

市政府关于加强地下建设用地 使用权管理的意见

(溧政发〔2008〕105号)

各镇人民政府，市各办局、直属单位：

为拓展城市建设用地空间，节约集约利用土地，支持和鼓励地下空间的开发和使用，根据有关法律、法规的规定，结合溧阳实际，现就加强我市地下建设用地使用权管理提出如下意见：

一、地下空间的利用

1、凡利用地下空间进行经营性项目建设的，必须符合城市规划和国家有关人防、地下空间等法律、法规的规定，并经市发改、规划、国土、建设及人防等部门的批准。

2、凡需要确权登记的地下空间，其层高必须在 2.2 米以上；对经营性项目建设的，需按规定配套停车位、人防等公用设施。

3、地下建设用地使用权出让的最高年限，应依照《城市房地产管理法》规定的用途类别，确定相应的地下建设用地使用权出让年限。

地上建筑物土地使用权包含多种用途、使用期限不一致的，地下建设用地使用最高期限不得超过其地上建筑物土地使用权

的最低期限。

二、地下空间的供地方式

1、划拨供地。需要确权登记的地下空间，符合国家《划拨供地目录》的，可采取划拨方式供地。

2、协议出让供地。地上建设土地使用权已经出让，需要确权登记的地下空间已建或拟建的，可采取协议出让方式供地。

3、招标拍卖挂牌出让供地。地下建设土地使用权可以随地上建设土地使用权一并以招标拍卖挂牌出让方式供地。

对地上部分属于城市公园、广场等公益设施，地下空间用于经营性项目(无地上建筑物)的，地下建设土地使用权可单独采取招标拍卖挂牌出让方式供地。

三、地下建设土地使用权面积确定

地下建设土地使用权面积根据不同层次的地下建筑物按垂直投影面积确定。对地上建设土地使用权已出让的，按下列方式确定：

1、地下空间已建成的，由市规划、国土和建设等部门进行实测，根据实测面积确定地下建设土地使用权面积；

2、地下空间未建成的，由市规划、国土和建设等部门按评审通过的规划建设方案和设计图，量算地下空间面积；若建成后

的实测面积超出原确定面积的，则用地单位须按规定补缴出让金。

四、地下建设用地使用权价格确定

市国土部门根据拟出让地块的条件和土地市场情况，依据《城镇土地估价规程》，组织对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估；市土地收购储备委员会根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等进行集体决策，确定土地出让起价或底价。

对地上建设用地使用权已出让，需要确权登记的地下建设用地使用权涉及的出让金，按下列标准收取：

地下空间第一层，用于商业及其他经营性项目建设的，按土地出让成交价(折算为楼面地价，下同)的 40% 计算，用于经营性停车场(库)的按 25% 计算；地下空间第二层及以上的，用于商业及其他经营性项目建设的，按照土地出让成交价的 25% 计算，用于经营性停车场(库)的按 15% 计算。

受让人在地块成交 3 年后申请办理地下建设用地使用权的，按地上对应用途的基准地价折算，折算标准同上。

五、地下建设用地使用权产权管理

经依法批准使用的地下建设用地，其土地权利确定为地下建设用地使用权。以出让方式取得的，确认为地下建设用地出让土

溧阳市行政规范性文件

地使用权；以划拨方式取得的，确认为地下建设用地划拨土地使用权。具体登记时，按照土地使用权登记的程序和方法进行。

地下建设用地土地使用权证书使用现行的国有土地使用权证，但应在其证书备注栏中注明其权利特征。

溧阳市人民政府

2008 年 8 月 7 日