中共上海市委社会工作部
中共上海市城乡建设和交通工作委员会
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局 文件

沪房物业〔2026〕162号

关于印发《上海市住宅小区机动车停车管理工作指引（试行）》的通知

各区党委社会工作部，区住房保障房屋管理局，各有关单位：

为进一步规范住宅小区机动车停放管理，提升基层治理效能，现将《住宅小区机动车停车管理工作指引（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

特此通知。

中共上海市委社会工作部　　中共上海市城乡建设和交通工作委员会

上海市住房和城乡建设管理委员会　　上海市房屋管理局

2026 年 10 月 23 日

（此件公开发布）

上海市住宅小区机动车停车管理工作指引
（试行）

第一章 总则

第一条 工作目标

为进一步规范住宅小区机动车停放管理，缓解停车矛盾，维护停车秩序，保障各方主体权益，提升基层治理效能，根据相关法律法规，结合本市住宅小区实际，制订本工作指引。

第二条 工作原则

加强住宅小区停车管理，应当坚持党建引领、统筹协调，广泛协商、自治共治，公平公正、便民利民，权责清晰、运行有序的原则，贯彻落实人民城市理念，践行全过程人民民主，推动形成社区治理“最大公约数”。

第三条 工作机制

完善社区党组织领导下的居民委员会(以下简称“居委会”)、业主委员会（以下简称“业委会”）、物业服务企业协调运行新模式。强化业委会规范化运作，健全业主自我管理机制，牵头编制小区停车管理办法，经业主大会表决通过后，由物业服务企业执行。居委会应当运用“三会”制度，

依托各类民主协商议事平台，广泛听取居民意见，推进社区自治共治。社区党组织应当牵头召开党建引领物业治理联席会议，组织各方讨论研究，加强协商协调，进一步推动形成共识。

第二章 规范管理制度

第四条 排摸停车信息

业委会应会同物业服务企业开展住宅小区停车资源及车辆信息排摸，具体包括:

（一）车位资源排摸：全面核实业主专有车位、可售产权车位、业主共有车位，以及社区内可供本小区使用的共享停车资源等基础数据;

（二）车辆信息排摸：分类登记业主、租户等车辆信息，并建立动态更新机制;

（三）建立住宅小区停车台账，为车位分配、轮候管理和收费标准制定提供数据支撑。

第五条 起草管理办法

业委会应当在广泛征求业主意见基础上，编制住宅小区停车管理办法，内容包括但不限于:

（一）车位分配原则与具体方案;

（二）车位轮候库的建立与管理规则;

（三）共享充电桩的申请、使用与维护管理;

（四）分类停车收费标准及调整机制;

（五）车辆停放行为规范;

（六）违规停放行为的认定与处置机制;

（七）历史停车规则的过渡安排及平稳衔接措施。

第六条 协商和表决管理办法

坚持全过程民主协商，依托“社区议事厅”、业主沙龙等平台，围绕车位分配、收费标准等核心条款，组织业主开展多轮次意见征询与协商讨论，充分听取不同利益群体诉求，将本住宅小区有停车需求的非业主居民、以及其他因正当事由有停车需求人员的意见一并纳入听取范围，推动理性协商和共识达成。居委会应对协商过程全程指导，确保群众工作有痕、民主过程可溯。

业委会通过线上线下相结合的方式，对住宅小区停车管理办法草案进行公示，公示期限不少于 7 日。组织答疑沟通会，做好解释说明，对具体条款进一步修改完善。

停车管理办法经业主大会表决通过，纳入管理规约专章，并通过线上线下形式公布，确保广泛知晓。业委会将表决通过的住宅小区停车管理办法随管理规约向街镇备案。

第七条 设置停车标识

物业服务企业应配合业委会做好住宅物业管理区域内

停车标线、导向标识、警示标志、出入口引导牌等设施的设置与维护，确保车位线清晰、消防通道和应急出入口标识醒目合规，引导车辆有序通行和停放。

第八条 规范停车收费

停车收费方式应科学合理，兼顾公平与效率，可探索差异化计价、分时管理等机制，提高停车资源使用效率。

物业服务企业应严格按照物业服务合同以及经业主大会表决通过的相关管理规约约定执行停车收费，不得擅自调整收费标准。收费标准的变更，应当按程序经业主大会表决通过后方可实施。

利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收入，应直接存入公共收入监管账户，接受业主监督，防范截留挪用。

第九条 健全违规处置机制

业委会和物业服务企业应对违规停车行为及时予以劝阻、制止。劝阻无效的，物业服务企业可以通过上海智慧物业 App 或上海物业管理监管与服务信息服务平台报送。属地街镇接到报送后，应及时协调相关职能部门依法处置，形成闭环管理。

第十条 完善信息公开机制

完善停车管理信息公开机制，停车管理规则主要条款应当在显著位置长期张贴，车位、车辆、收入等信息应动态更

新、定期公布，并提供便捷查询，切实保障业主的知情权和监督权。

第三章 强化支持保障

第十一条 协同联动

依托“党委领导、政府主导、居民自治、社会协同”的工作格局，属地街镇牵头建立房管、城管、消防、公安、交通等多部门协同工作机制，综合运用人民调解、行业调解、行政调解和司法调解等多种方式，协调和处理辖区内住宅小区停车矛盾纠纷。

第十二条 资源共享

鼓励街镇依托党建引领综合网格治理机制，指导和支持居民区“两委”发挥统筹协调作用，广泛挖掘周边单位停车场、周边道路停车位等资源，通过协商共治、共建联建等方式，指导推动相关主体达成资源共享协议，实现住宅小区内外停车资源共享，进一步缓解停车矛盾。

第十三条 数字赋能

鼓励运用大数据、区块链、人工智能等信息技术，拓展开发停车管理智慧应用场景（如车位轮候、车位预约、共享车位调度等），持续提高停车资源利用效率和管理精细化水平。

第十四条 示范推广

各区、街镇加强住宅小区停车管理经验总结交流，推广切实可行的住宅小区停车管理办法，对治理成效显著、制度运行良好的住宅小区，在基层治理的各类评估、评价中予以激励。

上海市房屋管理局办公室　　2026年10月23日印发