运城市住房和城乡建设局
运城市规划和自然资源局
运城市行政审批服务管理局 文件
运城市人民政府国防动员办公室
运城市市场监督管理局

运建房字〔2024〕7号

关于印发《运城市房地产开发项目车位和车库租售管理实施细则》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、自然资源局、行政审批服务管理局、国防动员办公室、市场监督管理局，运城开发区相关职能部门：

为规范房地产开发项目车位、车库出租、出售行为，我们制

定了《运城市房地产开发项目车位和车库租售管理实施细则》，现予以印发，请遵照执行。

运城市住房和城乡建设局　　运城市规划和自然资源局

运城市行政审批服务管理局　　运城市人民政府国防动员办公室

运城市市场监督管理局

2024年1月30日

（主动公开）

运城市房地产开发项目车位和车库租售管理实施细则

第一条 为规范房地产开发项目车位、车库出租、出售行为，根据《中华人民共和国民法典》《城市房地产开发经营管理条例》《不动产登记暂行条例》《城市地下空间开发利用管理规定》《不动产登记暂行条例实施细则》《山西省城市房地产交易管理条例》《山西省物业管理条例》《山西省实施＜中华人民共和国人民防空法＞办法》以及《山西省住房和城乡建设厅山西省自然资源厅山西省人民防空办公室山西省市场监督管理局关于印发＜房地产开发项目车位和车库租售管理办法＞的通知》等规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 运城市行政区域内，房地产开发项目建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库出租和出售适用本实施细则。

本实施细则所称房地产开发项目建筑区划（以下简称“建筑区划”）是指同一物业管理区域。

第三条 市、县（市、区）、运城开发区住建、规划和自然资源、行政审批、国防动员、市场监督管理等部门依照各自职责和本办法规定，对本行政区域内房地产开发项目车位、车库租售实施监督管理。

（一）住建部门负责本行政区域内房地产开发项目车位、车库预（现）售合同备案、租赁和销售的监督管理工作。

（二）行政审批部门负责对车位、车库的规划方案进行审核，对建筑区划内的车位、车库与商品房同步办理预售许可证或者现售备案手续。

（三）规划和自然资源部门负责车位、车库不动产登记及相关工作。

（四）国防动员部门负责地下人防车位、车库确认等工作。

（五）市场监督管理部门及其他相关部门依照各自职责对本行政区域内房地产开发项目车位、车库租售实施监督管理。

第四条 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本建筑区划内业主的需要。

第五条 规划和自然资源部门出具规划条件时，应当明确停车位、车库配建指标，与建设单位签订建设用地使用权出让合同时，应当将规划条件作为合同附件。

第六条 建设单位在编制建设工程设计方案时应当明确标注车位、车库数量及位置、人防工程区域，报行政审批部门审查。建设单位应当严格按照建设工程规划许可和施工许可的内容实施建设。停车位、车库竣工后，应当随商品房项目同步申请竣工验收，提交停车位、车库的分层平面图、车位编号图、界址范围

图，并依法标注配建的人防工程区域。人防工程区域因平战转换需要不宜设置机械停车位。规划和自然资源部门、行政审批部门应当依据职能对建设工程规划许可的停车位、车库进行规划核实。

第七条 建筑区划内的车位、车库的销售纳入商品房租售管理，符合销售条件的车位和车库与商品房同步办理预售许可或者现售备案手续，建立车位、车库出售和租赁登记备案信息系统，实行合同网上备案。建筑区划内的车位、车库的销售和租赁具体条件参照执行国家和本省关于商品房租售管理的相关规定。预租售车位、车库的资金应当纳入商品房预售资金监管范围。

第八条 产权式车位、车库销售前，房地产开发企业除商品房预售许可（现售备案）提交的资料外，还应提交以下资料：

（一）产权式车位、车库的预（实）测绘报告；

（二）建设工程规划许可证及其附件，含产权式车位、车库定位界限规划分层平面图；

（三）房屋及建筑区划内停车位楼盘信息表；

（四）产权式车位、车库建设工程已经规划核实的材料；

（五）国动办审查意见；

（六）产权式车位、车库租售方案；

（七）法律法规规章要求提交的其他资料。

第九条 车位、车库租售方案应当包括以下内容：

（一）车位、车库分布位置、数量、面积情况（包括规划和测绘平面示意图）；建筑区划内存在住宅、商业、办公楼等不同功能用途房屋的，应当一并公示各功能用途房屋的车位、车库分配情况及规划配比依据；

（二）如拟出租的车位、车库在人民防空工程范围内，应当明示人防工程的范围及车位、车库布置情况，并注明使用注意事项；

（三）出租车位、车库，应当明确出租的期限、方式和租金；出售产权车位、车库，应当明确出售方式和售价；出售机械车位应当明确出售的期限、方式和售价；

（四）保证出租或者出售过程公开、公平、公正的措施；

（五）车辆停放收费标准及其他需要说明的事项；车位、车库租售方案应当在建筑区划内的出入口、公示栏等显著位置公示，公示期不少于30天。

第十条 建筑区划内规划用于停放汽车车位、车库的租赁和销售价格应当参照同地段、同品质、同类型车位、车库的近期租金标准和售价，具体成交价格由双方当事人依法确定。

第十一条 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的数量超过本建筑区划内房屋套数的，建设单位在保证本建筑区划内业主每购买一套房屋可以相应购买或租赁一个车位或者车库的

前提下，可以将剩余的车位、车库出售给本建筑区划内需要购买两个或者两个以上车位、车库的业主。车位、车库数量无法满足本建筑区划内业主需要的，建设单位应当按照业主每购买一套房屋，只能相应购买或租赁一个车位或者车库的原则，依照买受人的房屋认购顺序挑选或抽签、摇号等公开方式出售或出租。业主购买住宅类房地产开发项目建筑区划内规划用途属于非住宅的房屋，建筑面积每100平方米可以相应购买或者租用一个车位、车库。

第十二条 建设单位出售车位、车库时，本建筑区划内房屋已全部交付使用超过12个月，尚有未出售或者附赠车位、车库的，建设单位不得以只售不租等名义拒绝提供停车服务，也不得与商品房捆绑销售。

第十三条 建设单位出租产权车位、车库的，在满足本建筑区划内业主、物业使用人需要后，建设单位可以将车位、车库出租给业主、物业使用人以外的单位或者个人，但租赁期限不得超过12个月。租赁期限届满，当事人可以续订租赁合同。建筑区划内车位、车库在满足本建筑区划内业主需要的前提下，鼓励面向社会车辆提供计时停车服务。

第十四条 建筑区划内车位、车库有下列情形之一的，属建筑区划内全体业主共有，只能出租，不能出售：

（一）建设工程设计方案已明确具有公共配套设施功能的；

（二）车位、车库建筑面积已计算在商品房公摊面积之内的；

（三）占用业主共有道路和其他地面场地施划临时车位的；

出租业主共有的车位、车库应当由业主共同决定，收入在扣除合理成本之后，归全体业主共有。

第十五条 建筑区划内依法配建的人民防空工程范围内规划用于停放汽车的车位、车库不得出售，只能出租给本建筑区划内业主和物业使用人，租赁期限不得超过20年。业主和物业使用人应当依法履行人防工程维护管理责任，不得损毁和破坏人防工程设施设备。租赁期限届满，符合继续租赁条件的，当事人可以续订租赁合同。

第十六条 建筑区划内车位、车库出售或者出租时，建设单位和车位、车库买受人或者承租人应当订立书面买卖或者租赁合同，买卖或者租赁合同应当采用示范文本。

第十七条 市、县（市、区）、运城开发区住建部门要建立完善车位、车库出售登记备案信息系统。产权车位、车库买卖合同订立后30日内，买卖当事人应当到项目所辖县（市、区）、运城开发区商品房买卖合同备案主管部门进行网上登记备案，并纳入房地产市场信息系统。

第十八条 建设单位应当按照合同约定，将符合交付使用条

件的车位、车库按期交付给承租人或者买受人。未能按期交付的，建设单位应当承担违约责任。因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，建设单位应当及时告知承租人或者买受人。

第十九条 建设单位与购房人解除商品房买卖合同时，若涉及第十一条第二款的情形，建设单位与购房人已签订的车位、车库买卖或者租赁合同应当同时解除。

第二十条 建筑区划内非产权车位、车库向业主以外的单位或者个人出租时，已选聘了物业服务企业或其他物业服务人的，承租人应当在订立车位、车库租赁合同时与物业服务企业或其他物业服务人订立有关物业管理服务的协议。

第二十一条 鼓励车位、车库产权人将拟转让的车位、车库优先转让给本建筑区划内其他业主。

第二十二条 车位、车库承租人拟转租车位、车库的，应当经出租人书面同意；未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回车位、车库。

第二十三条 建筑区划内可出售的车位（机械车位除外）、车库可以作为基本单元予以权属登记，单独发放不动产权证书。建设单位现售、预售车位、车库的权属登记，应当与商品房同步办理。

第二十四条 建设单位有以下行为之一的，由市、县（市、

区）、运城开发区住建部门责令限期改正，在信用评价中予以扣分，并记入企业诚信档案：

（一）出租或者出售不符合出租或者出售条件的车位、车库的；

（二）以只售不租等名义拒绝提供停车服务的，或者将车位、车库与商品房捆绑销售的；

（三）在车位、车库租赁或买卖合同未解除前，将作为合同标的物的车位、车库再行租赁或出售给他人的；

（四）违规签订租赁协议的；

（五）其它违反本规定的。

第二十五条 建设单位或者房地产中介服务机构在车位、车库出租、出售中有下列行为之一的，由市、县（市、区）、运城开发区市场监督管理部门依照有关规定处理：

（一）不明码标价的；

（二）不按规定的内容和方式明码标价的；

（三）在标价之外加价出售、出租车位、车库或者收取未标明费用的；

（四）低标高结的；

（五）通过虚假折价、减价或者价格比较等方式出售、出租车位、车库的；

（六）使用欺骗性、误导性的语言、文字、数字、图片或视频等标示出售、出租车位、车库价格以及其他价格信息的；

（七）无正当理由拒绝履行或者不完全履行价格承诺的；

（八）不标示或者显著弱化标示对买受人和承租人不利的价格条件，诱骗买受人和承租人与其进行交易的；

（九）通过积分、礼券、兑换券、代金券等折抵价款时，拒不按约定折抵价款的；

（十）其他违反明码标价和价格欺诈行为。

第二十六条 国家机关工作人员在车位、车库出租、出售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法追究责任。

第二十七条 住建、行政审批、规划和自然资源、国动办可以根据本细则制定详细的操作流程，并向社会公布。

第二十八条 本细则印发之日前已开具销售发票的车位、车库，符合本细则规定的，可根据本细则办理不动产登记。本细则印发之日前已建成的房地产开发项目，未出售的产权车位、车库建设单位可根据本细则办理现售备案手续，在经过首次登记确认权属后，进行现售。本细则印发之日前已办理商品房预售许可证但未交付的项目，可申请变更预售许可，将车位、车库纳入预售范围。

第二十九条 本细则自2024年1月30日起施行，有效期至2028年3月27日。