



郴政办发〔2017〕58号 郴州市人民政府办公室 关于印发《郴州市市城市规划区地下停车位建设利用管理办法（试行）》的通知

索引号：100001/2017-1197209

文号：郴政办发〔2017〕58号

统一登记号：

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：

签署日期：

登记日期：2017-12-15

所属机构：

所属主题：

发文日期：

公开责任部门：市政府办文秘科

郴政办发〔2017〕58号

郴州市人民政府办公室

关于印发《郴州市市城市规划区地下停车位建设利用管理办法（试行）》的通知

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

《郴州市市城市规划区地下停车位建设利用管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

郴州市人民政府办公室

2017年12月7日

（此件主动公开）

郴州市市城市规划区地下停车位建设利用管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我市地下停车位的管理，科学合理利用城市地下空间资源，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国人民防空法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》、《不动产登记暂行条例》、《城市地下空间开发利用管理规定》等法律、法规、规章规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市城市规划区范围内地下停车位的建设、利用、管理适用本办法。

本办法所称地下停车位，是指用于停车的各类地下场所（含地下停车场、地下停车位、地下停车库，以及按照规定可以用作停车位的人防工程），包括结建地下停车位和单建地下停车位。结建地下停车位是指同一建设主体结合地面建筑一

并开发建设的地下停车位。单建地下停车位是指利用地下空间独立开发建设的地下停车位。

第三条 依法配建的人防工程用作停车位的，应当遵守人防工程的有关规定。

第四条 市人民政府统一领导地下停车位建设利用管理工作，制定地下停车位调控政策。

市城乡规划部门负责地下停车位的规划管理；市国土资源部门负责地下停车位的用地管理、交易（含销售、附赠、租赁）备案和不动产登记工作；市住房城乡建设部门负责地下停车位工程建设管理；市房产管理部门负责房地产开发项目地下停车位交易（含销售、附赠、租赁）监管工作；市人民防空主管部门负责人防工程用作停车位的管理工作。

公安交警、发改、城管和行政执法、环保、供水、供电、消防、安全监管、质监等有关职能部门按照各自的职责分工做好地下停车位管理的相应工作。

第五条 权利人依法取得的地下停车位，其占有、使用、收益和处分的权利受法律保护。

第二章 规划管理

第六条 地下停车位规划应当坚持合理分层的原则，实行竖向分层立体综合开发、横向相关空间互相连通，地面建筑与地下场所协调配合。

第七条 结建地下停车位建设应当随地面建筑一并向城乡规划部门申请，并与地面建设工程合并办理规划审批和许可手续。

第八条 地下停车位配建标准等技术要求纳入建设用地规划条件，作为国有建设用地使用权出让合同或划拨国有建设用地使用权决定书的组成部分。

第九条 地下车库建筑交通设计方案审查阶段纳入规划联合审查，征求公安机关交通管理部门意见。

地下停车位涉及人防工程的，在建设工程规划设计方案审定阶段，应当由建设单位提供人防部门批准的人防工程平战转换方案。

第十条 建设工程规划许可证应当注明地下车位建筑面积、车位总数。其附图应有地下车库总平面布置图、交通组织图、地下建筑基地范围及平面坐标、竖向标高等内容；地下室设计文件应有车位划分布置图、配套设施平面图及建筑面积，同时标注层高、公共通道、出入口位置、宽度、净高等内容。

第十一条 地下停车位规划核实应当严格按照建设工程规划许可证附件附图的相关内容进行，并出具规划核实意见书，作为地下停车位不动产登记和销售（转让）的依据。地下停车位数量未达到规划要求或擅自改变用途，依法应处罚的，应予以处罚，建设单位须限期整改，整改不到位的，不得通过规划核实。结建项目地下停车位应与地上建筑一并进行规划核实。

第三章 土地利用管理

第十二条 建设地下停车位，应当取得国有建设用地使用权（地下）。

国有建设用地使用权（地下）的取得应当按照法律、法规的规定执行，不得损害已设立的地表建设用地使用权和其他用益物权。

第十三条 结建地下停车位，其建筑规模经批准不计算容积率的，出让时不计土地价款。

在本办法实施前，结建地下停车位的建设用地使用权人，已签订《国有建设用地使用权出让合同》，并对地下停车位没有约定需要缴纳土地价款的，不再补缴土地价款。

第十四条 国有建设用地使用权人利用自有土地开发建设地下停车位的，其国有建设用地使用权（地下）可采取协议方式出让。地下一层、地下二层出让价格可分别按同地段同用途标定地价的20%、10%确定；地下三层及以下部分不收取土地价款。

第十五条 利用城市道路、公共广场、公共绿地等公共设施用地以及国有存量建设用地地下空间单建地下停车位的，除

符合《划拨用地目录》外，应当依法实行有偿使用，出让年限最高不超过50年。

地下停车位建设供地计划公布后，只有一个意向用地者的，可采取协议方式供应土地。地下一层、地下二层的出让价格可分别按地表商业用地标定地价的20%、10%确定。有两个或者两个以上意向用地者或依法应当公开出让的，采取招拍挂出让方式供应土地。地下一层、地下二层的出让底价（起始价）可分别按地表商业用地标定地价的20%、10%确定。

第十六条 鼓励利用工业用地地下空间建设地下停车位，地下空间建筑规模经批准不计算容积率的，不再征收土地价款。

第十七条 建设用地使用权人建设结建地下停车位的，地下空间建设随地面建筑一并办理供地手续。

第十八条 使用划拨建设用地使用权（地下）的停车位上市交易的，采取协议出让方式办理，补缴土地价款按照本办法第十四条规定执行。

第四章 工程建设管理

第十九条 地下停车位建设应当符合国家、省、市工程建设管理方面的规定、标准和规范，符合地下空间规划，服从规划管理。

地下停车位建设应当保证地面及周边现有建筑物、市政设施、人防工程、水利设施、文物、古树名木、公共绿地、地下管线的安全。建设单位应当对地面及周边现有建筑物、市政设施、地下管线、人防工程、文物、古树名木、公共绿地进行必要的调查、记录，制定可能造成损坏或者重大影响的应急预案和预防措施，并在施工过程中进行动态监测。建设单位应当在地下停车位开工前，将保护措施告知产权人或者管理人，并将方案报送相关建筑物、市政设施、人防工程、文物、古树名木、公共绿地、地下管线的管理部门。

第二十条 地下停车位的勘察、设计、施工、监理、工程质量检测、测绘等任务应当由具备相应资质等级的单位承担。

第二十一条 建设单位在取得施工许可证后方可进行地下停车位施工。结建地下停车位应当与地上工程一并申领施工许可证。

第二十二条 施工单位在进行地下停车位开发建设时应当采取有效的安全和防护措施，科学合理地协调地表空间和地下空间的承载、震动、污染、噪声及相邻建筑物安全等问题，不得破坏市政管线功能，不得影响地面和地下交通运输，不得妨碍地表的规划功能，不得对地表建（构）筑物、附着物造成危害。

第二十三条 地下停车位与地表或地上工程建设涉及地下连通工程的，应当按有关规划设计、建设用地供应、建设工程规划许可、工程施工许可等规定执行。

地下停车位应配建电源和充电设施或预留安装条件。

第二十四条 地下停车位竣工后，未经公安机关交通管理部门专项备案的，不得通过竣工备案。

结建地下停车位应当与竖向相对应的地表工程一并验收。

地下停车位验收合格后，应当按规定移交项目建设档案。

第五章 销售和租赁管理

第二十五条 建筑区划内规划建设地下停车位实行谁投资、谁所有、谁受益、谁维护。国家出资建设的地下停车位属于国家所有。

医疗、卫生、文化、体育、教育、政务服务等公共服务设施配建的停车位不得出售、附赠。

第二十六条 商品房地下停车位销售的条件及办理程序，参照《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行，并附城乡规划部门核准的地下室平面布置图和人防部门批准的人防工程平战转换方案。

第二十七条 住宅小区地下停车位应当与商品房同步出价销售。新建商品房销售时，应当在《商品房买卖合同》中明示地下停车位销售、租赁价格。

地下停车位销售和租赁价格应当结合城市经济发展水平、居民收入水平、成本利润等因素合理确定。购房人可以自行选择购买或租赁的方式取得地下停车位的所有权或使用权。建设单位不得只售不租。

建设单位销售商品房时，应当在交易场所醒目位置公示项目的地下场所平面图、地下停车位分布图、地下停车位销售和租赁价格。其中，销售、租赁价格应当实行“一车位一标”。物业服务公司应公示停车服务收费价格。

第二十八条 住宅区地下停车位的销售、出租原则上应当首先满足本住宅区业主的需要。

销售、附赠或出租“平战两用”地下停车位的，当事人应当向人防部门报备销售合同、赠予合同、租赁合同；应当告知购买人、受赠人、承租人“本停车位属于人防工程，使用和管理需遵循人民防空相关法律法规”，同时在销售合同、赠予合同、租赁合同上载明：“该停车位在人防工程范围内。在人民防空演练或战争时期，必须无条件服从政府指令和无偿征用；使用和管理应遵循人民防空法相关的法律法规，不得影响其防空效能。”

第二十九条 建设单位应当充分发挥地下停车位的使用功能，对尚未销售与附赠的地下停车位，可出租给业主使用。

第三十条 地下停车位与房屋同步上市转让的，应当优先转让给房屋受让人或本住宅区其他业主。

第三十一条 地下停车位应当纳入物业管理，不得擅自改变其使用功能和建筑结构。

第三十二条 鼓励利用城市智能停车诱导系统平台经营管理地下停车位，实现地下停车位的高效利用。

第六章 不动产登记

第三十三条 地下停车位国有建设用地使用权登记

（一）地下停车位国有建设用地使用权登记参照出让或划拨国有建设用地使用权登记的有关规定执行。

（二）结建地下停车位，地上建筑和地下建筑（含结建地下停车位）分别按国有建设用地使用权、国有建设用地使用权（地下）办理登记；单建地下停车位，可单独办理国有建设用地使用权（地下）登记。

（三）结建停车位的国有建设用地使用权（地下）年限按以下办法确定：出让国有建设用地使用权时，确定了停车位国有建设用地使用权（地下）年限的，按照确定的年限登记；出让国有建设用地使用权时，未确定停车位国有建设用地权（地下）年限，本宗土地为单一用途的，按照本宗土地的使用年限登记；本宗土地为多种用途的，按照使用年限最长土地用途的年限登记。

第三十四条 地下停车位预告登记

（一）建设单位和车位预购人凭建设项目不动产权属证书、规划和工程审批资料、预售许可、地下停车位预售合同、地下室平面布置图等资料，申请地下停车位预告登记。

（二）涉及人防地下停车位的，凭建设项目不动产权属证书、规划和工程审批资料、预售许可、地下停车位预售合同、规划部门核准的地下室平面布置图和人防部门批准的人防工程平战转换方案等资料，申请预告登记。

第三十五条 地下停车位所有权首次登记

（一）结建项目，建设工程已经竣工，通过规划核实、工程竣工备案的，地下停车位国有建设用地使用权及车位所有权首次登记与该项目其他建筑（地上和地下）国有建设用地使用权和建筑物所有权首次登记一并办理，登记所需资料参照《郴州市人民政府办公室关于规范房地产开发项目首次登记工作的指导意见（试行）》（郴政办函〔2017〕116号）有关规定执行，涉及人防地下停车位的，还应当提供人防部门批准的人防工程平战转换方案。

（二）单建地下停车位的国有建设用地使用权及车位所有权首次登记一并办理。

申请人应当提供以下资料：不动产权属证书；规划核实意见书（原件）、规划部门审定的竣工平面图；房地产调查报告及不动产测绘报告（原件）；综合竣工验收备案表、房地产开发项目土地验收申请审查表（原件）；相关税费缴纳凭证和发票；法律、法规以及《不动产登记条例实施细则》规定的其他材料。

（三）涉及人防工程的地下停车位，除依照本条第一款或第二款规定提供资料外，还应当提供规划部门核准的地下室

平面布置图和人防部门批准的人防工程平战转换方案等资料。

（四）地下停车位应当在不动产权证书上记载为“地下建筑”。

第三十六条 不动产登记机构在办理人防地下停车位登记时，应在不动产登记簿和不动产权证书上注明：本车位在平战结合人防工程范围内，使用和管理应当遵守人民防空相关法律法规。

第三十七条 地下停车位的建设用地使用权及车位所有权转移登记参照建设用地使用权及建筑物所有权转移登记的有关规定办理。

使用划拨建设用地使用权（地下）的停车位上市交易的，应当办理出让审批手续并缴纳土地出让金，未完善出让手续、未缴清出让金的，不得办理转移登记。

第三十八条 本办法实施前批准建设的地下停车位的不动产登记，按照以下办法处理：

（一）已经依法办理了不动产登记（含分散登记时依法办理的房产、土地登记）的，不动产登记簿合法有效，依法颁发的不动产权属证书受法律保护。

（二）结建项目，宗地属于出让国有建设用地使用权的，使用权类型确认为出让；宗地属于划拨土地使用权的，使用权类型确认为划拨，其国有建设用地使用权（地下）面积按车位实际占用地下空间面积、车位建筑总面积、该车位建筑面积计算（分摊）。

结建项目，含有出让国有土地使用权和划拨土地使用权，依照规划建设的地下停车位未办理国有建设用地使用权（地下）出让手续的，地下停车位国有建设用地使用权（地下）类型确认为出让。

（三）依据规划利用地下空间独立建设地下停车位，未办理土地使用权审批手续的，可办理不动产登记，其土地使用权类型确认为划拨国有建设用地使用权（地下），其土地使用权面积按实际使用面积确认。

当事人可依据规划审批、工程报建审批资料、规划核实意见书、规划部门审定的竣工平面图、综合竣工验收备案意见、不动产测绘报告、相关税费缴纳凭证和发票等资料，申请办理不动产登记，涉及人防工程的，还应当提供规划部门核准的地下平面布置图和人防部门批准的人防工程平战转换方案等资料。

（四）结建项目，已完成其他建筑的建设用地使用权及建筑物所有权首次登记（含分散登记时的登记），未办理地下停车位建设用地使用权及车位所有权首次登记的，权利人可以申请办理地下停车位的建设用地使用权及车位所有权首次登记。

（五）结建项目，其他建筑的建设用地使用权及建筑物所有权已经办理转移登记，购买人已实际取得地下停车位所有权，依据预告登记证书或地下停车位购买合同、不动产测绘报告、标示所购车位位置的竣工平面图，以及相关税费缴纳凭证和发票等资料，转移双方当事人可直接申请办理地下停车位建设用地使用权及车位所有权转移登记。地下停车位已经再转移（含多次）的，现转移当事人双方可持相关合法有效的地下停车位购买合同、不动产测绘报告、标示所购车位位置的竣工平面图，以及相关纳税凭证，直接申请办理转移登记。

第七章 法律责任

第三十九条 违反本办法的有关规定，依法应当给予行政处罚的，由相关行政主管部门负责实施。

第四十条 行政机关工作人员在地下停车位建设利用管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在部门或者上级部门给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十一条 县市地下停车位建设利用管理可参照本办法制定实施细则。

第四十二条 本办法自公布之日起施行。法律、法规、规章及上位规范性文件对人防工程范围内地下停车位的建设利用管理另有规定的，从其规定。

文档附件：

郴政办发〔2017〕58号.doc

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

