

昆明市发展和改革委员会文件

昆发改价格〔2026〕283号

昆明市发展和改革委员会关于做好住宅小区 机动车停放服务费协商议价的通知

各县（市、区）、各开发（度假、经济合作）区、滇中新区发展改革局（经济发展局），各住宅小区机动车停放设施经营者：

为引导住宅小区机动车停放设施经营者与小区业主通过协商议价合理确定机动车停放服务费标准，维护住宅小区停车服务正常秩序，根据国家和云南省有关机动车停放服务收费管理政策，现就做好住宅小区机动车停放服务费协商议价有关事项通知如下：

一、协商议价原则

住宅小区机动车停放服务费（以下简称：住宅停车费）是指经营者利用住宅小区内（含商住一体混合型小区）自身持有产权

或收益权且数量达到一定规模（10个及以上）的机动车停放设施，主要面向小区业主等消费者提供机动车停车设施使用、秩序管理等服务收取的费用（含机动车停放设施应缴纳的物业服务费）。住宅停车费实行市场调节价。

机动车停放设施经营者制定住宅停车费标准时，需要与小区业主开展协商议价。协商议价应重点关注经营者权益和小区业主合理需求，遵循以下原则：

（一）合法性原则。明确机动车停放设施相关权属，以产权或使用权证明、经营者签订的租赁合同（协议）等界定经营者享有自主定价权。经营者制定住宅停车费标准不得侵犯业主对共有区域享有的权益。

（二）合理匹配原则。住宅停车费标准应参考机动车停放设施建设成本、停车服务成本及周边同类型小区住宅停车费标准，体现机动车停放设施首先满足业主的需要。对小区业主的收费标准应统一规则，不得违规设置歧视性条款，不得“只收费不服务”。

（三）协商一致原则。机动车停放设施经营者与小区业主应以事实为依据，从促进社会和谐稳定的角度提出诉求，就机动车停放服务及收费等事项充分协商。经营者应结合协商议价情况合理制定住宅停车费标准。

二、切实做好协商议价

（一）对于待售的住宅小区，建设单位或机动车停放设施经营者应当在签订商品房购销合同前，明确住宅停车费标准、有效期及有效期届满后的调价方式，并说明成本情况。鼓励以书面形

式在销售现场显著位置主动公布有关信息。

（二）对于已售的住宅小区，机动车停放设施经营者与小区业主若已就住宅停车费标准达成一致意见的，可按该收费标准执行。若需要制定或调整住宅停车费标准的，经营者与小区业主可按照以下程序开展协商议价：

1.经营者向小区业主书面提议制定或调整住宅停车费标准，启动协商议价。

2.经营者在小区内显著位置公示机动车停放设施权属、数量、商业和住宅停车设施划分情况，物业服务收费标准等基本信息，并同时公布拟制定或调整的住宅停车费标准、定价成本核算情况、有效期及有效期届满后的调价方式等内容，公示时间不少于7日。

3.前项要求的公示内容及公示期满后，已成立业主委员会的小区，由业主委员会根据业主大会授权，代表业主参与协商；尚未成立业主委员会的小区，可由物管委员会、社区工作人员参与协商，也可由全体业主参与协商或以单元、幢为单位推选业主代表参与协商。

4.经协商，经营者与占已售房屋总数过半的业主达成一致意见的，经营者应将协商过程和结果向业主公示，公示时间不少于7日。公示期满后，按照公示的收费标准执行。

5.经协商，经营者与小区业主存在较大争议、无法达成一致意见的，由经营者或业主代表申请属地乡（镇）人民政府、街道办事处组织调解。调解达成一致意见的，住宅停车费按照调解结果执行。

三、有关要求

（一）机动车进入住宅小区机动车停放设施停放30分钟内（含30分钟）的免收停放服务费。经营者应保持住宅停车费标准的相对稳定，每次调价周期不得低于12个月。

（二）机动车停放设施经营者制定住宅停车费标准时，应当提供包括包年、包月、临时停放等多种类型的收费标准供业主自主选择。按日计算不同类型的机动车停放服务费，应体现包年收费低于包月收费、包月收费低于临时停放收费。

（三）属地乡（镇）人民政府、街道办事处就住宅停车费问题组织调解，属地发展改革、住房城乡建设、市场监管等部门应根据实际需要积极配合开展工作。原则上就同一个问题组织调解不超过2次。若2次调解仍不能达成一致意见，机动车停放设施经营者或小区业主可寻求司法途径解决。

（四）机动车停放设施经营者应当主动化解与小区业主因住宅停车费产生的矛盾，配合有关部门维护社会和谐稳定，积极履行向小区业主解释说明、增进了解的义务。



昆明市发展和改革委员会办公室

2026年6月18日印发
