东莞市房地产开发项目车位、车库

租售管理办法

（征求意见稿）

第一条【目的和依据】为规范房地产开发项目车位、车库的销售和租赁行为，维护业主、物业使用人和建设单位的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《商品房销售管理办法》《广东省物业管理条例》《东莞市物业管理条例》等法律法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】东莞市行政区域内，房地产开发项目建筑区划（以下简称“建筑区划”）内规划用于停放汽车的车位、车库的销售和租赁适用本办法。

第三条【基本原则】建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

尚未出售的车位、车库，业主、物业使用人需要承租的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。

第四条【出售条件】建设单位出售建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的，须依法取得车位、车库权属登记及现售备案证书。

 第五条【房屋销售阶段公示】建设单位在向市住房城乡建设部门申请办理商品房预售许可或现售备案时，应当一并制定并提交车位、车库租售总体方案，并在商品房销售现场予以公示。车位、车库租售总体方案应明确建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的配置比例、数量、位置、权属以及停放服务收费标准、销售承诺最高售价等内容，相关内容应在《商品房买卖合同》或其附件中明示。

第六条【车位、车库租售前公示】建设单位拟租售车位、车库的，应根据商品房销售时公示的车位、车库租售总体方案，制定车位、车库租售具体方案，在取得车位、车库现售备案证书后，向市住房城乡建设部门提交，并同步在建筑区域内的出入口、公示栏等显著位置公示不少于一个月，方可开始销售。建设单位可通过函件、电子邮件、短信、微信、电话等方式通知业主。本阶段车位、车库租售具体方案需明确以下内容：

（一）建筑区划内各功能用途房屋的计容建筑面积及车位、车库规划配置依据、数量、位置、权属。

（二）按土地出让相关文件要求需无偿配建并移交政府的停车位数量及分配情况（如有）。

（三）拟出售车位、车库的分布位置、数量、编号、产权证明文件、面积（包括实测单线图）、出售价格（不得超过车位、车库租售总体方案中承诺的最高售价）及可售车位、车库配比情况（含具体计算依据）。

（四）车位、车库实行年租、月租、临时出租的方案分类说明以及停放服务收费标准。

 （五）车位、车库出售或出租的时间、地点、方式。

（六）保证租售过程公开、公平、公正的措施。

（七）车位、车库位于人防工程范围内的，还应当明示人民防空工程的范围及车位安置情况，并注明使用注意事项。

（八）停车位物业服务费用及其他管理事项说明。

第七条【资格审查】建设单位应以首先满足本建筑区划内业主停放汽车需要为基本原则，根据车位、车库租售方案，公平、公开地开展租售活动。对拟购买或租用车位、车库的业主，建设单位应做好资格审查工作。

第八条【房屋套数计算方式】房地产开发项目在车位、车库销售过程中，房屋套数按以下规则计算：

1. 规划用途为住宅的房屋按产权登记单元为计算单位；
2. 规划用途为商业、办公等非住宅的房屋按建筑面积100 平方米为计算单位（尾数不计，单套建筑面积不足100平方米的按1套计算）。

 第九条【可售车位、车库配比计算方式】可售车位、车库配比是指建筑区划内可售车位、车库套数与房屋套数的比例。商住混合用地开发项目应根据住宅、非住宅的车位、车库规划配置情况以及可售车位、车库的数量情况，按比例分别计算住宅及非住宅房屋的可售车位、车库数量以及可售车位、车库配比，并在各自数量范围内分别进行销售。

第十条【销售时间计算方式】房地产开发项目车位、车库的销售时间从项目首份车位、车库买卖合同网签之日起计算。如项目车位、车库分期销售的（两个或多个地下室车位、车库分别取得现售备案证书的视为分期销售），销售时间以最后一期车位、车库首份车位、车库买卖合同网签之日起计算。

 第十一条【一般销售规定】根据项目可售车位、车库配比情况，车位、车库销售分为以下两种情形。

（一）可售车位、车库配比小于等于1:1的，每套房屋业主只能购买1个车位或车库。

（二）可售车位、车库配比大于1:1的，可依次按以下流程进行两轮销售。

1.第一轮销售。每套房屋业主只能购买1个车位或车库。第一轮销售时间应不少于180天。

2.第二轮销售。第一轮销售结束后，仍有剩余车位、车库未售出的，建设单位可开展第二轮销售。本轮销售前应为未售出房屋预留相应可售车位、车库数量，其中，规划用途为住宅的房屋，每个产权登记单元需预留1个车位或车库；规划用途为非住宅的房屋，按其合计建筑面积，每100平方米预留1个车位或车库，尾数不计。

建设单位应制定第二轮车位、车库租售方案，向镇街（园区）相关部门报送，并按第六条规定完成公示。本轮车位、车库租售方案应说明本建筑区划内可售房屋及可售车位、车库套数情况，已售、未售套数情况，以及可售车位、车库预留数量、剩余可售数量等情况。本轮销售应优先满足第一轮未购买车位、车库业主购买1个车位、车库的需求。单套房屋业主累计持有不超过1个车位或车库的，可在本轮销售中增加购买1个车位或车库。

第十二条【特殊销售规定】房地产开发项目车位、车库的销售时间已满3年的，建设单位在按第十一条规定为未售出房屋预留出相应数量的可售车位、车库，并保证此前销售轮次未购买或未满额购买车位、车库的业主在其剩余可购买车位、车库数量范围内具有优先购买或租用权利的前提下，可将剩余未售出的车位、车库进行销售，业主可购买符合实际需要的车位、车库。建设单位应向镇（园区）相关部门报送本轮租售方案并按第六条规定完成公示。车位、车库的销售价格不再受车位、车库租售总体方案中承诺最高售价的限制，由建设单位根据市场供求状况自主调整制定。商住混合用地开发项目不再划分住宅及非住宅可售车位、车库数量范围。

第十三条【新旧做法衔接】本办法实施前，房地产开发项目车位、车库已启动销售的，按以下方式处理：

1. 房地产开发项目的车位、车库销售时间未满3年的，建设单位重新制定车位、车库租售方案，向镇街（园区）相关部门报送并按第六条规定进行公示后，按以下方式进行销售：
2. 可售车位、车库配比小于等于1:1的项目，可按第十一条规定继续进行销售。
3. 可售车位、车库配比大于1:1，销售时间未满180天的，可按第十一条规定继续进行第一轮销售，销售时间已满180天的，可按照第十一条关于开展第二轮销售的规定执行。
4. 房地产开发项目的车位、车库销售时间已满3年的，建设单位可按第十二条规定，在重新制定租售方案、报送镇街（园区）相关部门并按第六条规定完成公示后，进行后续销售。

第十四条【整体转移原则】因房地产开发项目司法处置或建设单位注销清算等原因，需将剩余车位、车库整体转让的，受让方租售车位、车库时，应遵守本办法对建设单位租售车位、车库的有关规定。

第十五条【出租规定】建设单位拟将建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库出租的，应当首先出租给本建筑区划内的业主和物业使用人，租赁期限按照有关法律法规的规定执行。

在满足本建筑区划内业主、物业使用人需要后，建设单位可将车位、车库出租给本建筑区划业主、物业使用人以外的其他人，但租赁合同期限不得超过6个月。

第十六条【二次转让（出租）】鼓励车位、车库产权人将其拟转让（出租）的车位、车库优先转让（出租）给本建筑区划内其他业主。

第十七条【违规责任】建设单位违反本办法规定进行车位、车库租售，造成购买人或承租人损失的，依法承担相应法律责任。

第十八条【监管措施】市住房城乡建设部门应对建设单位租售房地产开发项目车位、车库的行为进行监督和指导，对违反本办法规定进行车位、车库租售的建设单位，约谈其负责人并责令限期改正。建设单位有违反《商品房销售管理办法》《东莞市物业管理条例》等相关规定的情形的，由市住房城乡建设部门依法依规进行处理。

第十九条【有关用语解释】本办法所称房地产开发项目建筑区划（简称“建筑区划”）是指同一物业管理区域。

可售车位、车库是指建筑区划内可以对外出售并登记为特定业主所有的专有部分车位、车库。

可售房屋是指建筑区划内可以对外出售并登记为特定业主所有的专有部分住宅及商业、办公等非住宅房屋。

商住混合用地是指城市用地分类为R类+C2类的居住、商业金融业混合用地。

累计持有是指自第一轮销售起每套房屋业主持有的车位、车库数量，包含通过购买取得的一、二手车位、车库以及通过继承、受赠等非交易方式取得的车位、车库；每一手房屋业主各自计算，不互相叠加。

第二十条【实施时间】本办法自202\*年\*月\*日起施行。本办法施行前有关房地产开发项目车位、车库租售管理的规定、措施与本办法不符的，以本办法为准。