



枞阳县人民政府办公室 关于印发枞阳县商品房开发建设项目 地下车位（库）确权登记有关问题的指导意见 （试行）的通知

枞政办秘〔2023〕24号

各乡、镇人民政府，县经开区管委会，县政府有关部门和直属单位：

经县第25次县政府常务会议审议通过，现将《枞阳县商品房开发建设项目地下车位(库)确权登记有关问题的指导意见(试行)》印发给你们，请认真组织实施。

枞阳县人民政府办公室

2023年4月20日

（此件公开发布）



枞阳县商品房开发建设项目地下车位（库） 确权登记有关问题的指导意见（试行）

为维护和保障枞阳县商品房开发建设项目地下车位（库）权利人合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国人民防空法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《物业管理条例》等法律法规和规章规定，结合我县实际，制定本指导意见。

一、依法建设的地下车位（库）可以申请不动产登记发证

国有建设用地使用权在出让或划拨时，出让合同或划拨决定书中并未对地下空间建设用地使用权进行约定，规划部门在对房地产开发建设项目进行规划时，为促进土地节约集约利用，完善配套设施，将地下空间一并纳入规划，但不计容积率。因此，对于历史遗留已开发利用的地下空间应认可其用地合法性，其用地性质、用途等，与地表用地保持一致。

商品房经规划部门依法批准的利用地下空间配建的地下车位（库）（不含人防工程及充电桩等公共车位，下同），专门用于停放机动车且能明确区分、具有独立空间的，可以办理不动产登记发证。



二、地下车位（库）使用权和所有权的确定

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、划拨决定书等土地权属来源材料确定。原建设用地使用权出让或划拨时，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。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“国有建设用地使用权（地下空间）”“地下建筑物”等字样。

三、按规定开展权籍调查并规范编制地下车位（库）不动产单元代码

按规划配建的地下车位（库）必须根据《不动产单元设定与代码编制规则》编制不动产单元代码，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。充分利用规划核实、竣工验收等环节测绘成果，确有需要的，可以开展补充调查测绘，形成完整的权籍调查成果，满足地下车位（库）登记需要。

四、属于人防工程配建的地下车位（库）的管理使用

按照《安徽省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》的规定：“商业开发性民用建筑和政府投资的保障性住房依法配建的防



空地下室、易地建设的人民防空工程以及其他人民防空工程由建设单位或者使用人负责。”人防区域内的所有地下车位，按照地下工程“谁投资、谁受益、谁使用、谁维护”的原则，房地产开发建设单位可以经营使用和租赁，收益归房地产开发建设单位所有。

五、配建的地下车位（库）的首次登记及转移登记

规划配建的地下车位（库）的首次登记原则由房地产开发建设单位申请登记，房地产开发建设单位失联的，视实际情况由买受人一并申请办理转移登记。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，由转让双方持购买网签网备的《商品房买卖合同》及相关税费缴纳凭证申请办理地下车位（库）转移登记。

房地产开发建设单位申请配建地下车位（库）首次登记的，应提交配建地下车位（库）规划批准文件、竣工验收、不动产测量成果等材料。首次登记后，买受人持网签备案表、购销合同、完税凭证等与房地产开发建设单位共同申请转移登记。

在本《意见》印发试行之前已经办理建设工程竣工验收备案的商品房开发建设项目，且其地上工程已办理完毕预（销）售许可的，其地下工程视为与地上工程同时取得预（销）售许可，不再单独补



枞阳县人民政府办公室行政规范性文件

办预（销）售许可，房地产开发建设单位以转让、买卖、赠与形式已经处置的地下车位（库），由受让人、受赠人或买方提交与房地产开发建设单位签订的协议及相关税费凭证办理不动产转移登记；上述视为取得预（销）售许可，但在本《意见》印发试行之前尚未处置的地下车位（库）进行交易的，由买卖双方提交通过网签网备的《商品房买卖合同》及相关税费凭证共同申请不动产权登记。

在本《意见》印发试行之前，未办理建设工程竣工验收备案的商品房开发项目，其地上工程已办理完毕预（销）售许可的，其地下工程由建设单位向房地产行政主管部门申请单独办理地下工程预（销）售许可审批，取得预（销）售许可后，由买卖双方提交通过网签网备的《商品房买卖合同》及相关税费凭证共同申请不动产权登记。

在本《意见》印发试行之后，新建的商品房开发项目涉及地下工程的预（销）售许可，由建设单位在申请地上工程预（销）售许可时一并提出申请。

本意见自印发之日起试行，执行中有关具体问题由县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局负责解释。试行期间，上级国家机关有新规定的，从其规定。