

永州市中心城区住宅区地下停车位 管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范中心城区（指冷水滩区、零陵区、永州经济技术开发区，下同）住宅区地下停车位管理，促进地下空间合理利用，维护权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国人民防空法》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 中心城区住宅区地下停车位的土地供应、规划、建设、出售、使用和不动产登记等管理活动，适用本办法。其他类型地下停车位依照相关法律法规和政策执行。

第三条 本办法所称住宅区地下停车位（以下简称“地下停车位”），是指在本市中心城区国有建设用地上建设的住宅区（含商住混合小区）内，经依法批准建设，用于停放汽车的地下、半地下空间（含依法配建、平时可用作停车位的人防工程区域）。

第四条 市人民政府组织领导与统筹协调全市地下停车位管理工作。

自然资源和规划部门（以下简称“资规部门”）负责地

下停车位的用地、规划管理，以及不动产登记工作。

住房和城乡建设部门(以下简称“住建部门”)负责在建项目地下停车位的建设质量安全监管和竣工验收备案，依法进行消防验收或备案抽查，并指导物业服务企业做好日常管理。

税务部门负责明确地下停车位的税费政策口径，加强对相关企业的政策宣传辅导。

人民防空部门(以下简称“人防部门”)负责地下停车位涉及人防工程的审批、监督和平时使用管理。

所在地社区及街道办事处负责防范化解小区居民相邻关系矛盾、维护社会稳定、规范转租使用行为等风险隐患，并做好不动产登记申报辅助服务工作。

发展改革、财政、市场监管、城市管理、应急管理、生态环境等相关部门按照各自职责，协同做好地下停车位管理的相关工作。

部门之间应建立信息共享机制，住建部门的网签备案信息、人防部门的平时使用证信息、税务部门的完税信息等应通过市政务数据共享平台与资规部门不动产登记实现实时互通，为提高登记效率提供数据支撑。

第二章 土地供应

第五条 开发利用地下空间建设地下停车位，应当依法取得地下空间建设用地使用权，相关约定应纳入国有建设用地

使用权出让合同或补充协议。

第六条 地上地下一体式建设的住宅项目，其用于地下停车的建筑面积不计算容积率的，土地出让时不计收地下部分土地价款。

本办法施行前，已签订《国有建设用地使用权出让合同》且未约定地下停车位土地价款的，不再追缴。

第七条 利用原有出让土地增建地下停车位作为配套设施，其地下空间建设用地使用权可以协议方式出让。出让价格应当进行评估，且不得低于国家规定的最低价标准。

第八条 地下停车位建设用地使用权的使用期限，应与地表主体建筑物的土地使用期限一致。

- （一）地表为单一用途的，按该用途期限确定；
- （二）地表为多用途且未分区的，按最长用途期限确定；
- （三）地表为多用途且有明确分区的，按对应分区最长用途期限确定。

本办法施行前合同未明确的，参照前款规定执行。

第九条 地下停车位的用地范围按规划审批文件确定。本办法施行前已建项目，其地下空间范围与地表不一致的，按经批准的修建性详细规划或施工图确定。

第十条 鼓励在符合规划和安全要求的前提下，对地下空间进行分层、综合、连通开发，提高利用效率。

第三章 规划、建设与验收

第十一条 资规部门在出具住宅地块规划条件时，应明确停车位配建指标及相关技术要求。

第十二条 地下停车位建设应与地面工程一并办理规划审批、施工许可及竣工验收手续。

第十三条 申请建设工程规划许可，应提交包含地下停车位设计的修建性详细规划或建设工程设计方案等材料。

第十四条 建设工程设计方案及施工图设计文件各相关部门应依职责审查合格。审查重点应包括：

（一）资规部门：审核地下停车位的建筑面积、数量、布局、出入口位置及充电桩等配套设施要求；

（二）住建部门：审核结构安全、消防设计、车位尺寸、通道尺寸及充电设施建设条件等；

（三）人防部门：审核人防工程区域范围、战时功能及平战转换措施对车位的影响。

第十五条 依法配建的人防工程平时用作停车位的，建设单位应按规定设置人防标识，确保功能可转换。

第十六条 建设单位应严格按许可内容施工。竣工后，应申请联合验收，合格后方可交付使用。

资规部门负责规划条件核实与土地核验。

住建部门负责质量验收和竣工验收备案，依法进行消防验收或备案抽查。未通过消防验收或抽查的，不得投入使用。

第四章 出售与使用管理

第十七条 地下停车位原则上实行现售。建设单位应制定销售方案，在销售现场显著位置公示。方案应明确车位数量、编号、权属状况、价格、出售方式、人防区域位置等信息。建设单位在买卖合同中应明确车位的具体位置、尺寸、结构、人防属性及可能存在的权利限制。

第十八条 建设单位出售地下停车位，应当首先满足本小区业主的需要。出售应以个（间）为单位进行，并按规定进行合同备案。

第十九条 住建部门应建立地下停车位出售合同网签备案制度，加强出售行为监管。

第二十条 利用人防工程设置停车位，应依法向人防部门申请办理《人民防空工程平时使用证》。申请不动产登记时，应当提交人防部门出具的相关意见。

第二十一条 地下停车位应纳入小区统一的物业管理，不得擅自改变规划用途和主体结构。

第五章 不动产登记

第二十二条 按照“依法依规、分类处置、试点先行、稳妥推进”的原则，分步骤、分区域有序推动地下停车位不动产登记工作。

第二十三条 购买地下停车位，应进行商品房（现售）合同网签备案，其条件与程序参照商品房销售管理有关规定执

行。

第二十四条 推行地下停车位买卖合同备案与预告登记协同办理。申请预告登记需提交登记申请书、申请人身份证明及已备案的买卖合同。

第二十五条 申请地下停车位首次登记，权利类型为“国有建设用地使用权/房屋所有权”，用途记载为“车位/车库”，并提交以下材料：

（一）不动产登记申请书及地下车位（库）不动产登记申报单；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书或土地权属来源材料；

（四）建设工程符合规划和竣工验收材料；

（五）地下停车位测绘报告及界址确认材料；

（六）依法需要缴纳的相关税费凭证；

（七）法律、法规规定的其他材料。

第二十六条 已办理首次登记的地下车位，因买卖、赠与等发生转移的，当事人可共同申请转移登记，提交申请书、身份证明、不动产权证书、转移合同及完税凭证等材料。

第二十七条 地下停车位登记应以“个”为基本单元，独立编制不动产单元号，并在地表宗地内设立地下逻辑幢建立楼盘表进行管理。

第二十八条 地下停车位登记涉及的税费，按照国家现行税收法律法规和政策执行。登记机构按标准收取登记费。

地下车位(库)不再收取维修资金,其维修管理纳入地上对应建筑物一并管理。

第二十九条 地下停车位登记时,应在不动产登记簿及证书附记栏中注记“地下停车位”。属于人防工程的,应注记“本车位位于人防工程范围内,战时或紧急状态下须服从政府统一安排使用”。

第三十条 本办法施行前,地上建筑物已登记而地下停车位未登记的,建设单位可凭规划许可、竣工验收、测绘等材料申请首次登记。涉及人防工程的,需提交人防部门确认的意见。

第三十一条 本办法施行前已取得的房屋所有权证、土地使用权证等权属证书继续有效,权利人可自愿申请换发不动产权证书。

第六章 附 则

第三十二条 本市其他县、区可参照本办法执行,或结合本地实际制定相应管理办法。

第三十三条 本办法自 2026 年 X 月 X 日起试行,有效期 2 年。