

广东省自然资源厅关于印发地上地下国有建设用地使用权及其附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法的通知

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《广东省自然资源厅关于地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向省自然资源厅反映。

广东省自然资源厅

2021 年 5 月 28 日

广东省自然资源厅关于地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法

第一条 为规范我省地上、地下国有建设用地使用权及其所附建筑物、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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等有关法律法规规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 国有建设用地使用权在土地的地表、地上、地下分别设立的，可以分别确权登记。地上、地下国有建设用地使用权及其所附建筑物、构筑物所有权的确权登记，按照本办法办理。地表国有建设用地使用权及其所附建筑物、构筑物所有权的确权登记，按现行不动产登记相关规定办理。

第三条 本办法所称的地上国有建设用地使用权，是指经依法批准取得架空于地表之上永久性特定空间的国有使用权，包括过街天桥、高架道路、城市高架铁路、跨河桥梁、架空走廊等架空交通运输设施和架空输水（气）管道、渡槽等所占用空间的国有使用权。本办法所称的地下国有建设用地使用权，是指经依法批准取得地表之下永久性特定空间的国有使用权，包括地下铁路、隧道、地下输水（气）管道、地下水电站（厂房）、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、人民防空工程等所占用空间的国有使用权。本办法所称的地上、地下国有建设用地所附建筑物、构筑物〔以下称地上、地下建（构）筑物〕，是指在地上、地下国有建设用地上

使用权确定的永久性特定空间内建设的，权属界线封闭且具有独立使用价值的建筑物、构筑物。

第四条 地上、地下国有建设用地使用权权属范围以国有建设用地划拨决定书、出让合同等权属来源材料批准范围确定。国有建设用地划拨决定书、出让合同等材料中应当列明地上、地下国有建设用地使用权权属界线的界址点平面坐标和高程、用途和使用年限等信息。地上、地下国有建设用地使用权可以在同一地表投影范围内上下重叠。地上、地下建（构）筑物的权属范围，按照工程已经竣工验收的材料载明的建（构）筑物外围所及的范围确定。其中，净高度大于 2.2 米（含），作为商业、工业、办公、居住等用途的地下建（构）筑物，可以设立房屋所有权，申请登记。

第五条 地上、地下国有建设用地使用权依据国有建设用地划拨决定书、出让合同等权属来源材料划分宗地，其中铁路等交通工程可按站（场）、区间划分宗地办理登记。地上、地下建（构）筑物以竣工验收文件和权属界线等按照不动产单元设定规则划分基本单元，基本单元可以是地上、地下建（构）筑物整体，也可以区分层、套、间，每个基本单元与所在宗地设为一个不动产登记单元。不动产登记单元具有唯一的编码。

第六条 地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权首次登记时应当建立权属界线界址点的三维坐标，涉及的权籍调查、宗地图编绘、权属标注等技术规范，按现行有关规定执行。地上、地下建（构）筑物工程竣工后，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。不动产登记机构可向有关部门获取地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物规划核实、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）或者要求申请人提交。

第七条 地上、地下国有建设用地使用权的土地用途、使用年限，依据国有建设用地划拨决定书、土地出让合同等权属来源材料认定。地上、地下建（构）筑物用途依据规划条件、竣工验收材料认定。

第八条 单独办理地上、地下国有建设用地使用权登记的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书中注明“地上国有建设用地使用权”或“地下国有建设用地使用权”字样。办理地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权登记，应当在不动产登记簿和不动产权属证书中注明“地上建（构）筑物”或“地下建（构）筑物”字样。涉及地下人民防空工程的，应当在不动产登记簿和不动产权属证书中注明“人防工程”。

第九条 地上建（构）筑物占用地表国有建设用地使用权的，地上建（构）筑物所占用的地表土地使用权应当与地上国有建设用地使用权同时办理登记，占用地表情况在不动产

登记簿及不动产权属证书的附记栏中填写，面积数字前加注“JD”表示为基底。地表土地使用权属另外权利人的，应协商取得地役权，申请地役权登记。

第十条 地下建（构）筑物出入口占用地表国有建设用地使用权的，地下建（构）筑物出入口所占用的地表土地使用权应当与地下国有建设用地使用权同时办理登记。地表土地使用权属另外权利人的，应协商取得地役权，申请地役权登记。

第十一条 申请地下铁路站场内配套开发的商业等经营性地 下国有建设用地使用权登记的，应当以出让等有偿使用方式取得 地下国有建设用地使用权。经营性地下建（构）筑物，可以按照经规划主管部门批准的 基本单元办理分割转让登记，法律、法规、规章等规定或者土地 出让合同约定地下国有建设用地使用权不得分割转让的除外。

第十二条 地上、地下机械式车场（库）以及地下公共停 车场，应当整体确权登记，不可分割为单个车位办理登记。

第十三条 申请地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权首次登记的，应当提交下列材料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明材料；
- （三）地上、地下国有建设用地使用权权属来源材料；
- （四）建设工程符合规划的材料（地下采掘工程用地提交采矿许 可证）；
- （五）建（构）筑物已经竣工的材料；
- （六）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）；
- （七）相关税费缴纳凭证；
- （八）其他必要的材料。 单独申请地上、地下国有建设用地使用权首次登记的，不需提供上述第（四）、（五）项材料。

第十四条 地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权的变更、转让、抵押、灭失等符合相关条件的，可以申请办理变更登记、转让登记、抵押登记、注销登记。

第十五条 确需该改变地上、地下国有建设用地使用权用途的，应当经过依法批准，按规定补缴土地出让金等费用后，方可申请办理地上、地下国有建设用地使用权用途变更登记。

第十六条 地上、地下国有建设用地使用权及其所属建（构）筑物所有权登记的申请、受理、审核、登簿等程序，以及本办法未明确规定的登记事项，按照现行不动产登记有关规定办理。

第十七条 本办法适用于珠三角地区各地级以上市，粤东粤西粤北地区各地级市可参照本办法执行。

第十八条 本办法自 2021 年 7 月 1 日起执行，有效期 3 年。