关于《奎屯市住宅小区地下停车位（库）销售登记管理办法》的起草说明

一、制定背景

近年来，随着群众生活水平的不断提高，汽车保有量也持续增长，奎屯市车辆管理成了小区物业管理的一个难点。经调查，我市大部分小区配建有地下停车场，但由于地下车位不能办理不动产登记证等问题，加之管理不到位，造成小区居民不愿购买地下车位，小区地下停车场（库）的使用率不高，直接导致小区车辆乱停乱放，小区周边道路和内部道路变成了公共停车场，严重影响市容市貌和创城工作。

二、依据

《中华人民共和国民法典》第二百七十五条规定“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”第二百七十六条规定“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。”该条款明确了地下停车位（库）可以通过出售、附赠或者出租等方式进行处理。《不动产登记暂行条例》第五条规定“下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：（二）房屋等建筑物、构筑物所有权”，地下停车位（库）是建筑物的一种，可以进行不动产登记。

三、制定意义

一是完善政策体系，保障业主的权益。当前，由于销售登记办法不明确，我市住宅小区地下停车位基本上是采取以租代售的

模式进行收费，开发企业为了收回成本，推行长租模式，按照车位的出售价格收取租金，造成业主花了买车位的钱，却得不到车位的产权，业主意见比较大。《管理办法》出台以后，能够为购买车位的群众办理不动产权证书，保障群众的合法权益。

二是理顺产权关系，规范房地产市场。地下车位作为小区配套设施的一部分，关系到我市房地产市场的健康发展，开发企业持有大量的车位，形成重资产，不利于企业的发展和运营。同时，地下车位的产权不明晰，造成许多业主不敢买、不能停，对小区的物业管理的规范产生了一定程度的影响。《管理办法》的出台，可以规范地下停车位的销售、登记行为，促进房地产市场平稳健康发展。

三是规范物业管理，化解捆绑销售问题。少数开发企业为尽快收回资金，在群众购房时，通过出售或长租地下停车位的方式进行捆绑销售，还有少数开发企业通过购买地下停车位降低首付比例等方式违规销售地下停车位，造成广大购房户投诉不断，扰乱房地产市场秩序。《管理办法》的出台，明确了车位现售的要求，将商品房和车位的销售时点错开，有效防范了捆绑销售的问题，能够化解矛盾。

四、工作目标

通过出台《管理办法》，填补我市地下停车位销售登记制度空白，理顺地下车位销售登记流程，进一步规范地下车位销售登记及物业管理，保障业主合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

五、重点内容

一是明确适用范围。第二条规定：本办法适用于奎屯市辖区、

奎屯-独山子经济技术开发区范围内依法取得国有建设用地使用权，结合地面建筑物一并开发建设的住宅小区的地下汽车停车位(国防、人民防空、防灾、文物保护、机械式停车位除外)。法律、法规、规章对地下空间开发利用另有规定的，从其规定。第三条规定：本办法所称住宅小区地下停车位（库），是指在国有建设用地上建设的住宅小区地下空间，规划用于停放机动车，具有独立空间、能明确划分车位、未计入公摊的地下停车位（库）。

二是明确销售及登记办证条件。地下车位实行现售模式，第十一条规定：住宅小区地下停车位（库）实行现售制度，在办理综合查验后，方可对外销售。销售时要依据实测报告建立车位销售表，进行网签销售备案。缴纳相关税费后办理产权登记手续，取得不动产权证书。

三是明确租购并举的要求。第十三条规定：对尚未销售或附赠的地下停车位（库），应当公开，业主要求承租的，建设单位不得拒绝或变相拒绝。对于业主租赁的停车位（库），应严格按照《商品房屋租赁管理办法》要求，依法订立租赁合同，且在租赁合同订立后三十日内，办理房屋租赁登记备案。

四是明确购买群体、数量和条件。第十二条规定：建设单位应当充分发挥小区地下停车位（库）的使用功能，首先满足本小区业主需求，按照规划比例向本小区业主配售，在销售时需在售前向小区业主进行公示，对有购买意向的业主进行登记，需求量大于供给量时，应采取由公证机构主持的公开摇号方式出售。第十四条规定：地下停车位（库）在办理首次登记12个月后，尚有地下停车位（库）未租售的，可以向有需求的业主租售第二个

停车位，出租、出售之前必须在小区主出入口、车库出入口等小区显著位置进行租售前公示，公示期为 1 个月。原则上每户最多只能购买或租赁 2 个地下停车位（库）。

五是明确遗留问题的解决办法。第九条规定：既有建筑主体缺失的地下车库，若未办理首次登记的，可参照不动产登记历史遗留问题的处理方式，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，指定街道（社区）或具有法律效力的第三方代为申请并提供首次登记材料，由不动产登记中心发布公告后办理首次登记、转移登记。

六、保障措施

明确分工，各负其责，稳妥推进地下停车位（库）销售登记工作。市自然资源局负责地下车位(库)的土地使用权、规划管理、有效车位的确认和不动产登记等工作。市住房和城乡建设局负责地下车位(库)的工程建设管理、复核地下车位分摊面积、现售合同备案以及地下人防车位确认等工作。市城市管理局负责物业企业对地下车位(库)的物业服务、公摊部位的维护以及地下车位(库)私搭乱建行为的监管。