附件1

北京市城市更新实施方案联合审查

管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为建立本市城市更新实施方案联合审查制度，明确审查内容，规范审查流程，高效推动项目实施，根据《北京市城市更新条例》（以下简称《条例》），结合工作实际，制定本办法。

第二条 各区政府组织开展城市更新实施方案联合审查的项目，应当已纳入本市城市更新计划，且完成实施方案编制工作，具体包括以下项目：

（一）区域综合性城市更新项目；

（二）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项目；

（三）涉及公共利益、公共安全的项目；

（四）其他由区政府确定需要编制实施方案的项目。

第三条 本市城市更新实施方案联合审查工作遵循以下原则：

（一）强化政府统筹，推动共治共享

坚持规划引领、政府统筹、市场运作、协同推进的原则，建立健全城市更新中的统筹协调、多元共商工作机制，加强公众参与，推动各级政府、各部门在联合审查过程中发挥主体主责作用，扎实有序推进城市更新工作。

（二）坚守安全底线，优先保障民生

全面践行人民城市理念，坚守安全底线，以城市更新助力韧性安全城市建设。坚持更新为民、更新惠民，推动城市更新优先保障公共利益。

（三）创新审查方式、科学审查流程

坚持科学审查原则，优化审查方式与流程，创新多部门联合审查工作方式，提高审查质量，保证审查的规范性与科学性，确保城市更新项目规范有序开展。

（四）优化营商环境、提高审批效率

贯彻落实本市关于优化营商环境的各项要求，持续深化“放管服”改革，进一步简化审批材料、缩减审批时限、精简审批环节、提高审批效率，加快推进更新项目实施。

第四条 市发展改革、规划自然资源、住房城乡建设等相关行业主管部门按照职责分工，对区级行业主管部门提出方案联合审查意见做好政策和业务指导工作。

各区政府负责本区城市更新项目实施方案联合审查工作的组织实施和监督管理。各区城市更新主管部门应当做好城市更新联合审查的综合协调工作；各区相关行业主管部门按照职责分工，根据本办法做好实施方案联合审查相关工作。

第二章 联合审查程序

第五条 城市更新项目纳入城市更新计划后，由统筹主体、实施主体负责开展城市更新实施方案编制工作。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。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。

第六条 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，按照本市相关规定，由统筹主体、实施主体报送区城市更新主管部门。

城市更新实施方案申报时，统筹主体、实施主体应提供以下材料：

（一）实施方案联合审查申请书；

（二）统筹主体、实施主体证照；

（三）城市更新实施方案；

（四）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。

第七条 涉及无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的更新项目，区政府应当组织有关部门进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理；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。

第八条 区城市更新主管部门应当做好实施方案联合审查前准备工作，对实施方案可先行征求区有关行业主管部门意见，需修改、补充、完善方案相关内容和材料的，由区城市更新主管部门告知申报主体。

第九条 城市更新项目需开展专家评审或评估的，应当根据有关规定组织开展相关工作。

第十条 城市更新实施方案完成审查前准备工作后，区政府组织区城市更新主管部门会同有关行业主管部门进行联合审查。审查通过的，由区城市更新主管部门会同有关行业主管部门出具意见。

第十一条 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上进行公示，公示时间不得少于十五个工作日。

第三章 联合审查内容

第十二条 区政府组织各相关单位按照职责，对城市更新实施方案以下内容进行重点审查：

（一）区政府组织对城市更新实施方案是否符合各级国土空间规划和发展定位、历史文化保护和城市特色风貌管控等相关要求进行审查；

（二）区城市更新主管部门组织对项目基本情况进行审查，包括更新项目类型、改造方式等是否符合《条例》要求；区规划自然资源、住房城乡建设部门会同相关行业主管部门对实施方案是否符合各类专业技术导则相关要求进行审核；

（三）区规划自然资源部门组织对建筑规模、主体结构、外立面改造、城市设计、风貌管控、历史文化资源调查评估、用途调整、用地保障、土地利用方式、过渡期政策、产权办理路径、建设工程消防设计等内容进行审查；

（四）涉及产业用地开展利用效率评价的，由区经济和信息化、科委中关村管委会等部门组织审查；涉及房屋建筑性能检测评估的，由区住房城乡建设部门组织审查；涉及消防专业技术评价的，由区消防救援机构组织审查；涉及古树名木的，由区园林绿化部门组织审查；

（五）区城市更新主管部门组织对更新需求征询以及物业权利人对实施方案的协商表决情况进行审查；

（六）区发展改革、财政部门对项目资金情况进行审查；

（七）区住房城乡建设部门组织对更新改造空间利用的审查；区市场监管部门组织对更新改造空间的运营管理进行审查；区政府指定区级主管部门组织对未登记建筑物处理进行审查。

第十三条 统筹主体、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。

第四章 监督管理

第十四条 市住房城乡建设等有关部门应当加强对区政府及其有关部门城市更新实施方案审核、信息系统公示等情况进行监督指导。

第十五条 区政府应当加强对本行政区域内城市更新实施方案审查和实施进行监督。各区级行业主管部门按照职责分工对实施方案审查内容、过程以及方案实施进行监督管理。

统筹主体、实施主体应当对实施方案的编制及实施承担主体责任。城市更新项目应当按照经审查通过的实施方案进行更新和经营利用，不得擅自改变用途、分割销售。

第十六条 对于违反城市更新方案联合审查有关规定的行为，任何单位和个人有权向区政府及其有关部门投诉、举报，区政府及其有关部门应当按照规定及时核实处理。

第五章 附则

第十七条 本办法实施前已按照相关规定申请办理行政许可或备案手续的城市更新项目，可按照原程序继续办理。

第十八条 统筹主体、实施主体原则上应在获得方案联合审查意见之日起2年内完成项目首期用地手续办理工作，5年内完成项目用地手续办理工作。

涉及使用过渡期政策的，按照相关规定执行。

第十九条 本办法自2024年9月10日起施行，有效期3年。