

北京市发展和改革委员会
关于印发加强腾退空间和低效楼宇改造利用
促进高精尖产业发展工作方案
(试行)的通知

京发改规〔2021〕1 号

各相关单位：

为落实城市更新有关要求，推动腾退空间和低效楼宇改造升级，促进产业高质量发展，制定了《关于加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展的工作方案（试行）》，现予以印发，请结合实际，认真贯彻落实。

特此通知。

北京市发展和改革委员会

2021 年 5 月 28 日

（联系人：产业处 于燕；联系电话：55590171）

关于加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进 高精尖产业发展的工作方案(试行)

为落实城市更新有关要求,充分发挥政府投资引导作用,激发市场主体活力,推动腾退空间和低效楼宇改造利用升级、功能优化、提质增效,切实有效带动社会投资,进一步释放高精尖产业发展空间资源,促进产业高质量发展,根据本市城市更新相关文件及《关于推动减量发展若干激励政策措施》(京发改〔2019〕1863号)有关精神,特制定本试点工作方案。

一、基本原则

一是严格落实城市总体规划。以规划为标尺,加强引导和分类管控,高质量实施分区规划和控制性详细规划。

二是充分发挥市场主导作用。紧紧围绕高质量发展主题,发挥政府资金引导作用,有效调动市场主体积极性,鼓励引导各方力量参与,探索多元化改造升级模式。

三是加强改革创新。积极探索园区统筹更新改造方式,引导腾退低效楼宇和老旧厂房协同改造,打造产业园区更新组团,形成整体效应,同步推动审批模式创新。

四是坚持效果导向。优化空间结构布局,积极引进优质项目、优质企业,为高精尖产业落地提供空间资源供给,推进产

业业态升级。

二、实施范围

在符合首都功能定位和规划前提下,鼓励项目实施单位通过自主、联营、租赁等方式对重点区域的腾退低效楼宇、老旧厂房等产业空间开展结构加固、绿色低碳改造、科技场景应用及内外部装修等投资改造,带动区域产业升级。市政府固定资产投资对于符合相关条件的项目给予支持。

(一)改造空间类型。1.腾退低效楼宇主要指整栋空置或正在使用但单位面积年区级税收低于200元/平方米,入驻率偏低的老办公楼、老商业设施等老旧楼宇,或现状功能定位、经营业态不符合城市发展功能需求的存量办公楼和商业设施。2.老旧厂房指由于疏解腾退、产业转型、功能调整以及不符合区域产业发展定位等原因,原生产无法继续实施的老旧工业厂房、仓储用房、特色工业遗址及相关存量设施。3.产业园区内配套基础设施。

(二)试点区域。先行在中心城区和城市副中心范围内开展。

(三)产业方向。改造后落地项目应当符合区域产业发展定位。重点支持以下业态:文化、金融、科技、商务、创新创业服务等现代服务业,新一代信息技术、先进制造等高精尖产业。

三、支持标准和资金拨付

(一)支持方式。分为投资补助和贷款贴息两种,对于符合条件的改造升级项目可以申请其中一种支持方式。

1.投资补助。腾退低效楼宇改造项目,按照固定资产投资总

额 10% 的比例安排市政府固定资产投资补助资金,最高不超过 5000 万元。老旧厂房改造和产业园区内配套基础设施改造项目,按照固定资产投资总额 30% 的比例安排市政府固定资产投资补助资金,最高不超过 5000 万元。

2. 贷款贴息。对于改造升级项目发生的银行贷款,可以按照基准利率给予不超过 2 年的贴息支持,总金额不超过 5000 万元。

(二)支持方向与申请条件。改造升级项目产权清晰、有明确项目意向及准入要求,项目建设方案中应当包含可再生能源应用可行性评价,并满足以下条件之一。

1. 规模化改造。建筑规模超过 3000 平方米,对于由同一实施主体开展的同一区域内零星空间改造,总体规模达到上述标准的,可以打捆申报。

2. 定制化改造。针对龙头企业、骨干企业或市政府确定的重点项目开展整体定制化改造,对重点企业、重大项目落地形成支撑的项目。

3. 整合改造。将原来分散产权的腾退低效楼宇、老旧厂房通过转让收购集中为单一产权主体,具有较强示范带动作用的项目。

4. 园区统筹改造。对实施主体单一、连片实施、改造需求较大的区域,整体更新区域内楼宇、老旧厂房等各类产业空间以及道路、绿化等基础设施,构成若干区域性、功能性突出的产业园区更新组团,加快形成整体连片效果的项目。

5. 绿色低碳循环化改造。对建筑本体、照明、空调和供热系统

实施节能低碳改造,使用光伏、热泵等可再生能源,积极打造超低能耗建筑。高标准建设垃圾分类设施,充分利用雨水资源,为绿色技术创新提供应用场景。

(三)资金拨付。为更好发挥政府资金引导带动作用,突出推动高质量发展,固定资产投资补助资金分两批拨付。第一批为项目资金申请报告批复后,拨付补助资金总额的70%。第二批为项目交付后一年内,经评估符合以下条件中2条及以上的(其中第1条为必选项),拨付剩余30%资金。

1.项目改造后综合节能率达到15%及以上。具备可再生能源利用条件的项目,应有不少于全部屋面水平投影40%的面积安装太阳能光伏,供暖采用地源、再生水或空气源热泵等方式。

2.入驻企业符合引导产业方向,且腾退低效楼宇项目改造后入驻率不低于80%,老旧厂房项目改造后入驻率不低于70%。

3.落地市级重大产业项目、引入行业龙头企业或区政府认定对产业发展具有重大示范带动效应。

(四)项目申报。市发展改革委定期组织相关区发展改革委开展项目征集和申报工作,原则上每年2次,统一征集、集中办理。

(五)已通过其他渠道获得过市级财政资金支持的项目,原则上不再予以支持。

四、服务管理

(一)强化市区协同支持。鼓励各区通过租金补贴等方式对于市固定资产投资支持的腾退低效产业空间改造升级项目予以协同

支持。

(二)严格项目管理。

1. 各区政府要统筹区内腾退低效产业空间资源,聚焦高质量发展和绿色发展,按照政策引导方向,严把业态准入,对申报支持的项目提出具体意见。

2. 各区发展改革委应当结合实际,加强项目属地管理,做好本地区腾退低效产业空间改造升级项目验收和监督等工作。

3. 市发展改革委依法对项目建设及资金使用权情况进行事中事后监管,适时组织开展绩效评价等工作。

4. 项目实施单位要严格按照规定使用市政府固定资产补助资金,不得以政府资金分批拨付为由拖欠工程款及农民工工资。

(三)优化精准服务。各区发展改革委对腾退低效楼宇、老旧厂房等产业空间开展摸底和储备,建立资源台账和储备库。制定腾退低效产业空间招商地图,促进重大项目与空间资源精准匹配,加快项目对接落地。

(四)鼓励政策创新。各区政府结合本区实际改革创新,大胆尝试,探索腾退低效产业空间改造升级的新模式新路径。积极推动本市城市更新有关政策在区内对接落实,适应产业创新跨界融合发展趋势,探索建立灵活的产业空间管理机制,发展多层次、多样化的产业空间载体,支持实体经济发展。

(五)加强融资支持。鼓励金融机构创新服务,将腾退空间利用项目纳入授信审批快速通道,积极拓展贷款抵(质)押物范围,开

发知识产权、应收账款等融资产品,支持腾退改造项目和高精尖产业发展。

- 附件:1. 关于支持腾退低效商务楼宇改造升级和楼宇配套设施改造提升的实施办法
2. 关于加强老旧厂房及设施改造推动产业高质量发展的实施办法

关于支持腾退低效商务楼宇改造升级和 楼宇配套设施改造提升的实施办法

为落实北京城市总体规划减量集约发展要求,更好服务首都“四个中心”建设,推动腾退低效商务楼宇高效集约利用,进一步集聚高精尖产业资源,根据《关于加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展的工作方案(试行)》,特制定本办法。

第一条 本办法适用于整栋空置或正在使用但单位面积年区级税收低于 200 元/平方米,入驻率偏低的老办公楼、老商业设施等老旧楼宇,或现状功能定位、经营业态不符合城市发展功能需求的存量办公楼和商业设施,通过内外部装修、智能化及节能化改造等实现营商引资环境整体提升的重大带动性项目。

第二条 申报项目应当手续齐备且已开工建设,改造后业态应当为文化、金融、科技、商务、创新创业服务等现代服务业或新一代信息技术、先进制造等高精尖产业。为充分发挥政策引导作用,促进产业资源集聚化发展,申报项目应当至少满足以下其中一项条件:

1. 建筑规模超过 3000 平方米,且位于金融街、金融科技与专业服务创新示范区、北京商务中心区、中关村西区和东区等重点区域;

2. 建筑规模超过 3 万平方米,位于中心城区和城市副中心,并经项目建设所在区政府认定为重点改造项目。

第三条 对符合条件的项目给予投资补助或贷款贴息支持,项目单位在申报时应当明确申请支持方式。

1. 投资补助。对于腾退低效商务楼宇改造升级项目,按照项目改造固定资产投资总额 10%的比例安排市政府固定资产投资补助资金,最高不超过 5000 万元。

2. 贷款贴息。对于腾退低效商务楼宇改造升级项目发生的银行贷款,可以按照基准利率给予不超过 2 年的贴息支持,总金额不超过 5000 万元。

第四条 项目单位原则上应当在项目开工后、竣工前向所在区发展改革委提出资金支持申请,由区发展改革委对项目的真实性、合规性、基本建设条件、申报条件、申报材料等进行初审,征求区政府对项目建设的意见后及时向市发展改革委申报。市发展改革委对项目进行审核,对符合条件的项目按照固定资产投资审批程序审核批复。申报材料应当包含以下文件:

1. 项目属地区发展改革委出具的申请资金支持的请示及初审意见;

2. 项目立项文件;

3. 资金申请报告。

第五条 固定资产投资补助资金分两批拨付。第一批为项目资金申请报告批复后,拨付补助资金总额的 70%。第二批为项目

交付后一年内,经评估符合以下条件中 2 条及以上的(其中第 1 条为必选项),拨付剩余 30% 资金。

1. 项目改造后综合节能率达到 15% 及以上。具备可再生能源利用条件的项目,应当有不少于全部屋面水平投影 40% 的面积安装太阳能光伏,供暖采用地源、再生水或空气源热泵等方式。

2. 入驻企业符合引导产业方向,且改造后入驻率不低于 80%。

3. 落地市级重大产业项目、引入行业龙头企业或区政府认定对产业发展具有重大示范带动效应。

第六条 市发展改革委定期组织相关区发展改革委开展项目征集和申报工作,原则上每年 2 次,统一征集、集中办理。

第七条 各区应当研究制定本区低效楼宇认定管理办法,确定本区低效楼宇改造项目。各区发展改革委负责本地区腾退低效商务楼宇改造升级项目的申报、初审和监督等工作,对申报项目的建设主体、建设地点、建设内容、投资构成、发展业态等进行严格审核,配合相关部门做好事中事后监管和审计等工作。市发展改革委将委托有资质的社会中介机构对项目资金、项目贷款的真实性等进行评估审核。

第八条 项目单位应当对绿色低碳改造、产业准入以及材料真实性、持续开放运营、严格遵守工程建设及招投标制度相关法律法规、项目未获得过其他市级财政资金支持等相关内容进行承诺。项目单位存在提供虚假材料、骗取市政府固定资产投资支持等行

为的,市发展改革委视情况停止拨付或收回支持资金,情节严重的将移送有关机关依法追究有关责任人的法律责任。

第九条 本办法支持政策与市级其他优惠补贴政策原则上不重复享受。

第十条 各区可以参照本办法制定相关配套政策,对未纳入本办法支持的区内其他腾退低效商务楼宇改造提升项目予以适当支持。

第十一条 本办法由市发展改革委负责解释。

第十二条 本办法自发布之日起 30 日后实施。

关于加强老旧厂房及设施改造推动产业 高质量发展的实施办法

为落实好《关于加强腾退空间和低效楼宇改造利用促进高精尖产业发展的工作方案(试行)》，提升老旧厂房及设施等存量产业空间要素资源配置效率，为本市产业转型和高质量发展提供更充分和有效的空间载体，特制定本实施办法。

第一条 本办法适用于中心城区和城市副中心范围内建筑规模超过 3000 平方米的老旧厂房、仓库、特色工业遗址等存量设施资源改造项目。

第二条 本办法重点支持项目改造后发展以下业态：文化、金融、科技、商务、创新创业服务等现代服务业，新一代信息技术、先进制造等高精尖产业。

1. 对于核心区，严格落实《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018 年—2035 年)》确定的方向，在“双控四降”前提下，鼓励发展改善民生的高品质生活性服务业、有助于弘扬中华文明示范区建设的文化产业以及符合规划定位的现代服务业。

2. 对于朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区和城市副中心，支持发展文化、金融、科技、商务、创新创业服务等现代服务业，新一代信息技术、先进制造等高精尖产业以及现代服务业和高端制造业

融合发展的新业态。

第三条 对符合条件的项目给予投资补助或贷款贴息支持，项目单位在申报时应当明确申请支持方式。

1. 投资补助。对于老旧厂房及设施改造项目，按照项目固定资产投资总额 30% 的比例安排市政府固定资产投资补助资金，最高不超过 5000 万元。

2. 贷款贴息。对于老旧厂房及设施改造项目发生的银行贷款，可以按照基准利率给予不超过 2 年的贴息支持，总金额不超过 5000 万元。

第四条 全面落实放管服要求，充分发挥市区两级主动性，简化审批流程，推行全程网办。老旧厂房及设施改造提升项目立项原则上均采用区级备案制，符合《北京市政府核准的投资项目目录（2018 年本）》的按现行要求执行。

第五条 项目单位原则上应在项目开工后、竣工前向所在区发展改革委提出资金支持申请，由区发展改革委对项目的真实性、合规性、基本建设条件、申报条件、申报材料等进行初审，征求区政府对项目建设的意见后及时向市发展改革委申报。市发展改革委对项目进行审核，对符合条件的项目按照固定资产投资审批程序审核批复。申请材料应当包含以下文件：

1. 项目属地区发展改革委出具的申请资金支持的请示及初审意见；

2. 项目立项文件；

3. 项目资金申请报告。

第六条 固定资产投资补助资金分两批拨付。第一批为项目资金申请报告批复后,拨付补助资金总额的 70%。第二批为项目交付后一年内,经评估符合以下条件中 2 条及以上的(其中第 1 条为必选项),拨付剩余 30% 资金。

1. 项目改造后综合节能率达到 15% 及以上。具备可再生能源利用条件的项目,应当有不少于全部屋面水平投影 40% 的面积安装太阳能光伏,供暖采用地源、再生水或空气源热泵等方式。

2. 入驻企业符合引导产业方向,且改造后入驻率不低于 70%。

3. 落地市级重大产业项目、引入行业龙头企业或区政府认定对产业发展具有重大示范带动效应。

第七条 市发展改革委定期组织相关区发展改革委开展项目征集和申报工作,原则上每年 2 次,统一征集、集中办理。

第八条 各区发展改革委应当结合实际,加强项目属地管理,负责本地区老旧厂房及设施改造升级项目的申报、初审和监督等工作,对申报项目的建设主体、建设地点、建设内容、投资构成、发展业态等进行严格审核,配合相关部门做好事中事后监管和审计等工作。市发展改革委将委托有资质的社会中介机构对项目资金、项目贷款的真实性等进行评估审核。

第九条 项目单位应当对绿色低碳改造、产业准入以及材料真实性、持续开放运营、严格遵守工程建设及招投标制度相关法律

法规、项目未获得过其他市级财政资金支持等相关内容进行承诺。项目单位存在提供虚假材料、骗取市政府固定资产投资支持等行为的,市发展改革委视情况停止拨付或收回支持资金,情节严重的将移送有关机关依法追究有关责任人的法律责任。

第十条 本办法支持政策与市级其他优惠补贴政策原则上不重复享受。

第十一条 本办法由市发展改革委负责解释。

第十二条 本办法自发布之日起 30 日后实施。