

该不该收? 该收多少? 欠费车辆能否进出小区?

三问厘清车位管理费的法律边界

“不交,你逗莫想出去,今天必须交费!”回想起被物业工作人员阻止出小区大门的情形,家住观音桥塔坪的杨先生至今仍感到气愤。半个多月前,杨先生和妻子开车出门时遭到了小区保安和物管员的阻拦,被要求续缴车位管理费后才能出小区。“我们花了十几万买的车位,凭啥子停个车还要交管理费?”

连日来,本报记者调查发现,看似细小的车位管理费,如今成了不少业主的闹心事:物业到底该不该收车位管理费?该收多少?同时,拖欠车位管理费,物业拦车收费到底合不合法?

车位管理费该不该收?

据了解,为了规范物业服务收费行为,维护业主和物业服务企业的合法权益,促进物业服务市场的健康发展,我市于2023年12月出台了《重庆市物业服务收费管理办法》(渝府办发[2023]104号,以下简称《办法》),并于2024年6月1日起施行。《办法》第十六条规定:物业服务费按月收取,停车场物业服务费以车位个数为计价单位,其他物业服务费以建筑面积为计价单位。

调查过程中,本报记者先后走访了包括杨先生居住小区在内的主城多个有专门物业管理的小区后了解到,无论是购买了产权车位的

业主,还是租用车位的业主,都需要向小区物管缴纳车位管理费。

“车位管理费主要用于车库照明、卫生保洁及设备维护等支出,由车位使用者共同承担。”接受本报记者采访的物管企业负责人一致表示,无论是车位购买款还是车位租金,均由开发商或车位所有权人收取,而车位管理费是由物管服务企业收取,用于车位的日常维护和管理。同时,将车位管理费与住宅物业费分开收取也是为了公平考虑。“并不是所有业主都有私家车位,如果把车位管理成本统一纳入物业费进行收取,那没有车位的业主肯定不待干。”

市发改委价格管理处工作人员进一步解释,车位费是为车位这一“固定资产”付费,买的是所有权;车位管理费则是为“日常服务”付费,买的是服务。

车位管理费该收多少?

市发改委价格管理处负责拟订和调整我市地方定价目录。该处工作人员表示,车位管理费本质是物业服务费的一部分,其收费标准要遵循物业服务收费管理的相关规定。

《办法》第七条明确规定,物业服务费根据不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。其中,住宅物业及其配建停车场的前期物业服务费实行政府指导价;非住宅

及其配建停车场、改变用途住宅、前期物业服务终止的住宅及其配建停车场、满足部分业主需要或者接受业主委托开展的特约服务等物业服务费实行市场调节价。

《重庆市政府定价的经营服务性收费目录清单(2024年版)》明确,中心城区住房物业管理费中普通级停车场物业服务费为80元/位·月,特级停车场物业服务费为100元/位·月(半机械停车场可按特级标准上浮20%;全机械停车场可按特级标准上浮30%)。

多位受访的法律界人士也特别提醒物业服务企业,物业虽有权收取车位管理费,但收费应依法依规,做到公开透明,并与服务水平相适应。

物业能否阻止欠费车辆进出?

像杨先生一样,因欠缴车位管理费而被物管拒绝车辆进出小区的案例,频频发生。

“物业服务企业此举违法!”重庆鼎林律师事务所律师合伙人、主任律师李林新认为,业主购买了车位,拥有车位的所有权和使用权,物业无权限制业主对车位的正常使用。

李林新解释,物业公司有权收取车位管理费的原因是其履行了在车库安排

照明、清洁打扫、安全保障、交通指挥等职责,而非享有地下车位的所有权可以决定业主能否停入。就如同业主购买了小区房屋,即有权进入房屋,物业公司无权以未缴纳物业管理费为由禁止业主进入其购买的房屋。

那么,业主有没有义务配合物业“签字登记方可通行”的流程呢?

受访的法律界人士均表示,《民法典》第九百四十四条第三款规定,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费,限制业主车辆出入没有法律依据。“物业如要求未缴车位管理费的业主出小区时必须交临停费,或者必须签字确认才能放行,这限制了业主对自有车位的正常使用,侵犯了业主对车位的使用权,业主无需配合这种既不合法、也不合理的要求。”他们说,物业可以通过书面形式通知业主缴纳车位管理费,明确告知缴费期限和金额等相关信息;如果业主不配合、逾期未缴,物业可依法向法院提起诉讼或申请仲裁,要求业主支付拖欠的费用及违约金,但不得影响业主的正常生活需求。

记者 胡琦 宋果



锚定“五坚持” 激活“新动能”

石柱县沙子镇探索山区乡镇基层治理现代化可复制实践新路径



常态化开展理论学习(石柱县沙子镇供图)

如何让山区乡镇治理既有力度更有温度?2025年以来,重庆市石柱县沙子镇以党建为统领,创新推行“五坚持”工作法,从组织建设、网格智治、产业融合、民生服务等维度精准发力,构建起“组织强、治理精、产业兴、服务暖”的基层治理新格局,为山区乡镇治理现代化探索出可复制、可推广的实践路径。

沙子镇将党组织建设作为基层治理的核心抓手,以“坚持以学铸魂、坚持多跨融合、坚持常新常进、坚持精细精准、坚持攻坚比拼”的“五坚持”工作法激活组织效能。通过党委理论学习中心组、“红岩先锋·沙语润心”宣讲品牌、青年干部大课堂等载体,常态化开展理论学习和能力提升活动,筑牢党员干部思想根基。组建10



推动矛盾纠纷在基层就地化解(石柱县沙子镇供图)

支红岩先锋攻坚小队,以“清单化运行、模块化治理”模式,全力推进宜渝高铁等重点项目建设,高效破解“规范林下种黄连”等重难点工作。同时,设立80个党员示范岗、51个党员责任区,11支党员志愿服务队,让党员干部成为基层治理的“先锋队”,党组织成为凝聚群众的“主心骨”。

深化“党建扎根·网格结网”改革。沙子镇

将全镇科学划分为39个网格,依托数字重庆建设成果,打造“一屏掌控、一键调度”的智能治理平台,实现“网格吹哨、部门报到”快速响应机制。持续深化“四下基层”工作机制,即宣传党的路线、方针、政策下基层,调查研究下基层,信访接待下基层,现场办公下基层。通过院坝会宣讲政策187次,走访群众3565户,成功化解信访矛盾351起,办理民生实事

145件。为筑牢乡村安全防线,该镇持续强化群防群治力量,联动司法力量精准赋能,创新开展多形式平安建设普法,依托“贵和工作法”搭建沟通桥梁,推动矛盾纠纷在基层就地化解、民生服务精准触达群众。

聚焦产业振兴助推基层治理。沙子镇坚持多跨融合发展理念,打破产业壁垒,建立黄连、蔬菜等功能型产业联合党支部,推动种植技术革新与产业提质增效。借助帮扶单位资源优势,开展党支部共建活动,成功落地“林下养鸡”等5个集体经济项目,累计修建或改扩建乡村振兴路198公里,惠及全镇群众。创新推出村集体经济分红资金补助居民养老保险模式,该模式已实现“一地创新、全县推广”。通过“企业+基地+农户”的合作机制,流转林地发展特色产业,带动300余户村民增收致富,形成“产业兴旺、治理有效”的良性循环。

始终坚持以人民为中心的发展思想。沙子镇秉持精细精准服务理念,聚焦群众急难愁盼问题精准施策。大力推进农村人居环境整治提升,累计硬化院坝及公共区域2.9万平方米,整治菜园地1.6万平方米,新建垃圾收集亭220个、污水处理池和人畜饮水池各1个,累计完成户厕改造643个,2025年重庆市户厕改造现场会在沙子镇成功召开。此外,开展免费健康体检4次,实施“童心守护”“场镇美颜”等志愿服务活动,全面推行“小院家”评比,成功打造“美丽庭院”10余个,农村生产生活生态条件持续改善,群众幸福感、获得感显著提升。

“如今的沙子镇,通过‘五坚持’工作法,走出了一条具有山区特色的基层治理之路。”沙子镇党委书记杨胜东表示,下一步,该镇将持续深化治理创新,不断提升基层治理现代化水平,为乡村振兴注入更强劲动力。

徐平

晓谕法理 服务民生

《重庆法治报》面向全国发行,邮发代号:77-36,全国各地邮政局(所)均可订阅

欢迎订阅 2026 重庆法治报

征订热线: 023-88196833



法治重庆 报知天下

逢周一、三、五出报,全年定价288元,半年定价144元。

订报地址:重庆市渝北区黄龙路4号(市司法局大院内4号楼818室)