作出表决决定。

8-4，业主或租户已经征集20%业主联名达到业主大会召集门槛的，业委会相关处罚决定暂缓执行。

# 附：《天然居业主大会议事规则和管理规约》相关条款

## 第九章 车位使用及收费管理

### 第二十八条【公平优先、尊重历史】

天然居地库车辆月卡管理遵循公平优先、尊重历史的原则：

(一)暂时承认开发商产权争议但保留诉讼权利。天然居车位为公共配套设施，未与房屋同等分摊公共面积，不具备独立产权资格，且房屋买卖合同“所有公共场所公共设施归属开发商”的约定违法无效，此外未见车位相关特别约定，业主大会主张其产权归属全体业主。在开发商对车位权属存在争议、且已有 98 个地库车位被违规“长租”的情况下，业主大会在保留权利随时通过诉讼或仲裁解决问题的同时，暂时承认现状，包括将车库其余车位停车费的一部分（每月 5.6 万元）交给开发商。

(二)所有车位使用者同等分担车位人工、水电、日常维修等基本费用。多数业主地库车卡每月 250 元中 140 元交给开发商、110 元交作业主大会共有资金；违规“长租”固定车位的业主此前每月交给业主大会共有资金 65 元，应当同等调至 110 元。

(三)在业主委员会 2015 年初强制所有办卡信息公开透明之前，天然居地库车位规划 512 个但车辆月卡已办 692 张，其中绝大多数为一户一卡，81 户为一户双卡，3 户为一户三卡。为兼顾公平优先、尊重历史，在新办车辆月卡执行“一户一卡”的同时，对于已办的一户多卡不予强制废除，但采用经济手段限制、鼓励业主自发实现“一户一卡”的资源公平使用：每多办一张卡费用翻一番，第一张地库月卡 250 元、第二张 500 元、第三张 1000 元。

(四)在业主委员会 2016 年 8 月叫停地面月卡一户多卡办理之前，天然居地面车位（包括西、北、东三个区域）规划 143 个但已办月卡 429 张，其中多数属一户一卡，少数属一户双卡或三卡。鉴于地面停车比地库停车更为紧张，对于已办的一户多卡不予强制废除，但采用经济手段限制、鼓励业主自发实现“一户一卡”的资源公平使用：每多半一张卡费用翻一番，第一张地面月卡 110 元、第二张 220 元、第三张 440 元。

(五)天然居业主，无论购房时间先后，有同等权利按照“一户一卡”原则办理一张地库停车月卡，在 2015 年强制透明的办卡信息之后，不得再办“一户多卡”。

### 第二十九条【居住与来访区别收费】

天然居车位使用管理对居住与来访区别对待，实行不同的收费标准。业主、业主直系亲属、非业主的住户停车收费采用同等标准：

(一)天然居地库停车基准价格为一户一卡每月 250 元（已“长租”固定车位的车辆月卡 110 元），不允许非地库月卡及来访车辆停放。

(二)对于 2015 年之前已办的地库停车一户多卡，第二张卡每月 500 元，第三张卡每月 1000 元，此后不允许新办地库停车一户多卡。

(三)天然居地面停车基准价格为一户一卡每月 110 元，对于 2016 年 8 月之前已办的地面停车一户多卡，第二张卡每月 220 元、第三张卡每月 440 元。此后不允许新办地面停车一户多卡。

(四)天然居地面停车在月卡之外,允许来访车辆在每天 9 时至 22 时之间按照商业标准临时停车,每天最高收费为 35 元,具体收费标准授权业主委员会与物业服务企业或其他管理人制定,并依法公示及向市价格主管部门报备。每天 22 时至次日 9 时之间,不允许来访车辆临时停车,违者应当列入黑名单,取消其再次进入天然居红线范围停车的资格。

(五)天然居地面停车场若建立体车库,其收费标准由业主大会另行制定。

### **第三十条【车位优先业主使用】**

物权法规定“车位应当首先满足业主的需要”,若按一户一卡原则为业主办理车辆月卡后有多余车位,应当依次为业主的直系亲属(父母、配偶、子女)、非业主的住户办理车辆月卡。天然居所有车位月卡办理情况,应当在保护当事人隐私的前提下,向全体业主公开透明接受监督。

### **第三十一条【车主身份与车牌号码联动管理】**

天然居车位使用管理实施车主身份与车牌号码联动管理,在停车月卡办理时核实业主、业主直系亲属、非业主的住户身份以及车辆信息,并运用车牌识别系统杜绝车辆月卡被非持卡人使用的情况。业主、业主直系亲属、非业主的住户办理车辆月卡应当提交以下资料:

(一)业主办理,提供其本人的身份证、房产证、车辆行驶证,查验原件并交复印件。

(二)业主直系亲属办理,提供业主的身份证和房产证,户口簿等其与业主关系的证明材料,以及本人身份证和车辆行驶证,查验原件并交复印件。

(三)非业主的住户办理,提供业主的身份证和房产证,房屋租赁合同等其与业主关系的证明材料,以及本人身份证和车辆行驶证,查验原件并交复印件。

### **第三十二条【车位使用资格限制】**

业主、业主的直系亲属、非业主的住户使用天然居车位,应当履行下列义务,对违者应当处暂停其车位使用资格:

(一)按时交纳物业费、停车费、专项维修资金等各种业主大会共有资金的义务。

(二)在非规划车位停车可能影响他人车辆通行的,应当主动在车辆醒目位置留下联系方式,并在其他车主或物业服务人员提醒后于业主委员会规定的限定时间内完成挪车。

(三)本议事规则和管理规约规定的其他情形。

## **第十二章 附则**

**第三十七条** 业主大会授权业主委员会,就本议事规则和管理规约进行解释,并制定实施细则。