

# 北京经济技术开发区管理委员会关于 印发《亦庄新城城市更新实施办法》的通知

京技管发〔2023〕23号

工委、管委会各机构，各街道，通州区、大兴区各相关镇：

现将《亦庄新城城市更新实施办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京经济技术开发区管理委员会

2023年9月21日

# 亦庄新城城市更新实施办法

## 第一章 总 则

**第一条 【总体目标】**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神,落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》以及北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标,按照《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》和《北京市城市更新行动计划(2021—2025年)》要求,依据《北京市城市更新条例》(北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号),在严格落实《亦庄新城规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》总体要求基础上,支撑“两区”建设总体目标,为优化职住比例、补足公共服务设施短板、提升区域环境品质,特制定本办法。

**第二条 【指导思想】**落实《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》的建议,坚持绿色发展理念,强化过程管控,统筹推进城市更新,持续优化亦庄新城土地资源配置,节约集约利用存量用地,有机完善城市生产生活生态空间布局,织补城市功能,提升城市品质,增强发展活力,进一步推动亦庄新城高质量发展,打造全球产业新城综合发展标杆。

**第三条 【基本原则】**城市更新是对亦庄新城范围内城市空间形态和城市功能进行的持续改造和优化调整,是进一步强化“四区一阵地”功能定位,推动亦庄新城高质量发展的重要路径,应坚持以下原则:

规划引领,圈层引导。高质量落实城市总体规划、分区规划和控制性详细规划,强化规划引导、分类管控、总量平衡,统筹民生保障与产业发展,合理确定功能布局、更新时序和规模总量,以城市更新优化人居环境、保障产业发展。针对北京经济技术开发区(以下简称“经开区”)60平方公里及扩区165平方公里范围内不同的城市建设阶段及更新需求制定差异化的引导政策。

政府统筹,市场运作。强化北京经济技术开发区管理委员会(以下简称“管委会”)在城市更新过程中的引导作用。坚持先治理、后更新,统筹发挥规划、土地、资金、政策等多途径调控作用,做好服务保障。充分发挥市场机制作用,创新多元化更新模式。

多元参与,共建共享。充分调动公众、社会组织、不动产权人参与城市更新的积极性、主动性,建立平等协商机制,尊重各方意愿,协调多方利益,实现决策共谋、发展共建、成果共享、多方共赢。

产业导向,分类实施。将产业用地(类)更新作为核心工作,根据亦庄新城总体发展布局,突出亦庄新城产业发展特色,充分考虑不同街区发展水平、产业定位,结合城市空间形态、用地性质分类提出城市更新需求,明确更新任务目标路径,打造具有“亦庄特色”的城市更新模式,通过城市更新服务于“两区”建设的总体目标。

坚持将“工业用地工业用途”“先有项目再有更新”作为亦庄新城产业用地(类)更新的基本原则。

产城融合,绿色发展。推动空间改造落实海绵城市、韧性城市建设、无障碍环境建设要求,织补街区功能、提升环境品质、优化功能布局,立足“双碳目标”,融入绿色发展理念,实现创新、协调、绿色、可持续的有机更新。

数字赋能,智慧管理。利用大数据、5G等数字通讯技术,加快推进新型基础设施建设,实现城市与项目的数字化双赋能。强化数据要素驱动作用,统筹城市更新数据管理,动态整合城市更新项目基本情况,打造城市更新“数智平台”,打破“数据壁垒”,实现数据的汇聚共享、融合应用和及时更新。

**第四条 【工作思路】**亦庄新城整体 225 平方公里落实《亦庄新城规划(国土空间规划)(2017 年—2035 年)》城乡建设要求,依规推进城镇化进程,避免大拆大建,整体目标为持续优化人居环境,不断提升城市空间品质,推动建设功能完备、产城融合、活力迸发、人与自然和谐共生的全球产业新城综合发展标杆。

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。产业用地(类)更新保障工业红线总量,实现质量升级,城市更新在政策、建设指标、资金支撑等方面优先保障产业类项目。探索创新建筑功能分层复合利用模式;依托创建绿色工业建筑集中示范区的契机,持续优化绿色建筑和生态街区建设,鼓励推广装配式建

筑,打造有亦庄新城特色的生态、智慧街区。

## 第二章 更新内容

**第五条 【一般规定】**城市更新以街区为单元进行实施,以重点项目带动,整合各类空间资源,有针对性地补短板、强弱项。按照片区功能定位,依据片区产业定位、城市功能,结合不动产权人意愿以及相关利益方意见,推动亦庄新城内产业用地(类)、老旧商务楼宇、传统商业设施、老旧小区和危旧楼房、公共设施和公共空间、区域综合性更新等六种类型更新改造。其中,亦庄新城 225 平方公里范围内产业用地(类)更新升级,核心区 60 平方公里内老旧商务楼宇、传统商业设施、老旧小区和危旧楼房、公共设施和公共空间、区域综合性更新等更新改造按本文件执行。

**第六条 【产业用地(类)更新升级】**亦庄新城整体 225 平方公里范围内,由管委会统筹推进产业用地(类)更新。坚持“工业用地工业用途”“先有项目再有更新”原则,在亦庄新城范围内的存量产业用地的土地使用权人可申请城市更新。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,发展符合亦庄新城主导产业定位的高精尖产业。鼓励完善配套设施,充分利用地下空间,补充城市配套短板,织补公共空间,提升街区活力。鼓励绿色工业建筑推广普及,推动既有建筑绿色化改造以及低碳零碳园区建设。

鼓励央企、国有企业结合自身经营实际,采取多种方式盘活存量空间资源;鼓励其他土地使用权人与区属国有企业或具备园区运营资质的专业公司合作运营,引入项目应符合经开区产业发展方向。

申请城市更新的产权方须在亦庄新城内进行工商、税务、统计登记。

**第七条 【老旧商务楼宇改造】**鼓励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更新,并在更新过程中提倡符合产业发展定位方向的业态转型升级。鼓励应用 5G、人工智能和绿色智慧综合能源等技术,培育集约化、智慧化、绿色化精品楼宇。鼓励地下空间在条件允许的情况下多用途复合利用。鼓励引进优质高端服务资源,加强街区配套功能,打造新场景,开发新消费,发展新业态,提升街区活力。

**第八条 【传统商业设施升级改造】**坚持民生导向,优化商业设施功能定位,提升空间资源利用效能,推动项目升级、功能升级、业态升级,扩大服务消费供给,提升商业服务能力,优化街区环境,打造活力街区,有序推进商圈提档升级,构建消费新格局,形成一批分布合理、各具特色、全方位满足人民群众消费需求的商圈群落,构建与亦庄新城发展相适应的高品质商业服务体系,助力北京国际消费中心城市建设。鼓励商业设施的数字化升级改造,探索所有权、管理权分离的统筹运营管理模式。

**第九条 【老旧小区、危旧楼房更新改造】**立足老旧小区的建

设现状,按照各街镇实际需求,结合《北京市老旧小区改造工作改革方案》(京政办发〔2022〕28号)、《北京市老旧小区综合整治工作手册》(京建发〔2020〕100号)、《关于老旧小区更新改造工作的意见》(京规自发〔2021〕120号)相关工作流程及要求推进。鼓励在老旧小区更新过程中提供公租房、人才公寓等内容,优化亦庄新城职住比例。

以具体项目为单位,参照《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》(京建发〔2020〕178号)相关要求执行。

**第十条 【公共设施、公共空间更新改造】**鼓励开展以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施,保障安全、补足短板为主的设施类城市更新,和以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新。

实施市政基础设施更新改造的,应当完善道路网络,补足交通设施短板,强化轨道交通一体化建设和场站复合利用,建设和完善绿色慢行交通系统,构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络,促进绿色交通设施改造。

实施老旧、闲置公共服务设施更新改造的,鼓励利用存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施,按照民生需求优化功能、丰富供给,提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施老旧公共安全设施更新改造的,应当加强首都安全保障,提高城市韧性,提高城市应对多风险叠加能力,确保首都持续安全稳定。

实施公共空间更新改造的,应当统筹绿色空间、滨水空间、慢

行系统、边角地、插花地、夹心地等,改善环境品质与风貌特色。实施居住类、产业类城市更新项目时,可以依法将边角地、插花地、夹心地同步纳入相关实施方案,同步组织实施。

公共空间类更新项目由行业主管部门、项目所在地街镇或者经授权的企业担任实施主体。企业可以通过提供专业化物业服务等方式运营公共空间。有关专业部门、公共服务企业予以专项支持。

**第十一条 【区域综合性城市更新】**推动街区更新,整合街区各类空间资源,统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类更新改造,补短板、强弱项,促进生活空间改善提升、生产空间提质增效,加强街区生态修复。

推动轨道交通场站以及周边存量建筑一体化更新,推进场站用地综合利用,实现轨道交通与城市更新有机融合,带动周边存量资源提质增效,促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合,补充公共服务设施。

推动重大项目以及周边地区更新,在重大项目建设时,应当梳理周边地区功能以及配套设施短板,提出更新改造范围和内容,推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效,促进公共空间与公共设施品质提升。

### 第三章 组织实施

**第十二条 【城市更新实施主体】**城市更新项目实施主体应按



照《北京市城市更新条例》相关规定确定。

结合亦庄新城产业用地(类)、经开区老旧小区更新实际,对于产业用地(类)更新升级,由在亦庄新城范围内获得产业用地使用权的不动产权人作为城市更新项目实施主体,经管委会批准后依法开展城市更新,或结合产业发展情况,由管委会引导,发挥属地作用,为需开展城市更新的片区更新项目确定实施主体。实施主体按照市场化方式实施更新改造,开展城市更新项目投资、建设、运营等工作。老旧小区更新改造,由街镇或供电公司、燃气公司、自来水公司等专业公司按照责任分工作为项目实施主体。

**第十三条 【城市更新方案申报】**城市更新项目实施主体提出城市更新方案,提交管委会审核。建立区级城市更新项目库,实行城市更新项目常态申报和动态调整机制,由城市更新实施单元统筹主体、项目实施主体向城市更新主管部门申报纳入项目库。

产业用地(类)城市更新方案,经管委会批准后签订《城市更新协议》,发放《城市更新方案批复意见书》。

老旧小区更新方案,经经开区老旧小区更新联席会议审核通过后报市住房城乡建设委。鼓励社会资本参与老旧小区更新工作。

涉及国家和本市重点项目、跨行政区域项目、涉密项目等重大项目的,应当报市人民政府批准。

**第十四条 【实施与验收】**管委会各部门按照各自职能及责任分工对城市更新项目的实施过程进行具体监管。

符合北京市简易低风险工程建设项目要求的,项目实施可按照《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》(京规自发〔2019〕439号)执行。

涉及升级改造的城市更新项目建设完成后,建设单位应及时按照相关流程申请办理竣工验收手续。

**第十五条 【实施后监管】**产业用地(类)城市更新,强化管委会统筹协调作用,建立项目准入、评估、预警及退出机制,对城市更新项目开展常态化、动态化的全生命周期管理工作。

#### 第四章 保障措施

**第十六条 【加强组织保障】**按照市委城市工作委员会和经开区工委、管委会总体工作要求,根据城市更新工作调度机制,统筹推进城市更新工作,协调调度各相关部门,构建协同工作机制,加强政策创新,强化责任落实,制定更新计划,形成任务台账,建立与市级单位联系机制。

**第十七条 【加大资金保障】**探索城市更新发展基金,支持金融机构通过提供提容改造、园区建设、收储回购等相关的中长期金融产品及房产收益权资产证券化等方式,为城市更新提供资金支持。鼓励国有平台公司按照工委、管委会要求设立基金,强化市场化运作,充分调动社会资本参与积极性,实现多渠道融资。

**第十八条 【完善机制保障】**管委会在本办法基础上,结合亦

庄新城实际城市更新需求,由各相关部门依据工作职责按需制定各类实施细则,形成亦庄新城“1+N”城市更新政策体系。

## 第五章 附 则

**第十九条 【未尽事项】**本办法未尽事项,按照《北京市城市更新条例》相关规定执行。

**第二十条 【其他】**本办法由北京经济技术开发区管理委员会负责解释,自发布之日起实施,有效期五年,并根据实际情况适时修订。