**东莞市房地产开发项目车位、车库销售**

**操作指引**

**（建设单位版）**

1. 适用范围

东莞市辖区范围内房地产开发项目车位、车库销售工作适用本指引。

1. 工作依据

（一）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过）；

（二）《中华人民共和国人民防空法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过，中华人民共和国主席令第78号公布）；

（三）《商品房销售管理办法》（[中华人民共和国建设部](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E9%83%A8/1368268?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%95%86%E5%93%81%E6%88%BF%E9%94%80%E5%94%AE%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)令第88号）；

（四）《广东省物业管理条例》（广东省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

（五）《东莞市物业管理条例》（东莞市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

（六）《东莞市住房和城乡建设局关于印发<东莞市房地产开发项目车位、车库租售管理办法>的通知》（东住建规〔2025〕5号）。

三、业务流程

（一）面向建筑区划内业主销售流程

1.商品房销售阶段车位、车库租售总体方案公示（《东莞市房地产开发项目车位、车库租售管理办法》施行后取得商品房预售许可证或现售备案证书的楼栋适用）

（1）制定项目车位、车库租售总体方案（范本见附件1），自项目商品房首次销售起在商品房销售现场进行公示，公示期限至商品房全部销售完毕止。

（2）将项目车位、车库总体方案记载的车位、车库配置比例、数量、位置、权属以及停放服务收费标准、销售价格区间等内容，在《商品房买卖合同》或其附件中载明（范本见附件2）。

2.车位、车库销售阶段租售具体方案公示

根据项目可售车位、车库配比及销售时间确定车位、车库所在销售轮次，制定相应轮次租售具体方案（范本详见附件3至附件7），并在建筑区划内显著位置公示不少于1个月。

3.车位、车库购买资格审查

相应轮次车位、车库租售方案公示满1个月后，开放相应轮次车位、车库购买资格查册业务。购买资格查册业务采用一审办结制，办理流程如下：

1. **申请：**买卖双方在东莞市房产交易平台（下称“交易平台”）发起申请，并上传申请材料，具体如下：

a.小区显著位置公示照片（公示首日使用当天的报纸带日期首版面与公示的租售方案一并合照，提供JPG格式电子照片，照片需清晰显示相关文本内容；首次申请相应轮次车位、车库查册的需提交）。

b.项目车位、车库情况说明（提交带签章的PDF扫描件，范本见附件8；首次申请相应轮次车位、车库查册的需提交）。

c.车位、车库购买资格查询申请书。买卖双方通过电子签章完成申请的，免提交纸质材料。买卖双方不能通过电子签章完成申请的，建设单位在交易平台填写相关信息后打印车位、车库购买资格查询申请书，买卖双方在申请书上签章确认后，以PDF格式扫描上传至交易平台。

d.买受人身份证明材料（提交PDF扫描件）。

e.身份信息变更证明材料（提交带签章的PDF扫描件；存在身份信息变更情况的需提交）。

**（2）****审查：**项目所属镇街（园区）业务部门工作人员根据建设单位提供的租售方案公示材料，确认相应轮次租售方案公示已满一个月后，开放相应轮次查册工作，并根据申请人填写的信息对购买人名下房屋及车位、车库套数情况进行查核，结合项目可售车位、车库配比，销售时间，剩余可售车位、车库数量等情况综合判断购买人是否符合现行车位、车库购买政策。

**（3）****反馈办理结果：**申请材料不齐、形式不符合规范的，镇街（园区）业务部门通过交易平台一次性告知申请人进行补正；对符合购买条件的申请人，镇街（园区）业务部门通过交易平台出具车位、车库购买资格查询结果；对不符合购买条件的申请人，镇街（园区）业务部门通过交易平台返回不通过结果及原因。

4.办理车位、车库买卖合同网签备案

买卖双方自行登录交易平台，凭有效的车位、车库购买资格查询结果办理买卖合同网签备案。

（二）因企业注销清算将剩余未售车位、车库整体转让

**1.申请**：项目商品房已全部销售完毕，建设单位因企业注销清算需将剩余未售车位、车库整体转让的，由买卖双方在交易平台发起申请，并提交有关材料，具体如下：

（1）公司属自愿解散的，提交公司依照《公司法》及公司章程作出解散的决议或者决定；公司属强制解散或破产的，提交人民法院的破产裁定、解散裁判文书，行政机关责令关闭、公司依法被吊销营业执照或被撤销的文件。公司作出解散的决议或者决定具体形式如下，公司章程另有规定的从其规定（提交带签章的PDF扫描件或电子文件）：

a.有限责任公司提交由代表三分之二以上表决权的股东签署的股东会决议。

b.股份有限公司提交由会议主持人及出席会议的董事签署的股东大会会议记录。

c.一人有限责任公司提交股东签署的书面决定。

d.国有独资公司提交国务院、地方人民政府或者其授权的本级人民政府国有资产监督管理机构的批准文件。

（2）公司章程（提交带签章的PDF格式扫描件，公司自愿注销的需提交）。

（3）股东名册（提交带签章的PDF格式扫描件，公司自愿注销且公司章程中无明确股东名单的需提交）。

（4）清算组、清算人、破产管理人申请车位、车库整体转让的，应提交清算组备案证明材料或人民法院指定其为清算人、破产管理人的证明（提交带签章的PDF扫描件或电子文件；清算组备案情况可通过“国家企业信用信息公示系统”查询获取的，提交系统信息截图）。

（5）整体转让申请书（提交带签章的PDF扫描件，范本详见附件9）。

（6）整体转让车位、车库清单（提交带签章的PDF扫描件及EXCEL或WPS格式电子文档，范本见附件10）。

（7）受让人身份证明材料（提交PDF扫描件）。

（注：1.非公司性质的建设单位，请另行咨询申请材料事宜。2.以上申请材料将根据企业注销相关法律法规以及行业主管部门业务规范更新情况进行动态调整。）

**2.审查：**镇街（园区）工作人员根据申请人提交的材料结合项目房屋及车位、车库销售情况进行审查。

**3.反馈办理结果：**对申请材料不齐、形式不符合规范的，镇街（园区）业务部门通过交易平台一次性告知申请人进行补正；对符合整体转让条件的申请，镇街（园区）业务部门通过交易平台出具车位、车库购买资格查询结果；对不符合整体转让条件的申请，镇街（园区）业务部门通过交易平台返回不通过结果及原因。

**4.办理车位、车库买卖合同网签备案：**系统返回通过结果后，买卖双方可自行登录交易平台办理买卖合同网签备案。

四、办理平台

东莞市房产交易平台，网址：<https://dggezf.dg.cn/zhfc/ibasem/web/page/login/login.html>。

五、办理时限

一般车位、车库销售查册业务：1个工作日（提交申请当日不计算在内）。

项目剩余可售车位、车库整体转让查册业务：5个工作日（提交申请当日不计算在内）。

六、注意事项

车位、车库购买资格查询结果使用有效期为一个月。如存在有效期内尚未使用进行买卖合同网签的查询结果，将可能影响购买人申请其他车位、车库购买资格查册业务，请申请人按自身实际及时做好安排。

1. 其他事项

随指引附上各镇街（园区）负责车位、车库购买资格查册业务的房地产管理部门咨询电话（附件11）及负责车位、车库租售监管工作的住房城乡建设部门咨询电话（附件12），房屋套数计算方式一览表（附件13），项目车位、车库销售轮次对照表（附件14），房地产开发项目车位、车库销售流程图（附件15）等资料供参考。

附件：1.XX项目车位、车库租售总体方案（示范文本） 2.项目车位、车库有关情况（示范文本）

3.XX项目车位、车库第一轮租售方案（存量项目适用）（示范文本）

4.XX项目车位、车库第一轮租售方案（增量项目适用）（示范文本）

5.XX项目车位、车库第二轮租售方案（存量项目适用）（示范文本）

6.XX项目车位、车库第二轮租售方案（增量项目适用）（示范文本）

7.XX项目车位、车库开放轮次租售方案（示范文本）

8.XX项目车位、车库情况说明

9.XX项目剩余可售车位、车库整体转让清单

10.XX项目剩余可售车位、车库整体转让申请书

11.各镇街（园区）办理车位、车库购买资格查册

的业务部门咨询电话

12.各镇街（园区）住房城乡建设部门监督电话

13.房屋套数计算方式一览表

14.项目车位、车库销售轮次对照表

15.房地产开发项目车位、车库销售流程图