附件1

关于进一步加强和规范商品房

车位销售管理的通知（征求意见稿）

各房地产开发企业、单位和个人：

为进一步加强房地产市场管理，规范房地产开发项目车位销售行为，保护购房人和物业使用人的合法权益，加快车位库存去化，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等法律、法规的规定，现就我市房地产开发项目车位租售有关问题通知如下：

1. 本市市区范围内房地产开发的商品房小区项目的车位销售、租赁适用本通知规定。
2. 房地产开发项目建筑区划内的车位，在取得商品房预售许可或现售备案后，可按照规定进行销售或租赁。车位应首先满足本小区业主（含单位和个人）需要，车位不得销售给该项目购房人以外的单位和个人。在满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要并提前七日向业主公示后，房地产开发企业、物业服务人可以临时按月将剩余车位、车库出租给本物业管理区域外的单位或者个人。
3. 房地产开发企业、单位和个人的车位销售行为纳入商品房销售管理，需签订商品房买卖合同。
4. 房地产开发企业首次办理商品房预售许可时，应当将该项目车位规划配置情况在商品房预售方案中明确，规划的车位按住宅、商业等规划配置比例分别列出，并在销售现场及建筑区划内显著位置予以公示。
5. 车位办理预售许可的，房地产开发企业应根据建筑区划内住宅车位规划配置比例进行销售并办理不动产登记。

（一）住宅车位规划配置比例大于1:1时，一套房屋最多可以同时购买两个车位。

（二）住宅车位规划配置比例小于等于1:1时，一套房屋只能购买一个车位。

（三）属非住宅配套车位的，业主购买的车位数量的比例，不得超过所持有的非住宅建筑面积占本物业管理区域内非住宅建筑总面积的比例。

1. 车位申请现售备案的，房地产开发企业项目车位及配套商品房均应办理现售手续，分期办理的，按最后一期办理时间计算，经房地产开发企业将车位销售信息和情况在该项目所在地显著位置公示3个月仍未能全部售出的，对剩余未售出的车位，该项目购房人可以购买不超过3个车位（含预售阶段已购买车位）。
2. 房地产开发项目车位买卖合同中应当注明购房人已经购买该项目房屋的具体房号及房屋所有权证号或者商品房买卖合同登记备案证明编号。

房地产开发企业与购房人解除商品房买卖合同时，购房人已签订了车位或车库买卖合同的，房地产开发企业和购房人应当同时解除车位或车库买卖合同。

1. 购房人购买的车位，经不动产登记机构登记后可依法销售、赠与及以其他方式进行转让、抵押，但受让人应当为本项目其他购房人。
2. 房地产开发企业在销售方案及销售现场中应明确车位销售和租赁比例，合理确定用于租赁的车位范围和数量，并在项目销售方案予以注明。

业主可根据需要承租车位，租赁当事人应当依法办理租赁登记备案，在承租期内，承租业主拥有承租车位的优先购买权。

1. 本《通知》自发布之日起施行，各县可以参照执行。本《通知》发布前，房地产开发项目车位已办理商品房买卖合同备案的，可以按原规定办理不动产登记；已签订车位、车库买卖合同且缴纳契税的，可以按原规定办理商品房买卖合同备案或者办理不动产登记。