

海南省自然资源和规划厅 海南省发展和改革委员会
海南省财政厅 海南省交通运输厅 海南省
国有资产监督管理委员会关于支持
铁路建设推进土地综合开发若干
政策措施的通知

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

根据《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，为深入推进铁路投融资体制机制改革和支持铁路建设，加快构建现代综合交通运输体系，提升海南自由贸易港运输往来自由便利，经省政府同意，现就进一步支持全省铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发提出以下政策措施：

一、合理确定土地综合开发的边界和规模。在新建铁路项目规划选址阶段，沿线市、县人民政府应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，合理划定综合开发用地边界，及时对以站场为中心、半径不超过1000米范围内的土地实施规划控制，并结合国土空间规划和城市路网等实际情况，划定站场中心点向外半径不超过1000米为土地综合开发边界，其边界内的土地作为综合开发备选用地。扣除站场用地后，同一新建铁路项目的综合开发用地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。

二、优先保障铁路综合开发用地指标。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。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，按照土地利用计划管理有关规定要求优先保障。

三、统筹落实耕地占补指标。铁路建设项目配套安排的土地综合开发项目所需补充耕地指标，原则上由市县落实，如市县耕地占补指标储备库不足保障时，可参照《海南省自然资源和规划厅关于实施补充耕地省级统筹有关问题的通知》（琼自然资函〔2020〕206号）有关规定，申请实行限价统筹供应。

四、做好新建站场及综合开发用地预留和控制。确定新建站场选址后，应在两年内编制完成新建站场及配套安排的土地综合开发规划。在此期间，应对新建站场和预留土地综合开发建设用地空间的土地实行严格控制，暂停该区域内其他项目审批、核准和备案，暂停批准用地规划许可和国有建设用地供应。确有必要在暂停期内开展国家、省重点工程或重大民生工程、城市基础设施及环境保护等项目建设的，可由有关市、县人民政府报请省人民政府批准后实施。

五、有序供应综合开发用地。综合开发用地可分期供应，分期供应的土地可成片提供，成片供应的土地应根据国土空间规

划、区域功能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。分期供地的时限最长不得超过5年，因土地使用权人的原因导致分期供地不能在5年内完成的，不得办理余下土地的供地手续。土地使用权人要严格遵守国家和我省国土空间规划、产业政策等要求，严格执行我省房地产调控相关政策，依法依规用地。

六、依法适用工业用地出让最低价标准。在供应新建铁路站场地区综合开发用地时，对符合《海南自由贸易港鼓励类产业目录》确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可依法按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）所规定标准40%以上、投资强度增加10%以上。

七、盘活铁路运输企业既有土地。支持铁路运输企业以自主开发、转让、租赁等多种方式盘活利用现有建设用地。铁路运输企业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，但用途改为市场化商品住宅用地的，应按我省有关规定办理。经国家授权经营的土地，铁路运输企业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。

利用现有铁路用地进行地下空间开发的，在符合规划、铁路项目安全需求和有关地下空间管理规定的前提下，可兼容一定比例其他功能，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，可依法按协议方式办理有偿用地手续。地下空间建设用地使用权配置前，市、县自然资源和规划主管部门应当根据控制性详细规划核定规划条件，并依法依规通过评估合理配置价格。地下空间建设用地使用权的基准地价可以按照同一区域同一用途的基准地价的 70% 确定。

八、加大财政支持。鼓励地方政府专项债券用于支持符合条件的新建铁路项目和新建铁路站场地区土地综合开发项目建设，提高新建铁路项目和新建铁路站场地区土地综合开发项目资金筹集能力和收益水平。

海南省自然资源和规划厅

海南省发展和改革委员会

海南省财政厅

海南省交通运输厅

海南省国有资产监督管理委员会

2022年2月8日

(此件主动公开)

海南省自然资源和规划厅办公室

2022年2月21日印发
