

城市更新政策汇编



2021 年 11 月

前 言

城市对促进我国经济、政治、文化、社会等多方面发展具有举足轻重的作用，是社会活动的中心。目前，我国城镇化率已经超过 60%，进入到了提质增效的重要时期。面对城市发展的新问题，党在十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中明确提出实施城市行动，对进一步提升城市发展质量做出了重大部署措施。

实施城市更新行动，转变城市开发建设方式和经济增长方式，对全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。

随着《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》的批复实施，“减量双控”成为未来北京城市发展的新形势，土地开发利用进入以存量更新为主的阶段。作为人口规模庞大的一线城市，北京的城市更新更应该注重城市环境品质的提升，着力推动实施小规模、渐进式、可持续的街区更新，完善首都功能，推动首都高质量发展。

实施城市更新行动是国家“十四五”时期的重要战略部署，2021 年 11 月，北京市被住建部批为第一批城市更新工作试点城市，在 2 年的试点期内，北京市城市更新工作必将迅速开展。为了便于各专业、各部门人员迅速及时了解城市更新工作中的政策，我们筛选树立了从中央到地方发布的重要政策文件，汇编成册，供相关人员查阅。

一、城市更新

（一）城市更新发展背景

2019 年，中央经济工作会议首次提出“城市更新”这一概念。城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动。实施城市更新行动是国家“十四五”时期的重要战略部署，实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，对于全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。

（二）城市更新重大政策出台轨迹

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出“实施城市更新行动”，这是“城市更新”首次作为一项重大整体决策部署被纳入国家中长期发展规划，表明城市更新已经不单纯是一个概念，而是一项国家层面要求实施的具体行动安排，重要性和紧迫性非常突出。

2021 年以来，中央 10 余次表态城市更新或直接出台相关政策，此次试点城市的重磅推出也让城市更新整体进入政策体系加速构建期与企业实践发展机遇期。



图 1 城市更新重大政策出台轨迹

二、北京城市更新工作

（一）发展沿革

改革开放以来，北京市持续推进旧城改造活动。北京市城市更新，主要是指对城市建成区(规划基本实现地区)城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，是小规模、渐进式、可持续的更新。探索城市系统更新是实现北京市高质量发展的重要路径，首批城市更新试点中，北京市被列为其中。作为首都，北京市地方政策具有一定的全国性示范意义。北京市城市更新经历了“棚改”、“旧改”到“城市更新”等阶段，2021年，北京市作为首批城市更新试点，在未来2年的试点工作时期，城市更新行动工作的进展即将加快。



图 2 北京市城市更新工作发展阶段

（二）政策体系

1. 指导性文件

2021年，北京市人民政府和市委办公厅、市政府办公厅相继在6月和8月发布了两个指导性文件，即《关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）、《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》（京办发〔2021〕20号），明确了北京市城市更新的总体要求、目标原则、实施方式、保障措施等内容，对于北京市未来城市更新行动工作的展开起到了提纲挈领的作用。

（1）《关于实施城市更新行动的指导意见》（2021年6月）

2021年6月10日，北京市人民政府发布了《关于实施城市更新行动的指导意见》，从

总体要求、强化规划引领、主要更新方式、组织实施、配套政策、保障措施六大方面，对北京市接下来城市更新行动的实施方式做出了明确规定。指导意见给出了**老旧小区改造、危旧楼房改建、老旧厂房改造、老旧楼宇更新、首都功能核心区平房（院落）更新**等 6 条更新路径。

（2）《北京市城市更新行动计划(2021-2025 年)》（2021.8）

2021 年 8 月底，北京市人民政府发布了《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》，从总体要求、项目类型、项目实施路径、保障措施、城市更新行动政策清单，对北京市下阶段城市更新行动的开展做出了引导。

2. 配套性政策文件

与《关于实施城市更新行动的指导意见》同日，北京市规自委、住建委、发改委和财政局联合发布了《关于首都功能核心区平房(院落)保护性修缮和恢复性修建工作的意见》（京规自发〔2021〕114 号）、《关于老旧小区更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕120 号）、《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕139 号）、《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕140 号），加上 2020 年 7 月 1 日发布的《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》，共同构成了与指导意见相对应的五个配套文件。

表 1 2021 年北京城市更新《指导意见》及配套政策

时间	政策	核心内容
2021/6/10	《关于实施城市更新行动的指导意见》	主要更新类别包括：老旧小区改造、危旧楼房改建、老旧厂房改造、老旧楼宇更新、首都功能核心区平房（院落）更新、街区/商圈改造、产业园区、棚户区改造等。
2021/6/10	《关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见》	适用于首都功能核心区除不可移动文物、历史建筑(含挂牌院落)以外的平房(院落)保护性修缮和恢复性修建。中式楼保护性修缮和恢复性修建可参照执行。
2021/6/10	《关于老旧小区更新改造工作的意见》	适用于本市老旧小区内老旧住宅楼加装电梯、利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施、增加停车设施等更新改造项目。危旧楼房和简易楼改造涉及上述情况的可参照执行。
2021/6/10	《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》	适用于本市中心城区范围内老旧厂房的更新改造。本意见所称老旧厂房包括老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施。涉及不可移动文物、历史建筑等，按相关规定执行。

2021/6/10	《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》	适用于本市中心城区范围内以老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇(不包括居住类建筑)更新改造, 其中涉及不可移动文物、历史建筑等除外。
2021/7/1	《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》	适用于经市、区房屋管理部门认定, 建筑结构差、年久失修、基础设施损坏缺失、存在重大安全隐患, 以不成套公有住房为主的简易住宅楼, 和经房屋安全专业检测单位鉴定没有加固价值或加固方式严重影响居住安全及生活品质的危旧楼房, 通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造(以下统称改建), 排除居住危险和安全隐患, 完善公共服务设施配套, 健全物业管理制度, 改善居民居住环境, 提升城市发展质量。

3. 二三级配套政策

《北京市城市更新行动计划(2021-2025 年)》, 明确了在 2021 年年底, 要完成涉及城市更新项目四大类共 22 个方面的政策制定工作, 未来北京市城市更新将逐步形成“1+5+N”的政策体系。

表 2 2021 年北京城市更新政策体系清单

政策类别	序号	政策内容	责任单位	完成时限
综合类政策 (6 项)	1	制定完善老旧厂房、低效产业园区产业引导、激励等配套政策, 明确通过城市更新发展现代服务业、文创产业、高精尖产业、数字经济的引入标准、激励机制等内容。	市发展改革委, 市经济和信息化局, 市科委、中关村管委会	2021 年 12 月
	2	研究制定传统商圈改造促进商业消费升级和加快形成新业态、新消费模式的相关支持政策, 扩大传统商场“一店一策”改造升级试点范围, 加快推进改造提升工程。	市商务局	
	3	研究制定低效产业园区分区分级分类认定标准等相关政策, 探索建立产业用地使用效率综合评价体系。	市经济和信息化局, 市发展改革委, 市规划自然资源委, 市科委、中关村管委会	
	4	制定完善利用城市更新改造空间开展经营性	市市场监管局、市政	

		活动的经营许可审批措施，明确经营许可办理路径。	务服务局	
	5	围绕老旧小区存量资源不足、产权不清晰等问题，研究通过授权经营方式盘活老旧小区市属、区属国有企业资产相关政策。	市国资委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委	
	6	结合城市更新行动，研究在商务区、科技园区、产业园区以及交通枢纽等周边区域，推进非居住建筑改建租赁型职工宿舍、公寓相关政策。	市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市发展改革委	
规划类政策 (5 项)	7	编制城市更新专项规划，以规划街区为基本单元，梳理地区资源和存在问题，明确街区单元更新任务，整体策划街区更新规划综合实施方案。	市规划自然资源委	2021 年 12 月
	8	以严格落实北京城市总体规划、控制性详细规划、分区规划为前提，积极探索有利于补充公共服务设施、基础设施、公共安全设施的容积率奖励与转移等政策。	市规划自然资源委	
	9	研究制定城乡建设用地功能混合相关政策，探索提高用地兼容性，允许建筑功能混合设置，鼓励地下空间多用途复合利用。	市规划自然资源委、市人防办	
	10	以轨道交通场站周边为重点，梳理存量资源，研究制定城市更新项目整合捆绑实施规则和路径等政策，探索轨道交通场站一体化改造建设。	市规划自然资源委、市发展改革委、市交通委、市重大项目办	
	11	研究完善城镇棚户区改造项目规划综合实施方案备案、审批路径的相关政策，加强对方案编制工作的指导，提升市、区两级方案论证工作效率。	市规划自然资源委、市住房城乡建设委	
	12	探索分区分类设置城市更新项目核准条件和	市住房城乡建设委，	

建设管理类政策 (8项)		标准，研究建立项目申报核准制度，组织相关单位针对项目综合实施方案开展会商，完善统一规划、统一立项、统一招标、统一施工、统一验收实施路径。	各区政府、北京经济技术开发区管委会	2021年 12月
	13	针对历史建筑类项目改建、危旧楼房改建重建、老旧厂房改造（含构筑物）等各类城市更新项目，围绕设计规范、立项标准、审图标准、规划和施工许可审批及联合验收，研究制定城市更新类项目审批政策，明确办理流程、报批内容、验收要求。	市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市政务服务局	
	14	研究制定关于城市更新既有建筑改造消防设计、施工、验收相关政策，重点研究既有建筑改造工程消防设计、验收标准，针对不同建筑类别、风险等级，分级分类施策，加强事中事后监管，强化部门协同联动。	市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市消防救援总队	
	15	加大直管公房申请式退租工作力度，研究制定直管公房申请式换租政策，盘活公房房屋资源，改善居民居住条件。	市住房城乡建设委、市财政局、市规划自然资源委	
	16	研究优化老旧小区综合整治招投标相关政策，进一步精简招投标流程，创新项目实施模式，吸引社会资本投资参与老旧小区综合整治，落实招标人首要责任，督促属地加强管理。	市住房城乡建设委	
	17	研究制定老旧小区综合整治央地协同办法，明确投资分担原则及责任分工。	市住房城乡建设委、市规划自然资源委	
	18	统筹实施老旧小区综合整治和专业管线改造，研究制定老旧小区综合整治配套市政专业管线改造实施相关政策，明确各专业公司项目审核流程。	市住房城乡建设委、市发展改革委、市城市管理委、市水务局	

	19	研究制定老旧小区综合整治配套政策，编制“十四五”时期老旧小区综合整治规划，形成工作方案，编制老旧小区综合整治技术导则。	市住房城乡建设委	
资金类政策 (3项)	20	出台老旧小区综合整治引入社会资本的指导意见，明确社会资本参与方式、财税和金融支持、存量资源统筹利用、简化审批、监督管理等内容。	市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市国资委	2021年 12月
	21	研究制定城市更新领域市级财政补助资金管理办法，明确财政资金支持城市更新改造项目的报审条件、审批程序和支出路径。	市财政局	
	22	研究制定成立市、区城市更新平台公司意见，设立城市更新产业基金，鼓励银行、国有企业、民营企业积极参与，广泛引入社会资本。	市国资委、市财政局、市发展改革委、市金融监管局	

(三) 项目类型及目标任务

实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建，除城镇棚户区改造外，原则上不包括房屋征收、土地征收、土地储备、房地产一级开发等项目。城市更新行动与疏解整治促提升专项行动进行有效衔接，规划利用好疏解腾退的空间资源。

《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》中明确要以以下六种项目类型为主开展城市更新工作：

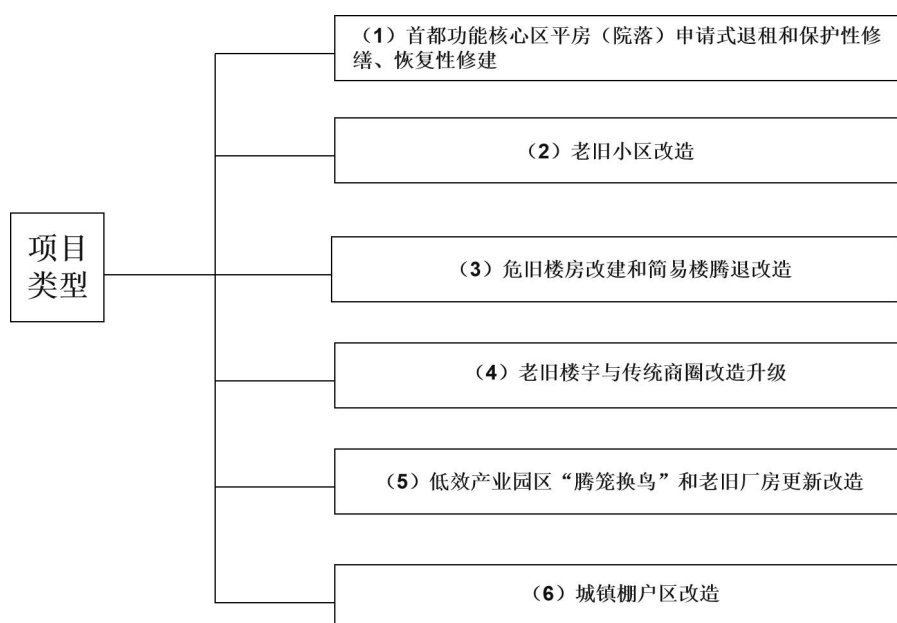


图 3 北京城市更新项目类型

(1) 首都功能核心区平房（院落）申请式退租和保护性修缮、恢复性修建

目标任务：到 2025 年，完成首都功能核心区平房（院落）10000 户申请式退租和 6000 户修缮任务。

(2) 老旧小区改造

目标任务：到 2025 年，力争完成全市 2000 年底前建成需改造的 1.6 亿平方米老旧小区改造任务，重点推进本市 500 万平方米抗震节能综合改造任务、3100 万平方米节能改造任务及群众改造意愿强烈的改造项目，配合做好 6000 万平方米中央单位在京老旧小区改造任务。

(3) 危旧楼房改建和简易楼腾退改造

目标任务：到 2025 年，实施 100 万平方米危旧楼房改建和简易楼腾退改造。

(4) 老旧楼宇与传统商圈改造升级

目标任务：到 2025 年，重点推动 500 万平方米左右低效老旧楼宇改造升级，完成 22 个传统商圈改造升级。

(5) 低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造

目标任务：到 2025 年，有序推进 700 处老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。

(6) 城镇棚户区改造

“十三五”期间，全市累计完成棚户区改造 14.9 万户，惠及居民超过 62 万余民，实现投资超过 2000 亿元。当前北京市棚户区改造的主要工作，一方面是对现有项目进行攻坚，另一方面是对群众改造意愿强烈、居住条件差的区域，进一步研究纳入棚户区改造范围。

目标任务：到 2025 年，基本完成 134 个在途城镇棚户区改造项目，完成 30000 户改造任务。

目 录

中央层面.....	1
（一）国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见.....	2
（二）自然资源部、国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见.....	9
（三）住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知.....	12
（四）住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知.....	16
北京市.....	18
（一）北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见.....	19
（二）关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见.....	25
（三）关于老旧小区更新改造工作的意见.....	29
（四）关于开展老旧厂房更新改造工作的意见.....	33
（五）关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见.....	40
（六）关于印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知.....	44
（七）关于印发《2021 年北京市老旧小区综合整治工作方案》的通知.....	48
（八）印发《关于老旧小区综合整治实施适老化改造和无障碍环境建设的指导意见》的通知.....	56
（九）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、北京市发展和改革委员会、北京市财政局关于开展危旧楼房改建试点工作的意见.....	63
（十）北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强老旧小区更新改造工程质量管理工作的通知.....	68
（十一）中共北京市委办公厅、北京市人民政府办公厅关于印发《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》的通知.....	75
（十二）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《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》的通知.....	87

第 一 部 分

中央层面

国务院办公厅关于全面推进 城镇老旧小区改造工作的指导意见

国办发〔2020〕23号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。为全面推进城镇老旧小区改造工作，经国务院同意，现提出以下意见：

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（二）基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会

力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

（三）工作目标。2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

二、明确改造任务

（一）明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

（二）合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽

车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

（三）编制专项改造规划和计划。各地要进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

三、建立健全组织实施机制

（一）建立统筹协调机制。各地要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

（二）健全动员居民参与机制。城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展小区党组织引领的多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、

配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。组织引导社区内机关、企事业单位积极参与改造。

（三）建立改造项目推进机制。区县人民政府要明确项目实施主体，健全项目管理机制，推进项目有序实施。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合理费用。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。落实施工安全和工程质量责任，组织做好工程验收移交，杜绝安全隐患。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。

（四）完善小区长效管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

四、建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制

（一）合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。研究住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

（二）加大政府支持力度。将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。中央财政资金重点支持改造 2000 年底前建成的老旧小区，可以适当支持 2000 年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。省级人民政府要相应做好资金支持。市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可以纳入国有住房出售收入存量资金使用范围；要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

（三）持续提升金融服务力度和质效。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。国家开发银行、农业发展银行结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。商业银行加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

（四）推动社会力量参与。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升；改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

（五）落实税费减免政策。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按 90% 计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

五、完善配套政策

（一）加快改造项目审批。各地要结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目审批效率。可由市县人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许

可合并为一个阶段，简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

（二）完善适应改造需要的标准体系。各地要抓紧制定本地区城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防建设要求，鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

（三）建立存量资源整合利用机制。各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

（四）明确土地支持政策。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

六、强化组织保障

（一）明确部门职责。住房和城乡建设部要切实担负城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导责任。各有关部门要加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时发现新情况新问题，完善相关政策措施。研究对城镇老旧小区改造工作成效显著的地区给予有关激励政策。

（二）落实地方责任。省级人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责，要加强统筹指导，明确市县人民政府责任，确保工作有序推进。市县人民政府要落实主体责任，主要负责同志亲自抓，把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日

程，以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准，调动各方面资源抓好组织实施，健全工作机制，落实好各项配套支持政策。

（三）做好宣传引导。加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，及时回应社会关切。

国务院办公厅

2020年7月10日

自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和 实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见

各省、自治区、直辖市自然资源、文物主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局、文物局：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加强历史文化遗产保护工作，把文物保护管理纳入国土空间规划编制和实施的指示要求，依据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，以及《土地管理法》《城乡规划法》《文物保护法》《非物质文化遗产法》和《历史文化名城名镇名村保护条例》等法律法规，现就国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理提出如下意见。

一、将历史文化遗产空间信息纳入国土空间基础信息平台。各地文物主管部门要会同自然资源主管部门，在第三次全国国土调查和第三次全国文物普查的基础上，进一步做好文物资源专题调查和专项调查，按照国土空间基础信息平台数据标准，结合建立历史文化资源数据库，及时将文物资源的空间信息纳入同级平台，建立数据共享与动态维护机制。

二、对历史文化遗产及其整体环境实施严格保护和管控。在市、县、乡镇国土空间总体规划中统筹划定包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、水下文物保护区、地下文物埋藏区、城市紫线等在内的历史文化保护线，并纳入国土空间规划“一张图”，实施严格保护；针对历史文化资源富集、空间分布集中的地域，以及非物质文化遗产高度依存的自然环境和历史文化空间，明确区域整体保护和活化利用的空间管控要求；历史文化保护线及空间形态控制指标和要求是国土空间规划的强制性内容，作为实施用途管制和规划许可的重要依据。国土空间规划中涉及文物保护利用的部分应征求同级文物主管部门意见。

三、加强历史文化保护类规划的编制和审批管理。各级文物主管部门要做好文物保护单位保护规划等文物保护类专项规划编制工作。文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划应与同级国土空间规划同步启动编制，落实

和深化国土空间规划要求。有条件的地区可将历史文化名村保护规划与村庄规划、将历史文化街区保护规划与详细规划合并编制。历史文化保护类规划中涉及自然环境、传统格局、历史风貌等方面的空间管控要求要纳入同级国土空间规划。待国土空间规划批复后,依据国土空间规划,深化细化保护规划内容后按程序报批。

文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划报批前,省级人民政府自然资源主管部门应对保护规划成果是否符合国土空间规划进行审查。国家历史文化名城保护规划成果编制阶段,省级人民政府自然资源主管部门应提请自然资源部组织审查;文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划批复前,省级人民政府自然资源主管部门应核实保护规划与相关国土空间规划衔接及“一张图”核对情况;经批复的文物保护类专项规划、历史文化名城名镇名村街区保护规划主要内容要纳入详细规划,并叠加到国土空间规划“一张图”监督实施。保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌的历史文化街区在核定公布前,街区所在地的省级人民政府自然资源主管部门应基于国土空间规划“一张图”,核实历史文化街区空间范围和相关的空间管控要求。

四、严格历史文化保护相关区域的用途管制和规划许可。经依法批准的详细规划是各类开发建设活动的依据,不得以历史文化遗产保护利用设计方案、实施方案等取代详细规划实施规划许可。自然资源主管部门严格依据详细规划,细化落实历史文化遗产保护利用的用途管制要求,依法核发建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证,并按程序予以规划核实。坚持先规划后建设的原则,实施城市更新和乡村振兴行动,防止大拆大建破坏文物等各类历史文化遗存本体及其环境,严禁违反规划或擅自调整规划在历史文化名城名镇名村相关区域建设高层建筑、大型雕塑等高大构筑物。对历史建筑实施原址保护、迁移异地保护、拆除和修缮改造的,应当报市县自然资源主管部门会同同级文物主管部门履行相关批准手续,并及时纳入国土空间规划“一张图”监管。文物保护单位的保护范围和建设控制地带内进行建设工程,应依法履行批准手续。

五、健全“先考古,后出让”的政策机制。经文物主管部门核定可能存在历史文化遗存的土地,要实行“先考古、后出让”制度,在依法完成考古调查、勘

探、发掘前,原则上不予收储入库或出让。具体空间范围由文物主管部门商自然资源主管部门确定。在文物主管部门完成考古工作,认定确需依法保护的文物,并提出具体保护要求后,自然资源主管部门在国土空间规划编制、土地出让中落实。暂不具备考古前置条件的,文物主管部门应在土地出让前完成考古工作。

文物主管部门应及时向自然资源主管部门通报本文印发前已完成考古发掘且无文物原址保护要求的具体地块信息,该类地块在入库或出让时,原则上无需再进行事先考古;确需进行补充考古,文物主管部门应及时告知,并尽快组织开展考古工作。

六、促进历史文化遗产活化利用。在不对生态功能造成破坏的前提下,允许在生态保护红线内、自然保护地核心保护区外,开展经依法批准的考古调查、勘探、发掘和文物保护活动,以及适度的参观旅游和相关必要的公共设施建设,促进文化和自然遗产的合理利用。

各地自然资源主管部门对国家考古遗址公园建设等重大历史文化遗产保护利用项目的合理用地需求应予保障。考古和文物保护工地建设临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施的,可按临时用地规范管理。

鼓励各地自然资源主管部门商文物主管部门结合实际探索历史风貌分类管控机制,研究制定引导历史文化遗产合理利用的规划、土地等支持政策。

七、加强监督管理。各级自然资源主管部门、文物主管部门应建立协调机制,增强工作联动,将历史文化遗产保护纳入国土空间规划实施监督体系,有关执行情况纳入城市体检评估和自然资源执法监督范围。对违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批专项规划,违反详细规划核发规划许可,未取得规划许可实施新建、改建、扩建工程,以及随意拆建造成对历史文化遗产本体及环境破坏等行为,依法依规严肃处理。

省(自治区、直辖市)自然资源、文物主管部门可根据各地实际,细化具体要求。本意见落实情况及执行中遇到的问题,应及时向自然资源部、国家文物局报告。

自然资源部 国家文物局

2021年3月8日

住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

建科{2021}63 号

各省、自治区住房和城乡建设厅，北京市住房和城乡建设委、规划和自然资源委、城市管理委、水务局、交通委、园林绿化局、城市管理综合行政执法局，天津市住房和城乡建设委、规划和自然资源局、城市管理委、水务局，上海市住房和城乡建设管理委、规划和自然资源局、绿化和市容管理局、水务局，重庆市住房和城乡建设委、规划和自然资源局、城市管理局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，海南省自然资源和规划厅、水务厅：

实施城市更新行动是党的十九届五中全会作出的重要决策部署，是国家“十四五”规划《纲要》明确的重大工程项目。实施城市更新行动要顺应城市发展规划，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。近期，各地积极推动实施城市更新行动，但有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，现将有关要求通知如下：

一、坚持划定底线，防止城市更新变形走样

（一）严格控制大规模拆除。除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造。倡导利用存量资源，鼓励对既有建筑保留修缮加固，改善设施设备，提高安全性、适用性和节能水平。对拟

拆除的建筑，应按照相关规定，加强评估论证，公开征求意见，严格履行报批程序。

（二）严格控制大规模增建。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于 2。在确保安全的前提下，允许适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。鼓励探索区域建设规模统筹，加强过密地区功能疏解，积极拓展公共空间、公园绿地，提高城市宜居度。

（三）严格控制大规模搬迁。不大规模、强制性搬迁居民，不改变社会结构，不割断人、地和文化的关系。要尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于 50%。践行美好环境与幸福生活共同缔造理念，同步推动城市更新与社区治理，鼓励房屋所有者、使用人参与城市更新，共建共治共享美好家园。

（四）确保住房租赁市场供需平稳。不短时间、大规模拆迁城中村等城市连片旧区，防止出现住房租赁市场供需失衡加剧新市民、低收入困难群众租房困难。注重稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过 5%。

二、坚持应留尽留，全力保留城市记忆

（一）保留利用既有建筑。不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，不脱管失修、修而不用、长期闲置。对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，梳理评测既有建筑状况，明确应保留保护的建筑清单，未开展调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作的区域，不应实施城市更新。鼓励在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强厂房、商场、办公楼等既有建筑改造、修缮和利用。

（二）保持老城格局尺度。不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场。鼓励采用“绣花”功夫，对旧厂区、旧商业

区、旧居住区等进行修补、织补式更新，严格控制建筑高度，最大限度保留老城区具有特色的格局和肌理。

（三）延续城市特色风貌。不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意改建具有历史价值的公园，不随意改老地名，杜绝“贪大、媚洋、求怪”乱象，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为。坚持低影响的更新建设模式，保持老城区自然山水环境，保护古树、古桥、古井等历史遗存。鼓励采用当地建筑材料和形式，建设体现地域特征、民族特色和时代风貌的城市建筑。加强城市生态修复，留白增绿，保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

三、坚持量力而行，稳妥推进改造提升

（一）加强统筹谋划。不脱离地方实际，不头痛医头、脚痛医脚，杜绝运动式、盲目实施城市更新。加强工作统筹，坚持城市体检评估先行，因地制宜、分类施策，合理确定城市更新重点、划定城市更新单元。与相关规划充分衔接，科学编制城市更新规划和计划，建立项目库，明确实施时序，量力而行、久久为功。探索适用于城市更新的规划、土地、财政、金融等政策，完善审批流程和标准规范，拓宽融资渠道，有效防范地方政府债务风险，坚决遏制新增隐性债务。严格执行棚户区改造政策，不得以棚户区改造名义开展城市更新。

（二）探索可持续更新模式。不沿用过度房地产化的开发建设方式，不片面追求规模扩张带来的短期效益和经济利益。鼓励推动由“开发方式”向“经营模式”转变，探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式，政府注重协调各类存量资源，加大财政支持力度，吸引社会专业企业参与运营，以长期运营收入平衡改造投入，鼓励现有资源所有者、居民出资参与微改造。支持项目策划、规划设计、建设运营一体化推进，鼓励功能混合和用途兼容，推行混合用地类型，采用疏解、腾挪、置换、租赁等方式，发展新业态、新场景、新功能。

（三）加快补足功能短板。不做穿衣戴帽、涂脂抹粉的表面功夫，不搞脱离实际、劳民伤财的政绩工程、形象工程和面子工程。以补短板、惠民生为更新重点，聚焦居民急难愁盼的问题诉求，鼓励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场

地等，完善城市功能。鼓励建设完整居住社区，完善社区配套设施，拓展共享办公、公共教室、公共食堂等社区服务，营造无障碍环境，建设全龄友好型社区。

（四）提高城市安全韧性。不“重地上轻地下”，不过度景观化、亮化，不增加城市安全风险。开展城市市政基础设施摸底调查，排查整治安全隐患，推动地面设施和地下市政基础设施更新改造统一谋划、协同建设。在城市绿化和环境营造中，鼓励近自然、本地化、易维护、可持续的生态建设方式，优化竖向空间，加强蓝绿灰一体化海绵城市建设。

各地要不断加强实践总结，坚持底线思维，结合实际深化细化城市更新制度机制政策，积极探索推进城市更新，切实防止大拆大建问题。加强对各市（县）工作的指导，督促对正在建设和已批待建的城市更新项目进行再评估，对涉及推倒重来、大拆大建的项目要彻底整改；督促试点城市进一步完善城市更新工作方案。我部将定期对各地城市更新工作情况和试点情况进行调研指导，及时研究协调解决难点问题，不断完善相关政策，积极稳妥有序推进实施城市更新行动。

住房和城乡建设部
2021年8月30日

住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新 试点工作的通知

建办科函〔2021〕443号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、规划和自然资源委（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，海南省自然资源和规划厅：

为贯彻落实党的十九届五中全会精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极稳妥实施城市更新行动，引领各城市转型发展、高质量发展，在各地推荐基础上，经遴选，决定在北京等21个城市（区）开展第一批城市更新试点工作。现将有关事项通知如下：

一、试点目的

针对我国城市发展进入城市更新重要时期所面临的突出问题和短板，严格落实城市更新底线要求，转变城市开发建设方式，结合各地实际，因地制宜探索城市更新的工作机制、实施模式、支持政策、技术方法和管理制度，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，形成可复制、可推广的经验做法，引导各地互学互鉴，科学有序实施城市更新行动。

二、试点内容

第一批试点自2021年11月开始，为期2年。重点开展以下工作：

（一）探索城市更新统筹谋划机制。加强工作统筹，建立健全政府统筹、条块协作、部门联动、分层落实的工作机制。坚持城市体检评估先行，合理确定城市更新重点，加快制定城市更新规划和年度实施计划，划定城市更新单元，建立项目库，明确城市更新目标任务、重点项目和实施时序。鼓励出台地方性法规、规章等，为城市更新提供法治保障。

（二）探索城市更新可持续模式。探索建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式。坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，开展既有建筑

调查评估，建立存量资源统筹协调机制。构建多元化资金保障机制，加大各级财政资金投入，加强各类金融机构信贷支持，完善社会资本参与机制，健全公众参与机制。

（三）探索建立城市更新配套制度政策。创新土地、规划、建设、园林绿化、消防、不动产、产业、财税、金融等相关配套政策。深化工程建设项目审批制度改革，优化城市更新项目审批流程，提高审批效率。探索建立城市更新规划、建设、管理、运行、拆除等全生命周期管理制度。分类探索更新改造技术方法和实施路径，鼓励制定适用于存量更新改造的标准规范。

三、工作要求

（一）编制实施方案。各省级住房和城乡建设主管部门要组织本地区试点城市（区）编制实施方案，明确试点目标、试点内容、重点项目、实施时序和保障措施，于2021年11月30日前报送我部建筑节能与科技司。

（二）强化组织领导。各试点城市（区）要高度重视，加强组织领导，严格落实城市更新底线要求，切实落实试点实施方案，扎实推进试点工作，确保试点取得成效。各省级住房和城乡建设主管部门要广泛宣传城市更新理念内涵，加强对本地区试点工作的支持力度，督促和指导实施方案落实。我部将组织专家跟踪指导，定期对试点工作进行评估。

（三）总结推广经验。各试点城市（区）要及时研究解决试点工作中的难点问题，认真梳理总结好经验、好做法、好案例，每季度向我部报送试点工作情况。我部将搭建试点工作宣传平台，推动试点城市之间的交流，及时向全国推广试点经验。

附件：第一批城市更新试点名单

住房和城乡建设部办公厅

2021年11月4日

第 二 部 分

北京市

北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见

京政发〔2021〕10号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

实施城市更新行动，转变城市开发建设方式和经济增长方式，对提升城市品质、满足人民群众美好生活需要、推动城市高质量发展具有重要意义。为统筹推进城市更新，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，按照党中央、国务院决策部署，以《北京城市总体规划（2016年-2035年）》为统领，落实北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议，统筹推进城市更新，进一步完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，促进首都经济社会可持续发展，努力建设国际一流的和谐宜居之都。

（二）基本原则

城市更新主要是指对城市建成区（规划基本实现地区）城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，是小规模、渐进式、可持续的更新。城市更新应坚持以下原则：

1. 规划引领，民生优先。认真落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，将城市更新纳入经济社会发展规划、国土空间规划统筹实施，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，通过城市更新完善功能，补齐短板，保障和改善民生。

2. 政府推动，市场运作。强化政府主导作用，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障。充分发挥市场作用，鼓励和引导市场主体参与城市更新，形成多元化更新模式。

3. 公众参与，共建共享。充分调动公众和社会组织参与城市更新的积极性、主动性，建立平等协商机制，共同推进城市更新，实现决策共谋、发展共建、建设共管、成果共享。

4. 试点先行，有序推进。科学制定城市更新计划，突出重点，统筹安排，稳步推进。聚焦瓶颈问题，大胆改革创新，积极探索城市更新的新模式、新路径，形成成熟经验逐步推广。

二、强化规划引领

(一) 圈层引导

首都功能核心区以保护更新为主，中心城区以减量提质更新为主，城市副中心和平原地区的新城结合城市更新承接中心城区功能疏解，生态涵养区结合城市更新适度承接与绿色生态发展相适应的城市功能。

(二) 街区引导

以街区为单元实施城市更新，依据街区控制性详细规划，科学编制更新地区规划综合实施方案和更新项目实施方案。开展街区综合评估，查找分析街区在城市功能、配套设施、空间品质等方面存在的问题，梳理空间资源，确定更新任务。将空间资源与更新任务相匹配，变一次性指标分配为动态按需调配，集约节约利用空间资源。盘活街区存量建筑，聚焦老旧小区、老旧平房区、老工业区、老商业区、老旧楼宇以及重要大街两侧一定纵深区域，通过现状权属校核和正负面清单引导，鼓励产权人自主更新、社会力量参与更新。以家园中心、社区会客厅等空间为载体，探索市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施复合利用模式，围绕“七有”“五性”需求，提高居民生活便利性和舒适度，提升公共空间品质。

三、主要更新方式

(一) 老旧小区改造

实施老旧小区综合整治改造，根据居民意愿可利用小区现状房屋和公共空间补充便民商业、养老服务等公共服务设施；可利用空地、拆违腾退用地等增加停车位，或设置机械式停车设施等便民设施。鼓励老旧住宅楼加装电梯。

(二) 危旧楼房改建

对房屋行政主管部门认定的危旧楼房，允许通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造，具备条件的可适当增加建筑规模，实施成套化改造或增加便民服务设

施等。鼓励社会资本参与改造，资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集。居民异地安置或货币安置后腾退的房屋，可作为租赁房等保障房使用。

（三）老旧厂房改造

明确老旧厂房改造利用业态准入标准，在符合规划的前提下，优先发展智能制造、科技创新、文化等产业。鼓励利用老旧厂房发展新型基础设施、现代服务业等国家和本市支持的产业业态；鼓励利用老旧厂房补充公共服务设施。鼓励老工业厂区通过更新改造或用地置换的方式实施规划，增加道路、绿地、广场、应急避难场所等设施。五环路以内和城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要，补齐城市短板，引入符合要求的产业项目；五环路以外其他区域老旧厂房屋原则上用于发展高端制造业。

（四）老旧楼宇更新

鼓励老办公楼、老商业设施等老旧楼宇升级改造、调整功能、提升活力，发展新业态。允许老旧楼宇增加消防楼梯、电梯等设施，允许建筑功能混合、用途兼容；鼓励对具备条件的地下空间进行复合利用。

（五）首都功能核心区平房(院落)更新

在符合《北京历史文化名城保护条例》有关规定及历史街区风貌保护要求和相关技术、标准的前提下，对首都功能核心区平房(院落)进行申请式退租、换租及保护性修缮和恢复性修建，打造共生院，消除安全隐患，保护传统风貌，改善居住条件。腾退空间优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施。同时，鼓励腾退空间用于传统文化展示、体验及特色服务，建设众创空间或发展租赁住房。

（六）其他类型

鼓励对城市公共空间进行改造提升，完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，优化提升城市功能。鼓励特色街区、生态街区、智慧街区建设，打造安全、智能、绿色低碳的人居环境。鼓励传统商圈调整产业结构、优化商业业态、创新营销模式、激发消费潜力，有效增加服务消费供给。支持产业园区更新改造，推动产业转型升级、腾笼换鸟，构建高精尖产业结构。促进城市更新与疏解整治促提升专项行动有效衔接，合理利用疏解腾退空间。加快推进城镇棚户区改造收尾工作。

四、组织实施

（一）确定实施主体

城市更新项目产权清晰的，产权单位可作为实施主体，也可以协议、作价出资(入股)等方式委托专业机构作为实施主体；产权关系复杂的，由区政府(含北京经济技术开发区管委会，下同)依法确定实施主体。确定实施主体应充分征询相关权利人或居民意见，做到公开、公平、公正。

(二)编制实施方案

实施主体应在充分摸底调查的基础上，编制更新项目实施方案并征求相关权利人或居民意见。方案中应明确更新范围、内容、方式及建筑规模、使用功能、建设计划、土地取得方式、资金筹措方式、运营管理模式等内容。责任规划师、建筑师应全程参与街区城市更新，加强业务指导，做好技术服务，并对实施方案出具书面意见。

(三)审查决策

更新项目实施方案由区相关行业主管部门牵头进行审查，并经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新如涉及首都规划重大事项，要按照有关要求和程序向党中央请示报告。

(四)手续办理

城市更新相关审批手续原则上由区行政主管部门办理，各区政府应结合优化营商环境相关政策，进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率。利用更新改造空间按有关要求从事经营活动的，相关部门可予办理经营许可。

五、配套政策

(一)规划政策

1. 对于符合规划使用性质正面清单，保障居民基本生活、补齐城市短板的更新项目，可根据实际需要适当增加建筑规模。增加的建筑规模不计入街区管控总规模，由各区单独备案统计。

2. 经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，老旧小区现状公共服务设施配套用房可根据实际需求用于市政公用、商业、养老、文化、体育、教育等符合规划使用性质正面清单规定的用途。

3. 在满足相关规范的前提下，可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能。

4. 在符合规划使用性质正面清单，确保结构和消防安全的前提下，地下空间平时可综合用于市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途，战时兼顾人民防空需要。

5. 在按照《北京市居住公共服务设施配置指标》等技术规范进行核算的基础上，满足消防等安全要求并征询相关权利人意见后，部分地块的绿地率、建筑密度、建筑退界和间距、机动车出入口等可按不低于现状水平控制。

（二）土地政策

1. 更新项目可依法以划拨、出让、租赁、作价出资(入股)等方式办理用地手续。代建公共服务设施产权移交政府有关部门或单位的，以划拨方式办理用地手续。经营性设施以协议或其他有偿使用方式办理用地手续。

2. 在符合规划且不改变用地主体的条件下，更新项目发展国家及本市支持的新产业、新业态的，由相关行业主管部门提供证明文件，可享受按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以 5 年为限，5 年期满或转让需办理用地手续的，可按新用途、新权利类型，以协议方式办理用地手续。

3. 用地性质调整需补缴土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于 50%，分期缴纳的最长期限不超过 1 年。

4. 更新项目采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以协议方式办理用地手续。

5. 更新项目不动产登记按照《不动产登记暂行条例》及相关规定办理。

6. 经营性服务设施可按所有权和经营权相分离的方式，经业主同意和区政府认定后，将经营权让渡给相关专业机构。

7. 在不改变更新项目实施方案确定的使用功能前提下，经营性服务设施建设用地使用权可依法转让或出租，也可以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权等进行抵押融资。抵押权实现后，应保障原有经营活动持续稳定，确保土地不闲置、土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

（三）资金政策

1. 城市更新所需经费涉及政府投资的主要由区级财政承担，各区政府应统筹市级相关补助资金支持本区更新项目。

2. 对老旧小区改造、危旧楼房改建、首都功能核心区平房(院落)申请式退租和修缮等更新项目，市级财政按照有关政策给予支持。

3. 对老旧小区市政管线改造、老旧厂房改造等符合条件的更新项目，市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。

4. 鼓励市场主体投入资金参与城市更新；鼓励不动产产权人自筹资金用于更新改造；鼓励金融机构创新金融产品，支持城市更新。

六、保障措施

(一)加强组织领导

市委城市工作委员会所属城市更新专项小组负责统筹推进城市更新工作。市有关部门要建立协同联动机制，加强政策创新，深化放管服改革，支持各区推进城市更新工作。各区政府要强化责任落实，制定更新计划，建立任务台账，组织街道(乡镇)将各项任务落实落地落细。建立本市与中央单位联系机制，共同推进城市更新。

(二)抓好业务培训

各区政府、市有关部门和单位要采用集中培训、专题培训等方式，加强对各级各类人员的业务培训，重点对街道(乡镇)及实施主体人员开展培训，做好政策解读和辅导，开拓工作思路，掌握工作方法，提高业务能力和工作水平。

(三)做好宣传引导

通过传统媒体与新媒体相结合、政策解读与案例剖析相结合的方式，全方位、多角度、多渠道开展宣传，及时回应社会关切，为顺利推进城市更新营造良好氛围。

北京市人民政府

2021年5月15日

关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见

京规自发〔2021〕114号

东城区、西城区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为促进首都功能核心区平房（院落）保护、腾退和活化利用，推进城市更新，提升老城活力，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于首都功能核心区除不可移动文物、历史建筑（含挂牌院落）以外的平房（院落）保护性修缮和恢复性修建。中式楼保护性修缮和恢复性修建可参照执行。

保护性修缮是指对现存建筑格局完整，建筑质量较好、建筑结构安全的房屋院落进行修缮，对存在安全隐患的房屋进行维修，通过结构加固、设施设备维修和改造提升等方式，恢复传统风貌、优化居住及使用功能。保护性修缮项目原则上不增加原房屋产权面积、建筑高度，不改变原房屋位置、布局及性质。保护性修缮包括翻建、大修、中修、小修和综合维修。翻建需办理规划审批手续；大修、中修、小修、综合维修无需办理规划、土地审批手续。

恢复性修建是指对传统格局和风貌已发生不可逆改变或无法通过修缮、改善等方式继续维持传统风貌的区域，依据史料研究与传统民居形态特征规律，对传统格局和风貌样式进行辨析，选取有价值的要素，适度采用新材料新技术新工艺，进行传统风貌恢复的建设行为。恢复性修建需办理相关审批手续。

二、工作原则

保护性修缮及恢复性修建应符合《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》《北京历史文化名城保护条例》，符合《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》及《北京老城保护房屋修缮技术导则》要求，

实施工程应符合国家、本市现行有关法规、标准要求。在保护性修缮及恢复性修建实施过程中，现有房屋附属的违法建设及院落内的违法建筑应同步拆除。

三、 具体内容

（一） 组织实施

1. 确定主体。保护性修缮及恢复性修建项目的实施主体由区政府确定。实施主体可为产权清晰的产权单位、片区房屋经营管理单位，也可直接委托或通过公开竞争方式选择资金实力强、信用等级高的社会单位。涉及财政资金的，按照相关规定依法依规确定实施主体。

2. 编制方案及征求意见。区政府组织实施主体进行意向摸底调查、编制实施方案，征求相关权利人、责任规划师及居民意见。实施方案包括范围、主要内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期等。

3. 审批程序。相关审批手续原则上由区级行政主管部门办理，区政府可参照优化营商环境政策要求，进一步优化审批程序，简化审批前置要件，压缩审批时间。

（二） 手续办理

1. 列入政府年度修缮计划的直管公房或区政府确定的保护性修缮项目涉及翻建的，实施主体可凭区政府授权等相关文件、房屋租赁合同及其他现存文件（作为土地、房屋权属文件）办理审批手续。

2. 恢复性修建按以下流程办理：

（1）区政府结合本区实际情况划定实施范围，制定实施计划，明确实施主体及实施方案编制要求。

（2）项目所在街道组织开展摸底调查，征询居民意向；实施主体向区规划自然资源部门了解地区规划情况，编制实施方案进行公示并征求相关权利人、责任规划师及居民意见。

（3）区住房城乡建设部门会同区规划自然资源部门，组织专家对实施方案进行审查，审查通过后纳入“多规合一”平台研究，报区政府审定后组织实施。

（4）实施主体持区政府授权文件（作为土地权属文件）办理建设工程规划许可证。

（5）实施主体取得建设工程规划许可证后申请办理建筑工程施工许可证。

（6）建设工程竣工后，实施主体向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

(7) 验收合格的，完成测绘成果审核后，由区规划自然资源部门办理不动产登记。

(8) 经区政府同意纳入试点范围的项目，可采取先行建设，根据竣工情况完善手续的方式推进，具体流程由区政府制定。

3. 在区政府确定的片区范围内，私房产权人自愿参与保护性修缮及恢复性修建的，可纳入实施方案整体研究，由实施主体指导协助私房产权人按相应程序办理审批手续，建设完成后按规定办理不动产登记。私房原翻原建按照本市低风险工程建设项目审批相关规定执行。

4. 翻建、改建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的，须按文物法律法规的规定履行报批手续。

5. 在历史文化街区、成片传统平房区及特色地区范围内进行新建、改建、扩建等活动，须符合《北京历史文化名城保护条例》相关规定。

(三) 经营利用

实施主体可对完成保护性修缮或恢复性修建的房屋（院落）合理开展经营利用和管理。腾退空间再利用应符合《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018 年—2035 年）》《北京市新增产业的禁止和限制目录》《建设项目规划使用性质正面和负面清单》，优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施、补齐地区配套短板、改善留住居民的居住条件，还可用于传统文化传承展示、体验及特色服务，创办众创空间或发展租赁住房。

实施主体为直管公房产权单位或经营管理单位的，直接取得房屋经营权；实施主体为直接委托或通过公开竞争方式确定的，区政府可将房屋经营权授权给实施主体，由产权单位或经营管理单位与实施主体签订经营权授权协议，一次性授权年限应不高于 50 年。

(四) 规划土地政策

1. 具备条件的房屋或院落，依据保护规划及相关导则，经批准可适当利用地下空间。

2. 实施主体以腾退为目的回购老城房屋，办理不动产登记及土地有偿使用手续的，按照《关于疏解腾退老城房屋办理不动产登记及土地有偿使用的工作意见》（京规自函〔2019〕1315号）执行。

四、工作要求

（一）明确工作责任

东城区、西城区政府负责统筹协调推进相关工作，及时研究项目推进过程中遇到的问题。区政府应根据实际情况，完善组织机构，建立工作机制，明确责任分工。市相关部门加强指导，加大支持力度，做好服务保障工作。

（二）注重公众参与

充分利用公共平台，加大政策宣传力度，提高居民参与度和工作透明度。在组织实施过程中，要广泛征求居民意见，发挥责任规划师作用，充分调动各方积极性，共同参与解决实践中遇到的问题。

（三）加强监督管理

东城区、西城区要加强对利用保护性修缮、恢复性修建房屋从事经营性活动的监管力度，禁止擅自改变用途。

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

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年3月26日

关于老旧小区更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕120号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推进老旧小区更新改造，改善居民居住条件，补齐公共服务短板，提升小区环境品质，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市老旧小区内老旧住宅楼加装电梯、利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施、增加停车设施等更新改造项目。危旧楼房和简易楼改造涉及上述情况的可参照执行。

二、工作原则

坚持规划引领、民生优先，遵循老旧小区综合整治的基本工作流程，围绕落实“七有”“五性”，保障居民居住安全，补足社区公共服务短板，提升居民生活舒适度和便利度。老旧小区实施更新改造，原则上绿化面积、停车数量不得低于现状。

三、具体内容

（一）老旧住宅楼加装电梯

老旧住宅楼加装电梯按照《关于印发〈北京市老旧小区综合整治工作手册〉的通知》（京建发〔2020〕100号）有关规定和流程办理。加装电梯应符合相关技术标准。加装电梯部分不计入楼房建筑面积，不变更原房屋权属信息，不办理立项、规划、用地和施工许可手续。加装电梯如需建设施工暂设的，其施工暂设管理办法由各区研究制定。

（二）利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施

1. 锅炉房（含煤场）。服务于区域的锅炉房等市政用地，不得随意改变用地性质，在保证原有设备设施完整并具备使用功能和消防安全的前提下，应预留为应急用地，可临时用于物流、能源应急、停车等。服务于小区的锅炉房可根据居民意愿用作便民服务设施。

2. 自行车棚。现状绿地少、自行车棚多的小区，可拆除部分自行车棚，增加绿地面积，具体由业主共同决定。保留的自行车棚可补充社区综合服务设施，也可按照《关于明确电动自行车集中充电设施建设有关工作的通知》（京消〔2020〕72号）有关规定增建电动自行车停放充电设施。

3. 其他现状房屋。可利用小区门房、社区配套用房等现状房屋补充社区综合服务设施或其它配套设施，优先用于补充便利店（社区超市）、家政服务、便民维修、快递配送等为本地居民服务的便民商业设施，还可结合居民意愿，补充养老、托幼、文化、体育、教育等公共服务设施。现状房屋归业主共有的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；现状房屋有明确产权人的，产权人应征求业主意见。现状房屋可由业主或产权人授权经营。

利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施的，在确保结构安全、消防安全的基础上，可临时改变建筑使用功能，暂不改变规划性质、土地权属，未经批准不得新建和扩建。临时改变建筑使用功能应遵循公共利益优先原则，由业主委员会（物业管理委员会）等业主自治组织长期监督。利用闲置地下室须遵照《关于印发〈北京市地下空间使用负面清单〉的通知》（京人防发〔2019〕136号）及住房城乡建设、消防等部门有关规定。

利用现状房屋和小区公共空间作为经营场所的，有关部门可依据规划自然资源部门出具的临时许可意见办理工商登记等经营许可手续。

（三）增加停车设施

1. 老旧小区设置停车设施应充分挖掘小区周边停车资源，由实施主体委托专业设计单位，在梳理周边停车资源、调研小区停车需求的基础上，结合片区停车综合改善方案，提出小区内的停车方式和停车规模。

2. 可利用小区内空地、拆违腾退用地等建设地面或地下停车设施。增设停车设施应取得业主大会同意，未成立业主大会的，街道办事处（乡镇政府）、居民委员会等应组织征求居民意见。

3. 参照《关于规范机械式和简易自走式立体停车设备安装及使用的若干意见》（京交运输发〔2014〕130号），利用小区自有用地设置机械式、简易自走式立

体停车设备，按照机械设备安装管理，免予办理建设工程规划、用地、施工等手续。

4. 建设地下停车设施，不新增建筑规模的，不办理规划、用地手续；新增建筑规模的，依规办理规划、用地手续。停车设施的产权原则上归全体业主，可委托实施主体或物业服务企业经营管理，首先满足小区业主停车需求。

5. 增加停车设施原则上不得影响住宅现状日照时数，且满足结构安全、消防安全以及间距、绿化、环保等要求。停车设施对相邻建筑物有通风、采光、日照或噪声等影响的，实施主体应与利害关系人协商，取得其同意。

6. 在确保结构安全、消防安全的基础上，鼓励停车设施与自行车棚、社区综合服务设施等复合利用。

四、工作流程

（一）确定主体

老旧住宅楼加装电梯的实施主体可以是房屋产权单位，也可以是业主委员会（物业管理委员会）等业主自治组织委托的房改售房单位、物业服务企业、电梯生产安装企业或社会投资企业。利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施，以及增加停车设施的实施主体可由业主委员会（物业管理委员会）等业主自治组织直接委托，也可在属地政府组织下通过公开方式确定。鼓励具有规划设计、改造施工、物业管理和后期运营能力的企业作为项目投资和实施主体。

（二）编制方案

实施主体会同街道办事处（乡镇政府）、责任规划师，按照《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》相关要求，对小区配套指标进行核算，根据小区实际情况和居民需求编制实施方案。利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施的，须明确各类房屋的使用功能。

（三）征求意见

街道办事处（乡镇政府）组织对老旧小区更新改造项目清单、引入社会资本涉及收费的加装电梯、增设停车设施等内容，以及物业服务标准、物业服务费用

等征求居民意见，形成最终改造整治实施方案。居民同意物业服务标准及付费项目内容并签订相关协议后，相关内容方可实施。

（四）手续办理

不增加建筑规模的，可不办理规划手续；涉及增层、增加建筑规模，属于低风险工程建设项目的，按照本市低风险工程项目审批相关规定执行。

对利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施，涉及临时改变建筑使用功能的，由区规划自然资源部门结合实施主体提供的配套指标核算情况、实施方案、更新改造项目清单和街道（乡镇）、居民意见，出具临时许可意见。需办理施工、消防等手续的，实施主体持临时许可意见办理。

五、工作要求

（一）明确工作责任

各区政府是老旧小区更新改造的责任主体，负责统筹协调推进相关工作，及时研究工作中遇到的问题。各区政府应根据实际情况完善组织机构，建立工作机制，明确责任分工。市相关部门要加强指导，加大支持力度，做好服务保障。

（二）加强公众参与

各区要充分利用公共平台，加大政策宣传力度，提高居民参与度和工作透明度。实施过程中要广泛征求居民意见，充分调动街道（乡镇）、社区、居民自治组织、责任规划师、社会投资企业的积极性和主动性，共同参与解决实践中遇到的问题。

（三）创新工作模式

鼓励各区政府结合实际情况研究制定实施细则，优先选取具有代表性的老旧小区开展试点，大胆尝试，改革创新，积极探索老旧小区更新改造新模式，创造可复制、可推广的经验。

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

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年4月9日

关于开展老旧厂房更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕139号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推动老旧厂房转型升级、功能优化和提质增效，促进存量资源集约高效利用，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市中心城区范围内老旧厂房的更新改造。本意见所称老旧厂房包括老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施。涉及不可移动文物、历史建筑等，按相关规定执行。

中心城区以外各区可参照执行并制定实施细则；首都功能核心区、北京城市副中心可根据党中央、国务院批复的控制性详细规划（街区层面）单独制定实施细则。

二、工作原则

坚持规划引领，以城市总体规划、分区规划、街区控制性详细规划为依据，按规划确定土地用途，促进老旧厂房功能调整，实现提质增效和高效利用。坚持公益优先，补充配套短板，完善城市功能，增加城市公共空间，促进留白增绿，提升环境品质和城市风貌。加强功能引导，老旧厂房更新后业态应符合街区功能定位，符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。

三、具体内容

（一）更新模式

五环路以内和北京城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要，引入产业创新项目，补齐城市功能短板；五环路以外其他区域的老旧厂房原则上用于发展高端制造业。

1. 优化中央政务功能。鼓励首都功能核心区内的老旧厂房依需调整为中央政务功能用房。

2. 产业转型升级。鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业，发展新型基础设施、文化产业等符合街区主导功能定位的产业，不鼓励对原有厂房进行大拆大建。对于将高端制造业列为主导产业的区域，老旧厂房满足产业定位并且具备相应配套条件的，原则上优先发展高端制造项目。

3. 增加公共空间。结合街区控制性详细规划编制，加强老工业厂区更新功能引导，优先保障交通市政条件预留、“三大设施”设置、绿地及开放空间等需求。鼓励优化完善老工业厂区公共空间体系，通过加密路网打通街道微循环系统，对公共空间进行织补完善；鼓励通过用地置换的方式增加绿地、广场、应急避难场所等公共空间。

4. 补齐城市配套短板。鼓励利用老旧厂房补充文化体育、停车服务、医疗养老、便民服务、学前教育等公共服务设施。利用地下空间建设停车场、补充周边社区便民商业设施或公共服务设施的，应处理好地下空间出入口和用地内外空间的人流、车流衔接关系，避免干扰城市交通和公共空间的使用。

5. 发展经营性用途。在符合街区控制性详细规划、产业发展规划前提下，鼓励利用闲置工业厂房发展现代服务业或建设新型服务消费载体。为促进职住平衡，符合规划及建设项目规划使用性质正面清单的，也可改建租赁型职工集体宿舍等租赁住房。

（二）实施方式

1. 自主更新。在符合街区功能定位和规划前提下，鼓励原产权单位（或产权人）通过自主、联营等方式对老旧厂房进行更新改造、转型升级。可成立多元主体参与的平台公司，原产权单位（或产权人）按原使用条件通过土地作价（入股）的形式参与更新改造，由平台公司作为项目实施主体，按规划要求推进老旧厂房更新，对设施、业态进行统筹利用和管理。

2. 政府收储。根据实施规划需要，涉及区域整体功能调整的，统一由政府收储，按照规划用途重新进行土地资源配置，由新的使用权人按照规划落实相应功能。可给予原产权单位（或产权人）异地置换相应指标。

（三）确定实施主体

单独产权单位（或产权人）的更新项目，原产权单位（或产权人）可作为实施主体，由原产权单位（或产权人）授权的运营主体也可作为实施主体。如产权

关系复杂，按照《中华人民共和国民法典》规定，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后，可依法授权委托确定实施主体。市属国有企业老旧厂房更新改造的实施主体由市国资委确定，区属国有企业老旧厂房更新改造的实施主体由区政府确定。

（四）编制实施方案

由实施主体编制老旧厂房更新改造实施方案，明确更新范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、土地取得方式、建设计划、资金筹措方式、运营管理等内容。实施方案应征求相关权利人意见，由责任规划师提供专业指导与技术服务并出具书面意见。根据项目更新后的使用功能，由相应的区行政主管部门牵头对实施方案进行审查，经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的，按程序请示报告。

（五）审批手续办理

1. 不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的，由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可，无需办理规划审批手续。但重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可。涉及相关权利人的，实施主体应在开工前征求相关权利人意见。

2. 不改变规划使用性质，涉及局部翻建、改建、扩建的，由实施主体向区发展改革部门申请办理备案手续，向区规划自然资源部门申请前期研究及办理建设工程规划许可、用地等手续，向区住房城乡建设部门申请办理施工许可手续；建设工程竣工后，向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

3. 改变规划使用性质的，按以下程序办理：

（1）实施主体将实施方案上报“多规合一”平台，区相关部门通过“多规合一”平台形成初审意见。其中，区产业主管部门应对调整后的功能业态提出指导和认定意见；区规划自然资源部门对调整后的建筑使用功能、建筑规模和风貌提出指导和认定意见；重要项目应通过区政府专题会进行审定，出具区政府专题会议纪要后核发初审意见。

（2）实施主体按照初审意见深化实施方案，区相关部门经“多规合一”平台研究后出具会商意见。

(3) 实施主体根据会商意见修改完善实施方案，经区政府同意后，向区相关部门申请办理备案、规划许可、用地、施工许可等手续。

(4) 建设工程竣工后，实施主体向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

4. 老旧厂房更新改造属于低风险工程建设项目的，按照本市低风险工程项目审批相关规定执行。

5. 利用老旧厂房改建租赁型职工集体宿舍的，按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》（京建法〔2018〕11号）执行。

6. 老旧厂房更新改造施工图审查按照《关于印发〈北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则（暂行）〉的通知》（市规划国土发〔2018〕158号）执行。

7. 老旧厂房更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作，按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）及《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》相关规定执行。

（六）工业构筑物改造利用

工业构筑物改造利用试点项目按以下流程办理：

1. 编制方案。实施主体负责编制工业构筑物改造利用方案，确定改造后使用功能，向区发展改革部门申请备案、向区规划自然资源部门申请对外立面设计和夜景照明方案进行审核后，深化设计工作。

2. 施工图审核。实施主体依法依规编制施工图设计文件，委托第三方进行图纸联审并出具咨询意见，实施主体按照咨询意见修改施工图设计文件。对于超出现行建筑物规范和标准的，应组织专家对性能化设计方案进行审查，明确相关技术要求，并按要求进一步修改施工图设计文件。

3. 企业承诺。实施主体将工程建设承诺书、施工图设计文件，相关咨询意见和技术要求等材料报送区住房城乡建设部门，申请办理施工告知单后，依法依规组织施工。

4. 过程监管。区住房城乡建设部门重点对消防和质量安全进行监管。

5. 竣工验收。项目完工后，实施主体组织开展四方验收，委托第三方进行消防专项验收合格后，由区住房城乡建设部门出具消防专项验收完成通知单。

6. 投入使用。实施主体持四方验收单、项目备案表、施工告知单和消防专项验收完成通知单申请办理相关经营证照后，改造构筑物投入使用。

（七）规划土地政策

1. 建筑规模。对于存量保留项目，要深入挖潜可再利用资源，鼓励引导将现状低效空间直接转换使用功能，实现建筑规模“零增长”下的内涵转换和功能提升。为解决安全、环保、便利等问题，或根据产业升级以及完善区域配套需求，可配建不超过地上总建筑规模 15%的配套服务设施，其设计方案需进行结构安全论证，配套服务设施按照主用途管理。对于增加的建筑规模指标，可在保持区级建筑规模总量稳定的前提下，由区政府统筹研究指标转移路径及办法。

2. 供地方式。涉及改建、扩建或改变规划使用性质的更新项目，可按新的规划批准文件办理用地手续。其中，符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地；不符合《划拨用地目录》的，可以协议方式办理用地手续，也可结合市场主体意愿，依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资（入股）等方式办理用地手续，但法律法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

代建公共服务设施用房并将产权移交政府所属部门或相关单位的部分，按划拨方式办理用地手续。

3. 过渡期政策。利用老旧厂房发展 5G、人工智能、大数据、工业互联网、物联网等新型基础设施，以及国家鼓励和支持的新产业、新业态的，在符合控制性详细规划且不改变用地主体的条件下，由区投资或相关行业主管部门提供项目符合条件证明文件，由区规划自然资源部门出具允许临时变更建筑使用功能以及实施改造建设的相关意见后，可在 5 年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期从建设单位取得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，从规划自然资源部门出具意见之日起计算。

区规划自然资源部门应当做好过渡期起算时点和时间跨度的备案管理，备案工作完成后，应将相关信息及时通知存量房产、土地资源使用方。过渡期满前 90 天，应当通知存量房产、土地资源使用方，了解其继续使用房产、土地资源的意愿并做好政策服务。过渡期满及涉及转让的，应按新用途、新权利类型办理相关用地手续。

4. 土地价款缴纳。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。老旧厂房用地性质调整需补缴土

地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于 50%，分期缴纳的最长期限不超过 1 年。土地价款全部缴清后，方可办理不动产登记。

5. 土地年租制。根据市场主体意愿，采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以协议方式办理用地手续。

6. 作价出资（入股）。根据市场主体意愿，由政府指定部门作为出资人代表，对已取得划拨建设用地使用权的土地，可以作价出资（入股）经营性服务设施。作价出资（入股）部分不参与企业经营活动，不承担盈亏，确保土地资产保值。

7. 老旧厂房更新改造过程中，在不改变实施方案确定的使用功能情况下，经营性服务设施已取得的建设用地使用权可依法进行转让或出租，也可以建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权等进行抵押融资。建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权转让、出租、抵押实现后，应保障原有经营活动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

以划拨方式取得的建设用地使用权（含地上建筑物、构筑物及其附属设施）出租，按照本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场有关规定收取政府土地收益。

（八）与相关政策的衔接

1. 市管企业及其所属各级国有及国有控股企业对老旧厂房更新利用的，依照《关于印发〈关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见〉的通知》（京国资发〔2020〕4 号）执行。

2. 利用老旧厂房拓展文化空间的，依照《关于印发〈保护利用老旧厂房拓展文化空间项目管理办法（试行）〉及试点项目清单的通知》（京文领办发〔2019〕5 号）执行。

3. 翻建、改建、扩建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的，须按文物法律法规的规定履行报批手续。

四、工作要求

（一）科学规划，有序推进

各区政府应依据城乡规划、本区产业功能定位和产业链发展需要，划定工业用地保护红线，保留一定数量的工业用地。各区要对本区老旧厂房现状进行摸底

调查，建立老旧厂房更新台账，结合落实街区控规，科学制定工作计划，有序推进老旧厂房更新工作。各区要明确老旧厂房改造利用业态准入标准，建立老旧厂房改造利用项目审核评估机制，对老旧厂房改造利用要审慎严谨，在合理评估基础上，充分征求科技、产业等相关部门意见，优先用于发展符合首都功能定位的高精尖产业和现代制造业，防止房地产化。

（二）统筹协调，全程监管

各区应建立工作机制，明确责任分工，协调相关部门，研究解决老旧厂房更新改造中遇到的问题。各区要建立老旧厂房更新改造项目前期审核、中期监督、后期评估、全程监管的全生命周期管理模式，促进土地资源集约高效利用。

（三）创新方式，先行先试

鼓励各区结合实际改革创新，大胆尝试，优先选取具有代表性的老旧厂房更新改造项目开展试点，创造可复制、可推广的经验。各区要创新工作流程，优化审批程序，加快手续办理，积极探索老旧厂房更新的新模式。

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

北京市发展和改革委员会

北京市财政局 2021 年 4 月 21 日

关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕140号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推动老旧楼宇更新改造，完善城市功能，提升城市活力，促进产业升级，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市中心城区范围内以老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇（不包括居住类建筑）更新改造，其中涉及不可移动文物、历史建筑等除外。

中心城区以外各区可参照执行并制定实施细则；首都功能核心区、北京城市副中心可根据党中央、国务院批复的控制性详细规划（街区层面）单独制定实施细则。

二、工作原则

坚持规划引领，以城市总体规划、分区规划、街区控制性详细规划为依据，推动产业功能提质增效，提升楼宇品质和发展效益。坚持民生优先，着力补齐地区配套短板，完善公共服务设施，改善人居环境，提高人民生活满意度。坚持试点先行，由各区人民政府选取试点项目并组织实施，市相关部门给予政策支持。老旧楼宇更新后业态应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。

三、具体内容

（一）确定实施主体

鼓励原产权单位（或产权人）作为实施主体进行自主更新；如产权关系复杂，按照《中华人民共和国民法典》规定，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后，可依法授权委托产权单位（或产权人）作为实施主体。由原产权单位（或产权人）授权的运营主体，或由区政府委托的平台公司依法依规取得楼宇产权或运营权后，也可作为实施主体。

（二）编制实施方案

由实施主体编制老旧楼宇更新改造实施方案，明确更新范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、土地取得方式、建设计划、资金筹措方式、运营管理等内容。实施方案应征求相关权利人意见，由责任规划师提供专业指导与技术服务并出具书面意见。根据项目更新后的使用功能，由相应的区行政主管部门牵头对实施方案进行审查，经区政府同意后实施。位于长安街沿线、中轴线沿线等重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的，按程序请示报告。

（三）审批手续办理

1. 不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的，由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可，无需办理规划审批手续。但重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可。涉及相关权利人的，实施主体应在开工前征求相关权利人意见。

2. 不改变既有建筑结构，仅改变建筑使用功能的，由负责牵头审查实施方案的区行政主管部门出具意见后，有关部门可为经营主体办理工商登记等经营许可手续。

3. 涉及局部翻建、改建的，在实施方案经区政府同意后，由区相关部门办理备案、规划、用地和施工许可手续。翻建、改建的设计方案需进行结构安全论证，并进行必要的施工图审查，以确保工程安全。

4. 老旧楼宇更新改造属于低风险工程建设项目的，按照本市低风险工程建设项目审批相关规定执行。

5. 利用老旧楼宇改建租赁型职工集体宿舍的，按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》（京建法〔2018〕11号）执行。

6. 老旧楼宇更新改造施工图审查按照《关于印发〈北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则（暂行）〉的通知》（市规划国土发〔2018〕158号）执行。

7. 老旧楼宇更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作，按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）及《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》相关规定执行。

8. 翻建、改建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的，须按文物法律法规的规定履行报批手续。

（四）规划土地政策

1. 功能混合与转换兼容。在同一建筑中允许不同功能用途相互混合，对可能带来的建筑规模、结构安全、消防安全、运营管理安全等影响，经区相关部门联合论证后，在没有明显不利影响且满足相关规范的前提下，可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利、宿舍居住等功能。

2. 建筑规模。既有建筑为解决安全、环保、便利等问题，可增设必要的消防楼梯、连廊、风道、无障碍设施、电梯等设施，增加的建筑面积不计入街区管控的总规模，各区应单独备案统计。

3. 地下空间利用。在条件允许并符合本市地下空间利用管理要求的情况下，地下空间可进行多种用途的复合利用。地下空间平时用作市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途，战时兼顾人民防空需要的，应按规定在相应设计方案中予以明确。地下空间使用功能应按照《关于印发〈北京市地下空间使用负面清单〉的通知》（京人防发〔2019〕136号）要求进行准入管理。对充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

4. 供地方式。更新项目可按新的规划批准文件办理用地手续。其中，符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地；不符合《划拨用地目录》的，可以协议方式办理用地手续，也可结合市场主体意愿，依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资（入股）等方式办理用地手续，但法律、法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

5. 土地价款缴纳。用地性质调整需补缴土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于50%，分期缴纳的最长期限不超过1年。土地价款全部缴清后，方可办理不动产登记。

6. 土地年租制。根据市场主体意愿，采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以协议方式办理用地手续。

7. 作价出资（入股）。根据市场主体意愿，由政府指定部门作为出资人代表，对已取得划拨建设用地使用权的土地，可以作价出资（入股）经营性服务设施。作价出资（入股）部分不参与企业经营活动，不承担盈亏，确保土地资产保值。

8. 老旧楼宇更新过程中，在不改变实施方案确定的使用功能情况下，经营性服务设施已取得的建设用地使用权可依法进行转让或出租，也可以建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权等进行抵押融资。建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权转让、出租、抵押实现后，应保障原有经营活动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

以划拨方式取得的建设用地使用权（含地上建筑物、构筑物及其附属设施）出租，按照本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场有关规定收取政府土地收益。

四、 工作要求

（一）稳步有序推进

各区应科学分析本区域老旧楼宇的现状、更新需求及存在问题，摸清底数，建立台账，逐年制定更新改造计划，有序推进，动态更新。要及时总结经验，完善工作机制，探索老旧楼宇更新的新模式新路径。

（二）加强功能引导和规划管控

各区应按照规划确定的街区主导功能，分区域明确功能调整导向，优化产业结构，补齐城市短板。要落实“减量双控四降”要求，对具备实施条件的，引导其逐步进行规模减量，在充分协商的前提下做到应降尽降、当减则减。

（三）简化审批流程

各区政府可结合本市优化营商环境相关要求，根据需要制定具体工作流程，针对不同更新改造类型适用不同的审批流程，做到尽量精简和压缩。

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

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年4月21日

关于印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，市有关部门：

经市政府同意，现将《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》印发给你们，请结合工作实际贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会
北京市规划和自然资源委员会 北京市财政局
北京市人民政府国有资产监督管理委员会 北京市民政局
北京市地方金融监督管理局 北京市城市管理委员会

2021年4月22日

关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见

根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和市委、市政府工作部署，为构建政府与居民、社会力量合理共担改造资金的工作机制，逐步形成居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点、政府支持一点等“多个一点”资金分担方式，建立共同参与改造、共同治理社区、共同享受成果的老旧小区改造良性循环新机制，本市将引入社会资本参与老旧小区改造，现提出如下意见：

一、多种方式引入社会资本参与

（一）社会资本可通过提供专业化物业服务方式参与。按照《北京市物业管理条例》的规定，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，业委会或物管会等业主组织通过招标等方式选定物业服务企业，物业服务企业参与老旧小区改造。小区已有物业服务企业的，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，依据居民提升物业服务水平和老旧小区改造的需求，业主组织重新与物业服务企业签订物业服务合同。

（二）社会资本可通过“改造+运营+物业”方式参与。在街道（乡镇）指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，可以将小区共用部位的广告、停车等公共空间利用经营与物业服务打包，采用招标等方式选定社会资本，社会资本通过投资改造，获得小区公共空间和设施的经营权，提供物业服务和增值服务。

（三）社会资本可通过提供专业服务方式参与。业主组织或实施主体可通过招标或竞争性谈判选择养老、托育、家政、便民等专业服务企业投资改造或经营配套设施，提供专业服务。

（四）鼓励社会资本作为实施主体参与老旧小区改造。区政府可通过“投资+设计+施工+运营”一体化招标确定老旧小区改造实施主体，既可作为单个小区的实施主体，也可通过区政府组织的大片区统筹、跨片区组合，作为多个小区及周边资源改造的统一实施主体。实施主体可与专业企业联合投标。

二、加大财税和金融支持

（一）社会资本参与老旧小区改造的，市级财政仍按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》（京财经二〔2019〕204号）等政策予以支持；同时，对符合条件的项目给予不超过5年、最高不超过2%的贷款贴息。区政府对符合要求的项目，可以申请发行老旧小区改造专项债。

（二）涉及基础设施改造的，市区发展改革部门按照《加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案》（京政办发〔2017〕31号）、《北京市老旧小区配网改造工作方案（2018-2022）》（京发改〔2018〕2952号）等有关规定予以支持。

（三）支持通过“先尝后买”方式引入专业化物业服务，各区政府可对引入的业主大会或会议认可的物业服务企业给予奖励补助。

（四）市区税务部门应按照《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等有关规定，落实专业经营单位和养老、托育、家政等服务机构的税费减免政策。

（五）鼓励金融机构参与投资市区政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。支持社会资本开展类REITs、ABS等企业资产证券化业务。

（六）支持社会资本通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等金融机构申请中长期贷款。支持社会资本利用财政补贴、政府实物注资、产权单位和居民出资等作为项目融资的资本金。

三、存量资源统筹利用

（一）业主共有的自行车棚、门卫室、普通地下室、物业管理用房、腾退空间，在街道（乡镇）指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定使用用途，统筹使用。

（二）区属行政事业单位所属配套设施，以及区属国有企业通过划拨方式取得的小区配套用房或区域性服务设施，经专业机构评估，可将所有权或一定期限的经营收益作为区政府老旧小区改造投入的回报。

（三）市、区属国有企业通过出让方式取得的配套用房，以及产权属于个人、民营企业和其他单位的配套用房，规划自然资源部门要加强用途管控，恢复原规划用途或按居民实际需要使用。区政府搭建平台，鼓励产权人授权实施主体统筹使用。

（四）上述存量资源授权社会资本改造运营的，授权双方应当签订书面协议，明确授权使用期限、使用用途、退出约束条件和违约责任等。国有资产的产权划转由区政府根据实际情况确定。

四、简化审批

（一）纳入老旧小区改造计划或完成相应投资决策审批的项目，即可在建设工程承发包招标平台或勘察设计招标平台进行一体化招标。

（二）社会资本经委托或授权取得的设施用房，在办理经营所需证照时，持区老旧小区综合整治联席会认定意见即可办理工商等相关证照，不需提供产权证明。

（三）供（排）水、供电、供气、供热等专业公司对社会资本运营的配套服务设施，给予缩短接入时间等支持措施，属于简易低风险工程附属水、电、气接入“三零服务”范围的，免于行政审批。

（四）土地规划有关支持政策，按照本市城市更新有关规定执行。

五、监督管理

各区要健全引入社会资本监管制度，街道（乡镇）要对社会资本投资、改造和运营进行全过程监管。各区要建立评估机制，由街道（乡镇）聘请第三方定期对社会资本的服务情况进行评估，总结经验，持续改进和提升社会资本的服务质量。

社会资本违反合同约定，存在擅自改变使用用途、服务收费明显高于周边水平、服务质量差居民反映强烈等触及退出约束条件的，授权主体依据合同约定终止授权。

六、本意见自下发之日起实施。意见执行过程中遇到的问题，请及时反馈。

附件：国家开发银行老旧小区改造金融产品.docx

关于印发《2021 年北京市老旧小区综合整治工作方案》 的通知

市级相关部门，各区人民政府：

经市政府同意，现将《2021 年北京市老旧小区综合整治工作方案》印发给你们，请结合实际认真组织落实。

北京市老旧小区综合整治联席会议办公室
(北京市住房和城乡建设委员会代章)

2021 年 5 月 7 日

2021 年北京市老旧小区综合整治工作方案

老旧小区改造是融入新发展格局的重要工作，既是重大民生工程，又是发展工程，同时也是实施“双循环”战略、创新基层治理的重要抓手。为贯彻落实国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23 号)要求和市委市政府有关工作部署，在“十四五”开局之年开展好本市老旧小区综合整治工作，特制定如下工作方案。

一、工作目标

(一)全市列入老旧小区综合整治计划确保实现 400 个小区、建筑面积 1500 万平方米；力争实现 600 个小区、建筑面积 2300 万平方米。

(二)全市老旧小区综合整治新开工确保实现 300 个小区、建筑面积 1100 万平方米；力争实现 400 个小区、建筑面积 1500 万平方米。

(三)全市老旧小区综合整治新完工确保实现 100 个小区、建筑面积 400 万平方米；力争实现 150 个小区、建筑面积 600 万平方米。

(四)加强协调配合，力争已列入中央和国家本级综合整治计划的 211 个项目全面开工。

(五)加强制度机制建设。鼓励社会资本根据居民意愿以市场化方式参与老旧小区综合整治。激发居民参与改造的主动性、积极性。充分调动小区关联单位和社会力量支持参与。发挥党建引领作用,将社区治理能力建设融入改造过程,促进小区治理模式创新,健全小区长效管理机制。

二、重点任务分工

(一)完善“十四五”时期本市老旧小区综合整治政策措施

1.编制北京市“十四五”时期老旧小区综合整治规划。明确改造目标、原则、范围和实施路径,因地制宜、分区分类推进实施。

责任单位:市住房城乡建设委

配合单位:市发展改革委、市规划自然资源委、市财政局、市国资委、市城市管理委、市民政局、市市场监管局、市水务局、市住房资金管理中心

完成时限:2021年8月

2.制定老旧小区综合整治技术导则。按照基础类、完善类、提升类三类内容,进一步细化老旧小区改造的标准,分类推进。

责任单位:市住房城乡建设委、市规划自然资源委

配合单位:市发展改革委、市国资委、市城市管理委、市民政局、市市场监管局、市水务局、市园林绿化局

完成时限:2021年8月

3.制定引入社会资本指导意见。明确社会资本参与方式,加大财税金融支持,统筹利用好存量资源,简化审批手续,做好监督管理。

责任单位:市住房城乡建设委、市财政局、市金融监管局

配合单位:市发展改革委、市规划自然资源委、市国资委、市城市管理委、市民政局

完成时限:2021年5月

4.细化存量房屋设施改造的规划土地支持政策。明确存量房屋设施改造的审批流程,允许适度放宽规划指标;研究对历史原因造成规划土地手续不全的房屋设施,在保证配套服务功能的前提下进行改造的审批办法。

责任单位:市规划自然资源委

配合单位:市住房城乡建设委、市发展改革委、市国资委

完成时限：2021 年 8 月

5. 制定适老化改造和无障碍环境建设指导意见。聚焦通行无障碍、公共空间适老化、完善适老化公共服务设施、增加居家养老服务有效供给等方面，细化技术措施，加强引导和政策指导。

责任单位：市住房城乡建设委

配合单位：市规划自然资源委、市民政局、市卫健委、市体育局、市残联

完成时限：2021 年 5 月

6. 制定优化和完善工程招投标的指导意见。明确各区可以对本区内老旧小区改造打包招标，鼓励实施工程总承包。

责任单位：市住房城乡建设委

配合单位：市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委

完成时限：2021 年 8 月

7. 完善危旧楼改建配套政策。进一步明确危旧楼改建规划要求和相关审批程序。研究危楼不得交易相关管理措施。

责任单位：市规划自然资源委、市住房城乡建设委

配合单位：市发展改革委、市财政局

完成时限：2021 年 8 月

8. 制定加强工程质量安全管理的措施。出台加强老旧小区改造工程质量安全管理意见，加强改造全过程质量安全监管，落实质量安全责任终审追究制，抓好工程监理和验收环节，确保老旧小区改造工程成为放心工程。

责任单位：市住房城乡建设委

配合单位：市发展改革委、市规划自然资源委、市城市管理委、市水务局

完成时限：2021 年 8 月

9. 制定住宅专项维修资金补建续筹政策措施。出台归集、补建、续筹住宅专项维修资金的具体办法，建立健全改造后老旧小区住宅专项维修资金管理制度，指导开展维修资金改革试点。

责任单位：市住房城乡建设委

配合单位：市财政局、市规划自然资源委、市住房资金管理中心、各区政府

完成时限：2021 年 8 月

(二)大力引入社会资本参与老旧小区改造

10. 推动市属国企积极参与。落实市属国企参与自管老旧小区综合整治的主体责任，支持市属国企参与承接物业管理小区的综合整治，鼓励市属国企作为社会资本参与老旧小区改造，继续推进落实“每个区都要有试点”要求。

责任单位：市国资委、市住房城乡建设委、各区政府

配合单位：市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市城市管理委、市民政局、市金融监管局、市市场监管局、市水务局

完成时限：2021 年 12 月

11. 推动“平台+专业企业”实施模式。对有条件的市区属平台公司，做好统筹协调工作，研究完善财政资金直补方式。争取国开行、建行等金融机构长期低息贷款支持社会资本参与老旧小区改造。

责任单位：市住房城乡建设委、市财政局、市国资委、各区政府

配合单位：市发展改革委、市金融监管局

完成时限：2021 年 12 月

(三)统筹开展通信架空线梳理入地和市政专业管线改造

12. 切实做好通信架空线梳理入地。

责任单位：各区政府

配合单位：市城市管理委、市通信管理局

完成时限：2021 年 12 月

13. 对有市政专业管线改造需求的，要确保实现一张图审批和一张图施工。

责任单位：各区政府

配合单位：市城市管理委、市水务局、市发展改革委、市住房城乡建设委

完成时限：2021 年 12 月

14. 推动排水管线改造，改造后小区红线内排水管线由专业排水企业承担管理维护责任。

责任单位：各区政府、市排水集团

配合单位：市水务局、市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局

完成时限：2021 年 12 月

(四)推进老楼加装电梯

15. 搭建协商议事平台，引导业主做好民主协商和利益平衡，促进达成一致意见。

责任单位：各区政府

配合单位：市住房城乡建设委、市民政局、市市场监管局

完成时限：2021 年 12 月

16. 拓宽资金筹措渠道。允许使用住宅专项维修资金，允许使用业主本人和配偶名下的公积金，对低保家庭、低收入家庭予以扶持。

责任单位：市财政局、市住房城乡建设委、市住房资金管理中心

配合单位：市市场监管局、各区政府

完成时限：2021 年 12 月

17. 控制管线改移成本。加强管线改移统筹，研究由专业公司承担管线改移工作的政策。

责任单位：市城市管理委、市水务局

配合单位：市住房城乡建设委、市财政局、市市场监管局

完成时限：2021 年 12 月

(五) 优化“12345”考核机制

18. 明确老旧小区综合整治项目“12345”诉求分类标准，制定合理考核标准。

责任单位：市住房城乡建设委、市政务服务局

配合单位：各区政府

完成时限：2021 年 8 月

(六) 创新基层治理，建立健全小区长效管理机制

19. 深入细致开展群众工作，加强政策宣传解读，依靠群众、发动群众，培养居民家园意识、“受益付费”意识，凝聚共识、同向发力，找到利益平衡最大公约数。改造前，成立业委会或物管会等业主组织，发挥党建引领作用，通过广泛宣传动员，让居民参与到改造中来，用好责任规划师，与居民共同编制好改造方案；通过业主共同决定，明确小区管理模式，实现小区长效管理。改造过程中，通过搭建居民议事协商平台，加强居民、实施主体、施工单位、街道社区、政府部门之间的沟通联系，及时回应居民在上下水改造、加装电梯、公共空间利用等方面的诉求。改造完成后，小区进入良性管理轨道。

责任单位：各区政府

配合单位：市住房城乡建设委、市民政局、市规划自然资源委

完成时限：2021 年 12 月

(七)加强改造项目统筹

20. 各区加强高位统筹，整合各部门各渠道资金，鼓励以“平台+专业企业”方式，持续推进新开工老旧小区拆除违法建设和环境整治提升，开展抗震加固、节能改造、基础设施和适老化改造；根据居民意愿引入社会资本开展完善类和提升类改造，提升公共空间和配套设施。加强改造工程质量安全监管，抓好工程监理和验收环节，加强政府资金使用审核和审计。

责任单位：各区政府

牵头单位：市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市城市管理委、市水务局

完成时限：2021 年 12 月

(八)推进危楼简易楼改造

21. 危旧楼要优先解危排险，做好翻建和有序外迁腾退。

责任单位：各区政府

配合单位：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

完成时限：2021 年 12 月

(九)推进中央单位在京老旧小区改造

22. 用好专班机制，组织实施好中央国家机关本级老旧小区红线外基础设施改造。

责任单位：市住房城乡建设委

配合单位：市发展改革委、市规划自然资源委、市财政局、市城市管理委、市水务局、市通信管理局

完成时限：2021 年 12 月

23. 推动部委所属事业单位和央企在京老旧小区改造资金政策出台。

责任单位：首规委办、市住房城乡建设委

配合单位：市发展改革委、市财政局

完成时限：2021 年 8 月

24. 按照“双纳入”工作机制，进一步明确细化工作保障措施，做好项目对接和服务保障，配合推进中央单位在京老旧小区项目实施、做好混合产权老旧小区改造。重点推进核心区老旧小区改造。

责任单位：各区政府

配合单位：市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市城市管理委、市水务局

完成时限：2021 年 12 月

三、实施保障

(一) 加强组织协调

积极构建协调各方、运行顺畅、横向到边、纵向到底的老旧小区综合整治组织体系和责任体系。在市城市更新领导小组的统一领导下，充分发挥市街道工作和“吹哨报到”改革专班、市老旧小区综合整治联席会的组织协调和督促指导作用，强化部门统筹，加强政策协调、工作衔接、调研督导，及时发现新情况新问题，健全完善相关政策措施。进一步加强党建引领，将老旧小区综合整治纳入社区治理。

各区政府作为老旧小区综合整治责任主体，同步完善组织体制，加强工作力量，整合配置好资源，深入做好群众工作，大力引入社会资本，全力推进改造实施，着力构建长效管理机制。

(二) 加强督导考核

建立涵盖市有关部门、各区和专业公司考核机制，将各项审批工作内容，以及列入改造范围的专业管线改造实施情况，纳入年度部门及专业企业绩效考评。

结合第三方察访核验，对各区改造任务完成、财政资金使用效率、多元化筹资、改造质量、群众满意度和长效管理机制建立等方面进行系统考核。

(三) 广泛开展宣传培训

各区、市有关部门充分利用新闻媒体，广泛宣传政策创新、典型案例和成熟经验，强化正向引导，提高社会各界对老旧小区综合整治工作的认识，形成各方支持、群众积极参与的浓厚氛围。

进一步完善信息公开制度，尊重群众的选择权、参与权、知情权和监督权，精准解读老旧小区综合改造有关政策、工作措施，及时回应社会关切，展现我市老旧小区综合整治多措并举、破解难题、力争实效的工作作风。

定期组织各区对有关部门、各街道乡镇进行培训，指导基层广泛深入开展群众工作，系统规范组织实施流程，持续释放老旧小区综合整治自下而上、民意立项的政策信号，逐步建立良性循环新机制，力争实现改一个、成一个，改一片、成一片。

印发《关于老旧小区综合整治实施适老化改造和无障碍环境建设的指导意见》的通知

各区政府，各有关单位：

为落实市领导关于老旧小区综合整治突出适老化改造和无障碍环境建设的指示要求，把老旧小区改造这项惠民工程办好，建设整洁、和谐、宜居的美丽家园，经市政府同意，现将《关于老旧小区综合整治实施适老化改造和无障碍环境建设的指导意见》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

特此通知。

北京市老旧小区综合整治联席会议办公室

（北京市住房和城乡建设委员会代章）

2021年5月9日

关于老旧小区综合整治实施 适老化改造和无障碍环境建设的指导意见

根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》（建房〔2020〕92号），以及国家和本市有关规定，为推进老旧小区综合整治同步实施适老化改造和无障碍环境建设，制定本指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，落实市委市政府决策部署，坚持以人民为中心，坚持首善标准，积极应对人口老龄化，在老旧小区综合整治中突出适老化改造和无障碍环境建设，创建安全、舒适、便利，代际和睦、人人共享、和谐发展的全龄、全人群宜居生活环境。

（二）目标任务。“十四五”期间，实施综合整治的老旧小区，因地制宜逐个明确小区适老化改造和无障碍环境建设内容，实现通行无障碍；支持有条件的既有多层住宅加装电梯，合理利用空间完善养老服务设施，引导有需求的老年人家庭开展居家适老化改造；推动和支持物业服务企业、养老服务机构等提供养老服务，切实增加居家养老服务有效供给，有效满足老年人居家养老需求。

二、主要改造内容

老旧小区适老化改造和无障碍环境建设，包括通行无障碍改造、公共空间适老化改造、完善适老化公共服务设施、增加居家养老服务有效供给等方面，具体改造内容分为基础类、完善类和提升类。基础类是必须改造的内容，完善类和提升类是根据居民意愿确定的改造内容。

（一）通行无障碍改造

1. 公共设施改造。重点在单元门、坡道、电梯、扶手等公共区域建筑节点进行无障碍改造，满足老年人及行动不便人员基本的安全通行需求，有条件的既有多层住宅加装电梯或安装爬楼代步器。

2. 小区内道路交通无障碍改造。拆除路面障碍物、平整路面，完善道路照明系统。规范停车管理，有条件的增设无障碍车位。

（二）公共空间适老化改造

根据小区实际情况，优化绿地、休闲空间，建设适老且无障碍的公共活动场所；完善更新带有安全扶手和靠背的公共休息座椅；增设有安全防护措施的公共健身器材；有条件的增设安全、无障碍的电动车充电停车棚；鼓励利用闲置公共空间，设置参与式无障碍种植园区、自主康复区或健康步道场所；临近公共活动场所，鼓励增设独立无障碍卫生间；有条件的小区可增设为老服务设施。

（三）室内居住环境改造

引导老年人家庭对室内环境和日常生活设施进行适老化改造，有条件的将居家适老化改造与信息化、智能化居家养老服务相结合。

（四）完善适老化公共服务设施

1. 完善小区为老服务、商业服务、公共服务等设施的适老化改造和无障碍环境建设，强化通行无障碍、操作便利无障碍和信息感知无障碍。

3. 有条件的小区可引入社会资本增设为老服务机构与设施，包括养老机构、医疗机构、餐饮机构、生活便利机构等，强化设施功能完备，提升为老服务效能。

（五）增加居家养老服务有效供给

推动和支持物业服务企业、养老服务机构等采用“物业服务+养老服务”模式，专门提供助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护等定制养老服务。

鼓励物业服务企业加强与社区居民委员会、业主委员会（物业管理委员会）的沟通合作，协助社区居委会搭建老年文化活动平台，开展居民结对帮扶老年人志愿服务和代际沟通活动。

三、组织实施

（一）公共区域适老化改造

1. 加强设计管理。老旧小区综合整治项目实施主体会同街道和社区充分征求居民意见，在责任规划师指导下，结合小区现实情况，因地制宜确定公共区域适老化改造和无障碍环境建设菜单，与小区环境品质改善、垃圾分类等，进行一体化设计。实施主体组织设计单位在总体设计方案下，制定适老化改造和无障碍环境建设专项设计方案，专项设计方案应当和总体设计方案在小区内一并公示。专项设计方案纳入施工图审查范围。

2. 加强施工过程管理。公共区域适老化改造和无障碍环境建设应与老旧小区综合整治同步施工，实施主体组织施工单位严格按专项设计方案施工，加强施工过程监管，业主委员会（物业管理委员会）做好全过程监督。

3. 加强验收管理。老旧小区综合整治项目验收时，由实施主体组织设计、施工、监理单位和业主委员会（物业管理委员会）对适老化改造和无障碍环境建设进行专项验收。

（二）室内适老化改造

1. 对有适老化改造需求的家庭，居民委托专业机构进行评估，依据评估结果确定改造方案，择优确定改造施工单位，签订改造施工协议，经老年人或者其监护人签字确认后实施。改造完成后，按协议约定验收。室内适老化改造施工宜与老旧小区综合整治同步实施。

2. 对政府支持保障的特殊困难老年人家庭居家适老化改造的,按照民政部门相关政策及工作程序组织实施;残疾人家庭居家适老化改造,按照市残联相关政策及工作程序组织实施,应与老旧小区综合整治同步施工。

适老化改造和无障碍环境建设的设计建设标准,参照《无障碍设计规范》(GB50763-2012)和《既有住宅适老化改造设计指南》等有关规定执行。

四、支持政策

(一) 财税金融支持

1. 老旧小区综合整治项目公共区域适老化改造和无障碍环境建设分类实施(分类改造菜单见附表),基础类、加装电梯或安装爬楼代步器的市区财政补助政策,按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》(京财经二〔2019〕204号)执行。

2. 居家适老化改造,对特困供养、低保低收入的高龄和失能老年人家庭采取阶梯式补贴。

3. 公共区域健身器材改造,由体彩公益金全额支持。

4. 小区公共场所及住宅楼加装养老、孝老、敬老文化宣传橱窗或电子屏,由街道(乡镇)安排。

5. 小区内养老服务驿站、养老机构、养老服务商的建设运营,按照国家和本市有关规定进行补贴和税费减免。

6. 鼓励社会资本参与适老化改造运营,支持社会资本通过项目融资、公司融资等方式向金融机构申请中长期贷款。

(二) 鼓励利用小区存量资源

1. 业主共有的公共房屋和设施,经业主共同决定,可交由物业服务企业统一改造用于居家养老服务。

2. 政府所有的闲置房屋和设施,政府可委托物业服务企业或养老服务机构用于居家养老服务。

3. 鼓励物业服务企业与房地产开发企业协商,将开发企业自持的房屋改造为养老服务用房,允许按照适老化设计要求优化户均面积、小区车位配比等指标,相关建设工程应符合国家工程建设消防技术标准和消防安全管理要求。

(三) 支持物业服务企业参与养老服务

1. 物业服务企业已经取得居家社区养老服务机构营业执照的,允许其跨区域经营居家社区养老服务。

2. 协调职业院校、培训机构为物业服务企业培养养老护理、康复、社会工作、心理咨询等专业人员提供人力资源支持。

3. 按规定落实养老服务从业人员培训费补贴、职业技能鉴定补贴等政策。

4. 将符合条件的养老服务从业人员纳入公租房或政策性租赁住房保障范围。

五、组织保障

将老旧小区适老化改造和无障碍环境建设纳入本市老旧小区综合整治联席会议重要议事内容,将市卫生健康委、市体育局、市残联新增为联席会成员单位,各区同步完善本区联席会制度。适老化改造和无障碍环境建设推进实施过程中遇到的问题由联席会研究解决。市级各单位职责如下:

(一)市住房城乡建设委。统筹协调市有关部门,研究完善老旧小区综合整治项目实施适老化改造及无障碍环境建设相关政策,督促各区严格按照设计方案施工,在施工过程、竣工验收等环节进行监督,落实适老化改造及无障碍环境建设内容,协调解决适老化改造和无障碍环境建设过程中遇到的问题。

(二)市规划自然资源委。加强对老旧小区综合整治项目规划设计指导,督促设计单位和责任规划师贯彻适老化改造及无障碍环境建设设计理念,组织对责任规划师培训指导,积极参与指导老旧小区整治项目的方案设计,监督指导实施主体按设计方案组织施工。将老旧小区综合整治方案中适老化改造和无障碍环境建设的设计内容纳入施工图审查范围,给予指导评估。

(三)市委社会工委市民政局。结合养老服务设施建设要求,指导各区积极发挥基层群众组织作用,广泛征求居民、业主意见,落实居家适老化改造政策,指导推进室内适老化改造,动员社会力量参与开展老旧小区适老化改造和无障碍环境建设。

(四)市卫生健康委。市老龄工作委员会办公室根据有关职责进行工作统筹,协调联络市老龄委各成员单位,抓好相关工作落实,开展养老、孝老、敬老文化宣传。市老龄协会负责协调专业组织和市老龄委专家委员会相关专家对各项目单位适老化改造和无障碍环境建设方案进行指导,并提出建设性意见。

（五）市残联。将无障碍环境建设专项行动与老旧小区综合整治统筹实施。组织开展残疾老年人居家环境无障碍改造工作。对无障碍建设方案给予指导，并对无障碍环境设计、建设和验收过程中提供技术支持和指导。

（六）市体育局。指导各区落实老旧小区内建设适老化体育健身设施，同时做好体育设施区域内无障碍设施配套建设。

（七）各区政府。组织督导落实本区老旧小区综合整治工作中贯彻落实适老化改造和无障碍环境建设工作。积极打造“区级统筹、街道主导、社区协调、居民议事、社会参与”的多方联动机制。在老旧小区综合整治过程中，属地街道牵头，协调各有关部门积极推进适老化改造和无障碍环境建设有效落实。

六、工作要求

（一）提高认识，加大推进力度。各单位、各区政府应提高政治站位，充分认识在老旧小区综合整治中实施适老化改造和无障碍环境建设是老年友好宜居环境建设的重要组成部分，是经济社会发展和积极应对人口老龄化的需要，是落实“七有”“五性”民生保障的具体体现，意义重大。市老旧小区综合整治联席会加强统筹协调，推进工作落实。

（二）因地制宜，合理规划。积极发挥社区居委会、业委会（物管会）、责任规划师和业主主体作用，结合老旧小区实际，广泛征求居民意见，突出老年人需求，合理优化使用空间资源，从“全龄型、全人群”的角度去审视设计，实施适老化改造和无障碍环境建设，实现共建共治共享。

（三）问题导向，补齐短板。坚持问题导向，以公共场所无障碍环境建设为重点，在改造过程中，注重铺地材料防滑性，标识清晰度，座椅、扶手、卫生间设置的标准度，完善配套设施，补齐公共服务短板，运用科技创新手段，提升居民生活品质。加强建设中的监督管理，形成人人监督、共建共治共享的工作氛围，确保适老化改造和无障碍环境建设落地落实。

（四）创新模式，整合资源。推广“劲松模式”“首开经验”，按照权责利相统一的原则，积极引入社会资本参与适老化改造和无障碍环境建设；加大金融支持力度，优化政策支持模式，推动各方资源整合，探索构建创新模式。

（五）加大宣传，示范引领。加大对老旧小区综合整治优秀项目，特别是适老化改造和无障碍环境建设典型案例的宣传力度，提高社会各界对老旧小区适老

化改造和无障碍环境建设的认识，形成社会共识，营造社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。

[附件：老旧小区适老化改造与无障碍环境建设分类与改造内容表.docx](#)

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 北京市发展和改革委员会 北京市财政局

关于开展危旧楼房改建试点工作的意见

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为进一步深化老旧小区综合整治，推动危旧楼房改建工作有序开展，经市政府同意，特提出如下试点意见：

一、适用范围

本意见适用于经市、区房屋管理部门认定，建筑结构差、年久失修、基础设施损坏缺失、存在重大安全隐患，以不成套公有住房为主的简易住宅楼，和经房屋安全专业检测单位鉴定没有加固价值或加固方式严重影响居住安全及生活品质的危旧楼房，通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造（以下统称改建），排除居住危险和安全隐患，完善公共服务设施配套，健全物业管理制度，改善居民居住环境，提升城市发展质量。

对不可移动文物、历史文化街区、重点地区范围内涉及的不能原址改建的危旧楼房，按照相关规定执行。

中央单位（含中央国家机关、在京部队、中央企事业单位）危旧楼房改建政策另行制定。

二、工作原则

危旧楼房改建工作以北京城市总体规划、分区规划为依据，遵循区域总量平衡，户数不增加的基本原则，以排除居住危险和安全隐患，推进城市有机更新为根本出发点和落脚点，适当改善居民居住条件。坚持先行先试，由各区人民政府选取试点项目并组织实施，市级相关部门给予政策支持。

三、试点内容

（一）组织实施

1. 确定主体。合理确定改建项目实施主体，确定程序应公开透明，并充分征询居民意见。其中：对于单独产权单位的改建项目，产权单位可作为实施主体，也可委托有群众工作经验、信用等级高、组织实施能力强的企业作为实施主体。

对于产权单位为两个（含）以上的改建项目，由区政府组织多方产权单位就实施主体、国有土地使用权等相关事宜签署协议，按照协议约定确定实施主体。

对于产权单位不明确的改建项目，由区政府依规确定实施主体。

2. 征求意见。区政府组织实施主体进行意向摸底调查、编制规划设计方案和改建实施方案，征求责任规划师和房屋居民意见。实施方案包括改建范围、内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期、物业管理和收费等内容。

3. 审批程序。改建项目的各项审批手续全部由相应区级行政主管部门办理，区政府可参照优化营商环境政策要求，进一步优化改建项目的审批程序，简化审批前置要件，压缩审批时间。

（二）规划土地政策

1. 供地方式。改建项目参照经济适用房项目办理建设手续，原国有土地使用权需全部收回，以重新划拨的方式供给项目实施主体，并办理国有建设土地使用权首次登记。

2. 建设规模。依据街区控规集约利用土地资源，可适当利用地下空间、腾退空间和闲置空间补建区域经营性和非经营性配套设施，其中经营性配套设施用地通过协议出让方式供应，增加的配套设施由区政府统筹安排使用，不得改变使用用途。

原则上居民户数比现状不增加，为改善居民居住条件，具备条件的可适当增加建筑规模。安置后因异地安置或货币补偿剩余的成套住宅由区政府回购，可作为公租房或定向安置房使用。

3. 建筑设计。改建项目应不减少原居民房屋的居住面积，简易楼等非成套住宅按照成套住宅设计，可适当增加居民厨房、卫浴面积，重点解决建筑使用功能提升问题。

4. 审图标准。对地基基础和主体结构的安全性、消防、建筑节能等三个方面的强制性标准，原则上按照现行住宅设计标准进行审查，其它涉及建筑功能及有关配套的强制性标准不进行审查，实施主体应与居民确认相关内容，做好和审图机构的衔接工作。

（三）资金政策

1. 成本共担。改建资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集，可通过政府专项资金补助、产权单位出资、居民出资、公有住房出售归集资金、

经营性配套设施出租出售等多种方式解决。

2. 政府补助。改建项目纳入老旧小区综合整治范围，财政支持政策按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》（京财经二〔2019〕204号）执行，城六区、通州区区财政不高于市级补助单价的1.2倍，远郊区县财政不高于市级补助单价。

各区政府结合实际可安排周转房源用于对接居民，并对居民在外周转期间予以适当补助，具体标准由各区政府制定。

3. 管网改造补助。改建项目涉及的基础设施改造按照《加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案》（京政办发〔2017〕31号）、《北京市老旧小区居民小区配网改造工作方案（2018-2022）》（京发改〔2018〕2952号）等有关规定执行，改建项目楼本体内不再重复给予各专业管线补助资金。

4. 居民出资。居民应分摊改建项目的部分改造成本，其中：

（1）承租公房的居民，有获取改造后房屋产权意愿的，应负担房屋改造的部分成本。其中，原面积部分，负担成本不高于综合改建成本中除政府和产权单位补助之外的不足部分；改建后新增面积部分，按照不低于综合改建成本负担，也可按照同地段、同品质普通商品住房价格70%左右负担，具体标准由区政府制定。

居民因经济困难无力负担的，可继续承租改建后的房屋。原房屋面积部分，继续按照公房租金标准收取租金；改建后新增面积部分，按照公租房租金标准收取租金，具体标准由区政府制定。

（2）原住房为已购公房或商品房的居民，应负担原住房面积部分的综合改建成本中除政府和产权单位补助之外的不足部分，改建后房屋新增面积部分的成本按照不低于综合改建成本负担，也可按照同地段、同品质普通商品住房价格70%左右负担，具体标准由区政府制定。

5. 产权单位出资。房屋产权单位应切实履行产权人责任，归集的售房资金应用于改建项目。

（四）产权登记与物业管理

1. 产权登记。项目改建完成后实施主体可以申请国有建设土地使用权及房屋所有权首次登记，单套住房包括新增建设面积在内，房屋性质统一登记为“按照经济适用房产权管理”。其中，原住房已转为商品房、已购公房的部分，在办理

不动产权登记时进行注记，上市转让时商品房部分无需缴纳地价款，新增面积部分应缴纳。公共服务配套房屋由政府投资，产权归区政府所有，首次登记后实施主体应向区政府指定部门无偿移交。

2. 物业管理。改建项目应在改建方案中明确建立规范的物业管理，项目改建完成后业主按照规定缴纳住宅专项维修资金和物业服务费，其中单栋楼房可建立以栋为单位的物业管理服务。

(五) 与申请式退租和住房保障政策衔接

1. 申请式退租。列入就地改建的项目，居民可以选择原址回迁或外迁。其中，外迁居民参照我市直管公房申请式退租政策执行，符合条件的，可以承租公租房或者购买共有产权住房。

改建项目范围内涉及居民居住在正式平房，以及项目范围内涉及合居户的，可参照上述政策执行。

2. 住房保障。长期居住在项目范围自建房内，有本市户籍，本人及配偶和未成年子女在本市无正式住房的居民，可优先配租公租房或购买共有产权房解决家庭住房困难。

四、工作流程

(一) 区政府结合本区实际情况确定试点项目，明确实施主体，制定本区危旧楼房改建计划，统一报市老旧小区综合整治联席会议办公室，经联审会审定后纳入年度老旧小区综合整治计划，并动态调整。

(二) 区政府及项目所在街道(乡镇)组织开展摸底调查，征询居民意向，实施主体向区规划自然资源部门了解地区规划情况，并委托专业设计单位进行改建项目方案设计。

(三) 设计方案应按居民参与程序进行公示征询居民意见，区规划自然资源部门指导实施主体对设计方案进行技术审核，实施主体根据各方认可的设计方案编制改建实施方案并报市老旧小区综合整治联席会议办公室。

(四) 公示规划设计方案、改建实施方案，征询居民意见后，须将根据居民意见修改后的方案再次公布。

改建意向征询、方案征询需经不低于总户数三分之二的居民同意，方可开展下步工作。

(五)实施主体与居民签订改建协议，改建项目范围内不低于 90%的居民同意签订改建协议后，协议方可生效，协议生效后启动居民周转搬迁。未达到签约比例的，改建项目自动终止。

(六)区发展改革、规划自然资源、住建部门优化简化审批程序，根据本区改建项目的建设程序办理立项、建设工程规划许可、施工、竣工备案、不动产登记等必要手续。

五、工作要求

(一)夯实数据基础。各区政府要对本区简易楼及无加固价值的危旧楼房现状进行摸底调查，分析房屋现状，结合现有控规条件和风貌保护等要求，选定试点楼栋或片区。

(二)明确具体责任。市相关部门要根据业务分工指定专人负责，及时研究试点中遇到的问题。各区政府根据实际情况完善组织机构，明确责任分工。鼓励基层大胆创新，创造可复制、可推广的经验。

(三)加强公众参与。规划设计方案、改建实施方案要广泛征求居民意见，充分利用公共平台，加大宣传力度，提高工作透明度和居民的参与度，依法通过共治、自治机制解决改建中的问题。

(四)严格资金管理。改建项目资金实行区级统筹、专项管理、专款专用，资金的筹集、拨付、使用和管理依法接受审计机关的审计监督。

(五)加强法治保障。市有关部门及区政府要加强统筹，依法保障解危排险工程有序实施，保障绝大多数居民的意愿得以实现，安全得到保障。

(六)创新工作方式。区政府结合本区实际情况制定细则，优先从房屋最危险、群众最迫切的楼栋开展试点工作，不搞盆景工程。

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

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2020 年 6 月 17 日

北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强老旧小区更新改造工程质量管理工作通知

京建发〔2021〕242号

各有关单位：

为贯彻落实市委市政府关于我市老旧小区综合整治工作要求，全面落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，满足人民群众对美好生活的需要，现就进一步加强老旧小区更新改造工程（以下简称改造工程）质量管理有关工作通知如下：

一、严格落实建设单位工程质量首要责任。改造工程实施主体作为项目建设单位应当承担工程质量首要责任。建设单位应当坚持系统原则，树立大质量观和大安全观，统筹文明施工、质量、安全、环保、疫情防控等各项工作；用“大建设”统筹各专业有机配合，提升建设效能；以城市韧性建设防范各类风险；用新基建为智慧治理提供强力支撑。建设单位要完整、准确、全面贯彻新发展理念，严格落实项目法人责任制和质量终身责任制，加强建设全过程质量安全管理，严禁“边设计、边施工”，应按规定组织工程竣工验收，督促参建单位严格执行工程建设标准，不得降低工程质量标准，不得将工程发包给不具备相应资质等级的单位和个人。

建设单位不具备管理条件的，应当委托全过程工程咨询服务单位等专业机构，或者实施建筑师负责制，对改造工程全过程进行专业管理和服務。

二、坚持党建引领。政府投资项目建设单位应在项目建设全过程强化党组织的主体责任和监督责任，严格落实“三重一大”集体决策制度，将立项、规划、招投标、施工许可等基本建设程序履行、质量安全风险管控、项目组织机构设立、工期管理、工程款按期足额支付等重点事项纳入决策范围，规范决策程序，强化监督检查和责任追究。

改造工程开工前，建设单位应当组织各参建单位向项目所在地乡镇政府、街

道办事处和社区报到，共同建立项目治理机制，落实关键工序公示制度，定期沟通项目建设情况和居民诉求，推动实现建设项目共建共治共享。

工期在 6 个月及以上的项目，建设单位应当牵头组织施工总承包、监理、专业分包和劳务分包等单位，在施工现场建立项目党支部或临时党支部，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，有效发挥一线作业人员中党员的质量安全示范引领作用，以党建为引领，促建设施工水平提升。

三、积极探索创新建设管理模式。鼓励区域集成，将相对集中的小区放在一个片区综合考虑，积极推行工程总承包模式，选择信誉良好、设计施工能力强的企业，实施老旧小区改造工作。鼓励专业集成，统筹“六治七补三规范”内容，集中实施治危房、补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补社区综合服务设施等相关工作，合理安排施工工序，减少重复建设。探索改造工程投融资、建设、运营一体化模式，构建“谁投资、谁建设、谁运营、谁维护、谁受益”的发展机制，由项目实施单位一并负责接收物业管理，促进改造工程质量安全水平提升。

四、确保有效施工工期。建设单位应当根据工期定额和工程的具体条件计算定额工期，并根据定额工期合理确定工程工期。建设单位确需压缩定额工期的，应提出保证工程质量、安全和工期的具体技术措施，根据技术措施测算确定要求工期，并按照规定列支赶工增加费；压缩定额工期的幅度超过 10%(不含)的，应组织专家对相关技术措施进行质量安全符合性和可行性论证，并承担相应的质量安全责任。

施工单位应精细化安排施工计划和进度，确保合理施工，不得盲目抢工和不合理施工。

五、建立健全工程质量追溯机制。改造工程的建设、勘察、设计、施工总承包、监理单位的法定代表人、项目负责人和为建筑主体或者承重结构供应预拌混凝土、预制混凝土构件、钢筋的企业的法定代表人，应当按照规定要求签署工程质量终身责任承诺书。各参建单位应当严格按照《北京市住房和城乡建设委员会关于加强工程质量影像追溯管理的通知》要求，加强施工过程追溯管理，重点确保隐蔽工程、防水工程、外墙保温工程施工质量的可追溯性；推行举牌验收制度，对关键工序、关键部位隐蔽工程施工以及分户验收实行举牌验收，明确分项工程

名称、验收部位、验收内容、验收结论、验收人、验收时间等，并留存影像资料，影像资料应当在工程竣工后交付使用单位或物业单位。

六、确保设计满足施工需要。建设单位应当督促设计单位提高设计质量，要求设计单位在设计前开展入户调查，全面掌握改造房屋结构、室内外管线布置等现状后方可开展项目设计。设计单位应针对外墙防水、外墙保温施工、上下水改造等进行专项设计，明确细部构造和技术要求，并出具施工图设计文件。设计单位应指派专人加强施工现场跟踪指导服务，及时提供技术支撑和指导。严格设计变更管理，因特殊原因确需设计变更的，应当按照规定经建设、设计、施工、监理单位项目负责人签字确认并加盖单位印章，且完成施工图设计文件修改后方可执行。

七、加强主要建筑材料质量控制。施工单位在投标时应当明确主要材料的材质、规格、型号和品牌，中标后不得擅自更换。施工单位应当按照规定通过市住房城乡建设委建筑节能与建材管理服务平台报送供应信息和采购信息。外保温材料应选用防火等级符合我市相关规定的材料。参建单位应当依职责分别做好外保温材料集中采购，以及取样、标识、封样、送样等见证检验工作，确保见证取样送检的材料与用于工程实体上的材料性能相一致。外窗应选用隔音、隔热及气密性品质优良的产品，鼓励采用安全性能更高的外窗产品替代外窗防护栏相关防护和防盗功能。加强材料进场验收管理，对于钢筋、防水、保温等主要建筑材料实施一次进场检验，取消二次复试。监理单位应规范见证和平行检验工作，严格不合格建筑材料、构配件和设备的退场管理。

八、严格施工组织设计和专项施工方案的编制和实施。施工单位应当按要求编制改造工程施工组织设计。改造工程建筑面积在 5 万平方米及以上或涉及抗震加固的，应当由施工单位技术负责人组织施工组织设计专家评审。混凝土工程、钢筋工程、钢结构工程等涉及主体结构质量安全的分部分项工程，防水工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑电气、建筑节能工程等涉及主要使用功能的分部分项工程，冬期施工、雨期施工等季节性施工，施工试验、施工测量、施工监测等技术质量控制，采用新技术可能影响工程施工质量安全，尚无国家、行业及地方技术标准的分部分项工程，应在施工前编制专项施工方案。施工单位应当严格按照经审查合格的施工方案进行施工。监理单位应当对施工方案实施情况按规

定进行检查。

九、提高施工各层级技术交底的针对性。施工单位应当按规定编制施工组织设计、专项施工方案和施工作业的交底文件，并按规定向项目主要管理人员、专业工长、专业施工班组或专业分包作业人员进行交底。施工交底文件的内容应当具有较强的针对性、指导性和可操作性，应根据施工特点和施工需要，结合交底对象的具体情况进行确定，不得简单照搬标准规范的条款，不得将通用要求作为对本工程的具体要求。

十、推行样板引路和“双牌”公示制度。工程开工前，施工单位应当编制样板计划，明确工程实体上样板设置部位，样板段(间)的具体部位为同一工序的第一次施工部位。样板段(间)施工完成，经验收合格后，主动接受业主等各方的监督并指导施工。

施工单位应当在施工现场设立“责任主体公示牌”及“主要材料公示牌”。

“责任主体公示牌”应当载明建设、施工、监理、勘察、设计、检测机构单位名称及项目负责人姓名、电话。“主要材料公示牌”应当载明材料生产厂家、出厂检测报告及进场复试结果等内容，并在显著位置注明公开电话，接受居民监督。

十一、加强施工过程质量管控。施工单位应当合理安排施工工序，外墙保温施工应当在外墙防水、外窗施工完成后进行。对于外墙保温施工，建设单位应当提前协调相关部门拆除首层违建，确保外墙保温板安装完整，并在施工完成后委托检测单位对保温板与基层的粘结强度、保温板后置锚固件进行现场拉拔试验，试验合格后方可隐蔽；设计单位应根据住户是否同意拆除外窗护栏等实际情况确定护栏外收口封闭的部位和方式；施工单位应当严格按照设计图纸施工，外墙保温粘接面积和锚钉数量应符合设计和规范要求，重点区域应采取加强方式固定。对于外窗改造施工，设计单位应当确定外窗尺寸和安装位置，明确安装和收口技术措施；施工单位应当确保外窗安装固定牢固、密封严密，并在安装完成后按照设计图纸及规范要求收口，不得随意借用拆除窗户的固定点进行安装。

十二、扎实开展质量风险分级管控和测评工作。工程开工前，建设单位应通过北京市房屋建筑和市政基础设施工程质量风险分级管控平台(以下简称“质量风险分级管控平台”)，确定项目综合风险等级。工程建设过程中，建设单位应牵头组织各参建单位建立健全风险管控体制机制，制定工作制度，明确责任主体，

全面系统识别工程建设各阶段、各环节质量安全风险，采取措施有效管控风险，确保建设工程质量安全。

建设、施工和监理单位应当主动开展建设工程质量安全状况测评工作，定期对所承担的工程项目各阶段、各环节质量安全状况进行检查，对质量安全管控情况进行评价，并将检查和评价结果上报至质量安全风险分级管控平台，实现精细化治理。

建设、施工和监理单位应当主动开展建设工程质量安全状况测评工作，定期对所承担的工程项目各阶段、各环节质量安全状况进行检查，对质量安全管控情况进行评价，并将检查和评价结果上报至质量安全风险分级管控平台，实现精细化治理。

十三、加强新材料、新技术、新工艺、新设备应用管理。新材料、新技术、新工艺、新设备(以下简称“四新”)应用应当严格遵循安全耐久、易于施工、美观实用、经济环保等原则。采用“四新”应用前，建设单位应当严格落实专家论证制度，专家人数和专业组成应当符合相关规定。专家论证通过后，建设单位应当在招标文件中明确“四新”相关技术指标和要求，施工单位应当在投标的施工组织设计中针对“四新”相关要求，制定切实可行的施工方案，建设单位评标时应当重点评定施工方案可行性。建设单位应当按规定加强“四新”应用执行方案管理，组织编制“四新”施工和验收企业标准，切实加强供应企业资质、生产能力、信用审核管理，督促施工、监理单位全面履行进场验收制度，推行首段(首件)、施工工艺样板引路验收制度。工程交付使用前，建设单位应当制定“四新”应用公示告知书及使用提示说明书，就产品在使用过程中的注意事项及可能产生的影响向使用者进行详细说明。

十四、坚持创新引领。改造工程各参建单位应当按照《关于激励本市房屋建筑和市政基础设施工程科技创新和创建智慧工地的通知》要求，积极主动在施工现场采取信息化管理方式，采用物联网智能技术及相应设备，推进科技创新和智慧工地创建工作，逐步实现改造工程智慧管理、智慧创安、智慧提质、智慧增绿、智慧创卫、智能建造。

十五、做好成品保护工作。施工单位应当制订改造工程成品保护工作方案，配备专职人员负责成品保护工作，明确相关管理人员、主要工种的工长、班组长

等人员成品保护职责。建设单位直接发包的工程，建设单位应当明确施工总承包单位和专业承包单位施工现场管理和成品保护责任。施工单位完成每道工序，进行下一道工序施工前，应当进行工序交接检查，各工序交接应当采用书面形式由交接双方签字确认，防止成品污染、损坏或丢失。监理单位应当加强关键工序施工质量过程检查。带户施工时，施工单位应当做好居民户内设备设施保护工作，不得破坏居民户内非改造部位设备设施。确需改移户内设备设施的，改造工程施工完毕后，施工单位应当及时予以恢复，确保设备设施改移前后使用功能不变。

十六、严把关键环节质量验收关。施工单位应当建立工序自检、交接检和专职人员检查的“三检”制度，未经验收或验收不合格不得进行下一道工序。外窗工程、外墙防水、屋面工程完工后，鼓励建设单位邀请房屋住户参与验收。工程竣工验收前，施工单位应当严格按照规范标准要求，完成平屋面的蓄水试验或坡屋面的淋水试验，以及外窗抗风性能、空气渗透性能、雨水渗透性能等检验项目。涉及上下水改造项目，施工单位应当对卫生间防水部位防水层厚度进行 100%检测检查。工程完工后，建设单位在单位工程质量竣工预验收合格的基础上，可以根据实际情况，分栋、分小区分期组织单位工程质量竣工验收，做到随竣随验，充分保证居民正常生活。鼓励建设单位邀请业主委员会(或业主代表)、物业服务企业、街道办事处(乡镇政府)、社区党组织等共同参与验收工作。具备条件的改造工程项目，建设单位可按照我市有关规定申请竣工联合验收。

十七、及时回应群众工程质量关切。工程开工前，建设单位应当组织相关单位就项目设计方案、施工方案等积极听取居民意见。施工过程中，建设单位应当畅通质量投诉渠道，及时接受并回应居民质量诉求。工程完工后，建设单位应当向居民发放保修事项告知书。建设单位应当建立质量回访、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制，按照国家和本市规定，以及合同约定履行保修义务。对于保修期和保修范围内的工程，建设单位应当做好与业主维修方案的协商工作，组织施工单位先行维修。

十八、强化工程质量差别化、精准化监督管理和信用管理。工程质量监督机构应当依据有关法律法规和工程建设强制性标准，加强改造工程质量监督管理，依据工程综合风险等级确定监督检查频次，对于较大及以上风险等级项目、工程各参建单位未按规定实施风险分级管控、发生质量安全事故或存在承诺不兑现等

行为的，增加随机检查次数，实施差别化监管。监督机构开展现场检查时，应当加大改造工程抗震加固、外墙防水、外墙保温、外窗改造、上下水改造施工等影响主体结构和主要使用功能监督执法力度，依法查处工程质量违法违规行为。

住房城乡建设主管部门应当建立参建单位和人员信用档案，记录项目建设过程中以及保修期限内涉及工程质量等受到行政处罚或处理的违法违规不良行为，采用披露、评价等方式进行应用，督促改造工程各参建单位落实主体责任，提升建设施工水平。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年8月2日

中共北京市委办公厅 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市城市更新行动计划（2021-2025 年）》的通知

各区委、区政府，市委各部委办，市各国家机关，各国有企业，各人民团体，各高等院校：

经市委、市政府同意，现将《北京市城市更新行动计划(2021-2025 年)》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市城市更新行动计划(2021-2025 年)

实施城市更新行动，转变城市开发建设方式和经济增长方式，对全面提升城市发展质量、满足人民日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展具有重要意义。为加快推动城市更新，特制定本行动计划。

一、总体要求

(一) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，以北京城市总体规划为统领，落实本市“十四五”规划要求；始终坚持有利于完善城市功能、有利于形成活力空间、有利于引入社会资本、有利于改善民生福祉，坚持规划引领、首善标准、市场主体、多方参与，坚持转变城市建设发展方式，由依靠增量开发向存量更新转变；不断加强“四个中心”功能建设、提高“四个服务”水平，加快建设国际一流的和谐宜居之都。

(二) 总体目标

通过实施城市更新行动，进一步完善城市空间结构和功能布局，促进产业转型升级，建设国际科技创新中心；建立良性的城市自我更新机制，实现存量空间资源提质增效，为“两区”建设提供更加有效的空间载体；大力发展数字经济，

以盘活存量空间资源支持建设全球数字经济标杆城市；以供给侧结构性改革引领和创造新需求，通过更新改造推动产业结构调整升级，扩大文化有效供给，优化投资供给结构，带动消费升级，建设国际消费中心城市；与疏解整治促提升专项行动紧密配合，以疏解北京非首都功能为“牛鼻子”，深入推动京津冀协同发展。加快解决公共服务设施不完备、公共空间不充足、消防安全基础条件差等问题，补短板、强弱项，切实改善人居环境和安全条件，不断满足人民群众“七有”要求、“五性”需求。

（三）基本原则

1. 规划引领，试点先行。贯彻落实北京城市总体规划、控制性详细规划和分区规划，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。按照城市空间布局 and 不同圈层功能定位、资源禀赋，注重分区引导、分类制定政策。坚持自下而上的更新需求与自上而下的规划引导要求相结合，加大政策机制改革力度，试点先行、以点带面、项目化推进，探索城市更新的新模式、新路径、新机制，有序开展城市更新行动。

2. 推动发展，改善民生。推动集约型内涵式发展，促进资本、土地等要素优化配置，培育发展新动能，激发城市活力，提升城市品质。紧扣“七有”要求、“五性”需求，完善城市功能、补齐公共服务和基础设施短板、提升人居环境质量，保障和改善民生。

3. 政府引导，市场运作。充分发挥政府统筹引导作用，建立以区为主、市区联动的城市更新行动工作机制，研究制定支持政策，强化统筹推进力度。充分激发市场活力，调动不动产权人、市场主体和社会力量等各方积极性，多种方式引入社会资本。更新改造空间以持有经营为主，探索形成多渠道投资模式。

4. 多元参与，共治共享。坚持党建引领，充分发挥“吹哨报到”、接诉即办、责任规划师的制度作用，鼓励居民、各类业主在城市更新中发挥主体主责作用，加强公众参与，建立多元平等协商共治机制，探索将城市更新纳入基层治理的有效方式，不断提高精治共治法治水平。

二、项目类型

实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建，除城镇棚户区改造外，原则上不包括房屋征收、土地征收、土地储备、房地产一级开发等项目。城市更新行动与疏解整治促提升专项行动进行有效衔接，规划

利用好疏解腾退的空间资源。

（一）首都功能核心区平房（院落）申请式退租和保护性修缮、恢复性修建

坚持“保障对保障”原则，推动老城平房区保护更新，恢复传统四合院基本格局。持续推进平房（院落）申请式退租，拆除违法建设，合理高效利用腾退房屋，完善配套功能，改善居住环境。实施保护性修缮和恢复性修建，打造“共生院”，探索多元化人居环境改善路径，引导功能有机更替、居民和谐共处。推进直管公房经营权授权，积极引入社会资本参与更新。恢复性修建完成后，区政府可以购买服务的方式委托物业服务企业或通过其他形式，建立平房区物业管理机制。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委负责制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；东城区政府、西城区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，完成首都功能核心区平房（院落）10000 户申请式退租和 6000 户修缮任务。

（二）老旧小区改造

坚持尽力而为、量力而行，按照自上而下下达任务和自下而上申报项目相结合的方式，实施老旧小区改造。合理确定改造计划，持续完善项目储备库，将条件成熟的纳入实施范围，按照基础类、完善类和提升类进行改造，滚动实施。按照“双纳入”工作机制，配合做好中央和国家机关本级老旧小区改造，以及其所属事业单位和中央企业在京老旧小区改造。深入开展群众工作，坚持居民自愿原则，发挥业主和业主委员会作用，充分调动居民参与改造的积极性。将老旧小区纳入社区治理范畴，通过改造同步健全小区长效管理机制。积极探索老旧小区改造多方共担筹资模式，推广“劲松模式”“首开经验”，完善市场化实施机制。可根据居民意愿利用小区现状合法房屋和公共空间补充公共服务设施，鼓励利用空闲地、拆违腾退用地及地下空间等建设便民服务设施。重点做好核心区老旧小区改造。积极有序推进既有多层住宅楼加装电梯。

责任单位：市住房城乡建设委牵头制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，力争完成全市 2000 年底前建成需改造的 1.6 亿平方米老旧小区改造任务，重点推进本市 500 万平方米抗震节能综合改造任务、3100 万平方米节能改造任务及群众改造意愿强烈的改造项目，配合做好 6000 万平方

米中央单位在京老旧小区改造任务。

（三）危旧楼房改建和简易楼腾退改造

对危旧楼房和简易楼进行摸底调查，建立台账，分类制定改造方案。对符合规划要求的危旧楼房，允许通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造，具备条件的适当增加建筑规模，配齐厨卫设施，合理利用地下空间、腾退空间和闲置空间补建配套设施。对不符合规划要求、位于重点地区和历史文化街区内的简易楼，鼓励居民腾退外迁，改善居住条件。危旧楼房、简易楼要通过改建、腾退改造引入规范化、市场化物业管理机制。

责任单位：市住房城乡建设委牵头制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，实施 100 万平方米危旧楼房改建和简易楼腾退改造。

（四）老旧楼宇与传统商圈改造升级

鼓励老旧楼宇改造升级，满足科技创新、金融管理、商务服务等现代服务业发展需求。提升建筑设计水平和建筑性能，致力打造安全、智能、绿色的智慧楼宇。深入挖掘存量闲置老旧楼宇，鼓励将其改造为城市运行服务保障人员宿舍和公寓，促进职住平衡。

鼓励传统商圈围绕产业结构调整、商业业态优化、空间品质提升、营销模式创新、区域品牌塑造、管理服务精细、开放水平提高等进行全方位改造升级，拓展新场景应用、挖掘新消费潜力、提升城市活力。促进功能混合，创新服务供给方式，补齐短板。鼓励多元社会资本参与，提高业主和改造机构创新转型主动性，推动更新项目建立自给自足的“造血”机制。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委负责制定老旧楼宇改造升级相关政策，市商务局牵头制定推进传统商圈改造升级相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

目标任务：开展老旧楼宇和传统商圈效能绩效评估，依托大数据分析，充分考虑楼宇安全、性能及综合贡献率，加强与业主单位和投资主体沟通协商，建立台账，制定改造规划和年度实施计划。到 2025 年，重点推动 500 万平方米左右低效老旧楼宇改造升级，完成 22 个传统商圈改造升级。

（五）低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造

积极支持既有低效产业园区更新，利用腾退空间建设产业协同创新平台，推

动传统产业转型升级。建立产业园区规划使用性质正负面清单制度，疏解非首都功能，发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业。

充分挖掘工业遗存的历史文化和时代价值，完善工业遗存改造利用政策，引导利用老旧厂房建设新型基础设施，发展现代服务业等产业业态，补充区域教育、医疗、文体等公共服务设施，建设旅游、文娱、康养等新型服务消费载体。

责任单位：市经济和信息化局及市科委、中关村管委会负责制定推进低效产业园区更新改造相关政策，市经济和信息化局、市发展改革委及市科委、中关村管委会负责制定推进老旧厂房更新改造相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

目标任务：对需要改造或有升级改造需求的产业园区，以及属于产业禁限目录、不符合安全生产和生态环境要求、闲置低效的产业园区和老旧厂房开展评估。建立台账，制定年度计划，到 2025 年，有序推进 700 处老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。

（六）城镇棚户区改造

以改善群众居住条件为出发点和落脚点，加快推进城镇棚户区改造，实现在途项目逐步销账。严控改造范围、标准和成本，新启动一批群众改造意愿强烈的城镇棚户区改造项目。充分利用棚改专项债，研究资金统筹平衡机制，推进项目分期供地，实现滚动开发。统筹安排安置房建设时序，将水、电、气、热等市政基础设施与安置房同步规划建设，确保被拆迁人员按期得到安置。

责任单位：市住房城乡建设委牵头制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，基本完成 134 个在途城镇棚户区改造项目，完成 30000 户改造任务。

三、项目实施路径

创新城市发展建设模式，加强统筹片区单元更新与分项更新，统筹城市更新与疏解整治促提升，统筹地上和地下更新，统筹重点项目建设与周边地区更新，统筹政府支持与社会资本参与，推进城市更新行动高效有序开展。

（一）以街区为单元统筹城市更新

围绕城市功能再造、空间重塑、公共产品提供、人居环境改善、城市文化复兴、生态环境修复以及经济结构优化等方面对更新区域进行评估，梳理存在问题，

科学划分更新单元，明确街区功能优化和环境品质提升目标。

制定各街区更新计划，整合各类空间资源，有针对性地补短板、强弱项。统筹推进街区内平房(院落)、老旧小区、老旧楼宇、老旧厂房等更新改造，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效。加强街区城市修补和生态修复，推动街区整体更新。

加强街区公共空间景观设计建造，形成完善的公共空间体系。优化城市家具配置，推动市政设施小型化、隐形化、一体化建设。加强疏解腾退空间精细利用和边角地整治。加强公共服务设施、绿道蓝网、慢行系统的衔接，促进公园绿地开放共享。

责任单位：市规划自然资源委牵头编制城市更新专项规划，明确街区层面城市更新目标任务，协调推动项目实施；市城市管理委牵头制定推动市政设施小型化、隐形化、一体化建设相关政策；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

（二）以轨道交通站城融合方式推进城市更新

加强轨道交通场站与周边用地一体化规划及场站用地综合利用，实现轨道交通特别是市郊铁路建设与城市更新有机融合，通过轨道交通场站一体化建设，带动周边存量资源提质增效。制定站城融合城市更新专项计划，结合轨道交通、市郊铁路重点项目，建设轨道微中心，促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合，补充公共服务设施，创造更优质的开放空间，增加地区活力，提升城市品质。

责任单位：市规划自然资源委、市发展改革委、市交通委、市重大项目办负责研究制定相关政策，整合站点周边资源，探索捆绑实施的规则与路径，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

（三）以重点项目建设带动城市更新

统筹推进重点项目建设与周边地区城市更新，结合城市重点公共设施建设，梳理周边地区功能及配套设施短板，研究提出更新改造范围和内容。结合重点项目建设，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委负责制定重点项目计划，整合重点项目周边资源，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

（四）有序推进单项更新改造项目

尊重居民、权属主体意愿，整合各类实施需求，鼓励各类单项项目更新。按照首都功能核心区平房(院落)申请式退租和保护性修缮、恢复性修建，老旧小区改造，危旧楼房改建和简易楼腾退改造，老旧楼宇与传统商圈改造升级，低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造，城镇棚户区改造等六种类型，在满足规划要求、实施方案合理的基础上，因地制宜，分别推进各类单项更新改造项目。

责任单位：市有关部门负责研究制定本领域城市更新相关政策，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

四、保障措施

（一）加强组织领导

市委城市工作委员会所属城市更新专项小组负责统筹推进城市更新工作，下设推动实施、规划政策、资金支持三个工作专班。推动实施专班建立城市更新行动项目储备库，实行清单化管理、项目化推进，为城市更新行动提供多类型、多方式、全周期的项目数据支撑；编制城市更新行动示范项目清单，为各类城市更新项目实施提供样板，形成经验并推广；编制城市更新行动政策清单，以小切口、微改革破解重点、难点问题。规划政策专班研究城市更新政策体系，协调各部门做好政策衔接，打好政策“组合拳”。资金支持专班研究城市更新各项投融资政策，吸引社会资本积极参与城市更新。各区、北京经济技术开发区要落实主体责任，组织街道乡镇将各项任务落地落细落实。

（二）密切协作配合

各有关部门要建立协同联动机制，加强政策创新，深化“放管服”改革，支持各区、北京经济技术开发区推进城市更新工作。市规划自然资源委负责编制城市更新专项规划，牵头研究城市更新涉及的增加建筑规模、优化规划用途、混合建筑功能、置换土地使用权、分期缴纳土地价款等相关政策措施，在办理更新项目规划、用地手续方面加强指导。市住房城乡建设委牵头做好城市更新立法前期工作，指导各区、北京经济技术开发区探索建立城市更新项目综合实施方案会商制度，完善统一规划、统一立项、统一招标、统一施工、统一验收实施路径，牵头研究城市更新项目设计施工运营一体化招投标、简化施工许可审批、推进工程联合验收、细化工程消防规范等相关政策措施，制定更新改造项目建设导则，在办理施工手续方面加强指导。市发展改革委，市科委、中关村管委会，市经济和

信息化局，市商务局等部门，要紧密围绕建设国际科技创新中心、“两区”建设、数字经济、以供给侧结构性改革引领和创造新需求、深入推动京津冀协同发展“五子”联动，制定完善产业引导激励政策，明确支持利用城市更新空间资源发展新产业、新业态的相关标准。市发展改革委、市财政局会同相关部门研究制定关于完善政府投资、财政补助等城市更新金融财税支持政策，创新建立城市更新基金、使用银行信贷资金和保险资金、使用住房公积金、开展 REITs 试点、发行专项债等金融支持政策。

（三）强化科技赋能

大力推进城市更新项目信息化、数字化、智能化升级改造，注重运用区块链、5G、人工智能、物联网以及新型绿色建材等新技术新材料，以城市更新为载体，广泛布设智慧城市应用场景，进一步提升城市更新改造空间资源的智能化管理和服务水平，提高绿色建筑效能，打造智慧小区、智慧楼宇、智慧商圈、智慧厂房、智慧园区，助力提升城市居住品质、提供便捷公共服务、推动产业优化升级、培育新兴消费模式。

（四）支持社会资本参与

研究支持社会资本参与城市更新的政策机制，加快建立微利可持续的利益平衡和成本分担机制，形成整体打包、项目统筹、综合平衡的市场化运作模式。畅通社会资本参与路径，鼓励市属、区属国有企业搭建平台，加强与社会资本合作，通过设立基金、委托经营、参股投资等方式，参与城市更新。发挥社会资本专业化运营管理优势，提前参与规划设计。鼓励资信实力强的民营企业全过程参与更新项目，形成投资盈利模式。对老旧楼宇与传统商圈改造升级、低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造等更新项目，市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。完善标准规范，提高审批效率，创新监管方式，为社会资本参与城市更新创造良好环境。

（五）加大宣传培训力度

各区各部门各单位要高度重视，加强业务培训，做好政策解读，提高工作能力和水平。充分利用各类媒体，广泛宣传城市更新成效。注重城市更新意愿征询和实施方案公示结果运用，积极争取社会各界的理解、支持和参与，为顺利推进城市更新营造良好氛围。

城市更新行动政策清单

一、综合类政策(6项)

1. 制定完善老旧厂房、低效产业园区产业引导、激励等配套政策,明确通过城市更新发展现代服务业、文创产业、高精尖产业、数字经济的引入标准、激励机制等内容。

责任单位:市发展改革委,市经济和信息化局,市科委、中关村管委会

完成时限:2021年12月

2. 研究制定传统商圈改造促进商业消费升级和加快形成新业态、新消费模式的相关支持政策,扩大传统商场“一店一策”改造升级试点范围,加快推进改造提升工程。

责任单位:市商务局

完成时限:2021年12月

3. 研究制定低效产业园区分区分级分类认定标准等相关政策,探索建立产业用地使用效率综合评价体系。

责任单位:市经济和信息化局,市发展改革委,市规划自然资源委,市科委、中关村管委会

完成时限:2021年12月

4. 制定完善利用城市更新改造空间开展经营性活动的经营许可审批措施,明确经营许可办理路径。

责任单位:市市场监管局、市政务服务局

完成时限:2021年12月

5. 围绕老旧小区存量资源不足、产权不清晰等问题,研究通过授权经营方式盘活老旧小区市属、区属国有企业资产相关政策。

责任单位:市国资委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委

完成时限:2021年12月

6. 结合城市更新行动,研究在商务区、科技园区、产业园区以及交通枢纽等周边区域,推进非居住建筑改建租赁型职工宿舍、公寓相关政策。

责任单位:市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市发展改革委

完成时限:2021年12月

二、规划类政策(5 项)

7. 编制城市更新专项规划，以规划街区为基本单元，梳理地区资源和存在问题，明确街区单元更新任务，整体策划街区更新规划综合实施方案。

责任单位：市规划自然资源委

完成时限：2021 年 10 月

8. 以严格落实北京城市总体规划、控制性详细规划、分区规划为前提，积极探索有利于补充公共服务设施、基础设施、公共安全设施的容积率奖励与转移等政策。

责任单位：市规划自然资源委

完成时限：2021 年 12 月

9. 研究制定城乡建设用地功能混合相关政策，探索提高用地兼容性，允许建筑功能混合设置，鼓励地下空间多用途复合利用。

责任单位：市规划自然资源委、市人防办

完成时限：2021 年 12 月

10. 以轨道交通场站周边为重点，梳理存量资源，研究制定城市更新项目整合捆绑实施规则和路径等政策，探索轨道交通场站一体化改造建设。

责任单位：市规划自然资源委、市发展改革委、市交通委、市重大项目办

完成时限：2021 年 12 月

11. 研究完善城镇棚户区改造项目规划综合实施方案备案、审批路径的相关政策，加强对方案编制工作的指导，提升市、区两级方案论证工作效率。

责任单位：市规划自然资源委、市住房城乡建设委

完成时限：2021 年 12 月

三、建设管理类政策(8 项)

12. 探索分区分类设置城市更新项目核准条件和标准，研究建立项目申报核准制度，组织相关单位针对项目综合实施方案开展会商，完善统一规划、统一立项、统一招标、统一施工、统一验收实施路径。

责任单位：市住房城乡建设委，各区政府、北京经济技术开发区管委会

完成时限：2021 年 12 月

13. 针对历史建筑类项目改建、危旧楼房改建重建、老旧厂房改造(含构筑物)

等各类城市更新项目，围绕设计规范、立项标准、审图标准、规划和施工许可审批及联合验收，研究制定城市更新类项目审批政策，明确办理流程、报批内容、验收要求。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市政务服务局

完成时限：2021 年 12 月

14. 研究制定关于城市更新既有建筑改造消防设计、施工、验收相关政策，重点研究既有建筑改造工程消防设计、验收标准，针对不同建筑类别、风险等级，分级分类施策，加强事中事后监管，强化部门协同联动。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市消防救援总队

完成时限：2021 年 12 月

15. 加大直管公房申请式退租工作力度，研究制定直管公房申请式换租政策，盘活公房房屋资源，改善居民居住条件。

责任单位：市住房城乡建设委、市财政局、市规划自然资源委

完成时限：2021 年 12 月

16. 研究优化老旧小区综合整治招投标相关政策，进一步精简招投标流程，创新项目组织实施模式，吸引社会资本投资参与老旧小区综合整治，落实招标人首要责任，督促属地加强管理。

责任单位：市住房城乡建设委

完成时限：2021 年 12 月

17. 研究制定老旧小区综合整治央地协同办法，明确投资分担原则及责任分工。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委

完成时限：2021 年 12 月

18. 统筹实施老旧小区综合整治和专业管线改造，研究制定老旧小区综合整治配套市政专业管线改造实施相关政策，明确各专业公司项目审核流程。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委、市城市管理委、市水务局

完成时限：2021 年 12 月

19. 研究制定老旧小区综合整治配套政策，编制“十四五”时期老旧小区综合整治规划，形成工作方案，编制老旧小区综合整治技术导则。

责任单位：市住房城乡建设委

完成时限：2021 年 12 月

四、资金类政策(3 项)

20. 出台老旧小区综合整治引入社会资本的指导意见，明确社会资本参与方式、财税和金融支持、存量资源统筹利用、简化审批、监督管理等内容。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市国资委

完成时限：2021 年 12 月

21. 研究制定城市更新领域市级财政补助资金管理办法，明确财政资金支持城市更新改造项目的报审条件、审批程序和支出路径。

责任单位：市财政局

完成时限：2021 年 12 月

22. 研究制定成立市、区城市更新平台公司意见，设立城市更新产业基金，鼓励银行、国有企业、民营企业积极参与，广泛引入社会资本。

责任单位：市国资委、市财政局、市发展改革委、市金融监管局

完成时限：2021 年 12 月

中共北京市委办公厅

北京市人民政府办公厅

2021 年 8 月 21 日

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《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》的通知

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会、市有关部门、各有关单位：

经市政府同意，现将《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》印发给你们，请结合工作实际贯彻执行。

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

2021年8月19日

附件：

北京市老旧小区综合整治标准与技术导则

为贯彻国家关于城镇老旧小区改造的决策部署，落实北京市关于城镇老旧小区综合整治工作要求，规范指导本市开展老旧小区综合整治工作，按照国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和北京市政府《关于实施城市更新行动的指导意见》要求，在深入调研、总结实践、借鉴经验的基础上，依据《民法典》《物业管理条例》《北京市物业管理条例》等相关法律法规，参照国内相关规范、标准，结合我市实际，编制了本导则。

本导则主要内容：1. 综合整治内容和基本标准；2. 术语；3. 基本规定；4. 综合治理；5. 基础类改造；6. 完善类改造；7. 提升类改造；8. 设计和施工安全与质量验收。

1. 综合整治内容和基本标准

1.0.1 综合整治内容。老旧小区综合整治主要实施“六治七补三规范”，可分为综合治理和综合改造两部分内容，具体包括：

1 老旧小区综合治理内容应包括拆除违法建设、清理地桩地锁、整治开墙打

洞、清理群租、地下空间整治、完善小区治理体系和建立规范化物业管理长效机制。

2 老旧小区综合改造内容可分为基础类、完善类、提升类：

1) 基础类，是指为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容，主要包括改造提升市政配套基础设施、建筑结构安全性与抗震节能改造等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2) 完善类，是指为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造内容，主要包括环境及配套设施改造建设、小区内有条件的住宅楼栋加装电梯或安装辅助爬楼设备、楼内老化供（排）水和供热管道改造等。其中，改造建设环境及配套设施应包括整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老化和无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业服务用房等配套设施。

3) 提升类，是指为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件而推进实施的改造内容，主要包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，太阳能光伏系统等可再生能源设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

3 老旧小区综合整治内容采用菜单式，应符合附录 A 老旧小区综合整治菜单的规定，并应根据小区实际情况和居民意愿明确综合改造的基础类、完善类、提升类的具体内容。

1.0.2 综合整治要求。老旧小区的综合治理是必须完成的，老旧小区综合改造的基础类改造内容应坚持应改尽改；完善类改造内容在坚持尊重居民意愿基础上能改则改；提升类改造内容，坚持立足小区及周边条件推进实施，发挥财政资金引导作用，吸引社会资本以市场化方式参与改造及后期运营，根据实际情况宜

改则改。

1.0.3 综合整治基本标准。老旧小区综合整治在分类推进的基础上，基本标准如下：

- 1 拆除违法建设、治理开墙打洞等治理内容基本完成；
- 2 建立业主组织、物业管理规范运行；
- 3 综合改造的基础类改造内容全面完成。

2. 术语

2.0.1 老旧小区

指建成年代较早、建设标准较低、基础设施老化、配套设施不完善、未建立长效管理机制的住宅小区（含单栋住宅楼）。本市现阶段，老旧小区建成年代较早是指 2000 年底以前建成。

2.0.2 老旧小区综合整治

对居民有改造需求的老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等，开展综合治理，并进行以基础类、完善类和提升类为改造内容的小区改造整治活动。居民有改造需求包括两个方面，一是居民愿意改造整治，二是居民承担改造义务，改造义务包括配合拆除违法建设、治理开墙打洞、缴纳物业费、补建续筹专项维修资金等治理工作，配合抗震加固、节能改造、楼内上下水改造等改造工作。

2.0.3 多方参与

按照决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享的原则，共同确定改造菜单、共同参与改造过程、共同维护改造成果，建立党建引领、政府引导、居民主体、企业参与、多方支持的老旧小区改造实施机制，实现老旧小区改造由政府为主向社会多方参与转变。

2.0.4 “六治七补三规范”

北京市老旧小区综合整治主要实施“六治七补三规范”，即：治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线，补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下

楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力，规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。

2.0.5 十五分钟生活圈居住区

以居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路或用地边界线所围合，居住人口规模 50000 人-100000 人（约 17000 套-32000 套住宅），配套设施完善的地区。步行距离 800-1000m。

2.0.6 十分钟生活圈居住区

以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路、支路或用地边界线所围合，居住人口规模 10000 人-25000 人（约 5000 套-8000 套住宅），配套设施齐全的地区。步行距离 500m。

2.0.7 五分钟生活圈居住区

以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上级城市道路或用地边界线所围合，居住人口规模 5000 人-12000 人（约 1500 套-4000 套住宅），配建社区服务设施的地区。步行距离 300m。

3. 基本规定

3.1 调查与诊断评估

3.1.1 老旧小区综合整治应由前期调查与诊断评估、制订综合整治方案与设计、施工质量控制与验收、建立长效管理机制等方面构成。

3.1.2 各区政府负责组织或授权本区牵头部门组织属地街道（乡镇）对辖区内老旧小区进行调查和初步评估，在调查中应广泛征询小区居民意见。调查和初步评估情况可采用附录 B 记录。并应将调查、初步评估及征询意见结果作为确定老旧小区整治范围和内容的依据，初步确定拟综合整治小区名单，并报区、市政

府批准后实施。

3.1.3 对拟改造小区开展调查和初步评估的内容应包括：

1 基本情况。小区历史、建设范围，建筑与土地权属、小区楼栋数及建成年代，建筑结构类型、建筑变形与损伤，小区占地面积、住宅建筑与公共建筑分布、房屋建筑面积，已经改造内容、范围，小区户数、人口年龄结构，有无物业服务企业及收费现状，业主委员会或物业管理委员会组建情况。

2 小区治理情况。小区违法建设、开墙打洞状况、私装地桩地锁、群租、地下空间违规使用和乱搭架空线等情况。

3 小区环境。小区道路、绿化、消防、安防、公共照明、广场、垃圾收集设施、无障碍设施现状，小区出入口、围墙，小区建筑物外立面，小区临建情况，小区非机动车和机动车停车状况。

4 小区基础和配套设施。小区供（排）水、供气、供暖、供电、弱电等设施情况和管线、管网现状，小区公共服务、社区医疗、教育设施现状，小区及周边养老、托育、购物、家政、餐饮等设施现状。

5 居民需求。住户对小区基础类、完善类、提升类等整治内容的需求，对引入专业物业管理及缴费承受能力的需求。

3.1.4 各街道（乡镇）应落实属地责任，组织开展老旧小区综合整治工作。组织业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业、责任规划师以及第三方社会组织等会同实施主体做好入户调查、了解民意、宣传动员等工作，提出合理化建议，确定综合整治菜单、开展综合治理，确定小区管理模式、物业服务企业、物业服务标准和物业服务费用。入户调查可采用问卷调查、集中座谈等多种方式开展，并宜发放附录 C《老旧小区综合整治居民意愿调查表》。

3.1.5 老旧小区综合整治项目确认后，实施主体应根据小区调查、初步情况组织进行必要的检测鉴定或诊断评估，形成专项鉴定或诊断报告（含节能诊断报

告)。

3.2 综合整治方案

3.2.1 老旧小区综合整治项目实施主体应在责任规划师指导下，根据初步确定的小区综合整治菜单，按照科学性、合理性和可操作性的原则编制综合整治方案，方案要突出小区特色，符合小区实际，并应包括以下内容：

- 1 小区调查、初步评估报告和专业机构鉴定或评估报告（含节能诊断报告）；
- 2 整治内容清单，筹资和融资方案；
- 3 小区及周边配套设施规划与存量资源整合利用方案；
- 4 物业管理和配套服务设施运行方案；
- 5 沟通协商与组织方法、政策帮扶建议等。

3.2.2 综合整治方案应坚持分类指导，在开展综合治理的基础上，除必须完成的基础类改造内容，鼓励根据群众意愿多种方式开展改造工作，因地制宜、因财制宜确定改造方案。

3.2.3 老旧小区综合整治内容应与城市更新行动计划相适应，与街区更新相协同，与十五分钟、十分钟、五分钟生活圈居住区建设相结合，鼓励对区域内老旧小区实施联片改造，统筹配套公共服务设施和便民设施，实现共建共享。

3.3 组织实施

3.3.1 老旧小区综合整治项目实施应按照自下而上、以需定项、理顺机制、强化服务、标本兼治、完善治理的原则，健全完善老旧小区各类配套设施，补齐短板，优化功能，提升环境；同时，建立规范小区长效物业管理机制。老旧小区综合整治组织实施应坚持多方参与原则，广泛发动群众共谋共建共管共评，实现整治成果共享。

3.3.2 市、区应建立老旧小区综合整治工作协调机制，明确部门职责。各区人民政府是本区老旧小区综合整治的责任主体，统筹组织实施本行政区域内的老

旧小区改造工作，负责解决老旧小区综合整治工作中遇到的重点难点问题。街道（乡镇）在区主管部门的指导下负责组织建立老旧小区物业管理长效机制，并对引入社会资本参与老旧小区改造和运营情况进行监管。

3.3.3 各区政府可委托企业或者授权街道作为老旧小区综合整治实施主体，鼓励通过“投资+设计+施工+运营”一体化招标确定实施主体，实施片区统筹，实现小区周边资源在统一平台上利用，通过市场化融资方式，吸引社会资本参与完善类和提升类改造。

3.3.4 老旧小区综合整治的实施主体应协同街道（乡镇）、居委会和业主委员会（物业管理委员会），在调查诊断评估、方案确定与实施、开展综合治理以及物业管理长效机制建立等各阶段，持续做好小区居民工作，并把居民工作贯穿改造整治全过程。

3.3.5 老旧小区综合整治应发挥基层党组织核心作用，构建“纵向到底、横向到边、协商共治”的社区治理体系。

3.3.6 老旧小区综合改造工程鼓励采用 EPC 等工程总承包模式，应由具备相应资质的单位承接实施，承接单位法人应资信良好。

3.4 综合整治效果评价

3.4.1 老旧小区综合整治评价应采取“事中察访核验、专项检查、施工质量验收、完成后效果评价”的方法。过程管理与完成后效果评价应充分与“12345”接诉即办考评结果相衔接。

3.4.2 各区政府可委托第三方对辖区内实施综合整治的小区开展察访核验，市联席会议办公室委托第三方对全市各区实施综合整治的小区进行抽查式察访核验。察访核验重点围绕综合整治方案征求民意情况、方案设计深度、施工组织实施和监理情况、物业管理长效机制建立情况、参建单位责任落实情况、资金使用监管情况、廉政风险防控措施等方面进行评价。

3.4.3 老旧小区综合改造项目应按照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》等法律法规相关要求，由实施主体组织设计、施工、监

理等招标，规范项目管理。

3.4.4 综合改造工程应在总承包合同中确定质量验收标准、保修期和质量保证期，明确保修条件和质量保证承诺。综合整治中新建与扩建工程的质量保修期限宜采用现行北京市地方标准《住宅工程质量保修规程》（DB/11 641）的规定。

3.4.5 老旧小区综合整治效果评价，应包括居民参与、居民自治机制建设和物业管理长效机制建立情况、综合整治方案实际完成情况、施工质量验收情况、综合整治效果（含节能效果评估报告）和居民满意度等。

3.4.6 老旧小区综合整治完成后，各区应及时组织开展综合整治效果自评价和居民满意度调查，居民满意度调查表可按本导则附录 D 老旧小区综合整治居民满意度调查表进行，居民满意度调查统计结果应报各区老旧小区综合整治牵头部门。

4. 综合治理

4.1 拆除违法建设和清理私装地桩地锁

4.1.1 拆除违法建设既是老旧小区治理工作内容，又是老旧小区实施综合改造的前提，对于侵占公共空间、绿地、道路及消防通道的首层自建房屋和上部楼层自建飘窗以及屋面违建等，应依法拆除，并按照原设计进行恢复。拆除违法建设应坚持安全、快速、经济、扰民小的原则，确保人身和财产安全。

4.1.2 清理老旧小区内私装地桩地锁、废弃车辆。应做好摸底调查，与居民进行核对沟通。

4.1.3 在改造工程进场前，应完成影响改造工程的违法建设拆除、私装地桩地锁和废弃车辆清理等工作。在改造工程完成后，应基本完成全部治理内容。

4.2 治理开墙打洞与清理群租

4.2.1 对老旧小区内存在的开墙打洞情况进行摸底，并提出处理方案，在楼本体综合改造实施前完成。

4.2.2 物业服务企业、业主组织和居民委员会应加大对装修不得变动建筑主体和承重结构相关法规和规章的宣传。物业服务企业应加强对居民装修的备案管理，加大对装修实施期间的检查工作力度。

4.2.3 对老旧小区内存在的群租情况进行摸底调查，并依法依规进行清理。

4.2.4 对老旧小区内地下空间使用情况进行摸底调查，并依法依规进行治理，

实现普通地下室规范使用。

4.3 小区治理体系与长效管理机制

4.3.1 老旧小区综合整治实施前，街道（乡镇）应在区主管部门指导下，组建业主委员会或物业管理委员会等业主组织。业主委员会或物业管理委员会应组织居民因地制宜确定物业管理模式，就物业服务标准、收费标准等达成一致意见，签订物业服务协议。

4.3.2 坚持党建引领，在社区党组织的领导下，建立由居民委员会、业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业、产权单位、居民代表等共同参与的议事协商机制，协调解决老旧小区综合整治中遇到的各类问题，调解矛盾纠纷，形成治理合力。

4.3.3 充分发挥居民主体作用，激发居民“主人翁”意识，动员居民积极参与改造实施，引导居民参与改造方案设计、资金筹集、过程监督等改造事宜，协商确定改造后小区的管理规约及业主议事规则。调动社会组织、社会工作服务机构、社区志愿者、驻区单位等各方积极性，共同参与改造、维护改造成果。

4.3.4 鼓励物业服务企业提前进入、全程参与老旧小区综合整治，配合街道（乡镇）及实施主体做好宣传、意见征集等工作，提出合理化建议。改造后物业服务企业要无缝对接，及时有效开展物业服务。

4.3.5 责任规划师需协助街道（乡镇）及实施主体，开展公众意见征集，了解居民需求，就老旧小区综合整治相关规划问题答疑解惑。为整治项目提供规划技术咨询，参与整治项目的规划、设计、实施方案的审查，独立出具书面意见。改造完成后，评估项目规划设计执行情况，并为小区后续管理提供专业指导和技术服务。

4.3.6 逐步健全老旧小区住宅专项维修资金补建续筹机制，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

5. 基础类改造

5.1 建筑结构安全性与抗震节能改造和修缮

5.1.1 建筑结构安全性与抗震节能改造和公共部位修缮方案应结合建筑功能、建筑物建造年代等情况确定，并应统筹考虑制定综合解决方案，同步组织实施，做到安全适用、经济合理、技术先进。

5.1.2 小区内存在的危险房屋和简易住宅楼等，应根据危险房屋鉴定结果采取加固、拆除重建等措施，拆除重建应符合规划规定要求。

5.1.3 对于小区存在地基不均匀沉降和上部结构损伤严重的房屋建筑，应进行建筑结构安全性与抗震鉴定，并根据鉴定结果进行必要的处理。结构安全性鉴定与抗震鉴定应符合下列规定：

1 对于 1990 年及其以前建造的房屋，宜按照后续使用 30 年的 A 类进行抗震鉴定；对于 1991 年至 2000 年按照 89 系列规范建造的房屋，应按照后续使用 40 年的 B 类进行抗震鉴定。

2 既有建筑结构安全性鉴定的荷载分项系数及其荷载取值，宜采用《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）的规定。

5.1.4 实施建筑节能改造前，应先进行房屋建筑节能诊断并形成诊断报告，明确节能目标，并根据诊断结果制定建筑节能改造方案。

5.1.5 围护结构节能改造应符合现行北京市地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》（DB11/ 381）的规定，采用外保温技术时应与建筑立面改造相结合。

5.1.6 老旧小区综合改造工程外保温材料性能指标应满足国家和北京市有关标准和规定要求。外保温材料燃烧性能应不低于 B1 级，严禁使用 B2 级及以下的外保温材料；当采用 B1 级外保温材料时，材料进场前应使用不燃材料进行六面裹覆；有机类外保温材料应采用遇火后无熔融滴落物积聚且阴燃性能合格的材料。当外墙外保温采用有机保温材料时，应复试阴燃性能。在进场复验报告中，应包括导热系数（传热系数）或热阻、密度或单位面积质量、燃烧性能等。

5.1.7 建筑节能改前造应拆除护栏，完成外保温板施工收口。建筑节能的施工质量应符合现行国家标准《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB 50411）和北京市地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》（DB11/ 381）的规定。

5.1.8 建筑外立面雨落水管、空调冷凝水管存在破损、锈蚀，管道支撑存在安全隐患，屋面雨水斗缺失或损坏时应进行改造、维修或更换。

5.1.9 建筑立面改造时宜将空调室外机统一规划设置，保持建筑立面整齐美观。但不应设置在非承重结构的阳台栏板上。空调冷凝水管穿墙处应加套管，并宜改为有组织排水；更换空调时不应破坏外墙保温。

5.1.10 建筑立面改造时宜拆除所有外窗的非隐形护栏或私自改装凸出建筑物外边缘的飘窗，并在一层加装隐形防护栏。

5.1.11 建筑物公共区域楼梯、扶手、栏杆等设施出现损坏、锈蚀、断裂等时，应进行维修或更换。修缮后的楼梯踏步和扶手应安全稳固、构件完备、外观整洁，应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》（GB 50352）的规定；并应增设适老化无障碍通道和适老化扶手。

5.1.12 住宅楼公共部位窗户有破损的应及时更换，并应符合建筑节能要求。

5.1.13 楼道内墙面与顶棚应平整洁净，侧墙宜做耐污墙裙。楼道内灯具设置应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》（GB 50034）的规定。

5.1.14 屋面防雷接地设施有锈蚀、破损等不满足国家相关技术标准要求时，应进行修复。

5.1.15 屋顶防水和坡屋顶坡面出现破损的应修复，建筑屋面防水材料和保温超过合理使用年限的需要更换修复的，对于屋面保温宜优先采用正置式屋面保温，并宜同步加装太阳能光伏系统。确定建筑屋面加装太阳能光伏系统前，应由专业检测鉴定机构对房屋屋面结构进行安全性鉴定。光伏系统组件支架与主体结构应可靠连接，并应满足现行北京市地方标准《建筑太阳能光伏系统安装与验收规程》（DB11/T 1008）的要求。

5.2 供水与排水

5.2.1 室外供水管网存在以下情形时，应进行改造、修复或更换：

1 给水管材、设备不符合《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）、《关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知》（建设部〔1999〕295号）等现行标准和相关政策要求的；

2 给水管道使用年限较长，存在跑、冒、滴、漏现象和管道、阀门等设施老化锈蚀严重的。

5.2.2 对于未接入市政管网和未实行“一户一表”以及采用自备井供水的，应按照市政供水管理相关要求进行改造。

5.2.3 建设标准低、使用时间长、堵塞破损的排水管道及附属设施，应进行局部维修或整体更换，并接入市政排水管网。

5.2.4 小区排水系统存在雨污混、错接情况的，必须进行改造，并应满足下列要求：

- 1 楼内生活排水不得排入雨水系统，建筑屋面排水不得排入生活排水系统；
- 2 室外生活排水不得排入小区雨水管网，小区雨水不得排入小区污水管网。

5.2.5 小区室内外给排水管网系统使用的管材管件应满足下列要求：

1 室内给水管网系统宜选用卫生环保、不结垢耐腐蚀、安装连接方便可靠且使用寿命长的管材，可采用不锈钢管、铜管、塑料管或塑料金属复合管。高层建筑给水立管宜选用金属管。塑料管之间连接宜采用热熔连接或电熔连接，塑料管与金属管或塑料金属复合管之间宜采用专用管件连接。

2 室外给水管网系统应根据设计使用条件选用管材，宜使用球墨铸铁管或塑料管，塑料管之间连接宜采用热熔连接或电熔连接，管材管件及其连接系统的公称压力或允许工作压力应符合相关国家标准要求。

3 室外排水管网系统，宜采用埋地排水塑料管和塑料排水检查井。检查井内应设置防坠网。

5.2.6 雨水控制利用宜与海绵城市建设相结合、整体实施，或采用海绵城市相关技术，提高小区的雨水积存和蓄滞能力。

5.2.7 地下室车道地面出入口应设置防止雨水进入的截水和挡水设施。

5.3 供电

5.3.1 供配电改造前应对原有建筑电气系统现场勘察，对于不满足正常使用或增设电梯等需要时应考虑增容，对于未实行“一户一表”的，应进行改造。并根据用电负荷和使用要求进行设计。对于线路老化出现安全隐患的，应更换线路。

5.3.2 现有架空敷设的低压电缆应进行规范梳理，条件许可时宜采用穿管埋地敷设的方式进行改造，电缆与电缆、管道、道路、建（构）筑物之间允许最小距离应参照《电力工程电缆设计标准》（GB 50217）的相关规定。

5.4 弱电线规整及光纤入户

5.4.1 小区内（含楼道内外）明设的通信光缆、有线电视等线路应进行规范梳理。室外管线有条件的应全部埋地敷设。

5.4.2 小区通信设施改造应避免重复建设，宜采用光纤入户的接入方式进行改造。

5.4.3 小区通信网络应满足居民日常生活及智慧小区应用需求，并预留新一代业务发展的容量，以满足小区未来网络升级及 5G 建设需求。

5.4.4 通信设施改造应参照现行国家标准《住宅区和住宅建筑光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846），按照《住宅区和住宅建筑光纤到户通信设施工程施工及验收规范》（GB 50847）的规定。

5.5 燃气与供热

5.5.1 对于具备接入市政燃气管网的老旧小区，应进行加装改造。小区燃气管道、管件、调压设施等有严重腐蚀、损坏失效等存在严重安全隐患或超过合理使用年限的，应进行维修或更换。管道、管件、调压设施应符合国家现行相关标准的规定。对已设置的调压箱、立管等未做保护措施，应设置防冲撞栏等设施加以保护。

5.5.2 燃气设施改造应参照现行国家标准《城镇燃气设计规范》（GB 50028），按照现行行业标准《城镇燃气输配工程施工及验收规范》（CJJ 33）和现行地方标准《燃气输配工程设计施工验收技术规范》（DB11/T 302）的规定。

5.5.3 小区供热改造应与建筑节能改造相结合，应考虑供热系统整体性改造，采用集中供热系统的每栋房屋建筑热力入口处宜设置楼前热量表和根据实际情况采取分户计量及分户控制设备。

5.5.4 小区燃气管道、管件、调压设施等有严重腐蚀、损坏失效等存在严重安全隐患或超过合理使用年限的，应进行维修或更换。管道、管件、调压设施应符合国家现行相关标准的规定。对已设置的调压箱、立管等未做保护措施，应设置防冲撞栏等设施加以保护。

5.5.5 供热管网改造应按照北京市现行地方标准《供热管网改造技术规程》（GB11/T1477）的规定，改造完成后，应检查调节、计量、控制等节能装置，并与户内供暖系统进行联合调试。

5.6 道路更新

5.6.1 小区道路改造应保留和利用有历史文化价值的街道,延续原有的城市肌理。小区内路网系统宜结合现状条件改造,并与城市道路交通系统及慢行系统有机衔接。

5.6.2 小区内道路应满足消防、救护等车辆通达要求,明确消防通道;受条件限制的小区,应保证小区消防通道红线宽度不小于 4m。消防通道应按规定设置鲜明醒目的标志标线、警示牌等,并定期维护。

5.6.3 小区内道路出现破损、龟裂、坑槽、沉陷等问题,应按照现行国家标准《城镇道路养护技术规范》(CJJ 36)的要求进行评价,并根据评价结果采取相应的养护对策。

5.6.4 小区内道路上井盖缺失、破损、井口下沉或者凸起超出误差范围、井口周边路面龟裂破损、井墙损坏时,应及时维修、更换。井盖宜采取防盗、防坠落措施。

5.6.5 小区内道路改造应根据实际情况结合管线改造、海绵工程实施。道路横断面设计应优化道路横坡坡向、路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系,便于径流雨水汇入绿地。

5.7 环卫设施

5.7.1 小区环卫设施整治应布局合理,便于使用和清运。

5.7.2 对出现损坏破旧的垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所等,应进行改造。

5.7.3 应按垃圾分类要求设置垃圾收集点,服务半径不宜大于 70m,并应符合《生活垃圾收集运输技术规程》(CJJ 205)和《居民家庭生活垃圾分类投放指引(2020 年版)》、《居住小区生活垃圾分类投放收集指引(2020 年版)》、《密封式清洁站新建改造提升技术指引(2020 年版)》的规定。

5.7.4 小区应按照本地垃圾分类的要求配备垃圾分类收集容器并配置垃圾分类告示牌。

5.7.5 环卫设施改造应符合现行行业标准《生活垃圾收集站技术规范》(CJJ 179)、《城市环境卫生设施设置标准》(CJJ 27)、《城市公共厕所设计标准》(CJJ 14)和《环境卫生图形符号标准》(CJJ/T 125)的规定。

5.8 消防设施

5.8.1 小区应实现消防安全通道和安全出口畅通。

5.8.2 对穿过建筑物或进入建筑物内院的消防车通道,不应设置影响消防车通行和人员安全疏散的设施。采用封闭式管理的消防车通道出入口,应落实在紧急情况下立即打开的保障措施,确保不影响消防车通行。

5.8.3 应及时拆除、清理楼宇公共空间和疏散通道内的乱堆杂物及墙体违规附着物。

5.8.4 消防设施改造宜采用新技术、新材料、新产品,不应降低现状消防水平。

5.9 安防设施

5.9.1 宜结合小区基础设施条件合理设置视频安防监控系统、楼宇(可视)对讲系统、出入口控制系统、电梯对讲通话系统,停车库(场)管理系统等安防设施。

5.9.2 应在老年人及幼儿活动场所、物业服务用房、设备用房等公共设施安装安防设施。

5.9.3 小区应在下列位置安装视频监控设施:

- 1 小区主要交通通道(含消防通道)、主要出入口;
- 2 住宅楼室外停车场及出入口;
- 3 地下机动车库车流主干道、交叉口、出入口;
- 4 安防中心控制室等。

5.9.4 小区出入口、楼栋出入口、地下车库出入口等位置宜按照要求设置出入口控制设备。出入口控制系统必须满足紧急逃生时人员疏散的相关要求。当发生火灾或需紧急疏散时,人员应能迅速安全通过。

5.9.5 电梯对讲通话系统应安装易于识别和触及的报警装置。

6. 完善类改造

6.1 绿化

6.1.1 小区宜根据现状进行绿地改造,采用集中与分散、大小相结合的布局方式,鼓励通过栽种树木、增设公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地、道路绿地等方式补建完成相应面积的绿地。可采用棚架绿化、栽植攀援植物等立体绿

化形式平衡绿化总量，其面积的 35%可折算为地面绿地面积。人均公共绿地面积在尊重居民意愿的基础上可适度放宽。

6.1.2 在进行绿地改造时，应结合小区实际情况逐步完善浇灌系统及水源，提高非传统水源使用效率。

6.1.3 应根据现状条件，结合建筑采光、季节变化，优化绿地空间布局，强化植物景观空间效果，改善居住景观环境，有条件的增设种植园。

6.1.4 小区绿化改造应选择本市适用的植物品种，合理保留和利用原有树木和绿地，对古树名木建档挂牌，明确保护要求和措施。

6.2 公共照明

6.2.1 应完善楼内公共区域照明和小区内车行道路、步行道路、公共场地等照明系统。宜采用分区、定时、感应等节能控制方式。

6.2.2 小区内与城市道路相连的道路宜按机动车道路要求改造照明系统，兼顾行人交通需求，并应符合现行国家标准《城市道路照明设计标准》（CJJ 45）的规定。

6.2.3 小区内连接各建筑的道路宜按人行道路要求改造照明系统，兼顾机动车交通需求，并应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》（GB 50034）的规定。

6.2.4 小区内及其附近道路的照明，应合理选择灯杆位置、光源、灯具及照明方式，在居住建筑窗户外表面产生的垂直面照度和灯具朝居室方向的发光强度最大允许值应符合现行行业标准《城市夜景照明设计规范》（JGJ/T 163）的规定，必要时应对灯具采取相应的遮光措施。

6.3 适老化及无障碍设施

6.3.1 应遵循易识别、易到达、无障碍、保安全的原则，对小区适老化及无障碍设施环境进行评估；应根据小区实际情况，对居民有改造需求的设施进行改造。

6.3.2 无障碍及适老化设施改造除基础类针对楼栋出入口、走廊等居住建筑公共部分改造外，绿地、道路等室外公共空间，以及停车场（库）、公共厕所等配套公共设施也应实施。改造宜参照现行《北京市居住区无障碍设计规程》

（DB11/T 1222）与《既有住宅适老化改造设计指南》（京规自发〔2019〕336号），以及《关于老旧小区综合整治实施适老化改造和无障碍环境建设的指导意见》的

相关要求。

6.3.3 应规范设置无障碍标志标识,并对无障碍设施及其标志标识进行保护、维修。

6.3.4 应结合老旧小区综合改造,统筹推进对符合条件的特殊困难老年人和残疾人家庭同步实施居家适老化改造。并将居家适老化改造与信息化、智能化居家社区养老服务相结合,可根据居民意愿设置家庭助老呼救等信息系统。

6.4 非机动车停车棚及充电设施

6.4.1 应结合老旧小区及周边交通条件合理布置非机动车辆停放点,对现有非机动车停车场进行重新规划和改造,外围交通设施较为完备的老旧小区,可按下限配建非机动车设施。有条件的宜设置非机动车停车棚,根据居民需求及区域现状统筹规划,停车棚服务半径不应大于 150m。

6.4.2 具备条件的小区,建设电动车集中停放和充电场所,做好消防安全管理,并应采取防雨、防雷、防火等安全防护措施,配备灭火器材。

6.4.3 新建车棚(库)不得影响周边居民住宅通风采光。宜采用轻型材质,外观简洁悦目,色彩与周边环境协调。

6.5 机动车停车位(场、库)

6.5.1 有条件的老旧小区应根据现状条件重新规划、建设停车位(场、库),鼓励有条件的老旧小区建设地下停车库、地上立体停车设施。

6.5.2 新设停车位不得占用消防通道及影响小区交通微循环,不应挤占步行空间及公共活动场所,有条件的宜进行生态化改造设计,实现绿地与停车相结合。

6.5.3 在满足老旧小区居民停车需求并征求居民意见的前提下,可面向社会增设共享车位。停车位应由业委会(居民)或委托物业统一进行管理。

6.5.4 新建停车位(场、库)应结合电动车辆发展的需求,预留充电设施安装条件,并同步改造或新建供电设施,充电桩停车位数量不宜少于车位总数的 20%。

6.5.5 停车设施改造应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》(GB 50180)、《建筑设计防火规范》(GB 50016)和现行行业标准《车库建筑设计规范》(JGJ 100)的相关规定。

6.6 物业服务用房

6.6.1 应结合小区实际，因地制宜合理配置物业服务用房。原规划建设物业服务用房被挪作他用的，应回归物业服务用房用途。有条件的小区宜在小区范围内或居住场地出入口十五分钟步行范围内建设物业服务用房。

6.6.2 物业服务用房的设置应符合北京市物业管理条例的相关规定，规模应结合物业服务区域的总建筑面积和小区实际确定。

6.6.3 可通过购置、改建、扩建小区闲置房屋，利用小区空闲地、拆违拆临腾挪用地新建物业服务用房，为小区居民提供物业、快递、购物等服务。

6.6.4 物业服务用房的扩建与新建应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB 50180）、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352）和《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB 50068）等的规定。

6.7 室外健身设施及公共活动场地

6.7.1 应坚持因地制宜、建管并重、服务群众的原则，建设室外健身设施和公共活动场地。

6.7.2 有条件的居住小区可结合五分钟生活圈居住区统筹设置室外综合健身场地（含老年户外活动场地）。小区内可设置儿童、老年人活动场地及室外健身器械。

6.7.3 公共活动场地宜结合附属绿地、室外健身设施等统筹设置，以提高公共空间的使用效率。

6.7.4 室外健身设施的建设安装与管理维护，应按照现行国家标准《室外健身器材的安全通用要求》（GB 19272）的规定执行。供老年人、儿童和残疾人等特殊群体使用的健身设施应设置护栏、柔软地垫、警示牌等安全设施，并应符合《无障碍设计规范》（GB 50763）的规定。

6.8 智能信包箱

6.8.1 应清理楼道内散乱的信报箱，安装智能信包箱。

6.8.2 老旧小区整治方案中宜为智能信包箱运营单位提供适合方便居民取件的场地。

6.8.3 根据小区的规模与人流量合理地选择智能信包箱快递设施。智能信包箱宜设置在人流出入便捷处，可结合物业管理设施或在小区内（如门卫、收发室、便利店）设置。老旧小区户数较少时，可考虑将临近小区连片集中设置信报箱。

6.9 文化休闲设施

6.9.1 文化休闲设施宜结合小区人口结构、数量确定设置规模。可结合五分钟生活圈居住区统筹设置文化活动站（含青少年活动站、老年活动站），配建标准应符合国家及北京市相关规定。

6.9.2 文化休闲设施可通过购置、置换、租赁、借用等方式进行设置。鼓励与社区党群服务中心、社区服务用房等设施联合建设。

6.9.3 文化休闲设施应综合考虑采光、通风、防火防灾及管理的要求，设置于方便到达、采光和通风条件较好、环境和景观较佳的位置。

6.10 加装电梯

6.10.1 多层住宅加装电梯的方案设计，应结合房屋建筑及环境实际，遵循功能合理、结构安全、对环境影响最小的原则，并应符合下列规定：

- 1 不应影响居住区道路通行（含消防救援）功能和安全疏散功能；
- 2 不应降低其相邻幼儿园、托儿所、老年人服务点、中小学房屋建筑的日照标准；
- 3 应符合现行国家标准《建筑物防雷设计规范》（GB 50057）的规定。

6.10.2 加装电梯前应收集原楼房的勘察报告、竣工图纸等原始资料，当资料不全时，应进行补充检测。

6.10.3 加装电梯改造时，应符合下列规定：

1 拟加装电梯的既有多层住宅应在正常使用条件处于安全稳定状态，加装电梯不应降低原结构的安全性能；

2 加装电梯需对原结构墙体作局部开洞处理时，开洞位置应设置在原结构外墙门窗洞口处，并应对原结构的相关部位进行承载能力验算，必要时尚应进行整体验算，根据计算分析结果采取相应的补强加固措施；

3 当加装部分结构与原结构采用脱开的形式时，除应进行地基承载力、地基变形验算外，还应进行结构整体抗倾覆验算，确保加装部分的结构安全和正常使用；

4 当加装部分结构与原结构采用连接的形式时，应遵循变形协调共同受力原则，从基础到上部结构均应采取可靠措施以加强原结构与新增结构的整体性连接，避免沉降差对结构的不利影响。

6.10.4 加装电梯应执行《北京市既有多层建筑加装电梯工程技术导则（试行）》（京建发〔2020〕184号）的规定。

6.11 屋面平改坡

6.11.1 建筑屋面平改坡改造时，应根据房屋的具体情况，合理选择坡屋面的结构型式，采用轻质高强材料，新旧构件间应有可靠连接，新增结构应满足抗震、抗风、抗雪承载力要求；并宜同步加装太阳能光伏系统。

6.11.2 建筑屋面平改坡改造的做法可参照《平屋面改坡屋面建筑构造》（03J203），并应符合下列要求：

- 1 根据原屋顶情况及周围环境选择坡屋面形式及坡度，确保其保温隔热效果和结构安全性；
- 2 坡屋面屋脊四周均应设置避雷带，新增避雷带应与原避雷系统可靠焊接；
- 3 新产生的坡顶下空间严禁堆物和另作它用。

6.11.3 确定建筑屋面平改坡改造设计方案前，应由专业检测鉴定机构对房屋结构进行安全性和抗震能力鉴定。

6.12 室内给水排水与供热管道

6.12.1 室内给水排水管道与供热管道存在以下情形时，应进行改造、修复或更换：

- 1 室内给水管材不符合国家卫生标准和相关政策要求的；
- 2 室内给水排水与供热管道使用年限较长，存在跑、冒、滴、漏现象和阀门锈蚀、漏水的。

6.12.2 室内给水排水管道与供热管道的更换涉及到同一单元住户，应发挥业主、业主委员会（物业管理委员会）的作用，在协调一致的情况下实施。

6.12.3 高层建筑二次供水设施不符合相关卫生和安全标准应进行改造；当水压、水量不满足要求时，应设置贮水调节和加压装置，设置贮水调节装置时不应影响市政供水系统；有条件时，可直接进行无负压二次供水的改造。

7. 提升类改造

7.1 社区服务与党群服务中心（站）

7.1.1 应结合小区实际，通过新建、改建或扩建方式增设社区服务与党群服务中心（站），满足社区管理服务需求。社区服务站应结合五分钟生活圈居住区

统筹设置，服务半径不宜大于 300m。

7.1.2 社区服务用房（站）的建设规模应以社区常住人口数量为基本依据进行设计，设置在交通便利、方便居民出入、便于服务辖区居民的地段，并符合无障碍要求。

7.1.3 社区服务用房（站）宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料等统筹建设，发挥社区综合服务效益。

7.1.4 社区党群服务中心（站）宜与居委会办公室、图书阅览室等联合建设。

7.2 养老服务设施

7.2.1 应充分考虑周边社区养老需求，健全养老服务设施。有条件的布局区域性居家养老服务中心，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等，服务半径不宜大于 1000m。具备条件的小区可结合五分钟生活圈统筹设置老年人日间照料中心或养老驿站，建筑面积不宜小于 350m²，为生活不能完全自理的老年人提供膳食供应、保健康复、交通接送等日间服务。

7.2.2 养老服务设施应设置在市政设施条件较好、位置适中、方便居民特别是老年人进出的地段，宜靠近广场、公园、绿地等公共活动空间；与社区卫生、文教、体育健身、残疾人康复、公共服务中心、社区活动中心等服务设施集中或邻近设置，以提高设施利用效率。

7.2.3 老年人健身和娱乐活动场地应采光、通风良好，避免烈日暴晒和寒风侵袭。

7.2.4 应鼓励通过购置、置换、租赁闲置房屋，引入专业化、连锁化养老服务机构。

7.3 托育设施

7.3.1 应按照普惠优先、安全健康、属地管理、分类指导的原则，综合考虑适龄儿童人口与居民需求，科学规划，合理布局，健全托育设施。

7.3.2 可结合五分钟生活圈居住区统筹设置幼儿园。可结合社区综合服务站、社区卫生服务站等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。

7.3.3 托育设施应选择在自然条件良好、交通便利、阳光充足、便于接送的地段。

7.3.4 鼓励通过购置、置换、租赁闲置房屋，引入专业化、连锁化托育机构。

7.4 医疗卫生设施

7.4.1 小区医疗卫生设施设置应考虑提升应对自然灾害和卫生防疫的能力，并做到规模适宜、功能适用、装备适度、经济合理、安全卫生。应充分利用现有卫生资源，避免重复建设或过于集中。

7.4.2 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的小区，有条件的小区可结合需求适当增设社区卫生服务站。社区卫生服务站建筑面积不宜小于 120 m²。

7.4.3 社区卫生服务中心（站）宜与药店、托老所综合设置，并安排在建筑首层，有独立出入口。不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻设置。

7.5 便民市场、便利店

7.5.1 宜按照小区商业网点的实际，充分考虑周边设施，结合住户需求，设置便民市场、便利店。菜市场或生鲜超市应结合十分钟生活圈居住区统筹设置，菜市场建筑面积不宜小于 200 m²，生鲜超市建筑面积不宜小于 500 m²。受条件约束的老旧小区可建设便利店（菜店、日杂等），提供相应服务。

7.5.2 便民市场、便利店的设置应便于社区居民的消费，与银行、邮局等其他公共服务设施相协调，因地制宜配建停车场、货物装运通道等设施。

7.6 家政服务网点

7.6.1 应结合小区内社区服务设施（场地）实际情况设置家政服务网点。家政服务网点应管理有序、运营高效。

7.6.2 家政服务网点应具备可保障经营需要的固定的、合法的经营场地。网点办公场所应布局合理，具备业务接待场地、培训场地和休息场地。

7.7 社区食堂

7.7.1 应根据小区的实际及五分钟生活圈居住区统筹设置社区食堂，可与小区其他服务设施合建，为小区居民特别是老年人提供助餐服务。有条件的小区内可设置长者饭堂。对于条件有限的小区，可与周边小区共享厨房，仅在小区内设置配送点，或与周边小区共享饭堂，但辐射范围不宜大于 300m。

7.7.2 社区食堂应设置在老年人口相对密集、方便老年人出行的地上一层或二层。

7.7.3 社区食堂应满足无障碍设计要求，配备消防及应急用品，做好安防和消防措施。

7.7.4 可通过改造提升原有食堂、新建中央厨房、社区老年食堂、社区助餐服务点，以及集中配餐、送餐入户等模式，为社区居民提供多样化服务。

7.8 信息发布设施

7.8.1 应在小区主入口设置信息发布和宣传栏设施，有条件的小区宜设置信息发布屏。

7.8.2 信息发布设施应安全可靠，科学设置，合理利用空间资源，与户外视觉环境相协调。

7.8.3 信息发布设施的设置应经济实用，宜与户外广告等设施统一规划，避免重复建设。

7.9 智慧小区

7.9.1 有条件的小区应充分应用现代信息技术整合小区资源，按照前瞻性、可操作性、可扩展性的原则建设智慧小区。

7.9.2 智慧小区设计应充分考虑小区居民的年龄结构、生活特点、实际需求等，提升小区住户的安全性、便利性。

7.9.3 物业服务企业应综合利用互联网、移动终端、视频监控等信息化手段，对小区人员、车辆、建筑、设备等进行数字化管理，实现设施运行、维修管理、公共秩序维护、房屋信息管理、环境管理等信息化，提高物业管理水平。

7.9.4 宜建设社区生活服务平台，可与公共服务平台对接，按需开展交互协同，满足居民资源共享、邻里互助、公共服务等需求。

7.9.5 鼓励发展社区“互联网+医疗健康”模式，利用APP、小程序等信息化多种措施，加强发生重大公共卫生事件时的小区管理。

7.10 小区特色风貌

7.10.1 挖掘小区历史文化、自然环境等方面的个性特色资源，在完成老旧小区基础设施整治与完善的前提下，进一步打造内涵丰富、各具特色的小区风貌。

7.10.2 老旧小区整治应当符合地域文化特色、地域建筑风貌，并与北京市整体风貌分区相协调。房屋建筑立面整治应按照风貌保护要求进行，小区公共空间及公共设施综合整治应保留小区原有的建筑特色与生活氛围，道路优化时应尽

可能保留街区道路格局和路面材质，从而保持居民对环境认知的延续性。

7.10.3 依据小区人文历史，制作文化长廊、社区历史与文化展示墙等。

7.10.4 小区入口处应增设总平面示意图、房屋引导牌、道路引导指示牌等标识，完善小区服务管理的标识系统。小区、楼、单元、门牌等相关标识宜结合小区整体改造，具有一定辨识度、文化特色。

7.10.5 小区主次入口、单元组团入口、活动广场周边以及其他重要场所绿地宜结合小区特色进行提升改造，丰富植物品种、色彩与层次。宜在小区内建设尺度适宜的特色风貌主题公园、绿化景观和雕塑等。可结合场地规模和居民需求合理布置廊架、凉亭、座椅等景观小品，色彩、比例、形式上应与小区整体风格相呼应。

7.10.6 小区围墙宜通过改变其造型、色彩及材质与周围环境相结合形成特色景观空间。

7.10.7 历史建筑综合整治应落实国家及北京市历史建筑保护修缮相关要求。

8 设计和施工安全与质量验收

8.1 改造方案设计

8.1.1 设计单位应在设计前进行现场踏勘，重点开展入户调查，全面掌握改造房屋结构、室内外管线布置等现状，并应根据小区综合整治的特点和实际情况、居民诉求等进行综合整治方案设计。综合整治方案设计应包括项目基本情况、现状调研与初步评估、改造与扩建内容和外墙防水、外墙保温施工、上下水改造专项设计等施工图文件、工程量清单、投资概算等内容。

8.1.2 综合改造方案设计成果应包括：设计总说明、建筑总平面图、室外管线综合图、室外照明总平面图、绿化景观总平面图、改造重点区域建筑平面图及必要的立面图和效果图等。并应符合《建筑工程设计文件编制深度的规定》的规定。

8.1.3 综合改造方案设计应符合国家和北京市有关规定，综合改造方案应采取在小区显著位置公示等方式征求居民意见，并根据居民意见进行必要的修改。

8.1.4 综合改造新增的设施、管线等设计，应满足防火、防爆等安全距离的要求。

8.1.5 小区内新建、改扩建社区服务设施等设计，原则上应符合相关设计规

范要求，因周边条件限制，其与周边建筑的日照、建筑退界和间距达不到规范要求的，在满足消防等安全要求并公示征询居民意见后，可按不低于现状水平控制。

8.1.6 应保护和利用具有历史价值的优秀建筑、古树名木、街巷道路和特色景观等。涉及历史文化街区、文物保护单位及历史建筑的老旧小区改造应符合现行国家标准《历史文化名城保护规划标准》（GB/T 50357）及北京市有关历史文化街区管理的规定。

8.1.7 应选择经济和技术上可行的综合改造方式，充分利用健康、节能、节水、节材等绿色低碳环保技术。鼓励老旧小区综合改造按照《既有建筑绿色改造评价标准》（GB/T 51141）选用绿色建筑适宜技术。

8.1.8 老旧小区的结构加固、阳台板更换、厨卫改造与装修、管道更新等宜采用装配式建筑技术。

8.2 施工安全与环境保护

8.2.1 施工单位在工程施工中，应区分作业区、危险区和工程相邻影响区，应设置安全警示和引导标志，并做好安全防护措施。

8.2.2 施工单位对屋面防水施工，应制定防止降雨渗漏的预案，并应关注北京市气象台的中期和近期天气预报，及时实施防止降雨渗漏的措施。

8.2.3 屋面平改坡施工中拆下的装饰材料与设备配件，应分类规整地堆放在房屋的适当部位，不得随意堆积在楼板和屋面上，施工材料与施工机械设备等荷载堆放不得超过其结构的使用荷载，确保房屋结构在建筑施工过程中的安全。

8.2.4 房屋建筑立面改造施工过程中，应有可靠的安全措施，特别应加强更换外窗防盗和单元门出入口的安全防护；对于施工所搭设的安全支护体系和工作平台，应定期进行安全检查并确认其牢固性，确保居民出行安全和住家安全。

8.2.5 施工单位应遵守有关环境保护的法律法规和综合考虑老旧小区所处位置、交通条件、居民出行等情况，实施科学组织施工，推行绿色施工、文明施工，并应符合下列规定：

- 1 施工现场要严格执行安全生产、扬尘污染防治、消防安全等要求；
- 2 施工现场要按要求设置围挡，悬挂标识牌；

3 严格按照国家标准控制施工噪音，噪音大的工程应避免夜间和休息日、节假日施工，除入户施工需要与住户协调施工时间外，一般施工时间宜为上午

8:00-12:00、下午 2:00-6:00;

4 施工过程中要定期洒水,容易产生粉尘的建筑材料运输车辆应封闭良好,加强扬尘控制;

5 按照先地下后地上的原则,统筹安排施工,避免反复开挖路面;

6 施工完成后要及时清运建筑垃圾和剩余建筑材料,移除施工暂设和建筑施工机械。

8.2.6 施工现场应严禁烟火,安全用电,且必须配备消防器材,现场如需要动火应事先申请,经批准按规定用火。

8.2.7 施工单位施工期间的卫生防疫要求应符合市、区当时实施的有关规定。

8.3 施工质量控制

8.3.1 施工单位应进行施工过程的质量控制,监理单位(建设单位)应按照现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300)等专业施工质量验收标准和现行北京市地方标准《房屋建筑修缮工程定案和施工质量验收规程》(DB11/ 509)的规定进行分项、分部工程和单位工程的质量验收。

8.3.2 老旧小区综合改造项目施工前应由实施主体组织设计、施工、监理等相关单位进行整治方案设计交底。

8.3.3 施工单位应在老旧小区综合改造项目的前期进行现场踏勘,并应根据老旧小区改造工程特点、综合整治设计以及合同约定,编制施工组织设计、施工方案和专项施工方案。

8.3.4 房屋建筑结构加固与节能改造和小区市政基础设施、配套公共设施改造涉及的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件及有关专业工程材料,应按有关专业标准的规定进行进场验收

8.3.5 各区质量安全监督机构要加大对老旧小区改造项目的质量安全监管力度,定期开展工程质量安全检查,督促参建单位落实工程质量安全主体责任。

8.4 施工质量验收

8.4.1 老旧小区综合改造项目工程施工质量验收,应按检验批、分项工程、分部(子分部)工程和单位(子单位)工程进行验收。单位工程的划分可按房屋建筑本体和室外设施和附属建筑及室外环境划分。子单位工程的划分应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300)的规定。

8.4.2 老旧小区综合改造项目工程施工质量验收合格标准、质量验收程序、组织和验收不合格的处理应执行现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300）和有关专业施工质量验收标准的规定；小区居民委员会、业主委员会（物业管理委员会）和物业服务企业宜参与老旧小区综合整治的单位工程与子单位工程的施工质量验收。

8.4.3 老旧小区综合改造项目单位（子单位）工程的施工验收，除应提交国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300）规定的文件外，尚应提交下列文件：

- 1 老旧小区调查与初步评估表；
- 2 房屋建筑鉴定、节能诊断与节能改造效果和小区市政配套设施等专项评估报告；
- 3 老旧小区综合整治居民意愿调查表；
- 4 子单位工程整治前后对比照片。

引用标准名录

- 1 《室外健身器材的安全通用要求》GB 19272
- 2 《建筑结构荷载规范》GB 50009
- 3 《建筑抗震设计规范》GB 50011
- 4 《室外给水设计标准》GB 50013
- 5 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 6 《城镇燃气设计规范》GB 50028
- 7 [《建筑照明设计标准》GB 50034](#)
- 8 《建筑物防雷设计规范》GB 50057
- 9 《建筑结构可靠性设计统一标准》GB 50068
- 10 《城市居住区规划设计标准》GB 50180
- 11 《电力工程电缆设计标准》GB 50217
- 12 《建筑给水排水设计标准》（GB50015—2019）
- 13 《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268—2008）
- 14 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300
- 15 《民用建筑设计统一标准》GB 50352

- 16 《历史文化名城保护规划标准》 GB/T 50357
- 17 《建筑节能工程施工质量验收规范》 GB 50411
- 18 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 19 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》 GB 50846
- 20 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》 GB 50847
- 21 《既有建筑绿色改造评价标准》 GB/T 51141
- 22 《城市公共厕所设计标准》 CJJ 14
- 23 《城市环境卫生设施设置标准》 CJJ 27
- 24 《城镇燃气输配工程施工及验收规范》 CJJ 33
- 25 《城镇道路养护技术规范》 CJJ 36
- 26 《城市道路照明设计标准》 CJJ 45
- 27 《环境卫生图形符号标准》 CJJ/T 125
- 28 《生活垃圾收集站技术规范》 CJJ 179
- 29 《生活垃圾收集运输技术规程》 CJJ 205
- 30 《车库建筑设计规范》 JGJ 100
- 31 《城市夜景照明设计规范》 JGJ/T 163
- 32 《燃气输配工程设计施工验收技术规范》 DB11/T 302
- 33 《供热管网改造技术规程》 GB11/T1477
- 34 《既有居住建筑节能改造技术规程》 DB11/ 381
- 35 《房屋建筑修缮工程定案和施工质量验收规程》 DB11/ 509
- 36 《商品住宅工程质量保修规程》 DB/11 641
- 37 《建筑太阳能光伏系统安装与验收规程》 DB11/T 1008
- 38 《北京市居住区无障碍设计规程》 DB11/T 1222
- 39 《北京地区建设工程规划设计通则》
- 40 《既有住宅适老化改造设计指南》（京规自发〔2019〕336号）
- 41 《北京市居住公共服务设施配置标准》
- 42 《建筑工程设计文件编制深度的规定》
- 43 《关于在住宅建设中淘汰落后产品的通知》（建设部〔1999〕295号）
- 44 《北京市既有多层建筑加装电梯工程技术导则（试行）》（京建发〔2020〕

184 号)

45 《居民家庭生活垃圾分类投放指引 (2020 年版)》《居住小区生活垃圾分类投放收集指引 (2020 年版)》《密封式清洁站新建改造提升技术指引 (2020 年版)》(首环建管办〔2020〕30 号)

46 《平屋面改坡屋面建筑构造》03J203