

浙江省自然资源厅文件

浙自然资规〔2024〕15号

浙江省自然资源厅关于加强自然资源要素保障促进全省物流降本提质增效的通知

各设区市、县（市、区）自然资源主管部门：

加强物流仓储用地自然资源要素保障，对于降低全社会物流成本、提升经济运行效率具有重要意义。为深入贯彻落实国家和省关于推进现代流通体系建设的决策部署，根据《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》（自然资发〔2024〕218号）等文件精神，现就加强自然资源要素保障促进全省物流降本提质增效有关事项通知如下：

一、强化规划空间支撑

各地要全面摸清各类物流仓储用地的利用现状，在国土空间规划编制和实施中，统筹考虑交通物流设施、商贸流通网点、仓储物流设施、枢纽场站设施、低空飞行保障设施、

临时接驳转运设施、备用交易场地等空间需求，合理安排物流及相关配套设施用地空间规模。物流仓储用地比例偏低、需求较大的地方，要适当增加规划建设用地中物流仓储用地的占比。有需要的地方，应在国土空间总体规划的指导约束下，协同发改、交通等部门编制物流发展相关专项规划，并及时将专项规划成果纳入国土空间规划“一张图”。

物流仓储用地选址应充分考虑地域区位、功能定位、发展水平和交通条件、服务半径等因素，持续推动物流设施结构完善、用地布局优化、项目稳妥选址，同时避免物流设施低效同质化竞争。新增区域性物流设施用地和服务于城镇的物流仓储用地，原则上应在城镇开发边界范围内选址，确有特定选址要求的，在符合国土空间规划管控要求的前提下，允许在城镇开发边界外布局。

各地要将城乡物流配送设施纳入城乡生活圈规划建设要求，新建社区商业和综合服务设施面积、应急仓储设施面积占社区总建筑面积的比例一般不低于10%。在住宅、商业等用地出让中，各地可根据居住区品质提升和功能完善的需要，将相关部门提供的物流配套设施建设要求纳入出让方案。

二、加强用地用海保障

各地要坚持“指标跟着项目走”，做好物流通道、综合枢纽、工矿企业铁路专用线、公路服务区、港口码头、航海保障等重点项目用地用海用岛要素支持，重点保障重大物流基础设施和仓储物流设施项目用地、用海、用岛、用岸线的合理需求。对纳入国家、省重大项目清单的物流项目，争取国

家用地指标保障。各地要加大物流项目用地保障力度，设区市可统筹一定比例的新增建设用地指标，优先保障重点物流项目用地。推动港口型枢纽建设，充分考虑海上交通物流设施建设需求，鼓励物流项目利用历史围填海。在2024年全省新供应不少于5000亩物流仓储用地的基础上，2025年至2027年，力争再新供应物流仓储用地10000亩以上。

三、促进土地多元供给

积极采取更加灵活的土地供应方式，切实降低物流仓储用地成本，降低地价款占项目投资成本比例。各地可以根据实际，合理选择弹性年期出让、先租后让、长期租赁等方式供应物流仓储用地，采取弹性年期出让的，出让底价可按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。符合划拨用地目录的可采取划拨方式供地。各地结合城市发展需要，对商品批发市场异地搬迁改造的，政府收回原国有建设用地使用权后，可采取协议出让方式安排商品批发市场用地。

增加混合用地供给，鼓励通过功能复合、立体开发等方式，因地制宜在铁路用地、交通用地、公共设施用地中兼容物流功能，安排各类仓储物流服务，出让地价按不同用途分项评估后综合确定。在符合国土空间规划、满足安全要求等前提下，允许物流仓储用地与工业、商业等用地混合，允许物流仓储用地和一类工业用地合理转换。

农村集体经济组织可以使用集体建设用地兴办物流企业，或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同兴办物流企业。对于符合条件的集体经营性建设用地，

可以按照国家统一部署，通过土地使用权出让、出租等方式提供给其他单位或个人，用于物流及相关配套设施建设。

四、充分利用存量资源

支持现有物流园区通过低效用地再开发、盘活存量物流仓储用地等方式开展布局优化和提质扩容，鼓励开发利用地下空间用于仓储物流用途。鼓励各地充分利用既有铁路用地、交通场站用地，整合周边区域综合开发利用需要，推进站场升级改造和物流园区建设。在符合规划、不改变用途和保障安全的前提下，对物流企业提高自有工业用地或物流仓储用地容积率并用于仓储、分拨转运等物流设施建设的，不再增收土地价款。

利用存量房产和土地资源进行物流及相关配套设施建设、从事长期租赁等物流经营活动的，可在五年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。土地使用权人申请改变存量土地用途用于物流及相关配套设施建设，依法办理土地用途改变手续，涉及原划拨土地使用权转有偿使用的，经批准可采取协议方式。

五、完善用地标准指引

深化要素市场化配置改革，探索仓储物流“标准地”，各地可根据本地物流产业发展导向，协同项目主管部门，从投资强度、产出水平、土地开发利用要求等方面合理设置物流仓储用地的“标准地”指标体系。在确保公平、公正、公开的前提下，推进物流仓储用地带条件招拍挂出让，将产业类型、效益指标、节能环保、现代物流技术运用等准入要求纳入供地条件，

鼓励建设绿色、低碳、智能、创新的物流设施。

充分发挥物流园区规模效益，物流园区内物流项目和物流设施应大于园区用地面积的 50%，园区配套的行政办公及生活服务设施一般不超过园区用地面积的 15%。物流项目配套行政办公、生活服务设施用地所占比重，参照现行工业项目有关规定执行。持续提高土地节约集约利用水平，物流仓储用地的建筑系数一般不低于 40%，容积率在一般不低于 1.0 的基础上宜高则高，确因特殊原因和特定需要降低开发利用强度标准的，应按规定做好节地论证。各地要对物流枢纽、物流园区等节约集约用地情况进行评价，总结节地效果好、可复制、能推广的节地技术和模式，重点推广物流仓储用地综合开发利用模式。

六、做好用地服务监管

进一步优化营商环境，鼓励采用“代办制+联办制+承诺制”模式开展物流项目规划报批、土地供应等工作。继续推进拿地“一类事”集成改革，推广出让合同电子化、土地交易一键退保证金等增值化服务，鼓励各地采取区域评估方式，为物流仓储企业进一步简化审批程序、提高审批效率。全面推进规划用地“多测合一”“多验合一”，提升物流项目竣工验收服务质效。

全面加强物流仓储用地全生命周期管理，构建事前管标准、事中管达标、事后管信用的物流仓储用地全过程监管机制。各地要协同相关部门统筹做好物流项目评价、供地、开工、建设、竣工、投产、达产、验收等各环节的监管，落实

土地出让合同和项目投资建设合同“双合同”管理制度，建立多部门联动的项目履约监管机制，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，由各主管部门督促项目主体严格履约。规范物流仓储用地续期管理，对土地使用权人依法提出续期申请，经综合评价，符合国土空间规划、产业发展、节能环保、亩均效益等要求的，可予以续期。

各地要在推动物流仓储用地服务中统筹发展和安全，严守自然资源管理政策底线红线，落实用途管制要求，不得随意变更物流及相关配套设施项目用地用海性质和规模。各地要加大项目跟踪服务，做好项目开工提示、临期提醒，防止土地闲置浪费。同时，要加强对物流仓储用地规模、结构、时序、开发利用和价格变化等指标的分析研判，全面提高促进现代物流高质量发展的能力和水平。

本文件自印发之日起施行，有效期5年。

浙江省自然资源厅

2024年11月7日

浙江省自然资源厅办公室

2024年11月8日印发
