

达州市自然资源和规划局
关于修订《达州市中心城区地下空间建设土地使用权
管理规定的通知》征求意见的公告

随着城市建设进程加快，以及自然资源部、四川省自然资源厅相继出台的政策，现行地下空间管理规定已难以适应新形势需求，为进一步优化地下空间建设用地管理，提升审批效能，营造良好营商环境，切实保障权利人合法权益，我局对现行地下空间管理规定进行了修订，现向社会公众征求意见，有关事项公告如下。

一、征求意见期限

2025 年 9 月 4 日——2025 年 10 月 9 日

二、提出意见方式和渠道

1. 信函：达州市自然资源和规划局 105 室收，邮编：635000
2. 电话：0818-3091098；电话接听时间为工作日 9:00-17:00
3. 电子邮箱：383731701@qq.com

附件：达州市中心城区地下空间建设土地使用权管理规定的通知（征求意见稿）

达州市自然资源和规划局
2025 年 9 月 3 日

附件：

达州市中心城区地下空间建设土地使用权管理规定的 通知（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 制定目的与依据。为加强中心城区地下空间建设土地使用权管理，推动土地节约集约利用，保障地下空间土地权利人合法权益，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国民法典》《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146号）《四川省自然资源厅关于切实做好城市地下空间国有建设用地使用权配置工作的通知》（川自然资函〔2022〕281号）等法律法规及政策文件，结合本市实际，制定本规定。

第二条 总体目标。统筹推进市中心城区地下空间科学、合理开发利用，以实现资源优化配置与高效利用为核心目标，细化土地管理政策，强化规划引领作用，完善供应体系，确保地下空间开发利用有序推进，为经济社会高质量发展提供坚实的空间和要素保障。

第三条 管理原则。地下空间管理遵循以下原则：1. 所有权归国家所有，使用权有偿取得（非营利性除外）；2. 公共利益优先、平急两用、平战结合；3. 因地制宜、集约高效，

强化规划管控，注重上下空间协调，有序推进开发；4. 谁投资、谁所有、谁受益、谁维护。

第二章 建设用地使用权分类、流转与利用要求

第四条 使用权分类。1. 地下空间建设用地使用权分为结建式、单建式两类：结建式地下空间建设用地，指同一主体结合地表建设用地使用权一并开发的地下空间建设用地，随其地表建筑一并取得地下空间国有建设用地使用权，出让范围以空间垂直投影最大范围（含进出口坡道）为准，且不得超出地表宗地出让范围；2. 单建式地下空间建设用地，指独立开发的地下空间建设用地。

新设立的地下空间国有建设用地使用权，不得对已设立的用益物权造成损害。

第五条 使用权流转。1. 在符合有偿使用合同约定、划拨决定书和相关法律法规规定的前提下，建设单位对投资开发的结建式地下空间完成登记后，可自主经营，也可依法进行转让、租赁和抵押。2. 结建式地下空间规划为车库（位）的，应优先满足本小区业主及公共服务的停车需要。在小区实施房屋交付后，通过媒体、小区公示等方式公告6个月后，仍未销售的车库（位）可对小区外的单位和个人销售。对于利用公共管理与服务用地、公园、绿地的地下空间，建设面向社会提供公共服务的非营利性地下停车设施的，车位严禁分割销售或以租代售；3. 用于国防、人民防空、防灾的地下空间建设用地使用权，不得对外销售。

第六条 地下空间准入要求。地下空间应因地制宜、有序开发，科学合理布局地下交通、应急防灾、人防工程、综合管廊、环境保护等城市基础设施和公用设施，鼓励在地下空间合理布局商业、仓储、物流设施等项目。严禁在地下空间布局居住、学校、托幼、养老等项目。

第三章 建设用地使用权取得方式

第七条 取得方式规定。结建式地下空间建设用地使用权由自然资源规划部门以协议出让（或划拨）方式供给地表建设用地使用权人；

单建式地下空间建设用地使用权由政府批准，可采用以下方式取得：

1. 符合《划拨用地目录》的地下空间建设项目，其地下空间建设用地使用权采用划拨方式取得。

2. 商业、金融、娱乐等经营性用途的地下空间建设项目，其地下空间建设用地使用权应依法采用招标、拍卖、挂牌等方式取得。

3. 其他地下空间建设用地使用权可以依法采用协议出让方式取得，但同一宗地有两个以上意向用地者，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式取得。

新出让地块应将地下空间与地表建设用地一并出让，统一规划建设。

第四章 手续办理与价款征收

第八条 手续办理前提与价款征收期日。1. 已建成的地下空间建设用地使用权办理用地审批手续，需以工程质量、消防、规划验收合格为前提条件；

2. 按照项目最后一次施工许可证批准时间执行的基准地价，测算土地出让价款。由自然资源规划部门核发划拨决定书、出让合同（或签订补充协议）。

第九条 结建式地下空间价款缴纳标准。1. 以划拨方式取得地下空间建设用地使用权，用于国防、人民防空、防灾等公益用途的，不收取土地划拨价款；用于其他用途的，按照本条第二款规定的标准减半收取土地划拨价款。2. 以协议出让方式取得地下空间建设用地使用权：用于商业用途的，地下第一层土地出让价款按出让时所在地表土地级别商业用地基准地价折算的楼面地价的 20%收取；用于办公、仓储的，地下第一层土地出让价款按出让时所在土地级别住宅用地基准地价折算的楼面地价的 15%收取；用于地下停车库的，地下第一层土地出让价款按出让时所在土地级别住宅用地基准地价折算的楼面地价的 10%收取。地下第二层土地出让价款按地下第一层标准的 50%收取，地下第三层及以下可减免土地出让价款。

第五章 出让起止年限设定

第十条 年限设定规则。结建式地下空间建设用地以协议出让方式补办地下空间国有建设用地使用权的，出让起止年限按以下规则设定：1. 原合同有约定的，从其约定；2. 原合同没有约定的，从施工许可证发放之日起计算，终止日期

不得超过其确定用途类别对应的最高出让期限，并与地表国有建设用地使用权剩余年限相衔接，相关内容应纳入合同或补充协议；3. 单建式地下空间项目的地下空间建设用地使用权最高出让年限，依照确定的土地用途类别，依法分别确定。

第六章 不动产登记管理

第十一条 登记规定。依法取得地下空间建设用地使用权的，依据《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）《不动产登记暂行条例实施细则》（自然资源部令第 5 号）等相关法律法规规章，办理不动产权利登记：1. 与地表国有建设用地使用权作为一个整体一并供应的地下空间，土地权利类型登记为国有建设用地使用权，权利设定方式登记为地表；2. 单独设立的地下空间国有建设用地使用权，土地权利类型登记为国有建设用地使用权，权利设定方式登记为地下；3. 依法利用地下空间国有建设用地使用权建设建（构）筑物的，参照建筑物区分所有权的规定办理登记，地下空间国有建设用地使用权面积原则上不进行分摊；确需分摊的，按地下空间建筑面积进行分摊；

第十二条 变更与登记限制。已批准出让（或划拨）的地下空间建设用地使用权，未经依法批准，不得擅自改变土地用途。未办理不动产首次登记的，不得办理不动产权利变更、转移、注销等其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

第七章 附则

第十三 施行与废止。本规定自印发之日起施行，有效期 5 年。有效期内，若国家、省出台新规定，按照新规定执行。各县（市、区）可参照本规定执行，也可结合本地实际制定相应实施措施。《达州市中心城区地下空间建设土地使用权管理规定的通知》（达市府办〔2021〕2 号）同时废止。