

厦门市商品住宅项目地下空间 配建公共服务设施指导意见政策解读

一、背景依据

为积极优化土地出让条件，提升土地供应质量和住宅小区公共服务品质，更好满足人民群众高品质居住需求，根据《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146号）等文件精神，参考福州、南京已成功落地的经验，结合本市实际，我局起草形成《厦门市商品住宅项目地下空间配建公共服务设施指导意见》。

二、起草过程

指导意见征求了各区政府和相关职能部门意见，并根据市政府专题会议精神进一步修改完善。2025年5月27日经市政府专题会议研究原则同意，由我局印发实施。

三、范围期限

1. 适用范围：本意见适用于新出让、已出让未竣工的商品住宅项目，在土地出让合同约定的公共服务及市政基础设施之外，开发商自主利用宗地范围内地下空间（不含半地下空间）增加配建公共服务设施的管理，包括社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲等一种或多种服务设施。其中，已预售的商品住宅项目应先经全体购房人同意。

根据国土空间规划要求，应在宗地内配建的城镇社区服务设施等各类公建设施，按相关规定执行，不适用本意见。

2. 文件期限：自 2025 年 7 月 1 日起施行，文件有效期 5 年。

四、主要内容

文件立足本市实际情况，规定了商品住宅项目地下空间配建公共服务设施的具体业态、规划建设、地价计收和产权办理等相关要求。主要内容如下：

（一）具体业态

参照《国家发展改革委 住房城乡建设部 自然资源部关于印发〈城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）〉的通知》（发改社会〔2024〕5 号），商品住宅项目地下空间配建的公共服务设施，主要包括社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲设施，并明确了各类型的具体业态。商品住宅项目地下空间禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目。

（二）规划建设要求

配建的公共服务设施应符合国家相关规划标准规范要求，符合国土空间规划、安全、环境保护、卫生健康等相关要求，及行业主管部门的规范要求。鉴于在土地出让环节，宗地地下空间具体的建设指标尚无法明确，配建的公共服务设施指标在办理工程规划许可（含变更）时予以明确，并应与住宅部分同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。已出让项目应按程序办理地下空间供地等相关基建手续。

（三）地价计收原则

地下空间配建的公共服务设施，建筑面积单列计算，根据本市地价管理规定按实际用途计收土地出让金。

（四）产权登记

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），0702 城镇社区服务设施用地指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地。鉴于配建的公共服务设施为居住小区服务的公共属性，土地用途按 0702 城镇社区服务设施用地认定，办理整体产权，可依法依规整体转让、整体抵押，并在不动产权属证书上备注该部分建筑属于宗地内配建的公共服务设施。

五、联系人及联系电话

厦门市自然资源和规划局利用处，0592-2855255。