

# 东莞市轨道交通局

东轨函〔2023〕552号

(A)类

## 市轨道交通局关于东莞市政协十四届二次 会议第20230034号提案答复的函

尊敬的黄硕松委员：

您好！您提出的第20230034号提案《关于加快轨道TOD综合开发，深入推进轨道交通建设的建议》收悉。根据工作安排，该提案由我局承办。首先非常感谢您对我市轨道交通发展的思考和关注！提案分析了东莞轨道交通TOD综合开发建设存在的不足并提出了相关工作建议。您的建议对加速推进城市轨道交通建设，支撑“双万”城市交通发展具有积极意义。经我局会同市自然资源局共同研究，针对您所提建议，答复如下：

### 一、关于创新TOD开发机制

为高效推动轨道交通建设及TOD综合开发工作，我市成立了市轨道交通建设及TOD开发领导小组（以下简称市TOD领导小组），下设市TOD轨道办，领导小组日常工作以市TOD轨道办为主，各成员单位明确分管领导、业务科室及联络员参与市TOD轨道办日常工作。按照分层级的轨道交通建设开发

会议机制，由市长组织召开领导小组工作会议，主要讨论轨道交通建设及 TOD 综合开发重大决策性事项；由分管副市长组织召开全市轨道交通建设及 TOD 综合开发工作会议，主要审议轨道交通建设及 TOD 综合开发重大事项；由市 TOD 轨道办组织召开日常办公会或专题协调会，主要协调解决轨道交通建设、TOD 综合开发过程遇到的各类问题。

市轨道交通局作为轨道交通的行业主管部门，主要负责轨道交通顶层设计、轨道交通规划建设、轨道交通运营管理、轨道交通站场 TOD 综合开发等几大方面工作，积极探索研究轨道交通建设和轨道资源开发双向反哺机制，高效推进轨道交通规划编制、资金筹措、工程建设、综合开发和运营管理。

在机制建设层面，我局会同市自然资源局、市财政局、市住房与城乡建设局等相关部门出台了东莞市轨道交通 1+N 文件，在规划和管控、投融资、轨道工程建设和管理等方面建立了政策支持和协同工作机制。

## 二、关于 TOD 分成模式

根据市政府工作会议关于优化我市 TOD 范围内城市更新项目利益分成机制的要求，结合实际，我局会同市自然资源局、市财政局等部门起草了《关于优化调整<东莞市轨道交通 TOD 范围内城市更新项目开发实施办法>的通知（送审稿）》（以下简称《优化调整<实施办法>的通知》）。明确了轨道线路范围、TOD 范围内城市更新项目政府物业分成政策优化方案等有关

内容。目前，《优化调整<实施办法>的通知》（送审稿）已上报市政府。

### 三、关于 TOD 地区政策倾斜

在规划管理层面，我局会同市自然资源局等部门建立了轨道交通从线网规划到建设规划到线路详细规划的规划体系，并指导城市轨道交通沿线属地镇街（园区）按程序将经批复的城市轨道交通线网规划、线路详细规划、城市轨道交通建设规划相关内容纳入相应的国土空间规划中，并按照相关规定对城市轨道交通线路、站场、车辆段及相关配套设施进行用地预留和管控。

在城市更新和 TOD 规划层面，我局牵头会同市自然资源局等部门推进各站点区域 TOD 规划的编制和审批，另一方面在制定城市更新政策时进一步稳定 TOD 规划与“三旧”改造规划体系，明确轨道交通 TOD 范围内“三旧”改造项目实施路径。例如，《东莞市“三旧”改造片区统筹规划编审指引》《东莞市“三旧”改造单元规划（XX 详细规划街坊控规调整）编审指引》正修改完善，按程序审议通过后，将正式印发实施。

在 TOD 开发收益模式研究方面，在 TOD 范围内城市更新收益补偿和分配的政策内容，市自然资源局在城市更新政策编制中，给予轨道 TOD 范围内涉及政府物业分成的“三旧”改造项目开发容量奖励，提高轨道交通 TOD 范围旧改积极性，确保政府收益。同时将相关规划指标、政策适当向轨道交通 TOD

范围内的改造项目倾斜，具体在《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（试行）》（东自然资〔2023〕185号）中落实。

#### 四、关于市镇村联合的 TOD 项目

近期，东莞市政府正式印发实施《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（以下简称“《指引》”，旨在进一步深化改革创新，明确“三旧”改造（城市更新）区片容积率和区片地价计收补偿安置成本，打造“三旧”改造阳光工程，激发“三旧”改造生机活力，助力项目提速、提质、增效。作为全市“三旧”改造补偿安置指导标准，《指引》遵循政府引导、市场参与、尊重历史、公平清晰的理念与原则，按照“基础补偿+增值共享”的思路，设定出一套全市统一、公开透明、简明易行、科学合理的补偿安置成本核算标准。

同时，我市支持轨道交通投融资主体单位积极参与土地开发建设，在全市重大站点 TOD 综合开发和共构地块综合开发中发挥主导作用。积极建立 TOD 综合开发“多层实施、利益平衡、社会共赢”机制，通过对全市不同的 TOD 站点分类，采用市统筹、市镇联合统筹、镇统筹等统筹方式，以及整体开发、分散开发等实施模式，充分调动各镇街（园区）、市场力量参与 TOD 开发，推动 TOD 综合开发取得更好实效。

另外，在轨道交通工程项目建设中，我局将继续会同市相关行政主管部门综合运用指标配置、用途管制、配套公共设施

等手段，推动土地资源盘活和轨道交通整体开发，并通过补缴地价款、移交政府用地、配建政府分成物业等方式，差异化保障政府收益，实现收益与投入良性循环。通过坚持一体规划、分类管控、分级开发，明确 TOD、TID 各站点开发功能和规模，合理安排开发时序，滚动推进一批高水平、高质量的“轨道+物业”TOD 示范项目落地实施，引导资源向 TOD 地区集聚，加快轨道交通建设与轨道资源开发双向反哺。



(联系人：张志超；联系电话：22832035)



公开方式：依申请公开

抄送：市政协提案委、市政府办公室、市自然资源局