

附件 3

北京市建设用地功能混合使用案例指引

北京市规划和自然资源委员会

2025 年 12 月

前 言

为深入贯彻党中央、国务院关于实施城市更新行动的决策部署，落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，切实推动《北京市建设用地功能混合使用指导意见》落地实施，北京市规划和自然资源委员会组织编制了本案例指引。

本指引围绕用地功能混合过程中的规划编制、规划实施与建筑更新三个阶段，选取近年来各区实践中的典型案例，系统梳理项目基本情况、政策应用情况及手续办理路径，并绘制审批流程示意图，以图文结合的形式展现政策在项目中的应用场景与操作路径。

本指引旨在为各类市场主体、各级政府部门提供实用参考，帮助各方进一步了解并用好用足功能混合政策，助力城市更新项目实施落地，推动首都高质量发展。

目 录

1. 规划编制阶段	1
《北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》	2
《北京朝阳区三里屯街道 CY00-0304、CY00-0305 街区控制性详细规划（街区层面）	5
2. 规划实施阶段	9
海淀区西郊食品冷冻厂城市更新项目	10
昌平区清华大学国家重点实验室基地城市更新项目 ..	15
昌平区沙河镇沙河医药健康产业园区项目	20
3. 建筑更新阶段	24
东城区美康大厦城市更新项目	25
丰台区南中轴国际文化科技园项目	29
昌平区回龙观街道托育中心城市更新项目	34
顺义区北小营镇怡生园会议中心综合楼城市更新项目	38

1 | 规划编制阶段

《北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 街区控制性详细
规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

一、街区基本情况

规划街区位于永定河西畔、丰台河西地区。街区总用地面积约 87 公顷，现状常住人口约 2 万人，城乡建设用地约 79 公顷。规划街区现状用地以居住用地、三大设施用地、商业服务业用地、仓储用地、工矿用地及宗教用地为主，以传统平房为主。



街区区位示意图

二、街区规划情况

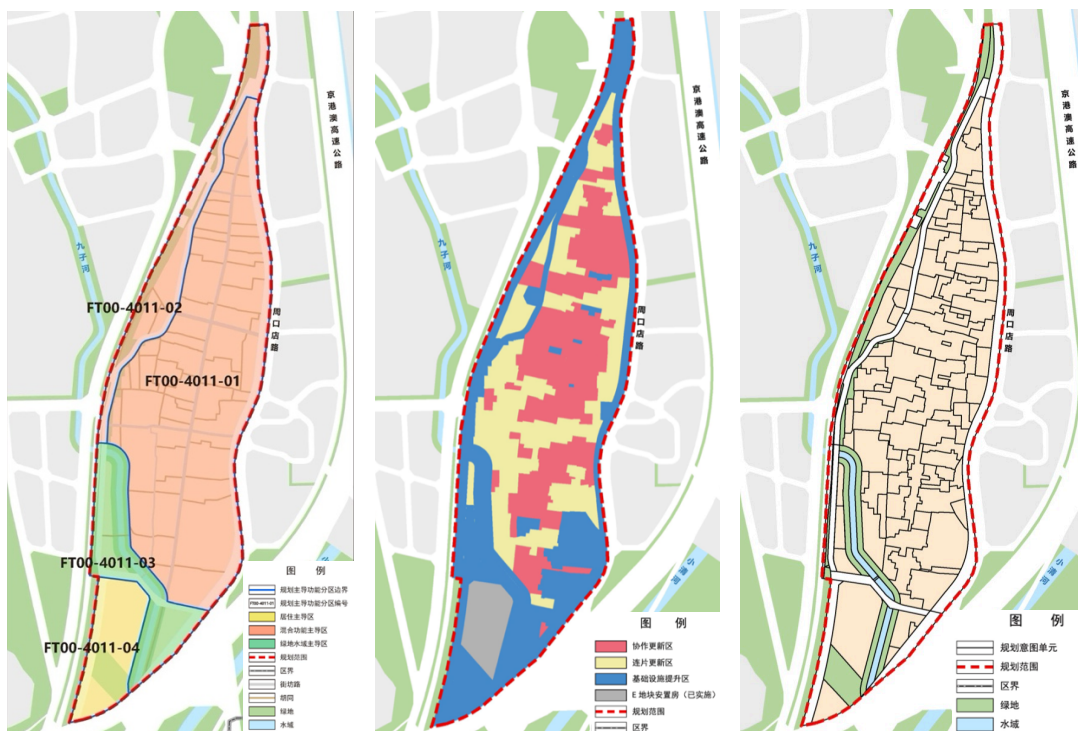
规划街区确立以文化为核心驱动，兼具文化魅力与经济活力、融合历史与现代、传统与科技，留住乡愁、面向未来的文化复兴地区功能定位，促进老镇历史保护传承与有机更新协同发展。规划街区于2024年3月获得市政府批复。



街区城市设计鸟瞰效果图

本次规划将老镇划分为 4 个主导功能分区，其中，FT00-4011-01 及 FT00-4011-02 分区为混合功能主导区，以文化展示、商业、文创科创办公、轨道交通站点为主导功能，且没有任一功能用地占比超过 50%；FT00-4011-03 分区为绿地水域主导区，明确绿地与开敞空间用地和陆地水域占比 50%以上；FT00-4011-04 分区为居住主导区，明确居住用地占比 50%以上。

为落实总体规划、分区规划等上位规划要求，整体保护长辛店老镇街巷肌理，充分考虑老镇现状房屋保留情况，划定协作更新区、连片更新区、基础设施提升区 3 类城市更新引导区，采取差异化更新实施路径，并进一步细分为 130 个规划意图单元，精细化指导项目实施。



街区主导功能规划、城市更新引导分区及规划意图单元图

三、政策应用情况

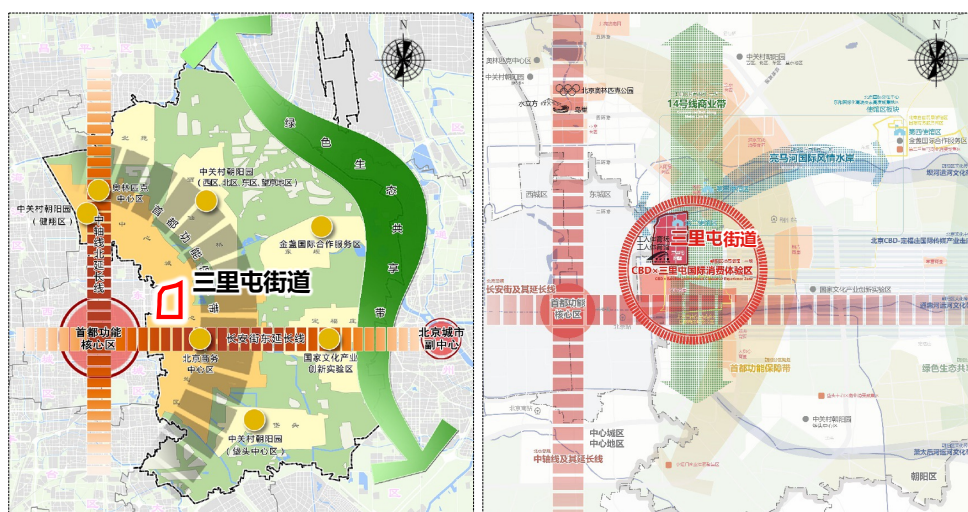
依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“二、规划编制阶段，加强街区层面功能混合”中规定：“主导功能分区中主导功能建设用地面积占比应符合主导功能管控要求，主导功能以外的各类用地统筹考虑多情景、多类型、多模式的使用需要，合理进行用地功能混合配置”，以及“混合主导功能区为鼓励在城市公共活动中心地区、轨道交通站点周边地区加强建设用地功能混合布局，不符合其他类型功能主导区管控要求，没有任一功能用地占建设用地总量超过50%”。老镇共划分了4个主导功能分区，其中2个为混合功能主导区，为提高空间资源配置与实际功能需求的弹性和适应性，鼓励进行用地功能混合使用。

《北京朝阳区三里屯街道 CY00-0304、CY00-0305 街区 控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》

一、街区基本情况

规划街区东起东三环北路，南临工人体育场南路，西至春秀路与东城区相接，北临亮马河，是朝阳区商圈更新与区域综合性更新的典型地区。规划街区总用地面积约 318 公顷，现状常住人口约 4 万人，城乡建设用地面积约 313 公顷，建筑规模约 442 万平方米，整体实施率约 92%。

规划街区包含第二使馆区、工人体育场等重要城市功能区，涉及亮马河国际风情水岸、CBD×三里屯国际消费体验区、多条轨道线路等跨区域设施。功能混合复杂，同时拥有多个特色商业片区，商业活力繁茂，片区发展建设高度市场化。但三里屯商圈对标国际一流商圈在商业空间上有迫切的拓展需求和更新提质任务；同时常住人口老龄化较为严重，街道有老旧小区 32 个，存在房屋年久失修、非成套住宅和平房区待改造等问题。



街区区位示意图



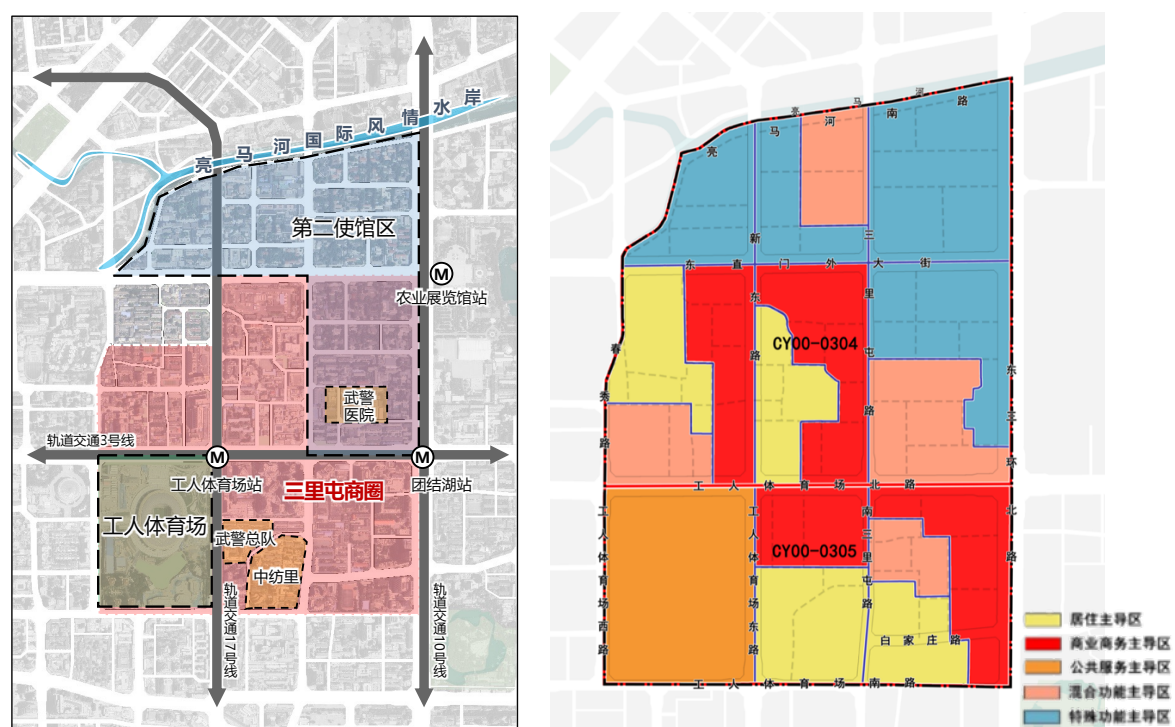
街区现状功能图

二、街区规划情况

规划街区强化多元商业、专业体育场馆等资源禀赋，明确片区国际一流商圈、国际文化交融区、国际交流会客厅和新商文体城市活力中心的功能定位。本次规划结合区域特点，充分挖潜存量空间更新资源，提高空间利用效率，为区域高质量发展留好弹性空间。目前规划街区处于市级审查报批阶段。

本次规划共划分为 17 个主导功能分区，其中：4 个居住主导区、4 个商业商务主导区、4 个混合功能主导区、4 个特殊功能主导区和 1 个公共服务主导区。主导功能分区内制定用地兼容正负面清单，兼容级别分为允许兼容、有条件兼容、禁止兼容三级。其中，商业商务主导区又分为工业研发和多功能用途类，以及商业用途类。工业研发和多功能用途类的商业商务主导区，以负面清单管控为主，扩大用地的混合度，

促进创新交流与交往。除研发、中试等产业用房及服务配套等设施外，禁止兼容对环境产生不良影响的工业生产、物流仓储等建筑功能，以及吸引大量外部人流的区域级大型商业等。商业用途类的商业商务主导区根据具体商业业态、功能、规模分类引导，结合多功能用途、工业研发用途，鼓励与文化、体育类公共服务设施混合使用，推进公共服务设施多元化供给。



街区主要功能板块及主导功能规划图

三、政策应用情况

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“二、规划编制阶段，加强街区层面功能混合”中规定：“主导功能分区中主导功能建设用地面积占比应符合主导功能管控要求，主导功能以外的各类用地统筹考虑多情景、多类型、多模式的使用需要，合理进行用地功能混合配置”以及“（四）

街区分类引导”中规定“实施率较高的存量更新类街区，重点推动城市功能完善、环境综合整治等工作，在存量资源更新中通过适度功能混合，补充基础设施、公共服务设施和公共安全设施短板，完善城市功能”。三里屯街道共划分了 17 个主导功能分区，其中 4 个为混合功能主导区，为提高空间资源配置与实际功能需求的弹性和适应性，结合重点更新项目推动用地功能复合利用，补充公服短板，为片区式、整体式城市更新提供规划支撑。

2 | 规划实施阶段

海淀区西郊食品冷冻厂城市更新项目

一、项目情况

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产业发展有限公司，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。



项目区位示意图

二、基本情况

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，记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有限公司的名义办理。

规划情况 衔接街区控制，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。



项目改造前后对比示意图

三、政策应用情况

1. 用地功能混合政策

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“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、使用年限，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. 土地价款核定缴纳政策

依据《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》，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。

四、手续办理情况

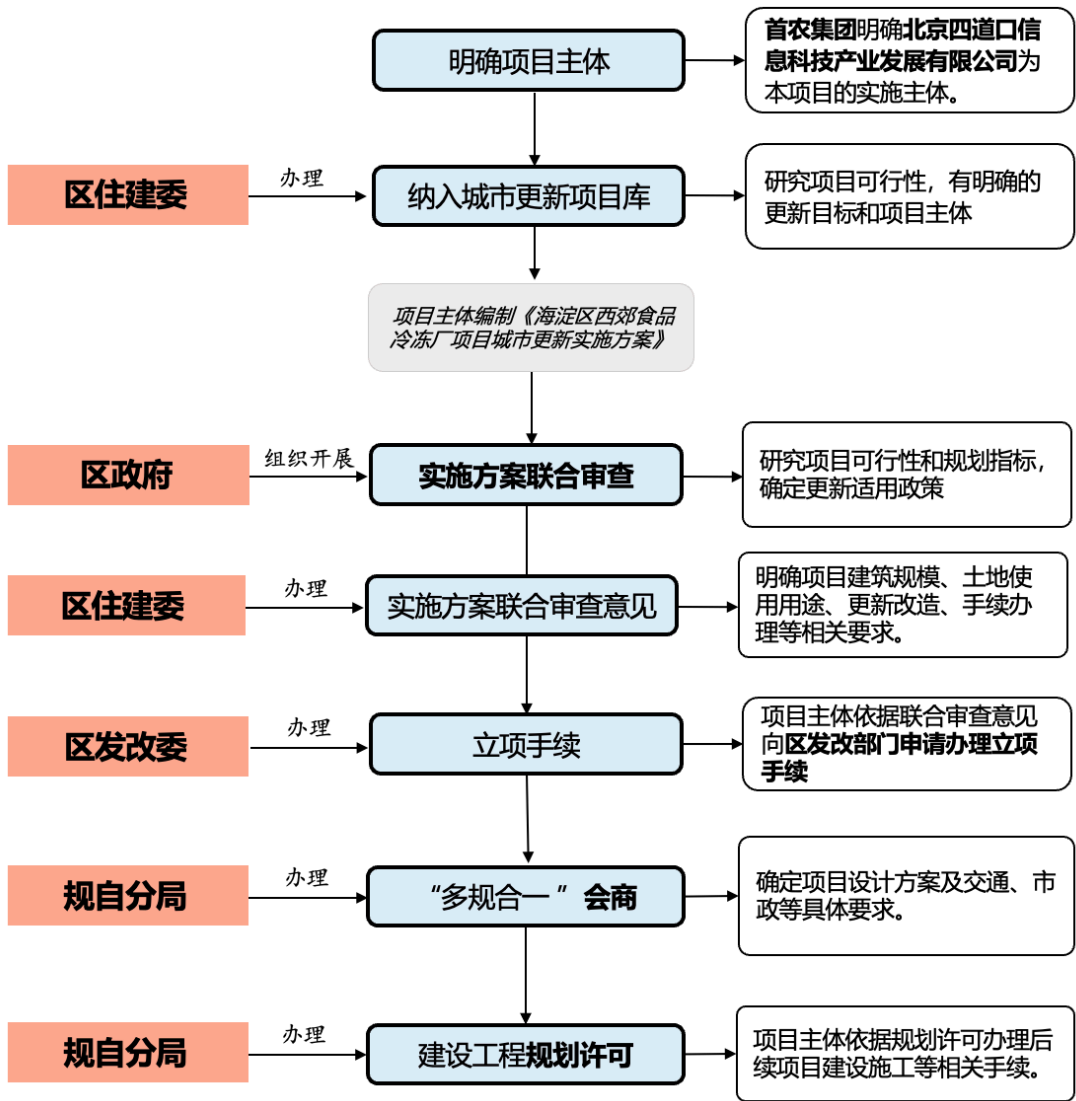
明确项目主体 实施主体北京四道口公司与土地使用权人二商集团均为首农集团子公司，首农集团明确将项目资产划转至实施主体，由四道口公司办理后续手续。

明确规划指标 实施主体编制《海淀区西郊食品冷冻厂项目城市更新实施方案》，按照法定程序报区政府批准后，明确规划用地面积、建筑规模、用地性质、建筑高度等规划指标。

办理审批手续 项目主体向区住建委申请办理纳入城市更新项目库。项目主体向区住建委申请办理实施方案联合审查，区住建委出具城市更新联审意见。项目主体依据城市更新联审意见，向发改部门申请办理立项手续。项目主体深化项目设计方案后，向规自分局申请办理会商意见。项目主体

按会商意见落实后，向规自分局申请办理建设工程规划许可证。

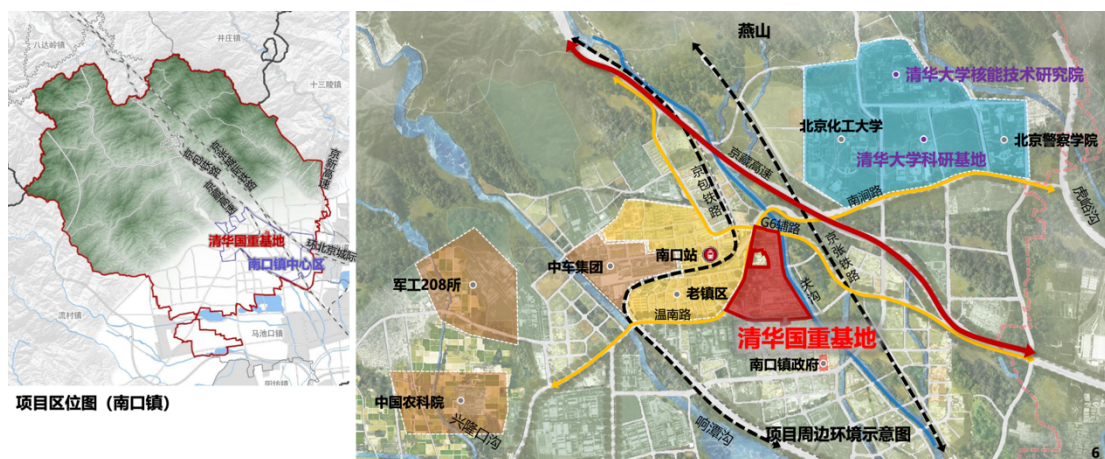
五、审批流程示意图



昌平区清华大学国家重点实验室基地城市更新项目

一、项目情况

清华大学国家重点实验室基地项目位于昌平区南口镇中心区，周边有清华核研院、化工大学等科研产业聚集。项目原为工业厂区，通过更新利用建设厂房等方式，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 50 公顷，总建筑面积约 45 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 70 亿元。项目分三期实施，目前一期部分项目已交付使用，二期、三期处于施工建设阶段。



项目区位示意图

二、基本情况

权属情况 项目用地权属为北京市汽车钢圈总厂、北京保温瓶工业公司、北京华弘玻璃有限公司、北京秦昌玻璃有限公司四家单位所有。钢圈厂和保温瓶厂用地为划拨工业用地(M1)，华弘玻璃公司和秦昌玻璃公司用地为出让工业用地(M1)。更新前，钢圈厂及保温瓶厂先行补办出让手续，将划

拨工业用地转为出让工业用地。更新过程中，华弘玻璃公司通过资产收购、资产重组等方式实现产权归集，成为项目用地的权益主体。

规划情况 项目所在区域规划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，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”相结合的更新方式，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历史建筑进行了保留，对于无法满足新的生产工艺的建筑进行拆除，并将相应建设指标优先用于国家重点实验室等具有特殊功能需求的新建科研设施。



项目改造前后对比示意图

三、政策应用情况

1. 五年过渡期政策

依据《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）》，“项目不改变用地主体，已取得土地使用权证书，拟发展的产业业态属于国家和本市支持的产业业态，且须符合国土空间详细规划，按照新的产业业态，须对原土地用途或土地使用权类型进行变更”等要求，项目拟发展科创研发产业，应用过渡期政策。

2. 用地功能混合政策

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“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”；

“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%”。项目在工业研发用地（M4）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%。通过建设用地功能混合提升土地利用效益。



项目规划功能示意图

四、手续办理情况

明确项目主体 场地原主体四家单位通过资产重组明确由华弘玻璃公司作为本项目的实施主体(权益主体)。区政府出具授权文件,同意授权其作为项目主体推进项目实施。《清华国重昌平基地(清华科学城)项目城市更新实施方案》经区域工委批准后,由区住建部门发函,明确实施主体、实施路径和更新适用政策,准许办理立项手续。

明确规划指标《昌平区南口镇 CP03-0103-0001~0011 等地块规划综合实施方案》按照法定程序报市政府批准后,明确规划用地面积、建筑规模、用地性质、建筑高度等规划指标。

办理审批手续

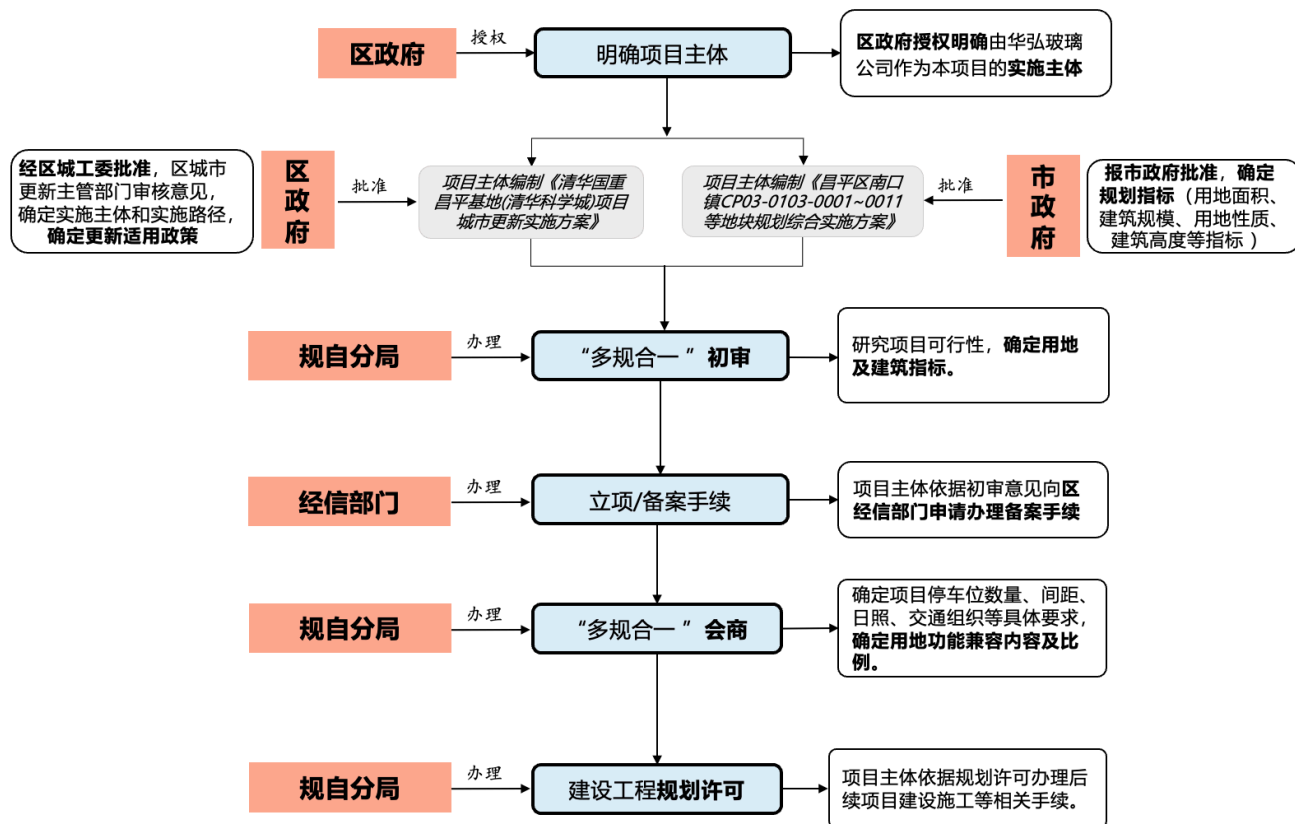
项目主体向规自分局申请办理初审意见,研究具体项目可行性和规划指标,校核五年过渡期、用地功能混合等政策适用条件,征求各部门意见并修改完善。

项目主体依据多规初审意见,向经信部门申请办理备案手续。

项目主体深化项目设计方案后,向规自分局申请办理会商意见,确定具体项目设计方案以及停车位数量、间距、日照、交通组织等具体要求。其中,涉及用地功能混合使用政策中,兼容哪些功能,兼容多少,随会商意见明确。

项目主体按会商意见落实后,向规自分局申请办理建设工程规划许可证。

五、审批流程示意图



昌平区沙河镇沙河医药健康产业园区项目

一、项目情况

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 3.5 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。



项目区位示意图

二、基本情况

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

三、政策应用情况

1. 用地功能混合政策

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“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面积的 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面积的 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。

2. 土地使用权转让、出租、抵押二级市场政策

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》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、补缴土地出让价款”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。

四、手续办理情况

明确项目主体 项目产权主体为昌平区粮食局，通过保留划拨方式办理转移登记，将资产转移至区属国企北京铭嘉科创开发建设有限公司，作为实施主体进行开发建设。

明确规划指标《昌平区沙河镇 CP01-0401-0001~0018 等地块规划综合实施方案》及《昌平区沙河站东部地区城市更新实施方案》按照法定程序报区政府批准后，明确规划用地面积、建筑规模、用地性质、建筑高度等规划指标。

办理审批手续

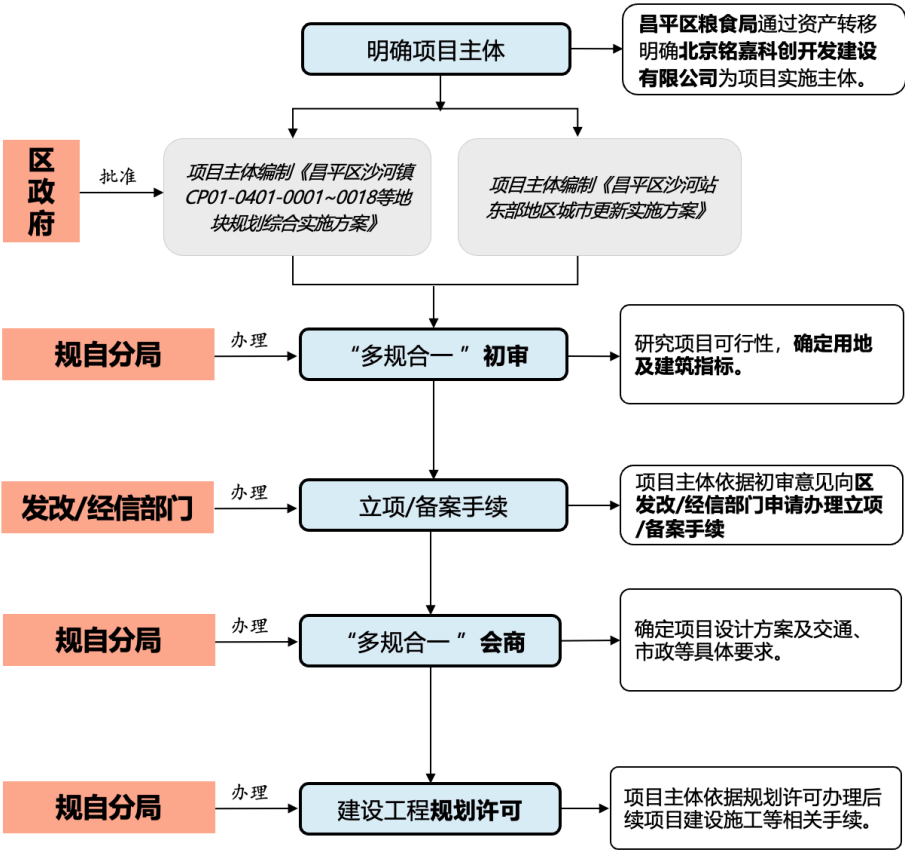
项目主体向规自分局申请办理初审意见，研究具体项目可行性和规划指标，校核用地功能混合等政策适用条件，征求各部门意见并修改完善。

项目主体依据多规初审意见，向发改部门申请办理立项手续。

项目主体深化项目设计方案后，向规自分局申请办理会商意见，确定具体项目设计方案及具体要求。

项目主体按会商意见落实后，向规自分局申请办理建设工程规划许可证。

五、审批流程示意图



3 | 建筑更新阶段

东城区美康大厦城市更新项目

一、项目情况

美康大厦城市更新项目位于东城区龙潭街道，周边以五六十年代建成的居住区为主。项目原为一座四层老旧办公建筑，通过更新拟改造为综合型养老设施。项目占地面积约 0.6 公顷，建筑面积约 1.1 万平方米，更新改造不改变建筑面积。项目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，投资金额约 8800 万元。目前项目已完成城市更新实施方案联合审查，拟办理施工手续。



项目区位示意图

二、基本情况

权属情况 项目物业权利人为中国医药保健品有限公司，土地取得方式为出让，证载用途为办公。

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

设计内容 按照《“十四五”时期东城区产业发展规划》要求,项目聚焦健康产业,拟建设集预防、保健、治疗、康复、养老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,仅开展结构加固、节能保温、消防疏散、外立面装修等改造,并增设必要的设施设备,不改变建筑面积和高度。



项目改造前与改造意向对比示意图

三、政策应用情况

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》,“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”,以及“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”。本项目将存量办公建筑转换为养老设施,养老设施属于公共服务用途,

符合正面清单管控要求，因此按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

同时，根据《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》，“内部改造项目是符合正面清单，不增加现状建筑面积、不改变建筑外轮廓的建设项目”，“该类项目可直接办理施工许可”。因此，本项目无需办理规划许可，可直接办理施工许可。

四、手续办理情况

明确项目主体。项目物业权利人为中国医药保健品有限公司，委托通用技术集团健康养老产业有限公司作为项目的城市更新实施主体。

明确更新方式。项目实施主体依据已批准的街区控规，编制《通用技术集团健康养老产业有限公司美康大厦项目实施方案》，明确项目按照不改变建筑面积、不改变规划用地性质的方式进行更新。

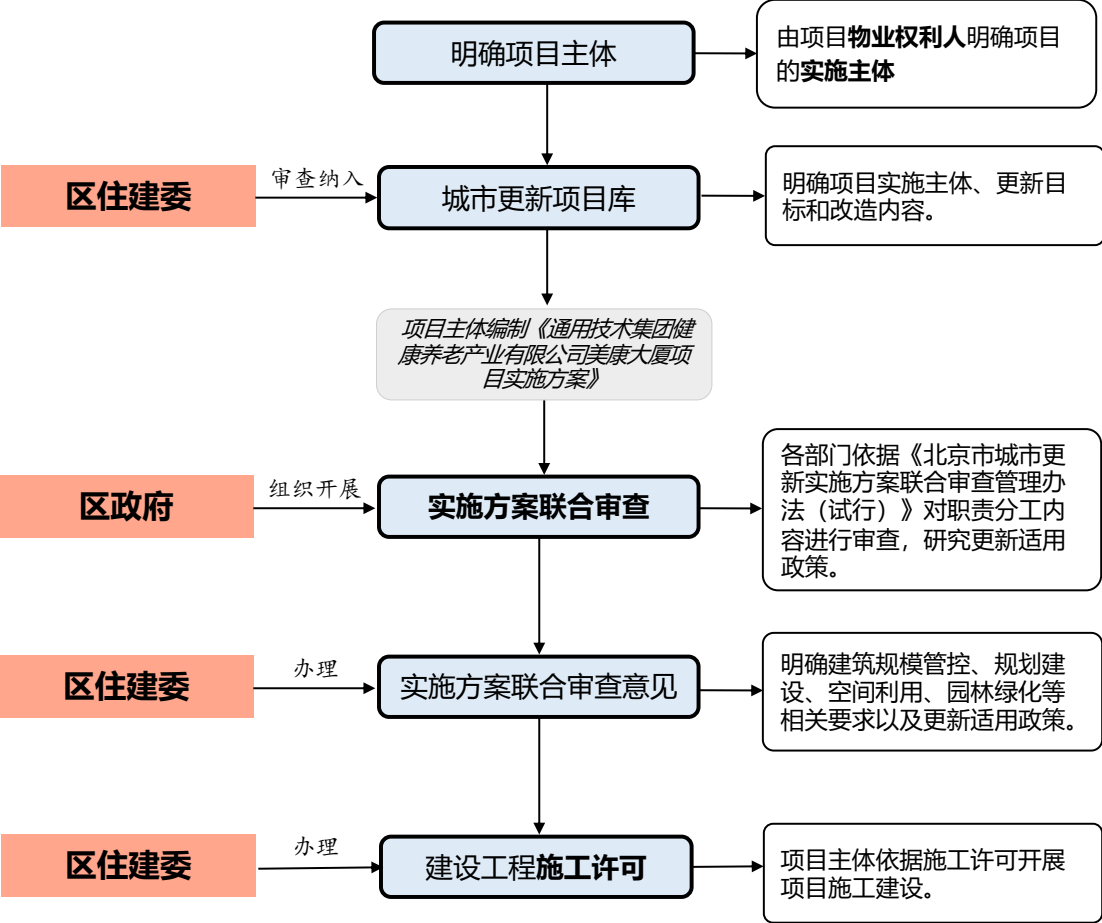
办理审批手续。

项目实施主体向区住建委申请办理纳入城市更新项目库。

项目实施主体向区住建委申请办理实施方案联合审查。区政府组织开展实施方案联合审查，研究项目可行性和规划指标，校核用地功能混合、社会投资工程建设项目审批等政策适用条件，征求住建、规自、发改、民政等部门意见，并由区住建委出具实施方案联合审查意见。实施主体根据审查意见，对实施方案进行修改完善。

项目实施主体依据实施方案联合审查意见，向区住建委申请办理建设工程施工许可证。

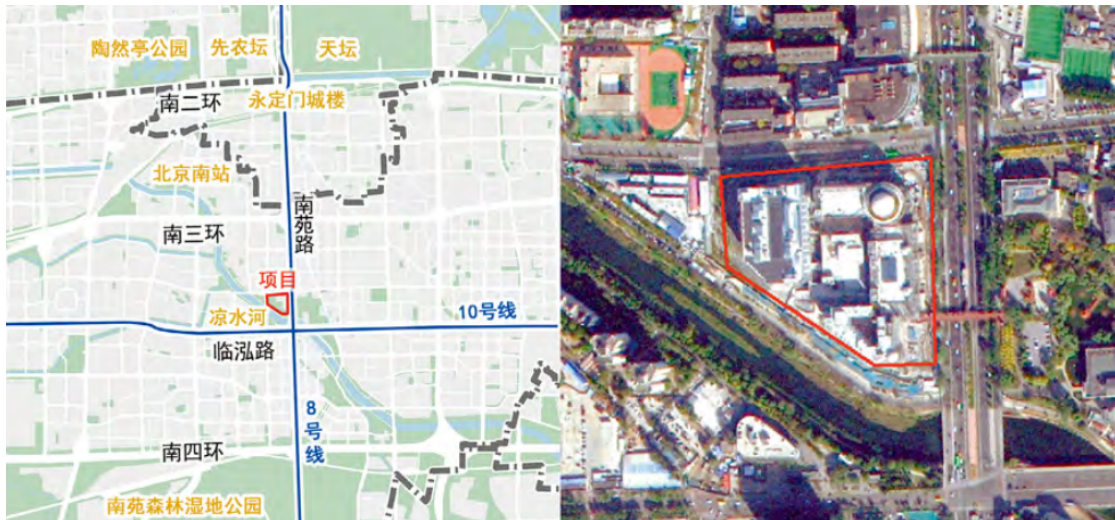
五、审批流程示意图



丰台区南中轴国际文化科技园项目

一、项目情况

南中轴国际文化科技园项目位于丰台区大红门街道，南中轴与凉水河交汇处。项目原为大红门服装商贸城，通过更新改造，打造以新一代互联网技术、“数字+经济”、国际商务三大产业为主的文化科技园区。项目用地面积约 5 公顷，总建筑面积约 19 万平方米，其中地上建筑面积约 13.5 万平方米。项目实施主体为南中轴（北京）国际文化科技发展有限公司，资金来源为企业自筹，投资金额约 5.6 亿元。项目分两期实施，目前均已完成施工，进入运营阶段。



项目区位示意图

二、基本情况

权属情况 项目用地权利主体为北京鑫福海工贸集团，土地取得方式为出让，证载用途为商业用地。本次更新中，经丰台区人民政府授权，南中轴（北京）国际文化科技发展有限公司为实施主体。

规划情况 在《北京丰台区大红门地区 FT00-0504、0505、0513~0516 街区控制性详细规划（街区层面）》中，项目用地所在区域的主导功能分区为商业商务主导区。项目编制《南中轴国际文化科技园项目实施方案》，规划用途为商业服务业设施用地。

设计内容 项目依据大红门地区转型发展要求，主要围绕元宇宙、数字经济、国际商务三大产业及配套商业，建设国际一流的数字经济高端产业园区，建设内容包括产业办公、配套商业、专家公寓、地下停车等。

更新方式 项目采用“留改拆”相结合的更新方式，以保留改造为主。为满足新型园区发展需要，项目统筹拆除了约 4 万平方米的违法建设，保留部分通过结构加固和机电更新，增加室内中庭、室外屋顶花园等公共空间，打造集产业办公、商业配套、人才公寓等多种业态于一体的高品质园区。

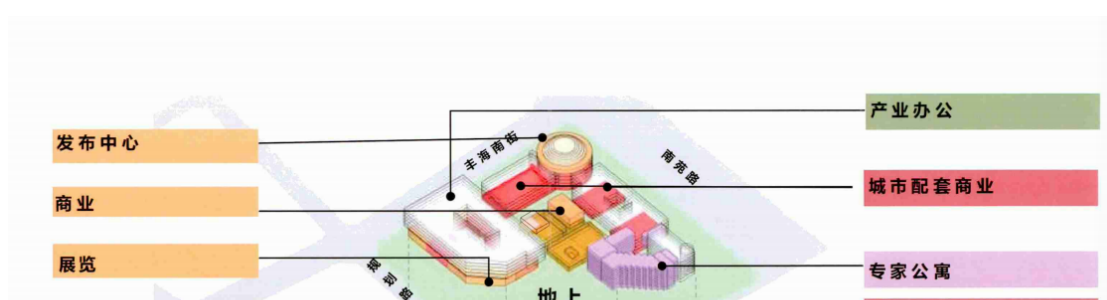


项目改造前后对比示意图

三、政策应用情况

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“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”以及“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”。本项目将原大红门服装商贸城（大型专业批发兼零售市场）更新改造为高品质园区，增加产业办公、服务配套、人才公寓等功能，符合存量建筑用途转换符合正面清单，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。



项目规划功能示意图

四、手续办理情况

明确项目主体。项目用地权利主体为北京鑫福海工贸集团，经区人民政府批准，授权南中轴（北京）国际文化科技

发展有限公司为实施主体和运营主体，据此办理项目有关手续。

明确规划指标。项目实施主体依据已批准的《北京丰台区大红门地区 FT00-0504、0505、0513~0516 街区控制性详细规划（街区层面）》，编制《南中轴国际文化科技园项目实施方案》，明确项目范围、用地性质、建设内容、用地面积、建筑规模、建筑高度等信息。

办理审批手续。

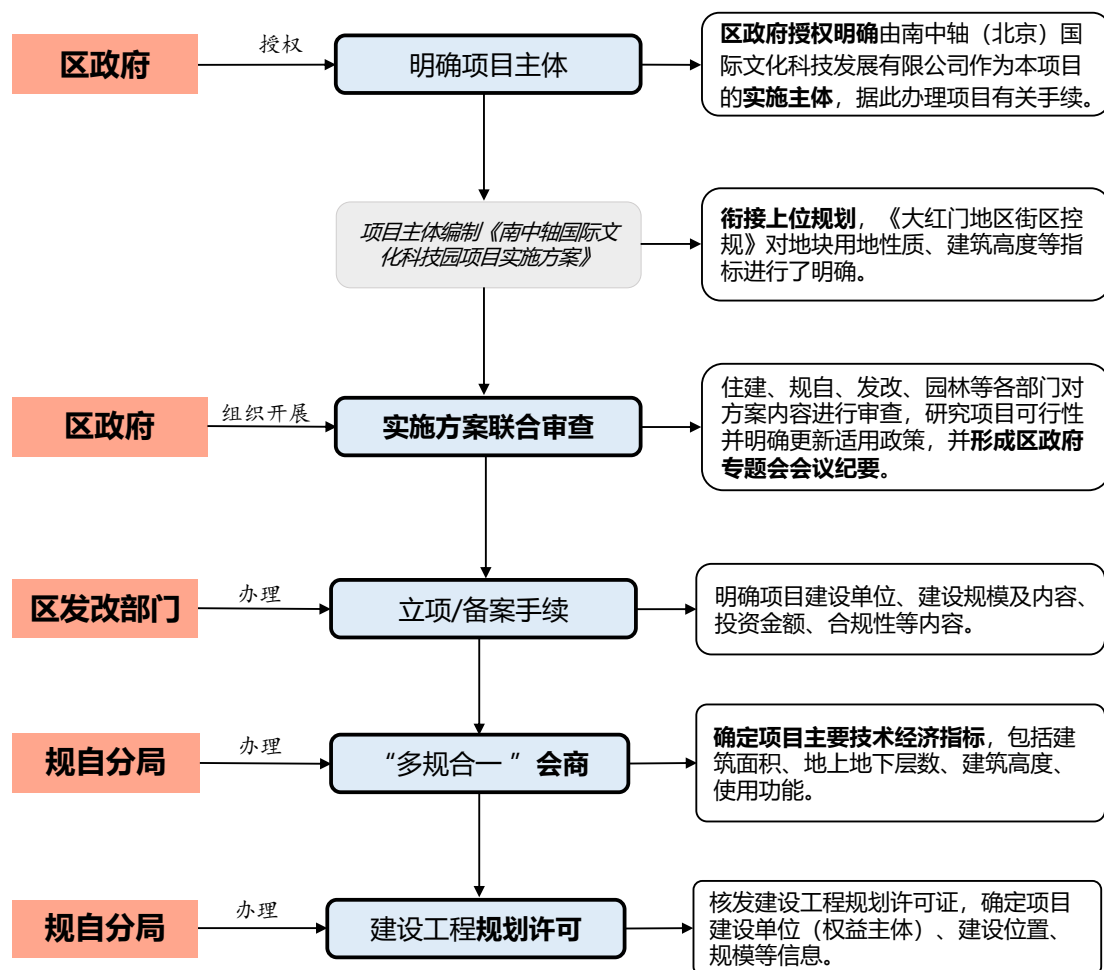
项目实施主体向区住建委申请办理实施方案联合审查。区政府组织开展实施方案联合审查，研究项目可行性和规划指标，校核用地功能混合等城市更新政策适用条件，征求住建、规自、发改、园林等部门意见，并形成区政府专题会会议纪要。实施主体依据会议纪要，对实施方案进行修改完善。

项目实施主体依据经区政府专题会审议通过的《南中轴国际文化科技园项目实施方案》会议纪要，向区发改部门申请办理立项备案手续。

项目实施主体编制项目深化设计方案，通过建设项目多规合一协同平台申报，向区规自分局申请办理会商意见。

项目实施主体按会商意见落实后，向规自分局申请办理建设工程规划许可证。

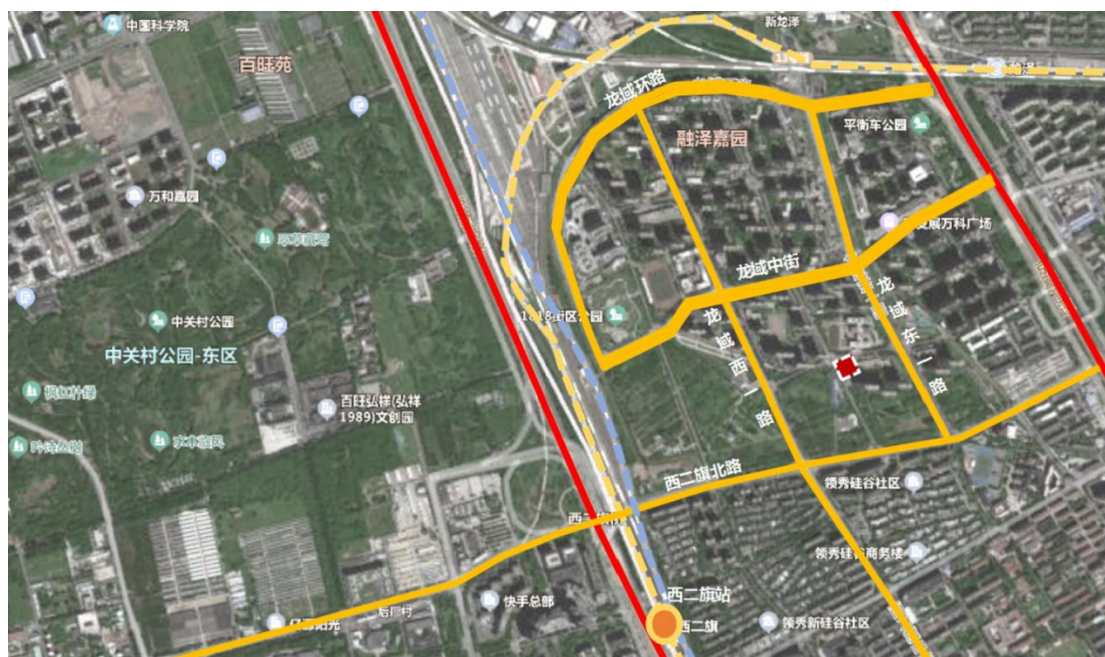
五、审批流程示意图



昌平区回龙观街道托育中心城市更新项目

一、项目情况

回龙观街道托育中心城市更新项目位于昌平区回龙观街道融泽嘉园中路12号院。项目原为闲置密闭式清洁站，由于居民托育需求迫切，拟通过更新改造为普惠型社区托育中心。项目占地面积约0.1公顷，规划建筑面积约600平方米。项目实施主体为回龙观街道办事处，资金来源为政府财政，投资金额约650万元。目前项目已完成施工，处于竣工验收阶段。



项目区位示意图

二、基本情况

权属情况 本项目融泽家园密闭式清洁站产权主体为北京华融金晖置业有限公司（后更名为北京市西城区保障性住房运营管理有限公司），土地取得方式为划拨。该公司于2010

年以划拨方式取得国有土地使用权，2014 年建成后移交回龙观镇环境卫生管理中心。现项目权属主体为回龙观街道。

规划情况 项目所在街区已编制街区控规《北京昌平区回龙观、天通苑地区 CP02-0101~0602 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》，本项目所在区域的主导功能分区为居住主导区。

设计内容 回龙观街道新生儿数量较多，双职工家庭托育需求迫切。本项目结合民意需求，定位为综合性婴幼儿照护服务指导中心，解决 0-3 岁幼儿的照护需求，织补托育领域民生服务设施短板，探索社区公建民营普惠托育设施的新理念。

更新方式 项目采用改扩建的更新方式，在保留原两层建筑的基础上，开展了结构加固、节能保温、室内装修、增设外挂消防楼梯、侧面和顶部开窗、局部加层等改造。增加建筑面积约 200 平方米，增加建筑高度约 2.6 米。



项目改造前与改造意向对比示意图

三、政策应用情况

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“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”，以及“建筑用途转换优先保障本区域民生需要和产业可持续发展，合理确定用途转换比例”。本项目基于民生需求，充分利用现状合法房屋，在确保结构安全、消防安全的基础上，改造建设综合性婴幼儿照护服务指导中心，符合功能转换引导要求。



项目规划功能示意图

四、手续办理情况

明确项目主体。2023 年街道向区城管委发函征询更新改造意见，区城管委回函明确放弃清洁站的未来使用权和产权，支持本项目通过城市更新进行改造，产权登记办理到回龙观街道名下。区政府组织召开回龙观街道托育中心项目推进会，会议确定由街道为项目主体，负责项目立项、实施及作为产权单位办理产权登记等相关手续。

居民意见征集工作。融泽家园密闭式清洁站为融一、融二、融三社区的配套用房，项目改造前由回龙观街道开展民意调查。根据《物业管理条例》，居民代表投票同意人数超总人数 2/3，满足要求。项目设计方案公示期间，居民无意见。

明确规划指标。项目实施主体依据已批准的街区控规，编制《昌平区回龙观街道托育中心项目规划综合实施方案》。

经区政府批准后，确定规划用地面积、建筑规模、用地性质、建筑高度等规划指标。

办理审批手续

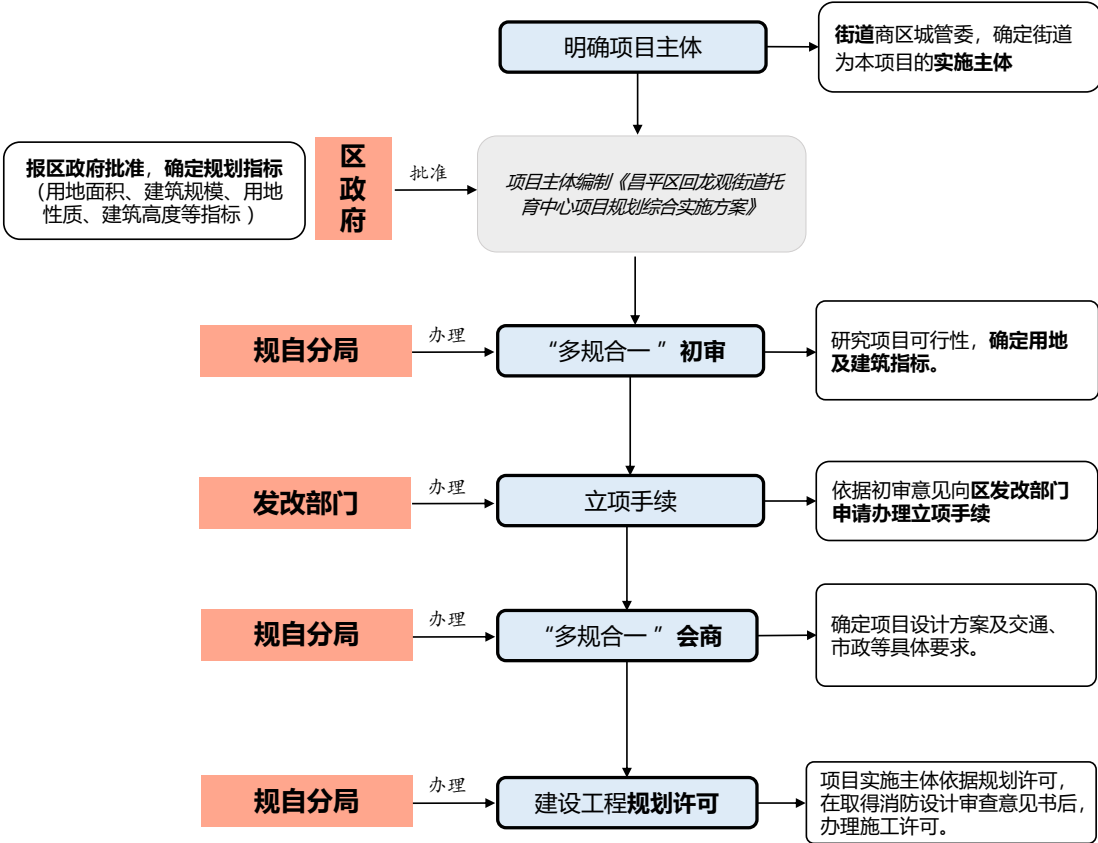
项目主体向规自分局申请办理初审意见。分局研究具体项目可行性和规划指标，校核用地功能混合等政策适用条件，征求各部门意见并修改完善。

项目主体依据多规初审意见，向发改部门申请办理立项手续。

项目主体深化项目设计方案后，向规自分局申请办理会商意见，确定具体项目改造设计方案。

项目主体按会商意见落实后，向规自分局申请办理建设工程规划许可证。

五、审批流程示意图



顺义区北小营镇怡生园会议中心综合楼城市更新项目

一、项目情况

怡生园会议中心综合楼城市更新项目位于顺义新城北小营组团 SY00-6501 街区西部，奥林匹克水上公园北侧。项目原为一座三层老旧办公建筑，拟通过更新改造为酒店及会议功能。项目规划总用地面积约 20 公顷，规划总建筑面积约 3000 平方米。项目实施主体为中国中化股份有限公司怡生园分公司，资金来源为实施主体自筹，投资金额约 1000 万元。目前项目已办理施工许可，开始施工建设，预计于 2025 年 10 月竣工投入使用。



项目区位示意图

二、基本情况

权属情况 项目用地权利人为中国中化股份有限公司怡生园分公司，土地使用权取得方式为出让，证载用途为商业服务业。

规划情况 项目所在区域规划功能定位为推进产城融合，引导职住平衡，打造智慧化、科技化的新城组团，重点发展

智能交通、文创旅游。项目用地所在区域的主导功能分区为商业商务主导区。

设计内容 项目产业定位为综合型会议中心、企业教育培训平台，本次更新主要为增补客房服务功能。

更新方式 项目采用装修改造的更新方式，仅通过内部装修补充酒店服务功能，不改变主体结构及建筑规模。



项目改造前与改造意向对比示意图

三、政策应用情况

依据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，“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”，本项目原办公楼已长期闲置，为提高存量空间使用效率，提高区域产业承载力，将存量办公功能转换为酒店及会议功能，符合功能转换要求，因此按照不改变规划用地性质和土地用途管理。



项目规划功能示意图

四、手续办理情况

项目主体。项目产权主体和实施主体为同一主体，均为中国中化股份有限公司怡生园分公司，为产权主体自主更新。

明确更新方式。项目实施主体依据《顺义区北小营镇怡生园会议中心综合楼城市更新实施方案》，明确项目按照不改变建筑面积、不改变规划用地性质的方式进行更新。

办理审批手续。

项目主体向区住建委申请办理纳入城市更新项目库。

项目主体向区住建委申请办理实施方案联合审查。区政府组织开展实施方案联合审查，研究项目可行性和规划指标，

校核用地功能混合等政策适用条件，征求住建、发改、规自等部门意见，并由区住建委出具实施方案联合审查意见。项目主体根据审查意见，对实施方案进行修改完善。

项目主体依据项目实施方案联合审查意见，向区住建委申请办理建设工程施工许可证，目前正在进行开工建设。

五、审批流程示意图

