



北京市人民政府公报

2024

第 12 期 (总第 840 期)

GAZETTE OF THE PEOPLE'S
GOVERNMENT OF BEIJING MUNICIPALITY

北京市人民政府公报

BEIJINGSHI RENMIN ZHENGFU GONGBAO

2024年4月3日

第12期

北京市人民政府办公厅主办

目 录

【部门文件】

北京市规划和自然资源委员会等十四部门关于印发

《关于规范社会投资低风险工程建设项目

审批服务的若干规定》的通知

(京规自发〔2023〕228号) (6)

北京市规划和自然资源委员会 北京市农业农村局

关于印发《加强耕地和永久基本农田保护 促进

种植类设施农业高质量发展指导意见》的函

(京规自函〔2023〕2289号) (30)

北京市规划和自然资源委员会关于印发《北京市

建设用地功能混合使用指导意见

(试行)》的通知

(京规自发〔2023〕313号) (37)

北京市规划和自然资源委员会 北京市体育局

印发《关于规范和加强新建充气膜体育

建筑规划管理工作的指导

意见(试行)》的通知

(京规自发〔2023〕316号) (48)

北京市规划和自然资源委员会关于印发《北京市

历史建筑规划管理工作规程

(试行)》的通知

(京规自发〔2023〕320号) (53)

北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市

房地产经纪机构、住房租赁企业备案

管理暂行办法》的通知

(京建法〔2023〕7号) (64)

北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市

住房城乡建设系统行政检查裁量权

基准》的通知

(京建法〔2023〕8号) (72)

GAZETTE OF THE PEOPLES GOVERNMENT OF BEIJING MUNICIPALITY

April 3, 2024

Issue No. 12

Sponsored by the General Office of the People's Government of Beijing Municipality

CONTENTS

【Documents of Government Departments】

- Circular of Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources and Other 13 Departments on Issuing the “Several Provisions on Regulating the Examination and Approval Services for Low-risk Construction Projects with Social Investment”
(Jingguizifa[2023]No. 228) (6)
- Letter from Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources and Beijing Municipal Bureau of Agriculture and Rural Affairs on Issuing the “Guiding Opinions on Strengthening the Protection of

Cultivated Land and Permanent Basic Farmland and Promoting the High-quality Development of Planting-type Facility Agriculture” (Jingguizihan[2023]No. 2289)	(30)
Circular of Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources on Issuing the “Guiding Opinions on the Mixed Use of Construction Land Functions in Beijing (Trial)” (Jingguizifa[2023]No. 313)	(37)
Circular of Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources and Beijing Municipal Bureau of Sports on Issuing the “Guiding Opinions on Regulating and Strengthening the Planning and Management of New Inflatable Membrane Sports Buildings (Trial)” (Jingguizifa[2023]No. 316)	(48)
Circular of Beijing Municipal Commission of Planning and Natural Resources on Issuing the “Working Regulations for the Planning and Management of Historic Buildings in Beijing (Trial)” (Jingguizifa[2023]No. 320)	(53)
Circular of Beijing Municipal Commission of Housing and Urban-Rural Development on Issuing the “Interim	

Measures for the Filing and Administration of Real Estate Brokerage Institutions and Housing Rental Enterprises in Beijing”
(Jingjianfa[2023]No. 7) (64)

Circular of Beijing Municipal Commission of Housing and Urban–Rural Development on Issuing the “Criteria for the Discretionary Administrative Inspection of the Housing and Urban–Rural Development System in Beijing”
(Jingjianfa[2023]No. 8) (72)

(The Table of Contents is prepared in both Chinese and English, with the Chinese version being official.)

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
北京市交通委员会
北京市城市管理委员会
北京市国防动员办公室
北京市经济和信息化局
北京市地震局
北京市生态环境局
北京市政务服务管理局
北京市园林绿化局
北京市财政局
北京市水务局
北京市文物局

关于印发《关于规范社会投资低风险工程建设 项目审批服务的若干规定》的通知

京规自发〔2023〕228号

各相关单位：

为落实《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施

方案》(京政办发〔2023〕8号),提升工程建设领域审批效率和服务质量,现将《关于规范社会投资低风险工程建设项目审批服务的若干规定》印发给你们,请认真贯彻落实。

特此通知。

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

北京市交通委员会

北京市城市管理委员会

北京市国防动员办公室

北京市经济和信息化局

北京市地震局

北京市生态环境局

北京市政务服务管理局

北京市园林绿化局

北京市财政局

北京市水务局

北京市文物局

2023年8月22日

关于规范社会投资低风险工程建设项目 审批服务的若干规定

为落实《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》(京政办发〔2023〕8号),提升工程建设领域审批效率和服务质量,更加方便企业和群众办事,现就社会投资低风险工程建设项目审批服务改革政策进行集成整合。具体如下:

一、适用范围

本文所指社会投资低风险工程建设项目是指符合低风险等级,地上建筑面积不大于10000平方米(旧城之内建设项目总用地面积10000平方米以下,旧城之外建设项目总用地面积20000平方米以下),建筑高度不大于24米,地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米,功能单一、技术要求简单的社会投资新建、改扩建项目及内部装修项目(地下空间开发项目和特殊建设工程除外,详见附件1)。

二、办理流程及方式

低风险项目分为新改扩建和内部装修两类(具体办理流程见附件2):

对于新改扩建项目,一般需要5个环节即“一表受理—施工许可—工程质量安全监督检查—联合验收—不动产登记”。一表受理包含工程规划许可、伐移树木许可、市政公用设施接入报装申

请,其中规划许可与施工许可可合并办理。投资额 100 万元以下(含)或者建筑面积 300 平方米以下(含)的,无需办理施工许可。符合条件的项目,联合验收和不动产登记可选择合并办理。

对于内部装修项目(指不改变主体结构且不改变房屋用途的内部改造项目),一般需 3 个环节即“施工许可—工程质量安全监督检查—联合验收”。投资额 100 万元以下(含)或建筑面积 300 平方米以下(含)的,无需办理施工许可,工程监督机构不开展质量安全监督检查,不对工程竣工验收进行监督,无需办理竣工验收备案。

安全生产管理等工作按照我市有关规定执行。

低风险项目审批事项全流程在社会投资低风险工程“一站通”服务系统内由区级部门办理。如确有线下办理需求,可在各区政务服务中心综合窗口进行申请。

三、“一表式”申请和受理

(一)一般办理方式

建设单位在申请办理建设工程规划许可时,需填报“一表式”申请表。区级政务服务机构受理后将相关信息同步推送给规划自然资源、住房城乡建设、园林绿化部门及市政公用服务企业。

低风险工程建设项目需要进行项目立项的,一律实行备案制。建设单位申请办理建设工程规划许可,即视为申请项目备案,在规划自然资源部门审核通过规划许可后,由系统自动完成备案。外商投资建设项目以及中央高校、科研院所、央企自筹资金的建设项目,属于低风险清单范围的,按照上述规定办理。

(二)告知承诺办理方式

符合我市社会投资低风险工程建设项目清单的非住宅类项目,申请单位承诺其所提交的申请材料符合项目所在地块已经批准的规划综合实施方案(含“多规合一”协同平台会商意见)的,推行以告知承诺制方式办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证(含临时)。建设单位需承诺申报材料符合相关法律法规规章、设计规范要求,建筑使用功能、建筑规模、高度、总平面布局等内容符合规划综合实施方案要求。具体办理方式及要求详见附件 3。

四、施工许可

(一)告知承诺办理方式

社会投资低风险且总建筑面积不大于 5000 平方米、建筑高度不大于 24 米,需办理建筑工程施工许可证的新建、改扩建房屋建筑项目推行施工许可告知承诺制。

市住房城乡建设委一次性公布告知建设单位建筑工程施工许可核发的办理条件、标准、申请材料和需要履行的法律责任,建设单位以书面形式承诺其符合办理条件并承担相应的法律责任及违反承诺的后果,区住房城乡建设(市)建设委直接作出准予许可决定。具体办理方式及要求详见附件 4。

(二)简化施工许可变更程序

除建设单位、施工单位或建设规模发生变更应依法重新申领施工许可证外,施工许可证其他条件发生变更的采取“告知承诺制”,建设单位只需在变更后 10 日内通过社会投资低风险工程“一

站通”服务系统告知发证机关。

五、工程质量安全监督检查

建立健全本市工程项目风险分级机制,对纳入工程质量安全监督范围的建设项目,根据质量安全风险等级情况,工程监督机构在施工过程中开展差别化监管。按规定属于质量安全低风险的建设项目,质量安全监督机构应当在施工过程中仅开展一次质量安全监督检查。

六、联合验收

本市行政区域内已办理施工许可的社会投资低风险工程建设项目,取消人防、交通、竣工档案验收,以及水、电、气、热等工程验收。整合建设单位组织的“四方验收”,规划自然资源部门的规划核验、住房城乡建设部门的消防验收以及对工程竣工验收的质量监督,遵循“一网通办、一份承诺、一次验收、一日办结”工作原则,实施联合验收。联合验收意见通知书替代工程竣工验收备案表,联合验收通过后即视为完成工程竣工验收备案。

项目竣工后,建设单位可在“一站通”服务系统提出竣工联合验收申请。有线下申报需求的,可持相关材料至各区政务服务中心申报。

申请竣工联合验收,仅需填写《社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收综合告知承诺书》,无需上传其他验收资料。建设单位应当在承诺书上约定竣工联合验收时间。区住房城乡建设(市)建设部门统筹组织各相关部门根据约定的时间开展竣工联合验收。

竣工联合验收在1个工作日内完成,并出具竣工联合验收意

见。当涉及的各项验收事项全部合格或者通过的，“一站通”服务系统自动生成加盖联合验收电子印章的《联合验收意见通知书》，建设单位可通过“一站通”服务系统自行下载打印；市政公用服务企业同时现场完成供水、排水、供电等市政设施连通。

当任意一项验收意见为“不通过”或“不合格”的，相关验收部门应当提出具体整改要求。建设单位按照要求整改完成后，重新申请进入竣工联合验收程序。

七、不动产登记

建设单位取得联合验收合格意见通知书后，即可申请办理不动产首次登记。不动产登记部门地籍调查和首次登记均无需进行现场实地查看。

低风险项目首次登记实行网办与线下两种办理方式并存，企业和群众根据自身实际情况进行选择。

取消企业间非住宅存量房的网签，企业双方可持自行签订的买卖合同及相关材料，直接申请办理不动产缴税及转移登记；符合办理条件的，当日办结。

八、精简审批及各类评估评价事项

取消办理建设项目规划条件，建设单位可直接申请办理建设工程规划许可。取消施工图审查，在施工前由勘察、设计单位将勘察报告和施工图设计文件在北京市施工图数字化监管平台存档备查。将绿地率审查纳入建设工程规划许可审查内容，园林绿化部门不再进行审查。

列入建设项目环境影响评价分类管理名录北京市实施细化规

定低风险工程范围的项目,免于办理建设项目环境影响评价相关手续;符合城乡规划或本市建筑用途管理相关规定的,无需开展交通影响评价、水影响评价、节能评价、地震安全性评价;免于修建防空地下室和缴纳易地建设费,费用由政府承担。

建设单位在确定施工单位、监理单位和建设工程货物供应商时,可自主决定发包方式,无需进行招标;直接发包的,可直接与承包单位签订合同,无需办理直接发包手续和公布承包单位信息。

九、推行“多测合一”

社会投资低风险工程建设项目测绘市场向所有具备测绘资质的单位开放,具备相应资质的测绘单位均可从事与其测绘资质登记范围和作业限额相对应的测绘活动。对于验收涉及的综合测绘工作,由建设单位委托一家测绘单位统一完成工程测量、地籍测绘和房产测绘工作,测绘成果各部门认可并共享。

对测绘单位实行信用管理,测绘主管部门依法履行信用管理职责,对经核实的测绘单位良好信息和不良信息及时记录信用档案,并依法公示。

十、小型市政接入实行“三零”服务

建设项目需要附属小型市政公用设施接入服务的,实行零上门、零审批、零投资的“三零”服务,建设单位无需办理任何行政许可手续,由供水、排水、供电、燃气等市政公用服务企业负责建设。

下列事项属于附属小型市政公用设施接入“三零”服务范围:

(一)供水:连接水管的直径不大于4厘米。

(二)排水:日排水量不大于50吨,连接水管的直径不大于50

厘米。

(三)供电:电压等级在 10 千伏以下(不含 10 千伏),报装容量不大于 160 千瓦,管线长度不大于 150 米。

(四)燃气:设计压力 10 千帕及以下,接入管线直径不大于 10 厘米,管线长度不大于 200 米。

市政公用服务企业提供“二零”服务不需办理项目备案、规划、施工、占路、掘路、伐移树木等行政许可,施工前应将施工方案推送交通、公安交通管理、园林绿化和城市管理部门。达到接入条件后,市政公用服务企业应将相关信息推送住房城乡建设部门,并负责按标准恢复道路。

十一、实行建筑师负责制

低风险工程建设项目实行建筑师负责制。其中,内部装修、城镇居民私有平房原翻原建等项目,可自主实施建筑师负责制。

采用建筑师负责制的低风险项目,建筑师团队服务范围至少包含工程设计、施工招标采购(涉及的)、合同管理三个阶段,鼓励建设单位委托建筑师团队完成规划设计、策划咨询、工程设计、施工招标采购、合同管理等阶段的全部或部分内容。建筑师作为建设单位委托的授权代理,与建设单位共同发布指令、认可工程、签证付款,保证建筑品质和建设单位利益。

建设单位对建设工程质量负首要责任,应审慎选择和委托建筑师团队作为项目技术及管理的代表,在相关合同中明确建筑师团队的责任、权利和义务,与建筑师团队协商确定合理工期,足额支付建筑师团队合理的工作报酬。

采用建筑师负责制的低风险工程建设项目,施工图审查实行设计质量告知承诺制。鼓励采用建筑师负责制的低风险工程建设项目采用电子报件、全程网办的方式申报。

十二、监理职责的履行

建设单位具备工程项目管理能力,能够保证独立承担工程安全质量责任的,可以不聘用工程监理,实行自我管理模式,并代为履行监理职责。

本文自印发之日起实施,有效期五年。《关于印发〈关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见〉的通知》(京规自发〔2019〕439号)、《北京市住房和城乡建设委员会等部门关于进一步优化社会投资简易低风险工程建设项目竣工联合验收工作的通知》(京建发〔2020〕80号)同时废止。此前出台的社会投资低风险工程建设项目相关政策文件与本文规定不符的以本文为准。

附件:1. 社会投资低风险工程建设项目清单

2. 社会投资低风险工程建设项目流程图

3. 社会投资低风险工程规划许可告知承诺制办理方式
及要求

4. 社会投资低风险工程施工许可告知承诺制办理方式
及要求

社会投资低风险工程建设项目清单

建筑物性质	用途限定条件	建筑面积/用地面积	位置
办公	<p>未设置化学或生物实验室；利用绿地、广场用地、社会停车场等开发地和其他城市用地除外的建设项目建设项目除外。</p>	<p>地上建筑面积不大于 10000 平方米，建筑高度不大于 24 米，地下不超过一层、开挖深度不大于 3 米且建筑面积不大于 2000 平方米。旧城之内建设项目建设项目总面积 10000 平方米以下；旧城之外建设项目建设项目总面积 20000 平方米以下。</p>	<p>位于规划城乡建设用地内，市政管网配套健全，管线接入不需要破坏城市主干道或快速路；不需占用森林林地和古树名木的保护范围、伐移林木；且未毗邻长安街及其延长线、中轴线及延长线和小清河分洪区范围；且没有位于文物保护范围、建筑地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价名录》确定的环境敏感区，未位于主要单位和地铁安全控制区内。</p>
商业	<p>不销售易燃、易爆、有毒、有害物质，且不产生油烟、异味；利用绿地、广场用地、社会停车场等开发地和其他城市用地除外的建设项目建设项目除外。</p>	<p>歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 OK 厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅等建筑面积不大于 500 平方米；其他建筑地上建筑面积不大于 10000 平方米，建筑高度不大于 24 米，地下不超过一层、开挖深度不大于 3 米且建筑面积不大于 2000 平方米。旧城之内建设项目建设项目总面积 10000 平方米以下；旧城之外建设项目建设项目总面积 20000 平方米以下。</p>	

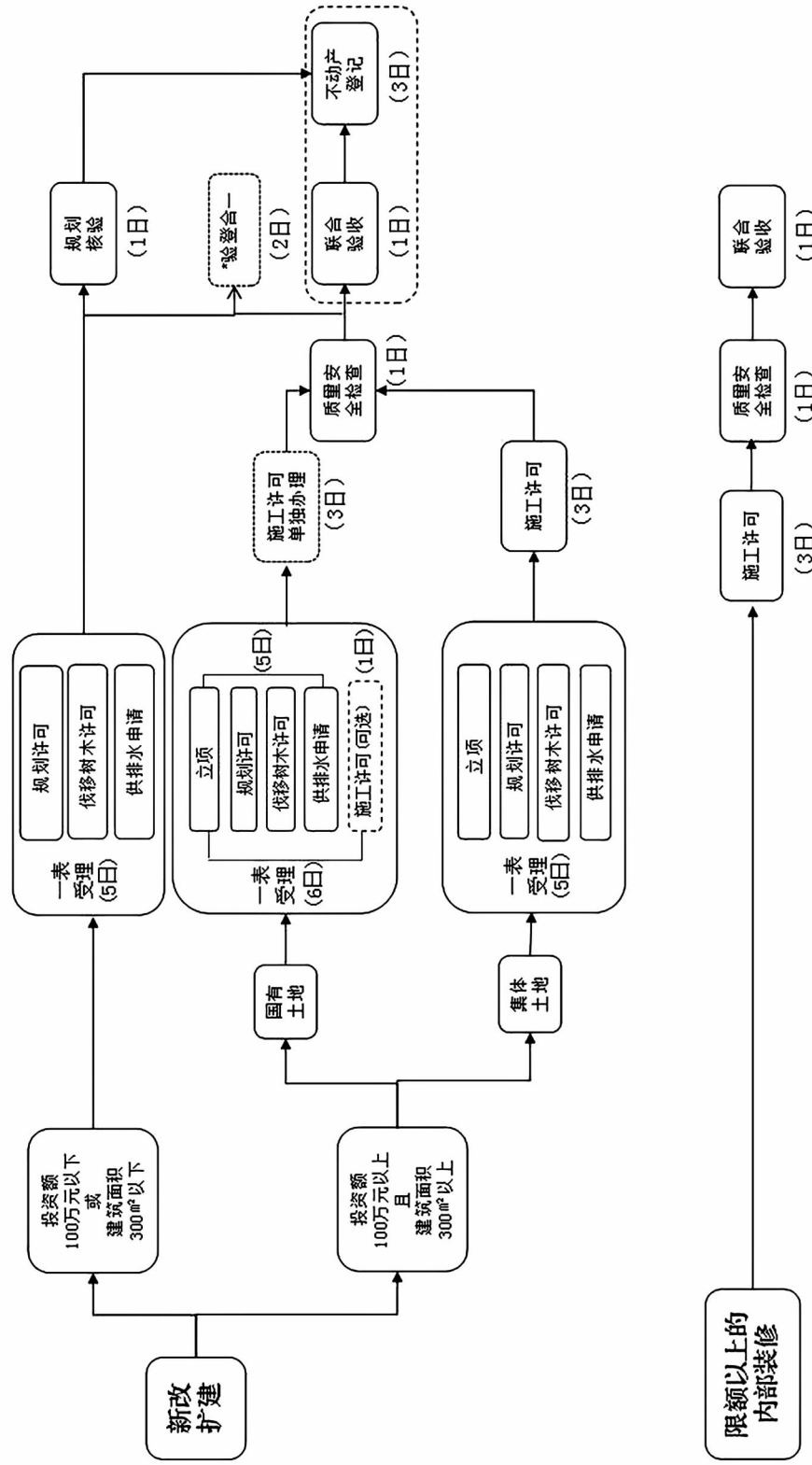
建筑物性质	用途限定条件	建筑面积/用地面积	位置
<p>公共服务设施</p>	<p>未设置化学或生物实验室；利用绿地、广场用地、城市道路用地、社会停车场用地和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目除外。</p>	<p>影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，寺庙、教堂等建筑总面积不大于2500平方米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米；托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍等建筑总面积不大于1000平方米，且地下不超过一层、开挖深度不大于3米；其他建筑地上建筑面积不大于10000平方米，建筑高度不大于24米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米。旧城之内建设项目总用地面积10000平方米以下；旧城之外建设项目总用地面积20000平方米以下。</p>	<p>位于规划城乡建设用地内，市政管网配套健全，管线接入不需要破坏城市主干道或快速路；不需要占用森林林地和古树名木的保护范围、伐移林木；且未毗邻长安街及其延长线、中轴线及其延长线和天安门广场；未位于小清河分洪区范围；且没有位于文物保护单位、控制地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定的环境敏感区，未位于主要单位和地铁安全控制范围内。</p>

建筑物性质	用途限定条件	建筑面积/用地面积	位置
仓库	<p>不存放易燃、易爆、有毒、有害物品或危险物品；利用绿地、社会广场用地、城市道路用地、社会停车场用地和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目除外。</p>	<p>地上建筑面积不大于10000平方米，建筑高度不大于24米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米；旧城之内建设项目总用地面积10000平方米以下；旧城之外建设项目总用地面积20000平方米以下。</p>	<p>位于规划城乡建设用地内，市政管网配套健全，管线接入不需要破坏城市主干道或快速路；不需要占用森林林地和古树名木的保护范围、伐移林木；且未毗邻长安街延长线、中轴线及其延长线；未位于首都功能核心区；未位于小清河分洪区范围；且没有位于文物保护范围、建设地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定的环境敏感区，未位于主要单位和地铁安全控制范围内。</p>
厂房	<p>不生产易燃、易爆、有毒、有害物品或危险物品；利用绿地、社会广场用地、城市道路用地、社会停车场用地和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目除外。</p>	<p>劳动密集型企业的生产加工车间等建筑总面积不大于2500平方米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米；其他建筑地上建筑面积不大于10000平方米，建筑高度不大于24米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米。以旧城之内建设项目总用地面积10000平方米以下；旧城之外建设项目总用地面积20000平方米以下。</p>	

建筑物性质	用途限定条件	建筑面积/用地面积	位置
住宅	平房仅限原翻原建，共墙连脊项目除外。连片开发项目除外。	地上建筑面积不大于10000平方米，建筑高度不大于24米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且地下建筑面积不大于2000平方米。旧城之内建设项目总用地面积10000平方米以下；旧城之外建设项目总用地面积20000平方米以下。	位于规划城乡建设用地内，市政管网配套健全，管线接入不需要破坏城市主干道或快速路；不需要占用森林林地和古树名木的保护范围、伐移林木；未位于小清河分洪区范围；且未毗邻长安街延长线、中轴线及其延长线；没有位于文物保护范围、建设控制地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价的环境敏感名录》确定的环境敏感区，未位于机要单位安全控制范围内。

建筑物性质	用途限定条件	建筑面积/用地面积	位置
楼房	连片开发项目除外。	地上建筑面积不大于10000平方米，建筑高度不大于24米，地下不超过一层、开挖深度不大于3米且建筑面积不大于2000平方米。旧城之内建设项目总用地面积10000平方米以下；旧城之外建设项目总用地面积20000平方米以下。	位于规划城乡建设用地内，市政管网配套健全，管线接入不需要破坏城市主干道或快速路；不需要占用森林林地和古树名木的保护范围、伐移林木；且未毗邻长安街延长线、中轴线及其延长线；未位于首都功能核心区；未位于小清河分洪区范围；且没有位于文物保护范围、建设地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定的环境敏感区，未位于主要单位和地铁安全控制范围。

社会投资低风险工程建设项目流程图



*注：验登合一适用范围为不涉及补缴出让价款的低风险项目、央企自筹资金项目、集体建设用地项目，以及住宅项目除外。

社会投资低风险工程规划许可告知承诺制 办理方式及要求

一、需要提供的材料

(一)《建设项目办理申请表》(社会投资低风险工程“一表式”受理)(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)。

(二)《建设项目法定代表人授权委托书》(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)及委托代理人居民身份证(上传正反面原件扫描件 PDF 格式 1 份)。

(三)关于低风险工程建设的申请公函(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)。

(四)具有资质设计单位出具设计图纸(PDF 格式 1 套),另附相同总平面图(BDB+PDF 格式 1 份)。

(五)加盖申请单位公章的承诺书签(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)。

(六)下列项目还需提交的材料:

1. 集体土地上建设项目需提交经村民会议讨论同意、村委会签署的意见(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)。

2. 尚未办理集体建设用地批准文件的项目,初次申报乡村建设规划许可时,提交《建设工程建设用地测量成果报告书》(上传原

件扫描件 PDF 格式 1 份)。

3. 同步办理施工许可的项目,需提交施工合同协议书(依法必须招标项目应同时上传中标通知书)(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)、《社会投资低风险建设项目法人承诺书》(上传原件扫描件 PDF 格式 1 份)。

二、申请方式与路径

建设单位可通过政务大厅或互联网两种途径申报以告知承诺制方式取得规划许可。

(一)政务大厅申请:在政务大厅公开《告知书》和《承诺书》。建设单位以告知承诺制方式申请规划许可的,在《建设项目办理申请表(社会投资低风险工程“一表式”受理)》中勾选“规划许可”和“告知承诺”选项。提供加盖公章的《承诺书》及相关申请材料,进行申报。

(二)互联网申请:建设单位登录北京工程建设项目审批管理系统(网址:tzxm.beijing.gov.cn),从导航栏“项目申报”—“社会投资房屋建筑工程”—“社会投资低风险工程”进入。建设单位认真阅读页面展示的《告知书》内容,了解以告知承诺制办理规划许可的相关规定,如确定以告知承诺制方式申请规划许可的,在选择办理事项时,选择“建设工程规划许可证(社会投资低风险工程)(告知承诺制)”或“乡村建设规划许可证(含临时)(社会投资低风险工程)(告知承诺制)”事项。系统将在申请材料页面提供《承诺书》模板下载,建设单位下载打印并加盖印章后,将《承诺书》及相

关材料扫描件上传至系统中,进行申报。

三、核发建设工程规划许可

以告知承诺制方式申报规划许可具体工作流程包括受理、发证等两个环节。

(一)受理

受理人员对建设单位提交的申请表、《承诺书》等材料是否齐全、完整进行核对,符合要求的予以受理。不符合要求、可以补正的,应要求申报单位补齐补正。

(二)发证

受理后,经办人员应通过系统填写《建设工程规划许可证附件(社会投资低风险工程—告知承诺)》《乡村建设规划许可证附件(社会投资低风险工程—告知承诺)》表单,简述办理经过,并经分局两级办理人员(经办人员+科长或首席代表)逐级签字确认后,当场作出准予许可决定(网上申报0.5个工作日做出许可决定)并送达建设单位。

四、开展抽查工作

项目抽查环节分为核查阶段和限期整改后复核阶段。

(一)核查阶段(20个工作日):在规划许可核发后的下一个工作日开始核查工作。核查内容为:承诺内容是否属实,申报材料是否符合相关法律法规规章及规划综合实施方案要求。根据核查情况填写核查阶段办理经过,经分局主管领导签发后作出办结、限期整改决定;作出撤销许可的决定的,属重大行政执法决定,应按市

规划自然资源委重大执法决定法制审核制度办理。

1. 建设单位履行全部承诺,符合许可办理要求的,应将该许可办结、归档。

2. 建设单位出现轻微失信情形或一般失信情形的,应作出限期整改决定并送达,限期整改通知应明示整改内容和所需修改完善的材料清单。建设单位在10个工作日内完成整改工作,并提交整改后的相关材料。

3. 建设单位出现严重失信情形的,应作出撤销许可决定并在完成送达工作后,将该许可办结、归档。

(二)限期整改后的复核阶段(20个工作日):在收到建设单位提交的整改后材料的下一个工作日,开展复核工作。根据复核情况填写复核阶段办理经过,经分局主管领导签发后,进行办结。作出撤销许可的决定的,属重大行政执法决定,应按市规划自然资源委重大执法决定法制审核制度办理。

1. 建设单位整改合格的,将该许可办结、归档。

2. 建设单位未在规定的时限内提交整改材料或复核后仍不符合要求的,应撤销许可决定。

抽查环节结束后,各分局应及时登录“北京市公共信用信息服务平台”,将企业信用承诺信息数据和信用承诺履约践诺情况及数据信息上报。

五、失信行为的认定和惩戒内容

(一)失信行为为轻微失信、一般失信和严重失信三种情形:

1. 轻微失信情形：

申请材料除建筑使用用途、建筑规模、建筑高度、建筑位置、外包尺寸外，不完全符合规划综合实施方案，但尚未开工建设的。

2. 一般失信情形：

申请材料中，建筑使用用途、建筑规模、建筑高度、建筑位置、外包尺寸不符合规划综合实施方案要求，但尚未开工建设的。

3. 严重失信情形：

(1) 申请人提供虚假申报材料或以其他欺骗方式取得规划许可的。

(2) 申请材料中，建筑使用用途、建筑规模、建筑高度、建筑位置、外包尺寸不符合规划综合实施方案要求，且已开工建设的。

(3) 轻微失信或一般失信情形未在规定的时限内进行整改或整改不合格的。

(4) 其他违反相关法律法规规章要求的。

(二) 许可办理部门发现申请人出现失信情形后，根据其严重程度，分别采取以下措施予以惩戒：

1. 轻微失信情形：

(1) 在许可核发后 20 个工作日内书面通知申请人，要求其在 10 个工作日内进行整改。如未及时整改或整改不合格，列入严重失信情形。

(2) 申请人及设计单位列为重点检查对象，对其申报材料进行严格检查。

(3) 申请人及设计单位行为信息录入相关信用信息平台,只记录不公开。

2. 一般失信情形:

(1) 在许可核发后 20 个工作日内书面通知申请人,要求其在 10 个工作日内进行整改。如未及时整改或整改不合格,列入严重失信情形。

(2) 申请人及设计单位行为信息录入相关信用信息平台,对外公示 6 个月。

(3) 申请人 1 年内不再适用告知承诺制方式申请规划许可,不再适用低风险工程审批服务。

3. 严重失信情形:

(1) 申请人 1 年内不再适用告知承诺制方式申请规划许可,不再适用低风险工程审批服务。

(2) 撤销规划许可决定,并将有关情况通报同级住房城乡建设部门。已开工建设的,由执法部门按照相关规定进行查处。

(3) 申请人及设计单位行为信息录入相关信用信息平台,对外公示 1 年。

(4) 由于设计质量问题造成严重失信情形的,该设计单位行为信息纳入相关信用信息平台,并通报相关管理部门进行处理。

4. 因申请人原因造成规划许可决定撤销的,其所产生的法律责任由申请人承担。对第三方造成不良影响、损失的,由申请人承担相应的法律责任。

社会投资低风险工程施工许可告知承诺制 办理方式及要求

一、申报材料

- (一)《建设项目办理申请表 SJ-123》;
- (二)《社会投资低风险小型建设项目承诺书》;
- (三)施工单位确认文件;
- (四)建设工程规划许可证(容缺申报,办理结果通过“一站通”服务系统推送至施工许可审批部门)。

二、办理流程

(一)纳入试点范围的建设项目按照规划许可与施工许可合并办理方式提出申请,建设工程规划许可证办理结果通过系统推送至施工许可审批部门。

(二)建设单位登录社会投资低风险工程“一站通”服务系统填报相关项目信息,上传《建设项目办理申请表》《社会投资低风险小型建设项目承诺书》和施工单位确认文件(申报时可容缺建设工程规划许可证)。

(三)申报材料符合办理标准的,审批部门即时合并办理工程质量监督注册和安全监督备案手续,并即时作出准予核发施工许可证的决定;建设单位可在线即时获取施工许可电子证照,并可在

线即时打印施工许可纸质证照。

(四)工程质量和安全监管部门通过信息系统平台自动获取施工许可证相关信息,开展后续监督管理。

三、事中事后监管

(一)取得施工许可证后,各方建设主体应严格依据相关法律法规、规范标准进行建设,确保工程质量符合规划设计要求,安全措施落实到位。

(二)审批部门应当在作出施工许可决定后3个月内对建设单位的承诺内容是否属实进行抽查。未履行承诺的,责令其限期整改,整改后仍未达到条件的,撤销决定,并将有关情况纳入本市信用信息平台;作出虚假承诺的,直接撤销决定,并将有关情况纳入本市信用信息平台。

(三)作出撤销决定的,审批部门按照《建筑工程施工许可管理办法》第十三条进行处罚,建设单位2年内不再适用施工许可告知承诺制办理条件。

**北京市规划和自然资源委员会
北京市农业农村局
关于印发《加强耕地和永久基本农田保护
促进种植类设施农业高质量发展
指导意见》的函**

京规自函〔2023〕2289号

各涉农区人民政府：

为落实《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）、《北京市规划和自然资源委员会 北京市农业农村局 北京市园林绿化局关于加强和规范设施农业用地管理的通知》（京规自发〔2021〕62号）要求，进一步规范耕地和永久基本农田上种植类农业设施用地管理，现将《加强耕地和永久基本农田保护 促进种植类设施农业高质量发展指导意见》印发给你们，请认真组织实施。

专此函达。

附件：加强耕地和永久基本农田保护促进种植类设施农业高质量发展指导意见

北京市规划和自然资源委员会
北京市农业农村局

2023年11月1日

附件

加强耕地和永久基本农田保护 促进种植类设施农业高质量发展指导意见

为严守 166 万亩耕地和永久基本农田保护红线,压实耕地保护和粮食安全责任,进一步规范耕地和永久基本农田上种植类农业设施用地管理,保障首都重要农产品供给,确保国家下达的粮食生产任务和市委、市政府下达的蔬菜生产任务圆满完成,促进设施农业高质量发展,助力首都乡村振兴,特制定本意见。

一、农业种植设施的概念

本意见所指的农业种植分为表土种植和非表土种植。

本意见所指的农业种植设施包括:设施农业的生产设施和辅助设施、大田种植(露地种植)配建的设施。

本意见所指的设施农业的生产设施及辅助设施包括:一是塑料大棚(含耳房)、日光温室(含下挖式日光温室)(含耳房)、柔性温室(含耳房)等生产设施。二是管理用房、生产准备、初选包装与农产品初加工场地、烘干与晾晒场所、水肥与环控首部、废弃物处理设施、水电设施、内部道路等其他直接服务于农业生产的辅助设施。三是连栋温室类高效设施。

本意见所指的大田种植(露地种植)配建的设施一般是指:直接服务于大田种植(露地种植)生产必备的设施,包括水井房、配电

室、灌溉及排涝设施、生产路和机耕路。

二、总体要求

166 万亩耕地保护空间内,严禁建设占用等“非农化”行为;原则上以种粮为主,现状种植棉、油、糖、蔬菜等非粮食作物的可以维持不变。永久基本农田范围内,在不破坏耕作层、不改变耕地地类的前提下,除允许按生产季节、种植种类新建利用表土种植的塑料大棚及既有的生产设施(含耳房)进行翻建、改建外,严禁其余各类设施新建、改建、扩建、翻建;永久基本农田储备区范围内,在维持表土种植、不破坏耕作层、不改变耕地地类的前提下,允许新建、翻建、改建和扩建各类生产设施及其辅助设施,改变耕地地类的(转为园地、林地、草地、水面等其他农用地及农业设施建设用地的),应按相关政策执行。

166 万亩耕地保护空间外,现状耕地应保持种植状态,允许新建、翻建、改建和扩建各类生产设施及其辅助设施;改变耕地地类的(转为园地、林地、草地、水面等其他农用地及农业设施建设用地的),应按相关政策执行。

加强规划引领,北京市城市绿化隔离地区内现状耕地,不允许新建各类生产设施及其辅助设施,既有的具备生产条件的、或集中连片的种植类设施大棚要集中规范管理,显示生态价值;不具备生产条件的、零散的种植类设施大棚应逐步恢复耕地实施大田种植(露地种植),发挥生态功能。针对已纳入农业农村部试点地区的,按照试点相关政策执行。

对现状耕地上相对零散布局的种植类设施大棚进行翻改建时,具备整合条件的,可在本镇(乡)、村区域内调整位置相对集中布局。对现状耕地上闲置、老旧、毁损的种植类设施大棚,鼓励盘活利用,用科技创新手段推动升级换代。鼓励对各类功能的辅助设施依法依规开展复合利用。

三、设施农业的设施用地管理原则

(一)永久基本农田范围内管理原则。永久基本农田内,在不破坏耕作层、不改变耕地地类的前提下,允许按生产季节、种植种类新建利用表土种植的塑料大棚,允许既有的日光温室(含下挖式日光温室)、柔性温室等在不突破园区原有生产设施占地范围的前提下进行翻建、改建(翻建或改建后的生产设施之间应保持合理间距),耳房不得超过 22.5 平方米,棚内应采用表土种植。

永久基本农田内,不允许新建连栋温室类高效农业设施;不允许新增日光温室(含下挖式日光温室)、柔性温室等生产设施及其辅助设施;既有的辅助设施可按照《关于加强点状配套设施用地管理促进乡村振兴的指导意见(试行)的通知》(京规自发〔2023〕168号)执行,或逐步退出,在永久基本农田以外的就近适宜地块配建。

(二)永久基本农田储备区内管理原则。在永久基本农田储备区范围内,允许对已有的塑料大棚,日光温室(含下挖式日光温室)、柔性温室等生产设施(含耳房)进行翻建、改建、扩建;为提高蔬菜自给率扩大规模生产的,可优先在储备区范围内新建。

在永久基本农田储备区范围内,不宜新建连栋温室类高效农

业设施,确需建设的,应经市农业农村局、市规划自然资源委等部门共同审查同意后,方可实施。

上述生产设施所必备的辅助设施、确需新建的连栋温室或涉及改变耕地地类的生产设施,应按相关政策执行。后续不再使用的,应优先整治为耕地。

(三)大田种植(露地种植)配建的设施用地管理原则。直接服务于大田种植(露地种植)所应配建的设施,应根据生产需要,本着集约节约原则,进行合理布局。永久基本农田范围内,因高标准农田建设产生的辅助设施,一般在永久基本农田周边补充相应面积、质量的耕地进行调整补划;永久基本农田范围外的辅助设施,应按相关政策执行。

四、种植类农业设施备案程序

种植类农业设施的建设,应由农村集体经济组织或经营者向乡镇政府提出申请,由乡镇政府负责备案,乡镇政府要加强统筹协调,建立种植类设施农业拟备案项目库,由市规划自然资源委相关分局协调有资质的测绘单位出具勘测定界成果,也可由经营者根据需要,委托有资质的测绘单位出具勘测定界成果。

新建、改建、扩建设施农业项目(生产设施和辅助设施)的,由乡镇政府会同区农业农村局、市规划自然资源委相关分局等相关部门联合审核后,由乡镇政府实施备案存档后开展建设;乡镇政府及时汇总备案的数据材料,交市规划自然资源委相关分局组织数据上传,纳入市级设施农业用地监管系统数据库;之后,市规划自

然资源委将其中的辅助设施需通过自然资源部“设施农业用地监管系统”上图入库。

对既有设施农业项目(生产设施和辅助设施)进行翻建的,占地面积、位置、建筑形态等未发生变化的,已备案的更新相关备案材料,纳入市级设施农业用地监管系统数据库后通过自然资源部“设施农业用地监管系统”上图入库;未备案的参照本条前款执行。

大田种植(露地种植)配建的设施,由乡镇政府会同区农业农村局、市规划自然资源委相关分局等相关部门联合审核后,乡镇政府(街道办)实施备案存档;乡镇政府及时汇总备案的数据材料,交市规划自然资源委相关分局组织数据上传,纳入市级设施农业用地监管系统数据库。

上述备案程序与《关于加强和规范设施农业用地管理的通知》不同之处,以本意见为准。

五、压实责任

各区、各乡镇严格落实耕地和永久基本农田保护责任,依法依规做好本区域种植类农业设施的备案和日常监管,做到应备尽备。结合“田长制”和卫片执法,对新生违法占用耕地和永久基本农田的行为,以及对乱占耕地从事非农建设的行为,加强巡查,做到早发现、早制止、严查处,按照“发现一处置一整改一反馈”全流程闭环管理要求,严防“大棚房”问题反弹,确保不出现耕地非农化、非粮化问题。

市规划自然资源委、市农业农村局负责监督指导相关区政府

做好种植类农业设施的相关工作。市农业农村局负责牵头制定大田种植(露地种植)配建的设施建设标准,进一步规范种植类农业设施用途,做好种植类设施农业(含大棚)信息化标识(二维码),建立完善台账。市规划自然资源委加强信息化数字化建设,做好市级设施农业用地监管系统数据库的动态管理,做到及时通过部“系统”上图入库,会同市农业农村局制定大田种植(露地种植)配建的设施的用地比例和相关标准细则。

北京市规划和自然资源委员会 关于印发《北京市建设用地功能混合使用指导 意见(试行)》的通知

京规自发〔2023〕313号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会,各相关委、办、局:

为深入贯彻落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》,发挥规划引领作用,“以进促稳”主动实施规划,通过政策创新拓展经济社会高质量发展空间,持续完善城市功能,提高空间品质,根据《北京市城乡规划条例》《北京市城市更新条例》等相关要求,市规划自然资源委制定了《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》(以下简称《指导意见》)。经市政府研究同意,现将《指导意见》印发给你们,请认真贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2023年12月26日

北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)

为深入实施《北京城市总体规划(2016年—2035年)》，依据《北京市城乡规划条例》《北京市城市更新条例》《国务院关于深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案的批复》等相关要求，结合本市实际，制定本意见。

一、总体要求

(一)指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以新时代首都发展为统领，坚持以人民为中心，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚定推动高质量发展的战略定力，全面深化改革，切实增强经济活力，完善城市功能，提高空间品质，久久为功持续深入实施北京城市总体规划。

(二)基本原则

坚持规划引领，落实北京城市总体规划战略引领和刚性管控要求，持续优化提升首都功能；坚持创新发展，强化规划实施的弹性适应能力，拓展经济社会高质量发展空间；坚持集约高效，合理引导空间资源的流动和集聚，增强城市发展活力。

(三)概念内涵

本意见所称建设用地功能混合使用(以下简称“用地功能混合”),是指在规划编制、规划实施、建筑更新阶段,通过合理引导街区功能混合、地块性质兼容和建筑用途转换,满足不同发展阶段的需求,节约集约利用空间资源。

(四)适用范围

朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、大兴区、顺义区、昌平区、房山区、门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区等 13 个区和亦庄新城的建设用地功能混合使用,适用本意见。

首都功能核心区和北京城市副中心的建设用地功能混合使用,在严格落实党中央、国务院对控制性详细规划批复要求的基础上,参照本意见执行。

本意见未涉及的其他建设用地功能混合使用情形,按照本市相关规定执行。

二、规划编制阶段,加强街区层面功能混合

为传导总体规划管控要求,加强刚弹结合管理,控制性详细规划采取主导功能管控的方式推动街区功能混合,科学合理布局城市生产、生活、生态空间,促进产城融合、职住平衡,营造高品质的活力街区。

(一)主导功能分区

控制性详细规划编制中应根据街区主导功能、定位要求与特色亮点,合理划定建设用地的主导功能分区,明确主导功能,提出

功能混合相关要求。

(二)主导功能管控

主导功能分区中主导功能建设用地面积占比应符合主导功能管控要求,主导功能以外的各类用地统筹考虑多情景、多类型、多模式的使用需要,合理进行用地功能混合配置。

(三)重点地区引导

适应各圈层的差异化发展需求,加强城市重点功能区和政策区功能混合规划引导,充分保障首都功能和重大项目落地,优化配置用地资源,提升街区发展能级,打造品质高、风貌优的品牌街区。

(四)街区分类引导

实施率较高的存量更新类街区(实施率 80%以上),重点推动非首都功能疏解、城市功能完善、环境综合整治等工作,在存量资源更新中通过适度功能混合,补充基础设施、公共服务设施和公共安全设施短板,完善城市功能。

实施率中度的优化完善类街区(实施率 40%—80%),强化重点功能区、轨道交通站点一体化区域(含轨道微中心)等地区土地资源高效复合利用,通过功能整合提升区域综合效益和综合承载能力。

实施率较低的动态引导类街区(实施率 40%以下),高标准统筹谋划布局合理、功能完善、职住均衡、服务优质的活力街区,实现空间资源集约高效利用。

(五)地块深化落实

规划实施应落实控制性详细规划确定的主导功能分区与功能管控等要求,加强空间资源高效配置,将主导功能和混合功能细化落实到地块,统筹安排用地功能布局。同时,加强动态监测,保障街区主导功能有效传导、其他功能合理配置。

三、规划实施阶段,支持地块使用性质兼容

在规划实施阶段,实行性质兼容正负面清单管理和比例管控,提升土地使用的灵活性和适应性,促进空间高效复合利用。项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系,应保持主用途的主导地位并优先实现,兼容用途应始终服务于主用途。兼容用途应互不相斥,符合安全、环境、消防等相关要求。属于保障性租赁住房项目的,按照有关规定执行。

(一)兼容清单管理

地块性质兼容应符合正负面清单管理要求,居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地和仓储用地按照允许兼容、禁止兼容功能清单的规定和要求执行。

(二)兼容比例管控一般要求

居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑面积的 15%。

一类工业用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑面积的 30%,兼容工业研发以外功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑面积的 15%。

(三) 兼容比例管控特殊要求

允许位于轨道交通站点一体化区域(含轨道微中心)、家园中心等范围内的地块,在符合街区主导功能以及产业、居住、三大设施等规模管控要求的前提下,对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后,可进行高于兼容比例管控一般要求的功能混合。

涉及存量国有建设用地且为单一用途产业用地的功能兼容,按照存量国有建设用地盘活利用的有关规定执行。

(四) 兼容情景管理

在项目设计方案中应确定地块性质兼容的具体内容和规模。

按有偿方式使用土地的建设项目,按照供地条件、正负面清单和比例管控要求,细化明确兼容功能及比例,按照主用途确定土地配置方式、使用年期,结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价。

按划拨方式使用土地的建设项目,兼容功能符合划拨用地目录的,可由实施主体统一建设后,按规定办理相关手续。轨道交通站点一体化区域(含轨道微中心)、家园中心等兼容商业等经营性功能且需同期建设的,可由区政府、北京经济技术开发区管委会委托实施主体统一建设,土地先按划拨方式供应,经营性部分按照相关规定办理土地有偿使用手续。

在供地条件、土地有偿使用合同或划拨决定书中,对地块的主用途以及兼容用途的具体内容和规模比例有明确规定的,从其规定。

(五) 产权登记及转让管理

产权单位可对兼容用途部分依法申请办理不动产登记手续。公共管理与公共服务用地的兼容用途部分不得对外销售。工矿用地和仓储用地的主用途部分和兼容的经营性用途部分应整体持有,确需转让的应一并转让,兼容的经营性用途部分不得脱离主用途部分单独转让,避免变相开发。

四、建筑更新阶段,鼓励存量建筑用途转换

在存量建筑更新阶段,纳入城市更新项目库的项目,在保障安全、符合详细规划、城市更新等相关专项规划以及保障主体的合法权益的前提下,可结合政策导向、市场需求、物业权利人诉求及公共利益需要,对存量建筑进行用途转换,优化城市功能和空间布局,改善人居环境,激发城市活力,促进高质量发展。涉及转换为保障性租赁住房的,按照有关规定执行。

存量建筑用途转换应符合历史文化资源保护相关规定,同时应遵守其他有关规划建设和用途管制的规定,不得变相将违法建筑合法化。

(一) 转换正面清单管理

存量建筑用途转换应以保障安全和公共利益优先为前提,按照存量建筑用途转换正面清单要求进行分类转换。

鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施,探索建立相应奖励机制。

允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑

用途相互转换。

允许文化、教育、体育、医疗卫生、托育服务、社会福利、社区综合服务、机关团体等用途相互转换,允许利用非经营性公共管理和公共服务设施补充便民服务设施。

允许工矿用地和仓储用地,利用存量建筑完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板、发展高精尖产业等国家和本市支持的产业。相关用途转换应满足国家和本市对产业空间的相关管控要求。

(二)转换规模比例管控

建筑用途转换优先保障本区域民生需要和产业可持续发展,合理确定用途转换比例。

商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换和商业服务业用途转换为公共服务用途的,结合城市功能需要和物业权利人意愿确定转换比例,按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

文化、教育、体育、医疗卫生、托育服务、社会福利、社区综合服务、机关团体等用途的相互转换,结合居民更新需求、物业权利人意愿,并征求行业主管部门意见,综合确定转换比例,可按照不改变规划用地性质和土地用途管理。允许公共管理和公共服务设施中,不超过地上总建筑规模的10%,转换为便民服务设施,按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

一类和二类工业用地上的存量建筑功能转换,转换后生产用

途以外的其他用途总地上建筑规模不超过宗地地上总建筑规模的30%，且转换为工业研发以外用途的总地上建筑规模不超过宗地地上总建筑规模15%的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。超过以上比例要求的，应当依法办理土地用途变更手续。符合《北京市城市更新条例》第五十条情形的，遵照执行。

工业研发用地和仓储用地上的存量建筑功能转换，转换后主用途以外的其他用途总地上建筑规模不超过宗地地上总建筑规模15%的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。转换后主用途以外的其他用途总地上建筑规模占比超过15%的，应当依法办理土地用途变更手续。符合《北京市城市更新条例》第五十条情形的，遵照执行。

（三）用途转换管理

存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。存量建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。不增加建筑规模的，不补缴土地价款。利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动，未办理不动产变更登记，不影响实施主体办理市场主体登记以及经营许可手续。符合正面清单，但超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑规模比例或者功能重要性确定主用途，按照主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价。符合《北京市城市更新条例》第五十条情形的，遵照执行。

公共管理与公共服务用地存量建筑的用途转换部分不得对外销售。工矿用地和仓储用地存量建筑的用途转换部分不得分割转让,避免变相开发。

五、加强过程管理和实施保障

(一)加强统筹协调

市规划自然资源委要发挥好统筹协调作用,及时汇总施行过程中遇到的问题,总结推广相关经验,及时完善管理规则,指导各区因地制宜制定相关实施细则。遇有重大事项应及时向市委、市政府请示报告,如涉及重大决策事项应当提请首都规划建设委员会审议。

(二)强化部门联动

发展改革、经济和信息化、住房城乡建设、市场监管、税务、卫生健康、生态环境、文化和旅游、公安、消防等部门依据职责,从建设管理、投资收益等方面,为加强用地功能混合实施管理提供支撑和保障,同时加强安全监管。其他相关行业主管部门应依据本部门职责,加强政策创新和典型案例引领。

(三)压实属地责任

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会应组织建立本地区用地功能混合管控机制和决策咨询机制,广泛听取街道办事处、乡镇政府、社区居委会和居民意见,集成市区两级土地、规划、财政、金融等政策工具,因地制宜制定适合本地区的工作细则,探索用地功能混合在不同应用阶段的实施路径,摸清存量情况,制定实

施计划,推进手续办理。各区要加强项目前期审核、中期监督、后期评估、全程监管的全生命周期管理,促进土地资源集约高效利用。

(四)其他

本意见自印发之日起试行,有效期2年。本意见由市规划自然资源委负责解释。

北京市规划和自然资源委员会
北京市体育局
印发《关于规范和加强新建充气膜体育
建筑规划管理工作的指导意见(试行)》的通知

京规自发〔2023〕316号

市规划自然资源委各分局、各区体育局：

为进一步规范和加强我市充气膜体育建筑管理，防范安全隐患，提高服务水平，市规划自然资源委会同市体育局起草了《关于规范和加强新建充气膜体育建筑规划管理工作的指导意见(试行)》，现予以印发，请认真遵照执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市体育局

2023年12月26日

关于规范和加强新建充气膜体育建筑规划 管理工作的指导意见(试行)

为进一步规范和加强我市充气膜体育建筑管理,防范安全隐患,提高服务水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《北京市城乡规划条例》等法律法规和国务院办公厅《关于加强全民健身场地设施建设发展群众体育的意见》等文件要求,结合我市实际情况,现提出以下意见:

一、工作原则

落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》、分区规划,支持符合交通、市容、安全和环保要求的充气膜体育建筑建设,优先补充公益类功能,重点解决区域体育配套不足问题,打造全民健身新载体。

二、分类办理要求

参照国家现行标准《体育建筑设计规范》(JGJ 31—2003)、《膜结构技术规程》(CECS 158:2015)等相关规定,充气膜体育建筑是指由充气膜结构支撑形成的供体育竞技、体育教学、体育娱乐、体育锻炼以及群众健身活动等用途的主体建筑及其辅助用房组成的体育建筑。

充气膜体育建筑可根据土地权属、规划用地性质、规划建设条件、使用年限等情况,结合建设单位使用需求,申请办理临时或永久建筑规划手续。

(一)临时性充气膜体育建筑

1. 选址要求。

在不影响相关规划实施前提下,可在国土空间规划的建设用地且同时为具有合法来源的现状建设用地上选址建设。可支持地块使用性质兼容,保持主用途主导地位优先实现,兼容用途服务于主用途。

选址应避免以下位置:

(1)长安街及其延长线两侧、中轴线两侧、沿城市快速路和城市重要景观节点,首都功能核心区及相关重点地区;

(2)文物保护区、文物建控地带;

(3)军事禁区、军事管理区、重点要害单位安控区、敏感单位周边地区;

(4)河道、水源保护区;

(5)能源类城市基础设施走廊、危险化学品储藏设施周边地区;

(6)会对地块内部及相邻地块产生安全、日照、环境、消防等方面负面影响的位置;

(7)现状建筑物屋顶。

2. 规划设计要求。

建筑高度不宜超过 24 米,可建设功能必要、规模合理的配套辅助用房,包括厕所、淋浴间、更衣室等。内部不得加层,不应设置观众看台。属于补齐城市短板而实施的临时性充气膜体育建筑,其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

3. 申请、办理及延期。

建设单位(土地权属单位)申请临时建设工程规划许可证,应在申请表中明确项目用地及规模需求、功能、预计临时使用年限等内容。

原则上由区级规划行政主管部门办理临时建设工程规划许可证,由体育行业主管部门出具同意意见。到期后可以申请延长使用期限,办理延期手续时,应提供安全、消防相关证明文件,对符合要求的项目经批准可以延续。

(二)永久性充气膜体育建筑

永久性充气膜体育建筑按照现行房建类建设工程审批流程办理用地、规划手续,可纳入建设工程竣工联合验收审查决定流程,并由相关部门做好安全监管。

三、其他要求

(一)建筑消防要求

充气膜体育建筑的建筑设计及建筑消防应满足现行国家及地方相关技术标准要求。对于国家及地方相关技术标准无法解决的其他消防技术问题,建设单位可提出设计解决方案,方案应当包括特殊消防设计必要性论证、火灾数值模拟分析等内容,规模大于

4000 平方米且火灾危险等级高的应当包括相关实体试验验证内容。由消防设计审查主管部门组织开展特殊消防设计专家论证。

(二) 公园中建设相关要求

如确需在公园中建设的,应符合公园设计规范,位置、体量、规模等与公园功能相适应,与公园景观相协调,公园设计方案应按照国家和本市有关规定报园林主管部门批准。

(三) 中小学、幼儿园建设相关要求

中小学、幼儿园在满足生均用地面积标准基础上申请建设的,须先进行合理性、安全性评估,并征求教育主管部门意见。

(四) 公众参与

充气膜体育建筑建设不得损害相关权利人利益。项目应组织开展公众参与,了解公众意见和需求。临时性充气膜建筑须在建筑主出入口等明显位置明示使用时限。

(五) 监管要求

项目应在工程建设、运行监管、拆除监督等方面符合各相关部门管理要求。不得改变使用性质,不得擅自增建“膜中房”,一经发现,撤销已核发许可,并严肃处理。临时性充气膜体育建筑在使用到期后或在城市规划需要实施时,应无条件拆除配合实现规划。

本意见自 2024 年 1 月 1 日起正式执行,试行期 1 年。

北京市规划和自然资源委员会
关于印发《北京市历史建筑规划管理
工作规程(试行)》的通知

京规自发〔2023〕320号

各分局、机关各处室、委属各单位：

为贯彻落实《北京历史文化名城保护条例》《北京市“十四五”时期历史文化名城保护发展规划》，推动实施《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，完善北京市历史建筑保护利用政策体系，优化营商环境，市规划自然资源委研究制定了《北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）》。现印发给你们，请贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2023年12月28日

北京市历史建筑规划管理工作规程(试行)

第一章 总 则

第一条 【目的和依据】为加强北京市历史建筑的保护利用,根据《历史文化名城名镇名村保护条例》《北京历史文化名城保护条例》《北京市城乡规划条例》《北京市城市更新条例》等相关法规和优化营商环境等政策要求,结合本市实际情况,制定本规程。

第二条 【适用范围】本规程适用于北京市历史建筑的规划管理相关工作。尚未纳入历史建筑保护名录,但已获得市级及以上认定的工业遗存或者区人民政府确定为预先保护对象的工业遗产、挂牌保护院落、名人旧(故)居等参照执行。

第三条 【基本原则】历史建筑的保护利用应当遵循规划引领、分类管理、有效保护、合理利用的原则。鼓励在保护历史建筑核心价值的前提下开放利用,通过使用功能优化满足现代使用需求、促进历史文化保护传承。

第四条 【保护图则】市规划和自然资源主管部门应当组织编制历史建筑保护图则。主要包括以下内容:

(一)基本信息、历史价值、风貌特色,包括历史文化、科学技术、建筑艺术、社会经济价值等;

(二)历史建筑类型,包括合院式建筑、近现代公共建筑、工业遗产、居住小区和其他建筑;

(三)历史建筑本体和保护范围;

(四)历史建筑有价值部位、历史环境要素等保护建议;

(五)其他需要注明的信息。

历史建筑保护责任人或者建设单位可向区规划和自然资源主管部门申请保护图则。

第五条 【保护利用措施分类】根据保护利用过程中干预程度的不同,历史建筑的保护利用措施包括日常保养、维护修缮,以及确因公共利益需要或者不具备维护修缮条件而实施的原址复建、迁移和拆除。

第二章 日常保养

第六条 【日常保养】日常保养是指日常的、周期性的、不改变历史建筑现存结构形式或者有价值部位,以化解外力已造成或者可能造成的损伤为目标的行为。

日常保养主要包括保持建筑清洁卫生,防渗、防潮、防蛀、防漏,依据修缮技术标准更换门窗等影响生活及使用的破损构件,简易修整补配和支顶加固,维护防灾设施等。

第七条 【日常保养的要求】保护责任人应当按照要求实施日常保养。不得在建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品,不得从事

损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。

日常保养不需要行政审批。

第三章 维护修缮

第八条 【维护修缮】维护修缮是指按照最小干预原则,对历史建筑主要立面和有价值部位的受损部分进行加固和修补,在最大限度保留历史真实信息的前提下,适度满足现代使用功能需求的行为。

第九条 【维护修缮的要求】维护修缮时,应当按照原基底四角坐标、原建筑高度、原结构形式、原立面形制保护历史建筑的主要立面和有价值部位。确因合理利用需求,在维护修缮过程中分隔、联通、转换内部或者外部空间的,应当在保护和尊重上述元素的基础上适度更新。

维护修缮时,应当遵循以下要求:

(一)维护修缮部分应当最大程度地保护其真实性,依据历史原貌开展维护修缮,加固和补配部分应当可识别;

(二)更新部分应当与历史风貌协调,允许使用新材料、新技术和现代设计手法,尽可能消隐、弱化处理;

(三)历史建筑群或者合院式历史建筑应当保护有价值的历史格局;

(四)在历史建筑立面上添加户外牌匾,景观照明,改建或者增

设卫生、给排水、电梯等设施的,应当与历史建筑的风貌协调,尽可能消隐、弱化处理;

(五)在历史建筑屋顶上添加大型设备及其他附属构筑物的,应当进行第五立面和视线分析。如与历史建筑风貌冲突的,应当安装在建筑内部。

第十条 【维护修缮保护设计方案】实施维护修缮的,保护责任人应当按照历史建筑保护图则和修缮技术标准编制维护修缮保护设计方案。主要内容包括:

(一)历史沿革和价值评估;

(二)建筑本体的测绘文件和安全鉴定文件;

(三)有价值部位和建筑主要立面的位置、保存状况及其维护修缮措施;

(四)更新部分及添加设施的体量、风格以及与维护修缮部分的协调性分析;

(五)经济技术指标表,应当至少包括建筑面积、建筑高度、使用功能;

(六)其他相关资料。

第十一条 【维护修缮的审批】区规划和自然资源主管部门在审批历史建筑保护设计方案前,应当联合有关部门组织专家对方案进行论证,主要论证有价值部位和建筑主要立面的保留情况、维护修缮措施的合理性与可行性等,形成研究决策结论。

保护设计方案不改变建筑使用性质、建筑规模、建筑外轮廓、

院落布局或者建筑主体结构的,可推出简化审批措施,提高行政效率。如有改变的,应当按照保护要求和研究决策结论办理历史建筑相关行政许可,并按有关政策办理建设项目审批,为简化程序可以合并办理。

第四章 原址复建

第十二条 【原址复建】原址复建是指不具备维护修缮条件的历史建筑有损毁危险的,为保证安全,拆除历史建筑并在原位置进行恢复性修建的行为。

第十三条 【原址复建的要求】原址复建原则上不得改变原基底四角坐标、原建筑高度、原结构形式、原立面形制。确因合理利用需求,在原址复建过程中分隔、联通、转换内部或者外部空间的,应当在保留上述元素的基础上适度更新。

原址复建时,应当遵循以下要求:

(一)复建部分应当最大程度地传承历史文脉,按照历史原貌开展维护修缮,尽可能使用原有建筑构件和材料;

(二)更新部分应当与历史风貌协调,使用新材料、新技术和现代设计手法时,应当尽可能消隐、弱化处理;

(三)拆除历史建筑时,建设单位应当做好标记,保存完整资料,用于展示或者查阅等用途。

第十四条 【原址复建保护设计方案】实施原址复建的,历史

建筑保护责任人应当编制原址复建保护设计方案,主要包括以下内容:

- (一)历史沿革和价值评估;
- (二)建筑本体的测绘文件和安全鉴定文件;
- (三)原址复建必要性说明;
- (四)有价值部位研究分析;
- (五)原址复建部分重点复原有价值部位的风貌特征,或者尽量采用原材料;
- (六)更新部分的体量、风格以及与复建部分的协调性分析;
- (七)经济技术指标表,应当至少包括建筑面积、建筑高度、使用功能;
- (八)其他相关资料。

第十五条 【原址复建的审批】保护责任人可以向市规划和自然资源主管部门申请原址复建。原址复建的审批流程如下:

在审批原址复建保护设计方案前,市规划和自然资源主管部门(负责历史文化名城保护的处室)应当组织专家进行评审,主要评审采取原址复建的必要性,复建部分位置、高度与立面的真实性,以及更新部分与复建部分的协调性等,形成保护意见。必要时报市人民政府决定。

市规划和自然资源主管部门(负责规划实施的处室)应当通过“多规合一”平台等方式,将保护意见纳入其中进行会商研究,会同市住房和城乡建设、文物、生态环境等主管部门共同审批,并出具

综合会商意见。

市规划和自然资源主管部门(负责许可办理的处室)依据综合会商意见办理历史建筑相关行政许可,为简化程序,符合规定的可与有关工程规划许可并联办理。

第五章 迁移和拆除

第十六条 【迁移和拆除】迁移或者拆除是指确因公共利益需要,且无法对历史建筑实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的行为。

第十七条 【迁移和拆除的要求】任何单位和个人不得擅自迁移或者拆除历史建筑。建设工程选址,应当避开历史建筑;因特殊情况不能避开的,建设单位应当尽可能实施原址保护。确因公共利益需要进行建设,对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的,应当遵循以下要求:

(一)申请迁移的,应当委托具有资质的单位进行可行性研究,并提出选址建议。实时迁移时,应当优先迁移到本行政区内,并与周边环境相协调;

(二)申请拆除的,应当委托具有资质的单位进行研究,并提交实施拆除的必要性论证报告。实施拆除时,建设单位应当尽可能保留原有部件,并对历史建筑的历史沿革、测绘文件、安全鉴定文件、原使用情况、影像资料及相关研究成果等信息档案做好存留。

第十八条 【迁移设计实施方案】实施迁移的,建设单位应当编制迁移设计实施方案,主要包括以下内容:

- (一)历史沿革和价值评估;
- (二)建筑本体的测绘文件和安全鉴定文件;
- (三)实施迁移的可行性论证报告;
- (四)有价值部位研究分析;
- (五)迁移新址的设计方案及周边环境影响分析;
- (六)实施迁移的技术条件和施工方案;
- (七)经济技术指标表,应当至少包括建筑面积、建筑高度、使用功能;
- (八)其他相关资料。

第十九条 【迁移的审批】建设单位可以向市规划和自然资源主管部门申请迁移历史建筑。迁移的审批流程如下:

(一)在审批迁移设计实施方案前,市规划和自然资源主管部门(负责历史文化名城保护的处室)应当组织专家进行评审,主要评审采取迁移的必要性、迁移措施的可行性等,形成保护意见,必要时报市人民政府决定;

(二)市规划和自然资源主管部门(负责规划实施的处室)应当通过多规合一平台等方式,将保护意见纳入其中进行会商研究,会同市住房和城乡建设、文物主管部门共同审批,并出具综合会商意见;

(三)市规划和自然资源主管部门(负责许可办理的处室)依据

综合会商意见办理历史建筑相关行政许可,为简化程序,符合规定的可与有关工程规划许可并联办理。

第二十条 【拆除的审批】建设单位可以向市规划和自然资源主管部门申请拆除历史建筑。拆除的审批流程如下:

(一)市规划和自然资源主管部门(负责历史文化名城保护的处室)可会同市住房和城乡建设、文物主管部门组织专家进行论证,主要论证拆除的必要性与合理性等,形成保护意见,必要时报市人民政府决定;

(二)市规划和自然资源主管部门(负责许可办理的处室)依据保护研究意见办理历史建筑相关行政许可;

(三)实施拆除后,市规划和自然资源主管部门(负责历史文化名城保护的处室)依据相关规定调整保护名录。

第六章 其他要求

第二十一条 【土地供应要求】土地供应前,涉及历史建筑的,规划和自然资源主管部门应当将相关信息和保护要求纳入项目“多规合一”协同平台审核意见函。

第二十二条 【面积调整和使用性质转换】历史建筑的保护利用不得擅自增加建筑面积、调整使用性质。确因合理利用要求进行内部改造、外部扩建或者使用性质调整的,在符合规划和保护要求的前提下,可按照本市营商环境改革、城市更新等有关规定执

行。

第七章 实施监管

第二十三条 【档案管理】历史建筑保护责任人应当做好历史建筑维护修缮、原址复建、迁移、拆除过程中的文字、图纸、照片、录像等档案资料记录、整理和电子化工作,并将有关设计、施工、竣工过程中相关档案资料及时报送市城市建设档案馆。

审批部门应当及时将历史建筑审批信息转报历史文化名城保护部门。历史文化名城保护部门每年应当对全市历史建筑保护状况进行统计和分析。

第二十四条 【保密】保密工程应当按照有关规定执行。

第二十五条 【验收】历史建筑工程竣工后,经建设单位申请,核验部门对历史建筑工程实施竣工联合验收。

对未申请竣工联合验收的历史建筑工程,核验部门可依法独立实施各项验收。

验收的项目包括:维护修缮、原址复建、迁移、拆除四类。

第八章 附 则

第二十六条 【试行期限】本规程自印发之日起施行,有效期为二年。

北京市住房和城乡建设委员会
关于印发《北京市房地产经纪机构、住房租赁
企业备案管理暂行办法》的通知

京建法〔2023〕7号

各有关单位：

为进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作，市住房城乡建设委制定了《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2023年12月26日

北京市房地产经纪机构、住房租赁企业 备案管理暂行办法

第一条 为进一步规范本市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理工作,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《北京市住房租赁条例》《房地产经纪管理办法》等规定,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内从事房地产经纪、住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业及其分支机构(以下简称经纪机构、租赁企业)应当自领取营业执照之日起30日内,向注册地所在区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。

经纪机构、租赁企业备案信息发生变更的,应当自备案信息发生变更之日起30日内办理变更备案。

经纪机构、租赁企业不再从事相关业务的,应当在其签订的合同全部履行完毕、相关费用结算完成后办理注销备案。

第三条 经纪机构、租赁企业应当具备下列基本条件:

- (一)有固定的住所或经营场所;
- (二)已建立房源核验、身份查验、档案保存、安全保障、人员管理、投诉处理、定期检查等内部管理制度;
- (三)未被纳入失信被执行人名单及北京市企业信用信息网经营异常名录和严重违法失信名单,法定代表人、主要业务负责人及

分支机构实际负责人未被纳入失信被执行人名单和行业从业人员信用黑名单；

(四)不存在其他按法律法规或相关规定不予备案的情形。

经纪机构还应符合以下条件：

(一)营业执照经营范围包含“房地产经纪”；

(二)有足够数量的专业人员。经纪机构具备2名(含)以上房地产经纪专业人员,其中至少1名为房地产经纪人,主要业务负责人(总经理或同等职位人员)应为房地产经纪专业人员。分支机构具备1名(含)以上房地产经纪人或2名(含)以上房地产经纪人协理,且分支机构实际负责人(店长或同等职位人员)应为房地产经纪专业人员,并在该分支机构实名从业。

本办法所称房地产经纪专业人员,包括从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

租赁企业还应符合以下条件：

(一)营业执照名称和经营范围包含“住房租赁”；

(二)具备与经营规模相适应的自有资金；

(三)具备与经营规模相适应的专业人员。租赁企业具备2名(含)以上住房租赁专业人员,其中主要业务负责人(总经理或同等职位人员)应为住房租赁专业人员。分支机构具备2名(含)以上住房租赁专业人员,且分支机构实际负责人(店长或同等职位人员)应当为住房租赁专业人员,并在该分支机构实名从业。

本办法所称住房租赁专业人员,包括从事住房租赁活动的房

地产经纪人或房地产经纪协理,以及通过住房租赁专业技能评价的人员。住房租赁专业技能评价由行业协会定期组织,不收取费用,具体细则由行业协会另行制定。

第四条 办理经纪机构、租赁企业备案应当提交以下材料:

(一)备案登记表(附件1);

(二)营业执照扫描件;

(三)法定代表人、主要业务负责人、分支机构实际负责人的有效身份证件扫描件;

(四)专业人员从业登记表(附件2)及在经纪机构、租赁企业社保缴纳证明;

(五)内部管理制度扫描件;

(六)材料真实备查承诺书(附件3);

(七)送达地址确认书(附件4);

(八)住房租赁企业还应当提交与经营规模相适应的自有资金承诺书(附件5)。

上述材料均需加盖企业公章,相关材料可以通过部门间数据共享获取的,企业可不提交。

第五条 市住房和城乡建设部门建立北京市房屋租赁管理服务平台(以下简称平台),经纪机构、租赁企业通过平台网上申请办理初始备案、变更备案、注销备案。

各区住房和城乡建设或者房屋主管部门通过平台受理备案申请,对符合受理条件的,应在5个工作日内完成审查,作出备案决

定,并于备案完成后 90 日内进行现场核查,现场核查情况上传平台。

备案完成后,备案信息同步推送市场主体登记机关及有关部门,企业通过平台自行下载打印备案证书。

第六条 经纪机构、租赁企业在申请备案时,应同步在平台完善从业人员实名信息。从业人员已办理信息卡的,由企业核对现有人员,完成从业人员信息绑定。从业人员尚未办理信息卡的,应先办理信息卡后,由企业完成从业人员信息绑定。

人员信息发生变更的,企业应当于变更之日起 5 日内在平台中进行变更操作,动态更新从业人员信息。

本办法所称从业人员,包含专业人员(房地产经纪专业人员和住房租赁专业人员),以及从事房地产经纪、住房租赁活动的辅助性工作人员。

第七条 市区住房和城乡建设或者房屋主管部门、行业协会通过门户网站、政务新媒体等渠道公示经纪机构、租赁企业的备案信息及从业人员信息供公众查询,并定期公示经纪机构、租赁企业行政处罚情况、备案注销名单。

第八条 经纪机构、租赁企业应当在经营场所、网络服务端醒目位置如实公示营业执照、备案证书、服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉受理电话、合同示范文本等内容。对提供的基本服务和延伸服务,应当分别明确服务项目和收费标准。分支机构还应当公示总公司的营业执照、备

案证书、办公地址和投诉受理电话。

租赁企业还应当公示收取租金的银行账户、押金托管银行账户和租金监管银行账户。租赁企业经营分散式租赁住房的,应当在经营的出租房屋内或网络服务端公示服务项目、服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、服务管家及联系方式、投诉受理电话、房屋使用安全提示等内容。

第九条 经纪机构、租赁企业有下列情形之一的,市区住房和城乡建设或者房屋主管部门应暂停经纪机构、租赁企业或分支机构备案信息公示,待企业完成整改后恢复公示:

- (一)不再符合备案条件的;
- (二)未按规定办理变更备案的;
- (三)通过备案的送达地址无法联系的;
- (四)实际从业人员与平台备案人员信息不符超过30%的;
- (五)拒不配合行业主管部门监管改正违法违规行为的;
- (六)其他按规定应暂停公示的情形。

暂停公示期间,互联网信息平台不得为经纪机构、租赁企业或分支机构的从业人员提供房源信息发布服务。

第十条 经纪机构、租赁企业名称、法定代表人或者负责人、注册资本、企业类型、统一社会信用代码、业务类型等备案信息发生变更的,应当自备案信息发生变更之日起30日内通过平台提交相关变更材料办理变更备案。

经纪机构、租赁企业送达地址、联系电话、股东、从业人员等信

息发生变更的,应及时通过平台自行变更。

第十一条 经纪机构、租赁企业有下列情形之一的,市区住房和城乡建设或者房屋主管部门应注销经纪机构、租赁企业或分支机构备案,并向社会公示:

- (一)不再从事相关业务,申请注销备案的;
- (二)持续半年以上无法通过备案的送达地址联系的;
- (三)暂停备案信息公示状态持续一年以上的;
- (四)注销或被吊销营业执照的;
- (五)提供虚假备案材料或隐瞒真实情况备案的;
- (六)违法违规行爲造成严重后果,社会影响恶劣的;
- (七)其他按规定应注销备案的情形。

经纪机构、租赁企业因存在上述第五项、第六项情形被注销备案的,不得重新申请备案,法定代表人、主要业务负责人及分支机构实际负责人纳入行业从业人员信用黑名单。

第十二条 市区住房和城乡建设或者房屋主管部门加大日常执法检查力度,通过日常巡查、双随机抽查、举报核查等方式加强对经纪机构、租赁企业及分支机构备案、公示等情况的日常监管。

第十三条 房地产经纪、住房租赁等行业组织应当加强行业自律,建立健全行业服务标准、行为规范、职业道德准则等行规行约,定期开展从业人员专业技能培训 and 评价,做好从业人员信息卡办理工作,加强行业信用体系建设和信用信息公示。

第十四条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行。《北京市住房

和城乡建设委员会关于加强房地产经纪机构备案及经营场所公示管理的通知》(京建法〔2018〕3号)同时废止。

此前已取得备案证明的企业,应当在6个月内登录平台完善备案信息,区住房和城乡建设或者房屋主管部门完成备案审查后,企业下载打印新版备案证书,旧版备案证明自2024年7月1日起作废。

附件:1. 备案登记表(略)

2. 专业人员从业登记表(略)

3. 材料真实备查承诺书(略)

4. 送达地址确认书(略)

5. 自有资金承诺书(略)

北京市住房和城乡建设委员会

关于印发《北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准》的通知

京建法〔2023〕8号

各区住房城乡建设委(房管局),东城、西城、石景山区住房城市建设委,北京经济技术开发区开发建设局(综合执法局),机关各处室、各直属单位:

为深入贯彻国务院办公厅《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》(国办发〔2022〕27号)和市推进依法行政工作领导小组办公室《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的实施意见》(依法行政办发〔2023〕4号)的要求,结合工作实际,市住房城乡建设委制定了《北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准》,现印发给你们,请认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2023年12月27日

北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准

第一条 为规范本市住房城乡建设部门行政检查行为,维护公民、法人或者其他组织的合法权益,促进严格规范公正文明执法,根据国务院办公厅《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的意见》(国办发〔2022〕27号)和本市《关于进一步规范行政裁量权基准制定和管理工作的实施意见》(依法行政办发〔2023〕4号)等规定,结合工作实际,制定本基准。

第二条 本基准适用于市区住房城乡建设部门开展行政检查。

各区住房城乡建设部门也可参照本基准制定本区住房城乡建设部门行政检查裁量权基准。

第三条 行政检查包括日常检查和专项检查,由本行政机关内具有相应行政执法职责的部门或者依法受本行政机关委托的单位(以下统称行政执法单位)负责实施。

日常检查是指行政执法单位依照法定监管职权,根据工作计划对不特定对象或者不特定事项进行的例行性行政检查。

专项检查是指行政执法单位根据投诉举报、上级交办、其他机关移送等案件线索或者重点领域治理部署以及根据季节因素或违法行为发生规律等情况,对特定对象或者特定事项进行的行政检

查。

行政检查实行清单管理制度。行政检查权力事项有调整的，应当及时梳理调整。

第四条 行政执法单位应当根据职责于每年一季度制定并公布本年度行政检查计划。行政检查计划应当包括行政检查主体、事项、范围、方式、依据、时间等内容。

行政执法单位应当根据上级有关部门要求或实际工作需要，及时调整年度行政检查计划。

第五条 组织开展行政检查，应当执行以“双随机、一公开”监管为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管体系的有关规定。

组织开展专项检查的方式按照有关规定执行，规定不明确的，参照“双随机、一公开”的方式执行。

对下列重点检查对象的抽查比例和频次不设上限，检查对象数量较多的，可分批次组织检查：

（一）列入国家和市重点建设工程项目的；

（二）被多次投诉举报或者受到行政处罚的；

（三）被列入严重失信主体名单的；

（四）在上次或者多次行政检查中不合格的；

（五）直接涉及公共安全和人民群众生命健康等特殊重点领域以及其他需要实施重点检查的。

第六条 行政检查的方式包括现场检查和非现场检查。

现场检查主要采用实地检查、查验证照、现场询问、查阅资料等方法开展。现场检查应当遵守下列规定：

- (一)实施前经行政执法单位负责人批准；
- (二)由两名(含)以上行政执法人员实施,并出示行政执法证件；
- (三)告知检查对象有关权利义务；
- (四)听取检查对象的意见,记录询问、检查情况；
- (五)法律、法规、规章规定的其他程序。

非现场检查一般采用视频、数据比对、大数据筛查、远程检查、网络巡查、企业自主提交材料等方法开展。行政执法单位可以通过上述方式达到行政检查目的的,能够通过与管理部門信息共享掌握许可、备案信息实现非接触检查的,完善工作机制,掌握有关信息,减少现场执法干扰,原则上可不再进行现场检查。非现场检查在执法依据、实施层级、认定标准、处理时限等方面原则上应当与现场检查要求一致。

第七条 严格落实行政执法检查单制度,行政执法人员实施行政检查应当现场填写行政执法检查单,通过移动执法终端填报信息,准确及时上传执法平台。根据执法情节需要可制作现场检查笔录等文书。现场检查笔录应当对检查时间、内容、地点、检查对象、检查情况等進行详细记录。

执法检查单或现场检查笔录应当经被检查人或者被检查单位负责人、现场负责人签署意见并签名或盖章。被检查人或者被检

查单位负责人不在现场或者拒绝签字的,行政执法人员应当在记录上注明情况,经在场人员签名确认。检查人员和记录人应当在记录上分别签名。

第八条 实施行政检查过程中,需要抽取样品进行检验、检测或者技术鉴定的,采集的样品费用以及抽取样品的递送、保管费用和检验、检测、技术鉴定等费用,由行政执法单位依法按照市场价格支付。法律法规另有规定的,从其规定。

行政执法人员应当出具列明抽取样品数量、规格等情况的抽样取证物品清单,并送达检查对象。

第九条 行政执法单位根据行政检查的不同情况,分别作出下列处理:

(一)未发现违法行为的,予以记录或者结案;

(二)发现违法行为需要立即制止的,依法责令停止违法行为;

(三)发现违法行为需要予以改正的,依法责令立即改正或者限期改正;

(四)发现违法行为需要实施行政处罚的,依照《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规办理;

(五)按照法律、法规、规章规定的其他情形处理。

有前款第二项、第三项情形的,应当发出书面通知或者决定,进行跟踪检查并记录入卷。

第十条 实施行政检查过程中,发现违法行为不属于本行政机关管辖的,应当在 10 个工作日内移送有管辖权的行政机关。涉

嫌犯罪的,依照《北京市行政执法机关移送涉嫌犯罪案件工作办法》办理,并通过北京市行政执法信息服务平台线上线下同步进行移送。

行政检查结束后,行政机关应当按照规定程序确认或者批准行政检查结果,除涉及秘密或不宜公开情况外,检查结果应当按照相关规定依法向社会公开。

第十一条 行政执法人员应当对行政检查过程中直接形成的、反映检查活动情况的、有保存价值的行政执法文书、证据等进行归档,确保行政检查档案的完整性、准确性和系统性。

第十二条 行政执法人员应当严格遵守本市关于行政执法公示、行政执法全过程记录、重大执法决定法制审核办法相关规定。

第十三条 本基准自2024年1月1日起实施。

附件:北京市住房城乡建设系统行政检查裁量权基准清单

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
3	对普通地下室的安全检查	<p>1. 普通地下室容纳的人员超过核定人数的行为；</p> <p>2. 出租、使用普通地下室向建设(房屋)行政主管部门登记备案的行为；</p> <p>3. 未在普通地下室设置住房的普通地下室制发牌的行为；</p> <p>4. 违反《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理条例》第五条第(一)项、第(二)项规定的行为；</p> <p>5. 其他需要监督管理的事项。</p>	<p>地下室、地下室其他责任人、地下室其他责任人</p> <p>普通地下室管理人</p> <p>普通地下室管理人</p>	<p>《北京市人民防空地下室工程和普通地下室安全管理条例》</p>	<p>年度并结情况计划；按照《北京市人民防空地下室建设规划》；按照《北京市人民防空地下室建设规划》；按照《北京市人民防空地下室建设规划》。</p> <p>年度并结情况计划；按照《北京市人民防空地下室建设规划》；按照《北京市人民防空地下室建设规划》。</p>	<p>现场检查与非现场检查</p>	<p>市级、区级</p>
4	对房地产经纪机构、住房租赁企业的行政检查	<p>1. 企业是否依法依规进行主体备案；</p> <p>2. 企业及人员日常经营活动是否违反《北京市住房租赁条例》《房地产经纪管理办法》等法律法规；</p> <p>3. 是否依法依规进行房屋租赁合同备案；</p> <p>4. 其他需要监督管理的事项。</p>	<p>房地产经纪机构、住房租赁企业</p>	<p>《北京市房地产经纪管理条例》</p> <p>《房地产经纪管理办法》</p> <p>《北京市住房租赁条例》</p>	<p>年度并结情况计划；按照《北京市人民防空地下室建设规划》；按照《北京市人民防空地下室建设规划》。</p> <p>年度并结情况计划；按照《北京市人民防空地下室建设规划》；按照《北京市人民防空地下室建设规划》。</p>	<p>现场检查与非现场检查</p>	<p>市级、区级</p>

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
5	对建设工程和重要采购活动的监督检查	1. 建设工程采购是否按照招标投标法及实施条例的规定公开进行； 2. 招标人是否依法组建评标委员会； 3. 招标人是否依法发售招标文件； 4. 招标人是否依法开标； 5. 评标专家是否从评标专家库中随机抽取； 6. 招标人是否依法确定中标人； 7. 其他需要监督检查的事项。	招标人、评标代理机构、投标人、投标家、招标代理机构	《中华人民共和国招标投标法》 《中华人民共和国招标投标法实施条例》 《北京市招标投标监督管理规定》	按计划开展并定期抽查；按照《北京市招标投标条例》第五章第五十条规定开展专项检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级
6	对招标代理机构的行政检查	1. 招标代理机构及其从业人员是否具备相应条件； 2. 招标代理机构中是否存在违法违规行为； 3. 其他需要监督检查的事项。	招标代理机构、招标从业人员	《中华人民共和国招标投标法实施条例》	按计划开展并定期抽查；按照《北京市招标投标条例》第五章第五十条规定开展专项检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
9	对外省来京建筑施工企业备案执法检查	中央及外省在京从事建设工程活动是否按照本市有关规定办理备案手续；其他需要监督管理的事项。	市、区两级发放的施工现场项目在施工现场	《北京市人民政府关于外地建筑施工企业进京施工的有关规定》 《北京市建设工程质量管理条例》	按年度并计划检查；结合实际情况开展专项检查；按照《北京市住房和城乡建设委员会房屋使用安全管理条例》第三十五条开展检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级
10	对建筑节能材料使用与建筑节能材料管理专项检查	1. 民用建筑法律法规、政策规划、标准规范等执行情况； 2. 依据法律法规、规章政策、标准规范等，对在建建筑工程施工材料进场使用情况进行检查； 3. 砂浆生产和使用是否按照《北京市建筑节能材料进场使用管理规定》的要求进行； 4. 砂浆生产和使用是否按照《北京市建筑节能材料进场使用管理规定》的要求进行； 5. 其他需要监督管理的事项。	在市、区、门办手续可建基础在部许屋基建工房政施的市程	《中华人民共和国节约能源法》 《民用建筑节能条例》 《民用建筑节能管理规定》 《北京市建筑节能条例》 《北京市大气污染防治条例》 《北京市建设工程质量管理条例》 《北京市建设工程现场管理办法》	结合实际情况，按照《北京市住房和城乡建设委员会房屋使用安全管理条例》第三款开展检查； 专项检查，开展实际检查； 按照《北京市住房和城乡建设委员会房屋使用安全管理条例》第五十五条开展检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
11	对预拌混凝土及原材料使用、生产、绿色管理的行政检查	1. 原材料管理是否符合要求； 2. 建筑业企业资质是否符合要求； 3. 绿色生产管理是否符合要求； 4. 其他需要监督管理的事项。	预拌混凝土生产企业	《北京市建设工程质量管理条例》 《建筑业企业资质管理规定》 《北京市大气污染防治条例》	结合工作实际，按照《北京市住房和城乡建设行政处罚裁量权办法》第三条开展检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级
12	对建筑工程施工发包计价行为的行政检查	1. 建筑工程施工发包计价活动中是否存在违反《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》的行为； 2. 其他需要监督管理的事项。	发包双方、工程造价咨询企业及造价工程师	《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》	按年度确定检查计划，结合实际开展检查；按照《北京市住房和城乡建设行政处罚裁量权办法》第三条开展检查；结合制定计划，开展专项检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
17	对房地估价行政机构的检查	<p>1. 房地估价机构是否擅自转托房地估价机构的行为；</p> <p>2. 对房地估价机构的业务行为是否违法；</p> <p>3. 对房地估价机构的报告行为是否不当；</p> <p>4. 对房地估价机构的回避行为是否不当；</p> <p>5. 对房地估价机构的重大虚假行为是否报告；</p> <p>6. 对房地估价机构的注册材料是否真实；</p> <p>7. 对房地估价机构的分支机构的设立行为是否合法；</p> <p>8. 对房地估价机构的分支机构的设立行为是否合法；</p> <p>9. 对房地估价机构的分支机构的设立行为是否合法；</p> <p>10. 其他需要监督管理的事项。</p>	房地估价机构	《房地估价机构管理办法》	按年度并确定开展计划；结合实际情况检查；按照《北京城市总体规划》开展专项检查；按照《北京市房地估价机构管理办法》开展专项检查。	现场检查与非现场检查	市级、区级

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
18	对二级建造师注册、执业、继续教育、行政检查	<p>是否存在以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的行为；</p> <p>2. 是否存在办理变更注册而继续执业的行为；</p> <p>3. 是否存在同时受聘于两个或者两个以上的单位，从事执业活动的行为；</p> <p>4. 是否存在涂改、倒卖、出租、出借或者其他形式的转让注册证书或者执业印章的行为；</p> <p>5. 是否存在未办理变更注册仍执业的行为；</p> <p>6. 是否存在聘用单位弄虚作假、材料造假的行为；</p> <p>7. 是否存在注册建造师或者注册建造师信用档案信息不实、聘用单位信用档案信息不实；</p> <p>8. 其他需要监督管理的事项。</p>	二级建造师	<p>《中华人民共和国建筑法》</p> <p>《注册建造师管理规定》</p> <p>《关于印发〈北京市注册建造师继续教育管理办法〉的通知》</p>	<p>按上一年度人员的考核办理“双随机、一公开”检查；专项检查结合实际工作情况制定。</p>	现场检查与非现场检查	市级、区级

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
19	对工程造价咨询企业从事工程造价咨询活动的行政检查	1. 在北京市行政区域内从事工程造价咨询活动的企业是否存在违反《工程造价咨询企业管理办法》的行为； 2. 其他需要监督管理的事项。	造价咨询企业	《工程造价咨询企业管理办法》	按计划并实际检查；按照《北京市建设工程质量条例》第五条检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级
20	对总承包特级、一级、二级、铁路专业的及一级、二级、部分除企业行政检查	1. 建筑业企业资质相关标准的执行情况； 2. 建筑业企业资质涉及的相关法律法规执行情况； 3. 其他需要监督管理的事项。	建筑业企业	《中华人民共和国建筑法》 《建设工程质量管理条例》 《建筑业企业资质管理规定》	按计划并实际检查；按照《北京市建设工程质量条例》第五条检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级
21	对房屋基础领域发行的市政工程企业的行政检查	1. 建筑业企业承包发包活动情况； 2. 建筑业企业承包发包涉及的相关法律法规执行情况； 3. 其他需要监督管理的事项。	市工业和建筑业基础领域企业	《中华人民共和国建筑法》	按计划并实际检查；按照《北京市建设工程质量条例》第五条检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级

序号	检查事项	事项范围	检查对象	检查依据	检查频次	检查方式	检查权限
25	对建筑施工企业安全生产条件的行政检查	1. 建筑施工企业安全生产条件执行情况； 2. 建筑施工企业安全生产条件涉及的法律法规执行情况； 3. 其他需要监督管理的事项。	建筑施工企业、项目负责人、专职安全生产管理人员、项目负责人、安全员	《安全生产许可证条例》 《建筑工程施工许可管理办法》 《建设工程安全生产管理条例》 《北京市建设工程施工现场管理办法》 《北京市建设工程施工现场安全监督检查办法》	按年度并计划检查；结合年度并计划检查；按照《北京市建设工程施工现场安全监督检查办法》开展专项检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级
26	对工程监理企业安全生产条件的行政检查	1. 资质证书名称、经济类型、住所、统一社会信用代码是否一致； 2. 工商营业执照与工程监理单位名称是否一致； 3. 工程监理单位是否按照《工程监理企业资质管理规定》的要求提供信用信息； 4. 工程监理单位是否存在涂改、伪造、出借、转让资质证书的行为； 5. 其他需要监督管理的事项。	工程监理企业	《中华人民共和国建筑法》 《建设工程质量管理条例》 《工程监理企业资质管理规定》	按年度并计划检查；结合年度并计划检查；按照《北京市建设工程施工现场安全监督检查办法》开展专项检查。	现场检查与非现场检查	市级，区级

政府公报查询方式

《北京市人民政府公报》采取网上发行和纸质发行两种方式。

在“首都之窗”政府网站（<http://www.beijing.gov.cn>）首页或“政务公开”页都可以找到“政府公报”专栏。进入“政府公报”页面，可查阅政策、了解政策解读，还可下载政府公报电子版。

关注“北京发布”微博，或在“北京发布”微信公众号菜单栏“信息公开”栏目，随时找到政府公报。还可以下载“北京通”APP，或在支付宝、百度APP搜索“北京通”小程序、微信中搜索“北京政务服务”小程序，在政策查询中找到政府公报。

纸质政府公报实行免费赠阅。赠阅范围为市区国家行政机关、市区政务公开场所及公共服务场所，公众可到市区街（乡）政务服务大厅、市区图书馆、档案馆查阅。

关注方式

扫描二维码

直接进入政府公报页



关注“北京发布”公众号

随时找到政府公报



《北京市人民政府公报》简介

《北京市人民政府公报》是由北京市人民政府创办，经国家新闻出版署批准，由北京市人民政府办公厅主办并公开发行的政府出版物，是公开政府规范性文件等政策信息的重要载体。主要刊登市政府发布的行政规章和决定、命令等政策文件；市政府各工作部门发布的规范性文件；市政府领导同志批准刊登的其他文件。

根据《中华人民共和国立法法》规定，政府公报上刊登的政府规章为标准文本。在政府公报上刊登的各类公文与正式文件具有同等效力。

《北京市人民政府公报》为A4开本，中英文目录，周刊（不定期出版）。

主管单位：北京市人民政府

主办单位：北京市人民政府办公厅

编辑出版发行单位：《北京市人民政府公报》编辑室

地址：北京市丰台区西三环南路1号

联系电话：（010）89151979 89151977

国际标准连续出版物号：ISSN 1009-2862

国内统一连续出版物号：CN 11-4172/D

网 址：www.beijing.gov.cn

邮 编：100161

印刷单位：北京朝阳印刷厂有限责任公司



政府公报网络版