

**北京市住房和城乡建设委员会**  
**关于印发《北京市城市更新实施单元统筹**  
**主体确定管理办法(试行)》的通知**

京建法〔2024〕1号

各区住房城乡建设委(房管局),各相关单位:

为落实《北京市城市更新条例》,加快推进我市城市更新工作,现将《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法(试行)》印发给你们,请结合实际认真贯彻落实。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年3月28日

# 北京市城市更新实施单元统筹主体确定 管理办法(试行)

**第一条** 为规范本市城市更新实施单元统筹主体确定方式和程序,加大对统筹主体政策支持力度,激发市场活力,根据《中华人民共和国招标投标法》《北京市城市更新条例》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内城市更新实施单元统筹主体的确定方式、确定程序、统筹主体职能及退出管理等。区域综合性项目或多个城市更新项目可以划定为一个城市更新实施单元,由各区人民政府依据控规和专项规划,根据实际具体划定。

**第三条** 本市城市更新实施单元统筹主体的确定,应当遵守国家和本市相关法律法规规定,遵循公开、公平、公正原则,切实保障统筹主体合法权益,坚持多元参与、共建共享,共同推动城市更新活动顺利进行。

**第四条** 市城市更新主管部门及各行业主管部门负责指导各区做好统筹主体确定的政策支持和规范管理。各区人民政府负责统筹主体确定工作的组织实施和监督管理。

各区人民政府应当建立统筹主体联合会商、统筹推进和专项服务保障机制,及时回应统筹主体需求诉求,支持项目谋划生成,推动

项目落地实施。

街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会负责搭建城市更新政府、居民、主体共建共治共享平台,通过社区议事厅等形式听取意见建议、调解更新活动中的矛盾纠纷,协助进行表决,推进统筹主体确定等,充分发挥基层服务职能,推动城市更新项目顺利实施。

**第五条** 区政府根据城市更新实施单元实际情况,综合考虑实施单元范围内物业权利人、相关权益主体需要,明确统筹主体应当符合的基本条件。鼓励引入规划设计和策划运营能力强、公共关系处置经验丰富、商业信誉突出的专业企业等社会主体,通过采取与物业权利人联营、合作、入股等多种方式,实现资源整合和权责明晰,推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。

**第六条** 区政府按照规定划定城市更新实施单元后,开展统筹主体确定工作。

确定统筹主体原则上应当采取公开比选方式,也可以采取指定方式。国家法律规定必须采取招标等方式确定主体的项目,应该按照有关规定执行。

城市更新实施单元内含有涉密项目等法规明确不得公开的情形,或者发生紧急救援情形的,应当按照相关规定明确的方式确定统筹主体。

**第七条** 采取公开比选方式确定统筹主体的,各区城市更新

主管部门应当在北京市城市更新信息系统发布公告,符合条件的统筹主体应当按公告要求提交申报材料。区政府组织专家、各相关部门对符合条件的申报主体进行综合评估后,确定统筹主体。

采取指定方式确定的,应当通过区政府常务会议等形式集体决策确定。

除本办法第六条第三款所列情形外,统筹主体确定结果应当通过北京市城市更新信息系统公示,公示期不少于7日。各区城市更新主管部门应当对公示期间收到的意见及时予以反馈。

**第八条** 各区政府确定城市更新实施单元统筹主体后,应当制发书面确认文件,并根据项目需要赋予统筹主体以下全部或部分职能:

(一)推动达成区域更新意愿。通过申请启动协商议事,或者根据街道、乡镇委托,开展意见征询、入户调查、方案协商等工作,推动实施单元范围内物业权利人、相关权利人达成更新意愿,调动各方参与积极性。

(二)整合市场资源。根据区政府授权,组织安排绿色建筑、产业转型、交通治理和公共服务补充等公益性社会资源,并引入、匹配、整合各类市场资源统筹运作,提出政府资金和社会资金统筹使用的方案建议。

(三)推动项目统筹组合。做好城市更新项目前期谋划,算好规划账、时间账和资金账,按规定开展城市更新实施单元项目组合、统一立项等研究;梳理实施单元内更新资金、资源,查找实施环

节存在的问题堵点,提出解决方案,提出整合平衡经营性与公益性空间资源的可行性建议,并将相关内容纳入实施方案。

(四)推进更新项目实施。根据法律法规和相关规划,做好实施方案编制工作;组织落实实施方案,组织协调实施单元范围内的项目实施主体推进项目,配合落实城市更新项目全生命周期管理等。

(五)其他经市、区政府明确的事项。

**第九条** 城市更新实施单元统筹主体可以作为实施主体。统筹主体作为实施主体的,要与物业权利人充分协商,通过书面形式明确权益分配等事项。

**第十条** 区城市更新主管部门会同有关行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督,可以结合项目特点,通过签订履约监管协议等方式明确监管主体、监管要求以及违约的处置方式,加强监督管理。

**第十一条** 城市更新项目手续办理过程中,相关部门通过北京市城市更新信息系统或信息共享等方式,查阅统筹主体信息,无需审查书面确认文件。

统筹主体有效期原则上不超过3年,具体在确认文件中予以明确,有效期满后可以申请延期,原则上每次延期不超过1年。

**第十二条** 统筹主体在城市更新项目推进过程中,有如下情况的,经城市更新主管部门会同有关行业主管部门综合评估后,可按照履约监管协议或者原确定路径取消其主体授权:

(一)重大规划调整等政策变化因素导致项目无法继续实施的。

(二)统筹主体自愿申请退出,或主体确认文件明确的有效期已满,且未延期的。

(三)统筹主体违反法律法规或故意不履行相关职能,造成损害国家利益、社会公共利益或他人合法权益,或发生生产安全和工程质量责任事故,或引发群访群诉等恶劣社会影响事件的。

原统筹主体启动退出机制后,可按程序选择新的统筹主体;原统筹主体的清算费用经城市更新主管部门会同相关行业主管部门综合评估后,依据相关规定计入项目成本。

**第十三条** 本办法自2024年5月10日起施行,有效期3年。