

关于低效产业空间更新的建议

雷爱先

北京翰简咨询管理有限责任公司总经理

民革党员

各位领导，各位委员：

党的二十届三中全会《决定》提出，建立可持续的城市更新模式和政策法规。市政府明确提出，锚定“建立可持续的城市更新模式”目标，加大政策创新力度。低效产业空间更新是城市更新的重要内容，是我区聚集创新资源、完善现代化产业体系的重要载体和空间保障。近年来，我区积极推进低效产业空间更新，开展摸底调查建立更新台账，制定政策标准完善更新机制，聚焦产业项目推动落地实施，成效明显。但同时，在低效产业空间更新中还存在一些问题。

一是更新政策不完善，协同性不够。《北京市城市更新条例》在规划、土地、审批等方面明确了老旧厂房、低效产业园区等低效空间提质增效的方向，但相关配套文件尚未出台；我区是自然资源部 2023 年批准的全国低效用地再开发试点，但试点政策与城市更新、低效产业空间优

化利用等政策没有做到协同发力。

二是规划缺乏有效引导，分类指导不够。规划对低效产业空间盘活利用缺乏有效的引导和安排，难以承担重大项目落地；对低效产业用地的分类指导不够，存在以具体项目倒逼规划修改的现象；规划空间上对职住平衡关注度不够，没有体现高素质的产业人才对居住空间、生活配套设施及生态环境的高品质追求。

三是监管机制不完善，产业用地“进”“退”两难。工业用地供后监管机制不健全不完善，低效工业用地持有成本低，退出缺乏市场机制，企业无动力，低效土地再利用成本高、周期长、难度大，造成低效用地退不出，高端制造业企业进不来的“进”“退”两难。

为落实 2025 年工作目标，加大低效产业空间更新力度，促进产业用地高效利用，提出以下五点建议。

1. 建立闲置和低效产业空间“公开交易平台”。在低效产业空间摸底调查成果的基础上，清查登录我区供销社、工业公司、粮食局等各系统闲置、空置和老旧园区停产半停产的产业资产资源，进行公开公示，创新完善以需求为导向、以项目为牵引的招商选商实施路径，引导创新产业、高端产业进驻、替换、利用。

2. 加强对低效存量产业空间更新的规划引导。对生

态涵养区内认定的低效工业用地，结合镇域规划，调整用地性质，转型发展文化、旅游等产业；对非生态涵养区认定的低效工业用地，采取实施技改提质增效、政府回购、二级市场交易等方式腾笼换鸟，引进高精尖产业项目；推动产业集聚区周边职住平衡、产城融合，提高产业集聚区周边的公共服务设施用地和住宅用地供给，改善交通设施条件。

3. 完善各方支持政策相协同的更新机制。一是整合我区现有的高精尖联审会机制、低效用地再开发试点政策、城市更新政策、产业用地供后监管制度和“拿地即开工”等创新举措，制定低效产业空间更新政策，畅通更新项目申请—入库—手续办理—开工建设的实施路径。二是实施《房山园产业用地综合效益分类、分级评定与阶段预警机制》、《低效产业用地处置机制》、《存量低效产业用地的处置机制和低效产业用地认定流程》等制度规范，建立健全工业用地“供给—监管—退出”全生命周期管理机制。

4. 探索低效用地集中连片更新。依托我区“1+3+N”的产业发展格局，将园区外的低效闲置用地更新方向向园区靠拢，明确低效存量工业用地的综合整治、连片开发等不同盘活利用方向，对产业基础较好、公共基础设施配套

较为完备的区域避免大拆大建，以综合整治提升品质；对连片低效、公共基础设施配套差的区域，开展产业用地整备工作，盘活成片土地。

5. 聚焦重点更新区域，推动产业转型升级。 聚焦中关村房山园园区的北方工业园、绿地三期、长阳科技园、良工工业开发区、良乡开发区（一、二期）、房山工业园（西区）、新材料产业基地、窦店高端制造业基地等 9 个重点园区，推动重点区域更新，引进高精尖产业项目，引导老旧厂房向新兴产业、绿色产业、高新技术产业方向发展。

谢谢大家！