

《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》发布实施

为优化城市功能布局，提高资源利用效率，北京市规划和自然资源委员会近日发布实施《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》。作为《北京市城市更新条例》发布后的首批配套政策，《意见》突出规划引领，突出项目支持，聚焦产业转型升级，补齐配套短板，助力城市更新，为实现高质量发展提供空间资源保障。

《意见》坚持规划引领，落实北京城市总体规划战略引领和刚性管控要求，持续优化提升首都功能；坚持创新发展，强化规划实施的弹性适应能力，拓展经济社会高质量发展空间；坚持集约高效，合理引导空间资源的流动和集聚，增强城市发展活力；坚守安全底线，统筹发展与安全，提高城市全生命周期的风险防控能力。

《意见》创新提出全类型统筹用地功能，涵盖工业用地、商业服务业用地等建设用地功能混合使用类型；全周期引领方式转型，涵盖规划编制、规划实施、建筑更新三个阶段的发展需求；全流程推动政策落地，明确“混什么，混多少”并提出“怎么混”的实施路径；全维度划定正负面清单，首次采用正负面清单和比例管控的方式。

规划编制阶段，主导功能管控与其他功能引导相结合，为街区发展增活力

《意见》提出，以规划街区为单元，依据街区整体定位

和特点，划定不同主导功能分区，并明确用地混合引导要求。对于不同实施程度的街区，以实施率明确街区功能混合引导的重点，同时结合“四个中心”功能建设推动重点地区发展，打造产城融合、职住平衡、活力开放的品牌街区。

如在公共服务主导功能分区内，城镇社区服务设施用地、文化用地、中小学用地、幼儿园用地、其他教育用地、体育用地等公共服务类用地总用地面积占所在分区建设用地总量 50%以上即为符合规划要求，其余 50%以下的功能设定，可结合地区发展及民生需求，混合设置其他性质用地。

规划实施阶段，支持地块使用性质兼容，为规划实施添动力

《意见》提出，采取正负面清单的方式对兼容功能进行管理，明确居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地和仓储用地等 5 类用地“允许兼容”和“禁止兼容”内容。如商业服务业用地允许兼容公共服务、娱乐康体等功能，禁止兼容工业、批发市场功能；合理设定兼容功能比例，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储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%。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%；强调兼容用途对主用途的辅助支撑作用，兼容用途不能反超主用途，喧宾夺主。同时兼容用途之间不能相斥，不得对地块内部相邻地块造成安全、环境、消防等负面影响。

建筑更新阶段，鼓励盘活闲置低效空间，为城市更新挖

潜力

《意见》提出，要优先保障安全和公共利益，鼓励合法存量建筑转换为市政交通基础设施、公共服务、公共安全等三大设施。优先保障民生、产业发展需求，分情形合理确定用途转换比例。根据城市更新需求，明确适用于城市更新的土地配置、价款补缴、产权登记等管理要求。

《意见》明确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，探索建立相应奖励机制。允许商业、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。允许文化、教育、体育、医疗卫生、托育服务、社会福利、社区综合服务、机关团体等用途相互转换，允许利用非经营性公共管理和公共服务设施补充便民服务设施。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。

《意见》强调，公共管理与公共服务用地的兼容用途部分不得对外销售。工矿用地主用途部分和兼容的经营性用途部分应整体持有，确需转让的应一并转让，兼容的经营性用途部分不得脱离主用途部分单独转让，避免变相开发。存量建筑应依法合规开展用途转换，不得变相将违法建筑合法化。

下一步，市规划自然资源委将会同各部门进一步强化部门联动，突出典型案例指引，支撑产业高效落地，提升城市公共服务能级，为首都现代化建设提供高质量的空间保障。