

附件

关于深化建筑规模实施管理的意见

（试行）

为深入贯彻党的二十届四中全会及中央城市工作会议精神，落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，统筹发挥规划引领和要素保障作用，在《北京市建筑规模管理办法（试行）》及补充意见的基础上，提出深化建筑规模实施管理意见如下：

一、以规划街区为基本单元加强建筑规模指标统筹管理

各区应以规划街区为基本单元，在摸清存量资源、减量任务、增量需求的基础上，结合街区主导功能、空间形态、职住结构、规划实施时序等要求，加强街区内增量发展、存量更新及三大设施建设等方面建筑规模指标的统筹配置。在保持各区建筑规模总量稳定的前提下，允许建筑规模指标在街区与街区之间、街区与乡镇之间、乡镇与乡镇之间进行更大空间范围内的统筹平衡和有序流动。在规划期实现各区建筑规模管控目标的前提下，允许建筑规模指标在近期与远期之间进行时间范围内的统筹。对于同一权属主体，在符合规划的前提下，可结合存量空间提质增效和低效空间腾退利用，将建筑规模指标在不同用地之间进行统筹。对于同类规划基础设施用地，可将预留的建筑规模指标在不同地块

之间进行统筹。

二、建筑规模指标配置应灵活适应不同实施阶段需求

各区应在街区统筹的基础上合理划定规划实施范围，综合考虑可利用土地资源情况、综合承载能力、实施时序及具体使用需求，通过开展土地综合开发收益测算，按需匹配相应的建筑规模。应结合不同实施阶段需求提高建筑规模指标弹性，土地储备阶段可在符合街区控规要求的前提下设置建筑规模指标区间值，在土地供应阶段结合市场需求论证再确定具体指标。

三、以轨道站点、重点功能区为重点促进建筑规模指标投放

各区应将建筑规模指标向轨道站点等交通可达性高的城市网络化枢纽地区倾斜，对于位于轨道站点中心 300 米半径覆盖范围内的项目，可按《北京市轨道一体化专项指标投放管理办法(试行)》给予相应比例的市级弹性预留指标支持。各区应将建筑规模指标向产业园区等新质生产力集聚的重点功能区倾斜，加强生产、研发、设计、经营等多功能复合利用，对于有特殊工艺、装备要求的厂房、动力车间等生产用房类项目，经论证后可按实际需求确定层高，因加倍计容而新增的建筑规模可不计入各区建筑管控规模；鼓励按照产学研用一体化原则优化高校空间布局，对于央属、市属高等教育设施及重点科研院所疏解项目，经论证后可给予一定比例的市级弹性预留指标支持，原则上支持比例不超过新增建筑规模的 50%。

四、支持保障城市安全韧性重点项目建设

（一）加强跨区域生命线廊道项目建设。对于位于对外交通用地上的铁路、公路及附属设施、城市轨道交通设施、交通场站等项目，如经充分论证确需建设，并纳入相关专项规划或建设计划，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模及现状规模统计。

（二）推进防洪等基础设施项目建设。对于位于水工设施用地上的防洪枢纽、排涝泵站等项目，如经充分论证确需建设，并纳入相关专项规划或建设计划，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模及现状规模统计。对于其他重要基础设施项目，经论证后可给予一定比例的市级弹性预留指标支持，原则上市级项目支持比例不超过新增建筑规模的 50%，区级项目支持比例不超过新增建筑规模的 25%。对于占地面积不超过 200 平方米的市政、交通场站等小型基础设施项目，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。

（三）加快推动灾后恢复重建项目实施。对于纳入灾后恢复重建项目清单的非经营性三大设施项目，其新增建筑规模可由市级弹性预留指标予以支持，原则上支持比例不超过新增建筑规模的 50%。

五、加强增量及存量街区建筑规模分类保障

（一）对于增量街区，各区应从关注“好房子”转向强化“好街区”，注重功能完善、系统联通、品质提升和细节把控。对于公共建筑同一地块内在开敞空间设置的电梯、楼梯及出入口等联

通性设施，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模；对于在毗邻地块间设置的联通性连廊，如宽度不超过 3.6 米，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。结合新建小区入口、入户大堂或依托沿街、街角首层配建邻里共享空间，建筑规模按照 700 平方米/千户计算，单处最大不超过 700 平方米，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模；对于按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》要求，在高大乔木树冠覆盖范围内建设自行车、电动自行车停车棚（含充电设施）和垃圾分类收集等小型居住公共服务设施，在地上建设配电室以及将底层架空空间作为居民活动空间、快递存放等居住公共服务设施功能使用的，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。鼓励各区充分挖潜和科学合理利用地下空间，对于因建设停车场等地下设施所需设置的地上附属设施，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。

（二）对于存量街区，各区应围绕建设“人民城市”要求和新产业、新业态、新生活方式需要，完善城市功能，补齐民生短板。对于老旧小区、危旧楼房、老旧厂房、老旧低效楼宇等更新改造过程中，为满足安全、环保、无障碍标准等要求而增设必要的楼梯、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施和室外开敞性公共空间，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。对于老旧平房院落保护更新过程中，为满足居民基本居住需求而在院落内增加的厨卫等模块化配套设施，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。对于按照《北京市老旧厂房分级分类认定

标准》推动老旧厂房实施改造过程中，为补充停车、公共服务设施等民生短板和引入新质生产力项目，如不改变厂房外轮廓及高度，仅对内部进行改造，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。对于为完善一刻钟社区生活圈配置，利用街道沿街及转角空间的绿道、小微绿地及广场，建设服务半径不低于 800—1000 米、建筑高度不超过 4 米、建筑面积不超过 300 平方米的单层小型服务设施，其新增建筑规模可不计入各区建筑管控规模。对于重大城市更新项目，经论证后新增建筑规模可给予不超过 50% 的市级弹性预留指标支持。

六、强化建筑规模指标投放使用的全周期管理

各区应依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，加强对建筑规模实施的统筹管理，并做好建筑规模指标登图入库工作。建筑规模指标投放、登图入库应与规划综合实施方案或项目设计方案审批、登图入库程序合并办理，过程中应同步标记“不计入各区建筑管控规模”“使用市级弹性预留指标”等信息标签。如涉及申请使用市级弹性预留指标，应按照《北京市建筑规模管理办法（试行）》及补充意见相关程序要求报审。各区应加强对流量指标、存量指标，以及不计入各区建筑管控规模等指标的实施管理和动态监测，将实施情况纳入区级体检评估。鼓励按需细化本辖区建筑规模使用细则。

本意见主要适用于朝阳、海淀、丰台、石景山、大兴、顺义、昌平、房山、门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆等 13 个区和经

开区，城市副中心可参照执行。本意见自印发之日起试行，并结合年度体检评估综合判断，适时修订。