市中心城区地下车位不动产确权登记方案

（征求意见稿）

为进一步规范地下车位不动产确权登记，依据《物权法》《土地管理法》《城乡规划法》《城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等规定，结合我市实际，特制定本方案。

一、适用范围

（一）权利人依法取得可用于地下车位建设的国有建设用地（以下简称地下车位建设用地）后，按规定开发建设的地下车位，包括与地表建筑物一并开发建设的地下车位（以下简称结建地下车位），以及独立开发地下空间建设的地下车位（以下简称单建地下车位），可按照本方案进行不动产确权登记。

（二）本方案所称地下车位是指净高度不小于2.2米、可设立地下建（构）筑物的房屋所有权的地下车位，包括地下车库，以及机械式立体停车设施；但不包括人防工程性质的地下车位。

（三）地下车位建设用地应由使用权人依法取得，具体包括以下情形。

1.连同地表国有建设用地一并取得。

（1）采取招标拍卖挂牌出让方式供应，地下车位建设内容在招标拍卖挂牌出让环节已纳入供地方案、地块规划条件和国有建设用地使用权出让合同约定的国有建设用地；

（2）采取协议出让供应，地下车位建设内容已纳入供地方案、地块规划条件和国有建设用地使用权出让合同约定的国有建设用地；

（3）采取划拨方式供应，地下车位建设内容已纳入划拨供地方案、地块规划条件和国有建设用地使用权划拨决定书约定的国有建设用地；

（4）土地供应时，地下车位建设内容未纳入供地方案、地块规划条件和国有建设用地使用权出让合同（或划拨决定书）约定，但由建设用地使用权人完善地下车位建设用地等手续后，纳入国有建设用地使用权出让合同（或划拨决定书）约定的国有建设用地。

2.单建地下车位，地下车位建设内容已纳入供地方案、地块规划条件和国有建设用地使用权出让合同（或划拨决定书）约定的国有建设用地。

3.按照国有建设用地使用权出让合同（或划拨决定书）约定，依法取得地下车位建设用地的其他情形。

二、登记原则

（四）地下车位不动产登记类型参照地表不动产登记类型设立。地下车位不动产实行分层登记，即将地下每一层作为一个独立宗地进行登记。不动产单元号按照《不动产单元设定与代码编制规则》编制。使用权面积包括四周外墙厚度(可参照施工图尺寸)，并在宗地图上注明每一层的层次、标高范围、车位（库）分布、单个车位（库）面积和水平界限范围等情况，宗地图需具备水平投影坐标。结建地下车位等地下工程水平投影范围（面积），原则上不得超出地表国有建设用地使用权的水平投影范围（面积）；否则，应按有关规定处理。

（五）地下车位不动产登记，房屋用途为地下车位。结建地下车位的使用权类型、土地用途、使用年限等事项应与地表主用途用地一致；单建地下车位的使用权类型、土地用途、使用年限等事项以出让合同（或划拨决定书）约定为准。

（六）本方案实施前，已办理的地下车位不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

三、地下国有建设用地使用权首次登记

（七）地下车位的地下国有建设用地使用权首次登记，应在具备登记条件后，由建设用地使用权人按规定申请办理。对在建和未建项目，地下和地表的国有建设用地使用权首次登记应一并申请、同步办理，核发一本不动产权证书。因不具备登记条件的，建设用地使用权人可在缴清土地出让价款后，按规定申请并先行办理地表国有建设用地使用权首次登记；待具备登记条件后，再申请办理地下和地表国有建设用地使用权的首次登记。地下和地表国有建设用地使用权未同步办理首次登记的，在办理地下车位国有建设用地首次登记前，建设用地使用权人应先申请并注销原办理的地表国有建设用地使用权首次登记。

（八）对已建设完工，且未办理地下国有建设用地使用权首次登记的项目，不再单独办理地下国有建设用地使用权首次登记。此类地下车位申请不动产登记的，按地下国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记有关规定办理。

四、地下国有建设用地使用权和房屋所有权登记

（九）地下车位的房屋所有权属于建设用地使用权人，但有相反证据证明的除外。地下车位的地下国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记，应在地下车位竣工验收备案通过后，由建设用地使用权人申请办理。结建地下车位，建设用地使用权人应在竣工验收备案通过后，将地下车位依法首先满足业主的需要。

（十）结建地下车位，地下国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记，应与地表房屋的国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记一并申请、同步办理。对已单独办理地表房屋国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记的，建设用地使用权人可持地下车位国有建设用地取得证明材料等，申请办理地下国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记。

（十一）已办理地下国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记的地下车位，可依法转移并按规定办理转移登记。使用权类型为划拨的地下车位，在转移登记前，应由建设用地使用权人申请并办理地下国有建设用地使用权协议出让。结建地下车位，建设用地使用权人未取得地下车位用地的，在符合规划的条件下，可申请并办理地下国有建设用地使用权协议出让。此类地下车位的地下国有建设用地使用权协议出让有关事项，由自然资源和规划主管部门本着鼓励开发利用地下空间、节约集约用地、“低步入轨”的原则集体决策确定，涉及需补缴价款的，应经土地评估机构评估。

五、严格审批管理

（十二）各级自然资源和规划、住房和城乡建设、城市管理行政执法等主管部门，要严格按照职责分工，切实加强地下车位规划、建设等有关审批手续办理和监管，对违反有关规定开发利用地下车位的依法处理。

本方案自印发之日起施行，有效期三年，各县可参照执行。施行期间，若与国家、省有关规定不一致，以届时国家和省规定为准。