# 北京市“十五五”时期城市更新规划

实施城市更新行动，是推进首都城市现代化建设的重要抓手。根据国家《城市更新“十五五”规划》、《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，制定本规划。

## 一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，落实中央城市工作会议精神，认真践行人民城市理念，以新时代首都发展为统领，以坚持城市内涵式发展为主线，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以老旧小区、老城平房区、老旧管网等改造为重点，高质量推进城市更新，为北京率先基本实现社会主义现代化提供有力支撑。

到2030年，城市更新行动取得重要进展，基本建立与首都城市战略定位相契合、与新时代高质量发展相适配、与超大城市精细化治理相协同、与群众高品质生活需求相呼应的可持续更新模式。城市更新年度投资达到3000亿元，着力推进重点领域投资不低于1000亿元，推动城市更新投资占固定资产投资比例持续提高。到2035年，城市更新体制机制更加完善，城市结构优化、动能转换、

品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效取得显著成效，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成。

**北京市“十五五”时期城市更新规划主要指标**

| 序号 | 指标名称 | 2025年 | 2030年目标 | 年均增减〔累计〕 | 属性 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 城镇危旧房整治面积(万平方米) | 〔100〕 | 〔100〕 | 〔100〕 | 预期性 |
| 2 | 新开工改造城镇老旧小区数量(个) | 〔3500〕 | 〔＞1000〕 | — | 预期性 |
| 3 | 完整社区建设覆盖率(%) | — | ＞60 | — | 预期性 |
| 4 | 一刻钟便民生活圈数量(个) | 850 | 保持社区基本全覆盖 | — | 预期性 |
| 5 | 老旧低效楼宇更新改造面积(万平方米) | 〔900〕 | 〔1000〕 | 200 | 预期性 |
| 6 | 老旧街区厂区(产业园区)更新改造数量(处) | — | 〔＞100〕 | — | 预期性 |
| 7 | 实施综合化城市更新组团数量(个) | — | 〔＞100〕 | — | 预期性 |
| 8 | 城市道路健康工程建设面积(万平方米) | — | 〔3000〕 | 〔3000〕 | 约束性 |
| 9 | 城市地下管网改造长度(公里) | 〔5611〕 | 〔14000〕 | 〔14000〕 | 预期性 |
| 10 | 存量应急避难场所改造数量(个) | — | 〔500〕 | 100 | 预期性 |
| 11 | 城中村改造数量(个) | 51 | ＞60 | — | 预期性 |
| 12 | 新建及改扩建体育场地面积(公顷) | 〔1500〕 | 〔1200〕 | 240 | 预期性 |
| 13 | 城市公园绿地改造提升面积(公顷) | — | 〔1000〕 | 200 | 预期性 |

| 序号 | 指标名称 | 2025年 | 2030年目标 | 年均增减〔累计〕 | 属性 |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 历史建筑修缮数量(处) | — | 〔100〕 | 20 | 预期性 |
| 15 | 城镇房屋基础信息数字化率(%) | — | ＞95 | — | 预期性 |

注:〔〕内为5年累计数。

## 二、优化提升首都功能的城市发展格局

### (一)优化城市空间布局

依据城市总体规划确定的空间布局,紧扣“一核一主一副、两轴多点一区”,以重点片区为统筹策划单元,以综合化城市更新组团为项目实施载体,分圈层明确更新导向,促进生产、生活、生态空间相宜相融,职住商服更加平衡,推动城市更新综合化、上规模、提品质。

“一核”突出服务首都功能。统筹政务服务保障、人居环境改善、基础设施提升与历史文化保护,大力推进老城平房区保护修缮、危旧楼改造更新、老旧小区综合整治、屋顶屋面修缮整治等,打造政务环境优良、文化魅力彰显和人居环境一流的首都功能核心区。

“一主”聚焦内涵式发展。坚持减量提质、存量增效,大力推进低效楼宇功能升级,传统商圈、商业街区转型发展,完整社区扩面提质等,推动五环路沿线区域打造内涵式发展“动力环”,打造一批职住商服平衡的城市活力中心。

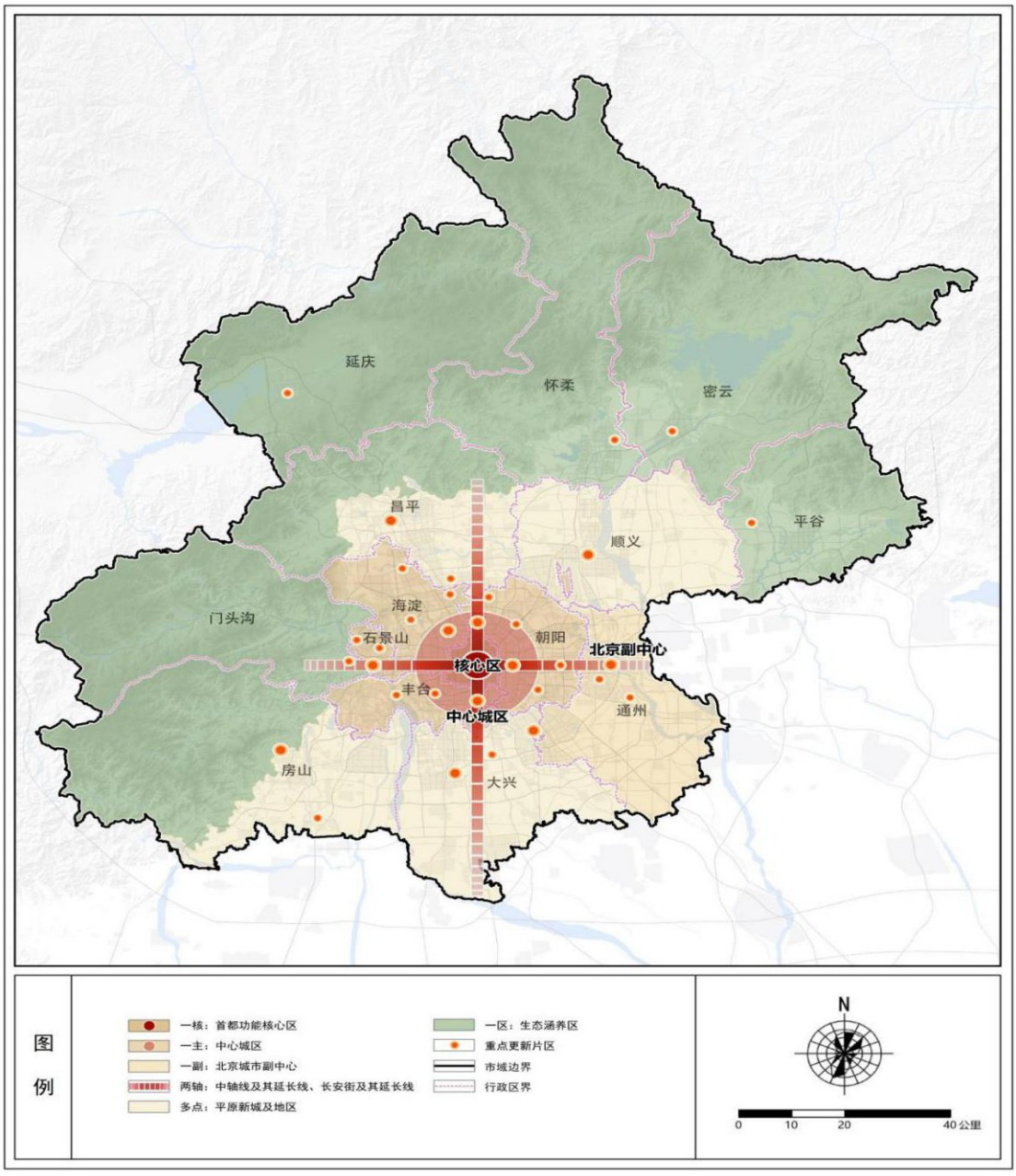
“一副”统筹高标准建设和系统化更新。依托大运河文化带、六环创新发展轴，大力推进老城片区综合更新、特色小镇提质升级、滨水空间活力提升，着力打造中国式现代化进程中的城市发展样板。

“两轴”精心塑造代表国家形象的重要窗口。统筹保护传承与风貌提升，巩固中轴线申遗成果，加快建设大运河宜人滨水空间、“两园一河”水岸客厅、南中轴“未来轴线”、奥林匹克国际会客厅等各具特色的四大活力新片区。

“多点”持续深化产城融合。强化新质生产力相关产业空间和基础设施承载能力，大力推进老旧厂房改造更新、产业园区转型升级，为现代化产业发展提供高品质空间载体，同时不断提升居住品质，打造全市经济发展新增长极。

“一区”着力打造绿色产业园区和“小而美、特而精”微更新精品。促进生态保护与宜居宜游深度融合，因地制宜推进美丽绿色家园建设。

全域更新空间结构示意




（二）划定城市更新重点片区

聚焦民生改善迫切、发展动能强劲、带动效应显著的重点区域，以建设高品质、现代化的活力中心为目标，以职住商服平衡、产城站城融合、文商旅体融合为导向，统筹划定市级城市更新重点片区。

## 城市更新重点片区指引

| 序号 | 行政区 | 重点片区 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 东城区 | 二环内城市更新专项行动片区 |
| 2 | 西城区 | |
| 3 | 朝阳区 | 北京商务中心片区、奥林匹克中心区片区、酒仙桥产居融合片区、北苑品质宜居片区、定福庄文化创意片区、垡头品质宜居片区 |
| 4 | 海淀区 | 百年京张AI创新带片区、三山五园保护更新片区、“马上清西”未来产业集聚片区、故宫北院及北清路沿线科创片区 |
| 5 | 丰台区 | 南中轴功能优化片区、“两园一河”片区(丰台段)、“三站两楼”TOD示范片区 |
| 6 | 石景山区 | “两园一河”片区(首钢园段)、京西国家级金融产业示范更新片区、广宁—五里坨全域更新片区 |
| 7 | 门头沟区 | “两园一河”片区(门头沟段) |
| 8 | 房山区 | 燕山石化转型发展片区、琉璃河文化精华片区 |
| 9 | 通州区 | 大运河滨水活力片区、通州老城综合焕新片区、张家湾设计创新集聚片区 |
| 10 | 顺义区 | 国际空港新城港城融合片区 |
| 11 | 昌平区 | “两口一园”协同创新片区、回天宜居治理片区 |
| 12 | 大兴区 | 京南国际绿色智慧物流片区、国际创新合作示范片区 |
| 13 | 平谷区 | 国家农业科技创新港片区 |
| 14 | 怀柔区 | 怀柔科学城创新动能培育片区 |
| 15 | 密云区 | 中关村密云园绿色转型发展片区 |
| 16 | 延庆区 | 世园会遗产利用片区 |
| 17 | 经开区 | 亦庄新城核心发展片区 |

### （三）统筹实施街区系统更新

突出以街区为单元更好统筹城市更新，以完整社区建设夯实更新基底，以街区综合治理提升环境品质，着力打造宜居宜业宜游的美丽街区，提升群众生活便利度，改善城市风貌。坚持“立体开发、功能融合、职住平衡、开放连通”的核心策略，根据重点片区存量资源现状和市民群众生活需求，实施不少于100个综合化城市更新组团，打造更多微观精品。

**专栏1　综合化城市更新组团实施**[①]

坚持试点先行，由点及面，稳妥有序推进综合化城市更新组团项目实施。围绕组团项目实施全流程，在选址布局、片区策划、统筹主体确定、规划用地保障、审批流程、投融资模式、社会资本引入等方面深化改革创新，激励物业权利人自主更新，调动统筹、实施主体积极性。

## 三、营造满足美好生活期盼的居住空间

### （四）推进老城平房区保护修缮

坚持整院落、成片区腾退，推动老城平房区保护修缮每年取得新进展、展现新变化。加力推进平房区疏解腾退，持续开展申请式退租、保护性修缮和恢复性修建。按需分级开展保护性修缮与恢复性修建，统筹推动中央政务功能优化提升、群众生活条件明显改善、历史文化有效传承保护、城市治理水平全面提高。

---

① 专栏1至专栏18（除专栏6、专栏11为城市更新其他领域重点任务）为着力推进重点领域。

**专栏 2　老城平房区保护修缮**

深入推进二环内城市更新专项行动。落实“老城不能再拆”要求，推动“推成片、促整院、亮沿线”整体综合性保护修缮。坚持民生优先、安全至上，开展平房区房屋修缮、屋顶屋面整治消隐，同步实施基础设施改造提升。稳妥推进央军产公房腾退，引导私房产权人参与保护修缮。

### （五）推动危旧房改造

强化危旧房改造和综合整治，切实做好危险住房解危工作。持续摸排危险住房、非成套住房，推进危险住房智能化监测技术应用，强化风险动态管控，基本消除已建档立卡的D级危险住房安全隐患。综合采取老旧小区综合整治、抗震加固、改建等多种方式开展改造整治，启动实施城镇危旧房整治100万平方米。

**专栏 3　危旧房自主更新**

鼓励实施危旧房自主更新工程。支持符合规划和政策要求、群众意愿统一的危旧房通过改建方式实施改造。优化“产权主体不变、实施主体代建”实施模式，研究降低危旧房改造成本。坚持“谁所有、谁出资”、“谁出资、谁受益”的筹资原则，鼓励通过公积金提取、改建贷款、带押改建等方式，满足居民合理住房融资需求。

### （六）开展城镇老旧小区综合整治

以建设安全、舒适、便利的宜居家园为目标，持续推动老旧小区基础改造、功能改善、品质提升。重点对建成20年以上的城镇住宅小区开展专项体检。继续推进2000年底前建成、居民改造意愿强烈的老旧小区改造，更大力度推进央军产老旧小区改造取得新进展。建立健全改造资金多元共担机制，压茬推进2001年至

2005年底前建成的市属老旧小区改造，进一步加强改造项目质量全过程把控。

持续提升老旧小区居住安全和环境品质。统筹推进老旧小区管线和消防设施改造任务，重点消除燃气、消防等老化管线管道安全隐患。鼓励实施片区统筹更新，丰富配套服务供给，因地制宜推进小区公共空间适老化、适儿化改造和无障碍环境建设。

大力推进老楼加装电梯和住宅老旧电梯更新。对居民加装意愿一致的老楼推动加梯“能装尽装”，支持使用15年以上的住宅老旧电梯实施更新。用好超长期特别国债支持2万台以上住宅老旧电梯实施更新，组织开展住宅老旧电梯安全评估，强化电梯更新施工安全管理。

**专栏4　城镇老旧小区综合整治**

实施老旧小区综合整治央地协同攻坚。新开工改造城镇老旧小区不少于1000个，包括推进央军产老旧小区新开工改造，压茬推进2001年至2005年老旧小区新开工改造。健全改造后长效管理机制，持续推进老旧小区物业管理全覆盖。

**（七）抓好完整社区建设扩面**

健全完整社区建设机制，紧扣群众生活便利性、宜居性等需求，持续完善社区滚动体检、智慧化管理、可持续运营等全生命周期工作机制。加强社区嵌入式服务设施建设，持续推进一刻钟便民生活圈扩围升级，保持社区基本全覆盖。加强社区配套基础设施建设改造，因地制宜补充小区停车、充电等配套设施及健身休闲

运动场所。进一步织补杂货店、小超市、小饭店、菜市场等商业网点，推动养老驿站、托育点、卫生服务站、文体设施等公共服务设施向居民家门口延伸。深入开展城市管理进社区工作，利用“吹哨报到”、“接诉即办”等工作机制，及时解决群众急难愁盼问题。

**专栏5　完整社区建设扩面提质增效**

全面实施完整社区建设扩面提质工程。坚持治理和改造并重，加力推进完整社区建设，推动基本公共服务设施、便民设施和配套基础设施基本完善的完整社区覆盖率不低于60%，打造50个一刻钟便民生活圈典型案例。在老旧小区综合整治基础上，推动居民需求与社区公共服务补短板精准匹配，支持菜市场标准化改造，推进邻里便民商业小微载体焕新提质。建设全龄友好社区，构建可持续的运营模式。

**专栏6　物业服务质量提升**[②]

全面实施物业服务质量提升行动。突出党建引领，完善多方协商议事机制。抓好物业服务领域专项集中整治，进一步规范物业企业服务、维护群众合法权益。鼓励物业服务企业向养老、托育、家政、文化、健康等领域延伸，探索“物业服务＋生活服务”模式，推动物业服务进家庭。

完善公共服务配套设施，推动完整社区建设与街区更新有效衔接、紧密融合、互相促进。聚焦“一老一小”等重点群体，丰富街区高水平公共服务供给。有序推进幼教设施转换为托育、养老设施，统筹推动高校老校区存量资源提质增效。继续在“老老人”集中区域挖潜存量空间建设区域养老服务中心，推动居家适老化改造与家庭养老床位建设，加快推进无障碍环境建设，实施城市公共

② 此专栏为城市更新其他领域重点任务。

空间适老化、适儿化改造。实施医院就医环境改造提升，推进社区医养结合服务站点更新完善。鼓励建设集党建、政务、文体、健康、法律咨询等功能于一体的社区会客厅或综合服务体，实现“一站多能”。

**专栏 7　“一老一小”等服务设施更新提质**

实施基本公共服务设施提质工程。通过社区闲置空间、富余幼教设施转型补充托育服务，推动 3 岁以下婴幼儿入托率提高 15 个百分点左右。通过改造、购置、置换、租赁等方式补充养老设施缺口，养老机构护理型床位占比达到 73%。实施高水平医疗卫生服务行动，改善医疗机构基本设施和就医环境。

推进文体设施更新提质与功能复合利用，推动专业场馆更好服务市民文体需求。因地制宜对公共图书馆、文化馆等设施进行适用性改造与功能升级，丰富拓展群众身边的公共文化设施功能，建设多元复合的新型公共文化空间。推进全民健身场地改造升级，“一馆一策”推动奥运场馆赛后利用。盘活老旧厂房楼宇等存量资源向文体设施转型，植入多业态融合的文体娱乐和生活服务设施，打造产城人文景融合的“城市文化客厅”。

**专栏 8　存量文体设施更新提质**

实施公共文体服务设施嵌入工程。推进公共文化服务嵌入公园、商圈、医院、交通枢纽等生活场景。充分利用桥下空间、“金角银边”等更新改造为“小而美”的全民健身场地设施，建设更新 500 块专项球类场地，完成 100 个人口密集区域公园的健身功能嵌入，新建及改扩建体育场地面积 1200 公顷。

## 四、激发城市现代化产业发展新动能

### （八）推动老旧厂房、产业园区提质增效

围绕新质生产力发展需求，推动老旧厂区、产业园区功能转换、业态升级、活力提升。积极推动100处以上老旧厂房和产业园区更新，聚焦重点产业功能区，拓展一批科技创新、文旅消费、先进制造业新空间，重点打造中关村高品质科技园区。积极探索工业遗存与文化旅游融合发展路径，鼓励引入市场化专业机构实现可持续高效运营。

**专栏9　老旧厂房、产业园区改造提升**

有力支撑首都现代化产业发展新动能培育。围绕传统产业转型、新兴产业培育、未来产业布局，全面盘活存量产业空间，以高质量园区为依托拓展创新空间，统筹推进园区服务功能集成和设施升级。

### （九）实施老旧低效楼宇更新改造

推进老旧低效商务楼宇“腾笼换鸟”、智慧化改造、绿色化转型，满足科技创新、数字经济、金融、商务服务等发展需求。大力发展楼宇经济，推动完成1000万平方米老旧低效楼宇更新。强化楼宇品质提升和功能复合，推动楼宇与周边协同更新，构建城市活力新节点。加快盘活存量房屋资源，增加“一张床”、“一间房”供应，改善城市运行服务保障人员等居住条件。

**专栏10　老旧低效楼宇更新改造**

实施楼宇经济提振和总部成长计划。聚焦适配首都总部经济、科创研发、金融、专业服务等高端业态需求，完善服务配套保障，打造高品质商务空间，持续优化高端商务载体供给结构，推动首都楼宇经济从规模集聚向总部赋能、质效跃升转型。

（十）推进重点商圈改造提升

助力国际消费中心城市建设，推进消费空间焕新升级。建设差异化特色化的活力商圈，丰富主题化、特色化、沉浸式体验场景，拓展“旅游＋”、“赛事＋”、“演艺＋”、“影视＋”等消费新场景。统筹推进国际化消费环境试点和消费新业态新模式新场景试点，着力满足品质化、多样化、个性化消费需求。

（十一）推动城市绿色发展和数字化转型

深入实施绿色北京战略，加大既有建筑绿色节能改造支持力度，培育绿色低碳新动能。推动具有改造价值和条件的既有建筑实施节能改造，完成既有公共建筑节能绿色化改造1000万平方米、既有建筑供热智能化改造8000万平方米。推广装配式装修，应用性能优异新型建材，推动第五立面光伏融合发展，培育绿色建筑领域市场主体。

深化智慧赋能提质增效，以数字化转型推动现代化产业体系建设提质增速。健全房屋建筑信息动态更新机制，实现城镇房屋基础信息数字化率达到95%以上。探索创新项目实施组织模式，推动智能建造与建筑工业化协同发展，积极应用新技术、新工法、

新材料。统筹推进数字家庭、智慧住区建设落地，加快市政基础设施智能化改造与升级。推进城市运行管理服务“一网统管”，强化城市运行实时监测、动态分析、统筹协调、指挥监督和综合评价，筑牢城市智慧治理数字底座。推进城市信息模型(CIM)平台建设。

**专栏 11　城市信息模型(CIM)平台建设**[③]

完善城市信息模型(CIM)平台。完善 CIM 基础数据库，推动国土空间规划、城市建设、测绘遥感、城市运行管理等有关行业、领域数据共享和业务协同。深化“CIM＋”多领域应用行动，丰富城市信息模型(CIM)平台在城市更新、城市体检、历史文化遗产保护等领域应用场景。

## 五、完善超大城市现代化基础设施体系

### (十二)优化完善综合交通体系

坚持交通先行，立足长远、适度超前，统筹推进交通基础设施协同提质。推动道路养护从传统大修向道路健康工程转型，统筹路面、桥梁、附属设施、沿线景观及慢行系统提质建设，打造综合活力走廊。优化城市快速路立交和出入口设置，改造瓶颈路段和节点，完善次支路网，实施道路微循环改造。打造高品质、特色化的慢行系统及休闲空间，完成 50 公里步道连续性改造和 150 公里步道拓宽。通过桥下空间整治、立体停车设施建设等方式，中心城区每年新增停车设施 2 万个以上。

③　此专栏为城市更新其他领域重点任务。

**专栏 12　交通设施一体化综合更新**

有序实施道路健康工程。推动中心城区实施约 3000 万平方米道路更新提质。推动二环路、五环路等道路沿线区域开展一体化城市更新。在道路改造中同步布局智慧交通基础设施，推动交通基础设施数字化、网联化。对超过设计使用年限或经专业检测发现存在安全隐患的 D、E 级桥梁隧道加快实施更新改造。

### （十三）系统推进“六张网”更新建设

系统谋划、统筹推进“六张网”建设，构建系统成网、协同联动的现代化基础设施体系。推动传统基础设施提质升级，加力推进城市地下管网更新改造，持续推进水网建设更新，统筹推动物流设施存量提质与增量建设，有效提升城市韧性、水资源安全、流通效率水平。适度超前部署新型基础设施，高质量建设新型电网，高标准实施配电网升级提质更新，协同推进算力网与新一代通信网在未来产业集聚重点区域前瞻布局。

**专栏 13　城市老旧地下管网改造焕新**

加快城市基础设施生命线安全工程建设。开展地下管网体检，实现隐患点应改尽改。更新改造约 14000 公里地下管网管线④，因地制宜规划建设地下综合管廊，系统化推进老旧管线消隐、架空线入地。

推进物流快递设施完善，完善人口密集地区快递末端服务设施。充分利用闲置空间资源，推进重点地区快递集中作业点更新

④　包括燃气管网改造（含腐蚀控制改造）、供热管网改造、供水管网改造（含功能性改造）、排水管网改造（含功能性改造）。

改造，推动快递基础设施与物流枢纽、交通场站、桥下空间、社区公共空间等各类资源空间融合、功能复合。实施新一轮国家综合货运枢纽补链强链提升行动，加快形成内外联通、安全高效的现代物流网络，推进铁路货场更新改造。发展“人工智能＋现代物流”，支持园区和企业全链条数智化改造，加快高端标准仓库、智慧立体仓储设施供给。

**专栏 14　物流枢纽设施设备升级改造**

实施物流枢纽设施设备更新改造和数智化、绿色化转型升级。新增改造快递服务站 100 个，推动中心城区 10 分钟快递服务圈建设。支持物流园区、仓储设施等绿色化升级改造，推动经开区马驹桥、大兴京南等存量物流基地转型升级，鼓励对既有农产品批发市场设施升级改造。

### （十四）有序实施城市安全韧性设施优化提升

大力推进韧性城市建设，强化极端天气应对措施。聚焦暴雨内涝等极端天气和地下水位上升隐患，加快补齐韧性城市组团短板弱项。充分结合老旧小区改造、市政基础设施建设等工程推进海绵城市建设，力争城市建成区海绵城市达标面积稳步提升。弥补消防队（站）布局、消防供水设施建设短板，加快高层建筑消防设施系统整治。坚持建管并重，稳步推进“平急两用”公共基础设施改造，实现应急避难设施与交通、公共服务、旅游、游憩等设施用途兼顾、功能及时转换。补齐应急避难设施设备和管理短板，实施 500 个存量应急避难场所改造，“平急两用”认定率达到 100％。

## 六、全面提升城市现代化治理水平

### （十五）加强老旧房屋综合治理

健全老旧房屋综合治理体系，强化规范管理。聚焦安全、秩序、风貌，以确保安全为前提，加大老旧住宅楼及公共空间环境风貌、管理秩序整治力度，进一步规范和强化老旧房屋日常管理和维护，有效提升城市整体风貌。

### （十六）强化城乡结合部综合治理

坚持因地制宜、因时制宜，宜城则城、宜村则村，稳步推进城乡结合部地区治理提升。积极做好城乡结合部安全隐患治理、管理秩序规范、环境风貌维护等综合整治工作，切实提升城乡人居环境。稳步推进城中村改造，聚焦五环路以内、“一绿”地区等重点地区，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村实施改造，稳妥有序推进60个以上城中村改造。做好棚户区改造项目收尾，推进城中村改造中的“边角地、夹心地、插花地”化零为整、打包更新。

### （十七）实施背街小巷常态化治理

巩固背街小巷治理成果，以绣花功夫持续提升城市管理水平。完善城市设计引导与精细管控体系，强化首都城市风貌管控，打造兼具历史厚度和生活温度的活力街巷。有序开展架空线入地和杆箱整治，实施城市家具标准化、人性化、智能化改造，因地制宜实施老城平房区等重点地区环境整治提升。

### （十八）建设宜居宜业宜游的美丽街区

推动生活街区品质提升，打造水绿城交融联通的宜居生活空间。协同推进花园城市建设，统筹布局生活街区绿色活力空间，营造可静憩、可活动、可观赏的街区绿色场景。系统推进花园生活街区提质升级，注重增加市民身边绿量，营建花园住区、花园街道、花园商圈、花园办公等花园场景，推动公园绿地与市民生活有机融合，着力满足群众“推窗见绿、出门入园、转角见美”的美好生活期盼。持续推动滨水空间开放共享、提质增效，依托五大流域和“两纵四横”滨水空间格局，构建水路协同贯通的复合型滨水空间。营造滨水消费特色场景，推进“两园一河”、大运河水岸空间提升，打造30个左右水绿融合微观精品，形成蓝绿交织、业态融合、宜居宜业的滨水活力纽带。

**专栏15　老旧街区城市公共空间品质提升**

实施微观精品片区更新工程。统筹推进老旧公园基础设施改造升级，实施1000公顷城市公园绿地改造提升。完成150个以上高品质公共空间，新增一批小微绿地、口袋公园，实现建成区公园绿地500米服务半径覆盖率94%。实施蓝绿步道焕新工程，塑造全域漫游、街巷可游、滨水可赏的高品质城市慢行场景。推动存量地下空间科学有序高效利用，推进轨道站点与楼宇地下连通及立体综合开发。

丰富文商旅体融合消费场景，推进特色商业消费街区建设。优化商业街区空间形态和业态结构，建设文商旅体融合的消费集聚区，打造2至3个千亿级融合消费新地标。统筹商业综合体改造升级、公共交通组织、慢行系统优化、公共空间环境品质提升，推

动商业活力与街区生活有机融合，形成一批业态丰富、功能复合、环境优美、特色鲜明的便民商业街区。

**专栏16　传统商业设施、街区升级改造**

推进特色消费街区建设行动。完成65个特色消费街区建设，加快推进王府井×西单×前门国际消费体验区设施提升和更新改造，推动CBD、三里屯等商圈形成具有全球竞争力、影响力和美誉度的国际消费体验区，加快燕莎、蓝色港湾等商圈改造提升。鼓励引入专业运营主体，推动闲置公共资源商业化运营。

实施老旧交通枢纽与周边街区一体化更新改造，建设站城融合的城市活力中心。推动“八站两场”提质发展，推进立体化混合功能开发，促进交通枢纽与城市功能互补、设施互联。深化轨道一体化发展，引导资源要素向轨道站点周边集聚，推动轨道站点与周边用地功能复合、地上地下一体化开发，形成更多站城融合的城市活力中心。

**专栏17　站城融合发展**

着力推动站城一体化融合发展。完成北京西站、北京南站等站区优化提升，推动丰台站站城融合综合开发，形成各具特色的城市形象展示窗口。推进首都机场航站楼提质增效。加快推进西苑等既有客运枢纽设施功能提质升级，完善接驳换乘体系。持续加强轨道微中心建设，推动轨道交通站点500米范围人口和岗位覆盖率达到25.7%，启动东大桥站等20个以上轨道微中心示范工程。

加强历史文化街区保护利用，赓续城市历史文脉。健全“先调查后建设”的保护前置机制，鼓励文物保护与价值阐释展示、公益性再利用、非物质文化遗产传承等活动有效结合，加快天坛、先农坛等遗产点腾退整治与环境治理。深入推进历史文化街区保护更

新，将历史名园纳入街区一体化更新，实现全市历史文化街区保护规划应编尽编，“一街一策”指导保护更新有序实施，提升历史文化街区品质。积极推进历史建筑合理改造利用，保护历史建筑有价值部位及历史环境要素，完成历史建筑修缮100处。鼓励引入社会资本，推动历史建筑可持续保护更新，实现传统文化与现代文明交相辉映。

**专栏18　历史文化街区、历史建筑修复修缮**

赓续古都文脉传承发展。央地协同加快推进核心区文物腾退开放利用，探索有利于文物保护和价值展示的经营方式及业态，鼓励探索功能置换、兼容使用、租金优惠、资金补贴等政策创新。推进历史建筑保护利用试点工作。

## 七、推进政策改革创新

### （十九）深化政策集成创新

加大政策激励力度，持续推进城市更新政策激励工具箱迭代升级，加快推进城市更新改革措施在着力推进重点领域、综合化城市更新组团项目集成落地。更大力度支持盘活存量土地，强化建筑规模指标统筹，加强风貌管控引导，支持功能混合、复合利用，增强国土空间详细规划适应性，加快健全与城市更新相适应的街区控规编管体系与运行机制。推动各行业、领域编制城市更新项目通则、典型场景技术导则等功能清单，健全房屋全生命周期安全监管标准和体系，建立健全基础通用、场景适配的技术标准体系。

### （二十）再造审批管理流程

按照试点先行、拓展强化、常态固化路径，优化审批服务，提高审批效能。充分运用城市更新项目实施方案联合审查机制，强化部门协同联动，形成分领域审批典型案例。建立城市更新项目综合服务窗口，深入推进城市更新“一件事”集成办理。

**（二十一）强化金融财政政策**

构建可持续的城市建设运营投融资体系，持续强化城市更新金融多元支持，积极推动资产证券化、公司信用类债券、REITs、经营权质押贷款、新型政策性金融工具等多元化融资方式。积极争取中央预算内投资、超长期特别国债、中央财政补助等各渠道国家资金和政策支持城市更新。加大地方政府专项债保障力度，用好自审自发机制支持符合条件的城市更新项目。

**（二十二）构建多元参与格局**

坚持专业化运作，大力支持高水平国有企业及优质市场主体作为统筹、实施主体，引导社会资本参与城市更新。建立居民、产权人、企业等多方参与机制，加强责任规划师、建筑师、估价师、园艺师等“多师”协同共创。充分发挥城市更新联盟桥梁纽带作用，搭建政企银研沟通协作平台。打造市级城市更新平台，培育专业化城市更新实施主体与运营机构。

## 八、组织实施

坚持和加强党对城市更新工作的全面领导，各级党委、政府全面抓总，市级行业部门与区政府落实双牵头责任，构建高位统筹、

分级负责、协同联动的工作推进体系。充分发挥城市更新工作专班统筹协调作用，完善市级任务、区级任务、项目审批调度机制，加强储备库、实施库项目管理。完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”规划实施体系，健全城市体检和城市更新一体化推进机制，开展规划实施情况评估。建立健全城市更新八大类和着力推进重点领域投资监测制度。做好宣传动员，引导社会多元主体广泛参与，凝聚社会共识与合力。