

福州市人民政府文件

榕政综〔2018〕197号

福州市人民政府关于印发福州市城市 地下空间开发利用管理办法（试行）的通知

各县（市）区人民政府，市直各委、办、局（公司），市属各高等院校，自贸区福州片区管委会：

《福州市城市地下空间开发利用管理办法（试行）》已经市政府 2018 年第 12 次常务会议审议通过。现予以印发，请认真贯彻落实。

福州市人民政府

2018 年 6 月 11 日

福州市城市地下空间开发利用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强城市地下空间管理，促进地下空间开发利用，根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市地下空间开发利用管理规定》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市城市规划区内地下空间的开发、利用和管理。

本办法所称的地下空间，是指福州市城市规划区内地表以下的空间。因市政及地表建筑所铺设的管线等情形需利用地下空间的除外。

第三条 开发利用地下空间应当取得地下建设用地使用权。地下建设用地使用权的取得应当充分考虑相邻空间的发展需要，不得限制、损害已设定的土地权利。

第四条 地下空间应当按照规划用途合理使用，并与地面建设有效衔接，涉及公共通道、出入口交通组织等的相关设计、建设及使用应符合环保、消防、安全等相关法律法规及规范的要求，并始终保持消防、报警、通风、照明、监控、通信等设施的正常运行。

对公众开放的地下空间的使用和维护管理责任人，应当建立

地下空间安全使用和维护管理制度、突发事件应急预案，并接受相关行政主管部门的监督管理。

第二章 规划和用地管理

第五条 开发利用地下空间应满足城市规划要求。

规划行政主管部门负责地下空间开发利用的规划管理，并根据城市总体规划编制城市地下空间利用专项规划，规划应根据现状及规划建设类别在竖向上进行分层，并优先预留市政管线（沟、廊等）埋设位置。

第六条 开发利用地下空间应满足城市规划要求。地下空间可用于商业、办公、娱乐、经营性停车场（库）等用途开发，但不得建设住宅、敬老院、托幼园所、学校、医院病房等项目。

地下空间开发为经营性用途的，应实行集中式经营管理，不得分割销售。土地出让合同另有约定的除外。

用于国防、人民防空、防灾等设施的地下空间，如附着于地表建筑，应按相关规范及许可的要求实施；如属独立建设，原则上可在满足相关法律法规及规范要求的基础上经相关部门批准后参照人防工程平战结合的作法实施。

作为城市交通的补充，城市拥堵路段，可考虑结合地下空间工程实施城市下穿道路工程。

如涉及古树名木、文物古迹、河道、地下水、岸线等，应从

其相关规定。

第七条 城市地下空间开发利用建筑面积单列,不计入地表建设用地的容积率。

第八条 附着地表建筑或者地下交通建设项目进行的地下空间开发,其相关规划、建设、消防安全审批手续应当随地表建筑或者地下交通建设项目一并办理。

第九条 独立开发的地下空间建设项目按以下方式确定土地用途和供地方式:

(一)符合《划拨用地目录》的国防、人防、防灾、城市基础和公共服务设施等项目,可以无偿划拨方式提供地下建设用地使用权;

(二)属于商业、办公、娱乐等经营性用途的,应以招标、拍卖或者挂牌出让等方式提供地下建设用地使用权;

(三)不符合《划拨用地目录》,且不属于本条第(二)项所列土地用途的,可以协议出让方式提供地下建设用地使用权。

第十条 原地表建设用地使用权人申请开发利用自有用地范围内的地下空间或周边地下空间的,可以协议出让方式取得地下建设用地使用权。

协议出让地下建设用地使用权,有两个或两个以上意向者的,应采取公开方式出让。

第十一条 地下空间建设项目,由申请人向规划行政主管部门提出申请,根据不同供地方式办理相关手续:

(一) 按照本办法第九条第(一)、(三)项或者第十条方式取得建设用地使用权的。

1. 规划行政主管部门审查是否符合城市地下空间利用专项规划后, 形成初步方案上报市政府;

2. 根据市政府审批意见, 属于划拨供地的, 由规划行政主管部门按照法定程序颁发建设用地规划许可证; 属于依法可协议出让供地的, 出具地下空间的规划设计条件函;

规划设计条件函及建设用地规划许可证应当包括地下空间的详细位置、水平投影坐标和竖向高程、水平投影最大面积、用途、交通组织、防空要求等。

3. 申请人向国土资源行政主管部门办理划拨或协议出让供地手续, 并按有关规定办理后续建设审批手续。

(二) 按照本办法第九条第(二)项方式取得建设用地使用权的, 按《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和其他相关规定办理。

第十二条 独立开发的经营性地下空间建设项目, 出让底价按综合成本、市场评估价、基准地价择高原则确定。

第十三条 地表建设用地使用权人以协议出让方式开发利用自有用地范围内的地下空间或周边地下空间的, 地下一层、二层、三层(包括三层以下)的出让价款分别按地下空间相应土地用途地表基准楼面价的 50%、20%、10%收取。

地表建设用地使用权为经营性房地产项目的, 均认定为经营

性开发，土地出让合同已约定供地价格的，按合同约定执行。土地出让合同未约定或约定不明确的，按市场评估价收取土地出让价款。

第十四条 附着地表建筑物开发的地下空间建设用地的出让年限与地上建筑物的土地出让剩余年限一致，并不得超过地下空间土地用途法定最高出让年限。附着地表建筑物开发的地下停车位（库）建设用地使用权出让年限与地表建筑建设用地使用权出让剩余年限一致。

独立开发的地下空间建设用地的出让年限，按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等规定的用途类别分别确定。

第十五条 独立开发的地下空间建设工程参照地表建设工程验收有关规定进行竣工验收，经验收合格的方可交付使用。

附着地表建筑进行的地下空间建设工程随地表建筑一并竣工验收。

第十六条 地下建设用地使用权权属登记，按照相关法律、法规的规定办理，并注明“地下空间”：

（一）与地表建（构）筑物、附着物连为一体的地下的建（构）筑物、附着物，其土地权利确定为地表建设用地使用权，初始登记时与地表建（构）筑物、附着物共同登记；

（二）不能与地表建筑物连为一体，独立开发建设的地下的建（构）筑物、附着物，其土地权利确定为地下建设用地使用权，

初始登记时独立登记。地下建设用地使用权登记以宗地为基本单位，并通过水平投影坐标、竖向高程和水平投影最大面积确定其权属范围。

第三章 地铁地下资源空间开发

第十七条 地铁地下资源空间，指的是地铁控制保护区内、地表以下的空间，但市政管线地下敷设的空间除外。

地铁地下资源空间的开发建设，本章没有规定的，依照本办法其他条款执行。

第十八条 地铁地下资源空间的开发、利用与管理由福州地铁集团结合地铁主线建设和城市地下空间整体规划统筹实施。

第十九条 地铁地下资源空间的建设用地使用权按以下方式之一取得：

（一）地表建设用地使用权人已开发自有用地范围内的地下空间，其已开发利用部分归属地表建设用地使用权人；

（二）地表建设用地使用权未出让或已出让但其使用权人未开发利用的地下空间，采取无偿划拨或者协议出让的方式提供给福州地铁集团，其中以协议方式出让的，土地出让价款按照本办法第十三条第一款规定执行。

福州地铁集团取得地下建设用地使用权后，应以自营或者合作开发经营为主。属地铁集团的经营收入在剔除合理的运营成本

后，专项用于地铁运营。在开发过程中确需引入社会资本共同开发时，应当按照《中华人民共和国招标投标法》等规定确定社会投资主体，且福州地铁集团在合作公司中应当控股。

第二十条 地铁控制保护区范围内的地下空间开发应符合相关法律法规及规范要求，避免对地铁设施和运营安全造成影响。

第四章 附 则

第二十一条 未按规划、未经审批擅自进行的地下空间建设视为违法建设，应按相关法律法规规定进行处理；本办法未明确事宜，参照地面建筑物规划、用地、建设管理的有关规定执行。

第二十二条 本办法自颁布之日起施行，《福州市城市地下空间开发利用管理若干规定》（榕政办〔2010〕146号）同时废止。本办法施行前未签订国有建设用地出让合同的地下空间建设项目，应按本办法执行。

（此件主动公开）

抄送：市委办公厅，市委各部门，福州警备区，各人民团体。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，市法院，市检察院。

各民主党派福州市委员会。

福州市人民政府办公厅

2018年6月12日印发
