

南昌市城市地下空间开发利用管理办法

(2013年11月25日市人民政府令第151号发布，自2014年3月1日起施行 根据2017年10月23日市人民政府令第161号修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 规划编制
- 第三章 用地管理
- 第四章 建设管理
- 第五章 产权登记
- 第六章 使用管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强城市地下空间开发利用管理，合理开发利用城市地下空间资源，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》和其他有关法律、法规规定，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。

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 市国土资源主管部门组织实施本办法，并负责城市地下空间开发利用用地以及城市地下空间建筑物登记工作的监督管理。

市城乡规划主管部门负责城市地下空间开发利用规划的监督管理。

市建设主管部门负责城市地下空间建设工程建设的监督管理。

市人民防空主管部门负责城市地下空间开发利用涉及人民防空的监督管理。

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 鼓励采用独资、合资、股份制等多种形式开发利用城市地下空间。

第二章 规划编制

第八条 城乡规划主管部门应当会同国土资源、人民防空等部门根据城市发展的需要,编制城市地下空间开发利用专项规划。

城市地下空间开发利用专项规划应当与人民防空专项规划等各类专项规划相衔接,并体现竖向分层立体综合开发、横向相关空间连通、地下工程与地面建筑相协调的原则。

第九条 编制城市地下空间开发利用专项规划,应当统筹安排地下交通、电力设施、供水供气、通信、公安消防、公共安全、垃圾处理、城市排水等城市基础设施和公共服务设施。

第十条 城市地下空间开发利用专项规划应当包括以下内容:

(一)城市地下空间开发利用的现状分析、发展战略、功能分区、交通体系及用地规模和布局;

(二)禁止、限制和适宜建设地下空间的范围;

- (三) 环境保护和人民防空要求;
- (四) 防灾减灾措施;
- (五) 法律、法规、规章规定的其他内容。

第十一条 编制城市控制性详细规划、修建性详细规划应当符合城市地下空间开发利用专项规划的要求。

第三章 用地管理

第十二条 开发城市地下空间应当取得地下建设用地使用权。地下建设用地使用权的取得，应当遵守城市总体规划、土地利用总体规划和城市地下空间开发利用专项规划的规定。

第十三条 结建地下空间建设工程的地下建设用地使用权随同地上建设用地使用权一并取得。

单建地下空间建设工程的地下建设用地使用权按照以下方式取得：

(一) 用于人民防空、防灾减灾、城市基础设施和公共服务设施等符合《划拨用地目录》的地下空间建设工程，其地下建设用地使用权依法采用划拨方式取得；

(二) 用于商业、金融、旅游、娱乐等经营性用途的地下空间建设工程，其地下建设用地使用权依法采取招标、拍卖、挂牌等出让方式取得；

(三) 地下交通建设工程及其附着地下交通建设工程开发的

经营性地下空间，其地下建设用地使用权以协议方式一并出让给已经取得地下交通建设项目的使用权人。

第十四条 结建地下空间建设工程的地下建设用地使用权随同地上建设用地使用权一并办理供地手续。

单建地下空间建设工程的地下建设用地使用权供地手续按照以下方式办理：

(一) 以划拨、协议出让方式取得地下建设用地使用权的，按照地上建设用地使用权的有关规定办理；

(二) 以招标、拍卖、挂牌等方式出让地下建设用地使用权的，市国土资源主管部门依据规划条件制定每宗招标、拍卖、挂牌地下空间的出让方案，报市人民政府审批后组织实施。

第十五条 结建地下空间建设工程的建设用地使用权划拨权益价款或者出让金的计算办法，由市国土资源主管部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

单建地下空间建设工程的建设用地使用权划拨权益价款或者出让金，可以分层计算，采取划拨方式供地的，其负一层划拨权益价款按照同地段地上划拨权益价款的 10%收取，负二层划拨权益价款按照同地段地上划拨权益价款的 5%收取，负三层及以下免收划拨权益价款；采取出让方式供地的，其出让底价（起始价）不得低于同地段地上建设用地使用权评估价款的 20%，其具体计算标准，由市国土资源主管部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

第十六条 开发利用城市地下空间，建设单位应当按照规定申请核发规划许可。结建地下空间建设工程规划许可手续随同地上建设工程规划许可手续一并办理。

单建地下空间的建设工程规划许可手续按照以下程序办理：

（一）以划拨方式提供地下建设用地使用权的，应当取得城乡规划主管部门核发的建设项目选址意见书和建设用地规划许可证；

（二）以出让方式提供地下建设用地使用权的，由城乡规划主管部门依据控制性详细规划出具规划条件供国土资源主管部门组织出让，建设单位持国有建设用地出让合同到城乡规划主管部门依法办理建设用地规划许可证。

第十七条 涉及城市地下空间开发利用的建设用地，城乡规划主管部门在核发选址意见书或者出具规划条件时，应当征求人民防空主管部门的意见。

城乡规划主管部门在出具规划条件时，应当明确城市地下空间使用性质、水平投影范围、垂直空间范围、建设规模、公建配套要求、出入口的设置要求等内容。

第十八条 城乡规划主管部门在作出城市地下空间建设工程规划许可时，应当明确地下建(构)筑物坐落、空间范围、水平投影坐标、起止深度、总层数、竖向高程、水平投影最大面积、建筑面积、用途、公共通道、出入口的位置、地下空间之间的连通要求、物业用房等公共设施用房面积与具体位置等内容。

第十九条 开发城市地下空间取得地下建设用地使用权的，应当依法向国土资源主管部门提出土地登记申请，领取土地权利证书。

第四章 建设管理

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 城市地下空间建设工程竣工后，建设单位应当

组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，竣工验收合格后，应当将建设工程档案报送建设主管部门和有关部门备案，并按照规定移交。

第五章 产权登记

第二十五条 城市地下空间建筑物权利人应当持土地使用权证明、规划许可证明及竣工验收等资料向国土资源部门申请地下空间建筑物登记。

未计入容积率的城市地下空间建筑物不予登记。

城市地下空间建筑物的具体登记办法由市国土资源主管部门另行制定。

第二十六条 城市地下空间建筑物登记应当在登记簿和权属证书中注明“地下建筑物”；属于人民防空工程的，应当注明“人民防空工程”，并记载平时用途，其具体位置和面积由市人民防空主管部门确定。任何单位和个人不得擅自改变人民防空工程使用用途。

第二十七条 结建地下空间建筑物应当与地面建筑合并办理初始登记。

单建地下空间建筑物的初始登记应当独立登记。

地下社会公共停车场等公共配套建筑，不得进行分割登记和分割转让。

第六章 使用管理

第二十八条 地下空间建筑物不得办理预售，应当经初始登记确认权属后方可销售、出租。

第二十九条 因公共利益需要，政府可以依法征收、征用城市地下空间，城市地下空间权利人应当予以配合。

第三十条 城市地下空间权利人、使用人应当对地下空间建筑物和设施进行日常管理和维护，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，并配合城市基础设施的维护单位对相关设施进行日常维护保养。

第三十一条 城市地下空间权利人、使用人应当建立健全地下空间的使用安全责任制度，采取措施防范发生火灾、水灾、爆炸及危害人身健康的各种污染。

第三十二条 平战结合的城市地下空间，平时使用时应当符合人民防空工程管理的有关规定，战备需要时应当无条件服从统一调度。

第七章 法律责任

第三十三条 建设单位或者使用单位，违反本办法规定及有关国土资源、城乡规划、建设、房产管理、人民防空等方面规定

的，由有关部门依法予以处罚。

第三十四条 国土资源、城乡规划、建设、房产管理、人民防空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。

第八章 附则

第三十五条 本办法自 2014 年 3 月 1 日起施行。