

**北京市人民政府印发  
《关于加强产业用地弹性年期出让工作的  
若干意见(试行)》的通知**

京政发〔2025〕29 号

各区人民政府,市政府各委、办、局,各市属机构:

现将《关于加强产业用地弹性年期出让工作的若干意见(试行)》印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

北京市人民政府

2025 年 12 月 31 日

# 关于加强产业用地弹性年期出让工作的 若干意见(试行)

为进一步深化完善《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试行)》(京政发〔2017〕39号)中关于产业用地弹性年期出让相关要求,支持加快构建符合首都功能定位的现代化产业体系和培育新质生产力,制定本意见。

## 一、总体要求

坚持规划引领,严格落实北京城市总体规划,加强用途管制,保障产业用地资源持续用于科技研发和产业发展等方面。坚持节约集约,加强土地资源循环利用,提高土地资源要素配置的效率和产出效益。坚持保障实体经济,实行出让年期差别化管理,控制和降低产业用地成本,增强土地资源对产业发展的支撑保障作用。

## 二、适用范围

本市行政区域内供应的工业用地、工业研发用地、科研用地、仓储用地,采取弹性年期出让。

## 三、合理划分年期

一般产业项目用地按照不超过20年期出让。位于产业园区内的相关项目,可执行以下年期:

1. 国家级重大产业项目以及集成电路、智能网联新能源汽车、

生物医药、航空航天等投资强度大、回报周期长的市级、区级重大产业项目的用地,可按照 30—50 年期出让。

2. 仓储物流项目用地可按照 30 年期出让。

3. 经市政府或各区政府(含北京经济技术开发区管委会,下同)授权的产业园区开发企业建设标准厂房和研发用房的产业用地可按照 30 年期出让。

4. 低效用地再开发、城市更新、划拨土地使用权补办出让手续等存量产业项目用地一般按照不超过 30 年期出让。

凡位于绿化隔离地区内的产业用地,均按照不超过 20 年期出让。

#### **四、优化地价核算方法**

各区政府要进一步降低土地开发补偿费用,并通过区域统筹等方式合理分摊产业用地开发成本,切实控制和降低企业用地成本。弹性年期产业用地的土地出让底价,按照不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正,即土地出让底价 $\geq 50$ 年期评估熟地价 $\times$ (弹性年期 $\div 50$ );同时应符合国家及本市关于土地出让底价的其他规定。

#### **五、明确续期条件**

在产业用地使用权期限届满前,各区政府要对企业履约情况开展综合评价。对于实现履约要求的,在符合届时城市规划、产业定位和项目论证要求的情况下,支持产业用地采取协议出让方式进行续期,价格可按照首次出让时的地价水平确定,也可结合续期时产业用地基准地价等综合评估确定,由用地企业在上述两种方

式中选定一种,并在首次土地出让合同中予以明确;对于未实现履约要求的,按照履约监管协议处置。

## **六、下放区级长年期决策权限**

各区可自主决策 30 年期及以下年期产业用地的出让年期。

各区以前 3 年本区供应产业用地年均宗数的三分之一,确定本年度可自行安排的 30 年期以上产业用地的宗数,北京大兴国际机场临空经济区每年可自行安排 1 宗 30 年期以上的产业用地,用于支持高精尖产业发展;每宗地面积不超过 10 公顷。

超过各区按照上述规定可自行安排的 30 年期以上产业用地宗数,或宗地面积超过 10 公顷,但确实需要落地国家级和市级重大产业项目的用地,经市政府批准后可适当延长年期。

北京经济技术开发区作为试点,探索开展区级全面自主决策产业用地出让年期机制(含北京经济技术开发区在其他区选址建设产业项目的用地)。

## **七、加强组织实施**

各区政府要建立产业用地弹性年期出让的区级决策机制,健全产业项目用地全生命周期管理机制,与用地企业签订履约监管协议,对产业项目实施动态监管服务;定期对产业项目的投资强度、地均产出、地均税收、节能环保等方面进行履约评估,为产业项目运营提供政策指导和服务;在土地出让合同签订后 10 个工作日内,将产业项目情况、供地情况和履约监管协议,报送市规划自然资源委、市发展改革委以及相应行业主管部门备案;每年年底就本

区取得用地的产业项目投资和建设情况、投达产运营情况、就业人口情况等形成报告并报送上述市级部门。

市发展改革委、市经济和信息化局、市科委中关村管委会、市商务局等部门要分别建立国家级、市级重大产业项目不同产业类别的认定标准和正面清单,在产业项目论证、效益评估、监督管理等方面为各区政府提供指导和服务。市规划自然资源委要将各区产业用地弹性年期出让执行情况纳入城市体检和供地计划年度实施评估,强化实时监测和动态调整。

本意见自 2026 年 1 月 1 日起施行。本市有关产业用地弹性年期出让规定与本意见不一致的,按照本意见执行。