

附 件

北京市深化与城市更新相适应的街区控规 管理改革实施意见

为全面践行人民城市理念，深入贯彻中央城市工作会议精神，主动适应城市发展转向存量提质增效阶段的新要求，加快健全与城市更新相适应的街区控规编管体系与运行机制，更好地推动城市高质量发展、高品质生活、高水平治理，结合本市实际，制定本实施意见。

一、坚持以总体规划为统领，构建适应存量更新的街区控规编管体系

（一）发挥详细规划的法定作用。详细规划是实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。城镇地区详细规划包括街区层面控制性详细规划和地块层面规划综合实施方案两个层级。街区层面应以规划街区为基本单元按需编制街区控规，将城市总体规划、分区规划各项目标指标和底线约束要求精准传导落实到各规划街区，作为编制规划综合实施方案的规划依据。地块层面应按需编制不同类型不同深度的规划综合实施方案，动态适配实际建设需求，确定具体地块指标，作为规划审批许可的依据。

（二）构建刚弹结合的规划编制体系。各区要根据经济社会

发展实际组织按需编制街区控规。以存量为主的规划街区，鼓励采用既有控规成果评估套合、打包连片编制等方式，精简编制内容、缩减编制周期、降低编制成本，提高街区控规编制覆盖率。其中不涉及新增建筑规模的存量更新街区，可在项目规划综合实施方案阶段再行开展环境、水、交通、地质灾害等区域评估工作，进一步压缩审批时间，提高街区控规编审效率。经市政府批准的各类专项规划中涉及控规管控内容的，经市规划自然资源委组织开展空间统筹和资源平衡后，可按程序纳入国土空间详细规划“一张图”，作为编制规划综合实施方案的依据。

（三）构建权责明晰的实施推进体系。各区要统筹好空间资源配置与经济发展、民生保障、环境保护、文脉传承、社会和谐等方面的关系，科学做好时序安排，有序推动街区控规规划实施。街区控规经市政府批准后，各区可结合属地发展实际，通过编制不同深度的规划综合实施方案确定具体项目地块指标和实施计划安排。符合已批准街区控规的城市更新实施方案、城中村改造方案等，达到规划综合实施方案要求的，经依法批准后可作为规划综合实施方案的特定类型，按程序纳入国土空间详细规划“一张图”，作为规划许可和项目实施的依据。

（四）加强“一张图”监督系统建设。市规划自然资源委应依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，建立详细规划统一数据平台，统筹整合街区控规和规划综合实施方案编制、审批、实施全过程全周期信息，对各区规划指标落实和空间资源利

用等情况开展即时监测、及时预警、科学评估，作为规划动态维护和相关管理工作的基础依据。

二、坚持以人民需求为导向，依托街区控规加强资源统筹和系统谋划

（五）立足现状厘清资源资产关系。以规划街区为基本单元，在充分尊重街区既有空间格局、建设条件和权属关系的基础上，全面梳理和核实资源资产底数，聚焦学位、车位等群众“急难愁盼”问题，道路拥堵、管线老化、安全韧性等城市运行问题，以及人口结构变化产生的适老化、适儿化等配套设施短板问题，常态化开展街区体检评估，形成可量化、可落地的“问题清单”；系统梳理闲置场地、低效楼宇、街角空间、桥下空间、屋顶空间、地下空间、墙面空间、滨水空间等可利用、可盘活的空间资源和建筑资源，建立分类施策的“资源清单”，以存量资源破解存量问题。

（六）加强多元协商对接各方诉求。坚持问需于民、问计于民、问效于民，在充分发挥街道和社区的基层组织作用的基础上，依托“社区议事厅”等多元协商治理平台，广泛推动居民、社区、经营主体及属地单位等多方参与，全面梳理群众休闲健身、邻里交往、交通出行、政务服务等民生诉求，以及新消费、新业态、新场景等实际需求，形成贴合现实的“需求清单”；立足区域功能定位，聚焦街区长远发展，描绘街区整体图景，形成面向未来的“愿景清单”，以地区多元主体共同需求愿景作为地区提质增效的共同规划目标。

（七）强化规划引领与政策协同创新。聚焦街区整体空间结构调整、功能布局优化、市政交通条件改善、环境综合治理、城市精细设计、第五立面管控与风貌品质提升，以及用地资源统筹、实施时序安排等，系统形成可落地、可实施、可评估的“策略清单”；紧盯规划落地实施过程中的难点堵点问题，围绕功能复合利用、规模流量管理、结构布局动态优化、市政交通向好式改善、多主体产权归集、审批流程改革等关键环节，形成小切口、可操作、能见效的“政策清单”，推动空间规划与配套政策一体衔接、同向发力。

（八）推动任务统筹和项目精准策划。综合考虑居民需求紧迫度、产权主体意愿、条件成熟度等因素，建立“实施一批、储备一批、谋划一批”的梯次推进机制，将规划整体目标分解为可操作、可实施的具体任务，明确实施主体、建设时序及资金来源，谋划策划形成“任务清单”；将任务转化为具体的建设项目，动态纳入各区城市更新行动、年度投资计划，持续滚动生成“项目清单”，实现项目跟着规划走、要素跟着项目走。

三、坚持城市有机生命体理念，推动街区整体性系统性结构性优化

（九）提升城市动力活力和综合发展能级。聚焦轨道微中心、滨水空间等城市重点地区，集中力量打造一批具有辨识度和吸引力的活力地标，通过集聚建设指标，以点带面激发区域发展动能，构建资源汇聚、活力融合的创新环境。持续优化空间布局与功能

业态，深化文商旅体展融合发展，推动地上地下空间统筹利用，促进轨道交通站点、重点功能区、重点商圈地下互联互通，全面提高空间资源利用效率。着力推动老旧街区厂区、低效产业园区、低效楼宇等转型升级，培育壮大新兴产业和未来产业，发展新质生产力，建设富有活力的创新城市。

（十）提高城市资源配置和综合运行效率。系统构建多中心、组团式、网络化的 15 分钟社区生活圈和完整社区空间体系，通过优化公共服务设施布局，均衡匹配居住、就业、商业、服务功能，有效减少居民长距离跨区出行，逐步降低城市整体交通流量，促进城市有序高效运行。结合区域人口结构特征，统筹布局建设社区活动中心、邻里中心、家园中心等综合服务载体，动态配置养老托育、文体学习、社交休闲、便民游憩等公共空间，鼓励通过空间复合利用方式建设社区服务驿站，保障家政、快递、外卖等城市一线服务从业人员的基本需求，实现空间供给与群众实际需求精准适配、动态平衡。聚焦“一老一小”重点民生领域，统筹利用存量闲置用地与腾退空间，因地制宜推进老年食堂、康养健身等适老化设施和滑梯、秋千、攀爬架等适儿化活动设施的改造提升，打造全龄共享、温馨宜人的社区生活场景，推动连锁商超、生鲜门店、便民便利店下沉扩容、加密布点，实施标准化菜市场提质升级，健全社区便民商业体系，全方位保障居民就近日常消费需求。统筹公园绿地、文体空间、商业街区等公共载体资源，嵌入式布局各类全民健身设施，因地制宜新建、改造一批小

型化、普惠型球类运动场地，满足居民多种形式的体育健身运动需求，助力打造有温度的宜居城市。

（十一）加强特色风貌塑造和公共空间营造。立足不同区域环境和城市风貌特点，统筹公园绿地、河道水系等生态资源，按片区打造特色城市景观，强化规划管控和引导，推动各类公共空间互联互通，建设连续完整的城市生态基础设施体系。有序推进街区微更新，打造口袋花园、城市森林等无界公园，建设更多市民群众可感知、可观赏、可进入的绿色空间。聚焦建设人水相亲、城水共融的高品质滨水空间，激活滨水空间的公共属性、生态价值和文化价值。统筹挖潜利用街角、桥下、建筑退界等闲置或消极空间，综合运用绿化提升、设施增补、景观艺术塑造等手段，实现“见缝插绿、功能补位、颜值提升”，全力构建可感可及的美丽城市。

（十二）提升城市网络联通和系统支撑能力。着力打通城市骨干路网络体系，强化街区路网与城市骨干交通网络的有机衔接，围绕“学医景商”等重点场所节点，系统提升规划街区的网络联通能力。聚焦畅通内部微循环，构建步行舒适、骑行便捷、环境友好、空间宜人的高品质绿色慢行系统，深化落实地铁公交两网融合要求，优化地铁出入口与市政道路、人行过街设施的平面联系和竖向衔接关系，打通居民出行“最后一公里”。统筹协调动态交通与静态交通，加强停车设施、新能源充电设施等交通基础设施的系统优化，构建供需适配、布局均衡的交通设施支撑体系。有序推进老旧管线更新改造，保障水电气热等城市生命线

平稳运行，加快生态、安全、数字化新型基础设施配置和海绵城市建设，提升城市抵御风险、快速恢复运行的能力，建设安全稳定运行的韧性城市。

（十三）加强文化认同与多元主体共建共治共享。深入挖掘历史文化资源，统筹不同历史时期、不同功能的城市空间肌理、地域文化特色、建筑风貌特征和时代发展特点，加强城市设计，融合周边环境，延续城市记忆。有序推动历史文化保护传承利用与业态创新深度融合，支持培育消费业态、创新消费模式、搭建特色消费场景，以文化赋能产业发展，丰富城市文化体验，增强街区活力和烟火气。充分调动市民群众参与城市治理的积极性，汇民智、集民意、聚民心，共同破解城市治理难题。注重培育多元包容的社区文化，增强居民的认同感、归属感和价值感，以首善标准共建文明城市。

（十四）推进城市精细管理和智慧治理升级。依托国土空间详细规划“一张图”实施监督信息系统，充分利用智慧管理工具和大数据资源，实现对规划落地、项目推进情况的即时动态监测和常态化体检评估。持续强化城市智慧感知和动态适应能力，整合各类大数据开展动态分析研判，构建全域可视化、一体化统筹治理调度体系，推动城市治理模式向智能感知、精准治理转型升级，加快建设新型智慧城市。

四、坚持整合政府部门力量，以街区价值提升带动市场活力

（十五）强化工作统筹推进规划实施。各区应充分发挥主体

作用，按年度做好街区控规编制和实施计划安排，要建立规划实施统筹平台，以一个或若干个规划街区为实施范围，统筹谋划规划实施任务和项目分工，按年度分解纳入相关部门年度实施任务和投资计划，逐步推动从“好房子”向“好街区”转变。

（十六）推动部门联动形成实施合力。相关部门要按照各自工作职责，主动对接各区街区控规实施中涉及政府投资的市政道路、交通设施、河道水岸、绿化环境、公共服务等设施建设改造任务，以及公共空间营造、街道景观提升等环境提升改造项目，统一纳入本部门年度实施任务和投资计划，整合资金、政策和资源，共同推动规划街区的人居环境和品质价值整体提升。

（十七）强化专业技术赋能保障。有效发挥责任规划师、建筑师、估价师、园艺师以及艺术工作者、社会工作者、法律咨询师等“多师”联动机制作用，通过整体性谋划、专业化设计、系统化策划，打通规划、设计、投资、更新改造、运维完整链条，通过持续参与街区控规的规划编制与实施、跟踪与评估，为存量街区更新改造提供全流程专业技术支撑。

（十八）激活多元市场主体内生动能。通过统筹整合政府部门投入带动街区价值整体提升，以街区价值提升激活市场活力动能，撬动市场共同参与和资源有效配置，积极探索公益性投入与市场化投资有机融合的可持续运营路径，鼓励国有企业、社会资本作为投资、建设、运营主体，参与整体街区或单个项目的更新改造提升和常态化维护管理工作。