

**北京经济技术开发区管理委员会  
关于印发《北京经济技术开发区国有建设  
用地使用权分层供应管理的若干  
规定(试行)》的通知**

京技管〔2022〕149号

工委、管委会各机构,各街道,通州区、大兴区各相关镇:

经工委、管委会同意,现将《北京经济技术开发区国有建设用  
地使用权分层供应管理的若干规定(试行)》印发给你们,请认真贯  
彻落实。

北京经济技术开发区管理委员会

2022年11月25日

# 北京经济技术开发区国有建设用地使用权分层 供应管理的若干规定(试行)

## 第一章 总 则

**第一条【目的】** 为进一步提高北京经济技术开发区土地精细化管理水平,创新国有建设用地使用权供应管理,促进土地节约集约利用,提高土地使用效率,确保产业发展空间,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》、《北京市城乡规划条例》、《节约集约利用土地规定》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《北京市人民政府关于加快推进北京经济技术开发区和亦庄新城高质量发展的实施意见》(京政发〔2019〕22号)、《亦庄新城规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》等法律法规和有关政策,结合北京经济技术开发区(以下简称“经开区”)实际,制定本规定。

**第二条【适用范围】** 本规定适用于亦庄新城225平方公里范围内地下空间、地上空间国有建设用地使用权的分层供应、规划利用、开发建设、登记等相关管理活动。

**第三条【基本原则】** 国有建设用地使用权分层供应,应当遵循规划先行、统筹布局、竖向分层立体综合开发、横向相关空间连通、地上地下相协调、安全环保、公共利益优先的原则。

## 第二章 职责分工

**第四条【建立工作机制】** 经开区管委会设立国有建设用地分层供应工作专班,对经开区国有建设用地分层供应进行组织和领导。

工作专班由管委会分管土地管理工作的副主任担任组长,成员包括开发建设局、经济发展局、城市运行局、社会事业局、行政审批局、市规划自然资源委经开区分局、土地储备与建设服务中心等单位。办公室设在开发建设局,由开发建设局局长担任办公室主任,统筹、协调和督促相关单位做好经开区国有建设用地分层供应的相关工作。

**第五条【相关单位职责】** 开发建设局负责建设用地分层使用的供应管理,施工建设监督管理,地下人防工程、物业等事项的监督管理,不动产权登记管理。

市规划自然资源委经开区分局负责在控制性详细规划编制中进行地下空间专题研究,对地下空间布局进行规划引导。

经济发展局负责政府投资类地下空间项目的立项和审批。

城市运行局负责市政设施类的地下空间项目和轨道交通分层实施的规划、设计、建设、运营的组织、协调管理。

社会事业局负责建设用地分层供应中文化、体育等公共服务项目的协调推进工作。

行政审批局负责社会投资类地下空间项目的立项及其他职权

范围内的审批服务工作。

其他相关部门根据各自职责,做好国有建设用地分层供应及建设管理的相关工作。

### 第三章 国有建设用地使用权分层供应

**第六条【利用导向】** 根据经开区规划与产业需求,国有建设用地使用权可于地表、地下空间和地上空间分别设立和供应。

地下空间国有建设用地使用权可实行分层供应,在不存在《北京市地下空间使用负面清单》所禁止情形的前提下,优先用于建设交通、市政工程、防空防灾等城市基础设施和公共服务设施;鼓励引入适宜地下条件的高精尖产业;引导建设商业、会议、展示、仓储、物流设施以及体育、文化等项目。

**第七条【规划与指标】** 市规划自然资源委经开区分局在控制性详细规划编制过程中同步开展地下空间专题研究,对地下空间布局进行规划引导。

地下空间的规划建设规模原则上不计入所在街区总建筑规模控制指标。

**第八条【供应方式】** 符合国家《划拨用地目录》的,可采用划拨方式供应地下空间、地上空间国有建设用地使用权。

经营性用途的地下空间、地上空间国有建设用地使用权采用招标、拍卖或挂牌出让等有偿使用方式供应。

符合规划并符合下列情形之一的,可采用协议出让供应地下

空间、地上空间国有建设用地使用权：

(一)供地时,建设规划条件没有将地下空间纳入供地范围,地表国有建设用地使用权人申请开发其建设用地范围内的地下空间,并经规划主管部门批准同意的。

(二)连接两宗及以上已设定产权地块且需要穿越市政道路、河道、公共绿地、公共广场等公共用地,其主体功能为交通通道的地下连通空间和地上连通空间(空中连廊)。

(三)附着于地下交通设施等公益性项目且不具备独立开发条件、规划建筑面积不超过地下空间总建筑面积 20%的经营性地下工程。

(四)划拨地下空间国有建设用地使用权办理有偿使用手续的。

(五)依法可以协议出让的其他情形。

**第九条【地下空间建设规划条件】** 单建式地下空间国有建设用地使用权独立供应前或地下空间国有建设用地使用权分层供应前,市规划自然资源委经开区分局应当根据规划综合实施方案核定地下空间建设项目规划条件,并出具《“多规合一”协同平台审核意见的函》或《建设项目用地预审与选址意见书》,明确地下建设工程的用途、最大占地范围、竖向高程、建筑量控制要求、与相邻建筑连通要求、周边地下空间保护要求等规划设计要求。

《“多规合一”协同平台审核意见的函》应当纳入《国有建设用地使用权出让合同》,《建设项目用地预审与选址意见书》应当纳入

《国有建设用地划拨决定书》。

**第十条【地下空间供应年限】** 按照批准的地上、地下空间规划用途,依法确定相应的地上、地下空间国有建设用地使用权出让年限。结建式地下空间国有建设用地使用权出让的终止年限不得超过地表对应国有建设用地使用权的终止年限。

**第十一条【土地前期开发成本分摊标准】** 地上空间国有建设用地使用权按现行规定分摊土地前期开发成本。地下空间国有建设用地使用权,不分摊土地前期开发成本。

**第十二条【地价标准】** 以出让方式供应的地下空间国有建设用地使用权,依据评估确定熟地价、政府土地出让收益。地下空间国有建设用地使用权仅需缴纳政府土地出让收益。单建式地下空间的建设用地使用权单独进行宗地地价评估,结建式地下空间的建设用地使用权可以与地表建设用地使用权一并进行宗地地价评估。

地下连通通道、地下工业国有建设用地使用权涉及政府土地出让收益缴纳时,地下空间修正系数可参照地下仓储的比例取值;当地下连通通道兼容商业用途时,兼容商业功能部分的建筑面积,按照地下商业确定。

结建式地下空间与地表国有建设用地使用权一并供应时,土地出让合同约定的地下建设规划条件未能明确的,可在建设工程设计方案和建设工程规划许可证中明确。土地受让人应当在地下建设工程规划许可证核发后、建筑工程施工许可证核发前,及时申



请签订补充协议,补缴政府土地出让收益。

主体功能为交通通道的空中连廊参照工业用地确定其出让地价;当空中连廊兼容商业用途时,兼容商业功能部分的建筑面积,按照商业用地确定。

## 第四章 开发与建设管理

**第十三条【轨道交通与项目用地一体化综合开发】** 轨道交通建设应当与沿线地块、道路、地下市政设施等工程建设相衔接,鼓励地下轨道交通与地上开发项目用地实施分层供地、一体化综合开发。

轨道交通建设单位按规划要求预留与地上、周边工程的接口条件,实现地上地下空间资源一体化高效利用。

地下轨道交通工程建成后可以“带设计方案”或以“带地下建设工程”形式招标或挂牌出让。

**第十四条【地下空间整体开发模式】** 因规划需要或建设单位对相邻地块地下空间有整体开发要求的,可由整体开发的建设单位统一办理地下空间项目立项,整体设计,统一建设;建成的地下空间可分宗单独供应,也可与地表国有建设用地使用权分宗采取“带地下建设工程”一并供应。对于采用明挖法等方式施工的单建式地下空间,开发利用后恢复土地原状。

委托一个建设主体统一建设但实行分宗供应的区域地下空间,土地供应条件中应当明确统一建设的要求,地下建设工程设计

方案和规划许可文件中应当充分考虑各宗地地下空间的物理分割条件,合理确定地下工程布局,各宗地地下空间分割界线应当与地上权属界线相协调。

**第十五条【地下空间互联互通】** 地下空间的工程建设涉及地下连通工程的,先建单位应当按照规划要求和有关设计规范预留地下连通工程的接口,后建单位负责后续地下连通通道建设。

**第十六条【安全要求】** 地下空间建设不得危及地表及地下相邻建(构)筑物、设施的安全。地下空间建设项目施工时,建设单位应当采取有效的安全和防护措施,满足地表空间和地下空间承载、震动、污染、噪声等方面的管理要求。

发现地下空间存在安全隐患的,建设单位应当及时组织整改并消除隐患;安全隐患严重的,应当依法立即停止使用。地下空间发生安全事故的,建设单位应当立即采取应急救援措施,并向相关部门报告。

## 第五章 不动产权登记

**第十七条【不动产权登记】** 地下空间和地上空间国有建设用地使用权及建(构)筑物的不动产权登记,按照《不动产登记暂行条例实施细则》规定的程序和类型办理。

**第十八条【技术标准】** 按照《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》以及《建设工程规划许可证》等规划许可建成的地下空间建(构)筑物、地上空间建(构)筑物,经规划核



实和竣工验收合格后,地下空间和地上空间国有建设用地使用权以宗地为单位登记,并通过水平投影坐标、竖向高程、相对标高和水平投影最大面积确定其权属范围。分层设立的国有建设用地使用权,应当在宗地图上注明所在层次、平面四至和竖向高程、相对标高范围。

**第十九条【注记】** 地下空间、地上空间不动产权登记时应当在登记簿及权利证书中注明“地下空间”“地上空间”,并按规划要求注明规划用途。

**第二十条【登记规则调整】** 北京市出台关于地下空间和地上空间国有建设用地使用权及建(构)筑物的不动产权登记规则后,按北京市相关规定执行和办理。

## 第六章 附 则

**第二十一条【解释】** 本规定由经开区管委会负责解释。

**第二十二条【施行】** 本规定自印发之日起实施,根据实施情况,适时修订。