

厦门市人民政府办公厅文件

厦府办规〔2020〕8号

厦门市人民政府办公厅关于印发 地下空间开发利用办法的通知

各区人民政府、市直各委、办、局,各开发区管委会:

《厦门市地下空间开发利用办法》已经市政府研究同意,现印发给你们,请认真组织实施。



(此件主动公开)

厦门市地下空间开发利用办法

第一条 为了促进本市地下空间开发利用,集约节约利用国土空间资源,提升城市整体防护和综合承载能力,根据《厦门经济特区促进土地节约集约利用若干规定》等规定,制定本办法。

第二条 本市行政区域内地下空间的开发利用及其监督管理,适用本办法。

法律、法规、规章以及上级文件对涉及国防、人民防空、防灾减灾、文物保护、矿产资源等地下空间开发利用另有规定的,从其规定。

第三条 地下空间开发利用应当按照统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则,坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合,兼顾防灾和人民防空等需要。

第四条 市资源规划主管部门负责统筹本市地下空间开发利用的规划管理,以及地下空间建设用地使用权审批、用地单位履约情况监管和不动产登记管理等工作。

建设主管部门负责房屋建筑和市政基础设施工程地下空间相关建设活动监管等工作。

市政园林、交通主管部门分别负责所辖城市道路地下市政公用设施的变更迁移、改造等审批,审核指导公共绿地、市政道路地下空间开发等工作。

市人民防空主管部门负责地下空间涉及人防工程的建设、使用等监管工作。

其他有关部门依照各自职责,协同做好地下空间开发利用的相关工作。

第五条 本市地下空间的开发利用应当在国土空间总体规划基础上制定地下空间开发利用专项规划,城市重点开发地区还应制定地下空间开发利用详细规划。

第六条 市资源规划主管部门组织编制本市地下空间开发利用专项规划,报经市政府批准后实施。

地下空间开发利用专项规划是本市地下空间开发利用的依据,未经法定程序不得修改,任何单位和个人都应当遵守。

地下空间开发利用专项规划的修改,应当按照规定的权限、条件和程序进行,并按照原审批程序报批。

第七条 地下空间开发利用专项规划应当包括地下空间开发利用的发展战略、规模需求、空间布局,禁止、限制和适宜开发利用地下空间的范围,重点地段地下空间规划建设要求,近期建设及实施措施等,并明确规划管控的强制性内容。

第八条 涉及多个地块成片开发建设或者在地下空间重点地区开发建设的,市资源规划主管部门可以自行组织编制或者由建设单位组织编制具体建设项目地下空间实施方案,明确地下空间开发利用的具体要求,经市政府依法批准后实施。

第九条 建设单位开发利用地下空间的,应当依法取得地下

空间建设土地使用权。

结建地下空间建设项目的建设用地使用权,可以与地表建设土地使用权一并取得。

单建地下空间建设项目的建设用地使用权,按照下列规定取得:

- (一)符合《划拨用地目录》的,可以按照划拨方式取得;
- (二)不符合《划拨用地目录》,且不属于本款第三项所列土地用途的,可以按照协议出让方式取得;
- (三)属于商业、旅游、娱乐等经营性用途的,应当以招标、拍卖或挂牌出让等方式取得;
- (四)原地上建筑权利人申请开发利用本建筑地下空间作为经营性用途的,可以按照协议出让方式取得;
- (五)原地上建筑权利人申请利用原建设用地周边的市政道路以及不适合独立开发的道路及公共绿地等地下空间,建设停车场(库)、连通通道的,可以按照协议出让方式取得;适合独立开发的停车场(库)等地下空间,应当以招标、拍卖或挂牌出让的方式取得。

建设单位开发利用地下空间的,如有市政管线等公共设施建设需要,地下空间建设用地使用权人应予支持配合,空间使用应优先满足市政管线等公共设施建设要求。

第十条 利用建设项目周边市政道路、广场、公共绿地等公共设施的地下空间建设停车场(库)、连通通道的,按照下列规定办

理；

(一)国有建设用地使用权出让合同(以下简称土地出让合同)中已明确原地上建筑权利人可以利用的,或者土地出让合同虽未明确但属于建设全天候对社会公众开放的公共连通通道的,由市资源规划主管部门编制协议出让方案,并依法上报市政府批准后实施；

(二)除上述第一款规定的情形外,土地出让合同中未明确原地上建筑权利人可以利用的,由市资源规划主管部门依法组织对利用方案进行评估论证,经审查通过的,由市资源规划主管部门编制协议出让方案,并依法上报市政府批准后实施。

第十一条 经营性出让项目地下空间开发建设时,除建设停车场、人防工程外,可适当增加与地上建设用地使用权相同的用途,但依法律法规及有关规定的禁止建设项目除外。

经营性出让项目地下空间增加用途的,由市资源规划主管部门报经市政府批准后,依法签订补充合同,明确地下空间增加建筑面积及补缴地价事宜。

第十二条 市资源规划主管部门在核定规划条件、核发建设工程规划许可证时,应当符合详细规划明确建设单位之间涉及地下空间建设连通的要求。

建设单位、地下建设用地使用权人和地上、地表建设用地使用权人应当依法进行地下连通建设活动,确保相关建设活动符合国家、省、市相关地下空间建设规范。

第十三条 土地划拨决定书或者土地出让合同中未明确地下空间建设连通要求,建设单位申请增加建设与相邻地块地下通道的,按照下列规定办理:

(一)建设单位向市资源规划主管部门提交增加地下通道的连通方案,方案中应当包括技术论证结论,以及与相邻地块的使用权人就连通位置、通道竖向高程、实施建设主体和建设用地使用权等达成的协议等内容;

(二)市资源规划主管部门通过“多规合一”平台推送至建设、市政园林、交通、人防等部门征求意见,形成一致意见后上报市政府研究;

(三)经市政府同意的,由市资源规划主管部门与建设单位补充完善土地划拨决定书或者签订补充合同,明确建设单位建设地下通道的义务、地下通道建成后的使用方式和维修养护义务等内容。

第十四条 地下空间土地使用年限的确定应当符合下列规定:

(一)属于结建地下空间建设项目,地下和地表的建设用地使用权用途一致的,其土地使用权年限一致;地下和地表建设用地使用权用途不一致的,其土地使用权起算年限与地表建设用地使用权起算年限一致,并按照法律、法规、规章和上级文件确定的用途类别分别确定,但其土地使用权出让年限的截止时间不晚于其地表主要用途建设用地使用权的截止时间;

(二)属于单建地下空间建设项目,地下建设用地使用权的最高

出让年限按照法律、法规、规章和上级文件确定的用途类别分别确定。其中,利用建设项目周边市政道路、广场、公共绿地等公共设施的地下空间建设停车场(库)、连通通道的,其土地出让年限的截止时间与已取得国有建设用地使用权的建设项目内主要用途土地出让年限的截止时间一致;连接已取得国有建设用地使用权建设项目的连接通道,其土地出让年期的截止时间与其连接的建设项目中主要用途土地出让年期先到期地块的截止时间一致。

第十五条 地下空间开发利用中涉及地下空间土地出让金、配套费等事宜,按市政府相关地价政策执行。

对满足《厦门市建设项目停车设施配建标准(2020)版)》要求的建设项目,建设单位开发利用地下空间三层及超过三层,以增加建设公共停车配套设施,可给予适当的扶持,具体扶持措施由相关部门另行制定。

第十六条 依法取得的地下空间建设用地使用权,可以单独申请建设用地使用权登记。

利用地下空间建设用地依法建设的建筑物、构筑物的,可以申请建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

地下空间建设用地使用权实行分层出让的,实行分层登记。

第十七条 地下空间建设用地使用权登记以宗地为基本单元,根据水平投影坐标、竖向高程确定其权利范围。

申请地下空间建筑物、构筑物所有权登记的,其相应的建设用地使用权应一并申请登记。

第十八条 原地上建筑权利人对地下空间进行再次开发利用的,应当依法办理相关建设许可手续;项目竣工验收合格后,依法申请对建设用地使用权变更登记。

第十九条 地下空间建设用地使用权转让、抵押的,应当遵循地表建设用地使用权转让、抵押的相关法律、法规规定。

对已批准划拨的地下空间建设用地使用权及其建筑物、构筑物,在转让或改变用途时,不符合《划拨用地目录》的,应当按规定补办土地出让手续,补缴土地出让金。

建设用地批准书、划拨决定书或者土地出让合同明确规定地上建筑不得分割转让的,其地下空间建设用地使用权也不得分割转让。

第二十条 资源规划、建设、人防、市政园林、城市行政管理等部门应当加强对地下空间开发利用的监管,对违反本办法及相关规定的行为,依法予以处罚,并按照规定纳入本市公共信用信息平台,实行失信惩戒。

第二十一条 集体土地地下空间的开发应坚持审慎原则,严格管控。对符合规划的集体用地项目,可按规划要求进行地下空间开发。

第二十二条 本办法由市资源规划主管部门负责解释。

第二十三条 本办法自发布之日起施行,有效期 5 年。

厦门市人民政府办公厅

2020 年 8 月 3 日印发

