

武汉市地下空间开发利用管理暂行规定

(2013年5月8日市人民政府令第237号发布 自2013年7月1日起施行 经2021年3月23日市人民政府令第308号第一次修改 自2021年3月23日起施行 经2022年10月4日市人民政府令第312号第二次修改 自2022年10月4日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了合理开发利用地下空间资源，加强地下空间开发利用管理，根据国家有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城市规划区内地下空间的开发利用管理。

本规定所称地下空间，是指本市城市规划区内地表以下的空间，包括连建地下空间和独立地下空间。

连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；独立地下空间是指独立开发建设的地下空间。利用市政道路、公园绿地、公共广场等公共用地开发的地下空间视为独立地下空间。

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利用另有规定的，从其规定。

第三条 规划行政主管部门负责地下空间开发利用的规划管理。

土地行政主管部门负责地下空间开发利用的土地管理。

建设行政主管部门负责地下空间建设设计审查和施工的监督管理。

房屋行政主管部门负责地下空间房屋登记及物业管理的监督管理。

民防行政主管部门负责地下空间开发利用涉及人民防空的相关管理工作。

环保行政主管部门负责地下空间开发利用的环境保护监督管理工作。

城管等其他有关部门应当按照各自职责，做好地下空间开发利用管理的相关工作。

第四条 地下空间开发利用应当贯彻统一规划、平战结合、综合开发、合理利用的原则，坚持社会效益、经济效益、战备效益和环境效益相结合，符合城市应急、防灾和人民防空等要求。

地下空间开发利用应当坚持市政和公共服务设施优先。湖泊水域线范围内不得进行除市政交通设施外的地下空间开发利用。

第二章 规划管理

第五条 市规划行政主管部门应当会同相关部门根据城市总体规划编制地下空间开发利用专项规划，并按照规定程序报批。

地下空间开发利用专项规划应当包括以下内容：地下空间开发利用的发展战略、规模需求、空间布局，禁止、限制与适宜开发利用地下空间的范围，重点地段地下空间建设规划要求，近期建设及实施措施等。其中，属于规划强制性内容的，应当在规划文本中予以注明。

第六条 地下空间开发利用专项规划确定的重点地段地下空间建设规划由市规划行政主管部门组织编制。重点地段地下空间建设规划，应当依据地下空间开发利用专项规划中关于重点地段地下空间建设规划的相关要求，明确规划范围内地下空间的开发范围、总体布局、使用性质、建设规模、竖向高程、出入口位置、连通方式、分层要求等内容。

其他地段的地下空间建设规划应当结合项目建设情况，依法组织编制。

第七条 地下空间的开发利用应当坚持合理分层原则，规划行政主管部门应当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。

第八条 地下空间建设用地规划许可及其规划设计条件应当明确地下空间主导功能、建设范围、建筑规模、竖向分层等控制性要求，并对建设起止深度、出入口设置、连通方式等提出建议性要求。

地下空间建设工程规划许可应当明确地下建(构)筑物水平投影坐标、竖向高程、建筑面积、使用功能、公共通道和出入口的位置、地下空间之间的连通要求等内容。

第九条 地下空间开发利用项目的建设单位应当按照规划设计条件提出的设置要求，在修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图中明确出入口、通风口等的具体位置，并且在申领建设工程规划许可证之前取得需利用地表的建设用地使用权，或者与地表建设用地使用权人订立书面地役权合同。

地下空间分层开发利用的，应当共用出入口、通风口等设施。

第三章 土地管理

第十条 开发利用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是指采取土地分层供应方式进行供地，依法建设的净高度大于 2.2 米的地下建（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。

新设立地下建设用地使用权，不得损害已设立的建设用地使用权和其他用益物权。

第十一条 地下空间开发利用项目的土地供应方式按照下列规定执行：

（一）符合划拨用地目录的，可以划拨方式供地；

（二）工业用地、经营性用地以及同一宗地有 2 个及以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让供地；

（三）地下交通及其他市政公用设施建设项目附属的工业、经营性地下空间，其地下建设用地使用权可以协议方式一并出让给已经取得地下建设项目的使用权人；

（四）除依法应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让供地外，其他土地可以协议方式出让。

第十二条 本办法实施以前，已建成的地下空间开发利用项目或者已取得地表建设用地使用权的连建式项目，在符合规划的前提下，按照下列规定办理土地供应手续：

（一）符合划拨用地目录的，可以划拨方式办理土地供应手续；

（二）不符合划拨用地目录的，经依法批准，可以协议方式出让。

第十三条 以协议方式出让的地下建设用地使用权，其地下建设用地土地出让价款，按照不低于出让时相同主导功能用途、土地级别、使用年限的地上建设用地市场价标准的 30%收取。

以招标、拍卖或者挂牌方式出让的地下建设用地使用权，地下建设用地供地起始价按照前款规定确定。其中连建地下空间开发利用项目，其起始价与地上部分一并计入总起始价。

地下建设用地土地出让价款或者供地起始价的具体标准，由市土地行政主管部门根据本规定和实际情况制订，报市人民政府批准后实施。

第十四条 独立地下空间项目的地下建设用地使用权的最高出让年限，应当按照土地管理相关规定确定的用途类别分别确定。

连建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年限起算年限一致，并按照土地管理相关规定确定的用途类别分别确定土地使用权年限，但不超过其地表建设用地使用权的最高年限。

第十五条 依法取得的地下建设用地使用权可以依法进行转让和抵押。

政府投资建设用于人民防空并以划拨方式取得的地下建设用地使用权进行转让的，应当征得民防行政主管部门的同意，由土地行政主管部门按照规定报有批准权的人民政府批准；其他以划拨方式取得的地下建设用地使用权进行转让的，由土地行政主管部门按照规定报有批准权的人民政府批准。

以出让方式取得的地下建设用地使用权，使用权人应当按照出让合同的约定支付全部土地出让金，取得土地权属证书，并按照出让合同约定进行投资开发；已完成投资总额的 25%以上的，可以进行转让。

第四章 工程建设管理

第十六条 地下空间开发利用项目的建设按照现行法律、法规的规定进行管理。

第十七条 地下空间开发利用项目建设单位应当全面调查登记该项目地面、地下及周边现有建（构）筑物、市政设施、地下管网、人防工程、文物、古树名木、公园绿地等，采取有效措施，确保安全。建设单位应当制订应对可

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。

第十八条 地下空间开发利用项目设计应当满足地下空间对环境、安全和设施运行、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。

地下空间开发利用项目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。

第十九条 地下空间开发利用项目的建设单位应当委托具有相应资质的设计单位对地下空间开发利用项目所涉及的基坑工程进行专项设计，开挖深度超过 5 米或者深度虽未超过 5 米、但岩土工程条件和周边环境较复杂的基坑工程实行设计、施工方案论证制度。施工单位应当依据设计文件和要求，结合工程实际编制施工方案，对基坑周边环境应当采取保护措施。

涉及疏干排水或者施工降水的，应当向水行政主管部门办理取水许可手续。

基坑工程包括基坑勘察、支护设计、施工、地下水处理、基坑监测和土方挖填等项目。

第二十条 地下空间开发利用项目建设所涉及的勘察设计、环境评估、安全评估与监察、工程监理、质量管理、档案管理等，按照有关法律、法规的规定执行。

有关部门应当加强对地下空间开发利用项目建设的监督检查。

第二十一条 地下空间开发利用项目的施工图设计文件应当依法进行设计审查。

地下空间开发利用项目必须按照经审查通过的施工图设计文件进行施工。施工过程中确需变更设计的，应当由原设计单位进行设计变更，并在施工图设计审查合格后按照变更的文件进行施工。

第二十二条 地下工程竣工后，建设单位应当依法办理竣工验收手续，并按照规定移交项目建设档案。

第五章 产权登记管理

第二十三条 地下空间开发利用项目的房地产权利登记，按照法律、法规和本市房地产登记方面的法规、规章和技术规范办理。

第二十四条 地下建设土地使用权初始登记时，应当以宗地为基本单位，按照权属范围进行土地登记。

第二十五条 地下建设土地使用权及地下空间的房地产权利登记应当在登记簿及权利证书中注明“地下”。

人民防空工程的登记按照人民防空相关法律、法规的规定执行。

第六章 使用管理

第二十六条 地下空间物业和设施的所有人、使用人应当履行地下空间物业和设施的日常管理和维修义务，建立健全维护管理制度和工程维修档案，并按照规定用途进行使用，保障公共通道及出入口的开放性，做好地下空间的标志管理和指引，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。

地下空间实施物业管理的，按照《物业管理条例》（国务院第 504 号令）、《武汉市物业管理条例》等法规、规章的规定执行。

第二十七条 地下空间物业设施的所有人、使用人应当制订应急预案并组织演练，防范突发事件的发生，及时向有关部门报告突发事件信息。对公众开放的作为生产、经营场所的地下空间以及其他作为公共活动场所的地下空间，应当设置地下空间给排水、消防、通风、照明、监控、通信、标志等安全设施、设备，进行定期检查、保养、维修，确保其完好和无障碍，常备相应的应急救援物资和器材，进行定期检查、检验、测试，确保足量和有效使用。

第二十八条 因公共利益需要，政府可以依法征收、征用地下空间，地下空间权利人应当予积极配合。地下建设用地使用权人应当为城市基础设施和公共服务设施建设提供便利。

第二十九条 平战结合的地下空间开发利用项目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，任何单位和个人不得阻挠和干涉。其具体办法由市民防行政主管部门制定。

第七章 法律责任

第三十条 地下空间开发利用过程中对已经依法设立的用益物权、建（构）筑物造成妨碍或者实际损害的，应当依法承担相应的民事责任。

第三十一条 规划、土地、建设、房屋管理、民防、城管等有关主管部门应当加强地下空间开发利用的监督管理工作。有下列行为之一的，按照有关法律、法规、规章的规定予以处罚：

（一）未领取建设工程施工许可证，擅自开工进行地下空间开发利用项目建设的；

（二）设计文件未按照规定进行设计审查，擅自施工的；

- (三) 不按照工程设计图纸进行施工的;
- (四) 不按照规定移交项目建设档案的;
- (五) 地下空间物业管理违反相关法律、法规的;
- (六) 不按照规定用途进行使用的;
- (七) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第三十二条 地下空间开发利用中的违法建设,按照《中华人民共和国城乡规划法》、《武汉市控制和查处违法建设办法》等有关法律、法规及规章的规定,责令限期拆除;不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第三十三条 行政机关工作人员在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,由所在部门或者上级部门给予行政处分;情节严重构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第三十四条 本规定自 2013 年 7 月 1 日起施行,市规划、土地、房屋、建设、民防等行政主管部门应当根据本规定,制定有关地下空间开发利用的规划审批、土地供应、权属登记、建设管理、日常使用等方面的实施细则。