

## 41项“全面实施类”政策“非申即享”

## 北京城市更新有了政策激励“工具箱”

2026年1月1日,针对城市更新实践中的堵点难点问题,北京发布并实施《北京市城市更新政策激励工具箱(1.0版)》(以下简称《政策激励工具箱》),加大政策激励力度,进一步激发市场活力。

《政策激励工具箱》分为全面实施、试点推行、探索研究3大类,包括强化建筑指标统筹、支持功能混合与复合利用、优化历史遗留问题解决和土地续期、加强区域综合性更新保障等7方面75项政策措施。



“北京桦皮厂胡同8号楼”改建项目,成功入选住房和城乡建设部《“好房子”建设经验做法(第一批)》。



“北京火箭大街”入选“美丽城市”与“中国城市更新”案例,成为全国城市更新与美丽城市建设领域“双典范”的鲜活样本。

### 推出多批 规划许可豁免项目清单

《政策激励工具箱》提出,41项“全面实施类”激励政策力求实现“非申即享”,直接惠及项目主体。这些政策中,多项举措聚焦规模保障、功能复合与审批优化。

如建筑规模保障方面,充分发挥市级弹性预留指标的引导激励作用,重点对危旧房改建、非居改建保租房、轨道一体化更新等给予市级建筑规模指标支持,加大民生保障力度,调动各区和市场主体积极性。

在功能复合上,推动空间垂直开发利用,实现地下、地表、地上分层确权,完善存量建筑功能转换和复合使用,推行“非禁止即可行”的管理制度,针对文旅设施、体育场馆、蓝绿空间等不同场景,提供多种复合利用政策工具,打造更多文商旅体综合体。

在金融保障和资金支持上,积极争取国家资金和政策支持,全面建立多元金融支撑体系。在优化审批管理服务上,推出多批规划许可豁免项目清单,对支持高精尖、新质生产力发展的老旧厂房内部加层改造可直接办理施工手续。在鼓励多方参与上,支持组建市、区城市更新专业平台公司。

中国城市规划设计研究院城

市更新研究分院院长范嗣斌表示,这是北京立足首都城市战略定位,落实国家顶层设计,探索超大城市更新路径的标志性举措,将以更大力度推动城市更新走深走实,为首都城市高质量发展注入澎湃动力。

### 加快落地 20项“试点推行类”政策

《政策激励工具箱》设置了20项“试点推行类”政策,旨在通过局部先行先试,积累经验。

试点内容涉及多个关键环节,如建筑规模奖励、老旧厂房加层改造不计入容积率;城市绿地、学校操场、轨道枢纽等地下空间复合利用;无手续建筑物认定处置、土地续期和地价款核定、市属国企房屋租期延长至10年;危旧房改造带押过户“四联办”等。

此外,“试点推行类”政策还鼓励对综合化组团实行“打包立项”机制,允许统筹各类政府资金作为项目资本金;推行更新方案与规划综合实施方案“一次性编制、一次性审查”及并联审批;探索一次性招标、设置优先投资权等供地方式及可租可售的多元回报机制;开展项目“一站式”审批服务试点等。

清华大学建筑学院教授尹稚分析,城市更新因场景差异化和需求多元化,面临土地、产权等诸

多实施挑战。北京此次发布的政策“工具箱”,直面建筑规模调配、功能混合、产权归集等瓶颈问题,为危旧楼改造、老旧厂房转型、公共空间活力提升等多元场景提供了精准适配的“政策包”,有助于降低制度性信息成本,引导市场主体按需取用,从而稳定市场预期和提振信心。

### 探索研究 14项政策预留突破空间

着眼长远,《政策激励工具箱》明确了14项需深化探索研究的政策方向,为后续攻坚突破预留空间。

这些探索包括构建三维产权体模型,明晰权属关系及立体空间布局,为推动空间复合利用奠定基础;探索对重点民生、高精尖产业项目给予土地出让金分期缴纳支持;探索城市更新用地储供衔接机制。

在优化审批方面,探索出台城市更新项目审查审批案例指引,按照不低于现状、尽量优化提升原则实施审查审批;推动审批信息系统优化,对8大类重点任务研究分类开展“一件事”集成办理等。

《政策激励工具箱》已于1月1日起施行。各区各部门将加大政策支持力度,实行清单化管理、项目化推进和全过程调度服务,全力推动各项目尽快落地。

### 专家解读 直指城市更新堵点 以激励政策吸引各方参与

清华大学建筑学院院长聘教授、博士生导师唐燕表示,步入“十五五”时期,北京城市更新制度建设迈入攻坚克难、深化实施的深水区,《政策激励工具箱》的发布恰逢其时,是深入贯彻落实中央城市更新行动部署,积极回应市场与社会关切,推动政策集成为机制创新的重要举措。

“工具箱明确了北京城市更新政策支持的价值导向与主要领域。”唐燕说,《政策激励工具箱》直指更新实践在规划管控、土地利用、资金平衡、产权处置、项目审批等方面的堵点难点,通过集成和创设多维度激励性政策,有效降低项目交易成本、激发市场活力,吸引社会资本和公众参与更新,为项目顺利落地清障搭台。

她认为,《政策激励工具箱》明确了既有政策使用的关键细则与做法,包括功能混合“非禁止即可行”的规定放宽、引入新质生产力的空间加层优惠、更新项目资金保障与审批流程简化等,简明扼要又切中要害地约定了政策应用的关键细节,由此形成系统性、模块化、精细化的政策供给体系。

综合《北京日报》《北京青年报》《新京报》报道