

# 海口市公共用地地下空间开发利用管理暂行办法

(2012年7月19日海口市人民政府令第76号公布)

## 第一章 总则

第一条 为了加强本市地下空间的开发利用管理,合理开发利用地下空间资源,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国人民防空法》、《中华人民共和国物权法》和《城市地下空间开发利用管理规定》等法律、法规、规章的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于对本市城市公共用地地下空间(以下简称“地下空间”)开发利用形成的单建式地下工程的管理。

本办法所称公共用地地下空间,是指本市辖区内市政道路、广场和公园绿地的地下空间。对地下空间开发利用形成的单建式地下工程(以下简称“地下工程”)分为民用工程和人防工程。

本办法所称民用工程,是指开发用于商业、金融、旅游、娱乐、停车场等经营性用途,或修建用于防灾、城市基础设施和公共服务设施等的地下工程。

本办法所称人防工程,是指战时可用于防空的地下工程和地下疏散干道。

本办法所称地下空间建设用地使用权，是指经依法批准建设，净高大于 2.2 米（含 2.2 米，地下停车库净高可适当放宽）的地下建（构）筑物水平投影所占地下空间的建设用地使用权。

第三条 地下空间的开发建设应当贯彻统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则，坚持社会效益、经济效益、环境效益和战备效益相结合，优先发展防灾减灾、人民防空、保护资源、城市基础设施和公共服务设施等需要。

第四条 市发改行政主管部门负责地下工程项目的核准或备案管理工作。

市规划行政主管部门负责地下空间的规划管理工作。

市土地行政主管部门负责地下空间建设用地使用权供应管理工作。

市建设行政主管部门负责地下工程施工的管理工作。

市人防行政主管部门负责地下空间人防工程的管理工作。

市环保行政主管部门负责地下空间开发利用的环境保护管理工作。

市消防行政主管部门负责地下空间开发利用的消防管理工作。

市政府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工程建设管理的相应工作。

## 第二章 规划用地管理

第五条 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依据城市总体规划的发展方向和战略目标编制，规划期限与城市总体规划保持一致，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。

第六条 在地下空间专项规划确定适宜开发利用地下空间的地区，规划行政主管部门应当组织编制城市控制性详细规划，对地下空间开发利用作出具体规定，明确地下空间开发利用范围、使用性质、总体布局、开发强度、出入口位置和连通方式等内容。

第七条 尚未编制地下空间开发利用城市控制性详细规划的重要地块，规划行政主管部门可以组织编制地下空间修建性详细规划，经法定程序批准后纳入城市控制性详细规划。

地下空间建设规划由市规划行政主管部门负责组织编制，并报市人民政府批准。

第八条 地下空间规划应与人民防空工程规划相融合，统筹兼顾地下空间开发利用、城市交通、市政基础设施、公共服务设施、环境保护、防空防灾等功能。

第九条 地下空间建设用地的取得按照下列方式执行：

（一）人防工程地下空间建设用地使用权可依法采用划拨方式取得；

（二）民用工程用于国防、人民防空专用设施、防灾、城市基础设施和公共服务设施等的，其地下空间建设用地使用权可依法采用划拨方式取得；

（三）民用工程用于商业、金融、旅游、娱乐、停车场等经营性用途的，其地下空间建设用地使用权应依法采用招标、拍卖、挂牌等出让方式取得；

（四）对符合协议出让条件的，地下空间建设用地使用权可以采取协议出让方式取得。

地下空间建设用地使用权应当在土地供应时一并由规划行政主管部门出具规划使用条件及指标组织实施。

第十条 地下空间建设用地使用权的登记、出让金、使用年限按以下方式执行：

（一）除人防工程外，地下工程的地下空间建设用地使用权，可以单独办理国有土地使用权（地下）登记。经确权登记，取得国有土地使用权（地下）证书。

（二）用于商业、金融、旅游、娱乐、停车场等经营性用途的民用工程地下空间建设用地使用权出让金，以协议方式出让的，负一层按同地段地面商业用地基准地价的一定比例收取，其中停车场按 20%收取，其他商业设施按 40%收取；以招标、拍卖、挂牌方式出让的，负一层按同地段地面商业用地成交价的 30%收取。负二层按照负一层的 50%收取，负二层以下每层按照上一层的 50%收取。

（三）用于商业经营性用途的民用工程的地下空间建设用地使用权，登记用途为商业用地（地下），地下空间使用权出让年限不超过 40 年。除用于商业经营性用途的民用工程外，其他地下工程的地下空间建设用地使用权的最高年限按土地管理相关法律法规的规定执行。

### 第三章 建设使用管理

第十一条 地下工程建设必须符合城市地下空间规划，服从规划管理，明确平时开发利用原则和战时技术保障措施。

第十二条 城市中心区、重点防护区、人员密集区和主要商业区的地下工程建设应满足人防行政主管部门批准的防护功能和防护标准要求。

第十三条 地下工程开工前，应当按照地上建设项目的基本建设程序，依法办理立项、环保、规划、土地、人防、消防和施工许可等手续。未取得规划、施工许可证的，不得开工。

第十四条 地下工程的勘察设计、施工安装、工程监理、试验检测等单位应当具备相应的资质等级，确保工程质量。

第十五条 地下工程的设计文件应当按照国家有关规定进行设计审查。

第十六条 地下工程必须按照设计图纸进行施工。施工单位认为有必要改变设计方案的，应由原设计单位进行修改，建设单位应重新办理审批手续。

第十七条 地下工程开工前，建设单位应当制定周密的施工方案，内容包括工期计划、工序流程、场地布置、资金调度等；涉及相邻财产安全的关键部位的施工方案应当通过专家论证。地下工程施工方案应当报市建设行政主管部门备案。

第十八条 地下工程施工需要挖掘道路、涉及影响交通的，建设单位应当征得市政市容、交警部门的同意，并与各管网单位、市政设施管养单位签署相关协议。

第十九条 地下工程的建设单位应当采取有效的安全防护措施，科学合理地协调地表空间和地下空间的承载、震动、污染、噪声及相邻建筑物的安全，不得破坏地下市政管线功能，不得影响树木正常生长和绿地的使用功能，应当减少对地面交通运输的影响，不得妨碍地表的规划功能，不得对其他建筑物、构筑物 and 附着物造成危害。

第二十条 地下工程的专用设备、器材的定型、生产应当执行国家标准。消防设施、器材应当按照国家标准和行业标准配置，并定期组织检验、维修，确保完好有效。

第二十一条 地下工程建设应当符合国家有关规定、标准和规范。

第二十二条 地下空间开发建设项目应当统筹安排综合配套设施。除用于修建人防工程、防灾、城市基础设施和公共服务设施外，用于商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途的地下工程建设应当缴纳城市基础设施配套费。

第二十三条 地下工程竣工后，建设单位应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收，经验收合格的方可交付使用。

建设单位应当自竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案；自竣工验收合格之日起 3 个月内向市城市建设档案馆移交建设项目档案。

第二十四条 地下工程由建设单位或使用单位进行管理，并接受建设、人防行政主管部门的监督检查。

第二十五条 在依法取得地下空间建设用地使用权的地下空间内建造的房屋，建设单位可按照房屋登记有关规定，依法申请房屋登记，取得房屋权属证书；利用地下空间建设的人防工程，不办理房屋所有权登记，由市房屋登记机构将其记载于房屋登记簿。

第二十六条 地下空间建设用地使用权人应当按照规定的用途利用地下空间，不得擅自改变。确需变更地下空间用途的，使用权人应当经市规划行政主管部门出具规划意见，并向土地行政主管部门办理用途变更登记手续，同时补交出让金。

第二十七条 建设单位或使用单位应加强地下工程的使用管理，做好工程的维护管理和设施维修、更新。要建立健全维护管理制度和工程维修档案，确保工程、设备处于良好状态。

第二十八条 平战结合的地下工程，平时由建设或使用单位进行管理，并应保证战时能迅速提供有关部门和单位使用。

第二十九条 政府鼓励企业事业单位、社会团体和个人投资开发建设地下工程，并按照有关规定给予优惠。

企业事业单位、社会团体和个人对其投资建设的地下工程有权依法进行自营或转让、租赁。

第三十条 因发生战争、自然灾害或其它紧急状态，经市政府批准，可以依法征用地下空间，地下空间建设用地使用权人不得拒绝。

因国防、民防、防灾、城市基础设施和公共服务设施等国家安全和公共利益需要，地下空间建设用地使用权人应当提供便利。

第三十一条 市规划行政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保密以外，地下空间开发利用的信息资源应当实现共享。

## 第四章 法律责任

第三十二条 本办法实施后，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《海口市城乡规划条例》的规定予以处罚。

第三十三条 违反本办法规定，建设单位未取得施工许可证，擅自施工的，由市建设行政主管部门责令停止施工，限期改正，处工程合同价款1%以上2%以下的罚款。

第三十四条 违反本办法规定，建设单位有下列行为之一的，由市建设行政主管部门责令改正，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）未组织竣工验收，擅自交付使用的；
- （二）验收不合格，擅自交付使用的；
- （三）对不合格的建设项目按照合格工程验收的。

第三十五条 违反本办法规定，地下空间开发建设项目竣工验收合格后，建设单位未向市城市建设档案馆移交建设项目档案的，由市建设行政主管部门责令改正，处1万元以上10万元以下的罚款。



## 第五章 附则

第三十六条 本办法对地下空间的开发利用与管理未作规定的，适用有关法律、法规和规章中有关地下空间开发利用的规定。

第三十七条 本办法具体应用中的问题由市建设行政主管部门和市人防行政主管部门负责解释。

第三十八条 本办法自 2012 年 9 月 1 日起施行，有效期两年。