奎屯市住宅小区地下停车位（库）销售登记管理办法 （征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范住宅小区地下停车位（库）销售登记管理，保障地下车位权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国人民防空法》《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》《不动产登记暂行条例》《新疆维吾尔自治区物业管理条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于奎屯市辖区、奎屯-独山子经济技术开发区范围内依法取得国有建设用地使用权，结合地面建筑物一并开发建设的住宅小区的地下汽车停车位(国防、人民防空、防灾、文物保护、机械式停车位除外)。法律、法规、规章对地下空间开发利用另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称住宅小区地下停车位（库），是指在国有建设用地上建设的住宅小区地下空间，规划用于停放机动车，具有独立空间、能明确划分车位、未计入公摊的地下停车位(库)。

第四条 市自然资源局负责地下车位(库)的土地使用权、规划管理、有效车位的确认和不动产登记等工作。住房和城乡建设局负责地下车位(库)的工程建设管理、复核地下车位分摊面

积、现售合同备案以及地下人防车位确认等工作。城市管理局负责对地下车位(库)私搭乱建和违反物业管理相关法规的行为实施行政处罚。

第二章 地下车位(库)的销售登记

第五条 地下车位(库)占用地下空间的使用条件，应在建设项目规划设计条件中明确约定，并随地上建筑工程一并办理规划审批、工程建设、工程验收手续。此前未明确约定但经规划批准配建的地下车位(库),不再要求开发建设单位补签地下空间出让合同、补交地下空间土地出让金，土地面积按照共有宗地登记，不作土地使用权面积分摊。

第六条 地下车位(库)以“个”划分定着物单元，每个定着物单元应有明确的界址点、界线和编号，标注车位尺寸、套内面积和分摊面积，车位尺寸和面积应符合设计规范，每个定着物单元所有权与所在国有建设用地地表使用权设为一个不动产登记单元。多层地下车位（库），可以分层设立、分层登记。

第七条 地下车位（库）土地用途、使用期限与地表国有建设用地使用权保持一致。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用途和使用期限认定。

地下车位(库)登记时，不动产登记簿及权属证书上用途均应记载为“车库/车位”。

第八条 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。单独申请配建地下车位(库)首次登记的，应参照《不动产登记暂行条例》等规定，提交配建地下车位(库)符合规划和竣工验收材料、权籍调查报告、税费缴纳凭证等材料。

第九条 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，因出售、赠与、继承、互换等情形发生转移的，应参照《不动产登记暂行条例》等规定办理转移登记。该地下车位(库)未办理首次登记的，由开发建设单位提供配建地下车位(库)符合规划和竣工验收材料、权籍调查报告等，完成首次登记、转移登记。既有建筑主体缺失的地下车库，若未办理首次登记的，可参照不动产登记历史遗留问题的处理方式，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，指定街道（社区）或具有法律效力的第三方代为申请并提供首次登记材料，由不动产登记中心发布公告后办理首次登记、转移登记。

第十条 对经依法批准，将原有地下空间改建、扩建、改用为地下车位(库)申请登记的，还应提供改建、扩建、改用后的建设工程符合规划和竣工验收等材料。

第三章 地下车位(库)的经营管理

第十一条 住宅小区地下停车位（库）实行现售制度，在办理综合查验后，方可对外销售。销售时要依据实测报告建立车位销售表，进行网签销售备案。缴纳相关税费后办理产权登记手续，取得不动产权证书。

第十二条 建设单位应当充分发挥小区地下停车位（库）的使用功能，首先满足本小区业主需求，按照规划比例向本小区业主配售，在销售时需在售前向小区业主进行公示，对有购买意向的业主进行登记，需求量大于供给量时，应采取由公证机构主持的公开摇号方式出售。

第十三条 对尚未销售或附赠的地下停车位（库），应当公开，业主要求承租的，建设单位不得拒绝或变相拒绝。对于业主租赁的停车位（库），应严格按照《商品房屋租赁管理办法》要求，依法订立租赁合同，且在租赁合同订立后三十日内，办理房屋租赁登记备案。

第十四条 地下停车位（库）在办理首次登记 12 个月后，尚有地下停车位（库）未租售的，可以向有需求的业主租售第二个停车位，出租、出售之前必须在小区主出入口、车库出入口等小区显著位置进行租售前公示，公示期为 1 个月。原则上每户最多只能购买或租赁 2 个地下停车位（库）。

第十五条 建设单位与购房人解除商品房买卖合同时，应同时解除所退房源对应的车位买卖合同。

第十六条 建设单位依法清算注销的，应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，不得向业主以外的其他单位或个人销售。

第四章 附 则

第十七条 本办法由奎屯市自然资源局会同住房和城乡建设局、发改委、城市管理局等部门根据职责负责解释。

第十八条 本办法自公布之日起30日后施行，有效期5年。在此期间国家和自治区、自治州层面出台新规定的，依照新规定执行。