

山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2021〕46号

山西省人民政府办公厅 关于支持铁路建设推进土地综合开发的实施意见

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

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，促进铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发，有序推进我省铁路建设，促进铁路高质量发展，经省人民政府同意，提出如下实施意见。

一、加强规划编制和衔接

（一）科学编制铁路及周边地区改扩建规划。市、县人民政府要积极与铁路产权单位协商，在编制和实施国土空间规划过程中，统筹考虑铁路建设与公路、民航、城市交通等的关系，统筹谋划铁路发展前景，统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，在科学划定生

态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线的基础上，合理确定铁路用地及站场毗邻区域土地综合利用的功能定位、规模边界，适当预留远期发展空间，为铁路建设用地及站场毗邻区域土地综合利用提供空间保障。

(二)落实综合开发规划和要求。将铁路站场及毗邻区域综合开发纳入所涉市、县人民政府相关规划，对重要地段进行合理的规划控制和预留，切实加强区域空间优化，完善功能和交通组织，提高铁路站场和周边地区的承载能力，有力有序推进铁路建设。

(三)落实“多规合一”要求。铁路站场毗邻区域相关规划要符合同级国土空间总体规划，叠加到国土空间规划“一张图”上，强化国土空间规划对铁路建设用地及站场毗邻区域土地综合开发的指导约束作用。

二、合理确定土地综合开发的边界和规模

(四)合理规定用地范围。市、县人民政府应按照新建铁路站场毗邻区域土地综合开发的基本要求，综合考虑建设用地供给能力、市场容纳能力、铁路建设投融资规模等因素，根据当地城镇开发边界，合理划定综合开发用地范围。

(五)实行总量控制。铁路沿线新建站场扣除站场用地后，同一铁路建设项目的综合开发用地规模和范围，按照国土空间规划合理确定，原则上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。

三、做好用地有序供应

(六)市场化供应开发用地。新建铁路站场地区综合开发用地

采用市场化方式供应,供地公告时间不得少于 60 个工作日。新建铁路项目未确定投资主体的,可在项目招标时,将土地综合开发权一并招标,新建铁路项目中标人同时取得土地综合开发权,相应用地可按开发分期约定一次或分期提供,供地价格按出让时的市场价确定。新建铁路项目已确定投资主体但未确定土地综合开发权的,综合开发用地采用招标、拍卖、挂牌方式供应,并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土地的前提条件。土地由铁路建设投资主体取得的,铁路建设和土地综合开发应统筹推进;土地由其他市场主体取得的,其他市场主体应与铁路建设投资主体协商安排铁路建设与土地综合开发相关事宜,确保铁路等各项建设按规划有序进行。

(七)分期供应综合开发土地。分期供应的土地可成片提供,成片提供的土地应根据国土空间规划和实际情况进行分宗,按宗地用途和有关规定,核发划拨决定书或签订有偿使用合同。

四、严格土地开发利用管理

(八)鼓励盘活利用现有建设用地。支持铁路产权单位利用自有土地、平等协商收购的相邻土地、依法取得政府供应的土地或与其他市场主体合作,以自主开发、转让、租赁等多种方式盘活利用现有建设用地,对既有铁路站场地区进行综合开发。政府供应既有铁路站场综合开发范围内的用地,应将综合开发的规划要求和铁路建设要求一并纳入土地供应的前提条件。

(九)促进盘活各类现有土地资源。铁路产权单位依法取得的划拨用地,因转让或改变用途不再符合《划拨用地目录》的,可依法

采取协议方式办理用地手续。经国家授权经营的土地,铁路产权单位在使用年限内可依法作价出资(入股)、租赁或在集团公司直属企业、控股公司、参股企业之间转让。

(十)提高用地节约集约利用水平。利用铁路用地进行地上、地下空间开发的,在符合规划的前提下,可兼容一定比例的其他功能,并可分层设立建设用地使用权。分层设立的建设用地使用权,符合《划拨用地目录》的,可按划拨方式办理用地手续;不符合《划拨用地目录》的,可按协议方式办理有偿用地手续。

五、提高用地报批效率

(十一)深化“放管服效”改革。充分发挥用地预审前置把关作用,推进“多审合一、多证合一、多验合一、多测合一”改革,优化程序、调整时序、规范标准、简化材料,进一步提高用地审批效率。

(十二)合理有序安排建设用地报批。对涉及跨市的建设项目,可按照分段报批原则,以市为单位,成熟一段报批一段,重点确保当年开工建设项目合法用地。对需要使用临时用地的建设项目,要指导建设单位按法定程序及时申请批准临时用地,确保将量大面广的临时用地纳入合法轨道。

六、落实用地支持政策

(十三)落实用地规划指标支持政策。市、县人民政府在编制和实施国土空间规划时,要统筹协调,对铁路土地综合开发所需规划指标予以倾斜。

(十四)落实用地计划指标支持政策。铁路建设项目配套安排的土地综合开发项目所需新增建设用地计划指标,由市、县自然资

源主管部门逐级上报,经省人民政府严格审核后,报自然资源部予以安排。

(十五)落实耕地占补平衡支持政策。铁路建设项目涉及补充耕地的,县域内落实占补平衡,市域内调剂保障,当地不能解决的,可以通过省级交易平台购买指标作为适度补充。

七、加强监管协调

(十六)加强组织领导。推进铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发对于提升城市品质、加快构建现代综合交通运输体系具有重要意义。各地、各有关部门和单位要高度重视,切实加强组织领导,增强服务意识,加大工作力度,提升保障能力,确保各项工作落实到位。

(十七)建立联动机制。新建铁路项目应按照一体规划、联动供应、立体开发、统筹建设原则,确定铁路站场建设需配套安排的土地综合开发事项,实现土地综合开发项目与铁路站场、线路工程统一联建。根据铁路与其他交通运输方式接驳、综合交通枢纽建设、站场设施功能混合、地上地下立体开发等需要,梳理、完善有关标准规范,加强各类标准的衔接协调。

(十八)加强监督管理。相关市、县自然资源主管部门应与取得综合开发用地使用权的主体签订土地综合开发利用协议,明确约定铁路站场、线路工程建设应先于土地综合开发项目建设。取得综合开发用地的主体未按约定优先建设铁路站场、线路工程的,不得为其办理土地、房产等不动产登记手续。

(十九)形成工作合力。省级发展改革、财政、自然资源、住房

城乡建设等部门要在项目报批、资金及监管、土地供应、路网衔接、规划管理以及相关手续办理等方面给予支持和指导,并负责做好与对口国家部委的沟通协调工作。铁路建设投资主体要加强路地沟通协调,统筹推进铁路工程建设、前期工作和土地综合开发,加强分类指导,一体推进,支持铁路站场与铁路综合客运枢纽、土地综合开发统一联建,组织制定全省境内铁路土地综合开发计划,负责相关站场综合开发规划、方案等方面的行业审查工作。沿线市、县人民政府要在国土空间规划编制完善工作中对铁路土地综合开发用地予以统筹安排,做好综合开发相关用地报批、征地拆迁、市政配套设施建设等工作。

铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发涉及面广、政策性强,是一项探索性、开创性工作。各地、各有关部门和单位要站在改革铁路投融资体制、支持铁路建设的高度,既要依法合规,又要大胆探索,各司其职,密切配合,积极稳妥推进。

山西省人民政府办公厅

2021年5月25日

(此件公开发布)

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省
检察院，各人民团体，各新闻单位。
各民主党派山西省委。

山西省人民政府办公厅

2021年5月27日印发

