

郑州市城市轨道交通场站及周边土地 综合开发实施管理办法（暂行）

（征求意见稿）

城市轨道交通是现代城市交通系统的重要组成部分，能有效缓解城市交通拥堵，引导优化城市空间结构布局，改善城市环境。根据《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》（国办发〔2018〕52号）、《郑州市轨道交通条例》、《郑州市人民政府关于进一步加快轨道交通发展的意见》（郑政〔2018〕19号）文件精神，为切实发挥轨道交通引领城市合理布局，高效集约利用土地，提升城市品质，打造城市建设新亮点和发展增长点，高效推动轨道交通场站及周边土地综合开发，结合我市实际，制定本办法。

一、基本原则

（一）规划统筹原则

坚持规划先行，秉承现代化、集约化的规划理念，结合国土空间总体规划，开展轨道交通场站及周边土地综合开发研究，统筹编制轨道交通综合开发专项规划，确保规划的前瞻性、综合性、系统性，构建以公共交通为导向的国家中心城市。

（二）高品质设计原则

充分发挥轨道交通的触媒效应和集聚效应，围绕城市架构，

高起点、高品质开展设计，创新业态组合、串联多元化的城市功能，打造集聚功能、集聚产业、集聚人气的城市新名片。

（三）科学管控原则

为提高轨道交通沿线土地集约化利用效率，根据轨道交通对周边地区的影响范围及辐射半径，合理划定综合开发范围，结合用地条件及用地完整性，对范围内可开发利用的土地资源实施管控。

（四）有序推进原则

结合轨道交通线路建设时序以及区域开发条件，合理统筹综合开发时机，分步有序推进综合开发各项工作，做到成熟一块、开发一块；暂不具备开发条件的用地，提前做好预留。

（五）可持续发展原则

轨道交通场站及周边土地综合开发要围绕轨道交通可持续发展目标，以土地出让收益保障轨道交通建设资金投入，通过综合开发拓展筹资渠道。

二、规划管理

（一）综合开发范围 轨道交通场站及周边土地综合开发范围原则上包括轨道交通线路区间两侧各 500 米、一般站点半径 500 米、换乘站点半径 800 米、线路端头（车辆段、停车场）用地边界范围线半径 1000 米以及筹资地块，并结合轨道交通线路区间、轨道站点、线路端头（车辆段、停车场）周边的实际地形、现状用地条件、规划道路及用地完整性等实际情况优化调整。

(二) 用地选址 由郑州地铁集团结合轨道交通线路建设时序和区域社会经济特征，对轨道交通沿线用地进行梳理，对于可综合开的地块先期开展项目策划定位、业态分析和经济效益测算等，完成综合开发项目用地选址方案。资源规划部门负责进行技术指导和服务。

(三) 专项规划编制 由市资源规划局负责，会同郑州地铁集团、航空港区管委会、上街区政府、各县（市）政府，结合郑州地铁集团完成的用地选址方案，编制城市轨道交通综合开发专项规划（以下简称“专项规划”）。专项规划应坚持安全利用原则，保障轨道交通场站及相关设施的建设、运营、维护等功能的完整性和安全性。

(四) 控规编制 由资源规划部门根据轨道交通线路建设时序，结合用地选址方案，依据专项规划分批启动综合开发用地的控制性详细规划编制或调整程序。

轨道交通综合开发控制性详细规划涉及轨道交通工程控制性详细规划的，不再调整轨道交通工程控制性详细规划。轨道交通工程控制性详细规划原则上不再改变沿线用地原用地性质及相关规划控制指标，仅明确轨道交通设施建设内容。

三、预留工程

(一) 实施主体 对于结构上不可分割、工程上必须与轨道交通工程统一实施的轨道交通综合开发项目，按照“同步建设”原则，在轨道交通工程建设时同步实施综合开发预留工程建设。

郑州地铁集团为预留工程的实施主体，负责预留工程涉及的相关设计、报批及施工工作。预留工程相关费用由郑州地铁集团先行垫资。

(二) 方案预审 郑州地铁集团结合轨道交通建设时序，依法组织相关设计单位完成预留工程的方案设计和初步设计。由资源规划、城建、人防、园林、消防等部门提前介入进行方案审查，出具预审意见。资源规划部门根据预审意见，出具工程规划确认意见。

(三) 同步建设 郑州地铁集团组织相关设计单位，同步完成轨道交通工程与预留工程的施工图设计。施工图完成后，郑州地铁集团组织施工招标，同步施工建设。城建部门依据工程规划确认意见、施工图审查单位出具的技术性审查意见，以及施工、监理合同等必要材料，办理建设工程质量安全监督手续，并出具施工确认意见。

(四) 质量验收 预留工程建设完成后，郑州地铁集团组织各方责任主体对预留工程进行验收，出具验收报告；质量安全监督部门对验收工作进行监督，出具监督意见。

待土地受让人明确后，预留工程的审查意见和相关监督手续作为办理正式手续的依据。在车辆段、停车场建设时同步实施的预留工程，随车辆段、停车场一并进行竣工验收并获取的相关手续，城建部门予以认可。

(五) 成本核算 由市、航空港区、上街区、各县（市）土

地储备机构委托具备资质的审计机构对预留工程的建设成本进行审计，并在土地出让合同中明确，土地受让人按照合同承担预留工程建设成本，并将该费用直接支付给郑州地铁集团。

段场上盖预留工程，盖板区及地铁设施范围内的土地征迁成本计入地铁建设费用；盖板平台的设计、建设费用计入做地成本。

四、土地管理

（一）用地管控 纳入专项规划的综合开发用地，由市、航空港区、上街区、各县（市）资源规划部门做好用地管控，各开发区管委会、航空港区管委会、上街区政府、各县（市）政府不得擅自组织出让。土地出让前，由市、航空港区、上街区、各县（市）土地储备机构书面征询郑州地铁集团意见，涉及已批项目用地的，由郑州地铁集团与辖区政府协商处置，无法协商一致的报市政府确定。

（二）纳入“三个计划” 由市、航空港区、上街区、各县（市）资源规划部门会同郑州地铁集团，结合轨道交通线路建设时序，按照近期、中期、远期计划将综合开发用地分批纳入年度储备、做地和供应计划，并按照计划完成储备，适时供应。确保条件成熟地块，一次性开发到位，暂不具备开发条件地块，先做好结构预留，待地面条件成熟，再行开发。

（三）做地主体 轨道交通场站及周边土地综合开发项目以及筹资地块的做地主体为郑州地铁集团。由市、各开发区、航空港区、上街区、各县（市）土地储备机构依据政府批准的做地实

施方案与郑州地铁集团签订做地协议。郑州地铁集团负责将土地从“毛地”“生地”开发整理成“净地”“熟地”。对于结合车辆段、停车场顶板建设再造地进行综合开发的项目，车辆段、停车场已经建成的，再造地范围内不再进行文物考古调查勘探发掘及土壤污染防治检测；新建的车辆段、停车场及其他区域，应按照规定实施文物考古调查勘探发掘及土壤污染防治检测。

（四）立体分层确权 轨道交通场站与综合开发的土地使用权实行分层供应、分层登记，分别设立地表、地上、地下建设土地使用权，并按照水平投影坐标、竖向高程确定权属范围。

轨道交通场站用地及综合开发用地，符合划拨用地目录的以划拨方式供应，其他土地应以招拍挂、协议出让等有偿使用方式供应，土地出让起始价应综合考虑做地成本。段场上盖部分的土地出让起始价可按宗地评估价的 80% 确定。在确保轨道交通建设及运营安全的前提下，轨道交通场站用地与综合开发用地根据规划设计条件分别进行划拨和出让。为保证轨道交通工程建设及运营安全，轨道交通场站综合开发用地出让时，应将轨道交通线路建设及运营技术能力纳入竞买人（投标人）资格要求。

（五）成本及收益管理 为支持轨道交通可持续健康发展，以郑州地铁集团为做地主体的综合开发用地出让后，扣除各项计提事项后的成本和净收益，全部拨付做地主体。

五、机制保障

（一）组织保障 为进一步加强轨道交通综合开发，由市政

府统筹，市发改委、市财政局、市资源规划局、市城建局、市土储中心、各县（市）区政府以及地铁集团等有关单位参与，成立轨道交通综合开发领导小组，统筹轨道交通综合开发的立项审批、资金保障、规划审批、土地管控、征地拆迁、工程协调等各项工作。

（二）督查督办 市委、市政府督查机构负责对轨道交通场站及周边土地综合开发进展情况进行督导，重大问题、难点工作进行督查督办。

六、本办法自下发之日起执行。

附件：名词解释

三、筹资地块：为筹集轨道交通建设资金，各出资责任主体在辖区范围内划定可成片开发建设的土地作为筹资地块。筹资地块应是近期可开发利用，并能在一定期限内完成各项土地报批和征地拆迁工作，满足城市基础设施配套建设要求的用地。

四、轨道交通场站及周边土地综合开发做地成本包含：

（一）为实施综合开发进行的可行性研究、概念方案设计等费用；

（二）对轨道交通车辆段及停车场进行综合开发时，再造地的工程建设费用及相关税费；

（三）征地补偿费、拆迁安置补偿费、国有土地收购补偿费、新增建设用地有偿使用费、土地报批缴纳的各项税费等；

结合轨道交通车辆段、停车场进行综合开发时，将综合开发用地范围内地面层发生的上述费用计入综合开发做地成本（按照车辆段、停车场用地范围与综合开发地面层占地比例计算）；

结合轨道交通站点进行综合开发时，综合开发用地范围内包含站体及附属设施，将站体及附属设施占用综合开发用地边界以外土地产生的上述费用（按照站体及附属设施用地范围外占用综合开发用地面积比例计算）计入综合开发做地成本；

（四）为完善土地使用功能的基础设施建设的工程费用及其他相关费用；

（五）土地管护阶段成本；

(六) 文物考古勘探发掘费、不动产权籍调查费、规划测量费、土地测量费、地类分析、航测图、土地评估费以及经政府审批认定列入成本的其他费用。

五、再造地：结合轨道交通停车场及车辆段的顶板建造能够承载其他城市功能荷载的结构板。