附件2：

关于《亦庄新城城市更新实施办法

（征求意见稿）》的起草说明

为落实国务院和北京市关于城市更新的重大部署，实现与市级政策的衔接，进一步推进亦庄新城城市更新工作，助力经开区高质量发展，制定《亦庄新城城市更新实施办法（征求意见稿）》（以下简称“实施办法”）。

一、起草依据

经开区城市更新实践走在全市前列，2020年率先出台区级城市更新政策《北京经济技术开发区关于城市更新产业升级的若干措施（试行）》，为贯彻落实习近平总书记重要讲话和指示精神以及党的十九届五中全会、《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中关于“实施城市更新行动”的重大部署，2021年起开发建设局组织编制亦庄新城城市更新2.0政策。今年按照北京市《北京市城市更新条例》《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》《北京市城市更新行动计划（2021-2025年）》《北京市城市更新专项规划》《北京市城市更新条例》相关文件精神，结合城市更新工作实际，加强顶层设计，形成实施办法，全面指导亦庄新城的城市更新工作。

二、起草过程

管委会高度重视实施办法起草工作，管委会领导多次召开专题会调度，开发建设局起草制定，管委会各部门、各单位结合职责和工作实际，对实施办法提出意见建议，在此基础上初步形成实施办法征求意见稿，向社会公开征集意见。

三、实施办法主要内容

实施办法全文分为五章二十条，分类型、多举措地对城市更新实施工作做出规定。

第一章为总则共四条，明确了城市更新的总体目标、指导思想，提出了“六大基本原则”和工作思路。实施办法认真贯彻上位政策、上位规划，充分衔接条例、指导意见、行动计划、专项规划等核心文件及配套政策。提出城市更新六大基本原则，“规划引领，圈层引导”，“政府统筹，市场运作”，“产业导向，分类实施”，“多元参与，共建共享”，“产城融合，绿色发展”，“数字赋能，智慧管理”。在工作思路中明确提出经开区60平方公里范围内管委会全面推进城市更新工作，扩区165平方公里范围内，由管委会统筹推进产业用地（类）更新。

第二章规定了城市更新内容共七条，结合北京城市更新条例、指导意见，将亦庄新城内城市更新改造划分为6种类型，其中新增了老旧商务楼宇更新、传统商业设施更新、老旧小区和危旧楼房更新、公共设施和公共空间更新，以及区域综合性城市更新的内容，并进一步明确政策适用范围。产业用地（类）更新坚持将“工改工”、“先有项目后有更新”作为基本原则，鼓励通过管委会主导下的收储、回购、腾笼换鸟，及司法拍卖等方式盘活工业用地。老旧商务楼宇通过升级改造、功能优化、设施设备更新等方式盘活，完成符合引导方向的业态转型升级。传统商业设施、老旧小区、危旧楼房类更新改造与市级要求保持一致，参照市级“1+N”政策进行推进。区域综合性城市更新将片区更新纳入城市更新类型，统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类更新改造，补充公共服务设施，促进产城融合。

第三章组织实施共四条，进一步细化工作流程，明确各方的职责分工。分为实施主体确定、城市更新方案申报、实施与验收、实施后监管四大环节。对城市更新实施主体分为产业用地（类）、老旧小区及其他，明确更新方案谁来编、谁来审，明确编制内容等一般要求，由管委会统筹审核，按照条例要求建立区级城市更新项目库。其中，产业用地（类）更新按照产业用地（类）细则开展项目准入、评估、预警及退出管理，其他更新项目按照北京市和经开区的相关要求加强监管。

第四章保障措施共三条，从政策上加强了保障体系建设，进一步构建协同工作机制；提出了资金保障，探索城市更新基金；健全机制保障，明确各相关部门应结合实际、按需制定各类实施细则。

第五章附则共两条，明确了本实施办法未尽事项按照《北京市城市更新条例》相关规定执行，以及实施办法的解释权、实施日期和有效期。