

巩义市城市地下空间开发利用管理规定

(巩政〔2011〕29号)

为加快巩义市城市地下空间开发利用，进一步完善城市功能，提高城市土地综合利用率，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地法》、《中华人民共和国人民防空法》、《郑州市城乡规划管理条例》、《郑州市城市地下空间开发利用管理暂行办法》、《郑州市城市地下空间开发利用项目办理程序》等有关法律法规，结合实际，制定本规定。

一、本规定所称城市地下空间，是指城市地表以下土地空间（不含建筑地基与基础）。城市内地下空间的开发利用和管理，适用本规定。

二、开发利用城市地下空间应贯彻统一规划、综合开发、合理利用、依法管理，城市基础设施和公共服务设施优先原则，坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合。城市地下空间开发利用应当兼顾人民防空需求。

三、根据城市发展的需要，编制城市总体规划时，应当同步编制城市地下空间开发利用规划。市人防主管部门会同市规划主管部门依据城市总体规划、城市地下空间开发利用规划编制《城市地下空间开发利用控制性详细规划》。《城市地下空间开发利用控制性详细规划》批准前，城市地下空间开发利用以市规划主管部门出具的规划设计条件或规划设计要点为依据。

城市地下空间开发利用规划应当包括城市地下空间综合利用的发展战略，功能分区，用地规模和布局，交通体系，禁止、限制和适宜建设地下空间的范围及深度，环境保护、生态建设和安全保障措施及其他相关内容。

四、开发利用城市地下空间工程应依法取得地下空间使用权。

设立地下空间使用权，应在规划设计条件或规划设计要点中明确地下空间开发利用空间范围、平面坐标、起止深度、功能用途等要求。同时对于地下空间开发利用范围内的地面覆土厚度还应满足管线铺设和小乔木生长的需求，原则上不小于 1 米。

独立建设的城市地下空间工程项目，符合《划拨用地目录》的，按照划拨方式供应地下空间使用权；不符合《划拨用地目录》的，采用招标、拍卖、挂牌的方式出让地下空间使用权。

结建的城市地下空间工程项目，地下空间使用权与地上土地使用权整体划拨或出让，符合《划拨用地目录》的，按照划拨方式供应地下空间使用权；不符合《划拨用地目录》的，采用招标、拍卖、挂牌的方式出让地下空间使用权。

地下空间使用权价格，市国土主管部门要依据地块规划设计条件或规划设计要点，遵循公共服务功能有别于商业盈利功能的原则进行综合地价评估，经集体会审后报市政府批准。独立建设的，只计算地下空间使用权价格；结建开发的，地下空间使用权价格与地上土地使用权地价合并计算。

五、地下空间有人防工程的，法定义务以外部分，其产权属投资者所有。

六、城市地下空间开发利用项目的审批。

（一）独立建设的城市地下空间工程项目，只供应地下空间使用权。市规划主管部门出具地下空间开发利用规划设计条件或规划设计要点。符合《划拨用地目录》的，市规划主管部门依法办理《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，市国土主管部门依法办理《划拨决定书》、《土地使用证》，并注明为地下；不符合《划拨用地目录》的，市规划主管部门依法办理《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》，市国土主管部门签订《国有土地出让合同》、依法办理《土地使用证》，并注明为地下。市建设主管部门依法办理《建设工程施工许可证》。

（二）结建的城市地下空间工程项目，地上土地使用权与地下空间使用权整体供应。市规划主管部门在出具规划设计条件或规划设计要点时，将地下空间开发利用作为专项内容纳入规划设计条件或规划设计要点。符合《划拨用地目录》的，市规划主管部门依法办理《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，市国土主管部门依法办理《划拨决定书》、《土地使用证》，并注明含地下；不符合《划拨用地目录》的，市规划主管部门依法办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，市国土主管部门签订《国有土地出让合同》、依法办理《土地使用证》，并注明含地下。市建设主管部门依法办理《建设工程施工许可证》。

(三)本规定出台后,新划拨或出让的土地中涉及地下空间开发利用的工程项目,严格按本规定执行。之前已划拨或出让的土地中涉及地下空间开发利用的工程项目,不再补缴相关费用,不再单独办理地下空间《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《土地使用证》等手续。规划、国土、建设等相关主管部门按本规定出台前办事程序进行审批。

七、城市地下空间开发利用项目竣工验收。

城市地下空间工程项目,原则上与地面建筑同时验收,其中住宅类项目,按照《巩义市住宅小区综合验收管理办法》执行,其他类的城市地下空间项目参照《巩义市住宅小区综合验收管理办法》执行。未经综合验收或综合验收不合格的项目,房地产行政主管部门不得核发房屋所有权证。

八、城市地下空间开发利用项目确权登记程序。

(一)地下空间土地使用权初始登记、转移登记、变更登记、他项权利等其它房地产权利登记,按照相关法律、行政法规规定办理。

(二)独立开发地下空间以宗地为单位办理地下空间土地使用权登记和房地产初始登记。

(三)结建地下空间与地面建筑合并办理地下空间土地使用权登记和房地产初始登记。

(四)房地产登记机构在地下空间的权属证书中注明“地下空间”,属于人防工程的,按照市人防主管部门出具的人防工程竣工验收备案证书,注明“人防工程”,并记载平时用途。

九、市住房和城乡建设局负责城市地下空间规划、开发利用、监督管理和产权登记管理工作。

市国土资源局负责城市地下空间建设用地审批和登记管理。

市环保局负责地下空间开发利用的环境保护监督管理。

市消防队负责地下空间开发利用的消防管理。

其它相关职能部门应当按照各自的职能分工，在职责范围内做好地下空间开发利用管理的相应工作。

十、本规定由市住房和城乡建设局负责解释。

十一、本规定自印发之日起实施。有效期三年。