

海口市人民政府办公室
关于印发《海口市经营性地下空间
建设用地使用权出让规定(修订)》的通知

海府办规〔2026〕1号

各区人民政府，市政府直属各单位：

《海口市经营性地下空间建设用地使用权出让规定(修订)》经十七届市政府第129次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

海口市人民政府办公室

2026年1月9日

(此件主动公开)

海口市经营性地下空间建设用地使用权出让规定

(修订)

第一条 为加强经营性地下空间建设用地使用权出让管理，节约集约土地资源，保障地下空间不动产权利人合法权益，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》《海南自由贸易港土地管理条例》《海南自由贸易港国土空间规划条例》《城市地下空间开发利用管理规定》等有关法律、法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内国有土地范围内经营性地下空间建设用地使用权出让管理适用本规定，因地上建筑管线铺设、桩基工程以及配建地下停车库等情形需利用地下空间的除外。

本规定所称地下空间是指地表以下的空间，包括结建式地下空间和单建式地下空间。结建式地下空间是指由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。单建式地下空间是指独立开发建设的地下空间。

第三条 经营性地下空间建设用地的使用，应当遵循“因地制宜、规划引领、公益优先、依法取得、综合开发、合理利用、安全环保”的原则，紧密结合“平急两用”公共基础设施建设、城镇低效用地再开发、存量土地资源盘活利用布局。

在满足设计规范及安全的前提下，鼓励新出让的地下空间建设商业、仓储、文化、娱乐等产业项目及配套设施，新建地下空间禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目。

第四条 商业、办公、娱乐、文化、体育、工业、仓储及其配套设施等不符合《划拨用地目录》的经营性地下空间建设用地，或者同一地下空间建设用地有两个及以上意向用地者的，应当采用招标、拍卖或者挂牌出让方式供应。但符合以下情形之一的，可以协议出让地下空间建设用地使用权：

(一) 地表国有建设用地使用权人利用自有用地开发建设地下空间项目的；

(二) 与城市地下公共交通设施配套同步建设且不能分割实施的经营性地下空间；

(三) 2022 年 12 月 18 日前已依法取得《建设工程规划许可证》的非计容部分经营性地下空间；

(四) 宗地内及宗地间的地下连廊；

(五) 法律、法规、规章规定可以协议出让的其他情形。

第五条 新设立的经营性地下空间建设用地使用权出让前，规划主管部门应当根据国土空间详细规划核定地下空间规划条件，纳入地下空间土地出让方案一并公告。

2022 年 12 月 18 日前已依法取得《建设工程规划许可证》的非计容部分经营性地下空间，作为地表建筑附属功能一并批建的地下空间应按照地表建筑功能对应的土地用途核定规划条件，其余类型按照地下空间批建功能对应的土地用途核定规划条件。已销售备案的按销售合同约定办理。

地下空间批建用途不明确或存在争议的，由规划主管部门根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》核定规划条件并报市政府批准。

规划条件应当明确地下空间规划用地性质、最大占地范围、起止深度、建筑量控制要求，以及连廊、安全等规划设计要求。

国土空间详细规划未明确地下空间开发利用规划控制指标和要求的，实施地下空间供地前应当组织开展规划研究，确定地下空间的规划方案，明确消防等公共安全管控要求，经公示且报市政府批准后纳入详细规划管理，并依据详细规划出具规划条件。

第六条 结建式地下空间建设用地使用权最高出让年限不得超过其土地用途对应的法定最高年限，且不得超过地表建设用地终止年限。单建式地下空间建设用地使用权最高出让年限按照土地用途类别确定。

第七条 经营性地下空间建设用地使用权的基准地价按照我省有关规定执行。经营性地下空间建设项目为混合用途的，按混合用地比例确定。

第八条 经营性地下空间建设用地使用权出让合同应当载明地下空间规划用地性质、权属范围（最大占地范围和起止深度）、使用年限，以及地下总建筑面积和各类用途建筑面积、地下连廊、安全要求等内容。

第九条 建设单位申请开发利用经营性地下空间的，应当依法取得地下空间建设用地使用权。

建设单位申请地下建设工程规划许可时，应当列表申报各类用途的建筑面积，并在相关图纸中明确标注范围。规划许可内容应当载明地下建（构）筑物水平投影建设范围和最大面积、退线、竖向高程、各类建筑面积、使用功能、公共通道和出入口位置、地下连廊要求等内容，涉及经营性地下空间应明确备注，并将地下建筑面积分类表作为附件。

建设单位申报地下建设工程竣工规划核实时，应当逐类列明规划许可批准各类用途的实测建筑面积，并重点标注地下建（构）筑物地表投影范围和面积、竖向高程、建筑面积、使用功能、公共通道、地下连廊等许可要求内容。在误差允许范围内涉及增加建筑面积、调整地下空间使用性质等的，参照地表建设用地使用权变性等有关规定，依法办理用地手续后方可通过规划核实。涉及补缴土地出让价款的，按评估价格确定。

第十条 利用市政道路、公园绿地、公共广场、公共水系等公共用地，以及公共交通场站、学校操场等开敞空间开发建设经营性地下工程的，应当对应征求市政、交通、园林、教育、住建、人防、水务等有关部门意见，满足行业管理有关规范要求，不得影响地表建筑物、构筑物使用安全和公园植物的生长。

第十一条 鼓励区域地下空间集中开发建设。集中开发区域地下空间建设用地使用权可以整体或分宗方式供应。集中开发区域地表、地下建设用地使用权属不同主体的，土地出让合同应当对相邻关系作出具体约定，明确地下空间的地面出口、地上工程的地下桩基等配套设施和构筑物的权属归属等内容。

开发利用集中开发区域地下空间的，应当满足整体规划设计有关要求，地表和地

下建设用地使用权人应当在建设和使用过程中相互提供便利。

集中开发区域地下空间实行分宗供应的，地下建设工程设计方案和规划许可应当充分考虑各宗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表权属界线相协调。

第十二条 规划条件中明确地下连廊要求的，先建单位应当按照规划设计规范预留地下连廊工程接口，后建单位负责建设衔接段的地下通道。

规划条件未明确连廊要求的，建设单位可以与相邻建筑所有权人就连廊位置、连接通道标高、实施建设主体、地役权等内容达成协议，将连廊方案纳入地下空间建设项目的设计方案。

第十三条 经营性地下空间建设用地使用权登记以宗地为单位，可以分层设立、分层登记，登记簿及权利证书中应当注明“地下空间建设用地使用权”。

经营性地下空间建设用地使用权权属范围和土地用途，按照土地出让合同约定确定。按照规划许可建设的地下建（构）筑物通过竣工规划核实后，其权属范围按照地下建（构）筑物外围所及的范围确定，房屋用途按照规划许可建设内容确定。

结建式地下建（构）筑物应当与其地表部分一并办理建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记，地表建设用地使用权及建（构）筑物所有权已办理首次登记的除外。单建式地下建（构）筑物可以单独办理地下建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记。

2022年12月18日前已依法取得《建设工程规划许可证》的计容部分经营性地下空间，通过竣工规划核实后，可以直接申请办理不动产首次登记。

经营性地下空间建设用地使用权和地下建（构）筑物房屋所有权登记和销售管理参照有关规定执行。

第十四条 经营性地下空间的现状底图底数、资源综合评价、规划数据、审批供应、规划许可和规划核验等信息，应及时纳入国土空间基础信息平台统一管理。

经营性地下空间建设用地开发利用以及地下工程使用性质、运营管理、保养维护等全生命周期管理要求，按有关规定执行。

第十五条 经营性地下空间建设用地使用权人应当依法开发利用地下空间，不得危及地表或相邻建（构）物使用安全，造成损害的依法承担法律责任。法律法规对国防、人防、防灾、文物保护、矿产资源勘探开采等情形开发利用地下空间另有规定的，从其规定。

因国家安全和公共利益需要利用地下空间的，相关单位和个人应当服从并予以配合，不得阻挠和干涉。

第十六条 本规定由海口市自然资源和规划局负责解释。

第十七条 本规定自 2026 年 2 月 15 日起实施，有效期为五年。2025 年 12 月 18 日至 2026 年 2 月 14 日期间的海口市经营性地下空间建设用地使用权出让工作参照本规定执行。