

**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(类)项目城市
更新实施细则(试行)》的通知**

京技管发〔2024〕18号

工委、管委会各机构,各街道,通州区、大兴区各相关镇:

现将《亦庄新城工业用地(类)项目城市更新实施细则(试行)》
印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

北京经济技术开发区管理委员会

2024年7月25日

亦庄新城工业用地(类)项目 城市更新实施细则

(试行)

第一章 总 则

第一条【总体目标】为落实《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》和《北京市城市更新行动计划(2021—2025年)》要求,依据《北京市城市更新条例》(北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号)《老旧厂房更新改造实施细则》《亦庄新城城市更新实施办法》,制定本细则。

第二条【适用范围】本细则适用于亦庄新城225平方公里范围内的存量工业用地(类)项目的利用工作。

本细则所指工业用地(类)城市更新,是通过产业更新或空间形态优化等方式,实现对工业用地上的存量产业空间资源提质增效。

第三条【基本原则】开展城市更新活动,遵循以下基本原则:

坚持规划引领,有机更新。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,实现提质增效和高效利用。有序推进区域内城市更新工作,发挥管委会对于城市更新项目的全周期管控作用,高质量盘活存量工业用地。

坚持产业先行,规范用途。工业用地是亦庄新城发展高精尖产业的关键性要素,以“工业用地工业用途”“先有产业后有更新”的原则推动存量工业用地高起点、高标准循环利用,建设指标向符合亦庄新城产业定位的重点项目倾斜。重点发展新产业、新业态,聚集创新资源、培育新型产业,打造具有“亦庄特色”的城市更新模式。

坚持以人为本,产城融合。允许通过城市更新完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板,提升街区活力和文化氛围。鼓励推动区域性综合更新,推动空间改造与街区功能提升同步规划、同步建设、同步使用,鼓励项目主动参与所在区域市政道路优化改造计划。

坚持数智赋能,绿色发展。鼓励开放园区、生态园区、智慧园区建设,提高智慧管理水平。立足“双碳目标”,融入绿色发展理念,鼓励低碳、零碳项目建设,推广装配式建筑,推动工业用地(类)项目更新按照绿色工业建筑标准进行建筑改造。

第二章 城市更新类型

第四条【收储、回购】原项目无法继续实施的,土地使用权人向管委会申请,经管委会同意后,可以按照管委会要求以合理的评估价格对土地使用权人资产进行收购,以实现盘活和再利用。涉法涉诉、长期停工类项目,鼓励通过市场化收购方式进行盘活,经管

委会同意后签订回购协议或转让协议等相关协议。

第五条【自主升级、整体出租】土地使用权人可通过产业升级或拆除重建、空间改造进行自主升级,或者将项目整体出租利用。经管委会同意后与产业主管部门签订相关经济合作协议。

第六条【特色产业园区】原使用方式为土地使用权人自用,可申请转型为特色产业园区对外出租经营。特色产业园区包括工业厂房、研发办公、孵化器、加速器等。

(1)存量用地上的工业厂房确保生产用途,根据建筑形态提出特色园区产业方向,允许利用项目中的部分空间开展城市更新工作,储备项目应符合北京经济技术开发区(以下简称经开区)产业业态。获得城市更新批复后,空置产业空间纳入经开区产业空间储备库,在园区自主招商的同时,优先安排优质产业项目。

(2)对于工业用地内现状建筑为研发楼、综合楼等非生产空间的,可根据《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),通过补缴地价款,由M1一类工业用地调整为M4工业研发用地,可直接到市场监管部门办理市场主体登记,具体行业类别适用国家、北京市及经开区关于工业用地管理的有关政策要求。也可按照《亦庄新城创新孵化载体认定管理办法》(京技管发〔2023〕8号)和《亦庄新城创新孵化载体奖励支持实施细则》(京技管发〔2023〕9号)申请孵化器、加速器,并获得相应政策支持。

此类项目经管委会同意后签订《城市更新协议》,运营期纳入

经开区园区管理,土地使用权人和运营单位应严格履行主体责任。规划战略留白用地,鼓励采用微更新方式。

第三章 城市更新要求

第七条【规范工业用地管理】如存在擅自将工业用地用于公寓、酒店导致改变规划用途的情形,或被认定为违法建设等违反经开区工业用地管理要求的情形,坚持先治理、再更新,与“疏解整治促提升”工作相衔接。

第八条【精准投放容积率】管委会结合产业需求精准投放容积率,经济指标要求相应提高。对于通过招拍挂方式取得工业用地使用权的项目,原土地使用权出让合同及补充协议相关条件履行完毕后,可申请提高容积率。此类项目可不缴纳土地出让金。

第九条【使用权移交】申请容积率提高的及申请调整用地功能的项目,土地使用权人应按规划向管委会无偿移交一定比例的房屋使用权,用于补充街区功能短板。

第十条【申请配套】允许增加生产生活配套,项目应确保项目以工业生产为主体功能,用地内生产厂房、库房、车间等生产类功能建筑规模占比不应低于地上总建筑规模的 70%,其他产业用途和生活配套设施比例不应超过地上总建筑规模的 30%,其中,可配建或申请地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%的面积作为办公室、会议室、培训室、展厅、宿舍、食堂、健身房、图书馆等

配套类用房,按照不变更用地性质进行审批。

鼓励城市更新项目根据街区规划及产业需求,按照北京市规划和自然资源委员会《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)中的规定进行功能混合,功能混合后地价款补缴事项,按照北京市规划和自然资源委员会对于城市更新项目土地价款补缴规则实施。

第十一条【涉及城市更新项目转让】经管委会同意在《城市更新协议》期内转让的城市更新项目,应按照管委会要求重新签订新《城市更新协议》。

工业用地城市更新项目股权转让或变更,涉及土地使用权人变化的,按照相关土地利用协议及《城市更新协议》执行。

第十二条【新扩区域过渡期】亦庄新城新扩区域内工业用地手续齐全的存量项目,经征求属地(街镇)意见后,设置过渡期,管委会评估后,可在过渡期内保留原用途。

第四章 城市更新工作程序

第十三条【工作流程】工业用地城市更新流程分为简易流程和全流程。其中自主升级、整体出租及已经认定的孵化器和加速器项目适用于简易流程,与管委会签订经济合作协议或约定考核方式后,与管委会指定的区国有企业签订土地利用相关协议,获得管委会的城市更新批复。其他类城市更新项目适用于全流程。

第十四条【编制城市更新方案、方案审核流程】土地使用权人或经土地使用权人授权的主体可向管委会提交城市更新申请、《城市更新方案》。《城市更新方案》需明确更新范围、内容、方式以及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地取得方式、市政基础设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、产权办理等内容,及应当明确的其他事项(包括但不限于产出效益、资金来源和使用计划,产业园区项目还包括园区产业定位、签订合作意向的储备项目、管理团队、运营思路、招商及实施计划等)。

项目涉及对存量土地新建续建,对存量建筑物拆除重建、续建、改造、增加容积率,申请增加配套面积的,应同步提交项目建设方案。

管委会对《城市更新方案》进行审核,经管委会同意后发放《城市更新方案批复意见书》,并签订《城市更新协议》。新扩区域项目转型园区经营需要先征求属地(街镇)意见后报管委会审核。

涉及国家和北京市重点项目、跨行政区域项目、涉密项目等重大项目的,应当报北京市人民政府批准。

第十五条【入库管理】建立区级城市更新项目库,实行城市更新项目常态申报和动态调整机制,由城市更新项目土地使用权人,或者实施单元统筹主体向管委会申报,经同意后纳入项目库。

第十六条【履约监督】城市更新项目涉及下列情形的,应按照管委会要求签订土地利用相关协议,明确约定土地利用相关事宜及相关违约责任:(1)通过市场化方式收购的工业项目;(2)原使用

方式为土地使用权人自用申请转型为特色产业园区的工业项目；(3)申请增加配套设施用房面积或调整配套设施用房用途的工业项目；(4)涉及提升容积率的工业项目。

城市更新项目土地使用权人进行资产转让的，转让前未签订土地利用相关协议的，受让人应按照管委会要求签订土地利用相关协议。

第十七条【相关手续办理】城市更新项目实施主体依据《城市更新方案批复意见书》申请办理投资、规划、建设等行政许可或者备案，由各主管部门依法办理。符合本市简易低风险工程建设项目要求的，按照相关简易程序办理。

绿地率、人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量及消防技术标准等相关指标审批按照《北京市城市更新条例》规定执行。

第十八条【产业准入及工商登记】城市更新项目批复后，引入产业业态应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》（京政办发〔2022〕5号）《建设项目规划使用性质正面和负面清单》（市规划国土发〔2018〕88号），由审批部门予以办理工商、税务、统计登记等。

第十九条【公共服务设施移交】《城市更新协议》中约定公共服务设施移交管委会的，同步办理公共服务设施移交手续。

第五章 评估与管理

第二十条【定期调度】在城市更新项目实施运营期间,实行定期调度。由管委会定期调度城市更新项目建设和经营情况,相关部门按照调度机制开展工作。

第二十一条【定期评估】管委会每年对城市更新实施效果开展评估工作,编制城市更新工作评估分析报告。

管委会各成员单位以年度评估成果促进城市更新工作开展,各成员部门按照职能,依据支持产业发展、园区管理相关政策和标准进行激励。

第二十二条【激励、预警及退出机制】支持符合要求的城市更新项目申请市级政策,享受收费、税收等优惠政策。

履约期间未达到《城市更新协议》约定目标的城市更新项目,要进行督促预警,加强服务指导,加大优质项目对接。

履约期间,如出现违反协议约定情形,将按照协议约定追究违约责任。

第二十三条【违约责任】城市更新项目应严格遵守《城市更新协议》、土地利用相关协议等协议具体要求。

对于违反约定要求的城市更新项目,按协议违约条款执行,并调整在北京经济技术开发区市场主体信用服务平台上的评级。

第二十四条【到期续签】《城市更新协议》到期后,土地使用权人或经土地使用权人授权的主体可向管委会申请,经管委会评估

后,原协议履行完成的可再次签订《城市更新协议》。

第六章 附 则

第二十五条 本实施细则由北京经济技术开发区管理委员会负责解释,自印发之日起实施。