

关于印发加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展实施方案的通知

京发改规〔2023〕12号

各相关单位：

为加快建设具有首都特色的现代化产业体系，充分发挥政府投资引导带动作用，推动腾退低效产业空间改造利用释放高品质的产业空间资源，结合城市更新行动，我委制定了《关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案》，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

北京市发展和改革委员会

2023年8月31日

关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案

为加快建设具有首都特色的现代化产业体系，充分发挥政府投资引导带动作用，调动市场主体的积极性和创造性，推动全市腾退低效产业空间改造利用升级、功能优化、提质增效，结合城市更新行动，释放高品质的产业空间资源，助推首都产业智能化、绿色化、融合化发展，特制定本方案。

一、基本原则

（一）严格落实城市总体规划。以新时代首都发展为统领，立足区域功能定位，统筹存量空间资源，有序推进腾退低效产业空间更新改造，服务壮大以高精尖产业为代表的实体经济。

（二）充分发挥市场主导作用。发挥政府投资的激励和撬动作用，鼓励多元参与、共建共享的更新模式，切实有效带动社会资本参与腾退低效产业空间改造利用。

（三）加强改革创新。探索以产业为主导创新片区整体综合更新、同步更新模式，做好产业空间与公共空间的衔接和联动，打造多类型产业空间更新组团，带动区域整体提升。

（四）坚持效果导向。打造绿色建筑、智慧楼宇和智慧园区等优质产业载体，提高载体服务产业绿色化升级和数字化转型的能力，为优势产业集群落地提供空间要素保障。

二、支持政策

在符合首都功能定位和规划前提下，项目实施单位可通过自主、联营、租赁等方式对腾退低效产业空间开展结构加固、绿色低碳改造、数字基础设施提升、建筑内外部装修以及片区基础设施改造等，带动区域产业升级。市政府固定资产投资对于符合条件的项目给予支持。

（一）支持类型

1.低效楼宇改造项目。重点支持整栋空置、正在使用但入驻率偏低或单位面积年区级税收低于 200 元/平方米、现状功能定位或经营业态不符合城市发展功能需求，且建成时间 10 年以上的存量商务楼宇和商业设施改造。改造面积需超过 2 万平方米。

2.老旧厂房改造项目。重点支持由于疏解腾退、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改造。改造面积需超过 3000 平方米。

3.片区统筹改造项目。重点支持连片区域内低效楼宇、老旧厂房等产业空间以及道路、绿化等配套基础设施整体改造，促进形成产业空间组团。项目需由单一实施主体开展并打捆申报，低效楼宇改造总规模超过 2 万平方米或老旧厂房改造总规模超过 3000 平方米。

（二）支持条件

改造项目需产权清晰、有明确产业定位及准入标准、建立运营管理机制，并满足以下条件。

1.改造后引入的业态应为战略性新兴产业、高精尖产业、现代服务业，或属于先进制造业与现代服务业融合发展、数字经济与实体经济融合发展的重点领域。

2.大力发展绿色建筑，在建筑本体改造时同步实施高水平的节能绿色化改造；具备条件的项目应增设可再生能源利用设施，改造中应积极使用绿色建材。

3.强化与周边环境协同，织补城市功能，通过营造共享生态、打造开放空间等方式，补齐周边地区公共服务功能以及配套设施短板。

（三）改造目标

1.引入区级以上且符合区域功能定位的重大产业项目和重点企业；项目交付后 1 年内，低效楼宇改造项目入驻率应不低于 80%，老旧厂房改造项目入驻率应不低于 70%。

2.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，供暖可采用地源、再生水或空气源热泵等方式；项目改造后的综合节能率达到 15%以上。

（四）支持方式和标准

分为投资补助和贷款贴息两种，符合条件的改造项目可以申请其中一种支持方式。

1.投资补助。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 LPR（实际利率低于 LPR 的，按照实际利率）给予不超过 2 年的贴息支持，总金额不超过 5000 万元。

（五）原则上只支持在建项目或已具备开工条件的项目，确保投资计划下达即可投入使用，且能够尽快形成实物工作量，已完工项目不再予以支持。通过其他渠道获得过市级财政性资金支持的项目，不再予以支持。

三、工作流程

（一）项目申报

项目单位向所在区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局提出资金支持申请，由区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局对项目的真实性、合规性、建设条件、申报条件、申报材料等进行初审，征求区政府或北京经济技术开发区管委会对项目建设和申报的意见后向市发展改革委申报。

申报材料包括项目所在区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局出具的申请资金支持的请示及初审意见、项目立项文件、资金申请报告等。

（二）审批与资金拨付

市发展改革委对申报项目按规定开展入库评估，批复项目资金申请报告后下达资金。

（三）项目评价

项目交付后一年内，由区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局组织开展评价工作，对照改造目标，从产业功能导入、税收贡献、企业入驻率、综合节能率、资金使用规范性等方面对项目整体实施情况开展综合评价，并出具评价报告，报送市发展改革委。

四、服务管理

（一）严格项目管理

1.项目申报单位应当对项目申报材料的真实性进行承诺,严格落实产业准入、绿色节能改造及工程建设安全等相关法律法规,按规定使用支持资金,确保专款专用。

2.各区政府及北京经济技术开发区管委会应落实属地责任,明确本区域低效楼宇认定标准,建立资源台账和项目储备库并动态更新管理,按季度报送市发展改革委,原则上申请资金支持的项目应纳入储备库。对于获得资金支持的项目,应当统筹协调相关部门做好项目管理工作,严把业态准入,实现项目建设运营的全过程管理。

3.市发展改革委根据各区报送资源台账和项目储备库汇总形成北京市低效楼宇资源台账和项目储备库,对于资金支持项目采取在线监测、现场核查等方式,积极探索对项目主体的信用评价,强化对项目实施情况的监督检查。

（二）做好服务保障

1.支持绿色发展。获得资金支持的项目将纳入北京绿色交易所企业碳账户和绿色项目库,鼓励入库项目单位开展项目碳排放核算,探索开展项目碳中和认证。鼓励北京绿色交易所依托绿色项目库,拓宽项目绿色融资渠道。

2.强化协同支持。鼓励各区通过固定资产投资、租金及运营补贴等方式对市级支持项目予以协同支持。支持项目单位优先采购本市首台(套)重大技术装备目录产品。

3.鼓励政策创新。鼓励各区积极探索腾退低效产业空间改造利用的新模式、新路径,创新方式推动土地资源集约利用、空间资源高效使用。

4.加强融资服务。鼓励金融机构创新服务,将腾退低效产业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。