韶关市市辖浈江和武江两区商住小区配建地下停车位（库）建设利用和不动产

登记工作管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范我市市辖浈江和武江两区商住小区配建地下停车位（库）的管理，科学合理利用商住小区配建地下空间资源，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国人民防空法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《商品房屋租赁管理办法》、《不动产登记暂行条例》、《城市地下空间开发利用管理规定》等法律、法规和规章规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市辖浈江和武江两区商住小区配建地下停车位（库）的建设、利用、管理适用本办法。

本办法所称地下停车位（库）（以下简称“地下车位”），是指用于停车的商住小区配建地下车位，属于结建地下停车位。结建地下停车位是指同一建设主体结合地面建筑一并开发建设的地下车位。

第三条 市人民政府统一领导地下车位建设利用管理工作，制定地下车位调控政策。

市自然资源部门负责地下车位的规划、用地管理和不动产登记等工作；市住房城乡建设部门负责车位工程建设管理和交易（含销售、租赁）及合同备案等监管工作；人防部门负责对地下人防车位的监督管理。

公安、发改、生态环境、供水、供电、消防和应急等有关职能部门按照各自的职责分工做好地下车位管理的相应工作。

第四条 权利人依法取得的地下车位，其占有、使用、收益和处分的权利受法律保护。

1. 规划和土地利用管理

第五条 地下车位规划坚持“应建尽建”和“合理分层”原则，实行竖向分层立体综合开发、横向相关空间互相连通，地面建筑与地下场所协调配合。

第六条 地下车位建设应当符合国家、省、市工程建设管理方面的规定、标准和规范，符合地下空间规划，服从规划管理。

第七条 地下车位建设原则上应随地面建筑一并向自然资源及住管部门申请，并与地面建设工程合并办理规划审批和施工许可等审批手续。

因项目建设需要分别申请办理的，应保证地下车位横向相关空间互相连通，进出口设计符合相关规定。

第八条 建设用地规划条件中应明确建地下车位配建标准等技术要求，但其建设面积和车位个数等技术要求可在建设工程设计方案审查和建设工程规划许可阶段完善，经批准后实施。

第九条 除相关法律法规及规章制度规定需要计算计容建筑面积的地下或半地下空间外，建筑面积不纳入容积率计算的地下车位，不收取土地出让价款。建设工程规划许可批准建设地下车位的，应当载明建设项目位置、建设规模和使用功能等内容。地下车位应按经批准的建设工程设计方案图纸的内容进行建设，不得擅自变更地下车位的建设规模、使用功能和车位数量等。

除人防地下车位外，建筑面积不纳入计容建筑面积计算的地下车位土地使用权（地下）的权利人为已依法取得该宗土地的土地使用权人（地上）。

第十条 在本办法实施前，已签订《国有建设用地使用权出让合同》，取得建设用地使用权（地上），且对地下车位的建设用地使用权（地下）未作约定的，建设使用地下车位不再追缴相关土地价款。

第十一条 国有建设用地使用权（地下）的取得和利用应当按照法律、法规的规定执行，不得损害已设立的地表建设用地使用权和其他用益物权。

第三章 车位交易管理

第十二条 地下车位交易的条件及办理程序，参照《中华人民共和国民法典》、《广东省物业管理条例》、《商品房销售管理办法》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《商品房屋租赁管理办法》，结合韶关市住房和城乡建设管理局《关于规范我市主城区房地产项目车位交易管理的通知》及《韶关市主城区房地产项目车位交易操作指引》的有关规定执行，并按照自然资源部门核准的地下室停车位平面布置图和住建部门确认的地下车位面积销售和租赁车位。

第十三条 房地产项目地下车位楼盘表与项目预现售楼盘表同步申报建立，属人防工程规划专用于汽车停放的地下车位、无障碍车位须纳入车位楼盘表建立，并添加特殊标记。地下车位依法取得不动产首次登记，且已办理商品房现售备案后，开发企业方能向业主销售。

销售、租赁价格应当实行“一车位一标”。新建地下车位交易时，应当在《商品房买卖合同》中明示车位销售价格、在《住房租赁合同》中明示车位租赁价格。开发企业应当在交易场所醒目位置公示项目的地下场所平面图、地下车位分布图、车位销售和租赁价格，物业服务公司应公示停车服务收费价格。

第十四条 新建地下车位（人防车位、无障碍车位除外）销售时，开发企业应当优先满足小区业主的需要。新建地下车位（无障碍车位除外）租赁时，开发企业应当优先出租给本区域业主、物业使用人。无障碍车位为肢体残疾人驾驶或乘坐的机动车专用车位，开发企业应当在无障碍车位上方挂牌明示或地面显目位置喷注标志。

第十五条 建设单位应当充分发挥地下车位的使用功能，对尚未销售与附赠的地下车位，可出租给业主使用。

第十六条 地下车位应当纳入物业管理，不得擅自改变其使用功能和建筑结构。

第四章 不动产登记

第十七条 地下车位国有建设用地使用权登记

（一）地下车位国有建设用地使用权登记参照出让或划拨国有建设用地使用权登记的有关规定执行。

（二）地上建筑和地下车位分别按国有建设用地使用权、国有建设用地使用权（地下）办理登记。

（三）地下车位的国有建设用地使用权（地下）年限按以下办法确定：

1.出让国有建设用地使用权时，确定了停车位国有建设用地使用权（地下）年限的，按照确定的年限登记；

2.出让国有建设用地使用权时，未确定停车位国有建设用地权（地下）年限，本宗土地为单一用途的，按照本宗土地的使用年限登记；

3.本宗土地为多种用途的，按照使用年限最长土地用途的年限登记。

第十八条 本办法实施前批准建设的地下车位的不动产登记，按照如下方法处理：

（一）已经依法办理了不动产登记（含分散登记时依法办理的房产、土地登记）的，不动产登记簿合法有效，依法颁发的不动产权属证书受法律保护。

（二）已出让的商住用地开发建设项目所配建的地下车位，开发建设单位申请办理地下车位首次登记的，原则上与地上建筑物一并申请。单独申请地下车位首次登记的，应提交配建地下车位符合规划报建和竣工验收材料、权籍调查或测绘报告等材料。未完成首次登记的，原则上不得申请办理转移、抵押和变更等不动产登记。

（三）已出让的商住用地开发建设项目所配建的地下车位，开发建设单位已办理首次登记或权利人已取得相关产权证，因买卖、转让交易等行为申请办理转移登记的，按照不动产转移登记的相关规定办理。需要补充进行权籍调查的，可由政府统一采购技术服务单位负责调查，申请人无需承担费用，但申请人自行委托进行权籍调查的除外。

（四）为确保人防工程设施或其他公共设施的性质、用途不变，规划为人防工程设施或其他公共设施的地下车位，尚未办理不动产登记的暂不办理登记。历史上已颁发所有权证的，暂不予办理转移、抵押和变更等登记。

第十九条 建设工程已经竣工，通过规划核实、工程竣工备案的，办理地下车位国有建设用地使用权及车位所有权首次登记，应当在不动产证书上记载为“地下建筑”。

第二十条 地下车位的建设用地使用权及车位所有权转移登记参照建设用地使用权及建筑物所有权转移登记的有关规定办理。

使用划拨建设用地建设的地下车位上市交易，不符合划拨目录要求的，应办理划拨转出让审批手续并缴纳土地出让金，未完善出让手续、未缴清出让金的，不得办理转移登记。但地上房屋建筑物已办理划拨转出让审批手续并已缴纳土地出让金，且符合上述相关免交规定的，不再追缴直接予以办理转移登记。

第二十一条 地下车位契税、印花税按照税务部门相关规定征收。

第五章 附则

第二十二条 市辖其他县（市）和曲江区地下车位建设利用管理可参照本办法制定实施细则。

第二十三条 本办法自公布之日起施行。法律、法规及规章另有规定的，从其规定。