

惠州推行小区车位管理新规, 只售不租不可行

◎ 转载

为有效避免某些业主或单位囤积车位牟利情况, 解决销售混乱导致业主停车难问题, 《惠州市中心城区房地产开发项目停车位租售管理暂行办法》日前公布。施行范围为惠城区、仲恺高新区, 施行时间从 2015 年 12 月 23 日开始, 有效期 3 年。市民可登录市政府官网查看《办法》全文。

亮点 1

在共有道路划定的停车位不得出售

《办法》第 4 条规定, 房地产开发项目的停车位应当首先满足业主的需要。房地产开发项目的停车位不得预售, 需经初始登记后方可租售, 初始登记即人们常说的“确权”。“需经初始登记后方可租售”, 即当事人需先进行买房并确权后才能买停车位。

市房管局相关负责人介绍, 车位的出售对象是购房的业主, 只有先成为楼盘业主才能购买车位, 这是为了避免非业主前来购买, 扰乱小区车位销售秩序。

《办法》规定, 小区占用业主共有道路或其他场地用于停放汽车、规划注明公共架空停车的停车位不得出售; 经人防主管部门审核确定为人防区域的, 建设单位可按“平时由投资者使用管理, 收益归投资者所有”的原则处置。

只有产权清晰, 不作为共有建筑面积进行分摊的专有产权停车位, 产权人才可以出售、附赠和出租。面对业主要求承租停车位的情况, 建设单位应当出租, 不得只售不租。

亮点 2

配比不超过 1:1 时应采取竞标等方式租售车位

《办法》规定, 小区(物业管理区域)可出售停车位与房屋套数配比不超过 1:1 时, 每套房屋只能购买本物业管理区域内一个停车位; 配比超过 1:1 且不超过 2:1 的, 每套房屋购买停车位数量不超过 2 个; 配比超过 2:1 且不超过 3:1 的, 每套房屋购买停车位数量不超过 3 个, 以此类推。当配比不超过 1:1 时, 建设单位应采取竞标、摇珠、先到先得等公开竞争的方式出售、出租停车位。

《办法》规定，小区规划用途属于非住宅的房屋，以房屋建筑面积 100 平方米为一个单元（套）参与计算可购停车位，即房屋建筑面积每 100 平方米可以购买一个停车位。

亮点 3

滞销后放宽限购数量，外租不超过半年

《办法》在解决业主停车难问题的同时，也照顾到物业管理企业的经营压力。针对小区停车位滞销的情况，车位限购数量有所放宽。

《办法》规定，停车位租售方案备案超过一年，对开发项目物业管理区域内房屋已销售完毕的，但仍未出售的停车位，经报房地产行政主管部门备案，并在建筑区域内显著位置及房地产行政主管部门网站公示 30 日后，建设单位可向每户房屋业主出售不超过 3 个停车位；对房屋未销售完毕的开发项目，在扣除未销售房屋的套数相应数量的停车位后仍有剩余的，对剩余停车位的出售也可参照上述规定执行。

在停车位租售方案备案超过二年，按规定完成公示及备案后，房屋业主购买停车位数量不限制。

对于现有小区，《办法》指出，开发项目已进行停车位销售且未销售完毕的，建设单位对剩余未销售的停车位应制订销售方案，并按规定办理备案。备案半年后可向每户业主出售 3 个停车位；备案超过一年后购买停车位数量不限制。

《办法》指出，小区停车位数量无法满足业主需要的，不得向小区业主之外的单位或个人出租；在已满足业主购买和租赁需要的前提下，建设单位确需将停车位出租给本项目物业管理区域之外的单位或个人的，但租赁期不得超过六个月。

亮点 4

售楼处显眼位置公示停车位情况

《办法》规定，开发商预售商品房时，需在销售现场显著位置进行公示，向购房人明确告知建筑区划内停车位的数量、租售方式等内容，并在商品房买卖合同中载明。

对已签订《商品房买卖合同》并办理了预售登记备案或在 2009 年 3 月 1 日前已开具销售发票的停车位，符合房屋登记条件的可办理登记，不受《办法》限制。（朱晓冬供稿）