

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2022〕141号

关于印发《济南市地上地下 国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物 所有权确权登记暂行办法》的通知

市局机关各处室、局属各单位，各区县（功能区）自然资源局：

《济南市地上地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权确权登记暂行办法》经我局研究通过，现予印发，请认真抓好贯彻落实。执行过程中遇到的问题，请及时向市不动产登记中心反馈。

附件：济南市地上地下国有建设用地使用权及其所附建（构）
筑物所有权确权登记暂行办法

济南市自然资源和规划局

2022年9月9日

（此件主动公开）

附件

济南市地上地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权确权登记暂行办法

第一条 为规范我市地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权的确权登记，促进国土空间资源立体开发和集约节约利用，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》等有关法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市各行政区（含功能区）地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权的确权登记，按照本办法办理；商河县、平阴县参照执行。

地表国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权的确权登记，按照现行不动产登记有关规定办理。

第三条 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

本办法所称地上、地下国有建设用地使用权，是指经依法批准，利用国有土地的地表、地下空间开发建设建（构）筑物及其附属设施，并对地上、地下空间享有占有、使用、收益的权利。

本办法所称地上、地下国有建设用地所附建（构）筑物，是

指在地上、地下国有建设用地使用权确定的特定空间内建设的、权属界线封闭且具有独立使用价值的建（构）筑物。

第四条 地上、地下国有建设用地使用权权属范围依据国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同等权属来源材料确定。

国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同等权属来源材料除应当列明宗地用途和使用年限等信息外，条件具备的，还应当列明地上、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；不能列明的，不动产登记机构在办理地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物所有权登记时，可以按照建设项目竣工验收材料及相关权籍调查成果记载的内容确定。

净高度在 2.2 米以上（含）的地上、地下建（构）筑物，作为商业、工业、办公、居住等用途的，可以设立房屋所有权，权利人可以申请登记。

地上、地下建（构）筑物所有权权属范围按照竣工验收材料记载的建（构）筑物实际外围所及的范围确定。

第五条 地上、地下国有建设用地使用权不动产单元代码参照地表所在地籍区和地籍子区进行编制。

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，也可以区分幢、层、套、间，其中

居住用途的最小基本单元为套。每个基本单元与所在宗地设为一个不动产单元。

不动产单元具有唯一编码，并贯穿土地供应、规划审批、权属登记、产权交易全过程，实行一码管理。

经市自然资源和规划主管部门审查同意，垂直投影范围内连续多层使用的空间或规划统一实施的多个不连续宗地，可编制为一个不动产单元，按一宗土地进行登记。

第六条 地上、地下国有建设用地使用权首次登记时，应当根据国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同等权属来源材料，建立权属界线界址点二维或三维坐标，所涉权籍调查、宗地图编绘、权属标注等内容应当符合有关技术规范的规定。

地上、地下建（构）筑物竣工后，宗地图和房产图应当增加标注地上、地下建（构）筑物的竖向高程，鼓励建立三维立体模型。三维坐标以立体空间使用权范围最外围的所有界址点表达。

第七条 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：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明材料；
3. 地上、地下国有建设用地使用权权属来源材料；
4. 建设工程符合规划的材料；

5. 建（构）筑物已经竣工的材料；

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、房产图及界址点坐标）；

7. 相关税费缴纳凭证；

8. 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，不需提供前款第 4、5 项材料。

不动产登记机构可以通过信息共享获取地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（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，不再要求申请人提交。

第八条 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、国有建设用地使用权出让合同等权属来源材料确定。

地上、地下建（构）筑物用途依据建设工程规划许可、竣工验收材料确定。

第九条 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。属人民防空工程的，还应当注明

“人防工程”字样，并记载平时用途等。

第十条 建设地上、地下建（构）筑物及其附属设施，确需占用他人国有建设用地使用权空间的，有关当事人应当协商一致，并可以书面协议方式设定地役权，申请地役权登记。

第十一条 土地用途为商业、仓储等的地上、地下建（构）筑物，可以按照市自然资源和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、规章等规定或者建设用地批准书、划拨决定书、土地出让合同、租赁合同等约定地下国有建设用地使用权不得分割转让的除外。

以出让方式取得地上、地下空间建设用地使用权转让、抵押的，应当遵守现行建设用地使用权转让、抵押相关法律、法规的规定；地下工程涉及人防的，还应当遵守人防工程管理的相关法律、法规规定。

第十二条 对已划拨的地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物，确需转让但不符合按《划拨用地目录》供地的，按规定补办土地出让手续，补缴土地出让金后，可申请办理不动产登记手续。

第十三条 地上、地下国有建设用地使用权及其所附建（构）筑物确需改变用途的，产权人依法办理变更批准手续并按规定补缴土地出让金后，可申请办理用途变更登记。

第十四条 地下综合管廊建设用地使用权的取得，应充分考

考虑相邻空间的发展需要，不得限制、损害已设定的土地权利。

对已依法办理国有建设用地使用权划拨或出让手续的地下综合管廊用地，投资建设主体可以申请地下国有建设用地使用权登记；地下综合管廊经依法批准建设并完成竣工验收的，投资建设主体可以申请地下国有建设用地使用权及建（构）筑物所有权登记。

地下综合管廊廊体和相对独立的附属设施，可以作为独立的不动产单元分别进行登记。

第十五条 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，可以依法办理变更登记、转移登记、抵押登记、注销登记。

第十六条 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 本办法自 2022 年 9 月 19 日起施行，有效期 2 年。

