

北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市市场监督管理局
关于印发《北京市城市更新项目国有建设用地
过渡期支持政策实施细则(试行)》的通知

京规自发〔2024〕215号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会,市政府各委、办、局,
各相关单位:

为推进本市城市更新实施,发挥土地政策对城市更新项目的支持作用,现将《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则(试行)》印发给你们,请结合工作实际认真贯彻执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市市场监督管理局

2024年9月5日

北京市城市更新项目国有建设用地过渡期 支持政策实施细则(试行)

第一条 为推进本市城市更新实施,发挥土地政策对城市更新项目的支持作用,依据《北京市城市更新条例》及相关文件,制定本细则。

第二条 已纳入本市城市更新项目库的城市更新项目使用国有建设用地过渡期支持政策,适用本细则。

第三条 本细则所称国有建设用地过渡期支持政策(以下简称“土地过渡期政策”),是指符合条件的城市更新项目在五年内可以继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地。使用土地过渡期政策应同时具备以下条件:

(一)不改变用地主体;

(二)涉及的宗地已取得国有建设用地使用权证书或不动产权证书,且国有建设用地使用权剩余年限不低于五年;

(三)拟发展的产业业态属于国家和本市支持的产业业态,且须符合国土空间详细规划;

(四)按照新的产业业态,须对原土地用途或土地使用权类型进行变更。

第四条 使用土地过渡期政策的城市更新项目须办理建设工

程规划许可手续,过渡期内暂不办理用地和不动产登记手续(用地主体提前申请按照新用途办理用地手续的除外)。

第五条 土地过渡期政策以五年为限,起始日从核发建筑工程施工许可证之日起计算;不需要办理建筑工程施工许可证的,起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。终止日不得超过国有建设用地使用权的终止日期。

第六条 区人民政府负责对使用土地过渡期政策的城市更新项目进行审查认定和监督管理。规划自然资源、住房城乡建设、市场监管等部门按职责办理相关手续。

第七条 城市更新项目申请使用土地过渡期政策的,项目实施主体(或城市更新实施单元统筹主体)在项目纳入城市更新计划前明确提出;在编制项目实施方案时,实施主体与用地主体应共同承诺过渡期满及时办理用地手续并接受监管。

第八条 区人民政府组织区城市更新主管部门会同相关行业主管部门对实施方案进行联合审查,审查通过的,在审查意见中应注明项目使用土地过渡期政策。

对于使用土地过渡期政策的城市更新项目,区人民政府应指定产业监管部门,对产业业态发展方向及经营活动进行监督管理。

第九条 区城市更新主管部门会同相关行业主管部门应对使用土地过渡期政策的城市更新项目进行全过程监督,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。

第十条 使用土地过渡期政策的城市更新项目可依据国土空间详细规划、经审查通过的实施方案、“多规合一”协同平台会商意见,以新用途办理建设工程规划许可证。建设工程规划许可证中应对土地过渡期政策的有关要求进行注记。

建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证核发后,通过城市更新信息系统同步推送相关部门;不需要办理建筑工程施工许可证的,应当通过城市更新信息系统推送具体信息。

实施主体与用地主体不一致的,实施主体应当会同用地主体作为申报主体,申请办理规划建设手续。

第十一条 过渡期内,利用更新改造空间按照经审查通过的实施方案从事经营活动的,有关部门应当依法办理营业执照及经营许可。建筑物按照经审查通过的实施方案使用,涉及房屋的用途与不动产登记用途不一致的,不影响办理经营主体登记以及经营许可手续。

第十二条 区规划自然资源部门应当做好过渡期起止时点和时间跨度的管理,在过渡期满前六个月,提醒实施主体、用地主体和监管主体,做好政策服务。

第十三条 过渡期满前,由区人民政府组织对项目实施情况进行评估,评估结果作为后续用地手续办理的依据。评估工作应在过渡期终止日之前完成,用地主体申请提前按照新用途办理用地手续的,评估工作相应提前。具体评估办法由区人民政府确定。

经评估,符合更新规划、产业发展方向和履约监管要求,已经

实现既定的使用功能和预期效果的,可以按照新用途办理用地手续;不符合更新规划、产业发展方向和履约监管要求,或者未实现既定的使用功能和预期效果的,按照履约监管协议约定的方式进行处置。

第十四条 过渡期内,用地主体拟转让其国有建设用地使用权的,应当提前告知监管主体。经区人民政府评估符合更新规划、产业发展方向和履约监管要求的,可以直接按照新用途办理用地手续。

用地主体对国有建设用地使用权依法进行转让的,监管主体应当与受让人重新签订履约监管协议。

第十五条 按照新用途办理用地手续,依据国土空间详细规划、经审查通过的实施方案、“多规合一”协同平台会商意见、建设工程规划许可手续等明确的规划用地性质确定土地用途。国有建设用地配置方式、使用年期、土地价款按照《北京市城市更新条例》及国家和本市相关规定确定。

办理用地手续时,符合划拨用地条件的,可按划拨方式办理用地手续;不符合划拨用地条件的,可以协议方式办理国有建设用地有偿使用手续,但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等规定或约定应当收回国有建设用地使用权重新出让的除外。

过渡期满或转让时,涉及原国有建设用地使用权届满续期的,按照相关规定办理。

对于过渡期满,经区人民政府评估符合条件,用地主体应当按照新用途办理用地手续但无正当理由拒不办理的,按照履约监管协议约定的方式进行处置。

第十六条 城市更新项目办理用地手续后,依法依规办理不动产登记手续。

未按国有建设用地有偿使用合同、国有建设用地有偿使用合同补充协议缴清全部土地价款,或者未按国有建设用地租赁合同缴清当期全部土地价款的,不得发放不动产权属证书,也不得按价款缴纳比例分割发放不动产权属证书。

第十七条 在首都功能核心区、城市副中心、战略留白地区等特殊区域,对土地利用有相关规定的,从其规定。

第十八条 本细则自印发之日起试行,有效期为五年。