

北京市城市更新项目 规划土地政策应用 案例指引

2025 年 9 月

北京市规划和自然资源委员会

前言

实施城市更新行动，是以习近平同志为核心的党中央，科学把握城市发展规律，就全面推进现代化人民城市建设、扎实推动城市高质量发展、不断满足人民群众美好生活需要作出的重大战略部署。实施城市更新行动，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求；是坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径；是推动城市开发建设方式转型、促进经济发展方式转变的有效途径；是推动解决城市发展中的突出问题和短板、提升人民群众获得感幸福感安全感的重大举措。

党的二十大提出实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市。党的二十届三中全会进一步明确建立可持续的城市更新模式和政策法规。2021年以来，每年《政府工作报告》都会对城市更新行动作出部署，提出明确要求。2025年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，对持续推进城市更新行动作出系统全面部署。2025年7月，党中央召开中央城市工作会议，强调“以推进城市更新为重要抓手”，提出“高质量开展城市更新”。

近年来，北京市坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，立足新时代首都城市战略定位，深入贯彻实施《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，大力推进城市更新行动，加强顶层设计，坚持改革创新，健全完善城市更新体制机制，建立“1+N+X”城市更新政策体系，推动各类城市更新项目有序实施，形成一批可推广、可复制的经验做法，努力打造城市更新的北京模式。

自2023年3月1日起，《北京市城市更新条例》正式施行，为首都城市更新提供了坚实的法制保障。为落实《北京市城市更新条例》，北京市规划和自然资源委员会相继研究出台既有建筑改造工程消防设计指南、建设用地功能混合使用等11项配套规划土地政策，对推动全市各类城市更新项目实施起到了有效的促进作用。

为进一步推动政策落地见效，切实发挥规划土地政策对城市更新的推进作用，北京市规划和自然资源委员会组织收集、筛选了一批具有代表性的案例，编制了《北京市城市更新项目规划土地政策应用案例指引》，旨在更加直观地反映规划土地政策在城市更新项目中的应用情况，帮助各类市场主体、各级政府部门进一步了解并用好用足相关政策，从而更加有效助力城市更新项目实施。

目前，共收录19个案例，涵盖了居住类、产业类、设施类、公共空间类、区域综合性城市更新等类型，相关规划土地政策在收录的案例中均有不同程度的应用。现汇编成册，供参考借鉴。

目录

Chapter 1

第一章

《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（2023 年版）》应用案例	1
① 朝阳区三里屯太古里北区既有建筑改造项目 传统商业设施更新	3
② 西城区 CCB 建融家园南礼士路店保障性租赁住房项目 老旧低效楼宇更新	5

Chapter 2

第二章

《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》应用案例	7
③ 东城区美康大厦城市更新项目 老旧低效楼宇更新	9
④ 昌平区沙河镇沙河医药健康产业园区项目 CP01-0401-0008 地块 老旧厂房更新改造	12

Chapter 3

第三章

《北京市工业用地先租后让指导意见（试行）》应用案例	15
⑤ 北京经济技术开发区配套京东方第 6 代新型半导体显示器件生产线大宗气体站项目 产业类城市更新	17

Chapter 4

第四章

《北京市责任规划师制度实施办法》应用案例	21
⑥ 朝阳区北苑地铁站周边环境提升与长效维护项目 公共空间类更新	23
⑦ 海淀区五塔寺周边腾退项目 区域综合性更新	25

Chapter 5

第五章

《关于进一步优化工程建设领域勘察设计招标投标营商环境 规范市场主体行为有关工作的通知》应用案例	29
---	----

8 第二批央企在京老旧小区综合整治项目（标包一） (东城区和平里街道等中国石化集团所属全部在京老旧小区街道) 老旧小区改造	31
9 通州区 2021 年第三批老旧小区综合整治工程一标段 (工程总承包、建筑师负责制) 项目 老旧小区改造	34

Chapter 6

第六章

《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》应用案例	37
--------------------------	----

10 石景山区巴威科技研发中心项目 老旧厂房更新改造	39
-------------------------------	----

Chapter 7

第七章

《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》应用案例	43
--------------------------------------	----

11 门头沟区中天元厂房改造项目 老旧厂房更新改造	45
------------------------------	----

Chapter 8

第八章

《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》应用案例	49
-----------------------------	----

12 朝阳区三里屯北街 81 号改造项目 老旧低效楼宇更新	51
13 房山区中恩云计算数据中心 10 号楼更新项目 老旧厂房更新改造	54

Chapter 9

第九章

《北京市建设用地使用权分层供地及产权登记实施案例集》应用案例	57
--------------------------------	----

1 4 大兴区大兴新城市场路城市更新项目 区域综合类城市更新	59
-----------------------------------	----

Chapter 10

第十章

《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》应用案例	63
---	----

1 5 朝阳区北京鲜活农产品流通中心二期项目 公共服务设施类更新	65
1 6 通州区城市副中心六环高线公园项目 公共空间类更新	67

Chapter 11

第十一章

规划土地政策综合应用案例	69
--------------	----

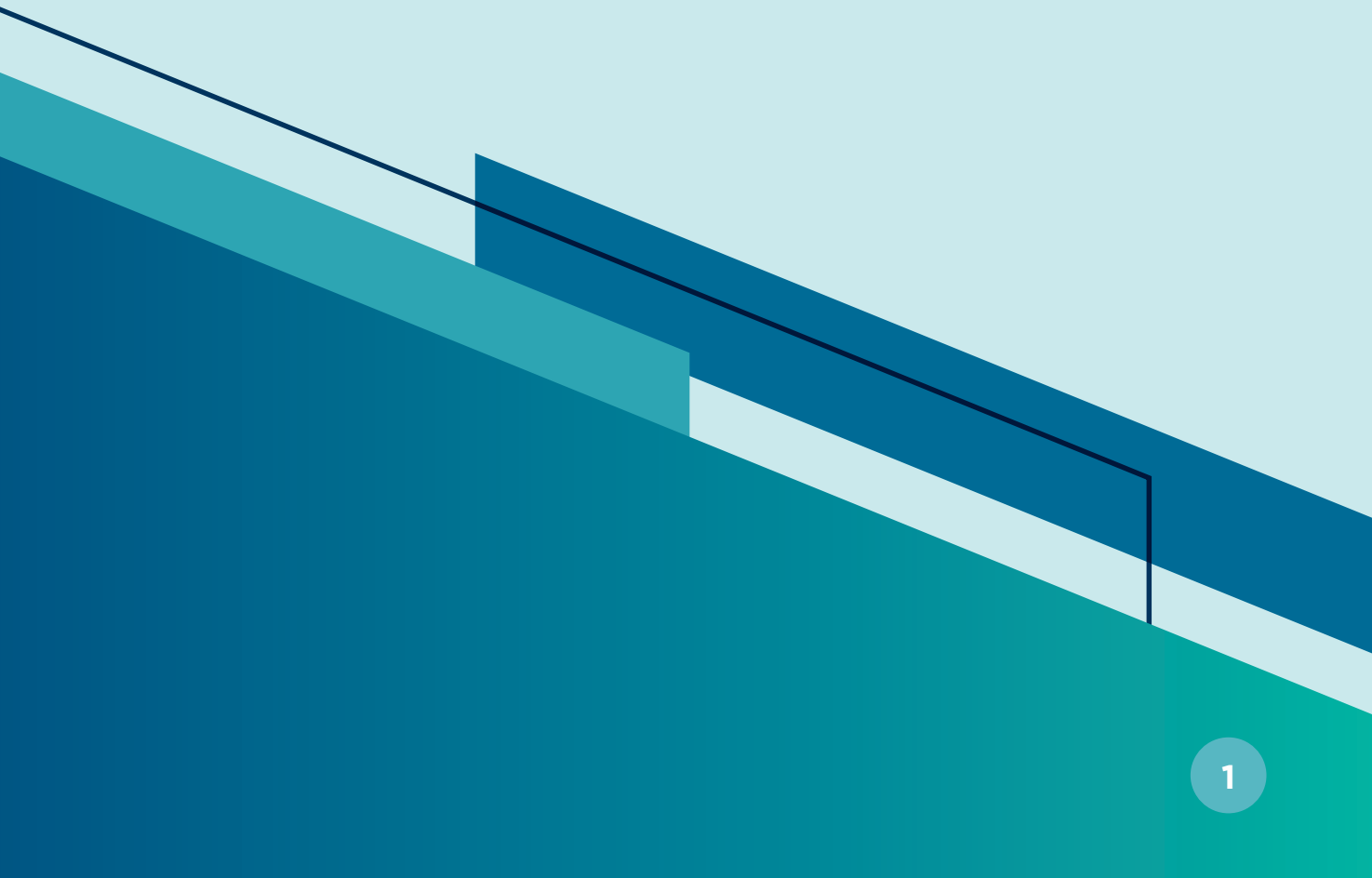
1 7 朝阳区大悦城地下空间城市更新项目 传统商业设施更新	71
1 8 海淀区西郊食品冷冻厂城市更新项目 老旧厂房更新改造	74
1 9 昌平区清华南口国重基地项目 老旧厂房更新改造	77

附录：《北京市城市更新条例》配套规划土地政策清单	81
--------------------------	----

Chapter 1
第一章

《北京市既有建筑改造工程消防 设计指南（2023 年版）》

应用案例



1

朝阳区三里屯太古里北区既有建筑改造项目
传统商业设施更新

项目区位示意图



基本情况

规划情况

朝阳区三里屯太古里北区既有建筑改造项目位于朝阳区三里屯北里，周边以商业用地、居住用地为主。项目原用途为商业，通过留改拆结合的方式进行更新，实现商业店铺的改造升级。项目总用地面积 2.45 公顷，总建筑面积 8.23 万平方米，其中地下 4.16 万平方米，地上 4.07 万平方米。项目实施主体为北京三里屯太古里北区物业管理有限公司。本次改造涉及多个单体建筑，分阶段实施改造，目前改造区域已全部完成消防设计审查或备案，大部分单体建筑完成施工，正在逐步开展消防验收。

- 权属情况

项目用地权属为北京三里屯北区物业管理有限公司所有，本次更新未改变用地性质及用地主体。
- 规划情况

依据《朝阳区三里屯街道 CY00-0304、CY00-0305 街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》，街区功能定位为国际交流会客厅、国际文化交融区、国际一流商圈、新商文体城市活力中心，项目所在片区主导功能为商业商务，产业设置符合规划定位要求。

设计内容

项目产业定位为商业店铺的改造升级，以引入国际一线品牌为契机，重塑太古里北区核心地标定位，打造时尚、现代的商业购物街区。

更新方式

项目采用留改拆结合的更新方式，涉及范围为 N5、N6、N7、15 号楼的全部，N2 号楼的局部地上部分，以及地上改造涉及的地下一层、地下二层区域。

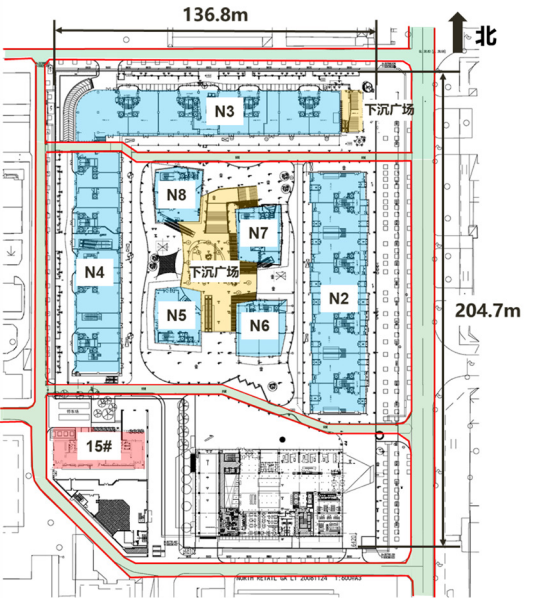
项目改造前后对比图



政策应用情况

依据既有建筑改造指南保障消防安全，兼顾经济性和操作性。此次整体改造设计按照现行设计规范进行消防复核及设计，充分研读《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》（京规自发〔2023〕96 号，以下简称《指南》）及原始图纸，对受既有建筑现状限制、难以达到现行标准的问题，多数依照《指南》按新规改造；同时对难以达到新规且不符合《指南》的问题，参照《指南》优化设计。此外，对受分步及局部改造限制导致难以全部整改的问题，参照《指南》提出的“分步改造”原则处理，在保障消防安全前提下，制定兼顾技术合理性和工程经济性的方案。

项目示意图



2

西城区 CCB 建融家园南礼士路店 保障性租赁住房项目 老旧低效楼宇更新

项目区位示意图



基本情况

CCB 建融家园南礼士路店保障性租赁住房项目位于西城区南礼士路乙 3 号，毗邻西二环阜成门商圈，地理位置优越，周边以住宅社区和商业设施为主，配套设施完善，交通便利。项目原有建筑为北京建筑工业印刷厂车间及办公区，建造于 1976 年，更新改造后作为保障性租赁住房。项目规划总面积约 0.37 公顷，总建筑规模约 1.22 万平方米，其中保租房建筑面积为 0.9 万平方米。项目实施主体为建信住房租赁服务（北京）有限责任公司（以下简称“建信住房”），投资金额为 4700 万元。目前项目处于运营阶段。

规划情况

权属情况

项目产权单位为北京建筑印刷有限公司。土地使用权类型为划拨，证载用途为办公。建信住房以租赁方式改建为保障性租赁住房。

规划情况

根据《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018 年—2035 年）》，项目用地性质为产业用地，位于古都风貌协调区。

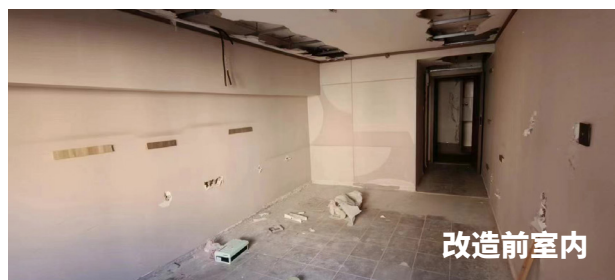
设计内容

项目定位为具有示范意义的新型租赁住房项目，房间内包含精装修、家具、家电配置，同时引入共享厨房、餐厅，提供休闲交流区、多功能活动区、健身运动空间、半开放阅读区等共享空间，兼具居住、社交、健身、阅读、共享等功能。

更新方式

项目在结构安全性评估的基础上，不改变建筑外立面、屋面形态、建筑外轮廓及既有高度，整体进行结构加固和内部装修改造，根据现行节能标准，对建筑门窗、围护结构进行节能保温处理，降低建筑能耗。

项目改造前后对比图



政策应用情况

出于功能更新需求，项目改造设计按现行设计规范进行消防复核及设计，根据《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》（京规自发〔2023〕96号）及原始图纸，严格依据规范条文，实现全专业协同配合，探寻城市更新模式和设计策略，调整防火分区、疏散楼梯等设施，最终实现了整体效果兼顾合规、实用和美观。

此外，项目同时应用《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》（京规自发〔2024〕284号）相关规定：闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全需求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

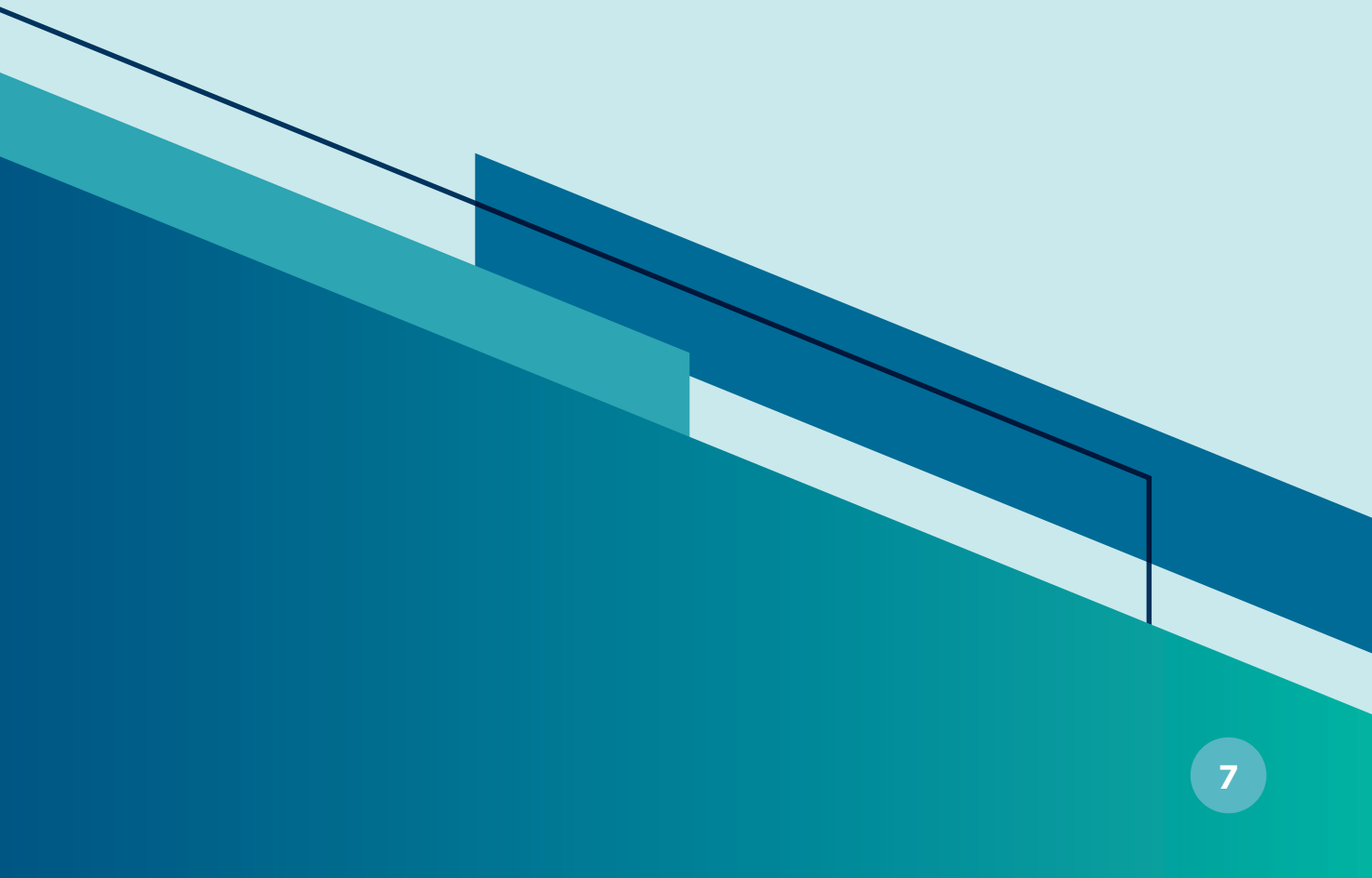
项目效果图



Chapter 2
第二章

《北京市建设用地功能混合使用 指导意见（试行）》

应用案例



3

东城区美康大厦城市更新项目
老旧低效楼宇更新

项目区位示意图



基本情况

规划情况

东城区美康大厦城市更新项目位于东城区光明中街 18 号。项目原用途为办公，拟改造为养老服务设施。项目占地面积约 0.6 公顷，建筑面积约 1.1 万平方米，实施主体为通用技术集团健康养老产业有限公司，资金来源为企业自筹，投资金额为 8818 万元。项目已完成城市更新实施方案联合审查。

权属情况

项目土地使用权人为中国医药保健品进出口总公司，证载房屋用途和土地用途均为办公。中国医药保健品进出口总公司为项目物业权利人，委托通用技术集团健康养老产业有限公司作为项目实施主体。

规划情况

根据《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》，项目用地性质为产业用地，位于古都风貌协调区。

设计内容

项目拟将建筑功能由办公用途转为养老用途，拟建设养老、康养、保健等于一体的综合型养老设施。

更新方式

项目采用内部装修改造的更新方式，拟在现状建筑物及场地条件基础上，进行建筑外立面优化、室外景观环境提升、园区内慢行交通设施建设以及室内空间设施适老化改造提升。

项目改造前后对比图



政策应用情况

《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕313号）“四、建筑更新阶段，鼓励存量建筑用途转换”中规定：“鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施”；“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”；“存量建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。不增加建筑规模的，不补缴土地价款”。

项目将存量办公建筑转换为养老服务设施，符合存量建筑用途转换正面清单和比例管控要求，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

项目示意图



4

昌平区沙河镇沙河医药健康产业园区项目
CP01-0401-0008 地块
老旧厂房更新改造

项目区位示意图



基本情况

规划情况

昌平区沙河镇沙河医药健康产业园区项目 CP01-0401-0008 地块位于昌平区沙河镇，西侧紧邻沙河铁路站，为昌平区沙河站东部地区城市更新项目（一期）。昌平沙河医药产业园项目更新实施范围内主要包括沙河二粮库地块老旧厂房，原用途为仓储，更新为工业用地（M1）。项目规划用地面积约 1.7 公顷，总建筑面积 3.3 万平方米。项目实施主体为区属国企北京铭嘉科创开发建设有限公司，资金来源包括市、区财政投资、企业自筹、银行贷款，投资金额为 2.4 亿元。项目于 2024 年 4 月签订国有建设用地使用权出让合同，取得开工证并实现开工建设。

权属情况

项目土地使用权人为北京市昌平区粮食局，证载用途为仓储，使用权类型为国有划拨用地；房屋所有权人为昌平县粮食局，所有权性质为全民，用途为商业。项目通过保留划拨方式办理转移登记，并由受让人补缴土地出让金的方式，将资产转移至区属国企北京铭嘉科创开发建设有限公司，作为主体进行开发建设。

规划情况

依据《昌平区 CP01-0401、0402 街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》，街

区功能定位为京张智造高地，科创水岸家园，该区域规划以产业功能为主导。

设计内容

项目定位为沙河高端医疗制造产业园区，结合企业运营需求，建设研发办公、生产厂房及生活服务配套等设施。

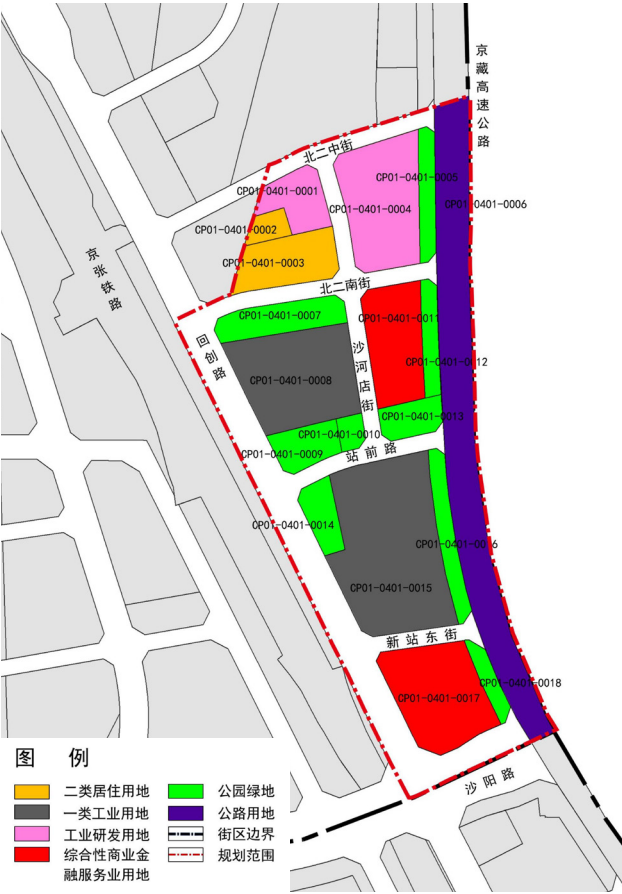
更新方式

项目采用拆除与改建的更新方式，对沙河二粮库地上建筑进行拆除，建造沙河高端医疗制造产业园区。

项目改造前后对比示意图



土地使用功能规划图



政策应用情况

《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕313号）“三、规划实施阶段，支持地块使用性质兼容”中规定：“在规划实施阶段，实行性质兼容正负面清单管理和比例管控”；“一类工业用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的30%，兼容工业研发以外功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%”。项目在符合产业用地空间要求的基础上，配建了行政办公、职工宿舍等配套设施，符合占比不超过15%的比例要求，通过建设用地功能混合提

升土地利用效益。

此外，项目同时应用《北京市人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（京政办发〔2021〕10号）等土地二级市场有关政策，成为全市首例由受让人补缴土地出让金的案例，有力破解原土地使用权人难以盘活土地资产的困局，打通“国有资产无偿调拨、补缴土地出让款”的供地模式，为城市更新提供土地政策支撑和产业用地要素保障。

项目示意图



Chapter 3
第三章

《北京市工业用地先租后让
指导意见（试行）》
应用案例

5

北京经济技术开发区配套京东方第 6 代新型半导体显示器件生产线大宗气体站项目

产业类城市更新

项目区位示意图



基本情况

规划情况

经开区配套京东方第 6 代新型半导体显示器件生产线大宗气体站项目位于亦庄新城 O7O2 街区 N44M2 地块，周边以工业用地为主。项目通过先租后让方式供应土地，建造配套京东方第 6 代新型半导体显示器件生产线大宗气体站。项目总占地面积 1.04 公顷，总建筑面积约 2725 平方米，其中地上约 2621 平方米，地下约 104 平方米。项目实施主体为液化空气（北京）工业气体有限公司，资金来源为企业自筹，投资金额 2.5 亿元。项目目前处于竣工投产阶段。

权属情况

项目宗地位于北京经济技术开发区管委会统一规划和开发建设的马驹桥智造基地范围内，由北京经济技术开发区管理管委会委托北京亦庄投资控股有限公司作为工业用地前期开发主体进行相应的前期开发工作，用地完成征地及权属审查后，采用“先租后让，达产出让”方式进行挂牌供应，租赁和出让总年限为工业 20 年，其中租赁年限原则上为 5 年。

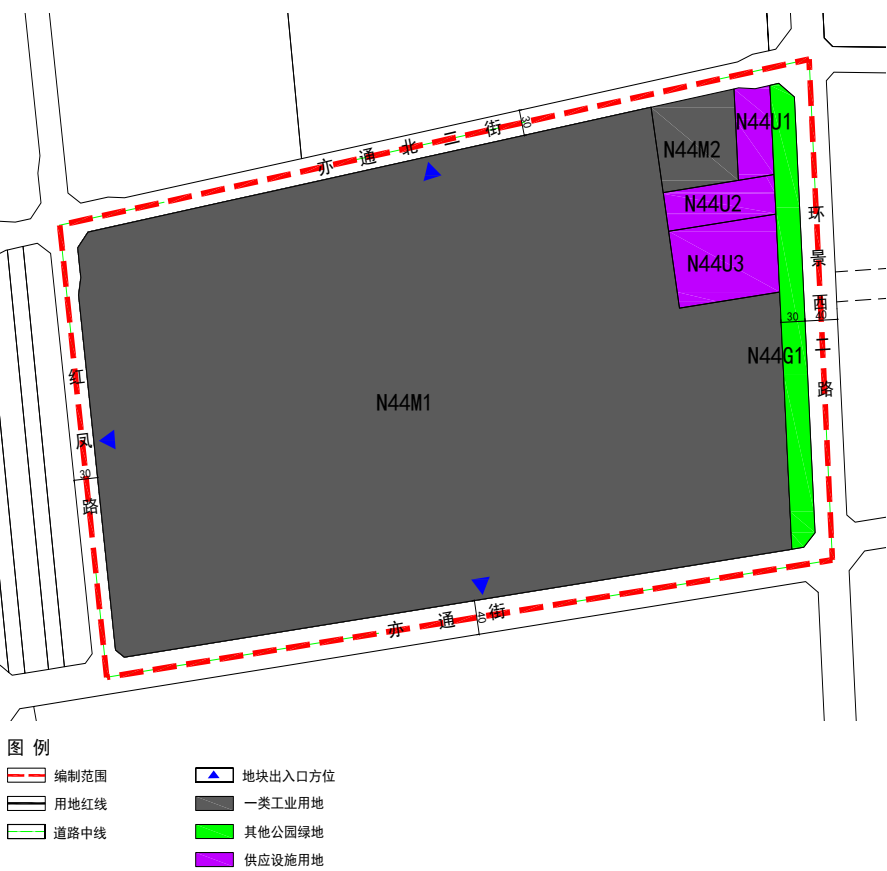
规划情况

依据《亦庄新城O702街区N44M1等地块规划综合实施方案》，确定项目功能定位为电子信息相关产业。项目产业设置符合规综定位要求。

设计内容

项目产业定位为配套京东方第6代新型半导体显示器件生产线大宗气体站，用地为一类工业用地（M1），主要建设生产厂房，购置设备，建设三套APSA制氮机装置、一套TCN制氮机装置及其配套设施，建设氮、氧、氩、二氧化碳、氢、压缩空气供应装置，为京东方供应电子级大宗气体。

土地使用功能规划图



项目改造前后对比图



更新方式

项目采用新建、扩建等方式，在紧邻京东方第6代新型半导体显示器件生产线东北方向新建、扩建大宗气体供应站，为京东方第6代新型半导体显示器件生产线项目提供生产用气。

项目改造后实景图



项目平面图



政策应用情况

《北京市工业用地先租后让指导意见（试行）》（京规自发〔2024〕42号）“（二）规范准入标准，严格考核条件”中规定：“各区工业用地先租后让需根据自身产业发展需求制定准入标准，明确可采用先租后让方式取得工业用地的产业类型和发展导向”；“各区应拟定工业用地由租赁转为出让的考核条件，包括但不限于产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、税收、创新能力、节能环保、地区贡献率、本地就业人口等考核指标”；“以先租后让方式供应的工业用地，租赁年期一般不超过5年，出让年期与租赁年期之和一般不超过20年。

重大项目经市政府批准后可适当延长，最长租赁年期不得超过土地使用权出让用途法定最高年限”。

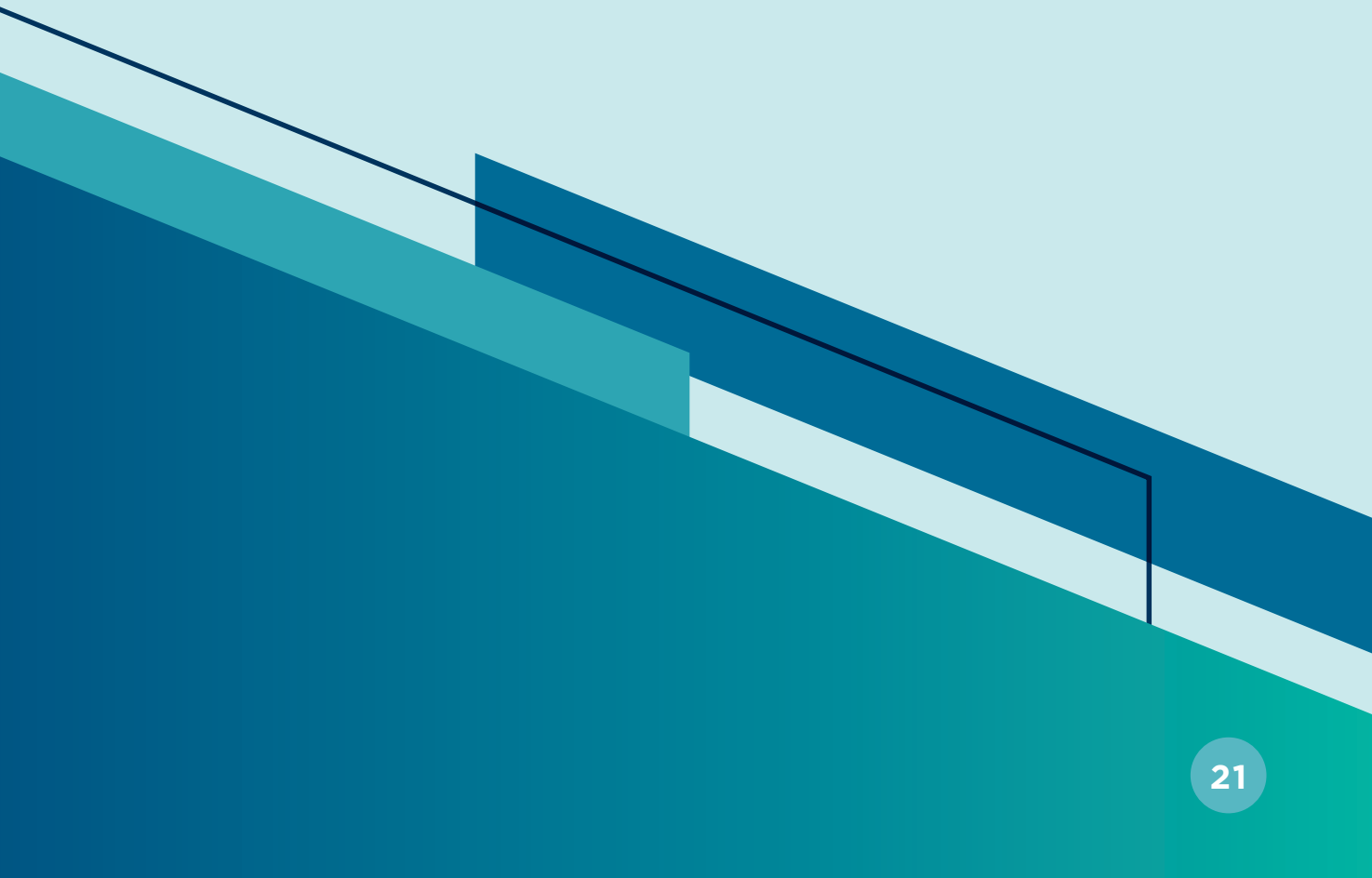
经开区先行先试，对辖区内工业用地采用先租后让方式供应。项目于2023年12月14签订《国有建设用地使用权“先租后让、达产出让”合同》（京技开建租〔合〕字〔2023〕第15号），租赁期满前6个月，开发区相关部门对项目进行达产考核，满足关于达产产值（营业收入）、达产纳税额标准的，办理出让手续或续租手续。项目通过先租后让方式配置工业用地，降低企业初始用地成本，同时有利于提高土地利用效率。

项目改造后实景图



Chapter 4
第四章

《北京市责任规划师制度实施办法》 应用案例



6

朝阳区北苑地铁站周边环境提升与长效维护项目 公共空间类更新

项目区位示意图



基本情况 规划情况

北苑地铁站周边环境提升与长效维护项目位于朝阳区来广营乡。北京地铁 13 号线北苑站于 2003 年开通运营，地铁 13 号线借用既有铁路空间进行规划实施，车站出入口与主要城市道路的连接距离较远；同时车站周边停车空间不足、环境破旧脏乱、夜间照明不足、人车混行，交通秩序混乱且存在安全隐患，居民常年呼吁要求改善。通过城市更新，将原本混乱的环境打造为便捷安全、幸福美好、智慧共享的公共通行空间，获得乘客与周边居民一致好评。项目更新范围用地面积约 1.18 公顷，实施主体为来广营乡人民政府，资金来源为市级财政投资，投资金额约 800 万元，目前已实施完成。

权属情况

项目及周边用地均已征为国有土地，因历史形成以及周边尚未完全实现规划等情况，项目用地范围由来广营乡政府代管。

规划情况

依据《朝阳区来广营乡城市化试点规划实施方案》，北苑站北侧主要规划为社会停车场、防护绿地等。项目设置符合规划定位要求。

设计内容

项目定位为交通治理与公共空间改造，基于现

状条件在规划“社会停车场”“防护绿地”范围内协调可利用资源，打开原有封闭围墙，让绿色透出来、融进来，给行人创造沉浸式的花园体验，让通行空间变成行人可以感受的、有温度的城市空间；同时完善自行车停车空间、景观照明、绿化系统等，并设计两处地区专属文化符号以综合提升居民的幸福感和归属感。

更新方式

项目采用留拆改结合的更新方式，地下建设市政排水系统解决多年积水问题；地面以彩色铺装分隔骑行道与步行道，增设绿篱隔离带；植入共享单车道钉管理系统、精细化设计景观照明与智慧导视系统；公交站亭引入多功能座椅等，全面提升通行安全和环境感受。同时，乡政府与周边华贸商街建立长效协作机制，在项目内预留广告岛和外摆商亭供商街宣传引流；商街承担交通引导、环境维护及照明供电费用，既降低管理维护成本，又提升商圈活力。

政策应用情况

《北京市责任规划师制度实施办法》（京规自发〔2024〕56号）中规定：“各区应根据首都功能核心区、中心城区、城市副中心、多点地区和生态涵养区的不同特点，指导责任规划师结合本区实际开展工作”；“中心城区重点围绕疏解非首都功能和治理‘大城市病’、城乡结合部减量提质增绿、控制城市规模、提升城市品质等要求，推进公共设施增补、公共空间改造、老旧小区综合整治等城市更新工作，以片区整体更新为载体，不断提升街区建设和治理水平”。

项目实施中，责师团队与乡政府共同建立“一个目标、两个统筹”的系统性工作机制，即以“整体提升环境品质”为核心目标，首先确立由乡政府实施统筹，通过“街乡吹哨部门报到”的议事机制，协调多部门，明确权责边界，协调整合资源，提供实施保障；其次，强化责师团队技术统筹作用，搭建政府部门、设计团队、辖区居民之间的沟通桥梁，全程深度推进公众参与、方案设计与施工协调等工

项目改造前后对比图



作。同时针对该站点周边环境复杂、实施难度大的特点，责师团队采用“整体规划、分步实施”策略，即先形成一张理想蓝图，再依据乘客与居民诉求的紧迫度，结合资金拨付情况分期实施。项目实施通过权责共担、利益共享，形成可持续治理生态模式。

项目改造后实景图



7

海淀区五塔寺周边腾退项目 区域综合性更新

项目区位示意图



基本情况

五塔寺地区位于海淀区北下关街道，地处长河北岸，南邻北京首都功能核心区，西邻北京 2022 年冬奥会重要场馆，北靠中国气象局园区，全国首批国家级文物保护单位真觉寺金刚宝座塔（五塔寺塔）位于该地区核心地带。由于历史原因，该地区流动人口密集，基础设施老旧，存在严重的消防、治安等安全隐患，环境卫生和交通状况差，与区域整体功能定位存在较大差距。

海淀区本着实现减量发展、加强文物保护、落实冬奥保障、服务民生需求和推进创新发展的原则，以棚户区改造和环境整治模式实施区域更新改造。项目总用地面积约 71.28 公顷，四个核心片区用地约 16.8 公顷，腾退前四个片区建筑规模约 11.35 万平方米，通过对原有城中村人口进行疏解，对城中村、

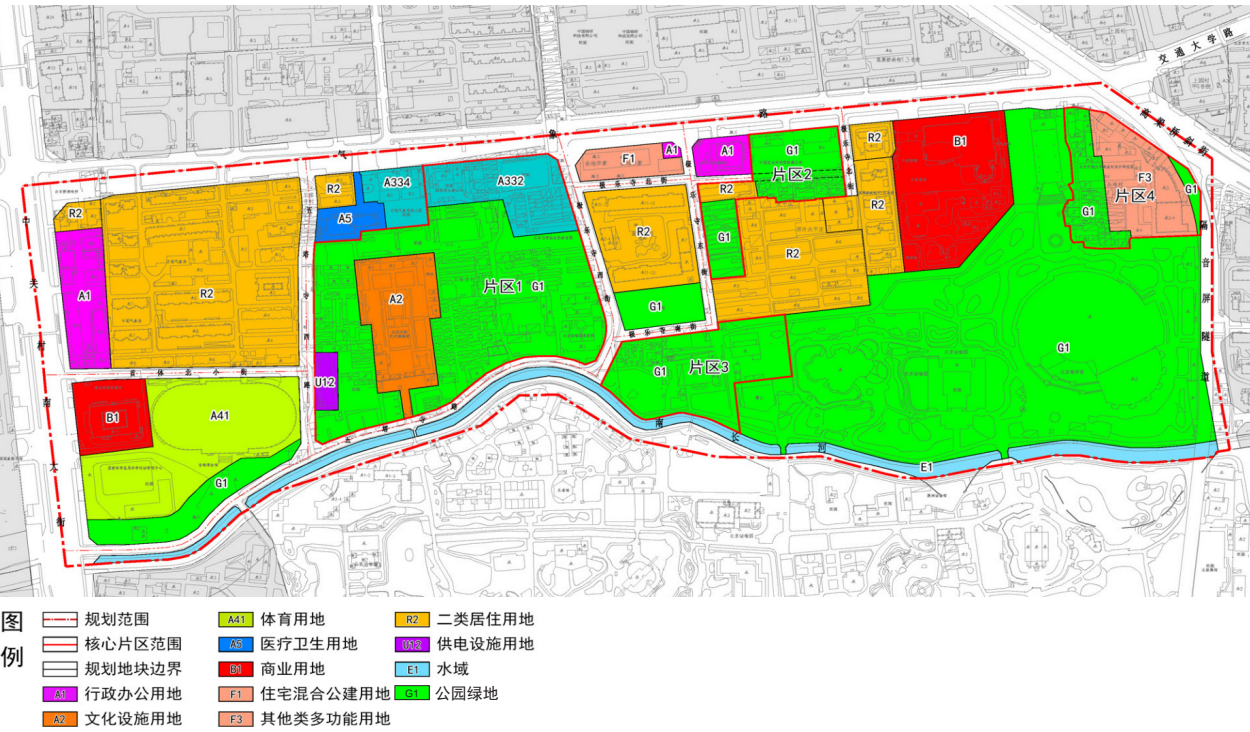
部分北京动物园管理服务设施和集体产业进行拆除腾退，整体实现人口减量 1280 人，建筑规模减量 0.44 万平方米。项目实施主体为北京海开控股（集团）股份有限公司，项目预计总投资约 28.5 亿元，资金来源为财政投资（其中片区 1、2、3 使用政府债），拟通过经营性用地入市实现资金平衡。目前项目四个核心片区绝大部分已完成腾退工作，五塔寺公园（片区 1）已完成了一期建设。

规划情况

权属情况

项目拆除腾退区域涉及权属单位包括北京市海淀区东升乡经济合作总社、北京东升电焊机厂、北京动物园、北京自来水集团有限责任公司。

土地使用功能规划图



腾退前五塔寺周边环境一览图



签约工作照片



规划情况

依据《海淀区北下关五塔寺地区规划综合实施方案》，确定项目功能定位为绿色开放、居住生活、金融科技与专业服务创新的示范区。项目产业设置符合规综定位要求。

设计内容

项目定位为绿地空间的提升改善，规划用地转换为公园绿地、多功能用地等，配建社区服务中心、社区文化用房、密闭式垃圾站、开闭站、热力站等功能。

更新方式

项目采用拆改结合的方式，对平房棚户地带拆迁改造，启动环境整治，推进棚户平房区腾退，居民异地安置。

项目改造前后对比图

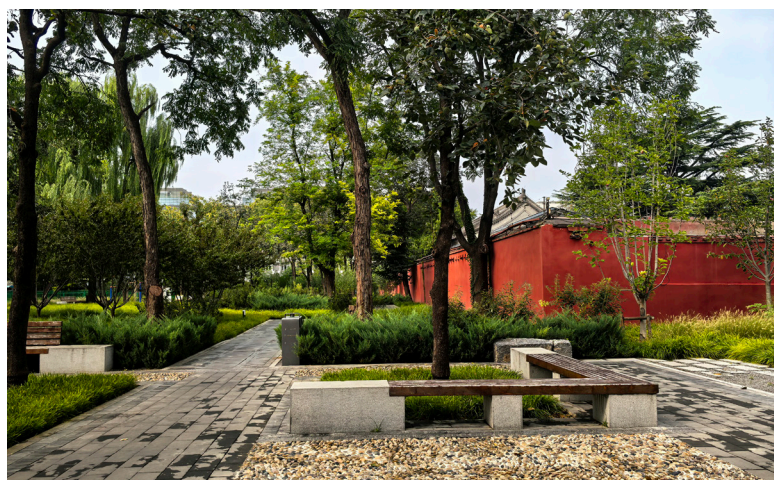
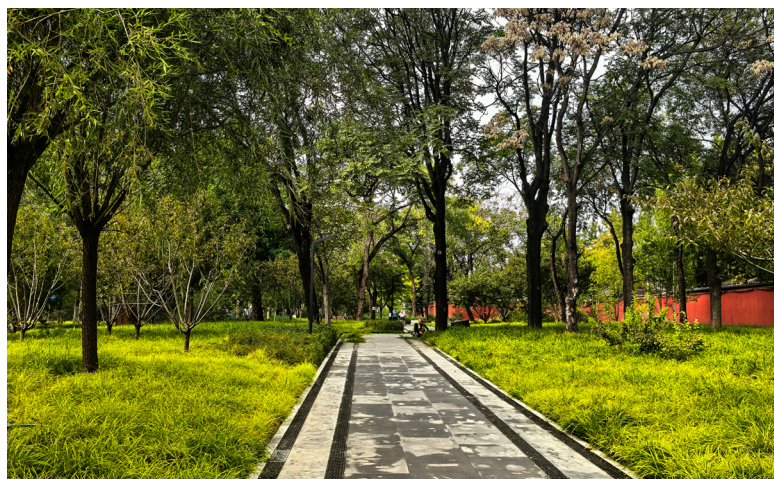


政策应用情况

《北京市责任规划师制度实施办法》（京规自发〔2024〕56号）中规定：“各区应根据首都功能核心区、中心城区、城市副中心、多点地区和生态涵养区的不同特点，指导责任规划师结合本区实际开展工作”；“中心城区重点围绕疏解非首都功能和治理‘大城市病’、城乡结合部减量提质增绿、控制城市规模、提升城市品质等要求，推进公共设施增补、公共空间改造、老旧小区综合整治等城市更新工作，以片区整体更新为载体，不断提升街区建设和治理水平”。

项目实施前期，责任规划师对四个核心片区开展全覆盖实地勘察，完成居民居住现状、单位用房使用情况详细登记，为后续规划调整提供一手数据支撑。项目实施中，责任规划师梳理相关政策，考虑到减量发展的背景和文保单位周边建控条件，明确“异地安置”的实施路径，并开展政策与更新方案宣讲。在沟通协调环节，责任规划师牵头组织多场协调会，涉及规自、住建、街道、居民代表等多方主体，协调各方意见建议达成一致。同时，以“保障冬奥”为主题实施项目策划，为拆迁改造工作争取政府专项经费支持。在地块规划中，责任规划师结合冬奥场馆周边风貌管控要求，优化建筑高度、外立面风格等设计参数，确保地块开发既满足商业收益需求，又与周边文保建筑、冬奥配套设施风貌协调，有效保障项目兼具经济可行性与公共价值。

五塔寺地区环境改善后实景图



Chapter 5
第五章

**《关于进一步优化工程建设领域
勘察设计招标投标营商环境
规范市场主体行为有关
工作的通知》**

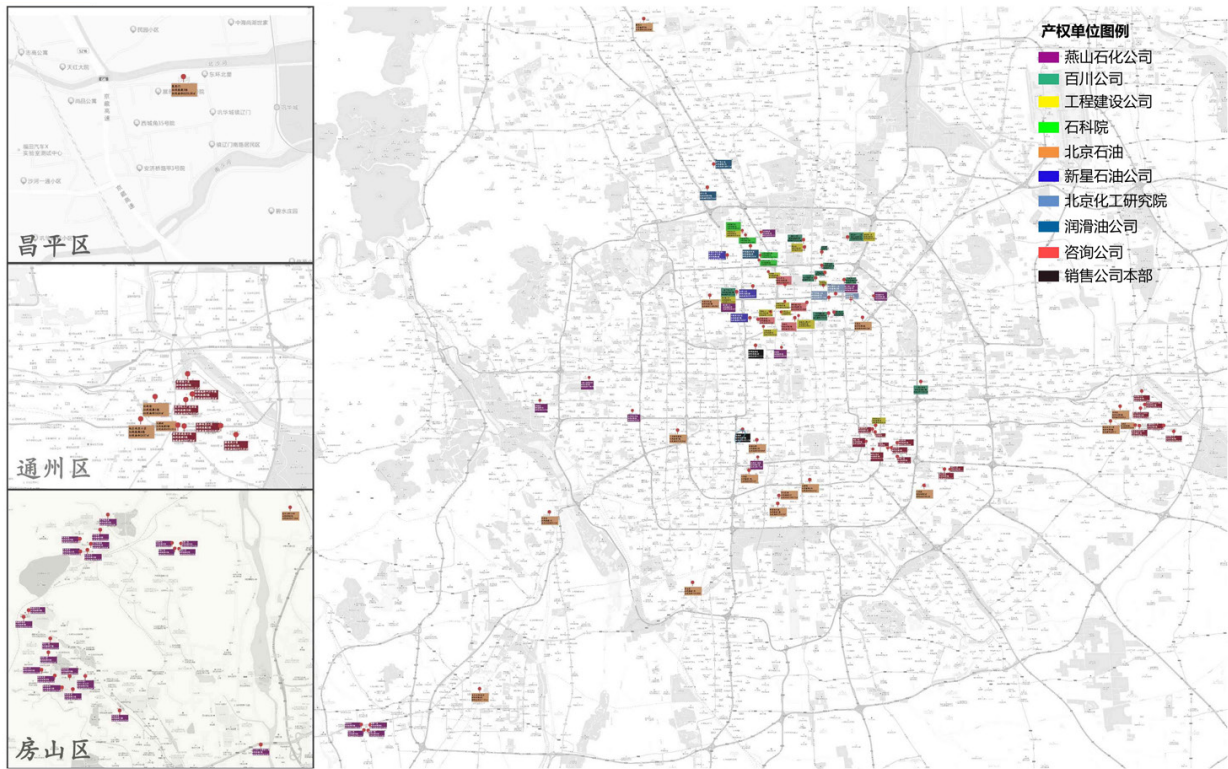
应用案例

8

第二批央企在京老旧小区综合整治项目（标包一）（东城区和平里街道等中国石化集团所属全部在京老旧小区街道）

老旧小区改造

项目区位示意图



基本情况 规划情况

第二批央企在京老旧小区综合整治项目（标包一）（东城区和平里街道等中国石化集团所属全部在京老旧小区街道）分布于东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山、房山、通州、昌平等区，涉及117个2000年底前建成的居民小区，通过城市更新方式，改善老旧小区居住环境。项目总改造建筑规模308.67万平方米。项目实施主体为中国石化集团有限公司下属11家单位，资金来源为政府补助及企业自筹，投资金额约42.53亿元。项目目前处于施工阶段。

权属情况

项目改造老旧小区的产权单位为中国石化集团有限公司下属的11家单位。

规划情况

项目所在用地规划为居住用地，项目功能定位为提升城镇老旧小区品质、改善居民居住条件，符合国家政策和北京市相关要求。

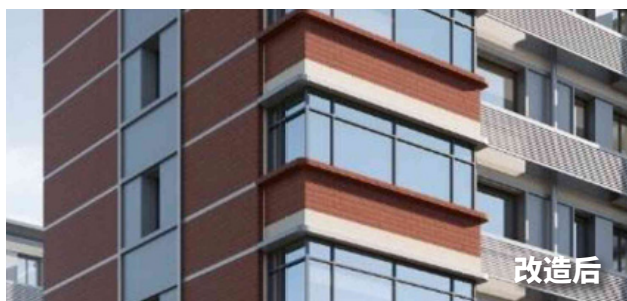
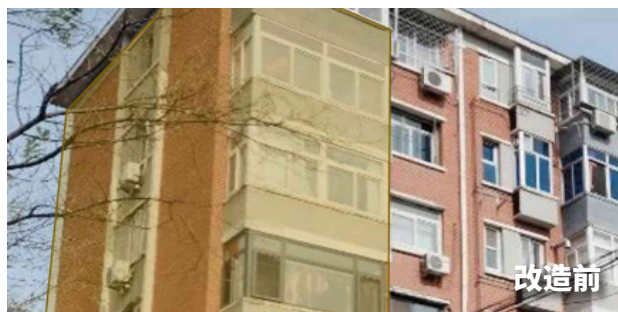
设计内容

项目定位为改善人居环境，提升功能品质，以市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼道等公共部位维修等为主。

更新方式

项目采用留改结合的更新方式，结合各小区实际情况和居民改造意愿，按照“必改”“提升”等菜单式分类实施。具体改造内容包括外墙保温及外门窗改造、屋面防水保温工程、楼内给排水改造、单元楼道整治工程、架空线整理、小区部分照明设施改造、消防隐患治理、室外污水管网局部改造、楼头至户表供电线路治理等。

居住楼宇改造前后对比示意图



政策应用情况

《关于进一步优化工程建设领域勘察设计招标投标营商环境 规范市场主体行为有关工作的通知》（京规自发〔2024〕200号）中提出：“实施主体可将相同、相近类型项目或者同一实施单元内的项目统一招标、统一设计。”

项目在招标阶段采用了多个老旧小区打捆招标和实施主体联合招标的方式，将中国石化集团所属的

117个在京老旧小区的设计与有关的咨询服务不分区、不分产权单位打包为一个设计标段，同时由11个实施主体签订联合招标协议，授权一家实施主体作为联合体牵头人。通过实施主体的紧密联合，以及将跨区域、多小区的类似项目进行整合打捆招标，实现了设计风格、设计标准与技术要求的统一化，并提高招标效率。

项目效果图



9

通州区 2021 年第三批老旧小区综合整治工程 一标段(工程总承包、建筑师负责制)项目 老旧小区改造

项目区位示意图



基本情况

通州区 2021 年第三批老旧小区综合整治工程一标段(工程总承包、建筑师负责制)项目位于通州区北苑街道帅府园小区,西邻通惠南路,南邻玉带河西街,周边以居住用地为主。项目为老旧小区,通过综合整治进行更新改造,打造宜居便利的生活社区。项目总改造建筑规模 6.99 万平方米,涉及 13 栋多层住宅楼,1003 户。项目实施主体为北京市通州区重大项目协调服务中心,资金来源为政府投资,投资金额约 1.05 亿元。项目目前已交付使用。

规划情况

权属情况

项目用地权属为居民所有,证载用地性质为住宅。

规划情况

依据《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016 年—2035 年)》,街区战略定位为国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区。依据相关上位规划,确定项目的功能定位为安全有序、生活便利、宜居便利、空间多样、绿色低碳的五性生活舒适社区。

设计内容

项目定位为老旧小区更新改造,引入适老化内

容、智能化物业管理服务平台、数字化社区服务、增值服务等功能。

更新方式

项目采用“先治理、后改造”的更新方式，实施老旧小区改造前综合治理，依法拆除违法建设，保障节能改造工程，对楼本体外立面、外墙节能、外门窗节能、屋面节能、上下水管道、平屋面改坡屋面等进行改造，对外窗护栏、楼内公共区域等进行整治，利用社区闲置空间引入社会投资建设社区便民超市、社区会客厅、党群活动站、老年餐厅、社区服务中心等业态功能。

改造前后对比示意图



项目改造前后总图对比示意图



政策应用情况

《关于进一步优化工程建设领域勘察设计招标投标营商环境 规范市场主体行为有关工作的通知》（京规自发〔2024〕200号）中提出：“优化中标人确定程序，探索推行评定分离”；“在招标文件中明确定标方法、定标规则及定标因素，实现招标投标过程规范透明，结果合法公正”；“实行招标人对定标的

全过程记录和可追溯管理”。
项目在招标工作中将评标与定标作为两个环节独立分离，实行招标人对定标的全过程记录和可追溯管理，保障评标委员会在项目中体现专业技术性、兼顾定标委员会在项目中体现民生属性。

项目效果图



Chapter 6
第六章

《老旧厂房更新改造工作 实施细则（试行）》

应用案例

10

石景山区巴威科技研发中心项目 老旧厂房更新改造

项目区位示意图



基本情况

石景山区巴威科技研发中心项目位于石景山区石景山路 36 号。项目原为老旧厂房，拟通过更新改造为科技研发中心，实现区域产业转型升级。北京巴布科克·威尔科克斯有限公司根据非首都功能疏解的要求，将生产车间搬迁至京外，该公司自有用地约 31.61 公顷，拟腾退 20.25 公顷，保留 11.36 公顷用于自主研发。保留用地共分为四个地块，总建筑面积为约 6.9 万平方米。本次实施的项目为保留地块一，用地面积 5.39 公顷，现状建筑面积 2.1 万平方米。项目实施后建筑面积 3.5 万平方米，新增建筑规模通过保留地块内建筑统筹“拆建平衡”实现。

项目原土地用途为工业用地（M1），更新后为工业研发用地（M4）。项目实施主体为北京巴布科克·威尔科克斯有限公司，资金来源为企业自筹，投资金额 3.58 亿元。目前项目已开工。

规划情况

权属情况

项目土地使用权人为北京巴布科克·威尔科克斯有限公司，证载用途为一类工业用地（M1），属于划拨用地。

规划情况

依据《北京石景山区 SS00-1617 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）》，项目所在地块位于“制造生产主导区”，以技术研发、无污染生产等新型产业功能及相关配套为主。项目符合街区控规建设用地主导功能的要求。根据《关于北京巴威公司科技研发中心建设项目实施方案联合审查意见的函》（石建函字〔2025〕9 号），项目所在地块规划为工业研发用地（M4）。

设计内容

项目产业定位为科技研发中心，主要设置企业技术研发、工程设计、产品试制等内容，形成北京研发 + 京外生产的运营模式。

更新方式

项目采用“拆建平衡”的更新方式，计划拆除部分房屋，更新改造后，四个保留地块内的总建筑面积不超过现状总建筑面积。同时，项目实施后，将把散落在厂区内的研发、试验等空间集中至科技研发中心，有序腾退厂区，打通厂区周边断头路，为补齐公用设施短板提供空间。

土地使用功能规划图



项目改造前后对比示意图





政策应用情况

《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》（京规自发〔2024〕67号，以下简称《细则》）第九条【功能业态】中规定：“五环路以外其他区域更新改造项目原则上用于发展高端制造业。具体产业业态应符合控制性详细规划要求”。项目业态定位落实了此款要求。

《细则》第十条【规划指标】中规定：“在符合规范要求、保障安全的基础上，可以经依法批准后合理利用厂房内部空间进行加层改造。加层层高可结合实施主体自身需求合理确定”。据此，项目在室内净高15米的厂房内部进行了加层，新增建筑规模通过拆建平衡实现。

《细则》第十条【规划指标】中规定：“改造前绿地率低于20%的，改造后绿地率原则上不应低于20%”。据此，项目绿地率按20%进行审批。

《细则》第十二条【人防工程】中规定：“更新改造项目不改变既有建筑结构，仅改变建筑使用功能的，或保留原有主体结构且地下基础不变，仅对地上建筑改建、改造或内部加层的，无需建设人防工程”。据此，本项目未进行人防工程建设。

《细则》第十六条【过渡期政策】中规定：“用于发展5G、人工智能、大数据、工业互联网、物联网等新型基础设施，以及国家及本市鼓励和支持的新产业、新业态的更新改造项目，在符合控制性详细规划且不改变用地主体的条件下，可在五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。过渡期内，可以按照新用途办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，暂不办理用地手续和不动产登记；过渡期满或涉及转让时，经区人民政府组织相应行业主管部门评估，符合产业发展方向和履约监管协议要求，已经实现项目实施方案既定的使用功能和预期效果的，可按新用途和土地权利类型，以协议方式办理租赁、出让等用地手续……过渡期从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，从取得建设工程规划许可证之日起计算”；第二十条【签订协议】中规定：“由区相应行业主管部门或区人民政府指定的部门与实施主体、产权单位签订更新改造项目履约监管协议”。

本项目拟发展的科创研发产业，经产业主管部门确认符合重点发展方向，项目主体与产业主管部门签订履约监管协议。项目使用土地五年过渡期政策，在办理建设工程规划许可手续阶段明确项目应用土地过渡期政策的有关要求。过渡期满后，经评估符合产业发展方向和履约监管要求，可按照新用途办理用地手续，并按要求补缴土地价款。项目使用土地过渡期政策，可降低企业前期投入成本，有

利于支持重点产业发展。

《细则》第二十一条【优化营商环境】中规定：“……除上述情况外的更新改造项目，在取得实施方案联合审查意见后，可直接持实施方案中的规划设计方案申请办理规划建设手续，不需要另外编制规划综合实施方案”。据此，本项目在取得实施方案联审意见后，直接进行了多规合一平台会商。

项目效果图



Chapter 7
第七章

**《北京市城市更新项目
国有建设用地过渡期支持政策
实施细则（试行）》
应用案例**

11

门头沟区中天元厂房改造项目

老旧厂房更新改造

项目区位示意图



基本情况

规划情况

门头沟区中天元厂房改造项目位于门头沟区石龙工业区雅安路 11 号，周边以大规模工业园区为主。项目原土地用途为工业用地，拟通过拆除以及新建的方式，将原址老旧厂房改造为工业研发楼宇，推动区域产业转型升级。项目总用地面积 0.54 公顷，总建设规模 2.13 万平方米。项目实施主体为北京中天元科技有限公司，资金来源为企业自筹，预计总投资为 1.06 亿元。项目已完成实施方案编制和联合审查，目前正在办理相关行政许可或备案手续。

权属情况

项目土地使用权人为北京中天元科技有限公司，用地性质为工业用地，土地取得方式为出让。

规划情况

依据《门头沟区新城 17 街区 MC00-0017-0006 等地块控制性详细规划》，项目功能定位为集约、高效、先进、绿色的中关村医工智能创新中心。

设计内容

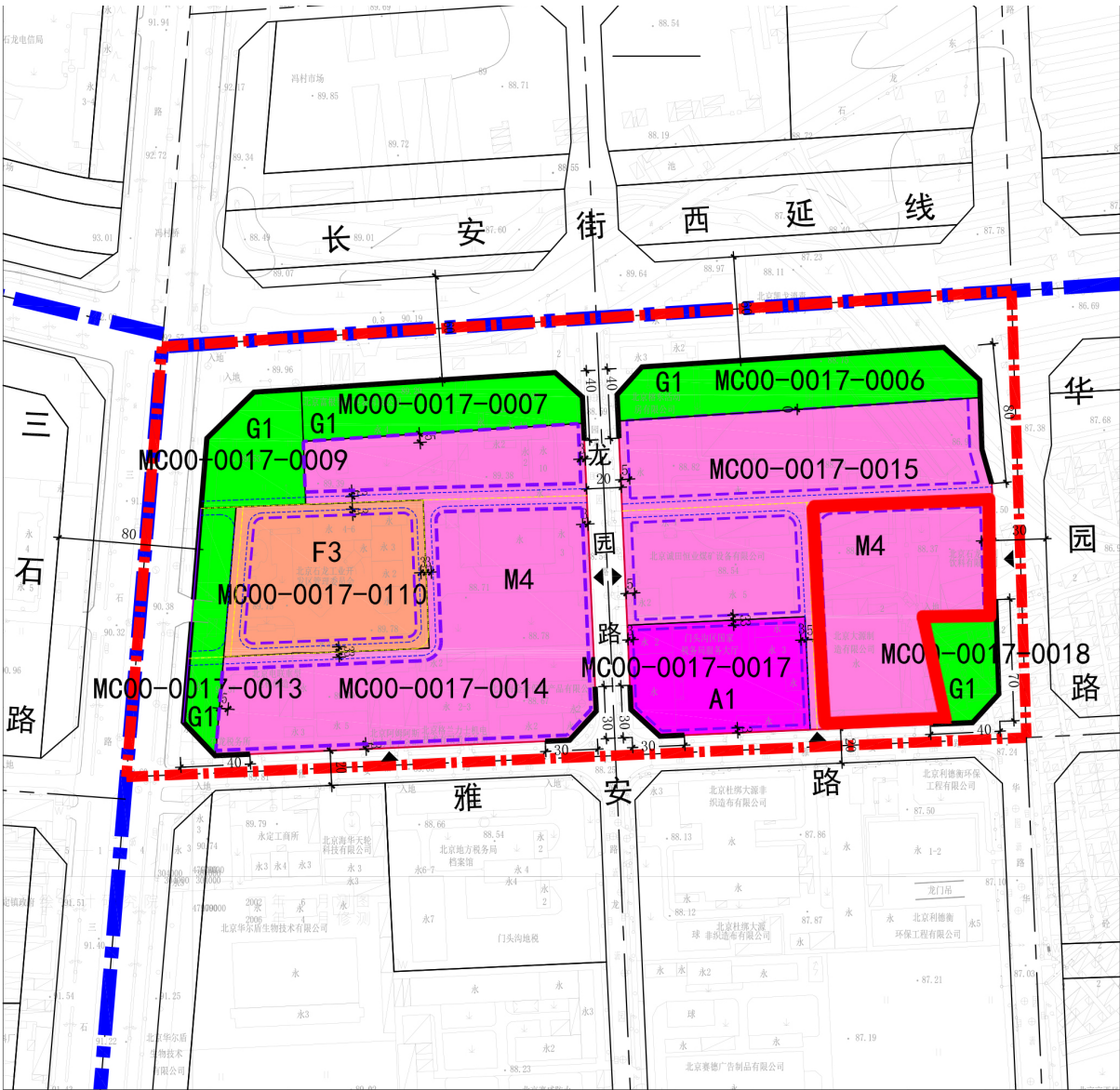
项目产业定位为“高层高 + 大荷载 + 灵活平面”的医械产业集聚力场。规划将原工业用地转换为工业研发及生产用地，以中试厂房、实验室、小试及中试工厂为主，办公为辅，集合研发、小规模生产、办公场地、技术服务为一体，建设高标准、高质量

的中关村医工智能创新中心，形成“研发 + 生产 + 服务”的专业医械产业投融资服务平台，方便医工智能企业搭建实验室、GMP 车间等。

更新方式

项目计划拆除原有厂房并新建工业研发楼。

土地使用功能规划图



图例

MC00-0017-0001	地块编号		地块界线		建筑后退线		工业研发用地		公园绿地
M4	用地性质		禁止开口线		规划范围		行政办公用地		其它类多功能用地
10.0	尺寸标注		建议机动车出入口		街区边界				

项目改造前后对比示意图



政策应用情况

《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》（京规自发〔2024〕215号）规定：在不改变用地主体的条件下，城市更新项目发展国家和本市支持的产业业态，在五年内可以继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地。使用土地过渡期政策的城市更新项目须办理建设工程规划许可手续，过渡期内暂不办理用地和不动产登记手续。过渡期满或者涉及转让时，经评估，符合更新规划、产业发展方向和履约监管要求，已经实现既定的使用功能和预期效果的，可以按照新用途办理用地手续。土地过渡期政策以五年为限，起始日从核发建筑工程施工许可证之日起计算；不需要办理建筑工程施工许可

证的，起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。

项目拟发展的产业业态符合相关规划和政策适用条件，可以在五年内按照原土地用途和土地使用权类型使用土地，过渡期满后，经评估符合相关要求，可按照新用途办理用地手续。项目使用土地过渡期政策，可降低企业前期投入成本，有利于支持重点产业发展。

城市更新主管部门会同行业主管部门与项目实施主体签订履约监管协议，监管协议中注明项目建设内容、投产日期、预期收益、承诺固定投资、经营范围以及履约监管事项、违约责任、退出条款等内容。项目实施主体承诺过渡期满及时办理用地手续。

项目效果图



Chapter 8
第八章

《关于城市更新项目土地价款
核定缴纳的若干措施》

应用案例

12

朝阳区三里屯北街 81 号改造项目

老旧低效楼宇更新

项目区位示意图



基本情况

规划情况

朝阳区三里屯北街 81 号改造项目位于朝阳区三里屯太古里商圈核心位置，东至三里屯路，南至雅秀北路，北至 3.3 商厦，西至同里大厦。项目原用途为朝阳区教委旧址，周边商业用地较多。项目通过拆除重建的方式，更新后为现代化商业综合楼。项目规划用地面积 0.4 公顷，总建筑规模 1.1 万平方米。项目实施主体为嘉铭投资有限公司，资金来源为实施主体自筹，投资金额约 2 亿元，目前处于施工阶段。

权属情况

项目土地使用权人为嘉铭投资有限公司，证载用地性质为综合（教育）。在更新过程中，经政府相关职能部门联合会商，用地性质调整为商业用地，用地主体不变。

规划情况

依据新的街区控规，项目功能定位为三里屯太古里商圈和朝阳区的商业名片。项目产业设置符合规划定位要求。2024 年，项目取得《多规合一协同平台会商意见》(2024 规自(朝)综审字 0019 号)。

设计内容

项目定位为零售为主、餐饮为辅、兼顾国际文化交流的空间，新增配建地下机动车停车库。

更新方式

项目采用拆除重建的更新方式，对原有树木予以保留，提升绿化，保留原建筑内庭院、多露台的建筑特色。

项目改造前后对比示意图



政策应用情况

《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》（京规自发〔2024〕284号）“（四）产业类城市更新”中规定：已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴土地价款的项目，按土地使用权市场价格的90%核定土地价款”；“（五）地下空间开发利用”中规定：“城市更新项目新增地下空间涉及经营性用途，位于朝阳

区、海淀区、丰台区、石景山区及北京城市副中心时，按照政府土地收益的80%核定土地价款”。
项目已申请办理按规划文件签订补充协议并完成地价评估评审工作，涉及的评估范围：综合（教育）调整为商业7906.42平方米、新增地下车库1963.81平方米。土地价款按京规自发〔2024〕284号文件进行核定，其中，综合（教育）调整为商业按90%核定地价款；地下车库按80%核定地价款。

项目效果图



1 3

房山区中恩云计算数据中心 10 号楼更新项目 老旧厂房更新改造

项目区位示意图



基本情况 规划情况

房山区中恩云计算数据中心 10 号楼更新项目位于房山区窦店镇大窦路 18 号，周边以村镇和住宅社区为主，项目周边有一定的产业聚集。项目用地为出让工业用地，原为工业厂房，主要用于传统生产加工工业。通过对厂房进行加层改造，优化空间结构，提升建筑能效，将产业转型升级为数据中心，更新后为工业研发用地。项目占地面积 0.71 公顷，总建筑面积 1.4 万平方米。项目实施主体为北京申慧碧源云计算科技有限公司，资金来源为实施主体自筹，投资金额约 12 亿元。目前项目处于施工阶段。

权属情况

项目为中恩云计算数据中心项目四期。园区原为北京澳特舒尔保健品开发有限公司项目，2007 年完成工业用地首次挂牌出让。2020 年，北京申慧碧源云计算科技有限公司通过土地二级市场取得国有工业用地使用权及地上建筑物和附着物。

规划情况

根据《房山分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》确定的两线三区，项目用地位于集中建设区内。项目产业设置符合规划定位要求。

设计内容

项目产业定位为数据中心，将引入头部企业快手“智能云”相关业务，主要设置服务器机房、网络机房、存储机房、接入机房等算力机房，并配套供配电、制冷散热、网络运行中心、辅助机房等辅助模块。

更新方式

项目在结构安全性评估的基础上，不改变建筑外立面、屋面形态、建筑外轮廓及既有高度，对单层厂房进行结构加固和内部夹层改造，根据现行节能标准，对建筑门窗、围护结构进行节能保温处理，降低建筑能耗。

土地使用功能规划图

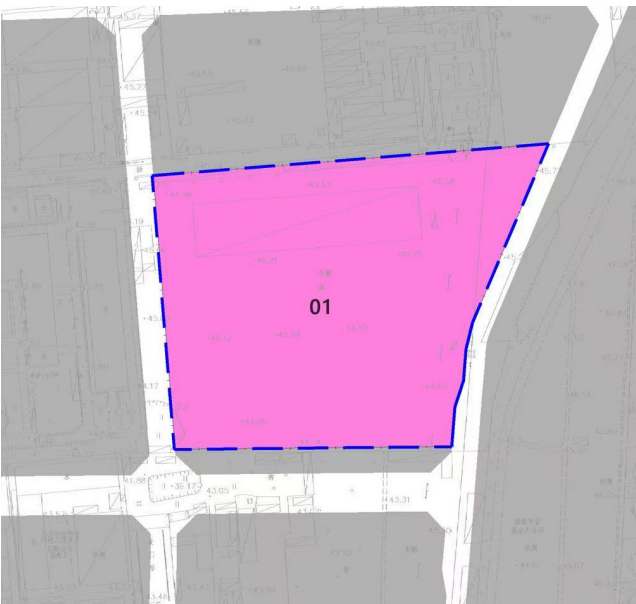
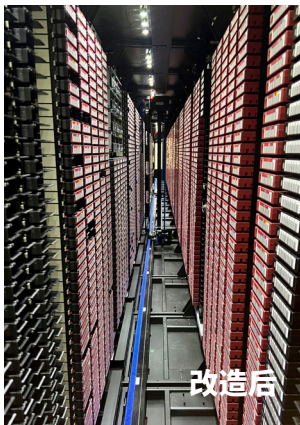


图 例
— 规划范围
— 工业研发用地

项目改造前后对比示意图

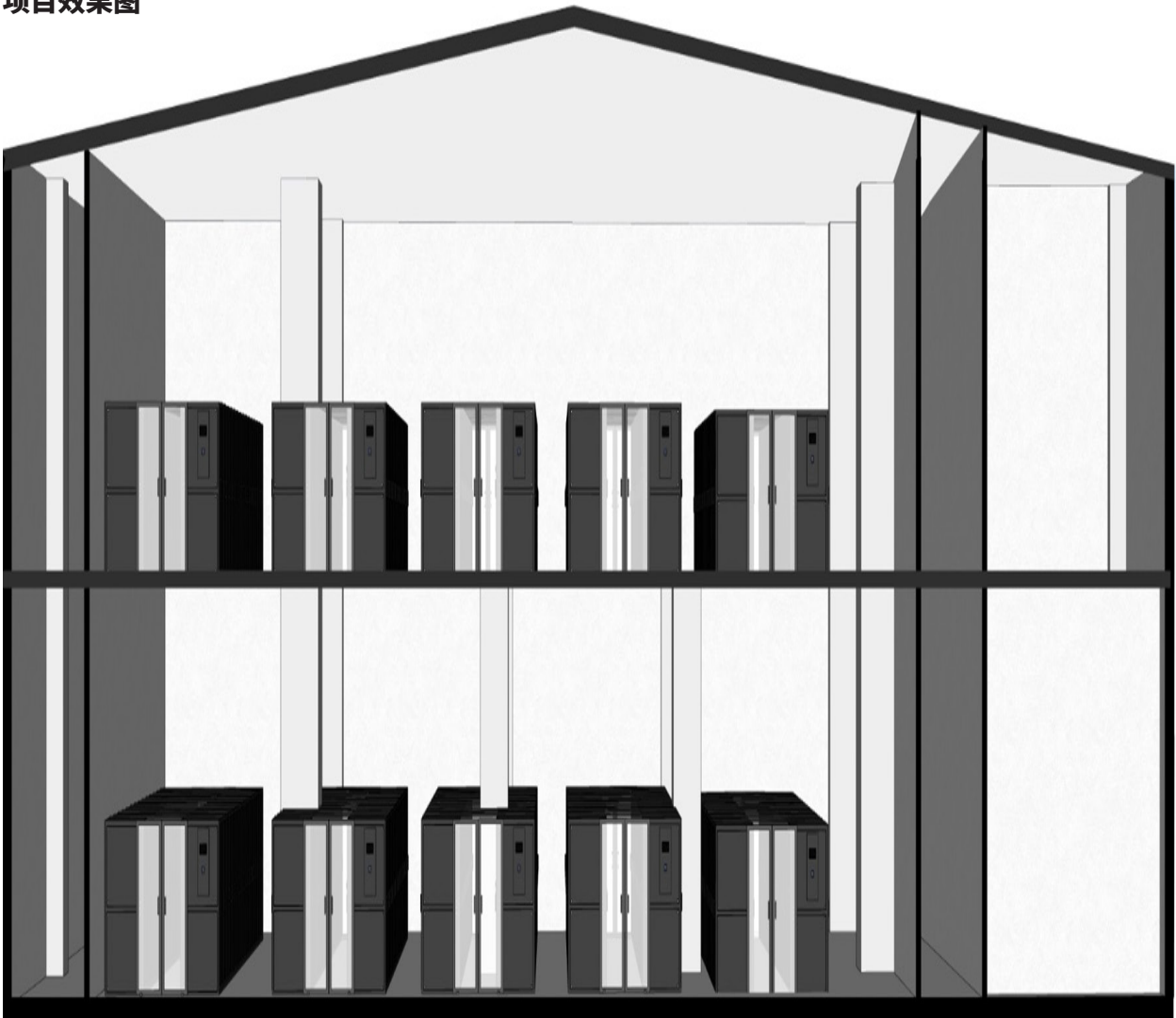


政策应用情况

《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》（京规自发〔2024〕284号）“（四）产业类城市更新”中规定：已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴土地价款的项目，按土地使用权市场价格

的90%核定土地价款”。
项目土地规划用途由M1（一类工业用地）转换为M4（工业研发用地），按照京规自发〔2024〕284号文件，项目按土地使用权市场价格的90%核定土地价款，可降低土地成本约485万元。

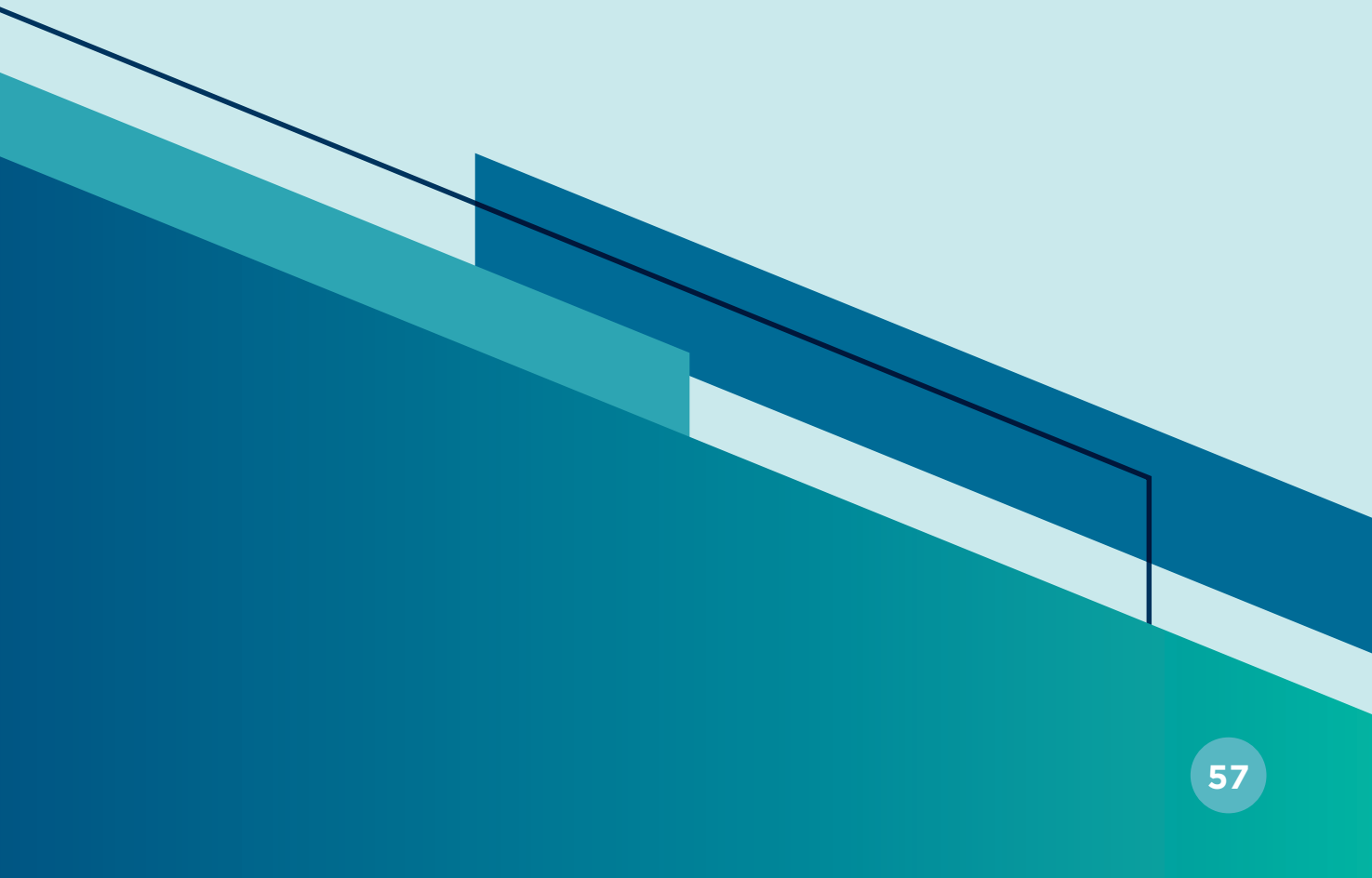
项目效果图



Chapter 9
第九章

《北京市建设用地使用权分层供地 及产权登记实施案例集》

应用案例

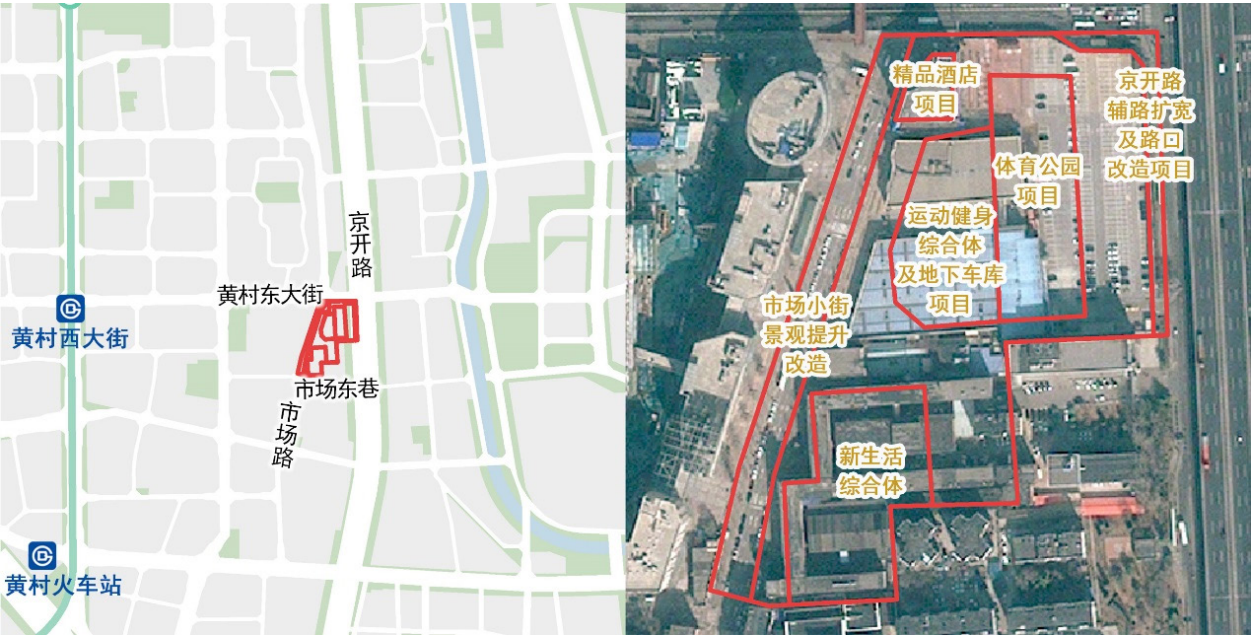


14

大兴区大兴新城市场路城市更新项目

区域综合类城市更新

项目区位示意图



基本情况

规划情况

大兴新城市场路城市更新项目位于大兴区林校路街道，周边为大兴区传统的火神庙商圈核心，西侧紧邻大悦春风里，同时紧邻大量老旧小区。项目范围内包含原京南酒店，原长途站停车场、小商品市场、林校路街道用房、宅基地、工商局用房等多个地块。项目拟通过片区整体改造，更新楼宇业态，重塑公共空间环境，形成聚集新消费、新文化的特色街区。项目规划用地面积约 3.9 公顷，建筑规模约 3.5 万平方米。项目实施主体为北京大兴发展国有资本投资运营有限公司，资金来源为企业自筹与市区财政投资，计划投资金额 9.60 亿元。目前，已基本实现全面开工，各模块正在按照“统一规划、分步实施、稳步推进”的总体思路，加紧开展施工建设。

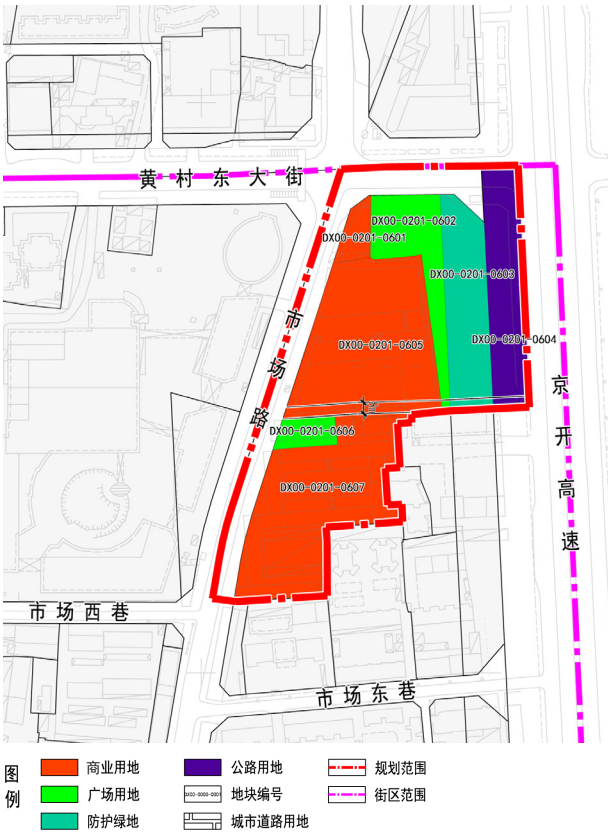
权属情况

根据项目现状示意图，①号地由原产权人原北京京南住房开发有限责任公司以出让方式取得，用途为商业用地，现状用途为商业酒店；②号地产权人为北京市长途汽车有限公司以出让方式取得，用途为工业用地，现状用途为停车场；③号地原权利人为原大兴县黄村供销合作社，为通过划拨方式取得的商业用地，现状用途为小商品市场；④号地原权利人为原审计局，现状作为林校路街道用房使用；⑤号为集体土地，用途为民宅；⑥号地原权利人为原区工商局，现状用途为商业。

规划情况

依据《北京大兴新城东组团 DX00-0201-0206 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》，以居住空间、公共空间、街道空间及老旧商业为抓手，优化老城区生活品质，打造城市更新发展大兴样板。项目产业设置符合规划定位要求。

土地使用功能规划图



设计内容

项目将原工业及商业用地转换为商业、市政公共设施、交通道路等复合功能用地，主要设置精品酒店、体育公园、交通道路等内容，形成综合城市更新。

项目现状示意图



项目改造前后对比示意图



更新方式

项目各地块将采取不同更新改造方式，补足区域短板，丰富区域业态，提升城市品质形象，服务周边居民。其中，①号地酒店转移登记至城市更新实施主体，建筑规模保持不变，进行装修改造成小而精致的国潮式精品酒店，突出火神庙文化主题；②号地使用权收回，地上通过划拨方式供地，由实施主体统一设计改造为城市公园，配套儿童娱乐设施及老年人活动空间，紧临道路部分则对道路进行拓宽，提升区域通行效率；地下部分通过出让方式供地，建成联通周边地下空间的地下车库，补足区域停车短板；③号地由原产权人将土地获取方式由划拨转为现状出让，并转移登记至实施主体后将原建筑拆除，新建约3.08万平方米运动健身综合体，配套餐饮休闲和地下车库，打造一站式综合健身娱乐中心；④号及⑤号地由实施主体进行拆除，新建街头活动广场，以小微空间创造社区再生活力；⑥号地由实施主体对原住户进行补偿腾退并补办产权手续，对外立面和内部进行装修改造，补足社会公共服务，建成配套高品质社区会客厅，囊括办公、生活、文化、餐饮于一体的新生活综合体。

项目改造前后对比示意图



政策应用情况

大兴新城市场路 DX00-0201-0602 地块（②号地）为项目的一部分，地块用地面积为 2767.06 平方米，地上规划用途为广场用地，地下规划为车库。参考《北京市建设用地使用权分层供地及产权登记实施案例集》，以设计零点为分界线采用分层供地方式，地下车库分为两层设计，建筑规模 3796.53 平方米，在出让过程中解决了立体钉桩、权属确定、出让面积确定等问题，于 2024 年 6 月完成协议出让，受让人为北京大兴发展国有资本投资运营有限

公司；地上广场部分划拨至属地街道，于 2024 年 10 月完成划拨。通过对不同权利人分层设置土地使用权，实现了向地下要空间、向土地要效益。

项目的实施进一步提升城市承载力，增添城市特色亮点，地下车库将提供 79 个车位，有效缓解周边停车难的问题；地上广场将增添娱乐及体育设施，提供适老适小的绿色休闲空间，满足市民对公共空间活动多样化需求。同时创新了城市规划和建设模式，打通了对不同权利人分层供地的实施路径。

项目效果图



Chapter 10
第十章

**《北京市关于城市更新项目
国有建设用地使用权作价出资
或者入股支持社会经济发展的
指导意见（试行）》**

应用案例

1 5

朝阳区北京鲜活农产品流通中心二期项目 公共服务设施类更新

项目区位示意图



基本情况 规划情况

北京鲜活农产品流通中心二期项目位于朝阳区黑庄户乡，现状流通中心一期南侧。项目用地为北京市双桥农场有限公司（首农集团二级企业，以下简称“双桥农场”）自有用地，现状为空地，拟通过城市更新补足整体功能，完善流通中心项目。项目规划总用地面积约 17.69 公顷，总建筑规模 17.9 万平方米，其中地上 15 万平方米（含冷库 10 万平方米、综合楼 5 万平方米）。项目实施主体为双桥农场，资金来源为实施主体自筹，投资金额约 23.58 亿元。

权属情况

项目用地权属为北京市双桥农工商公司（2017 年更名为双桥农场），证载用地性质为划拨农业用地、工业用地。其中农用地已办理农转用手续。在更新过程中，双桥农场拟通过国有建设用地使用权作价出资方式，将用地转为有偿配置土地。

规划情况

依据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局多规合一协同平台会商意见》，项目建设用地性质为物流用地、防护绿地、道路用地。

设计内容

根据北京市农产品流通体系规划，拟在黑庄户乡新建全市性大型综合农产品批发市场。其中，一期功能为鲜批中心、冻品交易、会展展销、应急保障等；二期聚焦补足一期功能短板，功能为冷链仓储、大宗交易、集采配送等。项目实施对保障本市生活必需品平稳有序供应具有重要作用。

更新方式

项目拟采用新建方式，对原用地进行更新利用。

土地使用功能规划图



政策应用情况

按照《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》（京规自发〔2024〕313号）规定，市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司，已纳入城市更新项目库且用于弥补城市功能短板的公共服务设施、基础设施和公共安全设施项目，可采用作价出资方式配置土地。

项目建设主体为市属国企二级企业，项目主要功能为弥补城市功能短板的公共服务设施，符合政策适用范围，拟采用作价出资方式配置土地，目前项目正在初审阶段。

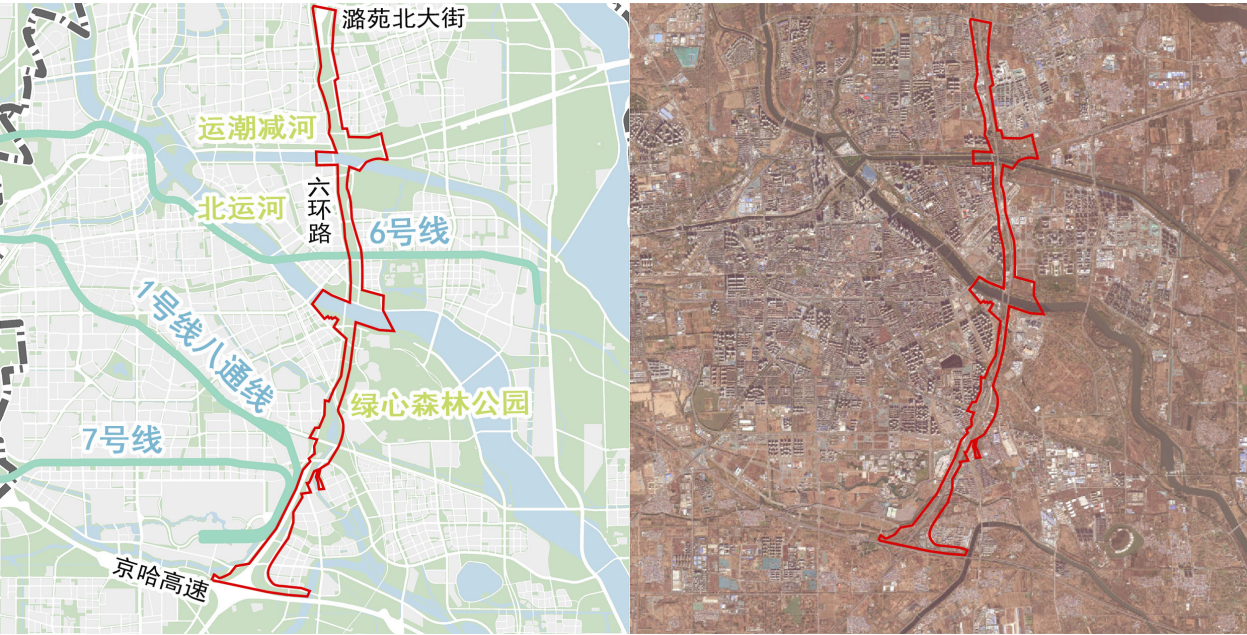
项目效果图



1 6

通州区城市副中心六环高线公园项目 公共空间类更新

项目区位示意图



基本情况 规划情况

通州区城市副中心六环高线公园项目位于城市副中心创新发展轴，北至潞苑北大街，南至京哈高速公路，南北长约 14 公里、东西宽约 300-500 米。项目范围内原以六环高速路、立交桥及绿地为主，拟通过城市更新建设公共休闲、文体娱乐、配套服务等公共服务设施，打造世界级公共活力空间。更新后用地性质为绿地及文化设施用地，总用地面积约 545.35 公顷、总建筑规模约 22.99 万平方米。项目实施主体为北京城市副中心投资建设集团有限公司（以下简称“北投集团”），投资金额约 44 亿元，投资模式为“市政府固定资产投资 + 市场化方式筹措”。项目计划 2024 年年底实现开工，按照“开工一片，成熟一片、带动一片”原则，分批次、分步骤推进实施，着力保障重要节点功能和品质。

权属情况

项目范围内国有土地、集体土地、未确权土地的面积分别占 29%、40%和 31%。在更新过程中，北投集团拟通过土地征收、作价出资方式取得土地使用权，成为文化设施用地的权益主体。

规划情况

依据《北京城市副中心六环高线公园规划综合实施方案》，确定项目的功能定位为引领创新发展、彰显高质量城市融合、建设近零碳排放示范的世界级公共活力空间。

设计内容

项目分为六个区段，区段一定位为面向居民生

活的科技艺术活力区，主要设置特色文化休闲、亲子娱乐等功能；区段二定位为具有深度文化体验和场地记忆的文艺生活休闲区，主要设置文化体验、艺术工坊、体育休闲等功能；区段三定位为服务两侧商务政务的综合活力区，主要设置文化体验、前沿消费等功能；区段四定位为蓝绿交织新窗口，主要设置差异化的标志性品质化体验、专属社交、特色配套等功能；区段五定位为引领城市未来生活方式的科技生态休闲示范区，主要设置先锋运动、酷乐潮玩等功能；区段六定位为延续创新发展轴气质的特色门户区，主要设置公共服务、林下活力场所等功能。

更新方式

项目采用新老融合、利旧更新的方式，对六环路基、桥梁、林地等各类现状资源进行保留，融入城市新的发展需求，进行充分的景观化改造。同时，通过科学运营、创新政策、生态利旧、新能源利用、绿色交通和建筑等构建绿色发展模式，通过产业植入、就业岗位扩充等方式提升经济效益实现城市建设良性循环。

政策应用情况

按照《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》（京规自发〔2024〕313号）规定，市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司，已纳入城市更新项目库且用于弥补城市功能短板的公共服务设施、基础设施和公共安全设施项目，可采用作价出资方式配置土地。

项目实施主体为市属国企，项目主要功能为弥补城市功能短板的公共服务设施，符合政策适用范围，拟采用作价出资方式配置土地，目前项目正在初审阶段。

项目改造前后对比示意图（区段三）



Chapter 11
第十一章

规划土地政策
综合应用案例

1 7

朝阳区大悦城地下空间城市更新项目

传统商业设施更新

项目区位示意图



基本情况 规划情况

朝阳区大悦城地下空间城市更新项目位于朝阳区朝阳北路 101 号，周边以商业用地与居民区为主。朝阳大悦城地下一层部分区域自开业以来一直由永旺超市经营，经营面积约 1.6 万平方米，运营十几年来超市区域装饰陈旧、机电设备老化且超市面积过大、业态单一。地下一层原规划属性为库房，更新后，地下约 1.3 万平方米仓储功能调整为商业。项目实施主体为北京弘泰基业商业管理有限公司，资金来源为市场主体自筹，投资金额约 6711 万元。项目属于产业类的传统商业设施更新，已投入使用。

权属情况

项目用地主体为北京弘泰基业商业管理有限公司，土地出让合同（京地出〔合〕字 2004 第 1350 号）约定的土地用途为办公、商业、地下车库、地下仓储。土地剩余年限为商业 20 年、库房（仓储）30 年，地下一层原规划属性为库房。

规划情况

依据相关规划审批手续，项目规划用地性质为商业金融用地。根据《北京市商业消费空间布局专项规划》，项目所在的朝青区域为更新提升型城市消费中心。朝阳大悦城作为朝青板块的核心商业中心，通过本次更新激发地下空间活力，进一步激活新消费场景，拓展高品质消费空间，提升朝青商圈品质。

设计内容

项目产业定位为公共空间提质升级的新型商业业态，主要设置引入 Ole' 精品超市新一代形象店、MUJI 中国最大（北京首家）旗舰店等多家首店。

更新方式

项目采用改造优化的方式更新，同时根据业态功能，综合考虑建筑外观，整改局部原有立面，优化遮挡室外设备，焕新装饰材料，营造尺度适宜的商街形象，创造出松弛有氛围的品质商业外街。并计划通过后广场景观改造，提升广场绿化环境，为周边居民营造出较好的自然景观商业氛围和多种室外活动场地、友好设施等。

政策应用情况

1. 依据城市设计技术指引以空间重构服务全新业态功能。

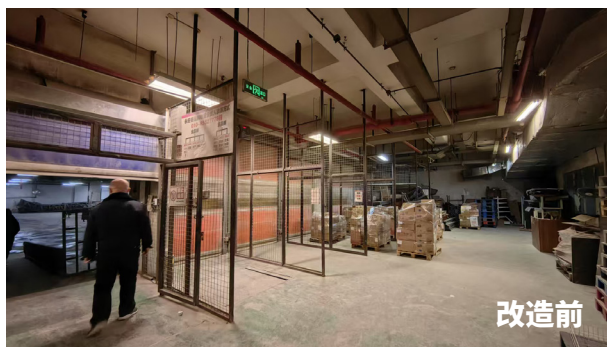
《面向城市更新的城市场设计技术指引》（京规自函〔2024〕903号）中针对商业设施更新提出：

“结合更新后的业态策划和运营特点，重构商业空间布局体量，以空间重构服务全新业态功能”。项目通过改造地下空间，更新商业业态布局，引进部分主力店铺，实现区域环境品质提升。

2. 依据既有建筑改造工程消防设计指南保障消防安全。

因地下空间功能更新，此次整体改造设计需按商业功能业态及现行设计规范进行消防复核及设计，参照《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》（京规自发〔2023〕96号）及原始图纸，严格依据规范3.3防火分区和平面布置、3.4安全疏散和避难等条文，在现状不利条件基础上全专业协同配合，探寻城市更新模式和设计策略，通过调整防火分区、增设疏散楼梯及下沉广场，最终整体效果兼顾了合规、实用和美观。

项目改造前后对比图



改造前



改造后

项目现状照片



3. 使用土地过渡期政策支持产业发展。

按照《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则(试行)》(京规自发〔2024〕215号)规定:在不改变用地主体的条件下,城市更新项目发展国家和本市支持的产业业态,在五年内可以继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地。使用土地过渡期政策的城市更新项目须办理建设工程规划许可手续,过渡期内暂不办理用地和不动产登记手续。过渡期满或者涉及转让时,经评估,符合更新规划、产业发展方向和履约监管要求,已经实现既定的使用功能和预期效果的,可以按照新用途办理用地手续。土地过渡期政策以五年为限,起始日从核发建筑工程施工许可证之日起计算;不

需要办理建筑工程施工许可证的,起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。项目使用土地过渡期政策,暂不补缴土地价款,缓解了初期的资金压力。

4. 依据土地价款核定缴纳政策节省土地成本。

按照《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》(京规自发〔2024〕284号)规定:城市更新项目新增地下空间涉及经营性用途,位于朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区及北京城市副中心时,按照政府土地收益的80%核定土地价款。项目属于朝阳区地下空间城市更新项目,可以节省20%的土地价款。项目过渡期满按照新用途办理用地手续时,可按相应比例补缴土地价款。

项目现状照片



1 8

海淀区西郊食品冷冻厂城市更新项目 老旧厂房更新改造

项目区位示意图



基本情况 规划情况

海淀区西郊食品冷冻厂城市更新项目位于学院南路四道口1号，东至京张铁路遗址公园、地铁13号线和明光村租赁住房项目，西至四道口路和东升乡集体用地，南至京果商厦，北至四道口北街36号院。项目原用途为办公和库房用地，拟通过拆除新建的方式，更新为高精尖科技创新产业园区，规划用途为研发设计用地（B23）。项目总用地面积4.77公顷，总建筑面积约11.7万平方米。项目实施主体为北京四道口信息科技发展有限公司，预计总投资15.6亿元，资金来源为企业自筹和银行贷款。项目已取得城市更新实施方案联审意见函，目前处于前期手续办理阶段。

权属情况

项目土地使用权人为北京二商集团有限责任公司西郊食品冷冻厂，证载用途为办公和库房用地。北京二商集团有限责任公司西郊食品冷冻厂为首农集团子公司北京首农大厨房供应链管理集团有限公司分公司，实施主体北京四道口信息科技发展有限公司为首农集团全资子公司，按照首农集团《关于设立项目公司开展西冷城市更新项目的批复》（京首农发〔2024〕400号），原则同意将与西冷城市更新项目相关的资产及前期工作形成的负债无偿划转至实施主体。后续相关手续均以北京四道口信息科技发展有限公司的名义办理。

规划情况

衔接街区控规，项目位于创新核心风貌区，所在区域的主导功能分区为商业商务主导区，项目产业设置符合规划定位要求。

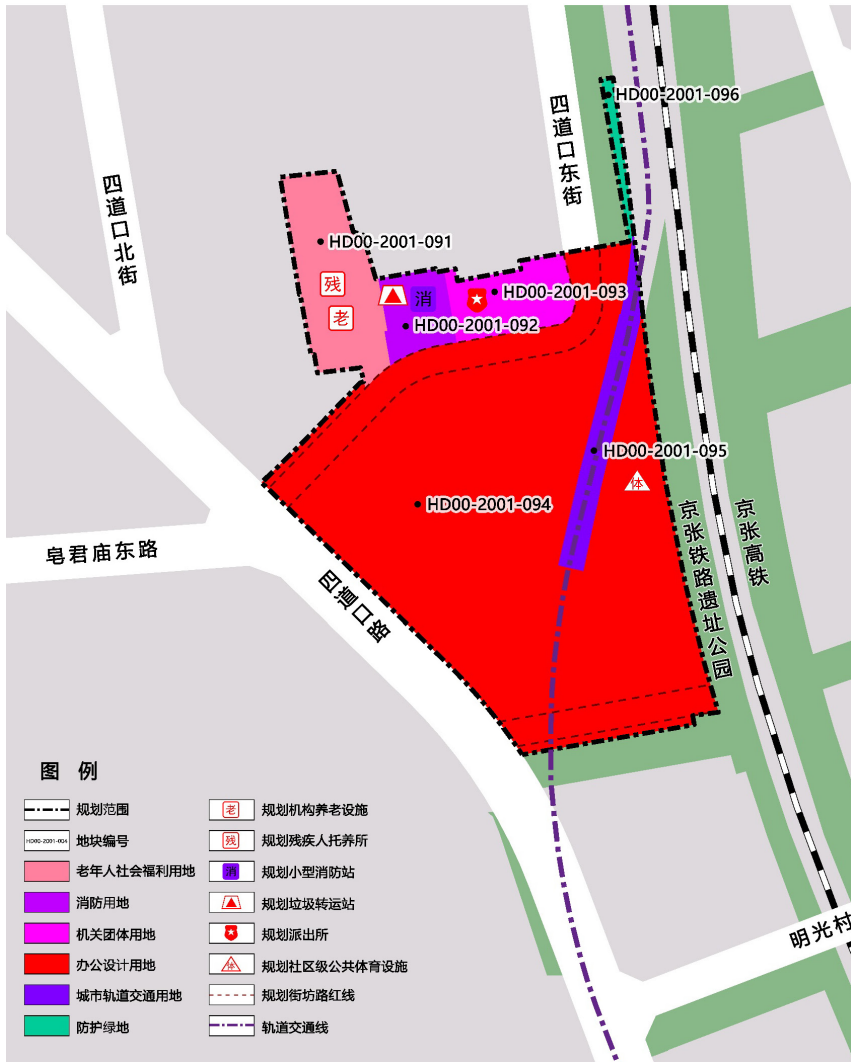
设计内容

项目定位为科技创新办公园区，主要包括研发办公、产业配套及车库等设施，同时补充北下关街道养老、助残、派出所、消防、再生资源中转站及公园兼容体育设施等公共服务配套设施。

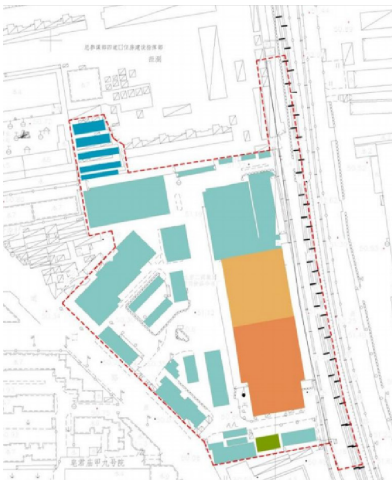
更新方式

项目采用拆除新建的更新方式。

土地使用功能规划图



项目土地利用现状



政策应用情况

1. 用地功能混合配置。

按照《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕313号）“三、规划实施阶段，支持地块使用性质兼容”中规定：“在规划实施阶段，实行性质兼容正负面清单管理和比例管控”；“商业服务业用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%”；“按有偿方式使用土地的建设项目，按照供地条件、正负面清单和比例管控要求，细化明确兼容功能及比例，按照主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价。按划拨方式使用土地的建设项目，兼容功能符合划拨用地目录的，可由实施主体统一建设后，按规定办理相关手续”。

项目用地性质为研发设计用地（大类为商业服务业用地），兼容公共管理与公共服务设施，在推动产业转型升级的同时，配建养老、助残、派出所、消防、再生资源中转站、公园兼容体育设施等公共

服务设施。其中，研发办公部分用地以有偿方式供应；配套补短板部分用地（机关团体用地、社会福利用地、消防用地）以划拨方式供应，由项目实施主体负责代建，建成后移交相关行业主管部门。

2. 依据土地价款缴纳政策降低成本。

按照《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》（京规自发〔2024〕284号）规定：已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴土地价款的项目，按土地使用权市场价格的90%核定土地价款。城市更新项目新增地下空间涉及经营性用途，位于朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区及北京城市副中心时，按照政府土地收益的80%核定土地价款。项目涉及地上地下部分可按相应比例核定土地价款。

项目改造前后对比图



1 9

昌平区清华南口国重基地项目 老旧厂房更新改造

项目区位示意图



基本情况 规划情况

昌平区清华南口国重基地项目位于昌平区南口镇中心区。项目原用地包括北京汽车钢圈总厂、北京保温瓶工业公司和北京平板玻璃集团公司（俗称“三大厂”）三个厂区，总用地面积约 46.71 公顷，全部为工业用地，采用留改拆结合的更新方式，打造以高校研发、科研成果转化为核心的产城融合型园区。项目规划总用地面积约 43 公顷，总建筑面积约 47.3 万平方米。项目实施主体为北京华弘玻璃有限公司，资金来源为实施主体自筹，投资金额约 71.76 亿元。项目目前处于建设施工阶段。

权属情况

(1) 北京保温瓶工业公司，总用地面积 13.07 公顷，已完成划拨转出让手续，并已完成不动产首次登记。(2) 北京汽车钢圈总厂，总用地面积 6.93 公顷，已完成划拨转出让手续，待办理不动产首次登记。(3) 北京平板玻璃集团公司，总用地面积约 26.71 公顷，用地内包括北京秦昌玻璃公司及北京华弘玻璃有限公司，证载用地性质为出让工业用地。

在更新过程中，四家单位通过成立子公司归集资产债务、平台公司吸收合并、同步收购外资股权实现土地整合；经政府授权将财政债权转为平台公司股权，实现债务化解与权属归集。北京华弘玻璃有限公司（昌房公司托管国企）通过区政府明确授权，成为用地权益主体。

规划情况

依据《昌平区南口镇 CP03-0103-0001～0011 等地块规划综合实施方案》，确定项目功能定位为人文创新、绿色生态、融合共生的国家科技创新基地，规划用地性质为工业研发用地（M4）。

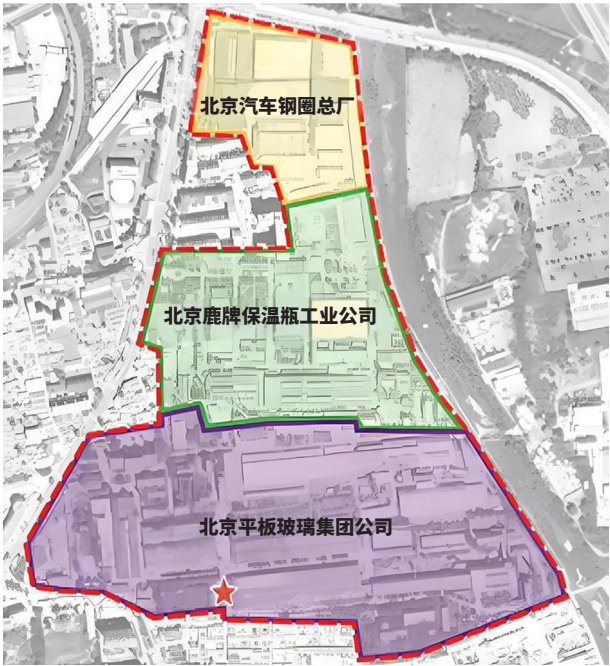
设计内容

项目产业定位为应用研究型国家重点实验室基地，规划将原一类工业用地（M1）转换为工业研发用地（M4），主要设置区域流域实验室、绿色低碳化工实验室、柔性电子实验室等功能，另配建行政办公、文体中心、博物馆、学生公寓等配套功能。

更新方式

项目采用留改拆结合的更新方式，以保留改造为主，对经评估认定的文物本体和体现生产工艺流程的推荐历史建筑进行了保留。

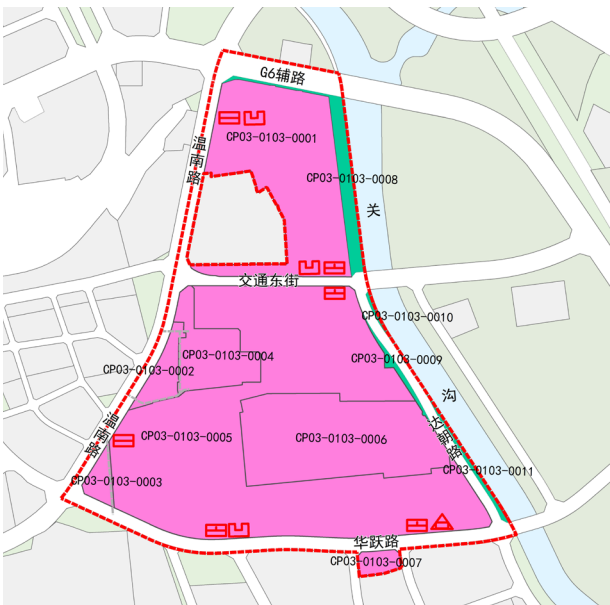
项目现状示意图



项目改造前后对比示意图



土地使用功能规划图



政策应用情况

1. 使用土地过渡期政策支持产业发展。

按照《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》（京规自发〔2024〕215号）规定：在不改变用地主体的条件下，城市更新项目发展国家和本市支持的产业业态，在五年内可以继续按照原土地用途和土地使用权类型使用土地。使用土地过渡期政策的城市更新项目须办理建设工程规划许可手续，过渡期内暂不办理用地和不动产登记手续。过渡期满或者涉及转让时，经评估，符合更新规划、产业发展方向和履约监管要求，已经实现既定的使用功能和预期效果的，可以按照新用途办理用地手续。土地过渡期政策以五年为限，起始日从核发建筑工程施工许可证之日起计算；不需要办理建筑工程施工许可证的，起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。

华弘玻璃地块拟发展科创研发产业，经产业主管部门确认符合重点发展方向，产业业态符合相关规划和政策适用条件，可以在五年内按照原土地用途和土地使用权类型使用土地，过渡期满后，经评估符合相关要求，可按照新用途办理用地手续。项目使用土地过渡期政策，可降低企业前期投入成本，有利于支持重点产业发展。

2. 用地功能混合配置。

按照《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕313号）“四、建筑更新阶段，鼓励存量建筑用途转换”中规定：“允许工矿用地和仓储用地，利用存量建筑完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板、发展高精尖产业等国家和本市支持的产业”；“工

业研发用地和仓储用地上的存量建筑功能转换，转换后主用途以外的其他用途总地上建筑规模不超过宗地上总建筑规模15%的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理”。按照《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》（京规自发〔2024〕67号）第十条规定：“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，更新改造项目可根据实际需求，配建配套服务设施。配建配套服务设施地上建筑规模不超过更新改造后地上总建筑规模的15%，具体功能可包含行政办公、配套商业、科研用房、员工宿舍等主要为本项目进行配套服务的功能，其用地可按照不改变规划用地性质和土地用途管理”。

项目在由工业用地（M1）向工业研发用地（M4）转换的过程中，配建了办公用房、接待中心、食堂、学生公寓、博物馆等，占比约12%。另外，园区用地还兼容部分市政设施，与在存量建筑功能转换中配建的设施规模整体核算，项目配套设施总规模不超过15%。

3. 依据土地价款缴纳政策降低成本。

按照《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》（京规自发〔2024〕284号）规定：已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴土地价款的项目，按土地使用权市场价格的90%核定土地价款。项目过渡期满按照新用途办理用地手续时，可按相应比例补缴土地价款。

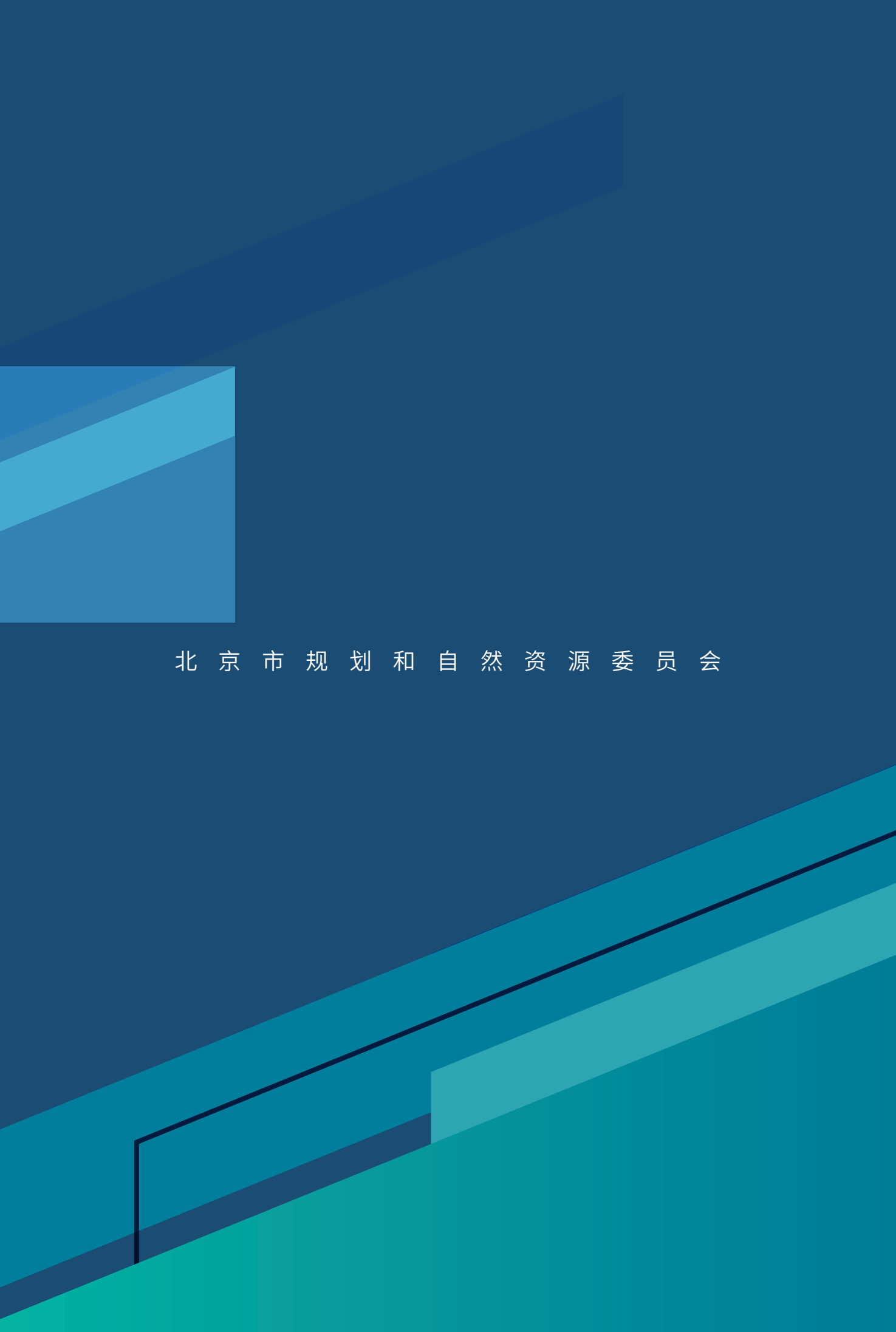
项目功能分布示意图



附录

《北京市城市更新条例》配套规划土地政策清单

序号	政策名称	文号
1	《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（2023 年版）》	京规自发〔2023〕96 号
2	《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》	京规自发〔2023〕313 号
3	《北京市工业用地先租后让指导意见（试行）》	京规自发〔2024〕42 号
4	《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》	京规自发〔2024〕67 号
5	《北京市责任规划师制度实施办法》	京规自发〔2024〕56 号
6	《面向城市更新的都市设计技术指引》	京规自函〔2024〕903 号
7	《关于进一步优化工程建设领域勘察设计招标投标营商环境 规范市场主体行为有关工作的通知》	京规自发〔2024〕200 号
8	《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》	京规自发〔2024〕215 号
9	《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》	京规自发〔2024〕284 号
10	《北京市建设用地使用权分层供地及产权登记实施案例集》	
11	《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》	京规自发〔2024〕313 号



北京市规划和自然资源委员会