

苏州市地下（地上）空间建设用地的使用权利用和登记暂行办法

（苏府规字〔2011〕8号）

第一条 为促进土地节约集约利用，统筹开发利用地下、地上空间，加强地下、地上空间建设用地的使用权管理，保护土地权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 建设用地的使用权根据规划利用空间界限，除设立地表建设用地的使用权外，可分层设立地下、地上空间建设用地的使用权。

第三条 本办法所称地下、地上空间建设用地的使用权，是指依法批准利用地下、地上空间开发建设建筑物及其附属设施，并对该地下、地上空间享有占有、使用、收益的权利。

第四条 本办法适用于本市行政区域内地下、地上空间建设用地的使用权的审批和土地登记，但属于管线铺架、桩基工程等利用地下、地上空间的情形除外。

第五条 国土资源管理部门负责所属行政辖区内地下、地上空间建设用地的使用权利用和登记工作。

发改、规划、民防、住建、园林绿化、公安、环保等有关部门按照各自职责，做好地下、地上空间开发利用相关管理工作。

第六条 开发利用地下、地上空间应当依法取得地下、地上空间建设用地的使用权。

地下、地上空间建设用地使用权的取得应当符合城乡规划、土地利用总体规划,并且应当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不动产权。

第七条 地下、上空间建设用地使用权依法实行有偿使用制度。法律、法规明确可以划拨的除外。地下、地上空间建设用地使用权,可结合地表工程建设规划,分别对照地下、地上空间的规划批准用途,实行分层供地,依法确定不同的供地方式。其中工业(含仓储)、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地,以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖、挂牌的方式出让地下、地上空间建设用地使用权。

第八条 本办法实施前,地表建设用地使用权已经出让或划拨,并根据规划审批方案确定由地表建设用地使用权人结合地面建筑一并开发建设地下工程的,视为已连同地表建设用地使用权一并取得上述范围内地下空间建设用地使用权,土地用途按照规划审批方案确定。但结建地下建筑物外围在水平面上垂直投影超过地表建设用地使用权范围的除外。

第九条 依法取得的划拨地下空间建设用地使用权发生转让的,应当补办地下建设用地使用权出让手续,但符合划拨条件的除外。

第十条 地下、地上空间建设用地使用权出让年限根据法律、法规规定的用途确定,但不得超过相同用途的地表建设用地使用权出让最高年限。

地表建设用地使用权人结合地面建筑一并开发建设的地下工程,其地下空间建设用地使用权出让终止日期应当与地表建设用地使用权的出让终止日期相一致。地表建设用地使用权有多种用途不同出让年限的,其地下空间建设用地使用权不得超过其出让最高年限对应的终止日期。

第十一条 地下、地上空间建设用地使用权出让最低价格，按照分层利用、区别用途的原则，并按照以下方式确定：

（一）土地用途为商服用地、住宅用地、文体娱乐用地的，从地表开始，其地下一层参照所在区域相对应用途基准地价折算为楼面地价的 30% 确定，其中属于开敞式（下沉式）或者地铁延伸地下空间的，在开敞式（下沉式）广场及地铁出入通道外围 30 米半径范围内按照 60% 确定；其余用地参照同等区域工业用途基准地价的 40% 确定。

地下工程从地表开始，地下二层，按照地下一层标准减半确定，并以此类推。

（二）依法取得的划拨地下建设用地使用权，因地下建筑物转让补办地下建设用地使用权出让手续的，补缴土地出让金按照本条第（一）项标准的 40% 确定。

（三）半地下室建筑层高大于 2.2 米（含 2.2 米）的，且结构顶板高出室外基准标高不大于 1.5 米的，土地出让金按照本条第（一）项标准确定。

半地下室建筑层高大于 2.2 米（含 2.2 米）的，且结构顶板高出室外基准标高大于 1.5 米（不含 1.5 米）的，归入地表工程，适用地表建设用地使用权转让出让金相关规定。

（四）地上空间开发项目则参照地表建设用地使用权，根据具体规划用途和地表建筑衔接要求评估确定。

第十二条 地下、地上空间建设用地使用权审批的程序和要求适用国家、省和市土地管理的一般规定。

国土资源管理部门根据规划部门出具的地下、地上规划条件及相关材料，拟定地下、地上空间建设用地使用权供地方案，报经市、县级市人民政府批准后组织实施。其中拟采取划拨或者协议出让方式供地的，申请人应当事先取得发改部门项目批准文件、规划部门规划审批文件。

通过招标、拍卖、挂牌方式取得地下、地上空间建设用地使用权的，土地使用权人凭地下、地上空间建设用地使用权出让合同，到发改、规划、住建等部门办理项目批准、规划方案报批、建设工程规划许可、建筑施工许可等相关手续。

通过划拨或者协议出让取得地下、地上空间建设用地使用权的，土地使用权人凭土地划拨批复或者协议出让合同，到规划、住建等部门办理建设工程规划许可、建筑施工许可等相关手续。

地表建设用地使用权人结合地面建筑工程一并开发建设的地下工程，应当连同地表工程一并制定规划指标和供地方案。

第十三条 地下、地上空间建设用地使用权人应当在批准的地下、地上空间建设用地使用权范围内依法实施工程建设。

地下、地上工程竣工后，国土部门组织进行地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核。对于违反地下、地上空间建设用地使用权利用条件的，按照建设用地使用权出让合同或者建设用地批准文件的约定及相关法律、法规处置。

第十四条 以出让方式取得地下、地上空间建设用地使用权转让、抵押的，应当遵循建设用地使用权转让、抵押相关法律、法规的规定。地下工程涉及人防的，应当遵循人防工程管理的相关法律、法规规定。

本办法实施前，地表建设用地使用权已经出让或者划拨，并由地表建设用地使用权人结合地表建筑一并开发建设的地下工程，如土地出让或者划拨时明确地表建筑不得分割转让的，地下空间建设用地使用权也不得分割转让。

第十五条 依法登记的地下、地上空间建设用地使用权和他项权利受法律保护。

设定地下、地上空间建设用地使用权登记类型及程序，按照国家、省、市相关规定实施，并注明“地下空间建设用地使用权”、“地上空间建设用地使用权”。

（一）地下、地上空间建设用地使用权实行分层单独登记。但地表建设用地使用权人结合地面建筑工程一并开发建设的地下工程土地使用权初始登记除外。

（二）地表建设用地使用权人结合地面建筑工程一并开发建设的地下工程，其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，地下空间建设用地使用权初始登记时与地表建设用地使用权共同登记，注明地下、地表建设用地使用权的空间范围；地表建设用地使用权已经办理初始登记的，在土地权利利用状况复核前，可暂不办理地下空间建设用地使用权初始登记。

（三）初始登记土地证书应当根据批准文件或者出让合同明确的建设工程期限，注记建设期限，到期申请土地权利利用状况复核。

（四）地下、地上空间建设用地权利利用状况复核后符合原供地条件的，地下、地上空间建设用地使用权人可持原土地证书，申请换发新证。

(五) 地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核时，建筑面积按照规划部门出具的规划工程竣工合格证面积为准。

(六) 地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核后需分割登记的，按照地下、地上宗地面积和地下、地上空间建筑面积分别分摊计算。

(七) 地下空间建设用地使用权利用状况复核后换领土地证时，按照人防工程管理法律、法规、规章的规定，需提供人防部门出具的人防工程和相关公共设施位置面积等资料。

产权明晰的人防工程，可根据住建部门发放的房屋所有权证及其他相关材料，向国土资源管理部门申请人防工程地下建设用地使用权登记。

(八) 地下、地上空间建设用地使用权登记，土地用途应以地下、地上空间建设用地使用权批准文件或者出让合同确定。

第十六条 地下工程在本办法实施前已经批准且建成竣工，未办理地下空间建设用地使用权登记的按照本办法办理。

第十七条 本办法对地下、地上空间建设用地使用权开发利用未作规定的，按照国家、省的相关规定执行。

第十八条 地下、地上空间建设用地使用权利用和登记的实施细则，由国土资源管理部门另行规定。

第十九条 本办法自 2011 年 8 月 1 日起施行。