

# 武汉市人民政府文件

武政规〔2019〕2号

---

## 市人民政府关于进一步规范开发建设项目 配建地下停车场管理的意见

各区人民政府,市人民政府各部门:

为鼓励开发建设项目配建地下停车场,规范配建地下停车场的国土规划、销售交易和不动产登记管理,根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国人民防空法》和《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号)、《武汉市地下空间开发利用管理暂行规定》(市人民政府令第237号)的规定,经研究,特提出如下意见。

一、开发建设项目按照规划配建的地下停车位(不含人防停车位,下同),依法取得相应地下空间的地下建设用地使用权,可以进行销售交易和办理不动产登记。

二、本意见施行后供地的开发建设项目,其配建地下停车场的国土规划、销售交易和不动产登记按照以下规定办理:

(一)配建地下停车场的供地和规划建设管理

1.开发建设项目及其配建地下停车场作为连建空间,地表建设用地使用权和地下建设土地使用权按照“一并供地、分次办理”的原则,一并拟订供地方案,分别办理供地手续。

2.地下停车场的具体配建方式应当在开发建设项目规划方案施工图中予以明确,包括:地下空间的用地范围、建筑面积、使用功能及起止深度等。重点标明地下停车场(除设备用房、其他用房之外)的空间范围、建筑面积、使用功能、停车位数量,并明确区分标注机械式停车位和自走式停车位、人防区域和非人防区域、配建停车位和公共停车位等3类分区范围。建设管理部门负责对相关施工图进行审查,并将审查成果反馈至规划管理部门。规划管理部门负责根据审定的施工图核发开发建设项目的《建设工程规划许可证》后,办理规划设计条件(补充件—地下)。

3.根据规划设计条件(补充件—地下),开发建设单位申请完善配建地下停车场的地下建设土地使用权供地手续,补充签订《国有建设用地使用权出让合同》或者办理国有建设用地划拨手续,其中,配建地下停车场的土地用途结合地上主导用途确定为“配建停车场(地上主导用途)”。出让地下建设土地使用权的政府土地收益,按照我市公共停车场项目土地收益政策和地下空间开发利用管理相关规定确定的标准核收,原则上不得低于工业用地评估地

价的6%。地下建设用地使用权出让年限不超过50年。

4.开发建设单位根据供地结果,向不动产登记机构申请办理配建地下停车场的地下建设用地使用权不动产登记,取得《不动产权证书》。

5.对开发建设项目进行综合验收及规划条件核实,应当将其地下空间的用地范围、建筑面积、起止深度、功能用途和配建地下停车场的空间范围、建筑面积及停车位数量、位置、分布等情况纳入验收、核实范围,并进行实地核验。

## (二)配建地下停车位的销售交易监管

1.开发建设项目配建地下停车场已取得地下建设用地使用权、办理不动产登记,可以进行分割销售交易。房屋管理部门应当结合人防区域划定意见,依法依规办理配建地下停车位预售许可或者现售备案手续。开发建设项目配建地下停车场未取得地下建设用地使用权、未办理不动产登记,房屋管理部门不予办理配建地下停车位的预售许可或者现售备案手续。

2.房屋管理部门应当将配建地下停车位纳入开发建设项目楼盘表进行管理。

3.物业区域内按照《建设工程规划许可证》确定且不动产首次登记所有权人为开发建设单位的地下停车位的归属,由当事人通过销售、附赠或者出租等方式约定,但不得销售给业主以外的单位和个人。

## (三)配建地下停车位的不动产登记

开发建设项目配建地下停车位作为独立不动产单元进行登记,单独核发《不动产权证书》,根据地下标识码编制不动产单元号。《不动产权证书》登记的权利性质、土地用途、土地使用期限等内容按照《国有建设用地使用权出让合同》或者《国有建设用地划拨决定书》确定,房屋用途为“地下停车位”。

(四)开发建设项目配建地下停车场未取得地下建设用地使用权、未办理不动产登记而进行停车位销售交易的,房屋管理部门不得对买卖合同进行备案,不动产登记机构不予办理配建地下停车位不动产登记。

三、本意见施行前已供地、尚未销(预)售的在建开发建设项目,开发建设单位参照本意见第二条的规定取得配建地下停车场相应地下空间的地下建设用地使用权并办理不动产登记后,可将配建地下停车场进行分割销售交易,纳入开发建设项目销(预)售范围,申请办理配建停车位预售许可或者现售备案手续,依法进行销售交易和办理不动产登记。

四、本意见施行前已建成的配建地下停车位,按照“尊重历史、实事求是,分类办理、简化程序”的原则,分以下3种情形分类办理不动产登记和完善转让手续:

(一)配建地下停车位已办理《房屋所有权证》、未办理《国有土地使用证》的

1.不动产登记。业主申请办理配建地下停车位不动产登记,不动产登记机构参照“以划拨方式取得地下建设用地使用权”的

情形办理登记手续,土地和房屋用途分别为“配建停车场(地上主导用途)”“地下停车位”。配建地下停车位相对应的地表建设用地使用权为出让的,不动产登记机构应当在《不动产权证书》中注明地下停车位转让时需补办地下建设用地使用权出让手续、补缴相关费用。依法经公告无异议后,不动产登记机构予以登簿发证。

业主要求办理地下建设用地使用权出让手续的,国土资源管理部门可直接与其补办地下建设用地使用权协议出让手续。出让地下建设用地使用权的政府土地收益按照工业用地相应土地级别、使用年限的基准地价的6%核收;出让终止年限按照地表建设用地使用权出让终止年限确定,最高不超过50年,地表建设用地使用权为划拨的,出让年限不超过50年;出让面积按照《房屋所有权证》登记的套内建筑面积计算。业主办理配建地下停车位地下建设用地使用权出让手续后,可办理配建地下停车位不动产登记。相关出让手续可简化办理,简化程序由市国土规划部门另行制定。

2.转让时补办手续。建设项目地表建设用地使用权为出让,业主未补办配建地下停车位地下建设用地使用权出让手续,配建地下停车位转让时,应当补办地下建设用地使用权协议出让手续,补缴政府土地收益,转让后配建地下停车位《不动产权证书》权利性质栏登记为“出让”。建设项目地表国有建设用地以划拨方式供应的,配建地下停车位转让时,其地下建设用地使用权权利性质可依法继续保留“划拨”,申请人要求办理地下建设用地使用权出让手续的,可依法依规办理,出让手续按照本款前项规定执行。

(二)配建地下停车位已取得《商品房初始登记证明》或者《商品房权属证明书》的,业主向房屋管理部门办理相关交易监管手续后,可按照前款规定办理配建地下停车位不动产登记和完善转让手续。

(三)配建地下停车位《商品房买卖合同》已经房屋管理部门备案但尚未取得《商品房初始登记证明》或者《商品房权属证明书》的,或者配建地下停车位未办理预售许可或者现售备案手续的,可以参照本意见第二条的规定,由开发建设单位补办配建地下停车场规划、供地手续,办理地下建设用地使用权不动产登记和配建地下停车位的不动产首次登记后,再向业主进行转让,并按照规定办理相关交易监管手续和不动产登记。

五、地下人防停车位按照人民防空工程管理的相关规定使用。

六、配建地下停车场建设机械式立体停车设施的,该设施所占用的界线封闭、固定空间,可以参照本意见的规定进行整体销售交易和办理不动产登记。

七、本意见自 2019 年 3 月 1 日起施行,有效期为 2 年。



---

抄送：市委办公厅,武汉警备区,各人民团体,各民主党派。  
市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市监察委,市法院、检察院。  
各新闻单位,各部属驻汉企业、事业单位。

---

武汉市人民政府办公厅

2019年1月11日印发

---