

北京市经济和信息化局

关于印发《北京市老旧厂房更新导则》的通知

京经信发〔2024〕14号

各相关单位：

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，指导我市开展老旧厂房更新改造工作，补齐城市功能短板，实现存量空间资源提质增效，提升高精尖产业承载能力，加快推进新型工业化，助力北京高质量发展，特制定本导则，现印发给你们，请结合实际执行。

北京市经济和信息化局

2024年3月25日

北京市老旧厂房更新导则

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，指导我市开展老旧厂房更新改造工作，补齐城市功能短板，实现存量空间资源提质增效，提升高精尖产业承载能力，加快推进新型工业化，助力北京高质量发展，特编制本导则。

一、总体要求

(一) 编制依据

1.《北京市城市更新条例》(2022年11月25日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议通过)

2.《北京市城乡规划条例》(2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订 根据2021年9月24日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过的《关于修改部分地方性法规的决定》修正)

3.《北京市城市更新专项规划》(京政发〔2022〕20号)

4.《关于实施城市更新行动的指导意见》(京政发〔2021〕10号)

5.《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》(京规自发〔2022〕118号)

6.《北京市城市更新行动计划(2021—2025年)》(京办发〔2021〕20号)

7.《北京市实施城市更新行动三年工作方案(2023—2025年)》(京政办字〔2023〕8号)

8.《老旧厂房更新改造工作实施细则(试行)》(京规自发〔2024〕67号)

(二)更新原则

1.突出规划引领。以北京城市总体规划为统领,促进资源统筹、增减平衡,优先补充公共服务设施,鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业。

2.突出市场主导。充分发挥市场对资源配置的决定性作用,整合各类资源,激发市场活力,支持各类市场主体参与老旧厂房更新。

3.突出模式创新。结合发展实际、业主意愿、产业需求等现实情况,坚持市、区、业主、专业机构多方联动,探索采取企业自主改造提升、社会力量联合改造提升、整体收购改造提升等多种模式。

4.突出产业导向。老旧厂房更新后,要根据区位特点和比较优势,充分论证、科学规划,合理进行产业定位,形成特色突出、产业集聚的发展态势。

(三)适用范围

本导则适用于全市范围内的老旧厂房更新改造活动。使用对象为相关政府部门、物业权利人、更新项目实施主体、运营管理人

员及参与老旧厂房更新的勘察设计、建设施工、金融机构等单位。

不可移动文物、历史建筑及其他法律法规规定的保护对象,按照相关法律法规规定及标准执行。

原有老旧厂房已更新为其他用途,且已改变规划使用性质,再次开展更新改造的项目,不适用本导则。

二、术语解释

(一)老旧厂房

北京市老旧厂房是指存在消防安全环保隐患等问题,或利用效率较低或者闲置的工业厂房、仓储用房及相关存量设施。利用效率较低是指当前老旧厂房空置、闲置面积超过建筑面积的50%,或者当前的产出水平低于所属区产业项目准入标准。

(二)老旧厂房更新项目

根据新的使用需求对现存老旧厂房采取的内部装修、局部翻建、改建、扩建、拆除重建等更新改造行动的建设工程,或者根据规划功能调整对现存老旧厂房拆除,用以补齐城市功能短板,满足交通市政条件预留、“三大设施”设置、绿地及开放空间等需求。

1. 内部装修。在不增加原有建筑面积、不改变老旧厂房建筑外轮廓线、不改动结构抗侧力构件(可局部开洞)的前提下,在老旧厂房内部进行的、使用功能和平面基本分隔均不改变的装饰装修工程。

2. 局部翻建、改建和扩建。根据改造要求和目标,对老旧厂房的厂区环境、建筑本体、内部空间、设施设备进行局部或整体更新

的建筑工程,该项改造涉及改变原有建筑面积。

3. 拆除重建。老旧厂房存在安全隐患,或者无法满足高精尖产业发展的空间需求,或者按规划要求补齐城市功能短板等情况,需要对老旧厂房完全拆除,重新建设厂房或其他设施。

(三) 项目实施方案

老旧厂房更新项目纳入城市更新计划后,实施主体应结合实际情况编制项目实施方案,重点明确更新范围、内容、方式以及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地取得方式、市政基础设施和公共服务设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、产权办理等内容,实施主体可依据通过区政府联合审查或市人民政府批准后的实施方案,申请办理投资土地、规划、建设等行政许可或备案手续。

三、整体更新指引

(一) 统筹机制

根据老旧厂房的界定标准,实施主体对老旧厂房进行排查,符合条件的报送区级主管部门;区级主管部门对辖区内老旧厂房情况进行摸底,审核通过后定期报送市经济和信息化局。

区人民政府负责统筹推进、组织协调和监督管理本行政区域内老旧厂房更新工作,明确具体部门主管本区老旧厂房更新工作。其他各有关部门应当按照职能分工推进实施老旧厂房更新工作。

(二) 更新方式

在符合街区功能定位和规划前提下,鼓励物业权利人通过自

主、联营、出售、出租等方式对老旧厂房进行更新改造、转型升级。可成立多元主体参与的平台公司,物业权利人按相关要求参与更新改造,平台公司作为项目实施主体,按规划要求推进老旧厂房更新,对设施、业态进行统筹利用和管理。鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新,适应老旧厂房融资需求,对老旧厂房项目提供融资服务。

(三)更新导向

五环路以内和北京城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要,引入产业创新项目,补齐城市功能短板;五环路以外其他区域的老旧厂房原则上用于发展高端制造业。各区引进项目要结合全市产业布局、各区产业定位,聚焦新一代信息技术、医药健康、智能装备、绿色智慧能源等高精尖产业领域,进一步细分优势赛道,实现高端化、特色化发展。面向新型储能、智能网联汽车、6G、氢能、光电子、商业航天、石墨烯材料、低碳技术、空天开发等重大前沿技术和未来产业领域,实现前瞻布局和探索发展。

(四)建设实施

1. 为解决安全、环保、便利等问题,或根据产业升级以及完善区域配套需求,更新改造项目可根据实际需求,配建配套服务设施。配建配套服务设施地上建筑规模不超过更新改造后地上总建筑面积的15%,具体功能可包含行政办公、配套商业、科研用房、员工宿舍等主要为本项目进行配套服务的功能,其用地可按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

2. 在符合规范要求、保障安全的基础上,可以经依法批准后合理利用厂房内部空间进行加层改造。单层厂房不宜改造成三层及以上空间,特殊情况下,确需改造成三层或以上空间的,使用功能宜定位于保障性租赁住房、便民服务等火灾风险相对较低的公共服务设施,不宜改造为餐饮、歌舞娱乐、劳动密集型企业的员工集体宿舍等人员密集场所,避免“三合一”使用,保证后期使用消防安全。

3. 更新改造项目增设必要的楼梯、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施和室外开敞性公共空间的,增加的建筑规模可以不计入各区建筑管控规模,由各区单独备案统计。

4. 更新改造项目包含无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑物,区人民政府应当组织项目所在地街道办事处或乡镇人民政府进行调查、认定,涉及违反法律规定的,应当依法处理,完善相关手续后再纳入更新改造项目;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。

(五)底线要求

1. 不得破坏地形地貌、自然山水格局,不得损害和砍伐古树名木、不得侵占和破坏古树名木保护范围,不得擅自占用城市绿化用地,不得对周边城市环境产生负面影响。

2. 既有建筑改造不得降低原有建筑主体结构安全和消防安全标准,涉及既有建筑结构改造或改变建筑设计用途的,应当开展建筑安全检测。

3. 须符合各级国土空间规划要求。
4. 须符合生态保护和历史文化管控要求。
5. 须符合全市其他相关建设管控要求。

四、项目实施

(一)拆除重建项目实施流程

在不改变规划用途的前提下,对老旧厂房进行拆除重建的,实施主体根据自身需求,可以按照新建项目走备案、规划许可、施工、竣工验收等流程实施,也可以按照城市更新项目流程实施。

(二)城市更新项目实施流程

老旧厂房更新项目按照城市更新项目流程开展的,实施流程分为前期工作、手续办理、后期监管等三个阶段。其中,前期研究分为项目申报、列入计划、实施方案编制、联合审查、签订协议等五个步骤,具体内容见《老旧厂房更新改造工作实施细则(试行)》(京规自发〔2024〕67号)。

(三)项目手续办理

1.“工改工”类老旧厂房更新项目主要包括三种情形,具体备案及施工流程如下:

(1)不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积,不改变主体结构、不改变建筑外轮廓,对现状合法建筑进行内外部装修、改造的,由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可,无需办理规划审批手续。其中,位于重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定区域外立面装修的项目,先办理外立面装修的建设工程

规划许可证,再办理建筑工程施工许可证(具体参照《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》(京规自发〔2022〕118号)相关要求执行)。

(2)不改变规划使用性质,涉及局部翻建、改建、扩建的,由实施主体向区发展改革部门申请办理备案手续,向区规划自然资源部门申请前期研究及办理建设工程规划许可、用地等手续,向区住房城乡建设部门申请办理施工许可手续;建设工程竣工后,按照本市建设工程竣工联合验收相关规定,建设单位可申请竣工联合验收。

(3)不改变规划使用性质、不增加建筑指标情况下,对现状合法建筑进行拆除重建的,由实施主体向区经济和信息化部门申请办理备案手续,向区规划自然资源部门申请办理规划许可手续,向区住房城乡建设部门申请办理施工许可手续;建设工程竣工后,按照本市建设工程竣工联合验收相关规定,建设单位可申请竣工联合验收。

2. 老旧厂房改为其他用途的项目备案及施工流程如下:

纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续,再办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。“多规合一”协同平台会商阶段不再征求前期研究阶段已参与各部门的意见。建设工程竣工后,按照本市建设工程竣工联合验收相关规定,建设单位可申请竣工联合验收。

3. 老旧厂房更新改造属于低风险工程建设项目,按照本市

低风险工程建设项目审批相关规定执行。

4. 工业构筑物改造利用流程按照《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》(京规自发〔2021〕139号)规定执行。

5. 利用老旧厂房改建租赁型职工集体宿舍的,按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》(京建法〔2018〕11号)执行。

6. 老旧厂房更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作,老旧厂房更新改造消防设计应按照国家及我市现行工程建设消防技术标准和《北京市既有建筑改造工程消防设计指南(2023年版)》相关规定执行。

7. 鼓励老旧厂房更新按照绿色建筑或者超低能耗等标准实施。

8. 老旧厂房更新项目专业设计执行的现行建筑设计法规、规范及规定等可参考附件项目案例。

(四)项目监管

各区政府组织对列入城市更新计划的老旧厂房更新项目进行全过程监督,可以结合项目特点,通过由区相应行业主管部门或区人民政府指定的部门与实施主体、产权单位签订更新改造项目履约监管协议的方式对更新改造项目进行全过程监管。履约监管协议应包含产业类型、投资强度、产出效率(含地均产出)、创新能力、节能环保、退出机制等内容,并对禁止项目擅自改变主要建筑使用功能、擅自转租和分割销售作出明确约定(含违约处理方式),具体政策内容见《老旧厂房更新改造工作实施细则(试行)》(京规自发

〔2024〕67 号）。

按照新建项目流程开展的老旧厂房更新项目，参照列入城市更新计划老旧厂房更新项目的监管机制，对项目进行全周期的监管。

附件：北京经济技术开发区同济中路 18 号老旧厂房（原富智康）更新项目案例（略）

（注：附件请登录北京市经济和信息化局网站查询）