

2025车位管理费拒缴指南：4种情况直接说不，不交冤枉钱

来源：李筱涵 发布时间：2025-11-24 11:04:03

“物业费月月交，为啥用自家车位还得单独掏管理费？”这是很多业主的共同困惑。其实物业费管小区公共区域，车位管理费针对车位专属服务，本身不算重复收费，但2025年依据《民法典》《物业管理条例》，遇到4种违规情形，业主完全可以合法拒缴，不用被物业的“强制收费”唬住。

先理清核心逻辑：物业费覆盖楼道清洁、绿化维护、电梯检修等小区公共区域服务；车位管理费则是车位专属服务的成本分摊，比如车库照明维修、车位保洁、停车秩序管理等，两者服务范围不同。但收费的前提是“有约定、有服务、合规透明”，少了任何一项，业主都有权说不。下面具体说说4种可拒缴的情况，以及正确的维权方式。

2025车位管理费 拒缴指南：4种 情况直接说不， 不交冤枉钱



 东梦汽车网
DONGMENGQICHEWANG

一、4种合法拒缴情形，有法可依不扯皮

1. 无书面协议或约定不明，直接拒

收费的核心依据是书面合同。如果没和物业签过单独的《车位管理协议》，或者《物业服务合同》里压根没提及车位管理费，物业单方面口头通知收费，完全可以拒绝。就算物业拿出小区公示，没有你的签字确认，也不能作为强制收费的依据。

还有一种情况是协议约定模糊——只写“收取车位管理费”，却没明确收费标准、服务内容、缴费周期，这种约定等于没约定。你可以要求物业提供明确的书面协议，没有就有权拒缴，不用被“大家都在交”的说法绑架。

2. 服务未达标或完全未提供，合理拒

车位管理费是“服务换收费”，物业没兑现承诺的服务，业主自然可以拒缴或要求减免。常见的服务不达标包括：车位长期无人保洁，积满灰尘垃圾；车位线模糊、车库照明/监控损坏长期不维修；他人占用专属车位，物业不管不问；车辆被刮擦、物品被盗，物业无法提供

监控或协助处理。

遇到这种情况，别直接拒缴，先收集证据（车位环境照片、报修记录、沟通截图），然后书面告知物业“先整改服务，达标后再缴费”。如果物业拒不整改，不仅可以拒缴，还能要求退还已缴的不合理费用。

3. 收费未备案或超出指导价，合规拒

车位管理费不是物业想收多少就收多少，必须先到当地物价部门或住建部门备案，收费标准不能超过当地政府指导价（无指导价的需公示协商）。如果物业拿不出备案证明，或者收费明显高于周边小区，你可以拒缴超标部分，还能向物价部门投诉。

比如某城市规定产权车位管理费每月最高80元，若物业收150元且无备案文件，超出的70元完全可以拒缴。另外，物业需单独公示车位管理费的收支明细，包括成本构成、分摊依据，无法提供的话，业主也有理由质疑收费合理性。

4. 重复收费或权属有争议，坚决拒

有些物业会把物业费已覆盖的服务，拆出来算车位管理费，比如物业费里已包含“公共设施维护”，又把车库照明、通风系统维护列为车位管理费服务项，这就属于重复收费。你可以拿出《物业服务合同》对比服务清单，重叠部分直接拒缴。

还有两种情况也能拒缴：一是产权车位被收“场地占用费”——产权车位是你的私有财产，只需交管理费（服务成本），无需再交任何形式的“占用费”“使用费”；二是车位权属有争议（如产权办理中、与他人有纠纷），在争议解决前，物业不能收取管理费。另外，小区公共道路改造的共有车位，物业只能收低价的“停车秩序维护费”，若按专属车位收管理费，可直接拒缴。

二、这些情况不能拒缴，别踩误区

不少业主容易误解，以为“买了产权车位就不用交管理费”，其实以下3种情况，物业收费合法，不能拒缴：

- 已签订书面协议，明确约定收费标准和服务内容，且物业提供了合格服务；
- 收费标准已备案，且符合当地政府指导价或协商约定；
- 共有车位按规定收取“停车秩序维护费”，且公示了收费依据和收益用途。

盲目拒缴可能被物业起诉，反而得不偿失，关键看是否满足“协议、服务、标准”三个合规条件。

三、正确维权流程，不硬刚也能解决问题

遇到不合理收费，别直接吵架或拖欠，按这3步来，既合规又高效：

1. 先取证，做到有理有据

收集《物业服务合同》《车位管理协议》（如有）、收费通知、缴费凭证；记录服务不达标或重复收费的证据（照片、视频、报修记录、沟通记录）；向物业索要收费备案证明，查询当地政府指导价文件。

2. 书面沟通，明确诉求

最好以微信文字、邮件或纸质函件的形式，向物业提出异议，写清“拒缴理由+证据清单+诉求”，比如“因你方未提供车位保洁服务（附照片），现拒绝缴纳2025年X月车位管理费，要求X日前整改”。书面沟通能留下痕迹，避免后续扯皮。

3. 投诉维权，找部门兜底

如果物业无视异议，甚至采取锁车、限制进车库等违规手段，直接向相关部门投诉：物价部门投诉未备案、超标准收费；住建部门/物业主管部门投诉服务不达标、违规收费；12345政务服务热线综合投诉，会转派对应部门处理。若涉及费用较多，协商、投诉无果，可申请仲裁或起诉，要求物业退还不合理收费。

维权期间要注意：尽量不要拖欠物业费（除非物业费与车位管理费绑定且物业服务整体不达标），避免被物业反诉，专注针对“车位管理费”的争议维权即可。

2025年相关新规进一步明确了车位管理费的收费边界，业主该交的费用一分不少，不该交的也不用多花冤枉钱。记住“协议是依据、服务是核心、合规是底线”，遇到违规收费时，勇敢用法律武器维护自身权益，让物业收费透明化、服务标准化。

如果身边有业主被车位管理费困扰，不妨转发这份攻略，让更多人懂法用法。需要我帮你整理一份《车位管理费合规核查清单》吗？包含协议核查要点、服务达标标准、维权投诉渠道，打印出来对照使用更方便。

HTML版本： [2025车位管理费拒缴指南：4种情况直接说不，不交冤枉钱](#)