

**北京经济技术开发区管理委员会
关于印发《亦庄新城产业用地规划建设指标
使用管理办法(试行)》的通知**

京技管〔2021〕95 号

工委、管委会各相关机构：

《亦庄新城产业用地规划建设指标使用管理办法(试行)》经工委、管委会审议通过，现正式印发，请遵照执行。

特此通知。

北京经济技术开发区管理委员会

2021 年 8 月 11 日

亦庄新城产业用地规划建设指标使用 管理办法(试行)

第一章 总则

第一条【目的】

为深化落实《亦庄新城规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》，在全市城乡建设“双控”要求下，进一步加强亦庄新城规划建设指标管控，支持和鼓励高精尖产业项目落地，促进产业用地提质增效和土地资源集约利用，推动亦庄新城高质量发展，依据相关法律、法规和政策文件，制定本办法。

第二条【概念界定】

本办法所称规划建设指标特指亦庄新城(下文简称“新城”)规划建设规模中可区级统筹使用的建筑规模指标。若无特殊说明，均指地上建筑规模。

本办法所称产业用地特指工业用地和物流仓储用地。按实施状态分为增量产业用地与存量产业用地，分别对应新入驻项目与更新类项目。

第三条【适用范围】

本办法适用于新城规划范围内上述产业项目申请使用亦庄新城产业用地规划建设指标的相关情况。

第四条【使用原则】

(一)全力促进产业发展

全方位促进新城产业高质量发展,为产业提质升级、完善配套设施,以及承载科技创新功能提供空间资源。

(二)优先保障公共利益

坚持“先更先摊”,即城市更新项目优先保障公共利益(包括三大设施、绿地和其他产业类服务设施)落地,补齐城市发展短板,提升城市空间品质。

(三)着力提升土地效能

产业空间总量不变的前提下,坚持集约、节约利用土地资源,提升单位土地效能。

(四)坚持分区统筹互促

加强新城规划实施的分区统筹,强化资源优化配置能力,促进新城产业用地协同发展。

第二章 指标使用规则

第五条【准入条件】

新入驻项目在满足产业准入要求的前提下,经评估论证后,可申请使用规划建设指标。

更新类项目因新建、改建、扩建需要,符合以下全部情形的,可申请使用规划建设指标:

(一)符合新城产业发展定位且达到当前北京经济技术开发区

(下简称经开区)产业准入要求的;

(二)符合工业用地用途管制相关规定的;

(三)自持物业用房无闲置的(经北京经济技术开发区管理委员会〔以下简称管委会〕批准的产业园区除外);

(四)由经开区“城市更新产业升级”工作专班认定并经工委管委会批准,三方(或多方)协议执行到位,并经评估达标。

第六条【新入驻项目】

综合考虑新城内各单元产业用地规划平均容积率与各类型产业项目的基准容积率,根据项目方关于产值税收、投资强度、研发投入等方面的承诺,经评估论证后,经开区管委会科学配给规划建设指标。

新入驻项目规划建筑规模原则上不应超过现行工业用地节地标准规定上限。

第七条【更新类项目】

满足准入条件的更新类项目,可在现状建筑规模的基础上,申请使用规划建设指标。涉及违法建设的,应按照《北京市禁止违法建设若干规定》处理完成后,方可申请规划建设指标。

以招拍挂、法拍方式取得土地使用权的项目建筑规模不应超过土地使用权出让合同约定的建筑规模上限。

以划拨、协议方式取得土地使用权的项目达到此前约定的建筑规模上限后仍有需求的,可按照第八条情形申请指标奖励,且建筑规模原则上不应超过现行工业用地节地标准规定上限。

第八条【指标奖励】

新入驻重点产业项目和其他高经济贡献、高研发能力的产业项目,对建筑规模有特殊要求的,以及通过划拨、协议方式取得土地使用权的更新类项目,若达到此前约定的建筑规模上限后仍有需求的,项目方可通过提升产业发展水平或贡献公共利益获得指标奖励。

项目方提高产业发展水平,包括增加投资强度、提高单位土地效能、提升研发能力等方面。

项目方贡献公共利益,包括利用项目用地或建筑提供公共服务、市政交通等社会公益性设施。

申请指标奖励应开展评估论证,符合产业评估要求的履行相关程序(第十二条)后方可使用,具体标准由各行业主管部门共同议定。

第九条【计容例外事项】

因生产工艺需要致单层超过 8 米的生产厂房和仓储库房,经举证与论证后将建筑规模作为首要强制性指标,容积率只作为校核指标,按照双倍(多倍)计容的建筑规模不占用新城产业用地规划建设指标。

第三章 项目评估与项目综合实施方案

第十条【工作流程】

产业项目申请使用规划建设指标的,须先开展产业评估和规

划评估,经工委管委会审议通过后编制项目综合实施方案。

第十一条【范围划定】

规划评估及项目综合实施方案均应合理确定规划范围与研究范围。规划范围应包含项目所在地块及周边道路,并以一个或多个街区为研究范围,做好街区内空间资源、产业发展、三大设施的统筹研究。涉及移交公益设施用地的,应划定移交用地权属边界。

第十二条【项目评估】

项目的产业评估侧重于从产业高质量发展角度进行充分论证。项目的规划评估侧重于从贡献公共利益角度及城市发展角度进行充分论证。

从产业高质量发展的角度论证必要性。分析地均产值、研发能力、能耗水平等指标,并与经开区当前平均水平及未来发展目标进行对比论证;分析论证项目科技创新能力的先进性、示范性、领航性、战略性。

从贡献公共利益角度论证充分性。严格落实公益性设施,明确项目对公众开放的空间与设施,明确用于建设公益性设施的功能及规模,涉及用地的应明确用地面积及四至范围。

从城市发展角度论证可行性。确保街区/单元规模总量不突破,市政交通设施可支撑,并与城市风貌相协调。

第十三条【编制项目综合实施方案】

经开区规自分局负责组织新城内的项目综合实施方案的编制工作。

项目综合实施方案编制内容包括规划统筹方案、成本测算方案、实施计划方案,三者互为支撑、相互影响、相互校核。项目综合实施方案以实现规划为目标聚焦实际问题,项目综合实施方案内容因侧重点和要求程度差异而不同。

编制综合实施方案时,编制机关应当采取座谈会、现场调研或其他方式征求相关权益人及公众的意见。项目综合实施方案形成后,编制机关应当在政府网站或便于查询的场所予以公示,公示时间不得少于三十日。

第十四条【审查程序】

为提高生产的安全性与便利性,项目方对既有厂房进行改造或加建必要的消防楼梯、连廊、垂直电梯、市政设施、环卫设施等配套设施用房而增加的建筑规模,可先行审批建设,建筑指标在新城范围内统筹。

符合经开区准入条件并经评估达标的更新类项目,改扩建内容为单纯满足生产需要,在不突破此前约定的建筑规模上限的前提下,可由经开区规自分局审议通过后,先行办理规划审批手续,建筑指标在新城范围内统筹。

涉及使用商服类或多功能用地指标,突破此前约定的建筑规模上限,以及主任办公会议定需报工委的项目,应在充分论证后,报经开区工委审议。

国家级及市级重大项目的综合实施方案,按照相关规定报审。

第十五条【依条件审批】

项目综合实施方案中确定的建筑规模管控要求、实施保障要求、公益性设施落实要求,统一纳入“多规合一”协同平台初审意见。涉及移交用地的,移交部分应作为验收内容之一。

第四章 管理和监督

第十六条【组织保障】

管委会搭建管控平台,经开区规自分局作为牵头部门,开发建设局、地区协同事务局、经济发展局、营商合作局、科技创新局、城市运行局、社会事业局、商务金融局、行政审批局、综合执法局、土地储备与建设服务中心等部门共同协作。

第十七条【全生命周期管控】

以管委会为平台,从评估审查、技术标准、管理衔接、实施监管等环节入手,对产业用地指标使用进行全生命周期管控。

第十八条【地下空间开发利用】

引导更新类项目开发利用地下空间(半地下空间),在符合消防安全和使用合理的前提下,除必要的停车和人防设施外,鼓励安排科研实验、仓储服务等功能。

新入驻项目必须进行地下空间开发利用,具体功能、规模和布局依项目设计方案确定。

第十九条【管理措施】

申请使用规划建设指标的产业项目应纳入年度城市体检项目库,实行年度评估制度,并建立奖惩机制。

对于涉及移交土地的项目,应在项目综合实施方案审议通过后进行土地移交。对于涉及配建公益设施的项目,应与项目同步建设完成并投入使用。

第二十条【违约责任】

本办法违约责任与《北京经济技术开发区关于城市更新产业升级的若干措施(试行)》违约责任一致。

第五章 附则

第二十一条【解释】

本办法中规划建设指标的认定、评估、奖励及使用由经开区管委会负责解释。

第二十二条【施行】

本办法自印发之日起施行,有效期两年,并根据实施情况,适时修订。