

姚安县人民政府关于印发姚安县城市住宅小区
地下车位（库）确权登记有关问题
指导意见（试行）的通知

姚政规〔2023〕3号

县直有关部门：

《姚安县城城市住宅小区地下车位（库）确权登记有关问题的指导意见（试行）》已经县人民政府同意，现印发你们，请认真贯彻落实。

姚安县人民政府

2023年2月20日

（此件公开发布）

姚安县城城市住宅小区地下车位（库）确权登记 有关问题指导意见（试行）

为维护姚安县城城市住宅小区地下车位(库)权利人合法权益，依据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章规定，结合我县实际，制订本指导意见。

一、住宅小区开发建设项目经依法批准利用地下空间按规划配建地下车位（库）（不含人防工程，下同），用于停放机动车且能明确划分车位，具有独立空间的地下车位（库），可以办理不动产登记。

原建设用地使用权出让时，未明确地下建设用地使用权的，使用权人按照已经批准的建设项目修建性详细规划一并配建地下车位（库）的，视为已一并取得配建地下车位（库）的地下空间建设用地使用权。

二、地下车位（库）土地用途、使用期限，依据国有建设用地出让合同、供地批文等认定。

多用途国有建设用地范围内配建地下车位（库），与地上建筑物配建比例明确且按用途在空间上能够明确区分的，其土地用

途、使用期限按对应地上建筑物的土地用途和使用期限认定；在空间上不能够明确区分的，按地上建筑物使用期限最长土地的土地用途和使用期限认定。地下空间建设用地使用权及地下建筑物所有权登记，应当在权属证书中注明“地下土地使用权”及“地下建筑物”字样。

三、配建地下车位（库）原则上以“个”划分定着物单元，每个定着物单元与所在国有建设用地宗地设为一个不动产登记单元。地下车位（库）规划参数以《建设工程规划许可证》和自然资源主管部门审定的规划方案图为准。属于人防工程设施部分的，以人防主管部门批准的人防图为准。

四、规划用于停放非机动车的地下车位（库），不得出售、出租。

建筑区划内规划建设的地下车位（库）应当优先满足本建筑区划内业主的需要，地下车位（库）对外预（销）售的，需办理预（销）售许可（本《指导意见》正式试行之前已销售或赠与的地下停车位（库），未办理预（销）售许可的由主管部门完善预（销）售许可手续）。销售或赠与的地下停车位（库）需单独签订合同，并进行网签销售备案，开具不动产销售发票，缴纳相关税收后办理产权转移登记手续。

申请配建地下车位（库）首次登记的，原则上与地上建筑物一并申请，配建地下车位（库）和地上建筑物一并转让的，可一

并申请办理转移登记。

地上建筑物所有权已办理转移登记，其所有权人因购买、赠与等实际使用配建地下车位（库），该地下车位（库）已办理首次登记的，由转让双方持购买合同、不动产销售发票、税收缴纳凭证申请办理地下车位（库）转移登记：1. 原购买住房又购买地下车位（库），在签订购房合同时，一并签订了购买地下车位（库）合同并实施了网签备案，同时开具了住房和地下车位（库）的不动产销售发票并缴纳税收的可办理地下车位（库）转移登记；2. 购买住房时赠送地下车位，在签订合同时，一并签订了赠送地下车位（库）的条款，同时进行了销售合同的网签备案，开具不动产销售发票时，一并标注了地下车位（库）的建筑面积，税务部门出具赠送的地下车位（库）完税凭证的可办理地下车位（库）转移登记；3. 单独购买地下车位（库），签订了自制的销售合同，未进行网签备案的需进行网签备案，开具不动产销售发票，缴纳相关税收后方可办理产权转移登记手续。

项目主体单独申请配建地下车位（库）首次登记的，应提交规划配建地下车位（库）的相关资料、竣工验收、不动产测量成果等材料。

六、登记机构已获取地下车位（库）符合规划和竣工验收材料、调查或测绘报告等材料的，不得要求申请人重复提交。

七、未单独办理地下空间土地供应手续，经依法批准建设，

符合相关规划许可内容、建设标准，不计算容积率、不计土地出让价款的配建地下车位（库），已建成属于结建（结合城市新建民用建筑修建战时可用于防空的地下室，简称“结建”）地下空间项目且按照自然资源行政管理部门（城乡规划行政管理部门）审定实施建设的，地下空间土地使用权依法确定为地表建设项目主体。地上、地表空间的建筑物土地使用权面积分摊按原分摊办法执行，地下空间的建筑物土地使用权面积分摊按地下建筑物层数、地下车位（库）建筑物面积及实际占地面积分别分摊。

八、地下空间的不动产权利登记应当在登记簿及权利证书中规范记载地下空间有关信息。

本意见自公布之日起 30 日后生效。试行期间，上级国家机关有新规定的，从其规定。