

包头市城市地下地上 空间建设用土地使用权管理暂行办法

(征求意见稿)

第一条 为了加强我市国有建设用土地使用权空间开发利用管理，促进地表、地下、地上空间综合、系统开发，集约节约利用城市空间资源，提升城市综合承载能力，保护土地权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市昆都仑区、青山区、九原区、东河区、稀土高新区范围内地下、地上空间国有建设用土地使用权的审批和不动产登记，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。土右旗、石拐区、白云区、固阳县、达茂旗可参照执行。

法律、法规对涉及国防、人民防空、防震减灾、文物保护、遗产要素、矿产资源等地下、地上空间开发利用另有规定的，从其规定。

第三条 建设用地使用权根据规划利用空间界限，除设立地表建设用地使用权外，可分层设立地下、地上空间建设用地使用权。

第四条 本办法所称地下、地上空间建设用地使用权，是指经依法批准利用地下、地上空间开发建设建（构）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。

地下空间是指地表以下一定深度开发建设后三维权属界线组成的封闭空间，包括结建式地下空间和单建式地下空间。

结建式地下空间是指结合地面建筑一并开发建设的地下空间；单建式地下空间是指独立开发建设的地下空间。利用市政道路、公共绿地和公共广场等公共用地实施独立开发建设的地下空间，视为单建式地下空间。

半地下空间，建筑物室内地平面低于室外地平面高度超过室内净高 1/2 的，参照地下空间管理。

地下空间应当优先用于建设地下交通、城市基础设施、防空防灾等项目；鼓励建设商业、工业、仓储以及体育、文化等公共服务项目；禁止建设学校、托幼、养老等项目。

地上空间是指地表一定高度以上开发建设后三维权属界线组成的封闭空间，包括一体型地上空间和人工地基型地上空间。

一体型地上空间是指在地表建（构）筑物上，利用其他土地使用权人地表建（构）筑物的上空空间建造的与地表建（构）筑物成为一体建（构）筑物所占用的空间；人工地基型地上空间是通过设定人工地基或者在地表设置承重墙（桩）来承担人工地基的重量，并于其上空空间建造建（构）筑物所占用的空间。

第五条 开发利用地下、地上空间应当依法取得地下、地上空间建设用地使用权。

地下、地上空间建设用地使用权的取得应当符合国土空间规划。在编制规划时应当充分考虑相邻空间的发展需要和相互衔接，不得损害其他建设用地使用权人及其相关权利人的合法权益。

地下、地上空间建设用地使用权的取得应当征得地表建设用地使用权人同意，并不得损害相邻相关权利人的合法权益。

第六条 地下、地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，实行分层供应，依法确定供应方式。规划用途为经营性的地下、地上空间建设用地，以及其他用途同一用地有两个及以上意向使用者的，依法采取招标、拍卖、挂牌出让等有偿使用方式供应使用权。符合下列情形之一的，可以协议出让等有偿使用方式供应地下建设用地使用权：

(一) 地表建设用地使用权人申请开发其建设用地范围内的地下、地上空间的；

(二) 受客观条件或者特殊历史因素制约无法独立分宗或者不具备招标、拍卖或者挂牌供应条件的；

(三) 其他依法可以协议方式供应的情形。

地下空间建设项目规划条件要求建设的连通通道穿越市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地的，建设单位可以随建设项目一并取得连通通道的地下建设用地使用权，连通通道的土地可以采用划拨方式供应。

第七条 本办法实施前，已经依法取得地表建设用地使用权，并根据规划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地下空间，已计容的，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；未计容的，符合相关规划、安全、消防等规范要求，依法办理用地手续后取得该地下空间建设用地使用权，不符合划拨条件的（工业用途除外），应当缴纳土地价款。地下空间建设用地使用权用途按照规划确定。

第八条 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。

第九条 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，但不得超过地表建设用地使用权出让最长年限对应的终止日期。

地表建设用地使用权有多种用途不同出让年限的，其地下、地上空间建设用地使用权不得超过其对应用途法定出让最高年限，同时不得超过其对应地表建设用地使用权出让最长年限对应的终止日期。

第十条 地下、地上空间建设用地使用权出让价款，按评估的地表同用途楼面地价的一定比例确定：

结建式地下空间一层按 25%确定，二层按 12.5%确定（其中，停车场地下一层按 20%确定，二层按 10%确定）；单建式地下空间一层按 15%确定，二层按 7.5%确定；地下三层以下不再收取土地价款。

地上空间一层按 10%确定，二层按 5%确定，三层以上不再收取土地价款。

鼓励工业项目开发利用地下、地上空间。利用现有工业用地开发地下、地上空间的，不再收取土地价款。

第十一条 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、自治区和我市土地管理的一般规定。

市自然资源局根据地下、地上规划条件及相关材料，拟定昆都仑区、青山区、九原区、东河区地下、地上空间建设用地使用权供地方案，报经市人民政府批准后组织实施。

稀土高新区范围内地下、地上空间建设用地使用权供地方案拟定及审批按现行政程序组织实施。

对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。

通过划拨或出让方式取得地下、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划拨决定书或者出让合同，依法办理建设工程规划许可、建筑施工许可等相关手续。

第十二条 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，严格按照建设用地使用权出让合同或者划拨决定书的约定及相关法律、法规行使其地下、地上空间建设用地使用权。

地下、地上工程竣工后，自然资源主管部门组织进行地下、地上空间建设用地使用权规划核实与土地核验。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划拨决定书的约定及相关法律、法规处置。

第十三条 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。

第十四条 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。

地下、地上空间建设用地使用权登记以宗地为单位，并通过水平投影坐标、竖向高程和水平投影最大面积描述其三维权属范围。

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、自治区、我市相关规定实施，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首次登记除外。

（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首次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首次登记的，在土地使用权规划核实与土地核验前，可暂不办理地下空间建设用地使用权首次登记。

（三）地下、地上空间建设用地使用权规划核实与土地核验时，建筑面积按照建设工程竣工规划（土地）核实意见书面积为准。

（四）地下、地上空间建设用地使用权规划核实与土地核验后需分割登记的（法律、法规明确禁止分割登记的除外），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。

（五）地下空间建设用地使用权规划核实与土地核验后换领权属证书时，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，可以按照有关规定申请人防工程地下建设用地使用权登记。

（六）地下、地上空间建设用地使用权登记，土地用途应当以地下、地上空间建设用地使用权批准文件或者出让合同（划拨决定书）确定。

第十五条 采取租赁等其他有偿使用方式取得地下、地上空间建设用地使用权的，参照本办法相关规定执行。

第十六条 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、自治区的相关规定执行。

第十七条 本办法自 2023 年 月 日起施行，有效期两年。