

龙泰华源 房地产顾问集团



公司地址：北京市丰台区南四环西路186号
汉威国际广场三区3号楼8层

服务热线：010-88356600
传 真：010-88355635
公司网址：www.longtaihuayuan.com

国内地下空间开发利用政策浅述

保留划拨土地处置方式政策依据
与办理流程分享

.....

2023年 **6** 月刊

万涓成水，终当汇聚成河，我们搭建三大业务平台，欢迎各位具有相同志向的同仁加盟，共襄盛业。为此我们设计了一套与我们发展理念相契合的合伙人体制，您可以根据不同情况可以选择不同的合伙人类型加盟。



合作共赢 共创未来

诚邀加盟

WELCOME TO JOIN US

核心合伙人

您在行业内摸爬滚打了很多年，有些资源和地位，但也有些孤单有点累，您还想将自己的事业继续下去，您需要支持和分担，请加入我们的核心合伙人团队。如果您在行业内具有相当知名度和影响力，并拥有自己的团队，希望能有更大的平台和发展空间，请加入我们的核心合伙人团队。

市场合伙人

如果您拥有市场资源和开拓能力，需要专业的引领和支持，请加入我们的市场合伙人团队。

洽谈请致电

联系人：臧女士 电 话：13121422008

龙泰华源房地产顾问集团开展形式多样的活动, 丰富员工生活

微景观制作

阳光明媚,微风和煦。为了增强公司员工凝聚力和归属感,营造和谐、温馨的团队氛围,进一步丰富公司文化生活,让员工在工作之余感受愉悦和放松,龙泰华源房地产顾问集团开展了丰富多样的活动。



“微景观”是将苔藓、多肉等植物和沙石、可爱的卡通人物、动物等装进一个瓶子里,构成妙趣横生的场景。活动开始,员工们开始着手制作微景观,认真地将沙石、苔藓、植物、可爱的玩偶装饰物放入容器内。在巧妙的创意与趣味搭配下,每位员工都逐渐构建出一个个充满生机的小世界。妙趣横生、错落有致的作品为繁忙的工作和生活增添了一抹夏日的颜色。



“绳”采飞扬跳绳比赛

此次跳绳比赛分为个人单摇跳绳,个人双摇跳绳,一带一双人跳绳几种方式进行。赛场上员工们个个身手矫健、轻巧灵活,飞舞的彩绳在参赛选手的脚下快速穿梭,划出一道道完美的弧线。现场气氛热烈、精彩纷呈,友谊与比赛同存,笑声与汗水一同挥洒。经过紧张激烈的角逐,选出来各项比赛的获胜者。公司为鼓励员工积极参与健身运动,加强锻炼,为大家准备了精美的奖品和纪念品。



微景观制作活动和跳绳比赛的开展,让员工在收获快乐的同时,释放了工作压力,形成积极健康的精神面貌,营造了热情工作、快乐生活的浓厚氛围。接下来,公司将持续开展贴近员工生活、形式多样的文体活动,增强员工获得感、幸福感和归属感,为推动公司高质量发展凝聚正能量。

国内地下空间开发利用政策浅述

■ 权属登记事业部 寇朝晖

目前,国内各主要城市都相继出台了相关管理办法、若干规定、实施意见等,政策焦点主要集中在地上、地下空间开发利用原则、开发方向、规划管理、用地管理、建设管理、产权登记、使用管理等方面。

一、开发原则

国内先进城市地上、地下空间开发利用主要遵循统筹规划、综合开发、节约集约、公益优先、环保安全、政府主导、社会参与的基本原则。

二、开发方向

地上、地下空间开发利用方向方面,深圳、杭州明确提出地下空间开发利用方向管制。首先,

地下空间优先用于建设交通、市政工程、防空防灾、环境保护等城市基础设施和公共服务设施;其次,鼓励建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目;第三,禁止建设住宅、幼儿园(托儿所)、养老生活用房等项目。上海同样遵循公益先行原则,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,地下建设用地使用权人在开发利用地下空间时应当服从并予以配合。可见,各地普遍将公益类项目置于地下空间开发利用的首位,支持利用地上、地下空间补充城市基础设施、公共服务设施建设的行为。

三、规划管理

我国地下空间开发利用规划

层面大多强调编制地下空间开发利用专项规划,或依据控制性详细规划核定地下空间规划条件。专项规划需体现地下空间的发展战略、总体规模、空间布局、分区管控、分层利用、开发步骤等内容。规划条件应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。此外,深圳、杭州地区还涉及重点地区地下空间详细规划,地下空间开发利用专项规划、地下空间控制性详细规划是后期编制地下空间规划设计方案、开发建设方案的依据。



比如杭州是我国地下空间开发利用研究较早、成绩显著的城市之一,编制了系统的地下空间规划,在地下空间规划方面形成了城市总体规划、专项规划、重点地区控制性详细规划三级较为完善的规划体系。

建设单位开发利用地下空间的,应当依法申请办理规划许可手续。一般常规做法为:结建式地下空间工程与地表建设工程一并申请办理规划许可手续。单建式地下工程按规定单独办理。

四、用地管理

(一) 使用权取得方式

1. 普遍做法

地下空间建设用地使用权可以采用有偿使用方式或划拨方式供应。其中,符合国家划拨用地目录的,可以采用划拨方式供地。除依法可以划拨供地的以

外,商业、办公、仓储等经营性地下空间建设项目应当采用招标、拍卖或者挂牌方式取得地下建设用地使用权。

各地以协议出让方式供地的情况略有不同。符合以下情况的,普遍认为可采取协议出让方式供地:

(1)受客观条件或者特殊历史因素制约无法独立分宗或者不具备招标、拍卖或者挂牌出让条件的;

(2)经公告后只有一个意向用地者的可申请协议出让方式供地;

2. 差异性做法

地上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的,深圳、上海、杭州提出可采用协议方式出让地下建设用地使用权。针对同类情况,南宁则按照调整土地使用条件的程序办理相关手续。



地下空间建设项目规划条件要求建设的连通通道穿越市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地的,杭州市允许建设单位随建设项目一并取得连通通道的地下建设用地使用权,连通通道的土地可以采用划拨方式供地。而深圳对于需穿越公共用地或连接两宗已设定产权地块的地下连通空间,其建设用地使用权出让时,采用协议方式供应。青岛鼓励用地单位利用自有土地地下空间建设面向社会提供公共服务的地下停车场(不包含住宅小区配套停车场),符合该类条件的允许以划拨方式供应地下空间建设用地使用权。

此外,深圳市符合协议出让地下空间建设用地使用权的情况还包括,经市政府确定产权归社会主体的地下综合管廊设施用地、区域交通用地、城市道路用地、轨道交通用地和特许经营的公用设施用地。上海市存量地下建设用地补办有偿使用手续的,也可采用协议出让方式供应。

(二) 使用年限

一般单建式地下空间项目的地下建设用地使用权最高出让年限按照土地用途类别确定。结建式地下空间建设用地使用期限不得超过其土地用途对应的法定最高年限,并且不得超过该宗地地表部分的出让年限。

(三) 价格确定

地下建设用地使用权出让价款,一般经评估确定,评估以基准地价为依据。以出让方式供地的,按照所在区域地表建设用地使用权对应用途基准地价内

涵条件进行市场价格评估,分层计收出让价款,地下一层出让价款参照地表评估楼面地价的一定比例确定,地下二层按照地下一层的一定比例确定,以此类推。各地比例略有差异。采用协议出让的,上海市规定协议出让最低价不得低于基本价格的70%。

除此以外,各地另有地下建设用地使用权出让价款优惠政策,例如上海市暂时免收住宅配套类地下停车库出让价款,地下公共通道和地区服务性市政公用设施等公益性设施,不计土地出让价等。

五、建设管理

(一) 建设模式

各地普遍采用整体规划设计的开发建设模式。比如深圳、上海对集中开发区域的地下空间建设进行了详细规定。深圳市集中开发区域的地下建设用地使用权可以单独划拨或者出让,也可以



与地表建设用地使用权一并划拨或者出让。此外,政府土地投资开发管理机构可以对集中开发区域进行统一建设,形成土建预留工程。土建预留工程经竣工验收合格后,移交土地储备机构收储,按规定进行土地供应。上海市鼓励实行区域地下空间整体开发建设。单个主体取得区域地下建设用地使用权实施开发建设的,地上建设用地使用权可以分宗采取“带地下工程”方式供应。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。

(二)建设要求

1.施工、验收流程

地下空间建设项目应当按照法律法规、技术规范和经批准的施工图进行施工、监理、质量监督和竣工验收,不得危及地表及地下相邻建(构)筑物、设施的安全,涉及人防工程、轨道交通控制保护区的需经相关单位审批同意。项目施工前,建设单位要对建设范围内的文物、地下管线等现状情况进行充分调研,制定应急预案和预防措施。施工过程中要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,保障地表活动、相邻建(构)筑物及地块的安全不受地下施工影响。经规划核实后方可组织工程竣工验收,竣工验收合格后方可投入使用。

2.连通空间

地下连通空间应符合防火、通风、照明等相关设计规范的要求,先建单位需按照规划要求和

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。地上和地下建设用地使用权人应当在建设开发和使用过程中相互提供便利。

3.出入口

出入口包含独立出入口、共有出入口,对于无条件设置独立出入口的地下空间,可以通过设置地役权、共有宗地等方式实现出入自由。出入口安排应在建设工程规划许可或开发建设方案中进行说明。其中,城市轨道交通站点出入口布置应当与周围建筑物、城市过街设施、城市地下道路、公共建筑物的地下层相结合或者连通,并统一规划,同步实施;对尚未实施而不能同步建设的必须预留通道或者接口,后建单位负责出资并实施建设。

六、产权登记

地下建设用地使用权及地下建(构)筑物的不动产登记,以宗地为单位,可实行分层登记。

单建式可以单独办理地下建设用地使用权及建(构)筑物所有权登记。结建式一般与其地上部分一并办理。地下建设用地使用权的权属范围,按照土地出让合同约定的地下空间建设用地使用权范围确定,建(构)筑物权属以规划核实确认的地下建(构)筑物外围所及的范围确定。



地下空间不动产登记时应当在登记簿及权利证书中注明“地下空间”，并注明用途、取得方式等。涉及人防工程的，标注“人防工程”或“兼顾人防”。

苏州市出台了《苏州市地下(地上)空间建设用地使用权利用和登记暂行办法》，提到结建式地下空间的建设用地使用权登记时，若其对应的地表建设用地使用权已经办理初始登记，在土地使用权利用状况复核前，可暂不办理地下空间建设用地使用权初始登记，待建设用地使用权利用状况复核后符合原供地条件的，使用权人可持原权属证书，申请换发新证。

地下空间开发利用中涉及使用他人取得的地表建设用地修建地下空间出入口的，应当依法与其签订地役权合同，并可向不动产登记机构申请地役权登记。



七、使用管理

深圳、杭州制定了详细的地下空间使用管理要求，一般地下空间维护管理责任人为地下空间建(构)筑物和设施的所有权人或实际使用人，若所有权人不清晰且无实际使用人的，由政府指定维护管理责任人。

保留划拨土地处置方式政策依据 与办理流程分享

■ 公司评估二部 唐元源

一、保留划拨土地处置方式概念

保留划拨是指划拨土地所在地的地方政府同意符合一定用途限制的划拨土地，由使用单位以划拨土地状态继续使用。与作价出资(入股)和授权经营不同，保留划拨方式实际上是地方政府同意改制上市后的企业仍然能够无偿使用国有划拨地。

二、政策依据

1. 国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知(国土资发[1999]433号)(见附件1)中第四条第(一)款;为减轻企业负担,国有企业在改革前可继续以划拨方式使用原有土地;改革后的企业用地符合《划拨供地项目目录》的,可仍以划拨方式使用。国有和集体企业兼并国有企业涉及的土地,不属于划拨供地范围的,经土地行政主管部门批准,也可在一定年限内维持划拨使用。

2. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号)(见附件2),“企业原使用的划拨土地,改制前只要不改变土地用途,可继续以划拨方式使用。改制后只要用途符合法定的划拨用地范围,仍可继续以划拨方式使用。改制或改变用途后不再符合法定划拨用地范围的,应当依法实行有偿使用”;

3. 国务院关于促进企业兼并重组的意见(国发[2010]27号)(见附件3)中第四条第(六)款,“兼并重组涉及的划拨土地符合划拨用地条件的,经所在地县级以上人民政府批准可继续以划拨方式使用”。



三、办理流程

(一) 用地单位提出申请

用地单位需先取得划拨用地的不动产权证书（因为保留划拨申请材料并最终取得的区县人民政府或区县自然资源局出具的同意保留划拨继续使用的函件，都会体现证号、权利人、土地面积、土地用途等证载信息），然后由用地单位向区县一级的自然资源局提交以保留划拨方式进行土地处置的申请文件，一般是区县自然资源局土地利用科具体承办。

(二) 区县自然资源局履行内部审批流程后，上报区县人民政府审批。

区县自然资源局根据企业提交的申请文件以及相关政策法规，形成处理意见，履行内部审批流程后，形成请示文件报区县人民政府审批。

(三) 区县人民政府对区县自然资源局的请示进行批复

区县人民政府综合办公室接件后，报主管副县长审批，完成政府内部签报流程后，向区县自然资源局下达关于XX项目用地土地处置意见的批复。

(四) 区县自然资源局根据区县人民政府的批复，给用地单位回函或复函。



区县自然资源局根据区县人民政府关于保留划拨的处理意见的批复，拟定给用地单位关于保留划拨处理意见的回函或者复函。

《中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）》对比解读

■ 综合资产评估二部 张翠英

《中华人民共和国资产评估法》2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行。2022年11月25日财政部办公厅发布了财办资〔2022〕19号《关于向社会公开征求《中华人民共和国资产评估法（修订征求意见稿）》意见的通告》，面向社会征求意见。

《中华人民共和国资产评估法》原条款共八章五十五条，《修订征求意见稿》共八章六十条，在原条款基础上修改11条，主要修改内容包含八个方面：

一、加强党的领导，增加坚持党的领导的要求，增加第四条。

第四条 资产评估工作应当坚持中国共产党的领导。评估协会和评估机构应将加强党的建设写入章程。

二、取消评估从业人员的规定，统一评估师管理，提升评估师专业能力，保障执业质量要求，统一评估师表述。本次修订将《资产评估法》中涉及“评估专业人员”的表述均改为“评估师”。

“第二章 评估专业人员”修订为“第二章 评估师”。对评估师、评估师享有的权力、应当履行的义务、不得有的行为进行了规定。

修订后规定对受理的评估业务，评估机构应当指定至少两名评估师承办。评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。评估机构及其评估师对其出具的评估报告依法承担责任。

三、加强评估机构管理，规范评估机构管理和执业行为，降低执业风险。本次修订提高了评估机构设立要求，明确了评估机构组织形式、合伙人或股东任职资格、分所设立门槛等内容。

评估机构设立形式上增加“鼓励评估机构采用合伙制形式。”；设立条件增加“实地经营场所；”“评估机构名称须有评估字样。”。

合伙形式的评估机构设立原规定“应当有两名以上评估师，其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。”，修订后“两名以上的合伙人，合伙人应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师；”。

公司形式的评估机构设立原规定“应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。”，修订后“八名以上评估师和两名以上股东；股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师；”。

修订后增加评估机构设立分所规定：

第十九条 评估机构设立分所，应有二十名以上评估师。分所应满足下列条件：

(一) 五名以上评估师；(二) 分所负责人具有评估师资格；(三) 实地经营场所。

四、压实委托人和被评估单位责任。为确保评估行为独立客观公正、保障评估师合法权益，本次修订明确了委托人和被评估单位责任，要求其对评估工作给予配合并提供必要的协助。

第二十七条 委托人应当与评估机构订立委托合同，约定双方的权利和义务。

委托人应当按照合同约定向评估机构支付费用，不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

委托人和被评估单位应当按照规定及委托合同要求提供相关经济行为文件、产权归属证明、财务会计信息和其他资料，对所提供资料的真实性、完整性和合法性负责，对评估工作给予配合并提供必要的协助。

五、删除“应当选择两种以上评估方法”内容。考虑到评估方法的选择属于专业技术范畴，应通过评估准则予以规范，无需在法律中规定。



原规定“评估专业人员应当恰当选择评估方法,除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外,应当选择两种以上评估方法,经综合分析,形成评估结论,编制评估报告。”修订后为“评估师应当恰当选择评估方法,经综合分析,形成评估结论,编制评估报告。”。

六、明确法定业务执业条件。因法定业务涉及国有资产和公共利益,为维护国有资本权益、防范国有资产流失,本次修订明确了承办法定评估业务的评估机构执业条件,同时,对法定业务的内部审核程序进行了规定。

修订后规定了法定业务需进行三级内部审核程序,且审核人员与评估报告承办签名人员应由不同的评估师履行。

原规定“指定至少两名相应专业类别的评估师承办,评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章”,修订后增加“评估报告应当履行初审、复核和签发三级内部审核程序。履行内部审核程序的人员应当具有评估师资格。内部审核程序和报告签名应当由不同的评估师分别履行。”

七、衔接法律法规,修改评估档案的保存期限。考虑到《证券法》第一百六十二条规定资产评估机构保存工作底稿等信息和资料的保存期限不少于十年,因此本次修订将第二十九条修改为“评估档案的保存期限不少于十年。”

原规定“第二十九条 评估档案的保存期限不少于十五年,属于法定评估业务的,保存期限不少于三十年。”修订后“第三十三条 评估档案的保存期限不少于十年。”。

八、明确处罚金额。为督促资产评估机构提升质量管理水平,促

进资产评估机构完善质量控制体系、提升职业道德水平和执业质量,本次修订就处罚条款与《证券法》规定相适应,明确了违反《资产评估法》有关规定的处罚金额。

第五十二条 评估机构违反本法规定,出具虚假评估报告的,由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上十倍以下罚款,没有违法所得或者违法所得不足五十万元的,处以五十万以上五百万元以下的罚款;情节严重的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告,并处以二十万元以上二百万元以下的罚款,由市场监督管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

此外,与机构改革后的部门名称保持一致,将“工商行政管理部门”修改为“市场监督管理部门”。



让青春在奋斗中闪闪发光

青春的奋斗、青年人的朝气，一直是推动中华民族勇毅前行、屹立于世界民族之林的重要力量。在追寻民族复兴的百年征程中，青春的身影留下了许多闪光的足迹。中国青年的自强不息展现出了在困难与机遇面前心忧天下、“国之大者”的胸襟抱负，挺身而出、敢于牺牲的责任意识，永不言弃、一往无前的坚韧精神。

中国发展进入了新时代，当代青年作为富有创造热情和创新意识的群体，要成为敢于迎难而上、敢于挺身而出、敢于坚决斗争的时代先锋，成为把握新发展阶段、贯彻新发展理念、服务构建新发展格局的奋斗闯将，成为政治坚定、本领过硬、作风优良的新时代青年。

十年磨一剑，霜刃未曾试”，新时代青年要画好人生憧憬图。追求进步，是青年最宝贵的特质，也是党和人民最殷切的希望。新时代青年要做理想远大、信念坚定的模范，带头学习马克思主义理论，树立共产主义远大理想和中国特色社会主义共同理想，自觉践行社会主义核心价值观，大力弘扬爱国主义精神。新时代青年要立足中国、着眼世界，为了实现中华民族伟大复兴而努力奋斗。无论身处何方，仍在校园学习还是踏上了工作岗位，都要让中国青年的美好憧憬和奋斗状态，给中国人民十足信心，更给世界带去希望。

“盛年不再来，一日难再晨”，新时代青年要答好青春惜时卷。青春是一生中最美好

的时光，长身体、长知识、长才干，每天都有新期待，每天都有新收获。青年是社会中最富朝气、最富有梦想的群体，是社会的活力之所在。新时代青年成长于安定蓬勃的中国，是人生之幸。当代青年要珍惜当下、珍惜眼前、奋斗为先，坚定理想信念，磨砺顽强意志，将自己置身于时代大背景、国家大发展之中，把人生小梦融入实现中华民族伟大复兴的中国梦，与时代同频共振。

“随风潜入夜，润物细无声”，新时代青年要走好时代奉献路。朝气活力、创新追求必须脚踏实地，干实事、干好事、干对事才能成就青春梦想。新时代青年要发扬“虽千万人吾往矣”的拼搏勇气，不断强化“黄沙百战穿金甲”的顽强精神，不断锤炼“越是困难越向前”的坚毅品质，做到“苟日新，日日新，又日新”，要坚

持知行合一，严谨务实，脚踏实地，从自身做起，从现在做起。要做崇德向善、严守纪律的模范，带头明大德、守公德、严私德，严格遵纪守法，认真接受政治训练、加强政治锻造、追求政治进步。立足本职、立足实际，在各自的岗位上任劳任怨、勤勉工作，以“功成不必在我，克难必定有我”的奉献精神积极投身国家建设的伟大实践中去，做新时代的奋进者、开拓者、奉献者。

新时代的荣光属于奉献的青年，新时代的广阔发展机遇就在眼前。新时代青年要深刻把握当今世界正在经历百年未有之大变局深刻而宏阔的时代之变，以实现中华民族伟大复兴为己任，用蓬勃的青春创造美好的人生，努力创造无愧于党、无愧于人民、无愧于时代的业绩，努力成为实现中华民族伟大复兴的先锋力量。

（文章来源：人民网）