

关于整理储备空间资源更好的承接优质产业项目的提案

提案人 王浩

问题：

近年来，房山区坚持“六为”工作思路，高质量编制完成分区规划和“十四五”规划，“三区一节点”功能定位全面落实。产业转型迈向高精尖布局，明确了“2+1+1”产业发展方向，以高端装备、新材料、医药健康等为代表的高精尖产业集群正在加快形成，创新引领发展成效明显，15家头部企业、12家“隐形冠军”企业、44家专精特新企业实现入驻。

各重点功能园区不断有优质企业落地，如京东方、航景创新、八亿时空、环宇京辉、盈科瑞、中成康富等，房山区高精尖创新资源加速聚集，“两区”建设不断释放活力。

分析：

在取得以上成绩的同时，我们也要清醒的认识到自身存在的不足和短板，如：“独角兽”企业、上市企业数量相对较少，全区承接优质产业项目的空间资源不足，往往是项目来了，各方面都十分符合房山的定位，但临时选择适合项目的厂房和楼宇比较困难，或厂房合适但周边市政配套不符合要求，要较长周期落实，导致“项目等空间”。

在目前“僧多粥少”背景下，各区对优质产业项目招商力度都在不断加大，企业也在多方选择比较，这就要求我们提前布局，

掌握相对充足的空间承接资源，第一时间响应企业诉求，提高项目落地成功率。

建议：

1. 充分利用最近中关村房山园管理机制体制的成功改革，由中关村房山园管委会将全区各重点功能园区、基地优质产业项目和土地资源、空间资源整理清楚，形成动态台账。

2. 管委会对现有的规划建设用地视地上物清理成本大小，可以滚动进行一级开发，实现陆续有地块上市交易，对有拿地需求的优质大项目，可以“一事一议”及时供地。

3. 全区范围摸排整理待租待售、闲置、废弃厂房、楼宇，对可以进行升级改造的空间资源，第一时间纳入动态储备库，经专门会议审议通过后，由中关村房山园管委会收储，按照标准厂房进行整体或局部改造，同时完善周边市政配套，实现“空间等项目”。

4. 在现有成熟建设用地上，可以先期按照通行层高、承重、开间等标准，建设一定面积的标准厂房，这样一旦有优质项目意向落地，可以随时现场选择，同时保障便于个性改造。尤其是近期不断加大的医药健康领域的洁净空间需求，可以提前布局一批洁净实验空间，做好基础条件建设，企业可以方便的二次装修改造，提高落地效率。

5. 在以上“改造一批、建设一批”的基础上，管委会对各重点园区、基地已入驻产业项目定期进行严格评估，对已经不符合

房山区产业定位及准入标准的项目，在落实整改仍不达标的基础上，坚决进行清退处理，腾退出宝贵的空间资源，用以承接优质项目落地。

关于整理储备空间资源更好的承接优质产业项目的提案 办理情况

承办单位 市规自委房山分局

一、充分利用最近中关村房山园管理机制体制的成功改革，由中关村房山园管委会将全区各重点功能园区、基地优质产业项目和土地资源、空间资源整理清楚，形成动态台账的建议。

我局已指导督促中关村房山园管委会开展基地优质产业项目和土地资源、空间资源整理台账工作，建立前期开发在施项目供地倒排时间表，定期开展调度工作，对项目推进过程中存在的问题给予协调。同时加强规划引领的作用，梳理空间资源向主要园区集中，推动加快产业落地。

二、对现有的规划建设用地视地上物清理成本大小，可以滚动进行一级开发，实现陆续有地块上市交易，对有拿地需求的优质大项目，可以“一事一议”及时供地的建议。

我区工业用地自招拍挂以来，均采用开发完成后成熟一块供一块的供地方式进行上市交易。同时，也可根据产业主体需求量身划定范围供地，供地项目均需通过我区高精尖联席会审议后，方可供地。目前，为进一步优化营商，在全市范围内已开展标准地供地方式即：权属清晰、完成区域评估并实现项目开工所必须的通水、通电、通路、土地平整等基本条件，带着固定资产投资强度、亩均税收等控制性指标出让的国有建设用地。

三、摸排整理待租待售、闲置、废弃厂房、楼宇，对可以进行升级改造的空间资源，纳入动态储备库的建议。

我市已印发《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见》鼓励原土地使用权人通过自主、联合等方式盘活利用（商品住宅除外）；原土地使用权人无继续开发建设意愿的，可通过建设用地二级市场交易监管平台进行转让或由市、区土地储备机构收储（可带地上建筑物），按照国家和本市有关规定进行土地资源再配置。

鼓励国企探索成立专业平台公司，通过腾挪、整合、腾退等多种方式，对集团内部土地、房屋资源进行统筹再利用。

对于工厂大院、工业厂房可以进行盘活，按照标准厂房进行整体或局部改造，同时完善周边市政配套，实现“空间等项目”。

四、按照通行层高、承重、开间等标准，建设一定面积的标准厂房建议。

依据《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）文件精神，经市、区政府授权，园区开发企业（国有平台公司）可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权。园区与入园企业可采取共有建设用地使用权方式使用土地。目前我区已按高精尖产业用地要求出让了2宗标厂用地，用于承接优质项目落地。

五、已入驻产业项目定期进行严格评估，对已经不符合房山区产业定位及准入标准的项目，在落实整改仍不达标的基础上，坚决进行清退处理，腾退出宝贵的空间资源，用以承接优质项目落地的建议。

自 39 号文件印发之后，我区严格落实供地政策，实行弹性年期出让，出让年限最长为 20 年，推行入园企业投资项目承诺制。签订供地合同前，由区政府与入园企业签订履约监管协议书，作为用地合同的附件。约定退出条款，明确入园企业运营后未达到准入条件的，以及企业自身原因无法开发建设或运营予以退出。

针对委员提出的这些宝贵的意见、建议，我们将积极融合到今后具体工作中：

一是继续积极开展高精尖产业项目供地相关工作，严格贯彻落实两级政府《关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39 号）、（房政发〔2018〕33 号），坚持规划引领，严格项目准入并加强履约监管，对产业项目实行全生命周期监管，充分利用空间资源，做好承接优质项目落地的准备。

二是严格按照北京市总体规划及房山区分区规划要求，加快推进中关村房山园各园区规划编制工作，做好园区和产业用地规划，完善园区空间布局。鼓励和引导产业向园区集中，改革园区产业用地利用和开发建设方式，加强精细化管理，缩短盘活周期，

提高土地利用效率提升土地利用效能，承接吸引更多优质企业入驻园区。

三是制定滚动开发计划，实现陆续有地块上市交易，保障拟入驻企业用地需求。

四是督促中关村房山园管委会加强园区土地开发利用监测监管工作，建立工作台账，实行全周期信息化管理，实时掌握企业动态、土地利用等情况，针对资源闲置等问题及时进行处置，确保实现空间资源储备。