关于《杭州市城市轨道交通TOD综合开发高质量发展实施细则》起草说明

为贯彻落实2024年10月市政府主要领导关于TOD项目开发模式和规划推进工作专题会议精神，市发改委会同相关部门研究起草了《杭州市城市轨道交通TOD综合开发高质量发展实施细则》（以下简称《实施细则》）。现将有关起草情况说明如下：

一、起草背景

为切实推进我市轨道交通TOD综合开发（以下简称TOD开发）高起点规划、高标准设计、高品质建设，优化城市及产业布局，促进土地高效集约利用，改善人居环境，激发市场活力，筹集轨道交通建设和运营补助资金，实现可持续发展，结合我市实际情况，特制定本《实施细则》。

二、起草依据

1.《城市公共交通条例》（国令第793号）

2.《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）

3.《关于推动浙江省轨道交通健康可持续发展的意见》（浙政办发〔2021〕52号）

4.《关于推进轨道交通可持续高质量发展的实施意见》（市委发〔2020〕23号）

三、起草过程

（一）开展课题研究。2024年4-10月，牵头开展杭州轨道交通TOD综合开发政策保障体系课题研究，从不同实施阶段着手提出TOD开发政策优化思路。

（二）外出调研学习。2024年11月，梳理当前我市TOD开发存在的实际问题，形成调研学习清单，赴成都、深圳、广州等兄弟城市调研学习TOD开发经验做法。

（三）广泛征求意见。2025年1月至今，在**起草前，**向市级部门和区政府等23单位征集有关政策意见，共收集各方面意见78条；在**过程中，**会同责任单位逐条论证，细化完善，力争每条意见都具体可行；在**形成初稿后**，又两轮书面征求相关单位意见，并数次进行修改完善，争取部门层面能够达成共识。

四、主要内容

主要分为总体要求和规划、用地、开发管理四个层面。

（一）总体要求层面。**一是**分别明确站点和车辆基地TOD开发用地范围，明细了TOD开发和其他城市开发的用地边界；**二是**明确车辆基地选址原则上应在城市配套服务相对成熟的近郊并设置站点，强化车辆基地的可开发性；**三是**明确市区两级、市级部门TOD开发工作职责，推动形成工作合力。

（二）规划管理层面**。一是**明确规划体系。按照地铁“线网规划—建设规划—线路可行性研究”时序，对应建立TOD开发“专项规划—沿线用地详细规划—上盖地块选址论证”三级规划体系，并细化各层级规划要点，实现城市轨道交通与TOD开发在规划层面的呼应；**二是**明确规划衔接时序要求。除要求上述前两个阶段的规划同步编制和报审外，又新提出在轨道交通线路可行性研究报告批复后6个月内完成上盖地块选址论证的审查，从工程实施层面增强轨道交通建设和TOD开发协同性；**三是**明确TOD开发专属规划指标。在现有政策基础上，提出了TOD开发8项专属规划指标。如容积率，非住宅用地鼓励高强度开发；绿地率，非住宅用地可在相应TOD开发范围内整体平衡等。

（三）用地管理层面。**一是**明确可合理确定TOD开发用地出让底价，以吸引更多市场主体参与开发；**二是**明确TOD开发用地优先纳入经营性用地储备计划，增加年度TOD开发用地的供应量；**三是**支持TOD开发范围内商业商务用地在不同业态之间合理转换。

（四）开发管理层面。**一是**鼓励车辆基地TOD开发采用盖上空间与落地区一体化出让；**二是**鼓励市、区两级国企参与车辆基地等上盖地块的TOD开发；**三是**将TOD开发项目纳入市重点建设项目进行统一管理，同等享受市重点项目支持政策。