

附件

广东省国有建设用地上地下空间 确权登记暂行办法

（征求意见稿）

第一条 【目的和依据】为规范我省国有建设用地上、地下空间使用权（以下简称国有地上、地下使用权）及其建（构）筑物所有权的确权登记工作，依法保护权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《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》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》和有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 【术语定义】本办法所称的国有建设用地上、地下空间是指国有土地地表上下一定高度和深度开发的或者有建（构）筑物的空间，包括结合地面建筑一并开发建设的**结建式**工程项目地下空间和**在城市区域内的公园、绿地、广场、道路、水系、空闲地等场地**独立开发建设的**单建式**工程项目地上、地下空间。

在**国有土地**地表以上独立开发使用的地上空间可设立国有地上使用权；在**国有土地**地表以下独立开发使用的地下空间可设立国有地下使用权。

本办法所称的地上、地下建（构）筑物，是指在依法批准建设的地上、地下空间内，界址明确、能够独立使用、可

以按照基本单元予以登记的永久性建（构）筑物。

第三条【适用规定】地上、地下房屋等建（构）筑物所有权登记应当与其所附着的国有地上、地下使用权一并登记，保持权利主体一致。

单建式地上、地下空间建设项目，按照本办法可以单独申请办理地上、地下使用权及其建（构）筑物所有权首次登记。

结建式地下空间建设项目，按照本办法应与其地表部分一并申请办理建设用地使用权及其建（构）筑物所有权首次登记。结建式项目的地表建设用地使用权已经单独办理不动产登记登记的，其地下使用权部分需待建设项目通过用地复核和竣工验收后，再申请办理地下使用权及其建（构）筑物所有权首次登记。

地表国有建设用地使用权及其房屋等建（构）筑物所有权首次登记，按现行不动产登记相关规定办理。

第四条【分层空间权属范围确定】 国有地上、地下使用权分层设立、分层使用的，可以分层确权登记。允许在同一地表投影范围内重叠。

国有地上、地下使用权权属范围以建设用地划拨决定书、出让合同等批准范围认定（划拨决定书、出让合同中应列明用地边线的界址坐标和高程等信息）；地上、地下建（构）筑物的权属范围，按照竣工规划条件核实文件载明的建（构）筑物外围所及的范围确定；根据地上、地下建筑物外围实际

所及的地上、地下空间，通过水平投影坐标、竖向高程和按水平投影最大面积确定其权属范围。

第五条 【可登记地上情形】 依法使用国有地上空间的过街天桥、高架道路、城市高架铁路、矿山架空运输设施、跨河桥梁、架空走廊、输水管道、渡槽等单建式建设项目，可以申请办理国有地上使用权及其建（构）筑物所有权首次登记。

第六条 【可登记地下情形】 依法使用国有地下空间的铁路、隧道、输水管道、矿山地下采掘工程、地下人行通道、地下商城、地下车库（站）、地下仓库、地下游乐场、地下综合管廊、人民防空工程（下称“人防工程”）等建设项目，可以申请办理国有地下使用权和建（构）筑物所有权首次登记。其中净高度大于2.2米（含）的商业、工业、办公、居住等设施，可以申请办理地下空间房屋所有权登记。

地下铁路工程可按站（场）划分宗地办理不动产登记。地下铁路站点内配套开发的商业等经营性地下空间应办理出让手续后方可办理不动产登记。

涉及地下人民防空工程的，在不动产登记簿及不动产权证的附记栏中需标注“人防工程”，表示为使用人防工程。

第七条 【不予登记管线情形】 电力、信息与通信、给水、排水、石油、天然气管道设施及其他管线，直埋地下所占空间未形成建（构）筑物，或者形成的建（构）筑物未达到国家规定的不动产登记条件的，不予登记，但可依书面合同申请地役权首次登记。

电力、电信等线路架空建设的，不予登记。

第八条【登记单元划定】 国有地上、地下使用权依据用地批准书等权属来源材料划分宗地，结建的地下空间宜与地表部分一并划分为国有建设用地使用权宗地（地表），单建的地上、地下空间，可设立国有地上、地下使用权宗地。建（构）筑物以竣工验收文件和权属界线等划分定着物基本单元，基本单元可以是地上、地下空间整体，也可以是层、套、间，每个定着物单元与所在宗地设为一个不动产登记单元。不动产单元具有唯一编码。

第九条【权籍调查】 国有地上、地下使用权和建（构）筑物所有权首次登记涉及的权籍调查、宗地图编绘、权属标注等技术规范，按现有有关规定执行，对界址点应当建立三维坐标。地上、地下空间建设项目竣工后，宗地图和房产图应增加标注地上、地下建（构）筑物层次和竖向高程，有条件的可建立三维立体模型。

登记机构已获取地上、地下使用权及其建（构）筑物的规划核实、竣工验收、测绘报告等权籍调查成果材料的，不得重复调查（测绘）或者要求申请人重复提交。

第十条【用途年限认定】 国有地上、地下使用权的土地用途、使用年限，依据土地出让合同、划拨决定书等权属来源材料认定。建（构）筑物用途以规划条件、竣工材料来认定。结建式地下使用权使用年限不得超过地表建设用地使用权使用年限。

第十一条【权利登记注记】 与地表建筑结建的地下建

（构）筑物，其土地权利确定为地表国有建设用地使用权，应与地下建（构）筑物一并办理首次登记。

不与地表建筑物直接连为一体，独立开发建设的地上、地下建（构）筑物，其土地权利确定为国有地上、地下使用权，可单独办理国有地上、地下使用权首次登记，并在登记簿和不动产权证书中分别注明“地上空间”或“地下空间”字样。

地上、地下建（构）筑物所有权登记可记载建筑面积，也可以仅记载套内建筑面积；在办理地上、地下建（构）筑物首次登记时应当在不动产登记簿和不动产权证书附记中注明“地上、地下建（构）筑物”字样。根据相关法律法规或基于土地划拨决定、出让协议、租赁合同，不动产权利受到限制的，应当在不动产登记簿和不动产权证书上载明不动产权利限制事项。

第十二条【空中建筑物地基登记】 地上架空建（构）筑物在地表基础所占的土地，应依法取得并与国有地上使用权同时办理登记，占用地表情况在登记簿及不动产权证的附记栏中填写，面积数字前加注“JD”表示为基底。如地表土地属另外权利人的，应协商取得地役权，申请地役权登记。

第十三条【地下出入口登记】 单建式地下建（构）筑物的出入口所占用的地表土地，应依法取得并与国有地下使用权同时办理登记；如地表土地属另外权利人的，应协商取得地役权，申请地役权登记。

第十四条【首次登记材料】 申请人申请国有地上、地下

使用权及其建（构）筑物首次登记的，应根据不同登记事项提交下列材料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明材料；
3. 国有地上、地下使用权权属来源材料；
4. 建设工程符合规划的材料（矿山地下采掘工程用地提交采矿许可证）；
5. 地上、地下建设工程已经竣工的材料；
6. 房地产调查或者测绘报告等权籍调查成果资料（含宗地图、房产图及界址点三维坐标）；
7. 相关税费缴纳凭证；
8. 其它必要的材料。

第十五条【其他登记】未办理国有地上、地下使用权及其建（构）筑物首次登记的，原则上不得办理其他类型登记。

经营性地下空间项目竣工验收并办理不动产登记后，可以按照规划部门审批的最小基本单元办理分割登记；但是法律、法规规定或者出让合同约定地下空间不得分割转让的除外。

国有地上、地下使用权及其建（构）筑物的转让、变更、抵押、继承等符合相关条件的，可以申请办理变更登记、转移登记、抵押登记或注销登记。

第十六条【用途变更登记】国有地上、地下使用权需改变用途的，需先报所在地县级以上自然资源行政主管部门同意、并经原批准用地的县级以上人民政府批准（涉及人防

工程的用地，需经县级以上人民防空主管部门同意），并按规定补缴土地出让收入后，申请办理国有地上、地下使用权用途变更登记。

第十七条【历史情况登记】 本办法实施前，经依法批准建设，且已办理竣工验收的地上、地下建（构）筑物，可参照本办法办理不动产登记。

第十八条【地下车位登记】 地下车位（库）的确权登记依照本办法执行。

住宅小区规划配套建设的地下车位（库），按照当事人通过出售、附赠或者出租等约定方式办理不动产登记。

机械式地下车位（库），应整体确权登记，不分割为单个车位进行登记。

第十九【争议地登记】 当事人在使用国有地上、地下空间过程中发生权属争议，经协商不能解决的，可以依法向所在地县级以上自然资源主管部门或者其他有权部门提出申请，依法处理。当事人依据调解协议书或行政裁决书申请办理不动产登记。

第二十条【与地方规定衔接】 地级以上市地方性法规对地上、地下使用权及其建（构）筑物确权登记另有规定的，可从其规定。

第二十一条【解释权】 本办法由省自然资源厅负责解释。

第二十二条【实施时间】 本办法自 2020 年 月 日起施行，有效期 3 年。