



# 烟台市地下空间国有建设用地使用权管理办法

(2017 年 12 月 29 日烟台市人民政府令第 140 号公布 自 2018 年 2 月 1 日起施行)

**第一条** 为了规范地下空间国有建设用地使用权的管理，维护国有建设用地使用权人以及其他相关权利人的合法权益，鼓励开发利用地下空间，促进节约集约用地，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内地下空间国有建设用地使用权管理适用本办法。

法律、法规、规章对国防、人民防空、防灾、文物保护、矿产资源等情形的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地表以下的空间，包括结建地下空间和单建地下空间。结建地下空间是指由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。单建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国有建设用地使用权是指经依法批准建设，层高大于 2.2 米的地下建筑物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。



**第四条** 地下空间开发利用应当遵循统一规划、综合开发、公益优先、合理利用的原则。

**第五条** 市自然资源和规划部门负责所辖区域内地下空间国有建设用地使用权相关规划、用地管理工作。

区、市自然资源和规划主管部门按照相应权限负责本行政区域内地下空间国有建设用地使用权规划、用地管理工作。

行政审批服务、住房城乡建设、人防等部门应当按照各自职责，做好地下空间开发利用有关管理工作。

**第六条** 开发利用地下空间应当依法取得地下空间国有建设用地使用权。地下空间国有建设用地使用权的取得，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等规定。

地下空间国有建设用地使用权设立前，自然资源和规划主管部门应当明确地下空间的规划用途、建筑面积等规划设计条件。

**第七条** 地下空间建设项目符合国家划拨用地目录的，可以采用划拨方式供地。

**第八条** 除依法可以划拨供地的以外，地下空间建设项目应当采用招标、拍卖或者挂牌方式取得地下空间国有建设用地使用权；符合下列情形之一的，可以协议出让地下空间国有建设用地使用权：

（一）地上国有建设用地使用权人申请开发其建设用地范围



内的地下空间的；

（二）受客观条件或者特殊历史因素制约无法独立分宗或者不具备招标、拍卖或者挂牌出让条件的；

（三）其他依法可以协议出让的情形。

**第九条** 以划拨方式取得地下空间国有建设用地使用权的，划拨土地方案经依法批准后，可以向自然资源和规划部门领取划拨决定书；以出让方式取得地下空间国有建设用地使用权的，土地使用权出让成交或者意向协议出让地块公示无问题后，依据项目立项文件等相关材料，可以与自然资源和规划部门签订国有建设用地使用权出让合同。

结建地下空间国有建设用地使用权随同地表建设用地使用权一并办理用地审批手续。

**第十条** 以划拨方式取得的地下空间国有建设用地使用权，依法免收地下空间使用权价款。

地下空间国有建设用地使用权出让金按下列标准收取：

（一）用于商业、办公、旅游、娱乐等经营性用途的，依法办理有偿使用手续时，其地下空间一层按照地表同用途基准地价的百分之十确定楼面地价；地下空间二层的土地出让金按照地下一层的标准减半收取；地下空间三层及其以下的楼面，不予收取土地出让金。

（二）公开出让的商服用地、住宅用地按照规定整体配建的



地下停车场，按照相应工业基准地价的百分之十确定楼面地价。

（三）工矿仓储建设项目以及参照工业用地价格进行评估的其他用途建设项目，使用地下空间仍用于同类型用途的，不予收取土地出让金。

（四）基准地价未覆盖区域，结建地下空间建设项目国有建设用地使用权不予收取土地出让金。

本办法施行之日起未挂牌成交的地下空间建设项目，以及城市规划重新调整地下空间的已经出让项目或者已经供地项目，按照本办法规定收取土地出让金。

按规定配建的人防工程，其土地出让金的收取执行本办法。

**第十一条** 地下空间国有建设用地使用权出让年限，应当按照土地用途类别依法确定。

结建地下空间国有建设用地使用权出让终止年限不超过地表建设用地使用权出让终止年限。

地下空间停车场用地以出让方式供应的，其国有建设用地使用权出让年限按照最高不超过五十年确定。工业、商服、住宅国有建设用地中配建地下停车场的，其使用权出让最高年限不得超过五十年。

**第十二条** 地下空间国有建设用地使用权及其建筑物的不动产登记管理依照《不动产登记暂行条例》和有关法律、法规规定执行。



**第十三条** 地下空间国有建设用地使用权以宗地为单位，可以分层设立、分层登记，并按水平投影坐标、竖向高程确定权属范围。

同一宗地下空间建设项目用地有两种以上用途、供地方式或者两个以上使用权人的，应当根据各自建筑面积的比例，确认地下空间国有建设用地使用权面积，并分别进行确权登记。

**第十四条** 经依法批准的地下空间建设项目用地，其土地用途应当以规划和用地批准文件为依据，按照国家土地分类标准予以登记。

对结建的地下车库（位），其地下空间土地用途应当按照该地表建筑物的主要用途确认登记，并在不动产权证书上注明“地下车库（位）”。

**第十五条** 地铁工程按照站（场）划分宗地。

地铁站（场）建设项目用地获批准后，应当由产权人申请该站（场）地下空间建设用地使用权登记。属经营性的地下空间工程，按照本办法办理有偿使用手续后，方可办理登记手续。

**第十六条** 规划明确的社会公共停车场（库）不予办理分割转让和转租登记。

居住区和公建项目配建的地下停车库（位），按有关规定办理不动产登记。

**第十七条** 违反本办法规定行为的法律责任，由自然资源和



规划、行政审批服务、住房城乡建设、人防等行政主管部门按照有关法律、法规、规章的规定处理。

**第十八条** 地下空间开发利用过程中对他人的建（构）筑物或者设施造成损害的，应当依法承担相应的民事责任。

**第十九条** 有关行政管理部门及其工作人员在地下空间国有建设用地使用权管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 本办法自 2018 年 2 月 1 日起施行。