

# 地下商业地块使用权招拍挂出让条件比较研究<sup>\*</sup>

赵蕊,姚祎

(安徽科技学院 建筑学院,安徽 凤阳 233100)

**摘要:**目前国内地下商业地块使用权出让政策还处于探索阶段,地方政府对出让条件设置较随意,缺乏科学的理论依据与实践规则指导。作者通过对深圳车公庙丰盛町 B302-U001 · B107-U001 地块、南京湖南路 No.2006G25 地块、上海黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块、广州番禺区南村镇万博商务区地下空间 1 号地块及深圳车公庙 B302-0115 地块等土地使用权招拍挂出让案例分析与比较,发现出让条件主要由标的物 and 受让人两大要素构成,具体内容包括地块位置、用途、使用期限、面积、地下深度、地下建筑层数层高、地面建筑、产权、价格、竞买资格、保证金以及其他要求等。不同地下商业地块使用权招拍挂出让条件差异较大,交易双方需要从实际出发,具体问题具体分析。

**关键词:**地下空间;商业地块;“招拍挂”;出让条件

中图分类号:TU91

文献标识码:A

文章编号:1673-0836(2018)04-0869-12

## A Comparative Study on Conditions for Auction of the Underground Commercial Plots Usage Rights

Zhao Rui, Yao Yi

(College of Architecture, Anhui Science and Technology University, Fengyang, Anhui 233100, P.R.China)

**Abstract:** At present, the transfer policy about the usage rights of underground commercial plots is still in the exploratory stage in our country, while local government sets arbitrary conditions for the transfer which is lack of scientific theoretical basis and practical regulation. Through the analysis and comparison of B302-U001 · B107-U001 plot of Fengsheng town in Chegongmiao District of Shenzhen, No.2006G25 plot on Hunan Road of Nanjing, Z4-2 plot of the E14 Unit in Huangpu River District of Shanghai, No.1 plot of underground space in Huambo District of Guangzhou and B302-0115 plot in Chegongmiao District of Shenzhen, it is found that the conditions of transfer are mainly composed of the subject matter and the transferee, the specific content includes the location of land, the purpose of use, the use of period, area, depth of underground, underground building layers, ground construction, property rights, price, bidders' eligibility, margin and other requirements. The conditions for auction of different underground commercial plots usage right vary greatly, both sides of the transaction need to proceed from reality, to make concrete analysis of concrete conditions.

**Keywords:** underground space; commercial plots; auction; transfer conditions

<sup>\*</sup> 收稿日期:2018-01-31 (修改稿)

作者简介:赵蕊(1979-),女,辽宁盘锦人,硕士,讲师,主要从事城市地下空间利用研究。

E-mail:yaoyi09315@foxmail.com

基金项目:安徽省教育厅人文社科重点项目(Sk2015A313);国家社科基金艺术学项目(16BF073)

## 0 引言

地下空间开发利用不仅能提高土地利用效率、改善生态环境,而且通过“协议”、“招标、挂牌、拍卖”(简称招拍挂)等方式出让地下商业土地、吸纳社会资金来推动基础设施建设,有利于提升区域经济实力<sup>[1-2]</sup>。国外较早利用地下空间的国家有芬兰、日本等,其地下空间开发利用比较充分并积累了丰富经验。芬兰1896年建成第一条铁路隧道,地下交通、基础设施建设至20世纪80年代达到高潮<sup>[3]</sup>。日本已形成了由基本民事法、综合法律、单项法律、配套辅助法律等组成的较完善的法律体系<sup>[4]</sup>。新加坡地下土地开发后来居上,2015年又通过议会立法《国家土地所有权法案(修正案)》、《土地收购法案(修正案)》等<sup>[5]</sup>。

我国地下商业土地开发肇始于20世纪80年代,大致经历了初始、发展和成熟3个时期,不同时期地下土地出让方式有所差别。初始期(约1980—1990年)的地下商业开发由政府主导,主要是人防商业,土地为政府划拨,不涉及土地使用权出让;发展期(约1990—2005年)的地下土地开发商业用途增多,在政府的支持与参与下,企业发挥了主导作用,土地使用权出让多采取“协议”方式;成熟期(自2005年至今)的地下商业地块开发以市场为主导,土地使用权出让以“招拍挂”方式为主。地下商业地块能否顺利出让开发,土地使用权“招拍挂”出让条件十分关键。因国内相关法律法规尚不完善,实施地下商业地块使用权出让条件研究具有重要意义。

## 1 国内典型地下商业地块使用权招拍挂出让案例分析

在国内地下商业地块使用权招拍挂出让诸案例中,深圳车公庙丰盛町 B302-U001·B107-U001 地块、南京湖南路 No.2006G25 地块、上海黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块、广州番禺区南村镇万博商务区地下空间项目1号地块及深圳车公庙 B302-0115 地块等具有一定代表性,能为地下土地出让规范化提供借鉴。

### 1.1 深圳车公庙丰盛町 B302-U001·B107-U001 地块

丰盛町 B302-U001·B107-U001 地块位于深

圳市福田区车公庙深南大道丰盛町地下,由深南大道南北两侧地下土地组成(如图1),2004年12月21日深圳市土地房产交易中心公告出让该地块土地使用权<sup>[6]</sup>,这是深圳首次出让地下商业地块使用权。

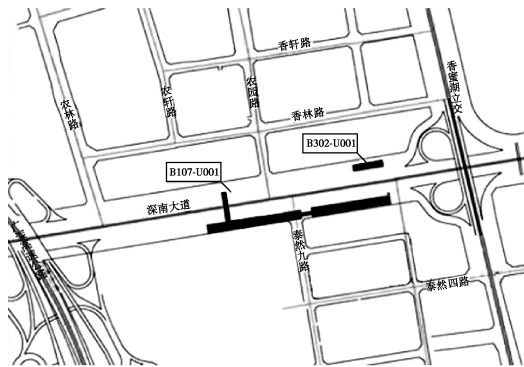


图1 深圳车公庙丰盛町 B302-U001·B107-U001 地块区位示意图

Fig. 1 Schematic view of 302-U001·B107-U001 plot location in Fengsheng town of Chegongmiao District, Shenzhen

(来源: <http://www.sz68.com/land/200502011205/>)

公告显示,该地块总面积 13 924.77 m<sup>2</sup>,地面为城市公共绿化及广场用地。地下总建筑面积 24 250 m<sup>2</sup>,其商业面积 13 720 m<sup>2</sup>,公共通道面积 6 250 m<sup>2</sup>,设备用房及停车面积 4 280 m<sup>2</sup>。地块起拍价 1 680 万元,使用年限 40 年。南北两侧均可建设地下 2 层商业建筑,局部可兴建地下 3 层(设备层)。公告要求竞买人缴纳 500 万元保证金,并保证不影响地下管网、地铁 1 号线正常营运及周边楼宇正常使用。

因当时国内地下商业市场刚起步,地下商业开发风险较大,多数企业对公告不感兴趣,最终竞买人仅 1 家企业——深圳仁贵投资发展有限公司。该公司成立于 2003 年 4 月,注册资本 1 000 万元,2005 年 2 月 1 日底价摘牌获得本地块使用权,折合楼面价约 693 元/m<sup>2</sup>。深圳仁贵投资发展有限公司成功开发 B302-U001·B107-U001 宗地,建成丰盛町地下商业街。从丰盛町地下商业街项目建设成效看,其对区域经济发展产生了促进作用,目前车公庙经济圈已成为深圳市最具活力商圈之一。

### 1.2 南京湖南路 No.2006G25 地块

南京湖南路 No.2006G25 地块位于南京市鼓楼湖南路地下(如图2)。地块所在“湖南路—鼓

楼一新街口”片区以商务功能为主,是南京区域中心城市职能主要承载地。2006年7月13日,南京市国土资源局公告出让湖南路 No.2006G25 地块使用权<sup>[7]</sup>,这是南京市首次挂牌出让城市地下商业街项目。



图2 南京市湖南路地下商业街区位示意图

Fig. 2 Schematic view of underground commercial street location on Hunan Road of Nanjing city

(资料来源:湖南路地下商业街项目设计方案)

公告显示,湖南路 No. 2006G25 地块面积 42 290.1 m<sup>2</sup>,其中市政配套用地面积 1 596.9 m<sup>2</sup>,实际出让面积为 40 693.2 m<sup>2</sup>,总建筑面积约 7.8 万 m<sup>2</sup>,建设内容为商业及相关配套设施。地下主体建筑全长约 1 030 m,深度控制在两层以内。地块挂牌底价 1 000 万元(折合地价为 246 元/m<sup>2</sup>),竞买保证金 200 万元,土地用途为商业,出让年限 40 年。

公告吸引了深圳时尚地产、南京大唐教育发展有限公司等企业参与竞买。2006年8月17日,经过 89 轮竞拍,湖南路地下商业街项目最终由大唐教育发展有限公司 7 700 万元竞得,成交价比起拍价高 7 倍<sup>[8]</sup>。该公司于 2006 年 9 月 11 日成立南京东方大唐置业有限公司负责项目开发。

日建设计集团、南京市设计院、同济大学设计院等单位为湖南路地下商业街设计开发方案,根据社会停车库需求将公告建筑层数改成 3 层地下商业空间(地下 3 层为大型地下停车场)<sup>[9]</sup>。该方案虽然于 2008 年 5 月 24 日经南京市规划委员会评选通过,但建设单位在施工中再次“微调”,将用地面积拓展为 45 478.9 m<sup>2</sup>,总建筑面积达 9.19 万 m<sup>2</sup>以上<sup>[10]</sup>。

公告还指出,湖南路 No.2006G25 地块的交付方式为现状交付,用地范围内的拆迁由受让人自行

调查、依法拆迁,受让人还要处理好周边商家、停车及道路出行等问题。南京东方大唐置业有限公司发现地下管线较复杂、拆迁工程牵涉面广、施工对地面环境影响大、商铺补偿标准存有争议等,这些因素在一定程度上影响了建设进度。项目实际开工时间为 2014 年 12 月 22 日,到 2017 年底才竣工。

### 1.3 上海黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块

黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块(简称 Z4-2 地块)位于上海浦东新区陆家嘴金融贸易区——上海城市发展战略核心区域(如图 3 所示)。2013 年 12 月 13 日,上海市规划和国土资源管理局发布公告<sup>[11]</sup>,挂牌出让 Z4-2 地块使用权及公共绿地综合改造工程。这既是上海首个招拍挂方式出让的地下商业地块,也是补充出让流程的典型案列。



图3 黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块位置示意图

Fig. 3 Schematic view of Z4-2 plot location in unit E14 in Huangpu River District

Z4-2 地块出让包括了 828.10 m<sup>2</sup>地上建筑。如果将地下土地、地上建筑及地面绿化联系起来,绘成 Z4-2 地块空间剖面图,可以发现该地下空间整体镶嵌于地面斜坡内,地下 1 层建筑地脚线与坡底地面基本平齐,特殊的地块结构条件形成了土地立体化开发格局。虽然该地块开发条件较好,但已由陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(上海市政府重点扶持企业,简称“陆家嘴股份”)从 2007 年起实施前期开发策划,并于 2011 年 12 月开工建设。

由于国土资源部《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2002)及上海市人大会议通过的《上海市地下空间规划建设条例》(2013)规



定,经营性用地应以出让方式取得使用权并缴付出让款,因此 Z4-2 地块必须要补办出让手续,上海市规划和国土资源管理局拟将 Z4-2 地块作为招拍挂出让试点,并补充相关流程。虽然宗地起拍价较高(29 000万元,折合地价 22 663 元/m<sup>2</sup>),但上海城市中心土地资源稀缺,企业竞买积极性高。2014 年 1 月 23 日,上海佳质资产管理有限公司(简称“上海佳质”)——陆家嘴股份的全资控股企业最终竞得项目所有权,但成交价达 10 亿元,溢价率约 245%。

Z4-2 地块出让高溢价率与定向招标有一定关联。定向招标是一种非竞争性招标,缺乏比较和竞争,有损出让方形象。虽然陆家嘴股份具有国企背景和先入为主等优势,各方研判本次招拍挂“疑似定向招标”,但在激烈的竞争中,陆家嘴股份及上海佳质“志在必得”的意图暴露并逆转为弱点,最终导致成交价远超预期。因此,地下商业地块使用权“招拍挂”出让要摒弃定向招标意识,不宜在招拍挂出让之前实施前期建设,以尽可能避免出现补充流程的局面。

较高的成交价显然不利于地下商业土地开发,陆家嘴股份 2014 年 1 月 27 日发布竞得公告后,次日该企业 A 股市场证券交易行情即出现波动(如表 1)。为优化资源配置,陆家嘴股份 2016 年 7 月 8 日挂牌出让上海佳质资产管理有限公司 100% 股权及部分债权<sup>[12]</sup>。上海人寿保险股份有限公司以 1 524 759 046.70 元底价摘牌<sup>[13]</sup>。

表 1 陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2014 年 1 月 27 日-30 日融券交易明细

Table 1 Details of the transactions from January 27 to 30, 2014 of Lujiazui Finance and Trade Zone Development Co., Ltd.

日期	余量	卖出量	偿还量
2014/1/30	78 400.000 0	53 600.000 0	65 500.000 0
2014/1/29	90 300.000 0	9 000.000 0	17 000.000 0
2014/1/28	98 300.000 0	155 700.000 0	141 600.000 0
2014/1/27	84 200.000 0	50 400.000 0	49 500.000 0

注:资料来源于中国指数研究院。

#### 1.4 广州番禺万博地下空间 1 号地块

广州番禺万博地下空间 1 号地块位于广州市

番禺区南村镇万博商务区中部(如图 4),为广州地铁 7 号线首期工程段南村万博站上盖,地面为城市道路用地。2014 年 7 月 23 日,广州市国土资源和房屋管理局挂牌出让该地块使用权。该地块商业开发是广州市重点工程,拟建成广州地下空间开发利用示范项目。



图 4 万博地下空间 1 号地块区位示意图

Fig. 4 Schematic view of No.1 plot Location of Huambo underground space

公告要求,竞买企业须具备单宗地下商业空间开发经营经验<sup>[14]</sup>,中标后需要负责完成该地下空间市政工程建设,同时须联合广州市番禺信息技术投资发展有限公司(简称“信投公司”)共同开发。因条件严苛,最终仅广州市万雍投资有限公司(简称“广州万雍”)1 家单位报名竞买。虽然广州万雍成立于 2014 年 4 月,并无地下商业开发经历,但其控股股东广州市方龙置业发展有限公司是广州市佳创投资集团有限公司,为开发广州市海珠区地下商业街设立的子公司,因此被认定具备竞买资格。2014 年 8 月 21 日,广州万雍底价摘牌<sup>[15]</sup>。

信投公司是广州市番禺区的区属国有企业,在万博地下地块开发项目前期工程投资中,其与广州万雍已分别投入 1.09 亿元、2.02 亿元。因工程规模大、项目建设资金不足,为保障项目建设顺利实施,广州万雍发布“万博商业地产项目集合资金信托计划”(如表 2),融资金额 5.2 亿元人民币,年收益率达 8.5%~9.3%<sup>[16]</sup>。

因信托融资金额大、利率高,项目开发风险比较大,万博商业地产项目通过土地及在建工程抵押、股权质押、连带责任担保等方式措施控制风险<sup>[16]</sup>。万博地下空间市政道路及配套工程项目已

通过环评并于 2016 年 4 月开工。如果万博地下空间型地下空间土地出让与开发项目提供借鉴。  
间 1 号地块开发成功,其信托融资开发模式将为大

表 2 建盈 1 号广州市番禺区南村镇“万博商业地产项目”集合资金信托计划信息(部分)

Table 2 Jianying No.1 Panyu District, South Village, Guangzhou City, “Huambo commercial real estate projects” a collection of funds trust program information( a part)

产品名称	建盈 1 号广州市番禺区南村镇万博商业地产项目集合资金信托计划		
期限	12 个月	保管行	
起点金额	100 万元	信托规模	5.2 亿元
信托公司	中融信托 简介:公司注册资本 60 亿元,主要股东有经纬纺织(A 股上市公司,代码:000666.SZ,持股 37.47%),中植企业集团有限公司(持股 32.99%)和哈尔滨投资集团有限责任公司(持股 21.54%),是中国第六大信托公司(按净资产计)。截至 2014 年 12 月 31 日,公司净资产 98.05 亿元,托管资产 7105.93 亿元。		
预期年收益率	100 万元≤单笔认购金额<300 万元:8.5% 300 万元≤单笔认购金额:9.3%		
收益分配	信托到期,还本付息。(暂定)		
投资方向	受让广州市方龙置业发展有限公司持有的广州市万雍投资有限公司 100%股权(1 亿元)和债权(3.52 亿元)并向其增资 6 800 万元,资金用于广州市番禺区南村镇“万博商务区地下空间项目”土地款及前期工程费。		

注:资料来源 <http://www.ylcf.com.cn/pro/proshowNew-3831.html>。

1.5 深圳车公庙 B302-0115 地块

车公庙 B302-0115 宗地位于深圳市福田区深南、香蜜立交桥西北侧地下(如图 5),为在建地铁 7 号线、9 号线、11 号线在车公庙交汇点,与 1 号线车公庙地铁站相邻。深圳市规划和国土资源委员会 2015 年 3 月 11 日公告拍卖该地块使用权<sup>[17]</sup>,这也是深圳时隔 10 年再次出让地下商业地块。



图 5 车公庙 B302-0115 宗地区位示意图  
Fig. 5 Schematic view of B302-0115 plot location in Chegongmiao District of Shenzhen  
(资料来源搜铺资讯 <http://www.soupu.com/news/624862>)

公告显示,车公庙 B302-0115 地块总面积

6 941.25 m<sup>2</sup>,建筑面积 5 890 m<sup>2</sup>,地上建筑面积不大于 500 m<sup>2</sup>,地下商业建筑面积约 5 390 m<sup>2</sup>,建筑容积率不大于 0.073,起拍价 20 700 万元,竞买保证金 4 200 万元。总体来看,该地块面积较小,起拍价、保证金并不高,竞买积极性、竞争激烈度很可能会上升。据深圳市土地房产交易中心通报<sup>[18]</sup>,该宗地经过 29 轮竞价最终被深圳深中润投资控股有限公司、深圳前海君临融资租赁有限公司联合竞得,成交价 45 800 万元,折合楼面价 7.77 万/m<sup>2</sup>。比 10 年前车公庙丰盛町地下商业街翻了 110 多倍。

车公庙 B302-0115 地块出让为自然人参与项目竞买提供了可能性。公告指出,境内外法人、自然人和其他组织均可申请竞买宗地,境外机构或个人竞买须遵守中华人民共和国房地产有关政策法规及外商投资房地产相关规定;非房地产开发公司竞得的,可依法申请房地产开发资质;竞得人在深圳注册成立全资子公司,签订土地使用权出让合同补充协议,办理土地使用权变更至子公司的手续。

因国内地下商业地块开发项目日益增多,上述案例还仅限于深圳、上海、南京和广州等发达城市,即便如此还是可以看出,因经济环境、地块结构、经营项目及政府规划等因素影响,不同时期、不同地域的地下商业地块出让条件,尤其是价格存在较大

差异。考察地下土地出让大数据,如中国地级市地下土地使用权招拍挂出让大数据(如表 3)也能得此结论。

## 2 地下空间商业用地招拍挂出让条件比较分析

地下商业用地招拍挂出让条件是交易双方权利与义务的公开约定。比较深圳、南京、上海、广州等典型城市地下土地使用权招拍挂出让条件可发现,虽然各地块出让要求不尽相同(如表 4),但是归纳起来,相关条件主要由“标的物条件”、“受让人条件”两大要素构成。

### 2.1 关于标的物条件

标的物条件主要指所在地块的位置、用途、使用期限、面积、层数层高、地面建筑(包括出入口)、产权、价格等规定。其中,宗地位置、用途和使用期限等较容易确定,符合国家法规、城市规划及地块实际即可,但是面积、层数层高、地面建筑、产权及起拍价等存在一定变数。

#### 2.1.1 面积

地下土地面积主要指地块面积与建筑面积。地块面积在一定程度上决定了地下空间商业开发规模,是出让方预算底价、竞买人报价加价的重要依据。地块面积测算方法可采用坐标解析计算、实地量距计算和图解计算等。地块面积很少发生变动,一般在出让公告中公示,受让方竞得项目后需按公告面积设计开发方案,报政府环保等有关部门审批。

地下建筑面积主要由地下各层建筑面积相加而成。在施工过程中考虑地下地质水文、已有管线等条件影响,地下建筑面积往往会有所变化,但这

要做好备案报批以作为竣工验收的依据。南京湖南路 No.2006G25 地块开工时间被推迟数年,地面与地下建筑环境都发生了变化,因此该地下土地面积在施工中进行了调整。

#### 2.1.2 层数层高

建筑层数层高是地产开发建设成本的重要经济指标之一。对地下建筑来说,地下建筑造价高出地面建筑 2~4 倍<sup>[19]</sup>,地下建筑每降低层高 10 cm,土建综合造价将降低约 1%~2%。

层数层高不仅决定了地下地块埋深、土方开挖工程量,对工程造价和工期影响较大,而且对周边建筑和地下资源(如泉水等)会产生作用。确定地下建筑层数、层高,应综合开发目标、建安成本、财务成本、销售实际和区域需求等统筹考虑。广州番禺万博地下空间 1 号地块通过科学分析最终将建筑层数确定为四层。

湖南路 No.2006G25 地块虽然公告要求地下建筑层数为 2 层,但规划方案根据该区域对停车库的需求将层数调整为地下 3 层。地下建筑层高目前呈增加趋势,主要是由于地下管网建设需要及开发商对夹层利用的偏好。

#### 2.1.3 地面建筑

土地的立体化、系统化、复合化使得现代城市地上与地下的联系日益增加,地面建筑与地下空间层次的界限日益模糊,二者之间的渗透和融合越来越多<sup>[20]</sup>。对单建式地下空间来说,其地面的附属建筑或构筑物(如通风井、出入口等)不仅能标明地下商业地块的区位,而且自身具备较大升值空间。在上海黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块竞拍中,地面建筑条件即是催生高价的原因之一。

表 3 中国地级市(部分)地下空间使用权招拍挂出让大数据 USC-2

Table 3 A big date(USC-2) of right to use for bidding and selling of the underground space in Chinese medium-sized cities(a part)

地区	地块编号	出让时间	楼面地价 /(元·m <sup>-2</sup> )	地区	地块编号	出让时间	楼面地价 /(元·m <sup>-2</sup> )
潍坊	风筝广场	2004.04	234	苏州	2013-G-65	2013.09.04	292
深圳	B301-U001/B107-U001	2005.02.01	693	青岛	370213-001-001-0103	2013.09.10	661
柳州	五一路	2009.03.30	83	青岛	370213-001-001-0104	2013.09.10	707
临沂	2009-138	2009.10.16	840	常州	JZX20130702	2013.11.29	15602
临沂	2010-058	2010.03.12	533	常州	JZX20130706	2013.11.29	12000
临沂	2010-116	2010.06.13	481	常州	JZX20130704	2013.11.29	10000



续表3

地区	地块编号	出让时间	楼面地价 /(元·m <sup>-2</sup> )	地区	地块编号	出让时间	楼面地价 /(元·m <sup>-2</sup> )
临沂	2010-115	2010.06.13	481	常州	JZX20130705	2013.11.29	16431
鄂尔多斯	2010-38-3	2010.07.24	281	常州	JZX20130703	2013.11.29	13088
漳州	2010G02	2010.09.29	410	常州	JZX20130709	2013.11.29	16525
鞍山	DH-2010-525	2010.12.29	600	鞍山	DH-2013-139	2014.01.09	620
鞍山	DH-2010-524	2010.12.29	600	怀化	2014-07	2014.02.10	4721
临沂	2010-235	2011.01.14	488	苏州	[2014]04	2014.02.20	464
盐城	20110201	2011.02.18	155	苏州	[2014]03	2014.02.21	341
喀什	KSCR2011-02	2011.02.28	3665	青岛	HD2014-3009	2014.03.05	394
包头	[2011]102	2011.03.17	302	淮南	HGTP14005	2014.04.12	975
青岛	I-B-2010-50-Z	2011.07.06	950	三亚	鹿回头广场	2014.04.16	3010
大连	(2011)-62	2011.08.16	1649	昌吉	2014-27	2014.06.24	740
呼伦贝尔	h-2011-057	2011.09.01	1192	保定	2014-013	2014.07.02	740
呼伦贝尔	h-2011-050	2011.09.01	1157	保定	2014-012	2014.07.02	1037
牡丹江	2011-29	2011.09.14	311	常州	JZX20140407	2014.07.25	18003
包头	[2011]1601	2011.09.29	1461	商洛	2013-39	2014.08.13	675
牡丹江	2011-45	2012.01.05	97	台州	富仕路	2014.08.28	3318
承德	[2012]09-2	2012.04.19	140	常德	(2014)12	2014.09.01	1011
德州	2012-001	2012.05.13	1156	临沂	2014-134	2014.10.29	1003
四平	SP2012-38	2012.08.06	820	泰安	2014-51	2015.02.12	103
常州	廷陵西路	2012.08.06	36000	丽江	2014-17 宗地	2015.03.02	314
佛山	汾江路	2012.11.01	1110	深圳	车公庙	2015.04.16	78200
青岛	370213-006-005-0100	2012.11.19	1425	运城	YRFG1301-1	2015.05.09	381
徐州	2012-61	2012.12.25	1124	运城	YRFG1301-2	2015.05.09	380
龙岩	2012 拍-2	2013.02.19	3433	德州	2014-004	2015.05.09	510
青岛	1-C0161-1	2013.02.27	458	青岛	370205-007-009-9002	2015.05.15	1530
廊坊	2013-1	2013.03.01	627	承德	大石庙	2015.06.07	520
常州	JZX20130208	2013.03.07	12500	鞍山	DH-2015-015	2015.08.12	650
佛山	TD2013(XC)WG002	2013.03.15	4360	常州	JZX20150603	2015.09.16	15203
温州	(2013)6号	2013.03.13	370	青岛	370203-016-002-1040	2015.10.21	1 610
湖州	2013-06	2013.03.21	595	黄山	黄山中路	2015.10.26	780
淮北	火车站南	2013.05.10	807	常州	JZX20150902	2015.11.25	15 210
吉林	40010040080000	2013.06.17	192	惠州	GP1548	2015.12.02	1 035
吉林	40010040082000	2013.06.17	306	枣庄	君山路	2016.01.04	592
廊坊	2013-2	2013.07.26	1 016	海口	(2015)31号	2016.01.22	1 495

注:资料来源于土地出让网。

地下商业地块开发申请配套地面建筑一般比较困难,主要原因是宗地环境条件限制,但如果地面为公共用地如公园绿地等,则具备了申请地面建筑的可能性。在不具备地面建筑条件的地下空间开发中,地面“出入口”位置与数量相对重要,增设出入口有利于地下商业经营。

表 4 深圳、南京、上海、广州等典型地下土地使用权招拍挂出让条件信息汇总表

Table 4 A transfer information summary sheet of the typical cases of Shenzhen, Nanjing, Shanghai and Guangzhou

宗地编号	标的物条件							受让人条件				
	用途	年限	地块面积/m <sup>2</sup>	出让面积/m <sup>2</sup>	建筑面积/m <sup>2</sup>	建筑层数	地面建筑	产权	起拍价	竞买资格	保证金/万元	附加要求
深圳 丰盛町 B302-U001 · B107-U001	商业	40 年	13 924.77	13 720	24 250	2 层,局部 3 层	无	有	1 680 万元	公 司、企业和其他组织均可	500	不影响地铁 1 号线正常营运、周边楼宇正常使用和地下管网安全
南京 湖南路 No.2006 G25	商业	40 年	42 290.1	40 693.2	7.8 万	2 层以内	无	无	1 000 万元	公 司、企业和其他组织	200	主体建筑长度为 1 030 m,土地交付为现状交付
上海 黄浦江 E14 Z4-2	瞻仰及商业	商业 40 年,其他 50 年	12 796.3	12 796.3	37 064	—	828.1	统一招商管理	29 000 万元	自 然 人、法人和其他组织	5 800	无
广州 万博 地下 空间 1 号	商业兼交通站场	40 年	171.11 万	71 620	80 860	4 层	无	无	72 774	广州市无不良记录的自 然 人、法人和其他组织,但是须具单宗地下商业土地开发经营经验	14 555 万元	(1) 地下建筑容积率 ≤1.13;(2) 按规划部门核发的规划条件及单体设计初步方案实施建设;(3) 出让合同签订日起 30 日内向番禺区政府支付工程费 1.6 亿元;(4) 出资并按《万博地下商业空间市政配建图纸》深化的施工图组织建设地下 5 项市政配套工程,无偿移交番禺区政府统筹管理;(5) 接受广州市番禺信息技术投资发展有限公司入股联合开发该项目,该公司持有项目公司 25% 股份,出资不超过 7 亿元,分阶段按比例投入项目公司。

## 2.1.4 建筑产权

《物权法》对不同层次土地使用人员的权利和义务作了界定,但对地下建筑物、构筑物等地下工程产权尚无明确规定。在地下空间开发案例中,深圳丰盛町 B302-U001 · B107-U001 地块可能是国内首个获得产权的宗地项目。



续表4

宗地 编号	标的物条件							受让人条件				
	用途	年限	地块面 积/m <sup>2</sup>	出让面 积/m <sup>2</sup>	建筑面 积/m <sup>2</sup>	建筑 层数	地面 建筑	产权	起拍价	竞买 资格	保证金 /万元	附加要求
深圳 车公庙 B302- 0115	商业	40 年	6 941.25 m <sup>2</sup>	6 941.25 m <sup>2</sup>	5 890 m <sup>2</sup>	—	≤500 m <sup>2</sup>	无	20 700 万元	自 然 人、法 人和其 他组织 均可申 请独立 或联合 竞买	4 200	(1) 容积率(指地上 建筑)≤0.073;(2)若 申办使用林地手续或 开展地质灾害评估与 防治,费用需自理; (3)即时签订《成交 确认书》、《出让合 同》,自签订《出让合 同》之日起 5 个工作 日内一次性付清成交 款;(4)严格按照土 地用途和规划设计方 案使用和开发建设; (5)可在深圳市注册 全资子公司,办理土 地使用权变更至全资 子公司手续;(6)2 年 内未开工,政府有权 按成交价(不计利 息)收回。

地下建筑是否具有产权(包括使用权、占有权、收益权、处分权等)以及产权能否分割转让,对地下空间开发利用及项目经营影响极大,开发商对地下商业建筑产权的要求越来越强烈。目前,地下建筑产权的主张逐渐得到认同,上海黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块、南京湖南路 No.2006G25 等地块先后被赋予建筑产权。地下商业建筑须与房地产政策法规接轨<sup>[21]</sup>,在与现行法规不抵触且不影响地面建筑的前提下,赋予地下建筑产权能为地下商业地块开发、融资及固定资产处理提供法律依据。

2.1.5 出让价格

地下空间土地使用权出让价格是在对应于特定地表面以下、不妨碍地面利用的前提下,可供开发利用的地下空间在正常市场条件下,将一定使用年期的地下空间使用权未来收益按一定土地还原利率折现后的现值总和。其权利特征为地下空间土地出让使用权,价格类型有地下空间使用权基准

地价、标定地价等<sup>[22]</sup>。因政策依据尚不明确,国内多数地下空间土地使用权出让价格按照地面价格一定比例确定,在收费对象、地表价格类型参照和比例上有所差异<sup>[23]</sup>。

地下空间土地出让价格机制的建立需要科学的理论指导,需要经过实践探索与积淀过程,需要学习借鉴发达国家的经验(如重视对地下商业市场培育、按年分期支付租金等)。从现行使用权价格评估方法看,涉及地下土地出让底价的,一般由地表基准地价乘以相应修正系数确定,但不同项目的修正系数不尽相同<sup>[24]</sup>。《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发[2010]34 号)规定,土地出让最低价不得低于地块所在地级别基准底价 70%。目前地下空间土地使用权价格按照垂直分层测算,逐层递减。

2.2 关于受让人条件

地下商业地块使用权出让条件对受让人的要求,主要是围绕竞买资格、保证金等进行规定的,有

的可能提出附加条件如修建地下市政工程等。不同地下商业地块的出让,对受让人的要求可能会有所差别。

### 2.2.1 竞买资格

地下空间开发是一项系统而复杂的工程,项目的开发建设多具有不可逆性,对建设施工专业化程度的要求较高,地下商业地块开发特别是大型地下空间项目对竞买资格有明确规定,要求受让人具有地下空间开发经历,如广州番禺万博地下空间1号地块等。“受让人具有地下空间开发经历”能为项目成功开发提供一定保障,但这对首次进入地下空间领域的受让人来说不太公平。相对而言,车公庙B302-0115宗地对于受让人“零门槛”的条件要求,折射出深圳地下土地使用权出让更加规范,也更加开放和自信。

### 2.2.2 竞买保证金

竞买保证金是一项履约担保金,证明买方或卖方诚意,保证地块出让过程的秩序,地下土地使用权竞买人在交纳保证金的情况下方能进入市场。根据《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》规定,土地出让中保证金不得低于出让底价的20%,深圳车公庙丰盛町B302-U001·B107-U001地块竞买保证金为竞拍底价的29.76%,南京湖南路No.2006G25地块、上海黄浦江沿岸E14单元Z4-2地块、广州番禺万博地下空间1号地块为20%,深圳车公庙B302-0115宗地为20.29%。竞买保证金在受让人中标后转为定金,签订出让合同后成为出让价款的一部分。

### 2.2.3 附加要求

部分地下地块使用权出让对受让人提出了附加要求。其中,以要求出资建设地下市政设施(如地下管网、交通环路等)占大多数,其次是要求受让人接受指定单位联合开发(或投资入股)等。

附加要求需要从交易双方立场来理解。从出让方立场分析,地下市政设施建设资金投入较大甚至可能超过出让金,因为地下市政设施主要受益方为开发商,所以由其出资建设具有合理性。从受让人角度看,地下开发工程技术要求高且存在不确定因素,需政府部门协调以避免矛盾纠纷,合作开发作为地下商业开发模式之一,对交易双方的风险管

控都比较有益,在某种程度上有利于地下商业地块开发与经营。

## 3 结语

地下商业地块使用权出让条件主要包括标的物 and 受让人两大要素,其中标的物要素较为复杂,不仅包含地块面积、地下深度、地下建筑面积、地下建筑层数及层高等自然条件,也包括用地性质、产权、起拍价格等经济条件。受让人要素主要为竞买资格、保证金等条件。从地下商业地块使用权出让案例来看,目前地方政府对出让条件设置具有一定的随意性,缺少科学、规范的出让条件规制。

本文通过国内部分地下商业地块使用权的招拍挂出让条件分析,探讨出让条件构成及其界定,希望能为城市地下地块开发提供参考。

### 参考文献(References)

- [1] 蔡庚洋,姚建华.城市地下空间开发利用的若干思考[J].地下空间与工程学报,2009,5(6):1071-1075. (Cai Gengyang, Yao Jianhua. Study on the Development and Utilization of Urban Underground Space[J]. Chinese Journal of Underground Space and Engineering, 2009, 5(6):1071-1075. (in Chinese))
- [2] 陈晓强,钱七虎.我国城市地下空间综合管理的探讨[J].地下空间与工程学报,2010,6(4):666-671. (Chen Xiaoqiang, Qian Qihu. Study on the Integrated Management of Urban Underground Space in China[J]. Chinese Journal of Underground Space and Engineering, 2010, 6(4):666-671. (in Chinese))
- [3] 薛华培.芬兰土地利用规划中的地下空间[J].国外城市规划,2005,20(1):49-55. (Xue Huapei. Underground space and land-use planning in Finland [J]. Urban Planning Overseas, 2005, 20(1):49-55. (in Chinese))
- [4] 王剑宏,刘新荣.浅谈日本的城市地下空间的开发与利用[J].地下空间与工程学报,2006,2(3):349-353. (Wang Jianhong, Liu Xinrong. About the development and utilization of underground space in Japan [J]. Chinese Journal of Underground Space and Engineering, 2006, 2(3):349-353. (in Chinese))
- [5] 李地元,莫秋喆.新加坡城市地下空间开发利用现状及启示[J].科技导报,2015,33(6):115-119 (Li

- Diyuan, Mo Qiuzhe. The utilization of urban underground space in Singapore and the lesson that could be learned by China[J]. Science & Technology Review, 2015, 33(6): 115-119 (in Chinese))
- [6] 李孟姣. 地铁即将开通 深圳首次出让地下空间使用权[N]. 南方都市报, 2004-12-22. (Li Mengjiao. Subway is about to open, the first sale of the right to use underground space in Shenzhen [N]. Southern Metropolis Daily, 2004-12-22. (in Chinese))
- [7] 南京市国土资源局. 南京市国有土地使用权公开出让公告 (2006年第08号) [EB/OL]. 南京土地市场网, 2006-07-13. (Nanjing Municipal Bureau of Land and Resources. Announcement on public transfer of state-owned land use rights in Nanjing (No. 08, 2006) [EB/OL]. Nanjing Land Market Network, 2006-07-13. (in Chinese))
- [8] 金海亮, 严玮. 5 地块出让 1 块流标 湖南路地下商业街竞争激烈 [EB/OL]. 365 地产网, 2006-08-17. (Jin Hailiang, Yan Wei. One of the 5 plots hadn't sell out, the competition of right to use Hunan Road underground commercial street is very intense [EB/OL]. 365 2006-08-17. (in Chinese))
- [9] 赵丹丹, 余乐. 南京湖南路地下商业街开工, 将分三层设停车场 [EB/OL]. 人民网, 2014-12-23. (Zhao Dandan, Yu Le. Nanjing, Hunan Road underground commercial street started; the parking lot will be three-tier [EB/OL]. People's Network, 2014-12-23. (in Chinese))
- [10] 王宏斌, 薛玲. 南京湖南路地下商业街将开建 预计需一年时间 [EB/OL]. 扬子晚报, 2008-07-28. (Wang Hongbin, Xue Bin. The underground commercial street of Hunan Road of Nanjing will be built, it is expected to take one year's time [EB/OL]. Yangzi Evening News, 2008-07-28. (in Chinese))
- [11] 上海市规划和国土资源管理局. 上海市国土资源局近期挂牌出让四幅 ((2013) 第 260 号) 国有土地使用权 [EB/OL]. 中国搜地网, 2013-12-13. (Shanghai Municipal Bureau of Planning and Land Resources. Shanghai Municipal Bureau of land and resources recently listed the transfer of four ((2013) No. 260) state-owned land use rights [EB/OL]. China Search Network, 2013-12-13. (in Chinese))
- [12] 上海兴恒投资咨询有限公司. 上海佳质资产管理有限公司 100% 股权及转让方对上海佳质资产管理有限公司 53700 万元债权 [EB/OL]. 证券时报, 2016-07-14. (Shanghai Xingheng Investment Consulting Co., Ltd. 100% equity and the debtor of RMB537 million of Shanghai Jiazh Assets Management Co., Ltd. [EB/OL]. Securities Times, 2016-07-14. (in Chinese))
- [13] 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司. 陆家嘴 (600663) 关于公开挂牌转让上海佳质资产管理有限公司 100% 股权及部分债权进展的公告 [EB/OL]. 渤海证券, 2016-08-24. (Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd. Lujiazui (600663) announcement on the progress of the 100% equity interest and part of the creditor's rights in the transfer of Shanghai Jia-quality Assets Management Co., Ltd [EB/OL]. Bohai Securities, 2016-08-24. (in Chinese))
- [14] 罗金婷. 万博商圈地下空间地块首次出让 地价高达 9000 元/平 [EB/OL]. 新浪乐居, 2014-07-23. (Luo Jinping. Underground space of Wanbo business district for the first time to sell, the land price has been 9,000 yuan / square [EB/OL]. Leju Sina, 2014-07-23. (in Chinese))
- [15] 广州市国土资源和房屋管理局. 广州市国有建设用地使用权出让公告 (广州市万雍投资有限公司) [EB/OL]. 2014-09-1. (Bureau of Land Resources and Housing Management of Guangzhou Municipality. An announcement of state-owned construction land use right transfer (Guangzhou Wanyong Investment Co., Ltd.) of Guangzhou City [EB/OL]. 2014-09-1. (in Chinese))
- [16] 鼎实财富. 建盈 1 号广州市番禺区南村镇“万博商业地产项目”集合资金信托计划 [EB/OL]. 2014-12-31. (Dingshi wealth. No. 1 Trust Scheme of Jianying's "Wanbo commercial estate projects" funds collection of the South Village town in Panyu District, Guangzhou City [EB/OL]. 2014-12-31. (in Chinese))
- [17] 深圳市规划和国土资源委员会. 深圳市规划和国土资源委员会国有土地使用权拍卖出让公告 (深土交告 [2015] 2 号) [EB/OL]. 中华人民共和国国土资源部, 2015-03-11. (Urban Planning, Land and Resources Commission of Shenzhen Municipality. Announcement on auction and sale of state-owned land use rights (No. 2, 2015) [EB/OL]. Ministry of Land and Resources of the People's Republic of China, 2015-03-11. (in Chinese))

- [18] 深圳市土地房产交易中心. B302-0115 宗地出让结果 [EB/OL]. 2015-04-16. (Shenzhen Land Real Estate Trading Center. B302-0115 Parcel transfer results [EB/OL]. 2015-04-16. (in Chinese))
- [19] 王健宁. 地平线下再造新城——谈我国城市地下空间开发与利用[N]. 中国建设报, 2003-07-22. (Wang Jianning. Rebuilding the new city under the horizon——on the exploitation and utilization of urban underground space in China[N]. China Construction News, 2003-07-22. (in Chinese))
- [20] 薛刚. 地上与地下空间的整合[D]. 西安: 西安建筑科技大学, 2007. (Xue Gang. Integration of ground and underground space [D]. Xi'an: Xi'an University of Architecture and Technology, 2007. (in Chinese))
- [21] 李凤华. 城市地下空间的产权与市场机制[J]. 地下空间, 2000, 20(3): 206-208. (Li Fenghua. Market Mechanism and property right of urban underground space[J]. Underground Space, 2000, 20(3): 206-208. (in Chinese))
- [22] 沈颖. 城市地下空间的使用权权属界定与估价方法研究[D]. 杭州: 浙江大学, 2010. (Shen Ying. Research on land-use right definition and evaluation methods of urban underground space [D]. Hangzhou: Zhejiang University, 2010. (in Chinese))
- [23] 赵丽. 我国城市地下空间土地使用权价格分析与探讨[J]. 地下空间与工程学报, 2015, 11(2): 284-292. (Zhao Li. Analysis and discussion on land-use right price of urban underground space in China[J]. Chinese Journal of Underground Space and Engineering, 2015, 11(2): 284-292. (in Chinese))
- [24] 孙建宏, 王卫真, 于林竹. 地上地下空间土地利用及确权思考[J]. 中国土地, 2014(5): 30-32. (Sun Jianhong, Wang Weizhen, Yu Linzhu. Thinking on land use and right of authority in the ground and underground space[J]. China Land, 2014(5): 30-32. (in Chinese))

### (上接第 868 页)

- [17] 钱七虎. 中国城市地下空间开发利用的现状评价和前景展望[A]//上海市地下空间综合管理学术研讨会[C]. 上海, 2006: 5-9. (Qian Qihu. The current situation evaluation and prospects of Chinese urban underground space development and utilization [A]// Seminar on the integrated management of underground space in Shanghai [C]. Shanghai, 2006: 5-9. (in Chinese))
- [18] 沈德耀, 顾长浩, 刘平, 等. 上海地下空间开发利用综合管理研究[J]. 政府法制研究, 2008(10): 1-55. (Shen Deyao, Gu Changhao, Liu Ping, et al. Research on integrated management of Underground space development and utilization in Shanghai [J]. Study on the Government Legal System, 2008(10): 1-55. (in Chinese))
- [19] 麻永锋. 杭州市地下空间开发利用研究[D]. 杭州: 浙江大学, 2012. (Ma Yongfeng. Research on underground space development and utilization in Hangzhou city [D]. Hangzhou: Zhejiang University, 2012. (in Chinese))
- [20] 熊焕标. 南昌市地下空间开发利用效益分析研究[D]. 南昌: 南昌大学, 2012. (Xiong Huanbiao. Research and analysis of underground space development utilization efficiency in Nanchang city [J]. Nanchang: Nanchang University, 2012. (in Chinese))
- [21] 贺俏毅, 蔡庚洋. 中小城市地下空间开发利用规划实践——以浙江省绍兴县地下空间开发利用专项规划为例[J]. 规划师, 2014(1): 42-47. (He Qiaoyi, Cai Gengyang. Underground space utilization of small and intermediate cities: Shaoxing case [J]. Planners, 2014(1): 42-47. (in Chinese))
- [22] 赵景伟. 紧凑城市形态下地上地下空间整合原则初探[J]. 地下空间与工程学报, 2012, 8(3): 449-454, 525. (Zhao Jingwei. An introduction to integrating principles of the land and underground spaces in compact city [J]. Chinese Journal of Underground Space and Engineering, 2012, 8(3): 449-454, 525. (in Chinese))