

德州市城市地下空间开发利用管理办法

(2014年12月29日德州市人民政府令第15号公布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市地下空间开发利用管理，促进土地节约集约利用，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国人民防空法》、《中华人民共和国房地产管理法》等法律、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。法律、法规、规章对国防、人民防空、防灾减灾、文物保护、矿产资源等涉及地下空间另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称城市地下空间是指城市规划区内地表以下的空间，包括结建地下空间和单建地下空间。

结建地下空间是指同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

单建地下空间是指独立开发建设的地下空间。利用市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地开发的地下空间视为单建地下空间。

第四条 城市地下空间开发利用应当遵循统一规划、综合开发、兼顾人防、合理利用、安全使用、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。

第五条 市人民政府设立城市地下空间开发利用协调机构，研究解决城市地下空间开发利用中的重大事项，协调和督促有关部门依法履行监督管理职责。

第六条 市人防办受市政府委托作为城市地下空间开发利用主管部门，组织实施本办法，负责城市地下空间开发利用涉及人民防空的监督管理。

市城乡规划主管部门负责城市地下空间开发利用的规划管理。

市国土资源主管部门负责城市地下空间开发利用的用地管理。

市住房城乡建设主管部门负责城市地下空间建设工程的监督管理和地下空间建筑物产权管理。

其他有关部门应当按照各自职责，做好城市地下空间开发利用的监督管理。

第七条 鼓励、支持企事业单位、社会团体和个人，通过多种途径投资开发利用地下空间，推进城市地下空间规范有序健康发展。

第二章 规划管理

第八条 地下空间开发利用规划的编制应当在城市总体规划的基础上进行。市城乡规划主管部门应当会同人民防空、国土资源等部门根据城市发展的需要，编制城市地下空间开发利用规划。

第九条 编制地下空间开发利用规划，应当优先安排人民防空、地下轨道交通、市政工程等设施用地，并划定地下轨道交通、综合管沟等工程的地下空间控制范围。

地下空间开发利用规划应当包括综合开发利用发展战略、功能分区、用地规模、用地布局、交通体系、综合管沟，禁止、限制与适宜建设地下空间的范围、环境保护、安全保障措施等内容。

第十条 地下空间开发利用规划经市人民政府批准后公布实施。经依法批准的地下空间开发利用规划，任何单位和个人未经法定程序不得变更。

第十一条 市城乡规划主管部门应当会同人民防空、国土资源、市政设施、公用事业、交通运输等部门编制城市地下空间年度建设规划，明确地下空间开发利用的总体布局、开发范围、使用性质、开发强度等内容。

第十二条 单建地下空间项目应当依法向市城乡规划主管部门申请办理规划许可手续。

结建地下空间项目应当随地表建筑一并向市城乡规划主管部门申请办理规划许可手续。

第十三条 市城乡规划主管部门根据地下空间开发利用规划依项目类别分别办理建设项目选址意见书或出具规划条件，明确规划范围内地下空间开发建设要求。

建设单位应依法申请办理建设用地规划许可证，在取得用地权属后，方可向市城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

第十四条 结建地下空间项目地下室边线与用地界线和规划控制线等的退让距离应当符合法律、法规、规章和技术标准的要求。城市规划对地下空间有统建要求的，按其规定执行。

第十五条 建设单位应当按照规划条件提出的设置要求，在修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图中明确出入口、通风口和排水口等的具体位置。

第三章 用地管理

第十六条 开发利用地下空间应当依法有偿取得地下建设用地使用权。符合划拨条件和经依法批准结合地表建筑修建的地下防护建筑用地除外。

单建地下空间商场及其他经营性建（构）筑物项目用地使用权须通过招标、拍卖、挂牌方式出让取得；单建地下停车场用地使用权在供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的，可以协议出让方式取得。

结建地下空间的项目用地使用权随地表建设项目一并办理用地手续，结建项目中包括商场及其他经营性建（构）筑物的，须通过招标、拍卖、挂牌方式出让取得。结建地下空间建设用地使用权与地上土地使用权一并计价出让，使用年限应保持一致。

地下交通项目建设附着开发的经营性地下空间建设用地使用权，应依法通过招标、拍卖、挂牌方式取得。

第十七条 单建或结建地下空间建设用地使用权出让评估价计算方式为：负一层土地出让起始价按所在地段地上土地级别基准地价相对应用途一定比例计算，其中地下商场及其附属建（构）筑物按 30%，

地下停车场、工矿仓储及其他设施按 20%计算；负二层土地出让起始价按负一层的 50%计算，负三层及以下免收土地出让金。

第十八条 已建成的单建或结建地下空间的项目，依据发改、规划、建设等相关部门的批准文件，采用协议出让或划拨方式完善地下空间使用权手续。出让价格以规划部门批准同意工程规划许可时间为评估基准日，计算方式同第十七条。

第四章 建设管理

第十九条 建设单位在取得建设工程规划许可和其他有关批准文件后，方可向建设主管部门申请办理建设工程施工许可。结建地下空间建设工程，应当与地上工程一并申领施工许可。

第二十条 城市地下空间建设工程应当符合有关规定、标准和规范，满足地下空间对消防安全、人民防空、环境保护、防水排涝、设施运行维护等方面的使用要求，使用功能与出入口设计应当与地面建设相协调。

第二十一条 城市地下空间建设工程的勘察、设计、施工、监理应当由具备相应资质的单位承担。

第二十二条 城市地下空间的工程建设应当保证地面及周边现有建筑物、市政设施、人民防空工程、文物、古树名木、公共绿地的安全。

城市地下空间的工程建设涉及地下连通工程的，先建单位应当按照专业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。

第二十三条 城市地下空间建设工程竣工后，建设单位应当在通过市城乡规划主管部门规划核实后，方可组织进行竣工验收，并按程序报有关主管部门备案。

结建地下工程应当与地表工程一并验收。地下工程验收合格后，应按规定向市城建档案馆移交建设项目档案。

第五章 人民防空工程

第二十四条 人民防空主管部门负责人民防空工程的规划、开发利用和监督管理。

第二十五条 本办法所称人民防空工程（以下简称人防工程），是指为保障战时人员与物资掩蔽、人民防空指挥、医疗救护等而单独修建的地下防护建筑（以下简称单建人防工程）和结合地表建筑修建的地下防护建筑（以下简称结建人防工程）及地下空间开发利用兼顾人民防空需要的工程。

第二十六条 人民防空主管部门应当会同城乡规划主管部门，依据城市总体规划和地下空间开发利用规划，编制人民防空规划和人防工程建设专项规划。

第二十七条 新建（改、扩建）民用建筑，应当按照不低于地上总建筑面积 4%的比例结建人防工程。

第二十八条 结建人防工程应当随地表建筑一并办理立项及规划、用地和施工许可等手续。未经市人民防空主管部门审核，城乡规划、住房建设、公安消防等部门不得办理相关手续。

第二十九条 新建民用建筑确因条件限制不能结建人防工程的，建设单位应当依法缴纳易地建设费。易地建设费应当专款专用。易地建设费的收缴标准按照国家 and 省有关规定执行。

第三十条 单建地下空间的开发建设，应当兼顾人民防空需要。兼顾人民防空需要的具体办法和抗力级别、战时功能等技术指标由市人民防空主管部门根据整体防护要求和相关法律法规制定。

第三十一条 单建人防工程应当符合城市地下空间年度建设规划，行政报批手续，除按人防要求落实外，同时，还要依据城市建设项目审批程序进行报批。

第三十二条 建设单位和施工单位应当按照批准的设计文件施工。设计文件确需变更的，应当经原审批部门同意。

第三十三条 人防工程竣工后，建设单位应当组织设计、施工、工程监理等单位进行竣工验收。人防工程验收合格的，建设单位应当在 15 日内将竣工图纸和有关资料报送市人民防空主管部门备案，并移交城乡建设主管部门存档。人防工程的备案手续作为建设行政主管部门综合验收备案的手续之一

第三十四条 建设单位在竣工验收过程中违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，人民防空主管部门应当责令其重新组织竣工验

收；验收不合格的，责令限期整改；拒不整改或者整改后仍不合格的应追缴易地建设费。

第三十五条 单建人防工程，由国家投资建设的，产权属于国家所有；社会投资建设的，属于投资者所有；以合作方式融资建设的，按照合同约定及国家有关规定确定所有权及管理方式。依法结建的人防工程，属于国家所有，任何单位和个人不得擅自转让、抵押，未经批准，不得改变其用途。

第三十六条 人民防空工程的维护使用管理，遵循以下规定：

（一）人防工程的建设维护使用管理，实行分级属地管理，由管辖该工程的县（市）、区人防主管部门进行管理。县（市）、区人防主管部门负责对所辖区域内的人防工程的使用、管理、维护进行监督检查和指导，确保人民防空工程符合使用安全及其他有关要求，始终处于完好的战备状态。

（二）平时使用人防工程，使用者应当向人防主管部门按有关规定申请办理批准手续，取得《人防工程平时使用证》后方可使用，并按规定交纳人防工程使用费。

（三）按照“谁使用、谁管理、谁维护、谁负责”的原则，落实人民防空工程维护管理人员及经费。

（四）人防主管部门依据《人民防空工程维护管理办法》的评定标准，对人民防空工程维护状况进行审验。审验不合格且在规定期限内未整改到位的，市人民防空主管部门不予办理《人防工程平时使用证》年检手续。

（五）人防工程出租经营的，所有权人或者使用人应当与承租人签订书面合同。自合同签订之日起五日内，所有权人或者使用人应当到工程所在地人民防空主管部门和房管部门备案。

（六）人防工程使用人应当建立、健全维护管理制度，制定应急预案并组织演练，确保人防工程的安全使用。战时由人民防空主管部门统一安排，无偿使用，任何单位和个人必须无条件服从。

第六章 产权登记

第三十七条 地下建设用地使用权和地下建筑物产权登记，按照相关法律、法规和规章规定办理。

地下建设用地使用权登记通过水平投影坐标、竖向高程和水平投影面积确定其权属范围。

地下建筑物的产权登记，凭地下建设用地使用权批准证明、规划和施工许可证明及规划验收和工程竣工备案证明等相关材料，属人防工程的还需提交《国有人防工程移交书》，可依法办理登记手续。

第三十八条 地下建设用地使用权和地下建筑物产权登记，应当在相应权证中注明“地下”。属人民防空工程的，还应当注明“人防工程”，明确产权归属，并记载平时用途。

公共配建的房屋、设施，法律法规有明确规定归谁所有的从其规定，没有规定的从其约定，并明确非经营性质和经营性质。

第三十九条 结建式地下工程应当随地上建筑合并办理建设用地使用权登记和房屋产权初始登记。地上建筑已经办理房屋产权初始登记的，可以单独申请办理地下部分的房屋产权初始登记。

第七章 使用管理

第四十条 地下工程应本着“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，允许投资者对其投资开发建设且依法取得所有权的地下工程自营或者依法进行销售、出租等交易。

第四十一条 房地产开发项目地下工程，规划用于停车位和车库的，应当优先满足业主的需要。

单建式地下社会公共停车场，未经原批准机关批准，不得改变原有用途和使用功能，不得进行分割转让。

第四十二条 政府可以依法征收、征用地下工程，地下工程所有人应予积极配合。

因国防、人民防空、防灾减灾、应急处置、指挥通信等城市安全防护设施建设的需要，地下建设用地使用权人和地下建筑物产权人应当依法为建设单位提供便利，并不得损坏相关设施。

第四十三条 地下空间物业和设施的所有人、使用人和物业管理单位应当履行日常管理、维修和保养义务，保障公共通道及出入口的开放性，做好地下空间的标识管理。装饰、维修应按有关技术规范执行。

第四十四条 地下工程所有人、使用人或物业管理单位应当依法建立健全地下工程的各项应急预案和使用安全责任制度，采取可行的措施，防范发生火灾、水灾、爆炸及危害人身健康的各种污染。

第八章 法律责任

第四十五条 地下空间开发利用过程中对已经依法设立的用益物权、建筑物等造成妨碍或者实际损害的，应当依法承担相应的民事责任。

第四十六条 建设单位或者使用单位，违反本办法规定及有关人民防空、城乡规划、国土资源、住房建设等方面规定的，由有关部门依法予以处罚。

第四十七条 人民防空、城乡规划、国土资源、住房建设等有关部门及其工作人员在城市地下空间开发利用管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十八条 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。有关部门应制定相关实施细则与操作办法，确保本办法的施行。办法出台前的历史遗留问题，另行研究解决。

第四十九条 各县（市）地下空间的开发利用管理可以参照本办法执行。

第五十条 本办法自 2015 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2017 年 12 月 31 日。