

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕655号

申请人：杨 XX。

被申请人：广州市南沙区人民政府港湾街道办事处。

地址：广州市南沙区港前大道南 129 号（首层部分）、133 号（一、二、三层）。

法定代表人：王景威，职务：主任。

申请人不服被申请人于 2024 年 11 月 22 日作出的《关于杨 XX 反映事项的答复》（GZNS10LX2024101XXXX，下称涉案答复），向本府申请行政复议，本府于 2024 年 12 月 27 日依法予以受理，本案适用普通程序审理。因情况复杂，本府于 2025 年 2 月 24 日依法延长审理期限 30 日，现已审查终结。

申请人请求：

撤销涉案答复，责令被申请人按《XX 业主关于车位整改方案的联名信》重新作出处理。

申请人称：

2024 年 10 月 10 日，包括申请人在内的 XX 部分业主向南沙区信访局提交信访材料，要求南沙区多个行政部门对其多个信访事项进行处理。2024 年 11 月 22 日，被申请人作出涉案答复，认为 XX 小区住宅停车场已履行了相关的收费议价程序，其收费合法。申请人对此答复不服申请复议，理由如下：

1.XX 小区住宅停车场规划车位为 3194 个，但广州 XX 投资发展有限公司（下称 XX1 公司）和物业公司至今只启用了仅有 900 多个车位的负一层车库，含有 2000 多个车位的负二层车库从交楼至今一直处于围蔽封闭状态。XX1 公司在未征求全体业主或业主代表同意的情况下，单方面以使用不利为由，向南沙区市场监管局报停了负二层所有机械车位，导致广大业主收楼入住多年却无法使用已由南沙区政府相关部门通过验收、广大业主本应享有的负二层停车位，严重损害广大业主利益。2. 停车场局部性议价违反规划和备案原则，XX1 公司仅对负一层停车库进行议价，负二层停车库没有纳入议价范围。另，XX1 公司没有向南沙区行政审批局办理收费备案手续就收停车费，属违规收费。3. 涉案答复未对车位整改问题予以回复。请有关部门推进车位整改工作，要求 XX1 公司立即停止收取停车费，退还违规收取的停车费，并对其违规收费行为作出处罚。

被申请人答复称：

一、被申请人具有作出涉案答复的法定职权。

《广州市街道办事处工作规定》第十条规定：“街道办事

处宣传、贯彻、执行法律、法规、规章和市、区人民政府的决定、命令、指示，开展街辖区内的居民工作、社区服务、社会管理和城市管理工作。”第十三条第四项规定：“街道办事处对辖区内社会管理工作履行以下职责：（四）收集辖区内居民反映的问题，受理居民来信来访，及时向上级人民政府反映辖区内居民和单位的意见及要求，组织、协助或督促有关部门解决；”申请人信访反映的 XX 小区在被申请人辖区内，故被申请人对申请人的信访事项具有作出涉案答复的法定职权。

二、被申请人作出涉案答复事实清楚。

（一）XX 小区开发商为 XX1 公司，该楼盘地下停车场已取得竣工验收，并取得初始登记权属证明。案涉的 XX 停车场的经营者为 XX2 城市运营管理有限公司（下称 XX2 公司），该公司于 2022 年 6 月 27 日获得广州市南沙区交通运输局出具的《广州市经营性停车场备案证明》，备案停车位数量为 1125 个。前述 1125 个停车位并不包括负二层停车库的车位。同时，XX2 公司已经履行了《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则》规定的住宅停车场收费议价的相应程序，其收费符合法律、法规的相关规定。

（二）XX 小区住宅停车场收费议价情况如下：

1. 2023 年 12 月 18 日至 2024 年 1 月 27 日 XX 停车场产权车位收费议价方案公示：XX2 公司将《XX 经营方启动停车场收费协商议价程序的报告》分别在小区出入口公告栏及微信群进行公示，公示期 30 天。

2.2023年12月20日,被申请人收到《XX启动停车场收费协商议价程序的报告》,并要求XX2公司做好前期公示工作。

3.2024年1月27日,港湾街经管办、蒲州居委、XX1公司、XX2公司,38户业主代表(物业逐户通知后自发到场业主代表),在XX商铺体验中心一楼召开XX启动负一层停车场收费首次议价会议。

4.2024年4月20日,港湾街经管办、蒲州居委、XX1公司、XX2公司,28户业主代表(物业逐户通知后自发到场业主代表),在XX商铺二楼召开XX启动负一层停车场收费第二次议价会议。

5.截至2024年6月15日,双方协商期限已超过150日,业主代表对XX2公司提出的停车收费标准及相关优惠方案并不满意(月租300元/月,每小时3元,12小时9元,24小时18元,优惠:1、预存一年赠送半年即一次性预存3600元月保可享18个月停车服务,2、预存半年赠送三个月即一次性预存1800元月保可享9个月停车服务)。

按照《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则(试行)》第五条第五款规定,业主和住宅停车场经营者对停车收费存在较大争议、无法达成一致意见,双方可共同向街道、乡镇人民调解委员会书面提出调解申请;若业主认为停车场经营者收取停车费或提高停车收费标准影响自身权利义务的,可依法向仲裁委员会申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

三、被申请人作出涉案答复程序合法。

被申请人在办公平台接到广州市南沙区信访局转送的关于

申请人的信访事项（信访件编号为：LX440115202410106XXXX）后，于2024年10月18日向申请人送达《告知书》，告知申请人就其于2024年10月10日提出的信访事项，被申请人决定予以受理。经调查核实后，被申请人作出涉案答复，并于2024年12月4日送达给申请人，程序合法。

四、关于申请人所提及的XX机械车位不合格、车位租售不规范问题，并不在被申请人的职能范围内。

被申请人此前已处理过多个申请人所提及的XX机械车位问题的信访案件，根据此前区信访局下发的办理意见，涉及停车场未整体完工即收费及收费问题转送被申请人办理，涉及机械车位规划建设问题转区规自局、区住建局办理。涉及机械车位（特种设备）验收等问题转区市场监督管理局办理。申请人来访反映关于XX机械车位不合格、车位租售不规范问题，不在被申请人的职能范围内。

综上，被申请人作出涉案答复事实清楚，适用法律依据正确、程序合法，应当予以维持。

本府查明：

2024年10月10日，被申请人收到广州市南沙区信访局作出的《信访事项转送函》及一并转送的《南沙区信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：LX440115202410106XXXX）、《广州市南沙区群众来访登记表》、申请人等人提交的《XX业主关于车位整改方案的联名信》等材料。其中，《信访事项转送函》载明：“广州市南沙区住房和城乡建设局（区交通运输局），

广州市规划和自然资源局南沙区分局，广州市南沙区港湾街道办事处：我局收到杨 XX 公民（等 46 人）的信访事项（信访件编号：LX440115202410106XXXX）。现将信访诉求有关材料转去，请按照《信访工作条例》的相关规定办理……”《南沙区信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：LX440115202410106XXXX）载明：“信访人：杨 XX；人数：46；主要事实：南沙街杨 XX 等 5 人来访反映 XX 机械车位不合格、物业收费不合理、车位租售不规范问题，要求政府督促整改。主要诉求：要求政府督促整改。”

2024 年 10 月 14 日，被申请人向申请人作出《告知书》（GZNS10LX2024101XXXX），告知申请人决定受理其 2024 年 10 月 10 日提出的信访事项。

被申请人经核查，XX2 公司于 2023 年 12 月至 2024 年 4 月期间向被申请人提交《关于启动 XX 停车场收费协商议价程序的报告》及其附件《XX 停车场委托管理协议》《广州市不动产登记信息列表》《广州市经营性停车场备案证明》（备案号：南沙 XX 号）、议价程序报告及附件材料的公示照片、微信聊天记录、两次议价会议现场照片等相关材料。其中，《关于启动 XX 停车场收费协商议价程序的报告》系 XX2 公司于 2023 年 11 月 24 日作出，载明：“……本轮议价范围为 XX 负一层产权车位 923 个，收费标准如下：月租收费标准（无固定车位）：地下车库案 350 元/个/月标准公示；临停收费标准：地下车库 3 元/小时（30 分钟内免费、不满 1 小时按 1 小时计算），9 元/12 小时，

18 元/24 小时。该收费标准有效期为三年，期满后如需调价根据政策要求重新议价，未调整价格的将按原收费标准继续收费；我司与本项目业主按照前述议价规则，就本项目住宅停车场收费标准进行协商，另我司作为本项目住宅停车场经营者，向本项目业主提出议价，启动议价程序，并向贵局提交书面报告。……”《XX 停车场委托管理协议》系 XX1 公司与 XX2 公司于 2023 年 12 月 1 日签订，约定由 XX2 公司为 XX1 公司位于广州市南沙区 XX 大道东北侧的停车场提供经营管理服务，包括车位经营、空置车位管理、车位销售配合等，双方确认车位共计 923 个。《广州市不动产登记信息列表》显示：地址为广州市南沙区南沙街 XX 街 XX 号地下一层 01 等车位的产权人为 XX1 公司；《广州市经营性停车场备案证明》（备案号：南沙 XX 号）载明：“停车场名称：XX 停车场；停车场地址：广州市南沙区 XX 大道东北侧；停车场经营者：XX2 城市运营管理有限公司；停车位数量：1125 个”。议价程序报告及附件材料公示照片显示，自 2023 年 12 月 22 日起至 2024 年 9 月 18 日，XX2 公司将上述议价程序报告及附件材料在 XX 小区内公示。

2024 年 1 月 26 日的微信聊天记录显示，XX2 公司通过微信向 XX 小区的业主发送《关于 XX 负一楼停车场启动收费议价的通知》；2024 年 4 月 17 日的微信聊天记录显示，XX2 公司通过微信向 XX 小区的业主发送《关于 XX 负一楼停车场启动收费第二次议价的通知》；上述两份通知主要内容均为：根据《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则》第六条第三

点规定，诚邀全体业主参加停车场议价会议，出席单位包括被申请人代表、XX1 公司、XX2 公司及全体业主，并载明了会议时间及会议地点。两次议价会议现场照片显示，2024 年 1 月 27 日进行第一次议价会议，2024 年 4 月 20 日进行第二次议价会议。

XX2 公司于 2024 年 6 月 20 日出具的《关于 XX 负一层停车场启动收费的通知》及发布该通知的微信截图。该通知载明：

“XX 全体业主：您好！截至 2024 年 6 月 15 日，XX 负一层停车场收费议价流程已完成。为确保停车场正常运转，现定于 2024 年 7 月 2 日正式启动 XX 负一层停车场收费工作，具体事项通知如下：一、收费区域：XX 负一停车场；二、收费日期：自 2024 年 7 月 2 日起；三、收费情况：本次收费包含月租和临停两种方式，车位不固定；四、收费标准：小车每辆 3 元/小时、9 元/12 小时、18 元/24 小时、300 元/月；五、办理优惠：1、预存一年赠送半年（即一次性预存 3600 元月保可享 18 个月停车服务）；2、预存半年赠送三个月（即一次性预存 1800 元月保可享 9 个月停车服务）……”发布该通知的微信截图显示，2024 年 6 月 20 日 XX2 公司工作人员在业主群中发布上述收费通知。

2024 年 11 月 22 日，被申请人作出涉案答复，载明：“杨 XX：您好，您于 2024 年 10 月 10 日提出的信访事项（信访编号：LX440115202410106XXXX），我街道已于 2024 年 10 月 10 日收悉，于 2024 年 10 月 14 日受理，并发出受理告知书。经核实，XX 小区开发商为广州 XX 投资发展有限公司，该楼盘地下停车场已取得竣工验收，并取得初始登记权属证明。《关于完善机动

车停放服务收费管理有关问题的通知》第四条第3款规定‘其他停车场和住宅停车场收费实行市场调节价管理’XX小区的停车场属于住宅停车场，实行市场调节价管理。XX小区停车场的经营单位为XX2城市运营管理有限公司，XX2城市运营管理有限公司已经履行了《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则》规定的住宅停车场收费议价的相应程序，其收费符合法律规定。如不服本处理意见，……”该涉案答复于2024年12月4日送达申请人。

2024年12月20日，申请人不服被申请人作出的涉案答复，向本府申请行政复议。

另查明，2024年12月9日，广州市规划和自然资源局南沙区分局向申请人作出《关于杨XX反映事项的答复》（规划资源南2024XXXX），对申请人反映的“关于XX小区机动车位规划情况”“关于机械式立体停车设施相关要求及标准”“关于拆除XX小区地下室机械车位的诉求”等问题逐项进行了答复。

2024年12月24日，广州市南沙区住房和城乡建设局向申请人等人作出《关于杨XX等人反映事项的答复》（穗南住建信件办〔2024〕XX号），对申请人等人反映的“关于拆除XX项目负二层所有机械车位，改为与负一层同样标准的普通车位的问题”“关于要求开发商优化停车场车位前禁止收取停车费、优化后书面承诺车位‘只租不售’及永久租赁的业主应提供固定停车位、减免物业费的问题”“关于XX小区擅自缩小停车场使用范围的问题”逐项进行了答复。

上述事实有下列证据予以证实：《信访事项转送函》《南沙区信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：LX440115202410106XXXX）、《告知书》（GZNS10LX2024101XXXX）、《关于启动XX停车场收费协商议价程序的报告》及其附件《XX停车场委托管理协议》《广州市不动产登记信息列表》《广州市经营性停车场备案证明》（备案号：南沙XX号）、议价程序报告及附件材料公示照片、微信聊天记录、《关于XX负一楼停车场启动收费议价的通知》《关于XX负一楼停车场启动收费第二次议价的通知》、两次议价会议现场照片等相关材料、《关于XX负一层停车场启动收费的通知》及发布该通知的微信截图、《关于杨XX反映事项的答复》（GZNS10LX2024101XXXX）及送达回证、《关于杨XX等人反映事项的答复》（穗南住建信件办〔2024〕XX号）、《关于杨XX反映事项的答复》（规划资源南2024XXXX）等。

本府认为：

《广州市停车场条例（2021修正）》第六条规定：“街道办事处、镇人民政府应当协助区人民政府及其有关行政管理部门做好本辖区内机动车停放的管理、停车资源调查和宣传教育等工作，指导居民委员会、村民委员会、业主委员会等开展停车场的管理和服务工作。”第三十四条规定：“住宅建筑区划内，规划用于机动车停放的车位、车库尚未出售的，建设单位应当予以出租；车位、车库出售或者出租的，应当首先满足业主的需要。未按照住宅停车场议价规则的规定进行协商议价的，

建设单位、停车场经营者不得制定、提高机动车停放服务收费标准。所在地的街道办事处、镇人民政府应当对协商过程进行指导和协调。……” 本案中，申请人通过信访反映 XX 机械车位不合格、物业收费不合理、车位租售不规范问题，要求政府督促整改。XX 小区属于被申请人辖区范围内，XX 停车场属于住宅建筑区划内停车场，停车场经营者需制定住宅停车场收费标准的，应按照住宅停车场议价规则的规定进行协商议价，街道办事处应当对协商议价程序进行指导和协调。故，被申请人具有对 XX 停车场机动车停放服务收费协商议价过程进行指导和协调的职责。

又根据 2021 年 2 月 2 日广州市发展改革委印发的《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则（试行）》（穗发改〔2021〕8 号）第五条规定：“对于已售住宅，需制定或提高住宅停车场收费标准的，住宅停车场经营者与业主应当按照下列规定对住宅停车场收费标准进行协商：（一）住宅停车场经营者向业主提出制定或提高住宅停车场收费标准的书面要求，启动住宅停车场收费协商议价程序。住宅停车场经营者应当向所在地的街道办事处、镇人民政府书面报告启动协商议价程序的有关情况（包括车位产权文件、车位数量、车位位置、商业和住宅停车位区分情况、车位物业服务收费标准等基本情况，以及拟制定或者调整的停车收费标准、计费方式、制定依据、成本情况、收费标准有效期、有效期届满后的调价方式等内容）。所在地的街道办事处、镇人民政府应当派员对协商过程进行指

导和协调。（二）住宅停车场经营者应当在物业管理区域内显著位置（包括住宅小区及其停车场的主要出入口）主动公示上述书面报告，接受委托的还需公示委托授权资料；公示时间不少于 30 日。业主可以依法向不动产登记机构核查住宅停车场车位登记情况。（三）前项公示期满后，已成立业主委员会的住宅小区，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住宅小区，可由全体业主参与协商，也可以幢、单元或者楼层为单位推选业主代表参与协商。协商双方可以共同委托第三方机构对停车收费标准进行评估，评估结果应当作为双方协商议价的参考依据。（四）住宅停车场经营者与占总人数过半数的业主经协商达成一致意见的，住宅停车场经营者应当将协商过程和结果向业主公示，公示时间不少于 30 日。住宅停车场经营者对于公示期间收到的意见应当予以处理，并向业主反馈处理结果。公示期满后，住宅停车场经营者与业主应当根据协商结果签订停车服务合同，在合同中明确停车收费标准、收费标准有效期、有效期届满后的调价方式等内容。（五）从本条第二项的公示结束之日起，协商时间超过 150 日，双方仍然存在较大争议、无法达成一致意见的，协商程序终止。双方可以共同向街道、乡镇人民调解委员会书面提出调解申请，经调解达成的调解协议可向公证机关申请公证或向人民法院申请司法确认；涉及权利义务纠纷的也可以依法向仲裁委员会申请仲裁或向人民法院提起诉讼。”第十条规定：“本规则自印发之日起施行，有效期一年。”《广州市发展和改革

委员会关于住宅停车场机动车停放服务收费协商议价有关事项的通知》（穗发改〔2022〕12号）规定：“……《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则（试行）》（以下简称《议价规则》，穗发改〔2021〕8号）将于2022年2月1日到期，目前正按规范性文件管理有关程序评估试行情况和组织修订工作。在《议价规则》试行到期至新规则出台前，我市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价参照穗发改〔2021〕8号文执行。”

根据本案查明的事实，XX2公司对XX负一层停车场共计923个车位启动停车场收费协商议价程序，经向被申请人提交书面议价程序报告等材料，于2023年12月22日起在XX小区内公示议价程序报告等材料；公示期满后，XX2公司分别于2024年1月26日、2024年4月17日通过微信向业主发送两次召开协商议价会议的通知，参加协商议价会议单位包括被申请人代表、XX1公司、XX2公司及全体业主；后于2024年1月27日、2024年4月20日召开了两次协商议价会议，符合《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则（试行）》（穗发改〔2021〕8号）第五条的规定。故被申请人收到申请人的信访事项后经核查作出涉案答复，告知申请人XX2公司已经履行了《广州市住宅停车场机动车停放服务收费协商议价规则》规定的住宅停车场收费议价的相应程序，并无不当。

但需要指出的是，根据《广州市停车场条例（2021修正）》第五条第二款：“市场监督管理部门负责机动车停放服务收费

管理，依法查处停车场违法收费行为。”第三十四条第二款：

“未按照住宅停车场议价规则的规定进行协商议价的，建设单位、停车场经营者不得制定、提高机动车停放服务收费标准。所在地的街道办事处、镇人民政府应当对协商过程进行指导和协调。市场监督管理部门应当对未依法协商议价，擅自制定、提高机动车停放服务收费标准的行为进行查处。”的规定，XX2公司作为XX小区停车场的经营者，在制定机动车停放服务收费标准时应当进行协商议价程序。如XX2公司未依法协商议价擅自制定机动车停放服务收费标准，应由市场监督管理部门进行查处，被申请人不具有查处职权。故被申请人在涉案答复中载明“其收费符合法律规定”存在不当。但基于被申请人在向本府提交的行政复议答复书中确认“截至2024年6月15日，双方协商期限已超过150日，业主代表对XX2公司提出的停车收费标准及相关优惠方案并不满意。”且XX2公司已于2024年7月2日正式启动对XX负一层停车场收费工作。因此，被申请人答复“其收费符合法律规定”实质上并未对申请人的权利义务造成影响，本府在此仅对该答复内容不当予以指正。

关于申请人主张被申请人未对机械车位整改问题作出回复。被申请人对机械车位整改问题不具有法定职权，且广州市规划和自然资源局南沙区分局、广州市住房和城乡建设局均已对机械车位整改问题作出回复。故申请人的主张，本府不予采纳。

综上，被申请人作出的涉案答复仅是对申请人信访事项的回应和说明，并未对申请人创设相应的权利义务，亦未对申请

人的权利义务产生实质影响，未侵犯申请人的合法权益。根据《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款“公民、法人或者其他组织认为行政机关的行政行为侵犯其合法权益，向行政复议机关提出行政复议申请，行政复议机关办理行政复议案件，适用本法。”第十一条“有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议：……（十五）认为行政机关的其他行政行为侵犯其合法权益。”第三十条第一款“行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查。对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……（二）申请人与被申请行政复议的行政行为有利害关系；……（五）属于本法规定的行政复议范围；……”的规定，涉案答复不属于行政复议的受案范围，申请人的行政复议申请不符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款的受理条件，依法应予驳回。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定，驳回申请人的行政复议申请。

申请人如对本决定不服，可以在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向广州铁路运输中级法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二五年三月二十五日

