市规划和自然资源局关于市政协七届四次会议第 20240127 号提案分办意见的函

尊敬的黄德华委员:

您在市政协七届四次会议期间提出的《关于加快推动笋岗客整所综合上盖开发项目的建议》(第 20240127 号)收悉。此件由我局、市交通运输局、罗湖区人民政府分办。我局对此提案高度重视,经认真研究,提出分办意见如下:

关于“建议研究立体出让相关政策,为后续实施打好政策基础”的建议

深圳市已建立起较为完整的、以《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》(深府规〔2018〕11 号)、《深圳市人民政府关于延长完善国有土地供应管理若干意见有效期的通知》(深府规〔2023〕3 号)、《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》(深府办规〔2019〕9 号)、《深圳市地下空间开发利用管理办法》(深圳市人民政府第 337 号令)等政策为骨架的土地供应政策体系,满足三维立体宗地供应、二维平面宗地供应等多种需求。近年来,随着深圳市综合性建设项目分层出让需求逐渐增多,已有如地铁 1 号线罗湖区大剧院站、宝安区地铁 11 号线工程松岗车辆段与综合基地、龙岗大运混合用地等多个三维立体宗地供应案例(见附件)。现将深圳市三维立体宗地供应政策情况函复如下:

一、2007 年 10 月 1 日起开始实施的原《中华人民共和国物权法》第一百三十六条规定“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权”,2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》第三百四十五条保持了“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立”的表述。自此,建设用地可立体分层设权有了法律依据。

2021 年 8 月 1 日施行的《深圳市地下空间开发利用管理办法》(深圳市人民政府第 337 号令),进一步就复杂的地下空间开发利用工作予以规范。

二、二维平面宗地通过在规划许可、土地供应文件中约定建筑限高的方式,本质上形成了建筑占用区域的三维立体空间供应;目前,同一平面宗地内建设混合用途项目且存在分层或分空间供应需求时,可根据规划、工程界面划分情况制作三维立体宗地,分别确立产权。该事项属于宗地制图技术问题,在具体工作中并无政策障碍,立体宗地供应工作同样适用深圳市现行土地供应政策体系。

综上,深圳市地表、地上或者地下分别设立建设用地使用权无政策障碍,且已实施多个案例。笋岗客整所综合上盖开发项目待规划功能及工程划分界面明确后,即可按现行法律法规及深圳市土地供应政策体系,参照已有实施案例有序开展三维立体宗地供应工作,我局将积极做好业务指导。

此函。

附件:三维宗地项目案例

市规划和自然资源局

2024 年 6 月 12 日