

附件

北京市城市更新政策激励工具箱（1.0版）

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
1	一、强化建筑指标统筹	全面实施	市规划自然资源委	<p>（一）坚持规划引领，健全城市更新指标流量保障机制。按照减量双控要求，坚持总量控制与重点保障相结合，充分发挥市级弹性预留指标对重大城市更新项目的保障支持和引导激励作用，对于重大城市更新项目，可使用其他市级弹性预留指标支持，支持规模原则上不超过新增规模的50%，按照“先到先得”原则鼓励各区申请使用，其余指标应由区级指标相应配齐。</p>
2		全面实施	市规划自然资源委	<p>（二）加强区级城市更新项目建筑规模保障力度。鼓励各区（含亦庄新城）在总量管控的基础上结合实际，通过建立区级城市更新指标池，跨街区、跨实施单元统筹使用建筑规模等方式，保障城市更新等项目建设。对列入本市城市更新计划清单的项目，应当先行使用区级指标。</p>
3		全面实施	市规划自然资源委	<p>（三）明确市级弹性预留规模指标使用路径和保障对象。城市更新项目申请市级弹性预留指标，可在做好资源统筹论证的基础上，与乡镇域国土空间规划、街区控制性详细规划、规划综合实施方案、城市更新实施方案、工程（项目）设计方案等相应审查报批工作合并办理。经报请市政府同意后启用，并向市规划自然资源主管部门备案。</p>

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
4	一、强化建筑指标统筹	试点推进	市规划自然资源委	<p>（四）出台建筑规模转移或奖励政策。对在城市更新项目中无偿提供且面向社会公众开放的公共服务设施、市政基础设施、公共安全设施和公共空间、保护不可移动文物和历史建筑的，按照贡献程度可给予一定比例的建筑规模奖励，具体可按照占地面积 1:1 的比例折算为建筑面积，最高不超过原核定建筑面积的 20%，相关指标通过区级城市更新指标池保障。对城市更新项目中，主动建设保障性住房，发展高精尖产业，实施绿色建筑技术、不可移动文物和历史建筑保护，提升交通接驳连通性，以及老旧小区改造、完整社区建设中补充建设一老一小和便民商业服务设施的，按照《关于深化建筑规模实施管理的意见（试行）》（京规自发〔2025〕388号）要求分类保障。接受建筑规模奖励的项目，应当签订履约监管协议，并按协议履行后期运营维护管理责任。</p>
5		全面实施	市规划自然资源委	<p>（五）给予危旧住房改建必要的建筑规模支持。列入本市危旧住房改建清单的项目，可以增加必要的建筑规模指标，其中，楼本体范围内成套化改造增加的，计入市级预留弹性指标，不在区级建设规模指标池中扣减。除上述必要的建筑规模保障外，在符合街区控规的前提下，可适当增加建筑规模用于建设保障性住房、便民商业服务设施等，纳入区级建设规模保障。符合规划许可证豁免清单要求的，建筑规模增量不计入市区建筑管控规模。</p>
6		试点推进	市住房城乡建设委、 市规划自然资源委、 各区政府	<p>（六）给予非居住存量房屋改建租赁住房建筑规模支持。纳入全市城市更新计划清单的非居住存量房屋改建租赁住房项目，利用存量商办项目以及闲置的旅馆、厂房、仓储和科研教育等非居存量房屋，允许对内部空间进行加层或局部改建，在确保主体结构不变、产权主体不变、不办理不动产登记的前提下，增加结构层高在 2.4 米以下的不计算建筑面积，单独列项管理，纳入各区消防安全、房屋使用安全、租赁管理等监督管理范围。</p>

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
7	一、强化建筑指标统筹	试点推进	市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市消防救援局	（七）给予老旧厂房加层改造等建筑规模支持。 支持老旧厂房结合分级分类认定标准进行更新改造，对于补充停车、公共服务设施等民生短板和引入新质生产力项目的，如不改变厂房外轮廓及高度，仅对内部进行改造，新增的地上建筑规模可不计入各区建筑管控规模，单独备案统计，纳入各区消防安全、房屋使用安全、租赁管理等监督监管范围。因加层增加的面积，在拆除时不计入补偿面积。为完善一刻钟社区生活圈配置，利用街道沿街及转角空间的绿道、小微绿地及广场，建设服务半径不低于 800—1000 米、建筑高度不超过 4 米、建筑面积不超过 300 平方米的单层小型服务设施，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。
8		全面实施	市规划自然资源委、市重点站区管委会	（八）优先保障轨道一体化城市更新项目、八站两场重点枢纽更新项目建筑规模指标。 对轨道站点中心 800 米半径覆盖范围内重点地区的建筑规模指标进行优先保障，引导空间资源向站点周边聚集，提升轨道投资规模效益。加强轨道一体化、八站两场重点枢纽专项指标投放保障，因轨道一体化带来的专项指标规模原则上不超过该地块现状合法地上建筑规模的 15%，对于用地规模较小的地块可适当上浮。
9		全面实施	市城乡结合部建设办、市规划自然资源委	（九）支持城中村改造规划指标统筹使用。 允许在本行政区范围内集体建设用地与国有建设用地之间通过置换、整合实现成片开发和更新提升，指标可统筹使用，允许改造范围扩展至周边低效用地。
10	二、支持功能混合和复合利用	全面实施	市规划自然资源委	（一）发布建设用地功能混合使用案例指引。 通过案例指引，指导各区在规划编制阶段加强街区层面功能混合，在建筑更新阶段的存量建筑用途转换，在项目实施阶段的过程管理和落地保障。明确项目规划审批手续办理方式和路径，支持地块使用性质兼容和建筑用途转换。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
11	二、支持功能混合和复合利用	全面实施	市规划自然资源委	(二) 分别明确各类用地兼容比例。 对居住、公共管理与公共服务、商业服务业、工矿和仓储用地(含产业用地)、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地实行混合比例管控,明确各类用地功能兼容比例上限。城市更新项目各类用地具体兼容比例可在上限范围内在项目实施方案的设计方案中提出地块性质兼容的具体用途和规模,经审查通过后,在相关土地文件中予以注明。
12		全面实施	市规划自然资源委、市重点站区管委会、市交通委	(三) 适当上调特定区域用地兼容比例。 轨道交通站点一体化区域(含轨道微中心、场站枢纽)、交通枢纽、家园中心、重点商务片区、成片实施的危旧房改造项目等范围内的地块,在符合街区主导功能以及产业、居住、三大设施等规模管控要求前提下,对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后,可进行高于兼容比例管控一般要求的功能混合。
13		全面实施	市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市重大项目办、市经济和信息化局、市科委 中关村管委会、市商务局、市重点站区管委会、市交通委	(四) 推进土地分层设权和登记,支持空间垂直开发。 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立和登记,进一步明确立体管控内容,包括地上、地表、地下空间的立体权属界限、用途等信息。鼓励具备条件的轨道交通场站、枢纽及周边区域、低效产业园区厂区、家园中心、商务商业楼宇实行垂直开发、功能融合,根据项目需要实行居住、商业、办公、公服、产业等功能一体化平衡,为打造“职住商服”平衡的区域活力中心提供政策支撑。
14		探索研究	市规划自然资源委	(五) 构建三维产权体模型。 对于分层登记项目,探索依托审批的高程数据构建空间模型,正确描述和记载三维产权体的空间信息,直观反映三维产权体在空间中的分布,为明晰权属关系及其立体空间布局,推动土地复合利用奠定基础。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
15	二、支持功能混合和复合利用	全面实施	市规划自然资源委、 市市场监管局	(六) 完善存量建筑功能转换和混合使用正负清单管理制度。 正面清单为鼓励转换的功能类型，可适当简化审批事项；负面清单应按照“非禁止即可行”的原则，在遵循用途转换比例管控要求的基础上，对凡未列入负面清单的建筑用途，允许依程序申请转换。需要行业主管部门研究论证的，可由行业主管部门在更新实施方案联审环节提出具体意见，实施主体可依据经审定的城市更新实施方案联合审查意见办理市场主体登记以及经营许可等相关手续。
16		全面实施	市文旅局、 市规划自然资源委、 市市场监管局、 市重点站区管委会	(七) 支持公共服务设施建筑提供餐饮等基本配套服务。 引导支持文旅场所、场站枢纽提供基本配套餐饮等服务。图书馆、博物馆、美术馆等文旅场所及场站枢纽，在保障场所主体服务功能的前提下，对于纳入城市更新项目库的项目，原则上可将场所范围内地上建筑总面积不超过10%的服务设施更新改造后用于餐饮等经营性服务，地下空间部分按照本市地下空间经营利用负面清单进行管理，具体在城市更新实施方案中予以明确。
17		全面实施	市体育局、 市规划自然资源委、 市市场监管局	(八) 引导体育场馆及周边兼容便民服务功能。 鼓励发展赛事经济，支持引导体育场馆及周边积极利用地下地上空间资源，兼容餐饮商业便民服务等功能，其中场馆范围内兼容比例原则上不超过地上建筑总面积的10%，且按照城市更新用地功能混合和建筑功能转换有关规定办理相关手续，地下空间部分按照本市地下空间经营利用负面清单进行管理，具体在城市更新实施方案中予以明确。市场监管部门依据审查通过的实施方案办理经营许可等证照。
18		全面实施	市交通委、 市园林绿化局	(九) 高水平实施道路、桥梁大修和桥下空间更新提升工程。 结合环路大修工程，通过桥体绿化、桥下空间活化、景观一体化提升等方式将桥梁大修工程与花园城市建设深度耦合，将传统基础设施转化为兼具安全通行、生态服务、美学体验的城市公共空间。遵循“安全优先、公益为主、合理利用、因地制宜”的核心原则，结合周边社区需求及桥梁条件“一桥一策”地定制桥下空间改造方案。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
19	二、支持功能混合和复合利用	试点推进	市规划自然资源委	(十) 拓展老旧市政基础设施复合利用新场景。 鼓励市政设施合理利用地下空间，可采取既有市政设施地下化、廊道化的方式与便民设施、城市绿地等共址改造。鼓励政企合作高水平推动市政基础设施更新改造提升，采取临时设施、上盖开发、地下空间利用等方式，强化城市设计和智慧化手段运用，在满足市政设施功能基础上融合科普教育、休闲游憩、便民简餐等多种功能，提升空间品质，改善区域环境，满足市民需求。
20		试点推进	市园林绿化局	(十一) 实施城市绿地地下空间复合利用政策。 鼓励利用城市绿地地下空间在符合规划和相关安全以及古树名木保护要求前提下建设公共停车设施、商业项目等，依法避让古树名木及其保护范围（包括非绿地上的古树名木），避让重点纪念林核心区域。对于在城市绿地进行地下空间开发利用的城市更新项目，开发利用水平投影面积最多不超过本绿地面积 30%，地下空间顶板上种植土层厚度不得小于 2 米。
21		试点推进	市教委、 市交通委	(十二) 引导学校操场等公共服务设施地下空间利用。 在做好安全论证、满足办学条件标准的基础上，探索新建和改建的中小学校利用操场地下空间建设公共停车设施，分时段对外开放，加强对社会车辆管理，严格空气质量监测，确保教育教学秩序和校园安全稳定。
22		试点推进	市城市管理委、 市交通委、 市园林绿化局 (按职责分别牵头)	(十三) 鼓励城市公共空间地下复合利用。 对于露天下沉式地下空间中防火、通风、疏散等条件较好的场所，允许经过评估论证后，按照地上标准进行平面布置和业态管理。
23		全面实施	市水务局、 市规划自然资源委	(十四) 支持滨水空间增加便民设施。 推进滨水空间范围内融入文商旅体等功能，允许在蓝线内增设必要的便民商业等设施，纳入用地兼容管理正面清单，引导滨水等开放区域，打造帐篷露营、市集、水岸游憩等消费场景。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
24		全面实施	市园林绿化局、 市规划自然资源委	(十五) 在城市绿地补充增加便民服务等配套设施。 推进城市绿地范围内融入文商旅体等功能，在绿线内增设必要的便民商业等设施，纳入用地兼容管理正面清单，对于城市重点功能区范围内，公共活动需求较大的区域增加配套设施建设，完善便民、利民、惠民基础服务设施配套功能，配套建筑投影面积占比最高不超过8%。对于增加地上单层建筑面积300平方米以下（含），建筑高度4米以下（含）的小型设施，可豁免办理工程规划许可证。
25	二、支持功能混合和复合利用	试点推进	市规划自然资源委	(十六) 支持商务商业楼宇功能兼容使用。 商务商业楼宇在符合安全、不影响相邻关系等前提下，允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地建筑用途相互转换。商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换和商业服务业用途转换为公共服务用途的，结合城市功能需要和物业权利人意愿确定转换比例，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。项目主体仅需编制设计方案，由主体自行评估并经区政府组织城市更新主管部门、行业管理部门认定后实施；区政府组织区级行业管理部门与项目主体签订全周期使用监管协议，以楼宇更新后的功能业态进行使用监管。项目主体可依据市规划自然资源部门发布的用途转换正负面清单直接申请办理经营许可。
26	三、优化历史遗留问题解决、土地续期和房屋租赁期政策	试点推进	市规划自然资源委、 市住房城乡建设委、 市城管执法局	(一) 建立城市更新中历史遗留无手续建筑分类认定标准。 对城市更新范围内，因历史原因存在无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，按现状确认、依法处罚两种情形开展分类认定，有序推进处置工作。
27		试点推进	市规划自然资源委	(二) 制定城市更新范围内历史遗留无手续建筑处置工作流程。 经项目所在地街道办事处、乡镇人民政府依照分类认定处置要求出具初步认定意见后纳入城市更新储备项目库，按照规划要求进行更新改造提升并达到相关标准的项目，可依法依规完善土地、规划、不动产登记等相关手续。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
28	三、优化历史遗留问题解决、土地续期和房屋租期政策	试点推进	市规划自然资源委	（三）积极开展存量工商业土地使用权续期试点。 积极争取国家相关部门支持，在城市更新项目库中，选取有土地续期需求且条件成熟的项目开展土地续期政策试点，对接企业需求，梳理续期工作程序、测算续期地价款金额，积极推动试点项目落地。
29		探索研究	市规划自然资源委	（四）研究制定工商业土地续期管理政策。 在试点基础上，研究制定与城市更新相适应的土地续期政策。土地使用剩余年限不足，确需延长时，产权主体可提出土地续期申请，剩余年期与续期之和不得超过该用途土地出让法定最高年限，支持以租赁形式续期。
30		探索研究	市国动办、 市规划自然资源委、 市住房城乡建设委	（五）创新地下人防车位租售制度。 按照“谁出资、谁受益”的原则，优化居住类城市更新项目人防空间“平时可售、战时国防”的利用模式。除用于出租外，研究通过允许居民出资购买地下停车位的方式，筹集人防工程改建资金，拓展资金筹集渠道，居民办理车位不动产登记时无需缴纳土地出让金，并在不动产登记证上注记“地下人防车位未经批准不得擅自转租转售”等字样。
31		全面实施	市国动办	（六）优化配置人防工程面积指标。 城市更新项目人防空间建筑规模指标可在项目所在街区范围内实行统筹管理。纳入本市城市更新项目库且符合以下情形的，无需配建人防工程：老旧厂房更新改造或老旧楼宇更新改造不改变既有建筑结构，仅改变规划使用性质的；保留原有主体结构且地下基础不变，仅对地上建筑改变、改造或内部加层的；老旧小区改造涉及的住宅楼加装电梯以及危旧楼房加固的；社会投资简易低风险建设工程项目。
32		试点推进	市规划自然资源委	（七）优化土地续期补缴价款机制。 对于产业类城市更新项目，工业产业用地土地续期时，需要补缴土地价款的，按照申请续期时点确定市场评估价格标准核定，并按相关政策予以支持。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
33	三、优化历史遗留问题解决、土地续期和房屋租赁期政策	探索研究	市规划自然资源委	（八）推动出台土地出让金缴纳优惠政策。 对于重点民生保障项目、重点高精尖产业项目，可根据需要给予土地出让金分期缴纳政策支持。分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。具体缴纳方式由实施主体在项目实施方案中提出，经联合审查通过后，办理相关土地手续。对于城市更新项目新增地下空间涉及经营性用途的，土地价款按照现行政策给予相应折扣优惠。
34		探索研究	市规划自然资源委	（九）编制城市更新项目地价评估技术指引。 综合考虑公共要素贡献、民生保障、产业扶持等因素，合理确定地价评估机制，统筹兼顾政府、权利主体和市场主体等各方利益，按不同情形设定差别化的地价补缴评估规则，实施分类指导。
35		试点推进	市国资委	（十）完善市属国有企业房屋租赁期限管理政策。 针对投资运营期限较长的城市更新项目，经市属国企评估审核决策后租赁期限最长不超过10年，租赁期满后优先面向原主体续租。
36	四、加大资金保障和金融政策支持	全面实施	北京市税务局	（一）落实国家城市更新相关税费减免政策。 围绕税费减免，优化各类城市更新项目税收征缴服务，对重点民生保障项目、重点高精尖产业项目、基础设施配套项目税收优惠政策服务和咨询解读。
37		探索研究	北京市税务局、市住房城乡建设委	（二）落实好居住类城市更新项目税收优惠。 按照政策规定销售各类保障性住房取得的收入，暂不预征土地增值税。探索将符合条件的居住类城市更新项目纳入保障性住房计划，依法依规享受暂不预征土地增值税政策。
38		全面实施	市发展改革委、市财政局、各行业主管部门	（三）积极争取中央城市更新资金支持。 市级各相关部门密切跟踪国家中央预算内投资、超长期特别国债、城中村专项借款等支持城市更新政策，争取更多国家资金。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
39		全面实施	市发展改革委、 市财政局	（四）加大地方政府专项债保障力度。 用好自审自发机制，通过地方政府专项债支持符合条件的城市更新项目。
40	四、加大资金保障和金融政策支持	探索研究	市住房城乡建设委、 市财政局、 市发展改革委	（五）加强政府资金统筹使用。 统筹用好固定资产投资、财政补贴和奖励等各类政府资金支持。梳理形成面向城市更新八大类项目的各类政府资金支持清单，并向相关主体公布，提高政策兑现便利性。
41		全面实施	市金融管理局、 北京金融监管局、 中国人民银行北京市分行、 北京证监局、 市发展改革委、 市住房城乡建设委	（六）持续强化城市更新金融多元支持体系。 积极推动资产证券化、公司信用类债券、REITs、经营权质押贷款、城市更新基金、新型政策性金融工具等多元化融资方式，积极推进 REITs 向商业楼宇等城市更新项目扩面政策，支持项目落地。
42		探索研究	北京金融监管局、 市金融管理局、 中国人民银行北京市分行、 市住房城乡建设委	（七）强化城市更新信贷支持。 加大城市更新入库项目金融支持力度，推动建立城市更新项目库与金融机构信息共享机制，鼓励金融机构在依法依规、风险可控、商业可持续的前提下，加大对入库项目的信贷投放力度，合理确定贷款额度、期限和利率。
43		试点推进	北京金融监管局、 市金融管理局、 市住房城乡建设委、 市公积金管理中心、 市规划自然资源委	（八）加大对危旧房改建居民家庭信贷政策支持力度。 研究“带押改造”等更多金融支持新模式，创新“原房产解押、注销，新房产登记、抵押”一次性“四联办”机制。加快住房公积金贷款支持支付居民改建费用相关政策试点，多方式减轻居民家庭出资压力和一次性出资负担。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
44	五、加大区域综合类城市更新项目实施力度	全面实施	市住房城乡建设委、 各区政府	(一) 组建区域综合性更新统筹谋划实施平台。 各区政府牵头组建多元化的区域综合性更新统筹谋划实施平台，整合政府部门、市场主体、物业权利人代表及专业机构力量，根据城市更新专项规划明确的重点片区单元，共同负责片区策划方案研究、项目组织协调及建立收益共享与风险共担机制等工作，为各区区域综合性项目谋划、实施单元划定、方案编制等提供有效支撑。
45	五、加大区域综合类城市更新项目实施力度	试点推进	市住房城乡建设委、 市发展改革委、 市财政局、 各区政府	(二) 实行区域综合性项目范围各类政策重点保障、先行先试。 针对城市更新重点区域，科学划定重点实施单元，将重点区域综合性项目纳入城市更新专项规划，优先给予各类资金支持，在实施单元内实现规模指标统筹，改革政策先行先试。针对区域综合性项目，梳理各类资金来源，研究与项目实施时序相匹配、推动资源综合平衡、满足项目谋划、起步、建设、运营各阶段特点的政府资金引导、撬动和支持机制。区域综合类项目根据统筹主体申请，可以实行项目打包立项，项目涉及的各类政府资金可以统筹使用，作为项目资本金。
46	五、加大区域综合类城市更新项目实施力度	探索研究	市规划自然资源委	(三) 优化城市更新用地储供衔接机制。 强化规划统筹引领，探索建立“规划+计划”的引导机制，形成土地储备三年滚动计划及年度计划编制体系。加强储供联动，提升土地利用效率，确保重大城市更新项目空间需求，确保土地资源的储备与供应。在年度供地计划中单列城市更新用地指标，支持低效产业用地、低效商业办公楼宇更新盘活，逐步推动存量更新规模不低于新增供应规模，规划谋划综合性片区更新，推进新增土地供应与城市更新项目协同。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
47		试点推进	市规划自然资源委、 市住房城乡建设委	（四）实现城市更新实施方案和规划综合实施方案合并编制审查。 将经审查通过的片区策划及项目实施方案需求与在编街区控规做好衔接，鼓励各区结合区域综合性项目实施任务制定街区控规编制计划，采取评估套合的方法加快推动存量地区街区控规编制报批，提高存量地区街区控规覆盖率。城市更新实施方案与规划综合实施方案，应该充分融合项目需求、市场策划、商业运营等内容，简化优化方案审查审批流程，推动实现城市更新实施方案与规划综合实施方案“一次性编制、一次性审查”。
48		全面实施	市住房城乡建设委、 各区政府	（五）明确实施单元统筹主体确定方式并赋予职能。 城市更新实施单元统筹主体由各区人民政府指定或者采取公开方式确定，并根据项目需要赋予统筹主体推动达成区域更新意愿、整合市场资源、推动项目统筹组合、推进更新项目实施等职能，具体包括编制片区策划方案、项目实施方案、开展更新意愿调查、安排项目实施时序等工作。
49	五、加大区域综合类城市更新项目实施力度	全面实施	市住房城乡建设委	（六）鼓励专业强、能力突出的社会企业作为统筹主体。 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，通过采取联营、合作、入股等多种方式实施城市更新项目，推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。
50		试点推进	市住房城乡建设委、 各区政府	（七）明确社会资本作为统筹主体的实施路径。 鼓励片区范围内产权较为集中的物业权利人作为统筹主体。实施单元统筹主体可以作为项目实施主体，具体可支持采取一次性招标、设置优先投资权等方式投资实施城市更新项目，允许实施主体的合法产权依法依规整体转移或出售，具体方式在实施方案中提出，经联合审查后实施，并由相关行业主管部门在项目实施过程中进行监管。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
51		试点推进	市住房城乡建设委、 市规划自然资源委	(八)支持区域性综合类项目产权归集和连片改造。 支持在区域综合类项目中采取产权收购、产权置换、权益入股、租赁托管、合作经营等多种方式进行产权归集，解决区域综合类城市更新项目所有权、使用权、经营权归集难题，支持零星土地集中连片改造，实现项目整体综合效益最大化。
52		试点推进	市住房城乡建设委、 市规划自然资源委、 市财政局、 市国资委	(九)支持采取多种方式进行产权归集。 对于具备收储条件的房屋及土地，可通过产权协商收购完成产权归集后实施更新改造。对于市、区机关事业单位或国有企业持有的房屋，按照我市相关规定履行审批程序后可采取国有资产划转、置换等方式实施更新改造和经营。原物业权利人可将其房地产权益经评估作价入股实现产权归集后组建项目公司实施更新改造，并按股份份额获取相关收益。项目实施主体可通过签署长期租赁协议实现房屋使用权和经营权归集后，自行或委托其他运营主体开展更新改造和经营。
53	六、优化审批管理服务	全面实施	各区政府	(一)加强城市更新实施方案联合审查机制运用。 各区政府要建立常态化城市更新项目方案联合审查工作机制，加强“方案联合审查+并联手续办理”方式运用，强化各部门协同配合，提高审批效能。各审查部门要依据方案审查规定的内容范围，聚焦项目实施内容、核心诉求和更新需求，依法依规开展审查，不得就与更新改造项目无关的事项任意增加提出审查意见。
54		探索研究	市住房城乡建设委、 市规划自然资源委、 市发展改革委、 市园林绿化局、 市交通委、 市城市管理委等	(二)尽快实现城市更新信息系统与“多规合一”平台信息共享、互联互通。 各区级城市更新实施方案审查部门可通过城市更新信息系统出具审查意见，线上形成实施方案联合审查意见并推送至“多规合一”平台。联审部门及审查内容满足“多规合一”平台会商要求，可等同于“多规合一”会商意见。项目主体可通过“工程一站通”系统“一表式”并联办理项目立项、工程规划许可、施工许可、伐移树木许可、市政公用设施接入报装等事项。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
55	六、优化审批管理服务	全面实施	市市场监督管理局	（三）简化城市更新改造空间从事经营活动证照办理流程。 利用更新改造空间按照城市更新项目实施方案从事经营活动，实施方案通过联合审查的，由统筹主体或实施主体凭审查意见和实施方案出具相应经营场所（住所）使用文件，无需提交房屋权属证明文件。
56		全面实施	市规划自然资源委、市住房城乡建设委	（四）简化特定项目审批流程机制。 将老旧小区增设的公共公益类党建活动、文体活动、垃圾分类等小型设施；自有用地范围内，既有多层建筑加装电梯、楼梯、消防楼梯、无障碍设施工程；自有用地范围内，增设非机动车集中停放设施；按服务半径增设或改造小型垃圾环卫站、微型消防站等市政消防设施；居住小区、学校、医院、办公园区、厂区等设置的门卫室、岗亭；学校自有用地范围内的一层不改变建筑结构的风雨连廊、阳光花房；自有用地范围内，新建供水、供电、污水处理等配套设备用房纳入建设工程规划许可证豁免清单。
57		全面实施	市住房城乡建设委、市经济和信息化局、市规划自然资源委	（五）简化老旧厂房内部加层改造审批流程。 对于属于支持高精尖产业、新质生产力等方向的老旧厂房更新改造而进行内部加层改造的，在不改变主体的前提下，可将相关研究审查工作纳入更新实施方案联合审查流程。形成方案联合审查意见后，可直接办理施工手续。
58		探索研究	市规划自然资源委、市交通委、市园林绿化局、市国动办	（六）出台城市更新项目相关规划指标审查审批案例指引。 各审批部门要加强城市更新项目方案编制指导服务和审查把关，城市更新中既有建筑改造的绿地率可以按照区域统筹核算，人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量、消防设施等无法达到现行标准和规范的，可以按照改造后不低于现状的标准进行审查审批。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
59	七、鼓励多方参与和专业支撑	探索研究	市住房城乡建设委、市规划自然资源委	(七) 完善适用于城市更新的技术标准。 修订分类适用的消防、配套公共设施等标准。针对老旧小区、工业遗存、高密度城区等差异化场景，动态调整消防设计、设施配建等规范要求，鼓励差异化政策创新。同步编制《城市更新项目通则》，全面梳理国家规范标准与地方实践，按照不低于现状、能提升尽量提升的原则建立适合存量改造项目的量化评估体系。
60		试点推进	市政务和数据局、市住房城乡建设委	(八) 建立城市更新项目综合服务窗口。 各区政务服务中心依托工程建设专区，为城市更新项目提供专项服务保障，依法依规为项目统筹主体或实施主体提供政策咨询、收件、受理、审批、帮办代办等“一站式”服务。
61		探索研究	市住房城乡建设委、市政务和数据局，各城市更新任务牵头部门	(九) 深化推进城市更新“一件事”集成办理。 借鉴推广传统商业设施更新、停车场建设运营“一件事”集成办理方式，针对八大类中适宜的城市更新项目分类推进实现“一件事集成办理”。优先针对园区更新、楼宇更新、厂房更新、老旧交通枢纽改造、高速公路服务区及用地更新等重大项目、重点领域拓展集成办理应用场景。深入推进政务服务“一网通办”改革，将城市更新纳入“京通”“京策”。
62		全面实施	市国资委、各区政府	(一) 出台市区属国有企业参与更新激励政策措施。 进一步摸清市区属国有企业存量资源底数，积极引导支持存量资产多、建设任务重的国有企业，通过实施城市更新项目，盘活存量资产、优化资产结构、化解存量债务、筹集发展资金，实现国有资产保值增值。
63		全面实施	市国资委、市住房城乡建设委、市规划自然资源委、各区政府	(二) 建立规范化的国企资产划转和权益转让机制。 支持市区属国企自有资产跨区统筹，支持同一国有企业结合城市更新项目建设，对不同用地之间的建筑规模进行跨片区联动，促进增存平衡，支持推动国企间权益整合归集，实施联合更新和委托更新。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
64	七、鼓励多方参与和专业支撑	全面实施	市国资委、 各区政府	(三) 修订市区属国企参与城市更新考核评价机制。 对市区属国企主动盘活存量资产、积极参与城市更新给予更多激励，精准指导企业提升不动产资源利用效能，充分释放存量空间价值。
65		全面实施	市住房城乡建设委、 市国资委、 各区政府	(四) 建立市区两级城市更新专业公司统筹推动更新实施。 对于不具备更新专业能力或资产长期闲置不予更新的市、区属企业，经政府决策可通过资产划转方式，由具备项目谋划、投融资、更新建设、招商运营等综合能力的城市更新专业公司实施更新，统筹推进城市更新项目全周期工作，推动闲置及低效资产盘活。
66		全面实施	市住房城乡建设委	(五) 建立城市更新项目联合谋划机制。 开设社会资本参与城市更新项目意向征集平台，完善政府政策辅导和政企会商制度，促进更多社会资本参与城市更新项目落地。拓展项目信息获取途径，依托政府集中发布平台、产权交易所等官方渠道系统发布项目信息，并定期召开项目推介会，促进资源对接。
67		全面实施	市住房城乡建设委、 市政务和数据局	(六) 开展城市更新集成化宣传服务。 通过政府部门官网、政务服务窗口及政策宣讲会等多种方式加强政策解读，健全政商议事厅、典型案例讲解会等线上线下多元渠道，建立多层次反馈机制，系统化解参与城市更新中的各类障碍。
68		探索研究	市住房城乡建设委、 市规划自然资源委、 市发展改革委、 市财政局	(七) 鼓励房屋产权人等物业权利人自主实施更新。 完善危旧住房改造自主更新机制，深化研究原拆原建政策体系，在规划指标、资金筹措等方面提供政策支持。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
69		全面实施	市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市文物局	(八) 落实直管公房经营管理单位更新职责。 加快实施平房院落及历史建筑保护更新，直管公房经营管理单位应当按照城市更新规划计划要求，依据相关改造标准实施平房院落及历史建筑的保护更新。核心区实施平房院落保护性修缮、恢复性修建的，鼓励公房产权单位与实施主体根据出资、添附情况，按照国有资产管理有关规定共同享有权益，核心区以外的地区可以参照执行。
70		全面实施	市住房城乡建设委	(九) 支持各类企业盘活自有闲置低效存量资产。 鼓励企业通过功能转换、产业升级、资产证券化、作价入股等方式盘活闲置资产、提升资产利用效率。
71		全面实施	市城市管理委、市水务局	(十) 专业公司落实各类专项改造工作，与城市更新工作有序衔接。 承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位应当根据职责范围积极履行更新责任，按照规划计划要求开展水电气热等老旧管线更新、滨水空间改造等专项更新改造工作，确保运行安全。
72		全面实施	市住房城乡建设委	(十一) 完善多层次、多维度的城市更新专家团队和专业力量支撑体系。 组建北京市城市更新专家委员会，提供高端智库与决策咨询支持；鼓励各区组建城市更新相关社会团体或专家团队。
73		全面实施	市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局	(十二) 支持多领域专业技术人员协同共创参与城市更新工作。 本市建立责任规划师参与制度，鼓励责任规划师、建筑师、估价师、经济师、景观师等多专业技术人员协同共创，发挥技术咨询服务、公众意见征集等作用，为项目实施提供全方位、全过程的专业技术支撑，更新项目前期谋划咨询费用可纳入项目成本。

序号	政策机制	政策分类	牵头单位	主要举措
74	七、鼓励多方参与和专业支撑	全面实施	市住房城乡建设委	(十三) 创新城市更新重点专项工作组织方式，加强专业支撑。 通过组建专项城市更新工作营、共创中心等方式，高效组织市区政府、专业团队力量，围绕城市更新重点专项，深入开展技术论证、方案优化、诉求分析、经验总结等工作，提供长期决策和短期攻坚辅助支持，推动难点重点集中攻关，提高工作效能和水平。
75		全面实施	市住房城乡建设委、 中国人民银行北京市分行	(十四) 完善政企银沟通协调机制。 鼓励各区搭建政企银交流、沟通、展示平台，发挥城市更新联盟等在资源整合与跨界协作中的平台作用，促进供需对接和市场要素匹配，助推项目孵化生成和高水平实施。

