乌政办规〔2024〕2号

关于印发《乌鲁木齐市城市地下空间

开发利用管理办法》的通知

乌鲁木齐县、各区人民政府，乌鲁木齐经济技术开发区、高新技术产业开发区、甘泉堡经济技术开发区（工业区）管委会，市属各委、办、局：

《乌鲁木齐市城市地下空间开发利用管理办法》已经市十七届人民政府第58次常务会议、乌鲁木齐市规划和土地管理委员会第2次会议审议通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

 乌鲁木齐市人民政府办公室

 2024年3月26日

乌鲁木齐市城市地下空间开发

利用管理办法

第一章 总则

第一条 为加强我市城市地下空间开发利用管理，促进土地节约集约利用，保障地下空间土地权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国人民防空法》等法律、法规规定，以及《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号）要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于乌鲁木齐市国有土地范围内的地下空间开发利用管理。法律、法规对国防、人民防空、防震减灾、文物保护、矿产资源等情形的地下空间开发利用另有规定的，从其规定。

第三条 本办法所称地下空间是指地表以下的空间，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。利用市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地开发的地下空间视为单建地下空间。

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，优先发展城市基础设施和公共服务设施，鼓励竖向分层立体综合开发和横向相关空间连通开发。

第五条 市城乡规划主管部门负责城市地下空间开发利用专项规划编制。市自然资源主管部门负责城市地下空间建设用地供应、权属登记管理。市建设主管部门负责城市地下空间开发建设管理。市人民防空主管部门负责涉及人民防空城市地下空间开发利用的管理。市人民政府其他主管部门及各区（县）人民政府应当按照各自的职能分工，在其职责范围内做好城市地下空间开发利用的管理。

第二章 规划管理

第六条 市城乡规划主管部门应当会同市发展改革、国防动员、建设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，报市人民政府批准实施。城市地下空间开发利用专项规划应当符合国民经济和社会发展规划及国土空间总体规划。城市地下空间开发利用专项规划应当依据国土空间总体规划的发展方向和战略目标编制，规划期限与国土空间总体规划保持一致，并与人民防空、地下管线等专项规划统筹协调。

第七条 编制城市地下空间开发利用规划应当征求发展改革、国防动员、自然资源、应急、建设、生态环境、林草、水务、交通运输、房产、文化旅游、电力、供水、排水、通信、燃气、供热、军事、工业和信息化等单位的意见，并充分听取区（县）人民政府意见。城市地下空间开发利用规划应当包括城市地下空间综合开发利用的发展战略、功能分区、用地规模和布局、分层利用、禁止、限制和适宜建设地下空间的范围、环境保护要求、人民防空要求和防灾减灾措施及其他相关内容。编制城市地下空间开发利用专项规划，应当优先安排地下交通、电力设施、供水、排水、供气、供热、通信、消防、公共安全、垃圾处理等城市基础设施和公共服务设施。

第八条 城市地下空间规划应坚持合理分层原则，市城乡规划主管部门应明确地下空间的分层以及各类项目之间的同层、相邻、连通规则。

第九条 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可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，应当取得市自然资源主管部门核发的建设项目用地预审与选址意见书或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，市城乡规划主管部门依据控制性详细规划出具规划条件，并由市自然资源主管部门组织出让，建设单位持国有建设用地使用权出让合同依法办理建设用地规划许可证。

第十条 市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的位置、空间范围边界、地下深度、建设规模、使用性质、配套建设要求和连通方式等内容。对于详细规划未明确地下空间规划条件的，实施供地前应当依据国土空间总体规划要求及时组织开展规划研究，确定地下空间的规划要求，纳入详细规划，依据详细规划提出明确的规划条件。

第十一条 市城乡规划主管部门在审批城市地下空间建设工程规划时，应当明确地下建（构）筑物坐落、空间范围、总层数、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。已开发建设项目的地下空间利用按市城乡规划主管部门批准的规划执行，未明确规划性质的，市城乡规划主管部门应当予以明确；新开发地块地下空间利用应按规划确定的控制性指标指导建设。

第三章 用地管理

第十二条 开发城市地下空间应当依法依规取得地下空间建设用地使用权。地下空间建设用地使用权一经取得不得擅自改变用途。

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

单建地下空间建设工程的地下空间建设用地使用权按照以下方式取得：

（一）用于地下交通、应急防灾、人民防空、综合管廊、环境保护等城市基础设施和公共服务设施等符合《划拨用地目录》的，其地下空间建设用地使用权依法以划拨方式取得。

（二）用于商业、工业、仓储、物流设施等用途的地下空间建设工程，其地下空间建设用地使用权依法采取招标、拍卖、挂牌等出让方式取得。产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。

（三）地下交通、公共设施等建设工程附属配套同步开发的经营性地下空间建设用地使用权，除依法可以采取协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

第十四条 地下空间建设用地使用权以出让或租赁方式取得的，其土地出让价款（租金）分层计算。

（一）单建地下空间地下一层按同区域、同级别、同用途地表建设用地使用权市场价格的20%征收，地下二层按地下一层市场价格的50%征收，地下三层及以下不征收土地出让价款（租金）。

（二）结建地下空间地下一层按同区域、同级别、同用途地表建设用地使用权市场价格的10%征收，地下二层按地下一层市场价格的50%征收，地下三层及以下不征收土地出让价款（租金）。

第十五条 对已批准划拨的地下空间建设用地使用权及其建筑物，在依法转让或改变用途时，不符合《划拨用地目录》的，应当按规定补办土地出让手续，以自然资源主管部门依法受理补缴地价申请时点的地表土地市场价格为基准，补缴土地出让金。

第十六条 单建地下空间项目的地下建设用地使用权的最高出让年限，应当按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中的相关规定执行。

结建式地下空间项目的地下建设用地使用权用途与地表建设用地使用权用途一致的，其土地使用权年限一致；地下空间建设用地使用权用途与地表建设用地使用权用途不一致的，其土地使用权年限起算年限与地表建设用地使用权使用年限起算年限一致，并按照用途类别分别确定，但不超过其地表建设用地使用权的最高年限。

第四章 建设管理

第十七条 地下空间开发利用项目的建设按照现行法律、法规进行管理，应当符合国家、自治区及我市工程建设管理方面的规定。

第十八条 建设单位在取得建设工程规划许可及满足施工许可条件后，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。

第十九条 城市地下空间建设工程应当符合国家、自治区、市工程建设的有关规定、标准和规范，满足地下空间对消防安全、人民防空、生态环境、防水排涝、设施运行维护等方面的使用要求、使用功能，出入口设计应当与地面建设相协调。

第二十条 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。建设单位应当对地面及周边现有建筑物、市政设施、人防工程、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。建设单位应当在地下工程开工前，将保护措施和方案告知相关建筑物、市政设施、人防工程、古树名木、公共绿地的产权人或管理人。地下空间工程建设涉及地下连通工程的，建设单位、地下空间建设用地使用权人或者地上、地表建设用地使用权人应当履行地下连通义务，并确保连通工程的实施符合人民防空等专业设计规范的要求。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。

第二十一条 城市地下空间建设工程竣工后，应由建设单位申报，建设主管部门会同有关部门组织工程竣工验收，经验收合格后交付使用。建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案。建设单位应在竣工验收3个月内向城建档案管理机构报送有关资料。结建地下工程应当与地表工程一并验收。

第五章 产权登记

第二十二条 开发城市地下空间取得地下建设用地使用权及建（构）筑物所有权的，应当依法向不动产登记部门提出不动产登记申请，领取不动产登记证书。

第二十三条 地下空间建设用地使用权及建（构）筑物所有权登记以不动产单元为基本单位，并通过划拨国有建设用地批准文件、有偿使用合同及其附图载明的水平投影坐标、竖向起止高程和水平投影最大面积或建（构）筑物符合规划并已竣工的材料确定其范围，依法依规开展不动产登记：

（一）与地表建设用地使用权一并供应且物理相连的地下空间，土地权利类型一并登记为建设用地使用权，权利设定方式登记为地表；

（二）单独设立的地下空间建设用地使用权，其土地权利类型登记为建设用地使用权，权利设定方式登记为地下；

（三）依法利用地下空间建设用地使用权建设建（构）筑物的，参照房屋所有权及建筑物区分所有权的规定办理登记，地下空间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。

第六章 使用管理

第二十四条 因公共利益需要，政府可以依照法律规定的权限和程序征收、征用城市地下空间并给予补偿，城市地下空间权利人应当予以配合。因国防、人民防空、防灾减灾、应急处置、应急通信等城市基础设施和公共服务设施建设的需要，地下建设用地使用权人应当依法为建设单位提供便利，并不得损坏相关设施。平战结合的地下人防工程所有人和使用人应当本着“谁投资谁受益、谁使用谁维管”的原则，保证各项防护设备设施的状态良好，并确保战时能迅速投入使用，战备需要时应当无条件服从统一调度，不得阻挠和干涉。

第二十五条 地下空间建筑物销售、出租参照地表建筑物相关规定执行。依法按照国家、自治区规定修建的人民防空工程，任何单位和个人不得出售。

第二十六条 城市地下空间物业和设施的所有人和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。

第二十七条 城市地下空间物业和设施的所有人和使用人应当建立健全地下空间的使用安全责任制度，采取措施防范火灾、水灾、爆炸及危害人身健康和公共安全的事件发生。

第七章 附则

第二十八条 违反本办法的规定，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第二十九条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。《关于鼓励引导地下空间建设用地开发利用的通知》（乌规土办〔2019〕1号）同时废止。