

亳州市人民政府办公室关于印发亳州市 中心城区地下空间建设用地管理暂行办法的通知

亳政办秘〔2021〕20号

各县、区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市政府有关部门：

《亳州市中心城区地下空间建设用地管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

亳州市人民政府办公室

2021年4月19日

（此文件公开发布）



亳州市中心城区地下空间建设用地管理 暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范市中心城区地下空间建设用地管理，促进土地节约集约利用，保障地下空间不动产权利人的合法权益，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》《中华人民共和国人民防空法》等法律法规规章和文件，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市中心城区国有建设用地范围内地下空间建设土地使用权和地下建（构）筑物所有权的管理及登记，但属于管线铺设、桩基工程等利用地下空间的情形除外。

第三条 本办法所称地下空间是指地表以下的空间，分为两类：一是结建式地下空间，是指结合地面建筑一并开发建设的地下空间；同一项目内既有结合地表建筑开发的，也有独立开发的，视为结建式地下空间。二是单建式地下空间，是指独立开发建设的地下空间。

本办法所称地下空间建设土地使用权，是指经依法批准建



设的地下建（构）筑物及其附属设施所占封闭空间及其外围水平投影占地范围的建设用地使用权。层高 2.2 米以上的地下建（构）筑物，方可办理不动产登记（层高 2.2 米是房产测量规范规定的计算建筑面积的高度）。地下空间起止深度以规划行政主管部门审批文件为准。规划方案明确为半地下室的，归入地下空间。

法律法规涉及国防、人民防空、防灾减灾、文物保护、矿产资源等地下空间利用另有规定的从其规定。

第四条 地下空间建设用地使用权审批和不动产登记应当遵循统一规划、依法取得、合理利用原则。

新设立的地下空间建设用地使用权，应充分考虑相邻空间的发展需要和相互衔接，不得损害已经设立的地表或地下建设用地使用权和其他不动产权。

第五条 市自然资源和规划部门负责城区地下空间建设用地和建（构）筑物的规划审批及核实工作，以及地下空间用地审批、监督管理和不动产登记工作；市人防主管部门负责人民防空工程及地下空间开发利用兼顾人防工程防护事项的审批及监督管理工作；市住建部门负责地下空间建筑工程和市政工程的监督管理及预（销）售审批工作；市发展改革、生态环境、城市管理、消防等相关部门以及谯城区人民政府、亳州高新区管委会、亳芜现

代产业园区管委会在各自职责范围内,共同做好地下空间开发利用及监督管理工作。

第二章 地下空间建设用地开发利用管理

第六条 城区地下空间所有权属于国家,开发城区地下空间应当取得地下空间建设用地使用权。

对于符合《划拨用地目录》的,可以划拨方式取得;对于不符合《划拨用地目录》的经营性地下空间建设用地,应当以招标、拍卖或挂牌出让方式取得;对于地表建设用地使用权人申请开发其建设用地范围内的地下空间,可以协议出让方式取得。

第七条 单建式地下空间按照下列规定办理用地审批手续:

(一)符合《划拨用地目录》的,建设项目经有关部门批准(核准、备案),核发建设项目用地预审和选址意见书,出具规划设计条件明确地下建(构)筑物的用地性质、用地范围、建设规模等后,依法按程序办理划拨供地手续,领取《国有建设用地使用权划拨决定书》。

(二)属于商业、办公、旅游、娱乐、仓储等经营性用途的,出具规划设计条件明确拟出让地块的用地性质、用地范围、建设规模等后,依法按程序组织公开出让,与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第八条 结建式地下空间用地审批手续,原则上同地表建设

用地使用权一并出让或划拨。具体按照下列办法实施：

（一）对于将地下空间建设条件纳入规划设计条件或用地预审和选址意见书的，按具体建设项目用地审批程序，随地表部分一并办理出让或划拨用地手续。

（二）对于地下空间建设内容特别复杂，没有将地下空间建设条件纳入规划设计条件或用地预审和选址意见书，待建设项目规划设计方案报批时，要明确地下空间建（构）筑物的用途、用地面积、建筑面积、层数、标高等，以及人防工程相关指标，在自然资源和规划部门出具地下规划技术指标后（土地用途、地下建筑面积、地下用地面积、层数、标高、人防工程指标等），由开发建设单位完善地下空间用地手续补缴土地出让金。对于没有完善地下空间用地手续的项目，不得进行规划核实和综合验收。

第九条 地下空间建设用地使用权的出让年限，不得超过土地管理规定确定的用途类别所对应的最高出让年限。对于结建式和原已取得地表建设用地使用权的权利人申请开发利用其地下空间的，地下空间建设用地使用权与地表建设用地使用权用途一致的，土地使用权年限一致；用途不一致的，按照土地用途类别分别确定使用年限，但不得超过法律法规规定的地表建设用地使用权的最高出让年限或剩余使用年限。

第十条 地下空间建设用地使用权出让价格，按照分层利



用、区别用途的原则确定：

地下空间建设用地的使用权的土地出让金收取标准，参照评估价值综合确定。地下一层原则上不低于同用途、同区域地表建设用地基准地价的 20%；地下二层原则上不低于同用途、同区域地表建设用地基准地价的 10%；地下三层及以下不再计缴土地出让金。

规划设计方案批准文件未对地下空间进行分层的，按照地下一层标准收取土地出让金。

对于经依法批准的工业项目利用地下空间建设生产性建筑的，不需补缴土地出让价款。

第十一条 对擅自改变地下空间规划批准用途的，按职能范围依法依规进行查处。

第三章 地下空间不动产登记

第十二条 地下空间建设用地的使用权以宗地为单位，可以分层设立、分层登记。

（一）地下空间宗地权属界址原则上以用地批准范围为准。用地审批时未明确地下空间用地范围的，宗地权属界址按照地下空间水平垂直投影最大范围确定（包括外墙厚度，具体以施工图为准）。

（二）结建式地下空间，界址线表示地下空间宗地权属界



址范围，虚线表示地表建设用地使用权宗地界址范围；单建式地下空间，界址线表示地下建设用地使用权宗地权属界址范围，细实线表示地下空间实际用地范围。

（三）同层地下空间应当划为同一宗地，起止独立使用的地下空间的引道（正负零以下部分）应当划入相应地下空间宗地。

（四）地下空间建设项目竣工后，宗地图应标注地下建筑物层次和竖向标高。

第十三条 结建式项目的地表建设用地使用权已经单独办理不动产登记的，在复核验收前地下空间部分暂不办理建设用地使用权首次登记；待建设项目竣工并通过复核验收后，再办理地下空间建设用地使用权和房屋所有权登记。

结建式项目的地下空间建设用地使用权连同地表建设用地使用权一并取得的，地表、地下空间建设用地使用权可一并设立首次登记，依据土地出让合同（或划拨决定书）注明地下、地表建设用地使用权的空间范围。

对地下建设条件复杂，地下空间范围及规划指标建设期间难以准确界定的，可先办理地表建设用地使用权首次登记，地下工程竣工验收合格后，再进行地下空间建设用地使用权首次登记，并在不动产权证书注记“结建地下空间建设用地使用权”。

第十四条 单建式地下空间建筑物的首次登记应当独立登



记，并在不动产权证书注记“单建地下空间建设土地使用权”。

第十五条 城市地下空间建筑物登记应当在不动产登记簿和不动产权属证书中注明“地下建筑物”。地下建筑物的用途应依据批准的规划建设方案或建设工程规划许可证载明的用途进行登记；批准的规划建设方案或建设工程规划许可证未标注、载明地下空间用途的，由规划主管部门明确规划用途后予以登记。

规划为人民防空工程的，应当注明“人防工程”，人防工程不得办理不动产登记，任何单位和个人不得擅自改变人防工程的使用用途，不得出售或附赠；出租的，租赁期不得超过三年。人防工程实行平时使用证管理制度，人民防空主管部门按照属地管理原则发放和审验工程使用证。

规划为社会公共停车场（库）的地下车位不得分割登记、转让、销售，或以长期租赁形式变相分割销售，不得改变规划用途。

第十六条 建筑区划内规划用于停放非机动车的地下车库（位），不得出售、出租、附赠，或以长期租赁形式变相销售。建筑区划内规划建设的地下机动车库（位），应当首先满足业主的需要。除开发建设单位与业主约定属业主共同所有外，地下建（构）筑物所有权属开发建设单位所有；开发建设单位在缴纳土地出让金、取得地下建设土地使用权后，可向建筑区划内业主进行出售、出租或附赠；对于未缴纳土地出让金的，不



予办理不动产登记。

原则上一套房子只能登记一个车库（位），多余地下车库（位）应当公开，可向本小区内业主进行出售、附赠，业主要求承租的，建设单位不得拒绝或变相拒绝。

建筑区划内地下机动车库（位），因买卖、交换、赠与、继承、受遗赠等原因导致地下建筑所有权和建设用地使用权发生转移及变更申请登记的，权利受让人原则上为建筑区划内业主。

第四章 附则

第十七条 本文中地下机动车库（位），不含机械式停车库（位）。

地下空间工程可统一规划，分期建设，分期验收。具备销售条件的地下空间工程，原则上以现售为主。

第十八条 本办法对地下空间相关事项未作出规定的，按照国家、省相关规定执行，如另有规定的，从其规定。

第十九条 本办法由市自然资源和规划局负责解释，自发布之日起施行，有效期三年。涡阳县、蒙城县、利辛县可参照执行。