

北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕140号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推动老旧楼宇更新改造，完善城市功能，提升城市活力，促进产业升级，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市中心城区范围内以老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇（不包括居住类建筑）更新改造，其中涉及不可移动文物、历史建筑等除外。

中心城区以外各区可参照执行并制定实施细则；首都功能核心区、北京城市副中心可根据党中央、国务院批复的控制性详细规划（街区层面）单独制定实施细则。

二、工作原则

坚持规划引领，以城市总体规划、分区规划、街区控制性详细规划为依据，推动产业功能提质增效，提升楼宇品质和发展效益。坚持民生优先，着力补齐地区配套短板，完善公共服务设施，改善

人居环境,提高人民生活满意度。坚持试点先行,由各级政府选取试点项目并组织实施,市相关部门给予政策支持。老旧楼宇更新后业态应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。

三、具体内容

(一)确定实施主体

鼓励原产权单位(或产权人)作为实施主体进行自主更新;如产权关系复杂,按照《中华人民共和国民法典》规定,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后,可依法授权委托产权单位(或产权人)作为实施主体。由原产权单位(或产权人)授权的运营主体,或由区政府委托的平台公司依法依规取得楼宇产权或运营权后,也可作为实施主体。

(二)编制实施方案

由实施主体编制老旧楼宇更新改造实施方案,明确更新范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、土地取得方式、建设计划、资金筹措方式、运营管理等内容。实施方案应征求相关权利人意见,由责任规划师提供专业指导与技术服务并出具书面意见。根据项目更新后的使用功能,由相应的区行政主管部门牵头对实施方案进行审查,经区政府同意后实施。位于长安街沿线、中轴线沿线等重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的,按程序请示报告。

(三)审批手续办理

1. 不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积,对现状合法建

筑进行内外部装修、改造的,由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可,无需办理规划审批手续。但重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修,需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可。涉及相关权利人的,实施主体应在开工前征求相关权利人意见。

2. 不改变既有建筑结构,仅改变建筑使用功能的,由负责牵头审查实施方案的区行政主管部门出具意见后,有关部门可为经营主体办理工商登记等经营许可手续。

3. 涉及局部翻建、改建的,在实施方案经区政府同意后,由区相关部门办理备案、规划、用地和施工许可手续。翻建、改建的设计方案需进行结构安全论证,并进行必要的施工图审查,以确保工程安全。

4. 老旧楼宇更新改造属于低风险工程建设项目的,按照本市低风险工程项目审批相关规定执行。

5. 利用老旧楼宇改建租赁型职工集体宿舍的,按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》(京建法〔2018〕11号)执行。

6. 老旧楼宇更新改造施工图审查按照《关于印发〈北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则(暂行)〉的通知》(市规划国土发〔2018〕158号)执行。

7. 老旧楼宇更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作,按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住房和城乡建设部令第51号)及《北京市既有建筑改造工程消防设计指南(试行)》相关规定执行。

8. 翻建、改建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的,须按文物法律法规的规定履行报批手续。

(四)规划土地政策

1. 功能混合与转换兼容。在同一建筑中允许不同功能用途相互混合,对可能带来的建筑规模、结构安全、消防安全、运营管理安全等影响,经区相关部门联合论证后,在没有明显不利影响且满足相关规范的前提下,可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利、宿舍居住等功能。

2. 建筑规模。既有建筑为解决安全、环保、便利等问题,可增设必要的消防楼梯、连廊、风道、无障碍设施、电梯等设施,增加的建筑面积不计入街区管控的总规模,各区应单独备案统计。

3. 地下空间利用。在条件允许并符合本市地下空间利用管理要求的情况下,地下空间可进行多种用途的复合利用。地下空间平时用作市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途,战时兼顾人民防空需要的,应按规定在相应设计方案中予以明确。地下空间使用功能应按照《关于印发〈北京市地下空间使用负面清单〉的通知》(京人防发〔2019〕136号)要求进行准入管理。对充分利用地下空间,超过停车配建标准建设地下停车场,并作为公共停车场向社会开放的超配部分,符合规划的,可不计收土地价款。

4. 供地方式。更新项目可按新的规划批准文件办理用地手续。其中,符合《划拨用地目录》的,可以划拨方式供地;不符合《划拨用地目录》的,可以协议方式办理用地手续,也可结合市场主体意愿,依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资(入股)等方式

办理用地手续,但法律、法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

5. 土地价款缴纳。用地性质调整需补缴土地价款的,可分期缴纳,首次缴纳比例不低于 50%,分期缴纳的最长期限不超过 1 年。土地价款全部缴清后,方可办理不动产登记。

6. 土地年租制。根据市场主体意愿,采取租赁方式办理用地手续的,土地租金实行年租制,年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后,可以续租,也可以协议方式办理用地手续。

7. 作价出资(入股)。根据市场主体意愿,由政府指定部门作为出资人代表,对已取得划拨建设用地使用权的土地,可以作价出资(入股)经营性服务设施。作价出资(入股)部分不参与企业经营活动,不承担盈亏,确保土地资产保值。

8. 老旧楼宇更新过程中,在不改变实施方案确定的使用功能情况下,经营性服务设施已取得的建设用地使用权可依法进行转让或出租,也可以建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权等进行抵押融资。建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权转让、出租、抵押实现后,应保障原有经营活动持续稳定,确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

以划拨方式取得的建设用地使用权(含地上建筑物、构筑物及其附属设施)出租,按照本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场有关规定收取政府土地收益。

四、工作要求

(一)稳步有序推进

各区应科学分析本区域老旧楼宇的现状、更新需求及存在问题,摸清底数,建立台账,逐年制定更新改造计划,有序推进,动态更新。要及时总结经验,完善工作机制,探索老旧楼宇更新的新模式新路径。

(二)加强功能引导和规划管控

各区应按照规划确定的街区主导功能,分区域明确功能调整导向,优化产业结构,补齐城市短板。要落实“减量双控四降”要求,对具备实施条件的,引导其逐步进行规模减量,在充分协商的前提下做到应降尽降、当减则减。

(三)简化审批流程

各区政府可结合本市优化营商环境相关要求,根据需要制定具体工作流程,针对不同更新改造类型适用不同的审批流程,做到尽量精简和压缩。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年4月21日