

北京市海淀区人民政府

公 报

2025



第3期（总第55期）

GAZETTE OF HAIDIAN DISTRICT
PEOPLE'S GOVERNMENT OF BEIJING MUNICIPALITY

北京市海淀区人民政府公报

BEIJINGSHI HAIDIANQU RENMIN ZHENGFU GONGBAO

2025 年 第三期（总第 55 期）

目 录

- 北京市海淀区人民政府关于印发《海淀区城市更新导则（2025年版）》《海淀区城市更新实施指引（2025年版）》的通知
海政发〔2025〕4号 1
- 北京市海淀区人民政府办公室关于印发《2025年海淀区进一步优化营商环境、促进企业“降本增效”工作方案》的通知
海政办发〔2025〕7号 34
- 北京市海淀区地方金融管理局关于印发《海淀区关于推动科技保险高质量发展 助力世界领先科技园区建设的实施细则》的通知
海金融发〔2025〕4号 39
- 北京市海淀区人民政府人事任免..... 43

北京市海淀区人民政府关于印发《海淀区城市更新导则（2025年版）》《海淀区城市更新实施指引（2025年版）》的通知

海政发〔2025〕4号

各镇政府、街道（地区）办事处，各委、办、局，区属各单位：

现将《海淀区城市更新导则（2025年版）》《海淀区城市更新实施指引（2025年版）》印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

北京市海淀区人民政府

2025年7月1日

海淀区城市更新导则

(2025年版)

一、总则

(一) 编制目的

为深入落实市政府关于城市更新行动的工作要求，围绕海淀区推动新质生产力发展、建设世界领先科技园区的发展目标，形成区级城市更新顶层设计，以城市更新强化科技和文化双轮驱动，保障和改善民生，深化城市精细化治理，指导海淀城市更新活动开展，加快建设国际一流的高品质典范城区，根据中共中央办公厅 国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）、住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）等相关文件要求，制定本导则。

(二) 适用范围

本导则用于指导海淀区行政区域内的各类城市更新活动。涉及重点项目、涉密项目等情形的，参照有关规定执行。

(三) 工作原则

坚持党建引领，全面践行人民城市理念，推动城市高质量发展，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

1. 以人民为中心，深化城市精细化治理

贯彻“人民城市人民建”的城市发展理念，聚焦群众实际需求，充分征求群众意见，建立平等协商机制。深化“大家商量着办”基层治理工作模式，鼓励多方共同参与，保障各方合法权益，营造城市共建、共治、共享的良好氛围。

2. 强化规划引领，全面提升海淀城市空间品质

充分发挥规划战略导向作用，强化国土空间规划基础作用，完善设计管控与技术支持，指导各类城市更新项目实施，凸显宜居宜业、文化传承、全龄友好、绿色生态、功能复合等高品质城市更新要求，推动全区城市更新行动有序开展。

3. 坚持系统观念，增强城市的系统性、整体性、协调性

尊重城市发展规律，树立全周期管理意识，注重项目融合更新，通过城市更新行动努力建设好房子、好小区、好社区、好城区，完善城市功能，补充设施短板，优化交通组织，推动公共空间无界贯通，保障和改善民生。

4. 加强政府引导，激发市场活力

强化政府引导作用，持续完善区级城市更新制度和实施路径，做好政策指引和工作指导，统一标准，公开透明。加强资金保障，发挥财政资金对城市更新项目的撬动作用，鼓励社会资本参与，建立多元化的投融资渠道，充分激发市场活力。

（四）编制依据

1. 《关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）
2. 《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）
3. 《北京市城市更新条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号）
4. 《关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）
5. 《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》（京政办发〔2022〕26号）
6. 《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》（京建发〔2024〕182号）
7. 《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕313号）
8. 《关于老旧小区更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕120号）
9. 《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号）
10. 《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》
11. 国家和北京市有关法律法规与技术标准规范

二、总体要求

通过实施城市更新行动，切实提升海淀城市发展质量，凸显海淀科技、文化、生态特色优势，满足人民日益增长的美好生活需要，推动人城产融合发展，以高品质空间服务创新主体、创新企业、创新行为，加快建成创新集群引领、顶尖人才荟萃、城市品质卓越的世界领先科技园区。

（一）推动城市空间提质增效，全面支撑新质生产力发展

强化规划统筹引领，落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》战略要求，通过实施城市更新行动，持续优化提升政治、文化、科技创新、国际交往等首都功能。进一步推动城市空间提质增效，盘活街区存量空间，积极开展老旧厂房更新改造、老旧低效楼宇提质增效、老旧低效产业园区“腾笼换鸟”和传统商圈升级改造，挖掘可释放的产业空间和生产生活配套服务空间，为人工智能、新一代信息技术、医药健康等新质生产力高质量发展提供高品质空间供给。

聚焦人工智能创新街区，打造具有全球影响力的人工智能创新引领区和产业集聚区。结合城市更新行动完善创新生态系统，逐步形成与企业全生命周期相匹配的产业空间供给，重点围绕高校、科研院所周边布局产业孵化型空间，便于就近、低成本设立初创企业；为成长型企业提供定制化产业空间，精准匹配空间需求，配置

专业服务，形成产业集聚效应；为引领型企业做好全方位空间保障，合理增加灵活办公空间，同步培育中小型企业，形成以大企业为核心的创新生态布局。

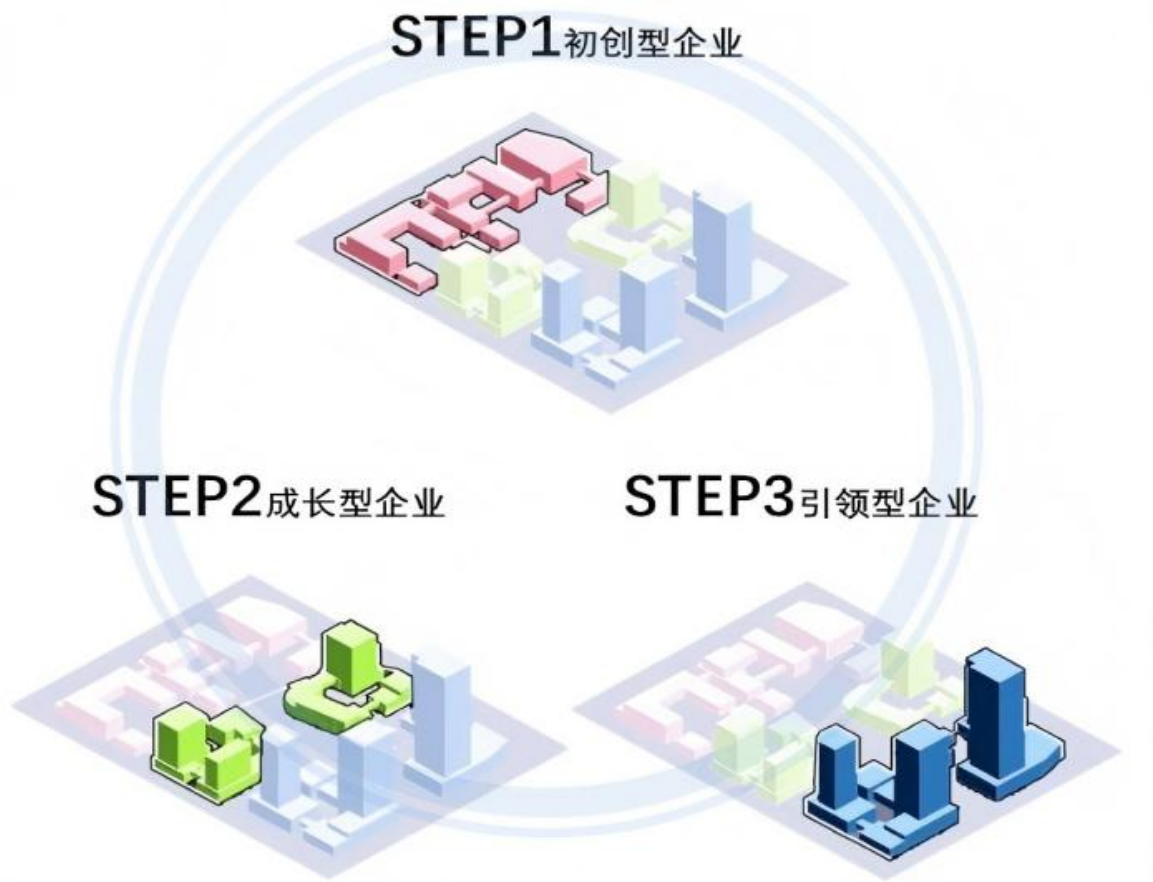
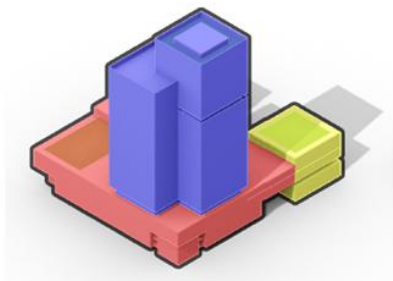


图 形成与企业全生命周期相匹配的产业空间供给

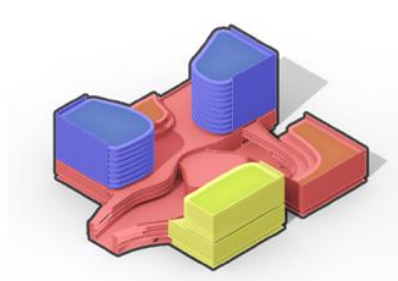
(二) 建设产城融合创新城区，推动街区、校区、园区和社区融合发展

通过城市功能混合、用地性质兼容、建筑功能复合，构建生活圈与创新圈融合的一刻钟便民生活圈，促进街区、校区、园区和社区融合发展。进一步推动城市功能混合，提升街区配套服务水平，优化职住平衡和交通组织，缩短通勤时间。加强用地性质兼容，提升土地使用的灵活性和适应性，整合办公、住房、教育、商业等要素，最大程度保障产业空间、商业服务、居住空间的便捷可达，同时适当预留产业和居住功能相互转化的弹性空间，以适应动态发展需求。推动建筑功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途；鼓励产业楼宇功能复合，兼具研发、游憩、消费等多种功能，随城市更新实施同步补充公共服务设施。围绕创新群体生活地，就近、灵活增加办公场地，打造融合生活圈、创新圈的工作、学习、生活、休闲一体化空间。

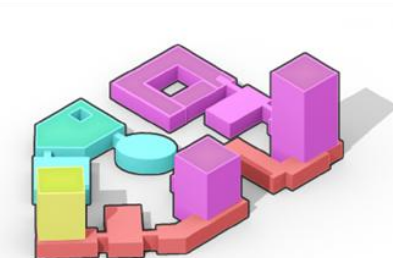
重点强化人工智能创新街区、轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）、重点商圈等地区用地和楼宇的高效复合利用，以产城融合、站城融合为目标，鼓励分用途、分层设立国有土地使用权，提高土地集约利用率。



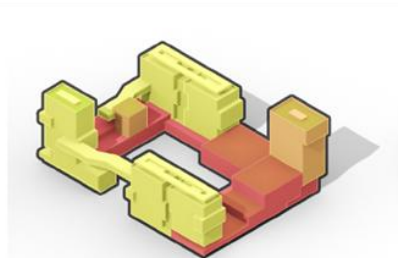
商务地块
(+创新服务、商业服务)



商业地块
(+产业孵化空间、人才住房)



科创研发地块
(+公共服务设施、共享展厅)



居住地块
(+保障性租赁住房、第三空间)

图 加强用地性质兼容，推动建筑功能转换和混合利用

（三）展现文化底蕴魅力，凸显城市风貌特色

充分利用海淀历史文脉丰富的优势，打造传统文化与现代文明交相辉映、生态环境与国家形象相得益彰的海淀文化底蕴，加强历史文化遗产保护与利用，推动以三山五园地区为代表的中华优秀传统文化、以香山地区为代表的“进京赶考之路”红色文化、以西山—永定河文化带和大运河文化带为代表的自然生态文化深度融入城市更新体系。持续塑造城市新文化，提升海淀创新文化的国际影响力，以文化赋能科技创新；鼓励多元文化的融入和展示，通过提供文化场地、加强人文科普、提升城市艺术等方式，打造产、城、人、文、景融合的城市文化客厅。结合故宫博物院北院区周边等重点地区，持续拓展丰富海淀文化空间；围绕人工智能创新街区，提升各类文化服务的智能化与便捷化。

强化精细化城市设计引导，展现海淀山水大势、皇家苑囿、学府鬻宇、首都功能、科技创新等不同时期的五大风貌特征。优化对建筑高度、体量、界面的管控，统筹新建、改造建筑与既有建筑，形成有序、和谐的城市空间。逐步在建筑设计、

公共空间、环境景观、城市艺术、绿色低碳改造等方面建立示范案例库，推动形成海淀作品。

（四）提升城市活力，塑造全域无界的花园城市氛围

统筹利用城市更新机遇与存量空间资源，活化地块边界，拓展各类公共活动和交往空间，塑造全域无界的花园城市氛围。强化全域统筹，将生态空间融入城市肌理，推动改善生态系统质量和功能，提升城市生态宜居性。结合绿地、城市公园、社区公园和小微公共空间补充交往场所，完善游憩服务设施和运动健身等功能，打造各类城市体验场景、花园消费场景等，形成“公园活力圈”。推进城市首层空间一体化融合，统筹建筑首层与公共空间，整合服务、通行、休憩等功能，鼓励在城市首层设置活力消费场景，完善“第三空间”等活动场所。

以改善行人的道路通行体验感为出发点，优化慢行交通出行品质，强化无障碍设计要求，满足全年龄段全体人群的差异性需求。提升慢行系统的连贯性和通达性，重点打通断点，串联轨道站点、重要公共服务设施、公共空间等资源。加强城市道路慢行网、绿道网与滨水慢行网的衔接融合，系统提升城市漫步道、跑步道和骑行路线，增加驿站、公厕等场地和服务设施，三山五园等地区宜将更多历史文化节点和商业纳入城市漫步道，提升城市特色文化和健身线路的丰富度和体验感。推进百姓身边的社区级绿道建设，贯通街区、社区与公园的绿道网络，优化通勤通学道路。

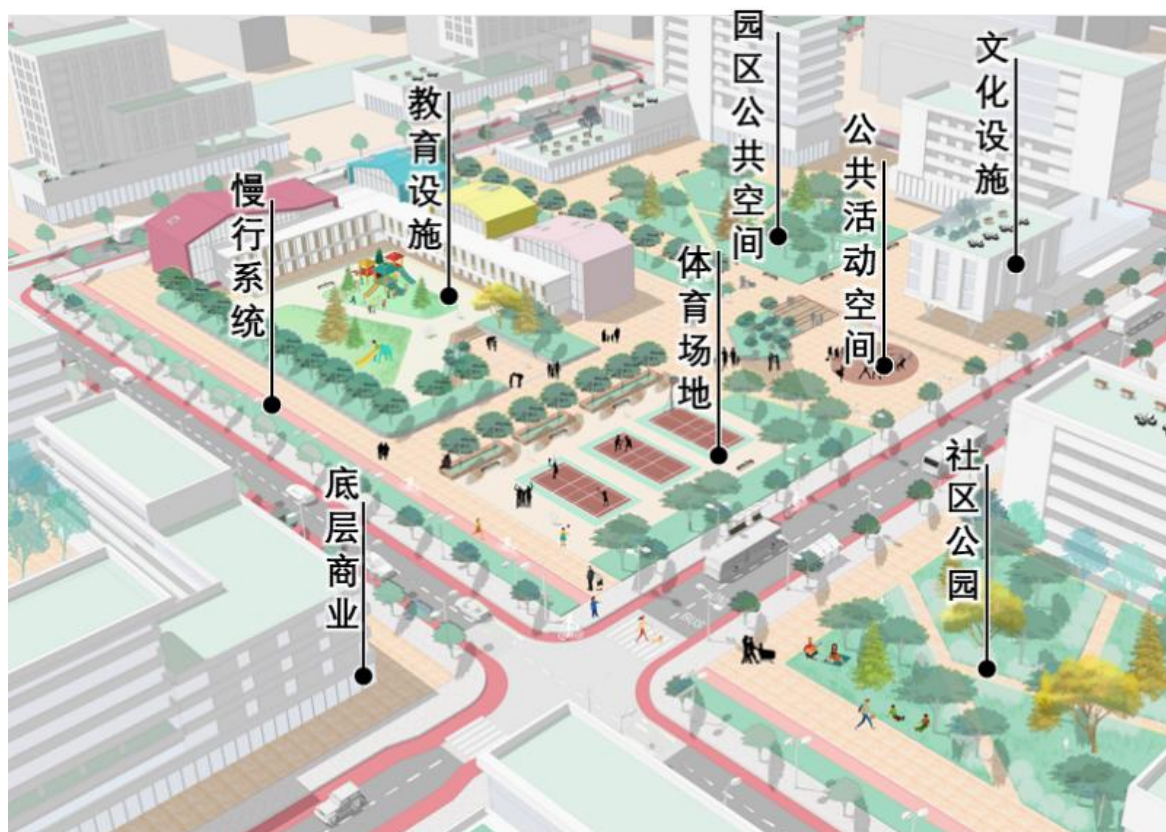


图 推进城市首层空间一体化融合，统筹建筑首层与公共空间

（五）强化人才吸引力，提升设施服务水平

结合城市更新行动提升海淀对全球人才的吸引力，完善设施服务，提供多样化、可支付的居住空间。加大保障性租赁住房建设和供给，改善群众居住条件，降低青年人才住房成本，为不同发展阶段的人才提供适配房源支持，探索建设青年人才驿站。贯彻全龄友好型城市建设理念，一体推进儿童友好、青年友好、老年友好城市建设，促进不同年龄群体之间的社会交往，重点聚焦“老老人”“小小孩”，推动养老和托育服务供给，优化生育友好环境。

补充设施短板，鼓励产业、居住等各类用地在实施城市更新过程中，通过独立占地、复合建设、用地分层等方式，设置公共服务设施、公园绿地、停车等空间。完善市政交通设施，支撑城市高效运行，聚焦群众的“急难愁盼”问题，补充供水、排水、再生水、供电、燃气、供热、垃圾处理、通信、停车等各类市政交通设施建设短板。排查梳理安全隐患，更新改造老旧或存在隐患的市政设施，保障设施安全，提高市政设施整体运行效能。

（六）加快智慧城市建设，提升城市韧性，推动绿色低碳发展

建设智慧城市，加强城市更新与城市数字化转型协同，推动城市体检与城市更新数据赋能、业务联动，深化城市精准精细治理。鼓励城市活动与科创产业应用、智慧科技体验充分交融，引导结合各类服务设施建设人工智能创新场景，打造具有持续吸引力的高品质城市空间。围绕人工智能创新街区，完善新型数智基础设施，推进数智空间与城市功能融合，建成充满活力、智慧和温度的人工智能创新应用先行区。

开展公共安全设施更新改造，推动韧性城市建设。推动消除危旧房屋安全隐患，改善提升防洪排涝、消防、人防、抗震、地质灾害防治、公共基础设施“平急两用”等能力。落实海绵城市建设要求，加强地下综合管廊建设和老旧管线改造升级，提升建筑与市政设施抗浮设防要求，提高防灾减灾能力，积极应对气候变化、地下水位变化等风险。

提高城市生态环境品质，加快建筑领域绿色低碳高质量发展，健全区域碳排放统计核算，落实海淀区建筑领域碳排放管控要求，推动新建民用建筑全面执行绿色建筑标准，逐步提升装配式建筑占新建建筑的比重和建筑单体装配化程度。持续推动老旧小区综合整治及既有公共建筑节能绿色化改造，推广超低能耗建筑，不断提升建筑能效水平。

三、重点片区工作要点

针对人工智能创新街区、三山五园地区、“马上清（青）西”地区、南部存量地区和科学城北地区等地区不同特点，分片区强化工作要点。

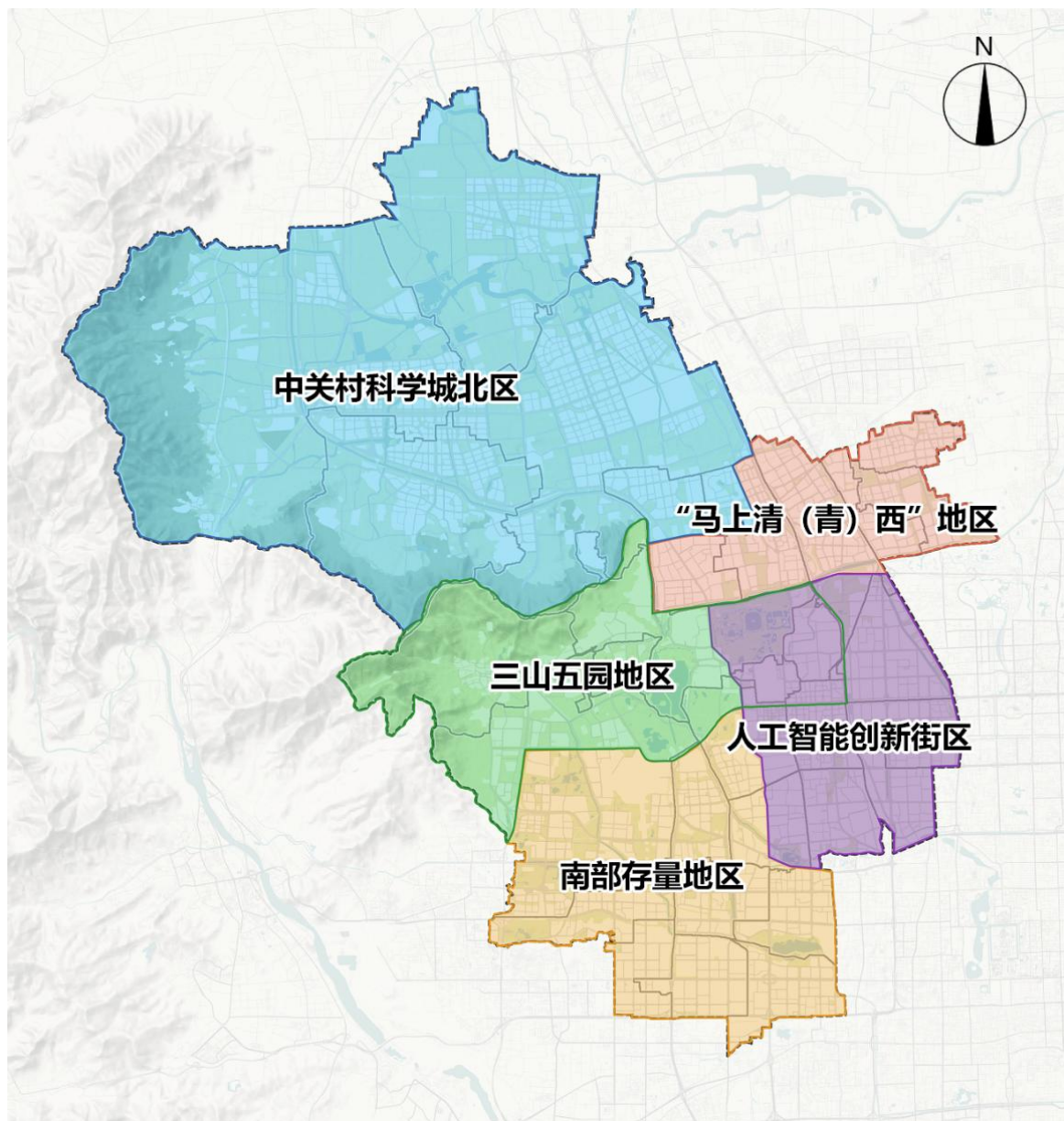


图 重点片区范围示意图

(一) 推动人工智能创新街区打造新质生产力示范区

通过城市更新行动，加快推动打造53平方公里人工智能创新街区新质生产力示范区，形成具有全球影响力的人工智能创新引领区和产业集聚区，着力推动街区、校区、园区、社区“四区”融合发展，进一步聚焦塑造支撑新质生产力的新型城市形态，构建服务创新群体的宜居宜业城市环境。

强化空间保障，全面支撑人工智能创新街区新质生产力发展。重点聚焦五道口和大钟寺先导区，盘活存量产业空间，增加适应人工智能产业多元化、混合化用地需求的供给，鼓励用地性质兼容与建筑功能复合，在重点高校和科研院所周边布局孵化空间；鼓励建设指标跨项目、跨区域统筹协调，优先保障重点产业项目建

设；完善设施配套服务，为创新人才、“一老一小”等重点人群提供普惠的居住、就业、教育、医疗、文化等服务，塑造美好人居典范。

提供科技创新应用场景，提升城市活力与魅力，重点围绕京张铁路遗址公园沿线更新，塑造创新交往带。深入挖掘“第三空间”潜力地区，增加绿色空间交往活力，打造街角咖啡馆、社区书屋等交流场所，为居民营造身边的休闲和消费场景。打造无界连通的城市首层，完善城市道路与内部道路、公共景观与内部环境的一体化衔接；鼓励学校、医院、养老机构、科技园区等开放建筑前空间，拆墙透绿；引导各类大院大所中临街的体育、文化等场馆或设施向城市开放；商业、商务、文化类建筑宜采用景观方式界定空间界限，与城市公共空间有机融合；完善无障碍设计和适老化改造，探索建设AI友好、人机友好的城市空间。优化区域慢行体系、机动车出行停车系统，提升城市出行体验与运行效率。

（二）推动三山五园地区打造城市文化“金名片”

三山五园地区是传统历史文化与新型文化交融的复合型地区，其自然人文特色交融，历史遗存丰富，生态地位突出，文化景观多样。通过开展城市更新，推动三山五园地区更新提质，打造城市文化“金名片”。

强化历史文化遗产与发展，依托三山五园地区文化资源禀赋，结合区域综合性更新、活力片区塑造等，挖掘红色文化、古都文化、创新文化底蕴，推进文物活化利用，盘活区域文化资源，推动文化与科技、旅游、生态融合发展，培育文化新业态、新场景、新模式。加快建设“畅春新园”科技文化集聚区，提升中关村论坛品牌影响力。打造远山、水系、建筑等多景观要素相依的视觉廊道，严格遵守玉泉山、颐和园及圆明园周边的景观眺望视廊管控要求。充分利用腾退用地留白增绿，加强拆后土地补短板、优设施、提便利、增舒适。

通过绿色空间提升、水系生态修复等，保护延续三山五园地区山水形胜的整体格局，聚焦三山五园地区生态环境提升、花园式绿廊绿道及公园绿地建设，完善绿廊贯穿的城市绿色空间骨架。推动生态功能整体提升，加强重点街道沿线环境治理，系统性开展大尺度绿化；强化历史河湖水系保护恢复，营造古今交融的水系景观风貌；提升绿道慢行体验，增加林下休息、驿站、公厕等场地和服务设施。

（三）推动“马上清（青）西”地区城市功能提升

“马上清（青）西”地区以居住与产业功能为主，包含上地软件园等科创企业集聚区，片区内人口密度较高，中青年就业人员集中。通过开展城市更新，提升区域环境品质，完善城市产业功能，改善地区交通状况，补充配套设施短板，将“马上清（青）西”地区打造成为创新示范城区。

鼓励低效产业空间升级，推进老旧低效楼宇升级、腾笼换鸟，突出场景赋能，塑造协同融合的创新示范城区。提升老旧楼宇的节能水平和智慧化程度，提高老旧

楼宇聚集区的楼宇品质和配套服务。完善公共服务配套设施，提升社区级设施服务水平，鼓励设施共建共享，灵活配置。

推进蓝绿空间品质提升，加快建设“马上清（青）西”公园群和清河绿廊公园群，推动滨水空间与慢行空间相融合，绿色空间与体育、文化等城市功能的复合利用，打造全龄友好的无障碍空间，提升空间活力与环境品质。建设一批小而精、小而特的小微绿地和街头游园，增加群众身边的绿色获得感。

（四）推动南部存量地区建设高品质典范城区

通过开展城市更新，推动海淀南部存量地区建设高品质典范城区，完善完整社区建设，推进城镇老旧小区改造，建设一刻钟便民生活圈，加强城市社区嵌入式服务设施建设，提升人居环境品质。

加强产业资源梳理，重点梳理国有企业、集体产业资源，摸清现状，分类施策，引导产权主体开展更新活动，有序释放产业空间，承载产业集群建设。

统筹推进完整社区建设与老旧小区改造、养老托育设施建设、一刻钟便民生活圈建设等工作。统筹研究小片平房拆后利用点位，优先满足绿地、停车、便民设施等公共服务需求，改善海淀南部存量地区居住条件。以“大院+”“文化+”多元复合利用模式推进便民生活圈建设；加快完善社区服务设施，加强供水、排水、供电等基础设施改造建设。推进老旧小区综合整治，同步推进老楼加装电梯与老旧电梯更新，开展小区周边环境整治及管线改造，引入智慧管理系统，构建智慧宜居社区。

推动小区周边街巷环境精细化治理。结合背街小巷整治同步建设口袋公园、便民商业网点，实现街区品质与居民生活便利性双提升，完善街巷无障碍设计，打造全龄友好型街区。

鼓励通过传统商圈升级改造聚集消费活力。结合五棵松商圈、世纪城商圈等商业街区改造提升，开展城市首层一体化设计，优化交通流线，提升绿地景观、布局休憩设施，推动商业消费空间品质提升，以科技创新带动消费应用场景转型升级。

（五）推动科学城北区园区与城区融合发展

科学城北区生态资源丰富，产业发展不断加快，人才逐步集聚。通过开展城市更新，将西山、南沙河生态文化资源和科技创新优势结合，推进高水平新型城镇化发展路径的实践区建设，满足多元创新主体的空间多样复合需求。

鼓励布局面向中小企业的产业孵化型空间。加强海淀南北协同发展，承接科学城南区清华、北大等高校和科研院所的科技成果，推动创新要素向科学城北区集聚，结合产业空间城市更新，完善产业孵化型空间布局，为特殊需求企业提供定制化产业空间，吸引更多专精特新中小企业。

拓展文化空间，发挥文化赋能效应，结合故宫博物院北院区周边环境建设等，进一步增强海淀文化的独特魅力和深厚底蕴。持续完善保障高质量科学城建设的生

活配套设施，围绕科学城北区产业园区，打造年轻活力的新区商业组团，塑造文化、自然、科技相结合的消费场景。推进公共服务设施均衡布局，高水平打造公共体育设施等配套设施。结合轨道站点周边更新，提升轨道一体化水平，同步实施周边道路，优化交通接驳条件。

鼓励结合绿色空间营造创新交往场景。结合南沙河水岸、北部生态科技绿心更新等，聚焦大尺度郊野公园实施及绿道提质，建设科学城北区大尺度游憩绿色空间，推进绿色空间互联互通。将“绿色背景”转化为“创新场景”，塑造高品质城市生活与科技创新、社区交往相融合的空间场景。

四、重点类型工作要点

以《北京市城市更新条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号）提出的城市更新类型为基础，对应《关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）、《北京市2025年城市更新工作要点》及海淀城市更新工作开展情况，聚焦以下几类重点工作，强化编制要点。

（一）产业类

1. 低效产业园区更新

指对现状空间利用、产业发展、产出效益、绿色低碳等指标水平偏低，亟需更新改造的存量产业园区开展城市更新工作。涉及推动产业园区“腾笼换鸟”、促进产业资源和空间资源有效匹配等工作。

综合运用收回、收储、腾退、转型更新、主体盘活等方式，推动低效产业园区更新。重点发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育符合海淀产业支持方向的新兴产业，强化研发、孵化功能，完善专业化服务体系。

推动完善产业园区配套服务设施，鼓励在园区周边建设科创服务配套设施，同步补充区域三大设施、绿地和道路用地，完善城市功能，引导技术、人才集聚；结合人工智能创新街区内低效产业园更新，鼓励新建或改造升级共享会议室、共享展厅、路演厅以及配套商务服务设施，配套建设体育公园、屋顶花园等休闲场景，为创新人群提供高品质公共交流空间。在科学城北区等地区打造开放式园区，突破传统产业园区的封闭模式。

2. 老旧厂房（厂区）更新改造

指根据新的使用需求对现存老旧厂房（厂区）采取的内部装修、局部翻建、改建、扩建、拆除重建等更新改造工程。

鼓励结合老旧厂房（厂区）更新改造，引入产业创新项目，支持发展文化、金融、科技、商务、创新创业服务等现代服务业，新一代信息技术、医药健康、先进制造等高精尖产业。结合老旧厂房（厂区）改造，同步补充街区三大设施、绿地和道路用地，提升城市功能与活力。

注重科技创新与历史文化遗产特色，鼓励结合大钟寺先导区、五道口先导区等重点区域，在城市更新中融入科技研发、文化展示和社区服务功能，打造面向青年创新人群的活力空间。鼓励保留老旧厂房的建筑肌理和历史印记，融入前沿科技实验室、数字展陈区等功能。

3. 老旧低效楼宇更新

指根据老旧低效楼宇存在的问题和更新后的功能业态，采取修缮、内部装修、现状改建、新建扩建等更新改造工程。涉及低效楼宇更新改造、老旧楼宇更新改造等城市更新工作。

结合产业发展需求，优化商务办公空间的供应、提升商务办公建筑的品质和服务水平，为科技创新、数字经济、金融管理、商务服务、文化创意等业态提供高品质、多元化的办公空间。持续提升商业及服务空间，满足新消费需求、拓展新场景应用、挖掘新消费潜力。同步补充街区三大设施、绿地和道路用地，鼓励增加人才公寓、保障性租赁住房等供应，促进区域职住平衡。

鼓励在人工智能创新街区、“马上清（青）西”地区等重点区域，依托老旧低效楼宇更新，为青年创业者提供低成本的工作空间，激发社会创新创业活力；在空间资源紧张的存量地区，可通过租赁等方式补充非独立占地的公共服务设施。

4. 低效商业设施更新

指针对使用低效的商业设施及商圈（商业街区）开展的更新活动。涉及传统商业设施升级改造、商业街区改造提升、消费基础设施升级改造等。

在传统商圈（商业街区）及传统商业设施更新中，鼓励围绕产业结构调整、商业业态优化、空间品质提升、特色品牌塑造、管理服务精细等进行全方位改造升级，拓展新场景应用、挖掘新消费潜力、提升城市商业氛围和活力。鼓励增强城市交通枢纽与商业设施的通达度、融合度，在传统商圈（商业街区）及传统商业设施搭建智慧场景，提升消费环境，优先补齐城市三大设施短板，消除传统商圈（商业街区）及传统商业设施安全隐患，推进消费基础设施升级改造。

提升传统商圈业态，优化五棵松商圈、中关村商圈、世纪城商圈等商圈营商环境，实现商圈消费能级提升。提升传统商圈周边公共空间品质，优化交通可达性和景观风貌，改善传统商圈建筑形象，打造连接通达性更强、更具体验性和融合性的地区消费中心。围绕科学城北区产业园区打造年轻活力的新区商业组团，塑造文化、自然、科技相结合的消费场景。

（二）居住类

1. 危旧楼房改建

指针对危旧楼房开展的城市更新工作，一般包括按照相关标准鉴定房屋危险性等级为D级的危险住宅楼；1980年（不含1980年）之前建造完成的，经综合评估可

纳入改造范围的多层老旧住宅楼；位于拟建住宅楼周边，紧邻住宅楼、因楼房拆除影响居住使用的平房。

可综合运用征收、腾退疏解、原地重建、就近选址重建等多种方式实施，排除居住危险和安全隐患，改善居民居住环境，提升市政基础设施，补充公共服务短板。按照“一楼一策”组织实施，优先实施安全隐患大、改造意愿强烈的项目。

鼓励具备条件的改建项目充分利用地上、地下空间适当增加建筑规模，用于建设必要的建筑附属设施、市政基础设施、公共服务设施和公共安全设施，结合街区设施短板，重点完善项目自身和区域停车、养老、便民、社区综合等公共服务设施内容。充分挖掘地区文化特色，鼓励采用符合地域特色的建筑风貌设计，传承地方记忆和空间肌理。

2. 老旧小区改造

指对居民有改造需求的老旧小区开展的综合整治项目，一般包括老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等的整治改造。

通过开展住宅楼房抗震加固和节能综合改造、补充小区便民服务设施等，消除安全隐患，整治提升小区环境，改善老旧小区居住品质。重点开展住宅更新建筑设计、公共环境整治、配套设施挖潜、适老化改造、无障碍环境建设等研究。改造内容采用菜单式，符合《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》规定，并根据小区实际情况和居民意愿明确综合改造的基础类、完善类、提升类的具体内容，合理配置资源，分类分步推进实施，全面提升居民幸福感。

鼓励专营单位、物业及养老、托育等专业公司及有能力的市场主体参与老旧小区综合整治，探索长效管理机制，试点社会力量参与后期管理模式。结合具体项目需求，合理推进将老旧小区综合整治同红线内管线综合改造统一审批、同步实施新模式；试点央地混合产权小区同步施工改造形式，通过建立中央、市、区多层次协同联络模式，同步纳入改造计划，在不同政策指导下，实现统一推进、同步实施，确保改造效果同步。

3. 社区配套设施完善

指与社区配套设施完善相关的城市更新工作。涉及创建完整社区、一刻钟便民生活圈建设、城市社区嵌入式服务设施建设、老旧小区管线改造、老楼加装电梯、住宅老旧电梯更新、小区周边及环境整治等。

建设完整社区，营造群众满意的“好社区”“好小区”，落实全龄友好理念，重点补齐“一老一小”等各类设施短板，补足公共活动空间、提升物业管理水平，健全社区管理机制。推进一刻钟便民生活圈建设，结合利用腾退空间和地下空间等资源，精准补建便民商业服务设施，形成满足居民日常生活基本消费和品质消费等目标，多业态集聚的社区商圈。以构建完善的社区服务体系为目标，根据小区现状

和居民需求核算配套设施，鼓励通过嵌入式服务设施建设方式补充各类设施短板，形成社区嵌入式、小微型、功能复合型设施。开展老旧小区内各类管线改造，提升管线设施安全运行水平。鼓励通过电梯加装及更新等工作，推动老旧小区适老化改造，提升老年人及行动不便群体的生活质量，以较小成本实现民生痛点改造，推动城市精细化治理。推动小区周边环境治理，保持环境干净整洁，引导居民、企业、社会组织等共同参与，促进共建共治共享。

重点结合海淀南部存量地区社区配套设施完善，从硬件改造转向软件服务升级，通过空间共享、服务集成、社群激活，提高社区治理数字化、智能化水平，建设全龄友好完整社区。结合街区存量资源整体统筹，发挥周边公共服务设施及文商旅创等资源禀赋，增强配套设施提升对街区更新的辐射带动作用。

4. 保障性租赁住房建设

指在城市建成区中结合城市更新项目同步建设的保障性租赁住房项目，选址宜与城市重点功能区、科创产业聚集区、轨道交通站点、公交枢纽、道路网紧密衔接。

通过建设住宅型、公寓型、宿舍型住房，满足科创人群多样化需求。推广套内空间可变、灵活分割的住宅建设，适配多元人群，合理配置居住公共服务设施，适当提高配套商业服务设施比例。

鼓励在人工智能创新街区将存量商业办公项目、闲置的旅馆等非居住功能的存量房屋改建为保障性租赁住房，结合区域功能需求配套完善交通、教育、商业等基础设施。采用数字化智慧管理平台，为创新人群提供租赁、物业、维修等高效便捷的社区服务。

（三）设施类

1. 公共服务设施更新

指与基础教育、医疗、养老、体育等公共服务设施相关的城市更新工作。涉及增加普惠性托育、改造拓展优质教育空间、增加养老服务供给、补足体育设施、科学布局新型公共文化空间、医院病房改造提升和无障碍环境改造等。

梳理城市更新项目所在街区的现状短板，充分调研居民与使用者需求，形成精准适配的菜单式公共服务体系。对于一般地区，设置能够满足全龄人口的基本生活服务设施，保障“七有”“五性”；对于人工智能创新街区等重点地区，鼓励同步完善“第三空间”，提升地区空间活力；对于空间或资金有限的存量地区，可由街道、社区、企业、业主根据自身发展特点，按需选择优先提升的设施，将资源投入到最需要的设施中。根据人口结构变化情况及实际使用需求，探索服务设施功能的灵活转化。

鼓励利用存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，利用闲置房屋和低效用地增加基础教育、养老服务、体育设施等设施供给。可利用小区及周边现状房屋、

空闲地、边角地、插花地、拆违腾退用地等，补充便民商业、养老服务等独立占地公共服务设施。增加普惠性托育服务供给，根据实际需求，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有社区托育服务设施短板。鼓励结合既有基础教育设施开展校园更新改造，提升校园安全性和适用性，加强校园整体设计，改造拓展优质教育空间。增加养老服务供给，引导通过新建、升级改造等方式建设街道（乡镇）区域养老服务中心。补足体育设施，推动体育公园建设，新建或更新群众身边的运动场地和健身设施。鼓励通过新建、改扩建等方式，利用老旧厂房、腾退空间、公园绿地、商业楼宇等空间建成一批形式多样、内容丰富的公共文化空间。推动医院病房改造提升，提升院区环境。结合公共服务设施建设，一体推进适老化、适儿化改造和无障碍环境建设。

2. 市政交通基础设施更新

指与市政交通基础设施相关的城市更新工作，一般包括道路网络、轨道交通站点一体化建设和场站复合利用、绿色交通设施、停车设施、综合管廊建设、地下管线建设等。涉及城市供水、污水、污泥处理处置设施改造，地下管线老化更新，地下管廊综合改造，排水防涝设施改造，生活垃圾处理设施改造，城市交通基础设施改造，停车设施建设改造等城市更新工作。

完善道路网络，补足停车设施等交通设施短板，强化轨道交通站点升级改造、轨道交通一体化建设和场站复合利用，建设和完善绿色慢行交通系统。推进地下管线管网改造，综合管廊老旧设备更新改造，城市供水污水、污泥处理处置设施改造，排水防涝设施改造，生活垃圾处理设施改造等市政基础设施更新。

推动海淀城市道路网结构布局优化，改善交通微循环，结合片区更新，推动交通疏堵和断头路打通工程，加强次干路、支路实施，补足停车设施，完善道路网体系，增强城市区域交通微循环能力。加强南北交通联动发展，优化科学城北区对外交通网络，进一步提升轨道交通节点的辐射功能；推动北清路提质升级，加大北清路在科学城北区的轴线带动作用，织补两侧城市空间与功能。

3. 公共安全设施更新

指与公共安全设施相关的城市更新工作，一般包括消防站、应急避难场所短板的补足，“平急两用”设施改造、人防设施再利用等。涉及“平急两用”公共基础设施建设，消防设施更新改造等城市更新工作。

通过开展公共消防设施改造等公共安全设施更新，强化城市安全保障，提升城市韧性，提高城市应对多风险叠加能力，确保城市安全运行。发挥公共空间资源的“平急两用”作用，盘活闲置资源，统筹利用公园、学校、大型公建、地下空间等资源，推进设施功能的复合与转化，发挥大型郊野公园隔离防护、防灾避险等作用；强化跨部门协作，推动各类空间资源在应急情况下的高效复合使用。

合理布局公共安全设施，在科学城北区预留弹性空间，补足和提升科学城南区公共安全风险应对能力。推动建成区应急避难场所的功能升级与标准化改造，在老旧小区、厂房的改造中同步完善应急避难功能。推动公用人防工程公益化再利用，满足战备需要和平战转换要求。

4. 既有公共建筑节能绿色化改造

指对不符合建筑节能标准要求的既有公共建筑，应用节能技术使其达到节能目标要求的改造工作。

鼓励公共服务设施、市政交通基础设施、公共安全设施及其他类型公共建筑随城市更新开展建筑节能绿色化改造。鼓励引导社会资本参与节能绿色化改造，落实公共建筑能效分级管理办法，推动公共建筑能效提升。鼓励推动绿色低碳改造项目纳入城市更新项目库。

（四）公共空间类

1. 绿色空间更新

指针对绿色空间开展的更新活动，一般包括郊野公园、综合公园、社区公园、街头游园、口袋公园、小微绿地、城市绿道等。涉及城市绿环、绿廊、绿楔、绿道建设，口袋公园及小微绿地建设等城市更新工作。

通过拆墙见绿、见缝插绿、立体增绿等方式实现公共空间多元增绿，有效提升绿视率。重点考虑居住区周边，尽可能挖潜集中连片的城市绿地，营造出门进园的公园游憩体系，有效提升公园绿地500米服务半径覆盖率。提升城市公共空间的开放性、包容性和共享性，优化不同地块间慢行的可达性与视觉的渗透性。实现全龄友好，强化青年友好，根据不同年龄层人群日常化休闲需求，营造差异化游憩场景，创造意趣盎然的公园活力空间，结合公园更新完善公园配套设施建设，布局新型公共文化空间。推进生物友好型城市建设，建设修复微观生物通道，选择适应本地气候和土壤条件的植物种类，不宜种植有毒性、致敏性、刺鼻气味、易倒伏的植物。

结合海淀特色推进城市绿化彩化，打造花园城市示范街区，推进重要绿廊绿道公共空间提升及公园绿地建设。科学城南区以三山五园地区为重点，塑造历史文化与生态环境交相辉映的文化绿心，重点保护绿色生态系统建设，恢复大尺度绿化空间，保护生物多样性，形成公园成群、绿地成片的绿色生态基底。鼓励在人工智能创新街区等地区凸显创新科技场景应用，塑造融入科技、文化、生态、艺术等元素的科技公园，为群众带来全新科技体验。提升科学城北区产业组团周边城市空间品质，引导塑造国际化、科技范的产业园区绿色景观风貌，结合林地空间层次和绿地系统结构，打造北部生态科技绿心，提升绿地综合服务水平。

2. 滨水空间更新

指河湖保护范围线以内的水生态空间，以及常年有水的蓄滞洪（涝）区邻近区域的更新活动。一般包括涉水工程、绿化工程、滨水慢行路、亲水设施、滨水服务设施等。

推进美丽河湖保护与建设，统筹水资源、水环境、水生态治理，实现人水和谐的河湖。在满足防洪排涝安全的前提下，对具备条件的硬质化河湖岸线进行自然化改造和生态修复，恢复自然岸线，并加强河湖现状自然岸线保护，为超大城市中心城区的城市生物多样性保护提供更多空间保障。通过建设雨水花园、采用透水铺装等，提升城市韧性。提高滨水空间开放度和亲水性，加强亲水空间和周边街道等空间的连通性。合理扩展沿水公共区域，增加景观小品、优化道路组织，打造良好步行环境和水绿交融的滨水休闲空间。

持续实施“水清岸绿”行动计划，加强水域创新综合治理；强化滨水空间一体化设计，注重城市段滨河空间与河道两侧用地的空间融合和功能融合；积极培育和发展滨水新兴业态，完善提升滨水空间公共与商业服务设施供给，营造消费新场景，推进重点区域夜景观建设，提供全时段的滨水空间交流场景，增加滨水地区空间活力。

三山五园地区宜结合各园林之间的水系连通，提升水系沿线滨水景观；优化现状河道驳岸与断面，有条件地段恢复自然蜿蜒的水岸线，形成河、湖、泊、泉、渠、田等丰富的水景观类型，融入水系沿线的历史文化要素。以清河、小月河、永引渠等河道为纽带，从河道治理和两岸景观提升入手，提升城市生态水系，打造海淀滨水会客厅。

3. 慢行系统更新

指步行交通系统和自行车交通系统的更新工作，一般包括人行道、步行街、非机动车道、自行车专用路、人行空中连廊、地下街、交通广场、行人过街设施、交通标识信号等。

推动滨水空间与慢行空间相融合，提升南沙河、南旱河、清河沿线慢行系统。聚焦文旅骑行路线打造、通勤通学道路建设等重点工作，不断提升慢行交通出行品质与特色体验。打造安全舒适、连续顺畅的无障碍步行空间。塑造林荫街巷，增加道路两侧连续绿荫和四季植被，提高林荫漫步道的连续性、舒适性和观赏性。

4. 小微空间及街巷空间更新

指市民身边面积在500平方米左右的室外开放公共空间更新及街巷公共空间更新工作，一般包括街巷边角地、住区闲置地、零散腾退空间等。涉及小微空间更新、背街小巷环境精细化治理等城市更新工作。

通过整合和挖潜利用城市边角地、插花地、夹心地、高架桥下闲置地、拆违腾退用地等消极空间，合理增加公共服务设施、体育活动场地、文化展示及便民服务

设施。结合背街小巷环境精细化治理等工作，及时恢复或美化街巷风貌，提升校区、园区、社区等空间周边环境。

鼓励利用墙面、屋顶等非传统平面空间，增设墙面彩绘、立体绿化等。通过邀请艺术家、设计师或儿童创作墙绘、装置艺术等形式，将消极空间转化为文化节点。

5. 涉及复合使用的公共空间更新

指对建筑实体、轨道沿线与周边相邻的道路空间、绿地空间、滨水空间、闲置边角空间、桥下空间等公共空间的复合使用更新。

结合用地性质兼容、分层等方式，鼓励公共空间与体育设施、文化设施、商业设施、地下停车等复合建设，鼓励消费场景周边、产业园区周边存量空间复合利用、有效提升群众获得感的公共空间改造，强化公共空间与第三空间及多样化的共享空间一体化设计，开展配套经营活动，提升城市界面的公共性，拓展新型公共文化空间布局。

鼓励在人工智能创新街区、“马上清（青）西”地区等存量地区可利用空间不充足的情况下，通过分时、分区的弹性设计，使同一空间在不同时段满足儿童、青年人、老年人等不同人群的使用需求。

6. 其他公共空间更新

涉及土壤污染管控与修复，海绵城市建设，黑臭水体治理，生态清洁小流域建设，湿地保护修复，不可移动文物、历史建筑等保护对象维护和使用，清理不规范地名等城市更新工作。

开展非建设空间的城市更新，重点关注生态环境保护，加强土壤污染管控与修复，严格环境准入。关注水系统治理与提升，系统推进海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，积极推进建筑与小区、道路与广场、公园与绿地、河湖水系、排水防涝设施建设，提升城市自然积存、自然渗透、自然净化能力，推动降雨就地消纳和利用。加大水环境治理力度，巩固黑臭水体治理成果。加强生态清洁小流域建设，再现山清水秀的良好环境。持续做好湿地保护修复工作，重点打造南沙河森林湿地公园群和以颐和园、圆明园为中心的三山五园湿地群。

涉及不可移动文物、历史建筑等保护对象的，按照相关法律法规予以维护和使用，“一屋一策”提出改造方案，严禁以危险住房名义违法违规拆除改造历史文化街区、传统村落、文物、历史建筑。开展历史文化要素集中地区的城市更新，注重对不可移动文物及历史建筑周边公共空间的整体保护提升，加强文物保养维护和环境整治。规范地名标识，通过增设文化解说牌等形式传承地名历史记忆及历史文化价值。

（五）区域综合性城市更新

鼓励在活力片区、文化片区、轨道交通站点周边地区、重大项目以及周边地区开展区域综合性城市更新，通过整体设计和布局实施，牵动产业创新、教育科研、生态文化、交通生活、商业交流等多要素在较大空间尺度上的融合更新和贯通，推进“好城区”建设。

1. 活力片区

指结合老旧片区提升改造、商业街区提升改造、城中村改造、棚户区改造等，打造活力片区，实现功能转换、业态升级、活力提升的城市更新工作。加快推动区域协同联动，带动高质量转型发展，聚集高精尖产业发展新动能。

以街区为单元统筹城市更新，合理划定更新实施单元，推进街区品质整体提升。统筹活力片区内各类用地，将建筑退界空间与道路红线内景观一体化设计，鼓励商业、公共服务等沿街建筑开放附属空间，设置精致优美的外展服务区域，活化城市临街体验。鼓励城中村改造、棚户区改造充分利用腾退用地，联动周边可更新用地资源，区域统筹研究腾退后用地的土地利用路径，优先补充设施与住房短板、解决市民“七有”“五性”需求。结合有机更新、功能提升、社区共生等创新思路，鼓励用于文化展示、体验及特色服务，创办众创空间或发展保障性租赁住房。推广中关村东区改造项目和海淀已开展城中村改造项目相关经验，形成全区统筹、专班推进、流程规范的工作机制，完善搬迁腾退相关标准，确保政策统一，公开透明。

2. 文化片区

指开展城市文化遗产资源调查，划定老旧小区、老旧街区、老旧厂区保护范围，推进文物遗产保护利用，文化街区修复和修缮等城市更新工作。

加强历史文化遗产保护与利用，建立“文化+科技”的城市文化消费新场景，展示海淀城市文化特色，实现文化传承与科技创新、旅游消费、生态建设等功能的耦合，为区域发展注入活力。促进历史资源和城市功能深度融合，提升历史节点空间整体活力，衔接周边社区功能需求，补齐设施短板。注重保护独特的文化景观，保护提升景观风貌，落实重点景观视廊管控要求，加强建筑风貌及第五立面的管控引导。结合多样化的文化展示形式，设计具有地方特色的文化旅游线路，串联片区内文物古迹和历史文化资源。

依托三山五园地区等文化展示设施，发挥科技创新优势，借助三维扫描、虚拟现实、增强现实等数字化手段，共同推动科创发展与文化遗产保护传承。

3. 轨道交通站点周边地区

指围绕轨道交通场站以及周边地区（含轨道微中心）开展的一体化更新，一般包括轨道交通场站及周边存量建筑更新，以及站点周边的公共空间一体化更新。对于轨道微中心站点，可结合轨道微中心范围明确城市更新范围。涉及轨道交通站点升级改造，老旧火车站及周边街区统筹改造等城市更新工作。

充分激活轨道站点周边城市空间活力，促进轨道交通站点及周边街区统筹改造，倡导轨道交通站点周边城市空间的高效、集约利用，鼓励强化轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）等地区土地资源复合利用，并在符合相关规划要求的前提下推动建筑规模适度集聚。位于轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）范围内的地块，对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后，可进行高于兼容比例管控一般要求的功能混合。

结合轨道线路新建和扩能提升，优化站点周边空间利用，同步增补站点及周边公共服务及便民商业设施。提升站点周边公共空间品质，注重交通接驳与通勤需求，重视地上地下空间一体化，完善公共空间竖向衔接。

4. 重大项目以及周边地区

推动重大项目及周边地区更新宜基于周边地区功能以及配套设施短板，提出更新改造范围和-content，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈（商业街区）、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

五、支撑保障

（一）优化更新实施传导机制

依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》和相关控制性详细规划，结合城市体检评估等工作成果，在片区、社区、小区、房屋等不同尺度，落实本导则对城市更新的设计管理要求，明确各层级、各类型城市更新工作的行动目标、重点任务、建设项目和实施时序，实现区级城市更新顶层设计相关要求向城市更新项目的有效传导。

结合城市更新工作开展，完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制，查找城市更新项目所在街区在城市功能、配套设施、空间品质等方面存在的问题，校核拆迁腾退情况，梳理空间资源和设施需求，明确城市更新项目的指标管控要求和需要同步增补的三大设施。

（二）加强片区策划设计引导

通过编制片区策划方案，确定更新片区功能业态，统筹片区内各项目实施边界、更新方式与建设时序，明确项目捆绑要求。结合用地权属、规划道路红线、规划设施边界等相关情况，划定各城市更新项目的边界，明确相应实施主体，涉及用地兼容和用地分层等用地功能混合等情况时，需分用途、分层明确城市更新项目边界，明确实施主体和运营管理要求。

强化城市设计对城市更新项目实施的引导作用，优化更新实施方案编制水平，引导更新实施单元、城市更新项目与相邻地块实现一张图技术统筹，推动土地混合开发利用。各类城市更新项目的实施方案在符合相关政策、标准等要求的基础上，

还应结合项目区位与类型，落实本导则“总体要求”“重点片区工作要点”和“重点类型工作要点”章节中的相关要求。

（三）建立统筹推进工作机制

提升城市治理水平，建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。加强党建引领，推动部门协作，充分发挥街镇、社区的基层治理作用，调动居民参与城市更新积极性。引导经营主体参与，支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，健全专家参与公共决策制度，发挥专业技术人员的沟通纽带作用，形成长效公众参与机制。建立全区统一的安置补偿、公房管理相关标准、政策，确保流程规范，公开透明。

对于主体复杂，推进难度较大的城市更新项目，以“政府牵头主导、主体积极配合”为工作原则，构建“指挥部协调、专班支持、企业实施”的统筹调度工作机制，明确工作流程、原则、标准，充分发挥部门专业领域经验，互相配合，形成合力，针对个性化、便捷化的服务需求提供现场指导，保障城市更新工作有序推进。

海淀区城市更新实施指引

(2025年版)

一、总则

(一) 编制目的

深入贯彻中共中央办公厅 国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》(中办发〔2025〕34号)，以提升城市更新工作效能为重点，面向更新主体明确更新工作流程、细化分类引导、指导项目落地，面向政府部门明确行政边界、整合行政资源、提高办理效率，切实指导海淀区城市更新项目实施，打通政策落地“最后一公里”，持续提升市场主体、市民群众满意度和参与城市更新积极性。依据《北京市城市更新条例》(北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号)，结合工作实际，制定本指引。

(二) 适用范围

本指引用于指导海淀区行政区域范围内的城市更新项目实施，涉及重点项目、涉密项目等情形的，参照有关规定执行。

(三) 编制原则

强化统筹协作，明确职责分工。坚持统筹协调、协同推进，建立健全高效组织、会商联审、并联审批、协作配合、多元参与的工作机制，共同推动城市更新工作有序开展。

坚持民生优先，严守安全底线。强化党建引领，用好“大家商量着办”机制，切实做到更新为民、更新惠民，全面践行人民城市理念。严格落实安全主体责任，实行“审管联动”，确保城市更新工作依法规范开展。

繁简分流引导，提高工作质效。依据城市更新项目类别，形成差异化分类引导，精细化指导实施。对符合简易办理程序的项目，精简申报材料、压缩审批层级、实现项目快速办理。

优化营商环境，提升服务效能。贯彻落实本市关于优化营商环境的各项要求，把本指引作为提升政府行政效能的重要抓手，通过提前介入、靠前服务、审前辅导等多种方式，提升服务水平，推动项目高效实施。

(四) 基本概念

1. 城市更新实施单元。指为便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套、实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新活动相对成片连片的区域，可以是区域综合性更新项目，也可以包括居住类、产业类、设施类、公共空间类等多个其他类别的城市更新项目。

2. 物业权利人。包括不动产所有权人、合法建造或者依法取得不动产但尚未办理不动产登记的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位。

3. 城市更新实施主体。指依据相关法律法规和政策规定，负责组织、推动、参与城市更新活动，享有更新权利并承担更新义务的各类主体（以下简称实施主体）。

4. 城市更新统筹主体。指区政府通过市政府确定的遴选机制，通过公开的程序遴选，统筹负责城市更新实施单元内城市更新工作的单位（以下简称统筹主体）。

5. 城市更新项目库。指承担城市更新项目的申报确认、谋划储备、协调推动、动态调整、信息查询等功能的数据库，包括储备项目库和实施项目库。

6. 城市更新实施方案。指由统筹主体或实施主体依据相关国土空间规划、各类行业规划和项目更新需要编制的，推动实现存量空间资源高效利用和城市功能提升的综合性方案。

7. 城市更新实施方案联合审查。指由北京市海淀区人民政府（以下简称区政府）组织开展的，对城市更新实施方案进行的审查工作。

二、项目生成

按照城市更新项目生成模式，分为政府谋划类和市场申报类两种模式。

实施主体按照《北京市城市更新条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号）第二十条相关规定确定。涉及需明确统筹主体的，按照《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》（京建法〔2024〕1号）相关要求，由区政府明确。

（一）居住类城市更新

由区住房城乡建设委负责政府谋划和市场申报的危旧楼房改建、老旧小区综合整治、既有居住建筑节能绿色化改造、完整社区、老楼加装电梯、老旧电梯更新、保障性租赁住房建设。

由区城市管理委负责小区周边环境整治、老旧小区管线改造项目。

由区商务局负责一刻钟便民生活圈建设。

由区发展改革委负责权限范围内社区嵌入式服务设施的立项，协助形成资金申请报告，并报市级部门审核。

由区残联负责监督无障碍设施建设，并提出意见和建议。

由各街镇负责本辖区政府谋划和市场申报的居住类项目谋划和申报。

（二）产业类城市更新

由中关村科学城管委会负责政府谋划和市场申报的老旧厂房（厂区）更新改造、产业园区“腾笼换鸟”项目。

由区住房城乡建设委负责政府谋划和市场申报的低效楼宇更新改造、老旧楼宇更新改造项目。

由区商务局负责政府谋划和市场申报的传统商业设施升级、消费基础设施升级项目。

由各街镇负责本辖区政府谋划和市场申报的产业类项目谋划和申报。

（三）设施类城市更新

由区卫生健康委负责政府谋划和市场申报的医院病房改造提升、增加普惠性托育项目。

由区教委负责改造拓展优质教育空间。

由区城市管理委负责政府谋划和市场申报的电、气、供热等地下管线老化更新、地下综合管廊改造、生活垃圾处理设施改造、城市交通基础设施、绿色慢行交通改造、停车设施建设改造项目。

由区民政局负责政府谋划和市场申报的养老服务供给项目、在养老服务机构开展适老化无障碍环境改造、在儿童福利机构开展适儿化无障碍环境改造。

由区体育局负责补足体育设施项目。

由区水务局负责城市供水、污水、污泥处理处置设施及管网改造、排水防涝设施及管网改造项目。

由区消防救援局负责消防站更新改造项目。

由区发展改革委负责牵头落实全市对于利用闲置房屋和低效用地开展“平急两用”公共基础设施建设的工作要求。

由各街镇负责本辖区政府谋划和市场申报的设施类项目谋划和申报。

（四）公共空间类城市更新

由区城市管理委负责背街小巷环境精细化治理及环境建设。

由区园林绿化局负责政府谋划和市场申报的城市涉绿空间、湿地保护修复项目。

由区水务局负责滨水空间品质提升、海绵城市建设、黑臭水体治理、生态清洁小流域建设项目。

由区文化和旅游局负责政府谋划和市场申报的新型公共文化空间、不可移动文物的保护和利用项目。

由区生态环境局负责组织变更为“一住两公”等地块土壤污染状况调查评审，涉及风险管控、治理修复、效果评估、后期管理的地块，由区生态环境局按照相关法律法规规定备案相关材料。

由市规划自然资源委海淀分局负责历史建筑保护和使用、稳妥清理不规范地名项目。

由各街镇负责本辖区政府谋划和市场申报的公共空间类项目谋划和申报。

（五）区域综合性城市更新

由区住房城乡建设委负责政府谋划和市场申报的老旧街区改造、棚户区改造收尾、城中村改造项目。

由市规划自然资源委海淀分局负责活力片区、文化街区修复和修缮项目。

由区商务局负责政府谋划和市场申报的商业街区改造项目。

由区文化和旅游局负责开展城市文化遗产资源调查。

由区城市管理委负责既有轨道交通换乘站升级改造、老旧火车站及周边街区统筹改造项目。

由各街镇负责本辖区政府谋划和市场申报的区域综合性项目谋划和申报。

三、方案编制与审查

依据北京市城市更新项目库管理、联合审查及并联审批相关要求，海淀区城市更新项目包括实施方案联合审查类项目和按其他路径实施类项目。

依据《北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）》，以下城市更新项目需编制城市更新实施方案：（1）区域综合性城市更新项目；（2）涉及用地功能、建筑规模、建筑高度调整，土地用途转换、土地利用方式改变、使用五年过渡期政策、业态和经营方式发生重大变化等情形的；（3）涉及公共利益、公共安全的；（4）其他由区政府确定需要编制实施方案的项目。

实施方案联合审查类项目按照以下流程推进：

（一）纳入城市更新储备项目库

拟入库项目，需符合以下条件：属于《北京市城市更新条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号）第二条明确的项目类型，符合相关国土空间规划，符合国家及本市城市更新法律法规和政策要求，符合区域发展定位。项目统筹主体或实施主体明确。有明确的更新目标，完成资金匡算。

符合以上条件的项目，按如下程序入库：

1. 项目申报。统筹主体或实施主体向区住房城乡建设委提出申请，并填报项目信息。统筹主体或实施主体应当对填报信息合法性、真实性负责，并配合做好项目库管理相关工作。

2. 联合审查。属于居住类、产业类、设施类、公共空间类项目的，区住房城乡建设委在10个工作日内会同相关行业主管部门开展项目联合审查。属于区域综合性项目的，由区政府组织相关部门共同研究确定纳入项目库管理。

3. 入库确认。经审查，项目符合入库条件的，区住房城乡建设委应当在收到入库申请之日起30个工作日内制发《北京市城市更新项目纳入储备项目库通知书》（以下简称《入库通知书》）。

（二）纳入城市更新实施项目库

储备项目取得统筹或实施主体确认文件，规划、功能业态及监管要求等基本明确，经行业主管部门认定具备实施条件的，由行业主管部门通过城市更新信息系统将项目调整至实施项目库进行管理。

（三）城市更新实施方案编制

由统筹主体或实施主体负责开展城市更新实施方案编制工作。实施方案主要包括用地规划条件、建筑设计与改造方案、土地利用方式、未登记建筑处理、项目实施安排、资金测算、运营管理等，以及根据项目特点增加的内容及附件。实施方案相关内容应达到开展成本测算，并可指导编制建设工程设计方案的深度。

实施方案采用模块化编制，统筹主体或实施主体按需选取相应模块，并在行业主管部门指导下完成编制工作。

1. 项目基本信息模块。项目实施范围与实施方式。明确城市更新项目类型、项目名称、统筹主体、实施主体、改造方式、改造模式、改造范围、用地面积等。涉及存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的项目应说明基本情况。

2. 前期评估调查模块。前期评估调查工作主要包括现状情况调查、更新需求征询等。现状情况调查：收集土地、建筑权证、施工、竣工等资料，按需开展现状建筑和地下管线调查，分类梳理存量资源（包括土地、房屋等）的分布、功能、规模、权属、使用情况等信息；产业用地需进行利用效率评价；按需开展房屋建筑性能检测评估、消防安全评估、历史文化资源调查评估。更新需求征询：统筹主体或实施主体在编制过程中应当与相关物业权利人进行充分协商，征询利害关系人的意见，将相应结果纳入实施方案。

3. 更新功能定位模块。根据国土空间规划、城市更新专项规划及其他相关规划，结合区域功能定位和物业权利人更新需求，确定项目的功能定位。

4. 规划方案模块。根据前期评估调查与功能定位，结合规划、建设、运营管理需求，制定项目规划方案。具体包括：用地规划指标。确定用地范围与面积、用地性质、建筑规模、建筑高度、退线要求等内容，涉及多种功能业态的，应明确各类功能相应的建筑规模，各项指标应与控制性详细规划主导功能分区、土地用途、建筑功能兼容混合、建筑规模管控等要求相衔接。涉及建筑规模增加的，应在符合上位规划的前提下论证建筑规模的合理性，并明确在项目实施阶段可优化的内容和幅度。公共服务设施、市政交通基础设施和安全设施配置要求。按要求补充街区配套公共服务设施、市政交通基础设施、安全设施短板，明确项目范围内各类设施的类型、规模、位置等内容。重点开展服务设施分时利用、资源共享、弹性转换等提升利用效率相关专题研究。统筹与红线外各类市政场站、管线的衔接方式。交通组织

方案。明确项目范围内机动车、人行、静态交通的组织与布局，道路红线、地块出入口、交通设施与公共通道的位置、衔接关系等内容。开展轨道站点一体化、停车需求测算与规划、慢行系统设计等综合交通研究。水务设施改造。涉及河道、水源井等水务相关设施的，应对水务要素的现状和规划要求进行分析，提出改造目标、标准和改造方案。地下空间利用。明确地下空间建设范围、功能、规模、连通性、运营管理等内容。历史文化遗产保护。落实历史文化遗产保护要求，明确项目范围内不可移动文物、历史建筑、历史文化街区、古树名木等保护和合理利用要求。其他要求。位于重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的，应征求相关部门意见。

5. 建筑设计方案模块。明确建筑改造方式，确定平面布局、立面方案，提出内部改造装修、建筑结构、消防工程、绿色建筑、智能化提升等设计策略。

6. 土地利用方式模块。明确项目的具体土地利用方式。采取协议方式配置国有建设用地的，需明确相应实施路径。采取有偿方式配置国有建设用地的，需明确相应土地价款的估算及缴纳方式。涉及延长土地使用年限的，应在方案中明确。项目实施范围内插花地、边角地统一纳入更新实施的，需明确相关用地的土地用途与使用权配置方式。使用过渡期政策的，应在方案中明确相应条件。

7. 未登记建筑处理模块。涉及已取得土地和规划审批手续的建筑物，以及经认定不涉及违反法律规定的无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，在实施方案中应当提出相关手续办理路径，实现更新后权属清楚、界址清晰、面积准确。

8. 资金方案模块。明确项目资金筹措方式、投融资方案等情况，分析财务投资回报与收益平衡情况，明确项目经营性收益与其他收益来源。涉及政府资金支持及税费优惠的，应根据不同项目类型、资金需求、成本收益指标和管理要求，明确政府资金及税费优惠等具体事项。涉及政府投资的，应开展综合效益分析评估，可包括政策可行性分析、经济可行性分析、社会效益分析以及风险影响评价等内容。

9. 产业业态及运营管理模块。明确项目功能、产业策划、运营维护管理、经营绩效、自持要求等。涉及产业升级的项目，应深化产业策划内容，明确招商方向及储备项目，细化项目运营等内容；根据区政府有关规定，签订履约监管协议，明确各方权利义务、监管要求以及违约的处置方式。明确公共服务设施、市政交通基础设施和安全设施、公共空间等建设、移交、运营管理相关要求。

10. 建设时序模块。应在遵循公共利益优先及利益平衡原则下，明确项目的分期实施时序及资金安排。做好与周边道路施工和地下管线建设的衔接。拟定项目实施安排的组织管理机制，明确各环节的主要负责单位及具体职责，确保项目按计划实施。

11. 协商表决情况模块。结合项目需要，涉及共同决定事项的，实施方案需说明已经物业权利人协商一致或依法表决形成决议的情况。

实施方案的成果包括文本、附表、图纸和附件。文本为实施方案的详细说明，附表包括土地用途现状和规划平衡表、项目经济技术指标表等。图纸包括各专业现状图与规划图，现状图包括土地利用图、建筑布局示意图、产权格局分布图，规划图包括总平面图、功能业态组织分布图、实施效果示意图、规划图则等。

附件包括以下内容：前期评估工作情况。包括现状评估、更新意愿征询以及项目功能定位；授权说明。对于统筹主体或实施主体不是权属主体的，应提供更新实施的授权说明；消防专家评审意见。采用消防性能化方法进行设计、开展特殊消防设计情形的专家评审意见；协商表决情况。涉及共同表决事项的，物业权利人对实施方案相关内容的协商表决情况；专家评审意见采信情况表。涉及城市更新项目需开展专家评审或评估的，应当根据有关规定组织开展相关工作，并出具专家评审意见采信情况表。城市更新实施方案的矢量相关数据。

（四）城市更新实施方案审查

经物业权利人同意或者依法共同表决通过的城市更新实施方案，由统筹主体或实施主体报送区住房城乡建设委。区住房城乡建设委应当做好城市更新实施方案审查准备工作，先行征求区有关行业主管部门对实施方案的意见，需修改、补充、完善方案相关内容和材料的，由区住房城乡建设委告知统筹主体或实施主体。

完成审查前准备工作后，由区政府组织区住房城乡建设委会同有关行业主管部门进行联合审查。城市更新实施方案通过联合审查的，项目情况应在城市更新信息系统进行公示，公示时间不得少于15个工作日。

按其他路径实施类项目入库程序参照实施方案联合审查类项目执行。有关方案由实施主体按照相关行业政策编制、报批。

四、行政许可办理

（一）项目立项

实施方案联合审查类项目的统筹主体或实施主体依据审查通过的城市更新实施方案，向相关立项主管部门申请办理立项手续。涉及政府投资的，严格按照国家及本市政府投资管理相关规定履行审批手续。

按其他路径实施类项目，由实施主体按照相关行业政策办理立项。

（二）土地配置

采取有偿使用方式配置国有建设用地的，由规划自然资源部门将北京市国有建设用地使用权出让合同或补充协议的缴费信息通过线上或线下推送至税务部门，税务部门完成征缴后将征缴情况反馈至规划自然资源部门。涉及划拨等形式获得土地

的，按照实际情况办理用地手续变更事项。涉及利用过渡期等支持政策的，按照相关政策执行。

（三）规划许可办理

对于实施方案或规划设计方案中明确不改变建筑使用功能、不增加建筑规模、不改变建筑外轮廓的更新改造项目，或符合北京市办理建设工程规划许可证豁免清单要求的，无需办理建设工程规划许可证。其中，位于重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定区域外立面装修的项目，先办理外立面装修的建设工程规划许可证，具体参照《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》（京规自发〔2022〕118号）相关要求执行。

符合北京市社会投资简易低风险工程建设项目清单要求的，按照相关要求执行。

除上述情况外的其他更新改造项目，包括改变建筑使用功能、增加建筑规模、改变建筑外轮廓、改变建筑布局、改变建筑主体结构等引起建筑规模、层数、高度等发生变化的项目，纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再办理建设工程规划许可证。“多规合一”协同平台会商阶段不再征求前期研究阶段已参与各部门的意见。

（四）施工许可办理

在海淀区内实施城市更新项目，涉及各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装，以及城镇市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应向区住房城乡建设委申请领取施工许可证。涉及市级权责的，应报请市住房城乡建设委审批。其中，符合《限额以下小型工程施工安全管理办法（试行）》中限额以下小型工程要求的，可以不申请办理施工许可证。

在海淀区内建设的水利工程，实行开工备案制度，区级立项的水利工程开工备案，由区水务局受理。市级立项的水利工程开工备案，由市水务局受理。

其他需要在相关行业主管部门办理开工手续的，按照有关政策执行。

（五）施工图审查和消防审查

按照本市建设工程施工图管理规定，本市行政区域范围内新建、扩建、改建房屋建筑不再开展施工图事前审查，各项行政许可和政务服务事项不再将施工图审查结果作为前置条件和申报要件。市政基础设施工程、机要工程、政府投资的重大工程和重要民生项目按原审查程序和审查要求开展。

属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》中特殊建设工程的，建设单位应当向市规划自然资源委申请消防设计审查，特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的不得施工。对除特殊建设工程外其他项目的消防设计审查，全面采取事中事后抽查方式。

五、建设运营

（一）施工管理

施工单位应在相关主管部门指导下，加强建设工程施工现场管理，保障安全生产和绿色施工，保障工程质量与施工进度，具体参照《北京市建设工程质量条例》相关要求执行。

（二）产业监管

经区政府明确需签订产业监管协议的，由中关村科学城管委会与统筹主体或实施主体签订更新改造项目产业监管协议。产业监管协议应包含产业定位、发展目标、考核机制、管理机制等内容。

（三）固定资产投资监测

统筹主体或实施主体应随项目实施进度，配合区统计局做好固定资产投资纳统及月度进展填报。

（四）竣工验收

建设单位在办理施工许可手续时，可根据项目综合风险等级提出联合验收意向。

实施联合验收的项目，建设单位应组织工程竣工验收或自查全部合格后，5个工作日内提交联合验收申请（验收流程参照《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》执行）。不实施联合验收的项目，建设单位按照有关规定组织工程竣工验收，相关主管部门依法独立实施各项验收。

其他需要由相关行业主管部门验收的，按照有关政策执行。

（五）不动产登记

对于无需办理建设工程规划许可手续的，不再重新办理不动产登记。通过竣工验收的项目，确需办理不动产登记的，统筹主体或实施主体持相关材料前往不动产登记中心提出登记申请，重新办理不动产登记的登记主体应为建设工程规划许可证记载的建设单位，且与土地使用权人保持一致，申请材料应严格按照《北京市不动产登记工作规范》的要求进行提交。经核实确认无误后，办理不动产权证书。

采取五年过渡期政策的，过渡期内暂不办理不动产登记手续；过渡期满或涉及转让时，先按照新用途和土地权利类型办理用地手续，再办理不动产登记手续。以其他方式供地的按照相关法规办理不动产登记手续。

（六）营业执照办理

对于利用城市更新项目从事商业经营，城市更新项目实施方案通过联合审查的，统筹主体或实施主体可持区城市更新主管部门会同有关行业主管部门出具的审查意见和实施方案，出具住所证明文件，至市场监管部门办理相关营业执照。

（七）项目库退出

竣工且自竣工验收合格之日起满一年的项目，退出城市更新项目库。

六、保障措施

区政府及有关部门应当完善城市更新政策措施，深化制度创新和管理创新，形成政策合力，支持和保障城市更新。

（一）组织保障

区政府依法履行本区城市更新项目决策程序、统筹兼顾各方利益，畅通公众参与渠道，做好多部门协同联动，协调解决城市更新项目推进中的重大事项，保障全区城市更新项目有序实施。区住房城乡建设委及行业主管部门依据职能定位，切实做好权责范围内的更新项目谋划、实施主体确定、实施方案审核、审批手续办理、全生命周期监管等工作，涉及市级部门职责范围的，应提请市级部门审查决策。街镇应当充分发挥“吹哨报到”、接诉即办等机制作用，组织实施本辖区内街区更新，梳理辖区资源，搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台，调解更新活动中的纠纷。

（二）规划保障

对于实现地区功能品质提升、改善居民生活环境、补齐片区公共服务短板有重大贡献的更新项目，经规划自然资源部门认定确有必要的，可以合理确定规划指标。

对于保障安全和公共利益、满足本区域民生需要和推动产业可持续发展，经规划自然资源部门认定确有必要的，可实现地块性质兼容和建筑用途转换，转换清单与规模比例参照有关政策执行。

（三）用地保障

城市更新项目涉及通过收储、收回再供应方式实施的，土地应采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式供应。

在自有土地上实施城市更新项目、不涉及重新组织土地供应，且符合相关要求的，经区政府审查通过，在五年内可以继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地。

（四）资金保障

区政府负责安排资金，对民生保障、公共公益、设施类城市更新项目予以支持。对于市级出台的专项资金奖励政策，行业主管部门应鼓励并指导统筹主体或实施主体进行资金申报。

鼓励政策性、商业性银行通过产品创新、专项运维、专项管理等，加大对海淀区城市更新的信贷支持。鼓励国有银行、国有企业、社会资本等创新海淀区低效用地盘活投融资机制。

（五）实施引导

针对统筹主体或实施主体在推进城市更新项目实施过程中面临的问题与困难，相关行业主管部门应持续跟踪，进一步提高“向前进一步”的服务意识，主动履职尽责，提高服务水平，切实做好政策解读和实施引导工作。

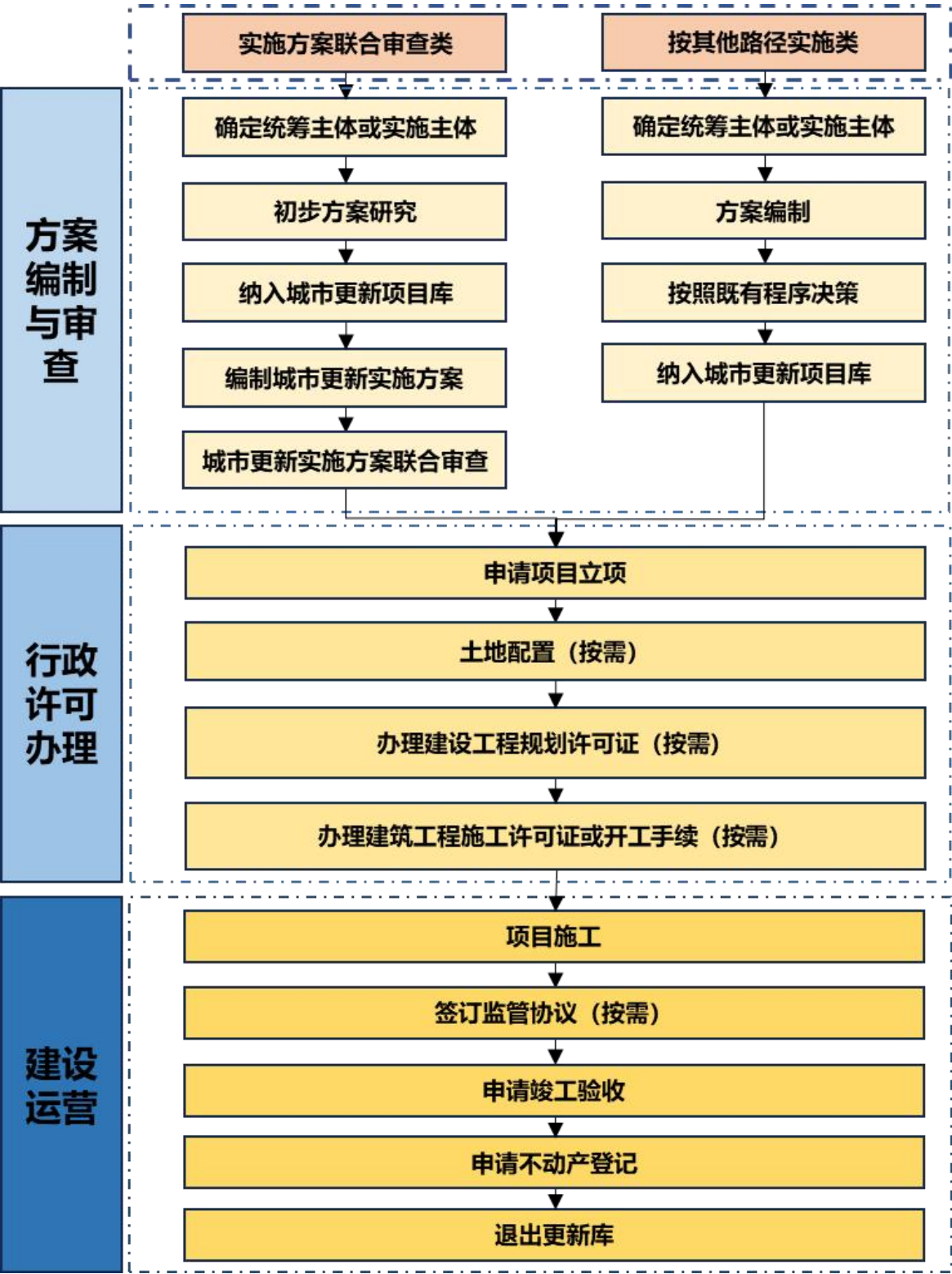
（六）专家指导

为了更好地服务海淀区城市更新工作的复杂多样化需求，充分发挥专家在城市更新行动中的技术支持与智力支撑作用，对于需要专家指导的城市更新项目，相关行业主管部门应组织专家咨询会，对城市更新项目提出咨询意见与专业论证，提升项目实施的科学性与合理性。

附件：1.城市更新项目实施流程示意图

2.城市更新分类实施指引

附件1



北京市海淀区人民政府办公室关于印发 《2025年海淀区进一步优化营商环境、促进企业“降本 增效”工作方案》的通知

海政办发〔2025〕7号

各镇政府、街道（地区）办事处，各委、办、局，区属各单位：

经区政府研究同意，现将《2025年海淀区进一步优化营商环境、促进企业“降本增效”工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

北京市海淀区人民政府办公室

2025年7月8日

2025年海淀区进一步优化营商环境、 促进企业“降本增效”工作方案

为服务支撑“发展新质生产力、建设世界领先科技园区”，满足“海淀企业”需求，着力提升企业感受，围绕企业“降本增效”，打造“多元主体协同、数智融合赋能、大家商量着办”的营商环境，助力企业提升生存韧性、创新活力与全球竞争力，结合海淀实际，特制定本方案。

一、降低政企对接成本

1. 企业重大事项快速解决。构建营商环境建设联席会议机制，横向建立各类工作专班资源交换中枢，形成统一调度、并行推进、集中会商、跨组交流的常态工作机制，提升政府部门间协同效率；搭建营商环境大模型，强化企业信息、市场趋势、政策信息、经济指标等信息资源的智能联动分析，快速推进企业引进、企业培育、企业迁转等跨阶段重大问题解决。

2. 惠企政策便捷获取。探索在试点街镇建立三级营商环境工作站（区政务服务热线-街镇工作站-楼宇/园区工作站），梳理形成政策资金支持清单、街镇定期更新并共享对企服务清单。企业可通过营商环境工作站获得政策咨询、政策解读、专业服务资源对接服务。依托营商环境数智大模型，为企业主动、精准推送各类资源信息，探索惠企政策兑现“免申即享”可行路径，让企业便利、快捷、精准享受海淀资源赋能。

3. 企业诉求及时响应。建立“问题发现-快速响应-持续改进”的企业诉求解决协同工作机制。财源专班深挖企业对行业、产业发展的真实需求，做好问题有效性识别、分类汇总、分析建议工作；依托“经济大脑”搭建企业诉求服务模块，整合分析企业走访、12345热线等渠道收集企业高频共性诉求。通过工作联席会会商解决、专项督办，全面提高企业诉求响应能力和问题解决水平。常态化开展企业需求调查，跟踪企业诉求解决情况，持续推进“政府-市场”协同进化。

4. 企业创新需求协商解决。针对新业态企业经营发展过程中的创新诉求，依托营商环境建设联席会议机制试行“大家商量着办”工作机制，协商研究解决路径。

5. 数字赋能提升政务服务质效。深化人工智能辅助申报，推动人工智能赋能政务服务需求侧，为企业提供智能预填、智能预审等智慧化服务。探索试点“AI数智员工”帮办服务体系，覆盖线上线下渠道，试点提供咨询、辅助办理等帮办服务，通过人工跟踪检验试点帮办效果，切实将政务服务效率转化为企业成本控制实效。

二、降低人才获取成本

6. 企业用才需求有效对接。用好北京国际AI人才创新联盟，探索建立国际AI青年人才驿站和国际人才工作站，促进青年人才与科研项目、企业有效对接，助力重点行业企业缓解用人需求。

7. 做好青年就业保障工作。对招用毕业年度及离校两年内未就业高校毕业生及16—24岁登记失业青年并与其签订劳动合同且符合条件的企业，按招用1人1000元的标准发放一次性扩岗补助。

8. 做好人才安居保障工作。用好北京市各种人才引进政策，开辟重点产业、紧缺领域人才落户“绿色通道”。以支持国家战略工程为导向，强化海淀科技工作者子女异地就学保障，提供异地开展教学、异地接受教育、回京参加考试的闭环服务。

9. 优化外籍人才生活服务。加强景区、商圈等重点场所外语标识规范化建设，提升多语种接待服务水平。打造国际化社区，构建“15分钟国际化生活圈”。

三、提高社会力量协同效率

10. 携手商协会强化对企服务支撑。探索在试点街镇盘点可利用空间资源，定期更新推送，免费支持商协会开展惠企活动。依托商协会强化线上线下企业间交流合作，引导企业合规经营，促进各类企业资源互通、经验共享、发展协同。

11. 企业社会资源需求精准匹配。依托“经济大脑”，搭建社会资源聚合模块，遴选形成法律、税务、风投、商协会、新型科研机构、咨询服务机构等专业服务优质合作伙伴名单，主动为企业推送。设置政务大厅实体会客空间，提供互动式增值服务。企业可通过线上线下两种渠道精准获得各类社会资源信息推送。

12. 凝聚街（镇）园区发展合力。打造一街（镇）“一园区”，坚持“指导+服务+自治”的理念，在试点街镇，建立街（镇）与园区（楼宇）间工作机制，推动区域内总体规划、项目招引、项目建设、园区运营、基金投入、孵化培育等工作，促进各类园区整体资源资产盘活开发和运营管理。

13. 盘活园区间发展资源。促进企业在联盟园区间发展，推动招商引资、企业服务、平台搭建等方面的资源共享、强强联合，共享园区发展红利。

四、提高融资对接效率

14. 丰富资金获取渠道。建立适合海淀创新生态的投资策略与投资组合，加强与国家、市级大基金以及大企业的联动，形成“母基金+成长期直投基金+政策性投资配套”的投资矩阵，丰富企业获取融资方式。

15. 强化小微科创企业金融服务。用好支持小微企业融资协调工作机制，提高小微企业金融服务质效。进一步丰富财金协同平台的金融产品，让更多小微企业能够获得信贷资金支持。

16. 深化科技金融服务平台建设。挂牌运营一批科技金融服务驿站，打造区级科技金融综合服务平台，推动中关村科创金融服务中心“扩容升级”，便利企业获取金融服务。

17. 助力企业成功登陆资本市场。为拟上市企业提供政策咨询、上市培训、融资对接等服务，推动更多科技企业成功登陆资本市场。

五、提高创新创业效率

18. 高校创新创业全方位服务。摸排区内高校院所孵化器设立情况，帮促大学生、科研团队就地转化为创业企业，提供从企业设立、知识产权及商业秘密保护、标准创新等全方位服务。

19. 做好人才创业保障工作。为青年科技创业人才配备创业管家，根据创业阶段的不同需求提供相应的咨询、专业机构对接、业务办理、投融资、应用场景、国际合作等服务。为符合条件的青年科技创业人才配置“中关村AI北纬社区”等10万平方米的免费空间资源。布局百亿元科技成长基金，加大对科技企业和青年人才优质项目的基金支持力度。

20. 多举措支持大企业创新。建立大企业与高校院所、教授团队的对接机制，开展精准产学研对接，创新产学研协同模式。用活“揭榜挂帅”机制，发挥国央企带头作用，鼓励大企业加大设榜发榜频率，实现大中小企业创新融通。鼓励大企业向中小科创企业开放应用场景，加速产业链创新发展。

21. 壮大科技服务业市场主体。支持科技服务业企业向平台化和综合性服务机构发展，鼓励科技服务业企业拓展海外市场。吸引全球知名科技服务机构落地布局，在海淀建设研发创新中心或开放创新平台。支持科技服务业小微企业快速发展。

22. 完善成果转化布局。加快建设全国高校人工智能区域技术转移转化中心等标杆性平台，积极引进XbotPark北京基地等国内优质成果转化机构，打造一批高能级成果转化平台，形成涵盖概念验证、展示交易、孵化加速、投融资等全链条服务能力的成果转化生态。

23. 丰富AI要素供给。充分用好北京国际AI人才创新联盟、北京人工智能研究院等资源，打造人工智能人才央地联合引育平台。对接奇迹创业营种子选手，以“中关村AI北纬社区”建设为试点，打造人工智能企业创新社区。打造高端数据标注示范基地，提供数据标注平台、工具与服务，支撑高端数据开发利用；设立海淀人工智能创新街区大模型生态服务站，开展政策宣传、技术交流等一站式服务。

六、提高市场开拓效率

24. 支持企业完善国内市场布局。探索在兄弟城市设立海淀商协会分支机构，助力企业布局新业务板块、开拓国内市场，强化咨询对接等服务，为有意愿入驻海

淀的企业做好前期咨询对接，帮助企业形成“研发在海淀、生产在外地”的区域协同发展布局。

25. 助力企业推进国际发展战略。搭建企业“出海”公共服务平台，梳理区内具有相关涉外资质的法律、税务等优质专业服务资源，编制“优质服务伙伴名单”；吸纳海外商会、行业协会入驻平台，为出海企业提供国际市场信息和政策咨询，协助其制定国际化发展战略。

26. 赋能企业筑牢海外发展根基。推动加速器项目多点落地、全球布局，搭建一站式国际综合服务平台，为企业落地海外提供企业落地、市场拓展、资本对接、政策支持等一系列出海服务，助力企业拓展国际市场。

七、提高权益保障效能

27. 提供人工智能产业合规指导。编制《海淀区人工智能企业行政合规指导清单》，针对企业行政处罚“高频”违法行为，明确常见违法行为表现、依据及违法责任、合规建议等信息，帮助企业提前掌握监管要求。

28. 营造“无事不扰”经营环境。制定《海淀区行政执法公示工作指引》，建立各领域分级分类检查制度，公布行政检查标准及同一行政机关对同一企业实施行政检查的年度频次上限。结合企业信用风险分类管理结果，合理确定检查比例和频次，实现“进一次门、查多项事”。统筹考虑经营主体“风险+信用”状况，通过主体自主申报等渠道，持续扩大“无事不扰”企业清单试点范围，争取纳入“无事不扰”企业清单范围的企业达到全区企业总量的20%以上。

29. 丰富产权保护法律服务。增加“海淀区民营企业产权保护法律服务工作站”布局，提供专业法律咨询服务，帮助企业解决产权纠纷，维护企业的合法权益。加大知识产权惩罚性赔偿适用力度，根据案件具体情况作出符合市场规律和价值的典型裁判，有效遏制侵权行为。

30. 完善多元商事纠纷解决机制。立足辖区商事纠纷特点，完善“法院+企业+商会”三方定期会商工作模式，将“以保促调”模式与“商事纠纷商会解”机制有效融合，不断降低商事案件解纷成本。

八、提高城市品质赋能效率

31. 丰富综合商业服务供给。在试点街镇依托重点商场、购物中心等商业体开展特色经营活动，打造活力消费空间。

32. 完善便民服务功能。加强便利店、“海淀食堂”等便民服务网点建设，强化文体设施、停车位、充电桩等便民设施布局。

33. 提升区域路网联通能力。以中关村科学城南区和北区的联系交通廊道为重点，新增京密引水渠北侧路道路建设，进一步缓解西北五环的交通压力。在南北大通道动脉基础上，持续完善城市主干路、次干路和支路等不同等级道路的建设。

**北京市海淀区地方金融管理局关于印发
《海淀区关于推动科技保险高质量发展 助力世界领先
科技园区建设的实施细则》的通知**

海金融发〔2025〕4号

各镇政府，街道（地区）办事处，各委、办、局，区属各单位：

经区政府研究同意，现将《海淀区关于推动科技保险高质量发展 助力世界领先科技园区建设的实施细则》印发给你们，请认真组织落实。

特此通知。

北京市海淀区地方金融管理局

2025年9月16日

海淀区关于推动科技保险高质量发展 助力世界领先科技园区建设的实施细则

第一章 总则

第一条 为充分发挥科技保险的作用，有效分散和降低科技型企业的科技创新创业风险，从普惠型综合科技保险统保、科技保险保费补贴等方面，对符合条件的科技企业给予资金支持，根据《海淀区促进科技保险高质量发展 助力世界领先科技园区建设实施方案（2025-2027年）》，特制定本实施细则。

第二条 本细则适用于海淀区重点关注的人工智能、新一代信息技术、集成电路、医药健康、智能装备、节能环保、新材料、智能网联汽车、商业航天、低空经济等重点产业的科技企业。

第二章 保障内容

第三条 开展普惠型综合科技保险统保，对重点领域内参保普惠型综合科技保险的小微科技企业或国家高新技术企业，给予全额保费支持，原则上对单家企业支持三年，并根据开展效果适时扩大覆盖面。

支持对象：1. 参考《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号），小微科技企业需满足从业人员不超过100人，年营收1000万元以下的条件。2. 上一年度新认定或复核通过的国家高新技术企业。

支持标准：普惠型综合科技保险为涵盖研发类、财产类、责任类等相关科技保险的产品组合，单家企业保费金额上限2500元。

第四条 制定海淀区科技保险产品目录，对投保目录内保险产品的“专精特新”科技企业，最高按照实际支付保费50%给予“分级分类”保费补贴，单家企业年度补贴上限50万元。

支持对象：投保海淀区科技保险产品目录内科技保险的“专精特新”企业。

支持标准：研发类保险（科技企业研发及转化保险、生物医药临床试验责任险等）补贴比例50%，产品类保险（科技企业产品责任险、产品质量保证保险、生物医药产品责任险等）补贴比例50%，金融类保险（知识产权质押融资保证保险、科技企业贷款保证保险等）补贴比例50%，财产类保险（科技企业财产保险、设备保险、营业中断保险等）补贴比例30%，责任类保险（网络安全保险、公众责任保险、雇主责任保险等）补贴比例30%，三首保险（首台套重大技术装备综合保险、新材料首批次应用保险、软件首版次应用保险）在享受国家级或市级补贴80%基础上补贴20%。单家企业年度补贴上限50万元，且获得的各级补贴资金总额不超过企业自担保费。

第五条 对投保人工智能、集成电路、商业航天领域创新型科技保险的企业，按照实际支付保费的50%给予保费补贴，单家企业年度补贴上限300万元，并适时将支持范围扩展到其他需重点关注的产业领域。

支持对象：投保“AI保”内生成式人工智能内容侵权险、网络数据损害险、网络安全险及集成电路首次流片险、卫星发射险、卫星在轨险等前沿领域重大科技项目攻关类科技保险的科技企业。

支持标准：按照实际支付保费的50%给予补贴（商业航天保险在享受市级补贴50%基础上补贴）。单家企业年度补贴上限300万元，且获得的各级补贴资金总额不超过企业自担保费。对于落地的其他重大科技项目攻关科技保险，参考此标准给予补贴。

第三章 申报流程

第六条 海淀区地方金融管理局将于每年发布申报通知，通知发布后，申报单位在申报时限内注册登陆“企业综合服务平台（<https://www.bjhd.gov.cn/qyfw>），选择政策服务—专项申报栏目进行在线申报。

第七条 申报单位进行在线申报的同时，需按申报通知要求同步向海淀区地方金融管理局提交纸质材料。申报普惠型综合科技保险统保支持的小微科技企业，原则上由属地街镇统一进行申报、初审及纸质材料报送。申报普惠型综合科技保险统保支持的国家高新技术企业，原则上由中关村科学城管委会统一进行申报、初审及纸质材料报送。

第八条 海淀区地方金融管理局将按照审核办法规定流程，对申报材料进行预审、复审、室务会审议和区政府会议审议，审核通过后支持资金纳入财政预算，并在申报下一年度进行政策兑现工作。

第九条 普惠型综合科技保险统保支持资金将统一发放至承保的保险机构银行账户，其他支持资金将发放至申报单位开设的银行账户。

第四章 监督与管理

第十条 海淀区地方金融管理局建立支持资金公示制度，确保支持资金的使用公开、公正、公平。

第十一条 对符合支持范围和条件的申报单位给予资金支持，支持资金纳入财政预算管理，实行总额控制。支持资金的使用管理情况自觉接受各级财政部门、审计部门的监督检查。

第十二条 对违反规定，弄虚作假骗取支持资金的申报单位，海淀区地方金融管理局可取消其申报资格，支持资金尚未拨付的，不再继续拨付，已经拨付的，追回支持资金。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关进行处理。

第十三条 本申报直接面向符合规定的企业,未委托任何第三方机构代理申报、受理材料。整个申报过程中,不收取任何费用。如有任何机构或个人做出不实宣传或承诺,可向海淀区地方金融管理局反映。

第五章 附 则

第十四条 本细则由海淀区地方金融管理局负责解释。条款中涉及到政策交叉的,按照支持资金就高不就低的原则执行。

第十五条 本细则自发布之日起实施,执行期至2027年12月31日。

北京市海淀区人民政府人事任免

经2025年6月9日第165次区政府常务会议研究，决定：

李德平任北京市海淀区人民政府学院路街道办事处主任。

洪熙任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会办公室主任；

王玉霞任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会服务体系建设处处长；

汪洋任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会综保区管理处副处长；

陈玉闯任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会产业空间管理处副处长。

免去王玉霞的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会办公室主任职务；

免去陈玉闯的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会产业促进一处副处长职务；

免去王飞的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会科技发展处（军民融合办公室）副处长（副主任）职务；

免去汪洋的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会产业空间管理处副处长职务。

免去王洪波的北京市海淀区卫生健康委员会副主任、北京市海淀区疾病预防控制中心局长职务。

免去郭兴禹的北京市海淀区人民政府苏家坨地区办事处副主任职务。

免去邵永旭的北京市海淀区人民政府马连洼街道办事处副主任职务。

免去辛果的北京市海淀区人民政府东升地区办事处主任职务。

免去陶振环的北京市海淀区行政学院副院长职务。

王瑞任北京市海淀区教育科学研究院副院长，试用期一年。

陈思任北京市海淀区财政局副局长，试用期一年。

张东阳任北京市海淀区发展和改革委员会副主任。

仇萍任北京市海淀区人民政府永定路街道办事处副主任，试用期一年。

免去王建锋的北京市海淀区人民政府永定路街道办事处副主任职务。

李雪任北京市海淀区人民政府曙光街道办事处副主任，试用期一年。

范亚雯任北京市海淀区人民政府北太平庄街道办事处副主任，试用期一年。

刘传任北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处副主任。

免去张东阳的北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处副主任职务。

张秋任北京海开控股（集团）股份有限公司总经理；

刘宇翾任北京海开控股（集团）股份有限公司副总经理，试用期一年。

屈连春任北京实创科技园开发建设股份有限公司副总经理，试用期一年。

臧传厚任北京市海淀区国防动员办公室副主任、北京市海淀区人民防空办公室副主任。

免去郭海珠的北京市海淀区国防动员办公室副主任、北京市海淀区人民防空办公室副主任职务。

张征任北京市海淀区应急管理局副局长，试用期一年。

免去臧传厚的北京市海淀区应急管理局副局长职务。

免去梁志刚的北京市海淀区体育局副局长职务。

康靖任北京市海淀区人民政府西北旺地区办事处副主任。

潘高峰任北京市海淀区农业综合执法大队大队长，试用期一年；

王岩任北京市海淀区农村合作经济经营管理站副站长，试用期一年。

免去石全换的北京市海淀区农村合作经济经营管理站副站长职务。

经2025年6月23日第168次区政府常务会议研究，决定：

徐丹任北京市海淀区人力资源和社会保障局副局长。

免去王春泽的北京市海淀区人力资源和社会保障局副局长职务。

张东旭任北京市海淀区融媒体中心主任，试用期一年。

免去佟志伟的北京市海淀区融媒体中心主任职务。

佟志伟任北京市海淀区人民政府羊坊店街道办事处主任。

免去耿玥的北京市海淀区人民政府万寿路街道办事处副主任职务。

夏卓姝任北京市海淀区人民政府东升地区办事处主任。

耿玥任北京市海淀区教育委员会副主任。

免去徐丹的北京市海淀区教育委员会副主任职务。

秦思任北京市海淀区卫生健康委员会副主任，试用期一年；

张立波任北京市海淀区疾病预防控制中心局长。

滕梦远任北京市海淀区人民政府办公室副主任。

免去夏卓姝的北京市海淀区人民政府办公室副主任职务。

张晓任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会产业促进一处副处长，试用期一年；

姚一博任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会产业促进五处副处长；

肖晶任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会服务体系建设处副处长，试用期一年。

免去张晓的中关村科学城投资服务中心副主任职务；

免去李进的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会组织人事处副处长职务；

免去姚一博的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会服务体系建设处副处长。

曹劲松任北京市海淀区人民政府青龙桥街道办事处副主任。

吴勇任北京市海淀区市政服务集团有限公司副总经理，试用期一年。

经2025年7月11日第170次区政府常务会议研究，决定：

杨旭任北京海淀置业集团有限公司副经理。

杨敏任北京市海淀区人民政府四季青地区办事处副主任。

蒋杰任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会科技发展处（军民融合办公室）副处长（副主任）；

免去冯岩的中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会办公室副主任职务。

免去侯进的北京市海淀区农业技术综合服务中心主任职务。

免去张兵的北京市海淀区中关村西区管理委员会常务副主任职务。

冯岩任北京市海淀区人民政府万寿路街道办事处副主任。

免去赵一飙的北京市海淀区民族宗教侨务办公室主任职务。

免去蒋杰的北京市海淀区人民政府北下关街道办事处副主任职务。

免去杨旭的北京市海淀区玉渊潭农工商总公司副总经理职务。

免去杨旭的北京市海淀区玉渊潭农工商总公司副总经理职务。

经2025年7月17日第172次区政府常务会议研究，决定：

免去魏新高的中关村国家自主创新示范区核心区发展研究中心副主任职务。

门传岷任北京市海淀区人民政府办公室副主任。

免去王家宝的北京市海淀区人民政府办公室副主任职务。

免去柳涛的北京市海淀区人民政府万柳地区办事处副主任职务。

柳涛任北京市海淀区人民政府上庄地区办事处主任。

免去满广勋的北京市海淀区住房和城乡建设委员会副主任职务。

王家宝任北京市海淀区人民政府香山街道办事处主任。

刘晓东任北京市海淀区人民政府永定路街道办事处主任。

米胜军任北京市海淀区人民政府清河街道办事处主任。

免去吴进途的北京市海淀区人民政府清河街道办事处主任职务。

韩晓迪任北京市海淀区人民政府万寿路街道办事处主任。

满广勋任北京市海淀区人民政府中关村街道办事处主任。

李耀杰任北京市海淀区退役军人事务局副局长。

经2025年7月24日第175次区政府常务会议研究，决定：

免去张立的北京市海淀区城市管理委员会副主任职务。

朱丽娜任北京市海淀区房屋管理局副局长，免去其北京市海淀区住房保障事务中心主任职务。

王赛任北京海淀置业集团有限公司副经理，试用期一年。

免去许梅的北京市海淀区人民政府永定路街道办事处副主任职务。

免去刘晓东的北京市海淀区生态环境局副局长职务。

免去孙义和的北京市海淀区信访办公室副主任职务。

任楠任北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处副主任，试用期一年。

张海洋任北京市海淀区人民政府北下关街道办事处副主任，试用期一年。

梁晓玲任北京市海淀区人民政府田村路街道办事处副主任，试用期一年。

侯佳磊任北京市海淀区人民政府西北旺地区办事处副主任。

免去刘颂的北京市海淀区人民政府甘家口街道办事处副主任职务。

刘启贤任北京市海淀区统计局副局长，试用期一年。

周燕燕任中共北京市委中关村科学城工作委员会、中关村科学城管理委员会办公室副主任，试用期一年；

唐岩任中关村科学城投资服务中心副主任，试用期一年。



便民热线电话：12345

海淀区人民政府网址：<http://www.bjhd.gov.cn>

主管单位：北京市海淀区人民政府

主办单位：北京市海淀区政务服务管理局

办公地址：北京市海淀区东北旺南路 29 号院 4 号楼

邮 编：100193

联系电话：52808026

传 真：52807914



政府公报网络版