

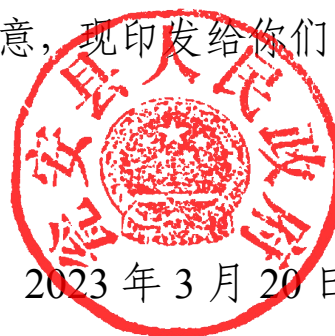
瓮安县人民政府文件

瓮府发〔2023〕5号

瓮安县人民政府 关于规范瓮安县住宅小区车位（库）租售及 管理的指导意见（试行）

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门、各直属机构，省、州驻瓮企、事业单位：

《关于规范瓮安县住宅小区车位（库）租售及管理的指导意见（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。



关于规范瓮安县住宅小区车位（库）租售及管理的指导意见（试行）

为进一步促进房地产市场健康发展，规范房地产开发项目地下车位（车库）出租、出售行为，维护购房人、物业使用人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《物业管理条例》《贵州省物业管理条例》《贵州省国土资源厅关于规范办理改变土地使用条件手续有关问题的通知》及《瓮安县住宅小区管理办法》等法律法规和规范性文件，结合我县实际，现就规范全县住宅小区车位（车库）管理的有关问题提出如下指导意见。

一、住宅小区停车场地

（一）住宅小区内规划用于停放汽车的地下车位（库）；

（二）住宅小区内配建的平时功能设计为停车库的人防工程车位；

（三）按规定经业主大会同意利用小区道路或者其他共用部位设置的公共停车位（含立体停车楼、机械泊位等）。

二、地上车位（车库）管理

占用业主共有道路或其他场地设置的地上车位属物业管理区域内全体业主共同所有。地上车位的管理使用，由业主大会依法决定。车辆在共有部分停放的收益，在去除必要管理成本后归全体业主所有，主要补充专项维修资金，用于共用部分的

维修保养，也可以按照业主大会的决定，用于业主委员会工作经费或物业管理方面的其他需要。

三、地下车位（库）管理

（一）房地产开发企业经规划许可投资建设未计入公用建筑面积进行分摊的地下车位（库），房地产开发企业可依法出售、出租或附赠，但其出售、出租或附赠应当优先满足物业管理区域内业主的需要。机械式停车位只能出租，不能出售。

（二）利用人防工程作平时车位并符合车位设施要件的，按照“谁投资、谁受益、谁维护”的原则，由具备使用权的建设投资人或单位到人防部门办理《人防工程平时使用证》后，方可出租给本物业管理区域内的业主，人防部门对使用情况实行年审，人防车位出租期限不得超过年审期限。

（三）房地产开发企业应严格按照国家建筑设计标准，在开发项目中规划设计必要的地下车位（库）且不得擅自改变使用功能，数量和建筑面积以规划文件为准。房地产开发项目应将地下车位（库）与住宅同步规划设计、同步建设、同步预（销）售、同步验收和交付使用。

（四）地下车位（库）租售应满足《瓮安县住宅小区管理办法》中规定的条件。

（五）属房地产开发企业所有的地下车位（库）在决定出售（附赠、出租）30日前，应当制定车位（库）出售（附赠、出租）方案，以书面形式在销售现场和住宅小区各单元及公示

栏内公示，并向县住房城乡建设局备案。车位（库）出售（附赠、出租）方案应包含以下内容：

1.车位（库）的分布位置、数量和面积情况（附规划和测绘平面示意图）；

2.人防工程的范围及车位分布情况（注明注意事项）；

3.车位（库）出售、出租的时间和价格；

4.车位（库）实行年租、月租、临时出租、附赠的方案分类说明；

5.车位（库）服务费用及其他管理事项说明；

6.其他需要说明的事项。

（六）出售车位（库）由房地产开发企业与买受人签订商品房买卖合同。不得以使用权转让等形式规避应承担的法律责任。

车位（库）商品房买卖合同中应当注明购房人所购买本项目房屋具体房号。房地产开发企业与购房人解除本项目房屋商品房买卖合同的，房地产开发企业应同步解除与购房人签订的车位（库）商品房买卖合同。

（七）车位（库）的租售价格实行市场调节价。车位（库）租售价格实行明码标价制度，房地产开发企业应根据生产成本，合理确定车位租售价格，不得偏离市场价格，并在售楼处现场醒目位置公示租售价格。

（八）房地产开发企业应当充分发挥停车位的使用功能，

对尚未销售或附赠的车位（库），业主要求承租的，开发企业不得以“只售不租”为由拒绝向业主提供停车服务。

（九）房地产开发企业依法清算注销，依据清算决定未售车位（库）登记在股东或关联公司名下的，股东或关联公司应按规定向业主租售车位，不得向业主以外的其他单位和个人销售车位（库）。

（十）存量房转让时，车位（库）买卖适用本办法规定，鼓励受让人同步受让与购买房屋所对应的车位（库）。

（十一）物业服务人应在服务场所显著位置设置停车服务费标牌。并载明服务项目、服务内容、计费单位、收费标准、投诉电话等内容。

四、相关责任

（一）故意堵塞小区车库出入口，由公安机关参照《治安管理处罚法》第二十三条“扰乱企业秩序，致使工作、营业不能正常进行，尚未造成严重损失的，处警告或者二百元以下罚款；情节较重的，处五日以上十日以下拘留，可以并处五百元以下罚款。聚众实施以上行为的，对首要分子处十日以上十五日以下拘留，可以并处一千元以下罚款。”处理。

（二）阻碍国家机关工作人员依法执行职务的；阻碍执行紧急任务的消防车、救护车、工程抢险车、警车等车辆通行的；由公安机关按照《治安管理处罚法》第五十条的规定，处警告或者二百元以下罚款；情节严重的，处五日以上十日以下拘留，

可以并处五百元以下罚款。

（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；由消防部门按照《消防法》第六十条的规定，单位违反责令改正，处五千元以上五万元以下罚款；个人违反处警告或者五百元以下罚款；经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

（四）国家工作人员在住宅小区停车监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予相应处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、协调配合

（一）县纪委监委及主管部门负责对在住宅小区停车位管理工作中扰乱秩序的国家机关工作人员和国有企、事业单位干部职工、党员依法给予相应处分。

（二）县住房城乡建设局负责全县住宅小区停车位管理工作的监督指导；对违反规定的提交县纪委监委对相应的责任主体单位和单位负责人进行约谈。

（三）县综合执法局负责查处违规占用绿地等公共部位设置停车位、破坏绿地等公共部位私自改建停车位的行为。

（四）县自然资源局应当对建设单位的车位（库）规划方案进行指导，提出合理建议。

（五）县消防救援大队负责依法处理影响消防安全，堵塞

消防车道和疏散通道的违法行为。

（六）县市场监管局负责查处停车管理单位的价格违法行为。

（七）县政府办公室负责对利用人防工程用作停车的相关工作进行监督指导。

（八）县公安局、县消防大队、县政府办公室、县住房城乡建设局等职能部门及各乡镇（街道）、各社区、村（居）委会应密切配合，依法及时调处住宅小区的停车管理纠纷。

六、其他

（一）本意见发布前已竣工交付的房地产开发项目可参照执行。

（二）本意见由瓮安县人民政府负责解释。

（三）本意见自印发之日起执行。

抄送：县委各部门，瓮安经济开发区管委会，县纪委监委，县人武部，武警黔南支队三大队，各人民团体。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

瓮安县人民政府办公室

2023年3月20日印发

共印 130 份，其中电子公文 100 份