

北京市轨道一体化专项指标投放管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻市委、市政府全面深化改革部署要求，切实发挥轨道引领城市发展作用，提高空间资源利用效率，提升轨道交通综合效益，激发站城融合多元动力，特制定本办法。

第二条 根据《北京市建筑规模管理办法(试行)》，从“其他市级弹性预留指标”中安排 1000 万平方米，建立市级轨道一体化专项指标池，作为轨道一体化专项指标(以下简称专项指标)。

第三条 引导建筑规模在时间上有序释放、在空间上精准投放。在满足总体规划、分区规划相关管控要求的前提下，各区优先申请使用本区的“其他市级弹性预留指标”，对减量任务较重、弹性预留指标不足的区，可采用“先借后拆、跨区统筹”的“流量管理”办法，提高使用效益。

第四条 将轨道站点中心 300 米半径覆盖范围(一体化核心范围)作为建筑规模指标供给的重点地区，建立“市级引导、区级主责、动态平衡、收益反哺”的建筑规模流量管理机制，多措并举引导空间资源向公共交通可达性高的地区集聚，提升轨道投

资规模效益，打造活力共享、复合多元、集约高效、绿色出行、空间宜人的轨道微中心。

第五条 朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、大兴区、顺义区、昌平区、房山区、门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区等 13 个区和北京经济技术开发区的专项指标投放工作，适用本办法。首都功能核心区和北京城市副中心在严格落实党中央、国务院相关规划要求的基础上，参照本办法执行。

第二章 管理规则

第六条 专项指标投放对象：

（一）轨道一体化综合开发项目。优先向轨道微中心周边投放，通过指标激励，引导各区建筑规模优先向站点周边集聚，合理统筹建设时序，加快完成土地整理供应，提升站点周边建设强度和入岗密度。

（二）轨道一体化城市更新项目。鼓励轨道站点毗邻地块开展城市更新或改造提升工作，根据其对轨道一体化建设的贡献程度，给予一定的奖励性专项指标。

（三）轨道一体化重大项目。对于城市总体规划确定的重点功能区内和三线以上轨道换乘站点周边项目，可根据需求组织研究论证，确有必要的，报请市政府同意后予以专项指标支持。

第七条 专项指标投放规则：

（一）轨道一体化综合开发项目专项指标。将轨道微中心周边用地作为指标投放的重点区域，根据轨道站点等级、规划实施情况、一体化设施水平、收益反哺能力等方面确定激励性专项指

标规模。专项指标按照市、区两级 1:3 的比例投放，规模原则上不超过一体化核心范围内规划总建筑规模的 25%。

（二）轨道一体化城市更新项目专项指标。将站点出入口毗邻地块作为专项指标投放的重点区域，根据其对轨道一体化建设贡献程度，给予一定的奖励性专项指标。不同类型的专项指标可叠加，因轨道一体化带来的专项指标规模原则上不超过该地块现状合法地上建筑规模的 15%，对于用地规模较小的地块可适当上浮。

（三）轨道一体化重大项目专项指标。引导国家级、市级重点项目在轨道站点周边布局，给予一定支持性专项指标。专项指标按照市、区两级 1:3 的比例投放，规模为项目规划地上总建筑面积的 25%，可根据项目重要程度适当上浮，原则上不超过项目规划地上总建筑面积的 50%。

第八条 专项指标收益优先用于反哺轨道交通建设成本和因一体化工程引发的实施成本。创新供地方式，结合市场需求，探索建立“轨道沿线站点联动”“站点周边内外联动”的土地供应机制，逐步建立更加灵活的“指标-收益-成本”轨道建设资金平衡机制。

第三章 实施路径

第九条 区级申请。 申请使用综合开发项目专项指标的，各区（含北京经济技术开发区，下同）可在街区控规或规划综合实施方案编制阶段提出专项指标使用申请；申请使用城市更新项目专项指标的，由城市更新项目主体会同轨道交通投资建设主体，根据实际需求在城市更新实施方案编制阶段或线路一体化规划

方案编制阶段提出专项指标使用申请；申请使用重大项目专项指标的，应由各区在规划综合实施方案编制阶段提出专项指标使用申请。

第十条 市级审查。由市规划自然资源委组织部门联审、专家评审等审查工作，重点围绕基本情况、站点一体化、功能协同、实施统筹、收益反哺等方面评价打分，筛选符合投放标准的项目。报请市政府同意后，纳入街区控规或规划综合实施方案的批复意见中。

第十一条 批后监管。在项目尚未供地或建设前，专项指标处于上账管理状态，即计入市级轨道一体化专项指标投放台账。在完成供地或核发建设工程规划许可证后，专项指标正式投放。专项指标上账管理后 3 年未完成供地或者未开工建设的，专项指标正式投放后项目进展缓慢、长期（5 年）未能竣工的，各区应及时书面说明原因，相关专项指标重新收回至市级轨道一体化专项指标池。

第十二条 评估反馈。各区应结合区级城市体检评估工作对专项指标使用、社会经济效益等情况进行评估，作为本区后续申请使用专项指标的参考依据。

第四章 实施保障

第十三条 加强市级部门协同。市规划自然资源委负责统筹做好专项指标使用管理工作；市发展改革委、市交通委、市重大项目办等相关单位按照职责分工，支持各区做好轨道一体化相关工作。轨道交通投资建设主体应积极配合各区及相关单位，做好

轨道一体化规划设计及建设实施工作，切实提升轨道交通综合效益。

第十四条 落实区级实施主体责任。各区为轨道一体化项目责任主体，负责落实专项指标实施工作，应统筹好站点周边用地资源，创新规划实施方式，合理安排建设时序，定期评估使用情况，及时研提优化建议。

第五章 附 则

第十五条 本办法涉及的工作细则和管理规则由市规划自然资源委另行制定。

第十六条 本办法自印发之日起试行，试行期 5 年。