**《汕尾市市区地下空间开发利用管理暂行办法》**

**起草说明**

随着社会经济发展，合理有序开发利用地下空间，能有效缓解城市土地资源紧张，推动城市由外延扩张向垂直发展提升转变，改善城市环境，提高城市综合承载能力。根据法律法规的相关规定，我局结合市区实际研究拟定了《汕尾市市区地下空间开发利用管理暂行办法》，现就文件起草情况说明如下：

一、文件起草背景及必要性

地下空间是重要的自然资源。随着经济社会发展，土地资源日趋紧张，合理、有序开发利用地下空间，可有效提高土地资源价值，推进城市高质量发展。但我市此前在地下空间开发利用管理方面没有制定相关的规范性文件，地下空间开发利用的管理职责、规划编制、土地供应、统筹开发利用等亟需明确，此次起草《汕尾市市区地下空间开发利用管理暂行办法》，填补了我市对地下空间开发利用管理工作的空白，有利于规范地下空间的开发利用和管理，保障地下空间土地权利人合法权益的有效途径。

1. 制定依据
2. **法律、行政法规**

依据的法律、行政法规有《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国人民防空法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等。

**（二）地方性法规、部门规章**

依据的地方性法规、部门规章有《广东省城乡规划条例》《城市地下空间开发利用管理规定》《城市规划编制办法》《城市地下空间开发利用管理规定》等。

**（三）参考文件**

参考的上级行政机关规范性文件和其他地市有关规范性文件有《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》《广东省自然资源厅关于地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法》《广州市地下空间开发利用管理办法》《深圳市地下空间开发利用管理办法》《中山市地下空间开发利用管理办法》等。

三、主要内容说明

《汕尾市市区地下空间开发利用管理暂行办法》共八个章节、三十八条，包括总则、规划管理、用地管理、工程建设管理、不动产登记、使用与监督管理、法律责任、附则。第一章“总则”，对本办法的适用范围、地下空间开发利用原则、相关部门权责、土地权利人义务等进行了规定。第二章“规划管理”，对开发利用规划原则、开发利用规划内容、编制主体、编制要求、规划许可等进行了规定。第三章“用地管理”，对地下建设用地使用权供应、地下空间建设用地使用权出让金等进行了规定。第四章“工程建设管理”，对地下空间工程建设要求、施工许可、地下连通义务等进行了规定。第五章“不动产登记”，对地下建设用地使用权和建（构）筑物所有权不动产登记进行了规定。第六章“使用与监督管理”，对地下空间物业、设施的日常管理和维修维护等进行了规定。第七章“法律责任”，对违反本办法规定、侵害合法权益等行为需承担的法律责任进行了规定。第八章“附则”，对本办法的实施日期、不适用范围等进行了规定。

四、需要说明的问题

**（一）关于文件的适用范围**

为便于文件操作试行，将文件的适用范围规定为适用于我市市区（包括市城区、红海湾经济开发区、华侨管理区）国有建设用地范围内地下空间的开发利用管理。农村居民点居民自建自用的地下建（构）筑物管理不适用于本办法。

**（二）关于地下空间建设用地使用权出让金**

依据《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》的规定，参照广州的做法，考虑汕尾市基准地价等情况，《汕尾市市区地下空间开发利用管理暂行办法》规定商品住宅等经营性用地配建未纳入容积率计算的结建式地下停车位（库），在符合建设工程规划的前提下需分割销售的，需按依法受理补缴出让金申请时所在地段停车库用途基准地价（不作基准地价系数修正）的一定比例乘以登记建筑面积计收出让金，其中地下负一层的比例为30%，地下负二层比例为10%，地下负三层及以下不计收；不分割销售的部分不计收地价。

按照该标准，标准车位按照2.5\*5米计算，共12.5平方米。市区主要区域一级公服基准地价在770元/㎡（环湖，健身广场至工业大道段），605元/㎡（环湖其他区域，中央商务区），462元/㎡（海滨西、金町、马宫、东涌等片区），测算负一层每个车位需补缴地价款约约2886元、2268元、1734元。

**（三）关于不动产登记**

《汕尾市市区地下空间开发利用管理暂行办法》第五章“不动产登记”的规定依据《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》的有关规定，并参考《广东省自然资源厅关于地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法》的相关规定起草。目前，《广东省自然资源厅关于地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法》于2024年7月1日期满自动失效，暂未有新的规定，第五章“不动产登记”的规定主要参照《广东省自然资源厅关于地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法》的相关规定执行。