广州市南沙区城建项目公交站场配建

管理办法

第一条 为落实和推进“公交优先”发展战略，规范公共交通站场建设管理，改善公共交通基础设施，提升市民公交出行服务水平,在南沙区城市规划、土地出让以及城建项目建设阶段，建立将公交站场纳入城市规划和建设的配建机制，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市公共汽电车客运管理办法》和《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发〔2005〕46号）、《国务院关于城市优先发展公共交通的指导意见》（国发〔2012〕64号），制订本办法。

*说明：参考《佛山市城建项目公交站场配建管理办法》、 《广州市社区公共服务设施设置规范》等文件，南沙区应在城市规划、土地出让以及城建项目建设等阶段均要统筹考虑南沙公交站场的建设，确保公交站场与城市规划、土地出让和建筑布局相协调，监督管理和运营维护更规范，各相关在主体权责明确。*

第二条 本办法适用于南沙区新建、改建、扩建大型居住区、公共场所、公共设施、商业办公和工业园区等城建项目。

*说明：参考《城市公共交通站、场、厂设计规范》、《广州市社区公共服务设施设置规范》、《佛山市城建项目公交站场配建管理办法》等文件，城建项目中的大型居住区、公共场所、公共设施、商业办公和工业园区等对公共交通出行需求较大的项目需要配建交站场的建设。*

第三条 本规定所称的公交站场，是指公交枢纽站（多条路线共用的首末站）、公交首末站、公交车中途站及出租车候客区。

*说明：参考《城市公共交通站、场、厂设计规范》、《广州市社区公共服务设施设置规范》、《佛山市城建项目公交站场配建管理办法》等文件，城建项目配建的公交站场主要包括枢纽站、首末站、中途站及出租车候客区。考虑公交综合车场对独立用地需求比较高，且不宜占用高价值用地，一般不作为配建项目。*

第四条 城市公共交通是城市规划的主要内容之一。城市公共交通站场的规划应与城市规划相协调，做到布局合理，用地集约，有效保障城市公共交通有序运营、使用方便。

*说明：公共交通是城市交通体系的重要组成部分，而城市交通又是城市规划的重要内容。因此，城市公交站场需要与城市规划相协调，尤其是与城市用地规划相协调。*

第五条 由区交通运输主管部门牵头组织编制公交站场发展规划和建设计划，区发改、国土规划、交警、各街镇及公交企业共同参与规划编制工作。规划方案取得各参编部门一致认可后，报区管委会或区政府审查，作为指导南沙区公交站场建设的指导文件。

*说明：公交站场规划涉及到区交通运输主管部门、发改部门、国土规划部门、公安交通管理部门以及各街镇、公交企业等各相关部门，为确保规划能够落地实施，需要各相关部门在规划阶段协调好相关问题，并由区管委会和区政府层面来认可规划，确保各部门统一思想。*

第六条 公交站场规划应充分考虑不同类型的站场对用地需求的差异，在集约用地的原则下，尽量在符合配建条件的城建项目地块中配建公交首末站或枢纽站，具体配建条件参见《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》。

*说明：参考香港、深圳、佛山等城市的经验，公交首末站或枢纽站对独立用地需求并不明显，且配建方式能更好地服务市民公交出行，实现真正的门到门服务。同时，根据《广州市社区公共服务设施设置规范》，广州市对在出让的居住用地中，需配建公交首末站，并提出了具体配建指标。*

第七条 规划的公交站场与现行城市控规用地不符的，由区国土规划主管部门牵头完成相应地块的控制性详细规划调整工作，并根据公交站场规划的成果在相应地块的控制指标表中明确提出公交站场的配建要求。

*说明：根据《城乡规划法》、《广州市城乡规划程序规定》等文件，区国土规划主管部门负责根据城市发展需要调整城市控制性详细规划。为确保公交站场在后续建设过程中能够顺利通过规划审批手续，应在规划阶段完成城市控制性详细规划的调整，并在相应地块的指标表中明确提出配建要求，确保土地出让时不被忽略。*

第八条 区国土规划主管部门在制定年度土地供应计划（含“三旧”改造项目）时，应征求区交通运输主管部门意见，但有保密需要的特殊用地供应计划除外。出让计划应包括土地基本情况（地块位置、面积、用地性质等）及拟出让时间。计划外出让地块则由国土规划局逐宗征求交通运输部门意见。

*说明：参考佛山、深圳等城市经验，在制定土地出让计划阶段交通运输主管部门要提前介入，在源头上把握公交站场设施的配建情况，确保土地供应计划与公交站场年度建设计划能够相一致，确保用地落实。*

第九条 在出让具体宗地前，区国土规划主管部门应向区交通运输主管部门发函征求公交站场配建意见，区交通运输主管部门根据《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》中的相关规定，复函确认公交站场配建意见，包括站场类型、功能、面积、配套设施等。

区财政部门负责审核安排专项研究经费，由区交通运输主管部门依据公交站场年度建设计划，结合周边条件，如人口结构、产业结构、出行方式、周边交通组织及公交资源配置等情况，对年度土地出让计划中的居住、商业、办公、工业、学校、医院、公园及公共广场等宗地的公交配建方案进行研究。

*说明：参考佛山、深圳等城市经验，在土地出让前，应再次由区交通运输主管部门通过聘请专业机构对计划出让的宗地进行公交配建方案的研究，提出更为具体的公交站场配建需求，并作为土地出让的附带条件。*

第十条 区国土规划主管部门对区交通运输主管部门复函提出的拟出让土地公交站场配建意见进行确认，并经双方协调一致后，将配建意见落实到地块的《规划条件》中。在地块出让时，须将公交站场配建意见列入该宗地《土地出让合同》。此外，《土地出让合同》应注明建设单位完成配建公交站场后应无偿移交给管理部门使用，并明确移交手续。

*说明：根据《城乡规划法》、《广州市城乡规划程序规定》等文件，区国土规划主管部门负责出具地块的规划条件，以此作为地块开发建设的规划要求。区交通运输主管部门研究提出地块公交站场配建要求后，需与区国土规划主管部门进行沟通协调，形成统一意见后，由区国土规划主管部门落实到规划条件。在地块完成划拨或招拍挂手续后，应由区国土规划主管部门与开发单位拟定地块出让合同，因此在合同条款中落实公交站场配建要求后，成为地块开发的法定性要求。同时，建议参考香港等城市做法，建设单位完成配建公交站场后应无偿移交给管理部门使用，相关要求可在《土地出让合同》应注明，同时还要明确移交手续，便于开展后续移交工作。*

第十一条 土地开发单位通过划拨或招拍挂方式取得的土地开发权后，按照规划条件要求进行项目修建性详细规划或建设工程总平面设计。土地开发单位在向区国土规划主管部门报审修建性详细规划或建设工程总平面设计前，应就规划设计条件要求配套公交站场的建设用地情况及交通组织方案征询区交通运输主管部门意见。区交通运输主管部门根据实际情况，提出配套公交站场选址、拟调入公交线路数、公交流线组织、规模和设施要求等专业意见，以便土地开发单位深化项目规划设计。

配建公交站场属公交枢纽站或首末站的，应由开发单位向区交通运输主管部门提交《交通影响评价报告》；对规模较大，组织难度较大、功能布局较重要的公交站场，必要时由区交通运输主管部门对其设计方案组织专家评审会加强论证。区国土规划部门核发《建设工程规划许可证》前，应征询区交通运输主管部门的意见。

*说明：根据《城乡规划法》、《广州市城乡规划程序规定》等文件，区规划主管部门负责核发《建设工程规划许可证》。为确保土地开发单位切实按照规划条件落实配建公交站场的建设，需在核发证件前由交通主管部门负责开发单位上报的项目修建性详细规划或建设工程总平面设计进行审查，判断是否满足要求。另参考《广州市房地产开发项目配套公交站场建设移交管理工作指引》，规划部门在审查修建性详细规划或建设工程总平面设计前，要求开发单位先征求交通运输主管部门的专业意见。按照《建设项目交通影响评价技术标准》，建设项目需要开展交通影响评估工作，因此，可考虑在交通影响评估环节落实对配建公交站场的技术审查工作，对一些重要的配建站场可进行专家论证，确保设计、建设方案科学合理。*

第十二条 土地开发单位在取得区国土规划主管部门对修建性详细规划或建设工程总平面设计的同意批复后，应根据有关规定，对配套公交站场进行项目报建工作，并应依法取得相关主管部门对配套公交站场的专业审批意见。

*说明：根据《城乡规划法》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市房地产开发项目配套公交站场建设移交管理工作指引》等文件，开发单位在取得《建设工程规划许可证》后，应向区建设主管部门进行项目报建，同时还应征求消防、环保、交警等部门意见，各部门同意由区建设主管部门核发施工许可证后，方可开工建设。*

第十三条 配建公交站场须与出让宗地的主体建设工程同步设计、同步建设、同步验收。分期开发建设的项目,必须在一期开发项目中完成公共交通基础设施的建设任务，且作为第一期开发项目规划验收的前置条件。

*说明：根据《城乡规划法》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市社区公共服务设施设置规范》等文件，地块配套的公共服务设施均要求“同步规划、同步建设、同步验收”。此外，为确保配建公交站场与主体建设工程相协调，需要进行“同步设计”。在规划验收时，为确保配建公交站场能够按照规划落实，需严格将公共交通基础设施作为验收的必要条件，对于分期建设的项目，应首先保障配建公交设施的建设任务。*

第十四条 配建的公交站场应满足地面水泥硬底化，通水、通电、通信（含光纤），有候车设施、人车分隔、预留充电设施建设安装条件的基本建设要求。

配建的公交枢纽站和首末站宜设置在宗地用地红线范围内，严格遵循“土地集约化利用”的原则，应配套建设站务用房，包括监控调度室、休息室、卫生间、茶水间等。公交站场外观、设计风格应与宗地主体建筑风格一致。具体可参照《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》进行设计、建设。

*说明：参考《城市公共交通站、场、厂设计规范》、《佛山市城建项目公交站场配建管理办法》等文件，配建的公交站场首先应该满足交通基础设施建设的一般性要求，同时也应体现“集约化”用地的原则，合理设计站场各个配套功能区，外观、设计风格应与主体建筑风格一致，具体可参照《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》中的相关要求。*

第十五条 配建公交站场工程项目完工后1个月内，由区建设和交通主管部门牵头，区国土规划、消防、交警、环保等部门共同或成立联合验收办对项目进行竣工验收。验收小组或联合验收办参照《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》中的相关规定对配建公交站场进行验收，并出具验收意见。未按规定配套建设公交场站的建设项目一律不予验收。

*说明：根据《城乡规划法》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市人民政府关于印发广州市建设工程项目优化审批流程试行方案的通知》（穗府〔2013〕8号）、南沙区《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案办事指南》等文件，区国土规划主管部门负责核发《建设工程规划验收合格证》、区建设主管部门负责核发《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。为减少工程验收环节，可成立由多个部门联合组成的验收机构（临时或永久性）共同验收。对配建公交站场的验收工作应参照《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》的相关要求认真核查，并将验收结果作为是否合法证件的主要审核条件。*

第十六条 在配套公交站场申请项目规划验收合格后1个月内，土地开发单位应书面通知区交通管理部门办理移交手续，并在发出通知之日起10个工作日内，将配套公交站场的用地资料、报建审批资料、施工图纸及验收文件等移交区交通运输主管部门。

区交通运输主管部门在接到书面移交通知之日起1个月内书面向土地开发单位反馈移交意见，明确接洽方式。自发出意见之日起2个月内完成资料审核及现场踏勘，并委托区交通管理总站与符合移交标准的土地开发单位签订配套公交站场移交协议，为无偿移交。

*说明：移交管理阶段主要包括产权移交和日常运营管理两个环节。产权移交主要是确保配建公交站场的产权归属于政府，参考香港等城市经验，建议采用无偿移交的模式，由政府部门在土地出让阶段补偿土地开发单位的建设成本，完成产权的过渡。在日常运营管理方面，目前南沙新区的公交站场主要由区交通管理总站代为管理，部分有公交企业自行管理，因此本指引建议配建的公交站场由区交通管理部门作为主管部门，区交通管理总站作为执行部门统筹管理，具体站点可以根据要由公交公司负责管理和维护。*

第十七条 区交通运输主管部门正式接收配套公交站场后，土地开发单位应按双方签订的移交协议的有关约定，配合做好产权变更工作。

*说明：该条款参考《广州市房地产开发项目配套公交站场建设移交管理工作指引》相关规定。*

第十八条 在产权变更时应明确规定公交站场用地使用权及建筑产权归区政府所有，并单独办理土地使用证和建筑产权证，由区公有资产管理办公室代表区政府持有公交站场的土地使用证和建筑产权证。任何单位和个人不得随意迁移、拆除、占用公共交通基础设施，不得擅自改变其使用性质。区交通运输主管部门统筹站场冠名及站场使用。配建公交站场移交后，可委托区交通管理总站进行经营管养。

*说明：为确保配建公交站场产权清晰，应产权移交过程中应单独办理相关证件，并作为区公有资产进行管理。在使用权方面，由区交通运输主管部门委托下属单位区交通管理总站进行经营管养，协调好各公交公司车辆调度和停靠需求。*

第十九条 建立严格的监督制约机制，对建设单位、施工单位和公交线路经营单位进行督查。

由区交通运输主管部门牵头，会同区发改、国土规划、财政等主管部门，于每年6月、12月，就本办法执行实施情况进行督查，督查报告上报区政府。

*说明：参考佛山等城市经验，应建立多部门协调的监督制约机制，对本办法实施情况进行定期督查。区交通运输主管部门作为公共交通行业主管部门，应作为牵头单位组织相关工作的开展。督查结果要上报区政府，由区政府对各部门工作情况进行检查。*

第二十条 本办法由区建设和交通局负责解释。

第二十一条 本办法自2017年X月X日起施行。