

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
关于老旧小区更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕120号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推进老旧小区更新改造，改善居民居住条件，补齐公共服务短板，提升小区环境品质，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市老旧小区内老旧住宅楼加装电梯、利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施、增加停车设施等更新改造项目。危旧楼房和简易楼改造涉及上述情况的可参照执行。

二、工作原则

坚持规划引领、民生优先，遵循老旧小区综合整治的基本工作流程，围绕落实“七有”“五性”，保障居民居住安全，补足社区公共服务短板，提升居民生活舒适度和便利度。老旧小区实施更新改造，原则上绿化面积、停车数量不得低于现状。

三、具体内容

(一)老旧住宅楼加装电梯

老旧住宅楼加装电梯按照《关于印发〈北京市老旧小区综合整治工作手册〉的通知》(京建发〔2020〕100号)有关规定和流程办理。加装电梯应符合相关技术标准。加装电梯部分不计入楼房建筑面积,不变更原房屋权属信息,不办理立项、规划、用地和施工许可手续。加装电梯如需建设施工暂设的,其施工暂设管理办法由各区研究制定。

(二)利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施

1. 锅炉房(含煤场)。服务于区域的锅炉房等市政用地,不得随意改变用地性质,在保证原有设备设施完整并具备使用功能和消防安全的前提下,应预留为应急用地,可临时用于物流、能源应急、停车等。服务于小区的锅炉房可根据居民意愿用作便民服务设施。

2. 自行车棚。现状绿地少、自行车棚多的小区,可拆除部分自行车棚,增加绿地面积,具体由业主共同决定。保留的自行车棚可补充社区综合服务设施,也可按照《关于明确电动自行车集中充电设施建设有关工作的通知》(京消〔2020〕72号)有关规定增建电动自行车停放充电设施。

3. 其他现状房屋。可利用小区门房、社区配套用房等现状房屋补充社区综合服务设施或其他配套设施,优先用于补充便利店(社区超市)、家政服务、便民维修、快递配送等为本地居民服务的

便民商业设施,还可结合居民意愿,补充养老、托幼、文化、体育、教育等公共服务设施。现状房屋归业主共有的,应当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;现状房屋有明确产权人的,产权人应征求业主意见。现状房屋可由业主或产权人授权经营。

利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施的,在确保结构安全、消防安全的基础上,可临时改变建筑使用功能,暂不改变规划性质、土地权属,未经批准不得新建和扩建。临时改变建筑使用功能应遵循公共利益优先原则,由业主委员会(物业管理委员会)等业主自治组织长期监督。利用闲置地下室须遵照《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)及住房城乡建设、消防等部门有关规定。

利用现状房屋和小区公共空间作为经营场所的,有关部门可依据规划自然资源部门出具的临时许可意见办理工商登记等经营许可手续。

(三)增加停车设施

1. 老旧小区设置停车设施应充分挖掘小区周边停车资源,由实施主体委托专业设计单位,在梳理周边停车资源、调研小区停车需求的基础上,结合片区停车综合改善方案,提出小区内的停车方式和停车规模。

2. 可利用小区内空地、拆违腾退用地等建设地面或地下停车设施。增设停车设施应取得业主大会同意,未成立业主大会的,街道办事处(乡镇政府)、居民委员会等应组织征求居民意见。

3. 参照《关于规范机械式和简易自走式立体停车设备安装及使用的若干意见》(京交运输发[2014]130号),利用小区自有用地设置机械式、简易自走式立体停车设备,按照机械设备安装管理,免于办理建设工程规划、用地、施工等手续。

4. 建设地下停车设施,不新增建筑规模的,不办理规划、用地手续;新增建筑规模的,依规办理规划、用地手续。停车设施的产权原则上归全体业主,可委托实施主体或物业服务企业经营管理,首先满足小区业主停车需求。

5. 增加停车设施原则上不得影响住宅现状日照时数,且满足结构安全、消防安全以及间距、绿化、环保等要求。停车设施对相邻建筑物有通风、采光、日照或噪声等影响的,实施主体应与利害关系人协商,取得其同意。

6. 在确保结构安全、消防安全的基础上,鼓励停车设施与自行车棚、社区综合服务设施等复合利用。

四、工作流程

(一)确定主体

老旧住宅楼加装电梯的实施主体可以是房屋产权单位,也可以是业主委员会(物业管理委员会)等业主自治组织委托的房改售房单位、物业服务企业、电梯生产安装企业或社会投资企业。利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施,以及增加停车设施的实施主体可由业主委员会(物业管理委员会)等业主自治组织直接委托,也可在属地政府组织下通过公开方式确定。鼓励具有规划设计、改造施工、物业管理和后期运营能力

的企业作为项目投资和实施主体。

(二)编制方案

实施主体会同街道办事处(乡镇政府)、责任规划师,按照《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》相关要求,对小区配套指标进行核算,根据小区实际情况和居民需求编制实施方案。利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施的,须明确各类房屋的使用功能。

(三)征求意见

街道办事处(乡镇政府)组织对老旧小区更新改造项目清单、引入社会资本涉及收费的加装电梯、增设停车设施等内容,以及物业服务标准、物业服务费用等征求居民意见,形成最终改造整治实施方案。居民同意物业服务标准及付费项目内容并签订相关协议后,相关内容方可实施。

(四)手续办理

不增加建筑规模的,可不办理规划手续;涉及增层、增加建筑规模,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。

对利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施,涉及临时改变建筑使用功能的,由区规划自然资源部门结合实施主体提供的配套指标核算情况、实施方案、更新改造项目清单和街道(乡镇)、居民意见,出具临时许可意见。需办理施工、消防等手续的,实施主体持临时许可意见办理。

五、工作要求

(一)明确工作责任

各区政府是老旧小区更新改造的责任主体,负责统筹协调推进相关工作,及时研究工作中遇到的问题。各区政府应根据实际情况完善组织机构,建立工作机制,明确责任分工。市相关部门要加强指导,加大支持力度,做好服务保障。

(二)加强公众参与

各区要充分利用公共平台,加大政策宣传力度,提高居民参与度和工作透明度。实施过程中要广泛征求居民意见,充分调动街道(乡镇)、社区、居民自治组织、责任规划师、社会投资企业的积极性和主动性,共同参与解决实践中遇到的问题。

(三)创新工作模式

鼓励各区政府结合实际情况研究制定实施细则,优先选取具有代表性的老旧小区开展试点,大胆尝试,改革创新,积极探索老旧小区更新改造新模式,创造可复制、可推广的经验。

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9日