

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和自然资源委员会
关于印发《北京市城市更新实施单元划定
工作指引(试行)》的通知

京建发〔2024〕351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划定工作指引(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

北京市规划和自然资源委员会

2024年9月2日

北京市城市更新实施单元划定 工作指引(试行)

为落实北京城市总体规划,科学划定城市更新实施单元,统筹推进片区、街区一体化更新,促进存量空间资源高效利用,补齐公共服务设施短板,保障物业权利人合法权益,吸引社会资本参与,根据《北京市城市更新条例》及其他有关法律、行政法规,结合本市实际,制定本指引。

一、适用范围

本指引适用于本市行政区域内的城市更新实施单元划定。城市更新实施单元是指为便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套、实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新活动相对成片连片的区域,可以是区域综合性更新项目,也可以包括居住类、产业类、设施类、公共空间类等多个其他类别城市更新项目。

二、划定原则

城市更新实施单元划定遵循以下原则:

1. 政府统筹、多方参与。发挥区政府对城市更新实施单元划定的主导作用,在畅通各类主体自主申报路径的基础上,统筹划定实施单元。

2. 首善标准、激发活力。坚持首善标准,以激活社会、经济、环境综合价值为导向,通过科学划定实施单元实现统筹更新,助力首都高质量发展。

3. 规划引领、需求导向。依据城市总体规划、控制性详细规划及城市更新专项规划等相关规划,结合片区功能定位、公共要素配置、历史文化保护、资源统筹平衡等实际需求及权属关系,明确更新对象用地边界,根据不同更新对象的特点优化细化街区各项规划管控和引导要求,力求成熟一片、划定一片、实施一片。

4. 利企便民、服务优化。充分考虑物业权利人更新需求和社会资本的参与意愿,在明确流程方法和优化保障措施的基础上有序划定实施单元。

三、职责分工

市住房城乡建设、规划自然资源、发展改革等部门加强对各区城市更新实施单元划定工作的政策指导。区政府负责本区域范围内城市更新实施单元划定工作的组织实施、监督管理等工作,区政府相关部门按照职责分工做好实施单元划定相关工作。街道、乡镇政府协助落实实施单元划定相关工作。推动多方参与和共建共治,充分发挥责任规划师、责任建筑师等专业团队在技术咨询服务、公众意见征集等方面的作用。

四、划定工作重点

各区政府针对具有更新需求和实施潜力的存量空间,围绕区域功能定位和更新任务目标落实,从突出服务首都功能、解决群众

急难愁盼、聚焦重点功能区域和促进空间资源统筹等工作重点出发,主动谋划城市更新实施单元划定工作。相关物业权利人代表或其委托的主体可提出实施单元划定意愿和需求。

1. 突出服务保障首都功能。以加强“四个中心”功能建设,提高“四个服务”水平为重点,全力营造优良的中央政务环境,为“五子”联动提供高品质空间载体,促进首都高质量发展。

2. 着力解决群众急难愁盼。以消除各类安全隐患、推进美好人居环境建设为导向,基于房屋建筑性能、消防安全等评估和体检,对环境质量低下、存在重大隐患、公共服务设施和基础设施亟需完善、不符合社会经济发展要求的成片连片区域优先进行划定。

3. 聚焦重点功能区域。将需要通过城市更新落地的城市重大建设项目、重要空间节点、“疏解整治促提升”重点区域,以及历史街区、轨道交通站点区域、家园中心、滨水空间、绿色空间等重要空间,连同其周边一体化更新区域进行划定。

4. 促进空间资源统筹。以推动区域资源整合、落实片区综合发展目标、优化空间配置和资金平衡为导向,将区域整体转型升级需求显著,或规划公共服务设施、道路市政设施等落地难度大,改造成本和收益难以平衡的更新地区,通过成片统筹、组合打包划定。

5. 鼓励自主更新改造。在物业权利人更新需求明确和更新意愿强烈的片区,相关物业权利人代表可按照规定程序向街道(乡镇)提出更新意愿,街道(乡镇)上报区政府审议通过后组织划定。

五、划定流程方法

区政府根据拟划定实施单元区域内的实际情况,可按照现状调查、意愿征询、资源整合、边界划定、单元确定的流程进行划定。

1. 现状调查。综合上位规划要求、土地利用现状、产业经济发展、设施配套水平、建设质量评价等,识别需要更新的具体空间对象。

2. 意愿征询。通过问卷、走访、座谈等多种途径,了解拟划定实施单元范围内相关物业权利人、利害关系人的更新意愿,为单元更新改造的实施方式提供支撑。

3. 资源整合。根据现状调查结果与意愿征询情况,对拟划定实施单元范围内的空间资源进行梳理和初步整合,并依据拟更新改造的内容进行初步匡算。

4. 边界划定。城市更新实施单元至少包含一个区域综合性更新项目或多个城市更新项目,鼓励将相互关联的不同类型更新项目划入同一个实施单元。

(1)城市更新实施单元应以街区控规中的规划街区为基础进行细分。实施单元边界与自然地理、地块权属、行政管理、规划管理等边界做好衔接。

(2)各区在规划街区范围内统筹各城市更新实施单元的规划实施,因设施完善、要素连片资源统筹等因素,确需跨规划街区的相邻更新实施单元可以统筹捆绑实施。

(3)实施单元范围的确定尽可能保障本单元内市政基础、公共

服务、公共安全等各类设施的完整配置。

(4)实施单元范围的确定,应落实城市风貌管控要求,保障城市功能结构相对完整。

5.单元确定。区政府组织对实施单元划定情况进行研究,确定实施单元范围。编制城市更新实施方案以确定的实施单元范围为依据。城市更新实施单元划定与实施方案编制可同步研究、统筹推进。

经批准的实施单元范围原则上不得调整,因上位规划调整、重大公共利益和公共安全保障需要等确需对实施单元边界进行局部优化调整的,由实施单元统筹主体提出申请,区城市更新主管部门会同相关行业主管部门出具审查意见,报区政府备案后调整。

六、保障措施

为推动城市更新项目落地,区政府可根据实施单元划定工作需要,提供以下保障措施:

1.产权归集。可灵活运用股权收购、作价入股、物业转让、组合供应等方式实现片区更新空间的产权归集,促进实施单元内的项目统筹实施。

2.容量统筹。规划建筑规模容量在满足上位规划要求的基础上,可在实施单元内统筹布局、精准投放,可将拟进行建筑规模转移的不同地块划入同一个实施单元。鼓励各区建立城市更新建筑规模指标流量池,统筹各类城市更新项目建筑规模使用。

3.设施布局。在综合考虑周边区域功能定位的基础上,依据

街区控规,可整体核算实施单元所需的公服设施用地及其建筑规模,通过空间挖潜、混合利用或分时使用等方式保障公服配套落地。

4. 专家支撑。区政府在开展城市更新实施单元划定过程中,可自主或委托相关规划设计单位组织开展前期研究,发挥各领域专家在项目谋划、资源整合、群众工作等方面的专业作用,为实施单元划定提供论证、咨询意见。

5. 履约监管。区政府作为实施单元划定的主责部门,加强对实施单元划定工作的组织实施和监督管理,确保实施单元划定工作技术科学、组织有序。实施单元划定后,可通过签订履约监管协议等方式,加强对实施单元城市更新活动的监督管理。

七、实施期限

本指引自 2024 年 9 月 10 日起施行,有效期 3 年。