

# 关于印发《淮北市住宅小区地下停车位(库)管理暂行办法》的通知

淮住建〔2022〕225号

各县(区)住房和城乡建设局、发改委、自然资源和规划局、市场监管局、税务局：

为了规范淮北市住宅小区地下停车位(库)管理工作，保障地下车位(库)权利人合法权益，制定了《淮北市住宅小区地下停车位(库)管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

淮北市住房和城乡建设局

淮北市发展和改革委员会

淮北市自然资源和规划局

淮北市市场监督管理局

国家税务总局淮北市税务局

2022年9月16日

# 淮北市住宅小区地下停车位(库)管理 暂行办法

第一条为规范地下停车位(库)管理,保障地下停车位(库)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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国人民防空法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《不动产登记暂行条例》、《安徽省物业管理条例》、《商品房销售管理办法》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淮北市市辖区(相山区、杜集区、烈山区、高新技术开发区)内房地产开发建设单位(以下简称建设单位)以合法方式取得建设用地使用权建设的住宅小区地下停车位(库)。

第三条本办法所称地下停车位(库)是指在以合法方式取得建设用地使用权的土地上建设的住宅小区地下空间,规划用于停放机动车且能明确划分界限,具有独立使用功能且未计入公摊的地下停车位(库),不包含机械停车位和人防工程用于停放机动车的车位。

第四条自然资源和规划部门负责地下停车位(库)建设的用地、规划和不动产登记管理工作。发改部门负责住宅小区地下停车位(库)收费政策制定工作。市场监管部门负责住宅小区地下停车位(库)销售行为的监管工作。税务部门负责住

住宅小区地下停车位(库)相关税收管理工作。住建部门负责地下停车位(库)的销售和合同备案管理工作。

第五条地下停车位(库)应当与地表项目一并结建，其使用期限和土地用途按地表建设土地使用期限和用途认定。

第六条地下停车位(库)应随地上建筑工程一并办理规划、施工审批手续。

第七条地下停车位(库)规划建设标准应符合《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)和其他相关规定。地下停车位(库)应明确划定界限、标注编号。《建设工程规划许可证》应注明地下停车位(库)建筑面积、层数，其附图应有地下停车位(库)总平面图，应包括车位总数、地下建筑基底范围及定位坐标、地坪标高等内容。

第八条地下停车位(库)实行现售制度，项目在办理竣工验收备案后，方可对外销售。销售时，市住房城乡建设局要依据实测报告建立车位销售表，并进行销售网签备案。

第九条销售或附赠的地下停车位(库)需单独签订合同，合同中应注明购房人购买该项目房屋的具体房号。

第十条地下停车位(库)可售车位应当向本小区业主按照规划比例配售，在售前需要进行公示，并对有购买意向的业主进行登记，需求量大于供给量时，应采取公开摇号的方式出售，由公证机构现场监督。

第十一条住宅区整体交付两年后，尚有地下停车位(库)未出售的，可以向有需求的业主出售第二个停车位(库)，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售前公示，公示期为1个月。当需求量大于供给量时，应采取公开摇号的方式出售，由公证机构现场监督。每户在本小区内最多只能购买(含附赠、租赁)2个地下停车位(库)。

第十二条建设单位应当充分发挥地下停车位(库)的使用功能，对尚未销售或附赠的地下停车位(库)，应当定期予以公开，小区业主要求承租的，建设单位不得拒绝或变相拒绝。

第十三条地下停车位(库)原则上只能在本小区业主之间进行转让。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。

第十四条建设单位依法清算注销，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，原则上不得向业主以外的其他单位或个人销售。

第十五条地下停车位(库)应以个(间)划分定着物单元，单独登记并颁发不动产权证书。划线车位按照车位线中线投影面积、车库按照套内建筑面积进行销售和登记。多层地下车位(库)，可以分层设立、分层登记。

第十六条建设单位负责办理地下车位(库)的首次登记，地下车位(库)随地表项目一并办理首次登记。单独申请配建地下停车位(库)首次登记的，应当提交下列材料：

- (一)所在国有建设用地地下使用权权属来源材料；
- (二)地下车位(库)建设工程符合规划的材料；

(三)地下车位(库)已经竣工验收合格的材料;

(四)地下车位(库)调查或者测绘报告;地下空间不动产权籍调查成果应包含每个不动产登记单元的位置、编号、面积、层次、层高等信息,登记单元的矢量数据需具备水平投影坐标;

(五)改建、扩建、改用地下车位(库)的批准文件。完成首次登记后,业主可提交经备案的商品房买卖合同、完税证明等材料申请办理不动产权转移登记。申请地下车位(库)所有权转移登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

(一)不动产权属证书;

(二)买卖、互换、赠与合同;

(三)继承或者受遗赠的材料;

(四)分割、合并协议;

(五)人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书;

(六)有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;

(七)相关税费缴纳凭证。

第十七条本办法施行前,经依法批准建设的配建地下车位,无需补办地下建设用地使用权用地手续,可按本办法相关要求办理不动产登记,登记前不动产登记部门需对拟登记事项依法公告不低于 15 个工作日。

第十八条本办法施行前,已办理首次登记,未办理分户产权登记的,房地产开发项目配建地下车位(库)已出售的,申请人凭购买协议等材料直接到自然资源部门申请转移登

记；本办法实施后，建设单位可凭地下车位(库)所在项目的房屋建筑工程竣工验收备案表等材料办理商品房现售备案后进行销售。

第十九条本办法施行前，建设单位未办理首次登记的，地下停车位(库)的建设用地使用权未纳入出让合同约定，但地表项目规划设计方案包含地下停车位(库)且方案已经审批通过的，视同与地表项目同步取得相同性质建设用地使用权。建设单位与业主签订地下停车位(库)长期租赁合同的，经双方协商一致，可将租赁合同变更为买卖合同后办理转移登记手续，开发企业不得再次收取费用；建设单位已清算注销的，经公告无其他权利人主张的，可依据备案的转让(赠与)协议为权利人办理转移登记手续。

第二十条本办法由市住房和城乡建设局会同市自然资源和规划局、市发展和改革委员会、市市场监督管理局、市税务局等部门根据职责负责解释。

第二十一条本办法自印发之日起实行，试行期为2年。濉溪县可参照执行，实施过程中，国家和省出台新规定的，从其规定。

淮北市住房和城乡建设局办公室

2022年9月16日印发