

淄博市自然资源局

关于住宅小区公共服务配套设施不动产登记有关问题的通知

淄自然资规〔2020〕4号

各区县局，各分局，局属有关单位，机关有关科室：

为强化我市住宅小区公共服务配套设施的不动产登记，依法维护广大业主和开发企业的合法权益，解决因公建配套设施权属界定不清、被挪作他用等原因引起的矛盾与纠纷，根据《中华人民共和国物权法》、《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》、《不动产登记操作规范》（试行）等法律、法规和规章规定，现对我市住宅小区公共服务配套设施不动产登记的有关事项通知如下：

一、公共服务配套设施的范围

公共服务配套设施包括 教育、养老、文化、体育、卫生健康、社区服务、商业服务、物业管理与服务等设施。

二、公共服务配套设施权属的界定

（一）按规划配套建设的物业服务用房，由开发企业无偿提供，产权归全体业主共有。

（二）住宅小区内按照规划配套建设的社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学校和公办幼儿园，属于政府所有。

（三）按照规划要求在住宅小区内配套建设的会所归属，应当在商品房买卖合同中约定。约定属于建设单位所有的，建设单位应当提供产权归其所有的证明文件，并优先为业主提供服务。

（四）开发项目内用于停放汽车的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）的归属，由开发企业与物业买受人在商品房买卖合同中约定属于开发企业所有或者相关业主共有。约定属于开发企业所有的，开发企业应当提供产权归其所有的证明文件，并可以附赠、出售或者出租给业主。

占用业主共有的道路或者其它场地用于停放汽车的车位，属于全体业主共有，开发企业不得销售。

（五）小区内的绿地，根据《中华人民共和国物权法》第七十三条规定，建设单位与个人有书面明示，明确属于个人使用的，应予以确认。

三、有关不动产登记问题

（一）公益性的公共服务配套设施明确属政府所有的，建成后由政府确定的管理使用单位申请办理不动产登记手续。开发建设单位所有的，建成后由开发建设单位提供证明，办理不动产登记手续。

(二) 公共服务配套设施明确属于开发建设单位所有的, 开发建设单位可以同商品房上市交易。业主申请办理不动产登记手续时, 除按规定提交办理土地登记应提交的材料外, 还应当提交原建设单位的《建设工程规划许可证》等材料。不动产权证书记事栏应注明房屋规划用途为: 配套公建或配套商业。

(三) 属全体业主共有的小区内公共设施, 按照《不动产登记操作规范》(试行) 6.1.2 规定执行。

分户发证完毕, 原土地证(母证)由开发企业申请注销, 不动产登记机构办理注销登记, 并在登记簿记事: 分户发证完毕, 宗地内公共设施、公共道路及绿化用地等占用的土地面积由全体业主共有。

本通知自 2020 年 11 月 1 日起执行, 有效期至 2025 年 10 月 31 日。

淄博市自然资源局

2020 年 7 月 27 日

(此件主动公开)