

北京市经济和信息化局关于促进本市 老旧厂房更新利用的若干措施

为全面落实《北京市人民政府办公厅关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）、《中共北京市委办公厅 北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市城市更新行动计划（2021-2025年）〉的通知》（京办发〔2021〕20号）要求，推进全市老旧厂房转型利用和提质升级，加快“以产促城，产城并进”，实现以存量空间资源支撑增量产业发展，特制定本措施。

本措施所指老旧厂房指全市范围由于疏解腾退、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，且被纳入《北京市老旧厂房改造再利用台账》的老旧工业厂房、仓储用房、特色工业遗址等相关存量空间及设施。对已获得市级其他财政资金支持的项目，不再重复支持。

一、加大项目统筹谋划力度

（一）全面加强老旧厂房统筹管理。各区要参照本辖区高精尖产业入区标准，全面梳理工业腾退空间和闲置、低效老旧厂房地块和项目情况，形成底账清单并动态更新管理，按季度报送市经济和信息化局，汇总形成《北京市

老旧厂房改造再利用台账》。对于实施老旧厂房更新利用且总投资达 3000 万元（含）以上的项目，原则上应纳入市高精尖产业项目库；享受本措施支持的项目也应纳入高精尖产业项目库。

（二）加大老旧厂房重点项目谋划。各区要结合区域土地空间规划和高精尖产业发展规划，积极挖掘老旧厂房空间资源，强化市区资源协同，吸引重大、示范性先进制造业项目落地；要按照“清单化管理、项目化推进”原则，有序推动老旧厂房改造重点项目如期完成。

二、支持老旧厂房空间升级改造

（三）推动腾退空间改造利用升级。在符合首都功能定位和规划的前提下，鼓励通过自主、联营、租赁等方式对老旧厂房等产业空间开展结构加固、绿色低碳改造、科技场景打造及内外部装修等投资改造，实现功能优化、提质增效，进一步释放高精尖产业发展空间资源，带动区域产业升级。对于建筑规模超过 3000 平方米，资源配置效率显著提升、产业引领性强的重点项目，按照现行政策予以支持，单个项目支持金额最高不超过 5000 万元。

（四）统筹区域综合性更新。鼓励结合周边资源利用老旧厂房建设定位清晰、功能突出、辐射带动强的科技园区，带动周边区域创新发展。各区在推动老旧厂房更新时，应当同步梳理周边地区功能及配套设施短板，与周边老旧楼宇与传统商圈、低效产业园区等统筹规划。为了满足安

全、环保、无障碍标准等要求，增设必要的楼梯、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施和室外开敞性公共空间的，增加的建筑面积可不计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计；根据产业升级以及完善区域配套需求，可配建不超过地上总建筑面积 15% 的配套服务设施，在符合规范要求、保障安全的基础上，经依法批准后可合理利用厂房空间进行加层改造，设计方案需进行结构安全论证，配套服务设施按照主用途管理。对于增加的建筑面积指标，可在保持区级建筑面积总量稳定的前提下，由区政府统筹研究指标转移路径及办法。

三、引导利用老旧厂房支持高精尖产业发展

（五）积极鼓励发展先进制造业。鼓励在京企业在不改变工业用地性质的前提下利用工业腾退空间、老旧厂房开展先进制造业项目建设。对于纳入《北京市老旧厂房改造再利用台账》、建设期不超过 3 年、固定资产投资不低于 500 万元的竣工项目，将于竣工后按照总投资额的 20% 予以奖励，单个项目奖励最高不超过 3000 万元；对于采用融资租赁方式租赁研发、建设、生产环节中需要的关键设备和产线的，按照不超过 5% 费率分年度补贴，最高不超过 3 年，单个企业年度补贴金额不超过 1000 万元。

（六）支持新型基础设施建设。鼓励利用老旧厂房建设新型网络设施、数据智能设施、生态系统设施、智慧应用设施等新型基础设施项目，利用资金、场景等多种方式，

加大项目谋划和建设力度、支持创新攻关和新主体新平台培育、加强全生命周期关键节点的差异化支持，具体按照《关于促进本市新型基础设施投资中新技术新产品推广应用的若干措施》予以实施。

（七）支持创新主体中试线项目建设。鼓励社会资本利用老旧厂房开展以一致性测试、小批量生产为目标的中试线建设，鼓励国家级和市级产业创新中心、企业技术中心，自建或联合科研院校开展以规模化生产、测试验证生产工艺成熟度和工程实现可行性为目的的中试线建设。对符合条件的项目按照不超过项目固定资产投资额的 30% 给予奖励，单个项目奖励金额最高不超过 3000 万元。

（八）支持专精特新企业集聚发展。鼓励各区围绕主导产业方向和企业发展需求，充分利用老旧厂房空间资源，打造一批“专精特新”特色园区。积极鼓励园区建设中试打样和共享制造等产业支撑平台，吸引“专精特新”企业入驻，对于入驻的“专精特新”企业使用面积占园区入驻企业总使用面积比例超 20% 的特色园区，对该类项目按实际建设投入给予最高 500 万元资金补助，并根据服务绩效给予最高 100 万元奖励。

四、拓展投融资渠道支持老旧厂房更新改造

（九）加大政府投资引导力度。对于纳入城市更新计划的老旧厂房更新改造项目，依法享受行政事业性收费减免，相关纳税人依法享受税收优惠政策。鼓励各区研究出

台配套政策，引导社会资本对闲置、低效老旧厂房进行更新改造；对于无法更新改造的工业腾退空间和闲置、低效老旧厂房，提倡各区通过收储回购等方式盘活利用。

（十）鼓励和引导多元资本参与。加强政府统筹和引导，注重发挥市场机制作用，探索政银企三方合作模式，积极吸引社会资本参与老旧厂房更新改造项目。鼓励社会主体通过依法发行企业债券等方式，筹集老旧厂房更新改造资金。支持政策性银行、商业银行等研发推广城市更新专项贷款，为承担城市更新投融资、建设和运营管理的实施主体提供中长期授信。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，有效盘活老旧厂房更新利用项目资产，研发推出 Reits 等相关的金融产品。

本措施自发布之日起实施，在 2022-2025 年内有效。