

# 苏州市人民政府文件

苏府规字〔2021〕7号

---

## 市政府关于修改 《苏州市地下（地上）空间建设土地使用权 利用和登记暂行办法》的决定

各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会；市各委办局，各直属单位：

经2021年7月20日市政府第144次常务会议审议通过，苏州市人民政府决定对《苏州市地下（地上）空间建设土地使用权利用和登记暂行办法》作出如下修改：

一、将第一条中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

二、将第六条中的“并且”修改为“在编制规划时”。

三、删去第十一条、第十八条。

四、根据机构改革和上位法有关概念表述的变化，对部分文字表述作出修改，同时对条文顺序、标点符号等作出相应修改。

本决定自 2021 年 9 月 1 日起施行。

《苏州市地下（地上）空间建设用地的使用权利利用和登记暂行办法》根据本决定作相应修改，重新公布。

苏州市人民政府

2021 年 7 月 25 日

（此件公开发布）

# 苏州市地下（地上）空间建设用地上使用权 利用和登记暂行办法

（2011年6月7日苏府规字〔2011〕8号文发布 根据2021年  
7月25日苏府规字〔2021〕7号文修正）

**第一条** 为了促进土地节约集约利用，统筹开发利用地下、地上空间，加强地下、地上空间建设用地上使用权管理，保护土地权利人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 建设用地上使用权根据规划利用空间界限，除设立地表建设用地上使用权外，可分层设立地下、地上空间建设用地上使用权。

**第三条** 本办法所称地下、地上空间建设用地上使用权，是指依法批准利用地下、地上空间开发建设建筑物及其附属设施，并对该地下、地上空间享有占有、使用、收益的权利。

**第四条** 本办法适用于本市行政区域内地下、地上空间建设用地上使用权的审批和不动产登记，但属于管线铺架、桩基工程等利用地下、地上空间的情形除外。

**第五条** 自然资源主管部门负责所属行政辖区内地下、地上空间建设用地上使用权利用和登记工作。

发改、人防、住建、园林绿化、公安、生态环境等有关部门

按照各自职责，做好地下、地上空间开发利用相关管理工作。

**第六条** 开发利用地下、地上空间应当依法取得地下、地上空间建设用地使用权。

地下、地上空间建设用地使用权的取得应当符合城乡规划、土地利用总体规划。在编制规划时应当充分考虑相邻空间的发展需要和相互衔接，不得损害已经设立的不动产权。

**第七条** 地下、地上空间建设用地使用权依法实行有偿使用制度。法律、法规明确可以划拨的除外。

地下、地上空间建设用地使用权，可结合地表工程建设规划，分别对照地下、地上空间的规划批准用途，实行分层供地，依法确定不同的供地方式。规划用途为经营性的地下空间建设用地，以及其他同一用地有两个及以上意向使用者的，依法采取招标、拍卖、挂牌公开竞价方式出让使用权。

**第八条** 本办法实施前，地表建设用地使用权已经出让或划拨，并根据规划审批方案确定由地表建设用地使用权人结合地面建筑一并开发建设地下工程的，视为已连同地表建设用地使用权一并取得上述范围内地下空间建设用地使用权，土地用途按照规划审批方案确定。但结建地下建筑物外围在水平面上垂直投影超过地表建设用地使用权范围的除外。

**第九条** 依法取得的划拨地下空间建设用地使用权发生转让的，应当补办地下建设用地使用权出让手续，但符合划拨条件的除外。

**第十条** 地下、地上空间建设用地使用权出让年限根据法律、法规规定的用途确定，但不得超过相同用途的地表建设用地使用权出让最高年限。

地表建设用地使用权人结合地面建筑一并开发建设的地下工程，其地下空间建设用地使用权出让终止日期应当与地表建设用地使用权的出让终止日期相一致。地表建设用地使用权有多种用途不同出让年限的，其地下空间建设用地使用权不得超过其出让最高年限对应的终止日期。

**第十一条** 地下、地上空间建设用地使用权审批的程序和要求适用国家、省和市土地管理的一般规定。

自然资源主管部门根据地下、地上规划条件及相关材料，拟定地下、地上空间建设用地使用权供地方案，报经市、县级市人民政府批准后组织实施。其中拟采取划拨或者协议出让方式供地的，申请人应当事先取得项目批准文件和规划审批文件。

通过招标、拍卖、挂牌公开竞价方式取得地下、地上空间建设用地使用权的，土地使用权人凭地下、地上空间建设用地使用权出让合同，依法办理项目批准、规划方案报批、建设工程规划许可、建筑施工许可等相关手续。

通过划拨或者协议出让取得地下、地上空间建设用地使用权的，土地使用权人凭土地划拨批复或者协议出让合同，依法办理建设工程规划许可、建筑施工许可等相关手续。

地表建设用地使用权人结合地面建筑工程一并开发建设的

地下工程，应当连同地表工程一并制定规划指标和供地方案。

**第十二条** 地下、地上空间建设用地使用权人应当在批准的地下、地上空间建设用地使用权范围内依法实施工程建设。

地下、地上工程竣工后，自然资源主管部门组织进行地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核。对于违反地下、地上空间建设用地使用权利用条件的，按照建设用地使用权出让合同或者建设用地批准文件的约定及相关法律、法规处置。

**第十三条** 以出让方式取得地下、地上空间建设用地使用权转让、抵押的，应当遵循建设用地使用权转让、抵押相关法律、法规的规定。地下工程涉及人防的，应当遵循人防工程管理的相关法律、法规规定。

本办法实施前，地表建设用地使用权已经出让或者划拨，并由地表建设用地使用权人结合地表建筑一并开发建设的地下工程，如土地出让或者划拨时明确地表建筑不得分割转让的，地下空间建设用地使用权也不得分割转让。

**第十四条** 依法登记的地下、地上空间建设用地使用权和他项权利受法律保护。

设定地下、地上空间建设用地使用权登记类型及程序，按照国家、省、市相关规定实施，并注明“地下空间建设用地使用权”“地上空间建设用地使用权”。

（一）地下、地上空间建设用地使用权实行分层单独登记。但地表建设用地使用权人结合地面建筑工程一并开发建设的地下

工程土地使用权首次登记除外。

（二）地表建设用地使用权人结合地面建筑工程一并开发建设的地下工程，其地下空间建设用地使用权连同地表建设用地使用权一并取得的，地下空间建设用地使用权首次登记时与地表建设用地使用权共同登记，注明地下、地表建设用地使用权的空间范围；地表建设用地使用权已经办理首次登记的，在土地使用权利用状况复核前，可暂不办理地下空间建设用地使用权首次登记。

（三）首次登记权属证书应当根据批准文件或者出让合同明确的建设工程期限，注记建设期限，到期申请土地使用权利用状况复核。

（四）地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核后符合原供地条件的，地下、地上空间建设用地使用权人可持原权属证书，申请换发新证。

（五）地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核时，建筑面积按照规划工程竣工合格证面积为准。

（六）地下、地上空间建设用地使用权利用状况复核后需分割登记的，按照地下、地上宗地面积和地下、地上空间建筑面积分别分摊计算。

（七）地下空间建设用地使用权利用状况复核后换领权属证书时，按照人防工程管理法律、法规、规章的规定，需提供人防部门出具的人防工程和相关公共设施位置面积等资料。

产权明晰的人防工程，可以按照有关规定申请人防工程地下

建设用地使用权登记。

(八) 地下、地上空间建设用地使用权登记，土地用途应当以地下、地上空间建设用地使用权批准文件或者出让合同确定。

**第十五条** 地下工程在本办法实施前已经批准且建成竣工，未办理地下空间建设用地使用权登记的按照本办法办理。

**第十六条** 本办法对地下、地上空间建设用地使用权开发利用未作规定的，按照国家、省的相关规定执行。

**第十七条** 本办法自 2011 年 8 月 1 日起施行。

---

抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，苏州军分区，市各民主党派，市各人民团体，市工商联，各大专院校。

---

苏州市人民政府办公室

2021 年 7 月 25 日印发

---