

长春市住房保障和房屋管理局

关于公开征求《建筑区划内车位和车库租赁管理办法 (征求意见稿)》意见的公告

为规范我市建筑区划内车位、车库出租行为，缓解停车难问题，我局拟制定了《建筑区划内车位和车库租赁管理办法》(征求意见稿)。现面向社会广泛征求意见，欢迎各界人士对相关内容提出宝贵建议。公示期限为 15 天。联系电话：0431-81810773；邮箱：ccfdjwyc@163.com。

长春市住房保障和房屋管理局

2023 年 7 月 25 日



建筑区划内车位和车库租赁管理办法

(征求意见稿)

第一条 为规范建筑区划内车位、车库出租行为，缓解停车难，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》《城市地下空间开发利用管理规定》《长春市物业管理条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内，房地产开发项目建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库出租和房地产开发项目结束后所有权人或经营人管理的车位、车库出租适用本办法。

第三条 本办法所称建筑区划是指同一规划管理区域。

管理单位是指开发建设房地产开发项目的房地产开发企业或其他享有车位、车库处置权的单位。

物业使用人是指不享有本房地产开发项目建筑区划内物业的所有权，但享有使用权，并依照法律和合同规定能够行使部分权利的人，包括承租人和实际使用物业的其他人。

物业服务人是指同一管理区域履行物业管理服务职责的物业服务企业和其他管理人。

第四条 街道(乡镇)负责本行政区域内的建筑区划内车位、车库租赁的监督管理工作。

区(县)及以上发改、规自、城乡建设、房管、林园、交通、政数、人民防空、交警支队、市场监督管理等部门依照各自职责和本办法规定，对本行政区域内的建筑区划内车位、车库租赁实施监督管理。

第五条 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。

第六条 在建筑区划内出租车位、车库的，应制定租赁方案。租赁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；

（四）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；

经业主大会会议表决同意后，车位、车库租赁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 日。公示期满 7 日内车位、车库的建设单位、所有权人或经营人持租赁方案到项目所在街道（乡镇）备案。

第七条 建筑区划内用于业主停放汽车车位、车库的租赁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，具体成交价格由双方当事人依法确定。

第八条 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租赁服务，也不得与商品房捆绑销售。

第九条 建设单位应要优先满足本建筑区划内业主、物业使用人对车位、车库使用的需要。经业主大会会议表决同

意后，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。经业主大会会议表决同意后，建设单位可以将建筑区划内车位、车库面向社会车辆提供计时停车服务。

社会车辆停车计时服务费用由市发改委负责制定。

第十条 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）规划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。

第十一条 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，可以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。在满足本建筑区划内业主和物业使用人需要的前提下，经人民防空管理部门和业主大会会议表决同意后，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；也可以面向社会车辆提供计时停车服务。社会车辆停车计时服务费用

由市发改委负责制定。

第十二条 建筑区划内车位、车库出租时，建设单位和车位、车库承租人应当订立书面租赁合同，租赁合同应当采用示范文本。

第十三条 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。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。

第十四条 建筑区划内产权车位、车库向业主以外的单位或者个人出租时，已选聘了物业服务人的，承租人应当在订立车位、车库租赁合同时与物业服务人订立有关物业管理服务的协议。

第十五条 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。

第十六条 管理单位有下列行为之一的，由相关管理部门责令限期改正，在信用评价中予以扣分，并记入企业诚信档案：

- （一）出租不符合出租条件的车位、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）其他违规签订租赁协议的。

第十七条 管理单位或者房地产中介服务机构在车位、

车库出租中有下列行为之一的，由市场监管部门依照有关规定处理：

（一）不执行明码标价规定的；

（二）使用虚假或者不规范的价格标示误导承租人进行价格欺诈的。

第十八条 国家工作人员在车位、车库出租管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法追究责任。

第十九条 本办法自 2023 年*月*日起施行，有效期 5 年。