

ZBCR-2022-0140006

淄博市住房和城乡建设局

淄博市公安局

淄博市自然资源和规划局

淄博市市场监督管理局

淄博市人民防空办公室

淄博市城市管理局

文件

淄建发〔2022〕97号

关于印发《淄博市房地产开发项目车位（库） 租售管理暂行办法》的通知

各区县住房城乡建设局、公安局、自然资源和规划局、市场监督管理局、人防办、综合行政执法局，各有关企业：

为规范房地产开发项目车位（库）的出租、出售行为，缓解物业小区停车矛盾，根据《中华人民共和国民法典》《中华

《中华人民共和国人民防空法》《城市地下空间开发利用管理规定》
《山东省商品房销售条例》《淄博市物业管理条例》等法律法规规定，结合本市实际，市住房和城乡建设局、市公安局、市自然资源和规划局、市市场监管局、市人防办、市城市管理局联合制定了《淄博市房地产开发项目车位（库）租售管理暂行办法》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

淄博市住房和城乡建设局

淄博市公安局

淄博市自然资源和规划局

淄博市市场监督管理局

淄博市人民防空办公室

淄博市城市管理局

2022年6月17日

淄博市房地产开发项目车位（库） 租售管理暂行办法

第一条 为规范房地产开发项目车位（库）的出租、出售行为，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国人民防空法》《城市地下空间开发利用管理规定》《山东省商品房销售条例》《淄博市物业管理条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 淄博市行政区域内，国有土地上房地产开发项目机动车停车位（库）的出租、出售及其管理适用本办法。

本办法所称车位（库）是指符合规划、有固定界限、可独立使用并且有明确、唯一编号的机动车停车设施。

第三条 房地产开发企业应当按照规划条件要求做好车位（库）数量及建筑面积的规划配置，并按照审查通过的停车设施施工图建设车位（库），不得擅自变更。车位（库）的使用功能、数量、类型、位置、布局和尺寸经有关部门批准变更的，应当将书面通知送达买受人。

鼓励房地产开发企业在车位（库）验收后出售，车位（库）的出租应当在验收后实施。

第四条 物业服务区域内规划用于停放汽车的车位（库），应当首先满足业主的需要。尚未出售或附赠的，房地产开发企

业不得以“只售不租”为由拒绝提供停车服务。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于全体业主共有，开发企业不得出售。

第五条 房地产开发企业在租（售）车位（库）前，应当制定租售方案，其主要内容应当在商品房销售方案中明确。租售方案主要包括以下内容：

（一）明确标示车位（库）位置、数量、类型、布局、尺寸和编号的建筑施工图、租（售）方式、产权归属及建设完成时间。物业服务区域内存在住宅、商业、办公等不同功能用途房屋的，一并公示各功能用途房屋的车位（库）分配情况（位置、数量、类型、布局、尺寸、编号等）及规划配比依据。

（二）车位（库）在人防工程范围内的，还应当明示人防工程的范围及车位情况，并注明使用注意事项。

（三）车位（库）出租（售）的，应明确租（售）的时间、租（售）价格以及是否采取竞标、摇号或其他公开竞争方式。

（四）停车服务费等费用及其他需要说明的事项。

（五）有可能影响车辆停放的通风、排水、消防、人防及配电设备设施等各种不利因素。

车位（库）租售方案应在销售现场和物业服务区域内的出入口、公示栏等显著位置公示。

第六条 新建居住社区停车设施配建标准低于 1:1 的，应当采取竞标、摇号等公开竞争方式租（售）车位（库）；配建标准

高于 1:1（包含）的，在保证本物业服务区域内业主购买或租用一个车位（库）的前提下，房地产开发企业可将剩余的车位（库）租（售）给本物业服务区域内需要的业主。

第七条 房地产开发项目自最后一个楼栋（分期开发建设的，以最后一期为准）竣工验收备案之日起超过 1 年尚有车位租（售）的，房地产开发企业应当在物业服务区域内显著位置公示车位的处置方案、租（售）价格等信息，并以适当方式告知本物业服务区域所有业主，公示期为 30 日。公示期满，在满足本物业服务区域内业主、物业使用人需要后，房地产开发企业可以将车位（库）租（售）给本物业服务区域以外的单位或个人。

第八条 房地产开发企业注销前，不得将剩余车位（库）整体转让给个人或者其他机构销售。

业主、物业使用人要求承租车位（库）的，应当签订租赁协议，协议内容及租赁期限由双方根据《民法典》有关条款协商确定，开发企业不得要求业主一次性支付租金的方式变相销售；物业服务区域以外的单位或个人承租车位（库）的，租赁合同期限不得超过 6 个月。车位（库）租金按照价格主管部门核定的标准执行。

第九条 房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同的，买卖双方签订的车位（库）租售协议，应当同时解除。

第十条 自然资源和规划部门应当根据《不动产登记操作规范（试行）》规定，按程序办理机动车停车库的不动产登记。

第十一条 房地产开发企业不得强制、价外加价销售车位。违反规定的，由市场监管部门按照相关法律法规处置。

第十二条 人防工程平时用作停车位（库）的，其使用和管理按照有关规定执行。违反规定的，由人民防空部门按照相关法律法规处置。

第十三条 鼓励各类建设工程配建的停车设施面向社会开放使用。

鼓励非住宅物业服务区域内车辆进出和停车泊位的管理纳入智慧停车系统，实现泊位全域信息化管理。

第十四条 区县政府相关职能部门应当按照各自职责，加强对房地产开发项目停车位（库）租售的事中事后监督。违反规定的，约谈房地产开发企业负责人并责令整改；情节严重的或整改不力的，记入企业信用评价；涉嫌违法的，依法立案查处。

第十五条 本办法自 2022 年 7 月 17 日起施行，有效期至 2024 年 7 月 16 日。

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2022 年 6 月 17 日印发
