

北京经济技术开发区管理委员会
关于印发《亦庄新城工业用地提质增效
实施意见(试行)》的通知

京技管发〔2025〕20号

工委、管委会各机构，驻区各职能机构：

为贯彻落实中央城市工作会议精神，高质量推进城市更新工作，坚持工业用地的工业用途，推动土地混合开发利用与用途合理转换，有效促进城市低效土地再开发，结合北京经济技术开发区实际，现将《亦庄新城工业用地提质增效实施意见(试行)》印发给你们，请认真遵照执行。

北京经济技术开发区管理委员会

2025年10月14日

亦庄新城工业用地提质增效实施意见 (试行)

第一条 为贯彻落实中央城市工作会议精神,高质量推进城市更新工作,坚持工业用地的工业用途,推动土地混合开发利用与用途合理转换,有效促进城市低效土地再开发,根据《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》(京政办发〔2022〕26号)、《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171号)、《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》(京规自发〔2023〕313号)、《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则(试行)》(京规自发〔2024〕215号)及《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》(京规自发〔2024〕284号)等政策性文件,结合北京经济技术开发区工作实际,制定本意见。

第二条 土地使用权人可以在同时满足以下条件时向规自分局申请启动优化地块规划条件:

- (一)亦庄新城 225 平方公里范围内已出让的工业用地。
- (二)符合分区规划,根据国土空间详细规划,区域范围内有建筑规模指标转移和集中使用的条件。
- (三)申请改变土地用途的项目应为北京经济技术开发区管理

委员会(以下简称“管委会”)同意,由开发建设局收储或纳入城市更新项目库的项目。

(四)由产业主管部门认定属于国家和本市支持的产业业态,并由管委会审核同意。

第三条 土地使用权人应结合项目建设需求编制地块规划综合实施方案,各项技术经济指标应符合上位规划刚性管控要求,以及国家有关法律法规、技术标准和规范要求。

(一)应结合控制性详细规划,对地块规划条件进行研究,统筹分析历史无证建筑分类处置方案,明确地块规划用地性质、容积率、高度、绿地率以及其他规划指标。统筹考虑街区功能,完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板、发展高精尖产业等国家和本市支持的产业。

(二)鼓励工业用地混合利用,实行用地性质兼容正负面清单管理和比例管控,提升土地利用的灵活性和适应性。位于轨道交通站点一体化区域(含轨道微中心)、家园中心等范围内的地块,在符合街区主导功能以及产业、居住、三大设施等规模管控要求前提下,对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后,可进行高于兼容比例管控一般要求的功能混合。

(三)允许利用已建成投入使用且符合建设用地功能混合使用相关规定的存量建筑进行功能转换,实行用途转换正面清单管理和规模比例管控。

(四)在保障公共安全的前提下,城市更新项目涉及既有建筑

改造的人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量等难以满足现行标准的,可以按照城市更新相关政策执行。涉及建筑消防和结构调整的,应开展消防安全和建筑结构安全评估,统筹兼顾建筑安全性、技术合理性和工程经济性。

(五)由一类工业用地(M1)调整为工业研发用地(M4),在不改变容积率的情况下,不再编制地块规划综合实施方案。

第四条 地块规划综合实施方案由规自分局组织开展审核,通过“多规合一”平台等方式,征求相关部门和公用服务企业等意见,并开展社会公示工作。

第五条 地块规划综合实施方案经审核后,需按程序提请管委会审查,审查通过后出具地块规划综合实施方案审定意见。属于以下情况的项目,可按流程精简规划综合实施方案审查程序。

(一)城市更新项目可由开发建设局与城市更新实施方案同步提请管委会会议审查。

(二)不改变土地用途,仅提高容积率且不突破街区控规基准强度的非城市更新项目,书面报请管委会审查。

第六条 地块规划综合实施方案审定后,开发建设局应为土地使用权人办理国有建设用地使用权出让合同或补充协议的签订、土地价款补缴等用地手续。

(一)鼓励一类工业用地(M1)增加容积率扩大生产,不改变土地用途仅增加容积率的项目,不补缴土地价款。增加容积率未补缴地价款的部分,对土地使用权通过政府回购/收回的方式转让

时,不予补偿。

(二)改变土地用途的项目应按新用途补缴土地价款。属于城市更新项目的(改变为商品住宅的除外),按土地使用权市场价格的90%核定。申请使用北京市城市更新过渡期支持政策暂不补缴土地价款的项目,应经管委会审核同意。

(三)城市更新项目新增地下空间涉及对外商业类经营性用途的,按照政府土地收益的90%核定土地价款,如新增地下空间用于工业、仓储等产业发展用途的,不补缴土地价款。

(四)改变土地用途的项目,在按照新用途办理用地手续时,应依据国土空间详细规划、城市更新实施方案批复、规划综合实施方案审定意见、“多规合一”协同平台会商意见、建设工程规划许可手续等明确的规划用地性质确定土地用途。

(五)办理用地手续时,符合划拨用地条件的,可按划拨方式办理用地手续;不符合划拨用地条件的,可以协议方式办理国有建设用地有偿使用手续,但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等规定或约定应当收回国有建设用地使用权重新出让的除外。

第七条 开发建设局、规自分局、行政审批局、土储建设中心等部门应依法为土地使用权人办理国有建设用地使用权出让合同或补充协议签订、不动产登记以及相关审批手续。

(一)由一类工业用地(M1)调整为工业研发用地(M4),土储建设中心依据国有建设用地使用权出让合同或补充协议办理不动

产登记。

(二)增加容积率的项目在办理不动产登记手续时应对增加容积率未补缴地价款的部分进行注记。

(三)适用过渡期政策的城市更新项目,以新用途(改变为商品住宅的除外)办理建设工程规划许可证时应对土地过渡期政策的有关要求注记。过渡期内暂不办理用地和不动产登记手续(土地使用权人提前申请按照新用途办理用地手续的除外)。

第八条 产业主管部门对项目产业发展及经营活动进行全过程监督,通过签订经济发展合作协议等方式加强监督管理;城市更新转型为园区的项目由开发建设局签订城市更新产业升级园区协议,由园区管理部门对项目加强全过程监督管理。适用过渡期政策的城市更新项目,过渡期满六个月前,经土地使用权人申请,由产业主管部门会同开发建设局组织对项目实施情况进行评估,评估结果经管委会同意后,作为后续开发建设局办理用地手续的依据。

第九条 产业主管部门、规自分局、开发建设局、行政审批局、土储建设中心等部门应依职责做好项目启动、事中协调、事后监管,动态跟踪政策实施情况,加强项目实施效果的评估。做到项目全过程监管,全生命周期管理。

第十条 本意见自印发之日起试行。试行期一年,根据实施情况适时修订。