

# 《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

各区住房城乡建设委（房管局），各相关单位：

为落实《北京市城市更新条例》，加快推进我市城市更新工作，现将《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年5月21日

北京市城市更新实施方案编制

工作指南（试行）

为落实《北京市城市更新条例》（以下简称《条例》），明确城市更新实施方案的编制内容和技术要求，加强对实施方案编制工作的指导，制定本指南。

## 一、适用范围

城市更新实施方案由统筹主体、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，是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，用于指导城市更新项目有序实施，具体包括更新内容及方式、规划条件、实施计划、资金测算、运营管理等内容。

以下城市更新项目的实施方案，可参考本指南编制：

- 区域综合性城市更新项目；
- 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；
- 涉及公共利益、公共安全的；
- 其他由区人民政府确定需要编制实施方案的项目。

## 二、编制原则

1.分类引导、按需深化。实施方案应体现不同类型城市更新项目的特点，符合城市更新各专业技术导则中的更新导向和技术标准要求。各行业主管部门制定的更新导则是实施方案编制的重要依据。

2.分区指导、流程优化。鼓励各区研究制定适应本区城市更新工作体系和项目特点的实施方案编制指南，进一步细化编制要求。

3.民生优先、共治共享。优先保障公共安全、公共利益、群众急难愁盼等情形，鼓励多方共同参与，保障各方合法权益。

4.政府引导、市场运作。坚持有为政府和有效市场相结合，以项目实际需要为出发点，充分激发市场活力、调动主体积极性。

## 三、实施方案编制

### (一) 主要内容和相关技术要求

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、运营管理等内容，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、实施主体按需选取相应模块。

#### 1.项目基本信息

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

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。

#### (1) 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。

#### (2) 更新需求征询

统筹主体、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.功能定位**

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**

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：

#### (1) 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。

#### (2) 分类重点编制

按照更新项目内容，明确重点编制内容和要求：

涉及平房院落更新的，实施方案应明确范围、主要内容、资金筹措方式、腾退利用等相关内容。

涉及老旧小区改造的，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，应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。

涉及老旧厂房类项目加层改造的，应提供相应可行性研究（符合规范要求、保障安全）及具体设计方案。

涉及老旧低效楼宇更新的，实施方案应开展建筑安全、抗震安全评估工作，更新后应符合相关建筑节能标准。

涉及低效产业园区更新的，实施方案重点开展产业发展、产业准入指引、资源利用效率评价、低效用地退出等研究，明确产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求。

### (3) 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。

### (4) 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。

### (5) 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。

#### (6) 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。

#### (7) 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。

#### (8) 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**

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**

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.未登记建筑物处理**

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**

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**

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**

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**

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。

## **(二) 成果组成**

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、建筑布局、产权格局分布，规划图包括总平面图、功能业态组织分布、实施效果示意等。

附件包括以下内容：

- 1.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。
- 2.对于统筹主体、实施主体不是权属主体的，应提供更新实施的授权说明。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.专家评审意见采信情况表。

## **四、实施期限**

本指南自 2024 年 9 月 10 日起施行，有效期 3 年。