

小区里的停车位要如何购买？

◎ 转载

3月22日，《惠州市惠城区房地产开发项目停车位租售管理办法》（以下简称“《办法》”）正式印发。《办法》针对停车位交易准则、销售规范和公示要求等交易细节均予以了规范。具体情况如下：

出台背景

2015年12月，惠州发布了《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》，《暂行办法》实施以来，对加强小区停车位交易管理、满足小区业主停车需求、提升停车位交易透明度提供了制度保障。此次新《办法》的出台是在《暂行办法》的基础上进行了修订。

适用范围

惠城区，各县（区）参照执行

Q:小区的停车位一共有哪几种？分别应如何使用？

A:小区停车位有三种类型：产权停车位、公共停车位和人防停车位。

产权停车位：指产权清晰，不作为共有建筑面积进行分摊并依法取得权属登记的专有停车位，产权人可出售、附赠、出租。

公共停车位：指占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车、规划注明公共架空停车的车位，规定不得出售。

人防停车位：指经人防主管部门审核确定为人防区域的车位，平时可由建设单位使用管理，收益归建设单位所有。

重点是：作为业主的你提出承租车位，那么建设单位应当将尚未售出的停车位或其他可以出租的车位提供出租，不得只售不租。

Q:如果我想购买停车位，要怎么了解小区停车位的相关信息呢？

A:建设单位预售或现售商品房时，应将停车位总数量、分布位置平面图、租金标准、销售的价格区间（必须承诺最高售价）进行公示、书面告知购房人、在《商品房买卖合同》中写明，并向房地产行政主管部门备案。由房地产行政主管部门应将备案信息报送区价格主管部门。进行车位租售的小区，建设单位应当将租售

方案在物业管理区域内显著位置公示 30 日，并将租售方案报房地产行政主管部门备案后方可进行停车位租售。租售方案应包含停车位的数量、面积、配比、价格等重要信息。也就是说，购房人想要购买预售或现售商品房时，在销售现场已经能了解到该小区停车位的分布、数量、销售价格区间、租金等有关内容。同时，开发企业需承诺停车位的最高售价，从而避免因开发企业先卖房屋后高价卖停车位的情况。

Q:如果我想购买第二个停车位，应该怎么购买呢？

A:那就要看小区的停车位配比了！配比是指物业管理区域可出售停车位与房屋套数的比例。停车位配比不超过 1:1 的社区，每套房屋业主只能购买本物业管理区域内一个停车位。配比超出 1:1 的，可按销售年限的长短，完成必要的信息公示后，逐步放开业主购买停车位的数量限制。

举个例子：

张先生和李先生分别住在 A 小区和 B 小区，他们都需要购买停车位，但他们能够购买的停车位数量却不同。

张先生居住的 A 小区有 100 套房屋，80 个产权停车位。配比为 0.8。如果张先生名下的住房建筑面积不超过 200 平方米，那张先生最多只能购买 1 个停车位。如果超过 200 平方米，他最多可购买 2 个停车位。

李先生居住的 B 小区有 100 套房屋，120 个产权停车位。配比为 1.2。按照《办法》第八条规定，B 小区可将这多出的 20 个停车位向业主出售。停车位租售方案备案时间超过 1 年，完成公示 60 日并备案后（公示期间未购买停车位业主享有优先购买权），建设单位可向已有停车位业主多出售 1 个停车位，不受 20 个数量限制。备案时间超过 3 年，业主购买车位数量不限制。

简单来说，李先生想买第 2 个停车位，在停车位租售方案备案的 1 年内，按照先到先得的原则，要排在前 20 位就可以多购买 1 个车位；1 年后，停车位有剩余的话可以直接购买；3 年后，如需购买超过 2 个以上的停车位也可以直接购买。

惠州市惠城区房地产开发项目停车位租售管理办法

原文

第一条 为进一步规范惠州市惠城区房地产开发项目中停车位租售的管理，保护购房人的合法权益，依据《中华人民共和国物权法》《广东省物业管理条例》等法律法规的规定，制定本办法。

第二条 惠州市惠城区内房地产开发项目停车位的租售管理适用本办法。

第三条 本办法所称停车位，是指房地产开发项目建筑区划内规划用于停放机动车的车位、车库。其归属由当事人通过出售、附赠、出租等方式约定，应当首先满足业主的需要。建设单位是指开发建设房地产项目的房地产开发企业或其他房地产开发单位。配比是指物业管理区域可出售停车位与房屋套数的比例。非住宅以房屋建筑面积每 100 平方米为 1 套计算比例，不足 100 平方米的计 1 套。

第四条 不作为共有建筑面积进行分摊并依法取得权属登记、产权清晰的专有停车位，产权人可出售、附赠、出租。 占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车、规划注明公共架空停车的车位不得出售；经人防主管部门审核确定为人防区域的车位，平时可由建设单位使用管理，收益归建设单位所有。 业主要求承租车位的，建设单位应当将尚未售出的停车位或其他可以出租的车位提供租用，不得只售不租。

第五条 建设单位在预售或现售商品房时，应将项目建筑区划内停车位的数量、租售方式、租金标准、机动车停放保管服务费、销售的价格区间（必须承诺最高售价）等内容在销售现场显著位置进行公示、书面告知购房人、在《商品房买卖合同》中载明，同时向房地产行政主管部门备案。房地产行政主管部门应将备案信息报送区价格主管部门。

第六条 建设单位应按照经房地产行政主管部门备案的物业管理区域进行停车位租售。

第七条 建设单位租售停车位的，应当将租售方案在物业管理区域内显著位置公示 30 日，可通过电话、短信、函件、网络等形式通知业主，并将租售方案报房地产行政主管部门备案。开发项目开始租售停车位的时间以建设单位在房地产行政主管部门备案的停车位租售方案中记载的开始租售时间为准。停车位租售方案应当包括以下内容：

- (一) 项目房屋数量与停车位的配比情况，房屋销售情况，停车位产权情况、销售情况、分布位置、数量、面积情况（符合规划的平面示意图）；
- (二) 人民防空工程的范围及停车位安置情况（注明使用注意事项）；
- (三) 停车位出售或出租的时间、价格、方式及公示方案；
- (四) 停车位实行年租、月租、临时出租的方案分类说明；
- (五) 物业服务费用及其他管理事项说明；
- (六) 其他需要说明的事项。

第八条 建设单位应按照公平、公开的销售方式出售或出租开发项目物业管理区域内停车位。

配比不超过 1: 1 时，每套房屋业主只能购买本物业管理区域内 1 个停车位；配比超过 1: 1 且不超过 2: 1 的，对超出 1: 1 部分的停车位，建设单位可向每户业主出售第 2 个停车位；配比超过 2: 1 且不超过 3: 1 的，对超出 1: 1 部分的停车位，建设单位可向每户业主出售第 3 个停车位。以此类推。

开发项目物业管理区域内规划用途属于非住宅的房屋，以房屋建筑面积 100 平方米为 1 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 1 个停车位。

物业管理区域内房屋建筑面积超过 200 平方米（含）的住宅，可在本条第二款限制下额外多购买 1 个停车位。

第九条 配比超过 1: 1，且停车位租售方案备案超过 1 年，开发项目物业管理区域内房屋已销售完毕，仍有未售出停车位的开发项目，建设单位在物业管理区域内显著位置、本地报纸及房地产行政主管部门网站公示 60 日（在此期间，未购买停车位的业主享有优先购买权），报房地产行政主管部门备案，可将剩余停车位向本物业管理区域内已有停车位的业主出售多 1 个停车位。

停车位租售方案备案超过 3 年的开发项目，参照前款规定，完成公示及备案等手续后，房屋业主购买停车位数量不限制。

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可参照上述规定执行。

第十条 对在 2015 年 12 月 23 日《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》（惠府办〔2015〕37 号）施行前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，并参照本办法第七条规定办理备案。备案时间超过 6 个月的，未出售的车位参照第九条第一款规定的方式销售；备案时间超过 18 个月的，未出售车位参照第九条第二款规定的方式销售。

第十一条 房屋（非车位）购买人在购买停车位时可以以本人、配偶的名义购买。

第十二条 房地产开发项目的停车位数量无法满足本项目物业管理区域业主需要的，建设单位不得向本项目物业管理区域业主之外的单位或个人出租。在已满足本项目物业管理区域内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，租赁期不得超过 6 个月。

第十三条 配比不超过 1:1 时，建设单位应采取竞标、摇珠、先到先得等方式向相关购房人出售、出租。

第十四条 建设单位与停车位购买人在签订停车位的《商品房买卖合同》时，应当在合同中注明房屋购买人已购买本开发项目物业管理区域内房屋的房地产权证号或商品房买卖合同编号。

第十五条 不动产登记机构对不符合本办法规定出售的停车位，不予办理产权登记。建设单位违反本办法导致不能办理停车位产权登记，造成购买人损失的，依法承担相应法律责任。

第十六条 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《广东省物业管理条例》修订施行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，不受本办法的限制。

第十七条 房地产行政主管部门应当对建设单位的停车位租售方案进行指导，提出合规合理建议。强化对建设单位停车位的处置行为事中事后监督，对违反规定的要约谈建设单位负责人并责令整改；情节严重的或整改不力的，可以暂停销售网签，直至降低企业信用等级。

第十八条 惠阳区、大亚湾开发区、仲恺高新区及惠东县、博罗县、龙门县可参照本办法执行。

第十九条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。（李冬贵/供稿）