附件

东莞市轨道交通站点对接接口资源使用资金收取工作方案

为规范城市轨道交通对接接口资源使用资金收取，充分发挥轨道交通资源效益，加快轨道交通专项资金的筹集，提高轨道系统为城市服务的质量和运行效率，按照统一规划、规范管理、有偿使用的原则，我办根据国家有关法律、行政法规和《东莞市人民政府关于创新体制机制加快轨道交通建设发展的若干意见》（东府〔2018〕26号）、《东莞市轨道建设投融资管理办法》（东府〔2018〕27号）等有关文件要求，制定本工作方案。

一、明确有关定义、适用范围

（一）定义

轨道交通对接接口项目是指与轨道交通车站及附属空间在地下或地上以通道、连廊等建筑结构直接相连的建设项目。

相连结构是指轨道交通对接接口项目与轨道交通车站及附属空间连通的建（构）筑物。

对接单位是指提出与轨道交通车站及附属空间对接申请的意向单位。

接口资源使用资金是指按有偿使用的原则，向对接单位收取轨道交通对接接口项目的有关费用。

 （二）适用范围

市内所有城市轨道交通对接接口项目均适用本工作方案。

二、明确轨道交通对接接口项目分类

轨道交通对接接口项目按照其外接设施性质，分为以下三类：

1. 公益接口。是指外接设施为向公众开放的用于开展文化活动的公益性图书馆、博物馆、文化/艺术馆、展览馆等建筑物、场地，或开放性质的公共广场等。

（二）商业兼顾公益接口。是指外接设施用于商业兼顾公益活动的建筑物、场地的地下对接接口及通道；

（三）商业接口。是指外接设施为全部用于商业运作的商场、写字楼、住宅、公寓等建筑物、场地的地下对接接口及通道。

三、明确接口资源使用资金有关规定

 （一）接口资源使用资金计算方法

按有偿使用的原则，向对接单位收取接口资源使用资金。考虑其连通物业的建筑面积、对接站点类别、与相连结构距离、接口宽度、站点区域价值等五个方面的因素，综合计算接口资源使用资金：

**1、连通物业的建筑面积:** 以轨道交通对接接口项目红线内的总建筑面积划分不同等级，作为接口资源使用资金的基准费用，收费标准如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 等级 | 一级 | 二级 | 三级 |
| 物业的建筑面积S(万平方米) | S＞25 | 5≤S≤25 | S＜5 |
| 基准费用(万元) | 1500 | 500-1500 (插值法计算) | 500 |

**2、站点类别:**按照《东莞市轨道站场TOD综合开发总体策略研究深化》中对各轨道站点综合功能定位的研究成果，综合考虑轨道站点的交通特征、区位等级、腹地条件等多种因素，将轨道交通站点划分为三类，站点分类及其站点系数如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 一类 | 二类 | 三类 |
| 分类条件 | 枢纽型、市域级城市型 | 片区级城市型、镇区级城市型 | 社区型、特殊型 |
| 站别系数 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |

**3、对接距离:**根据连接结构的距离，划分为不同档次，距离系数如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 档别 | 一档 | 二档 | 三档 |
| 物业接口与轨道出入口距离L(米) | L＜50 | 50≤L≤200 | L>200 |
| 距离系数 | 1.2 | 1.2-1.0 (插值法计算) | 1.0 |

1. **接口宽度：**根据相连结构与轨道交通车站及附属空间相连面的宽度计算，一个接口宽度标准为8米或以下，若接口宽度超过8米，则按接口标准宽度8米折算接口宽度系数。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 档别 | 一档 | 二档 |
| 物业与轨道接口宽度W(米) | W>8 | W≤8 |
| 宽度系数 | W/8 | 1.0 |

**注：**①接口宽度系数最大最值为2。

**5、站点区域价值**：参考市住建局发布的我市普通住房价格标准，对站点的商业价值进分为三类，作为接口资源使用资金的调整系数，站点区域价值调整系数如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 一类 | 二类 | 三类 |
| 分类条件 | 一类标准 | 二类标准 | 三类标准 |
| 调整系数 | 1.3 | 1.0 | 0.8 |

 注：①目前分类情况参考东建房〔2018〕19号规定执行；②区域分类情况以市住建局最新颁布的普通住房价格标准同步调整。

**接口资源使用资金计算方式：接口资源使用资金＝基准费用×站点类型系数×距离系数×宽度系数×区域价值调整系数**

（二）接口资源使用资金其他规定

1、公益接口不收取接口资源使用资金；商业兼顾公益接口，区分商业经营与公益设施面积的比例，每个接口的接口资源使用资金以商业所占百分比乘以对应等级收费标准收取，但最少不低于200万；商业接口全额收取接口资源使用资金。

2、轨道交通对接接口项目的规划、设计、建设等相关费用，由对接单位与市轨道交通建设运营部门签订的《合建协议》中约定。

3、接口资源使用资金划入市轨道建设专项资金账户。

4、若因对接接口设计方案造成轨道交通站场设计方案调整或投资增加的，所产生的费用由对接单位承担。

5、若因对接接口设计方案，需对运营中的商铺、广告栏、广告灯箱等盈利设施拆除迁移的，所产生的费用由对接单位承担，费用包括直接产生的相关拆除、迁移、安装等建安费用，不包括该盈利设施的预期收益损失等其他间接费用。

四、明确对接接口项目有关管理规定

为完善对接接口项目管理工作，现明确有关主要要求如下：

（一）对接接口方案设计所需的有关轨道交通的设计图纸由市TOD轨道办、市轨道交通建设运营部门按照有关规定，整理后提供给对接单位。

（二）接口方案的设计必须符合轨道交通保护的相关规定，满足轨道交通设计规范、市政工程规划要求及其他相关规范文件。

（三）对接单位自行实施接口方案的报审，须提供包括对接接口项目申请书、项目合作意向书、可行性方案、实施方案（包括建设模式、建设费用、设计文件、施工方案、监测方案等内容）。由市TOD轨道办牵头对各阶段方案资料进行审查。

（四）对接接口建成启用后纳入轨道交通管理范围，由市轨道交通建设运营部门在对接接口启用前与对接人签署《对接接口运营管理协议》，并在协议中明确运营管理边界、责任划分等问题。

（五）对接接口项目原则由市轨道交通建设运营部门与对接单位合建完成，具体的合建方式、建设费用（含经财政部门审查的前期咨询费、设计费、审图费、建安费、其他拆迁安置等费用）、责任划分、资源经营分配等问题参照市轨道交通建设运营部门的相关规定执行，并在双方签订的《合建协议》中详细约定。

 （六）对接接口项目经市TOD轨道办、市轨道交通建设运营部门牵头审查通过后，由市轨道交通建设运营部门与对接单位按先后顺序签订：《合建协议》、《轨道交通接口资源使用协议》、《接口资源运营管理协议》、《接口资源安全管理协议》。

（七）施工过程中，对接单位不得擅自变更对接接口施工的设计方案、施工方案等经市TOD轨道办、市轨道交通建设运营部门牵头审查通过的方案文件。

（八）对接接口项目在确定可行性方案后，市轨道交通建设运营部门为对接接口项目预留建设条件，在对接接口项目建设前不得在预留接口位置设置商铺、广告栏、广告灯箱等其他设施。

五、明确对接接口资源工作职责分工及流程

为保证地下对接接口项目的顺利开展和实施，理顺有关部门职责分工，有关事项明确如下：

（一）部门工作职责

1、市TOD轨道办负责接收对接项目的申请、牵头组织有关部门对方案的技术部分进行审查、负责接口资源使用资金的核算，协调市财政局对对接接口项目所涉及的费用进行审查，以及过程协调工作。

2、市轨道交通建设运营部门负责对接接口项目方案的技术可行性审核，在运营期负责日常管理，并负责有关协议的协商、起草、签署等工作。

3、市财政局协助对对接接口项目所涉及的费用进行审核，费用包括接口资源使用资金、项目前期咨询费、设计费、审图费、建安费、其他拆迁安置等费用。

4、对接单位负责对接接口项目的报审、方案调整、以及按照有关协议履行有关工作。

（二）工作流程

1、由对接单位向市TOD轨道办提出对接接口项目申请，对接单位提供包括对接接口项目申请书、项目合作意向书、可行性方案、用地红线和其他资料等相关资料。

2、由市TOD轨道办组织市轨道交通建设运营部门对对接接口项目进行可行性审查。

3、在通过可行性审查后，由对接单位编写对接接口项目实施方案，实施方案包括建设模式、建设费用、设计文件、施工方案、监测方案、接口资源使用资金等内容。

4、由市TOD轨道办组织有关部门对接接口项目实施方案进行审查。

5、通过实施方案审查后，根据已通过实施方案，由市轨道交通建设运营部门与对接单位签订《合建协议》及《轨道交通接口资源使用协议》。

6、对接接口项目开工建设。

7、市轨道交通建设运营部门与对接单位签订《接口资源运营管理协议》、《接口资源安全管理协议》。

8、项目完工后，由市TOD轨道办、市轨道交通建设运营部门向对接单位发出缴款通知，对接单位办理缴款手续。

9、在对接单位缴款后，开通对接接口。

六、其他

（一）经市TOD轨道办报市轨道交通及TOD领导小组同意，其他对接单位通过已与轨道连通的相连结构申请与轨道车站及附属空间相连的，有关费用、流程按本工作方案执行；

（二）本工作方案自发出之日起执行，有效期两年；

（三）本工作方案由市TOD轨道办负责解释。

附：工作流程图示

由对接单位申请

退回

来文单位

不可行

项目可行性审查

可行

实施方案审查

审查不通过

退回申请人调整方案

审查通过

签订合建协议

签订对接接口协议

开工建设

签订运营管理、安全管理协议

缴纳接口资源使用资金

对接接口开通