重庆市发展和改革委员会
重庆市财政局
重庆市规划和自然资源局
重庆市住房和城乡建设委员会
关于印发《关于推进主城都市区城市轨道交通区域综合开发的实施意见（试行）》的通知

渝发改交通〔2020〕1664号

有关区人民政府，两江新区管委会、重庆高新区管委会、万盛经开区管委会，市级有关部门、有关单位：

《关于推进主城都市区城市轨道交通区域综合开发的实施意见（试行）》已经市政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

重庆市发展和改革委员会

重庆市财政局

重庆市规划和自然资源局

重庆市住房和城乡建设委员会

2020年11月2日

关于推进主城都市区城市轨道交通区域综合开发的实施意见（试行）

为有序拓展主城都市区城市轨道交通的城市服务和产业服务功能，加强轨道站点地上地下及周边区域综合开发利用，推进站城融合开发，优化城市人口和城市功能布局，增强城市轨道交通可持续发展能力，现就推进主城都市区城市轨道交通区域综合开发提出如下意见。

一、加强统筹规划

（一）合理确定城市轨道交通综合开发用地范围。原则上以城市轨道交通站点为中心，按照站点半径600米；车辆基地按本体工程用地以及周边不低于本体工程用地规模2倍的开发用地确定为轨道交通综合开发用地范围。具体范围根据地形、用地条件、用地权属、城市道路等实际情况按“一案一策”划定。（责任单位：市规划自然资源局）

（二）统筹做好城市轨道交通土地综合开发与国土空间规划的衔接。以经市政府批准的城市轨道交通线网规划为基础，编制城市轨道交通综合开发专项规划，与国土空间规划相衔接，明确

城市轨道交通综合开发用地范围以及综合开发业态、开发强度、开发体量等主要指标。（**责任单位：市规划自然资源局**）

（三）在城市轨道交通建设规划经国家审批后，将相关线路的综合开发专项规划按程序纳入站场周边区域控制性详细规划，完成规划法定化程序。市土地储备整治中心按照规划做好城市轨道交通沿线综合开发用地的储备。（**责任单位：市规划自然资源局、重庆交通开投集团**）

（四）在城市轨道交通项目可行性研究阶段，按照城市轨道交通综合开发控制性详细规划，编制综合开发方案专题报告，提出综合开发整体设计方案，测算开发收益水平，其中轨道交通项目建设与综合开发密不可分的工程部分纳入项目可行性研究报告一并审批。（**责任单位：市住房城乡建委、市发展改革委、市规划自然资源局、重庆交通开投集团**）

（五）在城市轨道交通项目初步设计阶段，按照经审批的综合开发方案，在城市轨道交通项目工程范围内，轨道交通项目建设与综合开发密不可分的工程部分应一体设计、同步实施，由城市轨道交通项目业主统一组织开展设计、监理和施工。由城市轨道交通项目业主之外的第三方负责实施综合开发的，纳入城市轨道交通项目同步实施的综合开发工程的设计、监理、施工等，城

市轨道交通项目业主应充分征求综合开发业主的意见。（责任单位：市住房城乡建委、市规划自然资源局、重庆交通开投集团）

（六）已建和在建城市轨道交通项目，有条件实施综合开发的，按照“一站场一方案”原则，编制综合开发实施方案，明确开发业态、规模及方案等，市规划自然资源局应当对该综合开发实施方案提出意见。在建项目需为综合开发预留结构并同步实施的，通过城市轨道项目方案或设计变更一体设计、同步实施，并明确投资界面划分。（责任单位：重庆交通开投集团、市规划自然资源局、市住房城乡建委、市发展改革委）

二、明确实施主体

（七）重庆交通开投集团作为城市轨道交通综合开发的一级开发主体，在城市轨道交通项目前期工作阶段，在确保交通功能前提下，按照综合开发收益最大化原则推进项目可研、设计等前期工作；采取 PPP 等模式引入社会投资人建设的城市轨道交通项目，综合开发范围中与涉及轨道交通不可分割的工程部分，由项目业主负责实施，设计方案应征求重庆交通开投集团意见，因考虑综合开发引起增加的投资，由重庆交通开投集团先行垫付。（责任单位：重庆交通开投集团、市住房城乡建委、市发展改革委、市规划自然资源局）

（八）二级开发主体通过市场化方式确定。综合开发用地范围内、轨道交通站场用地范围外的综合开发用地，须按招标拍卖挂牌方式出让，土地出让规模根据实际情况确定。轨道交通站场用地范围内的综合开发项目按用途实行分层供应；轨道交通本体工程的建设用地空间按照划拨方式供应；需实施综合开发的用地空间，仍需采取招标拍卖挂牌出让方式供应。重庆交通开投集团可通过市场化方式参与二级开发。（**责任单位：重庆交通开投集团、市规划自然资源局**）

（九）为确保城市轨道交通工程的建设安全和运营安全，城市轨道交通站场用地范围内实施综合开发的用地空间，可将规划条件、建设要求、设计方案一并纳入公开出让条件，采取“带方案”或“带条件”招标拍卖挂牌出让方式予以供应。办理用地手续后，可按规定申请不动产登记。（**责任单位：重庆交通开投集团、市规划自然资源局**）

（十）综合开发物业与城市轨道交通共用的结构工程、部分市政管线以及设施、设备等后期运营维护及安全管理，依据产权进行划分，由综合开发物业管理单位与城市轨道交通运营业主签订物业管理协议，明确相应的管理责任。（**责任单位：轨道交通项目运营业主、重庆交通开投集团**）

三、建立成本分担与收益分配机制

（十一）建立城市轨道交通建设与站场用地综合开发成本分担机制。城市轨道交通项目工程范围内的土地征拆成本，纳入城市轨道交通项目投资，不计入综合开发成本；城市轨道交通项目因实施综合开发预留工程引起的新增投资，计入综合开发土地成本。综合开发滞后于城市轨道交通项目建设，且综合开发业主未确定的，因实施综合开发预留工程引起的新增工程投资作为造地成本，先纳入城市轨道项目建设投资，待综合开发用地完成“招拍挂”后归垫。轨道交通项目工程范围外的综合开发用地成本，由综合开发业主承担。（**责任单位：市发展改革委、市财政局、市住房城乡建委、市规划自然资源局**）

（十二）建立城市轨道交通综合开发一级收益分配机制。轨道交通综合开发一级收益溢价部分，实行市区分成。市级分成部分统筹用于城市轨道交通建设资本金支出及运营补助。（**责任单位：市财政局、市发展改革委、市住房城乡建委**）

四、强化政策支持

（十三）设立城市轨道交通综合开发领导小组，由市政府常务副市长任组长，分管副市长任副组长，市政府有关部门、相关区政府（管委会）、重庆交通开投集团主要负责人为领导小组成

员，领导小组办公室设在市住房城乡建委，负责领导小组的日常工作。

（十四）在控制区域开发规模总量的前提下，城市轨道交通沿线区域开发强度应向实施综合开发的区域集中，形成疏密有致、肌理清晰的城市形态。

（十五）坚持“轨道交通引领城市发展格局”的理念，市规划自然资源局根据国土空间规划和重庆城市轨道交通场站综合开发专项规划实施情况，结合轨道交通项目建设安排，将轨道交通场站综合开发项目土地纳入土地供应计划。

（十六）实施综合开发的城市轨道交通站场工程范围内的征地拆迁，仍按照“市区共建”模式，由所在区政府负责征地拆迁工作和出资，市财政局积极为各区政府融资提供协助。

（十七）地方主导建设的干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路沿线实施综合开发的，参照本意见执行。

本《实施意见》自 2020 年 11 月 2 日起实行。