

**庐山市人民政府办公室
关于印发《庐山市城区地下车位（库）管理
使用办法（试行）》的通知**

各乡（镇）人民政府，沙湖山管理处，市政府各部门，市（局）直各单位，驻市（山）各单位：

《庐山市城区地下车位（库）管理使用办法（试行）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

2024 年 12 月 3 日

（此件主动公开）

庐山市城区地下车位（库）管理 使用办法（试行）

为规范庐山市城区地下停车位的管理，合理利用城市地下停车空间，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《江西省物业管理条例》等法律法规，结合庐山市实际，特制定本办法。

一、本办法适用于庐山市城市规划区范围内住宅小区地下停车位（库）。城区住宅小区地下停车位（库）指城区住宅小区范围内（含商住区），规划用于停车的各类地下场所（包括地下停车场、地下停车位、地下停车库等），依法配建的人防工程用作停车位（库）的，应当遵守人防工程的有关规定。

二、住建部门负责住宅小区地下停车位（库）的建设工程质量监管，督促物业服务企业落实住宅小区地下停车位（库）的日常管理；自然资源部门负责住宅小区地下停车位（库）的规划管理和权属登记工作；国动办负责人防工程用作停车位（库）的监管工作；属地乡镇负责对辖区内住宅小区的地下停车纠纷协调处理；公安、环保、市场监管、城管、供水、供电、消防等有关职能部门按照各自职责做好住宅小区地下停车位（库）管理的相应工作。

三、商品房住宅小区建筑区划内严格按照规划行政主管部门核定标准建设且未计入公摊的非人防地下停车位（库）所有权归开发建设单位所有，计入公摊的非人防地下停车位（库）

所有权归业主所有。开发建设单位应对符合不动产登记条件，按照规划部门核定标准建设且未计入公摊的非人防停车位（库）依法进行登记，并在出售后协助办理车位（库）的转移登记和车位（库）产权证。具体权属登记办法由不动产登记部门出台实施细则进行明确。

四、 本办法实施前，未办理首次登记已出售的车位（库）具备办理不动产登记条件的，依购买人申请予以办理不动产证。对未办理首次登记未出售的车位（库），开发建设单位应按相关文件要求完善地下车位（库）防水、通风、消防、标识标线等配套设施，由自然资源、住建、国动办等部门联合验收出具意见后，到不动产登记机构办理首次登记，方可出售。

五、 本办法实施后，新开发的房地产项目，自然资源规划部门应在出让地块建设用地规划条件时，明确停车位（库）配建指标及相关技术要求，并纳入建设用地使用权出让公告予以明示；开发建设单位应当按照建设用地使用权出让合同中停车位（库）配建指标及相关要求配建地下停车位（库）；住宅小区地下停车位（库）竣工后，开发建设单位应当按规定组织竣工验收，并办理综合查验、备案后可交付使用。

六、 住宅小区地下停车位（库）销售时依据实测报告建立车位销售表，并进行网签销售备案。建设单位在进行住宅小区停车位（库）销售备案时，应提交经相关部门核准的住宅小区地下停车位（库）平面图、车位编号图、界址范围图，并标注依法配建的人防工程区域平面图。

七、开发建设单位在销售或租赁住宅小区地下停车位(库)库时,应当公示测绘审核成果一致的地下室平面图、可用于租赁的人防工程区域图和地下停车位(库)数量;销售与租赁方式、备案的销售价格与租赁的租金标准以及销售与租赁合同示范文本等相关信息。

八、开发建设单位应当充分发挥住宅小区地下车位(库)的使用功能,同时满足不同类型客户需求,对有权处置但尚未出售或附赠的地下车位(库),既可采取出售,也可采取出租的方式给业主使用,不得以“只售不租”等名义拒绝向业主提供停车服务。

九、按规划配套建设的地下停车位(库),应首先满足本住宅区业主的停车需求。开发建设单位有权处置的车位(库)决定出售、出租的,应在小区范围内公告车位(库)区域、类别、数量和价格等相关信息。已办理权属登记的小区业主出售、出租车位(库)时,鼓励优先出售、出租给本小区业主。车位(库)出售或附赠的对象为本小区业主。

十、规范销售行为,开发建设单位应规范销售行为,严禁开发建设单位随意承诺小区内地上、地下车位(库)免费停放,尤其是分期开发建设的小区,前期车位(库)如可免费停放,可将免费使用时限通过公告等形式告知业主,避免后期管理产生矛盾纠纷。

十一、住宅小区地下停车位(库)应纳入住宅小区物业范围,任何单位和个人不得擅自改变其使用功能和建筑结构。已

成立业主委员会的，本住宅小区地下停车场由其委托的物业服务企业负责维护管理。未成立业主委员会的小区，由开发商聘请的物业服务公司或者社区等管理单位委托物业服务公司负责维护管理。

十二、规范停放要求，汽车停放费收取必须符合以下条件：经建设的车位、具备车辆进出自动监控系统、有专人负责管理、有明显车辆停泊指示、有明码标价公示牌。其中，业主大会成立前，需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车并收费的，应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业应当将收取的汽车停放费单独列账，独立核算。剔除合理支出后，所得收益的 70%纳入普通车位专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费。

十三、消防登高面和消防车通道不得施划线标作为固定停车位（库）使用，也不得作为临时停车位（库）使用。物业服务企业要加强日常巡查工作，对拒不服从管理的可采取拍照、摄像等方式固定证据，并立即向消防救援机构和公安机关报告，依法查处。

十四、住宅小区地下停车位（库）的维护管理单位建立并落实以下管理制度：

（一）建立消防安全、防汛、治安、卫生、人防、环保等责任制。

（二）建立设备设施巡查、检查、维修养护管理制度。

（三）建立事故隐患排查治理制度。

十五、住宅小区地下停车位(库)日常维护应达到下列标准:

- (一) 地下停车位(库)结构完好。
- (二) 各种金属部件无锈蚀,木质结构无损坏。
- (三) 工程内部整洁、干燥,无积水。
- (四) 风、水、电、暖、信息、消防系统工作正常。
- (五) 进、出口道路通畅,防汛设施安全可靠。

十六、本办法自公布之日起 30 日后实施,有效期两年。

实施过程中,国家和省市出台相关规定,从其规定。