

济宁市出台《地下空间国有建设用地使用权管理办法》 地下停车位将可申领土地证

近日,济宁市出台《地下空间国有建设用地使用权管理办法》,进一步明确地下空间建设用地使用权的利用和登记管理规定,从地下空间建设用地的利用强度、处置方式、土地用途、出让期限、使用权价格五个方面制定了区别于地上空间建设用地的政策。该文件的出台,意味着济宁市地下停车场、地下超市、地下仓库等地下空间,在开发建设利用等方面有了明确具体的规定,同时能够与地上房产土地一样拥有权利证明,可以进行独立登记,申领土地使用证。该《办法》将于今年2月1日起开始实施。



市民购买的地下停车位,将可申领土地使用证。 公素云 摄

本报记者 公素云 通讯员 孟波 陈洪涛

【记者探访】动辄十万的地下车位却没有产权证明

在洸河路某大厦上班的杨先生,为了上班停车方便,在楼下的地下停车场买了一个车位,花了近12万元。停车位买了,杨先生却只拿到一张物业开据的购买发票,没有任何产权证明。“发票上只标明了车位的号码,但是面积等信息都没有。”杨先生说,由于地下停车位没有土地证明等材料,如果想转让或买卖都非常麻烦。

“近年来,我们在房地产用地招拍挂出让时,一般都是将地上和地下国有建设用地使用权结合起来一并出让,土地登记的时候把地下权写在记事栏,一般不单独登记。曾发生过地上权出让后规划批准地下建设但没有办理地下权出让,或是已经批准的地下权又发生变化的情况。地下权的分割登记,比如单个的停车位,还没有开展分割独用登记。”济宁市

国土资源局土地利用科科长丰歌说,地下权缺少明确具体的规定,不利于地下空间的规范管理,不利于权利人合法权益的保护,也不利于节约集约用地。为此,济宁市根据有关法律规定的,参考厦门、苏州、无锡和温州等先进地区做法,结合本地实际,起草了《济宁市地下空间国有建设用地使用权管理办法》,进一步明确地下权的利用和登记管理规定。

地下空间深度开发可享出让价款优惠

记者采访获悉,本次出台的《办法》围绕地下权在开发利用和登记以及与地上权的区别,进一步明确地下权的利用和登记管理规定,主要内容涉及地下权的利用强度、处置方式、土地用途、出让期限、使用权价格5个方面。

在建设强度方面,为鼓励深度开发,节约土地资源,《办法》对各类地下空间的开发利用程度进行了规定。例如,住宅

用地地下空间利用一般不少于一层,商服、公共管理与公共服务工程用地地下空间利用一般不少于二层,单建地下工程一般不少于三层,层内净高度应当大于2.2米。

在价格方面,地下权出让依托基准地面地价设定计价公式,根据开发深度按照基准地面地价的一定比例计算。单建地下一层每平方米价格为基准地面地价的25%,第二层为15%,第三层为

5%。为了鼓励深度开发利用,在已经批准的范围内增加同层地下建筑面积的,以及开发接建第三层及以下、单建第四层及以下的,不增加收取出让价款。

“《办法》规定了一个明确具体的标准,已经按照规划实施建设,但在地上权出让环节没有一并取得地下权的,可以按照程序和标准缴纳出让价款,申请办理地下权登记。”丰歌说。

地下权可进行分割独用登记

记者了解到,该《办法》的出台,最大亮点在于地下空间可以实现局部分割独用登记,改变了过去地下权作为地上权附属的现状。有了独立的土地证,地下空间建设用地可以像其他财产一样,自由进出市场。

根据《办法》规定,对于地下停车位,地下商铺等地下空间分别归属于不同使用权人的,在地下空间建设完成后,可以依申请对地下空间的局部进行独用登记,同时登记共用的地下权。

“济宁市出台此项政策走在了全省前列,下一步市国土资源局将制定具体规定,尽快实现地下权的分割独用登记,依法保护市民的财产权。”丰歌说,《办法》的出台已经为今后实行地下权分割独用登记提供了制度性的保障,做好了铺垫,接下来,相关部门将针对技术性问题进行深入研究。

济宁城区—— 春节期间放烟花 将限时、限区域

本报济宁1月22日讯(记者 张林 通讯员 任鸿雁 杨雪梅) 22日,记者从任城公安分局了解到,为加强烟花爆竹燃放管理,保障国家、集体财产和公民生命、财产安全,济宁城区在春节期间将实行限时和限场所、区域燃放烟花爆竹,对于违规燃放烟花爆竹的行为将进行处罚。

按照规定,农历除夕至正月十五的早7点至晚12点,允许市民燃放烟花爆竹。同时,市民燃放烟花爆竹要避开重要军事设施、文物保护单位和输变电设施,易燃易爆物品储存场所和其他重点消防单位以及车站、广场、商场、医院、学校、敬老院等人口密集场所和其他禁止燃放烟花爆竹的地点。

因违规燃放烟花爆竹造成他人财产损失或者人身伤害的,由行为人依法承担赔偿责任;违反治安管理部门行为的,由公安部门依法处理;构成犯罪的,将依法追究刑事责任。

安监部门彻查 烟花产销企业

本报济宁1月22日讯(记者 高雯 通讯员 魏海涛 孙雪芹) 23日,济宁市近5000个烟花爆竹临时零售点将取得零售资格证,陆续从批发企业进货。在此之前,济宁市安监局执法人员已经开始彻查全市烟花爆竹生产,批发企业,发现不少企业存在违规现象,依法责令其限期整改。

22日,记者随济宁市安监局执法人员来到一家烟花爆竹批发企业仓库,仓库内堆放着一摞摞的各式烟花。“仓库下面怎么还铺着空心砖?”刚走进仓库,执法人员就发现仓库底部还铺设着新国标中不允许使用的空心砖。“空心砖有一定危险性,新国标规定烟花爆竹储藏仓库的地面必须按标准进行专业处理,然后才能存放。”济宁市安监局监察一科科长魏海涛告诉记者。

随后,执法人员对该仓库进行彻底检查,还发现了手推车绝缘措施不到位等隐患。魏海涛告诉记者,在对济宁市的烟花批发、生产企业整体检查的过程中发现,未发现大型隐患,但小型隐患却不少。“违规企业我们都下达了责令整改书,限期整改后将进行复查,确保春节期间烟花爆竹市场的安全。”