

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2023〕5号

---

## 关于印发《上海市地下建设用 地使用权出让规定》的通知

各区人民政府、各派出机构，市政府有关委、办、局：

经市政府同意，《上海市地下建设用  
地使用权出让规定》继续适用，现予重新发布，自2023年10月31日起施行，有效期至2028年10月30日。

上海市规划和自然资源局

2023年10月16日

# 上海市地下建设用地使用权出让规定

## 第一条（目的和依据）

为了加强本市地下建设用地使用权管理，促进地下空间资源的合理利用，根据《上海市地下空间规划建设条例》和《上海市土地使用权出让办法》等法规规章，制定本规定。

## 第二条（适用范围）

本规定适用于本市行政区域内国有土地范围内的地下建设用地使用权出让的管理。

地下建设用地，分为结建的地下工程建设用地和单建的地下工程建设用地。

结建的地下工程，是指由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下工程。单建的地下工程，是指独立开发建设的地下工程。

## 第三条（基本原则）

地下建设用地的使用，应当贯彻“统筹规划、合理开发、节约集约、公益优先、地下与地上相协调”的原则。

## 第四条（出让方式）

除列入国家《划拨用地目录》范围的地下建设工程可以采取

划拨方式取得地下建设用地使用权外，其他地下建设工程应当以出让等有偿使用方式取得地下建设用地使用权。

地下建设用地使用权的出让，应当采用招标、拍卖、挂牌的方式。但符合以下情形之一的，可以采用协议出让的方式：

（一）附着地下交通设施等公益性项目且不具备独立开发条件的地下工程；

（二）地上建设用地使用权人在其建设用地范围内开发建设地下工程的；

（三）存量地下建设用地补办有偿使用手续以及其它符合协议出让条件的。

结建的地下工程随其地上部分一并出让地下建设用地使用权。

#### **第五条（出让年期）**

地下建设用地使用权的出让年期，应当按照用途，遵循国家和本市建设用地使用权出让的有关规定。

#### **第六条（地下建设规划条件）**

地下建设用地使用权出让前，规划资源部门应当根据控制性详细规划核定地下建设规划条件。控制性详细规划中未明确地下空间规划要求的，应当根据规划管理技术规定核定规划条件。规划条件应当明确地下建设工程的用途、最大占地范围、开发深度、

建筑量控制要求、与相邻建筑连通要求、地质安全要求等规划设计要求。地下建设规划条件应当纳入土地出让合同。

土地出让合同约定的地下建设规划条件未能明确的，可以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三个月内，及时申请签订补充出让合同，确定地下建设规划条件，补缴土地价款。

项目竣工验收时，地下实测建筑面积超过出让合同约定的地下建设规划条件，但在规划允许实测误差控制范围内的，通过签订补充出让合同，调整地下建筑量，按照原出让合同约定的土地价格，补缴土地出让价款。

本规定实施前签订土地出让合同、尚未办理土地核验的项目，涉及地下工程的，也应当按照本规定，签订补充出让合同，确定地下建设规划条件，补缴土地价款。其中，2006年9月1日（不含本日）前签订土地出让合同并取得地下建设工程规划许可证所批准的地下工程，在签订补充出让合同完善地下建设规划条件时，免收土地价款。

### **第七条（地下建筑面积和用途）**

建设单位申办地下建设工程规划许可证时，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。规划资源部门核发地下建设工程规划许可证时，应当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规划土地综合验收时，应当列表申报各类用途的实测建筑面积。规划土地验收部门应当出具意见，列明各类用途地下建筑情况。

建设单位列表申报地下各类用途建筑面积时，对地下规划条件或地下工程规划许可证明明确批准用途的商业、办公、仓储等，应当逐类列计建筑面积；对地下规划条件或地下工程规划许可证未明确用途的设备用房等，按照项目配套设施列计建筑面积；按照规划要求建设的地下公共通道和市政公用设施等公益性设施，单列建筑面积。

## **第八条（基本价格）**

地下建设用地使用权基本价格，是指在某一估价期日、法定最高年期的地下建设用地使用权区域平均价格（以下简称“基本价格”），按照“鼓励开发、分层利用、区分用途、地下与地上相协调”的原则确定。

地下一层基本价格以基准地价为依据，按照与同类用途、相应级别地上建设用地使用权基准地价的一定比例确定（详见附表）。地下二层按照地下一层的 50%确定，地下三层及以下按照上一层的 60%确定。

地下项目配套设施的基本价格，按照建设项目用途基准地价

的一定比例确定。建设项目为混合用途的，按照混合用地比例计算确定。

地下工程范围内的民防工程部分，建设用地使用权基本价格，按照其所在工程地下用途基本价格的 50%确定。

### **第九条（出让价款）**

地下建设用地使用权出让价款，应当经过评估，评估以基本价格为依据。地下建设用地使用权采用招标、拍卖、挂牌方式出让的，应当根据评估结果，经出让人集体决策，确定标底或底价。采用协议出让的，应当根据评估结果，经出让人集体决策，确定出让价款。协议出让最低价不得低于基本价格的 70%。

住宅配套类地下停车库暂免收取地下建设用地使用权出让价款，直接纳入出让合同的地下规划条件。2013 年 12 月 1 日(含)前签订出让合同，并在 2018 年 9 月 30 日(含)前已取得建设工程规划许可证的非住宅配套类地下停车库，免收土地价款，直接纳入出让合同的地下规划条件。

按照规划要求建设的地下公共通道和地区服务性市政公用设施等公益性设施，不纳入地下建设用地使用权出让范围，不计土地出让价款，可在出让合同中，约定建设和管理要求。

### **第十条（地下空间的整体开发）**

在集中开发的区域，应当对地下空间进行统一规划、整体设

计，通过城市设计、控规附加图则和开发建设导则，规范区域内地下空间建设行为。涉及地下空间的建设工程设计方案，应当经集中开发区域的管理机构综合平衡后，方可报规划资源部门审批。

鼓励实行区域地下空间整体开发建设。由一个主体取得区域地下建设土地使用权实施开发建设的，地上建设土地使用权可以分宗采取“带地下工程”方式供应。区域地下空间实行分宗出让、委托一个主体统一建设的，土地出让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工程规划许可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。

实行地下空间整体开发建设的，地上和地下建设土地使用权人应当在建设开发和使用过程中相互提供便利。土地出让合同中，可以明确相邻关系的具体约定，以及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等内容。

### **第十一条（地下空间的互连互通）**

地下建设土地使用权人应当按照规划条件和建设工程规划许可明确的地下空间连通要求和连通方案实施建设。相邻地块已按照规划预留连通位置的，应与之相衔接。新项目的地下建设土地使用权人负责建设衔接段的地下通道。

## **第十二条（权属和登记）**

地下建设用地的使用权的权属范围，按照土地出让合同约定的地下空间建设用地的使用权范围确定。按照规划许可建成的地下建筑物、构筑物通过竣工规划验收后，其权属范围应当以地下建筑物、构筑物外围所及的范围确定。

地下建设用地的使用权和地下建（构）筑物的登记，按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》以及上海市不动产登记技术规定的有关条款执行。

## **第十三条（公益优先）**

因社会公共利益需要建设地铁、隧道、综合管廊、地下道路、民防工程等公共基础设施，地下建设用地的使用权人在开发利用地下空间时应当服从并予以配合。

## **第十四条（地质安全）**

地下建设用地的使用权人在地下空间建设和使用过程中，应当遵守国家和本市相关技术规范 and 标准，控制地面沉降，确保地质安全。

## **第十五条（土地全生命周期管理）**

地下建设用地的使用权出让合同应当明确地下建设用地的规划用地性质、地下建（构）筑物水平投影最大占地范围、起止深度、地下总用地面积、地下总建筑面积及各类用途建筑面积、地



下连通要求，以及地下公共通道和地区服务性市政公用设施的管理责任等地下空间开发建设和使用管理要求。地下建筑的功能业态、运营管理、用途管制、持有比例等全生命周期管理要求，参照地上相应用途的要求执行。

## 附表

### 地下一层基本价格与地上基准地价比例关系表

级 别		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
地下工程 用途	依据的基准地 价用途										
商业	商业	50%	50%	50%	50%	40%	40%	20%	20%	20%	20%
办公	办公	20%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
工业、仓储、 研发、教育、 文化、医疗等	工业、仓储、 研发、教育、 文化、医疗等 同类用途	15%	15%	15%	15%	10%	10%	6%	6%	6%	6%
项目 配套设施 (含住宅套内 地下室)	项目用途	10%	10%	10%	10%	6%	6%	3%	3%	3%	3%
单建停车库	商业	10%	10%	10%	10%	6%	6%	3%	3%	3%	3%
结建停车库	项目用途	10%	10%	10%	10%	6%	6%	3%	3%	3%	3%

注：地下二层按照地下一层的 50%确定，地下三层及以下按照上一层的 60%确定。

公开属性：主动公开信息

---

上海市规划和自然资源局办公室

2023年10月17日印发

---