

北京市人民政府办公厅  
印发《关于存量国有建设用地盘活利用  
的指导意见(试行)》的通知

京政办发〔2022〕26号

各区人民政府,市政府各委、办、局,各市属机构:

经市政府同意,现将《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》印发给你们,请认真贯彻落实。

北京市人民政府办公厅

2022年9月22日

北京市人民政府公报

# 关于存量国有建设用地盘活利用的 指导意见(试行)

为促进存量国有建设用地提质增效,依据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》等法律法规和文件要求,结合本市实际,现提出以下意见。

## 一、总体要求

### (一)指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神,完整、准确、全面贯彻新发展理念,统筹推进存量国有建设用地盘活利用,进一步提高节约集约用地水平,为首都高质量发展提供有效用地保障。

### (二)基本原则

1. 规划引领,优化布局。认真落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》,紧密围绕“四个中心”城市战略定位,有序疏解非首都功能,改善人居环境,优化提升首都功能。落实“两线三区”全域空间管制要求,引导生产、生活空间向集中建设区布局,持续推进城乡建设用地减量,推动城市可持续发展。

2. 政府引导,市场配置。强化政府在存量国有建设用地盘活过程中的引导作用,完善政策机制,促进规划实施。充分发挥市场作用,鼓励产权主体和社会力量积极参与,激发市场活力。

3. 补齐短板,提质增效。合理安排生产、生活空间建筑规模,科学配置资源要素,充分发挥重点功能区的带动作用 and 轨道交通的辐射优势,推动产业转型升级,促进职住平衡,补齐城市公共服务设施短板,推动城市高质量发展。

### (三)适用范围

本意见中所称存量国有建设用地是指现状国有建设用地中规划为建设用地的土地资源。

各区政府(以下所称各区,均含北京经济技术开发区;所称各区政府,均含北京经济技术开发区管委会)应依据分区规划,以土地使用效率为重点,突出土地集约利用度,统筹开发强度、经济效益、人口环境资源等方面指标,对本区存量国有建设用地进行综合评价,确定需盘活利用的存量国有建设用地。

### (四)实施路径

鼓励原土地使用权人通过自主、联合等方式盘活利用;原土地使用权人无继续开发建设意愿的,可通过土地二级市场交易监管平台进行转让或由纳入自然资源部储备机构名录的机构收储(可带地上建筑物)。

鼓励国有企业探索成立专业平台公司,通过腾退、整合等方式,对企业所属土地、房屋资源进行统筹再利用。

## 二、支持政策

### (一) 建筑规模指标

在符合分区规划确定的规模总量、布局结构、管控边界的基础上,各区在统筹盘活利用时,结合控制性详细规划,鼓励在本区范围内或企业权属范围内对建筑规模指标进行转移和集中使用。涉及跨区项目,可实施跨区统筹。

对于符合首都城市战略定位且有助于推动城市高质量发展的高精尖产业项目,或用地混合、空间共享、功能兼容的轨道微中心等立体复合开发项目,其建筑规模指标经区政府统筹后予以优先保障。

### (二) 用地功能兼容

存量国有建设用地可进行用地功能兼容,具体要求按照本市建设用地功能混合使用相关规定执行。

鼓励产业用地混合利用,单一用途产业用地内,可建其他产业用途和生活配套设施的比例不超过地上总建筑规模的30%,其中用于零售、餐饮、宿舍等生活配套设施的比例不超过地上总建筑规模的15%。

### (三) 建筑功能转换

对已建成投入使用且符合本市建设用地功能混合使用相关规定的存量建筑可进行功能转换。

重点功能区及现状轨道站点周边,在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下,鼓励利用现状

建筑改建保障性租赁住房。

#### (四)土地利用方式及年限

对存量国有建设用地盘活利用中涉及的划拨用地、出让用地,根据盘活利用的不同形式和具体情况,可采取协议出让、先租后让、租赁、作价出资(入股)或保留划拨方式使用土地(再利用为商品住宅的除外)。

存量国有建设用地盘活利用项目,可结合规划情况,合理约定出让年限,但不得超过相应用途法定最高出让年限。

以弹性年期方式使用土地的,出让年限不得超过20年。以长期租赁方式使用土地的,租赁期限不得超过20年。到期后可按规定申请续期。

#### (五)异地置换

对腾退的流通业用地、工业用地,在收回原国有建设用地使用权后,在符合规划及本市产业发展要求前提下,经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排产业用地。

符合城市副中心发展定位的国有企事业单位,在疏解至城市副中心时,允许其新建或购买办公场所;符合划拨条件的,可以划拨方式供应土地;原国有土地使用权被收回的,经批准可以协议方式按照规划建设用地标准为原土地使用权人安排用地,所收回的土地由属地区政府依法安排使用。

#### (六)过渡期政策

企业利用存量房产、土地资源发展本市重点支持产业的,可享

受在一定年限内不改变用地主体和用途的过渡期政策,过渡期以5年为上限。过渡期满或涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时,除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外,其余可以协议方式办理,但法律法规、行政规定等有明确规定以及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等有规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

市、区相关部门应强化对实行过渡期政策企业的事中、事后监管和服务。

#### (七)土地出让价款缴纳

划拨用地补办出让手续,以及已出让用地因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴土地价款,按照国家和本市相关规定执行。土地价款可分期缴纳,最长不超过1年,首次缴纳比例不得低于50%。

在符合规划、不改变用途的前提下,对现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,以及对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率并用于仓储、分拨运转等物流设施建设的,不再增收土地价款;对企事业单位依法取得使用权的土地经批准变更土地用途建设保障性租赁住房的,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋,不变更土地用途,用于建设保障性租赁住房的,不补缴土地价款。经盘活利用发展高精尖产业项目的,土地价款按本市构建高精尖经济结构等相关用地政策执行。

### **(八)用地功能保障**

为保障产业用地发展空间,“三城一区”、国家级开发区、市级开发区等重点功能区,需在产业用地主导功能不变的前提下,实施存量国有建设用地盘活利用。

转型为教育、养老等公共服务类用途的,房屋不得分割转让。

对经营性的教育、养老等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资,抵押人、抵押权人应共同做出承诺,在抵押权实现后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。

## **三、保障措施**

### **(一)加强组织领导**

各区政府要加强组织领导和统筹协调,积极稳妥推进本区内存量国有建设用地盘活工作,鼓励结合区域实际试点创新;结合城市空间布局、各圈层重点任务,组织编制存量国有建设用地盘活实施计划。市相关部门要结合工作职责,出台相应配套政策,及时协调实施。市区两级要密切协调配合,形成工作合力,确保各项政策措施落实。

### **(二)做好服务保障**

各区政府要掌握本区内存量国有建设用地利用现状和盘活潜力,统筹区域资源及规划指标,推进项目实施。市相关部门要统筹协调,依法下放审批权限,简化审批程序,做好指导、服务工作,提高项目落地效率。对存量再利用的产业用地,通过签订补充监管

协议约定产业绩效、环保节能等要求,并将不动产转让、土地退出条件等内容纳入土地使用权出让合同管理。

国有资产监督管理部门要完善考核、激励政策机制,推动市属国有企业提高存量建设用地利用效率。

### (三)做好实施评估

各区政府要做好事前谋划、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。市有关部门要及时完善配套政策和监管措施,加强宣传引导、政策解读、案例总结与经验推广,提高精准施策水平。