

重庆市人民政府办公厅关于 支持铁路建设实施土地综合开发的实施意见

渝府办发〔2018〕75号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见》（国办发〔2014〕37号）精神，更好地实施铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发，经市政府同意，现提出如下实施意见。

一、基本原则

（一）统筹规划。在保障铁路运输功能和运营安全的前提下，坚持多式衔接、立体开发、功能融合、节约集约原则，对铁路用地及站场毗邻区域土地实施综合开发利用。在符合土地利用总体规划和城乡总体规划的前提下，统筹铁路用地及站场毗邻区域用地规划，开展铁路站场综合开发规划设计，完善站场周边城市功能，统筹地上地下空间开发利用，促进铁路站场及相关设施用地布局协调、交通设施无缝对接、地上地下空间充分利用、铁路运输功能和城市综合服务功能大幅提升。



（二）路地共建。按照“谁受益、谁投资”原则，结合铁路线路长度、站点数量和投资运营等实际情况，探索铁路站场及周边地区综合开发用地利用的有效推进机制。

（三）功能优化。提高既有铁路站场土地资源的利用效率，重点突出市政基础设施的复合利用，在保证公益性、公共性设施优先安排的前提下，全面推进铁路站场的综合开发利用。

（四）收益反哺。铁路站场及周边地区综合开发用地收益优先用于弥补铁路建设投资缺口，支持铁路可持续发展。

二、合理配置土地资源

（一）支持铁路新建站场与土地综合开发项目相结合。市政府铁路主管部门会同铁路项目投资主体、沿线区县（自治县）政府和万盛经开区管委会（以下统称区县政府）应协商确定铁路站场周边地区土地综合开发事宜，明确土地综合开发项目与对应铁路站场、线路工程统筹衔接等相关事宜。要将铁路建设项目和综合开发项目纳入城乡总体规划统筹规划，加强铁路站场和周边地区的规划管控，强化空间组织、交通衔接、功能匹配等方面的融合，明确综合用地开发规模、规划条件和配套要求。铁路项目主管部门、铁路投资主体在办理项目审批和用地预审时同步报送综合用地开发方案。

（二）合理确定土地综合开发的边界和规模。铁路项目主管部门、铁路投资主体和沿线区县政府要按照一体规划、联动供应、



立体开发、统筹建设原则，协商确定铁路用地综合开发事项，将铁路项目资金平衡与土地综合开发需求作为项目选线和站场选址的重要因素，结合区域房地产市场消化能力、建设用地供给潜力、铁路建设投资规模、开发利用地形条件等因素，合理确定站场周边配套综合开发用地规模、开发时序等。原则上扣除站场用地后，同一铁路建设项目的综合开发用地总量按单个站场平均规模不超过 50 公顷控制，少数站场综合开发用地规模不超过 100 公顷，具体规模应结合实际情况研究论证后确定。

（三）科学实施综合用地的前期储备整治管理。为确保铁路站场周边地区综合开发项目收益专项用于平衡铁路建设资金，维护路地双方权益，可将已清理的站场周边地区综合开发用地，委托铁路沿线区县土地储备机构实施储备，并报市国土资源管理部门和铁路项目主管部门备案。待具备开发条件后，土地储备机构商铁路投资主体适时启动土地整治并依法实施出让，铁路投资主体可优先取得土地综合开发权。

（四）市场化方式供应综合开发用地。铁路站场周边地区配置的综合开发土地原则上应完成整治并达到净地出让条件后采取招拍挂出让方式供应，具体按以下两类情形供应：1．新建铁路项目未确定投资主体的，可在新建铁路项目招标时，将配置的综合开发用地使用权一并招标，新建铁路项目中标人同时取得综合开发用地使用权，供地价格按出让时的市场价确定；2．新建



铁路项目已确定投资主体的，国土资源管理部门按招拍挂程序依法出让综合开发用地使用权，同时将统一联建的铁路站场、线路工程及相关规划条件、铁路建设要求作为取得综合开发用地使用权的前提条件。综合开发用地使用权由铁路投资主体取得的，铁路建设和综合开发用地建设应统筹推进；综合开发用地由其他市场主体取得的，其他市场主体应与铁路投资主体协商安排铁路建设和综合开发用地建设相关事宜。

三、盘活存量用地开发

（一）认真清理既有铁路用地情况。铁路运输企业要认真清理存量土地资产，包括土地权属、土地面积、证载用途、实际用途、规划用途、周边规划情况及开发情况、对外交通条件等情况。

（二）积极鼓励既有铁路用地综合开发。允许铁路运输企业下属具有开发资质的企业利用自有铁路用地，通过市场收购方式整合周边零星土地一并实施综合开发。除线型铁路用地应统一交由地方收储外，其他依法取得的存量铁路用地，在符合规划的前提下可依照《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号），采取协议方式办理用地手续。利用既有铁路用地进行地上地下空间开发，在保证铁路运输功能和运营安全的前提下，可分层依法设立建设用地使用权，其中属《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）范围的可按划拨方式办理用地手续，不属于《划拨用地目录》范围的可按协议方式办理有偿用地手续。铁路



沿线区县政府在推进既有站场综合交通体系建设、旧城区改造、市政设施建设和整片土地开发时需占用既有铁路用地的，应与铁路用地产权主体充分协商，依法按照收储方式处理并给予合理补偿，铁路用地产权主体应积极予以配合支持。既有铁路用地综合开发项目符合棚户区改造、旧城改造、城中村改造、低效用地再开发范畴的，可享受相关优惠政策。

四、强化后续监管

（一）强化组织领导和政策支持。各区县政府、市政府有关部门和单位要高度重视铁路建设工作，加强组织协调，明确责任分工，合力推进铁路建设。铁路沿线区县政府要积极落实资金、土地等政策，在土地利用总体规划、城乡总体规划调整完善工作中统筹安排铁路综合开发用地，并做好征地拆迁、市政配套设施建设等工作，积极为铁路站场及周边地区综合用地开发建设创造有利条件。铁路项目主管部门要加强沟通协调、分类指导，支持铁路站场和土地综合开发统一联建，市政府有关部门在规划审查、项目报批、路网衔接等方面给予支持和指导。

（二）支持开发收益反哺铁路投资建设。除主城区外，新建铁路站场配置的综合开发用地，经沿线区县政府依法征收并交由铁路投资主体实施前期开发整治，土地出让后的收益扣除土地成本、国家和市级财政计提资金后，剩余资金可由沿线区县政府、



铁路项目主管部门和相关铁路投资主体协商，优先用于弥补铁路建设投资缺口。

（三）强化铁路综合开发用地跟踪监管。铁路沿线区县府不得擅自将已配置给铁路投资主体的综合开发用地改变规划用途、调整范围、实施征收和出让。国土资源主管部门与取得综合开发用地使用权的主体签订土地使用权出让合同时，应明确约定站场建设须先于综合开发用地建设，取得综合开发用地的铁路投资主体未按约定优先建设铁路站场工程的，有关部门不得办理综合用地开发有关审批手续。

重庆市人民政府办公厅

2018年5月18日

（此件公开发布）