附件2

### 《金华市区新建房地产开发项目配建地下车位确权登记实施意见》起草说明

一、起草背景

《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发【2024】146号）文件提出规范地下空间不动产登记；2024年省自然资源厅不动产登记局将探索推进地下空间历史遗留问题化解纳入年度工作要点；市促进房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室对地下车位确权登记提出相关要求。为规范金华市区城市地下空间资源的合理开发利用，完善配建地下车位审批、销售、确权登记相关政策依据，维护产权人合法权益，结合市区实际情况，制定本意见。

二、起草依据及必要性

（一）起草依据

# 1.《中华人民共和国民法典》

# 2.《商品房销售管理办法》

# 3.《不动产登记暂行条例》

# 4.《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》

# 5.《金华市区城市地下空间开发利用管理办法（试行）》

（二）必要性

1.地下车位确权登记是新时代的新要求。地下车位确权登记是关系社会稳定和公共利益的问题，也是关系民生的社会问题。依据《中华人民共和国民法典》《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》等文件规定，联合资规局、建设局、国动办、税务局等多部门，明确地下车位确权登记相关要求，扎实做好地下车位确权登记相关工作。

2.地下车位确权登记是新形势下的新需要。对地下车位进行确权登记一方面可以规范市场交易，提升地下车位的流通效率，促进城市交通资源的合理配置，让车位交易的乱象得以有效解决，在监管上更透明更安全；另一方面能够明确地下车位归属及权利状况，有效保障产权人的合法权益，提高业主的幸福感和归属感。

三、起草过程

（一）调研和制定情况。2024年1月-9月，组织开展调研，学习全省各市地下车位确权登记工作先进经验，草拟《金华市区新建房地产开发项目配建地下车位确权登记实施意见（初稿）》。根据《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146）的有关要求，修改完善形成《金华市区新建房地产开发项目配建地下车位确权登记实施意见（内部讨论稿）》，经内部处室讨论形成《金华市区新建房地产开发项目配建地下车位确权登记实施意见（征求意见稿）》。

（二）征求意见情况。2024年11月，向建设、人防、税务等有关部门书面征求意见，收到反馈意见7条，采纳5条，吸收采纳2条，修改完善后形成本次《金华市区新建房地产开发项目配建地下车位确权登记实施意见（征求意见稿）》。

四、政策条款主要内容

《实施意见》主要内容涉及适用范围、部门职责、用地管理、规划管理、交易管理、确权登记、其他规定等方面。

1. 适用范围。本意见实施后金华市区范围内新开发的房地产开发项目配建地下车位的审批、销售、确权登记，适用本意见，地下车库、辅房等地下建（构）筑物可参考办理。人防车位按照市政府相关人防工程管理有关规定办理。
2. 部门职责。明确市自然资源和规划主管部门、市住房和建设主管部门、市人防主管部门和市税务部门的工作职责。
3. 用地管理。房地产开发项目实施供地前，资规主管部门应明确土地用途、提出规划条件；房地产开发项目在土地供应时一并办理地下空间使用权供地手续。
4. 规划管理。明确在报批规划许可、核发建设工程规划许可、报批建设工程竣工规划核实时对地下车位的规划要求。
5. 交易管理。明确地下车位在出售、附赠或者出租等过程中的交易要求。
6. 确权登记。明确依法审批建设的地下车位在办理不动产登记时的操作规范。
7. 其他规定。对于未尽事宜，法律法规规章和政策文件另有规定的从其规定。存量地下车位登记办法另行研究制定。