

福建省地下空间建设用地管理和土地登记暂行规定

(2014年2月11日省政府常务会议通过)

第一条 为规范和鼓励本省地表以下空间（以下简称“地下空间”）开发利用，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国人民防空法》等规定，结合本省实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本省国有土地地下空间开发建设的用地管理，因地上建筑管线铺设、桩基工程等情形需利用地下空间的除外。

本规定所称地下空间开发建设，包括下列情形：

（一）由同一主体结合地上建筑一并开发建设的地下工程（以下简称“结建地下空间建设项目”）；

（二）独立开发建设的地下工程（以下简称“单建地下空间建设项目”）。

法律法规对国防、人防、防灾、文物保护、矿产资源勘探开采等情形开发利用地下空间另有规定的，从其规定。

第三条 地下空间开发利用应遵循统一规划、综合开发、合理利用、依法管理原则，基础设施和公共服务优先，兼顾防空防灾需要。

第四条 开发利用地下空间应取得建设用地使用权。地下空间建设用地使用权的取得，应遵守城乡规划，充分考虑相邻空间发展需要，不得损害已设定的土地权利。

第五条 申请地下空间建设用地，必须取得城乡规划主管部门出具的规划设计条件或建设用地规划许可证。

第六条 结建地下空间建设项目建设用地使用权，与地表建设用地使用权以相同程序和方式一并取得。

第七条 单建地下空间建设项目，根据不同供地方式办理相关审批手续：

（一）以第八条（一）、（三）、（四）项方式申请地下空间建设项目建设用地使用权的，建设单位应按基本建设程序取得项目批准文件和建设用地规划许可证后，向国土资源部门申请办理建设用地批准手续，领取国有建设用地划拨决定书，或者签订国有建设用地使用权出让合同；

（二）以第八条（二）项方式申请地下空间建设项目建设用地使用权的，按《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）和本省相关规定办理。

第八条 单建地下空间建设项目应根据项目性质确定土地用途和供地方式：

（一）符合《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）的，可以行政划拨方式提供地下空间建设用地使用权；

（二）属于商业、旅游、娱乐等经营性用途的，应以招标、拍卖或挂牌出让等方式提供地下空间建设用地使用权；

（三）不符合《划拨用地目录》，且不属于本条（二）项所列土地用途的，可以协议出让方式提供地下空间建设用地使用权；

（四）原地上建筑权利人申请开发利用本建筑地下空间作为经营性用途的，可以协议出让方式提供地下空间建设用地使用权。

第九条 地下空间建设用地批准后，国土资源部门应在建设用地批准书、划拨决定书或土地出让合同中明确其土地用途和空间范围。

第十条 以出让方式提供地下空间建设用地使用权的，按分层利用、区别用途原则，根据所属地块对应用途的基准地价的一定比例，确定土地出让金或出让底价。具体比例由各市、县（区）人民政府自行确定。

对开发利用地下空间的，应在收取土地出让价款方面给予优惠。

第十一条 结建和单建地下空间建设项目有下列情形之一的，可免收土地出让金：

（一）以行政划拨方式提供地下空间建设用地使用权的；

（二）地下空间作为非经营性的停车场（库）及配电间等配套用房的；

（三）国防、人防、防灾、文物保护、基础设施和公共服务设施等涉及国家安全、公共利益的项目开发利用地下空间的。

第十二条 地下空间建设用地使用权出让的最高年限，按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）等规定的用途类别分别确定。

结建的地下车位（库）建设用地使用权出让年限与地上建筑土地使用权出让年限一致。

第十三条 地下空间建设用地使用权转让、抵押的，应遵循地表建设用地使用权转让、抵押的相关法律法规规定。

对已批准划拨的地下空间建设用地使用权及其建筑，在转让或改变用途时，凡不符合《划拨用地目录》的，应按规定补办土地出让手续，补缴土地出让金。

建设用地批准书、划拨决定书或土地出让合同、租赁合同明确规（约）定地上建筑不得分割转让的，其地下空间建设用地使用权也不得分割转让。

第十四条 地下空间建设用地使用权登记依照有关法律法规规定办理。

结建地下空间建设项目建设用地使用权，初始登记时与地上建筑共同登记。

单建地下空间建设项目建设用地使用权，初始登记时独立登记。

第十五条 原地上建筑权利人对地下空间进行再次开发利用的，应办理规划许可手续。项目竣工验收合格后，国土资源部门在原已核发的土地使用权证备注栏中加注土地用途、面积和空间范围。

第十六条 地下空间建设用地使用权登记以宗地为基本单元，根据水平投影坐标、竖向高程确定其权利范围。土地权利记载时应注明“地下空间”，并附注具体用途；属于单建人防工程的，还应注明“地下空间—人防工程”，并记载平时用途。宗地代码按《宗地代码编制规则（试行）》（国土资厅发〔2011〕57号）编制，其中宗地特征码以“X”表示。

第十七条 地铁工程按站（场）划分宗地。

通道、站台、售票亭等地铁工程中的公共服务设施按行政划拨方式供地；地铁工程配套开发的商业等经营性场所按出让方式供地，在办理有偿使用手续后，方可进行土地登记。

对连结站（场）之间的地下轨道交通线路用地，暂不办理登记发证。

第十八条 宗地确需分割、合并或调整边界的，应经国土资源部门同意；涉及规划调整的，应经城乡规划主管部门同意。

第十九条 集体土地地下空间开发建设参照本规定执行。

第二十条 本规定自发布之日起施行。本规定下发前已签订国有建设用地出让合同的地下空间建设项目，可按原管理规定或土地出让合同约定执行。