

深圳市地下空间开发利用暂行办法

(出处不明, 仅供参考)

第一章 总 则

第一条 为加强对深圳市地下空间开发利用的管理, 促进地下空间资源的合理开发利用, 根据有关法律、法规规定, 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。

本办法所称地下空间, 是指深圳市城市规划区内地表以下的空间。

法律、法规涉及国防、人民防空、防灾、文物保护、矿产资源等地下空间利用的, 从其规定。

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, 避免相互妨碍、危害。

本市实行地下空间有偿、有期限使用制度, 法律、法规另有规定的, 从其规定。

第四条 地下空间的开发、利用和管理应当遵循保护资源、城市基础设施和公共服务设施优先、规划统筹、综合开发的原则。

第五条 市城市规划主管部门(以下简称规划主管部门)负责地下空间开发利用的规划管理。

市国土资源和房产主管部门（以下简称土地主管部门）负责地下建设用地使用权出让和产权登记管理。

市人民防空主管部门（以下简称民防主管部门）负责用于人民防空的地下空间开发利用以及地下空间开发利用按照人民防空要求设防的监督管理。

市环境保护主管部门负责地下空间开发利用的环境保护监督管理，并制定相关环境管理技术规范。

建设主管部门负责地下空间建设工程施工的监督管理。

市政府其他有关职能部门及各区人民政府应当按照各自的职能分工，在其职责范围内做好地下空间开发利用管理的相应工作。

第二章 地下空间规划的制定

第六条 地下空间开发利用应当在城市总体规划的基础上进行专项规划。

地下空间开发利用专项规划应当落实城市总体规划和土地利用总体规划关于地下空间开发利用的强制性规定，应当结合人民防空工程规划进行，并体现竖向分层立体综合开发、横向相关空间连通、地面建筑与地下工程协调配合的原则。

市政府制定本市城市规划、城市和建筑设计的规范和准则时，应当体现地下空间开发利用的有关内容，作为编制城市规划和实施规划许可的主要技术依据。

第七条 全市性地下空间开发利用专项规划由规划主管部门依法组织编制。

全市性地下空间开发利用专项规划应当包括以下内容：

- （一）地下空间的现状和资源分析；
- （二）地下空间开发利用的需求预测；
- （三）地下空间开发利用战略；
- （四）地下空间开发利用的层次和内容；
- （五）地下空间开发利用的规模和布局；
- （六）地下空间利用的人民防空要求；
- （七）地下空间利用中环境保护特殊要求和保障措施；
- （八）地下空间开发利用的步骤；
- （九）其他相关内容。

第八条 全市性地下空间开发利用专项规划应当通过规划环境影响评价，并经市城市规划委员会审议后，报市政府批准后公布实施。

第九条 规划主管部门和相关主管部门组织制订城市重要地区的地下空间开发利用专项规划，具体规定城市重要地区地下空间的开发、利用和管理。

城市重要地区地下空间开发利用专项规划应当遵照城市总体规划和全市性地下空间开发利用专项规划的相关要求，并明确规划区内地下空间的开发范围、使用性质、平面及竖向布局、出入口位置和连通方式等内容。

法定图则、城市设计、详细蓝图或者其他专项规划对地下空间开发利用有具体规定的，从其规定。

第十条 规划主管部门和相关主管部门组织制订的城市重要地区地下空间开发利用专项规划经市城市规划委员会专业委员会审议后，报市城市规划委员会审批并公布，法律、法规另有规定的除外。

第十一条 地下空间开发利用专项规划的制订与修改，应当按照相关法律、法规的规定进行。

第三章 地下空间规划实施和地下建设用地使用权取得

第十二条 地下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地下空间开发利用专项规划的规定，服从规划管理。

第十三条 用于国防、人民防空专用设施、防灾、城市基础和公共服务设施的地下空间，其地下建设用地使用权取得可以依法采用划拨的方式。

独立开发的经营性地下空间建设项目，应当采用招标、拍卖或者挂牌的方式出让地下建设用地使用权。

地下交通建设项目及附着地下交通建设项目开发的经营性地下空间，其地下建设用地使用权可以协议方式一并出让给已经取得地下交通建设项目的使用权人。

第十四条 本办法实施前，地表建设用地使用权已经出让或者划拨并由同一主体结合地面建筑一并开发建设（以下简称结建）地下工程的，视为地表建设用地使用权人已经取得该宗地表以下建设工程规划许可明确的结建地下建（构）筑物外围实际所及空间范围的地下建设用地使用权。

新设立地下建设用地使用权，不得损害已经设立的用益物权；地下空间开发利用过程中，对已经依法设立的用益物权造成实际损害的，应当依法作出赔偿。

第十五条 申请以划拨或者协议出让方式取得地下建设用地使用权的，建设单位应当持选址意见书、建设用地预审意见、项目环境影响评价、计划立项批准文件及相关批准文件向规划主管部门提出地下建设用地使用权申请，报市政府审批。

规划主管部门根据市政府审批决定制作建设用地批准书及建设用地方案图。地下空间范围通过水平投影坐标和竖向高程确定，用地方案图通过投面绘制。

第十六条 以划拨或者协议出让方式取得地下建设用地使用权的，建设单位持建设用地批准书及建设用地方案图向规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

以协议出让方式取得地下建设用地使用权的，建设单位应当持建设用地批准书、建设用地规划许可证与土地主管部门签订地下建设用地使用权出让合同。

第十七条 以招标、拍卖、挂牌方式出让地下建设用地使用权的，由规划主管部门制订每宗招标、拍卖、挂牌地下空间的出让方案报市政府审批后，由土地主管部门组织实施。

出让方案应当包括拟出让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、规划设计条件和环境影响评价。规划设计条件由规划主管部门出具，对地下空间的建筑面积、功能组合、公共通

道及出入口位置、人民防空要求及建设单位之间的连通义务等作出详细规定。

第十八条 以招标、拍卖、挂牌方式取得地下建设用地使用权的，应当签订地下建设用地使用权出让合同。建设单位应当持地下建设用地使用权出让合同到规划主管部门申请办理建设用地规划许可证。

第十九条 建设单位应当依据相关的规定、标准和技术规范以及建设用地规划许可证进行地下工程方案设计、初步设计和施工图设计，向规划主管部门申请办理建设工程规划许可证；并依法向民防、消防等主管部门申请办理人民防空、消防报建审核。道路、桥梁、轨道交通设施等市政工程另有规定的，从其规定。

规划主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当明确地下建（构）筑物水平投影坐标和竖向高程、水平投影最大面积、建筑面积、功能组合、公共通道及出入口位置和建设单位之间的连通义务等。

第二十条 附着地表建筑或者地下交通建设项目进行的地下工程建设，其相关行政许可应当随地表建筑或者地下交通建设项目一并审批。

第四章 地下空间的工程建设和使用

第二十一条 地下空间的工程建设按照现行法律、法规的规定进行管理。

第二十二条 地下空间的建设单位应当采取有效的安全和防护措施，科学合理地协调地表空间和地下空间的承载、震动、污染、噪声及相邻建

筑物安全，不得破坏地下市政管线功能，尽量减少对地面交通运输的影响，不得妨碍地表的规划功能，不得对他人建（构）筑物、附着物造成危害。

第二十三条 地下空间工程建设所涉及的勘察设计、环境评估、安全评估与监察、工程监理、质量管理等，按照国家、广东省和深圳市有关法律、法规的规定执行。

有关部门应当加强对地下空间工程建设的监督检查。

第二十四条 地下空间工程建设涉及地下连通工程的，建设单位、地下建设用地使用权人或者地上、地表建设用地使用权人应当履行地下连通义务并确保连通工程的实施符合人民防空等相关设计规范的要求。

先建单位应当按照相关规范预留地下连通工程的接口，后建单位应当负责履行后续地下工程连通义务。

第二十五条 独立开发的地下空间建设工程参照现行的管理办法进行竣工验收，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。

第二十六条 地下建设用地使用权权属登记，按照相关法律、法规的规定实施，并注明“地下空间”。

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。

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。

第二十七条 以协议或者招标、拍卖、挂牌方式取得的地下建设用地使用权的转让、抵押等，应当遵照现行关于建设用地使用权相关法律、法规的规定。

第二十八条 政府可以依法征收、征用地下空间。

因国防、人民防空、防灾、城市基础设施和公共服务设施等建设需要，地下建设用地使用权人应当依法为建设单位提供便利，并不得损坏相关设施。

第二十九条 地下空间物业和设施的所有人和使用人应当履行地下空间物业和设施的日常管理和维修义务，并按照规划设计条件规定的内容保障公共通道及出入口的开放性。

地下空间物业管理参照相关法律、法规的规定执行。

第三十条 规划主管部门负责建立地下空间开发利用的信息系统，并对其进行动态管理。除涉及国家安全等需要保密以外，地下空间开发利用信息资源应当实现共享。

第五章 法律责任

第三十一条 违反本办法规定，规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

(一) 未依法组织编制全市性或者城市重要地区地下空间开发利用专项规划的;

(二) 超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的;

(三) 对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的;

(四) 对经审定的全市性或者城市重要地区地下空间开发利用专项规划未依法予以公布的。

第三十二条 违反本办法规定, 有关部门有下列行为之一的, 由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正, 通报批评; 对直接负责的主管人员和其他直接责任人员, 依法给予处分:

(一) 对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的;

(二) 出让地下建设用地使用权前, 未依法在出让合同中确定规划条件的;

(三) 对未依法取得规划认可文件的建设工程办理竣工验收备案的;

(四) 对未依法取得规划认可文件的房屋颁发房屋权属证明文件的。

第三十三条 地下建设用地使用权出让合同违反本办法第十二条规定的, 该出让合同无效, 占用的土地由市政府予以收回。

第三十四条 违反本办法第十三条第二款规定, 未采用招标、拍卖或者挂牌方式出让地下建设用地使用权的, 市规划主管部门不予核发建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证。

第三十五条 未取得建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证，擅自开发利用地下空间的，依照相关法律规定处理。

第三十六条 地下空间的建设单位违反本办法第二十二条规定的，由相关部门依照建设施工管理的相关规定予以处理；妨碍或者侵犯他人物权的，依法承担相应的民事责任。

第三十七条 建设单位、地下建设用地使用权人或者地上、地表建设用地使用权人违反本办法第二十四条规定，不履行地下连通义务的，由相关部门责令其限期履行。拒不履行的，依照规划、建设管理规定和地下建设用地使用权出让合同规定追究责任。

第三十八条 地下空间物业管理违反相关法律法规的，由物业管理的主管部门依法予以处理。

第六章 附 则

第三十九条 本办法对地下空间开发利用未作规定的，适用相关法律、法规和规章的规定。

第四十条 本办法自 2008 年 9 月 1 日起施行。