

南昌县自然资源和规划局 南昌县住房和城乡建设局 国家税务总局南昌县税务局

南自然规划规【2026】1号

关于印发《南昌县中心城区地下车位（库）及房地产开发项目配套用房销售备案和不动产登记管理暂行规定》的通知

各乡镇（街道办事处、管理处）、县直有关单位：

《南昌县中心城区地下车位（库）及房地产开发项目配套用房销售备案和不动产登记管理暂行规定》已经县政府常务会研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

南昌县自然资源和规划局

南昌县住房和城乡建设局

国家税务总局南昌县税务局

2026年3月6日

南昌县中心城区地下车位（库）及房地产开发项目配套用房销售备案和不动产登记管理暂行规定

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我县中心城区地下车位（库）和房地产开发项目配套用房的权属管理，明晰产权关系，有效盘活存量资产，保障各方合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》《不动产登记暂行条例》《江西省物业管理条例》等法律法规和《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》及南昌市相关规定，结合我县实际，制定本规定。

第二条 本规定坚持“依法依规、尊重历史、分类处置、惠民利民”原则，以明晰产权、规范管理、保障民生、服务社会、切实保障业主法定共有权为目标，全面梳理和解决全县中心城区范围内地下车位（库）和房地产开发项目配套用房权属不清问题，建立权属清晰、成本透明、监管有效的不动产登记管理机制，促进我县房地产市场健康发展和社会和谐稳定。

第三条 本规定原则上适用于南昌县中心城区（莲塘街道、东新街道、八月湖街道、银三角街道、金湖管理处、银湖管理处

八一乡、富山乡、向塘镇（控规区内）国有土地范围内地下车位（库）及房地产开发项目配套用房的销售备案和不动产登记行为。其他乡镇（控规区内）可以参照本规定执行。

第二章 权属确认与登记规则

第四条 普通车位（产权车位）。经规划批准建设的非人防区域地下车位（库），按以下原则办理不动产登记：

（一）历史项目（本规定实施前已建成）

1.经规划批准建设的、具备办理独立产权条件的地下车位（库），开发主体在完成项目首次登记后，可办理地下车位（库）预售、销售备案，开发主体有义务配合车位买受人进行销售备案、办理转移登记。开发主体配建地下车位（库）已出售的，完成项目首次登记后，申请人可与开发主体补充完善车位（库）销售备案等材料，完善后直接到不动产登记部门申请转移登记；

2.已签订长期租赁协议（租赁期限超过5年）的，鼓励并支持租赁双方在自愿、平等基础上协商转为购买关系，并按本款第1项规定申请办理不动产转移登记。协商不成的，可继续履行原租赁协议至期满；

3.项目已竣工验收且房屋全部交付并办理不动产权证，开发主体未灭失但其不配合或怠于配合办理车位（库）产权首次登记，致使业主无法办理的，不动产登记部门可告知开发主体或业主通

过司法途径解决，待确定办理登记事项后，并按本款第 1 项规定向不动产登记部门申请登记。

（二）在建及新建项目（本规定实施后）

开发主体应参照商品房预售办理的相关材料办理地下车位（库）预售许可并进行销售，申请人凭车位销售备案等材料，按规定办理不动产登记。

第五条 配套用房移交与登记。房地产开发项目依据规划条件和土地出让公告/出让合同/划拨决定书要求配建的下列配套用房，其不动产权按以下规定首次登记：

（一）社区用房、党群服务中心用房、养老服务设施用房等。由开发主体建设并验收合格后，无偿移交。开发主体办理销售备案后，社区用房、党群服务中心用房不动产权及附属设施资产不动产权统一首次登记至属地政府；养老服务设施用房不动产权及附属设施资产不动产权统一首次登记至民政部门，登记完成后，通过签订协议，将房屋的占有、使用权授予对应的社区居民委员会。

（二）物业管理用房和其他公共服务用房。建筑区划内的物业管理用房和其他公共服务用房依法确认为业主共有。开发主体办理销售备案后，在办理房屋首次登记时可由开发主体一并申请，登簿应载明“全体业主共有”。已办理房屋首次登记的，也可由全体业主依法委托业主委员会或选聘的物业服务企业作为代理人申请登记。代理人需提供业主大会或依法授权的有效证明文件。

未成立业主委员会的，由社区居委会代为管理。

（三）配建学校、幼儿园、托育中心等。根据土地出让合同/划拨决定书或相关协议约定应由开发主体移交政府的，开发主体办理销售备案后，配建学校、幼儿园不动产权及附属设施资产不动产权统一登记至教育部门，托育中心不动产权及附属设施资产不动产权统一登记至卫健部门，登记完成后，产权人可进行专业化运营管理或通过公开市场方式依法依规确定运营主体。运营收益按《江西省政府非税收入管理条例》规定，属于非税收入的缴入财政非税专户，纳入财政预算管理，专项用于设施的维护与运营。

第三章 登记程序与申请材料

第六条 申请地下车位（库）、配套用房所有权首次登记的，应提交：

- （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）相关税费缴纳凭证；

(六) 改建、扩建、改用地下车位(库)的批准文件;

(七) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

第七条 申请地下车位(库)所有权转移登记的,根据不同情形提交:

(一) 地下车位(库)首次登记证明或权属证书;

(二) 买卖、互换、赠予合同;

(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;

(八) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

第八条 申请配套用房所有权转移登记的,应提交:

(一) 配套用房首次登记证明或权属证书;

(二) 申请配套用房登记至指定单位:

县政府关于确定承接主体的批复文件;开发主体与承接主体签订的《国有资产移交确认书》。

第四章 特殊情形处理

第九条 保障性住房、安置房相关要求:

(一) 保障性住房(含公租房、经适房、保租房、配售型保障性住房)、安置房项目地下车位(库)和配套用房的销售管理、合同备案和不动产登记工作根据需要可参照本规定执行。

(二) 公租房承租人购买房地产开发项目地下车位(库)的,应遵守保障性住房管理相关规定。

第五章 技术规则

第十条 地下车位(库)原则上以“个”为单位划分不动产单元,每个单元所有权与所在国有建设用地地下使用权设为一个不动产登记单元。多层地下车位(库),可以分层设立、分层登记。子母车位以“组”或“位”为单位设立不动产单元。

地下车位建筑面积由套内面积和分摊的共有建筑面积组成,具体分摊规则按照国家《房产测量规范》及本市相关规定执行,用途为车位。地下室内设备用房、消防水池、剩余未分摊面积等其他配套设施单独设立房号,用途为“公共设施”。土地面积按照共有宗地登记,不进行土地使用权面积的分摊计算。

第十一条 地下车位(库)土地用途、使用期限与国有建设用地使用权保持一致。多用途国有建设用地范围内配建地下车位(库),与地上建筑物配建比例明确且按用途在空间上能够明确区分的,其土地用途、使用期限按对应地上建筑物的土地用途和

使用期限认定；在空间上不能够明确区分的，按地上建筑物使用期限最长土地的用途和使用期限认定。

第十二条 申请单建式地下车位（库）首次登记的，应一并办理国有建设用地地下使用权及地下车位（库）所有权登记。

与地上建筑物一并开发建设的配建地下停车设施（人防工程除外）及独立开发建设的单建地下停车设施，其不动产首次登记主体为开发主体。

配套用房不动产登记依申请，可按工程竣工验收备案材料，结合实际情况以栋、层、间等单位办理登记。

第六章 附 则

第十三条 本规定实施前，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，开发主体可按本规定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 15 个工作日。

第十四条 本规定实施后，新建房地产开发项目用地规划条件应明确地下车位（库）配建指标，职能部门在批准设计地下车位（库）的建设项目用地时，应在土地出让评估时一并考虑地下建设用地使用权的价值。

第十五条 本规定实施后，若与国家、省、市现行法律法规、上级部门相关规定不一致的，以法律法规、上级部门规定为准。

地下车位（库）和配套用房所涉及应缴税费按国家税法及相关规定执行。

第十六条 结合民用建筑依法配建的平时用途作为停车位的防空地下室为国防设施，由国防动员部门按有关规定管理。

第十七条 本规定所称：

地下车位（库）：是指地表以下规划用于停放机动车且能明确划分车位，具有独立空间的，未计入公摊的地下车位停车位（库），包括与地上建筑物一并开发建设的配建地下车位（库）和独立开发建设的单建地下车位（库）。

子母车位：指在同一平面内通过划线或物理隔离可停放两辆及以上小型汽车但仅设一个出入口的车位组合。

配套用房：房地产开发项目根据规划条件和土地出让合同要求配建的社区用房、党群服务中心用房、养老服务设施、物业用房、幼儿园、托育中心等。

第十八条 本规定具体由县自然资源规划局、县住房和城乡建设局、县税务局根据职责负责解释。

第十九条 本规定自 2026 年 4 月 6 日起施行，有效期 2 年。

