

杭州市规划和自然资源局文件

杭规划资源发〔2024〕40号

关于全面做好物流仓储用地规划资源保障工作的通知

各分局、县（市）规划和自然资源局，局机关各处室、局属各事业单位：

为降低全社会物流成本，促进现代物流体系建设，助推城市高质量发展，根据《杭州市人民政府办公厅关于促进杭州市现代物流业高质量发展的若干意见》（杭政办〔2023〕1号），结合我市实际，现就全面做好物流仓储用地规划资源保障有关工作通知如下：

一、全面落实空间规划。摸清全市物流仓储用地现状，配合

相关部门加快编制现代物流体系专项规划。根据现代物流体系专项规划，综合考虑产业发展需求，结合全市工业用地布局规划，在详细规划编制中有效传导落实各类物流仓储用地，增加全市物流用地规模和比例。强化物流仓储用地与物流场站、产业用地布局协同，提升物流园区与产业园区融合度，降低企业物流成本。

二、全面保障用地指标。对符合规划的重点物流园区或项目，全力做好建设用地指标保障。支持符合条件的物流仓储项目积极申报纳入国家和省级重大项目用地清单、省重大产业项目库。对纳入省重大产业项目库的项目，省级奖励指标缺口部分，市级兜底保障。

三、加快土地供应。物流仓储用地应纳入工业用地土地储备三年滚动计划，并实行计划单列，加快推进必要前期开发，实现“地等项目”。提高物流仓储用地做地质量，参照《杭州市工业用地收储标准（试行）》开展物流仓储用地收储验收工作，确保出让后即具备开工条件。编制年度国有建设用地供应计划时，实行物流仓储用地计划单列，坚持能供快供，推动项目尽快落地。

四、有效降低成本。在符合规划、不改变用途的前提下，对提高自有工业用地或物流仓储用地利用率、容积率用于仓储、分拨转运等物流设施建设的，不再增收土地价款。新出让的物流仓储用地出让起价由评估机构按照《城镇土地估价规程》等技术规范评估，具体起价按规定集体研究确定，原则上不低于周边同等地段工业用地价格。对列入重大产业项目名单的物流仓储用地可

按首期不低于 50%的比例缴纳土地出让价款，剩余价款在国有土地出让合同生效之日起 1年内全部缴清。

五、鼓励多元供地。鼓励根据项目生产经营周期采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应物流仓储用地。探索开展以物流仓储为主的混合用地供给，混合用地应整体持有，不得分割转让（按合同约定移交的部分除外），土地使用年限按不同用途分别确定，土地出让价格按不同用途进行评估。支持试点地区按照国家有关规定利用集体经营性建设用地建设物流基础设施，用于保障初加工农产品的运输、储藏。

六、探索“标准地”指引。会同相关部门研究制定全市物流仓储用地“标准地”工作指引，合理设置物流用地绩效评价指标，引导企业集约节约利用土地，确保物流仓储用地发挥物流服务作用。推行物流仓储用地“标准地”出让，各地在土地出让前，科学合理确定规划建设、投入、产出等控制性指标和准入标准，并按规定纳入出让公告、出让合同以及《项目投资履约监管协议书》。

七、优化审批服务。以出让方式取得国有建设用地使用权的新增物流仓储用地项目，可根据建设单位申请，采用“带方案出让”“方案模拟审查”双轨并行模式，实行“一窗受理、一窗发件、三证齐发”，推动“三证齐发”“拿地即开工”向物流仓储用地延伸。

八、强化全流程管理。物流仓储用地纳入投资项目全生命周

期管理平台模块管理。各地要加强对物流仓储用地跟踪服务，及时掌握项目进展，督促履约监管主体做好开工提示、临期提醒、到期处置，避免延期开工导致的系统预警。

本通知自 2024年 11月 1日起施行，适用于杭州市区，有效期三年，三县（市）可结合本地实际制定相应政策。

杭州市规划和自然资源局

2024年 9月 26日

（此件公开发布）