

北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局

关于开展老旧厂房更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕139号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推动老旧厂房转型升级、功能优化和提质增效，促进存量资源集约高效利用，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市中心城区范围内老旧厂房的更新改造。本意见所称老旧厂房包括老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施。涉及不可移动文物、历史建筑等，按相关规定执行。

中心城区以外各区可参照执行并制定实施细则；首都功能核心区、北京城市副中心可根据党中央、国务院批复的控制性详细规划（街区层面）单独制定实施细则。

二、工作原则

坚持规划引领，以城市总体规划、分区规划、街区控制性详细规划为依据，按规划确定土地用途，促进老旧厂房功能调整，实现

提质增效和高效利用。坚持公益优先,补充配套短板,完善城市功能,增加城市公共空间,促进留白增绿,提升环境品质和城市风貌。加强功能引导,老旧厂房更新后业态应符合街区功能定位,符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。

三、具体内容

(一)更新模式

五环路以内和北京城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要,引入产业创新项目,补齐城市功能短板;五环路以外其他区域的老旧厂房原则上用于发展高端制造业。

1. 优化中央政务功能。鼓励首都功能核心区内的老旧厂房依需调整为中央政务功能用房。

2. 产业转型升级。鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业,发展新型基础设施、文化产业等符合街区主导功能定位的产业,不鼓励对原有厂房进行大拆大建。对于将高端制造业列为主导产业的区域,老旧厂房满足产业定位并且具备相应配套条件的,原则上优先发展高端制造项目。

3. 增加公共空间。结合街区控制性详细规划编制,加强老工业厂区更新功能引导,优先保障交通市政条件预留、“三大设施”设置、绿地及开放空间等需求。鼓励优化完善老工业厂区公共空间体系,通过加密路网打通街道微循环系统,对公共空间进行织补完善;鼓励通过用地置换的方式增加绿地、广场、应急避难场所等公共空间。

4. 补齐城市配套短板。鼓励利用老旧厂房补充文化体育、停

车服务、医疗养老、便民服务、学前教育等公共服务设施。利用地下空间建设停车场、补充周边社区便民商业设施或公共服务设施的,应处理好地下空间出入口和用地内外空间的人流、车流衔接关系,避免干扰城市交通和公共空间的使用。

5. 发展经营性用途。在符合街区控制性详细规划、产业发展规划前提下,鼓励利用闲置工业厂房发展现代服务业或建设新型服务消费载体。为促进职住平衡,符合规划及建设项目规划使用性质正面清单的,也可改建租赁型职工集体宿舍等租赁住房。

(二) 实施方式

1. 自主更新。在符合街区功能定位和规划前提下,鼓励原产权单位(或产权人)通过自主、联营等方式对老旧厂房进行更新改造、转型升级。可成立多元主体参与的平台公司,原产权单位(或产权人)按原使用条件通过土地作价(入股)的形式参与更新改造,由平台公司作为项目实施主体,按规划要求推进老旧厂房更新,对设施、业态进行统筹利用和管理。

2. 政府收储。根据实施规划需要,涉及区域整体功能调整的,统一由政府收储,按照规划用途重新进行土地资源配臵,由新的使用权人按照规划落实相应功能。可给予原产权单位(或产权人)异地置换相应指标。

(三) 确定实施主体

单独产权单位(或产权人)的更新项目,原产权单位(或产权人)可作为实施主体,由原产权单位(或产权人)授权的运营主体也可作为实施主体。如产权关系复杂,按照《中华人民共和国民法

典》规定,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后,可依法授权委托确定实施主体。市属国有企业老旧厂房更新改造的实施主体由市国资委确定,区属国有企业老旧厂房更新改造的实施主体由区政府确定。

(四)编制实施方案

由实施主体编制老旧厂房更新改造实施方案,明确更新范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、土地取得方式、建设计划、资金筹措方式、运营管理等内容。实施方案应征求相关权利人意见,由责任规划师提供专业指导与技术服务并出具书面意见。根据项目更新后的使用功能,由相应的区行政主管部门牵头对实施方案进行审查,经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的,按程序请示报告。

(五)审批手续办理

1. 不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积,对现状合法建筑进行内外部装修、改造的,由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可,无需办理规划审批手续。但重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修,需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可。涉及相关权利人的,实施主体应在开工前征求相关权利人意见。

2. 不改变规划使用性质,涉及局部翻建、改建、扩建的,由实施主体向区发展改革部门申请办理备案手续,向区规划自然资源部门申请前期研究及办理建设工程规划许可、用地等手续,向区住房城乡建设部门申请办理施工许可手续;建设工程竣工后,向区住房

城乡建设部门申请竣工联合验收。

3. 改变规划使用性质的,按以下程序办理:

(1)实施主体将实施方案上报“多规合一”平台,区相关部门通过“多规合一”平台形成初审意见。其中,区产业主管部门应对调整后的功能业态提出指导和认定意见;区规划自然资源部门对调整后的建筑使用功能、建筑规模和风貌提出指导和认定意见;重要项目应通过区政府专题会进行审定,出具区政府专题会议纪要后核发初审意见。

(2)实施主体按照初审意见深化实施方案,区相关部门经“多规合一”平台研究后出具会商意见。

(3)实施主体根据会商意见修改完善实施方案,经区政府同意后,向区相关部门申请办理备案、规划许可、用地、施工许可等手续。

(4)建设工程竣工后,实施主体向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

4. 老旧厂房更新改造属于低风险工程建设项目,按照本市低风险工程建设项目审批相关规定执行。

5. 利用老旧厂房改建租赁型职工集体宿舍的,按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》(京建法〔2018〕11号)执行。

6. 老旧厂房更新改造施工图审查按照《关于印发〈北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则(暂行)〉的通知》(市规划国土发〔2018〕158号)执行。

7. 老旧厂房更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作,按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住房和

城乡建设部令第 51 号)及《北京市既有建筑改造工程消防设计指南(试行)》相关规定执行。

(六)工业构筑物改造利用

工业构筑物改造利用试点项目按以下流程办理：

1. 编制方案。实施主体负责编制工业构筑物改造利用方案，确定改造后使用功能，向区发展改革部门申请备案、向区规划自然资源部门申请对外立面设计和夜景照明方案进行审核后，深化设计工作。

2. 施工图审核。实施主体依法依规编制施工图设计文件，委托第三方进行图纸联审并出具咨询意见，实施主体按照咨询意见修改施工图设计文件。对于超出现行建筑物规范和标准的，应组织专家对性能化设计方案进行审查，明确相关技术要求，并按要求进一步修改施工图设计文件。

3. 企业承诺。实施主体将工程建设承诺书、施工图设计文件，相关咨询意见和技术要求等材料报送区住房城乡建设部门，申请办理施工告知单后，依法依规组织施工。

4. 过程监管。区住房城乡建设部门重点对消防和质量安全进行监管。

5. 竣工验收。项目完工后，实施主体组织开展四方验收，委托第三方进行消防专项验收合格后，由区住房城乡建设部门出具消防专项验收完成通知单。

6. 投入使用。实施主体持四方验收单、项目备案表、施工告知单和消防专项验收完成通知单申请办理相关经营证照后，改造构

筑物投入使用。

(七)规划土地政策

1. 建筑规模。对于存量保留项目,要深入挖潜可再利用资源,鼓励引导将现状低效空间直接转换使用功能,实现建筑规模“零增长”下的内涵转换和功能提升。为解决安全、环保、便利等问题,或根据产业升级以及完善区域配套需求,可配建不超过地上总建筑面积 15%的配套服务设施,其设计方案需进行结构安全论证,配套服务设施按照主用途管理。对于增加的建筑规模指标,可在保持区级建筑规模总量稳定的前提下,由区政府统筹研究指标转移路径及办法。

2. 供地方式。涉及改建、扩建或改变规划使用性质的更新项目,可按新的规划批准文件办理用地手续。其中,符合《划拨用地目录》的,可以划拨方式供地;不符合《划拨用地目录》的,可以协议方式办理用地手续,也可结合市场主体意愿,依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资(入股)等方式办理用地手续,但法律法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

代建公共服务设施用房并将产权移交政府所属部门或相关单位的部分,按划拨方式办理用地手续。

3. 过渡期政策。利用老旧厂房发展 5G、人工智能、大数据、工业互联网、物联网等新型基础设施,以及国家鼓励和支持的新产业、新业态的,在符合控制性详细规划且不改变用地主体的条件下,由区投资或相关行业主管部门提供项目符合条件证明文件,由

区规划自然资源部门出具允许临时变更建筑使用功能以及实施改造建设的相关意见后,可在5年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期从建设单位取得建筑工程施工许可证之日起计算;不需要办理建筑工程施工许可证的,从规划自然资源部门出具意见之日起计算。

区规划自然资源部门应当做好过渡期起算时点和时间跨度的备案管理,备案工作完成后,应将相关信息及时通知存量房产、土地资源使用方。过渡期满前90天,应当通知存量房产、土地资源使用方,了解其继续使用房产、土地资源的意愿并做好政策服务。过渡期满及涉及转让的,应按新用途、新权利类型办理相关用地手续。

4. 土地价款缴纳。在符合规划、不改变用途的前提下,现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。老旧厂房用地性质调整需补缴土地价款的,可分期缴纳,首次缴纳比例不低于50%,分期缴纳的最长期限不超过1年。土地价款全部缴清后,方可办理不动产登记。

5. 土地年租制。根据市场主体意愿,采取租赁方式办理用地手续的,土地租金实行年租制,年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后,可以续租,也可以协议方式办理用地手续。

6. 作价出资(入股)。根据市场主体意愿,由政府指定部门作为出资人代表,对已取得划拨建设用地使用权的土地,可以作价出资(入股)经营性服务设施。作价出资(入股)部分不参与企业经营活动,不承担盈亏,确保土地资产保值。

7. 老旧厂房更新改造过程中,在不改变实施方案确定的使用

功能情况下,经营性服务设施已取得的建设用地使用权可依法进行转让或出租,也可以建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权等进行抵押融资。建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权转让、出租、抵押实现后,应保障原有经营活动持续稳定,确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

以划拨方式取得的建设用地使用权(含地上建筑物、构筑物及其附属设施)出租,按照本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场有关规定收取政府土地收益。

(八)与相关政策的衔接

1. 市管企业及其所属各级国有及国有控股企业对老旧厂房更新利用的,依照《关于印发〈关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见〉的通知》(京国资发〔2020〕4号)执行。

2. 利用老旧厂房拓展文化空间的,依照《关于印发〈保护利用老旧厂房拓展文化空间项目管理办法(试行)〉及试点项目清单的通知》(京文领办发〔2019〕5号)执行。

3. 翻建、改建、扩建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的,须按文物法律法规的规定履行报批手续。

四、工作要求

(一)科学规划,有序推进

各区政府应依据城乡规划、本区产业功能定位和产业链发展需要,划定工业用地保护红线,保留一定数量的工业用地。各区要对本区老旧厂房现状进行摸底调查,建立老旧厂房更新台账,结合落实街区控规,科学制定工作计划,有序推进老旧厂房更新工作。

各区要明确老旧厂房改造利用业态准入标准,建立老旧厂房改造利用项目审核评估机制,对老旧厂房改造利用要审慎严谨,在合理评估基础上,充分征求科技、产业等相关部门意见,优先用于发展符合首都功能定位的高精尖产业和现代制造业,防止房地产化。

(二)统筹协调,全程监管

各区应建立工作机制,明确责任分工,协调相关部门,研究解决老旧厂房更新改造中遇到的问题。各区要建立老旧厂房更新改造项目前期审核、中期监督、后期评估、全程监管的全生命周期管理模式,促进土地资源集约高效利用。

(三)创新方式,先行先试

鼓励各区结合实际改革创新,大胆尝试,优先选取具有代表性的老旧厂房更新改造项目开展试点,创造可复制、可推广的经验。各区要创新工作流程,优化审批程序,加快手续办理,积极探索老旧厂房更新的新模式。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市人民政府

2021年4月21日