

上海市浦东新区人民政府文件

浦府管规〔2022〕3号

浦东新区人民政府关于印发《浦东新区国有 建设用地垂直空间分层设立使用权 若干规定》的通知

区政府各委、办、局，各管理局（管委会），各直属企业，各街道办事处、镇政府：

现将《浦东新区国有建设用地垂直空间分层设立使用权若干规定》印发给你们，请认真按照执行。

2022年11月2日

（此件公开发布）

浦东新区国有建设用地垂直空间分层设立 使用权若干规定

第一条 目的依据

为规范本区国有建设用地垂直空间使用权分层设立，保障地表、地上、地下空间的国有建设用地使用权人合法权益，提升国有建设用地综合利用效率，促进城市空间结构优化、功能完善和品质提升，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《上海市城乡规划条例》《上海市地下空间规划建设条例》《上海市城市更新条例》等法律、法规，制定本规定。

第二条 适用范围

本规定适用于本行政区域内国有建设用地垂直空间分层设立使用权，以及相关规划、利用、建设、登记等活动。

第三条 基本原则

根据规划利用空间界限，国有建设用地使用权可以在国有建设用地垂直空间的地表、地上、地下分层设立。

国有建设用地垂直空间分层设立使用权，应当坚持科学统筹规划、集约节约利用、层次空间协调、公共利益优先的原则。

第四条 政府职责

区人民政府加强本区国有建设用地垂直空间分层设立使用权工作的领导，建立健全统筹协调机制，研究、协调、决策国有建设用地垂直空间分层设立使用权以及相关规划、利用、建

设、登记等活动中的重大事项。

第五条 部门职责

区规划资源部门负责本区国有建设用地垂直空间分层设立使用权相关工作。

区人民政府其他有关职能部门以及各镇人民政府、街道办事处和相关管理局（管委会）按照各自职责，协同做好国有建设用地垂直空间分层设立使用权相关工作。

第六条 规划编制要求

区人民政府组织编制有关控制性详细规划时，应当按照规定和需要明确国有建设用地垂直空间层次、性质、功能、高度、深度、规模、互联互通以及基础设施、公共服务设施配套等要求。

第七条 设立要求

国有建设用地垂直空间分层利用的，应当依法取得相应的国有建设用地使用权。

国有建设用地垂直空间分层设立使用权，应当符合相应的国土空间规划以及节约资源、保护生态环境的要求，遵守法律、法规、规章关于土地用途的规定，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用益物权。

第八条 分层供地

国有建设用地垂直空间分层设立使用权的，应当分别对照相应空间的规划批准用途，实行分层供地，依法确定出让、划拨等不同的供地方式。国有建设用地使用权出让，按照国家有

关规定采用招标、拍卖、挂牌或者协议等方式进行。

第九条 储备地块地下空间统一建设后供地

政府储备土地属于集中开发区域的，可以按照控制性详细规划的要求，对该地块地下空间进行整区域统一建设，经竣工验收合格，形成土建预留工程后，采取“带地下工程”方式将该地下空间与地表、地上空间的国有建设用地使用权统一供应，或者分别设立地表、地上、地下国有建设用地使用权，予以单独供应。

第十条 供地后委托实施地下空间统一建设

鼓励实行地下空间区域性整体开发建设。

国有建设用地分宗出让给不同主体的，国有建设用地使用权人可以通过协议方式，委托一个主体对一定区域地下空间实行整区域统一建设，并符合以下要求：

- （一）地下建设工程设计方案和工程规划许可充分考虑各宗地地下空间的分割条件，合理确定地下工程布局；
- （二）各宗地地下空间分割界线与地上权属界线相协调；
- （三）其他统一建设要求。

第十一条 连通便利及协议

国有建设用地垂直空间开发利用中，因出入口、地上连廊、地下通道等建设，需要利用其他既有国有建设用地的，相关国有建设用地使用权人应当进行协商，达成协议，并按照规定办理国有建设用地审批手续。

协议中应当具体约定地上或者地下空间的地面出入口、工

程连通设施以及地下桩基等配套设施和构筑物的权属、使用方式、维修养护等内容。

区规划资源部门以及其他有关单位应当做好相关指导、协调工作。

第十二条 结合地面建筑开发地下空间

国有建设用地使用权已经出让或者划拨，并由地表、地上空间的国有建设用地使用权人结合地面建筑一并开发建设地下空间的，该国有建设用地使用权人按照国家和本市有关规定，通过出让或者划拨等方式取得上述范围内地下空间的国有建设用地使用权，土地用途按照规划审批方案确定。

第十三条 出让年限

国有建设用地垂直空间使用权出让年限，应当按照法律、法规规定的不同用途确定。

地表、地上空间的国有建设用地使用权人结合地面建筑一并开发建设地下空间的，其地下空间的国有建设用地使用权出让终止日期应当与地表、地上空间的国有建设用地使用权出让终止日期相一致。地表、地上空间的国有建设用地使用权按照用途有不同最高年限的，地下空间的国有建设用地使用权不得超过地表、地上空间的国有建设用地使用权最高年限对应的终止日期。

第十四条 出让价格确定

国有建设用地垂直空间使用权出让价格，应当遵循分层利用、区别用途、层次空间协调的原则，按照土地价格评估技术

规范，经市场评估、出让人集体决策后确定。

第十五条 出让合同的补充完善

区规划资源部门可以根据国有建设用地垂直空间开发利用需求和管理需要，经与受让人协商，对国有建设用地使用权出让合同中的特别约定条款内容予以补充、完善。

第十六条 审批要求

国有建设用地垂直空间使用权审批应当符合国家和本市有关规定。

本区有关单位应当按照“放管服”改革以及优化营商环境的要求，进一步简化相关审批材料、缩减审批时限、优化审批环节，提高审批效能。

第十七条 登记

国有建设用地垂直空间使用权按照不动产登记有关规定进行登记。

本区探索完善垂直空间地表、地上、地下国有建设用地使用权范围不完全对应情形下的登记规则。

第十八条 施行日期

本规定自2022年12月15日起施行，有效期至2027年12月14日。

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区纪委监委，区法院、区检察院，各人民团体。

上海市浦东新区人民政府办公室

2022年11月7日印发