

庐山市人民政府办公室
关于印发《庐山市进一步规范人防车位使用管理实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府，沙湖山管理处，市政府各部门，市（局）直各单位，驻市（山）各单位：

《庐山市进一步规范人防车位使用管理实施方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

2024 年 10 月 17 日

（此件主动公开）

庐山市进一步规范人防车位使用管理

实施方案

依法结合地面民用建筑修建的人防工程为国防和社会公益设施，是建设主体应尽的法定义务。根据《中华人民共和国人民防空法》《江西省人民防空工程管理办法》《江西省城市结合民用建筑修建防空地下室维护管理办法（试行）》《九江市人民防空办公室 九江市住房和城乡建设局关于进一步规范住宅小区依法修建的人防工程使用管理的通知》（九人防办发〔2020〕8 号）等规定，就进一步规范我市人防工程及所属人防车位使用管理和信用考评事务的实施，特制订如下方案：

一、落实人防工程信息公示与竣工验收备案制度。开发建设单位应按要求完成人防工程全部建设内容，对人防工程、人防车位及车辆出入引导做出明显标注，按要求完成人防工程标识标牌工作。组织竣工验收，办理竣工验收备案手续，经国防动员办审批同意后才能交付使用。

二、推行住宅小区人防工程承接查验工作。将住宅小区人防工程纳入新建物业承接查验备案范畴。住建部门在受理开发建设单位

新建物业承接查验申请时，对新建物业小区配有人防工程的，告知国防动员办参与新建物业承接查验。查验合格后，建设单位将住宅小区人防工程移交给国防动员办指定的物业公司，该物业公司须遵照国防动员办要求妥善管理人防车位，同时，签订《人防工程移交协议》。住建、规划部门应积极支持人防工作，以后在办理竣工验收备案时，应将《人防工程移交协议》作为办理相关手续的前置条件。待人防工程移交完成后，才能为建设单位办理竣工验收备案。

三、明确人防工程使用管理责任。按照“谁建设、谁管理，谁使用、谁管理”原则。国防动员办签发给物业公司《人防工程使用管理授权委托书》，同时签订《人防工程维护管理责任书》。由该物业公司承担维管责任。物业公司发生变更的，由国防动员办监督，按规定即时办理人防工程使用管理变更移交手续。

四、规范人防车位租赁工作。人防工程移交完成后，国防动员办委托优质物业公司负责人防车位租赁工作，具体负责该人防工程的车位出租、租金收缴、停车管理，设施设备维护、维修及安全管理，协调处理有关矛盾等。本着公平、公开、公正的原则，做到小区业主优先，车位信息公开，租赁方式公平，价格优惠公正。统一使用制式《人防地下停车位租赁协议》，合同一式三份，租赁户、物业公司、国防动员

办各执一份。商业综合体、事业单位、酒店、工业园区等人防工程的人防车位，属于公益性车位。使用单位取得《人防工程使用管理授权委托书》后方可使用，并承担该工程的维护管理、安全责任。原则上人防车位须对外开放且有偿使用，实行计时收费，所收费用纳入统一管理。

五、完善人防车位历史问题解决办法。对早期完成竣工验收的人防工程，人防车位已经出租的，开发商需提供：①车位租赁合同、②租车位者在本小区的购房合同或不动产证复印件、③租车位者的身份证复印件及电话号码、④租车位者的车牌号码和人防车位编号等材料到市国防动员办备案。已签订租赁合同的，待租赁合同期满后，再行纳入统一管理，人防车位未租出去的，一律收回纳入统一管理，车位租金进入专户；其他形式转让的人防车位，由相关部门严格审定，依法依规分类处置。文件颁发后，依法修建的人防工程，开发商无权出租人防车位，否则，收取资金一律强制追回，并按照相关法律法规给予相应处罚。

六、建立人防车位平时使用租赁费监管制度。物业公司按照规定收取人防车位平时使用租赁费和物业综合服务费，人防车位原则上一年一个租期，但最长租期不得超过 5 年，暂定租赁费 100 元/月、物业综合服务费 30 元/月，所收取的人防车位租赁费优先用于该人

防工程的维护和管理，确保人防工程始终处于良好的战备状态。由物业公司在国防动员办指定银行开设专用账户，将收取的全部租赁费存入该专户，但收益只能按照规范流程用于该人防工程管理和维护，不得挪作他用。专户受国防动员办监管。物业综合服务费由物业公司依法自行收取、使用。

七、建立信用考评制度。对住宅小区人防工程使用管理责任单位进行信用考核考评。市国防动员办将会同住建局按照《九江市物业服务企业信用管理办法》，每年度组织开展物业服务企业信用考评。根据考评结果依规实施奖惩，并将考评结果作为物业服务企业评先评优的重要依据。

八、本方案自 2024 年 10 月 20 日起施行。

附件：1、人防工程使用管理授权委托书

2、人防工程维护管理责任书

3、人防地下车位租赁协议

4、人防工程移交协议

5、人防工程设备移交确认单

6、人防工程资料移交确认单

附件 1

人防工程使用管理授权委托书

委托人：

受托人：

兹委托人委托_____为_____防空地下室使用管理责任人。

委托期限：自 年 月 日至 年 月 日。

委托事项：

1、具体负责该 _____ 人防工程平时车位依法出租并进行停车管理；

2、负责防空地下室主体结构和设施设备维护、维修及安全管理，协调处理有关矛盾等。

人防委托人（盖章）：

受托人（盖章）：

代表签字：

代表签字：

年 月 日

附件 2

人防工程维护管理责任书

_____工程名称:

_____责任单位: (公章)

庐山市国防动员办公室制

人防工程维护管理责任书

根据《中华人民共和国人民防空法》、《江西省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》、《江西省人民防空工程管理规定》等法律法规要求，为加强人民防空工程的维护管理，确保人民防空工程的战时防护效能，按照“谁建设，谁管理；谁使用，谁管理”的原则，结合人民防空工程的实际情况，签订本责任书。

一、人防工程概况及双方当事人信息

（一）人防工程概况

1. 人防工程名称：
2. 人防工程位置：
3. 人防工程建筑面积（验收面积）：

（二）双方当事人

1. 人民防空主管部门：

（以下简称甲方）

法定代表人：

单位地址：

2. 人防工程维护管理责任主体单位：

（以下简称乙方）

法定代表人：

身份证号码：

单位地址：

二、双方当事人责任

（一）甲方责任

1. 履行人防工程维护管理和使用的监督检查职责，督促工程维护管理责任主体单位落实人防工程维护管理责任。

2. 监督管理人防工程维护管理经费。

3. 为人防工程维护管理、使用和平战转换提供技术指导。

（二）乙方责任

1. 负责人防工程维护、修缮和消防、防汛、治安、卫生等方面的管理，使其符合国家人防办颁发的《人民防空工程维护管理办法》和《人民防空工程维护管理技术规程》（RFJ-2015）的标准。

2. 不得擅自改变人防工程结构，不得违规开发利用人防工程。

3. 履行人防工程日常维护和安全管理职责，建立、落实管理制度。

（1）建立健全维护管理岗位责任制，落实专职或兼职的人防工程维护管理员。

（2）建立健全维护保养制度，定期对人防工程设施设备（含标识标牌、平战转换设施设备）进行维护保养，保证人防工程处于良好使用状态。

（3）建立维护管理记录，健全人防工程技术档案，并不得泄露、遗失人防工程数据、资料、文件等。

（4）建立消防、防汛、治安、卫生等日常检查制度，制定人防工程安全管理方案和应急措施。

（5）定期组织管理和使用人员进行人防工程使用、维护、安全知识培训教育，对人防工程的维护、安全工作进行监督检查和讲评考核。

（6）保持人员避难通道、疏散通道出入口畅通，设置疏散指示标志和标志灯。

（7）建立昼夜值班巡视制度，保卫人员在巡查时，对影响安全使用的行为，及时制止。

（8）按照相关部门要求做好安全管理工作。

4. 不得出售或以搭赠、长时间出租等变相方式出售人防工程，一次性出租时间不得超过 5 年。

5. 负责人防车位租赁工作。坚持公开、公平、公正原则，做到本小区业主有限，车位信息公开，租赁方式公平，价格优惠公开，租赁合同统一使用规范。

三、其他规定

（一）乙方作为维护管理责任主体单位，在竣工验收备案时，应同工程所在地人防工程主管部门签订《人防工程维护管理责任书》，今后变更责任主体单位时，需向人防主管部门提出变更申请，并重新签订维护管理责任书，妥善办理好各类交接手续，方可继续使用人防工程。

（二）甲方在检查中发现的问题，乙方必须按要求整改落实。

（三）乙方变更人防工程使用用途或进行装修装饰等，应报甲方同意后方可实施。

（四）人防工程是国防工程的组成部分，战时、平时演练或遇突发情况时，由政府统一安排使用。

（五）《人防工程维护管理责任书》一式两份，甲方与乙方各执一份。

甲方：（章）

乙方：（章）

代表：

代表：

电话：

电话：

年 月 日

附件 3

人防地下车位租赁协议

甲方：（物业服务人）

乙方：（业主）

该地下室作为平时地下车库使用，用于停放车辆，甲方同意按照有偿方式按照有偿方式，将上述人防工程中的车位使用权出租给乙方，并根据《中华人民共和国人民防空法》及其他有关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就地下车位租赁一事达成如下协议：

第一条：车位位置

该车位位于_____ 停车场 ____号车位（该车位位置、范围、面积以现场划分为准）。车位使用用途：停放小汽车。乙方已经了解并接受该车位所处位置、朝向、装置、交付标准、土地性质、物业服务费用标准及外部环境，乙方承诺对此不再提出任何异议。

第二条：车位使用权限和交付时间

本协议车位租赁使用权期限为五年（从____年____月____日至____年____月____日止）。

在乙方按本协议约定足额支付租金后，甲方于____年____月日前将合同约定范围的车位交付乙方使用。

第三条：车位租赁费用及付款方式

1、车位租金

该车位在使用期内的租赁费为人民币_____元（大写：人民币_____元整），该费用为车位使用期内的全部租赁费。签订本协议后乙方向甲方指定的人防专门账户支付全部租赁费。

2、物业综合服务费

甲方对该车位进行管理，乙方同意接受管理并缴纳该车位的物业综合服务费，遵守物业管理规定，并承担相应的义务。车位的物业综合服务费由乙方按期支付给甲方，车位物业综合服务费标准暂定为每月人民币____元，后期若有调整，以当地物价管理部门公示为准。

此费用作为甲方对停车场地（不包括本合同项下车位）的保洁、维修保养、秩序、线路指引标志等除保管之外的监督管理服务费用。物业综合服务费按年交付，并在缴纳住宅物业服务费的同时交纳车位的物业综合服务费。

第四条 逾期付款责任

除不可抗力外，乙方未按照约定时间付款的，逾期在 60 日之内，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之四的违约金。逾期超过 60 日，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起 15 日内按照累计应付款的 20%向甲方支付违约金，同时，甲方退还乙方扣除违约金后的已付款。

甲方不解除合同的，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之五的违约金。

第五条 该地下人防车位的使用

1、该车位用途，仅为乙方用于其小型车辆的停放，未经甲方书面盖章同意，乙方不得在该车位或停车场内进行车辆清洗，不得改作他用，乙方亦不得以任何形式（包括但不限于围挡、封闭、隔断等）改变该车位的现状。

2、乙方已核验该地下人防车位，对其结构、平面布局、管线设施等公用设施或其他影响因素等均予认可。并同意使用过程中出现地面，墙面龟裂、潮湿等问题均由甲方负责解决，乙方不得就此向甲方提出任何索赔。乙方保证所停车辆不超过高度 1.5 米、宽度 2.0 米、长度 5.0 米，以及符合停车场地面承受压力要求，停放车辆的水平投影面积小于该车位面积，并保证不妨碍相邻车位的使用。

3、乙方保证在该车位停放的车辆内不得留置人员或动物。乙方车辆不得外附或内装任何危险物品，包括易燃、易爆、腐蚀性、毒害性、放射性等违反国家规定的物品，不得存放任何易腐烂性物品。因此产生的一切责任由乙方承担。甲方有权对可疑的车辆进行检查，乙方应当协助检查，不得阻挠。

4、乙方应将拟停放于该车位的车辆号码、车辆行驶证、驾驶人员的驾驶证、保险单等报甲方备案，如欲变更，则应提前三个日历天数报甲方备案。甲方有权拒绝车辆号码未经备案的车辆停放于该车位。

5、乙方应当按甲方规定的进出时间使用该车位，乙方车辆在进入停车场后应当立即停放于该车位，并应于车辆停放妥当后立即离开停车场。

6、乙方应合理使用该车位，并保持该车位处于良好的使用状态；乙方应爱护该车位内外的所有设施、设备。否则，乙方应承担因违反前述义务而产生的损失和责任。

7、甲乙双方之间为场地使用关系，甲方并不提供安全保卫服务。乙方自行负责车辆和车内财物的安全，乙方车辆和车内财物如有损坏或丢失，与甲方无关。乙方离开车辆时应尽到所有防盗锁、关闭电路、锁好门窗等谨慎检查义务；车辆及车内存放物品、现金等的保管责任由乙方自行承担。

8、乙方应保持车位整洁，不得在车位内堆放杂物。同时乙方不得在停车场内乱扔废弃物，有义务对因其油品泄露、强酸强碱等原因导致车位污损进行清洁、维修；乙方不得将漏油车辆开进停车场。

9、乙方应当遵守甲方制定的关于本停车场及该车位的有关规章、制度(包括但不限于保洁、保安、消防等规章、制度)。如因乙方违反上述规章、制度给甲方或第三方造成损失的,乙方应当负责赔偿。

10、甲方有权根据需要自行调整地下停车场中该车位之外部分的划线/导向标志或标线、道路,其他车位等周边环境;有权按照车位管理部门的要求调整车位编号、车位设计、车位设施等,对此乙方不持任何异议。

第六条 权利与义务

乙方的权利:

乙方对该车位享有使用权,使用时必须遵守国家相关法律法规以及物业规定。

乙方的责任与义务:

1、协议期内,乙方不得有下列危害人防设施安全和使用效能的行为:

(1)乙方应合理使用车位,不得擅自改动该车位的现状或变更使用用途;

(2)在整个停车场范围内(包括该车位范围内)进行开挖、爆破、钻探以及其他危及停车场工程防护能力的作业;

(3) 向人防工程内部和孔口附近排泄废水、废气、倾倒废弃物、堆放杂物、堵塞孔口或者在停车场出入口和专用通道建造建筑物或置放其他物品；

(4) 擅自拆除人防设备设施，擅自打孔将管网、线缆穿越人防工程；

(5) 在人防工程停车场内生产或者存放易燃、易爆、剧毒、放射性和腐蚀性等危险物品。

2、乙方在使用车位时，不得对车位范围内外的公共设施及设备造成损害，不得违反消防、人防、物业管理等相关法律规定，否则，造成直接或间接的损失由乙方负全部责任；同时，甲方有权恢复其原状，由此产生的一切费用由乙方承担。

3、乙方对存放在车位的汽车及甲方设备负有妥善保管及进行维修的义务，因保管不善及其他任何原因造成的损毁和丢失等损失由乙方自行承担。

4、乙方应严格按照甲方要求停放车辆，不得违反甲方之规定，如因此给甲方或任何第三方造成损失的，乙方应当承担全部责任。

5、甲方提供该车位系为乙方提供存放车辆的场所，日常车辆管理及安全问题，遇有灾害性天气(如暴雨)或车辆出现划伤、损害、丢失或其他自然或人为损毁时，乙方应当自行考虑车辆管理及安全

性问题，妥善管理车辆将车辆移至安全地带，如因此造成损失的，甲方不承担任何责任。

6、人防工程属于国防工程，在合同履行期间，如遇战争或临战状态下，政府需调用本人防工程时，使用方必须无条件地向政府移交人防工程使用权，如因此影响乙方使用，甚至导致本合同终止的，双方均不视为违约，互不追究责任。

7、甲方在交付车位后，涉及政府部门办理有关车位租赁合同登记、领证等手续及政府有关部门的税项、手续费及其他费用等均由乙方办理并承担，需要甲方办理或提供相关材料，甲方提供并办理。

第七条:权利转让

1、协议履行期间，如果甲方将该车位收益权转让给第三方，则甲方保证该第三方继续履行本协议；

2、乙方在将车位使用权转让第三方时需到甲方办理变更登记手续。

第八条:协议解除

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除协议，收回乙方使用的车位，乙方不得要求退还已付的租金及服务费；

(1) 未经甲方办理变更登记手续，擅自将车位使用权转让的；

- (2) 未经甲方书面同意，擅自对该使用车位进行改造的；
- (3) 擅自改变车位用途或者利用车位进行非法活动的；
- (4) 有危害人防设施安全和使用效能的行为，经甲方制止无效的。

第九条:不可抗力因素

本协议履行期间，如遇战争、自然灾害、国家法律政策变化等不可抗力因素，造成协议不能执行或造成损失的，双方均不视为违约, 互不追究责任。

第十条:其他

1、因人防规划设计需要，不排除乙方使用的范围内有公共建(构)筑物或安装公用设施设备，但不影响乙方车辆停放的，甲方免责。

2、本协议未尽事宜，按国家有关法律和行政法规处理，并由双方协商做补充协议。与本协议具有同等效力。

第十一条：本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，任何一方可向租赁车位所在地的人民法院起诉。

第十二条：本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式叁份，人防主管部门、甲、乙方各执一份。

第十三条：甲方平时管理和维护小区人防地下工程及设备设施，
有情况及时向人防主管部门汇报。

甲方(签章)：

乙方(签章)：

委托代理人：

身份证号码：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

附件 4

人防工程移交协议

移交方(甲方):

接收方(乙方):

监督方(人防):

由_____单位建设_____的项目,位于_____区_____路_____号,总建筑面积_____平方米,其中地下建筑面积_____平方米。依法修建的防空地下室,建筑面积_____平方米(实测),战时功能为_____,平时为_____,现已通过竣工验收,并于_____年_____月_____日办理了竣工验收备案手续。为配合市住房和城乡建设部门对住宅小区人防工程的统一管理,更好地为小区业主服务,我公司将防空地下室完全移交给市国防动员办委托的公司,经甲乙双方平等自愿达成如下协议:

一、移交实物。位于_____楼地下_____层的防空地下室全部设施设备,建筑面积_____平方米,人防车位_____个(附地下建筑平面图,并重点标注人防区域)。

工程名称		建设单位		
------	--	------	--	--

二、移交资料。人防工程竣工报告、人防工程质量监督报告、人防工程竣工验收备案表、人防工程质量保修书、人防工程平战转换方案、人防工程竣工图(纸质版一套、光盘一张)、人防工程维护管理手册。前 5 项可为复印件加盖建设单位公章。

三、移交时间。____年____月____日前完成移交。

四、甲方严格按协议内容和时间完成移交工作，对人防工程质量负责，负责协调施工单位履行保修期内的保修责任，确保人防车位未出售、附赠、抵押、出租，确保人防区车辆进出畅通，并对由此产生的矛盾及后果负责。交接前甲方与外界发生的遗留问题均由甲方负责。

五、乙方负责按要求做好人防工程维护、维修及安全管理，负责人防车位租赁、租金收缴、停车管理，负责协调处理有关矛盾纠纷等。维护管理经费由市国防动员办审核后及时拨付。

六、协议组成。本移交协议、标注人防区域的地下室平面图、人防车位及进出口分布图、人防工程设备移交清单、资料移交清单、补充协议等均为协议的组成部分，具有同等法律效力。

七、此协议一式四份，甲乙双方各执一份，经监督方盖章确认后生效，住建和国动部门各送一份备案。

施工单位			监理单位		
竣工时间			备案时间		
序号	设备名称		规格型号	数量单位	生产厂商

移交方：

接受方：

监督方：

签订时间： 年 月 日

人防工程设备移交确认单

移交单位（公章）： 接收单位（公章）： 监督单位（公章）：

移交人签字： 接收人签字： 监督人签字：

日期： 年 月 日

附件 6

人防工程资料移交确认单

工程名称		建设单位	
施工单位		监理单位	
竣工时间		备案时间	
序号	资料名称	数量	备注
1	人防工程竣工报告	1	复印件加盖建设单位公章
2	人防工程质量监督报告	1	复印件加盖建设单位公章
3	人防工程竣工验收备案表	1	复印件加盖建设单位公章

4	人防工程质量保证书	1	复印件加盖建设单位 公章
5	人防工程平战转换方案	1	建设单位编制并盖 章、原件
6	人防工程竣工图	1 套	纸质版
7	人防工程竣工图	1	刻录光盘或 U 盘
8	人防工程维护管理手册	1	原件

移交单位（公章）： 接收单位（公章）： 监督单位（公
章）：

移交人签字： 接收人签字： 监督人签字：

日期： 年 月 日