

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2014〕17号

永康市人民政府办公室 关于印发永康市地下空间开发利用管理办法 (试行)的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区管委会，市政府各部门：

《永康市地下空间开发利用管理办法（试行）》已经市十六届政府第二十一一次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

永康市人民政府办公室

2014年2月12日



永康市地下空间开发利用管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范地下空间资源的开发利用，加强地下空间开发建设管理，促进土地节约集约利用，保障地下空间权利人合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省人民政府关于加快城市地下空间开发利用的若干意见》（浙政发〔2011〕17号）等法律法规及规范性文件的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的地下空间，是指永康市域范围内地表以下的封闭立体空间。地下空间开发利用包括由同一主体结合地面建筑一并开发建筑的地下工程（以下简称结建地下空间）和独立开发建设的地下工程（以下简称单建地下空间）。市政道路、公共绿地、公共广场等已建成的公共用地的地下空间开发视为单建地下空间工程。

第三条 地下空间开发建设应坚持统筹协调、规划引领、集约高效、有序利用的原则，推进体制机制和政策创新，依法加强规划建设管理，优化城市功能配置，提高城市空间资源利用效率和综合承载能力，构建城市立体发展格局，通过综合开发有效利用、平战结合、服务民生，努力实现城市地下空间开发利用经济

效益、社会效益和环境效益的有机统一，努力实现城市地下空间可持续发展的目标。

第四条 市建设行政主管部门负责建设管理及权属登记管理；市国土资源行政主管部门负责地下空间建设用地的使用权的供应管理及土地登记；市城乡规划行政主管部门负责地下空间开发利用的规划管理；市人民防空主管部门负责用于人民防空的地下空间开发利用及按人民防空要求设防的地下空间的专业管理。市发改局、财政局、公安局、交通运输局、环保局、城管执法局等部门和各镇（街道、区）按照各自的职能分工，在其职责范围内做好地下空间开发建设管理的相关工作。

第二章 规划管理

第五条 编制城市（镇）总体规划时，应同步编制地下空间开发利用专项规划，并纳入城市（镇）总体规划。

地下空间开发利用专项规划应对地下公共服务设施、交通设施、市政设施、工业设施、仓储设施、人防设施及地下综合体等工程建设作出规定，并制订近期、中期和长期实施计划。

城乡规划编制机关组织编制区块控制性详细规划时，应同步编制地下空间开发利用控制性详细规划，对地下空间开发利用的各项控制指标作出规定。

第六条 城乡规划许可机关在核发建设项目选址意见书或出具规划设计条件时，应根据批准的控制性详细规划和前期研究结论，明确地下建（构）筑物用地范围与起止深度范围、建设规模、使用功能及连通方式等规划条件，对口部、地面设施作出要求，并对商业、办公、娱乐、仓储等经营性开发利用提出具体要求。

对土地出让（划拨、批准使用）前规划设计条件中明确不允许利用地下空间的，一律不予审批。

对土地出让（划拨、批准使用）前规划设计条件中未明确限制条件并有条件建设的，可向城乡规划许可机关提出申请，经审查，公示无异议并向国土部门交缴地下空间使用权费用后，地下空间相关指标可视为规划设计条件的补充。

规划设计条件对地下工程未明确连通要求的，建设单位可与相邻建筑所有人达成连通协议，形成连通方案。

第三章 用地管理

第七条 开发利用地下空间应当取得建设用地使用权，建设单位使用地下空间建设用地原则上以有偿使用方式取得。审批文件明确地下连同地表建设用地使用权开发使用的，地下空间连同地表作为整体一并办理用地审批手续。符合划拨条件的地下空间

建设用地可以采用划拨方式。

第八条 鼓励建设单位在自有已取得合法权属的住宅小区、商业办公、市政道路、公园绿化用地等范围内开发建设地下停车库等本地块的公建配套建设项目，供地方式可以协议方式出让。

第四章 工程建设管理

第九条 地下空间工程建设的勘察、设计、施工、监理等单位应具备相应资质。

第十条 地下空间工程建设的设计审查、质量监督、安全监督、规划许可、施工许可等参照地表建设工程执行。

第十一条 地下空间的工程建设必须符合地下空间开发利用规划，服从建设管理。建设单位进行地下工程建设，应依法经相关行政主管部门批准后方可实施。未取得建设工程规划许可和施工许可不得进行地下工程施工。人防工程地下空间项目，设计须报市人防行政主管部门审查批准，未经审批，城乡规划许可机关不得办理建设工程规划许可证。兼顾人防需要建设的地下空间项目，其设计方案评审、初步设计审查和竣工验收应当有人防行政主管部门参加。

对结合地表建设工程进行地下工程建设的，城乡规划许可机关一并办理规划许可手续，建设部门一并办理施工许可手续。

单建地下空间工程需占用原已设立地表建设用地的地下部分开发建设的，建设单位应采取有效措施确保原已实施的地表建设工程使用的安全性。

第十二条 地下空间建设工程竣工后，建设单位应申请竣工规划核实，组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，报送建设主管部门备案，并按规定移交建设项目档案。

第十三条 地下空间未经审批或未按审批进行建设的，按《浙江省城乡规划条例》相关规定处理。

第五章 确权登记管理

第十四条 地下空间建设用地使用权及地下建（构）筑物权属登记，分别参照国有建设用地使用权登记、房产登记等规定办理，并在产权证上注明“地下空间”。地下空间土地使用者按国有建设用地使用权划拨决定书或国有建设用地使用权出让合同明确的权利人登记。对依法结合民用建筑修建的防空地下室，待国家有关法律明确其所有权归属后再行确权。

第十五条 地下空间建设用地使用权权属登记，应载明空间范围、使用权独用或分摊面积、土地用途、土地使用权类型和使用年限；地下建（构）筑物权属登记，应载明所在层次（负层次），建筑面积和空间范围。

第十六条 地下空间建设用地使用权按相关规定实行分层分摊登记；对国有建设用地使用权出让合同未约定的地下空间附属设施的土地使用权只登记不发证。

第十七条 结建地下空间土地使用权和地表土地使用权可合并办理土地使用权初始登记，也可根据国有建设用地使用权出让合同约定单独办理初始登记；结建地下空间项目与地表建筑合并办理房产初始登记。

单建地下空间项目，单独办理初始登记。

第十八条 属商品房开发项目的地下空间销售应纳入商品房预售管理。

地下空间产权转让，参照《中华人民共和国城市房地产管理法》执行。

第六章 使用管理

第十九条 因人民防空、防灾减灾、应急处置、通信等城市基础设施和公共服务设施建设，需要使用地下空间的，地下空间权利人应当依法为实施单位提供便利，并不得损坏相关设施。

第二十条 地下空间物业和设施的所有人、使用人或者物业管理单位应当对地下空间物业和设施进行日常管理和维修，保障公共通道及出入口的开放性，做好地下空间的标识管理和指引，

并配合城市基础设施的维护单位对相关设施进行日常维护保养。

第二十一条 地下空间应当做好防洪排涝、雨污分流等工作。地下空间物业和设施的所有人、使用人和物业管理单位应当制定防汛预案，加强地下空间防汛管理。

第二十二条 地下空间应当符合民用建筑工程室内环境污染控制范围要求，应当按照环境保护的要求设置通风、排烟、排污等设施，公共场所的空气质量应当符合公共场所卫生标准的要求。

第七章 其他

第二十三条 积极引导鼓励社会资金参与地下空间开发利用，加快构建多元化投融资机制，地下空间开发建设应通过多渠道的融资手段加以落实，各部门单位要积极创造条件，通过以奖代补等方式，鼓励、吸引社会资金参与地下空间的投入建设。

第二十四条 地下空间使用权费按附件收取。建设单位（个人）经审批可进行地下多层开发的，地下第二层的使用权出让金予以减免；地下第三层的使用权出让金按地下第一层的标准予以奖励给建设单位（个人）。

第二十五条 工业用地上用于其生产或配套使用的地下室不再收取地下空间使用权费。

第二十六条 地下空间原用途非商业确需改为商业的，须报相关部门审批，并按评估价格补交土地出让金。

第二十七条 商业用途地下空间使用权出让金按评估价格收取；除商业用途外，城区范围内国有出让的地下空间使用权出让金按附件表格分级收取，城区范围以外国有出让的地下空间使用权出让金按附件表格中 **IV** 级标准收取。

第二十八条 法律、法规规定涉及国防、防灾、文物保护、矿产资源、管线铺设等地下空间利用的，从其规定。

第二十九条 本办法自发文之日起 30 日后施行，《永康市人民政府关于城市地下空间开发利用的意见》（永政〔2011〕10 号）同时废止。

附件：地下空间使用权费用收取标准

附件

地下空间使用权费用收取标准

一、国有划拨的地下空间使用权划拨成本，按地下楼面地价每平方米 30 元收取。

二、城区国有出让的地下空间使用权出让金，按城区地下空间使用权基准地价（楼面地价）收取。具体标准如下表（单位：元/平方米）：

	I 级	II 级	III 级	IV 级
地下一层	600	390	200	125
地下二层	360	235	120	75

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2014 年 2 月 14 日印发

