

中国铁路总公司文件

铁总办〔2016〕74号

中国铁路总公司关于进一步明确 土地综合开发有关事项的通知

总公司所属各单位，各合资铁路公司：

为加快推进铁路土地综合开发工作，现就土地综合开发实施过程中的责任主体、阶段任务、信息沟通等有关事项进一步明确如下。

一、关于新建铁路土地综合开发的责任主体

（一）总公司在下达铁路建设项目年度勘察设计计划时，明确土地综合开发责任主体、任务目标和时间安排。已成立合资铁路公司的项目，由合资铁路公司组织开展土地综合开发；未成立合资铁路公司的，由铁路局负责组织开展土地综合开发。

新建铁路土地综合开发，要与铁路建设项目前期工作同步规划、同步研究、同步推进。要围绕车站及周边土地和《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）规定的用地规模，将铁路建设项目财务平衡与综合开发需求作为项目选线、站场选址的重要因素；将土地综合开发投资及效益纳入铁路建设项目一并开展论证和财务评价，作为项目立项和开展可研的重要依据。

（二）铁路局应按照总公司的统一安排，统筹管内铁路土地综合开发前期工作，制定工作方案，明确工作目标和推进计划；协调省（市）政府出台配套支持政策，落实路地合作会谈要求；对接地方政府，协调签订综合开发相关协议，指导并支持合资铁路公司开展土地综合开发。

（三）铁路局应指导合资铁路公司建立健全管理体系和运行机制，明确主管领导和具体管理机构，落实经营责任；组织现场踏勘，编制机会、方案研究报告；协调规划修编，签订综合开发协议，做好规划和预留，按期取得开发用地；制定运营补亏、税费减免等方案，争取政策支持。

合资铁路土地综合开发应充分利用股东各方优势以及区域市场资源，统筹推进铁路红线内、外土地综合开发。红线范围内的可由合资铁路公司委托铁路局组织开发；红线范围外的要深化与地方政府合作，创新开发模式，运用市场化手段组织开发。

二、关于新建铁路土地综合开发的阶段任务

（一）现场踏勘。结合新建铁路项目前期工作，组织设计单

位对新建铁路沿线开展现场踏勘调研，收集沿线经济发展状况、城乡规划、土地利用总体规划，与地方政府和相关部门沟通，提出土地综合开发需求和建议。

（二）机会研究。在铁路建设项目预可研阶段，同步开展土地综合开发机会研究。

在组织编制机会研究报告时要明确用地规模、土地价格、市政配套和规划调整建议，确保研究的质量和深度。

铁路局组织相关业务部门、合资铁路公司，并会同地方政府有关部门对机会研究报告进行预审，提出书面意见，修改完善后作为预可行性研究报告的组成部分一并上报总公司。

总公司将土地综合开发机会研究报告作为预可行性研究报告的组成部分一并审查、批复或上报。

（三）方案研究。在铁路建设项目可研阶段，同步开展土地综合开发方案研究。

根据总公司机会研究报告审查结果组织编制方案研究报告。主要包括：依据项目财务评价结果，提出综合开发用地规模，财政补贴及税费减免方案；从有利于土地综合开发的角度，提出项目选线、站场选址的建议方案。

要将运输服务、生产生活设施用地与站场综合开发用地统筹规划，合理布局客货运输和综合开发各项功能。地级城市以上的客运站，要规划预留客运服务、停车场、高铁快递和维修设施用地；有货运需求的车站要规划预留货场和物流设施用地；将上述用地纳入铁路建设项目用地范围。

与地方政府协调，明确土地综合开发用地规模、供地价格、开发业态、规划调整以及财政补贴、税费减免等方案，签订相关协议。

按照协议确定的供地价格（或参照当地政府最新公布的基准地价）计列综合开发用地费用，纳入铁路建设项目投资估算。铁路建设项目红线范围内、与主体工程直接关联的土地综合开发项目，在上报可研时，明确具体开发方案、范围和工程内容，其相关费用纳入铁路建设项目投资估算。土地综合开发有关前期费用，按照《中国铁路总公司办公厅关于切实做好铁路建设项目土地综合开发有关工作的通知》（铁总办计统〔2014〕197号）要求，纳入铁路建设项目前期费用。

铁路局组织相关业务部门、合资铁路公司，并会同政府有关部门，对方案研究报告进行预审，将方案研究报告作为可行性研究报告的组成部分一并上报总公司。

总公司将土地综合开发方案研究报告作为可行性研究报告的组成部分一并审查、批复或上报。

（四）项目策划与实施。依据签订的综合开发用地协议，结合铁路建设推进情况，开展对区域经济、产业发展、市场需求等方面的分析论证，科学安排开发时序，编制项目开发方案；加强与地方政府合作，合理选择开发模式，统筹运用自有资金、债务资金、铁路发展基金及社会资本，组织项目实施。

铁路土地综合开发所需新增用地指标，按照《土地利用年度计划管理办法》（2006年国土资源部37号令）有关规定，由

合资铁路公司配合地方政府完成组卷工作，报国土资源部予以计划单列。

对已批复可研的铁路建设项目，在与地方政府协商确定供地价格并签订综合开发协议后，按签订的供地价格（或参照当地政府最新公布的基准地价）计列土地费用，经总公司计统、开发部审核后，按变更程序办理。

与铁路基本建设项目直接关联的土地综合开发项目，在铁路建设项目初步设计阶段，同步完成与铁路主体工程相关联部分的初步设计，并组织同步实施。

三、关于铁路土地综合开发的信息沟通

（一）铁路局应定期组织合资铁路公司召开土地综合开发推进会，总结推进情况，分析存在问题，制定解决措施。

（二）铁路局应将本局及管内合资铁路土地综合开发进展情况（现场调研、报告编制、协议签订和具体项目开发等），于每月5日前报总公司计统、开发部。

前发《铁路土地综合开发实施办法》（铁总办〔2014〕257号）有关内容与本通知不一致的，按本通知执行。



抄送：总公司机关各部门、各直属机构。

中国铁路总公司办公厅

2016年3月21日印发

