

三门峡市自然资源和规划局文件

三自然资字〔2026〕10号

签发人：李 勇

办理结果：A

关于市政协地下空间（车位）不动产登记 相关提案的答复

尊敬的梁国鹏委员：

您提出的《关于探索推进地下车位不动产登记的提案》收悉。首先衷心感谢您对我市不动产登记工作、房地产市场平稳发展及群众产权权益保障工作的高度关注和大力支持。提案精准指出了当前我市地下车位产权界定不清、登记缺位、交易不规范、群众办证无门等现实痛点，贴合民生实际、契合市场需求，具备极强的针对性和参考价值。

收到提案后，我局高度重视，第一时间结合市政府《关于促

进房地产市场止跌回稳的若干措施》工作部署，联合市住建局赴湖南省衡阳市开展专项实地考察学习，对标先进地市成熟登记模式，全面摸排我市地下车位交易、建设、审批全链条现状，系统梳理工作堵点、研判潜在风险，结合人防、住建、税务、国防动员等多部门意见，现就提案有关内容答复如下：

一、外地先进经验借鉴

（一）衡阳市地下车位登记成熟做法。衡阳市自 2017 年全面启动地下空间及车位不动产登记工作，经过多年常态化规范运行，累计办理地下车位不动产登记 6 万余个，带动地方新增税收近亿元。该项工作落地以来，全程未发生相关信访投诉及负面舆情，既依法厘清开发企业、业主双方产权边界，保障市场主体合法权益，又有效盘活房企闲置地下资产，助力房地产市场平稳健康发展，其成熟做法值得我市对标借鉴：

（二）健全专项政策，夯实登记制度基础。衡阳市严格依据《中华人民共和国民法典》《湖南省人民防空工程产权管理办法》等法律法规，结合本地实际出台专项确权登记实施细则，从制度层面统一地下车位登记标准、明晰跨部门权责、规范全流程办理环节。文件明确地下车位权利包含国有建设用地使用权、房屋所有权；针对人防工程车位，严格遵循谁投资、谁所有，谁受益、谁维护原则，将产权确权至建设单位，准予依法办理不动产转移登记，同时在不动产登记簿及权属证书中特别标注：人防工程，

战时无条件服从政府调用，既保障群众产权登记诉求，又严守人防工程战备管理底线。

（三）精简办事流程，提升便民服务效能。衡阳市明确合法合规建设的地下建筑物，所有权及对应建设用地使用权归属建设单位，支持地下车位与地表建筑同步申请首次登记，也可单独发起首次登记，办理标准与常规不动产登记保持一致。依托政务服务窗口实行一窗受理、集成办理，整合测绘、审核、登簿、发证全链条业务，实现地下车位登记业务当日办结，切实提升企业和群众办事满意度。

（四）搭建联动机制，实现全链条闭环管理。当地建立自然资源、住建、税务、人防四方常态化协同工作机制，各司其职、无缝衔接：自然资源和规划部门负责地籍调查、权属审核及不动产登记发证；住建部门负责车位销售合同网签备案、工程建设全过程监管及竣工验收备案；税务部门负责交易税费核算、征缴入库；人防部门专职负责人防工程专项验收、战备属性认定，打通项目建设、交易备案、税费缴纳、确权登记全流程壁垒，杜绝部门推诿、流程脱节问题。

二、我市地下车位登记工作现状及现存堵点

截至目前，我市尚未正式启动地下空间（车位）不动产登记工作。针对您提案中提出的相关问题，我局前期已开展多轮调研座谈、全域项目摸排，牵头起草地下车位不动产登记管理办法，

并完成多轮跨部门意见征集。结合各职能部门反馈，当前我市推进该项工作存在三大现实瓶颈，也是制约车位登记落地的核心难题：

（一）交易备案体系缺失，税费征管无法衔接。长期以来，我市未将住宅小区地下车位销售纳入商品房统一网签备案体系，开发企业售卖地下车位普遍无官方备案合同，多数企业未向业主开具正规销售发票。若仓促启动车位不动产登记，将出现交易凭证缺失、计税依据不足等问题，税务部门无法正常开展税费征缴，登记全流程无法闭环办结。

（二）前期监管存在短板，车位权属难以区分。我市过往房地产项目建设及销售监管存在漏洞，绝大多数小区地下车位未明确张贴人防车位、产权车位标识，开发企业存在刻意隐瞒人防属性、违规售卖人防车位的乱象。存量车位年代跨度大、原始资料不完善，后续开展登记时权属溯源难度大，极易埋下后续产权纠纷隐患。

（三）上级人防政策受限，人防车位登记存在硬性壁垒。当前《人民防空法》处于修订阶段，依据国人防建〔2024〕2号文件要求，各地人防工程产权登记试点工作，必须取得省级国防动员部门、国家人防办正式审批文件，未经审批不得突破现行人防法律法规开展试点。经对接，市国防动员办公室明确意见：现阶段暂不支持人防工程内车位办理不动产登记，人防车位日常使用

不得破坏战时防护结构、不得影响平战快速转换功能，人防车位登记暂无政策实施空间。

三、开展地下车位登记工作效益及风险研判

（一）工作实施正向效益。有序推进地下车位不动产登记，可有效回应您提案提出的各项诉求，兼具民生效益、市场效益与财政效益：一是规范地下车位无序交易乱象，健全房地产市场监管体系；二是盘活房企沉睡地下存量资产，缓解房企经营压力，助力我市房地产市场止跌回稳；三是明晰车位产权归属，依法保障购房业主合法财产权益；四是拓宽地方财税增收渠道。以我市服务业开发区为例，辖区规划地下车位共计 5 万余个，其中非人防车位 2 万余个，按照市场均价 8 万元/个、4% 契税税率测算，仅契税一项即可新增地方财政收入 6000 余万元。

（二）当前工作潜在风险隐患。结合我市历史遗留问题、部门政策分歧及行业实际，结合提案关切，全面推开地下车位登记工作存在五大不可忽视的风险：

1. 存量交易不规范，易引发群体性信访问题。早期房企车位销售合同条款模糊，使用权车位与产权车位概念混用，前期遗留交易问题集中暴露后，极易引发业主与房企产权纠纷，产生信访维稳压力。

2. 部分房企主体灭失，历史税费补缴无责任主体。部分老旧楼盘开发企业已破产注销，原始交易资料无法追溯，历史欠缴税

费无人补缴，直接导致存量车位登记流程停滞。

3.部门政策口径冲突，民生诉求与行业监管存在矛盾。人防车位兼具国防战备属性与民用使用属性，人防部门现阶段不予登记的要求，与广大业主办理不动产权证的民生诉求形成直接冲突。

4.违规违建车位办证存在合规风险。部分小区存在超规划建设、违规增设地下车位问题，该类车位无合法审批手续，一旦纳入登记范围，将产生行政办证合规性风险。

5.房企现金流紧张，税费缴纳难以落地。当前部分房企经营资金承压，无力补缴车位交易相关税费，形成有实际交易、无完税凭证的办证僵局。

综上，若无完善的风险化解、历史遗留处置、部门协同配套机制，贸然全面铺开登记工作，极易激化社会矛盾，降低政务服务公信力。

四、下一步落实举措（吸纳提案建议整改工作计划）

下一步，我局将全面吸纳您提案中的合理化建议，坚持依法依规、稳妥有序、试点先行、防控风险、保障民生的原则，联合多部门分步推进地下空间（车位）登记工作，切实回应群众诉求、规范市场秩序，具体工作安排如下：

（一）提请市级统筹，健全跨部门协同工作机制。建议市政府牵头召开专项工作联席会议，统筹自然资源和规划、住建、税

务、国防动员、财政等部门，明确各单位权责边界，建立常态化会商研判机制。压实部门分工：住建部门负责地下车位工程监管、销售合同网签备案；我局负责地下空间规划管控、权属调查及不动产登记；国防动员部门负责人防车位属性认定；税务部门负责交易税费核定与征缴，形成各司其职、齐抓共管的工作格局。

（二）明确登记准入范围，实行分类差异化登记管理。划定清晰登记边界，中心城区内依法合规建设、手续齐全的住宅小区地下非人防车位，依规全面办理不动产登记；严格对照《民法典》相关规定，厘清人防车位国家战备资产属性，积极向上级人防部门对接汇报，争取试点登记政策支持，若获批试点，参照衡阳模式纳入登记范围并标注战时调用备注；对超规划、无合法审批手续的违建车位，一律不予登记，守住依法行政底线。

（三）尊重历史遗留现状，分类化解存量办证难题。针对过往无序交易形成的存量车位问题，坚持实事求是原则分类处置：对已完成联合验收、已实际销售但未网签备案的存量车位，由房企先行办理地下空间首次登记，并限制抵押流转；允许买卖双方补充交易协议替代制式网签合同，税务部门依规核定税费后，为业主办转移登记。后续新增车位交易，严格落实网签备案前置要求，从源头规范交易行为。

（四）采取试点先行模式，稳妥分步全域推开。结合当前人防政策不确定性、历史遗留问题复杂等现状，不搞全市一刀切全

面放开。优先选取国企开发、手续完备、产权清晰的成熟小区开展试点，重点破解权属认定、税费缴纳、流程优化等核心问题，积累实操经验、完善风险防控方案后，逐步扩大登记覆盖范围，最终构建全市统一、规范有序的地下空间不动产登记体系，切实落实您提案建议，保障群众切身权益，助力我市房地产市场平稳健康发展。

再次感谢您对我市自然资源和规划工作的关心与支持，恳请您后续继续提出宝贵意见。

三门峡市自然资源和规划局

2026年5月29日



抄送：市政协提案委（3份）、市政府督查室（1份）。

三门峡市自然资源和规划局办公室

2026年6月25日印发

附件 5

政协委员提案办理情况征询意见表

提案 编号	64号	满 意 程 度	满 意	基 本 满 意	不 满 意
承办 单位	三门峡市自然资源和规划局				
意见见					
备注	委员签名： 1.承办单位请将本表与给委员的答复一同寄出。 2.请委员在“满意程度”的三项中，选择其中一项在下面的空格打“√”。 3.具体意见填在“意见”栏中，内容较多可附加页。				

三门峡市人民政府办公室制