

启政规〔2021〕10号

市政府关于印发启东市 住宅区地下停车位管理办法的通知

各镇人民政府，各园区管委会，各街道办事处，市各委办局，市各直属单位：

《启东市住宅区地下停车位管理办法》已经市政府第64次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

启东市人民政府

2021年11月29日

（此件公开发布）

启东市住宅区地下停车位管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我市住宅区地下停车位管理，合理利用城市地下空间，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》《不动产登记暂行条例》《江苏省物业管理条例》《江苏省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《城市地下空间开发利用管理规定》等法律法规和规范性文件的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市范围内住宅区（以下简称“住宅区”）地下停车位的规划、建设和验收，销售和租赁，使用管理、权属登记和监督管理，适用本办法。

本办法所称住宅区地下停车位，是指住宅区范围内（含商住区）规划用于停放汽车的各种地下停车位、地下停车库。

第三条 依法配建的住宅区人防工程用于停放汽车的车位，按人防工程的有关规定执行。

第四条 市住房城乡建设局是我市住宅区地下停车位（含人防工程用作停车位）的监督管理部门；市自然资源和规划局负责我市住宅区地下停车位的规划管理工作；市行政审批局负责我市住宅区地下停车位的行政审批及竣工验收组织工作；市发展改革委和市场监管局负责我市住宅区地下停车位的价格管理工作；市

不动产登记服务中心负责我市住宅区地下停车位的权属登记工作。

第二章 规划、建设和验收

第五条 地下停车位应在取得国有土地使用权的用地范围内建设。

第六条 市自然资源和规划局在出具地块建设用地规划条件时，应明确停车位配建指标以及相关技术要求，并在建设用地使用权出让公告和规划条件意见书中予以明示。

第七条 开发企业应当按照建设用地使用权出让合同中停车位配建指标以及相关技术要求，配建住宅区地下停车位。开挖两层地下室后仍无法满足停车位配建指标的，方可设置机械停车设备。

第八条 开发企业应当严格按照经论证的修建性详细规划及建设工程设计方案进行地下停车位的施工图深化设计，并确保经施工图审查单位审查通过的施工图中地下停车位指标满足规划条件要求。

第九条 地下停车位的建设应严格按照经市自然资源和规划部门审定的设计方案上明确的车位要求实施，地下停车位（包括人防工程停车位）开工建设前，开发企业应当依法申领《建筑工程施工许可证》。

第十条 地下停车位（包括人防工程停车位）竣工后，开发

企业应当按照规定组织竣工验收，验收合格后方可交付使用，机械停车设备在交付使用前应当取得特种设备使用合格证。

第十一条 物业服务企业在对开发企业移交的住宅区物业项目进行承接查验的同时，应当按照相关许可内容、市住房城乡建设局房产测绘审核单位审核通过的房产测绘成果（含测绘技术报告及分户平面图）及机械停车设备的合格证明，对地下停车位的数量、位置及其配套设施等同时进行承接查验。

第十二条 开发企业在申请住宅区商品房销售备案时，应提交经市住房城乡建设局房产测绘审核单位核准的住宅区地下停车位平面图、车位编号图、界址范围图，并标注依法配建的人防工程区域平时平面图。

第三章 销售和租赁

第十三条 开发企业按照《商品房销售管理办法》《城市商品房预售管理办法》有关规定，向市行政审批局申办住宅区商品房预（销）售许可（备案）时，应将地下停车位一并纳入申请，申请时应当提交地下停车位预（销）售的以下申报资料：

（一）市住房城乡建设局房产测绘审核单位审核通过的房产测绘（预测绘）成果（含测绘技术报告及分户平面图），测绘（预测绘）成果中应附住宅区地下停车位平面图、车位编号分布图、界址范围平面图；

（二）市人防工程管理部门出具的人防工程范围的证明；

(三) 地下停车位销售价格备案表;

(四) 经市住房城乡建设局审查通过的地下停车位处置(含销售、租赁)方案;

(五) 法律、法规规定的其他材料。

第十四条 开发企业在销售或租赁住宅区地下停车位时,应当在销售现场和物业管理区域进行公示,公示内容应当包括以下材料:

(一) 包含有地下停车位内容的商品房预售许可证明或商品房销售备案证明;

(二) 与房产测绘审核单位审核通过的房产测绘(预测绘)成果一致的地下室平面图、车位编号分布图、界址范围平面图;

(三) 人防工程区域平时平面图;

(四) 销售和租赁方式;

(五) 地下停车位销售价格备案表、地下停车位租金标准;

(六) 销售(租赁)合同示范文本。

第十五条 住宅区地下停车位应当首先满足本住宅区业主的停车需求,其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。开发企业销售、附赠住宅区地下停车位的,应当签订销售或赠与合同,并经市住房城乡建设局网签备案。

第十六条 开发企业应当按照不高于经市发展改革委备案的价格出售住宅区地下停车位。

第十七条 在满足本住宅区业主的购买和租赁需求后还有

多余地下停车位的，所余车位可租赁给本住宅区外的使用人，但租赁期限不得超过六个月，且在本住宅区业主提出承购或承租需求后不得续租。

开发企业和物业服务企业应当在本住宅区物业管理区域，明示地下停车位租赁情况及租赁终止日期。

第十八条 依法配建的平时用作停车位的人民防空工程不得出售、附赠，可按《江苏省物业管理条例》相关条款的规定租赁给业主使用，租赁期限不得超过三年。

第四章 使用管理

第十九条 住宅区地下停车位应纳入住宅区物业管理范围，任何单位和个人（含住宅区业主）不得擅自改变其使用功能和建筑结构。

第二十条 住宅区前期物业管理区域汽车停放服务费实行政府指导价；业主大会成立后，汽车停放服务费实行市场调节价，车位租金实行政府指导价。

第二十一条 住宅区房屋全部交付后，开发企业可自行或委托物业服务企业管理尚未处置的住宅区地下停车位，但不得以承包经营、整体打包、使用权（收益权）一次性转让或变相出售（出租）等方式处置。

第二十二条 依法配建的人防工程用作停车位的，开发企业或物业服务企业不得将车位出售、附赠或采用长期租赁、使用权

（收益权）一次性转让等方式变相出售（出租）。

第二十三条 地下停车位设置机械停车位（库）的，开发企业或物业企业负责办理特种设备使用登记、定期检验等手续，应委托具备相应资质的专业机构负责机械停车设备的安装、运营、维护及更换。销售、租赁机械停车设备时，应将机械停车设备运营、维护、更换的责任主体、费用以及需承担的法律责明确告知业主，并在销售或租赁合同、物业服务合同中明确约定。

第二十四条 开发企业或物业服务企业将人防工程范围内的地下停车位有偿提供给住宅区业主使用时，应当签订租赁协议，并告知使用人需遵循人民防空相关法律法规。

第五章 权属登记

第二十五条 开发企业申请住宅区地下停车位首次登记，应当提交下列材料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）营业执照副本、法定代表人身份证、法人代表身份证明、授权委托书；
- （三）国有土地使用权证或不动产权证书；
- （四）建设工程规划许可证、建设工程设计方案。其中应当载明整个地下停车位的总建筑面积、规划设计用途、人防工程和公建配套建筑的具体位置及建筑面积；
- （五）建筑工程施工许可证；

(六) 地下停车位竣工验收备案证明；

(七) 经审核通过的地下停车位测绘成果(含测绘技术报告及分户平面图)；

(八) 开发企业就地下停车位向住宅区业主公开销售和租赁，已进行了公示的承诺；

(九) 人防工程管理部门出具的人防工程范围的证明及人防工程平时使用证；

(十) 预(销)售许可证；

(十一) 地下停车位宗地红线图；

(十二) 不动产登记机构认为必要的其他材料。

第二十六条 开发企业销售、赠与地下停车位申请转移登记，应当提交下列材料：

(一) 不动产登记申请书；

(二) 产权首次登记证明单；

(三) 经备案的地下停车位销售或赠与合同(可单独签订销售合同或包含在商品房销售合同中)；

(四) 地下停车位销售的，提供销售发票；

(五) 契税税票或减免税凭证；

(六) 买受人身份证明；

(七) 不动产登记机构认为必要的其他材料。

第二十七条 转让住宅区地下停车位的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申请转移登记。申请转移登记的，

应当提交下列材料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）转让双方身份证明；
- （三）受让方不动产权证书；
- （四）证明地下停车位所有权发生转移的材料（生效法律文书、地下停车位所有权转让合同等）；
- （五）转让方的不动产权证书；
- （六）其他应当提供的材料。

第二十八条 住宅区地下停车位（不包括依法配建的人防工程用作停车位）能登记成为单个业主所有权的标的物，必须符合具有具体范围和固定界限、通过公用通道能够独立使用并且有明确、唯一的编号等条件。

第二十九条 开发企业申请地下停车位首次登记，由不动产登记服务中心发放产权首次登记证明单；住宅区业主申请地下停车位转移登记，由不动产登记服务中心在业主不动产权证附页中添加地下停车位的附记内容，并将地下停车位登记信息记载于不动产登记簿。

第三十条 住宅区地下停车位的登记面积，按照地下停车位实际占地面积计算。经市住房城乡建设局房产测绘审核单位审核通过的地下停车位房产测绘成果，是地下停车位不动产登记的建筑面积依据。

第三十一条 人防工程范围内的地下停车位不得销售、附

赠，不予办理权属登记。

第三十二条 住宅区业主将该住宅区不动产权转让的，其所购买的地下停车位可随之转让，或单独转让给本住宅区其他业主。转让住宅区不动产权后，地下停车位暂无受让方的，可向所有权人发放不动产登记证明。

第六章 监督管理

第三十三条 市住房城乡建设局应当对开发企业提交的住宅区地下停车位处置（销售、租赁）方案按相关法规及本办法规定进行审查，并提出合规合理的建议。无正当理由拒绝修改的，处置方案不予通过。

第三十四条 开发企业将未出售或者未附赠的地下停车位不优先出租给本区域内业主，或者将多余地下停车位出租给本物业管理区域外使用人的租赁期限超过六个月的，责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

开发企业对业主要求承租的地下停车位只售不租的，责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款。

平时用作停车位的人民防空工程不向业主开放、租赁期限超过三年或者将停车位出售、附赠的，责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

第三十五条 住宅区地下储藏室以及商业综合体、酒店式公寓等纯商业建筑的地下停车位的管理，可参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起执行。本办法执行之日前已经交付的住宅区地下停车位，可参照本规定的有关要求处置。

第三十七条 本办法由启东市住房和城乡建设局牵头负责解释。

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市监委，市法院、检察院，
市人武部，市各人民团体。

启东市人民政府办公室

2021年11月29日印发
