

邓州市人民政府文件

邓政〔2017〕71号

邓州市人民政府 关于印发邓州市城市国有建设用地地下空间使 用权管理暂行办法的通知

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府各部门：

《邓州市城市国有建设用地地下空间使用权管理暂行办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

2017年11月24日

邓州市城市国有建设用地 地下空间使用权管理暂行办法

第一条 为加强地下空间开发利用的管理，促进节约集约用地，保障地下空间土地权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划区国有建设用地地下空间的开发利用管理适用本办法。

法律法规对国防、人民防空、防灾、文物保护、矿产资源等涉及地下空间开发利用另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称地下空间是指我市城市规划区国有建设用地地表以下的空间，包括结建式地下空间和单建式地下空间。

单建式地下空间是指独立开发建设的地下空间。

结建式地下空间是指同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

第四条 单建式地下空间使用权范围由规划行政主管部门在规划条件中明确。结建式地下空间使用权范围为宗地范围，一般不得超出地表用地界线。地下空间具备扩展条件的，城乡规划主管部门可以根据城市规划，单独划定地下空间规划建设用地范围。

第五条 规划行政主管部门负责地下空间建设用地的规划审批和管理；国土资源行政主管部门负责地下空间建设的用地供应、土地产权登记管理；人民防空行政主管部门负责用于人民防空的地下空间开发利用以及地下空间开发利用按照人民防空要求设防的监督管理；建设行政主管部门负责地下空间建筑工程和市政工程的监督管理。

第六条 开发地下空间应当取得国有建设用地地下空间使用权。国有建设用地地下空间使用权的取得，应当遵守城市总体规划、土地利用总体规划和城市地下空间开发利用规划的规定。

第七条 结建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用权随同地表建设用地使用权一并取得。

以划拨方式取得的国有建设用地地下空间使用权，依法免收地下空间使用权价款。以出让方式取得的国有建设用地，与地上使用权同步开发的地下空间使用权，按照用途确定出让价格。其中商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途的土地出让价格按地上折算的楼面地价的 30%确定；地下车库（位）、储藏间、库房等其它用途的土地出让价格按地上折算的楼面地价的 20%确定。地下空间可用采用多层建设的（地表以下依次为负一层、负二层、负三层，下同），负一层按上述标准执行，负二层按负一层标准的 50%执行，负三层按负二层标准的 50%执行。工矿仓储项目自用地下空间的，不增收土地出让价款。

第八条 单建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用

权可采用以下方式取得：

（一）用于人防设施、防灾、城市基础设施和公共服务设施等符合《划拨用地目录》的，其地下空间使用权取得可依法采用划拨方式，其中配套开发建设且难以分割的经营性地下空间使用权，可采用协议出让方式取得。

（二）用于商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途的，其地下空间使用权取得应依法采用招标、拍卖、挂牌出让等方式。

（三）单建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用权，以划拨方式取得的，依法免收地下空间使用权价款。以出让方式取得的，按照用途确定出让价格。其中商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途的土地出让价格（起始价）按地上同地类土地基准地价（经过年期修正）的 20%确定；地下车库（位）、储藏间、库房等其它用途的土地出让价格（起始价）按地上同地类土地基准地价（经过年期修正）的 10%确定。地下空间可用采用多层建设的，负一层按上述标准执行，负二层按负一层标准的 50%执行，负三层按负二层标准的 50%执行。

第九条 规划行政主管部门核发的《选址意见书》、《规划条件》或《建设用地规划许可证》是国有建设用地地下空间使用权划拨或公开出让的依据。属人防工程设施项目的，人民防空行政主管部门出具的人民防空要求是划拨或出让的必要条件。

规划行政主管部门核发的《选址意见书》、《规划条件》或《建设用地规划许可证》应根据勘测定界图，明确规划用途及比例、

地下容积率等规划指标。

第十条 单建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用权的最高出让年限，应当按照土地用途类别确定。

结建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用权用途与地表建设用地使用权用途一致的，其土地使用权年限一致；用途不一致的，其地下空间使用权起算年限与地表建设用地使用权起算年限一致，并按照土地用途类别分别确定使用年限，但不超过其地表建设用地使用权的最高年限。

对连同地表建筑物一并建设的地下车库（位），其地下空间土地用途按该地表建筑物的主要用途确认，可与地表建设用地使用权的最高使用年限一致。

第十一条 国有建设用地地下空间使用权的登记，以宗地为基本单位，依照有关法律法规规定办理，其土地权利记载时应注明“国有建设用地使用权（地下空间）”，并通过批地面积、竖向高程确认其权属范围。

单建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用权，首次登记时应单独登记；结建式地下空间项目的国有建设用地地下空间使用权，首次登记与地表建设用地使用权共同登记。

第十二条 同一宗地下建设项目有两种以上用途或两个以上使用权人的，可根据各自建筑面积占总建筑面积的比例，确认国有建设用地地下空间使用权面积分别进行确权登记。

第十三条 本办法出台前已取得地上国有建设用地使用权的

项目，土地权利人申请完善国有建设用地地下空间使用权手续的，可按照第七条的相关规定以出让或划拨方式进行。

本办法出台前建成的地下空间项目，已进行初始登记的，完善土地手续后可申请土地变更登记，增加地下空间使用权权利内容。

第十四条 国有建设用地地下空间使用权人须按批准的规划用途使用地下空间，未经批准擅自改变用途，按违法用地依法处理，并补缴使用权价款。

第十五条 国有建设用地地下空间使用权登记后，可依法办理转让、出租和抵押。

第十六条 本办法自印发之日起施行。

HNDZD-2017-ZF005

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室。

邓州市人民政府办公室

2017年11月24日印发

