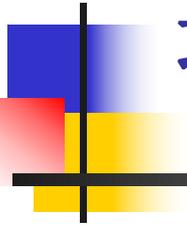


专题教学： 城市地下空间的权属与价格评估





教学说明

■ 教学目的

应城市可持续发展要求，通过对城市地下空间概念及地下空间权的介绍，引出城市地下空间的权属问题与价格评估方法的讨论，使学生对其内容有基本了解，并能有自己的想法与观点。

■ 教学内容

城市地下空间的概念、分类；城市地下空间开发的必要性；地下空间权的概念、立法现状与特点；地下空间使用权价格的概念、评估方法与实际案例。

■ 教学要求

学生能掌握城市地下空间与地下空间使用权的基本概念；能对地下空间权属制度所存在的问题有基本了解，并有自己的思考；能基本掌握地下空间使用权价格体系与不同的评估方法。



主要内容

- 一、城市地下空间的含义
- 二、城市地下空间开发的必要性
- 三、城市地下空间的权属
- 四、城市地下空间的价格评估

一、城市地下空间的含义

■ 1.1 城市地下空间的概念

- 城市地面以下，通过开发可以为城市服务的空间。



一、城市地下空间的含义

■ 1.2 城市地下空间的分类

- 居住空间（窑洞、气候条件、技术水平改善环境）
- 业务空间（办公、教学，防火疏散及出入口）
- 商业服务、文娱体育空间（商场、电影院、运动场）
- 交通空间（地下铁道、隧道）
- 公用设施空间（水暖管线、地下管线集约化）
- 工业空间（精密仪器、军事及航天，轻工业和手工业）
- 储存空间（粮食、油类、药品）
- 灾害防护空间（人防工程）
- 高层建筑的设备空间
- 其他特殊空间（埋葬、文物）

二、城市地下空间开发的必要性

■ 2.1 城市可持续发展要求

- 城市用地紧缺，环境恶化
- 城市交通矛盾突出
- 城市防灾
- 持续性原则：维持有限地下空间资源与人的需求之间的协调共生，使生活方式符合可持续性规律。

■ 2.2 新型城镇化建设要求



三、城市地下空间的权属

■ 3.1 城市地下空间权的概念

	梁慧星	刘保玉
地下空间权的概念	土地空间权，指在土地的空中或地中横切一立体空间（断层）而以之为标的设定的权利	空间权，是指以土地地表之上的一定空间或地表之下一一定范围为客体而成立的一种不动产权利
地下空间使用权是否独立	空间使用权不是一个独立的物权种类，而是对设立在空间之上的各种物权的总体概括	地下空间的利用是独立的物权。在一定情况下，地下空间权属的所有权人、使用人与土地所有权和使用权可以分开使用√

三、城市地下空间的权属

■ 3.2 城市地下空间权的立法现状

- 《物权法》第136条规定：“建设土地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设土地使用权，不得损害已设立的用益物权。”
- 我国与地下空间有关的法律规范内容，还分散在《城市规划法》《土地管理法》《城市房地产管理法》《建筑法》等诸多法律中。但这些法律主要都是一些原则性规定，且非常分散，不能形成完整的立法体系。
- 各地地方性法规对地下空间的取得、地下空间的产权登记、地下空间的出让方式地下空间的处罚等作了具体规定，具有一定参考价值。



城市地下空间权的法律法规比较分散，虽有参考价值，但不能形成完整体系

三、城市地下空间的权属

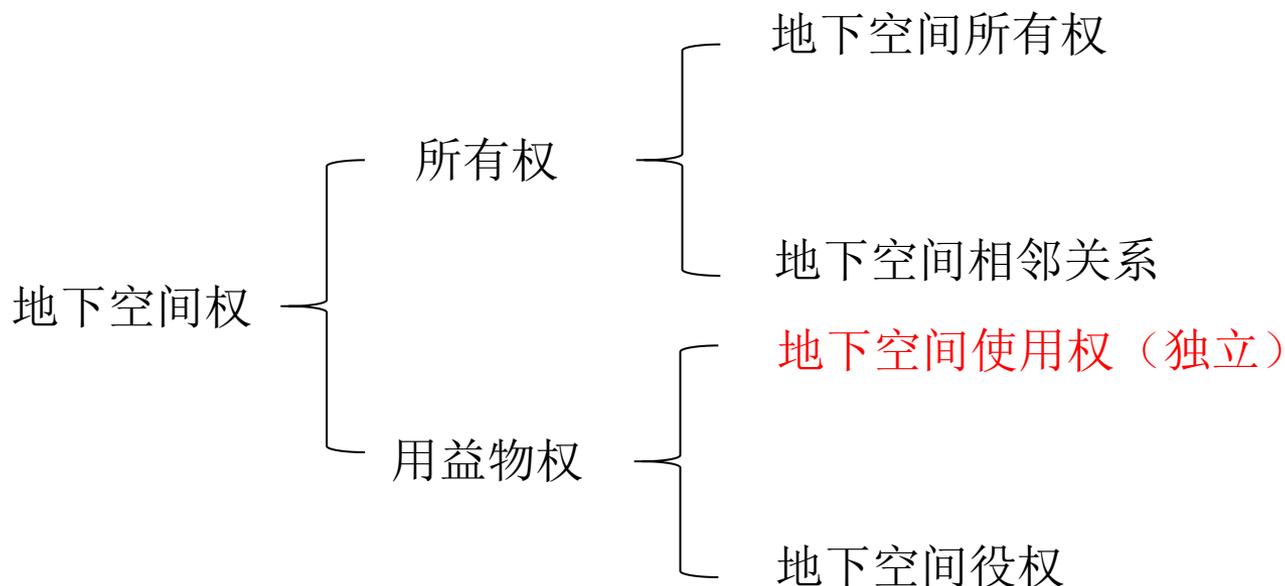
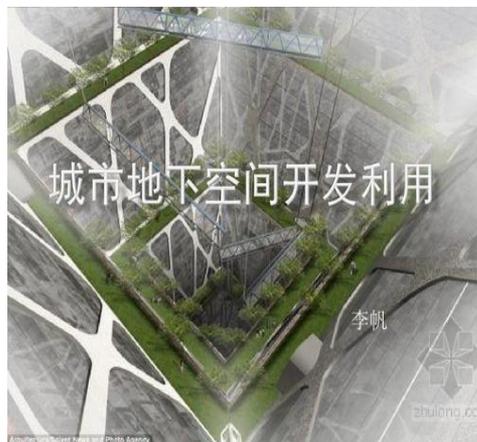
■ 3.3 城市地下空间权的特点

- 地下空间权具有利用性
- 地下空间权的客体具有独立性
- 地下空间权的登记方式具有特殊性



三、城市地下空间的权属

- 地下空间权并不是一个单独的权利，而是一个**权利束**。参照《物权法》中的物权分类，地下空间权利包括**所有权**、**用益物权**两种性质的权利。



地下空间权是一个权利束

三、城市地下空间的权属

■ 3.4 城市地下空间权属制度不完善

- 立法过于笼统，操作性不强
- 立法行政色彩较重，缺乏民事权利
- 地下空间土地使用权管理不明确，使用权属不清晰，导致已建的地下空间建筑物产权关系也难以明确。
- 地下空间分层体系制度不明确，以及地上、地下一体化开发模式与地下空间分层体系制度之间匹配度较低。



四、城市地下空间的价格评估

■ 4.1 城市地下空间使用权的取得方式

- 2017年9月，原国土部《关于加强城市地质工作的指导意见》指出，实行地下空间资源开发利用激励政策，鼓励各地因地制宜，探索完善建设用地使用权（地下）出让方式。
- 依据《杭州市地下空间用地审批和不动产登记办法》及相关法规，地下空间使用权的取得方式如右。

项目类型	用途	说明	取得方式
新建项目	A.城市基础设施、公共服务设施和人防设施等地下空间建设项目	符合国家划拨用地目录	划拨
	B.商业、办公、旅游、娱乐、仓储等	经营性用途项目	招拍挂出让
	C.同一地块只有一个意向用地者，但商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地除外。	符合协议出让情况	协议出让
既有项目	A.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，地下轨道交通线路或者地下管廊建设项目的经营性地下空间	符合国家划拨用地目录 其余项目	划拨 协议出让
	B.已经建成的经营性地下空间	认定为划拨使用	申请办理补办出让

四、城市地下空间的价格评估

■ 4.2 地下空间使用权价格的内涵

- 《城镇土地估价规程》指出，土地使用权价格是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来收益的现值总和。
- 地下空间土地使用权价格：在正常市场条件下一定年期的地下空间土地使用权未来收益的现值总和。



四、城市地下空间的价格评估

■ 4.3 地下空间使用权的价格体系

■ 宗地地价

——反映特定地下空间土地使用权的价格水平，宗地的区位条件、市场行情、宗地开发成本、形状、与地上权相连或单独使用等因素直接影响宗地地价的高低，是特定时点上的价格。

■ 基准地价

——反映土地市场中地下空间土地使用权的平均地价水平和变动趋势，指导和控制宗地地价、规范地下空间土地使用权市场交易。

宗地地价反映特定时点价格水平，基准地价反应平均地价水平和变动趋势

四、城市地下空间的价格评估

■ 4.4 地下空间使用权价格评估方法

■ 市场比较法

■ 成本逼近法

——主要是测算地上土地使用权成本价格，不适合直接评估地下部分价格。可在测算地上成本价格的基础上，根据地上与地下价格比例关系测算地下部分价格。

■ 收益还原法

——租赁活跃地下商业用地首选。客观确定租金收益是评估的前提，可以参考地上和地下租金比例关系，确定地下房租收益。

■ 剩余法

——对于买卖案例普遍的地下车库用地，首选剩余法。

■ 基准地价系数修正法

四、城市地下空间的价格评估

4.5 地下空间使用权价格评估方法分析

基本方法	适用条件	难点分析	限制级别
市场比较法	市场发达、交易案例多	同区域、同用途公开出让案例少,市场不发达	三级
成本逼近法	能够获取土地取得的相关成本	无法单独核算地下空间使用权获取成本	五级
收益还原法	有收益或潜在收益的项目	地下空间项目经营风险较大,收益及运营费用较难准确预测	一级
剩余法	具有开发或再开发利用价值	开发完成后的价值及开发成本难以准确预测	二级
基准地价系数修正法	具备基准地价及修正体系	地下基准地价体系构建难度较大	四级



常用



注:限制级别是按照方法使用的可能性与普遍性划分的。五级,

表示受到严重限制;一级,表示限制最少。

四、城市地下空间的价格评估

■ 4.6 城市地下空间使用权价格评估案例

以南京市鼓楼区一车库地下空间土地使用权为例，分析车库用地地下空间土地使用权价格评估。估价对象为规划用途为车库用地，且周围地下车库交易案例较多，故本次评估确定选用剩余法评估估价对象的地下空间土地使用权价格。

■ (1) 最高最佳利用方式确定

依据估价对象规划设计要点，确定估价对象最高最佳利用方式为地下二层车库用地，依据规划总建筑面积及地下车库平均建筑面积，确定估价对象可建车库个数。



四、城市地下空间的价格评估

- (2) 确定不动产价值

调查估价对象所在区域 3 个以上地下车库的销售价格案例，考虑车位供需关系的影响，确定地下车库的售价。

- (3) 确定开发成本

开发成本包括建筑安装费用、不可预见费、利息、销售税费等。在确定建筑费用的时候，结合地下层数、地质条件、深度等因素，合理取值。

- (4) 确定开发利润

调查所在区域地下车库开发的平均利润率，确定项目开发的客观利润。



城市地下空间的价格评估

■ (5) 测算地下空间土地使用权价格

调查根据剩余法计算公式测算地下空间土地使用权价值，即

地下空间土地使用权价值 =

开发完成后的不动产价值

— 开发项目整体的开发成本（不含地价）

— 客观开发利润

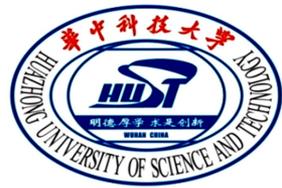


思考题

■ 思考

- 针对城市地下空间权属制度不完善不明确现状，如果你是制定政策的人，你有什么改善的想法？





参考文献

■ 参考文献

- 龚亚西,刘皆谊,季翔.基于分层开发体系的城市地下空间权属制度研究[J].现代城市研究,2020(04):90-96.
- 刘一.城市地下空间开发利用权属管理研究[D].华北理工大学,2020.
- 程诚.浅谈我国地下空间权的立法制度[J].法制与经济,2019(02):56-59.
- 张金娟.地下空间出让价格评估方法分析与案例探讨[J].地下空间与工程学报,2020,16(05):1312-1320.
- 曹天邦,张丽,邱群,黄羽.城市地下空间使用权价格评估探讨[J].地下空间与工程学报,2018,14(01):1-5+108.
- 林国斌,蔡为民,郝烁,刘虹吾.城市地下空间土地使用权的价格评估[J].天津工业大学学报,2012,31(06):80-84.