

# 连云港市自然资源和规划局 连云港市住房和城乡建设局

## 文件

连自然资发〔2019〕562号

签发人：孔令泰、孙志伟

### 关于印发《连云港市城市地下空间开发 利用的暂行意见》的通知

市各相关单位：

为了进一步节约集约利用土地，鼓励地下空间开发，加强地下空间开发利用管理，保障地下空间不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《城市地下空间开发利用管理规定》（建设部令第108号）等法律、法规及《连云港市自然资源规划委员会全体委员会议纪要》（第2次）要求，结合本市实际，制

定《连云港市城市地下空间开发利用的暂行意见》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

附件：连云港市城市地下空间开发利用的暂行意见

连云港市自然资源和规划局



连云港市住房和城乡建设局

2019年11月21日



---

连云港市自然资源和规划局办公室

2019年11月21日印发

# 连云港市城市地下空间开发利用 的暂行意见

为了进一步节约集约利用土地，鼓励地下空间开发，加强地下空间开发利用管理，保障地下空间不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国物权法》《城市地下空间开发利用管理规定》（建设部令第108号）等法律、法规及《连云港市自然资源规划委员会全体委员会议纪要》（第2次）要求，结合本市实际，现制定如下意见：

**第一条** 本意见适用于连云港市市区（不含赣榆区）。其所称地下空间，是指地表以下的空间，包括结合地面建筑一并开发建设的结建式地下空间和独立开发建设的单建式地下空间。

本意见所称地下建设用地使用权，是指经依法批准建设的地下建（构）筑物所占封闭空间及其外围水平投影占地范围的建设用地使用权，其中净高度大于2.2米（含）的可以一并设立地下建（构）筑物的房屋所有权。

**第二条** 地下空间进行商业开发应当遵循统一规划、依法取得、合理开发的原则；坚持社会效益、经济效益、环境效益的统一。统筹考虑防灾和人民防空等需要。

新设立的地下建设用地使用权，不得损害已经设立的地表、地上或者地下建设用地使用权和其他用益物权。

**第三条** 地下空间进行商业开发，建筑面积不计入容积率计

算。

第四条 地下空间进行商业用途开发的项目用地，实行有偿使用。商业用途地下空间补办出让手续时，地下一层需按照基准地价相对应用途楼面地价(容积率为 2.0)的 10%收取土地出让金，地下二层及以下不需缴纳土地出让金。

第五条 商业用途的地下空间工程在项目竣工验收并通过规划核实认可后，可申请办理地下空间建设用地使用权及房屋所有权不动产登记。登记用途以规划批准文件为依据，按照国家土地、房屋分类标准确定。地下空间建设用地使用权的出让年限，不得超过土地管理相关规定确定的用途类别所对应的最高出让年限。地下空间项目可以按照有关部门审批的最小单元进行首次登记。

第六条 地下空间建设项目应当按照法律法规、技术规范和经批准的施工图进行施工、监理、质量监督和竣工验收。兼顾人民防空需要的地下空间建设还应当符合人防建设的要求。

第七条 地下工程施工前，对地面及周边现有建筑物、市政设施、地下管线、人防工程、文物、古树名木、公共绿地进行必要的调查、记录，制定可能造成损坏或者重大影响的应急预案和预防措施，并在施工过程中进行动态监测。

地下工程施工过程中，建设单位应当采取有效的安全和防护措施，科学合理地协调地表空间和地下空间的承载、震动、污染、噪声及相邻建筑物安全，不得破坏地下市政管线功能，尽量减少对地面交通运输的影响。

第八条 地下空间重点开发区域、大型城市综合体、重要地铁站及其周边的开发建设，应当由住房和城乡建设主管部门、区政府、功能区管理机构统筹协调推进。

第九条 鼓励地下空间互连互通，先建单位应当按照相关规范标准预留地下连通工程的接口，后建设单位负责履行后续地下工程连通义务。

轨道交通建设应当与沿线地块、道路、地下公共通道及市政设施等工程建设相衔接。

第十条 政府可以依法征收、征用地下空间，地下空间权利人应当积极配合。

因国防、人民防空、防灾减灾、应急处置、轨道交通等城市基础设施和公共服务设施建设的需要，地下空间权利人应当依法为建设单位提供便利，并不得损坏相关设施。

兼顾人民防空要求的地下空间权利人应当保证各项防护设施的状态良好，并确保战时能迅速投入使用，战备需要时应当无条件服务统一调度，不得阻挠和干涉。

第十一条 本意见由连云港市自然资源和规划局及市住房和城乡建设局共同解释。

第十二条 本意见自印发之日起实施，暂行两年，视实施情况再进行调整完善。