

附件

## 老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）

为进一步推动老旧厂房转型升级、功能优化和提质增效，落实老旧厂房更新改造实施工作，依据《北京市城市更新条例》《关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）、《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕139号）及相关法规，制定本实施细则。

### 第一章 总则

第一条 **【基本原则】** 坚持规划引领，以北京城市总体规划为统领，按照控制性详细规划及城市更新专项规划要求，实现存量空间资源提质增效。坚持优先补充公共服务设施，补齐城市功能短板，提升环境品质和城市风貌。坚持推动产业升级，鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业，创建新型服务消费载体。

第二条 **【适用范围】** 本细则适用于本市中心城区范围内老旧厂房的更新改造。本细则所称老旧厂房包括老旧工业厂房、仓储用房及相关工业设施。涉及不可移动文物、历史建筑、简易低风险工程建设项目、利用老旧厂房改建保障性租赁住房或租赁型职工集体宿舍项目等，按照相关规定执行。

中心城区以外各区可参照本细则执行，也可单独制定适合自

身区域特点的实施细则。

第三条 **【工作机制】** 强调城市更新主管部门的综合协调作用，强化老旧厂房更新改造后的产业业态相对应的行业主管部门（以下简称“相应行业主管部门”）的专业职能，注重实效、多方合力，形成城市更新主管部门和相应行业主管部门牵头推进，发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、经济和信息化等职能部门全力支持，街道办事处、乡镇人民政府积极参与的老旧厂房更新改造工作机制。

第四条 **【工作流程】** 老旧厂房更新改造工作流程分为前期工作、手续办理、后期监管等三个阶段。

## 第二章 前期工作

第五条 **【工作步骤】** 老旧厂房更新改造项目（以下简称“更新改造项目”）前期研究分为项目申报、列入计划、实施方案编制、联合审查、签订协议等五个步骤。

第六条 **【项目申报】** 项目实施主体按照城市更新项目库管理有关规定，向区城市更新主管部门申报入库。项目入库后，实施主体应当就项目更新改造完善材料，包括无手续建筑物情况、产业业态、用地及建筑规模、资金来源、预期效益（含经济效益、社会效益等）、经营方式等内容，报送至区城市更新主管部门和行业主管部门。

第七条 **【列入计划】** 各区政府组织编制本区城市更新计划时，由区城市更新主管部门会同区发展改革、财政、规划自然资

源、住房城乡建设等有关部门及相应行业主管部门，落实上位规划要求，结合行业发展规划及准入标准，判断项目产业业态、用地及建筑规模需求等是否符合相关要求，必要时可以听取项目所在地街道办事处、乡镇人民政府、管委会以及有关单位和个人意见。涉及在京中央单位或部队的更新改造项目，还应当相应征求国管局、中直管理局、军事设施建设局的意见。符合相关要求并确定实施主体、功能业态、规划指标、供地方式、监管要求的项目，纳入城市更新计划。涉及未登记建筑和过渡期政策的项目，纳入城市更新计划前还应明确未登记建筑处置的有关意见和产业业态符合过渡期政策的有关意见。

**第八条 【实施主体】**单独产权单位（或产权人）的更新改造项目，原产权单位（或产权人）可作为实施主体，由原产权单位（或产权人）授权的运营主体也可作为实施主体。如产权关系复杂，按照《中华人民共和国民法典》规定，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后，可依法授权委托确定实施主体。市属国有企业更新改造项目的实施主体由市国资委确定，区属国有企业更新改造项目的实施主体由区人民政府确定。区人民政府根据实施单元范围内城市更新活动的需要，所确定的实施单元统筹主体也可以作为实施主体。

**第九条 【功能业态】**功能业态分为产业业态和配套功能两部分。五环路以内的更新改造项目可根据规划和实际需要，补齐

城市功能短板，引入符合要求的产业创新项目；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，由相应行业主管部门结合行业发展规划和企业需求确定；配套功能由区规划自然资源部门根据控制性详细规划确定，并听取责任规划师意见。

第十条 【规划指标】规划指标包含用地规模、建筑规模、建筑高度、绿地率等内容，由区规划自然资源部门根据控制性详细规划进行确定。

更新改造项目用地内涉及规划市政、道路、绿地等用地的，应按规划予以腾退。

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面积的 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。

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。

更新改造项目改造前绿地率超过 20%的，改造后绿地率不应低于原绿地率；改造前绿地率低于 20%的，改造后绿地率原则上不应低于 20%。在保障公共安全的前提下，人防工程、建筑退线、

建筑间距、日照时间、机动车及非机动车停车数量等原则上应满足现行标准和规范要求，确实无法满足的，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

第十一条 **【建筑规模管控】**更新改造项目增设必要的楼梯、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的，增加的建筑规模可以不计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计。

第十二条 **【人防工程】**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；更新改造项目涉及新建建筑物的，或建筑物整体拆除重建的，或涉及新增地下空间开发利用的，应按要求建设人防工程。

第十三条 **【消防审核】**更新改造项目应满足现行消防设计法规和技术标准要求。确实无法满足的，可按照尊重历史、因地制宜的原则，在确保不低于原建造标准的前提下，依据《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》（京规自发〔2021〕79号）和本市相关地方标准进行审核。对于采用《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》无法解决的其它消防技术问题，实施主体可提出设计解决方案，由规划自然资源部门组织开展更新改造项目特殊消防设计专家论证。

第十四条 **【未登记建筑物】**更新改造项目包含未办理不动产登记，但已取得土地和规划审批手续的建筑物，可以纳入实施

方案研究后一并办理相关手续。更新改造项目包含无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑物，区人民政府应当组织项目所在地街道办事处或乡镇人民政府进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理，完善相关手续后再纳入更新改造项目；不涉及违反法律规定的，经公示后可以纳入实施方案研究后一并办理相关手续。其中，涉及土地有偿使用的，可以协议方式办理建设用地使用权租赁、出让、先租后让、作价出资或者入股等土地有偿使用手续。未登记建筑物办理相关手续前应做好房屋质量安全鉴定。

**第十五条 【供地方式】**由区规划自然资源部门按照相关法规，结合更新改造后的建筑使用功能和实施主体意愿进行确定。符合划拨用地政策，或者代建配套服务设施后产权移交政府有关部门或单位的，以划拨方式办理用地手续；不符合划拨用地政策的，可以按照相关规定办理租赁、出让、先租后让、作价出资或者入股等土地有偿使用手续。

鼓励更新改造项目以租赁方式使用土地，承租人取得租赁建设用地使用权后可依法办理不动产登记手续。租赁建设用地使用权的年期在土地租赁合同中约定，最长不得超过二十年。土地租金按年支付或者分期缴纳。土地年租金按照市场租金水平定期评估后调整，时间间隔不得超过五年。租赁期内，承租人按照规定支付土地租金并完成更新改造后，符合条件的，国有建设用地租赁可以依法转为国有建设用地使用权出让。租赁期满后，可以续

租，也可以依法转为国有建设用地使用权出让。

采取先租后让方式的，租让年期之和不得超过该用途土地出让法定最高年限。国有建设用地使用权剩余年期不足，确需延长的，可以依法适当延长使用年限，但是剩余年期与续期之和不得超过该用途土地出让法定最高年限。

未经有关部门批准，更新改造项目土地使用权不得分割转让。

**第十六条 【过渡期政策】**更新改造项目是否为国家及本市鼓励和支持的产业业态由区相应行业主管部门确定，是否实行五年过渡期政策由区规划自然资源部门确定。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。按新用途和土地权利类型办理用地手续时，建设用地使用权配置方式、土地使用年限、土地价款补缴等可按照经批准的项目实施方案中的有关内容和已取得的

建设工程规划许可证等确定。允许用地主体提前申请按照新用途和土地权利类型办理用地手续。

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。

**第十七条 【监管要求】**通过签订履约监管协议的方式对更新改造项目进行全过程监管。履约监管协议应包含产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保、考核机制、退出机制等内容，并对禁止项目擅自改变主要建筑使用功能、擅自转租和分割销售作出明确约定（含违约处理方式）。

**第十八条 【实施方案编制】**纳入城市更新计划的项目，由实施主体按要求编制更新改造项目实施方案。方案中应包含规划设计方案、建设计划、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式等内容。

**第十九条 【联合审查】**由区城市更新主管部门会同相应行业主管部门对实施方案进行联合审查并出具审查意见，发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、经济和信息化等相关部门参与。涉及国家和本市重点项目、跨行政区域项目、涉密项目等重大项目的，出具审查意见前应当报市人民政府批准。

审查通过的项目，在城市更新信息系统上对项目情况进行公示，公示时间不得少于十五个工作日。

**第二十条 【签订协议】**由区相应行业主管部门或区人民政府

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。协议签订后，由区相应行业主管部门或区人民政府指定的部门将协议报送区城市更新主管部门。

**第二十一条 【优化营商环境】** 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的更新改造项目，或仅进行内部装修且不改变建筑使用功能的更新改造项目，经过项目申报、列入计划等两个步骤后，可直接编制规划设计方案申请办理规划建设手续。

改造后地上建筑规模不超过 10000 平方米，建筑高度不超过 24 米，地下规模不大于 2000 平方米，开挖深度不大于 3 米，功能单一的更新改造项目，经过项目申报、列入计划等两个步骤后，可直接编制规划设计方案申请办理规划建设手续，同时签订履约监管协议，不需要再经过实施方案编制、联合审查等两个步骤。

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。

### **第三章 手续办理**

**第二十二条 【办理流程】** 规划建设手续实行分类办理。

对于实施方案或规划设计方案中明确不改变建筑使用功能、不增加建筑规模、不改变建筑外轮廓的更新改造项目，直接办理建筑工程施工许可证。其中，位于重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定区域外立面装修的项目，先办理外立面装修的建

设工程规划许可证，再办理建筑工程施工许可证（具体参照《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》（京规自发〔2022〕118号）相关要求执行）。

除上述情况外的其他更新改造项目，包括改变建筑使用功能、或增加建筑规模、或改变建筑外轮廓、或改变建筑布局、或改变建筑主体结构引起建筑规模、层数、高度等发生变化的项目，直接纳入“多规合一”协同平台会商阶段办理规划手续，再办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。“多规合一”协同平台会商阶段不再征求前期研究阶段已参与各部门的意见。

建筑使用功能改变指的是按照《城乡规划用地分类标准》（DB11/996-2013），类别中主类发生了变化。

**第二十三条 【手续主体】**更新改造项目的实施主体与产权单位不一致的情况下，规划建设手续办理给产权单位。如本市出台有关更新改造项目规划建设手续主体的新规定，按新规定执行。

**第二十四条 【不动产登记】**按照区人民政府或市人民政府批准的供地方式进行分类登记。采取五年过渡期政策的，过渡期内暂不办理不动产登记手续；过渡期满或涉及转让时，先按照新用途和土地权利类型办理用地手续，再办理不动产登记手续。以其他方式供地的按照相关法规办理不动产登记手续。

## 第四章 后期监管

**第二十五条 【监管机制】**由签订履约监管协议的部门，按

照相关法律法规和履约监管协议，对更新改造项目进行全过程监管。由更新改造项目的实施主体、产权单位与入驻企业通过签订协议等方式，明确监管主体、监管要求及违约的处置方式，对入驻企业进行全过程监管。发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、经济和信息化等相关部门按照各自职能履行监管责任。

**第二十六条 【评估机制】**按照相关法律法规和履约监管协议的要求，由签订履约监管协议的部门组织对更新改造项目的产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保等进行定期评估，并将评估结果向区人民政府报告。评估结果应作为项目继续实施经营的重要依据。首次评估应在更新改造项目取得建筑工程施工许可证后的五年内进行，每次评估时间间隔不得超过五年。鼓励引入第三方专业评估机构。更新改造项目的实施主体、产权单位应制定针对入驻企业的评估方法。

**第二十七条 【退出机制】**评估结果符合相关法律法规和履约监管协议要求的，更新改造项目可享受相关优惠政策继续进行经营；不符合要求的，特别是涉及擅自改变主要建筑使用功能、擅自转租和分割销售的，签订履约监管协议的部门应要求实施主体、产权单位按期整改；整改后仍不符合要求的，由签订履约监管协议的部门提请区城市更新主管部门和相应行业主管部门牵头，会同发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、经济和信息化、市场监管等部门，依据相关法律法规和履约监管协议的要求启动项目退出程序。更新改造项目的实施主体、产权单位按照协

议等对违约的入驻企业进行处置时，签订履约监管协议的部门应该予以支持。

## 第五章 附则

第二十八条 实施过程中遇到重大事项应及时向市委、市政府请示报告。

第二十九条 本细则自印发之日起试行，有效期为 5 年。

附件：老旧厂房更新改造工作流程图