德化县馨意小区车位出售方（以现场公示的营业执照为准）

统一社会信用代码：见现场公示　地址：德化县　电话：见现场公示

德化县馨意小区地下室车位销售方案

方案版本：SALE-PLAN-2026-v1　批次：B01　编制日期：2026/11/5

一、编制依据

1. 《中华人民共和国民法典》物权编（特别是第二百七十六条：规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要）。
2. 《中华人民共和国价格法》及商品房销售明码标价相关规定。
3. 《中华人民共和国消费者权益保护法》关于知情权与格式条款的规定。
4. 《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国电子签名法》。
5. 国家及福建省、泉州市关于商品房（含车位）销售、不动产登记的现行规定。

二、项目与可售车位概况

分区	车位数量	在售	已售	价格区间	均价
A 区	68	68	0	¥48,000 ~ ¥98,000	¥66,294
B 区	76	76	0	¥58,000 ~ ¥58,000	¥58,000

本批次为 德化县馨意小区 地下室车位，共 **144** 个，其中在售 144 个、已售 0 个、锁定中 0 个；类型构成：无障碍 4 个、充电 6 个、微型 7 个、子母 7 个、标准 110 个、加宽 10 个；整体价格区间 ¥48,000 ~ ¥98,000，均价 ¥61,917。

三、销售原则

1. 业主优先：仅面向本小区已登记业主（资格名单 40 户）开放，非业主不得认购。
2. 公开透明：车位数量、位置、价格、规则、剩余数量在系统与现场同步公示，认购结果可查询。
3. 自愿认购：车位认购不作为房屋交付、入住、物业费缴纳的前置条件，不与住宅捆绑销售。
4. 明码标价：一次性公示车位单价与全部费用构成，不收取任何未予标明的费用。
5. 公平有序：批次开放后，全部已认证业主可在同一时间进入系统参与认购，不设预约、排队或任何优先顺位；同一车位以系统锁位成功时间为准，先锁先得，并发认购由数据库唯一约束保证仅一人成功。
6. 机会均等：认购结果仅与锁位成功时间有关，与认证办理先后、进入渠道（网页/小程序）无关；未锁到心仪车位可加入候补队列，车位释放后候补第一位享 3 分钟专属优先购买权。

四、认购对象与资格核验

1. 认购人须为资格名单内的业主本人，或经业主书面授权（含共有权人同意）的代理人。
2. 资格核验方式：手机号短信验证码 + 身份证后 8 位 + 房号三重比对，任一不符即不通过。
3. 每套住房限认购 1 个车位；超限购订单由系统直接拒绝。
4. 身份证件号码仅以加盐哈希形式存储，系统不留明文。

五、认购流程与时限

1. 业主身份认证（手机号 + 验证码 + 身份证后 8 位 + 房号），勾选同意《用户协议》《隐私政策》。
2. 在线查看沙盘与车位明细（位置、类型、尺寸、净高、柱位管线、步行距离、实景照片、价格）。

3. 选定车位后系统锁定 10 分钟，锁定期间该车位对其他业主不可选。
4. 签署《车位认购协议》（电子签署，实名核验 + 哈希存证），逐条阅读并确认车位现状。
5. 在锁定时限内通过微信支付缴纳认购保证金 ¥1000；支付成功即锁定该车位归属。
6. 支付后 7 个自然日内上传认购手续材料（购房合同或权属证明、身份证件、缴款凭证等）。
7. 平台方初审与委托方复核（合计不超过 3 个工作日），通过后 7 个工作日内全额原路退还保证金。
8. 按通知到现场签署纸质文件并核销（系统核销码 / 二维码），办理车位交付与登记手续后办结。

六、认购规则细则

1. 锁位超时：超过 10 分钟未支付，系统自动释放车位，并顺延给候补队列队首（专属保留 3 分钟）。
2. 并发保护：多人同时选择同一车位时，以数据库行锁与唯一约束判定，仅一人成功；失败方可立即改选其他车位。
3. 候补机制：车位被占时可加入候补队列，按加入顺序获得优先购买权，过期未使用自动顺延下一位。
4. 取消与释放：业主可在支付前主动解除锁位；已支付后需按退款流程办理。
5. 爽约管理：连续两次锁位后未支付或逾期不提交材料的，管理方可暂停其本批次认购资格（须书面告知）。

七、认购保证金与退款

1. 标准：¥1000/位。性质为认购意向担保的保证金，**非定金，不适用《民法典》第五百八十六条至第五百八十七条定金罚则。**
2. 退还条件：材料审核通过后全额原路无息退还；认购成功后未在约定期限内提交材料、放弃认购或材料经补正仍审核不通过的，视为违约，保证金不予退还。
3. 退还时限：自审核通过之日起 7 个工作日内发起退款，到账时间受支付渠道影响（一般 1 至 7 个自然日）。
4. 退款异常：因账户异常、渠道失败导致退款未到账的，管理方在 1 个工作日内发起人工退款并留存凭证。

八、价格、费用与税费

1. 车位价格以系统车位明细及现场价格公示表为准，本批次区间 ¥48,000 ~ ¥98,000。
2. 车位物业服务费：按物业服务合同约定标准执行，自交付之日起由业主承担。
3. 车位价款不支持银行按揭贷款，应一次性付清。
4. 契税、不动产登记费、印花税等法定税费，由买卖双方依法各自承担；管理方不代收任何未公示费用。

九、权属、交付与登记

1. 权属性质：产权车位；权属证明或销售（预售）许可编号：详见现场公示的权属证明及销售许可文件。
2. 出卖人保证对拟售车位有权处分；权属存在限制或不能办理登记的，应在认购前明确告知。
3. 交付时间与标准以出卖人书面（含系统）通知为准；交付时双方现场查验并签署交付确认单。
4. 沙盘、效果图、示意图仅作位置与形态辅助说明，不构成交付标准。

十、公示内容与监督

1. 公示内容：本销售方案、认购须知、车位清单与价格表、剩余数量、认购结果、投诉渠道。
2. 公示方式：系统首页公示区、小区公示栏；公示期自认购开始前不少于 3 日。
3. 监督渠道：见现场公示；业主亦可向属地住房和城乡建设主管部门或 12315 平台反映。

4. 认购结果（车位号、认购顺序）在系统内可查，接受业主监督。

十一、风险提示

1. 车位价格受位置、尺寸、类型、楼层等因素影响，出卖人不对升值空间或出租收益作任何承诺。
2. 地下车库可能受层高、柱网、管线、排水与消防设施影响，认购前应实地查看车位现状。
3. 充电车位安装充电设施须经电力增容与消防条件确认；无障碍车位优先满足确有需要的业主；机械车位须遵守限高限重规定。
4. 因政策调整、规划变更或不可抗力导致本批次无法继续的，双方可解除协议，保证金全额无息退还。

十二、争议解决

1. 本方案适用中华人民共和国法律。
2. 因认购、付款、交付产生争议的，双方先协商解决；协商不成的，可向车位所在地人民法院提起诉讼。

十三、附则

1. 本方案与《车位认购须知》《车位认购协议》共同构成完整约定；不一致时以《车位认购协议》为准。
2. 本方案由出卖人负责解释；修订须提前 3 日在系统与现场公示。
3. 方案编制日期：2026/11/5。