**密级：**公开

建议第20230054号

**案 由**：关于促进城市轨道交通附属地下空间高效开发利用的建议

**提 出 人：**辛杰(共1名)

**办理类型：**分办

**承办单位：**市轨道办,市财政局,市发展和改革委员会,市住房和建设局,市规划和自然资源局

**内 容：**

一、案由

轨道交通沿线地下空间资源，是伴随着轨道交通建设过程自然形成的，若能高效开发利用，既是对城市土地资源集约利用的重大举措，也能引导城市空间形态调整、带动城市立体开发、促进轨道交通沿线区域综合发展。目前，相关单位正积极探索为广大市民提供轨道交通延伸服务和新的城市活动空间的举措，并已逐步将部分地下空间开发为“以公共通道为主，商业设施为辅”的形式，以地下公共通道串联周边，完善城市功能，也为城市经济发展供能提速。

二、案据

通过积极规划及实施，目前共形成约134个轨道交通地下空间，建筑面积约129万㎡。随着城市对地下空间管理的提升，轨道交通地下空间的开发利用面临如下问题：

（一）《深圳市轨道交通项目建设管理规定》要求轨道交通地下空间须单独立项，并完成规划报建手续。但轨道交通地下空间作为特殊的公共产品，工程建设投资大，投资回收期长，运营和维护成本较高，若以商业项目立项开发，无法满足企业自有资金投资回报要求，严重影响市场各方的参与积极性。

（二）共有60个，建筑面积41万㎡的轨道交通地下空间受周边条件限制无法完成地面附属（出入口、风亭等）的建设实施，此类空间存在本体缺陷，地面附属实施困难，盘活利用难度极大，易造成国有资产闲置浪费。

（三）轨道交通地下空间的经营收入主要用于支付运维成本，以保证空间品质，提升市民出行体验，以经济效益评判，开发可行性较差，鉴于此，国内其他城市普遍进行回填。但在寸土寸金的深圳，地下空间已成为城市的战略性空间资源，需要立足全局，以更长远的眼光科学规划。

三、建议

为推进轨道交通地下空间高质量发展，为市民提供更加便利、友好的城市公共空间，建议如下：

（一）明确属性，地下空间纳入轨道交通一并立项

轨道交通地下空间作为轨道交通工程的一部分，其建设和维护与轨道交通工程密不可分，并共同承担了市政通行功能，因此，建议将轨道交通地下空间与轨道交通工程一并完成立项、规划报建手续。

（二）规划统筹，地下空间与片区开发有效融合

鼓励轨道交通地下空间与周边项目一体化开发建设，融合地上与地下，形成网络体系。将轨道交通地下空间的地面附属（出入口、风亭等）纳入周边规划要点或土地出让条件，通过整合建设，美化城市景观。

（三）优化消防审验，提升地下空间体验感

针对轨道交通地下空间利用面临的消防设计痛点问题（如：1.地铁商业空间出入口，是否可以不计入防火分区面积。2.防火分区面积小于2000平米的地下商业空间，是否可以设置不产生明火的餐饮业态。3.有电扶梯的出入口内的楼梯是否可以计入疏散宽度，且不需要独立的防火分隔。）建议充分调研，开展车站自然形成空间消防设计专项课题研究。在满足消防安全的前提下适度放宽要求，提升利用率及空间体验，充分发挥国有资产的经营效益。

（四）经营扶持，激发地下空间活力

结合轨道交通地下空间经营特点，建议为国有企业资源性资产提供更多元的租赁政策支持，完善地下空间市场化运营机制，调动市场参与积极性，给予轨道交通企业一定的经营补贴和税收优惠用以弥补空间运维成本，避免国有资产投资浪费；同时加大政府部门与经营方的对接，鼓励引进新业态（如公益、文体、政务服务等）丰富地下空间的公共属性。