**密级：**公开

建议第20220061号

**案 由**：关于充分利用特区立法权完善小区停车位产权归属及不动产登记的建议

**提 出 人：**林良浩(共1名)

**办理类型：**承办

**承办单位：**市规划和自然资源局

**内 容：**

一、案由

深圳作为拥有近1400万常住人口的超大型城市，汽车保有量达350万辆，但居民区、商业区规划下地停车位却无法满足正常的停车需要，停车位问题成为重大的民生问题和社会关注度较高的问题。同时，经营性停车场较少，绝大多数的小区停车又由开发商办理停车场收费许可证对业主按月或按时收取停车费，引发了众多的停车位纠纷。但在法律及实际管理层面，对数量众多的小区停车位的确权、收益监管却存在长期缺位状态。

二、案据

《中华人民共和国民法典》第二百七十五条【建筑区划内车位、车库的归属规则】规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。”

《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《深圳经济特区房地产登记条例》作为程序法，对包括业主专有部分、共有部分及其他如停车位等未明确权属的未提及。

《深圳经济特区房地产转让条例》第十三条规定：“房地产转让时，转让人对同宗土地上的道路、绿地、休憩地、空余地、电梯、楼梯、连廊、走廊、天台或者其他公用设施所拥有的权益同时转让。房地产首次转让合同对停车场、广告权益没有特别约定的，停车场、广告权益随房地产同时转移；有特田野约定的，经房地产登记机关初始登记，由登记的权利人拥有。”

《深圳经济特区物业管理条例》第十一条规定：“物业管理区域物业的以下部分属于业主共有：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备；

（三）房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当提出共有物业产权登记申请，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。”

深圳市现行版本的《土地出让合同》《房地产买卖合同》对小区停车场的归属也未进行约定。

由于法律法规及规章的模糊规定，使得实操中对小区停车场的确权登记也处于模糊状态。不动产登记机构在建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时对可以明确权利人的业主专有部分采用登记发证的方式，房屋首次登记的建筑面积为规定建筑面积和核增建筑面积（不含车库建筑面积）的加总，首次登记在建设单位名下；对《土地出让合同》、《建设工程规划许可证》和《建设工程规划验收合格证》约定为共有的，如物管用房、消防控制室、人防报警间、避难层、楼梯间、核增的建筑面积（不含车库建筑面积）采用登记不发证的方式，即只在登记簿上记载，但不核发不动产权证；对小区内道路、绿地、空地、休憩地、连廊、走廊、天台、广场、泳池等不计入建筑面积的业主共有部分既不登记也不发证。对未明确产权的车位车库也属于既不登记也不发证的范畴。这样，在分户分证登记后，小区车库车位就成了不被确权登记和发证的空白地带。长此以往将造成大量的小区业主与开发商、小区与物业管理单位之间矛盾纠纷，不利于社会的和谐稳定。

三、建议

（一）建议立法明确小区地面停车位及非人防工程地下停车位的产权归属和不动产登记问题

对非人防工程涉及的地下车库车位应分类明确。对小区地面停车位，建议我市依据《中华人民共和国民法典》第二百七十五条的相关规定对占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位且在规划文件上明确为停车位的，应明确为业主共有，开发商无权处置，不能将停车位随意出售或租借。应于国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时由不动产登记机构在登记簿上予以记载其面积及用途。

由开发商投资且规划为经营性停车场的，该类停车场并没有算进公摊面积，应确权为开发商。建设单位有权对这些停车位进行出售、出租或者是转让使用权的。

对于地下停车位被纳入公摊面积的，即在业主支付房款的时候，是算了地下停车场以及地上停车位的面积的。所以这些停车位的也应确认为业主共有，开发商无权出售、租出以及转让。

建议依据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》，由市政府住房建设部门会同相关部门研究制定住宅小区车位（车库）管理办法，对小区地面、地下车库的权属、管理作出统一规定。

（二）建议明确人防工程涉及的地下车库产权归属及不动产登记问题

目前，人防工程涉及的地下车库权属国家尚无法律法规予以明确。这不利于人防工程建设的资本扩张，不利于平战结合开发利用层次的提升，不利于平时维护管理和平战转换措施的落实，同时也引发了利益归属的纠纷，增加了社会不稳定因素。从实践看，目前部分省市对人防工程产权的认定并不统一。如湖南省于2004年颁布的《湖南省人民防空工程产权管理办法》（省政府187号令）规定了人防工程实行“谁投资、谁所有”的产权确权原则，明确了人防工程涉及的地下车库用途、产权归属问题并规定了人防工程涉及的车库产权登记按房屋登记办法办理。根据这一办法，该省对人防工程办理了产权证书。江苏省有关文件规定人防工程归国家所有。而《广州市人民防空工程建设和使用管理实施办法》第三十五条规定：“凡建设费用列入商品房综合开发成本，按规划统一建设的人防工程，均列入本市公共人防工程管理，作为国家的人防战备设施。开发建设单位不得出售，并按开发建设单位的隶属关系，移交市、区人防办统一管理和使用。”

我市因缺少上位法支持且本市亦无相关法规对此作出明确规定，导致人防工程在实际执行过程中由于各种原因都没有明确产权归属，也没有对此涉及的地下车库车位进行不动产登记，所以用作地下车库的人防工程，也出现了产权不统一的情况。

建议我市针对人防工程涉及的地下车库产权管理单独立法或在《深圳市实施<中华人民共和国人民防空法>办法》《深圳经济特区物业管理条例》《深圳经济特区房地产登记条例》有关条款中予以明确其权属及不动产登记办法，为人防工程涉及的地下车库产权管理作出有益的探索。