

北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
北京市规划和自然资源委员会
北京市经济和信息化局
关于印发《北京市城市更新实施方案联合审查
管理办法(试行)》的通知

京建法〔2024〕11号

各有关单位：

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方案联合审查管理办法(试行)》印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
北京市规划和自然资源委员会
北京市经济和信息化局

2024年11月26日

北京市城市更新实施方案联合审查管理办法

(试行)

第一章 总则

第一条 为建立本市城市更新实施方案联合审查制度,明确审查内容,规范审查流程,高效推动项目实施,根据《北京市城市更新条例》,结合工作实际,制定本办法。

第二条 各区政府组织开展城市更新实施方案联合审查的项目,应当已纳入本市城市更新计划,且完成实施方案编制工作,具体包括以下项目:

(一)区域综合性城市更新项目。

(二)涉及用地功能、建筑规模、建筑高度调整,土地用途转换、土地利用方式改变、使用五年过渡期政策、业态和经营方式发生重大变化等情形的项目。

(三)涉及重大公共利益调整、重大公共安全保障的项目。

(四)其他由区政府确定需要编制实施方案的项目。

第三条 本市城市更新实施方案联合审查工作遵循以下原则:

(一)强化统筹协作,推动共治共享。坚持政府引导、市场运

作,坚持规划引领、协同推进,建立健全高效组织、会商联审、协作配合、多元参与的工作机制。

(二)坚持民生优先,严守安全底线。坚持更新为民、更新惠民,全面践行人民城市理念。严格落实安全主体责任,实行审管联动,确保方案审查工作依法规范开展。

(三)改进工作方式,提高工作质效。坚持科学审查原则,完善相关技术规范标准,提高审查质量。通过提前介入、靠前服务、审前辅导等多种方式,提升服务水平,方便群众办事。

(四)优化营商环境,持续改革创新。贯彻落实本市关于优化营商环境的各项要求,把方案联合审查作为推动城市更新领域审批服务改革的重要工作,推动项目高效实施。

第四条 市发展改革、财政、规划自然资源、住房城乡建设、经济和信息化等相关行业主管部门按照职责分工,对各区行业主管部门联合审查工作做好政策指导。

各区政府负责本区城市更新项目实施方案联合审查工作的组织实施和监督管理。各区城市更新主管部门应当做好城市更新实施方案联合审查的综合协调工作。各区相关行业主管部门按照职责分工,根据本办法做好实施方案联合审查相应工作。

第二章 联合审查程序

第五条 城市更新项目纳入城市更新计划后,由统筹主体、实

施主体负责开展城市更新实施方案编制工作。在编制过程中应当与相关物业权利人进行充分协商,征询利害关系人的意见。项目涉及多个物业权利人的,通过共同协商确定实施方案;涉及业主共同决定事项的,由业主依法表决确定。

第六条 经物业权利人同意或者依法共同表决通过的城市更新实施方案,按照本市相关规定,由统筹主体、实施主体报送区城市更新主管部门。

城市更新实施方案申报时,统筹主体、实施主体应提供以下材料:

(一)实施方案联合审查申请书。

(二)统筹主体、实施主体合法有效证照。

(三)城市更新实施方案。

(四)涉及抵押登记他项权益的,还应提交他项权益人书面同意意见。

第七条 涉及无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的更新项目,区政府应当组织有关部门进行调查、认定,涉及违反法律规定的,应当依法处理;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。

第八条 区城市更新主管部门应当做好实施方案联合审查前准备工作,可先行征求区有关行业主管部门对实施方案的意见,需修改、补充、完善方案相关内容和材料的,由区城市更新主管部门告知申报主体。

第九条 城市更新项目需开展专家评审或评估的,应当根据有关规定组织开展相关工作。

第十条 城市更新实施方案完成审查前准备工作后,区政府组织区城市更新主管部门会同有关行业主管部门进行联合审查。审查通过的,由区城市更新主管部门会同有关行业主管部门出具意见。

第十一条 城市更新实施方案通过联合审查的,项目情况应在城市更新信息系统进行公示,公示时间不得少于 15 个工作日。

第三章 联合审查内容

第十二条 区政府组织各相关单位根据职责分工,按照有关法律法规,对城市更新实施方案以下内容进行重点审查:

(一)区政府组织对城市更新实施方案是否符合各级国土空间规划和发展定位、历史文化保护和城市特色风貌管控、建筑规模、历史文化资源调查评估等相关要求进行审查。

(二)区城市更新主管部门组织对项目基本情况进行审查,包括更新项目类型、改造方式等是否符合《北京市城市更新条例》要求;区级相关行业主管部门对实施方案是否符合各类专业技术导则相关要求进行审核。

(三)规划自然资源部门组织对主体结构、外立面改造、城市设计、风貌管控、用途调整、用地保障、土地利用方式、过渡期政策、产

权办理路径、建设工程消防设计等内容进行审查。

(四)涉及产业用地开展利用效率评价的,由区经济和信息化、科技等部门组织审查;涉及房屋建筑性能检测评估的,由区住房城乡建设部门组织审查;涉及消防专业技术评价的,由区消防救援机构组织审查;涉及古树名木、花园城市建设的,由区园林绿化部门组织审查;涉及生态环境影响评价的,由区生态环境部门组织审查。

(五)区城市更新主管部门组织对更新需求征询以及物业权利人对实施方案的协商表决情况进行审查。

(六)结合城市更新项目类型,由区发展改革部门根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等,对项目建设的必要性、技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况进行审查;涉及财政资金支持,由区财政部门审查项目资金情况。

(七)区住房城乡建设部门组织对更新改造空间利用情况的审查;区市场监管部门组织对更新改造空间的运营管理进行审查;区政府指定区行业主管部门组织对未登记建筑物处理进行审查。

(八)实施方案内容涉及其他行业主管部门的,由相关部门对相关事项进行审查。

涉及市级部门职责范围的,应提请市级部门审查。

第十三条 城市更新实施方案纳入我市国土空间详细规划体系,统筹主体、实施主体依据依法审查通过的实施方案,按照相关

要求申请办理投资、土地、规划、建设等行政许可或者备案,并纳入国土空间规划“一张图”实施监管信息系统进行管理。涉及详细规划相关具体规定按照《北京市控制性详细规划实施管理办法(试行)》(京政字〔2021〕38号)执行。

第四章 监督管理

第十四条 市住房城乡建设等有关部门应当督促和指导各区开展城市更新实施方案审查工作,加强实施方案审查相关业务培训 and 政策解读。

第十五条 区政府应当对本行政区域内城市更新实施方案审查和项目实施开展全过程监督管理,通过履约监管等方式,加强事中事后管理。按照“谁审查、谁监管”的原则,各区级行业主管部门按照职责分工,根据本部门出具的审查意见,依法对项目实施进行监督管理。

统筹主体、实施主体应当对实施方案的编制及实施承担主体责任。城市更新项目应当按照经审查通过的实施方案进行更新和经营利用,不得擅自改变用途、分割销售。

第十六条 对于违反城市更新实施方案联合审查有关规定的行为,任何单位和个人有权向区政府及其有关部门投诉、举报,区政府及其有关部门应当按照规定及时核实处理。

第五章 附则

第十七条 本办法实施前已按照相关规定申请办理行政许可或备案手续的城市更新项目,可按照原程序继续办理。

第十八条 统筹主体、实施主体原则上应在获得方案联合审查意见之日起2年内完成项目首期用地手续办理工作,5年内完成项目用地手续办理工作。

涉及使用过渡期政策的,按照相关规定执行。

第十九条 本办法自2024年12月20日起施行,有效期3年。