

# 北京市住房和城乡建设委员会 关于印发《北京市城市更新项目库 管理办法(试行)》的通知

京建法〔2024〕2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《北京市城市更新项目库管理办法(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

# 北京市城市更新项目库管理办法

(试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为建立市、区两级城市更新项目库管理制度,支持本市城市更新项目的谋划、生成和实施,加强政策支持,优化实施程序,规范建设管理,根据《北京市城市更新条例》和其他有关法律、行政法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内城市更新项目库的管理适用本办法。城市更新项目库承担城市更新项目的申报确认、谋划储备、协调推动、动态调整、信息查询等功能。

**第三条** 本市城市更新项目库由各区项目库共同组成,包括储备项目库和实施项目库。

项目库实行动态管理,储备项目具备实施条件后应调整为实施项目,并按本办法规定纳入城市更新计划管理。

**第四条** 本市城市更新项目库管理遵从常态申报、动态调整,分类管理、规范运行,简化流程、优化服务,数字赋能、科技支撑的原则。

建立市区两级城市更新项目组织调度和协商推进机制,市住

房城乡建设部门、各区政府应当定期或不定期组织各相关部门对入库项目开展联合会商,推动项目有序实施。

**第五条** 市住房城乡建设部门负责本市城市更新项目库的综合协调和政策指导工作,编制本市城市更新计划并督促实施。

发展改革、规划自然资源、财政、教育、科技、经济和信息化、民政、生态环境、城市管理、交通、水务、商务、文化旅游、卫生健康、市场监管、国资、文物、园林绿化、金融监管、政务服务、人防、税务、公安、消防等市级行业主管部门按照职责指导各区入库项目的谋划推进、分类管理和政策支持。

**第六条** 区人民政府负责建立本区城市更新项目库,组织区城市更新主管部门及行业主管部门做好项目库的常态申报、动态管理和服务保障工作;组织编制本区城市更新计划;建立本区城市更新项目协调推进工作机制,定期组织相关部门会商研究推进项目实施;指定各类入库项目的区级行业主管部门做好分类动态管理。

区城市更新主管部门负责本区城市更新项目库的综合协调工作,组织做好本区城市更新计划的实施推进。区住房城乡建设、发展改革、规划自然资源、财政等行业主管部门负责本区入库项目的分类动态管理、实施推动和政策支持,做好体检评估、项目谋划、政策解答、专家咨询、问题协调等方面的服务保障。

各区政府可委托街道办事处、乡镇人民政府做好项目体检、谋划、申报等阶段的辅助性、事务性、服务性工作。

**第七条** 本市城市更新项目库依托北京市城市更新信息系统（以下简称“城市更新信息系统”）进行信息化管理服务工作。发展改革、规划自然资源、经济和信息化、城市管理、科技、商务、交通、统计、水务、人防、园林绿化、民政等部门应依托智慧城市信息化建设共性基础平台，及时推送城市更新项目库管理所需相关数据，逐步实现数据实时共享，提升管理效能和便利化水平。

## **第二章 储备项目库管理**

**第八条** 本市通过城市更新信息系统、各区政府门户网站、城市更新社会团体等，采取线上线下多种方式广泛征集城市更新项目意愿和需求。

鼓励人大代表、政协委员、专家学者、居民家庭、企事业单位等按照规定程序向市、区城市更新主管部门提出更新项目意愿，反映更新需求。市、区城市更新主管部门应当及时响应，对符合条件的项目，应当按本办法纳入项目库管理。

**第九条** 符合以下条件的城市更新项目，可以申请纳入储备项目库管理：

（一）属于《北京市城市更新条例》第二条明确的项目类型，符合相关国土空间规划，符合国家及本市城市更新法律法规和政策要求，符合区域发展定位。

（二）项目统筹主体或实施主体明确。

(三)有明确的更新目标,完成资金匡算。

**第十条** 符合本办法规定条件的项目,均可申请纳入城市更新储备项目库。具体程序如下:

(一)网上申报。统筹、实施主体通过城市更新信息系统向项目所在区城市更新主管部门提出申请,并填报项目信息。统筹、实施主体应当对填报信息合法性、真实性负责,并配合做好项目库管理相关工作。

(二)联合审查。属于居住类、产业类、设施类、公共空间类项目的,区城市更新主管部门应当在收到申请之日起10个工作日内,会同区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设、城市管理、交通、经济和信息化、科技、商务、民政、教育、文化、卫生健康等行业主管部门开展项目联合审查。

属于区域综合性项目的,由各区人民政府组织区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设等部门共同研究确定纳入项目库管理。

属于国家或本市重大项目的,由市住房城乡建设部门会同相关市级行业主管部门审核后,纳入项目所在区城市更新项目库。跨区项目由市住房城乡建设部门指定应纳入的区级项目库。

(三)入库确认。经审查,项目符合入库条件的,区城市更新主管部门应当在收到入库申请之日起30个工作日内制发《北京市城市更新项目纳入储备项目库通知书》(以下简称《入库通知书》)。

**第十一条** 符合本办法第九条规定,已经市、区行业主管部门

审核确认的居住类、产业类、设施类、公共空间类城市更新项目,无须进行网上申报,应当由该类项目的区级行业主管部门将项目信息直接导入或录入城市更新储备项目库,并由区城市更新主管部门制发《入库通知书》。

**第十二条** 区城市更新主管部门通过城市更新信息系统及时将项目入库审核结果告知申报主体。需要补正材料的,应当一次性告知。申报主体可通过城市更新信息系统下载打印《入库通知书》。

**第十三条** 纳入城市更新项目库的项目实行分类动态管理。各区城市更新主管部门应当按照项目入库通知书中确定的项目类别,通过城市更新信息系统将项目信息推送至相应区级行业主管部门,由区级行业主管部门负责项目入库后的动态管理,具体包括项目日常管理、定期查验、信息维护、出库管理等事项。

**第十四条** 市相关部门和各区政府应当为入库项目提供以下专项服务保障,推动项目谋划、生成和实施。

(一)靠前服务。各区城市更新主管部门和行业主管部门根据职责分工,针对统筹、实施主体提出的更新需求和诉求,提供政策答疑、资源梳理、流程细化、方案建议等服务;街道、乡镇政府根据相关主体申请,做好项目涉及的议事协商平台搭建工作。

(二)专家咨询。各市级部门、各区政府组织城市更新领域相关专业的专家,在更新内容方式、设计方案、施工工艺、绿色建筑、智能建造、成本测算、资金筹措、业态布局、公共关系等方面提供专



业性、技术性支持。

(三)联合会商。各区政府定期组织市、区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设等相关部门召开项目协调推进会议,听取统筹、实施主体意见建议,市、区相关部门针对项目实施进行会商研究、提出解决方案并实现互认,作为推动立项、规划、土地建设手续并联办理的依据。

### 第三章 实施项目库管理

**第十五条** 储备项目取得统筹或实施主体确认文件,规划、功能业态及监管要求等基本明确,经行业主管部门认定具备实施条件的,由区级行业主管部门通过城市更新信息系统将项目调整至实施项目库进行管理。

**第十六条** 各区政府应当将具备实施条件的项目及时纳入城市更新计划,并加快组织实施。具备以下条件的项目,可纳入本市城市更新计划。

(一)落实相关国土空间规划要求,结合行业发展规划及准入标准,项目产业业态、用地及建筑规模需求、规划指标等符合相关要求。

(二)涉及未登记建筑和过渡期政策的项目,应明确未登记建筑处置的有关意见和产业业态符合过渡期政策的有关意见。

(三)项目有稳定的资金来源。

(四)更新目标及更新过程符合《北京市城市更新条例》第四条等有关要求。

(五)本年度或下一年度能够实现开工。

各区人民政府应当组织区发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、财政等部门对拟纳入城市更新计划项目进行联合会商,必要时可征求有关专家、相关权利人的意见。统筹、实施主体应当按照计划管理要求完善项目信息,并及时上传信息系统。

**第十七条** 各区人民政府根据市政府明确的城市更新工作目标和分解下达的任务指标,编制本区城市更新计划,明确本区任务总量、落地项目和保障措施,并及时报送市住房城乡建设部门。市住房城乡建设部门根据市委市政府要求,结合全市城市更新工作实际,编制本市城市更新计划。城市更新计划实行动态管理,编制单位可以根据工作需要适时进行调整。

**第十八条** 城市更新项目纳入本市城市更新计划后,视同已完成“多规合一”初审,规划自然资源部门不再出具“多规合一”初审意见。项目统筹主体、实施主体按相关要求编制实施方案或设计方案。

实施方案通过联合审查的项目,直接纳入“多规合一”协同平台会商阶段,统筹主体、实施主体可持实施方案中的规划设计方案申请办理规划建设手续,不需要另外编制规划综合实施方案。

符合本市简易低风险工程建设项目要求的,可以直接编制设计方案,并按照相关程序办理建设手续。



**第十九条** 城市更新项目纳入计划后,市、区城市更新主管部门和行业主管部门应当主动指导统筹主体、实施主体编制项目实施方案,及时协调解决项目实施推进过程中遇到的问题,提供专项服务保障。纳入本市城市更新计划的项目,可以享受以下政策支持:

依法享受行政事业性收费减免,优先纳入市级资金支持范围,相关纳税人依法享受税收优惠政策。

按照本市城市更新项目土地价款管理规定、建筑功能混合管理规定,享受相关政策支持。

在项目主体、招标内容和资金来源等条件基本确定的前提下,区人民政府或者实施主体可以依法开展勘察设计招标等工作。

鼓励金融机构对纳入本市城市更新计划的项目给予基金、信贷等金融支持,开展住房公积金支持城市更新项目试点。

## **第四章 项目库退出管理**

**第二十条** 对存在以下情况的城市更新项目,应当按程序退出市、区两级项目库,并在操作出库后通过城市更新信息系统告知原申报主体。

(一)竣工且自竣工验收合格之日起满一年的项目,系统自动操作出库。

(二)统筹主体、实施主体向区级行业主管部门申请自愿退出

项目库,经区级行业主管部门认定后操作出库。

(三)经行业主管部门认定,确属不具备可实施性的项目,由区级行业主管部门操作出库。

(四)纳入城市更新计划2年内未完成项目实施方案编制的,由区级行业主管部门操作出库。

(五)统筹主体、实施主体实施城市更新项目过程中有违反相关法律法规规定行为的,经区级行业主管部门组织核实后操作出库。

**第二十一条** 本办法自2024年5月10日起施行,有效期3年。