

# 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

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进有效降低全社会物流成本，现就加强自然资源要素保障、促进现代物流高质量发展有关事项通知如下：

### 一、增加物流发展空间供给

（一）统筹各类物流设施建设，落实空间布局安排。

在国土空间规划指导下，统筹考虑交通物流设施、商贸流通网点、物流仓储设施、枢纽场站设施、低空飞行保障设施、临时接驳转运设施、备用交易场地等需求，及时纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，合理保障空间供给。综合考虑地域区位、功能定位、发展水平等因素，科学规划国家物流枢纽、物流园区、冷链物流集聚区、电商与快递物流集聚区、城市配送集聚区、配送中心、城郊大仓等用地空间布局，推动物流及相关配套设施稳妥选址落位。

（二）推进便民生活圈设施建设，健全城乡物流配送体系。

结合物流发展相关专项规划，确定商业网点建设需求，合理安排县域商业设施建设用地，健全县乡村物流配送体系。全面推进一刻钟便民生活圈设施建设，落实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原则上不低于10%。

## 二、加大自然资源要素保障

（三）积极保障重大物流基础设施等建设项目用地用海需求。

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，依法依规保障国家物流枢纽、国家物流枢纽经济区、临空经济区、临港经济区、重要商品骨干流通走廊等的重大物流基础设施和物流仓储设施项目用地、用海、用岛、用岸线的合理需求，对纳入国家和省级示范的物流园区新增物流仓储用地给予重点保障。对各地区物流业发展规划确定的重点物流项目用地，可在土地利用年度计划中优先安排。支持港口型枢纽用海用岛申报，在深远海养殖、海洋牧场、海上风电等规划和审批过程中，充分考虑海上交通物流设施建设需求。

（四）支持采取灵活的土地供应方式。

支持以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应物流及相关配套设施用地，符合划拨用地目录的可采取划拨

方式供地。城区商品批发市场异地搬迁改造，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。对政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质。探索政府负责土地平整并建设道路、管网等基础设施，企业负责建设经营性物流基础设施，约定土地物流用途并长期租赁的新型物流用地供应保障模式。

（五）鼓励利用铁路存量土地、集体建设用地等建设物流基础设施。

鼓励地方政府与铁路部门优先利用既有铁路场站，整合毗邻区域土地综合开发利用需求，共同推进铁路物流园区建设。探索通过自主改造、土地置换、引入第三方投资等方式，推动铁路货运场站布局调整或升级改造。指导农村集体经济组织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，鼓励土地所有权人按照国家统一部署，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，增加物流用地市场供给。

### **三、推进物流用地提质增效**

（六）支持盘活存量空间资源用于物流项目建设。

鼓励地方盘活利用存量低效土地和已填成陆区域,用于物流产业项目。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于物流及相关配套设施建设,在符合规划、确保安全的前提下,依法办理土地用途改变手续。

#### (七) 增加混合用地供给,鼓励兼容物流功能。

推进铁路物流场站设施用地分层立体开发,在符合规划的前提下,可兼容一定比例其他功能,并可分层设立建设用地使用权。探索铁路货运场站开展仓储物流服务,鼓励依托城市铁路场站、汽车客运站、城市公交首末站、城市停车场等拓展快递收发分拣和城市配送服务。在具备条件的前提下,支持在高速公路出入口附近及服务区周边规划建设高速公路中转货运场站和物流中心,支持在公共场所及社区规划建设低空飞行服务与监管设施。增加混合产业用地供给,在符合规划的前提下,允许物流仓储用地和一类工业用地合理转换,减少物流资源闲置。

(八) 加大划拨用地转有偿和地价支持力度,降低升级改造成本。

支持物流企业利用自有土地进行物流基础设施升级改造。对利用旧厂房、仓库等闲置房产和存量土地资源建设物

流设施或提供物流服务，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。在符合规划、不改变用途和自用的前提下，对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率并用于仓储、分拨转运等物流设施建设的，可不再增收土地价款。农产品批发市场（含交易设施和必要的附属设施）作为经营性商业用地，可以参考所在区域工业用地市场地价水平、基准地价等确定出让底价。对符合公共属性的快递末端、县乡村客货邮融合站点等综合服务场所，做好用地保障服务。

#### **四、提升要素支撑服务效能**

（九）适应物流行业发展需要，合理设定用地条件。

研究制定现代物流业“标准地”工作指引，合理设置物流用地绩效评价指标，将物流强度等纳入考核指标范围，引导地方政府以物流强度为导向设置考核指标，科学设置容积率等规划标准，推动物流企业节约集约用地。鼓励地方对物流枢纽、物流园区等节约集约用地情况进行评价，适时编制一批节地效果好、可复制、能推广的节地技术和模式目录，重点推广物流用地综合开发利用模式。

（十）加强物流用地全周期管理，促进行业高质量发展。

全面落实土地利用动态巡查制度，通过信息化手段加大物流用地供应和供后开发利用情况的跟踪管理。物流项目配套行政办公、生活服务设施用地所占比重，参照执行现行工

业项目有关规定。严格落实用途管制，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。严格控制商贸园区、批发交易市场、商场等被冠以物流园区，或以物流项目名义拿地建设，防止土地闲置浪费。严禁在物流用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等。严守自然资源管理政策底线红线，加强对物流用地规模、结构、时序、开发利用和价格变化等指标的分析研判，促进物流用地节约集约。

物流是实体经济的“筋络”，在国民经济中发挥着先导性、基础性和战略性作用。加强物流用地用海要素保障，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。各级自然资源主管部门要高度重视，依据本通知的要求开展有关工作，进一步加大资源要素保障支持力度，为统筹推进现代流通体系建设、构建新发展格局提供有力支撑。

自然资源部

2024年10月18日