



# 郎溪县人民政府办公室关于印发 《郎溪县城镇住宅区地下车位（库）不动产 登记管理规定（试行）》的通知

郎政办秘〔2024〕28号

各镇人民政府，各街道办事处，县政府有关部门、有关直属机构：

《郎溪县城镇住宅区地下车位（库）不动产登记管理规定（试行）》业经县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

郎溪县人民政府办公室

2024年3月28日



# 郎溪县城镇住宅区地下车位（库）不动产 登记管理规定（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范郎溪县范围内城镇住宅区地下车位（库）不动产登记工作，切实保障权利人合法权益，根据《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》《中华人民共和国建筑法》《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，结合我县实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所称地下车位（库）是指在郎溪县行政区域依法取得的国有建设用地使用权及其纵向投影范围内，按照空间规划要求建设，用于停放机动车的住宅区地下和半地室内场所（不含机械停车位及人防车位）。

**第三条** 县自然资源规划部门负责地下车位（库）的规划、用地以及不动产登记工作；县住建部门负责地下车位（库）的工程建设、交易以及后期的物业管理工作；县税务部门负责地下车



位（库）出让、交易、登记等环节涉及的税费缴纳管理工作；县发改部门负责地下人防车位（库）建设的审查、管理和监督检查，参与地下人防区域车位工程竣工验收；县市监部门负责地下车位（库）销售价格的监管。

## 第二章 权利设置和规划建设管理

**第四条** 开发利用地下空间建设地下车位（库）应当依法取得地下空间建设土地使用权。地下空间建设土地使用权约定应当纳入国有建设用地使用权出让合同，地下车位（库）应当与地表项目一并取得建设用地使用权。

本规定施行前未将地下车位（库）的建设土地使用权纳入国有建设用地使用权出让合同约定，但地表项目规划设计方案包含地下车位（库）且方案已经审批通过的，视同与地表项目同步取得权利性质一致的使用权。

**第五条** 国有建设用地使用权出让合同应当明确地下车位（库）的用途、使用期限和竖向界限。地下车位（库）建设用地使用权出让年限不得超过法律、法规规定的土地用途的最高出让年限：

（一）出让国有建设用地使用权时，确定了地下车位（库）国有建设用地使用权（地下）年限的，按照确定的年限登记；



（二）出让国有建设用地使用权时，未确定地下车位（库）国有建设用地使用权（地下）年限的且土地为单一用途的，按照本宗土地的使用年限登记；土地为多种用途的，按照使用年限最长的年限登记。出让年限起始时间与本宗土地的使用权出让年限保持一致。

**第六条** 地下车位（库）建设用地使用权的界址范围，按照国有建设用地使用权出让合同等权属来源材料批准范围确定，原则上不得超出地表国有建设用地使用权界限纵向投影范围。

本规定施行前地下车位（库）的地下空间范围与地表用地界限不一致的，按照用地规划确定的地下空间范围确定界址范围。

地下车位（库）等建（构）筑物的界址范围，按照工程已经竣工验收的材料载明的建（构）筑物外围所及的范围确定。

**第七条** 县自然资源规划部门出具住宅区地块建设用地规划条件时，应当明确地下车位（库）配建标准以及相关规划技术要求。与建设单位签订国有建设用地使用权出让合同时，应当将地下车位（库）配建标准以及相关规划技术要求的规划条件作为合同附件。

**第八条** 建设地下车位（库）应当按照下列规定与地上建筑工程一并办理规划建设手续：

（一）向县自然资源规划部门申请建设用地规划许可、建设



工程规划许可和规划核实；

(二)向县住建部门申请建筑工程施工许可和竣工验收备案。

**第九条** 申请建设工程规划许可应当提交使用土地的有关证明、建设工程设计方案和法律、法规规定的其他材料。

建设工程设计方案应当明确标注地下室的空间范围、建筑规模或者建筑面积、地下车位(库)数量、人防工程区域(面积)、公共设施和设备用房等使用功能,由县自然资源规划部门、县发改部门、县住建部门共同审查。

县自然资源规划部门应当对地下车位(库)建筑规模或者建筑面积、车场出入口数量及位置、地下车位(库)数量(包括按照配建标准配建的车位、公共车位等,其中访客车位计入公共车位)等使用功能进行审核。

**第十条** 建设单位应当严格按照建设工程规划许可和建筑工程施工许可的内容实施建设。地下车位(库)竣工后,建设单位应当申请规划核实并组织竣工验收,竣工验收需邀请人防主管部门参加,验收合格后方可交付使用。

**第十一条** 县自然资源规划部门应当按照建设工程规划许可内容及经审定的建设工程设计方案对地下车位(库)进行规划核实。规划核实时,应当对地下车场的空间范围、建筑面积及停车位(库)数量、位置进行实地核查。



**第十二条** 建设单位办理地下车位（库）规划核实时，应当提交地下车位（库）分层平面图、车位编号图、界址范围图，并标注配建的人防工程区域。

本规定施行前地下车位（库）建设工程设计方案未经共同审查或竣工验收人防主管部门未参加的，由相关部门根据各自职责重新审查，并出具审查意见。

### 第三章 销售和不动产登记

**第十三条** 县住建部门应当建立地下车位（库）楼盘表、落实一手车位（库）网上签约和销售合同备案制度，加强地下车位（库）销售网签备案的监管。

**第十四条** 地下车位（库）楼盘表建立原则上以“个”为单位，面积按照地下车位（库）套内建筑面积（实际占用面积）计算，建设单位对地下车位（库）进行销售或者附赠时，应当首先满足本住宅区业主的停车需要，以“个”为单位销售或者附赠，并经县住建部门备案。

地下车位（库）原则上与地上建筑物一并建立楼盘表。本规定实施前未建立地下车位（库）楼盘表、未进行一手车位（库）网签备案的，应重新建立地下车位（库）楼盘表，落实网签备案。

**第十五条** 建设单位（房地产开发企业）依法清算注销，依





据清算决定未售车位(库)登记在股东或关联公司名下的，股东或关联公司应按规定向业主租售，未经全体业主或业主委员会同意，不得向业主以外的其他单位或个人销售。

**第十六条** 建设单位(房地产开发企业)与业主签订地下停车位(库)长期租赁合同的(租期加附赠期限与土地出让年限一致)，经双方同意，可将租赁合同变更为买卖合同后办理备案和登记手续，开发企业不得再次收取费用。开发企业已清算注销的，经公告无权利人主张的，可依据转让(赠予)协议或长期租赁合同办理备案和登记手续。

**第十七条** 地下车位(库)原则上与地上建筑物一并申请首次登记。本规定实施前未办理首次登记的，应提供配建地下车位(库)符合规划和竣工验收材料、权籍调查及测绘报告等申请材料。地下车位(库)首次登记原则上与楼盘表保持信息一致，需以“个”划分定着物单元，面积按照地下车位(库)套内建筑面积(实际占用面积)计算，不记载分摊的共有建筑面积和宗地面积(即不分摊土地面积)。每个定着物单元为一个不动产登记单元。不动产权证书“面积”栏明确记载标注地下车位(库)套内建筑面积。

**第十八条** 地下车位(库)进行销售前，建设单位或开发商须向县住建部门提交以下全部资料备案和核查：



- (一) 不动产权属证书(地表设定国有建设用地使用权);
- (二) 地下车位(库)的权籍调查及测绘报告;
- (三) 建设工程规划许可证及其附件,含地下车位(库)定位界限规划分层平面图;
- (四) 房屋及建筑区划内停车位楼盘信息表;
- (五) 县人防主管部门的人防区域审查意见;
- (六) 地下车位(库)销售方案(包含位置、数量、面积、出售价格等)在销售现场公示的证明材料,本规定实施前,已完成房屋销售的,需提供在建筑区划内显著位置进行公示的证明材料;
- (七) 开发商采取现售方式的,还需提供地下车位(库)建设工程已经规划核实和竣工验收的材料。

**第十九条** 地下车位(库)首次登记按国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记规定办理,当事人应按《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》规定提交申请材料。

**第二十条** 已经办理地下车位(库)首次登记的,因出售、赠与、继承、互换等情形发生转移的,当事人双方共同申请(符合单方申请情形的除外)转移登记应提交以下材料:

- (一) 不动产登记申请表;





- (二) 申请人身份证明;
- (三) 地下车位(库)的不动产权属证书;
- (四) 地下车位(库)转移的来源证明材料;
- (五) 地下车位(库)的宗地图、车位分层分户图;
- (六) 受让人在本建设区划内拥有房屋所有权的产权证明材料;
- (七) 受让人为业主以外的其他单位或个人的,需提供全体业主或业主委员会同意的证明材料;
- (八) 相关税费凭证、票据;
- (九) 法律、行政法规规定的其他材料。

**第二十一条** 对申请办理地下车位(库)不动产登记,单独核发不动产权属证书或登记证明的,不动产登记费按住宅类不动产登记每件 80 元收取,税款和其他基金、费由税务部门按照不动产权属登记类型征收。

## 第四章 附则

**第二十二条** 国家、省和市有相关法律法规或文件规定的,从其规定。

**第二十三条** 本规定由县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县发展和改革委员会、国家税务总局郎溪县税务局、郎

溪县市场监督管理局根据职能分工负责解释。

**第二十四条** 本规定自 2024 年 4 月 1 日起施行，有效期 2 年。