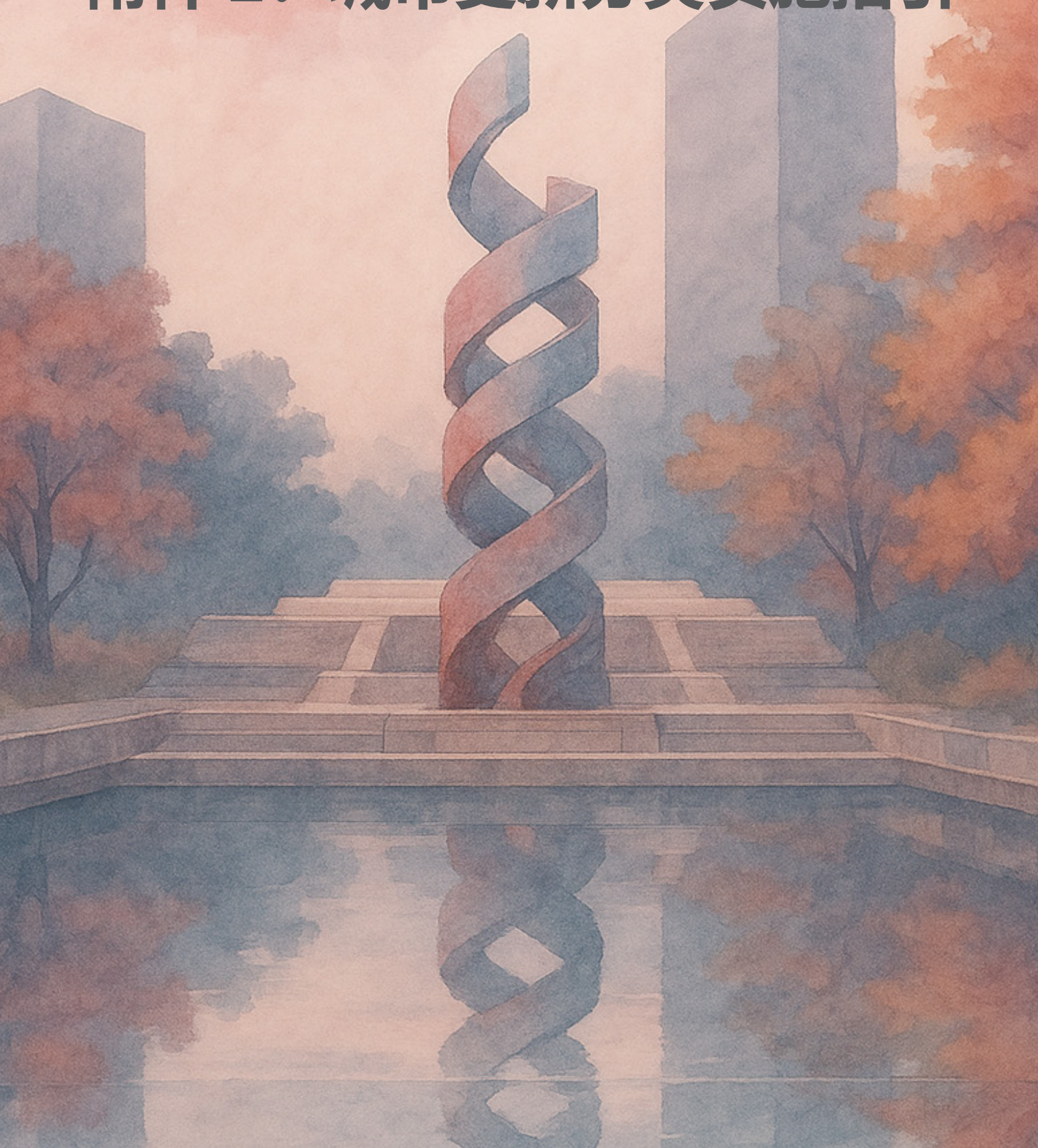


附件 2：城市更新分类实施指引



目录

CONTENTS

01 居住类更新实施引导

- 01-A 危旧楼改造
- 01-B 老旧小区综合整治
- 01-C 电梯加装及更新

02 产业类更新实施引导

- 02-A 老旧厂房改造及低效产业园区更新
- 02-B 低效、老旧楼宇更新改造
- 02-C 商业设施更新

03 设施类更新实施引导

04 公共空间类更新实施引导

05 区域综合性更新实施引导



01

居住类更新实施指引



01-A

危旧楼改造

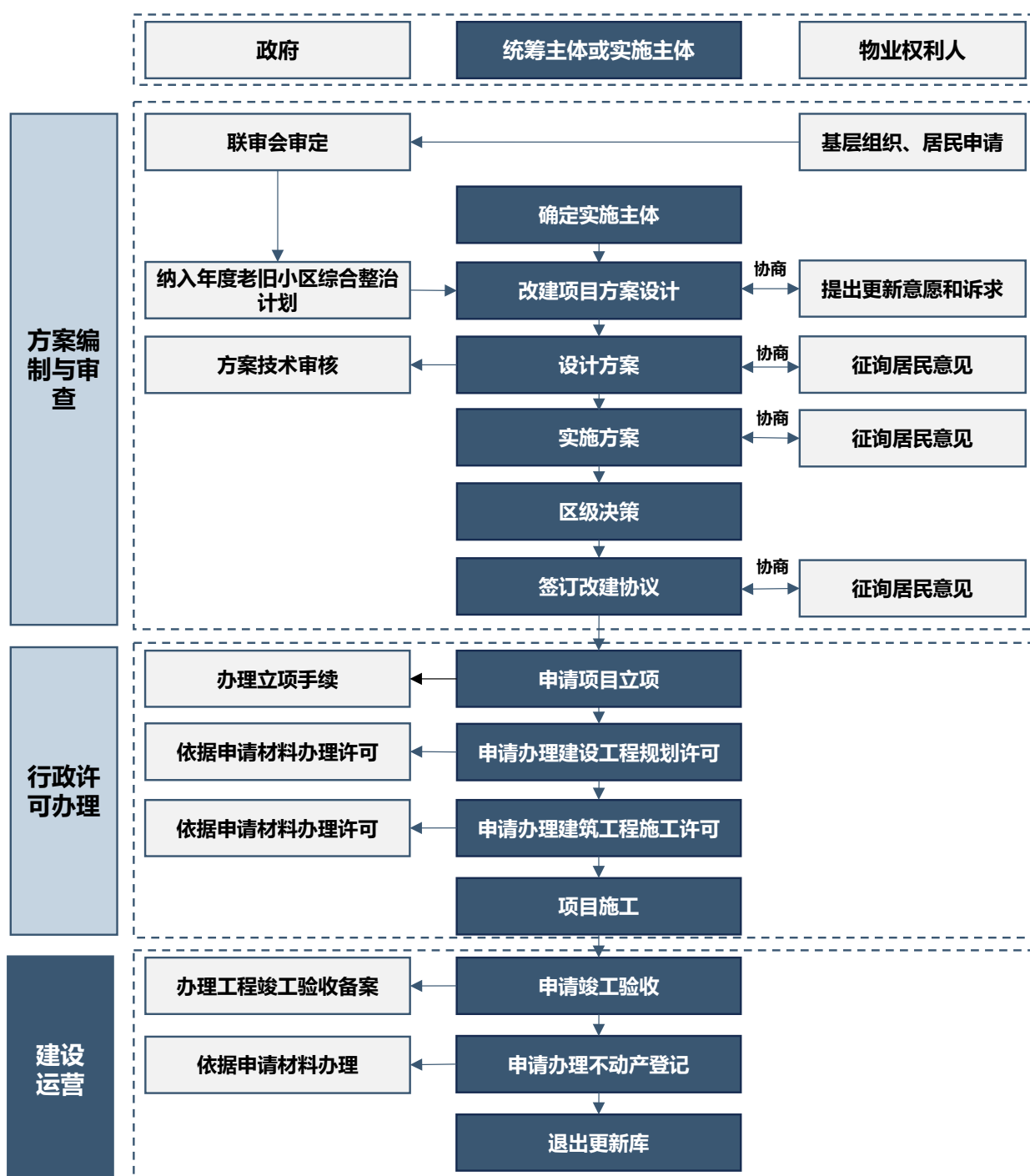
【适用范围】

本指引所称危旧楼指经房屋安全专业检测单位鉴定**不具备加固条件**，并经市、区房屋管理部门认定**符合现行文件规定的老旧小区住宅楼**。

北京市危旧楼房改建按照自下而上的原则，采取基层组织、居民申请、社会参与、政府支持的方式，由街道办事处、乡镇政府上报，区政府审核，经市老旧小区综合整治联席会议审议通过后列入改造计划。

【申报流程】

危旧楼改造参照以下流程执行：



任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 本阶段应重点关注居民协商、资金筹措以及产权梳理，确定改造范围、测算改造成本、制定补偿方案，并至少取得2/3居民同意。	• 确定统筹主体或实施主体：合理确定改建项目统筹主体或实施主体，确定程序应公开透明，并充分征询居民意见。其中：对于单独产权单位的改建项目，产权单位可作为统筹主体或实施主体，也可委托有群众工作经验、信用等级高、组织实施能力强的企业作为统筹主体或实施主体。对于产权单位为两个（含）以上的改建项目，由区政府组织多方产权单位就统筹主体或实施主体、国有土地使用权等相关事宜签署协议，按照协议约定确定统筹主体或实施主体。对于产权单位不明确的改建项目，由区政府依规确定统筹主体或实施主体。 • 改建方案研究：区政府及项目所在街镇组织开展摸底调查，征询居民意向，实施主体向区规划自然资源部门了解地区规划情况，并委托专业设计单位进行改建项目方案设计。 • 设计方案征询：规划设计方案由区政府组织相关部门指导优化，征求责任规划师意见，并通过公示、座谈等方式充分征询居民意见。实施方案包括改建范围、内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期、物业管理和收费等内容。设计方案应按居民参与程序进行公示征询居民意见，区规划自然资源部门指导实施主体对设计方案进行技术审核，实施主体根据各方认可的方案设计编制改建实施方案并报市老旧小区综合整治联席会办公室。 • 设计与实施方案公示：公示规划设计方案、改建实施方案，征询居民意见后须将根据居民意见修改后的方案再次公布。改建意向征询、方案征询需经不低于总户数三分之二的居民同意，方可开展下一步工作。 • 签订改建协议：实施主体与居民签订改建协议，改建项目范围内不低于 90% 的居民同意签订改建协议后，协议方可生效，协议生效后启动居民周转搬迁。未达到签约比例的，改建项目自动终止。	

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 本阶段应重点关注和相关审批部门的对接与协同，缩短项目审批周期，加快项目实施。	• 方案备案：规划设计方案、改建实施方案应报市老旧小区综合整治联席会办公室备案。改建项目地上建筑规模增量原则上不超过现状建筑规模的 30%，超过 30% 的，改建设计方案需经区政府审定后报市规划自然资源委会同市住房城乡建设委审定；对于受规划条件限制，难以满足全部就地上楼条件的，结合腾退置换政策组织实施。 • 办理审批：改建项目的各项审批手续全部由相应区级行政主管部门办理，区政府可参照优化营商环境政策要求，进一步优化改建项目的审批程序，简化审批前置要件，压缩审批时间。发展改革、规划自然资源、住建部门优化简化审批程序，根据本区改建项目的建设程序办理立项、建设工程规划许可、施工等必要手续。	办理建设工程规划许可证需准备材料： • 多规合一协同平台会商意见 • 告知承诺书 • 建设项目规划许可办理申请表 • 建设项目法定代表人授权委托书 • 委托代理人中华人民共和国居民身份证 • 关于工程建设的申请公函 • 设计图纸 1 套，另附相同总平面图 1 份 • 法律法规要求的其他文件 办理建筑工程施工许可证需准备材料： • 建筑工程施工许可申请表 • 建设工程规划许可证 • 建筑工程施工许可申请表 • 建筑施工企业确认文件 • 建设项目法人承诺书 • 法律法规要求的其他文件
建设运营 本阶段统筹主体或实施主体需重点保障施工安全，同时施工期间应做好统筹协调工作，涉及需要政府部门统筹事项应及时上报。	• 施工建设：实施主体按照审查通过的实施方案或设计方案进行项目建设。 • 竣工验收与产权登记：项目改建完成后实施主体可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，单套住房包括新增建设面积在内，房屋性质统一登记为“按照经济适用房产权管理”。其中，原住房已转为商品房、已购公房的部分，在办理不动产权登记时进行注记，上市转让时商品房部分无需缴纳地价款，新增面积部分应缴纳。公共服务配套房屋由政府投资，产权归区政府所有，首次登记后实施主体应向区政府指定部门无偿移交。 • 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。	

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 1 如何筹措改建资金？	危旧楼改建坚持“谁所有、谁出资”“谁出资、谁受益”的资金筹措模式。	【案例：海淀区交大东路 58 号院】 改建资金采用“产权单位 + 居民自筹”的多渠道筹集资金的形势，多方共担破解资金难题。作为全市首例自筹资金建设的危改项目，交大东路 58 号院充分发挥了居民的主人翁意识，让更多的居民参与到规划、设计和实施过程中，共商共建共治共享美丽家园，对提升海淀区的城市品质和人居环境发挥了重大作用。  交大东路 58 号院改造后平面图
方案编制与审查 问题 2 如何实现建筑规模指标增量？	依据北京市住建委关于印发《关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知》（京建发〔2023〕95 号），改建项目地上建筑规模增量原则上不超过 30%，超过 30% 的，改建设计方案需经区政府审定后报市规划自然资源委会同市住房城乡建设委审定。	【案例：中关村东区更新】 中关村东区通过市级统筹实现建筑规模增量。  中关村东区改造后效果图



01-B

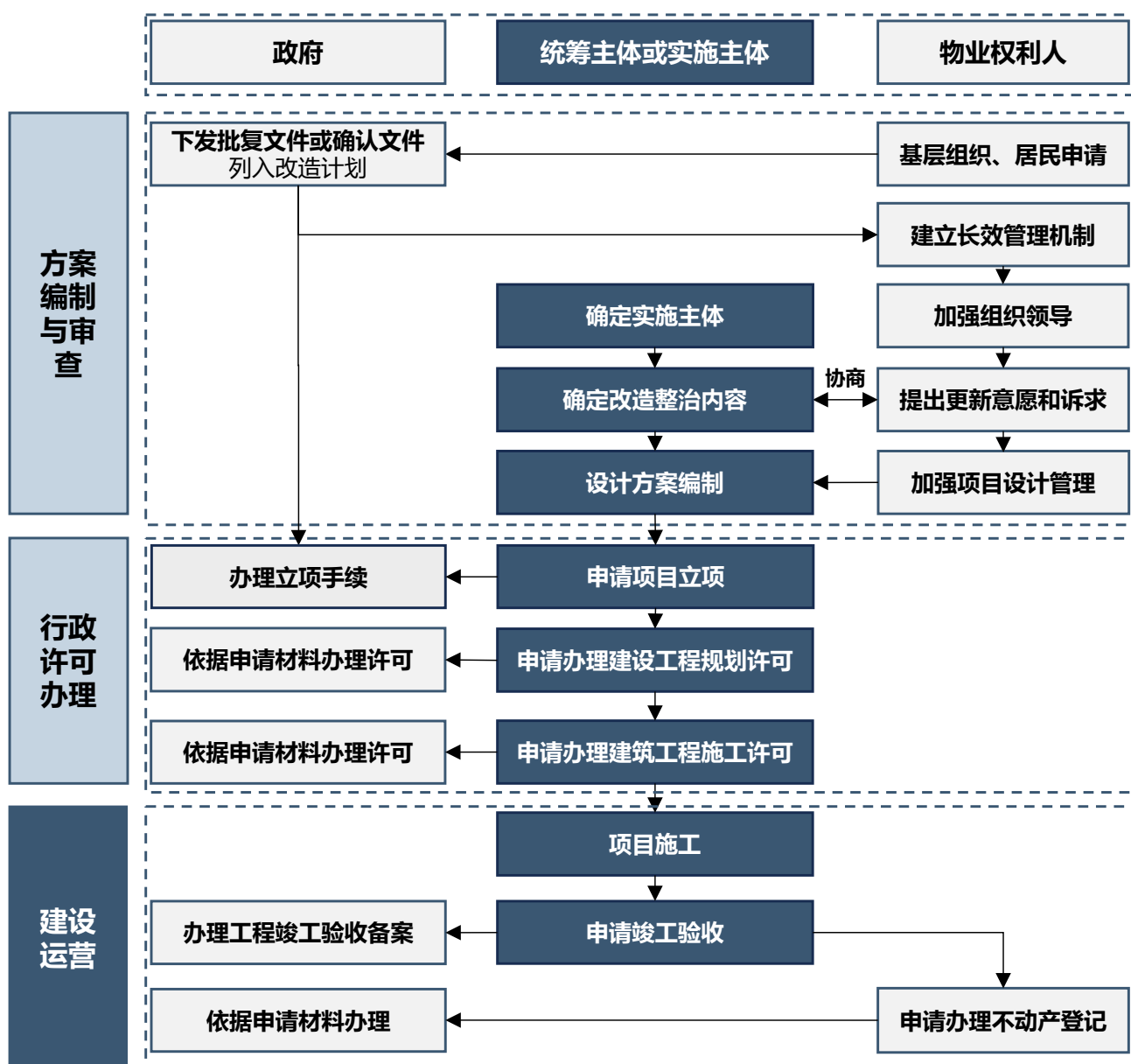
老旧小区综合整治

【适用范围】

本指引所称老旧小区指建成年代较早、建设标准较低、基础设施老化、配套设施不完善、未建立长效管理机制的住宅小区（含独栋住宅楼）。北京市老旧小区综合整治项目按照自下而上的原则，采取基层组织、居民申请、社会参与、政府支持的方式，由街道办事处、乡镇政府上报，区政府审核，**经市老旧小区综合整治联席会议审议通过后列入改造计划后，整体纳入城市更新计划管理。**

【申报流程】

老旧小区综合整治项目参照以下流程执行：



任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 本阶段应重点关注长效管理机制的构建以及初步方案研究，获取居民诉求、摸底管线改造需求、确定改造整治设计方案和实施方案。	• 确定实施主体：区政府负责辖区内市、区属老旧小区综合整治工作，督促房屋产权单位切实履行本单位职责，做好统筹实施相关工作。实施主体由各区人民政府确定。 • 改造整治设计方案：实施主体出具设计方案，设计方案应当经责任规划师审查。设计方案编制初步完成后，要向居民广泛征集意见。街镇、社区、（原）产权单位、业主自治组织充分用好小区改造协商议事平台，组织居民代表、实施主体、设计单位等各方对设计方案进行充分讨论，完善后形成最终改造整治设计方案。	项目筹备准备材料： • 北京市老旧小区综合整治联席会议办公室确认文件 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 办理立项手续 本阶段需加强与行业主管部门对接，依据相关要求完成项目立项工作，	• 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。涉及市级部门权责的，由市级主管部门负责审批。	



任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 办理规划手续 本阶段统筹主体或实施主体应前往规划自然资源部门办理规划手续，前往住房城乡建设部门办理施工许可证或施工登记意见书，前往质量安全监督部门办理监督手续。	分类办理规划手续：老旧小区综合整治项目规划手续分为规划许可办理和规划备案存档。其中，规划许可应在规划申报窗口按法定程序办理。规划备案存档不需到规划申报窗口办理，按照“函来函往”的方式办理。 • 规划许可办理：规划自然资源部门参照京建法〔2011〕15号、京建法〔2012〕18号，按相关规定程序办理土地、规划许可等手续。简易住宅楼实施增面积翻建的，原则上采用一事一议、一楼一策的原则，制定改造计划与实施方案。按照国家和北京市关于新建居住小区的要求和有关规定进行规划设计，方案要征求业主和相关利益人的意见，不满足建筑间距和日照要求的房间不得作为居住用房使用。 • 规划备案存档：不增加建筑面积的，可以不办理规划手续；因结构加固、建筑外套式加固、外墙外保温、增设电梯等少量增加建筑面积的，可以不办理规划手续。不需办理规划许可手续的，只进行规划备案存档，不进行规划验收。	办理建设工程规划许可证需准备材料： • 多规合一协同平台会商意见 • 告知承诺书 • 建设项目规划许可办理申请表 • 建设项目法定代表人授权委托书 • 委托代理人中华人民共和国居民身份证 • 关于工程建设的申请公函 • 设计图纸1套，另附相同总平面图1份 • 法律法规要求的其他文件 规划备案存档办理需准备材料： • 备案存档申请函 • 项目初步设计及投资概算批复文件复印件 • 设计方案图和施工图设计文件 • 案卷并档 • 业主意见征求或公示结果材料 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 办理建筑工程施工许可证 本阶段统筹主体或实施主体办理建筑工程施工许可，取得施工证后，开展项目施工。	• 统筹主体或实施主体到区住房城乡建设委办理建筑工程施工许可证或施工登记意见书。 • 涉及市级部门权责的，由市住房城乡建设委办理。	办理建筑工程施工许可证准备材料： • 建设工程规划许可证 • 建筑工程施工许可申请表 • 施工合同协议书 • 建设项目法人承诺书 • 法律法规要求的其他文件

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
建设运营	• 竣工验收：工程完工具备竣工验收条件后，建设单位和实施主体组织工程竣工验收。工程竣工验收合格后，办理工程竣工验收备案。对于涉及户内改造的，在工程竣工验收前，要组织住宅工程质量分户验收。 • 退出项目库：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。	

【问题 - 政策 - 案例清单】

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 1 如何破解资金难题？	依据北京市住建委等部门发布关于印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知，为构建政府与居民、社会力量合理共担改造资金的工作机制，逐步形成居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点、政府支持一点等“多个一点”资金分担方式，建立共同参与改造、共同治理社区、共同享受成果的老旧小区改造良性循环新机制。	【案例：劲松小区更新】 用好长期运营融资，针对复合业态类街区等城市更新项目的长周期特点，采用延长期限和通过未来经营收入还款的融资方案。劲松小区更新通过高水平的物业管理进驻，提升小区服务质量，物业费收缴率从 0 变为 80% 以上（北京平均水平为 60%），以长期的物业费收入等作为持续运营和融资偿还的基础。  劲松小区改造后示意图



问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 2 如何协调好居民需求，做好群众工作？	依据《海淀区党建引领基层治理“大家商量着办”实施方案（试行）》，用好“大家商量着办”机制，坚持基层群众自治的工作原则，充分发挥人民群众在基层议事协商中的主体地位。	【案例：红联北村上下水改造】 强化党建引领，用好“大家商量着办”机制，解决上下水改造难以统一的问题。红联北村面对居民对改造工程的犹豫不决，社区党委牵头先后召开 4 次大家商量着办协调会和 1 次现场协商会，召集相关单位和居民代表与其面对面沟通，使两栋高层上下水改造率均达到了 100%。  上下水改造前（左）上下水改造后（右）
方案编制与 审查 问题 2 如何协调好居民需求，做好群众工作？	依据北京市住房和城乡建设委员会关于在老旧小区改造中进一步完善物业管理工作的意见（京建发〔2023〕210 号）有关要求，实施综合改造整治的老旧小区，要建立物业管理长效机制包括组建小区自治组织、确定执行共同决定事项主体、选定物业管理模式、确定物业服务基本内容。要充分考虑小区实际和业主需求，因地制宜，分类实施，合理确定本小区的物业管理模式，鼓励建立市场化物业管理机制，对于多产权、无产权等暂不具备实施市场化物业管理条件的小区，可按单位自管等现行管理方式进行管理，街道（乡镇）应在（原）产权单位协助下推动业主大会逐步引入市场化物业管理服务。	【案例：永定路街道新兴年代社区】 设置议事平台，与居民缔约共治，凝聚各方力量推进社区改造。永定路街道新兴年代社区依托民情议事会推进老旧小区改造，社区内一处违建由企业使用，且离居民楼比较近卫生、噪声、占用公共空间等问题频发。面对社区违建问题，社区在议事会上邀请有关人员一同商议，并将居民和企业的诉求整合，共同确定问题方案。这一模式让居民主动参与到老旧小区改造过程中。  违建拆除现场（左）改造后现场（右）



01-C

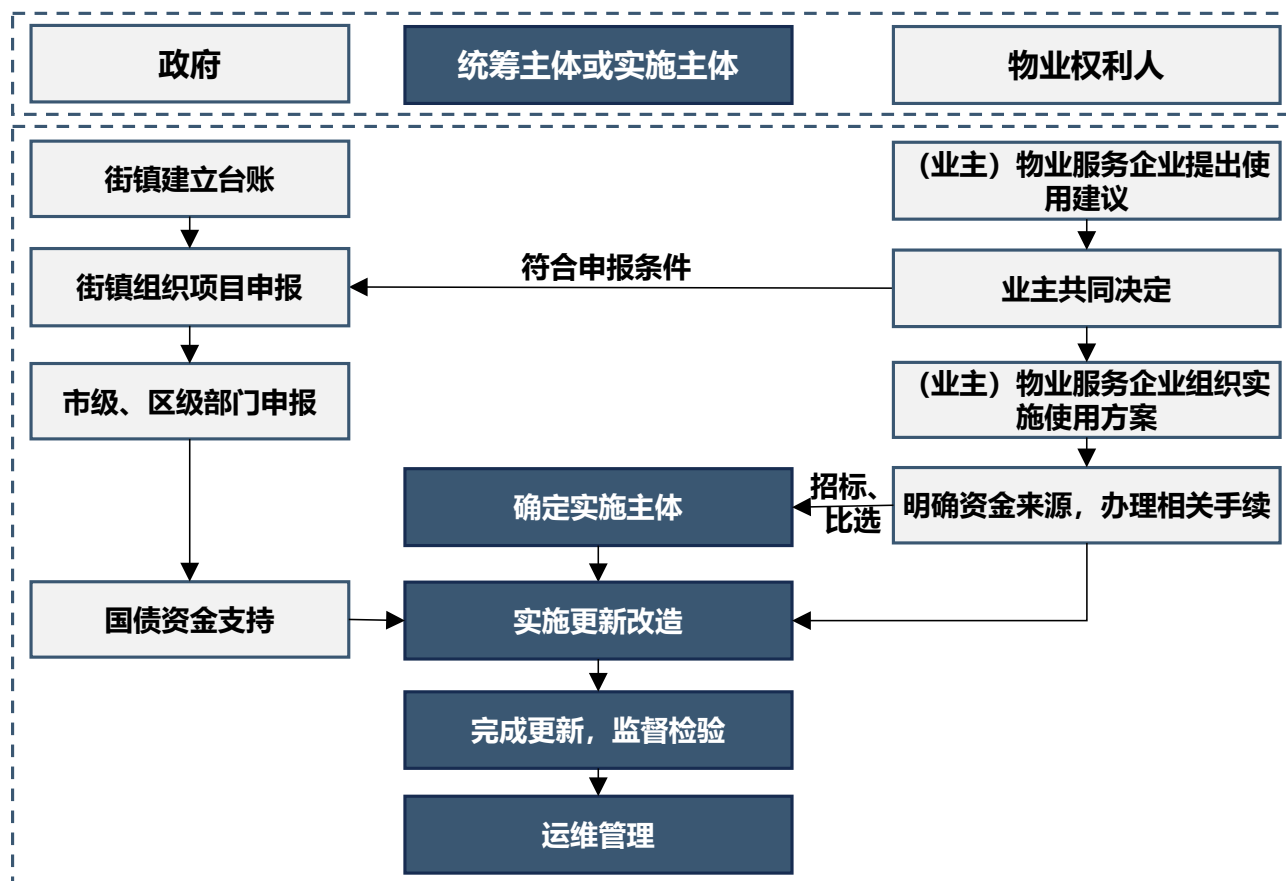
电梯加装及更新

【适用范围】

电梯更新项目申报对象为海淀区内依法依规建造的住宅楼中办理使用登记、使用年限长、配置水平低、运行故障率高、居民更新改造意愿强烈且纳入超长期国债支持的老旧电梯。

【申报流程】

电梯更新参照以下流程执行：



【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
街镇建立台账	- 各街镇指导电梯产权人（相关业主）确定有资质的维保单位、检验检测单位等专业机构以及有能力的电梯制造单位，结合定期检验检测结果、居民投诉、住宅专项维修资金情况、过往维修维保情况等，对所属住宅老旧电梯逐台开展排查。 - 各街镇摸清辖区在运行电梯安全使用状况及好中差底数，及时向电梯产权人（相关业主）、电梯使用单位提出更新改造建议。对配置水平低、运行故障率高、电梯产权人（相关业主）就更新改造难以达成一致的电梯开展安全风险评估，提出科学合理的更新改造建议。	

任务清单	工作清单	材料清单
组织项目申报	- 充分发挥业主主体作用。在党建引领下，深化“大家商量着办”工作机制，依托业主组织或社区居委会搭建沟通议事平台，通过党员带头宣传政策、电梯专业技术人员答疑解惑等方式，促进相关业主共同决定实施更新改造，并就电梯更新改造项目实施单位、更新改造方式、出资方案及电梯更新改造后的管理维保方案协商达成共识。鼓励业主优先选用核心部件的免费更换质保期长、整机质保期不低于 5 年的电梯。 组织开展年度更新改造项目申报。各街镇应结合更新改造电梯台账做好项目储备，按照“成熟一批，申报一批”的方式，以街镇为单位，按照市发展改革委、市住房城乡建设委项目申报要求及时申报项目。应明确每一个项目的项目单位及项目负责人、日常监管直接责任单位及监管责任人。区住房城乡建设委、区发展改革委、区市场监管局、区房管局、市住房资金管理中心海淀管理部对各街镇申报项目进行审核，形成全区项目库，区住房城乡建设委会同区发展改革委和区市场监管局上报市住房城乡建设委、市发展改革委、市市场监管局审核。	申请使用公维护资金手 续或产权单 位出资证明
确定实施主体	- 由街镇指导相关业主通过招标、比选等方式确定电梯更新改造实施单位、电梯品牌及型号，实施单位应当具备相应资质证书。 - 鼓励业主优先选用核心部件免费更换质保期长、整机质保期不低于 5 年的电梯。电梯运营单位和维保单位协助实施单位做好电梯更新改造工作。	

任务清单	工作清单	材料清单
实施更新改造	- 经国家部委审核通过和市级部门下发通知后，区住房城乡建设委应将批复项目及时通知成员单位。 - 各街镇及时告知电梯更新改造项目实施单位纳入超长期特别国债资金支持住宅老旧电梯更新项目，加强项目实施管理和进度把关，确保纳入计划项目顺利开工和完工。 - 区发展改革委指导项目实施单位做好重大项目库进度填报。区住房城乡建设委对使用住宅专项维修资金项目进行资金使用审核批复。区市场监督管理局负责协调检验检测机构对电梯进行监督检验，为开工告知和使用登记开通绿色通道。电梯使用单位和维保单位应协助项目实施单位做好电梯更新改造工作。	
电梯监督检验	- 项目完工后，项目实施单位应按要求申请电梯监督检验。 - 各部门依职责压实项目实施单位和电梯生产、安装等企业的质量安全主体责任，强化电梯更新改造工程现场管理，守牢质量安全底线。 - 电梯更新改造施工计划应及时告知相关业主，做到更新改造过程受业主监督，更新改造成效由业主评定，实现共建共治共享。	
强化运营管理	鼓励相关业主引入能提供电梯使用管理、维护保养、自行检测等全包式服务的专业机构，鼓励电梯生产企业承担长期维保责任，确保电梯安全管理主体责任有效落实。	

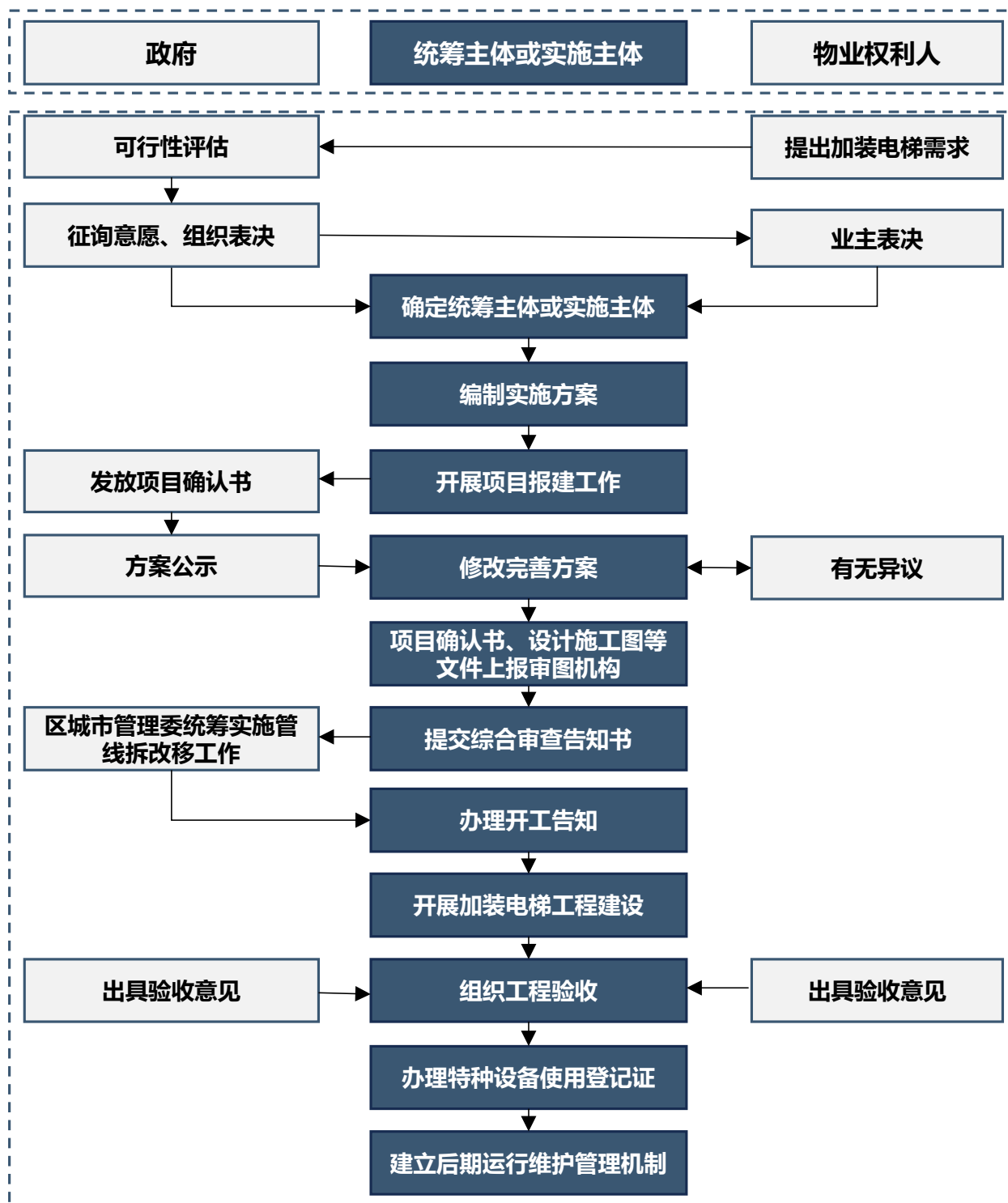


【适用范围】

本区域内国有土地上已建成并投入使用且具有合法权属证明、未设电梯的地上四层及以上的普通多层住宅。自建房、别墅、已列入棚户区改造、征收及近期拆除计划范围内的房屋，不列入加装电梯范围。军产房按有关规定执行。

【申报流程】

电梯加装参照以下流程执行：



【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查	• 提出需求：单位（集体）或业主向房屋所在地街镇或社区提出加装电梯需求；街镇、社区向需求人告知所住单元加装电梯可行性评估结果；相关单元具备加装电梯条件的，由街镇、社区启动征询相关业主意愿工作，做到一户申请就启动征询意愿工作。 • 确定实施主体：由业主组织和相关业主协商共同选定实施主体。 • 编制实施方案：实施方案内容包括： • 加装电梯基本情况表 • 加装电梯初步设计图纸，电梯品牌、型号、参数，工程建设费用等 • 工程建设费用筹集方案 • 电梯管理运行维护保养方案 • 电梯管理运行及维修费用分担方案	谋划项目准备材料： • 既有多层住宅加装电梯业主需求表 • 既有多层住宅加装电梯居民意愿征询告知单 • 既有多层住宅加装电梯业主意愿征询表 • 既有多层住宅加装电梯业主表决比例统计单 • 既有多层住宅加装电梯实施主体授权委托书 • 既有多层住宅加装电梯基本情况表 • 既有多层住宅加装电梯具体方案征求意见告知单 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理	• 项目报建：实施主体向街乡镇报建资料，经街镇确认后，向区住房城乡建设委报建。 • 区住房城乡建设委审核后，向实施主体发放项目确认书，同时将确认项目告知区城市管理委。 • 区城市管理委组织专业公司开展管线拆改移设计工作。 • 方案公示：公示期内涉及加装电梯相关单元的业主对方案无异议的，则按照公示方案启动实施加装；涉及加装电梯相关单元的业主提出异议的，街乡镇、社区应组织相关业主组织、业主做好沟通协调和修改完善工作。	申请报建准备材料： • 既有多层住宅加装电梯业主表决比例统计单 • 既有多层住宅加装电梯实施主体授权委托书 • 既有多层住宅加装电梯实施方案 • 既有多层住宅加装电梯基本情况表 • 既有多层住宅加装电梯具体方案征求意见告知单 • 法律法规要求的其他文件

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理	施工图审查：实施主体将项目确认书、设计施工图等文件上报本市施工图综合审查机构进行施工图审查。综合审查合格后，将综合审查告知书提交区住房城乡建设委并按照相关规定向区规划自然资源部门进行报备。	申请施工图审查需准备材料： - 项目确认书 - 设计施工图 - 法律法规要求的其他文件
建设运营	施工建设：区住房城乡建设委将施工图审查合格结果及时推送区城市管理委，由区城市管理委统筹实施管线拆改移工作。管线拆改移完成后，实施主体开展加装电梯工程建设。电梯安装前，实施主体组织电梯安装单位按照相关法律法规要求到市场监督管理部门办理加装电梯施工开工告知。 工程验收：工程完工后，由实施主体组织设计单位、施工单位、监理单位、业主代表、街镇、社区共同参与竣工验收工作，出具验收意见。施工单位应按照验收意见进行整改。各参与方验收合格后，共同签署竣工验收意见。 - 实施主体申请特种设备安装监督检查，取得特种设备使用登记证后，交付使用单位管理。实施主体将加装电梯改造工程档案报送建筑物图纸存档的城建档案馆留存。 建立运行管理机制：电梯交付使用后，电梯使用单位应按照相关法律法规规定，对电梯安全管理全面负责，履行管理义务，并委托具有资质的单位开展日常维护保养工作。相关业主应按照协议约定付费。	申请办理竣工验收准备材料： - 工程竣工验收意见表 - 法律法规规定的其他文件 建立运行管理机制准备材料： - 加装电梯业主自筹自建费用分摊承诺书 - 加装电梯代建租赁业主缴费承诺书 - 加装电梯后期运行维护费用分摊承诺书 - 法律法规要求的其他文件



02

产业类更新实施指引

An aerial photograph of a cityscape. A tall, modern skyscraper with a glass facade and a red logo at the top stands prominently in the center. Surrounding it are various other buildings, including older industrial-style structures with flat roofs and some with large windows. The sky is overcast and grey. The overall tone is somewhat muted and industrial.

02-A

老旧厂房改造及低效产业园区更新

【适用范围】

(1) 老旧厂房

本指引所称老旧厂房包括**老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施**，建筑规模应**超过 3000 平方米**。涉及不可移动文物、历史建筑等，按相关规定执行。

(2) 低效产业园区

本指引所称低效产业园区，指有明确的四至范围，空间集中连片，且规划或现状建筑面积符合中关村科学城特色产业园认定标准，现状空间利用、产业聚集度、经济发展指标、智慧化、绿色低碳等水平较低，需更新改造的存量产业空间资源，改造后用于产业园区运营，具体参照以下标准判断：

- **A 类**：建成 10 年以上，入驻率（实际出租面积 / 楼宇建筑总面积）连续 3 年低于 70% 的；
- **B 类**：开发建设程度低，容积率低于园区详细规划控制指标的；
- **C 类**：现状功能定位、经营业态及建筑风貌不符合产业园区和城市发展功能的；主导产业属于禁限目录范围，不符合安全生产和生态环境要求，列入疏解腾退范畴或企业处于长期停产、半停产状态；
- **D 类**：经有关行业主管部门考察、区政府认定，符合市区产业园区产业提质、品质提升、服务配套升级等领域需要的园区。

以上对于低效楼宇认定范围不包括：

- 竣工投用不满五年，仍处于初步招商阶段的；
- 承担区域内产业孵化功能，为初创企业提供空间保障的；
- 承担重大战略布局、民生保障或重点产业培育、科研等特殊功能的园区。

【申报流程】

(1) 按其他路径实施类

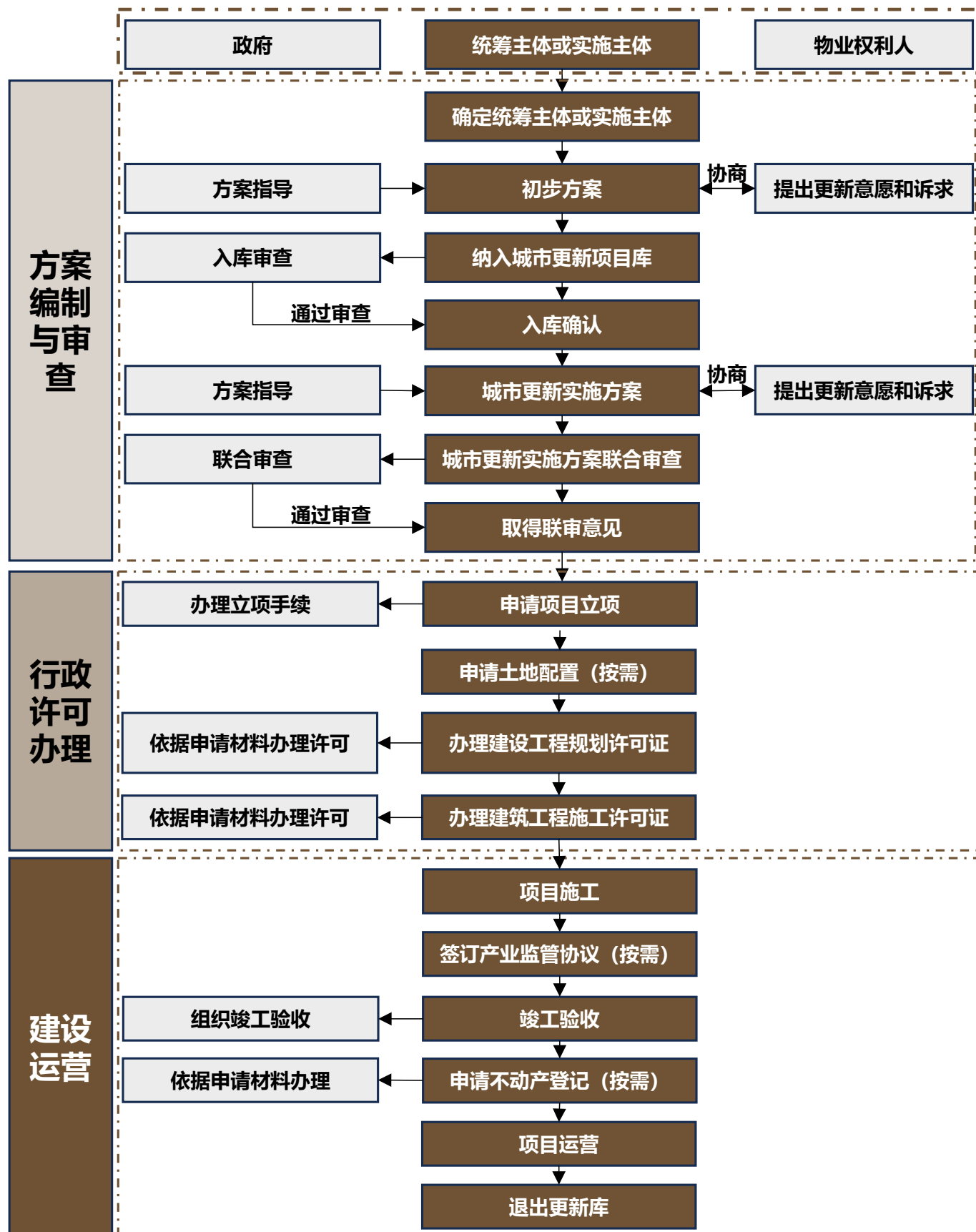
更新项目不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，不改变主体结构、不改变建筑外轮廓，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的，或符合北京市办理建设工程规划许可证豁免清单要求的，无需编制城市更新实施方案，由统筹主体或实施主体向区住房城乡建设委申请办理施工许可，取得许可后组织改造。

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，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可，再办理建筑工程施工许可证，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。

(2) 实施方案联合审查类

依据《北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）》，以下城市更新项目属于实施方案联合审查类：包括（1）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；（2）涉及公共利益、公共安全的；（3）其他由区政府确定需要编制实施方案的项目。参照以下流程执行：



任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 项目入库前准备 本阶段应重点关注初步方案研究，明确更新项目土地权属、实际控制人、规划指标、功能类型、资金匡算等情况。其中规划指标需征求市规划自然资源委海淀分局意见。涉及办公、科研等功能的，应征求中关村科学城管委会意见。涉及商业、配套商业服务功能的，应征求区商务局意见。	• 确定统筹主体或实施主体：明确项目统筹主体或实施主体，其中统筹主体或实施主体应具有合法有效证照。市属国有企业更新改造项目的统筹主体或实施主体由市国资委确定，区属国有企业更新改造项目的统筹主体或实施主体由区政府确定。 • 初步方案研究：统筹主体或实施主体牵头开展城市更新项目初步方案研究工作，更新项目应做到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，且完成资金匡算。 • 明确需利用的更新政策：统筹主体或实施主体应在纳入城市更新储备项目库前，明确需要利用的相关政策，涉及承诺事项应一并明确。	
方案编制与审查 纳入城市更新储备项目库 本阶段应重点加强与区住房城乡建设委对接，推动更新项目纳入城市更新储备项目库。	• 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。 • 入库审查：区住房城乡建设委应当在收到申请之日起 10 个工作日内，会同有关部门开展项目联合审查。属于国家或本市重大项目的，由市住房城乡建设委会同相关市级行业主管部门开展审核。 • 入库确认：通过联合审查的，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《入库通知书》。	申请纳入城市更新储备库准备材料清单： • 城市更新项目基本信息 • 统筹主体或实施主体基本信息
方案编制与审查 纳入城市更新实施项目库	• 储备项目取得统筹主体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。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 城市更新实施方案编制与审查 本阶段需在初步方案基础上，做好城市更新实施方案编制工作，以取得联合审查意见为阶段目标。应重点对接区住房城乡建设委、市规划自然资源委海淀分局、中关村科学城管委会等有关部门，细化方案深度。	• 编制城市更新实施方案：统筹主体或实施主体需牵头编制城市更新实施方案。 • 城市更新实施方案联合审查：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。 • 公示：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。	申请城市更新实施方案联合审查准备材料： • 实施方案联合审查请示 • 意见征求情况 • 统筹主体或实施主体合法有效证照 • 城市更新实施方案 • 涉及抵押登记他项权益的，还应提交他项权益人书面同意意见 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 项目立项 本阶段需依据相关要求完成项目立项工作，取得立项手续。	• 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。	项目立项准备材料： • 立项申请 • 城市更新实施方案联合审查意见 • 城市更新实施方案 • 法律法规要求的其他文件

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 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。	
行政许可办理 办理建设工程规划许可证 本阶段统筹主体或实施主体需通过“多规合一”平台进行规划设计方案会商，并取得建设工程规划许可证。	- 实施方案中规划设计方案达到“多规合一”会商深度要求的，纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再前往市规划自然资源委海淀分局办理建设工程规划许可证。涉及市级部门权责的，由市规划自然资源委负责办理。 “多规合一”协同平台会商阶段可不再次征求之前已参加实施方案联合审查并出具意见部门的意见。	办理建设工程规划许可证准备材料： - 多规合一协同平台会商意见 - 告知承诺书 - 建设项目规划许可办理申请表 - 建设项目法定代表人授权委托书 - 委托代理人中华人民共和国居民身份证 - 关于工程建设的申请公函 - 设计图纸1套，另附相同总平面图1份 - 法律法规要求的其他文件

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 办理建筑工程施工许可证 本阶段统筹主体或实施主体需取得建筑工程施工许可。取得施工证后，开展项目施工。	- 统筹主体或实施主体持城市更新实施方案联审意见等材料至区住房城乡建设委办理建筑工程施工许可证。 - 涉及市级部门权责的，由市住房城乡建设委负责办理。	办理建筑工程施工许可证准备材料： - 建设工程规划许可证 - 建筑工程施工许可申请表 - 施工合同协议书 - 中标通知书 - 建设项目法人承诺书 - 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 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。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
建设运营 签订产业监管协议	涉及 产业监管 要求的，由 中关村科学城管委会 与统筹主体或实施主体签订产业监管协议。	
建设运营 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。	
建设运营 竣工验收	• 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。	
建设运营 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。	
建设运营 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。	

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 1 统筹主体或实施主体如何确认？	依据《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》： • 单独产权单位（或产权人）的更新改造项目，原产权单位（或产权人）可作为统筹主体或实施主体，由原产权单位（或产权人）授权的运营主体也可作为统筹主体或实施主体。如产权关系复杂，按照《中华人民共和国民法典》规定，依法授权委托确定统筹主体或实施主体。 • 市属国有企业更新改造项目的统筹主体或实施主体由市国资委确定，区属国有企业更新改造项目的统筹主体或实施主体由区政府确定。区政府根据实施单元范围内城市更新活动的需要，所确定的实施单元也可以作为统筹主体或实施主体。	【案例：北京卫星制造厂科技园更新】 北京卫星制造厂科技园更新项目，通过区属国企和土地产权单位合作方式推动更新实施，更新后土地产权单位不发生变化，区属国企获得园区运营权。   改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与 审查 问题 2 如何争取政府资金补助	依据《中关村国家自主创新示范区促进园区高质量发展支持资金管理办法》（京科发〔2024〕16号），对于符合条件的项目，采取事前立项、事后补助方式给予支持，综合评估园区改造提升和发展质效情况，按照项目改造实际投入 30% 的比例，给予不超过 1000 万元资金支持。 依据《加强腾退空间腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展实施方案》，对于符合支持标准的项目，分为投资补助和贷款贴息两种，符合条件的改造项目可以申请其中一种支持方式： • 投资补助：老旧厂房改造和配套基础设施改造项目，按照固投总额 30% 安排补助资金。 • 贷款贴息：对于改造项目发生的银行贷款，可以按照 LPR（实际利率低于 LPR 的，按照实际利率）给予不超过两年的贴息支持。	【案例：五道口人工智能产业园】 【案例：北京卫星制造厂】 【案例：北分科技创新园】 2024 年度，五道口人工智能产业园（东升大厦）、北京卫星制造厂、北分科技创新园等 3 个园区通过项目申报，获得市科委、中关村管委会改造提升（园区）存量空间项目资金支持。  

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 3 如何通过市场进行融资？	依据《北京市城市更新条例》，鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，适应城市更新融资需求，依据审查通过的实施方案提供项目融资。	【案例：海淀区金隅智造工厂】 海淀区金隅智造工厂项目，利用公募市场进行融资，是国内首单以城市更新产业园为底层资产的公募 REITs，通过公开市场募集社会资本，解决了传统工业遗存改造中资金沉淀困境。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与审查 问题 4 如何增加建筑规模？	依据北京市人民政府办公厅印发的《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）。 - 在符合分区规划确定的规模总量、布局结构、管控边界的基础上，各区在统筹盘活利用时，结合控制性详细规划，鼓励在本区范围内或企业权属范围内对建筑规模指标进行转移和集中使用。涉及跨区项目，可实施跨区统筹。 - 对于符合首都城市战略定位且有助于推动城市高质量发展的高精尖产业项目，其建筑规模指标经区政府统筹后予以优先保障。	【案例：原科实五金公司改造】 自有地上建筑规模跨区域统筹。海淀区金隅工研生命科学创新中心（原科实五金公司）改造项目以市属国企为统筹主体或实施主体，通过自有地上建筑指标跨区域统筹，实现指标向高价值地区转移，盘活产业空间。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与审查 问题 5 如何在建筑规模一定的情况下补充设施？	依据《北京市老旧厂房更新导则》，更新改造项目增设必要的楼梯、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，增加的建筑规模可以不计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计。	

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 6 如何实现功能兼容？	依据《北京市老旧厂房更新导则》：为解决安全、环保、便利等问题，或根据产业升级以及完善区域配套需求，更新改造项目可根据实际需求，配建配套服务设施。具体功能可包含行政办公、配套商业、科研用房、员工宿舍等主要为本项目进行配套服务的功能。	【案例：中关村壹号产业园】 海淀区中关村壹号产业园原是多家小规模制造企业的生产车间聚集地，空间利用率较低，无法满足新型企业的发展需求。在更新过程中利用功能混合政策，增设餐饮零售、健身房、会议中心、物流中心等功能性空间，提升了园区的空间品质和环境品质，为高精尖企业的富集奠定了基础。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与审查 问题 7 如何处理存量无证建筑、少证建筑问题？	依据《北京市老旧厂房更新导则》，更新改造项目包含无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑物，由区人民政府组织项目所在地街道办事处或乡镇人民政府进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理，完善相关手续后再纳入更新改造项目；不涉及违反法律规定的，经公示后可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。未登记建筑物办理相关手续前应做好房屋质量安全鉴定。	【案例：原科实五金公司改造】 城市更新项目的用地应权属清晰，涉及历史问题的，应先处理历史问题再更新。如海淀区金隅工研生命科学研究创新中心，经区政府专题审议，对于占用市政道路、市政绿化、破损严重及不适用于生产再利用的空间。采取拆除方式处理历史问题，仅保留有证的建筑，从而实现园区更新。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 8 涉及加层改造怎么办？	依据《北京市老旧厂房更新导则》： - 符合规范要求、保障安全的基础上，可以经依法批准后合理利用厂房内部空间进行加层改造。 - 单层厂房不宜改造成三层及以上空间，特殊情况下，确需改造成三层或以上空间的，使用功能宜定位于保障性租赁住房、便民服务等火灾风险相对较低的公共服务设施，不宜改造为餐饮、歌舞娱乐、劳动密集型企业的员工集体宿舍等人员密集场所，避免“三合一”使用，保证后期使用消防安全。	【案例：房山区中恩云计算数据中心】 房山区中恩云计算数据中心项目，在结构安全性评估的基础上，改造不改变建筑外立面、屋面形态、建筑外轮廓及既有高度，对单层厂房进行结构加固和内部加层改造，改造完成后总建筑面积将不超过原规划许可的计容建筑面积，改造后单层厂房更新为双层数据中心。  改造前（左）和改造后（右）对比图
行政许可办理 问题 9 消防设计无法满足现行标准怎么办？	依据《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》，更新改造项目应满足现行消防设计法规和技术标准要求。确实无法满足的，可按照尊重历史、因地制宜的原则，在确保不低于原建造标准的前提下，依据《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》（京规自发〔2021〕79号）和本市相关地方标准进行审核。对于采用《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》无法解决的其他消防技术问题，统筹主体或实施主体可提出设计解决方案，由规划自然资源部门组织开展更新改造项目特殊消防设计专家论证。	

问题清单	政策清单	案例清单
行政许可办理 问题 10 涉及用地类型变化如何办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证？	依据《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》，满足《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》（京规自发〔2024〕215号）相关要求的，在过渡期内可以按照新用途办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，暂不办理用地手续和不动产登记。	【案例：中交海淀园更新】 海淀区中交海淀园更新项目改造后与区属企业合作运营，围绕绿色低碳、智慧城市和科技服务产业，引入以大数据信息、能源环保、高端装备制造研发等产业为主的科技企业。符合政策支持标准，继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地，在五年内继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地。  改造前（左）和改造后（右）对比图
建设运营 问题 11 项目实施过程中移交公服设施产权？	依据《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》：代建公共服务设施产权移交政府有关部门或单位的，以划拨方式办理用地手续	【案例：西郊食品冷冻厂更新】 海淀区西郊食品冷冻厂更新项目，项目范围内涉及 6.2 万平方米为项目原有地上建筑面积指标，用地类型为办公设计用地为协议出让方式，出让给实施主体。项目改造涉及约 1 万平方米为新增建设用地指标，用于补充区域公共服务短板（由市区政府联席会确定区域短板单位使用需求），相关用地划拨给实施主体，后续拟随建筑产权移交行业主管部门。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
建设运营 问题 12 如何缩短物业吸纳周期？	依据《北京市城市更新行动计划（2021—2025 年）》，应发挥社会资本专业化运营管理优势，提前参与规划设计。	【案例：海星医药健康园项目】 加强运营前置，海淀区海星医药健康园项目在实施前与签约企业提前沟通，针对企业研发试验、行政办公、中试研发功能的个性化需求，对面积、层高、客货运输、用电负荷、配套设施等均进行了详细调研，为生物医药企业量身定制了解决方案，实现特定产业的定制空间，缩短项目交付使用时间，提高投入使用的效率。  改造前（左）和改造后（右）对比图





02-B

低效 / 老旧楼宇更新改造

【适用范围】

纳入区住房城乡建设委的低效楼宇、老旧楼宇台账的，可认定为低效、老旧楼宇。

未纳入台账的，可参照以下标准判断：

(1) 老旧楼宇

依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14号），老旧楼宇的类型包括：

- **A类**：1980年以前建成且未进行抗震鉴定与加固，或其他存在建筑安全隐患且未进行鉴定与加固。
- **B类**：2005年前建成且未进行节能改造，或连续两年用能超过标准约束值80%。

(2) 低效楼宇

依据北京市海淀区住房和城乡建设委员会、北京市海淀区发展和改革委员会关于印发《海淀区低效楼宇认定标准（试行）》的通知（海建发〔2024〕15号），低效楼宇的类型包括：

- **A类**：建成10年以上，入驻率（实际出租面积 / 楼宇建筑总面积）连续3年低于70%的。
- **B类**：现状功能定位、经营业态及建筑风貌不符合城市发展功能的。
- **C类**：经有关行业主管部门考察、区政府认定，符合“两区”建设、产业提质、文化提升、消费升级、公共服务配套等领域需要的重点支持楼宇。

以上对于低效楼宇认定范围不包括：

- 竣工投用不满五年，仍处于初步招商阶段的。
- 承担区域内产业孵化功能，为初创企业提供空间保障的。
- 市区重点产业、科研等项目，因市区有关要求分批入驻使用的。

【申报流程总览】

(1) 按其他路径实施类

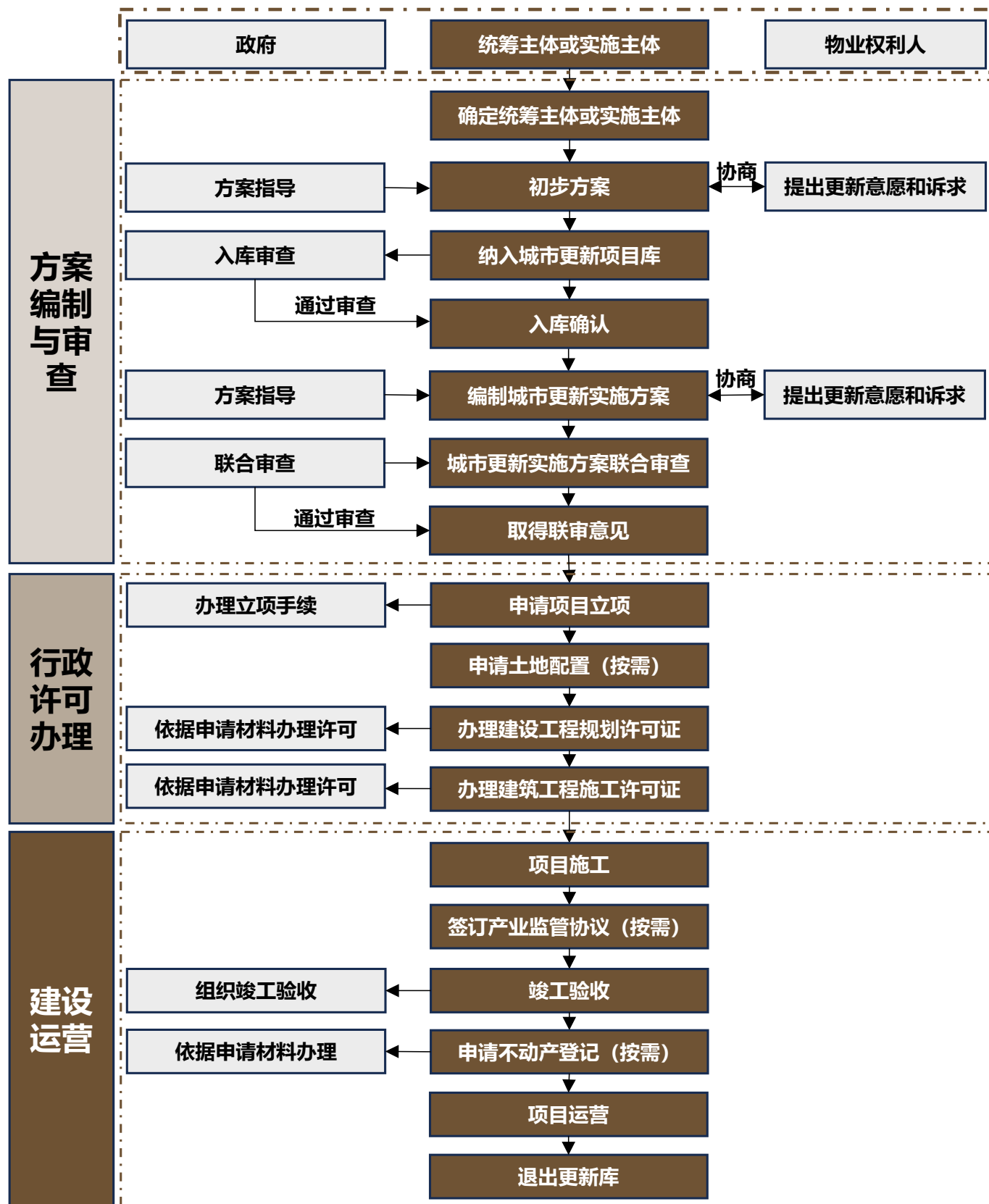
更新项目不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，不改变主体结构、不改变建筑外轮廓，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的，或符合北京市办理建设工程规划许可证豁免清单要求的，无需编制城市更新实施方案，由统筹主体或实施主体向区住房城乡建设委申请办理施工许可，取得许可后组织改造。

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**，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可，再办理建筑工程施工许可证，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。

(2) 实施方案联合审查类

依据《北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）》，以下城市更新项目属于实施方案联合审查类：包括**（1）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；（2）涉及公共利益、公共安全的；（3）其他由区政府确定需要编制实施方案的项目。**参照以下流程执行：



任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 项目入库前准备 本阶段应重点关注初步方案研究，明确更新项目土地权属、实际控制人、规划指标、功能类型、资金匡算等情况。其中规划指标需征求市规划自然资源委海淀分局意见。涉及办公、科研等功能的，应征求中关村科学城管委会意见。涉及商业、配套商业服务功能的，应征求区商务局意见。	• 确定统筹主体或实施主体：明确项目统筹主体或实施主体，其中统筹主体或实施主体应具有合法有效证照。市属国有企业更新改造项目的统筹主体或实施主体由市国资委确定，区属国有企业更新改造项目的统筹主体或实施主体由区政府确定。 • 初步方案研究：统筹主体或实施主体牵头开展城市更新项目初步方案研究工作，更新项目应做到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，且完成资金匡算。 • 明确需利用的更新政策：统筹主体或实施主体应在纳入城市更新储备项目库前，明确需要利用的相关政策，涉及承诺事项应一并明确。	
方案编制与审查 纳入城市更新储备项目库 本阶段应重点加强与区住房城乡建设委对接，推动更新项目纳入城市更新储备项目库。	• 项目申报：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。 • 入库审查：区住房城乡建设委应当在收到申请之日起 10 个工作日内，会同有关部门开展项目联合审查。属于国家或本市重大项目的，由市住房城乡建设委会同相关市级行业主管部门开展审核。 • 入库确认：通过联合审查的，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《入库通知书》。	申请纳入城市更新储备库准备材料清单： • 城市更新项目基本信息 • 统筹主体或实施主体基本信息
方案编制与审查 纳入城市更新实施项目库	• 储备项目取得统筹主体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。	

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 城市更新实施方案编制与审查 本阶段需在初步方案基础上，做好城市更新实施方案编制工作，以取得联合审查意见为阶段目标。应重点对接区住房城乡建设委、市规划自然资源委海淀分局、中关村科学城管委会等有关部门，细化方案深度。	• 编制城市更新实施方案：统筹主体或实施主体需牵头编制城市更新实施方案。 • 城市更新实施方案联合审查：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。 • 公示：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。	申请城市更新实施方案联合审查准备材料： • 实施方案联合审查请示 • 意见征求情况 • 统筹主体或实施主体合法有效证照 • 城市更新实施方案 • 涉及抵押登记他项权益的，还应提交他项权益人书面同意意见 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 项目立项 本阶段需依据相关要求完成项目立项工作，取得立项手续。涉及市级部门权责的，由市级行业主管部门负责办理。	• 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。	项目立项准备材料： • 申请立项文件 • 城市更新实施方案联合审查意见 • 城市更新实施方案 • 法律法规要求的其他文件

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 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。	
行政许可办理 办理建设工程规划许可证 本阶段统筹主体或实施主体需通过“多规合一”平台进行规划设计方案会商，并取得建设工程规划许可证。	- 实施方案中规划设计方案达到“多规合一”会商深度要求的，纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再前往市规划自然资源委海淀分局办理建设工程规划许可证。涉及市级部门权责的，由市规划自然资源委负责办理。 “多规合一”协同平台会商阶段可不再次征求之前已参加实施方案联合审查并出具意见部门的意见。	办理建设工程规划许可证准备材料： - 多规合一协同平台会商意见 - 告知承诺书 - 建设项目规划许可办理申请表 - 建设项目法定代表人授权委托书 - 委托代理人中华人民共和国居民身份证 - 关于工程建设的申请公函 - 设计图纸1套，另附相同总平面图1份 - 法律法规要求的其他文件

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 办理建筑工程施工许可证 本阶段统筹主体或实施主体需取得建筑工程施工许可。取得施工证后，开展项目施工。	- 统筹主体或实施主体持城市更新实施方案联审意见等材料至区住房城乡建设委办理建筑工程施工许可证。 - 涉及市级部门权责的，由市住房城乡建设委负责办理。	办理建筑工程施工许可证准备材料： - 建设工程规划许可证 - 建筑工程施工许可申请表 - 施工合同协议书 - 中标通知书 - 建设项目法人承诺书 - 其他法律法规要求文件。
行政许可办理 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。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
建设运营 签订产业监管协议	涉及产业监管要求的，由中关村科学城管委会与统筹主体或实施主体签订产业监管协议。	
建设运营 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。	
建设运营 竣工验收	- 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。	
建设运营 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。	
建设运营 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。	

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 1 如何争取政府资金补助？	依据《中关村国家自主创新示范区促进园区高质量发展支持资金管理办法》（京科发〔2024〕16号），对于符合条件的项目，采取事前立项、事后补助方式给予支持，综合评估园区改造提升和发展质效情况，按照项目改造实际投入 30% 的比例，给予不超过 1000 万元资金支持。 依据《加强腾退空间腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展实施方案》，对于符合支持标准的项目，分为投资补助和贷款贴息两种，符合条件的改造项目可以申请其中一种支持方式： • 投资补助：低效楼宇改造项目按照固投总额 10% 安排补助资金； • 贷款贴息：对于改造项目发生的银行贷款，可以按照 LPR（实际利率低于 LPR 的，按照实际利率）给予不超过两年的贴息支持。	【案例：东升大厦】 2024 年度，东升大厦项目获得市科委改造提升存量空间项目资金支持。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与审查 问题 1 如何争取政府资金补助？	依据市住房城乡建设委、市财政局《关于印发〈北京市建筑绿色发展奖励资金示范项目管理实施细则（试行）〉的通知》（京建发〔2023〕191号），符合高星级绿色建筑、公共建筑节能绿色化改造项目、超低能耗建筑、AA 级以上装配式建筑核定要求的，可以获得相应市级奖励资金	【案例：实创医谷产业园 15 号楼】 项目通过北京市超低能耗示范项目的专家审核，根据奖励金标准，项目验收测绘面积约 1.2 万平方米，总奖励资金约 1200 万元，奖励资金已全部奖励给建设单位。  项目外景示意图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 2 如何通过市场进行融资？	- 依据《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》，鼓励通过设立城市更新基金，引入社会资本并通过基金联合运作主体归集资金。 - 依据《北京市城市更新条例》，鼓励不动产所有权与经营权分离，可以分离产权与运营权，以经营权质押获得银行融资。	【案例：鼎好大厦 A 座】 投改融资。海淀区鼎好电子大厦 A 座原为电子大卖场，随着中关村区域定位变化，电子卖场业态逐步疏解腾退，转变为高品质科技办公场所，升级改造资金全部引入社会资本，实现实施资金的归集。  改造前（左）和改造后（右）对比图 【案例：北苑天街】 利用租改（产权与运营权分离）融资。北苑天街改造项目产权主体和运营主体相分离，龙湖商业以运营权作为融资主体，银行以项目经营权作为融资标的，实现融资。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与审查 问题 2 如何通过市场进行融资？	依据《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》，鼓励中央企业与地方政府合作参与城市更新，可以通过央地合作模式推动楼宇改造和产业升级。	【案例：中粮广场改造】 央地合作投资。东城区与中粮集团合作，对中粮广场进行改造，改造区域平均租金提升超过 200%，整体出租率超 90%，实现了产业转型升级。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 2 如何通过市场进行融资？	- 依据《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》，鼓励通过设立城市更新基金，引入社会资本并通过基金联合运作主体归集资金。 - 依据《北京市城市更新条例》，鼓励不动产所有权与经营权分离，可以分离产权与运营权，以经营权质押获得银行融资。	【案例：鼎好大厦 A 座】 投改融资。 海淀区鼎好电子大厦 A 座位于中关村国家自主创新示范区核心区，原为电子大卖场，随着中关村区域定位变化，嘈杂混乱的卖场不再适宜区域定位。电子卖场业态逐步疏解腾退，转变为高品质科技办公场所，升级改造资金全部引入社会资本，基金联合运作主体（管理人），实现实施资金的归集。
		【案例：北苑天街】 利用租改（产权与运营权分离）融资。 北苑天街改造项目产权主体和运营主体相分离，龙湖商业以运营权作为融资主体，银行以项目经营权作为融资标的，以未来经营收入作为还款来源，采用“产权方母公司担保 + 应收租金质押”的方式支持项目实施。

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 3 如何增加建筑 规模？	依据北京市人民政府办公厅印发《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。 在符合分区规划确定的规模总量、布局结构、管控边界的基础上，各区在统筹盘活利用时，结合控制性详细规划，鼓励在本区范围内或企业权属范围内对建筑规模指标进行转移和集中使用。涉及跨区项目，可实施跨区统筹。	【案例：原科实五金公司改造】 自有土地上建筑规模跨区域统筹。金隅工研生命科学创新中心（原科实五金公司）改造项目以市属国企为统筹主体，通过自有土地上建筑指标跨区域统筹，实现指标向高价值地区转移，盘活产业空间。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与 审查 问题 4 如何在建筑规 模一定的情况 下补充必要设 施？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实 施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14号），实施楼宇更新过程中，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 建筑规模可以不计入各区建筑管控 规模，由各区单独备案统计。鼓励通过楼宇更新补充城市功能，对楼宇更新项目中增加末端配送场所、停车充电、消防等市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施的，增加的建筑规模计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计，进行全区统筹。	【案例：会展示中心地下空间改造】 会展示中心地下空间改造项目利用了地面增设必要的楼梯增加面积不计容政策，实现设施短板的补充。
方案编制与 审查 问题 5 如何实现功能 兼容？	依据《北京市建设用地功能混合使用 意见（试行）》，在存量建筑更新阶段，纳入城市更新项目库的项目，在保障安全、符合详细规划、城市更新等相关专项规划以及保障主体的合法权益的前提下，可结合政策导向、市场需求、物业权利人诉求及公共利益需要，对存量建筑进行用途转换，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，激发城市活力，促进高质量发展。涉及转换为保障性租赁住房的，按照有关规定执行。兼容功能和兼容比例需征求市规划自然资源委海淀分局意见。	【案例：朝阳区华商壹棠服务公寓】 原来为办公业态，随着 CBD 写字楼供应量不断增加，空置率逐渐提升，更新中重新定位，兼容长租公寓职能，目前租金达到 400 元 / 平方米 / 月。  项目改造后示意图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 5 如何实现功能 兼容？	依据《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，允许建筑功能混合、用途兼容。可以通过功能兼容优化空间利用。	【案例：首开书院系列项目】 鼓励兼容公共公益设施，切实提升居民服务效能。如首开书院系列项目，响应全国文化中心和书香北京建设政策，以企业历史文化馆的形式，打造了城市图书馆、社区音乐厅、城市文化常设展等主题空间。  项目改造后示意图
	依据《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》，已纳入本市城市更新项目库的城市更新项目，在满足相关条件基础上， 在五年内继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地 ，暂不补缴土地价款。兼容功能和兼容比例需征求市规划自然资源委海淀分局意见。	【案例：中交海淀园项目】 该项目利用五年过渡期政策，实现用地功能兼容，同时继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地，暂不补缴土地价款。改造后与区属企业合作运营，围绕绿色低碳、智慧城市和科技服务产业，引入以大信息、节能环保、高端装备制造研发等产业为主的科技企业。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 6 如何处理存量无证建筑、少证建筑问题？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14号），楼宇更新项目包含未办理不动产登记，但已取得土地和规划审批手续的建筑物，可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。楼宇更新项目包含无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，由区人民政府组织项目所在地相关部门、街道办事处或乡镇人民政府进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理，完善相关手续后再纳入楼宇更新项目；不涉及违反法律规定的，经公示后可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。	【案例：海淀区青清商厦改造】 城市更新项目的用地应权属清晰，涉及历史问题的，应先处理历史问题再更新。如海淀区青清商厦经市政府专题审议，采取原拆原建方式处理历史问题，协议出让路径盘活征而未供土地，从而实现楼宇更新。  改造前（上）和改造后（下）对比图
行政许可办理 问题 7 如何缩短审批周期？	依据《关于优化本市城市更新项目审批服务推动并联办理的工作方案（试行）》，统筹主体或实施主体依据审查通过的实施方案申请办理投资、土地、规划、建设等行政许可或者备案，由各主管部门依法并联办理。可以通过并联审批机制整合审批环节，缩短施工许可证办理时间	【案例：海淀区当代商城改造】 海淀区当代商城项目完成立项后，需紧密对接区住房城乡建设委，统筹开展项目周期倒排工作。如海淀区某商城改造项目，在区住房城乡建设委统筹下编制项目实施倒排周期，发布招标后 60 天取得施工证，确保项目如期实施。  改造前（上）和改造后（下）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
行政许可办 理 问题 8 老楼消防改造 达不到最新要 求？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14 号），楼宇更新项目的消防设计原则上应执行国家及北京市现行工程建设消防技术标准有关要求，确有困难的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准，可按现行《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》执行；或者采用消防性能化方法进行设计，符合《住房和城乡建设部关于修改〈建设工程消防设计审查验收管理暂行规定〉的决定》（住房和城乡建设部令第 58 号）开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。	
建设运营 问题 9 未办理不动产 变更登记如 何从事经营活 动？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14 号），楼宇更新项目涉及利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动的，未办理不动产登记，不影响统筹主体或实施主体或经营主体办理市场主体登记及经营许可手续。	



An aerial night view of a city. A tall, modern skyscraper with a glass facade and a red logo at the top is the central focus. It is surrounded by other buildings, including a large, multi-story building to the left and a curved building at the base of the skyscraper. The streets are illuminated by streetlights, and the overall atmosphere is urban and modern.

02-C

商业设施更新

【适用范围】

本指引所称商业设施更新包括传统商业设施升级改造和消费基础设施升级改造，主要指本市内具有一定规模的购物中心、百货店、专业专卖店等商业建筑。

【申报流程】

（1）按其他路径实施类

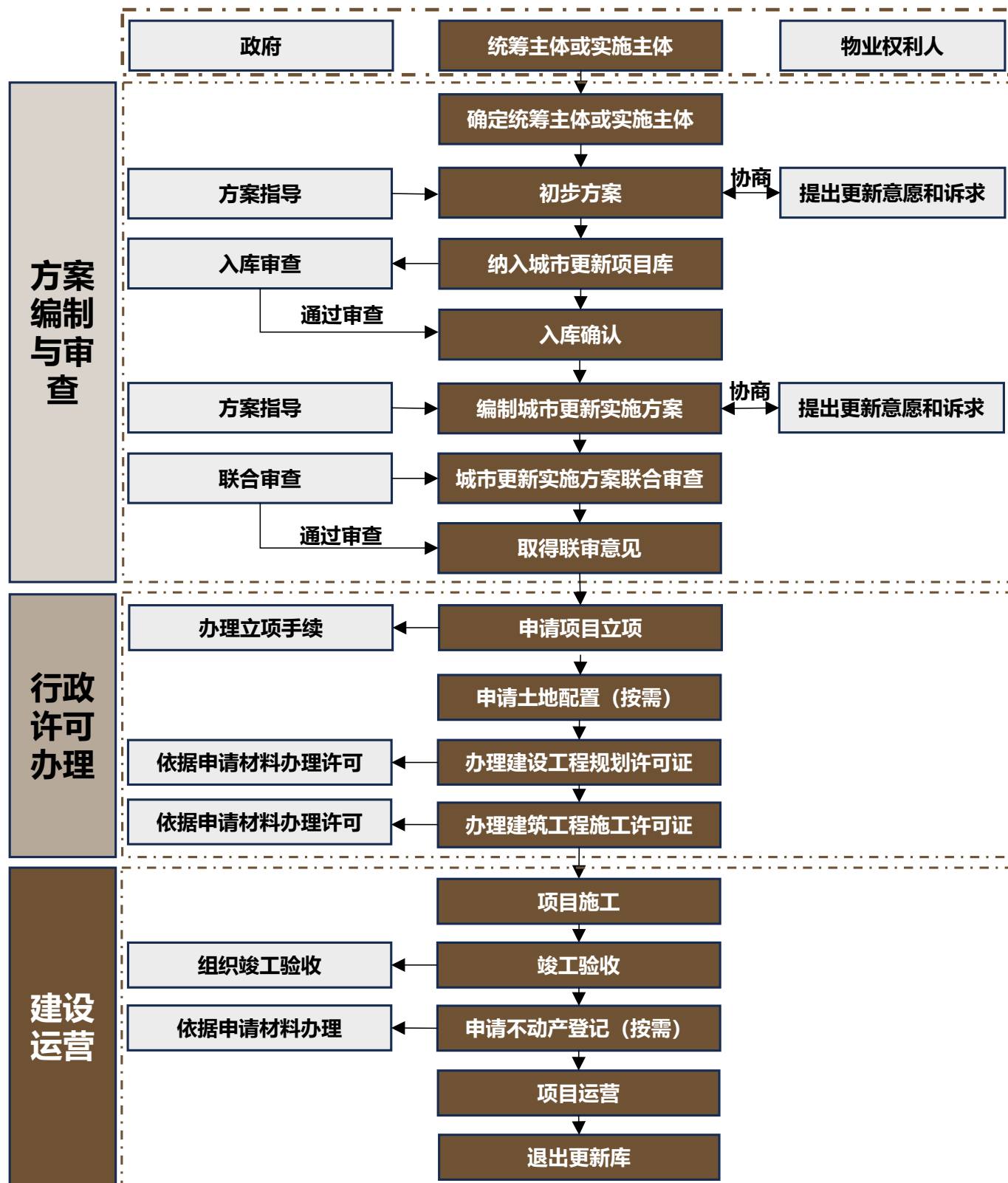
商业设施改造项目**不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，不改变主体结构、不改变建筑外轮廓，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的**，或符合北京市办理建设工程规划许可证豁免清单要求的，无需编制城市更新实施方案，由统筹主体或实施主体向区住房城乡建设委申请办理施工许可，取得许可后组织改造。

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**，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可，再办理建筑工程施工许可证，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。

（2）实施方案联合审查类

据《北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）》，以下城市更新项目属于实施方案联合审查类：包括**（1）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；（2）涉及公共利益、公共安全的；（3）其他由区政府确定需要编制实施方案的项目。**参照以下流程执行。



任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 项目入库前准备 本阶段应重点关注初步方案研究，明确更新项目土地权属、实际控制人、规划指标、功能类型、资金匡算等情况。其中涉及商业、配套商业服务功能的，应征求区商务局意见。规划指标需征求市规划自然资源委海淀分局意见。	• 确定统筹主体或实施主体：明确项目统筹主体或实施主体，其中统筹主体或实施主体应具有合法有效证照。 • 初步方案研究：统筹主体或实施主体牵头开展城市更新项目初步方案研究工作，更新项目应做到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，且完成资金匡算。 • 明确需利用的更新政策：统筹主体或实施主体应在纳入城市更新储备项目库前，明确需要利用的相关政策，涉及承诺事项应一并明确。	
方案编制与审查 纳入城市更新储备项目库 本阶段应重点加强与区住房城乡建设委对接，推动更新项目纳入城市更新储备项目库。	• 项目申报：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。 • 入库审查：区住房城乡建设委应当在收到申请之日起 10 个工作日内，会同有关部门开展项目联合审查。属于国家或本市重大项目的，由市住房城乡建设委会同相关市级行业主管部门开展审核。 • 入库确认：通过联合审查的，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《入库通知书》。	申请纳入城市更新储备库准备材料清单： • 城市更新项目基本信息 • 统筹主体或实施主体基本信息
方案编制与审查 纳入城市更新实施项目库	• 储备项目取得统筹主体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。	

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 城市更新实施方案编制与审查 本阶段需在初步方案基础上，做好城市更新实施方案编制工作，以取得联合审查意见为阶段目标。应重点对接区住房城乡建设委、市规划自然资源委海淀分局、中关村科学城管委会等有关部门，细化方案深度。	• 编制城市更新实施方案：统筹主体或实施主体需牵头编制城市更新实施方案。 • 城市更新实施方案联合审查：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，涉及市级部门职责范围的，应提请市级部门审查，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。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。 • 公示：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。	申请城市更新实施方案联合审查准备材料： • 实施方案联合审查请示 • 意见征求情况 • 统筹主体或实施主体合法有效证照 • 城市更新实施方案 • 涉及抵押登记他项权益的，还应提交他项权益人书面同意意见 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 项目立项 本阶段需依据相关要求完成项目立项工作，取得立项手续。	• 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。	项目立项准备材料： • 申请立项文件 • 城市更新实施方案联合审查意见 • 城市更新实施方案 • 法律法规要求的其他文件

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 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。	
行政许可办理 办理建设工程规划许可证 本阶段统筹主体或实施主体需通过“多规合一”平台进行规划设计方案会商，并取得建设工程规划许可证。	- 实施方案中规划设计方案达到“多规合一”会商深度要求的，纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再前往市规划自然资源委海淀分局办理建设工程规划许可证。涉及市级部门权责的，由市规划自然资源委负责办理。 “多规合一”协同平台会商阶段可不再次征求之前已参加实施方案联合审查并出具意见部门的意见。	办理建设工程规划许可证准备材料： - 多规合一协同平台会商意见 - 告知承诺书 - 建设项目规划许可办理申请表 - 建设项目法定代表人授权委托书 - 委托代理人中华人民共和国居民身份证 - 关于工程建设的申请公函 - 设计图纸1套，另附相同总平面图1份 - 其他法律法规要求文件。

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 办理建筑工程施工许可证 本阶段统筹主体或实施主体需取得建筑工程施工许可。取得施工证后，进行项目施工。	- 统筹主体或实施主体持城市更新实施方案联审意见等材料至区住房城乡建设委办理建筑工程施工许可证。 - 涉及市级部门权责的，由市住房城乡建设委负责办理。	办理建筑工程施工许可证准备材料： - 建设工程规划许可证 - 建筑工程施工许可申请表 - 施工合同协议书 - 中标通知书 - 建设项目法人承诺书 - 其他法律法规要求文件。
行政许可办理 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。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
建设运营 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。	
建设运营 竣工验收	- 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。	
建设运营 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。	
建设运营 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。	



问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 1 如何争取政府资金补助？	参照北京市商务局关于《征集 2025 年支持商场、商街、商圈品质提升项目的通知（征求意见稿）》，对于符合支持条件的商业设施改造利用项目，可依据不同类型申报资金支持。 依据《加强腾退空间腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展实施方案》，对于符合支持标准的项目，分为投资补助和贷款贴息两种，符合条件的改造项目可以申请其中一种支持方式： • 投资补助：低效楼宇改造项目按照固投总额 10% 安排补助资金； • 贷款贴息：对于改造项目发生的银行贷款，可以按照 LPR（实际利率低于 LPR 的，按照实际利率）给予不超过两年的贴息支持。	【案例：朝阳区塞特购物中心】 朝阳区塞特购物中心项目作为北京传统商场升级改造“一店一策”首批政府支持项目，于 2020 年 3 月底闭店改造，2023 年 12 月重张开业。其改造聚焦于业态调整，弥补片区餐饮社交氛围缺失，激活了建国门商圈活力。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与审查 问题 2 如何通过市场进行融资？	依据《北京市城市更新条例》，鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，适应城市更新融资需求，依据审查通过的实施方案提供项目融资。可以通过股权融资吸引银行并购贷款，并在完成股权转让后以商用物业抵押贷款支持改造工程。	【案例：西城区西单新一代商城改造】 利用股权融资吸引银行并购贷款的资金支持。西城区西单新一代商城改造项目，首先由投资方与原产权方签订股权转让协议，银行针对股权并购，提供并购贷款；完成股权转让后，银行再提供商用物业抵押贷款，用于项目改造工程。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 2 如何通过市场 进行融资？	- 依据《北京市城市更新条例》，鼓励不动产所有权与经营权分离，可以分离产权与运营权，以经营权质押获得银行融资。 - 依据《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，经营性服务设施可按所有权和经营权相分离的方式，经业主同意和区政府认定后，将经营权让渡给相关专业机构。	【案例：朝阳区 The Box 朝外改造】 利用租改（产权与运营权分离）融资，以运营权作为融资主体，以项目经营权作为融资目标。朝阳区 The Box 朝外改造项目产权主体和运营主体相分离，产权方以提高街区商业价值为更新目的，运营方项目收益及市场资金来源为更新动力。银行针对该改造项目产权主体与运营主体分离的特点，创新信贷支持模式，以运营权方作为融资主体，以项目经营权作为融资标的，以未来经营收入作为还款来源，不要求项目抵押、产权方担保，提供贷款支持项目改造、装修和运营。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与 审查 问题 3 如何在建筑规 模一定的情况 下补充必要设 施？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14 号），实施楼宇更新过程中，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，增加的建筑面积可以不计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计。鼓励通过楼宇更新补充城市功能，对楼宇更新项目中增加末端配送场所、停车充电、消防等市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施的，增加的建筑面积计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计，进行全区统筹。	【案例：海淀区双安商场外立面更新】 海淀区双安商场外立面更新项目，项目利用了立面向外增加保温层面积不计容政策，实现节能改造的需求。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 4 如何实现功能 兼容？	依据《北京市建设用地功能混合使用意见（试行）》，在存量建筑更新阶段，纳入城市更新项目库的项目，在保障安全、符合详细规划、城市更新等相关专项规划以及保障主体的合法权益的前提下，可结合政策导向、市场需求、物业权利人诉求及公共利益需要，对存量建筑进行用途转换，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，激发城市活力，促进高质量发展。涉及转换为保障性租赁住房的，按照有关规定执行。兼容功能和兼容比例需征求市规划自然资源委海淀分局意见。	【案例：房山区熙悦荟更新】 房山区熙悦天街·熙悦荟更新项目，原为商业办公与公寓，其竣工后即闲置，原来为商业功能，更新中兼容公寓及办公功能，打造为集商业消费、租赁住房、办公等业态为一体的区域综合性场所，促进职住平衡。目前部分租客已经入住，有效盘活周边商业空间。  改造前（左）和改造后（右）对比图
方案编制与 审查 问题 5 如何处理存量 无证建筑、少 证建筑问题？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14号），楼宇更新项目包含未办理不动产登记，但已取得土地和规划审批手续的建筑物，可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。楼宇更新项目包含无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，由海淀区人民政府组织项目所在地相关部门、街道办事处或乡镇人民政府进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理，完善相关手续后再纳入楼宇更新项目；不涉及违反法律规定的，经公示后可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。	【案例：海淀区京果商厦改造】 城市更新项目的用地应权属清晰，涉及历史问题的，应先处理历史问题再更新。如海淀区京果商厦改造项目，原建筑违规进行“平改坡”加建出两层，于2022年完成顶层违法建设进行拆除，并同步进行建筑垃圾清运，目前正在推进更新工作。  改造前（左）和改造后（右）对比图

问题清单	政策清单	案例清单
行政许可办理 问题 6 如何缩短审批周期？	依据《关于优化本市城市更新项目审批服务推动并联办理的工作方案（试行）》，统筹主体或实施主体依据审查通过的实施方案申请办理投资、土地、规划、建设等行政许可或者备案，由各主管部门依法并联办理。可以通过并联审批机制整合审批环节，缩短施工许可证办理时间。	【案例：海淀区当代商城改造】 海淀区当代商城项目完成立项后，需紧密对接区住房城乡建设委，统筹开展项目周期倒排工作，在区住房城乡建设委统筹下编制项目实施倒排周期，发布招标后 60 天取得施工证，确保项目如期实施。  改造前（上）和改造后（下）对比图
行政许可办理 问题 7 建筑改造中不能达到现行标准怎么办？	依据《北京市传统商业设施更新导则》，在保障公共安全的前提下，传统商业设施更新改造的绿地率可以按照区域统筹核算，人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量等无法达到现行标准和规范的，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。商业设施更新改造应当确保消防安全，符合法律法规和有关消防技术标准要求。确实无法执行现行消防技术标准的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用消防性能化方法进行设计，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。	

问题清单	政策清单	案例清单
建设运营 问题 8 未办理不动产登记如何从事经营活动？	依据北京市住房和城乡建设委员会等关于印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》的通知（京建法〔2024〕14 号），楼宇更新项目涉及利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动的，未办理不动产登记，不影响统筹主体或实施主体或经营主体办理市场主体登记及经营许可手续。	





03

设施类更新实施指引

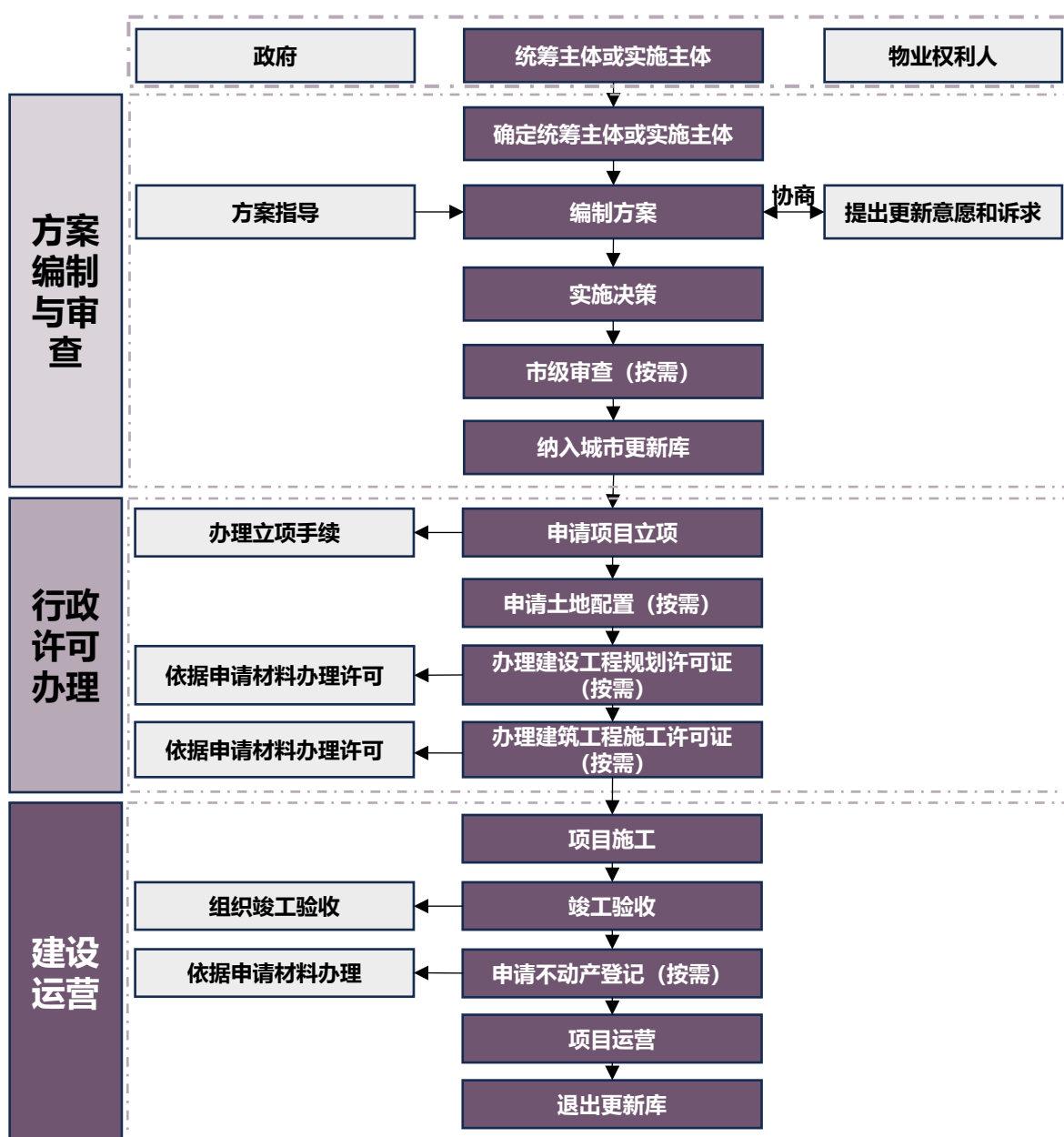
【适用范围】

本指引所指设施类更新，包括教育、医疗、体育、养老、托育、文化等**公共服务设施更新**，地下管网、综合管廊、生活垃圾、交通基础设施、慢行交通网络、排水防涝等**市政交通基础设施更新**，消防设施、平急两用等**公共安全设施更新**，以及城市社区嵌入式服务设施、老旧小区管线、无障碍环境改造等**老旧小区配套设施完善**。

【申报流程总览】

符合**北京市简易低风险工程建设项目清单**、**北京市办理建设工程规划许可证豁免清单**、**限额以下小型工程**等情形的，按照相关程序办理。

其他设施更新项目参照以下流程执行：



【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 方案编制	• 确定统筹主体或实施主体：明确项目统筹主体或实施主体，其中统筹主体或实施主体应具有合法有效证照。 • 编制方案：统筹主体或实施主体应按照国家主管部门要求编制方案。	
方案编制与审查 方案审查	• 部门审查：经物业权利人同意或者依法共同表决通过的方案，由统筹主体或实施主体报送行业主管部门，行业主管部门应当做好方案决策前准备工作。需要其他有关部门协调研究的，可纳入“多规合一”协同平台进行研究。需修改、补充、完善方案相关内容和材料的，由行业主管部门告知统筹主体或实施主体。 • 区级决策：涉及区政府权责的，由统筹主体或实施主体报区政府进行决策。 • 市级决策：涉及市级部门职责范围的，应提请市级部门审查决策。	
方案编制与审查 纳入城市更新项目库	经行业主管部门认定具备实施条件的，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，纳入城市更新项目库。	申请纳入城市更新库准备材料清单： • 城市更新项目基本信息 • 统筹主体或实施主体基本信息
行政许可办理 项目立项	• 统筹主体或实施主体依据决策通过的方案，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。 • 涉及市级部门权责的，由市级主管部门负责办理。	项目立项准备材料： • 立项申请 • 决策意见 • 实施方案 • 法律法规要求的其他文件

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 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。	
行政许可办理 办理建设工程规划许可证	- 确需办理建设工程规划许可证的，统筹主体或实施主体将规划设计方案纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再前往市规划自然资源委海淀分局办理建设工程规划许可证。 - 涉及市级部门权责的，由市规划自然资源委负责办理。	办理建设工程规划许可证准备材料： - 多规合一协同平台会商意见 - 告知承诺书 - 建设项目规划许可办理申请表 - 建设项目法定代表人授权委托书 - 委托代理人中华人民共和国居民身份证 - 关于工程建设的申请公函 - 设计图纸 1 套，另附相同总平面图 1 份 - 法律法规要求的其他文件

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 办理施工许可或开工手续	- 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办理。 - 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。	办理建筑工程施工许可证准备材料： - 建设工程规划许可证 - 建筑工程施工许可申请表 - 施工合同协议书 - 中标通知书 - 建设项目法人承诺书 - 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 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。	
建设运营 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。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
建设运营 竣工验收	- 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。	
建设运营 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。 - 以其他方式供地的按照相关法规办理不动产登记手续。	
建设运营 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。	



问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 1 多主体用地如何统筹？	依据《北京市城市更新条例》，城市更新项目涉及多个物业权利人的，通过共同协商确定实施方案；涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定。	【案例：菜市口站更新改造】 菜市口站更新改造项目中需要与权属单位协调管线改移问题，另外还涉及与属地协商地铁站公共空间后续管理维护的问题。在项目推进过程中，实施主体、行业主管部门，属地和产权主体多次协商更新改造及后续管护方案，最终达成一致意见。更新后有效提升乘客进出站便捷性，同时规划自行车停车场，满足约 250 辆非机动车停放需求。  改造前（上）和改造后（下）对比图
方案编制与审查 问题 2 设施更新资金如何筹措？	依据《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，鼓励社会资本参与改造，资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集。可以实现政府主导下引入社会资本参与设施类更新项目。	【案例：林校北路便民服务中心】 设施类更新项目多由政府主导实施，鼓励市场主体参与。如林校北路便民服务中心项目，原为吉星德亿小商品市场，周边各项便民服务设施缺失。为盘活闲置土地，促进老街区健康发展，通过城市更新方式将闲置地块打造成为业态齐全、功能完善、智慧便捷、纯净美观的便民服务中心。同时引入大兴物业集团进行便民设施开发与后期运营，吸引社会资本。  项目更新后示意图

问题清单	政策清单	案例清单
行政许可办 理 问题 3 涉及分层出让 如何配置土 地？	依据《北京市城市更新条例》：支持符合地下要求的地下空间用于便民服务设施、公共服务设施，补充完善街区功能。	【案例：大兴区市场路更新】 北京市大兴区市场路更新项目，原为小商品市场和长途客运站，随着城市的持续发展，传统的商圈模式已难以适应城市快速增长的进程和居民不断升级的消费需求，亟须注入新的活力。项目定位为运动健身、地下车库和公园综合体，项目占地面积约 9000 平方米，总建筑面积约 3 万平方米，包括地上两层和地下两层。项目采用分层供地方式，地上广场部分拟划拨至林校路街道，地下车库拟进行协议出让。  更新前示意图（左）更新后示意图（右侧）



04

公共空间类更新实施指引

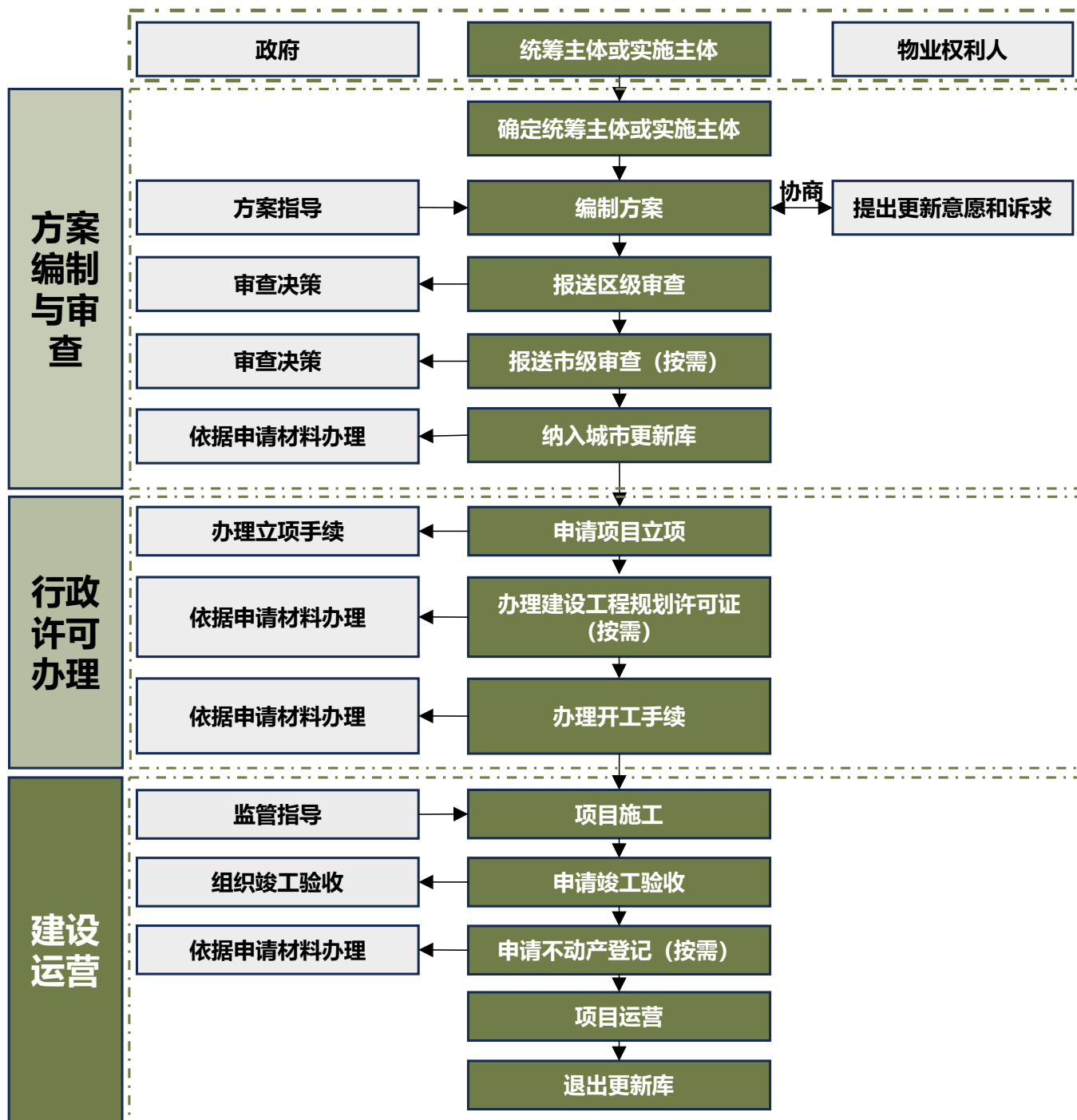
【适用范围】

本指引所指公共空间更新指的是包括绿色空间、滨水空间、慢行系统等提升环境品质为主的城市更新。

【申报流程总览】

符合北京市简易低风险工程建设项目清单、北京市办理建设工程规划许可证豁免清单、限额以下小型工程等情形的，按照相关程序办理。

其他公共空间类更新项目参照以下流程执行：



【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 方案编制	• 确定统筹主体或实施主体：明确项目统筹主体或实施主体，其中统筹主体或实施主体应具有合法有效证照。 • 编制方案：统筹主体或实施主体应按照国家及本市行业主管部门要求编制方案。	
方案编制与审查 方案决策	• 部门审查：经物业权利人同意或者依法共同表决通过的方案，由统筹主体或实施主体报送行业主管部门，行业主管部门应当做好方案决策前准备工作。需要有其他有关部门协调研究的，可纳入“多规合一”协同平台进行研究。需修改、补充、完善方案相关内容和材料的，由行业主管部门告知统筹主体或实施主体。 • 区级决策：涉及区政府权责的，由统筹主体或实施主体报区政府进行决策。 • 市级决策：涉及市级部门职责范围的，应提请市级部门审查决策。	
方案编制与审查 纳入城市更新项目库	经行业主管部门认定具备实施条件的，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，纳入城市更新项目库。	申请纳入城市更新库准备材料清单： • 城市更新项目基本信息 • 统筹主体或实施主体基本信息
方案编制与审查 项目立项 本阶段需取得立项手续。涉及市级部门权责的，由市级主管部门负责办理。	• 统筹主体或实施主体依据决策通过的方案，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。 • 涉及市级部门权责的，由市级主管部门负责审批。	项目立项准备材料： • 立项申请 • 决策意见 • 实施方案 • 法律法规要求的其他文件

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 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。	
行政许可办理 办理建设工程规划许可证	- 确需办理建设工程规划许可证的，统筹主体或实施主体将规划设计方案纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再前往市规划自然资源委海淀分局办理建设工程规划许可证。 - 涉及市级部门权责的，由市规划自然资源委负责办理。	办理建设工程规划许可证准备材料： - 多规合一协同平台会商意见 - 告知承诺书 - 建设项目规划许可办理申请表 - 建设项目法定代表人授权委托书 - 委托代理人中华人民共和国居民身份证 - 关于工程建设的申请公函 - 设计图纸 1 套，另附相同总平面图 1 份 - 法律法规要求的其他文件

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 办理建筑工程许可或开工手续	- 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办理。 - 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。	办理建筑工程施工许可证准备材料： - 建设工程规划许可证 - 建筑工程施工许可申请表 - 施工合同协议书 - 中标通知书 - 建设项目法人承诺书 - 法律法规要求的其他文件 办理水利工程开工备案准备材料： - 北京市水利工程开工备案表 - 项目法人组建、项目法人管理机构组建文件 - 质量监督手续办理材料 - 施工图设计文件审查意见 - 施工图安全监督告知书 - 施工准备和征地移民工作满足主体工程开工的相关文件 - 工程建设项目（标段）工商保险参保缴费凭证



【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 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。	
行政许可办理 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。	
建设运营 竣工验收	- 实施联合验收的项目，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。	
建设运营 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。	
建设运营 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。	



问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与 审查 问题 1 如何争取政府 资金补助？	依据参照北京市发展和改革委员会关于印发《城市公共空间改造提升示范工程试点工作方案实施细则》的通知（京发改〔2018〕2002 号），对于符合支持条件的公共空间更新项目，市政府固定资产投资对试点项目予以全额支持。申报支持的公共空间项目要注意： • 项目设计应符合国家、地方现行相关法律法规、规范标准。 • 项目设计理念要符合开放共享、安全便利、经济适用、舒适美观、全龄友好、复合利用、健康休闲、绿色生态、文化展示、合理创新等十个方面。 • 项目设计方案要对照负面清单、必备清单、鼓励清单。 • 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其他类公共空间项目。具体申报要点及相关要求，参照《海淀区片区更新（公共空间改造）工作导引》执行。	【案例：京张铁路遗址公园】 海淀区通过创新央地合作模式、建立多部门协调机制，统筹推进拆违、建设、复绿等工作，同时积极盘活闲置空间、优化片区实施时序，有效补充了城市设施、焕新了城市风貌。京张铁路遗址公园（一期）荣获 2023 年北京城市更新最佳实践，贯彻“人民城市人民建，人民城市为人民”的核心思想，推动存量更新，塑造具有多样性、公共性、协同性的城市空间。其实施意义重大，获得市级资金支持。  京张铁路遗址公园实施效果图
方案编制与 审查 问题 2 如何统筹多元 主体？	依据《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》，统筹主体应当推动达成区域更新意愿，通过开展意见征询、入户调查、方案协商等工作，调动各方参与积极性。	【案例：朝阳区亮马河更新】 朝阳区亮马河更新统筹多元主体，形成合力。政府发挥主导作用，建立共商机制，召开 70 余次方案协商会，统筹 18 家经营主体、品牌和社会组织参与更新工作多方协同将亮马河打造成国际风情水岸、首都文旅消费名片。  亮马河更新实施效果图

问题清单	政策清单	案例清单
建设运营 问题 3 如何统筹实施时序？	依据《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》，统筹主体应当算好规划账、时间账和资金账，按规定开展城市更新实施单元项目组合、统一立项等研究；梳理实施单元内更新资金、资源，查找实施环节存在的问题堵点，提出解决方案。	【案例：海淀区清河之洲】 海淀区清河之洲以区级统筹建立多部门协调机制。一是统筹做好实施时序安排，清河之洲项目涉及拆违腾退、河道治理、管网铺设、公园建设等多项工作，由区级部门统筹做好时序安排，拆违先行实现沿河棚户区腾退，河道治理、管线建设及公园建设同步推进、同步实施，多部门高效协调缩短实施周期。二是统筹做好空间安排，避免要素矛盾，由区水务局统筹做好蓝线内绿色空间建设，基于岸线改造方案科学实施生态改造，推动蓝绿空间融合。项目缝合蓝绿空间 26 公顷，是全区第一个进行完全实现蓝绿融合 的公园。  清河之洲总体设计示意图





05

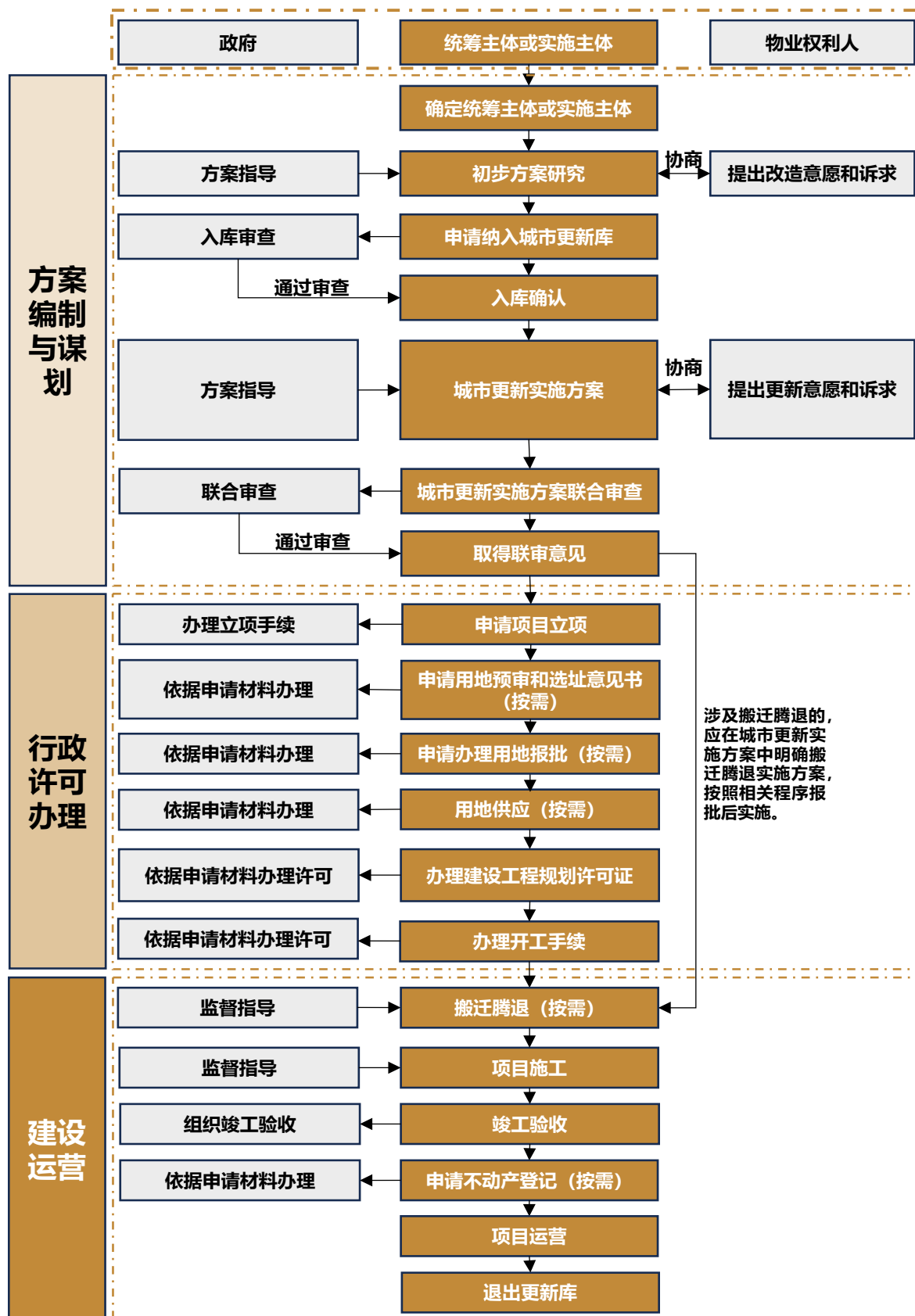
区域综合性更新实施指引

【适用范围】

本指引所称区域综合性更新，包括城中村改造、活力片区、老旧街区、商业街区、文化片区更新等，是整合街区各类空间资源，统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类等多种类更新项目实施的一种更新类别。

【申报流程】

区域综合性更新参照以下流程执行：



【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 项目入库前准备 本阶段应重点关注统筹主体的确认及初步方案研究	• 确定统筹主体或实施主体：明确项目统筹主体，其中统筹主体应具有合法有效证照。 • 初步方案研究：明确更新项目类型、边界、目标、土地权属情况、相关规划情况。更新项目应做到类型明确、边界清晰、权属明晰、资金匡算科学，并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。	
方案编制与审查 纳入城市更新储备项目库 本阶段需推动更新项目纳入城市更新储备项目库。	• 网上申报：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。 • 入库审查：由海淀区政府组织区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设等部门共同研究确定纳入项目库管理。其中属于国家或本市重大项目的，由市住房城乡建设部门会同相关市级行业主管部门审核后，纳入海淀区城市更新项目库。 • 入库确认：通过联合审查的，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》）。	申请纳入城市更新储备库准备材料清单： • 城市更新项目基本信息 • 统筹主体或实施主体基本信息
方案编制与审查 纳入城市更新储备项目库	储备项目取得统筹主体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，具备实施条件的，调整至实施项目库进行管理。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
方案编制与审查 城市更新实施方案编制与审查 本阶段需在初步方案基础上，做好城市更新实施方案编制工作，以取得联合审查意见为阶段目标。其中涉及市级部门审查要求的，应报送市级主管部门进行审查。	• 编制城市更新实施方案：统筹主体或实施主体需牵头编制城市更新实施方案。 • 城市更新实施方案联合审查：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由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。 • 公示：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。	申请城市更新实施方案联合审查准备材料： • 实施方案联合审查请示 • 意见征求情况 • 统筹主体或实施主体合法有效证照 • 城市更新实施方案 • 涉及抵押登记他项权益的，还应提交他项权益人书面同意意见 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 项目立项	由区发展改革委会同统筹主体，结合项目具体情况征求市发展改革委意见，决定立项审批路径。	项目立项准备材料： • 立项申请 • 城市更新实施方案联合审查意见 • 城市更新实施方案 • 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 建设用地预审、报批与供应	• 用地预审：涉及新增建设用地，需办理用地预审的，按照《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）执行。 • 用地报批与供应：统筹主体或实施主体向规划自然资源部门申请办理用地报批手续，具体要求依据《建设用地审查报批管理办法》执行。完成用地报批后，由规划自然资源部门组织用地供应。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
行政许可办理 办理建设工程规划许可证 本阶段统筹主体或实施主体需办理建设工程规划许可证。	- 确需办理建设工程规划许可证的，统筹主体或实施主体将规划设计方案纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再前往市规划自然资源委海淀分局办理建设工程规划许可证。 - 涉及市级部门权责的，由市规划自然资源委负责办理。	办理建设工程规划许可证准备材料： - 多规合一协同平台会商意见 - 告知承诺书 - 建设项目规划许可办理申请表 - 建设项目法定代表人授权委托书 - 委托代理人中华人民共和国居民身份证 - 关于工程建设的申请公函 - 设计图纸 1 套，另附相同总平面图 1 份 - 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 办理建筑工程施工许可证 本阶段统筹主体或实施主体需取得建筑工程施工许可。取得施工证后，进行项目施工。	- 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、装饰装修和与其配套的线路、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办理。 - 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。	办理建筑工程施工许可证准备材料： - 建设工程规划许可证 - 建筑工程施工许可申请表 - 施工合同协议书 - 建设项目法人承诺书 - 法律法规要求的其他文件
行政许可办理 施工图审查和消防审查	- 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。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。	

【任务 - 工作 - 材料清单】

任务清单	工作清单	材料清单
腾退搬迁（按需） 本阶段需强化党建引领，用好“大家商量着办”机制，加强居民参与，做到搬迁过程公开透明，切实保障被搬迁居民权益。	涉及以搬迁改造方式实施的小片平房区项目，参照以下流程实施： • 入户调查与公示：由实施主体进行入户调查，调查结果进行现场公示，内容应包含被搬迁人或承租人姓名、身份证号（部分）、房屋坐落、占地面积、建筑面积等，公示期不少于7天。 • 编制实施方案：实施主体应编制项目实施方案，方案包括确权情况、补偿安置方案、资金及安置房需求方案，并报责任主体确认。 • 搬迁腾退：实施方案报平房区工作专班评审，由区政府审议通过后实施。 其他腾退搬迁类型严格按照法律法规所确定的程序执行	
建设运营 签订产业监管协议	涉及产业监管及相关要求的，由统筹主体或实施主体与中关村科学城管委会签订产业监管协议。	
建设运营 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。	
建设运营 竣工验收	• 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验收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。	
建设运营 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。 • 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。	
建设运营 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。	

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 1 统筹主体如何确认？	依据《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》： - 区政府按照规定划定城市更新实施单元后，开展统筹主体确定工作。确定统筹主体原则上应当采取公开比选方式，也可以采取指定方式。采取公开比选方式确定统筹主体的，各区城市更新主管部门应当在北京市城市更新信息系统发布公告，符合条件的统筹主体应当按公告要求提交申报材料。区政府组织专家、各相关部门对符合条件的申报主体进行综合评估后，确定统筹主体。采取指定方式确定的，应当通过区政府常务会议等形式集体决策确定。 - 城市更新实施单元内含有涉密项目等法规明确不得公开的情形，或者发生紧急救援情形的，应当按照相关规定明确的方式确定统筹主体。	【案例：石景山区模式口更新】 区属国企石泰集团作为统筹主体，负责市政基础设施改造、持续推进房屋搬迁腾退、沿街民房趸租及出租利用、拆违治乱和外立面修缮等基础工作。  模式口改造后示意图 【案例：朝阳区朝外大街更新】 在市区统筹领导下，以拥有片区内约七成物业产权的区属企业朝阳文旅集团为统筹主体，通过党建引领组建了“共益伙伴”联盟，团结和调动沿线各类企业、社会单位等共同参与更新，成功统筹片区更新多产权主体。  朝外大街更新改造后示意图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 2 涉及央属、军属用地及房屋如何统筹协调？	依据《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》：统筹主体应当推动达成区域更新意愿，通过开展意见征询、入户调查、方案协商等工作，调动各方参与积极性。	【案例：海淀区石油大院共生】 海淀区石油大院共生项目。石油大院拥有 4 家产权单位（石油大学、中石油化工科学研究院、中石油勘探开发研究院、中石化化工科技总院），产权关系复杂，大院西北角出现了“四不管”地带。学院路街道办依托“地区大单位办公室主任联席会”和“地区党建协调委员会”进行与产权单位、违建者、商户、住户的沟通，区长任学院路街道协调委员会主任，区域内大单位的党委书记或副书记任委员，有力推动更新工作。多方协调，大院各产权单位各让一步，低偿提供土地及房屋资源 8700 平方米作为公共空间，共建了“六个空间、一个工作站”。  海淀区石油大院共生项目改造后示意图
方案编制与审查 问题 3 片区更新资金投入大，回报周期长，社会资本参与积极性不强怎么办？	依据《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》：鼓励引入规划设计和策划运营能力强、公共关系处置经验丰富、商业信誉突出的专业企业，通过采取与物业权利人联营、合作、入股等多种方式，实现资源整合和权责明晰，推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。	【案例：丰台区方庄街道更新】 丰台区方庄街道大型居住区区域综合更新项目，搭建北京方庄城市更新联盟，与央属企业中建集团合作，开展多个项目的前期设计谋划，包括老旧小区改造、小学扩容、闲置停车场打造立体家园中心等项目，为辖区内有更新意愿的主体单位提供设计咨询，形成“街企结对”合作模式，使市场主体参与更新的机制更加顺畅。通过联盟撬动社会主体参与社区更新，近年来以约 1/10 的政府资金，累计撬动社会资本投入约 6 亿元。  丰台区方庄街道大型居住区更新后示意图

问题清单	政策清单	案例清单
方案编制与审查 问题 4 统筹主体“权责不匹配”导致主观能动性不足怎么办	依据《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》：鼓励引入规划设计和策划运营能力强、公共关系处置经验丰富、商业信誉突出的专业企业，通过采取与物业权利人联营、合作、入股等多种方式，实现资源整合和权责明晰，推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。	【案例：隆福文化街区修缮更新】 以北京新隆福文化投资有限公司（北京国资公司控股 70%，东城区属企业天街集团持股 30%），负责推进项目开发建设、策划定位、招商运营等工作，作为实施主体和运营主体。东城区政府与北京国资公司合作成立了“隆福寺地区改造项目领导小组”，共同研究推进项目历史遗留问题解决、区域资产整合、规划设计、策划定位以及招商运营等工作。  隆福文化街区修缮更新项目改造后示意图
方案编制与审查 问题 5 片区更新中居民搬迁难，补偿资金不透明，该如何推进？	依据《北京市城市更新条例》：本市城市更新活动应当按照公开、公平、公正的要求，完善物业权利人、利害关系人依法参与城市更新规划编制、政策制定、民主决策等方面的制度，建立健全城市更新协商共治机制，发挥业主自治组织作用，保障公众在城市更新项目中的知情权、参与权和监督权。	【案例：海淀区小片平房搬迁】 • 高效统筹，公平有序推进居民搬迁 针对小片平房区多为城市开发建设长期遗留点位、房屋历史复杂、产权使用不清等情况，树立大抓基层工作导向，打开历史包袱，深挖问题关键，在全区范围内统一搬迁补偿安置标准，公开透明，消除居民搬迁疑虑。 • 按照“敲百家门、知百家情、解百家忧、暖百家心”群众工作思路，推动居民由“要我搬”向“我要搬”转变，18 处点位在奖励期首日即实现“清零”，52 处点位在奖励期内完成签约。  信息公开透明

