

房地产政策汇编

COMPILATION OF REAL ESTATE POLICIES

2024



大地机构
LANDMASTER



企业简介

Brief Introduction

大地机构成立于 2003 年，是一家集投资开发、地产评估、经纪代理、勘察测绘、软件开发、咨询研究等业务于一体的房地产综合服务机构。

机构旗下成员企业有：北京大地盛业房地产土地评估有限公司、北京大地鸿鼎房地产经纪有限公司、北京大地万川测绘有限公司、北京鸿鼎信息技术有限公司、北京大地盛业物业服务评估监理有限公司、北京大地盛业项目管理有限公司、北京大地鸿鼎信息咨询有限公司等直属企业及多家控股、参股企业。旗下企业各具优势，充分利用机构平台，实现专业资源的共享。多年来，凭借一流的团队、专业的管理、优质的服务和丰富的项目经验，赢得了众多客户和相关管理部门的一致好评。

大地机构现有员工近 200 人，组织架构高效健全，工作流程有序完善。机构拥有一批素质优异、业务精湛、经验丰富的注册房地产估价师、土地估价师、资产评估师、房地产经纪人、土地登记代理人、测绘工程师、软件工程师、造价工程师、会计师，以及投资开发、土木工程、机电工程、电子技术等多方面的专业人才。骨干成员均来自相关政府管理部门、知名房地产开发企业、房地产策划代理企业、房地产咨询评估企业等专业机构，具有丰富的房地产咨询研究实践经验以及优异的创新能力和执行能力，由此形成了开展房地产咨询研究及疑难项目处置所需的整体实力。

大地机构始终坚持“**以市场为导向、以人才为根本、以资本为催化、以管理为经纬**”的经营宗旨，严格信守给予客户的承诺，全面提升技术水平和服务质量，以快捷的速度和系统的方案帮助客户赢得成功。

目录

一、调控限购类	1
（一）关于规范境外机构和境外个人购买商品房的的通知.....	1
京建交〔2007〕103号.....	1
（二）关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的的通知.....	3
京政发〔2010〕13号.....	3
（三）进一步加强本市房地产市场调控工作的通知.....	6
京政办发〔2011〕8号.....	6
（四）关于落实我市住房限购政策做好房屋登记有关问题的通知.....	10
京建发〔2011〕140号.....	10
（五）关于落实我市住房限购政策进一步做好房屋登记有关问题的通知.....	11
京建发〔2012〕23号.....	11
（六）进一步做好本市房地产市场调控工作的通知.....	12
京政办发〔2013〕17号.....	12
（七）关于加强通州区商品住房销售管理的的通知.....	16
京建法〔2015〕12号.....	16
（八）关于进一步规范境外个人购买商品住房有关问题的通知.....	17
京建发〔2015〕207号.....	17
（九）关于加强通州区商务型公寓和商业、办公项目销售管理的的通知.....	18
京建法〔2016〕8号.....	18
（十）关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知.....	20
京建法〔2017〕3号.....	20
（十一）关于进一步完善商品住房限购政策的公告.....	21
京建发〔2021〕243号.....	21
（十二）关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知.....	22
京建发〔2023〕299号.....	22
（十三）关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知.....	23
京建发〔2023〕425号.....	23
（十四）关于调整通州区商品住房销售政策的通知.....	25
京建发〔2024〕32号.....	25
（十五）关于优化调整本市住房限购政策的的通知.....	26
京建发〔2024〕155号.....	26
二、房地产销售类	27
（一）关于加强酒店类项目销售管理有关问题的通知.....	27
京建发〔2010〕265号.....	27
（二）关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知.....	29
京国土〔2010〕480号.....	29
（三）关于加强部门联动，完善商业、办公类项目管理的的通知.....	31
京建发〔2011〕192号.....	31
（四）关于进一步加强本市商品房预售许可管理有关问题的通知.....	33
京建法〔2013〕12号.....	33

(五) 关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知.....	34
京建法〔2015〕23号.....	34
(六) 关于进一步加强商品房现房销售管理有关问题的通知.....	35
京建发〔2016〕462号.....	35
(七) 关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告.....	37
京建发〔2017〕112号.....	37
(八) 关于加强国有土地上住宅平房销售管理的通知.....	39
京建发〔2017〕118号.....	39
(九) 关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知.....	40
京建发〔2017〕145号.....	40
(十) 关于进一步加强产业项目管理的通知.....	42
市规划国土发〔2017〕121号.....	42
(十一) 关于北京市居住配套商业服务设施改变使用性质及转让工作办理规定的通知.....	44
京商务规字〔2018〕26号.....	44
(十二) 关于取消企业之间存量非住宅房屋买卖合同网上签约要求的公告.....	46
京建发〔2019〕98号.....	46
(十三) 关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知.....	47
京建发〔2019〕217号.....	47
(十四) 关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知.....	48
京建发〔2021〕96号.....	48
(十五) 关于进一步简化购房资格审核程序的通知.....	49
京建发〔2021〕123号.....	49
(十六) 关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知.....	50
京建发〔2021〕258号.....	50
(十七) 关于企业国有资产交易流转有关事项的通知.....	54
国资发产权规〔2022〕39号.....	54
(十八) 关于优化采用装配式建筑的商品房开发项目预售许可要求的通知.....	56
京建发〔2022〕258号.....	56
(十九) 关于进一步优化商品住房销售管理的通知.....	57
京建发〔2022〕295号.....	57
三、保障性住房类.....	58
(一) 关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知.....	58
京建住〔2008〕225号.....	58
(二) 关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知.....	61
京建住〔2009〕255号.....	61
(三) 关于加强经济适用住房管理有关问题的通知.....	62
建保〔2010〕59号.....	62
(四) 关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知.....	65
京建发〔2010〕237号.....	65
(五) 关于加快推进本市保障性住房项目开工建设的通知.....	66
京建法〔2011〕7号.....	66
(六) 关于规范已购限价商品住房和经济适用住房等保障性住房管理工作的通知.....	67

京建法〔2013〕10号	67
(七) 关于出具已购经济适用住房上市出售意见等问题的批复	70
京建函〔2015〕206号	70
(八) 关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通知	71
京建法〔2017〕16号	71
(九) 关于加强限房价项目销售管理的通知	78
京建法〔2018〕9号	78
(十) 关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知	80
京建法〔2020〕1号	80
(十一) 关于加快发展保障性租赁住房的意见	82
国办发〔2021〕22号	82
(十二) 关于核心区历史文化街区平房直管公房开展申请式换租有关工作的通知	86
京建发〔2021〕332号	86
(十三) 关于统筹规范住宅房屋征收中安置房管理工作的通知	89
京建发〔2021〕391号	89
(十四) 关于加强本市共有产权住房政府产权份额代持机构管理的通知	92
京建发〔2021〕419号	92
(十五) 关于规范共有产权住房出租管理工作的通知(试行)	95
京建法〔2022〕2号	95
(十六) 关于印发《北京市保障性租赁住房建设导则(试行)》的通知	98
京建发〔2022〕105号	98
(十七) 关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知	99
银发〔2022〕30号	99
(十八) 关于发布《北京市共有产权住房价格评估技术指引》的通知	100
北估秘〔2023〕002号	100
(十九) 关于通过收购转化和长期租赁加强公租房筹集工作的通知	101
京建发〔2023〕17号	101
四、交易税费类	103
(一) 关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知	103
财税〔2016〕23号	103
(二) 关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告	105
2017年第1号	105
(三) 《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》的补充公告	106
京建发〔2019〕266号	106
(四) 中华人民共和国城市维护建设税法	107
主席令第五十一号	107
(五) 中华人民共和国契税法	108
主席令第五十二号	108
(六) 关于继续执行企业事业单位改制重组有关契税政策的公告	111
财政部 税务总局公告 2021年第17号	111
(七) 关于完善住房租赁有关税收政策的公告	113
财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021年第24号	113

（八）关于契税纳税服务与征收管理若干事项的公告.....	115
国家税务总局公告 2021 年第 25 号.....	115
（九）关于支持居民换购住房有关个人所得税政策公告.....	117
财政部 税务总局公告 2022 年第 30 号.....	117
五、测绘管理类.....	118
（一）关于加强房产测绘成果备案管理有关问题的通知.....	118
京建发〔2011〕315.....	118
（二）关于规范房屋面积测算工作有关问题的通知.....	121
京建法〔2012〕17 号.....	121
（三）关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知.....	123
京建法〔2017〕4 号.....	123
（四）关于加强住宅平房房产测绘成果管理工作的通知.....	124
京建发〔2017〕125 号.....	124
（五）关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知.....	127
京建发〔2017〕147 号.....	127
（六）关于调整房产测绘成果审核有关事项的通知.....	128
京建法〔2019〕2 号.....	128
（七）关于进一步加强地籍图查询与更新工作的通知.....	136
京规自发〔2019〕106 号.....	136
（八）联合验收办事指南（2019 年）.....	138
（九）北京市社会投资简易低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则.....	142
京规自发〔2019〕150 号.....	142
（十）关于落实“多测合一”调整房产测绘成果审核范围的通知.....	144
京建发〔2019〕193 号.....	144
（十一）关于完善社会投资低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则的通知.....	145
京规自发〔2020〕288 号.....	145
（十二）关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》的通知.....	146
京建法〔2020〕10 号.....	146
（十三）关于进一步优化我市社会投资低风险工程建设项目“多测合一”工作的通知.....	153
京规自发〔2021〕137 号.....	153
（十四）关于印发工程建设项目“多测合一”试点工作 实施细则和技术指南的通知.....	155
京规自发〔2021〕192 号.....	155
（十五）关于印发《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》的通知.....	156
京建发〔2021〕363 号.....	156
（十六）关于进一步明确竣工联合验收办理环节和时限的通知.....	160
京建发〔2022〕136 号.....	160
（十七）关于深化工程建设项目“多测合一” 改革的通知.....	162
京规自发〔2022〕183 号.....	162
（十八）关于印发《关于进一步规范建设工程竣工联合验收工作的有关规定》的通知.....	164
京建发〔2023〕23 号.....	164
（十九）《关于进一步完善分期竣工联合验收的有关规定》的通知.....	167
京建发〔2023〕435 号.....	167

(二十) 关于在规划监督环节落实“多测合一”改革工作的通知.....	173
京规自发〔2023〕321号.....	173
(二十一) 关于印发《北京市规划和自然资源委员会关于加强建设工程全过程规划监督工作的指导意见(试行)》的通知.....	174
京规自发〔2024〕53号.....	174
六、不动产登记类.....	177
(一) 关于印发《北京市不动产登记权籍调查工作方案(试行)》的通知.....	177
京国土籍〔2016〕61号.....	177
(二) 关于不动产登记收费有关政策问题的通知.....	182
财税〔2016〕79号.....	182
(三) 关于压缩不动产登记办理时间的通知.....	185
国办发〔2019〕8号.....	185
(四) 关于印发《北京市不动产登记信息网上查询规则》的通知.....	188
京规自发〔2019〕44号.....	188
(五) 关于印发《北京市建筑物名称管理暂行规定》的通知.....	189
京规自发〔2021〕321号.....	189
(六) 关于将办理企业间存量非住宅房屋交易登记延伸至北京产权交易所的通知.....	190
京规自发〔2022〕141号.....	190
(七) 关于北京市社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收、不动产登记同步办理的通知.....	192
京规自发〔2022〕119号.....	192
(八) 关于试行存量房交易“连环单”业务并行办理的通知.....	194
京建发〔2022〕334号.....	194
(九) 关于做好破产企业不动产登记有关工作的通知.....	196
京规自发〔2022〕372号.....	196
(十) 关于印发《北京市不动产登记工作规范》的通知.....	198
京规自发〔2023〕35号.....	198
(十一) 关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知.....	199
京银保监发〔2023〕45号.....	199
七、土地管理类.....	201
(一) 关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知.....	201
京国土储〔2015〕37号.....	201
(二) 北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引.....	203
北估秘 004号.....	203
(三) 中华人民共和国土地管理法(2019年修正).....	204
(四) 中华人民共和国土地管理法实施条例.....	220
国务院令 第743号.....	220
(五) 关于公布《北京市征收农用地区片综合地价标准》的通知.....	232
京政发〔2021〕9号.....	232
(六) 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.....	233
京政办发〔2021〕10号.....	233

（七）关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知.....	238
京政发〔2022〕12号.....	238
（八）关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知.....	239
自然资办函〔2022〕411号.....	239
（九）关于印发《北京市国有自然资源（建设用地）使用权有偿配置价格评审规定（试行）》的通知.....	240
京规自发〔2022〕191号.....	240
（十）关于印发《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》的通知.....	241
京规自发〔2022〕350号.....	241
（十一）关于发布《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》的通知.....	242
北估秘〔2023〕001号.....	242
（十二）关于加强国土空间详细规划工作的通知.....	243
自然资发〔2023〕43号.....	243
八、征拆管理类.....	245
（一）关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示.....	245
京建文〔2018〕99号.....	245
（二）关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知.....	250
京建发〔2018〕455号.....	250
（三）关于规范本市棚户区改造项目房屋征收拆迁腾退补偿安置方案审核及相关数据录入的通知.....	252
京建发〔2019〕118号.....	252
（四）关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知.....	253
京规自发〔2019〕192号.....	253
（五）关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见.....	256
京政发〔2020〕15号.....	256
（六）北京市禁止违法建设若干规定.....	262
政府令〔2020〕295号.....	262
（七）关于印发《北京市国有土地上房屋征收评估鉴定暂行办法》的通知.....	267
京建发〔2021〕69号.....	267
（八）关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知.....	271
京建法〔2021〕2号.....	271
（九）关于《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》的补充通知.....	273
京政发〔2021〕13号.....	273
（十）关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知.....	274
京规自发〔2021〕449号.....	274
（十一）北京市城市更新条例.....	275
北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号.....	275
（十二）关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）.....	288
京建法〔2023〕4号.....	288
九、城市更新类.....	290
（一）北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见.....	290
京政发〔2021〕10号.....	290

(二) 关于首都功能核心区平房(院落)保护性修缮和恢复性修建工作的意见.....	296
京规自发〔2021〕114号	296
(三) 关于老旧小区更新改造工作的意见.....	300
京规自发〔2021〕120号	300
(四) 关于开展老旧厂房更新改造工作的意见.....	304
京规自发〔2021〕139号	304
(五) 关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见.....	311
京规自发〔2021〕140号	311
(六) 关于进一步加强老旧小区更新改造工程质量管理工作通知.....	315
京建发〔2021〕242号	315
(七) 关于印发《北京市“十四五”时期老旧小区改造规划》的通知.....	321
京建发〔2021〕275号	321
(八) 关于印发《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》的通知	322
(九) 关于印发《北京市城市更新专项规划(北京市“十四五”时期城市更新规划)》的通知.....	334
京政发〔2022〕20号	334
(十) 《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》的通知.....	335
京政办发〔2022〕26号	335
(十一) 关于印发《北京市老旧小区改造工作改革方案》的通知.....	340
京政办发〔2022〕28号	340
(十二) 北京市城市更新条例.....	348
(十三) 关于发布《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》(2023年版)的通知	364
京规自发〔2023〕96号	364
(十四) 关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知.....	365
京建发〔2023〕95号	365
(十五) 印发《亦庄新城城市更新实施办法》的通知.....	367
京技管发〔2023〕23号	367
(十六) 关于印发加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展实施方案的通知.....	374
京发改规〔2023〕12号	374
(十七) 关于印发《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》的通知.....	379
京规自发〔2023〕313号	379
(十八) 关于印发《中关村国家自主创新示范区低效产业园区更新建设导则(试行)》的通知.....	386
京科园发〔2024〕59号	386
(十九) 关于印发《北京市传统商业设施更新导则》的通知.....	387
京商函字〔2024〕198号	387
(二十) 关于印发《老旧低效楼宇更新技术导则(试行)》的通知.....	388
京建发〔2024〕83号	388
(二十一) 关于印发《老旧厂房更新改造工作实施细则(试行)》的通知.....	389
京规自发〔2024〕67号	389
(二十二) 关于印发《北京市老旧厂房更新导则》的通知.....	390
京经信发〔2024〕14号	390
(二十三) 关于印发《北京市工业用地先租后让指导意见(试行)》的通知.....	391
京规自发〔2024〕42号	391
(二十四) 关于印发《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法(试行)》的通知.....	396

京建法〔2024〕1号	396
(二十五) 关于印发《北京市城市更新项目库管理办法(试行)》的通知	400
京建法〔2024〕2号	400
(二十六) 关于印发《北京市城市更新专家委员会管理办法(试行)》的通知	406
京建法〔2024〕3号	406
(二十七) 关于印发《北京市城市更新实施方案编制工作指南(试行)》的通知	409
京建发〔2024〕182号	409
十、其他类	415
(一) 北京市门楼牌管理办法	415
北京市政府令〔2014〕254号	415
(二) 关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知	419
京建发〔2017〕406号	419
(三) 关于印发《中央单位在北京地区建设项目登记备案管理办法》的通知	422
京建法〔2019〕15号	422
(四) 中华人民共和国城市房地产管理法(2019年修正)	424
(五) 关于修改和废止部分规范性文件的通知	434
京建法〔2020〕8号	434
(六) 关于印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知	437
京建发〔2021〕121号	437
(七) 关于发布《北京市住宅小区物业服务成本计价规则(试行)》的通知	440
北京物协文〔2021〕21号	440
(八) 关于印发《北京市住宅物业服务项目清单》的通知	451
京建发〔2021〕232号	451
(九) 北京市城乡规划条例	452
(十) 关于修改《北京市建筑工程施工许可办法》的决定	468
政府令〔2021〕300号	468
(十一) 关于调整我市建筑工程施工许可办理限额的通知	474
京建发〔2021〕377号	474
(十二) 关于印发《关于完善没收建筑物产权手续有关问题的指导意见》的通知	475
京规自发〔2022〕39号	475
(十三) 关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	480
发改规划〔2022〕371号	480
(十四) 关于印发《北京市住宅项目物业服务综合监管实施方案(试行)》的通知	487
京建发〔2022〕75号	487
(十五) 关于印发《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南(试行)》的通知	491
(十六) 关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知	492
京建发〔2022〕108号	492
(十七) 关于进一步发展装配式建筑的实施意见	496
京政办发〔2022〕16号	496
(十八) 北京市住房租赁条例	501
北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第76号	501
(十九) 关于印发《北京市关于深化建设工程施工图审查制度改革实施方案》的通知	515

京规自发〔2022〕194号	515
(二十) 关于废止《北京市户外广告设置管理办法》和修改《北京市建筑工程施工许可办法》《北京市王府井步行街地区管理规定》的决定	520
北京市人民政府令第306号	520
(二十一) 关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知	527
银发〔2022〕254号	527

附：大地机构业务介绍



一、调控限购类

（一）关于规范境外机构和境外个人购买商品房的通知

京建交〔2007〕103号

各区县建委（房管局）、外办、公安分（县）局、工商分局、商务局：

根据建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号）的规定，现将境外机构和境外个人办理商品房预售登记手续、房屋权属转移登记手续时有关问题通知如下：

一、境外个人购买自住商品房

凡境外个人（含港澳台侨个人）购买商品房的，在办理预售登记和权属登记时，除提交房屋交易权属管理部门有关登记规范规定的文件外，还应分别提交以下材料的原件和复印件一份：

1、港澳人员提交有效的《港澳人员来往大陆通行证》和《港澳居民身份证》、华侨提交有效的《中华人民共和国护照》和驻在国长期居留身份证件、台湾居民提交有效的《台湾居民来往大陆通行证》，港澳台个人和华侨还需提交北京市公安局出入境管理处出具的《境外个人在境内居留状况证明》。

2、外国个人提交有效的护照和北京市公安局出入境管理处出具的《境外个人在境内居留状况证明》。

3、各国驻华大使馆、各国际组织驻华代表机构享有外交特权与豁免的人员提交外交部同意其购房的照会。

境外个人在本市购买自住商品房的，一人只能购买一套住宅，法律法规另有规定的，从其规定。交易权属管理部门通过全市统一信息平台的交易权属管理系统验证其购房情况。

二、境外机构购买自用商品房，在办理预售登记和权属登记时，除须提交房屋交易权属管理部门有关登记规范规定的文件外，还须提交相关管理部门核发的该境外机构在北京设立分支、代表机构的营业执照或登记证书；各国驻华大使馆、各国际组织驻华代表机构提交外交部同意其购房的照会。

三、境外机构和境外个人购买自用、自住商品房的，在办理预售登记和权属登记时，须提交所购商品房符合实际需要自用、自住原则的书面承诺；购买后不得随意出租、转让，但境外机构在北京设立的分支、代表机构注销的，可以按规定办理商品房的转移登记手续。

四、境外机构和境外个人投资本市非自用、自住商品房，应当遵循商业存在的原则，按照外商投资房地产的有关规定，申请设立外商投资企业，在办理预售登记和权属登记时，除须提交房屋交易权属管理部门有关登记规范规定的文件外，还须提交商务管理部门核发的《外商投资企业批准证书》和工商管理部门核发的《营业执照》。原自用、自住商品房进行出租、转让的，按上述原则办理。

北京市建设委员会
北京市人民政府外事办公室
北京市公安局
北京市工商行政管理局
北京市商务局



大地机构
LANDMASTER

二〇〇七年一月二十九日

[原文链接](#)



（二）关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知

京政发〔2010〕13号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为全面贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）精神，进一步加强和改善房地产市场调控，坚决遏制房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，结合本市实际，现就有关问题通知如下：

一、进一步统一思想，提高认识

（一）各地区、各部门和各单位要迅速把思想统一到国务院文件精神上来，从首都经济发展和社会稳定大局出发，充分认识房价过快上涨的危害性，坚决贯彻落实国务院决策部署，采取切实有力措施，遏制房价过快上涨，促进民生改善和经济发展。

二、坚决抑制不合理住房需求

（二）严格执行差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

严格执行国家有关部门制定的第二套住房认定标准。金融机构依据有关规定，通过本市房屋交易权属系统数据等认定第二套住房。

严格限制各种名目的炒房和投机性购房。商业银行根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民，暂停发放购买住房贷款。自本通知发布之日起，暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房。

（三）加强房地产税收管理。税务部门要严格按照税法和有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

加强对存量房交易的税收管理，在计征税款时纳税人不能提供原购房价款凭证和其他完整准确税费凭证的，税务部门可通过住房城乡建设部门查询相关信息资料，或按照相关法律法规规定确定征收方式和应征税款。

三、增加住房有效供给

(四) 增加居住用地有效供应, 调整住房供应结构。及时制定并公布以住房为主的房地产供地计划, 并切实予以落实。今年政策性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%, 其中政策性住房建设用地供应占全市住房供地 50% 以上。市国土部门要会同有关部门将住房销售价位、套数、套型面积、政策性住房配建比例以及开竣工时间、违约处罚条款等纳入土地出让合同, 确保中小套型住房供应结构比例严格按照有关规定落实到位。

要依法加快处置闲置房地产用地, 对收回的闲置土地, 要优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时, 探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等出让方式, 抑制居住用地出让价格非理性上涨。

市有关部门和各区县政府要加强协调服务, 加快审批速度, 促进住宅项目尽早开工建设和销售, 增加有效供应。对加快建设和销售、诚实守信的房地产开发企业在同等条件下优先供地。

四、加快保障性安居工程建设

(五) 确保完成 2010 年新开工建设和收购政策性住房 13.6 万套, 占全市住宅新开工套数 50% 以上, 竣工政策性住房 4.6 万套的工作任务。市有关部门和各区县政府要加快落实建设计划, 力争今年二季度实现供地, 三季度全面开工。

大力发展公共租赁住房, 进一步推动住房保障向租售并举转变。创新方式, 扩大公共租赁住房建设收购规模。在符合城市规划和土地利用规划的前提下, 支持国有企业、产业园区和社会单位利用闲置自用土地建设公共租赁住房, 鼓励集体经济组织依照规划、利用存量建设用地发展公共租赁住房。

(六) 实施保障性住房全过程“阳光工程”。加强保障性住房各环节监督管理, 实行政策制定公开、建设计划公开、土地供应公开、建设过程公开、资格审核公开、房源分配公开、资金使用公开、后期管理公开、违规查处公开、办事程序公开。

五、加强市场监管

(七) 加强对房地产开发企业购地和融资的监管。市国土部门要会同有关部门加大专项整治和清理力度, 依法严格查处土地闲置及炒地行为, 对商品住宅用地储备量大、未按土地出让合同约定时限开竣工或存在严重违法违规行为的房地产开发企业, 暂停土地竞买资格。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中, 其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国

有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产监督和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款。

(八)加强商品房预售监督管理。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在3日内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。市住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，加大曝光和处罚力度，问题严重的要依法取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。

(九)市住房城乡建设部门要会同有关部门完善房屋租赁管理政策，规范房地产经纪机构行为，搭建房屋租赁信息平台，进一步规范和发展住房租赁市场。

(十)市住房城乡建设、发展改革、国土、规划、税务、工商、国有资产监督和金融监管等部门要各司其职、分工协作，加强对相关企业和房地产开发项目的监督管理。建立联动监管工作机制，采取联合执法、综合检查等方式，对发现的违法违规行为，依法严肃查处，规范房地产市场秩序。自本通知发布之日起至2010年5月底，市有关部门要组织开展房地产开发企业经营行为联合专项检查。

(十一)进一步加强房地产市场统计分析和监测，完善房价分类统计和发布机制，稳定市场预期。各有关部门和各区县政府要积极做好政策解读工作，大力宣传房地产市场调控政策和政策性住房建设成果，引导居民住房理性消费。

(十二)各有关部门和各区县政府要根据本通知精神，调整和完善相关措施，全面落实各项调控政策，全力推进政策性住房建设，切实担负起稳定房价和住房保障职责。市住房城乡建设和市监察部门要对市有关部门和各区县政府落实本通知情况加强监督检查，对稳定房价、推进政策性住房建设工作不力，影响社会发展和稳定的，要追究责任。

二〇一〇年四月三十日

[原文链接](#)



（三）进一步加强本市房地产市场调控工作的通知

京政办发〔2011〕8号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）和《北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》（京政发〔2010〕13号）印发后，本市房地产市场出现积极变化，房价过快上涨的势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果，坚决贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）精神，进一步做好本市房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，结合本市实际，经市政府同意，现就有关问题通知如下：

一、认真落实促进房地产市场平稳健康发展的责任

（一）进一步贯彻落实国家和本市房地产市场调控政策，切实将房价控制在合理水平。各区县政府和市有关部门要切实承担起住房保障和稳定房价的责任，积极采取措施，继续增加土地有效供应，进一步加大保障性住房和普通商品住房建设力度，严格执行差别化住房信贷和税收政策，进一步有效遏制投机投资性购房，加强监管，促进房地产市场平稳健康发展。

二、全力做好住房保障工作

（二）建立和完善基本住房制度，逐步形成符合首都实际的保障性住房体系和商品住房体系。加快实施保障性安居工程，“十二五”期间全市计划建设、收购各类保障性住房100万套，比“十一五”翻一番，全面实现住有所居目标。坚决完成2011年本市保障性安居工程目标任务，通过新建、改建、购买、长期租赁等方式筹集保障性住房20万套以上，发放租赁补贴2万户，竣工保障性住房10万套。全面推进旧城保护性修缮和人口疏解工程，基本完成门头沟采空棚户区等“三区三片”棚户区改造任务，启动京煤集团房山矿区等五片棚户区改造工作。继续实施无城镇危房户和老旧住宅抗震节能综合改造工程，改善群众住房条件。

（三）大力发展公共租赁住房。在加大政府投入的同时，完善体制机制，运用土地供应、投资补助、财政贴息或注入资本金、税费优惠等政策措施，合理确定租金水平，吸引机构投资者参与公共租赁住房的建设和运营。继续鼓励房地产开发企业在普通商品住房建设项目中配建一定比例的公共租赁住房，并持有、经营，或由政府回购，

扩大公共租赁住房供应规模。全面启动公共租赁住房申请、审核、配租工作，2011 年年底实现配租入住 1 万户以上。积极与金融机构合作，落实公共租赁住房建设和运营中长期贷款。

三、加强税收征管

(四) 严格执行国家关于个人转让住房的营业税、个人所得税征收政策。财政部门会同税务、住房城乡建设等部门根据市场情况及时动态调整存量房交易最低计税价格，坚决堵塞“阴阳合同”产生的税收漏洞。

(五) 实行差别化土地增值税预征率。房地产开发企业应当在新开盘项目销售前，将项目的土地成本、建安成本和销售价格等报送住房城乡建设部门备案，经税务部门核定，对定价过高、预计增值额过大的房地产开发项目提高土地增值税预征率，具体办法由税务部门会同住房城乡建设部门制定公布。

(六) 加强对土地增值税清算情况的监督和检查。对已经达到土地增值税清算标准但不申请清算、定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行重点清算和稽查。

四、切实执行差别化住房信贷政策

(七) 各金融机构和北京住房公积金管理中心对贷款购买第二套住房的家庭，要切实执行“首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍”的政策。中国人民银行营业管理部可根据房地产市场情况，在国家统一信贷政策基础上，研究提高本市第二套住房贷款首付款比例和利率。银行业监管部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查，对违规行为要严肃处理。

五、严格住房用地供应管理

(八) 增加住房用地有效供应。全面落实本市 2011 年国有建设用地供应计划，优先保证保障性住房建设用地，确保保障性住房建设用地占全市住房供地的 50% 以上，各类保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地年度供应总量的 70%。商品住房用地计划供应量不低于前 2 年年均实际供应量。总结本市“限房价、竞地价”的经验，并在中低价位普通商品住房用地供应中全面施行。

(九) 加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查。参加本市土地竞买的单位或个人，必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的，要坚决纠正和严肃查处。开展商品住房用地使用情况专项检查，对超过 2 年没有取得

施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置 1 年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

六、合理引导住房需求

(十)继续巩固限购政策成果。自本通知发布次日起，对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭(含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同)、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续 5 年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房)；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续 5 年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

(十一)加强对购房人资格的审核，确保限购政策落实到位。住房城乡建设部门会同公安、税务、民政、人力社保等部门要进一步完善信息共享和购房人资格核查机制。对提供虚假证明文件的购房人，不予办理产权登记手续，并由其承担相应的经济和法律責任。对未严格核实购房人购买资格、违规签订商品住房销售合同或代理合同的房地产开发企业、房地产经纪机构，依法严肃处理。

七、建立健全约谈问责机制

(十二)各区县政府要按照本通知要求，认真落实房地产市场调控各项政策措施，确保完成住房保障目标责任书规定的各项任务。优先保证保障性住房供地，加快建设进度，按期完成开工和竣工任务，并确保工程质量和安全。加快配租配售工作进度，严格房源分配使用管理，全面落实保障性住房全过程“阳光工程”。保证普通商品住房供应，加强房地产市场监管，完善个人住房信息系统。

(十三)发展改革、国土、规划、住房城乡建设、财政、税务、公安、民政、统计、人力社保、监察等部门要密切配合，健全机制，确保各项政策措施落实到位。国土部门要确保住房用地供应，并严格依法查处闲置用地，盘活存量土地资源，杜绝土地出让中连续出现楼面地价超过同类地块历史最高价的情况发生。住房城乡建设部门要进一步加强统筹协调，不断完善政策，抓好保障性住房建设管理工作；加强房地产市场监测分析，完善监管长效机制，巩固房地产市场秩序整治成果；完善个人住房信息系统，为落实房地产调控政策提供基础数据。税务部门要进一步加强个人转让住房税

收征管，认真做好土地增值税的征收管理工作。财政、税务、住房城乡建设等部门要相互配合，积极开展应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作，坚决堵塞税收漏洞。统计部门要按照《住宅销售价格统计调查方案》，进一步做好房价分类统计和发布工作。

(十四)进一步加强对各区县政府、市有关部门住房保障和稳定房价工作的监督、检查和考核。对没有完成住房保障工作目标任务，房地产市场调控政策落实不到位，工作不得力的，进行约谈和问责。

八、坚持和强化舆论引导

(十五)新闻媒体要强化舆论宣传和正面引导。要大力宣传本市住房保障和房地产市场调控工作取得的进展与成效，深入解读政策措施，引导居民理性消费，为促进房地产市场平稳健康发展和加快推进住房保障体系建设提供有力的舆论支持，防止虚假信息或不负责的猜测、评论误导消费预期。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人的责任。

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

二〇一一年二月十五日

（四）关于落实我市住房限购政策做好房屋登记有关问题的通知

京建发〔2011〕140号

各区县建委、房管局，开发区国土房管局：

为贯彻落实《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）和《关于落实本市住房限购政策有关问题的通知》（京建发〔2011〕65号）规定，做好房屋产权登记工作，现就有关问题通知如下：

一、2011年2月17日以后网上签订房屋买卖合同的，申请办理转移登记手续时，各房屋登记部门除收取《房屋登记工作规范》（京建权〔2008〕827号）规定的材料外，还应核对并收取以下材料：

（一）购房人签字的《家庭购房申请表》、《购房承诺书》原件。

（二）本市户籍居民家庭需核对家庭成员身份证明原件、婚姻证明原件、户籍证明原件并留存复印件；非本市户籍居民家庭除上述材料外还需核对暂住证原件并留存复印件。

（三）驻京部队现役军人和现役武警家庭还需核对军（警）身份证、北京市居民身份证原件并留存复印件，并收取军队团级以上政治部门出具的家庭情况证明原件。

（四）持北京市工作居住证通过购房家庭资格核验的，需核对身份证明原件、婚姻证明原件、北京市工作居住证原件并留存复印件。

二、已通过购房家庭资格核验并网上签订购房合同的，各房屋登记部门需收取缴纳个人所得税完税证明（待地税网上核验系统运行后，可不再收取纸质证明），不再收存已交纳社会保险的纸质证明。

三、经核对材料，如申请人登记时提供的原件与通过购房家庭资格核验时留存的复印件相符的，予以受理，否则不予受理。

四、以赠与方式申请办理房屋转移登记的，应先到网签窗口进行购房家庭资格核验，核验通过后，各房屋登记部门再按本通知规定办理转移登记手续。

[原文链接](#)



（五）关于落实我市住房限购政策进一步做好房屋登记有关问题的通知

京建发〔2012〕23号

各区县住房城乡建设委(房管局)，经济技术开发区房地局：

为落实市住房城乡建设委《关于落实本市住房限购政策有关问题的通知》(京建发[2011]65号)和《关于落实我市住房限购政策做好房屋登记有关问题的通知》(京建发[2011]140号)规定，进一步做好房屋产权登记工作，现就有关问题通知如下：

一、房屋登记部门受理产权登记申请时，应当按照京建发[2011]65号文件和京建发[2011]140号文件规定，核对购房家庭通过资格核验时申报的全部家庭成员证明材料，包括身份证明、户籍证明、婚姻证明及其他证明材料，其中本市居民身份证应为第二代居民身份证。购房家庭未按规定要求提供资格证明材料或提供材料不齐全的，不予受理。

二、本市户籍家庭申请购房资格核验的，家庭成员中京籍居民的身份证签发机关应当为本市公安机关；属于因户籍迁京后，未及时变更身份证等情形的，应当先向公安部门申请身份证变更，再办理后续手续。通过资格核验后，申请房屋登记时，房屋登记部门需对上述情况进行核对。

三、各区县房屋登记部门应当通过身份证阅读器对第二代居民身份证进行核验，阅读器输出的姓名、身份证号码、签发机关等信息应当与提交证件记载内容和网上申报信息一致。

四、因身份证损坏造成身份证阅读器无法识别或持《临时居民身份证》申请产权登记的，应当告知申请人换领第二代居民身份证后，再申请办理产权登记手续。

五、2011年9月1日后，个人所得税完税证明核验已在网上运行，房屋登记部门可不再收存个人所得税完税证明材料。

六、2012年5月1日后，持《北京市工作居住证》通过购房资格核验的，购房家庭申请房屋登记时，房屋登记部门应当核对并收取《北京市工作居住证》复印件，可不再登录市人社局网站进行核对。

二〇一二年九月二十一日

[原文链接](#)



（六）进一步做好本市房地产市场调控工作的通知

京政办发〔2013〕17号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

近年来，本市坚决贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，取得了积极成效。为进一步巩固调控成果，坚决落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）精神，结合本市实际，经市政府同意，现就有关问题通知如下：

一、切实承担稳定房价工作的责任

（一）高度重视房地产市场调控工作。坚持房地产市场调控、坚决抑制投机投资性购房，既是促进房地产市场健康发展、保障首都人民群众住有所居的需要，也是本市实现人口资源环境相协调、推动城市可持续发展的需要。当前，本市房地产市场调控仍处于关键时期，各区县政府和市有关部门要充分认识房地产市场调控工作的重要性，增强工作的主动性和自觉性，毫不动摇，常抓不懈。

（二）认真落实房价控制目标。继续严格执行各项调控政策和措施，保持房地产市场总体平稳。2013年本市房价控制目标是：全市新建商品住房价格与2012年价格相比保持稳定，进一步降低自住型、改善型商品住房的价格，逐步将其纳入限价房序列管理。

（三）建立稳定房价工作责任制。市发展改革、住房城乡建设、规划、国土、税务、公安、民政、财政、人力社保、工商等部门要密切配合，加强联动，认真落实好本部门承担的房地产调控工作任务。各区县政府要认真落实各项调控措施，切实做好房价稳定工作，确保辖区内新建商品住房价格与全市房价控制目标总体一致。

二、坚决抑制投机投资性购房

（四）继续严格执行住房限购措施。按照《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）等文件要求，继续严格落实住房限购措施。自本通知下发次日起，本市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的，限购1套住房；对已拥有1套及以上住房的，暂停在本市向其出售住房。

（五）严格购房资格审核，加大执法查处力度。本市成立专门的购房资格审核机构，统筹住房城乡建设、公安、税务、民政、人力社保等部门，进一步完善工作机制，加强购房资格联网审核。严肃查处限购措施执行中的违法违规行为，对教唆、协助购房

人伪造证明材料、骗取购房资格的房地产开发企业和中介机构，暂停网上签约，责令限期整改，并严肃处理相关责任人；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同。对不如实申报、提供虚假材料骗取购房资格的家庭，不予办理产权登记手续，家庭承担相应的法律责任，且5年内不得在本市购买住房。构成犯罪的，将依法追究刑事责任。

(六)继续严格实施差别化住房信贷政策。各商业银行、北京住房公积金管理中心，要继续落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，继续暂停第三套及以上住房贷款发放；进一步强化购房人贷款资格审核，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，严禁向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。中国人民银行营业管理部、北京住房公积金管理中心在国家统一信贷政策基础上，根据本市房价控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例。

(七)充分发挥税收政策的调节作用。继续推进存量房交易计税价格动态调整工作。税务、住房城乡建设部门要密切配合，根据市场情况适时提高定价过高、预计增值额过大的房地产开发项目的土地增值税预征率，加强预征和清算管理，加大稽查力度。对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，应依法严格按照个人转让住房所得的20%计征；不能核实房屋原值的，依法按照核定征收方式计征个人所得税。对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。

三、增加普通商品住房及用地供应

(八)稳定普通商品住房用地供应。统筹考虑本市人口、资源、环境因素，保持适度土地供应规模，2013年本市住房用地供应计划为1650公顷。继续完善土地出让方式，通过“限房价、竞地价”等方式增加自住型、改善型住房的土地供应。土地出让前，住房城乡建设部门要提出商品住房项目的住房建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

(九)完善土地市场监管。继续实行供应计划地块公布机制，合理安排土地开发供应节奏和时序，稳定市场预期。加快存量土地储备开发力度，尽快形成实际用地供应。对已供应的土地，督促尽快开工建设，加大闲置土地清理、公示、处置力度，密切跟踪土地供应后开发建设进度，强化房地产用地供应和开发利用的全过程监管。

(十)加快普通商品住房供应。发展改革、国土、规划、住房城乡建设等部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度，督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工。加快中小套型普通商

品住房项目的供地、建设和上市。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

四、加快保障性安居工程建设

(十一) 进一步加大保障性安居工程建设力度。落实 2013 年建设筹集各类保障性住房 16 万套，竣工 7 万套的任务。二季度前完成项目供地、规划等手续，落实财政资金，三季度确保项目开工建设。加快城市和国有工矿棚户区改造，完成“三区三片”棚户区安置房建设，推进新增五片棚户区改造。开展非成片棚户区和危旧房改造，继续实施 1000 万平方米老旧小区抗震节能综合整治和简易住宅楼改造工程，做好城乡结合部地区重点村回迁安置房建设工作。

(十二) 加强建设分配管理。强化城市总体规划和土地利用统筹管理，严把规划设计关、施工质量关、建筑材料关和竣工验收关，落实工程质量责任，确保工程质量安全。加大配套基础设施建设，确保与住宅同步交付使用。统一保障性住房申请，完善保障家庭的经济及住房状况审核机制，严肃查处擅自改变用途等违法违规行为，健全退出机制，确保公平分配。2013 年年底，各区县要将符合条件、有稳定就业的来京外来务工人员纳入公共租赁住房保障范围。加强保障性住房小区运营管理，完善社区公共服务，切实解决入住家庭后顾之忧。

五、加强商品房销售管理

(十三) 严格商品房预售管理。从工程投资和形象进度、交付时限等方面提高商品房预售许可门槛，具体办法由市住房城乡建设部门另行制定并发布。继续完善和严格执行商品房预售资金监管制度，确保预售款优先用于工程建设。

(十四) 加强商品房销售价格引导。继续总结完善本市价格引导经验，对报价明显高于项目前期成交价格和周边在售项目价格且不接受指导的商品房项目，可暂不核发预售许可证书或暂不办理现房销售备案。商品房项目在销售中，要继续严格执行明码标价、一房一价规定，实际销售价格不得高于申报价格。

六、强化市场监管和预期引导

(十五) 加强房地产企业信用管理。搭建本市房地产企业信用管理系统，全面整合住房城乡建设、发展改革、国土、规划、金融、税务、工商、统计等部门掌握的房地产企业信用信息，建立和完善信用信息归集、管理和对外发布制度，实现对房地产企业违法违规行为的联动监管。

(十六)严厉打击开发企业的违法违规行为。对存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，市住房城乡建设等部门要密切配合、加强联动，加大查处力度。国土部门禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得对其发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门禁止其通过信托计划融资，税务部门对其强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。

(十七)加强房地产经纪活动监管。房地产经纪机构及房地产经纪人员应依法从事房地产经纪活动，受委托对外发布真实的房源和价格信息，不得抢占房源信息、哄抬房价和租金等。房地产经纪服务实行明码标价，不得利用虚假或使人误解的标价内容和方式等进行价格欺诈。发展改革、住房城乡建设、工商等部门要联合开展房屋中介市场专项治理工作，加大市场监管力度，依法严肃查处房地产经纪机构违法违规行为。

(十八)合理引导市场预期。各有关部门要密切关注房地产市场变化，加强市场监测和研究分析，全面、客观、及时发布房地产市场相关信息，主动解读市场走势、调控政策措施及广大居民关注的热点问题，合理引导市场预期。加强舆情监测和应对，对误导市场、误报误读的不实信息和言论，要及时予以纠正和澄清；问题严重的，应追究相关单位和人员责任。

七、加快推进长效机制建设

(十九)加强基础性工作。按照全国个人住房信息系统建设的总体部署和要求，继续推进本市城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度和基础信息。认真落实国务院关于建立完善房地产市场管理长效机制的要求，立足本市实际，进一步探索完善符合首都特点的基本住房制度，完善差别化、多层次的住房需求调节机制，建立科学稳定的住房供应体系，逐步实现住房保障对象应保尽保、自住型和改善型需求得到有效满足，切实解决人民群众住房问题，促进首都房地产市场保持平稳健康发展。

北京市人民政府办公厅

2013年3月30日

[原文链接](#)



（七）关于加强通州区商品住房销售管理的通知

京建法〔2015〕12号

各有关单位：

为促进通州区房地产市场平稳健康发展，经市政府批准，自本通知发布次日起，通州区商品住房（包括新建商品住房和二手住房，下同）销售在执行《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）、《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号）的基础上，同时执行以下规定：

一、符合现行政策有关规定且符合以下条件之一的家庭，限购1套通州区商品住房：

（一）没拥有住房的本市户籍居民家庭。

（二）已拥有1套住房、户籍属于通州区且落户3年（含）以上的本市户籍居民家庭。

（三）已拥有1套住房、近3年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的本市户籍居民家庭。

（四）在本市没拥有住房且近3年在通州区连续缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭。

二、以下家庭，暂停向其出售通州区商品住房：

（一）已拥有1套住房、无法提供在通州区落户满3年及近3年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税证明的本市户籍居民家庭。

（二）无法提供近3年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭。

三、商品住房销售管理其他规定不变。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市通州区人民政府

2015年8月14日

[原文链接](#)



（八）关于进一步规范境外个人购买商品住房有关问题的通知

京建发〔2015〕207号

各区县住房城乡建设委（房管局），经济技术开发区房地局，各区县公安局，各房地产开发企业、房地产经纪机构：

根据《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》（建房〔2010〕186号）、《关于规范境外机构和个人购买商品房的的通知》（京建交〔2007〕103号）以及《关于落实本市住房限购政策有关问题的通知》（京建发〔2011〕65号）的规定，为进一步规范境外个人购房，提高办事效率和服务水平，现就有关问题通知如下：

一、境外个人在本市购买商品住房前，应按京建发〔2011〕65号、京建交〔2007〕103号文件的规定，如实向房地产开发企业、经纪机构、区县存量房网签窗口等网签服务机构，提供有效身份证明材料，申请购房资格审核。

二、房地产开发企业、经纪机构、区县存量房网签窗口等网签服务机构对材料进行初步核查后，在北京交易登记系统填报相应信息，网上向市住房城乡建设委提交购房资格审查申请，并按京建发〔2011〕65号文件规定留存申报材料。

三、市住房城乡建设委会同市公安局在10个工作日内对境外个人购房资格进行审核。审核结果可在市住房城乡建设委网站查询。通过审核的境外个人方可办理网上签约手续。

境外个人对审核结果有异议的，可持相关证明材料到市住房城乡建设委申请复核。

四、本通知自2015年6月1日起执行。自执行之日起，市公安局不再为境外个人开具纸质《境外个人在境内居留状况证明》（以下简称《居留证明》）；境外个人新申请购房资格审核的，通过审核后办理网签购房合同，不再出具《居留证明》，后续办理转移登记手续时，各房屋登记部门不再收存《居留证明》纸质材料。之前已完成网上签约，办理后续权属登记手续的，仍按原规定执行。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市公安局

二〇一五年六月二十四日

[原文链接](#)



（九）关于加强通州区商务型公寓和商业、办公项目销售管理的通知

京建法〔2016〕8号

各有关单位：

为促进通州区房地产市场平稳健康发展，经市政府批准，自本通知发布之日起，通州区商务型公寓和商业、办公（含商务办公和配套商业，下同）项目销售，在执行《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）、《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号）、《北京市住房和城乡建设委员会北京市通州区人民政府关于加强通州区商品住房销售管理的通知》（京建法〔2015〕12号）的基础上，同时执行以下规定：

一、关于通州区商务型公寓

（一）出售对象为居民家庭的，必须符合以下条件之一

1. 没拥有住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）或单身人士。
2. 已拥有1套住房的本市户籍居民家庭。
3. 在本市没拥有住房且在本市连续缴纳社会保险或个人所得税5年（含）以上的非本市户籍居民家庭。

（二）暂停向以下家庭出售通州区商务型公寓

1. 已拥有1套及以上住房的本市户籍单身人士及非本市户籍居民家庭。
2. 已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭。
3. 无法提供在本市连续5年以上缴纳社会保险和个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭。

（三）居民家庭购买的通州区商务型公寓，核验购房资格时计入该家庭的住房套数

二、关于通州区商业、办公项目

新建商业、办公项目应当按照规划用途销售，只能出售给企事业单位或社会组织，且上述单位购买后再出售时，仍须出售给企事业单位或社会组织。

三、文件发布前已由居民家庭或个人购买的通州区商务型公寓和商业、办公项目，

再次出售时可按原规定执行。通州区商务型公寓和商业、办公项目销售管理其他规定不变。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市通州区人民政府

2016年5月5日

[原文链接](#)



（十）关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知

京建法〔2017〕3号

各有关单位：

为促进本市房地产市场平稳健康发展，自本通知发布次日起，商品住房销售和居民家庭申请商业性个人住房贷款执行以下规定：

一、企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。

二、居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。

居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。

三、暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。

北京市住房和城乡建设委员会

中国人民银行营业管理部

中国银行业监督管理委员会北京监管局

北京住房公积金管理中心

2017 年 3 月 17 日

[原文链接](#)



(十一) 关于进一步完善商品住房限购政策的公告

京建发〔2021〕243号

为落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，完善房地产市场调控长效机制，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现将有关事项公告如下：

夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。

本公告自2021年8月5日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年08月05日

[原文链接](#)



（十二）关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知

京建发〔2023〕299号

各有关单位：

为贯彻落实住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，现就优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准通知如下：

居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

本通知自印发之日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。



大地机构
LANDMASTER

北京市住房和城乡建设委员会

中国人民银行北京市分行

国家金融监督管理总局北京监管局

2023年9月1日

[原文链接](#)



(十三) 关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知

京建发〔2023〕425号

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进本市房地产市场平稳健康发展，根据本市房地产市场实际，现就有关事项通知如下：

一、调整普通住房标准

自2024年1月1日起，本市享受税收优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：

- (一) 住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；
- (二) 单套住房建筑面积在144平方米（含）以下；
- (三) 5环内住房成交价格在85000元/平方米（含）以下、5-6环住房成交价格在65000元/平方米（含）以下、6环外住房成交价格在45000元/平方米（含）以下。

二、优化个人住房贷款政策

加大购房信贷支持力度，更好满足居民家庭刚性和改善性住房需求。自本通知印发之日起，个人住房贷款政策执行以下规定：

(一) 降低首付款比例。对于贷款购买首套住房的居民家庭，最低首付款比例不低于30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭，所购住房位于城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区）的，最低首付款比例不低于50%；所购住房位于城六区以外的，最低首付款比例不低于40%。

(二) 个人住房贷款年限最长30年。

三、原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

北京市住房和城乡建设委员会
国家税务总局北京市税务局
中国人民银行北京市分行
国家金融监督管理总局北京监管局

北京住房公积金管理中心

2023年12月14日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十四）关于调整通州区商品住房销售政策的通知

京建发〔2024〕32号

各有关单位：

为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，有序有效有力推动中心城区非首都功能和人口向城市副中心疏解，更好实现职住平衡，促进城市副中心高质量发展，现就调整通州区商品住房销售政策通知如下：

具有本市购房资格且符合以下条件之一的家庭，可在通州区购买1套商品住房：

一、在本市未拥有住房的本市户籍居民家庭。

二、在本市已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭。

三、在本市已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的本市户籍居民家庭。

四、在本市未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非本市户籍居民家庭。

本通知自发布之日起实施。此前有关通州区商品住房销售政策与本通知不一致的，以本通知为准。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市通州区人民政府

2024年2月6日

[原文链接](#)



（十五）关于优化调整本市住房限购政策的通知

京建发〔2024〕155号

各有关单位：

为更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现就优化调整本市住房限购政策通知如下：

自本通知印发次日起，在执行现有住房限购政策的基础上，允许以下居民家庭（含夫妻双方及未成年子女，下同）或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房（包括新建商品住房和二手住房）：

1. 本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭），已在京拥有2套住房的；
2. 本市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；
3. 连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套住房的。

其中，新购买商品住房位于通州区（不含台湖、马驹桥地区）的居民家庭或成年单身人士，还须为通州区户籍，或与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年4月30日

[原文链接](#)



二、房地产销售类

(一) 关于加强酒店类项目销售管理有关问题的通知

京建发〔2010〕265号

各区县建委、房管局，区县发展改革委，规划分局，国土分局，各房地产开发企业：

为加强房地产市场监管，促进北京房地产市场健康稳定发展，现将加强酒店类项目（含宾馆、度假村等，下同）销售管理有关问题通知如下：

一、各房地产开发企业在取得酒店类项目立项核准或备案批复文件后，必须严格按照酒店类规划用途组织设计、开发建设，不得擅自改变项目用地性质和规划用途经营使用，未经批准不得擅自分割转让。切实发挥酒店类项目在旅游服务、促进就业、提升城市品质方面的基本功能。

二、发改、规划、国土、建设等部门按照城乡规划和相关产业政策在立项等文件中明确酒店类项目的功能定位和销售限定。

(一) 规划设计单位应当严格按照酒店项目的设计规范要求设计，施工图审查机构应当依法进行施工图审查，经审查合格的施工图不得擅自修改；确需修改的应根据有关规定要求将修改后的施工图送原审查机构审查。未经施工图审查机构审查合格的，建设主管部门不得颁发施工许可证。

(二) 2010年5月31日后通过出让方式取得国有土地使用权的酒店类项目一律不得分层、分套(间)办理酒店类项目的测绘成果备案、预售许可和现房销售确认手续。

三、切实加强酒店类项目的市场监督。

(一) 对已取得立项、规划和土地出让审批手续及预售许可或现房销售备案的酒店类项目，市和区(县)发展改革、国土资源、规划、建设房管部门应按各自职责，加强日常监督检查，加大对违法违规行为的查处力度。

国土资源部门负责对擅自改变酒店类项目用地性质进行监管，并依法进行查处；规划行政主管部门应加大对酒店类项目监管力度，加强对施工图审查机构的监管，加大对酒店类项目的规划审查力度，对未经允许擅自变更规划许可内容的，依法不予规划验收；建设房管部门要加强对酒店类项目销售行为的监管，加大对返本销售或者变相返本销售、售后包租或者变相售后包租等违法违规行为的查处力度。

(二) 对目前在售或可进行分层、分套(间)转让的酒店类项目，各房地产开发企

业应在房屋预、销售时向购房人明示房屋使用年限、契税、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，明确告知购房人不得擅自改变规划用途经营使用，并将此情况在认购书和购房合同中与购房人予以约定。

四、2010年5月31日前已通过出让方式取得国有土地使用权的酒店类项目申请分割销售的，由市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划委、市国土资源局组织召开联席会共同审定。

五、本通知自2010年6月1日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市规划委员会

北京市国土资源局

二〇一〇年五月十四日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（二）关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知

京国土〔2010〕480号

各区（县）发展改革委、经济信息化委、国土分局、规划分局、住房城乡建设委、房管局：

为进一步加强研发、工业项目用途监管，杜绝各类违法违规房地产开发行为，进一步规范我市房地产市场秩序，现将有关问题通知如下：

一、2010年10月1日起，新办理立项、规划、土地或建设手续的研发、工业项目，各相关部门按如下规定执行：

（一）对研发、工业项目，市、区（县）发展改革、经济信息化部门在项目备案或核准批复文件中应明确不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

（二）市规划行政主管部门应加强对研发、工业项目的规划审查力度，在核发此类项目的建设工程规划许可证时应严格方案审查，明确项目的规划建筑使用性质及功能。

市规划行政主管部门对研发、工业项目进行规划验收时，应对建设工程是否符合规划条件予以核实，对于未按照建设工程规划许可内容、擅自变更规划许可内容进行建设的，依法应不予规划验收。

（三）市、区（县）国土资源行政主管部门按照立项、规划批准文件及相关规定与用地单位签订国有建设用地使用权出让合同，在出让合同中明确研发、工业项目不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让；对于以招拍挂出让方式供应的土地，应在招拍挂文件中做相应约定，并按招拍挂文件签订土地出让合同。

（四）如确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位应向市住房城乡建设委提出申请。市住房城乡建设委会同发展改革、经济信息、规划、国土等相关部门审核通过后，报市政府审批。

经审批的项目，建设单位在办理转让及销售时应补齐地价款、城市基础设施建设费后方可办理。

（五）研发、工业项目竣工验收完毕，可以为项目实施主体办理房屋所有权初始登记。市、区（县）建设、房屋主管部门应要求建设单位提交发展改革、经济信息部门项目备案或核准批复，根据项目备案或核准批复内容在房屋所有权证登记栏内标注。

二、2010年10月1日之前已办理立项、规划、土地或建设手续的研发、工业项目，需要申报预售许可或现房销售确认的，由市住房城乡建设委会同市发展改革、经济信息、规划、国土等部门审核通过后，报市政府审批。

三、市、区（县）发展改革、经济信息、规划、国土和住房城乡建设主管部门要加强对研发、工业项目的审批和批后监管，发挥联动优势，严肃查处研发、工业项目建设单位擅自变更规划、改变土地用途、向不符合条件的单位及个人销售房屋等违法违规行为。

四、本通知自2010年10月1日起实行。

二〇一〇年十月八日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（三）关于加强部门联动，完善商业、办公类项目管理的通知

京建发〔2011〕192号

各区（县）住房城乡建设委、房管局，发展改革委，规划分局，商务委，国土分局，各房地产开发企业：

为规范商业、办公类项目（含配套公建、非配套公建、综合楼等，下同）管理，保护购房人合法权益，促进房地产市场健康发展，现将加强商业、办公类项目管理有关问题通知如下：

一、开发企业要严格按照土地出让、立项核准、规划许可等相关部门批准文件组织商业、办公类项目开发建设，落实项目规划用途。

二、建筑设计单位、施工图审查机构要严格按照项目可研报告内容、建设工程规划许可内容及规范、标准要求，进行商业、办公类项目的设计和施工图审查，商业、办公类项目一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得采用单元式或住宅套型式设计。规划许可有特殊要求的按规划执行。

三、房屋测绘机构应按照建筑工程规划许可内容和施工图审查机构审定的图纸对商业、办公类项目进行测绘，禁止擅自进行房屋分割测绘。

四、市、区（县）建设房管部门根据已备案的测绘成果办理预售许可或现售备案手续。

五、商业、办公类项目房屋登记的基本单元是界限固定、可独立使用、并有明确唯一编号的房屋或者特定空

间。禁止以任何虚拟、划线分割的形式对房屋单元进行分割和登记。

六、房地产开发企业在销售商业、办公类项目前应向购房人明示房屋的规划用途、土地使用年限、契税、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知购房人应严格按照规划用途经营使用，不得擅自改变用途，并在认购书和购房合同中与购房人明确约定。

七、房地产开发企业不得采取返本销售或者售后包租等方式销售商业、办公类项目。

八、规划行政主管部门应加强商业、办公类项目的审查和规划竣工验收，对擅自内部加层、增加建筑面积的不予规划验收合格。

国土部门应加强对商业、办公类项目用地土地出让合同的监管。

住房城乡建设房管部门应加强对违规销售及擅自分割测绘行为的查处。

商务主管部门应按照商业规划，根据项目规划用途，对商业项目的分割行为进行审查。

九、本通知自 2011 年 6 月 1 日起 开始执行。

市住房城乡建设委

市发展改革委

市规划委

市商务委

市国土局

2011 年 5 月 4 日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（四）关于进一步加强本市商品房预售许可管理有关问题的通知

京建法〔2013〕12号

各区县住房城乡建设委（房管局），经济技术开发区房地局，各房地产开发企业，各有关单位：

按照《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）和《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号）要求，结合本市实际，现就进一步加强本市商品房预售许可管理有关问题通知如下：

一、2013年8月1日后新签订土地出让合同的房地产开发项目，对商业、办公等非住宅楼栋，以及套均建筑面积大于140平方米的住宅楼栋，申请预售许可时，施工进度应达到以下条件：地上规划层数7层（含）以下的，施工进度应达到主体结构封顶；8层（含）以上的，施工进度应达到地上规划层数1/2以上（且不低于7层）。

二、各区县房屋行政管理部门要严格按本通知规定勘查项目现场，对未达到施工进度要求的不予办理预售许可。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2013年6月13日

[原文链接](#)



（五）关于加强本市商品房预售资金使用管理的通知

京建法〔2015〕23号

各有关单位：

为贯彻落实国务院“简政放权”要求，提高商品房预售资金使用效率，根据《北京市商品房预售资金监督管理办法》（京建法〔2013〕11号）等规定，经市政府批准，现就加强本市商品房预售资金使用有关事项通知如下：

一、商品房预售项目网上签约面积不足该预售许可证许可面积的二分之一时，房地产开发企业可自行支取专用账户内的资金用于工程建设。

各区住房城乡建设主管部门应加强日常指导、监督工作，发现预售项目有发生质量事故、未按期交付或存在不能按期交付风险、存在严重违法违规行为影响工程建设等情形的，可暂停房地产开发企业专用账户的资金支取，并按相关规定予以处理。

二、房地产开发企业可凭非监管银行出具的现金保函，免除同等额度的监管资金。

三、预售项目的预售资金监管方案、监管协议及其变更情况等，应在售楼场所公示。预售许可证上不再注明监管银行、专用账户名称及账号，相关信息将通过市住房城乡建设委门户网站公示和提供查询。

四、本通知自发布之日起执行，预售资金使用管理的其他规定不变。

北京市住房和城乡建设委员会

2015年12月16日

[原文链接](#)



（六）关于进一步加强商品房现房销售管理有关问题的通知

京建发〔2016〕462号

各区住房城乡建设委（房管局），经济技术开发区房地局，各房地产开发企业，各有关单位：

为进一步规范商品房现房销售行为，加强事中事后，保障商品房交易双方合法权益，依据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）、《北京市人民政府厅转发市住房城乡建设委等部门〈关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》（京政办发〔2016〕46号）等文件精神，现就进一步加强本市商品房现房销售管理有关问题通知如下：

一、房地产开发企业在进行商品房现房销售前应当办理商品房现房销售备案。

二、房地产开发企业登陆北京市房地产交易管理系统在线申请办理商品房现房销售备案，并向所在区房屋管理部门提交以下材料：

（1）授权委托书（原件）；

（2）现房项目网上签约申请表（原件）；

（3）一房一价表（原件）；

（4）营业执照、房地产开发企业资质证书（复印件）；

（5）建设工程规划许可证、不动产权证或者房屋权证和国有土地使用权证（复印件）；

（6）已办理土地使用权抵押、在建工程抵押、现房抵押或他项权登记的，提交抵押权人同意抵押房屋销售的证明（原件）。

上述复印件需加盖申请人公章，同时提交原件，区房屋管理部门核验原件后退回申请人。

三、房地产开发企业依据不动产权证或者房屋权证所载明的房屋范围申请现房销售备案，对于同一证下未申请销售的房屋，不得再次申请现房销售备案。

四、区房屋管理部门对申请材料进行审查，符合现房销售条件的，应在5个工作日内完成备案，备案后材料应归档保存。申请销售房屋有查封等限制情况的，不得办理现房销售备案。

五、现房销售备案完成后，房地产开发企业应在3日内一次性公开销售全部房源。要严格执行明码标价、一房一价，销售价格不得高于申报价格。

六、未办理商品房预售许可直接申请办理现房销售备案的，还须按照《关于规范本市商品房销售机构和销售人员管理的通知》（京建交〔2007〕1325号）规定，办理销售机构和人员备案。

七、房地产开发企业进行商品房现房销售时，应将商品房现售备案证明文件在售楼场所公示。

八、各区房屋管理部门严格按照本通知要求做好商品房现房销售备案审查工作，并加强销售现场检查，发现违规行为要依法严肃查处，切实规范房地产市场秩序。

九、本通知自印发之日起执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2016年12月30日

[原文链接](#)



（七）关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告

京建发〔2017〕112号

为进一步规范本市商业、办公类项目管理，促进房地产市场平稳健康发展，现公告如下：

一、商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。

二、开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于500平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。

三、开发企业新建的商办类项目，应当按照批准的规划用途建设、销售，违反规定的，规划国土、住建部门依法处理。

四、开发企业在建（含在售）商办类项目，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。

五、本公告执行之前，已销售的商办类项目再次上市交易时，可出售给企事业单位、社会组织，也可出售给个人，个人购买应当符合下列条件：

- 1、名下在京无住房和商办类房产记录的。
- 2、在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。

六、对规划用途为商办类的房屋，中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构，依法注销机构备案，直至吊销营业执照。

七、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

八、本公告发布之日起，开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的，一经查实，规划国土部门依法收回土地，商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。

九、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。

本公告自发布之日起执行，与本公告不符的，按本公告执行。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和国土资源管理委员会

北京市工商行政管理局
人民银行营业管理部银监会

北京监管局

2017年3月26日

[原文链接](#)



（八）关于加强国有土地上住宅平房销售管理的通知

京建发〔2017〕118号

各有关单位：

为促进我市房地产市场平稳健康发展，加强国有土地上住宅平房（以下简称住宅平房）销售管理，自本通知发布之日起，在继续严格执行《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）、《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号）的基础上，同时执行以下规定：

一、住宅平房出售对象为居民家庭的，必须符合以下条件之一：

1. 没拥有住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）或单身人士。

2. 已拥有1套住房的本市户籍居民家庭。

3. 在本市没拥有住房且在本市连续缴纳社会保险或个人所得税5年（含）以上的非本市户籍居民家庭。

二、暂停向以下家庭出售住宅平房：

1. 已拥有1套及以上住房的本市户籍单身人士及非本市户籍居民家庭。

2. 已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭。

3. 无法提供在本市连续5年（含）以上缴纳社会保险或个人所得税证明的非本市户籍居民家庭。

三、居民家庭名下自本通知发布之日起新购买的住宅平房，核验购房资格时计入该家庭名下住房套数。住宅平房套数以不动产权证个数计。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2017年4月3日

[原文链接](#)



（九）关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知

京建发〔2017〕145号

各有关单位：

为切实做好本市企业自持商品住房租赁管理工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门〈关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》（京政办发〔2016〕46号）及相关法律法规，就有关问题通知如下：

一、在土地出让时，招拍挂交易文件中明确要求房地产开发企业（以下简称企业）自持商品住房出租的，适用本通知。

二、市住房和城乡建设委员会同市规划和国土资源管理委员会指导、监督全市企业自持商品住房租赁管理工作。各区住房城乡建设部门和规划国土部门负责对辖区内企业自持商品住房租赁行为进行监督和管理。

三、企业自持商品住房应全部用于对外租赁，不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致，对外出租单次租期不得超过10年。

四、企业破产清算，其自持商品住房按相关法律法规规定处理；企业进行合并重组或股权转让涉及自持商品住房产权转让的，须经项目所在区政府同意后整体转让。转让后，不得改变自持商品住房规划用途，并应继续用于出租。

五、企业自持商品住房租赁活动实行市场化机制，不限定承租主体，租金价格由租赁双方按照市场水平协商确定。

六、为保障租赁双方合法权益，自持商品住房出租纳入本市房屋租赁信息服务与监管平台管理，租赁合同应进行网上签约，并按规定办理登记备案。

七、企业出租自持商品住房前，应对房屋进行全装修。装修标准应当符合相关标准规范对基本居住条件的要求。

八、企业可成立租赁管理部门开展自持商品住房租赁经营；也可与住房租赁企业、房地产经纪机构合作经营。

九、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定，将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为予以认定，并纳入“黑名单”，规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格，住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。

十、对自持商品住房承租人的监督管理，按照承租普通商品住房相关规定执行。

十一、本通知自发布之日起实施。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和国土资源管理委员会

2017年4月14日

[原文链接](#)



(十) 关于进一步加强产业项目管理的通知

市规划国土发〔2017〕121号

各区人民政府、各有关单位：

经市政府同意，为保障本市各类产业持续稳定健康发展，在继续严格执行《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用〔2010〕480号）和《关于加强酒店类项目销售管理有关问题的通知》（京建发〔2010〕265号）的基础上，自本通知发布之日起，规划用途为科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等产业项目（以下简称产业项目）同时执行以下规定：

一、产业项目应当严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

二、坚决打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。依据土地出让合同和划拨批准用地文件核查已建在建产业项目使用情况，对于改为居住用途的产业项目，规划国土、住房城乡建设部门依法从严处罚项目建设单位，直至解除土地出让合同、撤销划拨批准文件收回土地，取消其在京取得土地的资格，并由税务等相关部门进行稽查、检查。

三、产业项目（含已售再出售的）买受人应为具备相应条件的企事业单位、社会组织或个人。产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。

四、严格产业用地供应管理，产业项目应符合首都功能定位、符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》，同时属区政府应结合区域规划落实职住平衡。城六区严禁发展高端制造业的生产加工环节、严禁新建和扩建批发市场、严禁新建和扩建区域性物流中心等项目。

以协议出让方式供地的产业项目，实行市区分级管控，限定受让人资格，区政府、园区管理部门、各行业主管部门要从产业政策、产业规模、产业方案、行业要求、人口调控、区域功能定位等方面审查并确定项目主体。

通过招拍挂方式取得土地的产业项目，规划国土部门要在土地出让合同中约定建筑使用功能、土地转让条件、项目单位自用自持建筑面积比例、项目用地退出的条件，严格后期监管。

五、区政府、园区管理部门牵头从产业内容、产值、税收、就业、生态环保等方面定期对产业项目进行综合性评估，对于不符合本市要求的，实施产业项目退出机制。

规划国土部门要定期对建筑使用功能进行核查，对违规改变为居住用途的，应及时予以纠正、查处，直至解除土地出让合同、撤销划拨批准文件收回土地。

六、项目建设单位违反相关规定，由行政主管部门将处罚信息纳入本市企业信用信息系统。

中介机构违规代理或以任何方式宣传产业项目的房屋可用于居住的，行政主管部门将依法注销机构备案、直至吊销营业执照。

特此通知。

北京市规划和国土资源管理委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市地方税务局

北京市工商行政管理局

2017年4月19日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十一）关于北京市居住配套商业服务设施改变使用性质及转让 工作办理规定的通知

京商务规字〔2018〕26号

各有关单位：

为加强本市居住配套商业服务设施管理，根据北京市人民政府《关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2015〕7号）、市商务委等部门《关于印发〈居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）〉的通知》（京商务规字〔2018〕6号）要求，现对居住配套商业服务设施改变使用性质和转让工作规定如下：

一、改变使用性质办理规定

根据《北京市人民政府关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2015〕7号）相关规定，本市规划为居住配套商业服务设施原则上不得改变使用性质，如确需改变使用性质，须由开发建设单位（产权单位）报所在区商务委，由区商务委会同区有关部门研究同意，并经区人民政府批准后，由市商务委、市规划国土委和市住房城乡建设委召开联席会进行专题研究，未经联席会批准同意，不得改变使用性质。

二、转让办理规定

（一）设施种类

凡是房屋规划用途标注为“商业配套”、“其他商业服务”等，属于居住配套商业服务设施的房屋，转让前均需要到所在区商务委进行批准。

（二）转让流程

1. 新建配套设施转让流程

居住配套商业服务设施只作现售。开发建设单位销售居住配套商业服务设施前，需经房屋所在地区商务委进行现场查验。查验通过后，由区商务委出具“居住配套商业服务设施销售同意函”。开发建设单位凭同意函，到区住房行政管理和规划国土部门办理转移登记手续。

2. 存量配套设施转让流程

已销售的居住配套商业服务设施再次上市出售时，需在双方交易前，由产权方到

所在区商务委办理相关手续后到区房屋管理和规划国土部门办理转移登记手续。

（三）买受人条件

居住配套商业服务设施买受人条件参照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕112号）有关规定执行。因继承（遗赠）、夫妻间房屋转移、夫妻离婚及人民法院、仲裁委员会生效的法律文书导致权属转移的情形除外。

特此通知。

北京市商务委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和国土资源管理委员会

2018年9月10日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

(十二) 关于取消企业之间存量非住宅房屋买卖合同

网上签约要求的公告

京建发〔2019〕98号

为持续优化营商环境，提升我市政务服务水平，北京市住房和城乡建设委员会会同北京市规划和自然资源委员会、国家税务总局北京市税务局进一步简化不动产登记领域办事流程，取消企业之间存量非住宅房屋买卖合同网上签约的要求，现将有关事项公告如下：

自即日起，企业之间存量非住宅房屋买卖，双方可持自行签订的买卖合同及相关材料，直接通过各区综合服务窗口申请仓库、商业及办公等非住宅用途房屋缴税及转移登记，对符合办理条件的，自业务受理之日起2个工作日内办结。

存量非住宅房屋买卖其他有关政策不变。

特此公告。



大地机构
LANDMASTER

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和自然资源委员会
国家税务总局北京市税务局

2019年2月28日

[原文链接](#)



（十三）关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知

京建发〔2019〕217号

各区人民政府、各有关单位：

为进一步深化“放管服”改革，优化本市营商环境，现就落实《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121号）中有关产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门对买受人购买条件进行审核的有关规定，进一步明确如下：

一、国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的产业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。

其他产业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核。

二、各审核主体应结合本市、区域产业政策要求等制定审核标准，并由区政府于2019年5月25日前，将审核主体、审核标准报送市住房城乡建设委备案后通过区政府官网公布。

三、对买受人的申请，各审核主体应在5个工作日内出具书面意见。同意购买的，同时将书面意见函告区房屋交易和不动产登记部门。

四、本通知自印发之日起执行，研发、工业项目另有规定的，按其规定执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市科学技术委员会

北京市经济和信息化局

北京市规划和自然资源委员会

北京市市场监督管理局

国家税务总局北京市税务局

北京市文化和旅游局

中关村科技园区管理委员会

2019年5月10日

[原文链接](#)



（十四）关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅 专项维修资金有关问题的通知

京建发〔2021〕96号

各房地产开发企业，各有关单位：

为制止开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金，切实保障购房家庭合法权益，现将有关事项通知如下。

一、在新建商品房交易过程中，应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金，购房人应自行缴纳，房地产开发企业不得代收、代缴。

二、房地产开发企业不得将代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金，作为商品房销售和交付的前置条件。

三、购房人缴纳契税或住宅专项维修资金，确需要代办的，可委托开发企业或第三方办理，但相应款项不得转入开发企业或其它第三方账户。

四、购房人自行缴纳契税、住宅专项维修资金，按本市有关规定办理。

五、各区住房城乡建设主管部门应及时排查辖内已代收契税和住宅专项维修资金项目，已具备缴纳条件的，责令开发企业立即向有关部门缴纳；暂不具备缴纳条件的，应退回购房人或转存入属地政府指定的代收资金监管账户，待具备缴纳条件后及时通知购房人办理缴纳手续。

本通知自发布之日起执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年3月31日

[原文链接](#)



（十五）关于进一步简化购房资格审核程序的通知

京建发〔2021〕123号

各有关单位：

为进一步优化营商环境，简化审核程序，精减办事材料，服务购房群众，现就有关事项通知如下：

一、精减登记受理要件

自2021年5月1日起，居民家庭购房资格通过联网审核的，在申请不动产权登记受理环节，不再核验居民家庭购房资格证明材料，只收取《家庭购房申请表》《购房承诺书》原件。通过互联网办理不动产登记的，无需提交《家庭购房申请表》《购房承诺书》。

二、加强事中事后监管

（一）开发企业、经纪机构应按规定履行初审义务，如实填报购房家庭信息，留存购房资格申请材料。

（二）各区房屋交易管理部门每月抽查一定比例的购房资格申请材料，发现开发企业、经纪机构未履行购房资格审核材料收缴核查义务、未如实填报核验信息的、未留存购房资格申请材料的，将暂停网上签约、责令限期整改、公示曝光，并按有关法律法规处理相关责任人。

对不如实申报、提供虚假材料骗取购房资格的家庭，要求企业与购房人解除合同，不动产登记部门不予办理登记手续，家庭承担相应的法律责任。购房家庭纳入“黑名单”，五年内不得在本市购房，构成犯罪的，将依法追究刑事责任。

三、提高联网审核效率

市住房城乡建设委会同购房资格联网审核部门进一步完善联网审查机制，提高审核反馈效率，利用大数据强化审核数据监测分析，提升购房资格审核效能。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2021年4月24日

[原文链接](#)



（十六）关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知

京建发〔2021〕258号

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局）、经开区开发建设局、各房地产开发企业、各有关单位：

为持续规范新建商品住房（含限竞房等，下同）销售行为，提高交付品质，切实保障购房人合法权益，确保本市房地产市场平稳健康发展，现就有关要求通知如下：

一、规范设置交付样板间

（一）开发企业在申请办理预售许可时，应按出让合同、挂牌文件中约定的装修装饰标准（全装修、高标准建设方案），在预售方案中列出使用的主要材料、设施、设备清单，并标明名称、品牌、型号、材质、施工工艺等信息，主材产品可在同一档次提供1~3个产品目录。

实际装修装饰标准高于出让合同、挂牌文件约定标准的，应按实际建设标准在预售方案中列出相应事项。

（二）开发企业在预售商品住房时设置样板间的，应当按照经审图机构审查合格的施工图纸以及预售方案中确定的户型样式、结构尺寸、交付标准、施工工艺设置交付样板间，并在交付样板区内布置工艺样板区。项目有多个户型的，应设置主要户型（不少于两个）交付样板间。交付样板间不得设置在未竣工验收的建筑内。

销售过程中，因设计变更导致交付样板间与实际交房状况不符的，应在交付样板间和工艺样板区内增设设计变更前后的实体对比展示内容。

（三）交付样板间的装修装饰标准应与预售方案中所列的清单内容保持一致、与购房合同约定的交付标准保持一致、与项目实际交房状况保持一致，不得增加交付标准以外的其他装饰和固定设施。工艺样板区应展示包括但不限于起居室、卧室、厨房、卫生间等墙面、地面、吊顶施工工艺流程和使用材料，展示屋内设备、管线、门、窗的型号、品牌及材质。

交付样板间和工艺样板区应至少保留至项目交付三个月后。设置在建设范围内临建中的交付样板间，确因竣工验收需要拆除无法保留的，开发企业应对交付样板间和工艺样板区布设内容委托第三方公证。

开发企业未设置交付样板间的，不得设置展示（宣传）样板间。交付样板间、工艺样板区及展示（宣传）样板间应设置在同一场所内。展示（宣传）样板间应在显著

位置标注屋内装修、装饰仅用于展示。

二、规范新建商品住房销售推广

(四) 开发企业在制作展板、沙盘、楼书、图册、APP 软件等各类销售宣传材料时，项目范围内展示内容应当与规划许可内容一致，建筑物、构筑物、绿地景观、小区道路等比例关系应与规划许可总平面图一致；项目以外的展示内容应当与现状保持一致，不得展示未建设内容。规划调整和设计变更影响展示内容的，应及时调整销售宣传材料。

开发项目的各类宣传广告和线上线下销售渠道，均应在显著位置标注项目已取得的预售许可证号或现房销售备案产权证号。

(五) 开发企业应按《北京市住房和城乡建设委员会关于规范售楼场所信息公示和加强销售人员管理有关问题的通知》（京建交〔2009〕533号）规定公示的相关证件和资料外，还应在销售现场显著位置公示以下内容。

1. 项目内外可能对合同订立以及房屋价格的确定有重大影响的情况，尤其是涉及噪音、烟尘、污染、辐射、隐私、通风、采光、装修、丧葬等不利因素。不利因素公示应准确、全面。

2. 经审图机构审查合格的分层平面图和立面图。

3. 项目配建公租房和保障性租赁住房的，开发企业还应展示配建公租房和保障性租赁住房分布、物业管理区域划分、设施设备共用、物业服务质量标准、物业收费标准等情况，并在《前期物业服务合同》和《商品房销售合同》中予以明示。

(六) 项目销售时，应由开发企业在申报预售许可时备案的销售机构、销售人员组织销售。需变更销售机构、销售人员的，应向项目所在地住房城乡建设主管部门提出申请。项目变更销售机构或半数以上销售人员的，变更过程中应暂停项目销售。

在项目销售前，开发企业应对销售人员进行培训，培训内容包括：项目基本情况、不利因素内容、销售政策法规、规范推广用语等方面。

在销售过程中，销售人员应佩戴销售人员信息卡上岗，线上销售应公示销售人员真实姓名和信息卡编号。严禁虚假不实宣传、严禁误导客户处置占有公共部位、严禁宣传周边未建设的公共服务设施、严禁渲染紧张氛围促销。

三、落实交付前房屋质量查验制度

(七) 在确保安全的前提下，开发企业应在房屋竣工验收前开展不少于 2 次的

“工地开放日”活动。组织工地开放日前，开发企业应主动告知所有购房人，并组织有参加意向的购房人进入工程现场了解项目主体结构、施工工艺、隐蔽设施、装饰装修、公共部位等实地情况。

“工地开放日”活动中购房人对工程质量的意见建议，开发企业应及时解释说明，属于质量缺陷的应及时维修整改并反馈购房人。鼓励开发企业通过在线视频向购房人实时展示施工进度。

（八）在房屋竣工验收合格后交付使用前，开发企业除应按《北京市住房和城乡建设委员会关于对新建住宅交付使用前实施房屋质量查验的通知》（京建法〔2018〕17号）有关规定，组织购房人对房屋施工质量进行查验外，还应组织购房人对预售方案中所列的装修质量标准进行查验。

四、压实开发企业主体责任

（九）开发企业要切实加强项目销售组织和管理，如项目出现热销情况（项目登记意向客户超过批准销售房源三倍），应采取公证摇号的方式，优先面向符合本市限购政策的本市无房家庭、属地居民家庭、周边单位职工家庭销售。具体优先购买顺序和购房家庭条件，由属地住房城乡建设主管部门确定，并在项目预售方案中予以明确。

（十）在签订《商品房销售合同》（含预售、现售，下同）前，开发企业应向购房人全面展示交付样板间和工艺样板区，如实介绍装修材料、施工工艺、结构尺寸等内容。在签订《商品房销售合同》时，销售人员应将配建公租房和保障性租赁住房情况、项目可能存在的不利因素等明确告知购房人，由购房人进行书面确认。现房销售的，应向购房人全面展示实际交付房屋。

（十一）开发项目宣传推广材料应形成书面、影像材料留存备查，包括以下内容：

1. 销售现场及线上销售用于宣传推广的展板、沙盘、楼书、图册、APP 软件等；
2. 销售人员培训内容、教材、记录等；
3. 售楼场所信息公示情况（京建交〔2009〕533号文和本通知规定内容）；
4. “工地开放日”和质量查验过程中购房人反映的工程质量和维修整改记录；
5. 交付样板间和工艺样板区布置情况。

鼓励开发企业对项目宣传推广情况及材料进行第三方公证。

（十二）开发企业对商品住房的整体质量及售后服务负总责。正式交房时应向购房人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，其中《住宅质量保证书》和《住

宅使用说明书》应符合合同约定标准的要求。

五、其他

(十三) 开发企业在申请预售许可前，区住房城乡建设主管部门应对样板间设置情况进行现场核查。

(十四) 违反本通知规定的，由市、区住房城乡建设主管部门责令开发企业限期整改，并按《北京市房地产开发企业资质动态监督管理暂行办法》规定进行记分（记分标准见附件）。整改期间，由市、区住房城乡建设主管部门暂停网签钥匙盘服务功能。涉嫌虚假广告的，移转相关部门进行处理。

(十五) 自本通知印发之日起，新申请办理销售手续的商品住房项目按本通知规定执行。共有产权住房样板间设置除执行本通知相关规定外，仍按《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》（京建法〔2017〕20号）有关规定执行。

附件：记分标准

北京市住房和城乡建设委员会

2021年8月16日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十七）关于企业国有资产交易流转有关事项的通知

国资发产权规〔2022〕39号

一、涉及政府或国有资产监督管理机构主导推动的国有资本布局优化和结构调整，以及专业化重组等重大事项，企业产权在不同的国家出资企业及其控股企业之间转让，且对受让方有特殊要求的，可以采取协议方式进行。

二、主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业，不得因产权转让、企业增资失去国有资本控股地位。国家出资企业内部重组整合中涉及该类企业时，以下情形可由国家出资企业审核批准：

- （一）企业产权在国家出资企业及其控股子企业之间转让的。
- （二）国家出资企业直接或指定其控股子企业参与增资的。
- （三）企业原股东同比例增资的。

其他情形由国家出资企业报同级国有资产监督管理机构批准。

三、国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

四、采取非公开协议方式转让企业产权，转让方、受让方均为国有独资或全资企业的，按照《中华人民共和国公司法》、公司章程履行决策程序后，转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定。

五、国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。

六、企业增资可采取信息预披露和正式披露相结合的方式，通过产权交易机构网站分阶段对外披露增资信息，合计披露时间不少于 40 个工作日，其中正式披露时间不少于 20 个工作日。信息预披露应当包括但不限于企业基本情况、产权结构、近 3 年审计报告中的主要财务指标、拟募集资金金额等内容。

七、产权转让可在产权直接持有单位、企业增资可在标的企业履行内部决策程序后进行信息预披露，涉及需要履行最终批准程序的，应当进行相应提示。

八、产权转让、资产转让项目信息披露期满未征集到意向受让方，仅调整转让底价后重新披露信息的，产权转让披露时间不少于 10 个工作日，资产转让披露时间不

少于 5 个工作日。

九、产权转让、企业增资导致国家出资企业及其子企业失去标的企业实际控制权的，交易完成后标的企业不得继续使用国家出资企业及其子企业的字号、经营资质和特许经营权等无形资产，不得继续以国家出资企业子企业名义开展经营活动。上述要求应当在信息披露中作为交易条件予以明确，并在交易合同中对工商变更、字号变更等安排作出相应约定。

国资委

2022 年 5 月 16 日

[原文链接](#)



（十八）关于优化采用装配式建筑的商品房开发项目

预售许可要求的通知

京建发〔2022〕258号

各区住房城乡建设委（房管局），东城、西城、石景山区住房城市建设委，经开区开发建设局，各房地产开发企业，各有关单位：

为进一步优化营商环境，鼓励装配式建筑发展，自本通知发布之日起，采用装配式建筑的商品房开发项目办理预售许可时暂不作建设形象进度要求。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2022年07月18日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十九）关于进一步优化商品住房销售管理的通知

京建发〔2022〕295号

各房地产开发企业，各有关单位：

为进一步优化本市营商环境，做好商品住房预售现售衔接，促进我市房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下。

一、商品住房项目（含共有产权住房，下同）可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋，不得分层、分单元、分套（间）申请。地下可售仓储、车位等可单独申请办理预售许可。按预售许可范围进行预售资金监管，对已纳入监管范围的预售资金不重复监管。

二、开发企业在取得土地使用权时已承诺商品住房销售价格的，申请预售许可应按照承诺价格填报“一房一价”；未承诺价格的，同一施工许可证批准范围内的楼栋，后期申报预售价格不得超过前期同品质产品申报预售价格。

三、商品住房项目预售许可截止日期为预售方案中确定的房屋交付日期，预售合同中约定的房屋交付日期应与预售方案中确定的交付日期一致。预售许可确需延期的，房地产开发企业可依法向项目所在区房屋行政主管部门书面提出延期申请，延期期限每次不超过6个月，截止日期为不动产首次登记日期。

开发企业申请预售许可延期时，如项目尚未交付，应提交预售许可延期申请及确保项目交付的书面承诺、措施等，确保预售资金专项用于工程建设。

四、商品住房项目按规定办理现房销售备案手续后，确因司法查封或行政限制解除、预售合同解除等原因，符合现售条件但未纳入备案范围的房屋，可再次申请办理现房销售备案手续。商品住房现房销售备案原则上由项目所在区房屋行政主管部门办理，遇有重大复杂等特殊情形的，也可向市住房城乡建设委申请办理。

五、本通知自发布之日起执行，现行有关规定与本通知不一致的，按本通知规定执行。北京市住房和城乡建设委员会《关于优化商品住房项目预售许可办理事项的通知》（京建发〔2020〕107号）同时废止。

北京市住房和城乡建设委员会

2022年8月12日

[原文链接](#)



三、保障性住房类

(一) 关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知

京建住〔2008〕225号

各有关单位：

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)、《建设部、国家发展和改革委员会、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局关于印发<经济适用住房管理办法>的通知》(建住房[2007]258号)、《北京市人民政府关于印发北京市经济适用住房管理办法(试行)》(京政发[2007]27号)等文件规定,经市政府批准,现就已购经济适用住房上市出售有关问题通知如下:

一、本通知所称已购经济适用住房是指经政府批准统一建设,面向符合条件的住房困难家庭销售,并已签订购房合同的经济适用住房。

二、自本通知发布之日起,签订购房合同的已购经济适用住房上市出售,按照以下规定执行:

(一)已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的,不得按市场价格上市出售,确需出售的,产权人应当向户口所在区县住房保障管理部门提出申请,由区县住房保障管理部门通过摇号等方式确定符合条件的购房人(购房人须按照有关规定,已办理经济适用住房的购买资格审核手续),由购房人按原价购买或由区县住房保障管理部门按原价回购。

(二)已购经济适用住房家庭按原价出售住房的,按下列程序办理:

1. 产权人向户口所在区县住房保障管理部门提交书面申请,并提供原购房合同、房屋所有权证、身份证、户口本等材料。

2. 区县住房保障管理部门通过摇号等方式确定购房人。购房人放弃购买的,由区县住房保障管理部门确定后续的购房人。

3. 购房人查验房屋和相关资料后,与产权人签订购房合同,支付购房款。区县住房保障管理部门登记买卖双方信息,出具相关证明。

4. 买卖双方持购房合同、区县住房保障管理部门出具的证明以及其他相关材料,向区县房屋权属登记部门申请办理房屋转移登记手续。房屋权属登记部门将房屋产权登记在购房人名下,并在房屋权属证书上注记“经济适用住房”字样。

(三) 区县住房保障管理部门按原价回购已购经济适用住房的, 按下列程序办理:

1. 产权人向户口所在区县住房保障管理部门提交书面申请, 并提供原购房合同、房屋所有权证、身份证、户口本等材料。
2. 区县住房保障管理部门对申请材料进行审核并入户查看, 了解房屋状况, 确认产权人结清水、电、气、热和物业管理等费用。
3. 区县住房保障管理部门或其指定单位与产权人签订回购协议, 支付购房款。
4. 区县房屋权属登记部门凭回购协议及其他相关材料办理房屋转移登记手续, 将回购房屋的产权登记在区县住房保障管理部门或其指定单位名下, 并在房屋权属证书上注记“经济适用住房”字样。

区县住房保障管理部门回购的住房继续向符合条件的家庭配售或作为实物配租房源向廉租家庭配租, 所需回购周转资金由各区县财政统筹安排。

(四) 已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年后, 可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格价差的 70% 补交土地收益等价款。同等价格条件下, 已购经济适用住房产权人户口所在区县住房保障管理部门可以优先回购。

出售价格低于市有关部门公布的同地段房屋状况基本相似的普通商品住房价格 (以下简称指导价格) 的, 应按指导价格计算价差。买卖双方对指导价格有异议的, 可委托有资质的房地产估价机构对房产价格进行评估, 所需评估费用由委托方承担。

购房人按市场价购买已购经济适用住房后, 取得商品房产权。

产权人也可以按原购房价格和同地段房屋状况基本相似的普通商品住房价差的 70% 补交土地收益后取得商品房产权。

三、本通知发布之日 (含) 前签订购房合同的已购经济适用住房上市出售, 按以下规定执行:

(一) 已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的, 不得按市场价格上市出售, 确需出售的, 按照本通知第二条有关规定执行, 产权人原购房时因面积超标交纳的综合地价款予以退还。

(二) 已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年后, 可以按市场价格出售, 产权人应按出售价格的 10% 补交土地收益等价款。出售价格低于指导价格的, 应按指导价格作为收取土地收益等价款的基数。产权人原购房时因面积超

标交纳的综合地价款在应补交价款中核减。同等价格条件下，已购经济适用住房产权人户口所在区县住房保障管理部门可以优先回购。

购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

四、将已购经济适用住房按市场价格出售的购房家庭，不得再购买经济适用住房、限价商品住房或其他保障性住房。将已购经济适用住房按原价出售的购房家庭，如再次申购经济适用住房的，应当按照现行规定重新申请。

五、本通知发布之日后，符合购买经济适用住房资格的家庭按经济适用住房价格购买取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的经济适用住房，上市出售已购经济适用住房视同首次购买和出售经济适用住房，应按照本通知第二条的有关规定执行。

六、本通知自发布之日起施行，其它有关经济适用住房上市交易规定与本通知不一致的，按照本通知规定执行。

特此通知

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

二〇〇八年四月八日

（二）关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知

京建住〔2009〕255号

各区县建委、房管局：

为妥善解决历史遗留问题，化解矛盾，本着实事求是的原则，经市政府批准，现就《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（京建住〔2008〕225号）执行中的两个具体问题通知如下：

一、按照《关于做好国家大剧院等重点工程对接经济适用住房有关工作的通知》（京建住〔2009〕575号）的规定，对34项重点工程被拆迁户对接销售了经济适用住房（具体重点工程名单见附件），为保持前后拆迁政策一致，凡属于附件列明的重点工程被拆迁家庭，2008年4月8日后签订购买经济适用住房买卖合同的，取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年上市出售时，按照出售价格的10%补交土地收益等价款。

二、符合购买经济适用住房的家庭，按政府核定的价格购买经济适用住房并于2008年4月11日（含）之前签订购买经济适用住房合同的，取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年再次上市出售时，按照出售价格的10%补交土地收益等价款。

北京市住房和城乡建设委员会

二〇〇九年四月十五日

（三）关于加强经济适用住房管理有关问题的通知

建保〔2010〕59号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委（住房保障和房屋管理局、房地局），新疆生产建设兵团建设局：

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）和《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）的有关规定，为加强经济适用住房管理，现就有关问题通知如下：

一、严格建设管理

（一）经济适用住房建设项目必须严格按照有关规划建设管理的规定程序报批、建设，不得变更批准的项目规模、套型结构和用途。要严格执行施工图审查、工程招标、施工许可、质量监督、工程监理、竣工验收备案等建设程序，严格执行国家有关保障性住房建设的技术标准和强制性条文。

（二）严格执行经济适用住房单套建筑面积标准控制在60平方米左右的要求。住房供需矛盾突出的城市，可适当减小套型建筑面积，以增加供应套数。委托房地产开发企业建设的经济适用住房项目，住房保障部门要明确套型面积等控制性要求，作为项目法人招标的前置条件。

（三）各地可结合当地居民收入、住房状况等实际情况，自行确定经济适用住房的建设规模。商品住房价格过高、上涨过快的城市，要大幅度增加经济适用住房供应。

二、规范准入审核

（四）经济适用住房供应对象为城市低收入住房困难家庭。商品住房价格较高的城市，可以适当扩大经济适用住房的供应范围。

（五）经济适用住房申请人应当如实申报家庭收入、财产和住房状况，并对申报信息的真实性负责。

（六）市、县住房保障部门要会同有关部门建立健全经济适用住房申请、审核、公示、轮候制度和工作机制，认真履行审核责任，确保配售过程公开透明，配售结果公平公正，主动接受社会监督。严禁委托开发企业、中介机构和其他组织、个人代理购房资格审核和房源分配等政府职责。

三、强化使用监督

(七)市、县住房保障部门应当定期或不定期对经济适用住房使用情况(包括自住、闲置、出租、出借、出售以及住房用途等)进行检查,也可委托经济适用住房管理单位定期对上述情况进行调查。新建经济适用住房小区(包括配建经济适用住房)进行前期物业管理招投标时,可以将相关委托内容作为招标条件,并在临时管理规约和前期物业服务合同中明示。

(八)在取得完全产权前,经济适用住房购房人只能用于自住,不得出售、出租、闲置、出借,也不得擅自改变住房用途。

(九)在取得完全产权前,经济适用住房购房人有与其申报收入明显不符的高消费行为时,应当主动向住房保障部门作出说明,并配合对其资产进行核查、公示。

(十)已购买经济适用住房的家庭,再购买其他住房的,必须办理经济适用住房退出手续,或者通过补交土地收益等价款取得已购经济适用住房的完全产权。

四、加强交易管理

(十一)经济适用住房上市交易,必须符合有关政策规定并取得完全产权。住房保障部门应当对个人是否已缴纳相应土地收益等价款取得完全产权、成交价格是否符合正常交易、政府是否行使优先购买权等情况出具书面意见。

房屋登记、租赁管理机构办理房屋权属登记、租赁备案登记时,要比对住房保障部门提供的有关信息。对已购经济适用住房的家庭,不能提供住房保障部门出具的书面意见的,任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用住房;房屋租赁备案管理机构应当暂停办理其经济适用住房的租赁备案,房屋登记机构应当暂停办理该家庭购买其他房屋的权属登记,并及时通报住房保障部门。

(十二)住房保障部门应当会同有关部门结合各地段普通商品住房交易指导价格,定期制订经济适用住房上市补交土地收益等价款的标准,报经市、县人民政府同意后公布实施。

经济适用住房交易价格低于政府公布的同地段、同类普通商品住房交易指导价格的,依指导价格缴纳相应的土地收益等价款。

(十三)各地要结合实际完善经济适用住房上市交易分配机制,健全上市交易管理办法。要按照配售经济适用住房时承购人与政府的出资比例,确定上市所得价款的分配比例、政府优先购买权等管理事项。其中,政府出资额为土地出让金减让、

税费减免等政策优惠额之和。

五、完善监督机制

(十四)市、县住房保障部门要依法履行监督管理职责，建立经济适用住房管理信息系统，积极推动建立住房保障、房地产、民政、公安、金融等部门的信息共享机制，增强审核工作的准确性，提高监管工作效率。同时，要设立并公布举报电话、信箱、电子邮箱等，采取多种方式接受群众举报、投诉，加强社会监督。

(十五)经济适用住房管理的相关内容纳入住房保障规范化管理考核范围。省级住房城乡建设部门要督促各市、县完善经济适用住房管理制度，健全住房保障实施机构，配备专门力量负责经济适用住房使用情况的监督检查，并对市、县经济适用住房管理情况进行定期检查。

(十六)购房人违反本通知第(五)条规定，以虚假资料骗购经济适用住房的，一经查实，立即责令退还；违反本通知第(八)条规定，违规出售、出租、闲置、出借经济适用住房，或者擅自改变住房用途且拒不整改的，按照有关规定或者合同约定收回；违反本通知第(九)条规定，对其高消费行为不作出说明，不配合资产核查、公示，或不能作出合理解释的，视同以虚假资料骗购经济适用住房。

对有上述情形的购房人，取消其5年内再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格。

(十七)经济适用住房建设单位、中介机构和其他组织、个人有违法违规行为的，要依法依规予以处理，并记入诚信档案。

国家机关工作人员在经济适用住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

(十八)各地要根据本通知要求，完善经济适用住房管理办法，并制订经济适用住房配售合同示范文本。

(十九)本通知自印发之日起施行。

二〇一〇年四月二十二日

[原文链接](#)



（四）关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知

京建发〔2010〕237号

各区县建委、房管局，开发区国土房管局：

现将我市已购经济适用住房上市出售的有关问题补充通知如下：

一、根据《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（京建住〔2008〕225号）的规定，2008年4月11日起签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，可以按市场价出售所购住房。产权人应按原购房价格和出售价格价差的70%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

2008年4月11日（含）前签订购房合同的已购经济适用住房家庭和《关于已购经济适用住房上市出售具体问题的通知》（京建住〔2009〕255号）中第一条所列家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，可以上市出售，产权人应按出售价格的10%补交土地收益等价款。购房人按市场价购买已购经济适用住房后取得商品房产权。

二、《房屋登记工作规范（试行）》第3.1.3.9条：已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，产权人可以补交土地收益后改为商品房的规定，只适用于《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（京建住〔2008〕225号）第二条第四款规定的2008年4月11日以后签订购房合同的已购经济适用住房家庭。即2008年4月11日以后签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满5年后，产权人可以按原购房价格和同地段房屋状况基本相似的普通商品住房价差的70%补交土地收益后取得商品房产权。

三、新购买已购经济适用住房的购房人家庭，执行《北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》（京政发〔2010〕13号）、《关于落实同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房有关政策的通知》（京建发〔2010〕223号）的相关规定。

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一〇年五月五日

[原文链接](#)



（五）关于加快推进本市保障性住房项目开工建设的通知

京建法〔2011〕7号

各区、县住房城乡建设(市)建设委、各有关单位:

为加快推进本市保障性住房建设,全力推进保障性住房项目尽快开工建设,确保商品住房建设项目配建保障性住房按计划进度实施,切实增加全市住房有效供给,现就有关问题通知如下:

一、坚决落实市政府全年保障性住房开工既定目标,千方百计加快全市保障性住房项目的开工和建设进度,力争实现项目“当年供地,当年开工”的目标。

二、商品住房建设项目配建保障性住房的,应优先建设保障性住房,保证其开工时间和建设进度不低于同期商品住房。

建设单位在编制项目建设方案时,应明确列出各类建设内容的建设时序,并确保建设时序内容与该项目建设协议中约定的保障性住房建设进度保持一致。不符合上述要求的,住房和城乡建设行政主管部门对该建设方案将不予备案。

三、商品住房建设项目配建保障性住房的,住房和城乡建设行政主管部门在办理项目施工许可、商品房预售许可、项目竣工验收备案等手续时,应当审查配建的保障性住房是否按照已备案的建设方案中关于建设时序的要求开工,建设进度是否符合建设方案要求。

对保障性住房未按建设方案中建设时序开工或建设进度不符合建设方案要求的,住房和城乡建设行政主管部门应当督促建设单位按照建设方案内容整改,并可暂缓办理其商品住房建设项目的施工许可和预售许可等手续;对于已经完工的保障性住房,应督促建设单位尽快办理竣工验收备案手续。

四、住房和城乡建设行政主管部门发现配建保障性住房开工或建设进度不符合建设协议要求的,应将有关情况移交相关审批部门,督促建设单位加快保障性住房开工建设。

五、对于其他保障性住房项目,如果其开工时间和建设进度未达到全年既定目标,经市、区住房保障部门督促后仍未达到整改目标的,住房和城乡建设行政主管部门可限制该建设单位参与其他项目的招投标活动,暂停办理施工许可、预售许可以及竣工验收备案等有关手续,直至整改合格。

六、住房和城乡建设行政主管部门各职能机构在办理保障性住房项目各项审批手续时,应提高审批效率,缩短办理时限。

七、本通知自公布之日起施行。

二〇一一年九月十九日

[原文链接](#)



（六）关于规范已购限价商品住房和经济适用住房等 保障性住房管理工作的通知

京建法〔2013〕10号

各区县住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委，各有关单位：

为加强限价商品住房和经济适用住房等保障性住房管理，促进保障性住房公平分配，结合工作实际，现就进一步规范保障性住房配租配售后的管理有关问题通知如下：

一、本通知所述的限价商品住房和经济适用住房等保障性住房，是指按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）要求建设收购，并面向符合条件的家庭公开配租配售的各类保障性住房。

二、自本通知实施之日起，申请家庭购买限价商品住房和经济适用住房时，申请人夫妻双方应共同与房屋销售单位签订买卖合同，办理共同共有房屋登记手续。夫妻双方对房屋产权份额有约定的，可持相关约定办理按份共有房屋登记手续。

三、各保障性住房开发企业或产权单位应在限价商品住房、经济适用住房、公共租赁住房 and 廉租住房家庭办理入住手续前30日，将拟入住家庭情况书面告知区县住房保障管理部门。各开发企业或产权单位应在家庭办理入住手续后10日内，将办理入住家庭信息以书面形式告知区县住房保障管理部门。

区县住房保障管理部门应在经济适用住房、公共租赁住房和廉租住房家庭入住前核查家庭结构等变化情况，并通过房屋交易权属系统核对全部申请家庭成员住房情况。家庭通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合相应的住房保障申请条件的，区县住房保障管理部门应立即责成相关单位停止为该家庭办理保障性住房入住手续，将《停止办理保障性住房入住手续通知书》（附件1）送达有关单位，并按照相关规定作出取消该家庭保障资格的决定。

四、个人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房的，在购买住房和申请房屋登记时，市住房城乡建设委将在住房保障信息系统中核对其申请保障性住房的信息。经核对，属于保障性住房申请过程中的家庭、已通过保障性住房资格审核但尚未配租配售的轮候家庭，以及已购买经济适用住房、承租公共租赁住房或廉租住房的，其购房和登记情况将通过住房保障信息系统反馈给市、区县住房保障管理部门，区县住房

保障管理部门对其保障资格进行复核。

经复核，上述家庭不再符合相应的住房保障条件的，区县住房保障管理部门将作出停止申请受理、取消相应申请资格、责令退回已购已租相应保障性住房或停止发放租金补贴的决定，并组织家庭退出相应保障性住房。

五、限价商品住房和经济适用住房的保障家庭利用保障房抵押借款，用途仅限于支付本套住房购房款，未经区县住房保障管理部门同意，不得将所购房屋作为其他债务担保。

六、已购限价商品住房和经济适用住房在房屋产权性质未转为商品房前，购房家庭不得将所购保障房作价出资或者通过买卖、赠与等方式将房屋所有权全部或部分转移给他人。

七、已购限价商品住房和经济适用住房的抵押权人因购房家庭无力偿还购房贷款等原因需要处置抵押物，依下列情况办理：

（一）按相关规定，已购房屋取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年的，不得按市场价格上市出售。该房屋应由购房家庭原申请户籍所在区县住房保障管理部门安排其他符合条件的轮候家庭按原购房价格购买或按原购房价格回购，所得款项优先偿还抵押权人。房屋产权性质不变。

（二）按相关规定，已购房屋取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年的，可由抵押权人依法实现其抵押权。同等价格条件下，区县住房保障管理部门可优先回购。拍卖或出售所得价款按规定扣除需向政府补交的土地收益等价款后，剩余部分优先偿还抵押权人。房屋产权性质转为商品房。

八、按照《关于已购经济适用住房上市出售有关问题的通知》（京建住〔2008〕225号）规定，已购经济适用住房取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年可按市场价格上市出售，产权人户籍所在区县住房保障管理部门应出具《已购经济适用住房上市出售意见》（附件2），明确是否行使优先购买权等情况。

产权人现户籍因各种原因已不在本市的，由房屋所在地区县住房保障管理部门出具《已购经济适用住房上市出售意见》，并明确是否行使优先购买权等情况。

九、本通知实施前，限价商品住房和经济适用住房购房人已取得房屋所有权证，登记为夫妻一方单独所有的，夫妻双方可持身份证明、婚姻关系证明、房屋所有权证、

夫妻双方关于房屋产权共有情况的约定等材料，到房屋登记部门依法办理共有房屋登记手续。房屋产权性质不变。

十、本通知自 2013 年 5 月 10 日起实施。此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：[1. 停止办理保障性住房入住手续通知书.doc](#)

[2. 已购经济适用住房上市出售意见.doc](#)

北京市住房和城乡建设委员会

2013 年 5 月 2 日

[原文链接](#)



（七）关于出具已购经济适用住房上市出售意见等问题的批复

京建函〔2015〕206号

昌平区住房和城乡建设委员会：

你委《关于已购经济适用住房上市出售相关问题的请示》收悉，经研究，现批复如下：

一、为简化审批程序，提高工作效率，2008年4月11日之前签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年后上市出售，可直接到房屋所在地的区县房屋行政管理部门办理交易过户手续，区县住房保障管理部门不再出具《已购经济适用住房上市出售意见》。

二、2008年4月11日之后签订购房合同的已购经济适用住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证满五年后上市出售的，区县住房保障管理部门继续按本市相关管理规定出具《已购经济适用住房上市出售意见》。

同等价格条件下，区县住房保障管理部门可优先回购；区县无力回购的，可由北京市保障房建设投资中心实施回购。

三、已购经济适用住房、已购限价商品住房家庭取得契税完税凭证或房屋所有权证未满五年申请政府回购的，区县住房保障管理部门无力回购的，由市保障房建设投资中心实施回购。回购的价格根据原购房价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。

此复。

北京市住房和城乡建设委员会

2015年6月17日

[原文链接](#)



(八) 关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通知

京建法〔2017〕16号

各有关单位：

为深化本市住房供给侧结构性改革，完善住房供应体系，规范共有产权住房建设和管理，满足基本住房需求，根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号），市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同制定了《北京市共有产权住房管理暂行办法》。经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市规划和国土资源管理委员会

2017年9月20日



北京市共有产权住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为深化本市住房供给侧结构性改革，完善住房供应体系，规范共有产权住房建设和管理，满足基本住房需求，根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号），结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的共有产权住房，是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

本办法适用于本市行政区域内共有产权住房的规划、建设、销售、使用、退出以及监督管理。

第三条 市住房城乡建设委负责建立本市共有产权住房工作协调推进机制，具体负责共有产权住房的政策制定、规划计划编制和指导监督工作。

市发展改革委、市财政局、市规划国土委、市民政局、市公安局、市人力社保局、市地税局、北京住房公积金管理中心等部门按照职责分工做好相关工作。

区人民政府负责组织本行政区域内共有产权住房的土地供应、建设、配售、使用、退出以及监督管理等工作。

第四条 市、区住房城乡建设委（房管局）应确定保障性住房专业运营管理机构，代表政府持有共有产权住房政府份额，并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务（以下简称“代持机构”）。代持机构决策、运营、资金等的管理规定，由市住房城乡建设委会同相关部门另行制定。

第二章 规划建设

第五条 市规划国土委、市住房城乡建设委应当根据本市共有产权住房需求、城乡规划实施和土地利用现状、经济社会发展水平等情况合理安排共有产权住房建设用地，并在年度土地利用计划及土地供应计划中单独列出、优先供应。

各区人民政府根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地，用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其中，满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于 30%。

市住房城乡建设委可根据中心城区共有产权住房需求和土地紧缺情况等，从城市发展新区统筹调配房源使用，促进中心城区人口疏解。

第六条 共有产权住房建设项目应当根据城乡规划要求，结合城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在交通便利、公共服务设施和市政基础设施等配套设施较为齐全的区域，推动就业与居住的合理匹配，促进职住平衡。

第七条 共有产权住房建设用地可采取“限房价、竞地价”“综合招标”等多种出让方式，遵循竞争、择优、公平的原则优选建设单位，并实行建设标准和工程质量承诺制。

第八条 市住房城乡建设委会同市规划国土委制定共有产权住房建设技术导则。开发建设单位承诺的建设标准高于技术导则标准的，相关管理部门应按承诺标准进行规划设计方案审查，并依法进行日常监督。

共有产权住房户型以中小套型为主，套型设计功能布局合理，有效满足居住需求。

第三章 审核配售

第九条 申请购买本市共有产权住房的家庭，应符合以下条件：

（一）申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未成年子女。单身家庭申请购买的，申请人应当年满 30 周岁。

（二）申请家庭应符合本市住房限购条件且家庭成员在本市均无住房。

一个家庭只能购买一套共有产权住房。

第十条 申请家庭符合本办法第九条规定条件，但有以下情形之一的，不得申请购买共有产权住房：

- （一）申请家庭已签订住房购买合同或征收（拆迁）安置房补偿协议的。
- （二）申请家庭在本市有住房转出记录的。
- （三）有住房家庭夫妻离异后单独提出申请，申请时点距离离婚年限不满三年的。
- （四）申请家庭有违法建设行为，申请时未将违法建筑物、构筑物或设施等拆除的。

申请家庭承租公共租赁住房、公有住房（含直管和自管公房等）后又购买共有产权住房的，应在购房合同网签前书面承诺腾退所租住房屋。

第十一条 共有产权住房配售工作由各区住房城乡建设委（房管局）组织实施，房源优先配售给项目所在区户籍和在项目所在区工作的本市其他区户籍无房家庭，以及符合本市住房限购条件、在项目所在区稳定工作的非本市户籍无房家庭。

其中，非本市户籍无房家庭申购共有产权住房的具体条件，由各区人民政府根据本区功能定位和发展方向等实际情况确定并面向社会公布。

第十二条 共有产权住房实行网上申购，具体按照以下程序进行：

（一）网上公告。开发建设单位取得项目规划方案复函后，向项目所在区住房城乡建设委（房管局）提交开通网上申购的申请，经审核批准后准予开通网上申购并发布项目公告，网上申购期限不少于 15 日。

（二）网上申请。符合条件的家庭，可在共有产权住房项目开通网上申购期间内登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站提出项目购房申请，在线填写《家庭购房申请表》和《承诺书》，如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房等情况，并按照本办法规定的条件和项目公告，准备相关证明材料。

（三）联网审核。市住房城乡建设委会同公安、地税、人力社保、民政、不动产登记等部门在申购期结束后 20 个工作日内，通过本市共有产权住房资格审核系统对申请家庭的购房资格进行审核，区住房城乡建设委（房管局）对申请家庭在本区就业等情况进行审核。经审核通过的家庭，可取得申请编码。

申请家庭可登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站查询资格审核结果。对审核结果有异议的，可以自资格审核完成之日起 10 个工作日内，持相关证明材料到区住房城乡建设委（房管局）申请复核。

第十三条 区住房城乡建设委（房管局）指导监督开发建设单位开展摇号配售工作。程序如下：

(一) 摇号名单。区住房城乡建设委(房管局)应按照职住平衡、家庭人口等因素进行优先次序分组,确定摇号家庭名单,并在其官方网站面向社会公示。

(二) 摇号配售。共有产权住房开发建设单位取得预售许可或办理现房销售备案后,在区住房城乡建设委(房管局)指导监督下,对符合条件的申请家庭进行公开摇号,确定选房顺序。摇号应当使用全市统一的摇号软件。摇号结果在区住房城乡建设委(房管局)官方网站和销售现场公示3天。

(三) 顺序选房。开发建设单位应提前5个工作日,在销售现场和区住房城乡建设委(房管局)官方网站发布选房公告,明确选房时间、地点、批次安排等。家庭按照摇号确定的顺序选房,家庭放弃选房的,由后续家庭依次递补。

(四) 购房确认。开发建设单位应在选房现场对选房家庭申请材料进行核对,留存相关复印件,符合条件的,将联机打印的《家庭购房申请表》和《承诺书》经申请家庭签字确认后,一并报区住房城乡建设委(房管局)复核。复核通过的选房家庭可签订购房合同。

第十四条 申请家庭取得的申请编码可申请其他项目,申请时须重新登陆区住房城乡建设委(房管局)官方网站对申请编码进行激活。申请家庭情况有变化的,应及时登录网站进行变更。市和区住房城乡建设委(房管局)按规定重新进行审核。

申请家庭放弃选定住房或选定住房后未签订购房合同,累计两次及以上的,3年内不得再次申购共有产权住房。

第十五条 共有产权住房摇号、选房过程和结果应由公证机构依法全程公证,主动接受人大代表、政协委员及新闻媒体监督,并可以邀请社会公众现场监督。

第十六条 开发建设单位公开选房后房源有剩余的,应按照规定程序在区住房城乡建设委(房管局)官方网站发布递补选房公告,并组织其他摇号家庭依次选房。

开发建设单位递补选房后满6个月,房源仍有剩余的,由市住房城乡建设委统筹协调调配给其他区进行配售。

第四章 共有产权约定

第十七条 共有产权住房项目的销售均价,应低于同地段、同品质普通商品住房的价格,以项目开发建设和适当利润为基础,并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。销售均价在土地供应文件中予以明确。

开发建设单位依据销售均价,结合房屋楼层、朝向、位置等因素,确定每套房屋的销售价格,价格浮动范围为 $\pm 5\%$ 。

第十八条 购房人产权份额，参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定；政府产权份额，原则上由项目所在地区级代持机构持有，也可由市级代持机构持有。

第十九条 共有产权住房项目销售均价和共有份额比例，应分别在共有产权住房项目土地上市前和房屋销售前，由代持机构委托房地产估价机构进行评估，并由市住房城乡建设委会同市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同审核后确定。评估及确定结果应面向社会公开。

第二十条 申请家庭选定共有产权住房的，夫妻双方应共同与开发建设单位、代持机构签订三方购房合同，作为购房家庭产权份额的共同共有人，未成年子女为同住人。

购房合同应明确共有产权份额、房屋使用维护、出租转让限制等内容。

共有产权住房交易合同示范文本由市住房城乡建设委会同市工商局制定。

第二十一条 购买共有产权住房的，购房人可以按照政策性住房有关贷款规定申请住房公积金、商业银行等购房贷款。

第二十二条 开发建设单位、购房人和代持机构应当按照国家和本市不动产登记有关规定，向房屋所在地区不动产登记部门申请办理不动产登记，房屋产权性质为“共有产权住房”。登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记部门应向当事人核发不动产权证书，并按规定在附记栏注记共有人姓名、共有方式及共有份额等内容。

第二十三条 已购共有产权住房用于出租的，购房人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分，具体应在购房合同中约定。

购房人应在市级代持机构建立的网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租。具体实施细则由市住房城乡建设委另行制定。

第二十四条 共有产权住房购房人取得不动产权证未满 5 年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由代持机构回购。

回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。

第二十五条 共有产权住房购房人取得不动产权证满 5 年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

(一) 购房人向原分配区住房城乡建设委(房管局)提交转让申请,明确转让价格。同等价格条件下,代持机构可优先购买。

(二) 代持机构放弃优先购买权的,购房人可在代持机构建立的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息,转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”,所占房屋产权份额比例不变。

第二十六条 代持机构行使优先购买权的房屋价格,应委托房地产估价机构参照周边市场价格评估确定。

购房人转让价格明显低于评估价格的,代持机构应当按购房人提出的转让价格予以回购。

购房人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的,其共有产权住房产权份额由代持机构回购。回购价格按照第一款规定确定。

以上具体实施办法由市住房城乡建设委会同相关部门另行制定。

第二十七条 共有产权住房的购房人和同住人应当按照本市房屋管理有关规定和房屋销售合同约定使用房屋。

共有产权住房购房人和代持机构,不得将拥有的产权份额分割转让给他人;不得违反本办法规定,擅自转让、出租、出借共有产权住房。

购房人、同住人违反购房合同约定,有擅自转让、出租、出借或超过份额抵押共有产权住房等行为的,代持机构可以按照合同约定,要求其改正,并追究其违约责任。

第二十八条 共有产权住房购房人和代持机构可依法将拥有的房屋产权份额用于抵押。其中,代持机构抵押融资只能专项用于本市保障性住房和棚户区改造建设和运营管理。

第二十九条 共有产权住房购房人应当按照本市商品住宅专项维修资金管理规定,全额缴纳住宅专项维修资金。

第三十条 共有产权住房的物业服务费,由购房人承担,并在购房合同中明确。

第五章 监督管理

第三十一条 房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权住房转让、出租等业务。

第三十二条 市住房城乡建设委应当建立全市统一的共有产权住房管理信息系统,为共有产权住房建设、申请审核、配售以及后期管理等工作提供技术服务。

第三十三条 违反本办法第十条、第十二条、第十四条规定，经查实，申请人不如实申报、变更家庭户籍、人口、住房、婚姻等状况，伪造或提供不真实证明材料，承诺腾退所租住的公共租赁住房、公有住房但在规定期限内拒不腾退的，禁止其 10 年内再次申请本市各类保障性住房和政策性住房，并按以下情形处理：

（一）已取得资格的，由区住房城乡建设委（房管局）取消其购买资格；

（二）已签约的，开发建设单位应与其解除购房合同，购房家庭承担相应经济和法律责任；

（三）已购买共有产权住房的，由代持机构责令其腾退住房，收取住房占用期间的市场租金，住房腾退给代持机构后，由代持机构退回购房款。

第三十四条 共有产权住房购房人、同住人违反购房合同约定，且拒不按代持机构要求改正的，房屋所在地区住房城乡建设委（房管局）可以责令其腾退住房，禁止其 10 年内再次申请本市各类保障性住房和政策性住房。

第三十五条 申请人、购房人、同住人以及相关单位和个人有违反本办法规定情形的，行政机关应当按照国家和本市规定，将相关行政处理决定纳入本市信用信息管理系统。

申请家庭成员在本市信用信息管理系统中记载有违法违规或严重失信行为的，区住房城乡建设委（房管局）依据相关规定限制该家庭申请购买共有产权住房。

第六章 附 则

第三十六条 市住房城乡建设委、区人民政府应当按照人才工作需要，在重点功能区、产业园区范围内及周边建设筹集共有产权住房，用于满足区域范围内人才居住需求。具体建设筹集、申请及配售办法另行制定。

第三十七条 本办法施行前已销售的自住型商品住房项目出租、出售管理，按照原规定执行。

本办法施行后，未销售的自住型商品住房、限价商品住房、经济适用住房，以及政府收购的各类政策性住房再次销售的，均按本办法执行。

第三十八条 本办法自 2017 年 9 月 30 日起施行。

[原文链接](#)



（九）关于加强限房价项目销售管理的通知

京建法〔2018〕9号

各有关单位：

为贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，促进本市房地产市场平稳健康发展，根据《北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门〈关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》（京政办发〔2016〕46号）和《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）等文件规定，现就加强本市“限房价、控地价”方式竞得土地的开发建设项目中可售住房的销售管理通知如下：

一、本通知所称限房价项目，是指按本市“限房价、控地价”方式竞得土地的开发建设项目。

二、在限房价项目办理施工许可后，由北京市房地产市场管理事务中心会同北京市保障性住房建设投资中心（以下简称“市保障房中心”）对该项目可售住房的市场价格进行评估，形成评估价。

三、根据限房价项目可售住房在土地出让时的销售均价的限价（以下简称“销售限价”）与评估价之比不同，分别按以下方式销售：

（一）比值高于设定比例的，由开发建设单位面向具备本市购房资格的家庭居民进行销售，所售住房为商品房，但应取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后满5年方可上市交易。开发建设单位应严格执行土地出让挂牌文件中关于建设标准、限定的销售均价和最高销售单价的要求，在销售时确保公开、公平和公正，不得强制搭售其他产品、服务，不得捆绑精装修，不得拒绝购房人使用住房公积金贷款。

（二）比值不高于设定比例的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房，购房人获得销售限价占评估价比例部分的产权份额，剩余比例产权相应转化为市保障房中心代持的政府产权份额；

（三）设定比例暂定为85%，在实施过程中可根据市场变化和销售情况适当调整。

四、市保障房中心收购限房价项目时，应与开发建设单位签订收购协议，明确各自权利、义务，并应在购房合同开始网签之日起十个月内向开发建设单位付清全部收购款。

五、市保障房中心收购转化的共有产权住房，具备本市共有产权住房购房资格的家庭均可申购。摇号配售时，项目所在区户籍和在项目所在区工作的本市其他区户籍、非京籍家庭作为优先组配售。

具备共有产权住房购房资格的家庭选购后仍有剩余房源的，市保障房中心可向具备本市购房资格的无房居民家庭进行销售，其中建筑面积大于 140 平米的住房可向具备本市购房资格的居民家庭进行销售。

六、市保障房中心收购转化的共有产权住房，其公告、网上申购、购房资格审核、购房确认等按《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）执行。

七、本通知自发布之日起实施，所涉及的共有产权住房的有关规定与《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）不一致的，以本通知为准。

北京市住房和城乡建设委员会

2018年5月25日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十）关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知

京建法〔2020〕1号

各有关单位：

根据《北京市职工购买公有住宅楼房管理办法》及《北京市机构改革实施方案》等文件精神 and 国务院关于精简政务服务事项，优化营商环境，简化审批环节的要求，在北京市人民政府住房制度改革办公室撤销后，为继续做好房改相关工作，明确工作责任，规范办理规则，统一办事流程，现就我市按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题通知如下：

一、单位向职工出售公有住房，应依据本市房改统一政策和单位实际情况拟制房改售房方案。售房方案按隶属关系报上级主管部门核准后执行，其中市、区属一级单位房改售房方案经党委（组）或董事会等本单位决策机构批准，并报房屋所在地的区房屋行政主管部门备案。

二、办理出售公有住房核准须对以下资料进行审核

（一）售房单位申请房改售房的请示。

（二）房改售房方案。方案中应包括政策及执行依据、售房范围、购房条件、售房价格计算方式、优惠政策、维修管理等内容。方案附件应包括：1. 所售房屋不动产权证（房屋所有权证）；无不动产权证（房屋所有权证）的应提交由不动产登记部门出具的“确权证明”；采取具结方式的，提交由不动产登记部门出具的《具结保证书》。2. 所售房屋及购房人情况明细表，明细表载明购房人姓名、身份证号、参加工作时间、房屋地址、建筑面积、分配入住时间、购房人及其配偶已购或承租其他公房情况、房价款等。3. 公有住宅租赁合同或相关材料。

三、办理房改售房备案需提供以下资料

（一）售房单位申请备案的请示。请示附件应包括售房单位房改售房方案（国管、中直、市区房改部门核准的不需提交）。

（二）上级主管部门核准意见或本单位决策机构决定。

（三）住房资金管理部门出具的售房款和住宅专项维修资金缴存凭证。

（四）购房人北京市城镇户口簿。

四、售房单位要对购房人户籍、租赁合同、拆迁协议等相关材料进行认真核对，如实报送，并承诺所提供材料的真实性。

五、公有住房售房单位因重组改制、名称变更等原因持原单位房屋产权证书办理核准和备案的，须提交重组改制或名称变更后的单位或原单位的上级单位出具同意承担原单位相关权利义务的情况说明，并提交单位改制或更名的相关文件材料。无上级主管部门的单位，其售房核准和备案工作由房屋所在地的区房屋行政主管部门负责。

六、本通知自 2020 年 1 月 1 日执行，以前规定与本通知不一致的，以本通知为准。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2019 年 10 月 28 日

[原文链接](#)



（十一）关于加快发展保障性租赁住房的意见

国办发〔2021〕22号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出以下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

二、基础制度

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

（二）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

（三）坚持供需匹配。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计

划，并向社会公布。

(四)严格监督管理。城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

(五)落实地方责任。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，要加强组织领导和监督检查，对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

三、支持政策

(一)进一步完善土地支持政策。

1.人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；应支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2.人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3.人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

4.对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使

用性质，不补缴土地价款。

5. 人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，应按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由市县人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

(二) 简化审批流程。各地要精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

(三) 给予中央补助资金支持。中央通过现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

(四) 降低税费负担。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

(五) 执行民用水电气价格。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

(六) 进一步加强金融支持。

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2. 支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

四、组织实施

(一) 做好政策衔接。各地要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程，高度重视保障性租赁住房建设。要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，包括通过利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房不补缴土地价款等国家保障性租赁住房的专门支持政策。

(二) 强化部门协作。住房城乡建设部要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价，及时总结宣传经验做法。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、税务总局、银保监会、证监会等部门和单位要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促。各有关部门和单位要按职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。

国务院办公厅

2021年6月24日

[原文链接](#)



（十二）关于核心区历史文化街区平房直管公房开展

申请式换租有关工作的通知

京建发〔2021〕332号

各有关单位：

为深入贯彻落实《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》《首都功能核心区控制性详细规划三年行动计划（2020年—2022年）》，改善历史文化街区平房直管公房居民的居住条件，现就首都功能核心区历史文化街区申请式退租片区范围内开展申请式换租有关工作通知如下。

一、换租方式

在实施历史文化街区平房直管公房申请式退租的片区内，换租人（即有意愿参与申请式换租的直管公房承租人）自愿提出申请，与换租主体协商，选择以下两种方式之一进行申请式换租。

（一）换租主体提供租赁房源置换换租人房屋使用权。换租人与直管公房经营管理单位解除直管公房承租关系，由换租主体提供租赁住房，供换租人承租，改善居住条件。

（二）换租主体市场化租赁换租人房屋使用权。在一定期限内，保留换租人承租关系，由换租主体给予换租人市场租金，换租人自行解决住房或选择租赁住房居住，改善居住条件。

二、换租主体

（一）直管公房经营管理单位可直接作为申请式换租主体。

（二）实施申请式退租的片区实施主体，可直接作为片区申请式换租主体。区政府可委托有群众工作经验、信用等级高、组织实施能力强的企业作为换租主体。

（三）社会单位参与申请式换租。资金、运营实力强的社会单位，可与换租主体协商，双方签订协议，参与申请式换租。有条件的社会单位可提供租赁房源供换租主体使用。经区政府主管部门同意后，作为投资及经营方参与申请式换租，具体换租和恢复性修建工作仍由换租主体组织实施。

三、实施方式

（一）换租主体提供租赁房源置换换租人房屋使用权

1. 换租主体和换租人签订协议，直管公房经营管理单位与换租人解除直管公房租赁关系，换租主体按照“一证一房”（“一证”为北京市公有住宅租赁合同）的标准，提供房源供换租人继续承租。

2. 换租的房源使用面积原则上不得少于换租人原承租住房折算的使用面积。折

算使用面积计算规则如下：

换租房源的折算使用面积=被换租公房使用面积×换租系数

其中：换租系数为换租项目启动时点，被换租公房的市场评估单价与换租房源的市场评估优惠后的单价比例。

同一区域内、同一时点用于换租房源市场评估优惠后的单价应保持平衡。

3. 换租房源折算的使用面积部分，换租人不缴纳租金，超出折算使用面积部分，由换租人按照市场租金标准缴纳租金。

4. 换租主体可采取购买、趸租、按年支付租金的方式，筹集换租房源。

（二）换租主体市场化租赁承租人房屋使用权

1. 换租主体应根据与换租人签订换租协议约定的期限，按照不低于换租房屋市场租赁评估价，向换租人支付换租租金。换租主体、换租人与直管公房经营管理单位签订三方协议，明确权利义务、违约责任。

2. 换租租金可由换租主体按年支付或一次性支付给换租人，具体由双方协商确定。换租房屋租金（每月）计算公式如下：

换租租金=被换租房屋市场租赁评估价×直管公房建筑面积

3. 换租双方一次约定的换租期限最少为 10 年，最长为 20 年。换租期满，换租人可选择与换租主体续签换租协议，重新核定换租租金，也可解除换租协议，回到原直管公房居住，或由双方协商，就近选择条件类似的直管公房，由换租人继续承租。

4. 换租人领取换租租金后，应自行解决住房。换租人也可选择承租由换租主体或区政府主管部门提供的租赁住房，按照市场租金标准缴纳，一个换租人家庭只能选择一套租赁住房。

5. 换租人保留原直管公房相关承租权益，原承租直管公房租金部分，由换租主体按照原标准继续缴纳。

6. 换租期间，原则上不得更换换租人，如换租人死亡，应按直管公房管理相关规定变更原直管公房承租人。变更换租人时，家庭推选的新换租人应承诺继续履行换租协议，并与换租主体签订补充协议，继续领取换租租金。

7. 在换租期间，换租主体负责直管公房的住用安全及日常维修维护。

四、换租程序

（一）确定主体。区政府按照本通知要求，确定换租主体。

（二）公布政策。区主管部门公布申请式换租政策，并报市住房保障管理部门备案。

（三）居民申请。换租人持直管公房租赁合同、本人身份证明及户籍证明等材料，向换租主体提出换租申请。

（四）签订协议。换租主体受理申请后，按照申请式换租政策，计算换租租金，

经直管公房经营管理单位同意后，换租人与换租主体、直管公房经营管理单位三方签订换租协议，报区主管部门备案。

(五) 搬家腾房。换租人按换租协议约定时间完成搬家腾房，并将房屋交付换租主体。采取保留直管公房承租关系方式的，在完成搬家腾房后，换租人开始领取换租租金。

五、与申请式退租政策衔接

如换租人租赁的房屋为政府组织建设的定向安置房，其居住满 10 年后，可以向换租主体申请，购买换租住房。由换租主体按照届时申请式退租政策对换租人进行货币补偿，扣除换租主体提供租赁住房产生的成本和费用。所购房屋产权登记为共有产权住房，购买价格和份额比例由区主管部门确定。

六、实施恢复性修建和经营利用

(一) 完成换租后的直管公房，应纳入片区恢复性修建范围，由换租主体按照片区恢复性修建方案，合理利用申请式换租房屋补足公共服务设施。

(二) 完成换租及恢复性修建后的房屋可由换租主体按规划要求开展经营利用，可作为保障性租赁住房等住宅或商业、办公等经营性房屋使用。社会单位参与的，按照协议要求开展经营利用。

七、其他

申请式换租片区内涉及私房及单位自管房的，以及危旧楼房改建试点项目，可参照直管公房申请式换租政策执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市东城区人民政府

北京市西城区人民政府

2021 年 10 月 13 日

[原文链接](#)



（十三）关于统筹规范住宅房屋征收中安置房管理工作的通知

京建发〔2021〕391号

各区人民政府、经济技术开发区管委会，各相关单位：

为统筹全市安置房管理，进一步完善住宅房屋征收、拆迁、协议腾退、申请式退租（本通知统称房屋征收）中安置房管理工作机制，加强安置房全过程管理，严控安置周期，遏制逾期未安置情形，切实维护群众合法权益，经市政府同意，现就统筹规范房屋征收中安置房管理工作通知如下：

一、切实加强安置房房源管理

（一）本通知所称安置房，指本市国有土地和集体土地上组织实施的住宅房屋征收、拆迁、协议腾退、申请式退租中用于补偿安置的住房。

（二）安置房管理遵循市级主策、区级主责的原则。市住房城乡建设委会同市规划自然资源委等市级部门优化完善政策，建立安置房管理信息系统，指导各区人民政府做好安置房管理相关工作。各区人民政府（含已赋权的管委会，下同）承担安置房管理的主体责任，依规负责安置房管理使用等具体工作。

（三）本市新建安置房建设项目纳入全市政策性住房建设筹集计划管理，每年由市住房城乡建设委统筹全市计划后报市政府批准执行；纳入全市统筹计划的安置房建设项目按照现行优化政策性住房项目审批制度加快推进。各区人民政府应根据我市住房保障规划，提前建设和筹集安置房源。

（四）各区人民政府应指定责任部门负责将安置房建设计划、项目信息、房源信息录入安置房管理信息系统；因安置房调配、使用、回购、转化等发生变更时，应在信息系统中及时更新，确保信息准确。市住房城乡建设委建立完善全市安置房源信息库；使用经济适用房（含参照经济适用房管理的房屋）、限价商品房、自住型商品房、共有产权房等作为安置房的，应将房源信息及时导入安置房管理信息系统。

（五）各区人民政府征收住宅房屋，提供的安置房一般应为具备入住条件的现房。

（六）住宅房屋征收中，确需使用在建、待建安置房源安置时，外迁安置的应取得建筑工程规划许可证，回迁安置的安置房应建设规划稳定；各区房屋征收实施单位组织签订补偿安置协议前，在建、待建安置房源规划建设进度应符合选房条件，明确地址、楼号、单元号、门牌号、户型、面积等房源信息和竣工日期。

（七）建设单位应加快安置房建设进度，按我市土地开发成本管理相关规定严控周转周期，确保被安置人员及时妥善安置。

（八）实施市级成本预审的土地储备开发、绿化隔离地区土地开发、棚户区改造

等项目，各区人民政府应在预审程序启动之前将项目安置房位置、建设规模、建设进度及被安置人员、人房对应情况报送市住房城乡建设委。

(九)市、区人民政府应加强安置房统筹管理，未经市、区人民政府批准，安置房建设单位不得擅自出售或挪作他用。

二、从严核定被安置人员

(十)各区人民政府应当依据我市关于被安置人员认定的相关政策要求，建立健全认定办法及程序。

(十一)住宅房屋征收中，征收实施单位应使用安置房管理等信息系统对被安置人员拥有房产及享受住房保障情况进行核查，确保被安置人员符合条件。

(十二)补偿安置协议签订前，征收实施单位应在征收现场公示被安置人员姓名、身份证件号码(部分)、与被征收人的法律关系、被征收房屋地址等信息，接受社会监督。公示期不少于10日。

(十三)国有土地上房屋征收实施单位应使用房屋征收综合管理系统开展相关业务，实时录入征收补偿、安置选房等信息，并由区房屋征收管理部门完成审核；补偿安置协议中应列明被安置人员，载明选房信息。未能实时录入的，应在1个月内完成补录及审核。经审核的安置数据通过系统接口汇入安置房管理信息系统。

(十四)集体土地上房屋征收补偿安置协议应载明被安置人员选房信息；补偿安置协议签订后，征收实施单位应在1个月内将被安置人员信息、审核及公示信息录入安置房管理信息系统，上传相应补偿安置协议，依据安置房建设计划、房源信息、补偿安置协议在系统中完成人房对应；责任部门应对录入数据进行审核，对数据的准确性、真实性负责。

(十五)购房人信息因继承等特殊情况确需变更的，可凭相关合法手续并经区政府或责任部门审批同意后办理，并在安置房管理信息系统中上传相关审批文件。不得通过债务、婚姻、交易等方式获取或变更购房资格。

三、严格规范购房流程

(十六)房屋征收实施单位应加强与安置房建设单位的工作衔接。安置房建设单位应认真核验选房信息，与购房人签订购房协议；发现选房信息不齐全、与安置房管理信息系统中补偿安置协议内容不一致等情况时，不得签订购房协议，并及时通报责任部门。

(十七)区政府或指定的责任部门应依据安置房建设工程规划许可证等相关资料对安置房合规性进行审核，依据补偿安置协议、购房协议对购房信息进行审核确认；利用安置房管理信息系统导出《安置房信息备案表》，经区政府盖章确认后报送市住

房城乡建设委备案。

(十八)安置房建设单位应将经审核确认的购房信息与测绘上传的房源实(预)测数据进行匹配,并通过房地产交易权属管理系统对安置房和购房人信息进行校核,校核通过的进行网签备案。

(十九)安置房购房备案信息与不动产登记、税务等部门相关信息系统交互共享,作为安置房不动产登记、税收征管等业务的基础数据。安置房不动产登记原则上不受理非备案合同申请。

(二十)各区人民政府针对房屋征收项目组织的审计部门或委托的第三方审计机构,应对补偿安置工作实施全覆盖、全过程监督审核。

四、明确相关工作要求

(二十一)市住房城乡建设委应统筹加快推进安置房管理信息系统建设,畅通全市安置信息共享渠道,提升安置工作管理信息化水平和数据使用效能。

(二十二)各区责任部门、房屋征收实施单位和安置房建设单位违反上述规定的,市或区人民政府应责令改正,并按照相关政策规定追究责任,涉嫌违法的移交司法机关处理。

(二十三)各单位应加强信息沟通、报送工作,及时反馈工作推进中遇到的新问题、新情况,会商解决。各区指定的责任部门、负责人及其调整情况,应及时报市住房城乡建设委。

(二十四)本通知执行前已启动的安置房建设项目,未纳入政策性住房建设筹集计划的应申请纳入计划;已签约但未办理不动产登记的安置房,各区责任部门应组织将安置房源和人房对应信息录入安置房管理信息系统,实施签约信息备案。

(二十五)本通知自2022年1月1日起执行。

特此通知。

[原文链接](#)



（十四）关于加强本市共有产权住房政府产权份额

代持机构管理的通知

京建发〔2021〕419号

各区人民政府，经济技术开发区管委会，各有关单位：

为加强共有产权住房政府产权份额代持机构管理，根据市住房城乡建设委等四部门《关于印发〈北京市共有产权住房管理暂行办法〉的通知》（京建法〔2017〕16号）等文件规定，经市政府同意，现就有关事项通知如下。

一、各区人民政府确定一家代表政府集中持有本区共有产权住房政府产权份额的保障性住房专业运营管理企业（以下简称“代持机构”），共有产权住房政府产权份额单独核算管理，该企业未经批准不得参与商业性房地产开发经营业务。市级共有产权住房代持机构为北京保障房中心有限公司（以下简称“北京保障房中心”）。

二、各区人民政府、北京保障房中心向市住房城乡建设委备案代持机构营业执照复印件、公司章程及共有产权住房业务联络人、联络方式、对外公开电话。市住房城乡建设委统一向社会发布代持机构名录公告，载明代持机构全称、共有产权住房业务对外公开电话等信息，便于公众知悉。

公告发布后，代持机构公告信息发生变更的，应当在5个工作日内向市住房城乡建设委作书面变更备案。

三、代持机构在市、区住房城乡建设委（房管局）指导下，按照有关规定和购房合同约定负责以下管理服务工作：

1. 委托房地产估价机构评估共有产权住房项目销售均价、共有份额比例、回购房屋价格及行使优先购买权的房屋价格；

2. 参与规划设计方案评审、全装修方案评审、预验房等环节，对房屋使用功能、品质方面提出合理化建议；

3. 与共有产权住房开发建设单位、购房人签订购房合同；

4. 按照相关规定及购房合同约定，与开发建设单位、购房人向房屋所在区不动产登记部门申请办理不动产登记；

5. 按照相关规定及购房合同约定，对购房人出租共有产权住房进行管理；

6. 共有产权住房购房人按照相关规定转让其所持产权份额或所持产权份额被司法拍卖时，依规进行回购或行使优先购买权；

7. 依据购房合同约定，对购房人使用共有产权住房的行为进行日常监管，若购房人存在擅自转让、赠与、出租、出借或超过其份额抵押共有产权住房等行为的，按照购房合同约定要求其改正，追究其违约责任，并及时报告区住房城乡建设委（房管局）；

8. 共有产权住房管理规定或购房合同约定的其他管理服务职责。

市级代持机构除履行以上规定职责外，还应当建立共有产权住房网络服务平台系统，并依规提供共有产权住房出租、产权份额转让等管理服务。

四、共有产权住房项目申购公告发布前，原则上由组织房源分配的住房城乡建设委（房管局）向代持机构出具代表政府持有该项目共有产权住房政府产权份额的授权委托书。授权委托书中载明项目名称、位置，销售房源范围、套数、套型面积、政府产权份额比例等内容（附件1）。

代持机构持授权委托书与共有产权住房开发建设单位、购房人签订购房合同，履行管理服务职责，并办理不动产登记手续。

五、共有产权住房代持机构签订购房合同后，应当建立共有产权住房政府产权份额管理台账（附件2），包括项目台账和每个项目的房屋子台账。信息发生变更的，应当及时更新台账。

代持机构应当单独保管政府产权份额管理台账、购房合同及相关文件，确保档案完整。

六、共有产权住房代持机构基于共有产权住房出租、转化出售等业务取得的收益及其孳息，应当单独进行会计核算，专账管理，扣除业务工作中产生的税费、评估费等必要支出后按照相关政策规定处置。

七、共有产权住房代持机构应当于每年3月底前，主动向同级住房城乡建设委（房管局）和财政局、国资委，报告上一会计年度共有产权住房日常运营管理、资金等情况。

八、共有产权住房代持机构的管理服务工作，纳入保障性住房专业运营管理企业绩效考核的业务指标体系，由同级国资委会同住房城乡建设委（房管局）共同实施考核。其代持共有产权住房政府产权份额的收益及支出情况不计入企业年度绩效考核经济效益指标范围。

九、市、区住房城乡建设委（房管局）指导共有产权住房代持机构开展业务，并会同同级财政局对其共有产权住房管理服务、重要事项报告、政府产权份额管理、资金使用等情况定期开展监督检查。发现违规情形的，督促其整改，并通报同

级国资委。

十、变更代持机构应经区人民政府同意后，由组织房源分配的住房城乡建设委（房管局）在官网发布变更公告，原代持机构通过书面或短信等方式告知购房人、开发商等合同当事人变更公告或链接。变更程序完成后，已申领授权委托书的，原代持机构交回授权委托书，住房城乡建设委（房管局）向新代持机构出具授权委托书。

共有产权住房项目政府产权份额代持机构在市、区之间或跨区变更的，应经市住房城乡建设委、市财政局、属地区人民政府协商一致并报市政府同意后实施。

十一、本通知自2022年1月15日起实施。本通知实施前已销售的共有产权住房项目，代持机构向同级住房城乡建设委（房管局）补领授权委托书。代持机构与本通知要求不一致的，应当按照本通知要求变更代持机构，移交已签订购房合同、政府产权份额管理台账、相关业务档案、文件。

附件：[1. 共有产权住房项目代持机构授权委托书范本.doc](#)

[2. 共有产权住房政府产权份额管理台账样表.doc](#)



北京市住房和城乡建设委员会
北京市财政局
北京市规划和自然资源委员会
北京市人民政府国有资产监督管理委员会
2021年12月17日

[原文链接](#)



（十五）关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）

京建法〔2022〕2号

各有关单位：

为满足共有产权住房购房人实际生活需求，规范住房租赁活动，提高住房使用效率，根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）、《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》（京建法〔2017〕21号）等文件规定，经市政府同意，现就规范本市共有产权住房出租管理有关工作通知如下：

一、共有产权住房购房人因家庭成员就业、子女就学等原因确需出租住房的，应按照国家及本市住房租赁管理、共有产权住房管理相关规定执行。共有产权住房租赁活动纳入本市住房租赁监督管理范围。

二、共有产权住房租赁活动统一通过市级代持机构建立的网络服务平台（以下简称“服务平台”）办理，包括住房出租意向登记、出租使用协议签订、住房情况核验、住房信息发布、租赁合同网签、租赁登记备案等。服务平台与市住房租赁管理服务平台、房屋大数据平台、安居北京住房保障管理信息系统实行联网。

三、共有产权住房购房人通过服务平台填报住房出租意向，与代持机构签订住房出租使用协议，明确购房人为住房出租责任人，承担住房出租安全责任，履行住房维修等义务，约定住房拟出租价格、期限、出租方式、租金收益分配等，并说明出租原因。

住房租赁合同由购房人和承租人双方签订。租赁期限原则上不超过三年。

四、服务平台通过对接本市房屋大数据平台信息系统，核验共有产权住房购房人住房情况。经核验通过，购房人在本市无其他住房，住房出租信息方可在服务平台发布。共有产权住房代持机构自收到购房人住房出租意向申请后，应在5个工作日内回复意见，逾期未回复的视同同意出租。

购房人对核验结果有异议的，由购房人向共有产权住房政府份额代持机构所在区住房城乡建设委（房管局）提请复核。

五、共有产权住房代持机构委托房地产估价机构评估项目所在区域的市场租赁价格，定期发布代持共有产权住房项目租赁成交信息，引导社会形成稳定预期。

六、共有产权住房代持机构会同同级住房城乡建设委（房管局），根据区域市场租赁价格和共有产权住房政府产权份额比例，按照就低原则，综合确定各项目各套型政府产权份额租金定额收益。租金定额收益经区人民政府审定批准，并报市住

房城乡建设委、市财政局后实施。租金定额收益在服务平台中公布。

租金定额收益实施动态调整，新（续）签订住房租赁合同的，代持机构按照新标准收取租金定额收益。住房租赁合同期限超过三年的，每三年代持机构可调整一次租金定额收益。

七、共有产权住房购房人拟定的住房出租价格低于代持机构确定的市场租金标准，代持机构可优先租赁住房，并按购房人拟定出租价格及持有产权份额比例，向其支付租金收益。

鼓励共有产权住房购房人优先面向本区公租房备案家庭和符合共有产权住房租房条件的家庭出租。承租家庭优先条件，由服务平台对接安居北京住房保障管理信息系统进行核验。

八、共有产权住房租金定额收益收取采取资金划扣方式。购房人在代持机构认可的商业银行开设账户，完成政府产权份额租金定额收益在银行进行划扣操作的授权，租金到账后按约定将政府产权份额比例的租金定额收益按月或按季度自动划转到代持机构指定账户。商业银行未能划转的，代持机构应及时与购房人联系进行催缴。

共有产权住房租赁活动中涉及的相关税费，按照国家及本市相关规定执行。

九、共有产权住房出租房源由服务平台向社会发布后，房地产经纪机构方可为其代理住房租赁经纪业务。

共有产权住房购房人与承租人自行或通过房地产经纪机构达成出租意向的，均应在服务平台网签住房租赁合同。服务平台将网签合同信息推送至本市住房租赁管理服务平台后，视同完成住房租赁合同登记备案和出租登记。

共有产权住房的承租人，不得将住房转租。

十、房地产经纪机构不得代理未经服务平台发布的共有产权住房租赁经纪服务；互联网信息平台也不得为其发布和代理。

除代持机构外，住房租赁企业不得为共有产权住房提供住房租赁经营服务。

十一、共有产权住房代持机构应做好共有产权住房出租服务工作，指导购房人合法合规出租共有产权住房。根据购房合同约定，对共有产权住房政府产权份额代行日常管理责任，收缴和催缴政府产权份额的租金定额收益，确保租金定额收益按时足额收取。加强共有产权住房政策、住房租赁及其监督管理规定和住房使用安全知识的宣传，畅通违规线索举报渠道，及时发现违规出租行为，限期追回政府产权份额租金定额收益，并将相关违规信息报送区住房城乡建设委（房管局）。加强信

息技术手段推广应用，提高共有产权住房社区技防管理水平。

十二、各区住房城乡建设委（房管局）应按照国家和本市住房租赁管理规定，加强共有产权住房租赁活动管理；加大执法检查力度，发现违规出租共有产权住房的机构和个人，应责令其限期改正，拒不改正的，将房地产经纪机构、住房租赁企业和个人信息录入管理系统作为不良记录。

十三、共有产权住房购房人及其家庭成员，未经代持机构同意擅自出租共有产权住房或欠缴政府产权份额租金收益的，应按照共有产权住房购房合同约定承担违约责任，并向代持机构返还违规期间政府产权份额的租金定额收益。

共有产权住房购房人违反本通知规定拒不改正的，代持机构可暂停办理该套住房的回购和上市手续。

十四、市级代持机构应做好服务平台建设、运行、维护等工作，制定服务平台具体操作流程，做好共有产权住房出租政策咨询服务。

市住房城乡建设委会同相关部门，对服务平台的建设和运行进行监督指导，保障工作有序推进。

十五、本通知自 2022 年 3 月 20 日起实施，试行期限 3 年。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市规划和自然资源委员会

2022 年 2 月 23 日

[原文链接](#)



（十六）关于印发《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》的通知

京建发〔2022〕105号

各区住房城乡建设委（房管局），东城、西城、石景山区住房城市建设委，经济技术开发区开发建设局，市规划自然资源委各分局，各有关单位：

为进一步贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）文件精神，按照《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号）有关要求，市住房城乡建设委、市规划自然资源委研究制定了《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》（以下简称《导则》），对本市保障性租赁住房建设品质提出了基本要求，力求强化技术服务指导，鼓励开发建设单位在此基础上根据实际需求提高建设品质。保障性租赁住房项目所提供的服务和功能，以与承租人签订的租赁合同为准。对于执行《导则》个别条款确有困难的改建项目，由市住房城乡建设委、市规划自然资源委组织专家进行评审论证，评审论证意见作为建设依据。

各相关单位要密切关注《导则》落地实施情况，遇有问题及时反馈市住房城乡建设委保障房标准与评审处，共同促进《导则》的修改完善、优化提升。

本《导则》自发布之日起实施。

特此通知。

附件：

- 1、北京市保障性租赁住房建设导则（试行）.pdf
- 2、《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》要点使用检索表.pdf

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2022年4月14日

[原文链接](#)



（十七）关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知

银发〔2022〕30号

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行；各银保监局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为落实好党中央、国务院关于支持保障性租赁住房发展的决策部署，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）要求，现就有关工作通知如下：

一、自本通知印发之日起，银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

二、银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。

三、银行业金融机构要严格执行人民银行、银保监会有关统计制度，确保数据真实准确。

四、本通知适用于执行房地产贷款集中度管理制度的银行业金融机构。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行将本通知转发至辖区内人民银行分支机构、城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、农村信用社、村镇银行、民营银行。请各银保监局将本通知转发至辖内各银保监分局。

中国人民银行

银保监会

2022年1月30日

[原文链接](#)



(十八) 关于发布《北京市共有产权住房价格评估技术指引》的通知

北估秘[2023]002号

各会员机构、相关单位:

为进一步规范本市共有产权住房价格评估活动,维护共有产权住房购房人和政府的合法权益,保证共有产权住房价格合理,依据住房和城乡建设部、市住房和城乡建设委员会相关文件规定,受市住房和城乡建设委员会委托,结合本市实际情况,我会组织专家制定《北京市共有产权住房价格评估技术指引》(以下简称指引)。

该《指引》充分征询相关部门、国家级行业协会及行业专家的意见,现向全行业发布,2023年4月1日开始实施。

该《指引》实施期间,由我会负责解释,并根据实施情况,适时修订。

附件: [《北京市共有产权住房价格评估技术指引》.pdf](#)



[原文链接](#)



（十九）关于通过收购转化和长期租赁加强公租房筹集工作的通知

京建发〔2023〕17号

各区人民政府、经济技术开发区管委会，各相关单位：

为进一步加大公租房筹集力度，盘活存量房源，减少公租房备案家庭轮候时间，根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2021〕61号）和《关于统筹规范住宅房屋征收中安置房管理工作的通知》（京建发〔2021〕391号）有关要求，经市政府同意，现就通过收购转化和长期租赁筹集公租房工作通知如下：

一、摸清底数

（一）梳理台账。各区政府定期梳理核实本辖区内销售剩余的经济适用住房和限价商品住房，以及剩余的安置房，建立工作台账，明确剩余房源地址、楼号、单元号、门牌号、户型、面积等房源信息和竣工日期。

二、收购转化

（二）转化房源范围。安置房（不含集体土地建设的安置房）用于安置后仍有剩余且收购价格较低的，以及经济适用住房、限价商品住房在组织配售后确有剩余的，可由指定的保障性住房专业公司收购转化为公租房。

（三）申请收购。各区住房城乡（市）建设委（房管局）组织建设单位、区保障性住房专业公司及相关单位核实拟收购房源情况及建设单位债务风险情况，保障性住房专业公司编制综合实施方案，包括资金来源及收购、运营方案。区政府审定综合实施方案，在确保风险可控的前提下，向市住房城乡建设委提出书面意见，明确收购主体、收购价格、房源明细、收购资金来源等收购转化安置房的，还需明确安置房类型、归口管理部门，并征得归口管理部门的同意。

（四）价格确定。安置房剩余房源按照有关部门审定的价格及相关政策规定收购。经济适用住房、限价商品住房等剩余房源按照原销售价格收购。

（五）联合审定。市住房城乡建设委组织市发展改革、规划自然资源、财政等部门及相关区人民政府召开会议，共同研究提出收购转化意见。其中，市政府确定安置对象的安置房项目收购转化为公租房的，由市住房城乡建设委报请市政府同意后，向区人民政府出具书面意见；其他项目收购转化为公租房的，由市住房城乡建设委直接向区人民政府出具书面意见。

（六）组织收购。区住房城乡（市）建设委（房管局）组织保障性住房专业公司与建设单位签订房源收购合同，明确各方在房屋质量、收购款支付等方面的权利义务，并按照收购合同约定的时间节点支付收购款。

保障性住房专业公司要密切关注建设单位债务风险，督促建设单位及时交付房源，防范化解收购风险。

（七）房屋转化。有关网上签约、房屋转移登记工作按照《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房房屋登记有关问题的通知》（京建法〔2013〕6号）执行，有

关资产管理按照《北京市财政局 北京市住房和城乡建设委员会关于转发《公共租赁住房资产管理暂行办法》的通知》(京财资产〔2019〕2602号)执行。

(八)数据变更。市、区住房保障管理部门应在安居北京住房保障综合信息管理服务中办理转化业务,及时变更相关房源信息。

剩余安置房收购转化的,还应在安置房管理信息系统中及时更新相关房源信息,确保数据准确。

三、长期租赁

(九)鼓励各区政府长期租赁集体土地租赁住房等保障性租赁住房作为公租房配租使用,或由保障性租赁住房项目建设单位、运营单位直接向各区政府确定的公租房家庭配租。上述作为公租房配租使用的保障性租赁住房,不再纳入公租房建设筹集计划统计,运营期间按照本市公租房管理相关规定执行。

(十)各区政府可组织保障性住房专业公司从定向安置房共有产权住房和商品住房等房屋中,长期租赁部分价位、区域适当的房源,作为公租房配租使用。租赁的房源应权属清晰,拥有合法证明,且符合安全、消防和卫生等要求。

保障性住房专业公司与房屋产权人签订房屋租赁合同。期限一般不低于5年。合同中应约定房屋租金标准、支付时间、支付方式,以及租赁双方的权利义务等。租赁合同签订后10个工作日内,保障性住房专业公司应将项目和房源信息录入安居北京住房保障综合信息管理服务中。各区住房城乡建设委(房管局)应在10个工作日内完成合同备案,并通过平台上报市住房城乡建设委。

保障性住房专业公司连续租赁定向安置房、共有产权住房和商品住房等产权类住房超过5年的,可列入合同签订年度本区公租房建设筹集计划。房源在合同期限内不得重复列入。

(十一)经区政府同意,区财政局可安排资金对长期租赁其他住房作为公租房予以支持,具体资金支持标准、支持方式、绩效评价等由各区根据本区实际确定。

四、其他

(十二)本通知所述房屋作为公租房使用的,室内装修标准应不低于本市相关规定。房屋达到有关建设、装修标准后方可出租运营,分配及运营管理等均按照本市公租房管理规定执行。

(十三)本通知自印发之日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
北京市规划和自然资源委员会
2023年1月10日

四、交易税费类

(一) 关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知

财税〔2016〕23号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局、住房城乡建设厅(建委、房地局),西藏、宁夏、青海省(自治区)国家税务局,新疆生产建设兵团财务局、建设局:

根据国务院有关部署,现就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策通知如下:

一、关于契税政策

(一)对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

(二)对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

(三)纳税人申请享受税收优惠的,根据纳税人的申请或授权,由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果,并将查询结果和相关住房信息及时传递给税务机关。暂不具备查询条件而不能提供家庭住房查询结果的,纳税人应向税务机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证,诚信保证不实的,属于虚假纳税申报,按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理,并将不诚信记录纳入个人征信系统。

按照便民、高效原则,房地产主管部门应按规定及时出具纳税人家庭住房情况书面查询结果,税务机关应对纳税人提出的税收优惠申请限时办结。

(四)具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

二、关于营业税政策

个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。

办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕89号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172号）的有关规定执行。

三、关于实施范围

北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施本通知第一条第二项契税优惠政策及第二条营业税优惠政策，上述城市个人住房转让营业税政策仍按照《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号）执行。

上述城市以外的其他地区适用本通知全部规定。

本通知自2016年2月22日起执行。

财政部

国家税务总局

住房城乡建设部

2016年2月17日



大地机构
LANDMASTER

[原文链接](#)



（二）关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策 执行标准的公告

2017年第1号

为进一步严格购房资格审核中相关政策执行标准，根据《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神 进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）第六条关于“在本市没拥有住房且连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）”的规定，现就“连续5年（含）以上在本市缴纳个人所得税”的政策执行标准公告如下：

“连续5年（含）以上在本市缴纳个人所得税”，是指按“工资、薪金所得”缴税的纳税人，从申请月的上一个月开始往前推算60个月在本市连续缴纳个人所得税；按“个体工商户生产、经营所得”缴税的纳税人，根据其适用的计税期间，从申请月的上一个月（或上一季度）开始往前推算60个月（或20个季度）在本市连续缴纳个人所得税。

上述政策执行标准自2017年3月22日起执行。

特此公告。

北京市地方税务局
北京市住房和城乡建设委员会
2017年3月22日

[原文链接](#)



(三) 《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策 执行标准的公告》的补充公告

京建发〔2019〕266号

《中华人民共和国个人所得税法》修订实施后，部分购房资格申请人因减除费用提高以及新增专项附加扣除不再缴纳个人所得税，为此，现就《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》（北京市地方税务局北京市住房和城乡建设委员会公告2017年第1号）补充公告如下：

一、2019年1月1日后，购房资格申请人因新个人所得税法实施而不再缴纳个人所得税的，如其当月社会保险正常缴纳则计入个人所得税累计缴纳月数，且此后各月只审核申请人社会保险缴纳情况。

二、原公告中“按‘个体工商户生产、经营所得’缴税的纳税人”，根据新个人所得税法修改为“按‘经营所得’缴税的纳税人”。

本公告自发布之日起执行。

特此公告。

北京市住房和城乡建设委员会
国家税务总局北京市税务局
北京市人力资源和社会保障局

2019年6月5日

[原文链接](#)



（四）中华人民共和国城市维护建设税法

主席令第五十一号

第一条 在中华人民共和国境内缴纳增值税、消费税的单位和个人，为城市维护建设税的纳税人，应当依照本法规定缴纳城市维护建设税。

第二条 城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。

城市维护建设税的计税依据应当按照规定扣除期末留抵退税退还的增值税税额。

城市维护建设税计税依据的具体确定办法，由国务院依据本法和有关税收法律、行政法规规定，报全国人民代表大会常务委员会备案。

第三条 对进口货物或者境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的增值税、消费税税额，不征收城市维护建设税。

第四条 城市维护建设税税率如下：

- （一）纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；
- （二）纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；
- （三）纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。

前款所称纳税人所在地，是指纳税人住所地或者与纳税人生产经营活动相关的其他地点，具体地点由省、自治区、直辖市确定。

第五条 城市维护建设税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。

第六条 根据国民经济和社会发展的需要，国务院对重大公共基础设施建设、特殊产业和群体以及重大突发事件应对等情形可以规定减征或者免征城市维护建设税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

第七条 城市维护建设税的纳税义务发生时间与增值税、消费税的纳税义务发生时间一致，分别与增值税、消费税同时缴纳。

第八条 城市维护建设税的扣缴义务人为负有增值税、消费税扣缴义务的单位和个人，在扣缴增值税、消费税的同时扣缴城市维护建设税。

第九条 城市维护建设税由税务机关依照本法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定征收管理。

第十条 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

第十一条 本法自2021年9月1日起施行。1985年2月8日国务院发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》同时废止。

[原文链接](#)



（五）中华人民共和国契税法

主席令第五十二号

第一条 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税。

第二条 本法所称转移土地、房屋权属，是指下列行为：

- （一）土地使用权出让；
- （二）土地使用权转让，包括出售、赠与、互换；
- （三）房屋买卖、赠与、互换。

前款第二项土地使用权转让，不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照本法规定征收契税。

第三条 契税法率为百分之三至百分之五。

契税法的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

第四条 契税的计税依据：

- （一）土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款；
- （二）土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地使用权、房屋价格的差额；
- （三）土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。

纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

第五条 契税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。

第六条 有下列情形之一的，免征契税：

- （一）国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施；

(二) 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助;

(三) 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产;

(四) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属;

(五) 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属;

(六) 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属。

根据国民经济和社会发展的需要,国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等情形可以规定免征或者减征契税,报全国人民代表大会常务委员会备案。

第七条 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税:

(一) 因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用,重新承受土地、房屋权属;

(二) 因不可抗力灭失住房,重新承受住房权属。

前款规定的免征或者减征契税的具体办法,由省、自治区、直辖市人民政府提出,报同级人民代表大会常务委员会决定,并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

第八条 纳税人改变有关土地、房屋的用途,或者有其他不再属于本法第六条规定的免征、减征契税情形的,应当缴纳已经免征、减征的税款。

第九条 契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

第十条 纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

第十一条 纳税人办理纳税事宜后,税务机关应当开具契税完税凭证。纳税人办理土地、房屋权属登记,不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或者有关信息。未按照规定缴纳契税的,不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。

第十二条 在依法办理土地、房屋权属登记前,权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的,纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款,税务机关应当依法办理。

第十三条 税务机关应当与相关部门建立契税涉税信息共享和工作配合机制。自然资源、住房城乡建设、民政、公安等相关部门应当及时向税务机关提供与转移土地、房屋权属有关的信息,协助税务机关加强契税征收管理。

税务机关及其工作人员对税收征收管理过程中知悉的纳税人的个人信息，应当依法予以保密，不得泄露或者非法向他人提供。

第十四条 契税由土地、房屋所在地的税务机关依照本法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定征收管理。

第十五条 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

第十六条 本法自 2021 年 9 月 1 日起施行。1997 年 7 月 7 日国务院发布的《中华人民共和国契税暂行条例》同时废止。

[原文链接](#)



（六）关于继续执行企业事业单位改制重组有关契税政策的公告

财政部 税务总局公告 2021 年第 17 号

为支持企业、事业单位改制重组，优化市场环境，现就继续执行有关契税政策公告如下：

一、企业改制

企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，原企业投资主体存续并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）比例超过 75%，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，免征契税。

二、事业单位改制

事业单位按照国家有关规定改制为企业，原投资主体存续并在改制后企业中出资（股权、股份）比例超过 50%的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税。

三、公司合并

两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，且原投资主体存续的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。

四、公司分立

公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。

五、企业破产

企业依照有关法律法规规定实施破产，债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属，免征契税；对非债权人承受破产企业土地、房屋权属，凡按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业全部职工规定，与原企业全部职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，对其承受所购企业土地、房屋权属，免征契税；与原企业超过 30%的职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，减半征收契税。

六、资产划转

对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税。

同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子

公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税。

七、债权转股权

经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。

八、划拨用地出让或作价出资

以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，不属上述规定的免税范围，对承受方应按规定征收契税。

九、公司股权（股份）转让

在股权（股份）转让中，单位、个人承受公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

十、有关用语含义

本公告所称企业、公司，是指依照我国有关法律法规设立并在中国境内注册的企业、公司。

本公告所称投资主体存续，是指原改制重组企业、事业单位的出资人必须存在于改制重组后的企业，出资人的出资比例可以发生变动。

本公告所称投资主体相同，是指公司分立前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动。

十一、本公告自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日执行。自执行之日起，企业、事业单位在改制重组过程中，符合本公告规定但已缴纳契税的，可申请退税；涉及的契税尚未处理且符合本公告规定的，可按本公告执行。

财政部 税务总局

2021 年 4 月 26 日

[原文链接](#)



（七）关于完善住房租赁有关税收政策的公告

财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号

为进一步支持住房租赁市场发展，现将有关税收政策公告如下：

一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。

二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

三、对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。

保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。

四、本公告所称住房租赁企业，是指按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业。

本公告所称专业化规模化住房租赁企业的标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 1000 套（间）及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上。各省、自治区、直辖市住房城乡建设部门会同同级财政、税务部门，可根据租赁市场发展情况，对本地区全部或者部分城市在 50% 的幅度内下调标准。

五、各地住房城乡建设、税务部门应加强信息共享。市、县住房城乡建设部门应将本地区住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单以及保障性租赁住房项目认定书传递给同级税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单予以公布并动态更新，共享信息具体内容和共享实现方式由各省、自治区、直辖市住房

城乡建设部门会同税务部门共同研究确定。

六、纳税人享受本公告规定的优惠政策，应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

七、本公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。《财政部 国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）第二条第（四）项规定同时废止。

财政部 税务总局 住房和城乡建设部

2021 年 7 月 15 日

[原文链接](#)



（八）关于契税纳税服务与征收管理若干事项的公告

国家税务总局公告 2021 年第 25 号

为贯彻落实中办、国办印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》，切实优化契税纳税服务，规范契税征收管理，根据《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》）、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（2021 年第 23 号，以下简称 23 号公告）等相关规定，现就有关事项公告如下：

一、契税申报以不动产单元为基本单位。

二、以作价投资（入股）、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。

以划转、奖励等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等。

三、契税计税依据不包括增值税，具体情形为：

（一）土地使用权出售、房屋买卖，承受方计征契税的成交价格不含增值税；实际取得增值税发票的，成交价格以发票上注明的不含税价格确定。

（二）土地使用权互换、房屋互换，契税计税依据为不含增值税价格的差额。

（三）税务机关核定的契税计税价格为不含增值税价格。

四、税务机关依法核定计税价格，应参照市场价格，采用房地产价格评估等方法合理确定。

五、契税纳税人依法纳税申报时，应填报《财产和行为税税源明细表》（《契税法》附件 1），并根据具体情形提交下列资料：

（一）纳税人身份证件；

（二）土地、房屋权属转移合同或其他具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证；

（三）交付经济利益方式转移土地、房屋权属的，提交土地、房屋权属转移相关价款支付凭证，其中，土地使用权出让为财政票据，土地使用权出售、互换和房屋买卖、互换为增值税发票；

（四）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素发生土地、房屋权属转移的，提交生效法律文书或监察文书等。

符合减免税条件的，应按规定附送有关资料或将资料留存备查。

六、税务机关在契税足额征收或办理免税（不征税）手续后，应通过契税的完税凭证或契税信息联系单（以下简称联系单，附件 2）等，将完税或免税（不征税）信息传递给不动产登记机构。能够通过信息共享即时传递信息的，税务机关可不再向不动产登记机构提供完税凭证或开具联系单。

七、纳税人依照《契税法》以及 23 号公告规定向税务机关申请退还已缴纳契税的，应提供纳税人身份证件，完税凭证复印件，并根据不同情形提交相关资料：

（一）在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同或合同性质凭证不生效、

无效、被撤销或者被解除的，提交合同或合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的证明材料；

(二)因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书；

(三)在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的，提交补充合同（协议）和退款凭证；

(四)在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的，提交补充合同（协议）和退款凭证。

税务机关收取纳税人退税资料后，应向不动产登记机构核实有关土地、房屋权属登记情况。核实后符合条件的即时受理，不符合条件的一次性告知应补正资料或不予受理原因。

八、税务机关及其工作人员对税收征管过程中知悉的个人的身份信息、婚姻登记信息、不动产权属登记信息、纳税申报信息及其他商业秘密和个人隐私，应当依法予以保密，不得泄露或者非法向他人提供。纳税人的税收违法行为信息不属于保密信息范围，税务机关可依法处理。

九、各地税务机关应与当地房地产管理部门加强协作，采用不动产登记、交易和缴税一窗受理等模式，持续优化契税申报缴纳流程，共同做好契税征收与房地产管理衔接工作。

十、本公告要求纳税人提交的资料，各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局能够通过信息共享即时查验的，可公告明确不再要求纳税人提交。

十一、本公告所称纳税人身份证件是指：单位纳税人为营业执照，或者统一社会信用代码证书或者其他有效登记证书；个人纳税人中，自然人为居民身份证，或者居民户口簿或者入境的身份证件，个体工商户为营业执照。

十二、本公告自 2021 年 9 月 1 日起施行。《全文废止和部分条款废止的契税文件目录》（附件 3）所列文件或条款同时废止。

特此公告。

国家税务总局
2021 年 8 月 26 日

附件：[1. 契税税源明细表](#) [2. 契税信息联系单](#)
[3. 全文废止和部分条款废止的契税文件目录](#)

[原文链接](#)



（九）关于支持居民换购住房有关个人所得税政策公告

财政部 税务总局公告 2022 年第 30 号

为支持居民改善住房条件，现就有关个人所得税政策公告如下：

一、自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

二、本公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的，购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格；新购住房为二手房的，购房金额为房屋的成交价格。

三、享受本公告规定优惠政策的纳税人须同时满足以下条件：

1. 纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市（地区、州、盟）所辖全部行政区划范围。

2. 出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。

四、符合退税优惠政策条件的纳税人应向主管税务机关提供合法、有效的售房、购房合同和主管税务机关要求提供的其他有关材料，经主管税务机关审核后办理退税。

五、各级住房城乡建设部门应与税务部门建立信息共享机制，将本地区房屋交易合同网签备案等信息（含撤销备案信息）实时共享至当地税务部门；暂未实现信息实时共享的地区，要建立健全工作机制，确保税务部门及时获取审核退税所需的房屋交易合同备案信息。

六、本公告执行期限为 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

特此公告。

财政部 税务总局

2022 年 09 月 30 日

[原文链接](#)



五、测绘管理类

（一）关于加强房产测绘成果备案管理有关问题的通知

京建发〔2011〕315

各区（县）住房城乡建设委、房管局，经济技术开发区房地局，各房地产开发企业，各房产测绘机构：

为规范房产测绘成果备案行为，提高行政审批服务效能，维护房屋权利人合法权益，现将加强城镇一般建设项目房产测绘成果备案管理的有关问题通知如下：

一、调整和规范房产测绘成果备案申报材料。

（一）申请房屋预售测绘成果备案应当提交以下材料：

1. 申报单位填写并加盖单位印章的《房产测绘成果备案申请表》；
2. 具有房产测绘资质的单位出具的《房屋面积测算技术报告书》原件（一份）及其数据光盘；

3. 《建设工程规划许可证》复印件；
4. 《北京市建筑工程施工图设计文件审查合格书》复印件；
5. 建筑工程施工图电子文档（包括各层平面图、各朝向立面图、各主要部位剖面图）；
6. 共有部分建筑面积分摊说明及配套的分摊彩图原件；
7. 《人防工程施工图备案通知单》复印件；
8. 土地使用权证明及宗地界址点坐标成果表复印件。

（二）申请房屋登记测绘成果备案应当提交以下材料：

1. 申报单位填写并加盖单位印章的《房产测绘成果备案申请表》；
2. 具有房产测绘资质的单位出具的《房屋面积测算技术报告书》原件（三份）及其数据光盘；

3. 《建设工程规划许可证》复印件；工程规划验收合格证明复印件（2002年1月1日后竣工项目）；

4. 《房屋面积测算技术报告书》（预售测绘）复印件；
5. 用于房屋所有权初始登记的《房屋登记表》、《房地产平面图》原件（三份）；
6. 共有部分建筑面积分摊说明及配套的分摊彩图原件；

7. 房屋预售合同所附共有部分建筑面积分摊说明复印件；
8. 房屋外业测量记录草图复印件；
9. 建设工程竣工验收合格证明复印件（建设、施工、监理、设计单位四方的工程质量竣工验收证明；单体建筑 300 平方米以上或者投资 30 万元以上）；
10. 《北京市门楼牌编号证明信》复印件；
11. 《人防工程施工图备案通知单》复印件；
12. 土地使用权证明及宗地界址点坐标成果表复印件；
13. 《建设工程竣工测量成果报告书》复印件。

建设项目没有配建人防工程的，可不提交《人防工程施工图备案通知单》复印件。

二、未取得预售许可的楼栋，房屋登记测绘成果经核准备案的，市住房城乡建设委综合服务中心（以下简称备案部门）向申请人出具《房产测绘成果备案表》一份及加盖测绘成果汇交备案专用章的《房屋面积测算技术报告书》、《房屋登记表》和《房地产平面图》各二份。《房屋面积测算技术报告书》一份用于办理房屋登记，一份由申请人留存。

三、已取得预售许可的楼栋，房屋登记测绘成果经核准备案的，申请人应在交易权属管理系统按楼栋建立房屋实预测数据对应关系，打印《实预测房号对应表》（逐页加盖单位印章），并提交备案部门审核。备案部门应在 5 个工作日内完成审核。经审核实测基本测量单元、房间号与预测数据对应无误的，备案部门按照本通知第二条规定向申请人出具有关文件。

四、房产测绘成果备案的申请人需要查询、使用已备案《房屋面积测算技术报告书》的，应按照政府信息公开有关规定，持本单位授权委托书及居民身份证复印件向市住建委政府信息依申请公开窗口申请公开，备案部门按规定提供所需信息。

五、已建成非住宅项目以房屋的层、套、间等基本单元重新分割测绘的，应出具《房屋面积测算技术报告书（已建成项目）》（见附件），其记载的权界位置、面积数据应当真实、准确。同一权利人所有的楼栋重新分割测绘的，可按幢出具《房屋面积测算技术报告书》。

六、房产测绘机构应严格按照《关于〈关于修订房屋登记表样式等有关问题的通知〉的补充通知》（京建权[2009]544号）和《房屋面积测算技术规程》（DB11/T661-2009）的规定填写及绘制《房屋登记表》和《房地产平面图》，其内容应与《房屋面

积测算技术报告书》一致。

七、房产测绘机构应妥善保存面积测算依据，包括施工图审查机构审定的图纸、外业数据记录等材料。房产测绘机构未妥善保管档案，造成面积测算依据损坏、丢失的，经管理部门查实后将对其房产测绘成果备案行为进行限制，记入企业信用档案。

八、本通知自 2011 年 8 月 1 日起实施。已受理的房产测绘成果备案申请，按原规定核准备案。

北京市住房和城乡建设委员会

2011 年 06 月 30 日

附件： [《房屋面积测算技术报告书（已建成项目）》](#)

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

(二) 关于规范房屋面积测算工作有关问题的通知

京建法〔2012〕17号

各区(县)住房城乡建设委、房管局,经济技术开发区房地局,市房屋权属登记中心,各有关单位:

为保护房屋权利人的合法权益,加强房屋预售和登记面积测算管理,根据国家和本市有关技术规定,现将规范房屋面积测算有关问题通知如下:

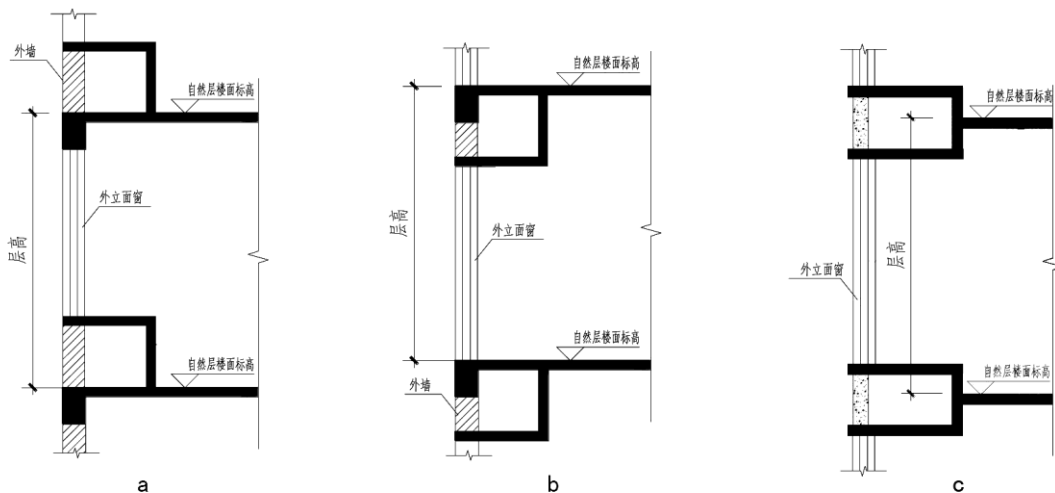
一、《房屋面积测算技术规程》(DB11/T661-2009)对房屋建筑面积计算和变更测算未作规定或规定不明确的,按下列规定执行:

(一) 房屋建筑面积计算

1. 独立的机械式停车设备按组确定面积测算单元,按界址点闭合形成的界线计算套内建筑面积。

2. 层高在 2.20 米(含)以上,仅以结构体为支撑、无围合外墙的开敞空间层,除作为公共道路街巷通行的,按柱或围护结构外围水平投影计算建筑面积。

3. 窗体未凸出于外墙的窗(图 a、b),或窗体上(下)方凹入部分的外侧以各种类型建筑材料(不包括百叶)封闭的窗(图 c)不视为凸窗,当窗体部分层高在 2.20 米(含)以上时,计算全部建筑面积。



(二) 变更测算

已登记发证且未涉及改扩建的房屋,在权属界线变更测算时,除登记面积确系计算错误的,应维持原面积计算成果。因权属界线变化新产生的共有建筑面积,由原房屋专有面积范围内新分割的各户进行分摊,或按相关权利人确认的共有部分建筑面积分摊说明进行计算。

二、因建筑面积计算规则不同，出现房屋预测建筑面积超出规划批准建筑面积在 3%以内的楼栋，申请房屋预售测绘成果备案时，应提交房产测绘单位和施工图设计单位共同出具的房屋建筑面积差异说明（附件 1）。

三、建设单位制定共有部分建筑面积分摊说明时，应依据施工图纸的标注确认共有部分名称。对同一楼层内名称相同但分摊情况不同的共有部分应编号区分。共有部分建筑面积分摊说明配套的彩图在申请房屋预售和登记测绘成果备案时可不再提交。

四、自本通知实施之日起，房产测绘单位绘制用于房屋初始登记、新建商品房买卖及面积变更登记的房产平面图时，应根据《房屋面积测算技术规程》（DB11/T661-2009）房产图图式的规定，注记基本图式图例（附件 2）。

五、本通知自 2012 年 7 月 1 日起实施。之前已办理测绘成果备案的房屋面积测算按原有关规定执行，申请房屋预售许可或产权登记时可继续使用；未办理备案的测绘成果，应依据本通知进行调整。

附件 1: 房屋建筑面积差异说明

附件 2: 房产平面图样图

大地机构
LANDMASTER

北京市住房和城乡建设委员会

2012 年 07 月 31 日

[原文链接](#)



（三）关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知

京建法〔2017〕4号

各区住房城乡建设委（房管局）、各区国土分局，经济技术开发区房地局，各有关单位：

为进一步规范房地产市场秩序，维护交易双方合法权益，现就加强国有土地上住宅平房（简称住宅平房，下同）测绘、交易及不动产登记管理通知如下：

一、住宅平房房产测绘成果应当办理审核，房管部门应严格按照规划许可内容和不动产权登记证明记载的房屋平面布局等进行审核。

二、住宅平房因新建、翻改建或同一权利人分割合并等情形申请不动产登记的，除其他规定材料外，还应提交经房管部门审核的房产测绘成果。

三、住宅平房办理房源核验时，属地房管部门或其委托机构应进行实地核验，将具有院落居民通行、应急救援功能的部位，在《存量房房源核验信息表》中标注为“通道”。不动产登记部门依据标注信息，在不动产权证附记栏中予以记载。

四、本通知自2017年4月10日起执行。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和国土资源管理委员会

2017年3月20日

[原文链接](#)



（四）关于加强住宅平房房产测绘成果管理工作的通知

京建发〔2017〕125号

各区住房城乡建设委（房管局）、房产测绘单位、各相关单位：

为强化对本市行政区域内国有土地上用途为住宅的平房（以下简称“住宅平房”）房产测绘成果质量监督，保障我市住宅平房交易、登记工作的有序进行，依据《房产测绘管理办法》（建设部、国家测绘局令〔2000〕83号）、《关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知》（京建法〔2017〕4号），现就住宅平房房产测绘成果管理有关工作通知如下：

一、房产测绘单位需强化测绘成果责任意识，应按照住宅平房自然状况进行测绘出具测绘成果，并对住宅平房的通道、廊等实际建筑状况进行标注。

二、出具用于房屋交易、不动产登记的住宅平房测绘成果应当符合以下要求：

（一）新建、改建、扩建的住宅平房，应与规划许可相关内容一致；

（二）翻建的住宅平房，应与原不动产权证书记载和规划许可的相关内容一致；

（三）自然状况未发生变化的住宅平房，间数、建筑面积等房屋信息应与原不动产权证书记载的相关内容一致。

三、房产测绘成果审核部门应当严格按照上述要求审核房产测绘成果记载的房屋坐落、外轮廓、面积、间数、用途等情况，并实地查看通道、廊等建筑状况和标注情况。

四、住宅平房测绘成果审核受理分工、工作程序、办理时限、用章要求按照《关于调整房产测绘成果审核事项有关问题的通知》（京建法〔2016〕3号）规定执行。

五、申请办理住宅平房测绘成果审核应当提交的材料

（一）首次办理房产测绘成果审核应当提交的材料：

1. 《房产测绘成果审核申请表》原件；

2. 房产测绘单位出具的用于不动产登记的图表（一式四份）；

3. 其他证明：

（1）建设单位或产权人委托他人代为办理审核手续的，提交委托书原件；

（2）申请不动产所有权首次登记的，提交《房屋面积测算技术报告书》、不动产登记图表原件及其相应电子版文件、房屋面积测算草图复印件及房产测绘单位资质证书复印件；

- (3) 房屋应办理规划许可手续的, 提交规划许可证明复印件;
- (4) 房屋已办理不动产登记的, 提交不动产权证书复印件;
- (5) 房屋应办理规划验收的, 应提交规划许可部门出具的房屋符合规划要求证明复印件、《建设工程竣工测量成果报告书》复印件;

- (6) 坐落地址变化的, 提交《北京市门楼牌编号证明信》复印件;
- (7) 房屋含人防工程的, 提交人防管理部门出具的人防工程备案意见复印件;
- (8) 房屋建筑面积超过 300 平方米的, 提交建设工程竣工验收合格证明复印件;
- (9) 其他合法方式取得的房屋, 提供合法有效的产权来源证明文件。

(二) 已通过房产测绘成果审核或备案, 再次申请办理审核应当提交的材料:

1. 《房产测绘成果审核申请表》;
2. 房产测绘单位出具的用于不动产登记的图表(一式四份);
3. 其他证明:

- (1) 建设单位或产权人委托他人代为办理审核手续的, 提交委托书原件;
- (2) 房屋已办理不动产登记的, 提交不动产权证书复印件;
- (3) 测绘成果较上次审核发生变化的, 提交《房屋面积测算技术报告书》、不动产登记图表原件及其相应电子版文件、房屋面积测算草图复印件及房产测绘单位资质证书复印件;

(4) 应办理规划许可手续的, 提交规划许可证明复印件、规划许可部门出具的房屋符合规划要求证明复印件、《建设工程竣工测量成果报告书》复印件;

(5) 规划许可内容变更的, 提交变更材料和规划行政主管部门许可变更文件的复印件;

- (6) 坐落地址变化的, 提交《北京市门楼牌编号证明信》复印件;
- (7) 新增人防工程的, 提交人防管理部门出具的人防工程备案意见复印件;
- (8) 改、扩建后建筑面积超过 300 平方米的, 提交建设工程竣工验收合格证明复印件;

(9) 其他变更情形, 提交变更材料和有权作出该变更的单位许可变更的材料复印件。

(三) 材料要求

所有材料应以 A4 幅面装订并按照顺序编写页码、材料目录，目录中各材料需填写起止页码；房产测绘成果电子文件应当使用光盘存储，内容包括 CAD 成果资料。

上述材料提交复印件的，同时提交原件（房屋面积测算草图除外），原件核验后退回申请人；复印件应完整清晰。

房屋面积测算草图复印件应逐页加盖测绘单位“测绘成果专用章”；所有材料应逐页加盖建设单位印章或产权人签字确认。

六、申请人申请住宅平房房源核验时，应向房源核验部门出示通过住宅平房测绘成果审核（备案）的《房产测绘成果审核办理结果通知书》和《房产测绘成果审核告知书》。

七、房产测绘是一项极为重要的基础性工作，涉及国家利益、社会公共利益和人民群众切身利益。各区应当高度重视房产测绘成果审核工作，进一步贯彻我委《关于加强房产测绘成果审核工作的通知》（京建发〔2016〕263号）精神，切实做好房产测绘成果审核工作的人财物保障工作。条件具备的区，可在提高效率、保障质量、厘清责任的基础上，试点在审核过程中购买房产测绘技术服务。

八、本通知自 2017 年 4 月 10 日起执行。

[原文链接](#)



（五）关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知

京建发〔2017〕147号

各有关单位：

为进一步落实《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）（以下简称“公告”）文件精神，加强商业、办公类项目规划建设管理，现就严格商业办公类项目规划建设行政审批有关事项通知如下：

一、“公告”中“开发企业新报建商办类项目”指全市范围内未取得施工许可证的新建商业、办公类项目。

二、“公告”中第二条“最小分割单元不得低于500平方米”，按照单层套内建筑面积核算。

三、建设单位在2017年3月26日前已取得建设工程规划许可证但未取得施工许可证的，应按“公告”要求修改设计方案后，重新申领建设工程规划许可证。

四、规划建设监督机构应加强对商业办公项目的监督执法，重点检查商业办公类项目是否按照规划要求进行设计和是否按照规划审批图纸进行施工；对于发现涉嫌改变原规划用途的工程，规划建设监督机构应责令其整改。

五、建设项目在取得施工许可后，方可申请商业办公类项目房产测绘成果审核。

六、规划、住建部门在工程竣工验收环节，要严格审查工程项目是否按照规划用途完成施工，对于预留孔洞、预埋管线等涉嫌改变为居住等其他用途的项目，相关部门不予验收。

七、有关部门在执法检查或日常巡查过程中发现施工单位未按照施工图设计文件进行施工的，应按照《北京市建设工程质量条例》第七十五条要求，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

八、对于违反土地出让合同内容，擅自改变土地使用性质的违法行为，规划国土部门依法收回土地，并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。

本通知自发布之日起实行。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和国土资源管理委员会
2017年4月17日

[原文链接](#)



（六）关于调整房产测绘成果审核有关事项的通知

京建法〔2019〕2号

各区住房城乡建设委(房管局),东城区、西城区住房城市建设委,开发区建设局(房地局),房地产开发单位,房产测绘机构,各相关单位:

为深入推进“放管服”改革,进一步优化我市营商环境,提高政府效能,方便企业群众办事,推动“减事项、减环节、减时限、减要件、优流程”顺利实施,依据《房产测绘管理办法》(建设部、国家测绘局令第83号)、《商品房销售管理办法》(建设部令第88号)、《北京市城市房地产转让管理办法》(市政府令第209号)、《房屋面积测算技术规程》(DB11/T661-2009),市住房城乡建设委对房产测绘成果审核工作进行相应调整。现将有关事项通知如下:

一、房产测绘成果审核适用范围

- (一)房屋申请预售许可的,其预测绘成果应当办理房产预测绘成果审核。
- (二)房屋申请不动产首次登记的,其实测绘成果应当办理房产实测绘成果审核。
- (三)已办理房产预(实)测绘成果审核的房屋,测绘成果发生变化的,应当重新办理房产预(实)测绘成果审核。
- (四)国有土地上住宅平房(以下简称住宅平房)房产测绘成果应当办理房产测绘成果审核。

二、市、区房产测绘成果审核部门职责分工

市住房城乡建设委办理房产预测绘成果审核,中央国家机关、驻京部队、保密单位房屋的房产实测绘成果审核,以及相应的实预测数据对应检查工作;区住房城乡建设(市)建设委(房管局)办理辖区内其他房屋的房产实测绘成果审核及相应的实预测数据对应检查工作。已通过审核的预、实测绘成果发生变化的,由原预、实测绘成果审核部门重新办理审核。

三、审核适用范围内住宅平房房产测绘成果办理审核手续应提交的材料

- (一)首次办理审核手续应当提交的材料
 1. 《房产测绘成果审核申请表》原件(登录首都之窗<http://banshi.beijing.gov.cn/bmfw/>,选择“市住房城乡建设委”、“行政确认”后,选择“2、房产测绘成果审核”下载,下同);
 2. 用于不动产登记的《房屋登记表》(一式四份)、《房产平面图》(一式四份);
 3. 其他材料:

- (1) 建设单位或产权人委托他人代为办理审核手续的,提交委托书原件;
- (2) 申请不动产首次登记的,提交《房屋面积测算技术报告书》、用于不动产首次登记的《房屋登记表》(一式四份)、《房产平面图》(一式四份)原件及其相应电子文件、房屋面积测算草图复印件及房产测绘机构资质证书复印件;
- (3) 房屋应办理规划许可手续的,提交规划许可文件复印件;
- (4) 房屋应办理规划验收的,提交规划许可部门出具的房屋符合规划要求文件复印件、《建设工程竣工测量成果报告书》复印件;
- (5) 房屋已办理不动产登记的,提交不动产登记文件复印件;
- (6) 坐落地址变化的,提交《北京市门楼牌编号证明信》复印件;
- (7) 房屋含人防工程的,提交人防管理部门审核意见复印件;
- (8) 房屋单幢建筑面积超过 300 平方米的,提交说明房屋可安全使用的文件复印件;
- (9) 其他合法方式取得的房屋,提供合法有效的产权来源文件。

(二) 已通过房产测绘成果审核,再次办理审核手续应当提交的材料

1. 《房产测绘成果审核申请表》原件;
2. 用于不动产登记的《房屋登记表》(一式四份)、《房产平面图》(一式四份);
3. 其他材料:
 - (1) 建设单位或产权人委托他人代为办理审核手续的,提交委托书原件;
 - (2) 房屋已办理不动产登记的,提交不动产登记文件复印件;
 - (3) 测绘成果较上次审核发生变化的,提交《房屋面积测算技术报告书》原件及其相应电子文件、房屋面积测算草图复印件及房产测绘机构资质证书复印件;
 - (4) 应办理规划许可手续的,提交规划许可文件复印件、规划许可部门出具的房屋符合规划要求文件复印件、《建设工程竣工测量成果报告书》复印件;
 - (5) 规划许可内容变更的,提交变更材料和规划行政主管部门许可变更文件的复印件;
 - (6) 坐落地址变化的,提交《北京市门楼牌编号证明信》复印件;
 - (7) 新增人防工程的,提交人防管理部门审核意见复印件;
 - (8) 翻、改、扩建后建筑面积超过 300 平方米的,提交说明房屋可安全使用的文件复印件;
 - (9) 其他变更情形,提交变更材料和有权许可该变更的单位许可变更文件复印件。

四、审核适用范围内住宅平房以外房屋房产测绘成果办理审核手续应提交的材料

(一) 办理房产预测绘成果审核手续应当提交的材料

1. 建设单位出具的委托书原件;
2. 《房产测绘成果审核申请表》原件;
3. 《房屋面积测算技术报告书》原件及其相应电子文件;
4. 房产测绘机构资质证书复印件;
5. 《建设工程规划许可证》及其附件、附图复印件;
6. 规划许可部门存档备案的图纸复印件;
7. 建设工程施工许可文件复印件;
8. 宗地界址点坐标成果复印件;
9. 其他材料:
 - (1) 房屋含人防工程的, 提交民防管理部门审核意见复印件;
 - (2) 房产预测绘成果中, 建筑面积超出规划批准建筑面积 3% 以内的楼栋, 提交《房屋建筑面积差异说明》原件;
 - (3) 酒店类、科研、研发、工业、旅游、文化、娱乐等产业项目房产测绘成果分层、套(间) 办理审核手续的, 提交有关部门批准文件复印件;
 - (4) 审核通过的房产预测绘成果发生变化需要重新办理审核的, 提交变更材料、有权许可该变更的单位许可变更文件、房产相关权利人同意变更文件的原件或复印件。

(二) 办理房产实测绘成果审核手续应当提交的材料

1. 建设单位出具的委托书原件;
2. 《房产测绘成果审核申请表》原件;
3. 《房屋面积测算技术报告书》、用于不动产首次登记的《房屋登记表》(一式四份)、《房产平面图》(一式四份) 原件及其相应电子文件;
4. 房屋面积测算草图复印件;
5. 房产测绘机构资质证书复印件;
6. 《建设工程规划许可证》及其附件、附图复印件;
7. 建设工程施工许可文件复印件;
8. 规划许可部门出具的房屋符合规划要求文件复印件;
9. 《建设工程竣工测量成果报告书》复印件;
10. 《北京市门楼牌编号证明信》复印件;
11. 宗地界址点坐标成果复印件;

12. 其他材料:

(1) 房屋单幢建筑面积超过 300 平方米的,提交说明房屋可安全使用的文件复印件;

(2) 房屋含人防工程的,提交人防管理部门审核意见复印件;

(3) 住宅套数、公共配套服务设施规模和位置等规划许可内容与《建设工程规划许可证》及其附件、附图内容不符的,提交规划行政主管部门许可变更文件复印件和变更后的规划许可部门存档备案图纸复印件;

(4) 已办理预售许可的房屋,提交《房屋面积测算技术报告书》(预测算)原件、实测预测楼号对照表原件。其中,分套(间)布局情况较预测绘成果发生变化的,提交变更后的规划许可部门存档备案图纸复印件。已预售房屋共有部分建筑面积分摊情况发生变化的,提交变更材料和所涉购房人书面同意变更的补充协议复印件。已预售房屋被司法、行政机关查封、冻结的,被限制的房屋面积变化超过 3%时,提交说明材料和作出该限制决定的机关同意该变化的文件复印件;

(5) 已办理预售许可的房屋,因各类情形导致房屋面积变化超过限定范围或房屋平面布局发生变化的,提交房屋销售管理部门同意相应变化的书面意见原件;

(6) 未办理预售许可的房屋,房产测绘成果分层、套(间)办理审核手续的,提交规划许可部门存档备案图纸复印件。其中,酒店类、科研、研发、工业、旅游、文化、娱乐等产业项目,还应提交有关部门批准文件复印件;

(7) 居住项目提交配套设施移交情况确认文件复印件;

(8) 审核通过的房产实测绘成果发生变化需要重新办理审核的,提交变更材料、有权许可该变更的单位许可变更文件、房产相关权利人同意变更文件的原件或复印件。

五、办理审核手续的房产测绘成果及提交材料要求

(一) 审核适用范围内住宅平房房产测绘成果要求

1. 住宅平房房产测绘成果必须与住宅平房自然状况一致,并在成果中对住宅平房的通道、廊等实际建筑状况进行标注。

2. 新建、改建、扩建的住宅平房房产测绘成果,应与规划许可相关内容一致。

3. 翻建的住宅平房房产测绘成果,应与原不动产登记文件记载和规划许可的相关内容一致。

4. 自然状况未发生变化的住宅平房房产测绘成果,间数、建筑面积等房屋信息应与原不动产登记文件记载相关内容一致。

(二) 审核适用范围内住宅平房以外房屋房产测绘成果要求

1. 所有房屋房产预测绘成果必须与规划许可部门存档备案图纸保持一致, 所有房屋房产实测绘成果必须与房屋自然状况保持一致。

2. 所有房屋应当以“幢”为单位进行房屋面积测算, 并以“逻辑幢”为单位出具房产测绘成果。房产测绘成果可按幢、层、套(间、单元)划分面积测算基本单元, 房屋面积测算基本单元是有固定实体界限、可独立使用并且有明确、唯一编号的房屋或特定空间, 最小面积测算基本单元为套(间、单元)。除划分逻辑幢、划分车位外, 禁止以任何虚拟界限或实地划线的方式划分面积测算基本单元。

3. 房产测绘成果必须由具备相应作业资格的房产测绘机构生产, 必须使用全市统一的信息系统进行数据采集、计算, 其实体成果和电子数据必须符合标准样式和统一数据格式。

4. 除特殊规定外, 房产测绘成果中房屋建筑规模、层数、外围轮廓、平面布局、最小面积测算单元划分、各用途房屋及公共服务配套设施的数量指标、部位、房屋坐落与各单元编号等内容必须与规划许可内容、规划许可部门存档备案图纸内容相符, 必须与人防、房屋交易、工程建设、不动产登记、物业、公安等管理部门的现行相关要求相符。

5. 房产测绘成果中面积计算的基础、口径, 专有共有部位的划分以及共有部分房屋面积的分摊计算, 必须符合国家和我市的法律法规、技术规范和政策要求。

6. 房产测绘成果中各类信息数据录入必须完整、准确, 各信息数据间内在逻辑关系正确。

(三) 提交材料要求

除规划许可部门存档备案图纸复印件外, 所有纸质材料应以 A4 幅面装订并按照顺序编写页码、材料目录, 目录中各材料须填写起止页码; 房产测绘成果电子文件应当使用光盘存储, 内容包括 wlp 数据包(住宅平房除外)、word 版共有部分建筑面积分摊说明(住宅平房及不涉及建筑物区分所有权的房屋除外)、CAD 成果资料。

上述材料提交复印件的, 同时提交原件(规划许可部门存档备案图纸及房屋面积测算草图除外), 原件核验后退回申请人, 复印件应完整清晰。

规划许可部门存档备案图纸复印件应加盖规划许可部门档案查询章或信息公开专用章, 通过政府信息公开方式取得规划许可部门存档备案图纸复印件的, 应同时提交《政府信息公开登记回执》、《政府信息公开答复告知书》。房屋面积测算草图复印件应逐页加盖测绘单位“测绘成果专用章”。所有材料应逐页加盖建设单位印章或由产

权人签字确认。

六、房产测绘成果审核工作程序

房产测绘成果审核依申请启动,根据明确的操作要求审核,按以下流程办理:

(一)受理

房产测绘成果审核部门受理人员对申请人提交的申请材料按照操作要求进行材料受理初审。符合要求的,予以受理,向申请人出具《房产测绘成果审核受理通知书》;不符合要求,但申请材料存在可以当场更正的错误的,允许申请人当场更正;不能当场更正的,向申请人出具《补正材料通知书》,一次性告知申请人需要补正的全部内容,并将申请材料退回申请人;申请事项不属于本机关职权范围的,向申请人出具《不予受理决定书》。

(二)审核与决定

房产测绘成果审核部门审核人员对受理人员转交的材料按照操作要求进行内业材料审核。符合要求的,提出审核通过的意见;不符合要求的,提出审核不通过的意见,签署意见后转决定人员。

房产测绘成果审核部门决定人员对审核人员转交的材料按照操作要求进行内业审核核查。符合要求的,作出审核通过的决定;不符合要求的,作出审核不通过的决定;签署意见后将材料转告知人员。

审核适用范围内住宅平房房产实测绘成果在审核环节应实地查看,实地查看内容为通道、廊等建筑状况和房产测绘成果中对通道、廊等标注情况。住宅平房实地查看时,房产测绘成果审核部门应当安排不少于 2 名审核人员同时进行实地查看,测绘人员、建设单位人员或产权人应当配合实地查看工作并参加查看(住宅平房使用非新出具的房产测绘成果办理审核时,测绘机构无法安排测绘人员参加查看的,可予免除配合查看)。住宅平房实地查看过程中,审核人员应当认真填写实地查看记录单,审核人员认为重要的事项应当现场拍摄照片或视频资料留存。住宅平房实地查看结束,审核人员、测绘人员(上述免除情形除外)、建设单位人员或产权人应在相应记录单上签字确认。

(三)告知与送达

房产预测绘成果审核通过的,房产测绘成果审核部门应制作《房产测绘成果审核办理结果通知书》送达申请人。

未办理预售许可项目房产实测绘成果审核通过的,房产测绘成果审核部门应制作《房产测绘成果审核办理结果通知书》,连同《房屋登记表》(一式三份)、《房产

平面图》(一式三份)一并送达申请人。

已办理预售许可项目房产实测绘成果审核通过的,房产测绘成果审核部门应制作《房产测绘成果审核办理结果通知书》送达申请人,并通知建设单位网上提交实预测数据对应结果。实预测数据对应符合要求的,房产测绘成果审核部门应于4个工作日内将《房屋登记表》(一式三份)、《房产平面图》(一式三份)一并送达申请人。建设单位因实测绘成果变化需要重新办理审核的,应将已制发的《房屋登记表》(一式三份)、《房产平面图》(一式三份)原件退回原审核部门。

已办理不动产登记的房产实测绘成果发生变化重新审核通过的,房产测绘成果审核部门应制作《房产测绘成果审核办理结果通知书》送达申请人。除住宅平房以外,其他房屋不动产首次登记以外的登记工作使用的《房屋登记表》、《房产平面图》不属变更审核应提交材料,不属变更审核通过后应送达内容。

审核未通过的,房产测绘成果审核部门还应当随《房产测绘成果审核办理结果通知书》出具未通过具体原因送达申请人,同时制作房产测绘成果待修改数据包文件供申请人下载使用,并将申请人提交的材料退回。

(四) 办理时限

房产预测绘成果审核(含变更审核)自受理之日起6个工作日完成审核。

房产实测绘成果审核(含变更审核)自受理之日起7个工作日完成审核。

七、房产测绘成果审核工作用章要求

《房产测绘成果审核受理通知书》、《补正材料通知书》、《不予受理决定书》及《房产测绘成果审核办理结果通知书》应按职责分工分别由市住房城乡建设委或区住房城乡建设(市)建设委(房管局)加盖本单位公章或审批专用章。

《房屋登记表》、《房产平面图》应在材料正面右上角逐页加盖“房产测绘成果备案章”并填写日期。“房产测绘成果备案章”应按照市住房城乡建设委统一制定的印模(见附件)由各房产测绘成果审核部门自行刻制并按规定使用。

八、其他

本通知自2019年1月28日起执行。此前市建委、市住房城乡建设委所发文件相关内容与本通知不一致的,按本通知规定执行。本通知执行前已受理的在审房产测绘成果,仍按原规定审核。

本通知自执行日起,下列文件废止或相关内容停止执行:

1. 废止的文件包括:

北京市建设委员会《关于规范用于房屋所有权初始登记的房产测绘成果管理的

通知》(京建交〔2005〕1117号);

北京市建设委员会《关于规范房产测绘成果有关内容填写及变更的通知》(京建权〔2006〕972号);

北京市住房和城乡建设委员会《关于加强已建成非住宅项目房屋分割登记管理有关问题的通知》(京建发〔2010〕647号);

北京市住房和城乡建设委员会《关于调整房产测绘成果审核事项有关问题的通知》(京建法〔2016〕3号);

北京市住房和城乡建设委员会《关于加强住宅平房房产测绘成果管理工作的通知》(京建发〔2017〕125号)。

2. 下列文件中,关于房产测绘、房产测绘成果、房产测绘成果备案或审核(转化楼盘表)的相关条款停止执行:

北京市建设委员会《关于规范商品房预售方案和房屋测绘技术报告书等有关问题的通知》(京建市一〔2004〕968号)第三、四条;

北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划管理委员会、北京市商务委员会、北京市国土资源局《关于加强部门联动完善商业、办公类项目管理的通知》(京建发〔2011〕192号)第三条;

北京市住房和城乡建设委员会《关于加强房产测绘成果备案管理有关问题的通知》(京建发〔2011〕315号)第一、二、三条。

北京市住房和城乡建设委员会

2019年1月21日

[原文链接](#)



（七）关于进一步加强地籍图查询与更新工作的通知

京规自发〔2019〕106号

各分局、市登记中心：

为深入开展不动产登记领域改革，持续推进本市营商环境优化，建立健全地籍图更新管理机制，便捷企业群众地籍图查询渠道，现就本市已登记宗地的地籍图查询与更新有关工作通知如下：

一、建立多渠道查询方式

地籍图是不动产登记资料的重要内容，市、区登记中心应按照有关规定做好地籍图的对外查询工作。

1. 健全任何人查询渠道

自2019年4月20日起，任何人通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台“网上查询”栏目的“地籍图查询”模块，均可查询到本市域内全部地籍区和地籍子区信息，包括地籍区、地籍子区的名称、编号等内容。任何人通过“网上查询”栏目的“宗地图查询”模块，输入宗地代码、不动产单元号或宗地具体坐落，便可即时获取对应宗地的宗地代码、不动产单元号、坐落、面积及权利类型等内容及附图（查询结果样式见附件1、2）。对于集体土地所有权宗地，还可获取土地所有权人名称等信息。

2. 完善依申请查询机制

不动产权利人持身份证明材料，可通过宗地所在区不动产登记大厅的自助查询设备或查询窗口获取宗地图及宗地相关信息，由不动产登记大厅为不动产权利人复制不动产登记资料或出具不动产登记资料查询结果告知单。

不动产利害关系人可持身份证明材料及存在利害关系的证明材料，通过宗地所在区不动产登记大厅的查询窗口查询相应宗地的权利人、权利类型、坐落、宗地代码、不动产单元号、面积、用途、四至范围等相关信息，由不动产登记大厅为不动产利害关系人出具不动产地籍信息查询结果告知单（附件3）。

地籍图的查询、复制不收取任何费用。

二、确保数据库及时更新

各分局应以“北京市不动产登记信息系统 V2.0”为基础，建立对不动产权籍调查成果的图形、属性、资料等信息的一体化管理。日常不动产权籍调查形成的数据成

果在完成审查与登记之后，应及时更新系统数据，确保证载信息与数据成果的统一。

特此通知。

附件 1: 不动产地籍信息查询结果告知单(集体土地)

附件 2: 不动产地籍信息查询结果告知单(国有土地)

附件 3: 不动产地籍信息查询结果告知单(利害关系人)

北京市规划和自然资源委员会

2019 年 4 月 10 日

[原文链接](#)



(八) 联合验收办事指南(2019年)

办理时限: 7 个工作日

收费标准: 不收费

政策依据: 《中华人民共和国建筑法》(主席令第 46 号)、《北京市城乡规划条例》(2019 年 3 月 29 日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)、《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》(国办发〔2018〕33 号)、《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发〔2019〕11 号)、《中共北京市委 北京市人民政府印发<关于率先行动改革优化营商环境实施方案>的通知》(京发〔2017〕20 号)、《北京市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》(京政办发〔2018〕36 号)、《关于进一步优化营商环境深化建设项目行政审批流程改革的意见》(市规划国土发〔2018〕第 69 号)、《关于印发<北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法>的通知》(京建发〔2018〕第 118 号)、《北京市建设工程竣工联合验收实施细则(试行)》的通知(京建发〔2018〕481 号)、《关于印发<关于进一步推进北京市建设工程竣工联合验收改革的实施意见>的通知》(京审改办发〔2019〕3 号)。

适用范围: 由市区两级建设行政主管部门核发施工许可的建设项目, 建设单位自愿申请参加。

必备条件: 按照规划许可文件要求完成建设; 具备工程竣工验收条件; 具备消防验收条件; 特种设备完成使用登记; 具备人防工程竣工验收条件; 给水、排水、电力、燃气、供热按要求完工; 道路、管线按设计要求完成; 档案资料整理完毕; 其它事项具备验收条件。

办理方式: 联合验收依托网络平台, 实行全程网上办理; 建设单位网上申请, 建设工程信息共享; 建设单位提交联合验收申请后, 各专项验收管理部门或市政服务企业按照法律法规、标准规范、设计文件等规定, 对工程项目进行资料审查和实体验收。

办理部门: 牵头单位是市区两级住房城乡建设委, 区住房城乡建设(市)建设委在市住房城乡建设委指导监督下开展工作; 验收单位有市区两级的规划自然资源部门、城建档案管理部门、住房城乡建设部门、市场监督管理部门、民防部门、水务部门、档案部门以及自来水、排水、热力、燃气、电力等专业服务企业。

咨询服务渠道:

1、业务咨询窗口及服务电话: 89150700

2、系统平台技术咨询电话: 55597717

网上申请:

建设单位申请参加建设工程竣工联合验收, 可登录北京市住房和城乡建设委员会官方网站(zjw.beijing.gov.cn)网上办事大厅, 点击进入“建设工程联合验收管理平台”, 填报相关信息, 网上提交。

网上对口上报相关资料:

建设单位可在“北京市建设工程联合验收管理平台”系统上, 分别按共享信息和专项验收信息上报相关资料。

共享信息是各主管部门或专业服务企业都能浏览的信息, 建设单位在共享信息板块上报过的信息, 在各主管部门专设板块内就不再重复上报。

专项验收信息是建设单位勾选验收事项后, 按照专项验收部门要求, 建设单位把相关资料上传到系统专设的板块内即可。

网上上报共享信息资料:

- 1、工程立项文件
- 2、土地使用文件;
- 3、建设工程规划许可证;
- 4、建设工程施工许可证;
- 5、北京市建设工程竣工联合验收综合告知承诺书。

网上上报专项验收资料:

一、规划验收:

- 1、具有资质的测绘部门出具的《建设工程竣工测量成果报告书》;
- 2、具有资质的测绘部门出具的《房屋土地测绘技术报告书》;
- 3、申报工程的工程实测总平面图和竣工图纸。(包括: 图纸目录、各层平面图、各朝向立面图、各主要部位剖面图、基础平面图、基础剖面图各一份; 建议提供各朝向立面完整的现状照片, 能清晰反映建筑及周边环境情况)。

二、城建档案验收:

- 1、竣工档案验收自检报告。

三、竣工验收:

- 1、单位工程质量竣工验收记录;
- 2、施工单位签署的工程质量保修书;
- 3、住宅工程提交《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》和质量分户验收合格的说明。

四、房产测绘成果审核

- 1、房产测绘成果（包括《房屋面积测算技术报告书》及用于不动产首次登记的《房屋登记表》、《房产平面图》）；
- 2、房屋面积测算草图复印件；
- 3、宗地界址点坐标成果（有京建法[2019]2号文件所规定的其它情形，按照该文件执行）。

五、消防验收：

- 1、工程竣工验收报告和有关消防设计的工程竣工图纸；
- 2、具有防火性能要求的建筑保温材料、装修材料符合国家标准或者行业标准的检验合格报告、出厂合格证；
- 3、消防设施检测合格报告。

六、人防验收：

- 1、人防工程质量竣工验收记录；
- 2、涉及易地建设人防工程的，应提供“北京市非税收入一般缴款书”。

七、特种设备验收：

- 1、特种设备使用登记表。

八、给水验收：

- 1、自来水工程竣工报告[交底记录、隐蔽检查记录（口径 300 以下不需要）、焊缝综合质量检查（无焊缝不需要）、给水管道压力试验记录（长度小于 30 米工程不需要）、供水管线固定资产产权移交协议书]；
- 2、自来水工程竣工图[（竣工平面图、竣工纵断图、管件结合图、测量成果图、设计变更或洽商（无变更不需要）]。

九、排水验收：

- 1、排水工程竣工报告（必填设计审核意见书编号）；
- 2、排水工程竣工图（包含接入市政干井要注明检查井号及座标、竣工平面图、竣工纵断图）（盖竣工图章）。

十、电力验收：

- 1、电力工程竣工图（土建、电气一次、电气二次）；
- 2、电力工程竣工报告（土建电气主要工作量，设备试验报告，隐蔽工程施工记录）。

十一、燃气验收：

- 1、燃气工程竣工图（管线测量图）；
- 2、燃气工程竣工报告（工程洽商记录或设计变更通知单、隐蔽工程检查记录、燃气管道强度及严密性试验验收单、阴极保护工程施工竣工报告、埋地钢质管道防腐层完整性检测报告、焊缝射线探伤无损检测报告、用户明细表）。

十二、热力验收：

- 1、热力工程竣工验收报告[单位（子单位）工程质量竣工验收记录（表 C8-1），采暖热计量子分项工程质量验收记录表]。

网上选择验收事项：建设单位根据工程竣工后必须进行的专项验收，在“北京市建设工程联合验收管理平台”中“验收事项”栏选择相应的验收事项，然后点击确认。

网上点击提交预览：建设单位选择验收事项并上传相应资料，然后可点击“提交预览”，各专项验收管理部门和市政服务企业会进行主动服务和监管排查。

网上点击提交：建设单位点击“提交”后，就正式进入联合验收，系统会向所有专项验收管理部门和市政服务企业推送短信，并根据 14 个验收事项的分派规则，将建设单位勾选的验收事项自动分派至各专项验收管理部门和市政服务企业。

网上申报取回：在工程提交预览和正式进入联合验收以后，建设单位可进行取回操作，取回后验收部门出具的验收意见将被清除，建设单位可修改各项申报资料并重新提交联合验收申请。

联合验收：在工程联合验收期间，负责监督该工程的市区住建部门牵头其专项验收管理部门和市政服务企业开展资料审核和实体验收工作，并在 7 个工作日内出具验收意见。

联合验收意见通知书：对于通过联合验收的项目，系统会自动生成带电子印章的联合验收意见通知书，建设单位可凭此办理不动产登记或房屋销售手续。

[原文链接](#)



（九）北京市社会投资简易低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则

京规自发〔2019〕150号

各相关单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，按照“统一标准、联合测绘、成果共享、依法监管”的思路，持续优化我市营商环境，提升社会投资简易低风险工程建设项目的审批服务质量和效率，营造公开公平的市场环境，不断激发市场活力和社会创造力。我们根据北京市《关于优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》中关于“多测合一”的有关要求，制定了《北京市社会投资简易低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则》，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

附件：北京市社会投资简易低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则。

北京市社会投资简易低风险工程建设项目

“多测合一”工作实施细则

第一条 为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，按照“统一标准、联合测绘、成果共享、依法监管”的原则，持续优化我市营商环境，提升社会投资简易低风险工程建设项目的审批服务质量和效率，根据北京市《关于优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》，制定本实施细则。

第二条 “多测合一”是指将建设工程项目需要进行的工程测量、不动产测绘（房产测绘、地籍测绘）合并为一个综合性测量项目。由建设单位选择一家测绘单位或联合体承担，并提供测绘成果，测绘成果各部门互认。

第三条 市规划自然资源部门负责对从事“多测合一”的测绘单位进行资质管理，在官方网站上公布符合“多测合一”资质要求的本市测绘单位名录，供建设单位参考。

第四条 本市测绘市场对所有依法取得测绘资质的单位开放，凡符合以下条件的测绘单位或联合体均可承担本市“多测合一”工作：

- （一）具有独立法人的企、事业单位或两个（含）以上法人单位组成的联合体；
- （二）依法取得测绘资质证书，并具有工程测量（控制测量、地形测量、规划测量）、不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）专业资质。
- （三）测绘单位应从事与其测绘资质登记范围和作业限额相对应的测绘活动。

第五条 规划自然资源部门在核发社会投资简易低风险工程建设项目建设工程

规划许可时告知建设单位可以采取“多测合一”方式开展相关测绘工作。

第六条 建设单位应对报审的测绘报告的真实性、完整性负责，不得有造假、篡改成果或指使测绘单位进行违规作业等情况发生，造成损害性后果的，承担相关的法律责任。

第七条 从事“多测合一”业务的测绘单位，应采用国家规定的相应测绘基准、测绘系统和依法建设的地方独立坐标系统，执行国家、本市相关测绘技术标准和规定；并对完成的测绘成果质量负责，造成损失的，依法承担赔偿责任；同时，测绘单位一经发现有以下行为之一的，一年之内不得在本市承揽新的“多测合一”项目：

(一) 伪造成果、测绘产品质量出现严重问题或在测绘行政主管部门组织的质量监督检查中，有测绘项目不合格的；

(二) 测绘单位的质量保证体系或测绘成果及资料档案管理制度存在安全、保密隐患的；

(三) 在当年测绘市场不良行为记录公示中，被公示 2 次（含）以上的；

(四) 违反相关法律法规，被测绘地理信息主管部门行政处罚的；

(五) 在“多测合一”实施过程中因服务时效、服务态度等原因被项目业主有责投诉 2 次（含）以上且被查实的；

(六) 存在其他违规行为，被认定为不适合承揽“多测合一”业务的。

第八条 市规划自然资源部门结合测绘资质巡查、成果质量检查、市场信用等级评价等工作，根据建设单位及相关部门反馈情况，对从事“多测合一”的测绘单位进行综合评价，凡存在违法违规情况的，依法予以处理，处理结果抄送测绘单位注册地测绘地理信息行政主管部门。同时，对测绘单位和测绘人员实行信用管理，按要求记录信用档案并依法公示。

第九条 市规划自然资源、市住房城乡建设等部门负责组织做好“多测合一”工作的业务指导、宣传培训和监督管理工作；提高建设单位、测绘单位对“多测合一”工作的理解和认同，营造健康有序、优质高效的市场环境。

各区规划自然资源、住房城乡建设等部门按照相应职责，负责落实、监管辖区内“多测合一”的有关工作。

第十条 本细则自 2019 年 4 月 28 日起施行，由市规划自然资源和市住房城乡建设部门负责牵头组织实施。

[原文链接](#)



（十）关于落实“多测合一”调整房产测绘成果审核范围的通知

京建发〔2019〕193号

各区住房城乡建设委（房管局），东城区、西城区住房城市建设委，开发区建设局（房地局），房地产开发单位，房产测绘机构，各相关单位：

为深入推进“放管服”改革，进一步优化我市营商环境，依据市政府《关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》（京政办发〔2019〕10号，以下简称《规定》）、市规划自然资源委和市住房城乡建设委《北京市社会投资简易低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则》（京规自发〔2019〕150号，以下简称《细则》），现就落实“多测合一”调整房产测绘成果审核范围有关事项通知如下：

一、凡符合《规定》要求的新建社会投资简易低风险工程建设项目，对于验收涉及的综合测绘工作，可由建设单位自行选择一家符合《细则》要求的测绘单位或联合体（以下简称测绘机构）承担，其出具的测绘成果各区住房城乡建设部门（房屋管理部门）予以认可，不再办理房产测绘成果审核手续。

二、新建社会投资简易低风险工程建设项目建设单位依据测绘机构出具的测绘成果，向各相关部门提供所需数据，测绘机构对完成的测绘成果质量负责。

三、各区住房城乡建设部门（房屋管理部门）要加强对新建社会投资简易低风险工程建设项目房产测绘成果及相应从事“多测合一”的测绘机构在房产面积测算方面的事中事后监管，发现在房产面积测算中不执行国家和地方标准、规范、规定的，在房产面积测算中弄虚作假的，房产面积测算失误、造成重大损失的，依法予以查处。同时，对测绘机构和测绘人员实行信用管理，按要求记录信用档案并依法公示。

四、本通知自发布之日起执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2019年4月30日

[原文链接](#)



（十一）关于完善社会投资低风险工程建设项目“多测合一”

工作实施细则的通知

京规自发〔2020〕288号

各相关单位：

为了完善《北京市社会投资简易低风险工程建设项目“多测合一”工作实施细则》（京规自发〔2019〕150号），优化整合测绘事项，提升审批效率和服务质量，按照《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》（京规自发〔2019〕439号）要求，结合我市实际，现将有关情况通知如下：

一、整合测绘事项

低风险工程建设项目清单中的办公、商业、公共服务设施、仓库、厂房纳入“多测合一”，由建设单位委托一家测绘单位或联合体同步开展工程竣工测量和不动产测绘，将有关测绘成果形成北京市工程建设项目“多测合一”（低风险）成果报告书（见附件），用于规划验收、联合验收、地价款核实和不动产登记。

二、共享互认测绘成果

建设单位提交的工程建设项目“多测合一”（低风险）成果报告书等测绘成果各部门共享互认。

三、加强事中事后监管

建设单位、测绘单位对工程建设项目测绘成果质量负责，应严格按照有关法律法规和技术标准开展测绘活动。我委将按照测绘成果质量管理有关规定，对工程建设项目测绘成果质量进行监督管理，对违法违规行为依法查处，并纳入信用管理体系。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2020年8月14日

附件：北京市工程建设项目“多测合一”（低风险）成果报告书

[原文链接](#)



（十二）关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程 竣工联合验收管理暂行办法》的通知

京建法〔2020〕10号

各有关单位：

为进一步深化“放管服”改革，持续优化首都营商环境，推进房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作改革创新，根据《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《优化营商环境条例》《北京市城乡规划条例》《北京市优化营商环境条例》等要求，市住房城乡建设委等十部门制定了《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》。现印发给你们，请认真遵照执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

北京市人民防空办公室

北京市市场监督管理局

北京市水务局

北京市档案局

北京市交通委员会

北京市城市管理委员会

北京市通信管理局

北京市政务服务管理局

2020年11月18日

北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步优化营商环境，深化房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收改革，贯彻落实《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《优化营商环境条例》《北京市城乡规划条例》《北京市优化营商环境条例》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建、改建、扩建房屋建筑工程（含装饰装修工程）和市政基础设施工程（不含轨道交通工程、地下管线工程、电力工程和保密工程）竣工联合验收（以下简称联合验收），适用本办法。

联合验收按照工程项目综合风险等级分类实施。项目综合风险分为低风险、一般风险、较大风险和重大风险四个等级。低风险和一般风险等级的工程项目，原则上应实施联合验收；较大风险等级的工程项目，在项目具备成熟验收条件且风险可控的基础上，鼓励实施联合验收；重大风险等级的工程项目，不建议实施联合验收。工程项目综合风险等级见附件。

第三条 本办法所称的联合验收，是指工程建设单位申请，住房城乡建设、规划自然资源、人防、市场监管、水务、档案、交通、城市管理、通信等主管部门精简优化并协同推进工程竣工验收相关行政事项，督促协调市政服务企业主动提供供水、排水、供电、燃气、热力、通信等市政公用服务，规范、高效、便捷完成工程验收，推动工程项目及时投入使用的工作模式。

第四条 联合验收遵循“规范、协同、共享、高效、便捷”的工作原则，实现“一表申请、一次告知、一份承诺、多验合一、统一意见、限时办结”工作目标。联合验收不收取费用。

第五条 市（区）住房城乡建设主管部门依据《北京市城乡规划条例》统筹组织本市（区）联合验收工作，使用市（区）建设工程联合验收专用章，汇总相关主管部门意见统一出具联合验收意见。其他验收事项申请纳入联合验收的，应经市政府批准后实施。

第六条 住房城乡建设主管部门负责统筹协调联合验收工作，以及工程竣工验收监督、消防验收、房产测绘成果审核工作。

规划自然资源主管部门负责建设工程项目规划验收、城建档案验收工作。

人防主管部门负责人防工程竣工验收监督工作。

市场监管部门负责建设项目特种设备使用登记工作。

水务主管部门负责督促协调指导供水、排水等市政服务企业提供市政公用服务。

城市管理部门负责督促协调指导燃气、热力、供电等市政服务企业提供市政公用服务。

档案行政管理部门负责监督和指导政府固定资产投资的重大建设项目档案验收工作。

交通主管部门负责配套停车设施验收的指导工作。

通信主管部门负责督促协调指导通信等市政服务企业提供市政公用服务。

市政服务企业负责本企业服务范围内的项目供水、排水、供电、燃气、热力、通信等配套市政公用设施接入、连通和运行服务。

第七条 本市依托北京市投资项目在线审批监管平台（以下简称在线平台）建立统一的北京市建设工程竣工联合验收服务平台（以下简称多验合一平台），加强各主管部门、市政服务企业信息平台相关数据信息共享交换，支撑跨部门业务协同，推动联合验收全流程无缝衔接。

住房城乡建设主管部门负责多验合一平台的建设、管理和维护。

第八条 联合验收实行综合告知承诺制。住房城乡建设主管部门整合各主管部门需告知和承诺内容，制定综合告知承诺书，一次性告知项目具体建设要求、验收申请材料、验收流程、验收标准等，明确建设单位需承诺的各项内容。

建设单位申请实施联合验收，应以书面（含电子文本）形式承诺已按照要求完成建设任务，且符合综合告知承诺书告知的条件、标准、要求，承担违反承诺的相应责任。综合告知承诺书应经建设单位法定代表人或其授权人签字并加盖建设单位公章。

第九条 各主管部门和市政服务企业应当加强信息共享，及时掌握工程项目建设进度和情况，提前服务、主动服务，切实加强联合验收全过程管理，与相关主管部门共享监管数据。

第二章 强化建设工程质量安全监管

第十条 本市建设工程的质量安全应根据项目综合风险等级实施差别化管理。

工程开工前，建设单位应明确项目综合风险等级，并将项目综合风险等级通过在线平台共享至各主管部门。工程建设过程中，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位应建立健全风险管控体制机制，制定工作制度，明确责任主体，全面系统识别工程建设各阶段、各环节质量安全风险，采取措施有效管控风险，确保建设工程质量安全。

建设单位、施工单位和监理单位应当定期对所承担的工程项目各阶段、各环节质量安全风险进行检查，对风险管控情况进行评价，并将检查和评价结果上报至本市统一建立的风险管控平台。

第十一条 工程建设过程中，住房城乡建设主管部门开展质量安全监督检查，对于低风险项目，取消首次工作交底会，在施工过程中仅开展1次现场监督检查，时间最长不超过一天；对于一般风险项目，监督抽查频次为每3个月不少于1次；对于较大风险、重大风险和风险管控差的项目，视项目进展酌情增加监督抽查频次。

工程各参建单位未按规定实施风险分级管控、发生质量安全事故或存在承诺不兑现等行为的，住房城乡建设主管部门增加随机检查次数，加强事中事后监管。

第十二条 建立联合检查制度。相关主管部门可向住房城乡建设主管部门提出联

合检查意向，由住房城乡建设主管部门组织开展联合检查。联合检查结束后，各主管部门应分别形成书面检查记录，将检查结果向社会主动公开。

第三章 联合验收程序

第十三条 建设单位办理规划许可前，多规合一协同平台完成项目策划咨询后，将综合告知承诺书随项目多规合一协同意见一并推送建设单位。建设单位可登录多规合一协同平台或在线平台下载综合告知承诺书格式文本。

第十四条 施工图综合审查通过后，规划自然资源主管部门多审合一平台将施工图数字化文件推送相关主管部门，并通过在线平台同步推送多验合一平台。相关主管部门根据施工图文件，针对本部门相关行政事项提前开展主动服务。

第十五条 建设单位在办理施工许可手续时，可根据项目综合风险等级提出联合验收意向；工程完工后，建设单位可根据项目综合风险等级决定是否实施联合验收。

实施联合验收的项目，建设单位应组织工程竣工验收或自查全部合格后，5个工作日内提交联合验收申请。不实施联合验收的项目，建设单位按照有关规定组织工程竣工验收，相关主管部门依法独立实施各项验收。

第十六条 建设单位完成建设任务，确认工程质量符合有关法律法规、工程建设强制性标准、设计文件及合同要求，组织参建单位完成工程竣工验收或自查后，提出工程竣工验收报告（综合）。工程竣工验收报告（综合）主要包括以下内容（不涉及的验收事项除外）：

- （一）工程竣工验收情况（包括工程消防查验情况）；
- （二）人防工程竣工验收情况（包括防空地下室易地建设费缴纳情况）；
- （三）规划许可事项落实情况；
- （四）项目供水、排水、供电、燃气、热力、通信工程（以下简称小市政工程）竣工验收情况；
- （五）停车设施竣工验收情况；
- （六）工程档案收集、整理、组卷自查情况。

第十七条 建设单位可通过在线平台填写联合验收申请表，选择项目涉及的验收事项，上传综合告知承诺书、工程竣工验收报告（综合）、竣工图纸等材料，提交联合验收申请，也可持相关材料至市、区政务服务中心进行现场申请。

第十八条 建设单位通过在线平台提交联合验收申请后，在线平台受理联合验收申请，并将项目涉及的应用信息和申报材料实时传输至多验合一平台。

第十九条 自联合验收申请受理之日起 15 日内，住房城乡建设主管部门应组织

相关主管部门完成现场验收并出具验收意见。现场验收的具体时间由住房城乡建设主管部门与建设单位协商确定后，通过多验合一平台反馈参加现场验收的主管部门。

现场验收时，低风险项目应于1日内完成；一般风险项目应于3日内完成；较大风险和重大风险项目应于7日内完成。

第二十条 验收意见全部为“通过”的，联合验收即为通过，多验合一平台生成联合验收意见通知书，建设单位可通过在线平台自行下载打印。任意一项验收意见为“不通过”的，联合验收为不通过，多验合一平台生成联合验收不通过意见通知书，市（区）住房城乡建设主管部门采取直接送达方式反馈建设单位。

市（区）住房城乡建设主管部门在联合验收意见通知书加盖市（区）建设工程联合验收专用章，作为联合验收通过的统一确认文件。本市推行联合验收电子印章，电子印章与实物专用章具有同等法律效力，加盖电子印章的联合验收意见通知书合法有效。

第二十一条 联合验收不通过的项目，相关主管部门应对发现的违法违规为责令改正，并一次性告知建设单位需整改事项。建设单位在7日内能够完成整改的，可在整改后申请现场复查。经现场复查后，仍不符合要求的，建设单位应当重新组织工程竣工相关验收，并重新申请联合验收或独立实施各项验收。整改和复查时间不计入15日期限。

第二十二条 实施联合验收的项目，联合验收通过后方可交付使用。联合验收意见通知书替代工程竣工验收备案表，联合验收通过后即视为完成工程竣工验收备案。

施工单位对建设单位的工程质量保修期限，自建设单位组织工程竣工相关验收合格之日起计算。建设单位对所有权人的工程质量保修期限，自交付之日起计算。

第四章 联合验收主要内容

第二十三条 住房城乡建设、人防主管部门依职责分别对工程竣工验收情况（包括工程消防查验情况）、人防工程竣工验收情况一并实施现场验收，包括对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准是否符合有关规定进行监督，对工程竣工验收备案材料进行抽查，对特殊建设工程进行消防验收或其他建设工程消防验收备案依规抽查，分别形成工程（人防工程）质量监督报告、消防验收或备案抽查记录。

第二十四条 规划自然资源主管部门确定参加现场验收的，应对规划许可事项落实情况、工程竣工档案自查情况进行抽查；不参加现场验收的，应在规定时限内出具规划验收意见和档案验收意见。

第二十五条 检测机构完成特种设备安装监督检验后，将特种设备基本信息、检

验相关信息推送至市场监督管理部门。特种设备使用单位办理特种设备使用登记时不再填写特种设备基本情况、检验情况等信息。

特种设备使用登记完成后，市场监督管理部门确定参加现场验收的，对特种设备数量、铭牌等与特种设备使用登记表是否一致进行核验；不参加现场验收的，应在规定时限内出具特种设备验收意见。

第二十六条 市（区）交通主管部门（停车管理部门）参加现场验收的，应对停车设施建设单位验收情况进行抽查；不参加现场验收的，应在规定时限内出具停车设施验收意见。

第二十七条 水务主管部门取消配套节水设施竣工验收现场验收，建设项目配套节水设施竣工验收实行告知承诺制。

第二十八条 优化房产测绘成果审核范围。竣工验收涉及的综合测绘工作，可由建设单位自行选择一家符合要求的测绘单位或联合体承担。需要同步办理房产测绘成果审核的工程项目，提交审核的房产测绘成果应作为相关验收事项的基础数据内容，住房城乡建设主管部门不再审核相关验收事项涉及的许可内容或技术性指标。

第二十九条 整合重大建设项目的档案验收和城建档案验收事项。对于联合验收涉及政府固定资产投资的重大建设项目，由规划自然资源主管部门通知档案行政管理部门一并实施档案验收，由规划自然资源主管部门明确档案验收意见。

第三十条 工程建设过程中需要按照技术标准、规范，通过检验、检测、测绘等方式对有关技术指标进行核准的，主要包括规划核测、消防设施检测、特种设备监督检验等，建设单位应当按照规定及时委托具有相应资质的机构完成技术核准工作。

第五章 市政公用服务

第三十一条 建设单位申请规划许可时，可在规划许可申请表中一并填报市政接入服务需求。市政服务企业提前开展主动服务，提供实施方案咨询、设计图纸咨询、现场踏勘等服务事项。

第三十二条 建设单位取得规划许可证后，市政服务企业根据同步推送的市政接入服务需求，主动提供市政接入服务，指导协助建设单位完成小市政工程施工和验收工作，确保符合市政接入连通条件。

第三十三条 建设单位完成项目小市政工程建设后，市政服务企业应于建设单位组织工程竣工验收或自查前，完成供水、排水、供电等配套市政公用设施接入连通；在工程竣工相关验收合格后 15 个工作日内，使燃气、热力、通信等配套市政公用设施具备连通条件。

第三十四条 工程项目通过联合验收后，市政服务企业应当及时提供运行服务。对于住宅工程项目，市政服务企业应及时向用户提供供水、排水、供电、燃气、热力、通信服务，确保用户正常使用。

第六章 强化联合验收事中事后监管

第三十五条 各主管部门应按照各自职责，加大对联合验收工作的监管力度，对于参建单位及相关人员违反现行法律法规、标准规范等违法违规行为，依法予以查处。

第三十六条 各主管部门应加强信用监管，对建设单位承诺事项进行抽查，发现建设单位存在未兑现承诺事项等失信行为的，责令建设单位限期整改，对其在建及新建工程项目增加检查比例和频次；情节严重的，在资格资质、招标投标、金融信贷等方面实施联合失信惩戒。

第三十七条 本市采取政府购买服务方式，委托第三方机构定期对联合验收工作开展情况和用户满意度进行评价。

第三十八条 本市建立联合验收工作考核机制，考核结果纳入全市绩效考核范围。

第三十九条 推动联合验收信息公开，工程项目联合验收通过后，住房城乡建设主管部门应当主动公开项目联合验收意见。工程项目交付使用前，建设单位应当主动公开项目联合验收相关信息，接受社会监督。

第四十条 建设单位依法对建设工程质量负责。相关主管部门对各自验收意见承担相应的法律责任。公民、法人或者其他组织认为具体验收意见侵犯其合法权益的，可向出具具体验收意见部门的上一级主管部门或本级人民政府申请行政复议，对行政复议决定不服的，可以向人民法院提起诉讼；也可以直接向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第四十一条 各主管部门可以依据本办法制定有关实施办法或者实施细则。

第四十二条 本办法自 2020 年 12 月 30 日起施行，《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》（京建发〔2018〕118 号）、《北京市建设工程竣工联合验收实施细则（试行）》（京建发〔2018〕481 号）同时废止。

附件：北京市房屋建筑工程项目综合风险分级表

[原文链接](#)



（十三）关于进一步优化我市社会投资低风险工程建设项目 “多测合一”工作的通知

京规自发〔2021〕137号

各相关单位：

为深入贯彻落实党中央国务院关于深化“放管服”改革优化营商环境决策部署，落实《北京市进一步优化营商环境更好服务市场主体实施方案》（京政办发〔2020〕26号），在前期已推行低风险工程建设项目“多测合一”工作的基础上，优化相关内容，搭建信息平台，现将相关事项通知如下：

一、优化重点

本次优化的重点是将成果报告书样例升级为《北京市社会投资低风险工程建设项目“多测合一”技术指南（试行）》（见附件），并搭建了“多测合一”服务平台，实现测绘成果数据的“前端统一提交+中台智能转派+后端共享互认”。

二、平台注册及成果提交程序

（一）平台网址为

<http://yewu.ghzrzyw.beijing.gov.cn/BJGW/DCHY/index.htm>。

（二）测绘单位注册及管理。

按照非禁即入的原则，符合资质要求的测绘单位均可申请，经审核通过后完成注册。测绘单位名录库挂接测绘成果质量、信誉信用、业绩等信息平台。

（三）测绘成果提交。

1. 测绘单位提交测绘成果时，需同步提交建设单位授权委托书。提交成功后，平台自动生成测绘成果唯一编码。

2. 建设单位办理相关业务时，只需提供测绘成果编码，对应的测绘成果由平台智能转派。

三、有关要求

（一）建设单位委托实施由其负责的测绘服务事项时，需同时授权符合条件的测绘单位按照“多测合一”要求提交测绘成果，并承担相应的测绘服务费用。

（二）测绘单位应当确保填报信息真实、准确，对所填报信息真实性负责并承担相关法律责任；对测绘成果质量负责，承担因测绘成果质量问题产生的相应责任。

(三) 加强对纳入“多测合一”名录库的测绘单位事中事后监管，并根据测绘单位的成果和服务质量等信息开展测绘单位信用等级评价，并及时发布，对测绘单位进行动态管理。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

2021年4月27日

附件：[北京市社会投资低风险工程建设项目“多测合一”技术指南\(试行\)](#)

[原文链接](#)



（十四）关于印发工程建设项目“多测合一”试点工作 实施细则和技术指南的通知

京规自发〔2021〕192号

各相关单位：

为深入贯彻落实党中央国务院关于深化“放管服”改革优化营商环境决策部署和市委市政府相关工作要求，进一步激发市场主体活力，提升测绘服务效能，在低风险项目基础上，选择朝阳区、海淀区开展工程建设项目“多测合一”改革试点，试点情况经总结评估后，面向全市推广应用。

现将《北京市工程建设项目“多测合一”试点工作实施细则》、《北京市工程建设项目“多测合一”工作技术指南（试行）》印发你们，请在工作中参照使用。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

2021年6月10日



附件 1、北京市工程建设项目“多测合一”试点工作实施细则

附件 2、北京市工程建设项目“多测合一”技术指南（试行）

[原文链接](#)



（十五）关于印发《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》的通知

京建发〔2021〕363号

各有关单位：

为深入优化、持续推进我市建设工程竣工联合验收改革，扩大改革受众面，坚持以提升建设单位申办联合验收便利度和获得感为目标，通过精减验收事项、压缩办理时间、试行单体验收等措施，进一步优化建设工程竣工联合验收工作，市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市人防办、市市场监管局、市水务局、市档案局、市交通委、市城市管理委、市通信管理局、市政务服务局等十部门联合制定了《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》。现印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

北京市人民防空办公室

北京市市场监督管理局

北京市水务局

北京市档案局

北京市交通委员会

北京市城市管理委员会

北京市通信管理局

北京市政务服务管理局

2021年11月10日

关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定

为进一步细化《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》（京建法〔2020〕10号）落地措施，扩大竣工联合验收改革受众面，提升竣工联合验收申办效率和质量，为企业打造更加便捷的竣工联合验收环境，结合本市实际，制定本规定。

一、精减优化验收事项，提升联合验收审批效率

（一）精减特种设备使用登记事项

特种设备使用登记事项不再纳入竣工联合验收范围内。建设单位组织安装单位、使用单位等有关单位按照《中华人民共和国特种设备安全法》规定，及时办理监督检验手续，确保特种设备交付使用前监督检验合格。

（二）优化配套节水设施验收事项

根据《北京市人民政府行政审批制度改革办公室关于推出本市第二批告知承诺审批事项的通知》（京审改办发〔2020〕13号）精神，建设项目配套节水设施竣工验收实行告知承诺审批制。建设单位申报竣工联合验收时，提交包含项目配套节水设施情况告知承诺内容的《北京市建设工程竣工联合验收综合告知承诺书》，水务主管部门通过核定用水指标、开展节水执法检查等方式加强事后监管，取消建设单位申报以及水务主管部门审批两个环节。

二、细化低风险和一般风险工程验收流程，压缩办理时间

（一）一般工程中的低风险建设项目

由建设单位或其委托的施工单位通过北京市房屋建筑和市政基础设施工程质量风险分级管控平台确定的项目综合风险等级为低风险的建设项目，建设单位申报联合验收受理通过后，住房城乡建设部门在第1个工作日与企业约定现场验收时间，且现场验收时间为1日，各验收部门同时开展现场验收，并在审批平台及时出具验收意见。

办理时限自申请受理通过之日起由现行的15日压缩为7日。

（二）一般风险建设项目

由建设单位或其委托的施工单位通过北京市房屋建筑和市政基础设施工程质量风险分级管控平台确定的项目综合风险等级为一般风险的建设项目，建设单位申报联合验收受理通过后，住房城乡建设部门在第1个工作日与企业约定现场验收时间，且现场验收时间为3日内，各验收部门同时开展现场验收，并在审批平台及时出具验收意见。

办理时限自申请受理通过之日起由现行的15日压缩为7日。

三、工业厂房、仓库项目试行单体工程竣工联合验收

为提高企业尽快投产运营，针对工业厂房、仓库项目试行以单体工程为单位开展竣工联合验收，验收合格的单体工程即可开展下一步工序或者生产运营：

（一）适用范围、办理时限

以建筑工程施工许可证项目明细为准，将项目划分为一个或多个单体工程。当整个项目未达到竣工联合验收条件时，项目中包含的使用性质为工业厂房和仓库的单体工程可提前以单体为单位通过北京市投资项目在线审批监管平台办理竣工联合验收。

根据项目综合风险等级确定不同的办理时限，自申请受理通过之日起，低风险和一般风险项目为 7 日，较大风险和重大风险为 15 日。

（二）申请竣工联合验收应具备的条件

1. 设备设施完工，已验收合格或具备使用条件

单体工程的供水、排水、燃气、热力、电力、通信等市政服务设施已由市政服务企业完成竣工验收，开展联合验收时具备接入连通的条件；电梯等特种设备具备使用条件；周边道路具备通车条件。

2. 满足规划验收条件

用地范围内和代征地范围内应当拆除的建筑物、构筑物及其他设施已拆除；代征公共用地应当在验收前完成，同步办理移交。

3. 满足消防工程验收或备案条件

（1）符合《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房城乡建设部令第 51 号）第二十七条规定：完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；有完整的工程消防技术档案和施工管理资料（含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告）；建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位确认工程消防质量符合有关标准；消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

（2）建设单位依法依规组织消防查验，作出符合工程实际的检查验收结论，并对该结论负责。

（3）消防车道、消防车登高操作场地、高位消防水箱、消防水池、消防水泵房、消防控制室、室外消火栓系统、变配电房等公共消防设施完成设计内容、实现设计功能。

(4) 具备《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房城乡建设部令第 51 号）中特殊建设工程申请消防验收、其他建设工程申请消防备案的条件。

(三) 验收通过后加强安全防护，确保物理隔离

竣工联合验收通过的单体工程与未竣工验收的单体工程之间须做好安全防护，防护标准符合围挡设置要求，保证验收通过的单体工程有独立使用空间。

四、工作要求

(一) 市住房城乡建设委负责会同市政务服务管理局、北京市经济信息中心做好联合验收申办平台的功能调整，确保建设单位申报和验收部门审批有序衔接；负责对联合验收审批端和风险等级平台功能调整。

(二) 市规划自然资源委负责不动产登记系统的功能调整，确保单体工程竣工联合验收通过后能办理不动产登记。

(三) 本规定自 2021 年 11 月 25 日起施行。

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十六）关于进一步明确竣工联合验收办理环节和时限的通知

京建发〔2022〕136号

各有关单位：

为有效贯彻落实优化营商环境决策部署，持续推进我市竣工联合验收改革，提升企业获取竣工联合验收改革政策的透明度、清晰度、便捷度，为企业营造顺畅、高效的竣工联合验收办事环境，提高企业申办竣工联合验收积极性，按照《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》（京建法〔2020〕10号）、《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》（京建发〔2021〕363号）要求，现进一步明确竣工联合验收各办理环节和时限。有关事项通知如下：

一、适用范围

按照《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》（京建法〔2020〕10号）申办竣工联合验收的一般工程建设项目，适用本通知。

二、申请受理

实施竣工联合验收的项目，建设单位应组织工程竣工验收或自查全部合格后，5个工作日内提交竣工联合验收申请。建设单位通过北京市投资项目在线审批监管平台（以下简称“在线平台”，网址：<http://tzxm.beijing.gov.cn/>）填写竣工联合验收申请表，选择项目涉及的验收事项，上传综合告知承诺书、工程竣工验收报告（综合）、竣工图纸等材料，提交竣工联合验收申请。

建设单位提交竣工联合验收申请后，各验收部门依职责分别对本部门的验收事项申报材料进行形式审查，并出具受理意见和“受理通过”“不予受理”“补齐补正”结论。受理时限为自建设单位申请之日起3个工作日。

三、审查决定

审批时限应根据项目综合风险等级确定，低风险和一般风险项目审批时限为自申请受理通过之日起7日，较大风险和重大风险项目审批时限为自申请受理通过之日起15日。审批时限中包含确定现场验收时间和开展现场验收时间。

（一）确定现场验收时间

自竣工联合验收申请受理通过之日起，住房城乡建设主管部门应在第1日内与建设单位协商确定现场验收时间。

（二）开展现场验收

住房城乡建设主管部门组织各验收部门开展现场验收，对工程技术资料进行实质审查，对工程实体进行验收，并出具验收意见和结论。

现场验收时限应根据项目综合风险等级确定。低风险项目应于1日内完成，一般风险项目应于3日内完成，较大风险和重大风险项目应于7日内完成。

四、颁证送达

各验收事项验收结论全部为“通过”的，项目竣工联合验收通过，系统即时自动生成竣工联合验收通过意见通知书，建设单位可通过在线平台自行下载打印。

任意一个事项验收结论为“不通过”的，项目竣工联合验收不通过，系统即时自动生成竣工联合验收不通过意见通知书，建设单位可通过在线平台自行查看。

[附件：北京市建设工程竣工联合验收流程图.pdf](#)

北京市住房和城乡建设委员会

2022年5月6日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十七）关于深化工程建设项目“多测合一”改革的通知

京规自发〔2022〕183号

各相关单位：

根据《北京市人民政府关于印发〈北京市营商环境创新试点工作实施方案〉的通知》（京政发〔2022〕6号）和《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市培育和激发市场主体活力持续优化营商环境实施方案〉的通知》（京政办发〔2022〕18号）要求，进一步推进工程建设项目全流程“多测合一”改革，现将有关内容通知如下：

一、工作目标

在前期低风险工程建设项目“多测合一”改革的基础上，通过朝阳区、海淀区、大兴区、通州区试点，进一步覆盖主要工程建设项目，贯穿工程建设项目全流程，积极开展矢量数据应用，加强测绘数据沿用共享，大力培育测绘服务市场，持续提升测绘单位服务建设单位、审批部门的效能。

二、改革范围

“多测合一”改革阶段由工程竣工验收和不动产登记阶段拓展至工程建设项目全流程，改革对象由低风险项目拓展至全部房屋建筑和市政交通基础设施场站工程（不含线性工程和特殊工程），覆盖了各阶段行政审批、行政确认、监督等工作涉及的测绘业务。

三、整合测绘事项

按照“时间相近、内容相似、主体相同”和“同一标的物只测一次”的原则，在已整合竣工验收和不动产登记有关测绘业务的基础上，进一步将全流程“多测合一”改革整合为4个测绘事项，包括规划用地测量、勘测定界及地籍综合测绘（含土地勘测定界、不动产（土地）地籍测量）、工程建设及施工综合测绘（含房产预测绘、规划验线测量、规划建设过程测量）、竣工及不动产综合测绘（含竣工测量、房产实测绘、不动产（房地一体）地籍测量）。每个测绘事项由建设单位委托一家测绘单位施测，承担单位需符合测绘资质管理有关要求。

四、编制技术标准

根据国家和我市有关技术标准规范要求，明确了各测绘事项的测绘内容、成果形式、成果用途，细化了各测绘事项共享前期成果的具体内容。标的物范围、界址和权属没有变化的直接沿用，发生变化的再进行补充测绘。相关技术要求和格式范本按《北京市工程建设项目“多测合一”技术指南（试行）》（附件）执行。

五、升级服务平台

面向测绘单位免费提供测绘成果报建通软件，规范成果内容形式，加强矢量数据应用。优化完善“多测合一”服务平台，及时发布行业管理、技术标准等信息，实现

成果报送、意见反馈、审核入库、共享应用、质量监管等网上管理，构建测绘成果“共享池”。打通与房产测绘成果审核系统、不动产登记系统及相关审批办事系统接口，及时为各部门提供所需的测绘成果及数据，实现各类测绘成果数据“前端统一提交+中台智能转派+后端共享互认”。

六、加强质量监管

测绘单位要严格落实质量责任，加强成果质量管理，确保成果数据真实准确，对其完成的测绘成果质量负主体责任。建立企业和从业人员信用管理制度，将“多测合一”成果纳入年度测绘质量监管范畴，加强事中事后监管，加大对项目负责人的培训和监管力度，启用测绘成果电子签章，大力推行注册测绘师签字盖章和终身追责制度，促进测绘行业高质量发展。

七、有关要求

（一）“多测合一”改革是国务院营商环境创新试点和我市营商环境改革重点内容之一，各有关单位要高度重视，强化责任意识、加强组织领导，及时宣传全流程“多测合一”相关政策，及时组织技术标准、测绘服务流程等业务指导和培训，确保改革落地见效。

（二）测绘单位要尽快适应改革要求、落实改革内容，形成“多测合一”成果数据后，及时上传“多测合一”服务平台，强化质量意识、服务意识，提升测绘服务效能。

（三）本通知印发后签订合同或委托书的测绘项目按本通知执行，之前的测绘项目按原合同或委托书执行，成果报告参照《北京市工程建设项目“多测合一”技术指南（试行）》。

特此通知。

附件：[北京市工程建设项目“多测合一”技术指南（试行）.pdf](#)

北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市人民防空办公室

2022年6月14日

[原文链接](#)



（十八）关于印发《关于进一步规范建设工程竣工联合验收工作的有关规定》的通知

京建发〔2023〕23号

各有关单位：

为有效贯彻落实优化营商环境决策部署，持续推进我市建设工程竣工联合验收改革，坚持以提升企业申办联合验收便利度和获得感为目标，进一步规范联合验收有关工作，市住房城乡建设委等九部门联合制定了《关于进一步规范建设工程竣工联合验收工作的有关规定》。现印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

北京市人民防空办公室

北京市水务局

北京市档案局

北京市交通委员会

北京市城市管理委员会

北京市通信管理局

北京市政务服务管理局

2023年1月19日



大地机构
LANDMASTER

关于进一步规范建设工程竣工联合验收工作的有关规定

为进一步促进联合验收改革落地实施，根据《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》（京建法〔2020〕10号）、《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》（京建发〔2021〕363号）规定，进一步规范联合验收有关工作，提升企业申办联合验收效率和质量，打造更加便捷的联合验收办理环境，结合本市实际，制定本规定。

一、关于专项验收不合格项目重新办理联合验收的程序

实施联合验收的项目，各专项验收事项如果有验收结论为“不通过”的，系统自动生成联合验收整改意见书，一次性告知企业需整改的事项。企业完成整改并重新组织工程竣工验收或自查全部合格后，可重新申请联合验收。

（一）自联合验收整改意见书出具之日起15日内重新申请的

1. 企业申请

通过北京市投资项目在线审批监管平台（以下简称在线平台，网址：<http://tzxm.beijing.gov.cn/>）填写联合验收综合申请表，选择需要重新验收的事项，上传共用材料及需要重新验收事项的材料。

（1）对于已通过的验收事项，企业在《北京市建设工程竣工联合验收综合告知承诺书》中承诺自事项验收通过至重新申请联合验收期间资料和实体均无变化的，无需重新申报和验收。

（2）需整改的验收事项，及自验收通过至重新申请联合验收期间资料或实体发生变化的验收事项，需重新申报和验收。

2. 部门受理

需重新验收的事项，相关主管部门按照现行规定对本部门的验收事项开展受理。

3. 审查决定

需重新验收的事项，相关主管部门按照现行规定开展资料审核和现场验收，并在系统中出具验收意见。

无需重新验收的事项，系统自动获取上次联合验收的审批时间、审批意见和验收结论，但事项有投诉、举报等特殊情况的，相关主管部门认为有必要进行重新验收的，可与其他部门在联合验收期间一并进行，并在系统中出具验收意见。

4. 验收意见获取

联合验收全部事项办理完成后，系统自动生成带电子印章的联合验收通过/整改意见书，企业自行下载打印。其中：

各专项验收事项验收结论全部为“通过”的，项目竣工联合验收通过，系统即时自动生成联合验收通过意见通知书；如果有专项验收事项验收结论为“不通过”的，系统即时自动生成联合验收整改意见书，一次性告知企业需整改的事项。

（二）自联合验收整改意见书出具之日起 15 日后重新申请的

办理程序与首次申请联合验收程序相同，按照《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》等有关规定执行。

二、装饰装修类项目标准化联合验收

（一）适用范围

在本市行政区域内依法无需办理规划许可手续、但需办理施工许可手续的装饰装修类建设项目（即内部改造建设项目），适用本条规定。

（二）验收事项和验收部门

联合验收事项有工程竣工验收监督、消防验收或消防验收备案两项，验收部门为住房城乡建设部门。

（三）办理流程

1. 企业申请

项目完工后，企业登录在线平台，选择“装饰装修类项目联合验收”，填写综合申请表信息，并上传以下 6 项申报材料：

- （1）中华人民共和国建筑工程施工许可证；
- （2）北京市建设工程竣工验收报告（综合）；
- （3）北京市建设工程竣工联合验收综合告知承诺书；
- （4）单位工程质量竣工验收记录；
- （5）施工单位签署的工程质量保修书；
- （6）涉及消防的建设工程竣工图纸。

2. 部门受理

住房城乡建设部门按照现行规定开展受理，并出具受理意见和“受理通过”“不予受理”“补齐补正”结论。

3. 审查决定

住房城乡建设部门开展资料审核和现场验收，出具验收意见。

4. 验收意见获取

联合验收办理完成后，办理系统自动生成带电子印章的联合验收通过/整改意见书，企业自行下载打印。

三、其他事项

（一）本规定的联合验收受理时限、办理时限和现场验收时限根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步明确竣工联合验收办理环节和时限的通知》（京建发〔2022〕136号）规定执行。

（二）本规定自 2023 年 3 月 6 日起施行

[原文链接](#)



（十九）《关于进一步完善分期竣工联合验收的有关规定》的通知

京建发〔2023〕435号

各有关单位：

为深入推进、持续优化我市建设工程竣工联合验收工作，聚焦市场主体实际需求，坚持以提升申办竣工联合验收便利度和获得感为目标，更大力度激发市场主体活力和创造力，市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市城市管理委、市交通委、市水务局、市政务服务局、市国动办、市档案局、市通信管理局等9部门联合制定了《关于进一步完善分期竣工联合验收的有关规定》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

北京市城市管理委员会

北京市交通委员会

北京市水务局

北京市政务服务管理局

北京市国防动员办公室

北京市档案局

北京市通信管理局

2023年12月20日

关于进一步完善分期竣工联合验收的有关规定

为深入推进建设工程竣工联合验收工作，提升竣工联合验收申办效率和质量，根据《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》（京建法〔2020〕10号）规定，结合《北京市住房和城乡建设委员会等十部门关于印发〈关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定〉的通知》（京建发〔2021〕363号）实践经验，制定本规定。

一、适用范围

(一) 本市行政区域内核发建筑工程施工许可证，列入国家或本市（区）公布的年度重点工程计划中的重大产业项目、公共服务设施项目。

(二) 本市行政区域内核发建筑工程施工许可证，使用性质为工业厂房、仓库的项目。

(三) 以上两项中，包含有下列情形之一的项目不适用本规定：轨道交通工程、地下管线工程、电力工程、热力工程、燃气工程、保密工程；居住建筑；老、幼、残活动场所；歌舞娱乐、休闲娱乐场所；特定受限空间场所等；生产、储存易燃易爆危险物品的场所，包括甲、乙类厂房和仓库、储能电站等；住宿与生产、储存、经营等不同用途混合设置的“三合一”场所；其他火灾危险性较高或活动人员疏散能力不足的建筑。

二、分期范围划分

当项目整体未达到竣工联合验收条件时，项目中包含的单位工程可先行申请分期竣工联合验收。以建筑工程施工许可证项目明细表记载的可满足安全和使用功能的各个单位工程为最小单位，多个单位工程可绑定一次申请，单个单位工程不得再次划分。一份建筑工程施工许可证最多可申请两期分期竣工联合验收。

三、应具备的条件

建设单位申请分期竣工联合验收，项目应满足下列条件：

(一) 基本条件

按要求已完成分期竣工联合验收单位工程的建设。完成设计文件和合同约定的各项建设内容，有完整的技术档案和施工管理资料；建设单位已组织勘察、设计、施工、监理等单位进行工程竣工验收且验收合格，形成经建设、勘察、设计、施工、监理等单位项目负责人签署的工程竣工验收记录；工程质量符合有关法律法规、工程建设强制性标准、设计文件及合同要求，满足安全独立使用功能。按照《北京市节水条例》有关规定，节水设施应当满足与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用要求。

(二) 安全防护条件

申请分期竣工联合验收的单位工程应与在建部分做好安全防护封闭措施，防护标准符合施工现场围挡设置要求，使用区域出入口设置应与在建区域保持隔离封闭，确保验收通过的单位工程具有安全独立的使用空间。

（三）市政服务设施条件

市政服务企业应于建设单位组织工程竣工验收或自查前，完成供水、排水、供电等配套市政公用设施接入连通；在工程竣工相关验收合格后 15 个工作日内，使燃气、热力、通信等配套市政公用设施具备连通条件；电梯等特种设备已监督检查合格具备使用条件；周边道路具备通车条件。

（四）规划验收条件

一个建设工程规划许可证内，在最后一个单位工程验收时，应完成规划许可全部要求；涉及为施工申请的临时建筑工程，已完成拆除；涉及代征用地的，同步完成移交。

（五）消防工程验收或备案条件

按照我市重大产业类项目和公共服务类项目分期消防验收的有关规定执行。

（六）人防专项验收条件

单位工程垂直投影范围内的人防工程应为一个或多个完整的、自成体系的防护单元，该人防工程所含出入口、竖井、采光窗井、防爆波电缆井等设施需要同步施工完成；单位工程所含人防工程已完成设计及合同约定内容，具备平时规划用途和战时功能。

（七）档案验收条件

项目单位工程和辅助设施已按照设计建成，能满足生产或使用的需要；完成了单位工程建设全过程文件材料的收集、整理与归档工作；竣工图已编制完成或已委托编制，基本完成了项目单位工程竣工档案的分类、组卷、编目等整理工作。

（八）配套停车设施验收条件

本市《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）标准中，明确了泊位配建标准的新建、改建、扩建公共建筑项目，应在设计方案中明确各单位工程配套停车设施分布及数量。项目单位工程范围内的配套停车设施与单位工程同步设计、同步施工、同时验收、同时交付使用。

公共建筑项目最后一个单位工程验收时，项目总体配套停车设施应当符合国家有关规定和本市确定的泊位配建标准，以及建设工程规划许可证确定的配套停车设施规划指标。

（九）通信服务联通条件

申请分期竣工联合验收的单位工程应符合通信设施工程设计、施工、验收的标准、规范，还需符合以下要求：单位工程需具备提供满足开展通信业务需求的通信设备间及电力接入条件；规划红线范围内建筑群通信管道已将现有通信管网与验收单位工程的通信设备间联通。

四、办理程序

（一）企业申请

建设单位通过北京市投资项目在线审批监管平台（以下简称“在线平台”，网址：<http://tzxm.beijing.gov.cn/>）填写北京市建设工程竣工联合验收综合申请表，选择本期分期竣工联合验收的单位工程、涉及的验收事项，上传综合告知承诺书、工程竣工验收报告（综合）、涉及消防的竣工图纸等材料，提交竣工联合验收申请。

建设单位通过在线平台申请时，应确定分期竣工联合验收计划，包括分期竣工联合验收的范围、分期期数及分期时间。

（二）部门受理

建设单位提交分期竣工联合验收申请后，各专项验收部门按照《北京市住房和城乡建设委员会关于优化竣工联合验收受理流程的通知》（京建发〔2021〕129号）要求，应自建设单位申请之日起3个工作日内完成受理，出具受理意见和结论。

（三）现场验收

受理建设单位申请后，住房城乡建设部门牵头组织协调涉及各验收部门开展现场验收，各验收部门依职责开展专项验收，并对本规定第三项规定的项目应具备的条件进行核查。

根据项目综合风险等级不同确定不同的验收时限，自申请受理通过之日起，低风险和一般风险项目为7日，较大风险和重大风险为15日，时限中包含确定现场验收时间和开展现场验收时间。

（四）颁发证书

各专项验收部门完成验收后，及时出具验收结论。各专项验收结论全部为“通过”的，单位工程竣工联合验收通过，系统即时自动生成《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》，建设单位可通过在线平台自行下载打印。项目全部工程竣工

联合验收合格后，方可办理不动产登记。

任意一个专项验收结论为“不通过”的，专项验收全部出具结论后，系统即时自动生成《北京市建设工程竣工联合验收整改意见书》，建设单位可通过在线平台自行查看。

（五）整改复验

针对验收不合格的项目，验收部门出具验收意见和结论，向建设单位出具竣工联合验收整改意见书，一次性告知建设单位需整改内容，待整改完成后根据《关于进一步规范建设工程竣工联合验收工作的有关规定的通知》（京建发〔2023〕23号）规定重新办理竣工联合验收。

五、职责分工

（一）建设单位严格落实首要责任

建设单位作为分期竣工联合验收的主要责任单位，应依法严格落实建设工程设计、施工、验收等质量首要责任，确保工程质量符合法律法规和国家工程建设技术标准、规范，对分期竣工联合验收的单位工程承担全面责任，对分期竣工联合验收中的承诺内容负责，如承诺不兑现，将依法追究相应责任。对于属于公众聚集场所的，应主动向所在地消防救援机构申请公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查，未经许可擅自投入使用、营业的，将依法追究相应责任。

对于分期竣工联合验收后投入使用的工程，建设单位应严格履行《中华人民共和国消防法》《北京市消防条例》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》等相关法律、法规规定的单位消防安全职责，对本单位的消防安全负首要责任。

（二）各部门依法加强事中事后监管

安全质量监督机构对在建部分开展日常安全质量监督时，应加强对在建部分与使用部分的防护隔离的检查。

其他各专项验收主管部门应按照各自职责，加大对联合验收工作的事中事后监管力度，对于参建单位及相关人员违反现行法律法规、标准规范等违法违规行为，依法予以查处。

工程分期竣工联合验收投入使用后，各行业行政主管部门应依职责对单位遵守法律、法规的情况依法进行监督检查，尤其是对教育、医疗、养老、宗教等建筑和

消防重点单位应加强监督检查。

六、其他

本规定自 2024 年 2 月 1 日起施行。《关于进一步优化建设工程竣工联合验收的有关规定》（京建发〔2021〕363 号）中工业厂房、仓库项目单体工程竣工联合验收工作与本规定不一致的以本规定为准。

附件：北京市建设工程竣工联合验收综合申请表.doc

[原文链接](#)



(二十) 关于在规划监督环节落实“多测合一”改革工作的通知

京规自发〔2023〕321号

各分局：

根据我市优化营商环境改革要求，房屋建筑类项目(含市政交通基础设施场站工程)已全面实施“多测合一”改革。为进一步做好政策衔接，落实改革政策，共享数据成果，现将规划监督管理环节有关工作要求通知如下：

一、优化规划核验申报材料提交方式

即日起，建设工程规划核验事项申报表中增加“多测合一”成果编码字段，建设单位填写“多测合一”成果编码校验通过后直接调取《竣工及不动产综合测绘多测合一报告(竣工测量成果)》，不再收取相应纸质材料。

二、调整建设项目全过程监督数据成果收集方式

自2024年1月1日起，我委不再委托测绘机构开展建设项目全过程监督核测工作。各分局应及时联系建设单位，宣讲“多测合一”改革政策内容，督促其按照要求开展灰线、正负零、结构封顶、竣工等阶段的测绘工作，并及时上传“多测合一”成果报告。

请各分局充分讲解政策内容，做好工作衔接，带头实施营商环境改革各项政策。工作中如遇问题，请及时联系解决。

特此通知。

附件：[关于深化工程建设项目“多测合一”改革的通知（京规自发〔2022〕183号）](#)

北京市规划和自然资源委员会

2023年12月29日

（二十一）关于印发《北京市规划和自然资源委员会关于加强建设工程全过程规划监督工作的指导意见（试行）》的通知

京规自发〔2024〕53号

各分局、机关各处室、委属各单位：

《北京市规划和自然资源委员会关于加强建设工程全过程规划监督工作的指导意见（试行）》已经2024年第3次委主任办公会审议通过，现予以印发，请认真做好落实工作。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2024年3月4日

北京市规划和自然资源委员会关于加强建设工程全过程规划监督工作的指导意见 （试行）

第一条 为加强建设工程全过程规划监督工作，持续优化营商环境，切实维护规划的严肃性和权威性，根据《中华人民共和国城乡规划法》《北京市城乡规划条例》和《北京市建设工程规划监督若干规定》的有关规定，结合我市实际，制定本指导意见。

第二条 本意见所称的建设工程全过程规划监督（以下简称全过程监督），是指规划自然资源主管部门对已取得规划许可的项目建设的合规性，自施工放线（灰线）开始，到项目通过规划验收为止，进行的清单制过程检查和最终成果确认。主要以建设工程全过程规划监督系统电子平台为依托，以项目建设过程中的灰线、正负零、结构封顶和竣工阶段作为主要工作节点，以数据校核、现场检查的方式，分级分类，开展具体工作。

第三条 全过程监督工作的适用对象包括本市行政区域内的以下房屋建筑项目（涉密类项目除外）。

（一）2018年3月18日以后，取得规划许可证件的社会投资类房屋建筑项目；

(二) 2021年1月1日以后,取得规划许可证件的政府投资类房屋建筑项目。

第四条 全过程监督的具体内容实行清单制管理,清单内容主要包括:规划许可证件的公示情况、单体建筑符合规划许可情况、项目建设用地和临时用地的腾退情况、代征用地的移交接收情况、施工暂设的建设和拆除情况、门楼牌设置情况等,具体内容详见《建设工程全过程规划监督内容一览表(2024版)》。

第五条 全过程监督主要采取多测合一数据比对、施工图抽查、现场检查等方式,以非现场监管为主,减少对项目建设的打扰。

多测合一数据比对,是指借助“多测合一”系统平台按节点上传的测绘成果,与相应的规划许可数据进行比对,以核实项目各建设阶段是否符合规划许可的要求。

施工图抽查,是指借助对施工图设计文件实行的事后抽查制度,对施工图中建筑的总平面位置、层数、高度、立面、使用性质和建筑规模等内容与规划许可相应内容进行比较,并根据比对结果,核实施工图是否符合规划许可的要求。

现场检查,是指在项目建设或者规划验收过程中,根据需要,实地检查项目建设情况是否符合规划许可内容;现场检查时,不得少于两名工作人员。

第六条 全过程监督对于监督对象采取分级形式进行管理。分级监督管理是指以《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》确定的建设项目风险等级划分监督对象,采取不同频次的现场检查方式。

对于低风险项目,只需通过“多测合一”平台上传竣工阶段成果报告,仅在规划验收阶段开展一次现场检查。

对于一般风险、较大风险项目,应在灰线验线、规划验收阶段开展两次现场检查。通过“多测合一”平台及时上传灰线、正负零、结构封顶、竣工阶段成果报告,经核实符合许可内容的,可仅在规划验收阶段开展一次现场检查。

对于重大风险项目,除在灰线验线、规划验收阶段开展两次现场检查之外,应至少增加一次现场检查。通过“多测合一”平台及时上传灰线、正负零、结构封顶、竣工阶段成果报告,经核实符合许可内容的,可适当减少现场检查,但不得少于一次。

第七条 分类监督主要区分建设项目是否属于居住类项目,以分别设定相应的重点监督内容。

对于居住类项目，重点监督与居住人利益相关的内容，包括建筑位置、高度、规模、停车、绿化用地腾退以及配套设施建设情况等。

对于非居住类项目，重点监督与城市建设公共利益相关的内容，包括城市风貌、建筑规模、功能性质等。其中临近居住建筑的，还应关注与周边居住权益相关的内容，包括建筑位置、高度、环境建设等。

第八条 对于实行建筑师负责制的项目，规划核验可采用告知承诺制办理。建设单位持相关承诺书及规定材料进行申请，可当场核发规划验收意见。对通过规划验收的项目，应按一定比例进行抽查，发现承诺事项与事实不符或违背承诺的，应视情节，依法纠正；情节严重的，撤销规划验收意见。

第九条 建设单位必须严格按照规划许可批准的内容进行建设，不得擅自改变建设内容。建设工程未实施前，因施工图深化等提出的合理设计调整，建设单位可在全过程监督阶段申请会商会办。

第十条 规划自然资源主管部门在全过程监督中，发现建设单位未按规划许可进行建设、设计单位非法出具设计变更图纸、测绘机构违规出具测绘成果等的情形，应移送行业主管部门并纳入行业监管。

第十一条 本意见自印发之日施行，有效期3年。《关于加强建设项目全过程服务监督工作的通知》（京规自发〔2021〕343号）同时废止。

[原文链接](#)



六、不动产登记类

(一) 关于印发《北京市不动产登记权籍调查工作方案（试行）》 的通知

京国土籍〔2016〕61号

市国土局各分局：

为保证本市不动产权籍调查工作有序开展，确保与不动产登记工作有效衔接，按照《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）、《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41号）及所附《不动产权籍调查技术方案（试行）》的有关规定，我局制定了《北京市不动产权籍调查工作方案（试行）》，自印发之日起实施。

特此通知。

附件：《北京市不动产权籍调查工作方案（试行）》

北京市国土资源局

2016年2月17日



北京市不动产权籍调查工作方案

为规范本市不动产权籍调查有关工作，做好与不动产登记工作的衔接，按照《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）、《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41号）及所附《不动产权籍调查技术方案（试行）》的有关规定，结合我市实际情况，特制定本方案。

一、加强组织领导，明确工作职责

不动产权籍调查由土地所在地市国土局分局承担，具体工作由分局地籍科指导不动产登记中心组织实施（以下简称办理部门）。

二、利用已有各类调查成果，避免重复调查

不动产权籍调查工作应当坚持便民利民原则，属于以下情形之一的不动产申请登记时，应利用已有房屋、土地调查测绘成果，不再进行权籍调查，直接办理登记手续：

- （一）土地、房屋权利人名称或者姓名变更的；
- （二）土地、房屋坐落变更的；

- (三) 房屋所有权、土地所有权或土地使用权注销的;
- (四) 土地、房屋权利人身份证明信息变更的;
- (五) 个体工商户、个人独资企业申请变更为出资人的;
- (六) 土地、房屋用途变更的;
- (七) 土地、房屋共有性质变更的;
- (八) 房屋性质变更的;
- (九) 同一权利人分割或者合并不动产的;
- (十) 空地及在建工程转移的;
- (十一) 成套住宅、写字楼、别墅等商品房项目, 房改房、经济适用住房、限价商品房等保障性住房项目销售给业主的, 以及已购房屋再次转移的;
- (十二) 使用国有建设用地的房地产开发项目、基本建设项目等连房带地按项目整体转移的;
- (十三) 城镇私有房屋所有权转移的(但没有办理过土地登记手续, 院落内房屋所有权全部登记在一个权利人名下且一次性整体转移的除外);
- (十四) 企事业单位使用的集体建设用地及房屋所有权整体转移的;
- (十五) 一般抵押权或最高额抵押权设定、变更、转移、注销的;
- (十六) 地役权设立、变更、转移、注销的;
- (十七) 商品房等不动产预售、不动产买卖或抵押、以预购商品房设定抵押权等需要办理预告登记的;
- (十八) 申请更正不动产登记内容的;
- (十九) 申请异议登记设立、注销的;
- (二十) 申请补发、更换不动产权利证书的;
- (二十一) 查封登记(含轮候查封)、注销查封登记(含轮候查封)的。

三、认真开展权籍调查, 保证权籍调查成果真实准确

(一) 申请

权籍调查由不动产权利人向办理部门提出书面申请, 填写《北京市不动产权籍调查申请书》(附件1), 并提供相关不动产的权属来源证明文件、身份证明文件。权籍调查时应收的权属来源证明文件原则上比照该类不动产申请登记时所列要求提交。

(二) 收件和受理

办理部门应当在不动产登记办事大厅设立服务窗口接收当事人提出的权籍调查申请。受理人员应当对照申请书中载明的不动产类型、范围、对象、种类、数量等,

认真审核申请人提交的房屋、土地、林木等不动产权属来源证明文件，保证提交的不动产权属来源证明文件齐全且与申请调查内容一致，并按照以下情况分别处理：

1. 申请材料齐全，符合法定形式的，应当予以收件并向申请人出具《不动产权籍调查收件单》（附件2）。

2. 申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在4个工作日内向申请人出具《不动产权籍调查补正材料告知书》（附件3），一次性告知申请人需要补正的全部内容。逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

对于属于办理部门职权范围，申请材料齐全，符合法定形式，或者申请人按要求提交全部补正材料的，应当予以受理。不予受理的，办理部门应当自收件之日起4个工作日内向申请人出具《不动产权籍调查不予受理通知单》（附件4），并说明相应的理由。

（三）内业资料收集整理

权籍调查申请受理后，权籍调查人员应当调取已有房屋土地调查、测绘和各类登记资料成果，并收集拟调查不动产是否存在查封、冻结、抵押等限制性信息。

相关不动产权属来源证明资料和数据存于其他不动产行业主管部门或档案部门，办理部门也可以根据情况向房管、林业、农业、规划、档案等相关部门提出协助请求，从相关部门查询获取有关不动产权属来源证明文件及数据成果。

（四）权属调查

权籍调查人员应当结合不动产权属来源证明文件，现场勘察核实不动产权属状况。

对不动产权属来源资料合法，界址明确，经实地核实界址无变化的宗地，不再重新组织指界，可直接利用已有资料成果填写地籍调查表；土地权属来源资料中的界址不明确，或界址已经发生变化的，应当组织本宗地和相邻宗地权利人进行指界；无土地权属来源资料的，根据法律法规及有关政策规定，经核实为合法拥有或使用的土地，可根据双方协商、实际利用状况及地方习惯指界。

指界过程中涉及违约缺席指界的，按照《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）中关于违约缺席指界的有关规定办理，其工作时间不计入权属调查工作期限。指界过程中发现存在土地权属争议问题的，权籍调查工作终止，办理部门应当及时将有关权属争议情况及争议处理的法定程序书面告知申请人。

权籍调查人员应当根据现场勘察情况和指界情况，结合不动产权属来源证明资料，绘制宗地草图，编制宗地代码及不动产单元代码，填写《地籍调查表》以及该类不动产权利所对应的相关调查表。

权属调查工作应当自受理之日起 20 个工作日内完成，但利用已有资料成果不再重新指界的，权属调查工作应当自受理之日起 10 个工作日内完成。

（五）不动产测量

权属调查完成后，未涉及原有不动产测量成果变化且符合测量技术标准的，直接引用已有不动产测量成果形成宗地图、房产分户图，不再重新进行测量。权籍调查人员应当利用已有不动产测量成果填写不动产权籍调查有关表格。

不动产未开展过测量，或不动产发生变化需要进行重新测量的，申请人应当委托有资质的测绘单位开展相关不动产测量。从事不动产测量的测绘单位，应当符合测绘的有关要求，取得相应等级的测绘资质证书。

不动产测量工作原则上应当由一家测绘单位承担完成。测绘单位接受申请人委托开展不动产测量工作，应当按照有关规定与委托人签订不动产测绘合同或协议。

测绘单位应当依据国土资源部下发的《不动产权籍调查技术方案（试行）》（国土资发〔2015〕41 号）的有关规定，按照测绘合同的约定开展不动产测量工作，形成不动产测量报告、界址点成果表、宗地图、房产分户图及相应的矢量数据成果。相关报告成果的内容及要素应当齐全完整，符合有关行业测量技术标准的要求，满足直接导入不动产权籍空间数据库的入库标准。不动产数据成果应当同时提交北京市地方坐标系和 1980 年国家大地坐标系两种格式。

测绘工作完成后，测绘单位应当将有关测绘成果提交给委托人。

（六）成果审查及入库

权属调查和不动产测量完成后，办理部门应当按照《不动产权籍调查技术方案（试行）》的有关要求，在 5 个工作日内对形成的权籍调查成果资料及测量成果数据进行审查，填写《不动产权籍调查成果审查表》（附件 5）。审查合格的，应当向申请人出具《不动产权籍调查成果确认单》（附件 6）。

引用已有调查成果不再对不动产重新测量的，权属调查完成后，直接进行成果审查。

审查合格的权籍调查数据成果，方可导入不动产权籍调查数据库形成临时数据图层。不动产登记完成后，正式更新权籍调查数据库中的相关信息。

办理部门在成果审查过程中需要进一步核实了解测绘情况的，测绘单位应当予以配合，并协助做好权籍调查成果审查入库工作。

（七）成果归档

不动产权籍调查工作结束后，办理部门应当对权籍调查成果进行整理、立卷、组卷、编目和归档。

四、其他相关问题

（一）《不动产权籍调查收件单》、《不动产权籍调查补正材料告知书》、《不动产权籍调查不予受理通知单》、《不动产权籍调查成果确认单》按一式两份出具，一份送达当事人，一份留档备查。

上述文件原则上应告知当事人领取，当事人到场领取的，应在《送达证明》（附件7）上签收；当事人不到场领取的，可通过邮寄、留置、公告等方式送达，办理人员应当在《送达证明》上记载送达的有关情况。

（二）不动产测量成果中涉及房产测绘的，原则上在提交审查前还应当先经过房产实测成果审核。具体要求按照市住房城乡建设委、市国土局《关于房产实测成果审核相关问题的会议纪要》（2015年第105号）执行。

（三）权籍调查工作中发现原有宗地测绘、房产测量等成果不准确或确有错误的，应当在权籍调查相关表格调查记事栏中如实记载，并将有关情况及时告知申请人。

（四）关于共有、共用宗地土地面积计算问题。权籍调查时涉及两个以上权利人共有共用宗地，需要计算各自土地面积时，除各自独有（独用）面积按照有关要求测量计算外，共用部分可采取共同共有或按份共有，由共有土地权利人协商确定共有方式。共同共有土地的，不单独显示分摊土地面积，仅显示共同共有土地的总面积并标明为共同共有；按份共有土地的，分摊土地面积按照各自约定的份额分摊计算。

（五）建筑物区分所有权业主共有部分调查表的有关内容，应当结合通过房产实测成果审核的有关房产数据填写。

（六）办理部门应当与市不动产登记中心做好上下衔接工作，积极完成在京中央单位、驻京部队及涉密不动产权籍调查。市不动产登记中心完成不动产登簿后，应将登记结果及时反馈办理部门。

五、关于调查成果前后衔接问题

自本方案印发之日起，全市统一启用不动产权籍调查有关表格图例样式，办理部门应当按照不动产权籍调查有关工作程序及要求开展权籍调查工作，形成相应的调查成果资料。本方案印发前，已按原有地籍调查、房产测量等程序进行的有关调查、测绘工作，仍按原有工作程序及要求形成调查、测绘成果，办理部门应当按照不动产单元设定与代码编制规则的要求补充完善相应的不动产单元代码。

（二）关于不动产登记收费有关政策问题的通知

财税〔2016〕79号

国土资源部，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、发展改革委、物价局、国土资源厅（局），新疆生产建设兵团财务局、发展改革委、国土资源局：为规范不动产登记收费管理，保护不动产权利人合法权益，根据《物权法》、《不动产登记暂行条例》等规定，现将不动产登记收费有关政策问题通知如下：

一、国土资源部和县级及以上地方不动产登记机构（以下简称不动产登记机构）办理下列不动产权利的首次登记、变更登记、转移登记、更正登记、异议登记时，收取不动产登记费：

（一）房屋等建筑物、构筑物所有权及其建设用地使用权、宅基地使用权或海域使用权；

（二）无建筑物、构筑物的建设用地使用权或宅基地使用权；

（三）森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或国有林地的使用权；

（四）耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权；

（五）地役权；

（六）抵押权。上述不动产权利登记中，申请国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，中央国家机关使用的国有土地及地上建筑物、构筑物等不动产登记，由国土资源部办理并收取不动产登记费；申请其他不动产登记，由县级及以上地方不动产登记机构办理并收取不动产登记费。上述规定以外的不动产权利登记，以及因不动产登记机构错误导致的更正登记不收取不动产登记费。

二、不动产登记费由不动产登记申请人缴纳。按规定需由当事人各方共同申请不动产登记的，不动产登记费由登记为不动产权利人的一方缴纳；不动产为多个权利人共有（用）的，不动产登记费由共有（用）人共同缴纳，具体分摊份额由共有（用）人自行协商；不动产抵押权登记费由登记为抵押权人的一方缴纳。

三、不动产登记费按件定额收取。不动产登记申请人以一个不动产单元提出第一条所列一个不动产权利事项的登记申请，并完成一次登记的为一件。不动产登记申请人以同一宗土地上多个抵押物办理一笔贷款申请办理抵押权登记的，视为一件。四、不动产登记费中包含一本不动产权属证书工本费。不动产登记机构依法向一个以上

权利人核发不动产权属证书的，自第二本证书起收取工本费。不动产登记机构依法核发不动产登记证明，不得收取登记证明工本费。

五、免收、减收不动产登记费

（一）对下列情形免收不动产登记费：

1、农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得农用地的土地承包经营权申请登记的；

2、农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权申请登记的；

3、依法由农村集体经济组织使用的国有农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产，申请土地承包经营权登记或国有农用地使用权登记的；

4、因农村集体产权制度改革导致土地、房屋等确权变更而申请变更登记的；

5、申请与房屋配套的车库、车位、储藏室等登记，不单独核发不动产权属证书或登记证明的；

6、因行政区划调整导致不动产坐落的街道、门牌号或房屋名称变更而申请变更登记；

7、小微企业（含个体工商户）申请不动产登记的；

8、国家法律、法规规定予以免收的其他情形。

（二）对下列情形只收取不动产权属证书工本费：

1、单独申请宅基地使用权登记的；

2、申请宅基地使用权及地上房屋所有权登记的；

3、因将夫妻共有不动产的权利人变更为夫妻一方或双方而申请变更登记的；

4、因不动产权属证书丢失、损坏等原因申请补发、换发证书的。

（三）对下列情形减半收取不动产登记费：

1、经济适用房等保障性住房所有权及其占用的建设用地使用权申请登记的；

2、因不动产权利人姓名或名称变更而申请变更登记的；3、同一权利人因分割、合并不动产而申请变更登记的；

4、申请不动产更正登记、异议登记的；

5、国家法律、法规规定予以减半征收的其他情形。

六、相关不动产登记申请人未按规定缴纳不动产登记费的，不予核发不动产权属证书或登记证明。

七、各地在完成不动产登记机构和职责整合、实施统一登记颁发新证书前，已依法核发的各类不动产权属证书和登记证明继续有效。不动产登记机构应当遵循“权利

“不变动、证书不更换”原则，不得强制要求不动产权利人换领新版不动产权属证书和登记证明。今后，在依法办理变更登记、转移登记等不动产权利登记时，逐步更换为新版不动产权属证书和登记证明。在权利不变动、未产生新的登记类型的情况下，不动产权利人自愿申请换领新版不动产权属证书和登记证明的，不动产登记机构不得向相关不动产权利人收取相关费用。

八、不动产登记费的具体收费标准由国家发展改革委、财政部另行制定。

九、不动产登记机构按本通知规定收取不动产登记费后，原相关部门收取的土地登记费、房屋登记费、林权证工本费以及其他涉及不动产登记、查询、复制和证明的收费项目一律取消。不动产登记过渡期内，尚未完成不动产登记机构和职责整合、实施统一登记颁发新证书的地方，相关不动产登记收费暂按原有关规定执行。

十、不动产登记机构应按隶属关系分别使用财政部或省级财政部门统一印制的票据。

十一、国土资源部收取的不动产登记费收入，应全额上缴中央国库，纳入中央财政预算管理，具体收缴办法按照国库集中收缴有关规定执行。县级及以上地方不动产登记机构收取的不动产登记费收入，应全额上缴地方国库，纳入地方财政预算管理，具体缴库办法按照省级财政部门有关规定执行。不动产登记机构开展不动产登记等相关工作所需经费，由同级财政预算统筹安排。

十二、不动产登记机构应严格按上述规定执行，不得擅自增加收费项目、扩大收费范围和提高收费标准，并自觉接受财政、价格、审计部门的监督检查。对违规多征、减免或缓征收费的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任。

十三、本通知自发布之日起执行。此前有关规定与本通知不符的同时废止。

财政部国家发展改革委

2016年7月12日

[原文链接](#)



（三）关于压缩不动产登记办理时间的通知

国办发〔2019〕8号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为深化“放管服”改革，深入推进审批服务便民化，不断增强企业和群众改革获得感，经国务院同意，现就压缩不动产登记办理时间有关事项通知如下：

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，认真落实党中央、国务院决策部署，以推进国家治理体系和治理能力现代化为目标，以为企业和群众“办好一件事”为标准，加强部门协作，实行信息共享集成、流程集成或人员集成，进行全流程优化，压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难问题，努力构建便捷高效、便民利民的不动产登记工作体系。

（二）工作目标。2019 年底前，流程精简优化到位，不动产登记数据和相关信息质量明显提升，地级及以上城市不动产登记需要使用有关部门信息的通过共享获取，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至 10 个、5 个工作日以内；2020 年底前，不动产登记数据完善，所有市县不动产登记需要使用有关部门信息的全部共享到位，“互联网+不动产登记”在地级及以上城市全面实施，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至 5 个工作日以内。

二、主要任务

（一）推动信息共享集成。按照“放管服”改革要求，基于数据共享交换平台，建立部门间信息共享集成机制，加强部门协作和信息互联互通，提高信息质量和利用效率，推进“互联网+不动产登记”。

1. 实现信息互通共享。大力促进部门信息共享，打破“信息孤岛”，让信息多跑路、群众少跑腿，方便企业和群众办事创业。有关部门和单位应当及时提供不动产登记相关信息，与不动产登记机构加强协同联动和信息集成，2019 年底前实现互通共享。与不动产登记相关的材料或信息能够通过共享交换平台提取的，不得要求申请人重复提交，提取后不得用于不动产登记之外的其他目的。应当通过共享交换平台提取的主要信息包括：公安部门的户籍人口基本信息，市场监管部门的营业执照信息，机构编制部门的机关、群团、事业单位统一社会信用代码信息，住房城乡建设（房管）部门的竣工验收备案等信息，税务部门的税收信息，银保监部门的金融许可证信息，自然资源部门的规划、测绘、土地出让、土地审批、闲置土地等信息，法院的司法判

决信息，民政部门的婚姻登记、涉及人员单位的地名地址等信息，公证机构的公证书信息，国有资产监督管理机构的土地房屋资产调拨信息，卫生健康部门的死亡医学证明、出生医学证明信息等。

2. 推进“互联网+不动产登记”。充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”。依托网上政务服务平台，建立不动产“网上(掌上)登记中心”，推出网页版、微信版、自助终端版不动产登记网上申请平台，为群众提供多种选择，构建多层次、多维度不动产登记网上办事大厅，实现24小时不打烊，随时随地可申请。构建“外网申请、内网审核”模式，推行线上统一申请、联网审核、网上反馈、现场核验、一次办结，提供网上预约、网上查询、网上支付和网上开具电子证明等服务，实现服务企业和群众零距离。

3. 夯实不动产登记信息基础。各地要加快存量数据整合与质量提升，2019年底前实现所有市县城镇登记数据成果的完善与汇交全覆盖。积极开展地籍测绘等补充调查工作，满足优化登记流程工作需求。按照国家政务信息整合共享要求，积极推进不动产登记信息平台与政府统一的数据共享交换平台有序衔接，为及时共享相关信息提供便利。

(二) 推动流程集成。全力推进不动产登记“一窗受理、并行办理”、优化流程、精简材料，重点解决办理环节多、流程不清晰、群众重复提交材料等问题。

1. 一窗受理、并行办理。实现相关职能部门业务网上整合衔接，对登记中涉及多个部门交叉办理的事项，通过信息化手段整合集成业务流程，在政务服务大厅或不动产登记大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，进行一次录入、自动分发各相关部门，实现信息化技术支撑的“一窗受理、并行办理”。

2. 取消不必要环节、合并相近环节。将不动产登记登簿和制证环节、缴费和领证环节合并，集成相关办理人员，提高办事效率。不动产继承登记(非公证)办理中，公示应与审核环节并行开展，缩短办理时间。推进不动产抵押登记全程电子化系统建设，将登记服务场所延伸至银行网点，申请人可以在银行现场签订抵押合同的同时提交抵押登记申请材料，通过网络传输至登记机构，无需当事人再到登记机构提交申请。有条件的地区，推进二手房转移登记与抵押登记等相关联登记事项一并申请、一并受理与审核。

3. 精简申请材料。自然资源部门自身产生的，或者能够通过部门实时信息共享获取、核验的材料，不得要求群众重复提交。出让合同、土地出让价款缴纳凭证、规划核实、竣工验收等证明材料由登记机构直接提取，不得要求申请人自行提交。推行告

知承诺制，在不动产继承登记中，逐步推广申请人书面承诺方式替代难以获取的死亡证明、亲属关系证明等材料。对非因权利人原因发生的不动产坐落、地址变化，需要变更登记的，由政府相关部门通过信息共享和内部协调方式处理。

4. 优化测绘成果获取方式。办理不动产首次登记，登记机构通过信息共享，直接提取前期供地、规划和预销售等形成的测绘成果；对在登记受理环节获取的测绘成果，要同时办理信息入库。能够直接提取利用测绘成果的，不得另行要求当事人开展测绘和权籍调查。

（三）推动人员集成。不能马上实现信息共享集成和流程集成的，可通过集中办公实现便民快捷。将涉及不动产登记中各部门交叉办理相关事项的有关人员集中办公，可以在政务服务大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，一次性收取所需全部材料，人工分发各相关部门分别办理，同一个窗口发放办理结果。

三、组织实施

（一）强化组织领导。各省（自治区、直辖市）人民政府要加强统筹协调，指导本行政区域内各市县结合实际制定具体实施方案，梳理整合不动产登记环节，精简优化流程，提高工作质量和效率。各省级自然资源部门要加强业务指导，有序推进改革工作，确保实现目标。各有关部门要全力支持、密切配合。

（二）抓好督促落实。各级自然资源部门要强化对改革情况的跟踪指导，及时总结推广典型经验做法，广泛听取企业和群众对不动产登记的意见与诉求，畅通投诉举报渠道，协调解决改革中的问题，适时进行专项检查，对改革成效显著的地方予以表扬激励，对工作推进不力、进度滞后的地方及时督促整改。

（三）做好宣传引导。要充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体，加大宣传力度，及时宣传报道相关典型做法和工作成效，促进相互学习借鉴。加强舆论引导，及时回应群众关切。

国务院办公厅
2019年2月26日

[原文链接](#)



（四）关于印发《北京市不动产登记信息网上查询规则》的通知

京规自发〔2019〕44号

各分局、机关各处室、委属各单位：

为进一步提供更加优质高效的服务，规范不动产登记信息网上查询工作，我委制定了《北京市不动产登记信息网上查询规则（试行）》，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2019年2月15日

[附件：北京市不动产登记信息网上查询规则（试行）.pdf](#)

[原文链接](#)



（五）关于印发《北京市建筑物名称管理暂行规定》的通知

京规自发〔2021〕321号

各有关单位：

为加强和规范我市建筑物名称管理工作，经2021年9月6日第23次委主任办公会同意，现将《北京市建筑物名称管理暂行规定》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2021年9月25日

附件：

- [1、北京市建筑物名称管理暂行规定；](#)
- [2、《北京市建筑物名称管理暂行规定》政策解读；](#)

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（六）关于将办理企业间存量非住宅房屋交易登记延伸至 北京产权交易所的通知

京规自发〔2022〕141号

各相关单位：

为落实营商环境 5.0 改革任务要求，拓展北京市“互联网+不动产登记”工作，深化多点多域联动，全力延伸不动产登记服务链条，在推行“企业间存量非住宅房屋交易登记全程网办”基础上，我市自 2022 年 5 月 1 日起，将企业间存量非住宅房屋交易登记窗口延伸至北京产权交易所，实现“交易+登记”一站式服务。现就有关事项通知如下：

一、适用范围

在北京产权交易所进行的企业间资产转让业务涉及的北京市辖区内存量非住宅房屋交易登记，交易双方可通过在北京产权交易所设立的“交易+登记”一窗式综合窗口，同步进行不动产交易和办理不动产转移登记。

二、业务办理流程

（一）网上申请

申请人通过“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”电子营业执照扫码进行企业身份认证登陆后，授权北京产权交易所办理业务，并提交以下材料：

1. 房屋买卖合同；
2. 交易双方承诺书；
3. 交易双方授权委托书；
4. 原不动产权证书；
5. 规划用途为科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐的产业项目需提交所在区行政主管部门或园区管理部门对买方资格的批准意见；
6. 原购房发票或原购房契税票；
7. 本次房屋交易的自开发票（小规模纳税人若申请税务代开发票，可不提供）；
8. 登录证件号码与取得不动产权利时不一致，且系统校验不通过的，需上传营业执照变更证明。

（二）查验资料

北京产权交易所工作人员负责查验申请人提供的申请材料是否齐全，协助申请人通过不动产登记网上服务平台填写信息，上传材料，提交申请。

（三）审核登簿

不动产登记机构收到申请后，1个工作日内完成受理与审核工作。通过审核的，申请人即可通过“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”缴纳不动产登记费，下载北京市非税收入统一票据（电子版）。缴费完成后，不动产登记机构登簿制证，并同步公告作废原不动产权证书。

（四）证书领取

申请人可通过“北京通 APP”“北京掌上登记中心 APP”“北京不动产登记”微信公众号领取不动产电子证照。如需领取纸质证书，可携带身份证件原件 and 原不动产权证书到不动产所在区不动产登记大厅窗口、自助打证机领取，或选择 EMS 到付寄送。

（五）资料归档

登记完成后，不动产登记机构按照相关管理规定进行电子档案归档，北京产权交易所无需转交纸质资料。

三、工作要求

（一）建立协调机制

强化组织领导，市规划自然资源委和北京产权交易所共同推动登记窗口延伸任务的落实，建立沟通反馈机制，加强风险预判，及时沟通解决推进过程中出现的各类问题。

（二）强化保障措施

持续跟踪业务办理，加强对本单位工作人员的监督管理，做好政策解释、操作培训、系统运维等工作。

（三）加强宣传推广

加大宣传力度，做好服务工作，使企业充分了解优化营商环境相关政策，切实享受改革红利。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2022年4月28日

[原文链接](#)



（七）关于北京市社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收、不动产登记同步办理的通知

京规自发〔2022〕119号

各相关单位：

为进一步深化“放管服”改革，推动社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收与不动产登记同步办理，助力我市营商环境优化提升，现就北京市社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收、不动产登记“验登合一”有关事项通知如下：

一、适用范围

本通知中“验登合一”适用的范围为“不涉及补缴出让价款”的社会投资低风险工程建设项目。

所指的“验登合一”事项是指上述社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收与不动产登记同步办理。涉及中央企业自筹资金项目、涉及集体建设用地项目和住宅项目（含私房原翻原建项目）暂不列入“验登合一”范围。

二、办理流程

（一）申请条件

建设单位在社会投资低风险工程“一站通”服务系统可以选择同时申请竣工联合验收和不动产登记，也可以选择分别申请竣工联合验收和不动产登记。建设单位选择同时申请竣工联合验收和不动产登记的时，申请条件需符合竣工验收条件，具备不动产首次登记条件，并取得建设工程“多测合一”测绘成果报告书（包含竣工测量、房产测绘和地籍测量及现场门楼牌照片）。

（二）办理

1. 登记部门审核前置。“多测合一”成果报告完成后，数据管理部门应及时将测绘单位上传的测绘数据成果、报告推送不动产登记部门，由登记人员提前介入审核。可通过“一站通”系统共享调阅资料，则无需建设单位另行提交。

2. 建设单位一并申请竣工联合验收和不动产登记，填写《社会投资低风险工程建设项目竣工联合验收综合告知承诺书》。接到申请后区住房城乡建设行政主管部门和规自部门分别牵头开展竣工联合验收和不动产登记，各部门同步开展工作，实行并联办理。

3. 因建设单位原因导致建设项目未能通过竣工联合验收，系统自动提示“验登合一”流程终止。

4. 竣工联合验收通过但登记未能通过的，“一站通”服务系统生成《联合验收意见通知书》，建设单位可从“一站通”服务系统下载《联合验收意见通知书》。

5. 竣工联合验收通过并完成登记的项目，“一站通”服务系统分别生成《联合验收意见通知书》和不动产权证书电子证照。建设单位可从“一站通”服务系统一并下载《联合验收意见通知书》与不动产权证书电子证照，也可单独下载。如需不动产权证书纸质版，则可通过 EMS 邮寄至申请单位。

三、办理时限

建设单位申请时，在“一站通”服务系统中预约现场验收时间，现场验收时间应为自申请之日起 2 日后的任意一个工作日，区住房城乡建设主管部门组织相关验收部门在约定的现场验收日期开展现场联合验收，1 个工作日内完成竣工联合验收，现场验收通过后，验收部门当天在“一站通”系统中出具验收意见，“一站通”系统自动生成加盖联合验收电子印章的《联合验收意见通知书》。验收通过后 1 个工作日内完成不动产登记。

四、相关要求

各相关单位应加强对建设单位前期指导服务工作，同时做好内部业务协同及信息共享。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

2022 年 4 月 14 日

[原文链接](#)



（八）关于试行存量房交易“连环单”业务 并行办理的通知

京建发〔2022〕334号

各有关单位：

为提高存量房屋交易效率，支持购房家庭合理住房需求，本市试行存量房交易“连环单”业务并行办理，现将有关事项通知如下：

一、试行范围

“连环单”是指在同一时期内，购房家庭（以下简称：“连环单”家庭）先出售名下住房，再次购买住房的交易业务。“连环单”业务并行办理（以下简称：“连环单”业务）是指优化购房资格核验规则（完成卖出合同网上签约的房屋不计卖出房屋家庭房产套数），将原需按顺序先后办理的房屋卖出、买入业务调整为并行办理，以提高房屋交易效率、降低购房成本。

试行期间，申请“连环单”业务的购房家庭应符合以下条件：有同时出售名下住房、购买本市存量住房需求；出售原住房后，具有本市商品住房购房资格。

二、业务流程

（一）办理程序

1. 共同申请。“连环单”家庭与卖出方、买入方（向“连环单”家庭出售房屋的一方称为卖出方，购买“连环单”家庭房屋的一方称为买入方）达成交易意向，就办理“连环单”业务达成一致意见，共同向提供经纪服务的经纪机构提出“连环单”业务申请。

2. 提交承诺。“连环单”业务的交易各方签订《房屋交易“连环单”业务并行办理承诺书》（以下简称《承诺书》，见附件），在“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”（以下简称：服务平台）上传。

3. 同步资审。买入方购房资格核验通过后，“连环单”家庭通过“服务平台”完成卖出房屋的网上签约手续，同步提交购房资格核验申请。“连环单”家庭已签订合同（卖出）网上签约未转移登记的房产，购房资格审核时不计入名下房产套数。

4. 有序网签。“连环单”家庭购房资格核验通过后，通过“服务平台”完成新购入房屋合同（买入）网上签约流程。

5. 依次登记。“连环单”家庭卖出、买入房屋可同时申请办理购房贷款、纳

税及不动产登记业务。不动产登记部门根据网上签约时间，顺序办理卖出、买入房屋的不动产登记。

在资审、网签、登记过程中，如“连环单”购买方未通过购房资格核验的，依《承诺书》约定，“连环单”业务进程终止。

（二）注销程序

“连环单”家庭卖出房屋的网上签约注销的，“连环单”家庭及买入方已完成的购房资格核验结果自动失效，相应的网上签约合同依《承诺书》自动注销，无法继续办理不动产登记手续，网上签约合同注销信息同步推送至贷款机构。

“连环单”家庭买入房屋网上签约注销的，不影响其已完成的卖出房屋网签和登记效力。

三、工作要求

各经纪机构，要严格甄别申请家庭是否符合连环单并行办理条件要求，做好政策解读，严禁将不符合条件家庭纳入连环单业务办理范围。将《房屋交易“连环单”并行办理承诺书》纳入经纪服务合同档案，按相关规定保存。

本通知自 2022 年 9 月 15 日起执行。

附件：[房屋交易“连环单”业务并行办理承诺书.doc](#)

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2022 年 8 月 29 日

[原文链接](#)



（九）关于做好破产企业不动产登记有关工作的通知

京规自发〔2022〕372号

各分局、登记中心：

为充分发挥破产制度作用，切实解决企业退出难问题，根据北京市发展和改革委员会等14部门《关于印发北京市进一步优化营商环境推动和保障管理人在破产程序中依法履职若干措施的通知》（京发改规〔2022〕1号）的规定，现将破产企业办理不动产登记相关事宜通知如下：

一、破产企业办理首次登记的

房地产开发企业进入破产程序时未办理首次登记的，允许管理人代表破产企业代缴相关费用并完善相关手续后，申请办理首次登记。

二、破产企业办理转移登记的

（一）一般性破产企业转移过户的

管理人可以按照国家及本市不动产登记的有关要求，办理不动产转移登记。

1. 管理人未能接管破产企业印鉴、资料的。

管理人未能接管破产企业印鉴、资料的，允许管理人持人民法院破产案件受理裁定书、指定管理人决定书、权属发生转移的合同、契税完税（或减免税）凭证、企业原不动产权属证书等文件申请办理不动产转移登记。

管理人无法提供破产企业原不动产权属证书或相关信息的，管理人可持相关材料通过“首都之窗”、“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”、市区两级政务服务中心或不动产登记中心查询不动产权属。原不动产权属证书，由不动产登记中心在办理转移登记时同步公告作废。

2. 破产处置要求。

企业进入破产程序，主体资格将灭失的，允许管理人持人民法院破产案件受理裁定书、指定管理人决定书，以及不动产权属发生转移（拍卖成交确认书或买卖合同等）等材料办理转移登记。破产企业处置住宅房产的，应当按照本市房地产调控政策办理。

（二）房地产开发企业转移过户的

房地产开发企业办理首次登记后进入破产程序的，管理人应协助购房人办理不动产权属转移登记。

1. 购房人认定。

管理人未能接管完整的房屋交易资料，购房人经法院确权或管理人核查确认并加盖管理人印章的，可以办理不动产权属证书。

2. 单方办理。

管理人向购房人住所书面送达、在不动产所在小区张贴或媒体发布公告等多种方式仍不能通知到购房人办理不动产权属转移登记的，允许管理人持购房款已结清的书面说明、自房屋交易管理部门调查的预现售合同备案清单（含备案合同编号、购房人信息）以及前述公告文件，向不动产登记中心备案。预现售合同备案记载的购房人后续可单方申请办理不动产权属转移登记。

本通知自印发之日起执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2022年12月28日

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

(十) 关于印发《北京市不动产登记工作规范》的通知

京规自发〔2023〕35号

各分局、机关各处室、委属各单位：

为规范本市不动产登记行为，保护权利人合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等相关法律法规，结合本市实际，我委修订了《北京市不动产登记工作规范（试行）》。经2023年第1次委主任办公会审议通过，现将《北京市不动产登记工作规范》予以印发，自2023年3月1日起施行，有效期5年。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2023年2月14日

[北京市不动产登记工作规范.pdf](#)

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

注：〔废止日期〕 2028-02-29

（十一）关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知

京银保监发〔2023〕45号

各相关单位：

为持续优化营商环境，进一步提升不动产交易、登记和金融服务水平，根据《中华人民共和国民法典》及《自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号）等相关规定，现就推进本市个人存量住房交易“带押过户”有关事项通知如下。

一、适用情形

符合《自然资源部 中国银保监会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）要求，且同时满足四方面条件。（1）本市个人存量住房交易；（2）交易住房在辖内商业银行设立且仅存一次有效抵押；（3）交易卖方未结清贷款为个人住房商业贷款，或已还清公积金贷款且无相应抵押登记的组合贷款；（4）交易买方全款或办理个人住房商业贷款购房。

二、办理流程

（一）签订买卖合同。买卖双方自行或在中介机构撮合下达成房屋买卖意向，签订房屋转让合同，约定同意“带押过户”。

（二）办理房屋网签。买卖双方通过存量房交易服务平台办理网上签约。

（三）向银行申请“带押过户”。参考流程如下：

1. 跨行贷款购房模式（买卖双方贷款机构为不同银行，即抵押权人为不同银行，下同）。买卖双方向银行申请“带押过户”，与双方贷款银行签订协议，约定首付款监管账户、卖方贷款银行收款账户等事项；买方申请贷款，买方贷款银行按照市场化原则自主审批，如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向卖方贷款银行补齐差额部分；双方贷款银行通过北京金融综合服务网交互信息（未接入北京金融综合服务网的银行通过事前约定方式交互信息）；买方将首付款交至约定的监管账户。

2. 同行贷款购房模式（买卖双方贷款机构为同一银行，即抵押权人为同一银行，下同）。买卖双方向银行申请“带押过户”，签订相关协议，约定首付款监管账户等事项；买方申请贷款，银行按照市场化原则自主审批，如首付款和贷款金额之和不足以结清卖方贷款，卖方需向银行补齐差额部分；买方将首付款交至约定的监管账户。

3. 买方全款购房模式。买卖双方向卖方贷款银行申请“带押过户”，签订相关协议，约定交易资金监管账户等事项；买方将购房款交至约定的监管账户。

（四）办理“带押过户”登记手续。买卖双方及相关方在不动产登记中心办理“带押过户”。

(五) 银行贷款发放及结清。参考流程如下:

1. 跨行贷款购房模式。买方贷款银行方面: 确认“带押过户”完成信息; 对房产增设第二顺位抵押权; 将首付款和贷款划至约定的卖方贷款银行收款账户。卖方贷款银行方面: 确认款项到账信息; 结清贷款并解除房屋抵押权; 将剩余资金转至卖方本人收款账户。

2. 同行贷款购房模式。银行对房产增设第二顺位抵押权; 发放买方贷款至约定的监管账户, 扣划资金结清卖方贷款; 解除卖方贷款抵押权, 将剩余资金转至卖方本人收款账户。

3. 买方全款购房模式。卖方贷款银行用购房款结清贷款; 解除房屋抵押权; 将剩余资金转至卖方本人收款账户。

三、工作要求

(一) 规范交易撮合服务。各房地产中介机构要加强人员培训, 充分掌握本通知适用范围及操作流程, 及时对合同条款进行补充完善, 全面提高服务效率。在提供经纪服务时, 要主动向买卖双方介绍“带押过户”交易模式, 不得强制使用“过桥贷”等增加客户交易成本。

(二) 优化金融服务。各商业银行要主动完善内部制度, 优化业务流程, 改进信息系统, 建立健全风险管控机制, 积极回应符合适用情形下客户的“带押过户”需求。不得因办理“带押过户”向客户收取额外担保费或服务费。

(三) 完善登记服务。各不动产登记机构要进一步提升登记服务水平, 为各方权利主体做好业务咨询与指导工作。充分发挥综合服务窗口优势, 一窗办理不动产转移登记、抵押权变更登记及抵押权设立登记业务, 做到共性材料不再重复提交, 实现“带押过户”一站式办理。

(四) 做好网签配套服务。各区级房屋交易窗口、各房地产经纪机构在提供存量房屋网签服务时, 针对交易房屋已设定抵押权且新的买受人知情的, 可继续办理存量房屋网签业务。

各单位在执行过程中遇到问题时, 要及时向主管部门报告。

中国银保监会北京监管局
中国人民银行营业管理部
北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
2023年3月31日

[原文链接](#)



七、土地管理类

(一) 关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的 通知

京国土储〔2015〕37号

各有关单位：

为加快土地一级开发项目推进，加大政策性住房用地供应，加强土地市场调控，市国土局、市发展改革委、市财政局、市规划委和市住房城乡建设委共同研究起草了规范企业投资土地一级开发项目利润管理的有关意见，并经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

北京市国土资源局

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市规划委员会

北京市住房和城乡建设委员会

二〇一五年一月二十三日



大地机构
LANDMASTER

关于进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的意见为加快本市土地一级开发项目推进，加大政策性住房用地供应，加强土地市场调控，提高社会资本参与积极性，现就进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理提出以下意见：

一、基本原则

我市土地储备开发应继续坚持并不断优化现行企业选择方式，优先选择资金有保障、社会信誉良好、成本管控较好的企业更多参与土地一级开发工作。

二、适用范围

本意见所指企业投资土地一级开发项目包含企业为主体土地一级开发项目和储备机构为主体企业带资实施土地一级开发项目。本意见所指项目包括一个项目同时

获得批准的所有地块，对于分期供应的项目，仅未供应地块适用于此次规范后的利润率，计取基数为其分摊的企业投入资金。

三、有关政策

（一）已经市政府批准未供应、市政府新批准的企业投资土地一级开发项目初始取得立项核准后 4 年全部达到供应条件（现场和成本均通过验收）的，利润率最高为 12%；4 年内全部达到供应条件的项目，每提前 1 年（不足 1 年不计）利润率最多增加 1 个百分点；4 年内未全部达到供应条件的项目，每延期 1 年（不足 1 年按 1 年计算）利润率至少降低 2 个百分点，最低不低于 8%。

（二）本意见下发之日起一年内实现供地（招拍挂项目发布交易公告、划拨项目取得划拨决定书、协议出让项目签订土地出让合同）的，且经政府储备土地和入市交易土地联席会议审议通过的企业为主体土地一级开发项目（含 458 历史遗留项目），全部用于公开配租配售保障性住房和共有产权性质自住型商品房建设的利润率最高可按 15% 计取。

（三）本意见下发之日前已通过招标等公开确定的企业投资土地一级开发项目按照招标等文件约定和相关政策执行。

四、实施保障

（一） 区县政府应严格相关要求选择项目主体，统筹区域内项目启动和实施，进一步深化项目前期研究工作，规范征地、拆迁及安置房建设政策，加强成本监管，强化成本审计和审核工作。

（二）项目主体应严格执行区域内征地、拆迁政策，加快项目推进，合理控制项目成本。对于已达到供地条件，企业拒不供地的，可在利息计取、周期计算等方面采取相应处罚措施。

（三）相关部门应及时跟进、评估实施效果，不断总结完善，统筹研究执行过程中遇到的相关问题。本意见自下发之日起执行，有效期五年，此前有关规定与本意见不一致的，按照本意见执行。

（二）北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引

北估秘 004 号

各土地估价机构：

2015 年 4 月，我会发布了《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》有效期为 2 年，现已到期。为了保障国有土地收回工作的顺利进行，规范收回补偿评估，我会参与完善了《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》，已向北京市土地整理储备中心进行备案，现向全行业发布试行。

附件：[北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引.docx](#)

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

2018 年 4 月 17 日

[原文链接](#)



（三）中华人民共和国土地管理法（2019年修正）

（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地的所有权和使用权
- 第三章 土地利用总体规划
- 第四章 耕地保护
- 第五章 建设用地
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

第二条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。

第四条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条 国务院自然资源主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府自然资源主管部门的设置及其职责，由省、自治区、直辖市人民政府根据国务院有关规定确定。

第六条 国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。

第七条 任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务，并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第八条 在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第九条 城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

第十条 国有土地和农民集体所有的土地，可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人，有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十一条 农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。

第十二条 土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第十三条 农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。

国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

第十四条 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。

单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

第三章 土地利用总体规划

第十五条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

第十六条 下级土地利用总体规划应当依据上一级土地利用总体规划编制。

地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。

省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少。

第十七条 土地利用总体规划按照下列原则编制：

- （一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；
- （二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；
- （三）提高土地节约集约利用水平；
- （四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；
- （五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；
- （六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。

第十八条 国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第十九条 县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途。

乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。

第二十条 土地利用总体规划实行分级审批。

省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。

省、自治区人民政府所在地的市、人口在一百万以上的城市以及国务院指定的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

本条第二款、第三款规定以外的土地利用总体规划，逐级上报省、自治区、直辖市人民政府批准；其中，乡（镇）土地利用总体规划可以由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府批准。

土地利用总体规划一经批准，必须严格执行。

第二十一条 城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。

城市总体规划、村庄和集镇规划，应当与土地利用总体规划相衔接，城市总体规划、村庄和集镇规划中建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模。

在城市规划区内、村庄和集镇规划区内，城市和村庄、集镇建设用地应当符合城市规划、村庄和集镇规划。

第二十二条 江河、湖泊综合治理和开发利用规划，应当与土地利用总体规划相衔接。在江河、湖泊、水库的管理和保护范围以及蓄洪滞洪区内，土地利用应当符合江河、湖泊综合治理和开发利用规划，符合河道、湖泊行洪、蓄洪和输水的要求。

第二十三条 各级人民政府应当加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制。

土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。

第二十四条 省、自治区、直辖市人民政府应当将土地利用年度计划的执行情况列为国民经济和社会发展规划执行情况的内容，向同级人民代表大会报告。

第二十五条 经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。

经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。

第二十六条 国家建立土地调查制度。

县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门进行土地调查。土地所有者或者使用者应当配合调查，并提供有关资料。

第二十七条 县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

第二十八条 国家建立土地统计制度。

县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。

统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。

第二十九条 国家建立全国土地管理信息系统，对土地利用状况进行动态监测。

第四章 耕地保护

第三十条 国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当制定开垦耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划开垦耕地或者按照计划组织开垦耕地，并进行验收。

第三十一条 县级以上地方人民政府可以要求占用耕地的单位将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第三十二条 省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。

个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。

第三十三条 国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：

（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；

（三）蔬菜生产基地；

（四）农业科研、教学试验田；

（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。

第三十四条 永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。

乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。

第三十五条 永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

第三十六条 各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。

第三十七条 非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。

禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。

禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第三十八条 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。

第三十九条 国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划，在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下，开发未利用的土地；适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地。

国家依法保护开发者的合法权益。

第四十条 开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估，在土地利用总体规划划定的可开垦的区域内，经依法批准后进行。禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

根据土地利用总体规划，对破坏生态环境开垦、围垦的土地，有计划有步骤地退耕还林、还牧、还湖。

第四十一条 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用。

第四十二条 国家鼓励土地整理。县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，按照土地利用总体规划，对田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件和生态环境。

地方各级人民政府应当采取措施，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地。

第四十三条 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦；没有条件复垦或者复垦不符合要求的，应当缴纳土地复垦费，专项用于土地复垦。复垦的土地应当优先用于农业。

第五章 建设用地

第四十四条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

- （一）军事和外交需要用地的；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用的；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用的；
- （四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用的；

(五) 在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内, 经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的;

(六) 法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动, 应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划; 第(四)项、第(五)项规定的建设活动, 还应当纳入国民经济和社会发展年度计划; 第(五)项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第四十六条 征收下列土地的, 由国务院批准:

- (一) 永久基本农田;
- (二) 永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的;
- (三) 其他土地超过七十公顷的。

征收前款规定以外的土地的, 由省、自治区、直辖市人民政府批准。

征收农用地的, 应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中, 经国务院批准农用地转用的, 同时办理征地审批手续, 不再另行办理征地审批; 经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的, 同时办理征地审批手续, 不再另行办理征地审批, 超过征地批准权限的, 应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十七条 国家征收土地的, 依照法定程序批准后, 由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

县级以上地方人民政府拟申请征收土地的, 应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估, 并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内公告至少三十日, 听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的, 县级以上地方人民政府应当组织召开听证会, 并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内, 持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用, 保证足额到位, 与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议; 个别确实难以达成协议的, 应当在申请征收土地时如实说明。

相关前期工作完成后, 县级以上地方人民政府方可申请征收土地。

第四十八条 征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。

第四十九条 被征地的农村集体经济组织应当将征收土地的补偿费用的收支状况向本集体经济组织的成员公布，接受监督。

禁止侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第五十条 地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。

第五十一条 大中型水利、水电工程建设征收土地的补偿费标准和移民安置办法，由国务院另行规定。

第五十二条 建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条 经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十四条 建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得；但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：

- （一）国家机关用地和军事用地；
- （二）城市基础设施用地和公益事业用地；
- （三）国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；
- （四）法律、行政法规规定的其他用地。

第五十五条 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。

自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。

第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

第五十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。

临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。

临时使用土地期限一般不超过二年。

第五十八条 有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

- （一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；
- （二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；
- （三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

(四) 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

依照前款第(一)项的规定收回国有土地使用权的,对土地使用权人应当给予适当补偿。

第五十九条 乡镇企业、乡(镇)村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡(镇)村建设,应当按照村庄和集镇规划,合理布局,综合开发,配套建设;建设用地,应当符合乡(镇)土地利用总体规划和土地利用年度计划,并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。

第六十条 农村集体经济组织使用乡(镇)土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的,应当持有关批准文件,向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由县级以上地方人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

按照前款规定兴办企业的建设用地,必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模,分别规定用地标准。

第六十一条 乡(镇)村公共设施、公益事业建设,需要使用土地的,经乡(镇)人民政府审核,向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的批准权限,由县级以上地方人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

第六十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区,县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上,可以采取措施,按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

农村村民建住宅,应当符合乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划,不得占用永久基本农田,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地,改善农村村民居住环境和条件。

农村村民住宅用地,由乡(镇)人民政府审核批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。

国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。

第六十三条 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

第六十四条 集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

第六十五条 在土地利用总体规划制定前已建的不符合土地利用总体规划确定的用途的建筑物、构筑物，不得重建、扩建。

第六十六条 有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：

- (一) 为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；
- (二) 不按照批准的用途使用土地的；
- (三) 因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。

依照前款第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。

第六章 监督检查

第六十七条 县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。

县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。

土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规，忠于职守、秉公执法。

第六十八条 县级以上人民政府自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料，进行查阅或者予以复制；

（二）要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明；

（三）进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测；

（四）责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为。

第六十九条 土地管理监督检查人员履行职责，需要进入现场进行勘测、要求有关单位或者个人提供文件、资料和作出说明的，应当出示土地管理监督检查证件。

第七十条 有关单位和个人对县级以上人民政府自然资源主管部门就土地违法行为进行的监督检查应当支持与配合，并提供工作方便，不得拒绝与阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。

第七十一条 县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。

第七十二条 县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为构成犯罪的，应当将案件移送有关机关，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，应当依法给予行政处罚。

第七十三条 依照本法规定应当给予行政处罚，而有关自然资源主管部门不予行政处罚的，上级人民政府自然资源主管部门有权责令有关自然资源主管部门作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚，并给予有关自然资源主管部门的负责人处分。

第七章 法律责任

第七十四条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十六条 违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。

第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十九条 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第八十条 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八十一条 依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十二条 擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十三条 依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章 附 则

第八十五条 外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。

第八十六条 在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

第八十七条 本法自 1999 年 1 月 1 日起施行。

(四) 中华人民共和国土地管理法实施条例

国务院令 第743号

《中华人民共和国土地管理法实施条例》已经2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，现予公布，自2021年9月1日起施行。

总理 李克强

2021年7月2日

中华人民共和国土地管理法实施条例

(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)，制定本条例。

第二章 国土空间规划

第二条 国家建立国土空间规划体系。

土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。在编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

第三条 国土空间规划应当细化落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，统筹布局农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界。

国土空间规划应当包括国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦的范围等要求，统筹基础设施和公共施用地布局，综合利用地上地下空间，合理确定并严格控制新增建设用地规模，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

第四条 土地调查应当包括下列内容：

(一) 土地权属以及变化情况；

(二) 土地利用现状以及变化情况;

(三) 土地条件。

全国土地调查成果,报国务院批准后向社会公布。地方土地调查成果,经本级人民政府审核,报上一级人民政府批准后向社会公布。全国土地调查成果公布后,县级以上地方人民政府方可自上而下逐级依次公布本行政区域的土地调查成果。

土地调查成果是编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利用的重要依据。土地调查技术规程由国务院自然资源主管部门会同有关部门制定。

第五条 国务院自然资源主管部门会同有关部门制定土地等级评定标准。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门根据土地等级评定标准,对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果经本级人民政府审核,报上一级人民政府自然资源主管部门批准后向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况,土地等级每五年重新评定一次。

第六条 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强信息化建设,建立统一的国土空间基础信息平台,实行土地管理全流程信息化管理,对土地利用状况进行动态监测,与发展改革、住房和城乡建设等有关部门建立土地管理信息共享机制,依法公开土地管理信息。

第七条 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强地籍管理,建立健全地籍数据库。

第三章 耕地保护

第八条 国家实行占用耕地补偿制度。在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地,以及在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的,分别由县级人民政府、农村集体经济组织和建设单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地;没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的,应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当组织自然资源主管部门、农业农村主管部门对开垦的耕地进行验收,确保开垦的耕地落实到地块。划入永久基本农田的还应当纳入国家永久基本农田数据库严格管理。占用耕地补充情况应当按照国家有关规定向社会公布。

个别省、直辖市需要易地开垦耕地的,依照《土地管理法》第三十二条的规定执

行。

第九条 禁止任何单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

按照国土空间规划，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地所在地的县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准。

第十条 县级人民政府应当按照国土空间规划关于统筹布局农业、生态、城镇等功能空间的要求，制定土地整理方案，促进耕地保护和土地节约集约利用。

县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，实施土地整理方案，对闲散地和废弃地有计划地整治、改造。土地整理新增耕地，可以用作建设所占用耕地的补充。

鼓励社会主体依法参与土地整理。

第十一条 县级以上地方人民政府应当采取措施，预防和治理耕地土壤流失、污染，有计划地改造中低产田，建设高标准农田，提高耕地质量，保护黑土地等优质耕地，并依法对建设所占用耕地耕作层的土壤利用作出合理安排。

非农业建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当按照省、自治区、直辖市的规定，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

县级以上地方人民政府应当加强对农业结构调整的引导和管理，防止破坏耕地耕作层；设施农业用地不再使用的，应当及时组织恢复种植条件。

第十二条 国家对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度，具体办法和耕地保护补偿实施步骤由国务院自然资源主管部门会同有关部门规定。

非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的，应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。

第十三条 省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域耕地保护负总责，其主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

省、自治区、直辖市人民政府应当将国务院确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务分解下达，落实到具体地块。

国务院对省、自治区、直辖市人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核。

第四章 建设用地

第一节 一般规定

第十四条 建设项目需要使用土地的，应当符合国土空间规划、土地利用年度计划和用途管制以及节约资源、保护生态环境的要求，并严格执行建设用地标准，优先使用存量建设用地，提高建设用地使用效率。

从事土地开发利用活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，并确保建设用地符合土壤环境质量要求。

第十五条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、国家产业政策以及城乡建设、土地利用的实际状况等，加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制，推动城乡存量建设用地开发利用，引导城镇低效用地再开发，落实建设用地标准控制制度，开展节约集约用地评价，推广应用节地技术和节地模式。

第十六条 县级以上地方人民政府自然资源主管部门应当将本级人民政府确定的年度建设用地供应总量、结构、时序、地块、用途等在政府网站上向社会公布，供社会公众查阅。

第十七条 建设单位使用国有土地，应当以有偿使用方式取得；但是，法律、行政法规规定可以以划拨方式取得的除外。

国有土地有偿使用的方式包括：

- (一) 国有土地使用权出让；
- (二) 国有土地租赁；
- (三) 国有土地使用权作价出资或者入股。

第十八条 国有土地使用权出让、国有土地租赁等应当依照国家有关规定通过公开的交易平台进行交易，并纳入统一的公共资源交易平台体系。除依法可以采取协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

第十九条 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第二十条 建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的，应当尽量不占或者少

占耕地。

临时用地由县级以上人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年；建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设使用的临时用地，期限不超过四年；法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，使其达到可供利用状态，其中占用耕地的应当恢复种植条件。

第二十一条 抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，用后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在不晚于应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十二条 具有重要生态功能的未利用地应当依法划入生态保护红线，实施严格保护。

建设项目占用国土空间规划确定的未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理。

第二节 农用地转用

第二十三条 在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，由市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，分批次报有批准权的人民政府批准。

农用地转用方案应当重点对建设项目安排、是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明。

农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

第二十四条 建设项目确需占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不涉及占用永久基本农田的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理：

(一) 建设项目批准、核准前或者备案前后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设项目用地预审与选址意见书。

(二) 建设单位持建设项目的批准、核准或者备案文件，向市、县人民政府提出建

设用地申请。市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，报有批准权的人民政府批准；依法应当由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。农用地转用方案应当重点对是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性作出说明。

(三)农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

第二十五条 建设项目需要使用土地的，建设单位原则上应当一次申请，办理建设用地审批手续，确需分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案，分期申请建设用地，分期办理建设用地审批手续。建设过程中用地范围确需调整的，应当依法办理建设用地审批手续。

农用地转用涉及征收土地的，还应当依法办理征收土地手续。

第三节 土地征收

第二十六条 需要征收土地，县级以上地方人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，评估结果是申请征收土地的重要依据。

第二十七条 县级以上地方人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、

安置对象、安置方式、社会保障等内容。

第二十八条 征地补偿安置方案拟定后，县级以上地方人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告，公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织听证。

第二十九条 县级以上地方人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。征地补偿安置协议示范文本由省、自治区、直辖市人民政府制定。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，县级以上地方人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

第三十条 县级以上地方人民政府完成本条例规定的征地前期工作后，方可提出征收土地申请，依照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府应当对征收土地的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益确需征收土地的情形以及是否符合法定程序进行审查。

第三十一条 征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

第三十二条 省、自治区、直辖市应当制定公布区片综合地价，确定征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准，并制定土地补偿费、安置补助费分配办法。

地上附着物和青苗等的补偿费用，归其所有权人所有。

社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴，按照省、自治区、直辖市的规定单独列支。

申请征收土地的县级以上地方人民政府应当及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等，并保证足额到位，专款专用。有关费用未足额到位的，不得批准征收土地。

第四节 宅基地管理

第三十三条 农村居民点布局和建设用地规模应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。县级以上地方人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

乡（镇）、县、市国土空间规划和村庄规划应当统筹考虑农村村民生产、生活需求，突出节约集约用地导向，科学划定宅基地范围。

第三十四条 农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，报乡（镇）人民政府审核批准。

涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第三十五条 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。乡（镇）人民政府和农村集体经济组织、村民委员会等应当将退出的宅基地优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求。

第三十六条 依法取得的宅基地和宅基地上的农村村民住宅及其附属设施受法律保护。

禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。

第五节 集体经营性建设用地管理

第三十七条 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，依法控制集体经营性建设用地规模，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。

鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

第三十八条 国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

第三十九条 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，市、县人民政府自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

市、县人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

第四十条 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，并依照《土地管理法》第六十三条的规定，由本集体经济组织形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报市、县人民政府。市、县人民政府认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照市、县人民政府的意见进行修改。

集体经营性建设用地出让、出租等方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

第四十一条 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报市、县人民政府自然资源主管部门备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。合同示范文本由国务院自然资源主管部门制定。

第四十二条 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

第四十三条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

第五章 监督检查

第四十四条 国家自然资源督察机构根据授权对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府下列土地利用和土地管理情况进行督察：

(一)耕地保护情况；

- (二) 土地节约集约利用情况;
- (三) 国土空间规划编制和实施情况;
- (四) 国家有关土地管理重大决策落实情况;
- (五) 土地管理法律、行政法规执行情况;
- (六) 其他土地利用和土地管理情况。

第四十五条 国家自然资源督察机构进行督察时, 有权向有关单位和个人了解督察事项有关情况, 有关单位和个人应当支持、协助督察机构工作, 如实反映情况, 并提供有关材料。

第四十六条 被督察的地方人民政府违反土地管理法律、行政法规, 或者落实国家有关土地管理重大决策不力的, 国家自然资源督察机构可以向被督察的地方人民政府下达督察意见书, 地方人民政府应当认真组织整改, 并及时报告整改情况; 国家自然资源督察机构可以约谈被督察的地方人民政府有关负责人, 并可以依法向监察机关、任免机关等有关机关提出追究相关责任人责任的建议。

第四十七条 土地管理监督检查人员应当经过培训, 经考核合格, 取得行政执法证件后, 方可从事土地管理监督检查工作。

第四十八条 自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工进行监督检查时, 可以采取下列措施:

- (一) 询问违法案件涉及的单位或者个人;
- (二) 进入被检查单位或者个人涉嫌土地违法的现场进行拍照、摄像;
- (三) 责令当事人停止正在进行的土地违法行为;
- (四) 对涉嫌土地违法的单位或者个人, 在调查期间暂停办理与该违法案件相关的土地审批、登记等手续;
- (五) 对可能被转移、销毁、隐匿或者篡改的文件、资料予以封存, 责令涉嫌土地违法的单位或者个人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物;
- (六) 《土地管理法》第六十八条规定的其他监督检查措施。

第四十九条 依照《土地管理法》第七十三条的规定给予处分的, 应当按照管理权限由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚的上级人民政府自然资源主管部门或者其他任免机关、单位作出。

第五十条 县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门建立信用监管、动态巡查等机制, 加强对建设用地供应交易和供后开发利用的监管, 对建设用地

市场重大失信行为依法实施惩戒，并依法公开相关信息。

第六章 法律责任

第五十一条 违反《土地管理法》第三十七条的规定，非法占用永久基本农田发展林果业或者挖塘养鱼的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按占用面积处耕地开垦费 2 倍以上 5 倍以下的罚款；破坏种植条件的，依照《土地管理法》第七十五条的规定处罚。

第五十二条 违反《土地管理法》第五十七条的规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除，按占用面积处土地复垦费 5 倍以上 10 倍以下的罚款；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十三条 违反《土地管理法》第六十五条的规定，对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十四条 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的 10% 以上 50% 以下。

第五十五条 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的 5 倍以上 10 倍以下；破坏黑土地等优质耕地的，从重处罚。

第五十六条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的 2 倍以上 5 倍以下。

违反本条例规定，临时用地期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚，并由县级以上人民政府自然资源主管部门会同农业农村主管部门代为完成复垦或者恢复种植条件。

第五十七条 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 100 元以上 1000 元以下。

违反本条例规定，在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，并依照《土地管理法》第七十七条的规定处罚。

第五十八条 依照《土地管理法》第七十四条、第七十七条的规定，县级以上人民政府自然资源主管部门没收在非法转让或者非法占用的土地上新建的建筑物和其

他设施的，应当于九十日内交由本级人民政府或者其指定的部门依法管理和处置。

第五十九条 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下。

第六十条 依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的10%以上30%以下。

第六十一条 阻碍自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员依法执行职务，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六十二条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上地方人民政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第六十三条 违反本条例规定，侵犯农村村民依法取得的宅基地权益的，责令限期改正，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十四条 贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠征地补偿安置费用和其他有关费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十五条 各级人民政府及自然资源主管部门、农业农村主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分。

第六十六条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十七条 本条例自2021年9月1日起施行。

[原文链接](#)



（五）关于公布《北京市征收农用地区片综合地价标准》的通知

京政发〔2021〕9号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为进一步做好征地补偿安置工作，切实维护被征地农民的合法权益，根据新修改的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称新《土地管理法》）相关规定，本市结合实际制定了《北京市征收农用地区片综合地价标准》，现予公布，并就有关事项通知如下：

一、征收农用地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成，不包括农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，以及被征地农民的社会保障费用。土地补偿费和安置补助费的比例，由各区人民政府参照近年征地补偿费用在农村集体和农民个人之间的实际支付比例合理确定，原则上一个区行政区域内执行一个比例，并于本标准公布后三个月内报市规划自然资源委备案，同时向社会公布。

征收农用地以外的其他土地（包括集体建设用地、未利用地），参照本标准执行。

二、本标准公布后，征收集体土地应严格按照本标准签订征地补偿安置协议，落实征地补偿费用。

2020年1月1日至本标准公布前已签订征地补偿安置协议的，补偿标准按照协议约定执行，低于本标准的补齐差额。

2019年12月31日前已签订征地补偿安置协议的，补偿标准按照协议约定执行。

三、各区政府和北京经济技术开发区管委会在执行区片综合地价保证原有征地补偿水平不降低的前提下，可采取多元化的补偿方式，妥善安排好被征地农民的生产生活。已完成建制农转非的，征地时应合理安排好被征地农民的社会保障费用。

四、市有关部门和单位、各区政府要加强组织领导，认真抓好区片综合地价实施工作，确保新旧政策平稳有序过渡；要加强政策宣传解读，建立沟通协调机制，及时化解矛盾纠纷，维护社会稳定；要严格按照新《土地管理法》相关规定，履行征收集体土地的法定程序，保障被征地农民的合法权益。

北京市人民政府

2021年5月12日

[原文链接](#)



（六）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

京政办发〔2021〕10号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，推进土地资源优化配置和节约集约利用，依据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）及有关法律法规，经市政府同意，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，以《北京城市总体规划（2016年-2035年）》为统领，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划、相关产业规划及城市更新行动计划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为推动经济高质量发展提供用地保障。

（二）目标任务

到2022年底，初步形成产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台功能齐全，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

（三）适用范围

建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情形。涉及房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照本意见执行。

二、健全转让机制

（一）明确建设用地使用权转让形式和条件。将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。

1. 划拨建设用地使用权转让。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经区级以上政府依法批准。转让后，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

2. 出让建设用地使用权转让。以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合国土空间规划、法律法规规定和出让合同约定前提下，可依法进行交易；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。

3. 作价出资或入股建设用地使用权转让。国有企业通过改制以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权，转让时参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定执行。转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

4. 特殊情形下的建设用地使用权转让。土地使用权证载用途与城乡规划用途不一致的，政府可依法按原规划用途收回，纳入土地储备。政府不予收回的，转让前须经区级以上政府批准，原用地单位应当按原证载用途通过评估确定补偿价款；同时规划自然资源主管部门组织相关部门按新规划用途进行“多规合一”审查，明确土地出让条件，组织地价评估并确定土地使用权出让价款底价，通过土地市场公开竞价方式确定受让方。土地使用权由原用地单位竞得，由其补缴土地出让价款、重新签订出让合同后，按新规划用途进行登记(商品住宅除外)。土地使用权由其他单位竞得，由其与原用地单位签订转让合同(对原用地单位进行补偿)后，补缴土地出让价款、签订出让合同，按新规划用途进行登记(商品住宅除外)。

开发区、产业园区产业项目土地使用权转让，必须符合产业用地政策及入园合约要求。转让时，由园区管理机构或相关产业主管部门明确转让条件，规划自然资源主管部门办理相关手续。

(二)明确土地分割、合并转让要求。土地分割、合并应符合规划要求，土地权属和产权关系清晰、具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。

土地分割、合并转让时，应依据《北京市物业管理条例》，统筹考虑物业管理区域划分以及物业服务用房配置要求。

(三)明确签订转让合同要求。土地使用权转让时，转让方和受让方应当签订土地使用权转让合同；原土地有偿使用合同(或划拨决定书)和登记文件中所载明的权利、义务随之转移，地上建筑物、其他附着物的所有权也随之转让。

通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为原土地有偿使用合同约定的使

用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。土地使用权改变用途转让的，重新确定土地使用年限。

(四)落实差别化的税收政策。全市应税土地按纳税等级征收土地使用税，促进土地节约集约利用。

三、强化出租管理

(一)规范划拨建设用地使用权出租管理。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照一定比例上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理，具体上缴比例由市规划自然资源委通过试点后会同各区确定并公布。出租价格标准由各区根据土地等级、用途等因素组织评估确定。宗地长期出租，或部分用于出租且可分割的，可依法补办出让、租赁等有偿使用手续。各区建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人依法申报并及时缴纳相关收益的，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。

(二)规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理。以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定。

(三)做好建设用地使用权出租服务保障。市规划自然资源委应指导各区及时在网上公布建设用地使用权出租供需信息，制定出租合同示范文本，提供交易鉴证服务，保障权利人的合法权益；统计分析建设用地使用权出租情况及市场相关数据，定期发布出租市场动态信息。

建设用地使用权出租的，出租人应取得不动产权证书(国有建设用地使用权证书或国有建设用地使用权及房屋所有权证书)；出租人依法转让不动产时，应在转让之前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下享有优先受让权。

四、完善抵押机制

(一)明确建设用地使用权抵押条件。以划拨方式取得的建设用地使用权经区级以上政府批准后，可依法依规设定抵押权，依法办理抵押登记手续。划拨建设用地使用权抵押时，应明确抵押权实现后土地使用须遵守的国土空间规划条件、土地利用政策等具体要求。划拨土地抵押权实现时，属有偿用地的应优先缴纳土地出让收入。

以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同租赁期土地使用权可以依法一并抵押。以在建项目建设用地使用权抵押获取的资金，应优先用于本项目建设。

(二)放宽对抵押权人的限制。自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使

用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定。

(三) 依法规范和保障抵押权能。对经营性的养老、教育等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权及其地上建筑物、设施等财产进行抵押融资，抵押人、抵押权人应共同作出承诺，在抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定，确保土地不闲置、土地用途不改变、利益相关人权益不受损。探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制，防控市场风险。

五、规范市场秩序

(一) 建立交易平台。建立完善市土地二级市场交易监管平台，并与国家土地交易监管系统做好对接。各区结合实际完善土地市场交易系统，联通市土地二级市场交易监管平台，组织挖掘市场潜力，开展市场交易活动。

(二) 规范交易流程。各区要对土地转让、出租涉及的业务环节进行全面梳理，建立健全“信息发布—达成意向—合同签订—交易监管”的交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易监管平台等渠道发布和获取市场信息；可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易监管平台公开交易；达成一致后签订合同，依法如实申报交易价格，申报价格比标定地价低 20% 以上的，政府可行使优先购买权。加强交易事中事后监管，对违反有关法律法规或不符合出让合同约定、划拨决定书规定的，不予办理相关手续。

(三) 提升服务监管效能。积极落实“放管服”改革要求，按照“最多跑一次”的要求，加强交易管理、不动产登记和税务征缴等业务衔接，积极推进交易、登记、税务、金融、涉地司法处置、涉地资产处置等数据信息汇集和共享。实行土地二级市场交易与不动产登记发证流程有机融合，设立“交易+登记”的“一窗式”综合服务窗口，提供不动产交易、登记和缴税“一窗受理、并行办理”服务，精简受理材料，压缩办理时间，提高办事效率和服务水平。

构建以信用为基础的监管机制，加强对交易各方和中介服务机构的监管。制定土地市场信用评价规则和约束措施，将相关市场主体及中介服务从业人员信用记录纳入市公共信用信息服务平台，对失信责任主体实施联合惩戒。发挥社会中介组织在土地二级市场交易活动中的桥梁作用，为交易各方提供推介、展示、咨询、估价、经纪等服务。规范中介机构及从业人员行为，引导其诚信经营。

(四) 加强工作衔接。做好涉地司法处置工作衔接，对涉及建设用地使用权转移的案件，规划自然资源主管部门应加强与法院沟通，对符合司法处置条件的国有土地使用权，在司法拍卖前应对标的物及受让方资格进行审查，确保司法处置标的物产权清晰、具备合理利用条件，防止土地处置后难以办理不动产转移登记或无法开发利用。

司法处置土地可进入土地二级市场交易监管平台交易，其中涉及划拨建设用地使用权处置的，应先由规划自然资源主管部门出具意见。涉及产业园区土地使用权司法处置的，经济和信息化主管部门、园区管理部门等单位应加强与法院沟通，提前明确处置用地规划及产业约束条件，对受让方资格进行审查，确保符合园区产业政策。

做好涉地资产处置工作衔接，政府有关部门或事业单位进行国有资产处置时涉及划拨建设用地使用权转移的，应征求规划自然资源主管部门意见。

六、保障措施

(一)加强组织领导。各区政府要落实主体责任，结合实际研究制定配套措施，有序推动土地二级市场建设，创造开放、便利、透明的交易环境；加强审批监管，严格执行建设项目规划使用性质正负面清单；做好人员和经费保障，确保各项工作落到实处。北京经济技术开发区管委会按照职责做好亦庄新城土地二级市场建设工作。规划自然资源、发展改革、财政、住房城乡建设、市场监管、国有资产监督管理、税务、金融等单位要建立联席会议制度，明确分工，形成合力，及时研究解决工作中遇到的问题。市规划自然资源委要发挥统筹协调作用，细化工作方案，制定工作指南，指导各区抓好落实。

(二)积极宣传引导。加大对土地二级市场相关政策的宣传力度，做好政策解读，及时总结推广典型经验和创新做法，扩大土地二级市场影响力、吸引力，调动市场主体参与积极性；合理引导市场预期，及时回应公众关切，营造良好舆论氛围，提升全社会依法规范、节约集约用地意识。

(三)严格责任追究。强化监督问责，对违反土地二级市场相关规定的单位以及责任人员严格实行责任追究，坚决打击涉地腐败行为。

北京市人民政府办公厅

2021年6月7日

[原文链接](#)



（七）关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知

京政发〔2022〕12号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》精神，为进一步加强自然资源管理，完善地价管理体系，规范市场秩序，发挥政府的指导调控作用，本市对出让国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）进行了更新，现就有关事项通知如下：一、

宗地出让、转让价格参照基准地价，按照规定程序，使用合理的评估方法确定。二、

《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》包括基准地价基本内容、基准地价表、基准地价级别（区片）范围说明、基准地价应用说明等，与本通知一并印发，并于印发之日起施行。《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号）同时废止。

三、市政府有关部门要做好相关政策的衔接工作，施行中的具体问题由市规划自然资源委负责协调解决。

[附件：北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知](#)

[原文链接](#)



（八）关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知

自然资源办函〔2022〕411号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实统一底图、统一标准、统一规划、统一平台的要求，现就以第三次全国国土调查（以下简称“三调”）成果为统一底图、底数，做好建设用地审查报批地类认定有关事项通知如下：

一、建设项目用地审查报批的地类要以“三调”为基础的最新年度国土变更调查现状地类为准。在确保地类真实性的前提下，应综合考虑地类来源的合理、合法性。

（一）现状为耕地的，按照耕地地类报批，应依法落实耕地占补平衡。现状为耕地以外的其他农用地、农业设施建设用地的，凡上一年度国土变更调查为耕地且未落实耕地“进出平衡”的，按照耕地地类报批，应依法落实耕地占补平衡。

（二）现状为建设用地的，根据其来源合法性进行分类处理。有合法来源的，按照建设用地地类报批；无合法来源的，按照建设占用时的国土变更调查（土地变更调查）的实际地类报批，地类为耕地的，应依法落实耕地占补平衡。

（三）现状为未利用地的，按照未利用地地类报批。

二、建设项目占用永久基本农田的，以国家永久基本农田数据库为准，必须落实永久基本农田补划任务。

三、新建水利水电工程中水库淹没区形成的水库水面，不办理农用地转用手续；涉及使用农民集体所有土地的，应办理土地征收手续，按淹没前的现状地类报批；涉及占用永久基本农田的，应落实永久基本农田补划任务；涉及占用耕地的，要先行落实耕地“进出平衡”。

本通知自4月15日起实施。

（九）关于印发《北京市国有自然资源（建设用地）使用权 有偿配置价格评审规定（试行）》的通知

京规自发〔2022〕191号

各有关单位：

为进一步做好国有我市国有建设用地有偿配置价格评审工作，经市政府同意，市规划和自然资源委、市发展和改革委员会、市财政局、市住房和城乡建设委共同研究制订了《北京市国有自然资源（建设用地）有偿配置价格评审规定（试行）》，2022年8月1日起执行，试用期两年，现印发你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市住房和城乡建设委员会

2022年6月22日



大地机构
LANDMASTER

附件：[北京市国有自然资源（建设用地）评审规定（试行）.doc](#)

[原文链接](#)



注：〔废止日期〕 2024-08-01

（十）关于印发《关于加强配套市政交通基础设施同步 规划统筹实施的意见（试行）》的通知

京规自发〔2022〕350号

各区人民政府，各有关单位：

为进一步提升规划编制和实施质量，提高土地利用与基础设施建设的匹配度，制定了《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》。经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市发展改革委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市城市管理委员会

北京市水务局

北京市交通委员会

2022年11月24日



大地机构
LANDMASTER

附件：《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》

[原文链接](#)



(十一) 关于发布《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术 导则(试行)》的通知

北估秘[2023]001 号

各会员机构、 相关单位:

为落实北京市自然资源资产产权制度改革工作部署,完善全民所有自然资源资产价格评估方法和管理制度,确保国家所有者权益得到充分有效维护,我会受北京市自然资源利用中心委托,起草编制了《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则(试行)》(以下简称“导则”)。

本《导则》已充分征询相关部门、国家级行业协会及行业专家的意见,现向全行业发布并实施,有效期3年。

本《导则》实施期间,由我会负责解释。我会发布的相关出让地价评估技术文件与本《导则》不相符的,统一按本《导则》执行。

附件:《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则(试行)》



北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

二〇二三年二月十日

附件:

[《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则\(试行\)》.pdf](#)

[原文链接](#)



（十二）关于加强国土空间详细规划工作的通知

自然资发〔2023〕43号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，依据《土地管理法》《城乡规划法》和《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，就加强国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）工作通知如下。

一、积极发挥详细规划法定作用。详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。

二、分区分类推进详细规划编制。要按照城市是一个有机生命体的理念，结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求划定详细规划编制单元，将上位总体规划战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等方面的要求分解落实到各规划单元，加强单元之间的系统协同，作为深化实施层面详细规划的基础。各地可根据新城建设、城市更新、乡村建设、自然和历史文化资源保护利用的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展等要求，因地制宜划分不同单元类型，探索不同单元类型、不同层级深度详细规划的编制和管控方法。

三、提高详细规划的针对性和可实施性。要以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础，加强人口、经济社会、历史文化、自然地理和生态、景观资源等方面调查，按照《国土空间规划城市体检评估规程》，深化规划单元及社区层面的体检评估，通过综合分析资源资产条件和经济社会关系，准确把握地区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，切实提高详细规划的针对性和可实施性。

四、城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展。围绕建设“人民城市”要求，按照《社区生活圈规划技术指南》，以常住人口为基础，针对后疫情时代实际服务人口的全面发展需求，因地制宜优化功能布局，逐步形成多中心、组团式、网络化的空间结构，提高城市服务功能的均衡性、可达性和便利性。要补齐就近就业和教育、健康、养老等公共服务设施短板，完善慢行系统和社区公共休闲空间布局，提升生态、安全和数字化等新型基础设施配置水平。要融合低效

用地盘活等土地政策，统筹地上地下，鼓励开发利用地下空间、土地混合开发和空间复合利用，有序引导单一功能产业园区向产城融合的产业社区转变，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值。要强化对历史文化资源、地域景观资源的保护和合理利用，在详细规划中合理确定各规划单元范围内存量空间保留、改造、拆除范围，防止“大拆大建”。

五、城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张。要根据人口和城乡高质量发展的实际需要，以规划单元统筹增量空间功能布局、整体优化空间结构，促进产城融合、城乡融合和区域一体协调发展，避免增量空间无序、低效。要严格控制增量空间的开发，确需占用耕地的，应按照“以补定占”原则同步编制补充耕地规划方案，明确补充耕地位置和规模。总体规划确定的战略留白用地，一般不编制详细规划，但要加强开发保护的管控。

六、强化详细规划编制管理的技术支撑。重点地区编制详细规划，自然资源部门应按照《国土空间规划城市设计指南》要求开展城市设计，城市设计方案经比选后，按法定程序将有关建议统筹纳入详细规划管控引导要求。适应新产业、新业态和生活方式的需要，鼓励地方按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，结合城市更新和新城建设的实际，因地制宜制定或修订基础设施、公共服务设施和日照、间距等地方性规划标准，体现地域文化、地方特点和优势，防止“千城一面”。要加快推进规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”系统，按照统一的规划技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理，提高工作质量和效能。

七、加强详细规划组织实施。市县自然资源部门是详细规划的主管部门，省级自然资源部门要加强指导。应当委托具有城乡规划编制资质的单位编制详细规划，并探索建立详细规划成果由注册城乡规划师签字的执业规范。要健全公众参与制度，在详细规划编制中做好公示公开，主动接受社会监督。

各地要在2023年底前，完成详细规划编制单元划定工作，并结合“十四五”经济社会发展和城市建设、治理的需要，及时启动实施层面详细规划的编制工作。各地要及时总结经验、分析问题和矛盾、提出深化改革意见和建议，重要事项及时报告我部。

自然资源部

2023年3月23日

[原文链接](#)



八、征拆管理类

(一) 关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示

京建文〔2018〕99号

市政府:

为落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》，扎实有序推进棚改项目实施，按照隋振江同志关于“请住建委(重大办)对各经审核的棚改项目各类安置房补偿政策、资金平衡与开发建设方案组织审核，请市规土委对在此基础上形成的规划建设方案及入市平衡资金成本进行审核”的要求，近期我委会同市重大项目办向市政府联合上报了《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》(京重大办〔2018〕51号)(以下简称“51号文”)，目前市政府已批准同意。在此基础上，为加强棚改项目管理，落实属地政府责任，严控改造成本，我委会同市重大项目办及相关部门，借鉴土地储备一级开发成熟经验，就加强我市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关工作进行深入研究，提出以下意见:

一、建立征拆补偿方案审核机制，从严控制改造成本

落实市领导关于从严把控征拆成本，实现减量发展，平衡开发成本的要求，由市住房城乡建设委牵头对棚改项目征拆安置补偿方案进行审核。项目征拆安置补偿方案由区主管部门制定，经区政府审查同意后上报市住房城乡建设委，市住房城乡建设委结合近期正在研究的房屋征收和宅基地上房屋拆迁补偿意见的主要精神，组织相关单位、有关专家对各区报送的征收拆迁安置补偿方案予以审查，出具审核意见。

审核的主要内容和要求如下:

(一) 审核项目国有土地房屋征收补偿安置方案

1. 审核内容

房屋价值评估标准; 产权调换房源的补偿安置标准，包括对接安置房的套数、面积、销售价格; 奖励补助类别及标准; 非住宅补偿方案; 特殊问题认定机制等。

2. 审核要求

一是严格执行双向市场化评估。坚持被征收房屋价值及用于产权调换房屋价值依法评估确定。

二是严控产权调换房源的补偿安置标准。原则上每个产权户对接一套安置住房,原房屋面积较大且选择在中心城区以外进行安置的,可适当放宽,但最多不超过两套。用于产权调换的定向安置房为期房的,应具备经规划部门同意的规划设计方案,且明确建设标准、交付期限及销售价格等内容,满足签订补偿协议时选房要求。

三是统一奖励补助类别及标准。按照被征收房屋价值补偿为主,补助、奖励为辅的要求,要求奖励补助费用类别原则上区政府不能单独设定补助和奖励类别。各类补助、奖励的总额原则上不超过项目被征收房屋市场评估价总额的50%。对选择中心城区以外产权调换房屋被征收人占比较高的项目补助、奖励总额占比可适当提高。

房屋征收补助类别主要包括:对因被征收房屋建筑面积较小,或在房屋征收范围内有本市户口,长期居住在自建房内,本人和配偶在本市行政区域内无其他正式住房或无住房交易记录的住房困难家庭而设置的住房困难补助;异地产权调换补助等。

房屋征收奖励类别主要包括:对因被征收人、公房承租人积极配合房屋征收工作而设置的奖励;对因首都功能核心区被征收人、公房承租人自愿腾房并将户籍迁出中心城区而设置的奖励等。

四是严控非宅的补偿标准。区政府依据区域规划、功能定位及产业发展等要求,严控非宅还建面积和标准,不符合上述要求的,一律通过货币形式给予补偿。

五是制定了特殊问题处理机制。按照公开、公平、公正的原则,明确相关认定事项、认定主体,认定原则、认定流程及参与单位的职责。

(二) 审核集体土地房屋拆迁补偿安置方案

1. 审核内容

合法宅基地面积认定;房屋安置标准及安置房建设规模;安置人员资格条件;奖励补助类别及标准;停产停业损失补偿认定条件及标准;特殊问题认定机制等。

2. 审核要求

一是从严确定合法宅基地面积。按照《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》要求,1982年以前经批准的老宅基地认定面积和房屋安置标准原则上不超过267平方米,新宅基地不超过200平方米。老宅基地超出控制标准的部分,引导被拆迁人选择货币补偿。

二是严控安置房建筑规模。安置房总建筑面积原则上不超过拆迁所涉合法宅基地面积的总和。安置房价格原则上不低于建安成本。用于产权调换的定向安置房为期房的,应具备经规划部门同意的规划设计方案,且明确建设标准、交付期限及销售价

格等内容,满足签订补偿协议时选房要求。

三是从严审核安置人员资格。安置人员原则上应为经公示无异议的合法宅基地使用权人及其配偶;户籍在本村且长期居住的本村村民;原户籍在本村,正在服兵役、上学、服刑的人员,且为宅基地使用权人直系血亲。其他安置人员应有明确认定程序和机制。在本市范围内已经过房屋征收、拆迁安置或分配过政策性住房的,不得作为安置人员。

四是统一奖励补助类别及标准。拆迁补助奖励标准的设置应当体现房屋拆迁补偿价为主、补助奖励为辅的原则,要求奖励补助费用类别统一。各房屋拆迁项目补助奖励总额,原则上不超过该项目房屋拆迁补偿价总额的 50%补助类别主要包括:搬家补助、设备迁移补助、临时安置补助等。奖励类别主要包括:提前搬家奖励、因遏制抢建、违建而设置的奖励等。

五是严格规范停产停业损失认定条件。认定条件应当符合利用宅基地内自有房屋从事生产经营活动;房屋具有权属证明建房批准文件或者经有关部门认定为合法房屋;具有合法、有效的营业执照,经营面积以证载面积为准或由区政府认定,但不应超过认定的首层房屋合法面积。

六是特殊问题的认定,审核要求与国有土地上房屋的审核要求一致

二、从严审核资金平衡方案,严控建设规模

落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》文件精神,按照“双控三线”要求,由棚改小组办公室联席会各成员单位依据职责对棚改项目资金平衡方案进行审核,严控棚改范围,严控棚改总成本,严禁将不能纳入棚改成本的费用列入成本,在此基础上,结合项目规划情况,对棚改总成本(含安置房建设规模)和平衡资金地块建设规模提出意见,力求实现减量用地、留白增绿的目标。

审核的主要内容和要求如下:

(一)审核棚改总成本

1. 审核内容

棚改总成本包括征收拆迁补偿费用、安置房建设费用、利润或管理费、其他土地整理涉及的税费以及特殊费用等。

2. 审核要求

一是严控征收拆迁补偿费用。依据经市住房城乡建设委审核通过的征拆迁补偿方案进行测算,包括国有土地住宅征收补偿费、国有土地非宅征收补偿费、宅基地拆迁

补偿费、集体土地非宅拆迁补偿费、奖励补助等费用。未在征拆迁补偿方案覆盖范围内的费用不得列入棚改成本。

二是安置房建设损益。安置房销售价格依据征拆方案确定，原则上不低于建安成本。

三是规范利润或管理费。依据《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》(京建发〔2017〕481号)，在符合规划要求的前提下，对自身能够资金平衡的项目，固定利润率最高不超过12%。项目实施主体应承诺棚改完成时限，每提前一年完成的，可奖励3%。对超出时限的，每延后一年，扣减2%利润。对自身不能资金平衡的项目，由区政府统筹集中平衡，并按不超过项目总投资3%的比例给予实施主体管理费，不计提利润。

四是统一其他土地整理涉及的税费。主要包括前期费用、集体土地的征地补偿费用、市政基础设施建设费用、其他费用、财务费用、审计费、委托入市交易服务费、两税两费等。取费标准按现行的政策法规、相关行业收费标准以及一般市场价格水平进行审核。

五是严格审核特殊费用。区政府提出需纳入棚改成本的特殊费用，如解决区内特殊情况、历史遗留问题等，需由区政府向市政府申请，批准同意后方可计入成本。

棚改范围和总成本经市棚改联席会办公室审核确定后，在棚改项目实施过程中，区政府和项目实施主体不得擅自扩大棚改范围，增加棚改成本。但对确需调整棚改范围等因素导致概改成本增加的，需经区政府报市棚改联席会审议，上报市政府批准后方可调整。

(二) 审核资金平衡方案

审核要求：由棚改小组办公室联席会根据审核确定的项目棚改总成本，以及对未来土地收益的测算，对区政府提出的项目资金平衡用地规模和建筑规模进行审核。对资金平衡用地规模明显过大或建筑规模明显过高的，要求区政府进行适当核减或按照“先供先推”原则安排用地规模和建筑规模。对资金平衡用地规模及建筑规模收益不能平衡棚改总成本的，区政府需提出合理解决方案。

三、加大项目统筹，合理组织开发建设方案

按照51号文精神，由棚改小组办公室联席会综合整个项目各关键节点起终时间、开发进度安排等项目开发建设方案的可行性进行审核，推动棚户区改造平稳有序实施。

1. 审核内容

征收拆迁启动及完成时间、安置房开工竣工时间、预计安置房交房时间、前期工作起止时间、涉及集体土地项目征地完成时间和土地入市交易时间等。

2. 审核要求

要求区政府和实施主体合理制定开发计划,安排开发步骤、周期及供地节奏,坚持安置房建设先行,以到2020年基本完成棚户区改造任务为目标,对既有项目加强动态跟踪管理,防止出现逾期回迁、房屋质量等影响群众利益问题发生。对征拆计划明显滞后、安置房工期安排不合理的,要求区政府重新调整。

上述意见如无不妥,我委将会同市重大项目办和市相关部门在下一步棚改项目审核工作中完善程序,细化标准,严格执行。

妥否,请批示。

北京市住房和城乡建设委员会

2018年9月10日



大地机构
LANDMASTER

（二）关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知

京建发〔2018〕455号

各区人民政府、各相关单位：

经市政府同意，现将《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市重大项目建设指挥部办公室
北京市规划和国土资源管理委员会

2018年9月17日

关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见

为了落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，坚持减量发展和“双控”“三线”要求，严控拆占比、拆建比，推动棚户改造实现进度、成本、质量、效果统筹，依据《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》（京建发〔2017〕481号）、《北京市棚户区改造和环境整治项目计划管理意见》（京重大办〔2016〕84号）等文件规定，结合工作实际，提出本意见。

一、关于年度实施计划

（一）项目列入年度实施计划前，各区需提交《北京城市总体规划（2016年-2035年）》批复以后规土部门出具的项目地块控规批复文件或其他正式书面确认文件，证明项目规划稳定。

（二）项目列入年度实施计划前，区政府需做出书面承诺，对项目平衡资金及成本负全责；对于纯市属国有企业用地项目，需市属国有企业向区政府做出书面承诺，对项目平衡资金及成本负全责。当项目成本溢出造成亏损、不能实现资金平衡时，区政府或市属国有企业自行承担解决。

（三）列入年度实施计划的项目，区政府要与项目实施主体签订协议，明确改造目标、改造范围、改造要求、工程进度时限和双方权利、义务关系及违约责任等。

二、关于年度前期计划

（一）取得街区控规、尚未取得项目地块控规且符合棚户区改造基本特征的项目，各区可申请列入年度前期计划。不具备街区控规的项目暂不列入年度前期计划。此前，

已列入历年前期计划（储备计划）项目按照本意见重新审核确认后可纳入年度前期计划。

（二）列入年度前期计划项目，各区可按照棚改路径开展项目地块控规前期研究和方案论证工作；年度前期计划仅作为棚户区改造工作内部各部门、各区开展项目地块控规前期研究和方案论证的依据，不作为项目纳入棚户区改造范围的依据，不对社会公开。

（三）列入年度前期计划一年内未取得地块控规的项目，应退出年度前期计划，由各区研究其他实施途径。列入年度前期计划项目取得项目地块控规、具备年内启动征收拆迁条件后，可按程序由区政府提出申请转入年度实施计划。年度前期计划项目转入年度实施计划前，不得以棚改名义启动征收拆迁腾退。

三、严格项目准入，规范项目实施

市政府各相关部门、各区政府要严格把握好棚户区改造的标准和范围，回归棚改初心，立足改善民生，切实解决老百姓的住房困难问题。要转变观念，推动我市棚改工作由追求数量向确保质量转型；由政府主导企业主体向政府推动群众主体、企业（或平台）运作转变；由重拆迁到重规划设计、建设、交用与管理、配套和腾退空间利用、保护提升全过程管理转换；由重启动向重收尾转变，实现进度、成本、质量、效果统筹，切实把棚户区改造这一民生工程抓实抓好。

严格控制集体土地棚改项目，鼓励采用村庄整治、异地村庄重建等方式改善农民居住条件，促进美丽乡村建设。

四、其他相关要求

（一）棚改计划调整会议原则上每半年召开一次，具体频次根据工作实际需要确定。计划调整程序参照计划制订程序。

（二）已列入2018年棚改实施计划且已经启动征收拆迁腾退签约的项目不适用本意见。

（三）此前有关棚户区改造计划管理工作的其他文件要求，如与本意见有不一致的，以本意见为准。

[原文链接](#)



（三）关于规范本市棚户区改造项目房屋征收拆迁腾退补偿安置方案审核及相关数据录入的通知

京建发〔2019〕118号

各区住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委，各区重大项目办，各有关单位：

为贯彻落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，实现我市棚改项目建设成本合理控制，根据《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》（京建发〔2018〕455号）文件规定，及市政府对我委《关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文〔2018〕99号）批示精神，现就规范本市棚改项目房屋征收拆迁腾退补偿安置方案审核及相关数据录入工作通知如下：

一、市住房城乡建设委统筹平衡全市棚改项目补偿安置政策及补偿安置数据库建立，指导各区做好补偿安置方案制订、补偿安置数据录入工作。各区应严格贯彻落实我市棚改及房屋征收相关政策要求，加强全区补偿安置标准统一，积极主动做好补偿安置方案制订和补偿安置数据录入工作。

二、各区向市棚户区改造和环境整治领导小组办公室申报（新增或未启动项目结转项目）棚改年度实施计划时，其补偿安置方案在上报本区政府审查前，应提前与市住房城乡建设委联系沟通，并结合市住房城乡建设委意见完善补偿安置方案内容，在此基础上形成正式文件，报送市住房城乡建设委审核。市住房城乡建设委一周内完成上报补偿安置方案的审核工作出具书面审核意见。

补偿安置方案未经审核，项目不得启动房屋征收拆迁腾退工作。

三、市棚户区改造和环境整治领导小组办公室对各区申报（新增或未启动项目结转项目）的棚改项目进行前期要件审核，如无市住房城乡建设委出具书面审核意见的项目不纳入市级联审会审核环节。

四、各区应加强棚改项目补偿安置数据的报送和录入，2019年底前通过“棚改项目补偿安置查询系统”填报自2013年以来的补偿安置数据，并将项目补偿方案、分户补偿协议等档案扫描成电子档案，作为附件对应上传。2019年以后相关数据，应在分户补偿协议正式签订后一个月内及时填报。

补偿安置数据填报培训工作由市住房城乡建设委统一组织安排。

五、各区应高度重视补偿安置方案的报审及数据录入工作，加强部门协同配合，优化流程、固定人员，高效完成该项工作任务。

涉密项目按有关规定办理。

特此通知。

[原文链接](#)



（四）关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知

京规自发〔2019〕192号

各有关单位：

为进一步规范我市棚户区改造项目成本审核及标准，加快土地供应，经市政府同意，市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委共同研究制定了棚户区改造项目成本审核工作规则，现印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

附件：棚户区改造项目成本审核工作规则

棚户区改造项目成本审核工作规则

为进一步规范我市棚户区改造项目成本审核及标准，加快土地供应，特制定本规则。

一、审核范围

审核范围为纳入棚户区改造实施计划的项目（棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标项目仍按现行有关政策执行，不纳入此次审核范围）。

二、审核程序

（一）政府委托审计

由区政府指定相关部门（棚户区改造项目主管部门或区财政局、区审计局）委托审计，从市、区中介机构库里抽取审计机构或通过其他公开方式选取审计机构，并对项目进行全程跟踪审计。

审计机构对项目单位提供的项目费用材料的真实、合规和合法性进行审计，出具审计意见。

（二）区政府审核

在审计机构审计基础上，区政府组织对本辖区棚户区改造项目成本进行审核并出具成本认定意见，需经土地市场供应的，由各区政府将拟上市地块成本情况致函市规划和自然资源委员会，直接提请地价专家会。

（三）竣工决算

棚户区改造项目的最终成本确定，参照《关于印发〈北京市土地资源整理暂行办法〉的通知》（市规划国土发〔2018〕314号）及相关竣工决算规定执行。

三、审核内容

（一）审核条件

组织开展棚户区改造项目成本审核的项目，原则上应基本完成征地、拆迁工作，具备稳定的控规，且有明确的入市交易时间安排。

原则上分期供地的棚户区改造项目，当整体项目成本实际发生费用超过 90%或供地面积超过 70%后，区政府须对开发实际成本进行详细审核。

（二）前期费用

主要包括：实施方案编制费、项目建议书（可研报告）编制费、测绘费、地质灾害评估费、交通影响评估费、考古勘探及发掘费、涉水事项论证费、招标代理服务费及其他经审核可计入棚户区改造项目成本的费用。

主要依据：相关行业收费标准、规定，协议约定。

（三）征地补偿及相关税费

征地补偿工作应完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制，立足于保障和改善被征地农民生活水平及长远生计。

主要包括：土地补偿费、人员安置费、青苗及地上附着物补偿费、征地相关税费（耕地开垦费、耕地占用税、防洪费等）、棚户区改造项目征地不可预见费等。

主要依据：征地协议、征地批复及征地结案，征地不可预见费按照不高于征地工作预计发生部分的 5%计取。

对于已取得征地批复的项目，若涉及转非安置人员增加及土地补偿费增加等问题需按相关征地程序完善依据；若涉及整建制转居费用需报市政府批准。

（四）收购补偿费、征收拆迁补偿费及相关费用

涉及产权调换方式实施房屋征收或以房屋安置方式实施拆迁补偿的，原则上应在项目供地前完成，不纳入供地条件。

主要包括：国有企业用地收购补偿费、征收拆迁补偿费、拆迁服务费、拆迁评估费、拆除费、安置房资金缺口、棚户区改造项目拆迁不可预见费等。

主要依据：市、区政府征收拆迁政策、政府批准文件、征收拆迁协议、收购合同、委托合同等，拆迁不可预见费按照不高于拆迁工作预计发生部分的 10%计取。

（五）市政基础设施建设费用

主要包括：可计入棚户区改造项目成本中的道路、管线等市政基础设施建设费用。

主要依据：相关政府部门批准的市政工程建设方案等相关文件。

（六）其他费用

主要包括：围挡费用、保安费用、防尘网铺设费用、律师费等

主要依据：相关行业收费标准、有关规定，协议约定。

（七）财务费用

主要包括：棚户区改造项目中相关投入产生的财务费用。

计费标准：

1. 融资利率

对于本规则下发后新融资的项目，原则上融资利率按照不高于人民银行同期同类贷款基准利率计取，若确需提高的，须报请区政府研判合理性。

对于本规则下发前融资的项目，若采取银行贷款方式融资，按照实际发生原则计取财务费用；若通过委托贷款、信托等其他方式融资，原则上按照人民银行同期同类贷款基准利率计算财务费用，若确需提高的，须报请区政府研判合理性。

根据融资市场变化情况，每年将研究提出当年融资利率指导标准。

2. 自有资金

对于企业自行筹措资金的棚户区改造项目的自有资金比例不低于总成本 20%。

3. 对于采用政府购买服务的项目，财务费用依据政府购买服务合同的约定进行审核。

（八）利润或管理费

依据《北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文[2018]99号）。

对于一级开发转棚户区改造的项目，如该项目在一级开发过程中已开展征地或拆迁工作，则后续以原一级开发项目初始取得立项核准时间核算该棚户区改造项目利润率。

（九）两税两费

主要包括：增值税、城市维护建设税、教育附加费及北京市地方教育附加费。

主要依据：按照现行税费相关政策要求执行。

（十）审计费

从审计机构库中选取的，审计服务费应按照相应审计机构库的规定计取。

其他单独委托的，审计服务费应按照不高于《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建[2001]512号）中投资评审付费额的确定原则进行计取。

四、其他

对于其他未明确意见的事项，按照现行有关规定及批准文件执行。若后期新出台涉及棚户区改造项目成本审核相关政策，按照新出台政策执行。

（五）关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见

京政发〔2020〕15号

各相关区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为落实户有所居，加强农村宅基地及房屋建设管理，推进乡村振兴战略实施，加快美丽乡村建设，根据《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》有关要求，结合本市实际，制定本指导意见。

一、坚持规划引领管控，落实村民户有所居

（一）依法编制村庄规划。各相关区要依据国家和本市相关规定，指导乡镇编制村庄规划，为宅基地及房屋建设管理提供依据。在编制村庄规划时，应当本着节约集约利用土地和保护耕地的原则，统筹考虑生态控制线、城市开发边界和城乡建设用地总量（分区）控制目标，合理安排宅基地用地。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转为建设用地审批手续。村庄规划应当对村民住宅建设布局，建筑风貌，房屋间距、层数和高度以及基底面积和高度等作出规范。

（二）严格执行村庄规划。村民建设住宅应当符合村庄规划，并尽量使用原有宅基地和村内空闲建设用地，要按程序申报，获得批准后方可建设。宅基地涉及文物保护单位保护范围及其他各类建设控制地带的，要按照有关规定报相关部门审批。宅基地上建房应当本着安全、适用、经济、绿色、美观的原则，遵守村规民约，方便村民生活，体现当地历史文化、地区特色和乡村风貌。

（三）分区分类落实村民户有所居。各相关区可结合本区实际，在尊重村民意愿的基础上，通过以下四种途径并重点通过前三种途径落实村民户有所居。

1. 对已经在城镇稳定就业并纳入城镇职工社会保障体系的村民，可通过纳入本区居民住房保障体系实现户有所居。没有宅基地但已享受保障性住房的村民，村集体不得再为其提供宅基地；已有宅基地再申请保障性住房的村民，应按有关要求处置地上房屋并退出原有宅基地，不退出的不得为其提供保障性住房。

2. 对具备条件且村民有积极性的乡镇、村，相关区可统一规划，鼓励乡镇、村通过集中建设村民公寓、村民住宅小区等方式，引导村民集中居住，实现户有所居。各相关区要结合本区实际制定具体申请政策，申请集中居住的应当是无宅基地的村民或自愿退出原有宅基地的村民。

3. 对已依法、合理取得宅基地的村民，引导其在符合村庄规划的前提下，经乡镇政府审批，通过在原有宅基地上适当增加建筑面积缓解住房紧张，实现户有所居。

4. 对无法通过上述三种途径落实村民户有所居的，可通过合理安排建设用地指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式提供宅基地空间，缓解村民住房紧张问题，并严格按照申请条件进行审批。

二、依法确定宅基地申请条件，规范履行审批手续

(四) 明确宅基地用地相关标准。村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地用地标准，人多地少的地区最高不得超过 167 平方米，其他地区最高不得超过 200 平方米，具体标准由各相关区根据本区实际情况确定。村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建和超面积、超高度建房。对按照统一规划批准易地建设住宅或集中居住的，应严格按照“建新拆旧”的要求，依据相关规定退出原有宅基地。

(五) 明确宅基地申请资格和条件。宅基地申请主体应当是具有本集体经济组织成员资格或符合有关政策规定的村民。符合下列情形之一且未将原住宅出卖、出租、赠与或改作生产经营用途的，可申请宅基地：一是本户内有两个(含)以上子女，除一名和父母共同居住的子女外，其他子女达到法定结婚年龄、无房分居且现有宅基地按照所在区规定用地标准无法分户扩建的；二是因地质灾害搬迁、新村建设等按照统一规划批准使用宅基地的；三是经村委会同意，确因交通不便、饮水困难等原因申请村内易地搬迁的；四是国家工程等公益性建设占用原宅基地未进行住房安置的；五是其他符合法律法规规定的情形。

(六) 依法规范履行宅基地审批手续。村民申请宅基地应向村委会提出书面申请，经村民会议或村民会议授权的村民代表会议审议且公示无异议后，报所在乡镇政府。乡镇政府要严格依据村庄规划及有关规定，到场审查合格后进行审批。经依法批准的宅基地，村委会应及时将审批结果张榜公布。乡镇政府下达宅基地批复后，要及时组织有关人员到实地钉桩放线。

三、严格履行宅基地建房审批手续，加强建设管理

(七) 加强建房设计管控。依法、合理取得宅基地的村民申请在宅基地上新建、改建、扩建、翻建房屋(以下简称村民建房，包括住房和附属用房)的，要严格依据村庄规划对房屋间距、层数和高度，基底面积和高度等规范的标准执行；村庄规划

尚未编制完成或虽已编制完成但对上述相关标准未作出规范的，由乡镇政府按照实际情况报区政府审批后确定。村民建房基底面积占宅基地面积原则上不得超过75%，房屋檐口高度(以房屋基底上平面起计算)原则上不得超过7.2米。房屋四至(含滴水)垂直下落投影、台阶均应控制在自家宅基地范围内。要加强村民建房风貌管控，村庄内建筑风貌应相互协调，鼓励引导村民选用有关部门无偿提供的通用标准图集进行建设，也可委托设计单位、施工单位、国家注册专业人员进行设计。

(八)严格履行建房审批手续。村民建房应当征询相邻土地使用权人意见，并携带选定的通用标准图集中相应户型图或满足基本质量标准且具有基本结构设计的施工图，向村委会提出书面申请，经村委会审议且公示无异议后(四邻意见不一致的由村委会形成是否同意其建房的决议)，报所在乡镇政府。乡镇政府要严格依据村庄规划及有关规定进行审批，出具建房批复。

(九)切实加强施工管理和服。村民建房要严格按照建房批复进行，可自行施工，也可选择施工单位、国家注册专业人员及其组织的施工队伍或者经住房城乡建设部门培训合格的建筑工匠承接施工并签订施工协议。施工过程中，要遵守国家和本市建筑安全、消防安全、环境保护、抗震设防和绿色发展等有关要求，便于消防取水和消防车辆通行，形成施工记录。村民对建设房屋的质量安全负总责，承担建设主体责任；村民房屋的设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。乡镇政府和村委会要加强施工全过程监管和服务，督促落实抗震设防和绿色发展等措施。

(十)依法加强建房后续管理。房屋建成后，乡镇政府要组织相关人员到现场对房屋位置、面积、层数、高度以及抗震设防和绿色发展措施落实情况等进行验收。公安机关应按照《北京市门楼牌管理办法》(市政府令第254号)规定，根据建房批复等受理编制门牌，并为不动产登记部门出具《北京市门楼牌编号证明信》。经合法审批建设且符合建设要求的村民住宅，可依据本市有关规定申请办理确权登记手续。乡镇政府对管理过程中形成的文书、照片、影音等资料应及时归档，实行“一户一档”管理并建立台账。

四、稳慎处理历史问题，积极探索有偿退出和转让机制

(十一)稳慎处理因历史原因超标准占用宅基地等问题。对于1982年以前划定的或因转让及房屋继承、赠与等原因形成的超出现行规定面积标准占用的宅基地，超占面积达到现行规定标准且户内具备分户条件的，允许其家庭内部分户后优先使

用，但应严格履行宅基地审批手续；超占面积未达到现行规定标准或户内不具备分户条件的，仍由其继续使用，并按照村庄规划或待转让及房屋继承、赠与时逐步调整。对于村民非法占用农用地建房等历史遗留问题，要依法逐步进行整治。

(十二)积极探索建立有偿退出和转让机制。各相关区可多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励进城落户及因继承、赠与或购买房屋形成“一户多宅”的村民，自愿有偿退出闲置宅基地，具体房屋补偿标准由本集体经济组织成员民主决策确定。鼓励和引导村民在征得村集体经济组织同意的前提下，向本集体经济组织内部符合宅基地申请条件的村民转让宅基地，各区要探索通过制定示范合同等方式，规范引导转让行为，转让合同生效后应及时办理宅基地使用权变更手续。严禁城镇居民到农村购买宅基地和宅基地上房屋。严格执行国家和本市户籍政策，除法律法规规定情形外，严禁城镇居民户籍向农村迁移，严格管理农村间的户籍异地迁移。

五、切实加强闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理

(十三)依法规范闲置宅基地和闲置住宅盘活利用。在落实户有所居、保障本村村民居住需求的前提下，村集体经济组织及其成员可依法通过盘活利用闲置宅基地和闲置住宅发展乡村旅游、餐饮民宿和文化体验等产业。盘活利用的闲置住宅应当是在合法宅基地上已经闲置且预期继续闲置2年以上的住宅，原则上应以现有集体建设用地(宅基地)使用权证及规划自然资源、住房城乡建设部门或乡镇政府核发的住宅建设手续作为权利证明依据，没有依据的可由村委会出具证明。在确保村民合法权益的前提下，要兼顾集体与个人利益，规范引导村集体经济组织及其成员通过自营、合作、出租等方式盘活利用。出租用于居住或经营的，要严格遵守国家和本市有关规定，履行出租登记手续，租赁合同期限不得超过20年，严禁出租不符合条件的房屋，严禁违法群租。

(十四)充分发挥村集体的组织引导作用。鼓励和支持村集体通过自营、合作或统一组织对外出租等方式开展经营；对成员经村集体同意后开展经营的，村集体要切实加强管理。村集体可通过统一组织、提供公共设施和服务等方式，获取合理的经营收益和管理费用，并严格纳入集体资产进行管理、分配和使用。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益应惠及集体经济组织全体成员，村民易地搬迁节省出的宅基地指标应优先用于村集体发展产业。

(十五)严格防止各类违法建设。盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，要严格按照村庄规划和村庄建筑风貌管控要求进行。地质灾害易发区等存在安全隐患的村庄以及已列入搬迁计划、拟拆迁腾退和已纳入城市开发边界内的村庄不得开展盘活利用工作。享受过政策性搬迁的旧村址，要严格执行调整后的规划，已经调整为非集体建设用地的，必须复垦复绿；仍规划为集体建设用地的，在消除安全隐患前不得开展盘活利用工作。严禁社会资本利用宅基地建设别墅大院和私人会馆，严禁借租赁、盘活利用之名违法违规圈占、买卖或变相买卖宅基地。

(十六)切实加强安全监管。盘活利用的闲置住宅应当符合本市抗震设防和绿色发展要求。开展经营活动过程中要严防火灾，存在消防安全隐患的，必须依据相关标准进行整改。村委会和村集体经济组织要加强安全监管，杜绝治安、消防、卫生等安全隐患。

六、加强组织保障

(十七)全面加强党建引领。各级党组织要加强对党员、公职人员、村干部的监督管理，带动广大群众严格遵守国家和本市宅基地及房屋建设管理相关规定。严禁党员、公职人员、村干部违法违规占用土地或超占、多占宅基地建房。对违法违规建房的当事人以及相关责任人，坚决依法依规依纪严肃查处；对触犯刑法、构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

(十八)建立健全管理机制。加快建立市级指导、区级主导、乡镇主责、村级主体的宅基地及房屋建设管理体制机制，各级各部门要依法履行职责，加强监督管理。加快建立宅基地统计调查制度，组织开展宅基地和农房利用现状调查，全面摸清宅基地规模、布局和利用情况。逐步建立宅基地及房屋建设基础数据和管理信息系统，推进宅基地及房屋建设规范化、信息化管理。

(十九)明确市级部门职责。市农业农村局负责宅基地改革和管理工作，指导宅基地分配、使用、流转、闲置宅基地和闲置住宅盘活利用以及责令退还村民建住宅非法占用的土地等。市规划自然资源委负责指导村庄规划编制及宅基地合理布局、宅基地建房审核报批、房地一体确权登记颁证、标准建筑图集编制发放以及违法建设认定等。市住房城乡建设委负责宅基地上房屋建设的指导和技术服务等。其他相关单位按照各自职责，共同做好宅基地及房屋建设管理相关工作。

(二十)强化区级主导职责。各相关区政府对本区内宅基地及房屋建设管理工作负总责，履行统一监督管理职责，指导乡镇编制村庄规划，负责村庄规划审批、宅

基地涉及农用地转为建设用地的申报、闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的组织统筹以及村民建房的指导和技术服务等；要强化组织领导，切实加强宅基地及房屋建设管理体系建设，加大支持力度，充实力量，落实经费，改善条件，确保工作有人干、责任有人负。

(二十一)压实乡镇属地责任。乡镇政府对本辖区内宅基地及房屋建设管理工作负主责，负责组织村庄规划编制，合理安排宅基地用地，闲置宅基地和闲置住宅盘活利用管理，宅基地及建房审批，建房施工监管、指导和服务，违法违规建房的制止和查处等。探索建立宅基地及建房统一管理机制，建立联审联办制度。开展宅基地及建房动态巡查，及时发现和处置各类违法违规行为。对于未经批准使用宅基地进行村民住宅建设的，符合村庄规划的，责令其补办审批手续；不符合村庄规划的，责令限期拆除；有租金收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

(二十二)发挥村级主体作用。村委会要依法完善宅基地村民自治管理程序，强化村规民约的监督约束作用，具体负责本村宅基地及建房的申请核实、施工管理、宅基地用地调整、超占面积处置、退出处置、纠纷调解以及宅基地违法用地的劝阻和报告等；配合村集体经济组织开展闲置宅基地和闲置住宅盘活利用等工作。村集体经济组织负责配合村委会做好集体经济组织成员资格认定等工作，对本村以外的个人或单位使用本集体宅基地的，由村集体经济组织收取相关费用。

各相关区政府要根据本指导意见制定管理办法或实施细则。

北京市人民政府

2020年7月31日

[原文链接](#)



（六）北京市禁止违法建设若干规定

政府令〔2020〕295号

《北京市禁止违法建设若干规定》已经2020年9月29日市人民政府第86次常务会议审议通过，现予公布，自2020年11月15日起施行。

市长 陈吉宁

2020年10月13日

北京市禁止违法建设若干规定

第一条 为了落实《北京市城乡规划条例》，制止和查处违法建设，维护《北京城市总体规划（2016年-2035年）》的严肃性和权威性，制定本规定。

第二条 本规定所称的违法建设，包括城镇违法建设和乡村违法建设。城镇违法建设是指未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证或者未按照许可内容进行的城镇建设工程，以及逾期未拆除的城镇临时建设工程。乡村违法建设是指未依法取得乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证或者未按照许可内容进行的乡村建设工程。

本规定所称的违法建设当事人，包括违法建设的建设单位、施工单位、所有人或者管理人。

第三条 区人民政府领导本行政区域内城乡规划的实施，组织、协调、监督违法建设制止和查处工作，将制止和查处违法建设情况纳入相关考核。

街道办事处、乡镇人民政府根据职责具体组织、协调本行政区域内违法建设的制止和查处工作。

第四条 市规划和自然资源主管部门负责本市城乡规划管理工作，制定、公布规划许可动态清单目录，负责查处职责范围内的重大、复杂违法建设案件，指导各区规划和自然资源主管部门按照职责分工做好有关城乡规划工作和辖区内违法建设的制止和查处工作。

市城管综合行政执法机关负责统筹指导和综合协调基层综合行政执法工作，组织制定违法建设查处工作流程、执法程序和标准，开展违法建设查处基层执法培训。

住房和城乡建设、公安、经济和信息化、城市管理、农业农村等部门在各自职责范围内做好制止和查处违法建设相关工作。

第五条 规划和自然资源主管部门、街道办事处和乡镇人民政府(以下统称为行政执法机关)具体承担违法建设查处工作。

规划和自然资源主管部门负责下列情形的查处:

(一)已经取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证或者临时乡村建设规划许可证,但未按照许可内容进行建设,或者临时建设逾期未拆除的;

(二)未依法取得建设工程规划许可证,但已经取得选址意见书、规划综合实施方案等规划文件,未按照前述规划文件内容进行建设的;

(三)其他不属于街道办事处、乡镇人民政府负责查处的情形。

街道办事处、乡镇人民政府负责对本行政区域内未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证以及选址意见书、规划综合实施方案等规划文件但进行建设的情形进行查处。

第六条 行政执法机关应当建立日常巡查制度,发现违法建设行为的,应当立即制止,并依法予以处理。

居民委员会、村民委员会发现辖区内有违法建设的,应当予以劝阻,并报告行政执法机关。

业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人发现本物业管理区域内有违法建设的,应当及时劝阻;对劝阻无效的,应当向行政执法机关报告。

第七条 首先发现违法建设或者接到举报的行政执法机关,应当及时核实有关情况,对属于本行政执法机关职责范围的,及时查处;对不属于本行政执法机关职责范围的,在发现违法建设或者接到举报之日起2日内将案件线索移送负有查处职责的行政执法机关,接受移送的行政执法机关应当依法及时查处。同时发现有违反其他法律规定情况的,应当在2日内通报其他行政执法机关。

第八条 行政执法机关实施监督检查,可以查阅、调取、复制有关证据材料,进入或者查封现场、扣押工具和材料、责令停止违法行为,有权要求有关单位和个人提供下列材料或者就有关情况作出说明:

(一)工程用地审批手续;

(二)工程建设审批手续;

(三)建设单位、施工单位主体名称等基本信息。

行政执法机关依法履行查处职责,有关单位和人员应当配合,不得以任何方式或者手段妨碍和阻挠;妨碍和阻挠行政执法机关查处违法建设的,由公安机关依法

处理。

第九条 行政执法机关采取查封、扣押措施或实施强制拆除的，应当事先制定工作方案，确定公安机关、消防救援机构、市政公用服务单位、属地居民委员会、村民委员会以及物业服务人等配合单位的职责。

配合单位应当依照工作方案履行配合职责。

第十条 行政执法机关发现正在搭建、开挖违法建设的，应当书面责令违法建设当事人立即停止建设，在3日内自行拆除或者回填。

违法建设当事人不立即停止建设的，行政执法机关可以查封违法建设施工现场、扣押违法建设施工工具和材料；违法建设当事人拒不拆除或者回填的，街道办事处、乡镇人民政府应当依法立即拆除或者回填。

第十一条 行政执法机关发现已经建成的违法建设，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，应当在20日内书面责令违法建设当事人限期改正、消除对规划实施的影响，并处该建设工程造价5%以上10%以下的罚款。对逾期不改正或者无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处该建设工程造价10%以下的罚款。责令限期改正期限和限期拆除的期限一般不超过15日。

行政执法机关应当加强对没收实物的处置和管理，按照国家和本市有关规定严格监管。

第十二条 本规定第十一条所称尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的违法建设，包括：

(一)未依法取得规划许可证件，但已经取得选址意见书、规划综合实施方案等规划文件，且按照前述规划文件的内容进行建设的；

(二)未按照规划许可证件许可内容建设，但可以通过改建或者部分拆除达到符合许可的内容的。

第十三条 本规定第十一条所称建设工程造价，按照下列规定方式确定：

(一)已经完成竣工结算的违法建设，应当按照竣工结算价确定；

(二)尚未完成竣工结算的违法建设，可以根据工程已完工部分的施工合同价确定；未依法签订施工合同或者当事人提供的施工合同价明显低于市场价格的，行政执法机关应当委托有资质的造价咨询机构评估确定。

第十四条 村民使用宅基地建设住宅应当履行规划许可手续；特定时期未经批准使用宅基地进行村民住宅建设，符合村庄规划的，乡镇人民政府责令其依法补办

审批手续；不符合村庄规划的，责令限期拆除，逾期不拆除的，乡镇人民政府依法实施强制拆除；有租金收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

前款规定的租金收入，依据租赁合同、租金收据等确定。租金收入无法确定或者违法建设当事人提供的租金标准明显低于周边同类型房屋租金价格的，乡镇人民政府应当委托专业评估机构参照委托时周边同类型房屋租赁市场价格进行评估确定。

第十五条 违法建设的建筑面积，依照下列规定确定：

(一)未取得建设工程规划许可证和其他规划文件进行建设的，按照实际建筑面积数计算；

(二)未按照建设工程规划许可内容进行建设的，按照实际增加的建筑面积数计算；

(三)未按照建设工程规划许可内容进行建设，建筑高度增加但建筑面积未增加的，按照超出部分的高度与许可建筑高度的比值乘以许可的建筑面积数折算；

(四)未按照建设工程规划许可内容进行建设，建筑位置与许可不符但建筑面积未增加的，按照其位置超出部分折算。

同时有上述第(二)项至第(四)项规定两种以上情形的，违法建设的建筑面积分别计算或者折算后累计。

第十六条 对街道办事处、乡镇人民政府负责查处的已建成违法建设，当事人逾期不拆除或者回填的，区人民政府依法责成街道办事处、乡镇人民政府作出强制拆除或者回填决定并组织实施。

规划和自然资源主管部门负责查处的已建成违法建设，当事人逾期不拆除或者回填的，规划和自然资源主管部门应当将限期拆除或者回填决定及逾期未拆除或者回填的情况报告违法建设所在地的区人民政府，区人民政府责成违法建设所在地的街道办事处、乡镇人民政府作出强制拆除或者回填决定并组织实施。

第十七条 强制拆除或者回填已建成的违法建设，行政执法机关应当提前5日在现场公告强制拆除或者回填决定，告知实施强制拆除或者回填的时间、依据、当事人的权利义务等。违法建设当事人是自然人的，通知本人或者其成年家属到场；违法建设当事人是法人或者其他组织的，通知其法定代表人、主要负责人或者其上级单位负责人到场。

前款规定的应当到场的人员拒不到场的，行政执法机关应当邀请违法建设所在地居民委员会、村民委员会代表或者公证机构作为见证人见证强制拆除或者回填的

实施。

行政执法机关对实施强制拆除或者回填应当制作笔录并全程录像。

第十八条 行政执法机关采取查封、扣押措施或者强制拆除、回填已建成的违法建设，应当事先通知当事人清理违法建设内的有关物品。当事人拒不清理的，行政执法机关应当制作物品清单，由违法建设当事人签字确认；违法建设当事人不签字的，行政执法机关可以邀请违法建设所在地居民委员会、村民委员会代表或者公证机构作为见证人见证。

行政执法机关应当将有关物品运送到指定场所，交还违法建设当事人；对违法建设当事人拒绝接收的，行政执法机关可以在留存证据后根据实际情况妥善处理。

第十九条 街道办事处、乡镇人民政府作出强制拆除或者回填决定的，应当告知违法建设当事人，其主张拆除或者回填后的违法建设残值，应当在强制拆除或者回填前提出书面声明，并在限定期限内自行处置；违法建设当事人未事先提出书面声明，或者事先提出书面声明但未在限定期限内处置完毕的，街道办事处、乡镇人民政府予以清理。

第二十条 违法建设当事人未按照规定期限缴纳强制拆除或者回填违法建设费用、安全鉴定费用、建筑垃圾清运处置费用、相关物品保管费用的，行政执法机关可以按照每日 3% 的标准加处滞纳金，滞纳金数额不得超过前款规定的费用总额。

行政执法机关实施加处滞纳金超过 30 日，经催告当事人仍不履行的，应当依法申请人民法院强制执行。

第二十一条 市规划和自然资源主管部门会同市城管综合执法机关推进多规合一协同平台与综合执法平台信息互通，建立市、区、街乡三级规划管理信息和违法建设查处信息共享和执法协作机制。

本市行政区域内违法建设查处发生跨区管辖争议的，由市人民政府指定管辖；各区行政区域内发生跨街乡管辖争议的，由区人民政府指定管辖。

第二十二条 区人民政府应当对拆除违法建设后的腾退用地依法进行管理。

第二十三条 本规定自 2020 年 11 月 15 日起施行。

[原文链接](#)



（七）关于印发《北京市国有土地上房屋征收 评估鉴定暂行办法》的通知

京建发〔2021〕69号

各区住房城乡建设（市）建设委、房管局，北京估价师协会，各有关单位：

为规范本市国有土地上房屋征收评估鉴定活动，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《房地产估价机构管理办法》和本市优化营商环境等有关政策法规，我委制定了《北京市国有土地上房屋征收评估鉴定暂行办法》。现印发给你们，请遵照执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年3月8日

北京市国有土地上房屋征收评估鉴定暂行办法

第一条 为规范本市国有土地上房屋征收评估鉴定行为，维护当事人（包括征收人和被征收人）合法权益，确保房屋征收评估结果客观、公平、公正，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》《房地产估价机构管理办法》和本市优化营商环境等有关政策法规，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上房屋征收评估鉴定（以下简称鉴定）工作，包括项目整体评估报告、分户评估报告和标准房屋市场价格评估报告的鉴定，适用本办法。

第三条 北京市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）组织成立房屋征收评估鉴定专家委员会（以下简称评估专家委员会），负责接受征收当事人申请，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定，并出具书面意见。

第四条 评估专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成，由市住房城乡建设委聘请。

第五条 征收当事人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会提出书面鉴定申请。

申请鉴定时，应当提交以下材料：

（一）国有土地上房屋征收评估鉴定申请表、告知承诺书（申请人通过北京市住房和城乡建设委官方网站-政务服务-下载中心下载）；

（二）申请人的身份证明文件（个人提供身份证复印件，法人提供单位组织机构代码和法定代表人身份证复印件，委托代理的还应提交授权委托书及代理人的身份

证)；

(三) 评估报告及复核结果；

(四) 评估标的物的权属证明文件，尚未办理权属证明文件的，应提交区人民政府组织相关部门认定处理的结果文件。

第六条 评估专家委员会收到申请后，应当对提交的材料进行审查，符合申请条件的，应予受理；不符合申请条件的，不予受理；资料不完备的，一次性告知补充完善，分别出具受理、不予受理和补充材料的告知书。

有下列情形之一的，不予受理：

(一) 申请人非征收当事人的；

(二) 申请鉴定不是针对估价报告本身的；

(三) 未经过估价机构复核的；

(四) 超过规定期限的；

(五) 当事人委托代理人的授权委托范围不明确的；

(六) 同一份估价报告或同项目成片同区域的标准房屋市场价格评估报告已受理并出具过《鉴定意见书》的；

(七) 司法已结案或公检法涉及案件的；

(八) 房屋权属证明不真实的；

(九) 其他不应由评估专家委员会鉴定的。

第七条 评估专家委员会受理鉴定申请后，应当从专家委员会中随机抽选3人以上单数成员组成专家组，具体负责鉴定工作。其中，房地产估价师不得少于二分之一。专家组自行推选1名组长，负责牵头组织。

专家组无法自行推选产生组长的，可由评估专家委员会指派组长。

第八条 专家组成员有下列情形之一的，应当主动回避，征收当事人也可以申请其回避：

(一) 征收当事人、受委托评估机构工作人员及其近亲属；

(二) 与征收当事人、受委托评估机构有利害关系的；

(三) 与鉴定事项有利害关系的。

专家组成员应当回避而未回避的，其鉴定意见无效。

第九条 鉴定工作应当按照以下程序进行：

(一) 调阅有关资料，必要时进行现场查勘；

(二) 对有关人员进行询问，制作调查笔录；

(三) 对评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核;

(四) 出具鉴定意见书。

第十条 评估机构应当按照专家组要求,及时提交有关资料,就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。

评估机构及其注册房地产估价师、征收当事人应当积极配合鉴定工作,如实回答专家的询问,并在调查笔录上签字、盖章。

评估机构有陈述、申辩的权利。

第十一条 专家组对被征收房屋进行实地查勘和调查时,应深入现场,认真调查了解。专家组独立工作,每名成员独立、客观、公正表达意见,并亲笔签名,对自己的意见承担责任。

任何单位和个人不得干预鉴定工作。

第十二条 评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内,出具鉴定意见书。

鉴定意见书一般应当包括以下内容:

- (一) 申请人、项目名称、申请鉴定的评估报告、鉴定内容、专家组等基本情况;
- (二) 鉴定所依据的有关法律、法规、评估技术规范及其他有关资料;
- (三) 鉴定结论及建议;
- (四) 其他需要说明的事项。

鉴定意见为终局意见,由专家组成员签字并加盖评估专家委员会印章,依法送达申请人。

第十三条 鉴定工作完成后,评估专家委员会应当及时将鉴定工作有关材料整理归档。档案主要包括以下内容:

- (一) 鉴定意见书;
- (二) 鉴定受理材料;
- (三) 调查、询问笔录;
- (四) 与鉴定有关的其他材料。

第十四条 经评估专家委员会鉴定,评估报告不存在技术问题的,应当维持评估报告;评估报告存在技术问题的,应当要求出具评估报告的房地产价格评估机构改正错误,重新出具评估报告,并将相关情况及时通知项目所在区房屋征收部门。

第十五条 开展评估鉴定,不得向申请人和房地产价格评估机构收取费用。专

家参与评估鉴定，按照市财政局规定的标准收取劳务费。鉴定所需费用，由市住房城乡建设委行政预算经费保障。

第十六条 各区房屋征收部门在与房地产价格评估机构签定委托合同时，应强化房地产价格评估机构承担评估报告存在错漏和鉴定改变原评估结果的责任。

第十七条 专家组成员及协助鉴定的工作人员，应当对鉴定工作情况保密。

第十八条 评估机构、征收当事人未按照评估专家委员会的要求提供相关资料、不如实回答专家询问、不协助专家组实地查勘的，应当在鉴定意见书中说明。

第十九条 专家组发现评估机构、估价师有违法违规的，应当报告评估专家委员会，由市或区房屋行政主管部门依据《北京市房屋征收服务机构行为动态评价暂行办法》进行记分，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。

第二十条 对标准房屋市场价格评估报告复核结果有异议的，征收当事人均可提出鉴定申请。

一个项目成片同区域的标准房屋市场价格只接受一次鉴定，鉴定意见在该项目中普遍适用，不再受理其他部门或个人的相同申请。

第二十一条 市住房城乡建设委应当逐步提高评估鉴定工作信息化、规范化水平，实现“一网通办”。

第二十二条 本办法所涉及日期，如遇法定节假日，往后顺延至下一日。

第二十三条 本办法自 2021 年 4 月 15 日起施行。

[附件 1: 国有土地上房屋征收评估报告鉴定申请表.doc](#)

[附件 2: 告知承诺书.doc](#)

[原文链接](#)



（八）关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知

京建法〔2021〕2号

各区人民政府，各有关部门：

为进一步规范国有土地上房屋征收补偿决定相关工作程序，维护群众合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，经市政府同意，现就做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作通知如下：

一、明确房屋征收补偿决定工作流程

（一）区房屋征收部门与被征收人、公房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，区房屋征收部门应及时报请区人民政府作出补偿决定。

（二）区房屋征收部门报请作出补偿决定的材料应当包括以下内容：

1. 作出补偿决定的请示；
2. 被征收房屋的权属、公房租赁关系的调查资料，涉及未经登记建筑的，需提交认定处理意见；
3. 被征收房屋的分户评估报告及送达凭证，以及分户评估报告相关复核、鉴定情况；
4. 对被征收人、公房承租人的具体补偿方案；
5. 产权调换房屋的相关证明材料；
6. 其他与补偿决定有关的材料。

（三）区人民政府原则上自征收补偿方案确定的签约期满之日起六个月内作出补偿决定。

补偿决定规定的搬迁期限，不得少于15日。

补偿决定作出后，应当在房屋征收范围内进行公告。

二、规范补偿决定等文书送达程序

（一）补偿决定文书应当依法送达被征收人、公房承租人，并保存送达的证据。

补偿决定文书可采取直接送达、留置送达、电子送达、邮寄送达、公告送达方式。各区房屋征收部门在入户调查时也可要求被征收人、公房承租人签署送达地址确认书，被征收人、公房承租人确认的送达地址为补偿决定等相关文书的送达地址。被征收人、公房承租人同意电子送达的，应当在送达地址确认书中提供并确认传真号、电子邮件、移动通信等电子送达地址。被征收人、公房承租人送达地址发生变更的，应当及时书面告知区房屋征收部门；未及时告知的，区房屋征收部门按确认地址送达，视为依法送达。

直接送达、留置送达、电子送达、邮寄送达的程序参照民事诉讼相关送达规定执

行。

被征收人、公房承租人下落不明，或者用本通知规定的其他方式无法送达的，可以通过《北京日报》或者其他媒体公告送达；自公告发布之日起，经过 30 日，即视为送达。公告送达，应当在案卷中记明原因和经过。

(二) 分户评估报告、催告书、履行征收补偿协议决定等其他房屋征收补偿相关文书送达参照补偿决定的送达方式进行送达。

三、加强行政与司法工作衔接

(一) 补偿决定送达后，区房屋征收部门与被征收人、公房承租人应当执行补偿决定。

(二) 补偿决定规定的搬迁期限届满后被征收人、公房承租人拒绝搬迁的，区人民政府应当催告被征收人、公房承租人履行义务，催告期满被征收人、公房承租人仍拒绝履行搬迁义务的，可以在法定复议或者诉讼期限届满之日起，原则一个月以内申请人民法院强制执行。

(三) 人民法院对补偿决定裁定由区人民政府组织实施的，区人民政府原则上自准予执行裁定作出之日起六个月内执行完成。

区人民政府组织实施强制执行工作应当遵循程序正当、预案科学、安全稳定、教育与强制相结合的原则，做好相关程序告知、物品清登、证据保全、安置保障等工作，切实维护被执行人合法权益。

(四) 履行征收补偿协议决定的强制执行参照适用本规定。

四、施行日期

本通知自印发之日起施行。《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19号）所作规定与本通知不一致的，以本通知为准。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年2月20日

[原文链接](#)



（九）关于《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》的补充通知

京政发〔2021〕13号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为了加强对北京历史文化名城的保护，统筹协调历史文化保护利用与城乡建设发展，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《北京历史文化名城保护条例》等法律法规，现对市政府2011年5月27日印发的《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》（京政发〔2011〕27号）有关内容补充通知如下：

一、对于危害不可移动文物、历史建筑安全，破坏老城、三山五园地区和历史文化街区的历史格局、街巷肌理、传统风貌、空间环境，不符合保护规划有关建筑高度、建筑形态、景观视廊等要求的建筑物、构筑物或者其他设施，所在地的区人民政府或者产权单位可以依法通过申请式退租、房屋置换等方式组织实施腾退或者改造。必要时，所在地的区人民政府也可以对单位、个人的房屋依法组织征收。

二、对于严重影响居住安全的建筑物、构筑物或者其他设施，所在地的区人民政府或者产权单位可以依法通过申请式退租、房屋置换等方式组织实施腾退或者改造。必要时，所在地的区人民政府也可以对单位、个人的房屋依法组织征收。

三、对上述房屋实施征收的，由区人民政府确定的单位提出征收申请。申请时提供项目腾退或者改造实施方案、征收资金来源、安置房源落实证明以及区级规划自然资源部门出具的有关国土空间规划管控要求和房屋征收四至范围的意见。其中，被征收房屋危害不可移动文物安全的，由区文物部门出具申请事项符合文物保护要求的意见；不符合历史建筑保护要求的，由区级规划自然资源部门出具申请事项符合相关保护规划要求的意见；破坏老城、三山五园地区和历史文化街区的历史格局、街巷肌理、传统风貌、空间环境，不符合保护规划有关建筑高度、建筑形态、景观视廊等要求的，由相关保护规划组织编制部门出具申请事项符合保护规划要求的意见；经鉴定属于严重影响居住安全的，由区房屋行政主管部门出具有关搬出意见。

四、区人民政府依法对申请事项进行审核，对符合房屋征收条件的，按照相关规定组织实施征收和补偿。

五、本通知自印发之日起施行。

北京市人民政府
2021年6月15日

[原文链接](#)



（十）关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目 成本管理细则的通知

京规自发〔2021〕449号

各有关单位：

为全面落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》及分区规划，实现城市减量提质发展，做好土地开发类项目成本管理工作，经市政府同意，市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委和市城乡办共同研究制订了

《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市住房和城乡建设委员会

北京市城乡结合部建设领导小组办公室

2021年12月30日

附件：[北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则](#)

[原文链接](#)



注：〔废止日期〕 2026-12-30

(十一) 北京市城市更新条例

北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号

(2022年11月25日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议通过)

北京市人民代表大会常务委员会公告

〔十五届〕第88号

《北京市城市更新条例》已由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议于2022年11月25日通过，现予公布，自2023年3月1日起施行。

北京市人民代表大会常务委员会

2022年11月25日

北京市城市更新条例

目录

第一章 总则

第二章 城市更新规划

第三章 城市更新主体

第四章 城市更新实施

第一节 实施要求

第二节 实施程序

第五章 城市更新保障

第六章 监督管理

第七章 附则

 大地机构
LANDMASTER

第一章 总则

第一条 为了落实北京城市总体规划，以新时代首都发展为统领推动城市更新，加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，加强历史文化保护传承，激发城市活力，促进城市高质量发展，建设国际一流的和谐宜居之都，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的城市更新活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具体包括：

(一) 以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；

(二) 以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空

间资源提质增效为主的产业类城市更新；

（三）以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足短板为主的设施类城市更新；

（四）以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新；

（五）以统筹存量资源配置、优化功能布局，实现片区可持续发展的区域综合性城市更新；

（六）市人民政府确定的其他城市更新活动。

本市城市更新活动不包括土地一级开发、商品住宅开发等项目。

第三条 本市城市更新坚持党的领导，坚持以人民为中心，坚持落实首都城市战略定位，坚持统筹发展与安全，坚持敬畏历史、敬畏文化、敬畏生态。

本市城市更新工作遵循规划引领、民生优先，政府统筹、市场运作，科技赋能、绿色发展，问题导向、有序推进，多元参与、共建共享的原则，实行“留改拆”并举，以保留利用提升为主。

第四条 开展城市更新活动，遵循以下基本要求：

（一）坚持先治理、后更新，与“疏解整治促提升”工作相衔接，与各类城市开发建设方式、城乡结合部建设改造相协调；

（二）完善区域功能，优先补齐市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施短板；

（三）落实既有建筑所有权人安全主体责任，消除各类安全隐患；

（四）落实城市风貌管控、历史文化名城保护要求，严格控制大规模拆除、增建，优化城市设计，延续历史文脉，凸显首都城市特色；

（五）落实绿色发展要求，开展既有建筑节能绿色改造，提升建筑能效水平，发挥绿色建筑集约发展效应，打造绿色生态城市；

（六）统筹地上地下空间一体化、集约化提升改造，提高城市空间资源利用效率；

（七）落实海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防洪、防疫、防灾等能力；

（八）推广先进建筑技术、材料以及设备，推动数字技术创新与集成应用，推进智慧城市建设；

（九）落实无障碍环境建设要求，推进适老化宜居环境和儿童友好型城市建设。

第五条 本市建立城市更新组织领导和工作协调机制。市人民政府负责统筹全市城市更新工作，研究、审议城市更新相关重大事项。

市住房城乡建设部门负责综合协调本市城市更新实施工作，研究制定相关政策、标准和规范，制定城市更新计划并督促实施，跟踪指导城市更新示范项目，按照职责

推进城市更新信息系统建设等工作。

市规划自然资源部门负责组织编制城市更新相关规划并督促实施，按照职责研究制定城市更新有关规划、土地等政策。

市发展改革、财政、教育、科技、经济和信息化、民政、生态环境、城市管理、交通、水务、商务、文化旅游、卫生健康、市场监管、国资、文物、园林绿化、金融监管、政务服务、人防、税务、公安、消防等部门，按照职责推进城市更新工作。

第六条 区人民政府负责统筹推进、组织协调和监督管理本行政区域内城市更新工作，组织实施重点项目、重点街区的城市更新；明确具体部门主管本区城市更新工作，其他各有关部门应当按照职能分工推进实施城市更新工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当充分发挥“吹哨报到”、接诉即办等机制作用，组织实施本辖区内街区更新，梳理辖区资源，搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台，调解更新活动中的纠纷。

居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，了解、反映居民、村民更新需求，组织居民、村民参与城市更新活动。

第七条 不动产所有权人、合法建造或者依法取得不动产但尚未办理不动产登记的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位等作为物业权利人，依法开展城市更新活动，享有更新权利，承担更新义务，合理利用土地，自觉推动存量资源提质增效。

国家机关、国有企业事业单位作为物业权利人的，应当主动进行更新；涉及产权划转、移交或者授权经营的，国家机关、国有企业事业单位应当积极洽商、主动配合。直管公房经营管理单位按照国家和本市公房管理有关规定在城市更新中承担相应责任。

第八条 本市城市更新活动应当按照公开、公平、公正的要求，完善物业权利人、利害关系人依法参与城市更新规划编制、政策制定、民主决策等方面的制度，建立健全城市更新协商共治机制，发挥业主自治组织作用，保障公众在城市更新项目中的知情权、参与权和监督权。

鼓励社会资本参与城市更新活动、投资建设运营城市更新项目；畅通市场主体参与渠道，依法保障其合法权益。市场主体应当积极履行社会责任。

城市更新活动相关主体按照约定合理共担改造成本，共享改造收益。

第九条 本市建立城市更新专家委员会制度，为城市更新有关活动提供论证、咨询意见。

本市建立责任规划师参与制度，指导规划实施，发挥技术咨询服务、公众意见征集等作用，作为独立第三方人员，对城市更新项目研提意见，协助监督项目实施。

第十条 本市充分利用信息化、数字化、智能化的新技术开展城市更新工作，依

托智慧城市信息化建设共性基础平台建立全市统一的城市更新信息系统，完善数据共享机制，提供征集城市更新需求、畅通社会公众意愿表达渠道等服务保障功能。

市、区人民政府及其有关部门依托城市更新信息系统，对城市更新活动进行统筹推进、监督管理，为城市更新项目的实施提供服务保障。

第十一条 本市推动建立城市更新服务首都功能协同对接机制，加强服务保障，对于满足更新条件的项目，按照投资分担原则和责任分工，加快推进城市更新项目实施。

第二章 城市更新规划

第十二条 本市按照国土空间规划体系要求，通过城市更新专项规划和相关控制性详细规划对资源和任务进行时空统筹和区域统筹，通过国土空间规划“一张图”系统对城市更新规划进行全生命周期管理，统筹配置、高效利用空间资源。

第十三条 市规划自然资源部门组织编制城市更新专项规划，经市人民政府批准后，纳入控制性详细规划。

城市更新专项规划是指导本市行政区域内城市更新工作的总体安排，具体包括提出更新目标、明确组织体系、划定重点更新区域、完善更新保障机制等内容。

编制城市更新专项规划，应当向社会公开，充分听取专家、社会公众意见，及时将研究处理情况向公众反馈。

第十四条 本市依法组织编制的控制性详细规划，作为城市更新项目实施的规划依据。编制控制性详细规划应当落实城市总体规划、分区规划要求，进行整体统筹。

编制更新类控制性详细规划，应当根据城市建成区特点，结合更新需求以及群众诉求，科学确定规划范围、深度和实施方式，小规模、渐进式、灵活多样地推进城市更新。

第十五条 城市更新专项规划和相关控制性详细规划的组织编制机关，在编制规划时应当进行现状评估，分类梳理存量资源的分布、功能、规模、权属等信息，提出更新利用的引导方向和实施要求。涉及历史文化资源的，应当开展历史文化资源调查评估。

规划实施中应当优先考虑存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的区域。

第十六条 市规划自然资源、住房城乡建设部门会同发展改革、财政、科技、经济和信息化、商务、城市管理、交通、水务、园林绿化、消防等部门制定更新导则，明确更新导向、技术标准等，指导城市更新规范实施。

第十七条 城市更新项目应当依据控制性详细规划和项目更新需要，编制实施方案。符合本市简易低风险工程建设项目要求的，可以直接编制项目设计方案用于更新

实施。

第三章 城市更新主体

第十八条 物业权利人在城市更新活动中，享有以下权利：

- (一) 向本市各级人民政府及其有关部门提出更新需求和建议；
- (二) 自行或者委托进行更新，也可以与市场主体合作进行更新；
- (三) 更新后依法享有经营权和收益权；

(四) 城市更新项目涉及多个物业权利人的，依法享有相应的表决权，对共用部位、共用设施设备在更新后依实施方案享有收益权；

- (五) 对城市更新实施过程享有知情权、监督权和建议权；
- (六) 对侵害自己合法权益的行为，有权请求承担民事责任；
- (七) 法律法规规定的其他权利。

第十九条 物业权利人在城市更新活动中，应当遵守以下规定：

- (一) 国家和本市城市更新有关法律法规规定和制度要求；
- (二) 配合有关部门组织开展的城市更新相关现状调查、意愿调查等工作，提供相关资料；

(三) 履行业主义务，参与共有部分的管理，对共同决定事项进行协商，执行业主依法作出的共同决定；

(四) 执行经本人同意或者业主共同决定报有关部门依法审查通过的实施方案，履行相应的出资义务，做好配合工作。

第二十条 城市更新项目涉及单一物业权利人的，物业权利人自行确定实施主体；涉及多个物业权利人的，协商一致后共同确定实施主体；无法协商一致，涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定实施主体。

城市更新项目权属关系复杂，无法依据上述规则确定实施主体，但是涉及法律法规规定的公共利益、公共安全等情况确需更新的，可以由区人民政府依法采取招标等方式确定实施主体。确定实施主体应当充分征询利害关系人意见，并通过城市更新信息系统公示。

第二十一条 多个相邻或者相近城市更新项目的物业权利人，可以通过合伙、入股等多种方式组成新的物业权利人，统筹集约实施城市更新。

第二十二条 区人民政府依据城市更新专项规划和相关控制性详细规划，可以将区域综合性更新项目或者多个城市更新项目，划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施。

区人民政府确定与实施单元范围内城市更新活动相适应的主体作为实施单元统筹主体，具体办法由市住房城乡建设部门会同有关部门制定。实施单元统筹主体也可以作为项目实施主体。

区人民政府可以根据城市更新活动需要，赋予实施单元统筹主体推动达成区域更新意愿、整合市场资源、推动项目统筹组合、推进更新项目实施等职能。

第二十三条 实施主体负责开展项目范围内现状评估、房屋建筑性能评估、消防安全评估、更新需求征询、资源整合等工作，编制实施方案，推动项目范围内物业权利人达成共同决定。

具备规划设计、改造施工、物业管理、后期运营等能力的市场主体，可以作为实施主体依法参与城市更新活动。

第二十四条 城市更新项目涉及多个物业权利人的，通过共同协商确定实施方案；涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定。

实施电线、电缆、水管、暖气、燃气管线等建筑物以内共有部分改造的，可以根据管理规约或者议事规则由业主依法表决确定。

经物业权利人同意或者依法共同表决通过的实施方案，由实施主体报区城市更新主管部门审查。

第二十五条 城市更新项目涉及多个物业权利人权益以及公众利益的，街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会可以依相关主体申请或者根据项目推进需要，通过社区议事厅等形式，召开项目确定听证会、实施方案协调会以及实施效果评议会，听取意见建议，协调利益，化解矛盾，推动实施。区人民政府应当加强对议事协调工作的指导，健全完善相关工作指引。

第二十六条 物业权利人拒不执行实施方案的，其他物业权利人、业主大会或者业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼；造成实施主体损失的，实施主体可以依法向人民法院请求赔偿。

本市鼓励发挥人民调解制度作用，人民调解委员会可以依申请或者主动开展调解工作，帮助当事人自愿达成调解协议。

项目实施涉及法律法规规定的公共安全的，区城市更新主管部门可以参照重大行政决策的有关规定作出更新决定。物业权利人对决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在决定规定的期限内又不配合的，由区城市更新主管部门依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 城市更新过程中，涉及公有住房腾退的，产权单位应当妥善安置承租人，可以采取租赁置换、产权置换等房屋置换方式或者货币补偿方式予以安置补偿。

项目范围内直管公房承租人签订安置补偿协议比例达到实施方案规定要求，承租人拒不配合腾退房屋的，产权单位可以申请调解；调解不成的，区城市更新主管部门可以依申请作出更新决定。承租人对决定不服的，可以按照本条例第二十六条第三款规定执行。

第二十八条 城市更新过程中，需要对私有房屋进行腾退的，实施主体可以采取

产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。

城市更新项目范围内物业权利人腾退协议签约比例达到百分之九十五以上的，实施主体与未签约物业权利人可以向区人民政府申请调解。调解不成且项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益，确需征收房屋的，区人民政府可以依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规规定对未签约的房屋实施房屋征收。

第二十九条 城市更新活动中，相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，为城市更新活动提供以下必要的便利：

- (一) 配合对现状建筑物及其附属设施进行测量、改造、修缮；
- (二) 给予必要的通行区域、施工作业场所；
- (三) 提供实施更新改造必要的用水、排水等便利；
- (四) 其他城市更新活动必要的便利。

对相邻权利人造成损失的，应当依法给予补偿或者赔偿。

第四章 城市更新实施

第一节 实施要求

第三十条 实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建的，可以采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局；按照核心区控制性详细规划合理利用腾退房屋，建立健全平房区社会管理机制。核心区以外的地区可以参照执行。

实施主体完成直管公房申请式退租和恢复性修建后，可以获得经营房屋的权利。推进直管公房经营预期收益等应收账款质押，鼓励金融机构向获得区人民政府批准授权的实施主体给予贷款支持。

首都功能核心区平房院落腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务、商务文化服务等行业。

区属直管公房完成退租、腾退后，可以由实施主体与区人民政府授权的代持机构根据出资、添附情况，按照国有资产管理有关规定共同享有权益。

第三十一条 实施危旧楼房和简易楼改建的，建立物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的资金筹集模式，物业权利人可以提取住房公积金或者利用公积金贷款用于支付改建成本费用。

改建项目应当不增加户数，可以利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居住条件，可以在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑规模作为共有产权住房或者保障性租赁住房。

对于位于重点地区和历史文化街区内的危旧楼房和简易楼，鼓励和引导物业权利人通过腾退外迁改善居住条件。

第三十二条 实施老旧小区综合整治改造的，应当开展住宅楼房抗震加固和节能综合改造，整治提升小区环境，健全物业管理和物业服务费调整长效机制，改善老旧小区居住品质。经业主依法共同决定，业主共有的设施与公共空间，可以通过改建、扩建用于补充小区便民服务设施等。

老旧住宅楼房加装电梯的，应当依法由业主表决确定。业主可以依法确定费用分摊、收益分配等事项。

街道办事处、乡镇人民政府应当健全利益协调机制，推动形成各方认可的利益平衡方案。市住房城乡建设部门应当会同有关部门，通过制定工作指引等方式加强指导。

老旧小区综合整治改造中包含售后公房的，售房单位应当进行专项维修资金补建工作，售后公房业主应当按照国家和本市有关规定续筹专项维修资金。

第三十三条 实施老旧厂房更新改造的，在符合街区功能定位的前提下，鼓励用于补充公共服务设施、发展高精尖产业，补齐城市功能短板。

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。

第三十四条 实施低效产业园区更新的，应当推动传统产业转型升级，重点发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业，完善产业园区配套服务设施。

区人民政府应当建立产业园区分级分类认定标准，将产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求，作为产业引入的条件。区人民政府组织与物业权利人以及实施主体签订履约监管协议，明确各方权利义务。

第三十五条 实施老旧低效楼宇更新的，应当优化业态结构、完善建筑安全和使用功能、提升空间品质、提高服务水平，拓展新场景、挖掘新消费潜力、提升城市活力，提高智能化水平、满足现代商务办公需求。

对于存在建筑安全隐患或者严重抗震安全隐患，以及不符合民用建筑节能强制性标准的老旧低效楼宇，物业权利人应当及时进行更新；没有能力更新的，可以向区人民政府申请收购建筑物、退回土地。

在符合规划和安全等规定的条件下，可以在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能，也可以用于宿舍型保障性租赁住房。

第三十六条 实施市政基础设施更新改造的，应当完善道路网络，补足交通设施短板，强化轨道交通一体化建设和场站复合利用，建设和完善绿色慢行交通系统，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络，促进绿色交通设施改造。推进综合管廊建设，完善市政供给体系，建立市政专业整合工作推进机制，统筹道路施工和地下管线建设，应当同步办理立项、规划和施工许可。城市更新项目涉及利用集体土地建设配套公共服务设施、道路和市政设施的，应当随同项目一并研究。

实施老旧、闲置公共服务设施更新改造的，鼓励利用存量资源改造为公共服务设

施和便民服务设施，按照民生需求优化功能、丰富供给，提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施老旧公共安全设施更新改造的，应当加强首都安全保障，提高城市韧性，提高城市应对多风险叠加能力，确保首都持续安全稳定。

第三十七条 实施公共空间更新改造的，应当统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等，改善环境品质与风貌特色。实施居住类、产业类城市更新项目时，可以依法将边角地、插花地、夹心地同步纳入相关实施方案，同步组织实施。

公共空间类更新项目由项目所在地街道办事处、乡镇人民政府或者经授权的企业担任实施主体。企业可以通过提供专业化物业服务等方式运营公共空间。有关专业部门、公共服务企业予以专项支持。

第三十八条 本市统筹推进区域综合性更新。

推动街区更新，整合街区各类空间资源，统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类更新改造，补短板、强弱项，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效，加强街区生态修复。

推动轨道交通场站以及周边存量建筑一体化更新，推进场站用地综合利用，实现轨道交通与城市更新有机融合，带动周边存量资源提质增效，促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合，补充公共服务设施。

推动重大项目以及周边地区更新，在重大项目建设时，应当梳理周边地区功能以及配套设施短板，提出更新改造范围和内容，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

第二节 实施程序

第三十九条 本市建立市、区两级城市更新项目库，实行城市更新项目常态申报和动态调整机制，由城市更新实施单元统筹主体、项目实施主体向区城市更新主管部门申报纳入项目库。具体办法由市住房城乡建设部门会同有关部门制定。

具备实施条件的项目，有关部门应当听取项目所在地街道办事处、乡镇人民政府以及有关单位和个人意见，及时纳入城市更新计划。

第四十条 项目纳入城市更新计划后，实施主体开展实施方案编制工作。编制过程中应当与相关物业权利人进行充分协商，征询利害关系人的意见。

实施主体结合实际情况编制实施方案，明确更新范围、内容、方式以及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地取得方式、市政基础设施和公共服务设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、产权办理等内容。市、区人民政府有关部门应当加强对实施主体编制实施方案的指导。

第四十一条 依照本条例第二十四条第三款规定确定的实施方案，报区城市更新

主管部门，由区人民政府组织区城市更新主管部门会同相关行业主管部门进行联合审查；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，应当报市人民政府批准。审查通过的，由区城市更新主管部门会同相关行业主管部门出具意见，并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。

对实施方案应当重点审核以下内容：

- （一）是否符合城市更新规划和导则相关要求；
- （二）是否符合本条例第四条相关要求；
- （三）现状评估、房屋建筑性能评估等工作情况；
- （四）更新需求征询以及物业权利人对实施方案的协商表决情况；
- （五）建筑规模、主体结构、使用用途调整等情况是否符合相关规划；
- （六）项目资金和用地保障情况；
- （七）更新改造空间利用以及运营、产权办理、消防专业技术评价情况。

第四十二条 政府投资为主的城市更新项目，可以由区人民政府或者实施主体将相同、相近类型项目或者同一实施单元内的项目统一招标、统一设计。

区人民政府或者实施主体在项目纳入城市更新计划后，在项目主体、招标内容和资金来源等条件基本确定的前提下，可以依法开展勘察设计招标等工作。

第四十三条 实施主体依据审查通过的实施方案申请办理投资、土地、规划、建设等行政许可或者备案，由各主管部门依法并联办理；符合本市简易低风险工程建设项目要求的，按照相关简易程序办理。市住房城乡建设、规划自然资源部门应当会同有关部门，建立科学合理的并联办理工作机制，优化程序，提高效率。

第四十四条 在保障公共安全的前提下，城市更新中既有建筑改造的绿地率可以按照区域统筹核算，人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量等无法达到现行标准和规范的，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

相关行业主管部门可以按照环境改善和整体功能提升的原则，制定适合城市更新既有建筑改造的标准和规范。

第四十五条 城市更新既有建筑改造应当确保消防安全，符合法律法规和有关消防技术标准要求。确实无法执行现行消防技术标准的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用消防性能化方法进行设计，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

有关部门可以根据城市更新要求，依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

第四十六条 利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动的，有关部门应当办理经营许可。

对于原有建筑物进行多种功能使用，不变更不动产登记的，不影响实施主体办理

市场主体登记以及经营许可手续。

第五章 城市更新保障

第四十七条 实施城市更新过程中，为了满足安全、环保、无障碍标准等要求，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，增加的建筑面积可以不计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计。

为了保障居民基本生活、补齐城市短板，实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造、危旧楼房成套化改造的，增加的建筑面积计入各区建筑管控规模，可以由各区单独备案统计，进行全区统筹。

第四十八条 本市探索实施建筑用途转换、土地用途兼容。市规划自然资源部门应当制定具体规则，明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。

存量建筑在符合规划和管控要求的前提下，经依法批准后可以转换用途。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。公共管理与公共服务类建筑用途之间可以相互转换；商业服务业类建筑用途之间可以相互转换；工业以及仓储类建筑可以转换为其他用途。

存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理；符合正面清单，但是超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑面积比例或者功能重要性确定主用途，按照主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑面积比例综合确定地价。

住房城乡建设、市场监管、税务、卫生健康、生态环境、文化旅游、公安、消防等部门应当按照工作职责为建筑用途转换和土地用途兼容使用提供政策和技术支撑，办理建设、使用、运营等相关手续，加强行业管理和安全监管。

第四十九条 开展城市更新活动的，国有建设用地依法采取租赁、出让、先租后让、作价出资或者入股等有偿使用方式或者划拨方式配置。采取有偿使用方式配置国有建设用地的，可以按照国家规定采用协议方式办理用地手续。

根据实施城市规划需要，可以由政府依法收回国有建设用地使用权。重新配置的，经营性用地应当依法采取公开招标、拍卖、挂牌等方式。未经有关部门批准，不得分割转让土地使用权。

本市鼓励在城市更新活动中采取租赁方式配置国有建设用地。租赁国有建设用地可以依法登记，租赁期满后可以续租。在租赁期以内，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。

国有建设用地租赁、先租后让和国有建设用地使用权作价出资或者入股的具体

办法由市规划自然资源部门制定。

第五十条 在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新规划以及国家和本市支持的产业业态的，在五年内可以继续按照原用途和土地权利类型使用土地，可以根据更新改造需要办理建设工程规划许可和建筑工程施工许可手续，暂不办理用地手续和不动产登记。

五年期满或者涉及转让时，经区人民政府评估，符合更新规划和产业发展方向，已经实现既定的使用功能和预期效果的，可以按照本条例第四十九条规定以新用途办理用地手续。允许用地主体提前申请按照新用途办理用地手续。

五年期限的起始日从核发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，起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。

第五十一条 在城市更新活动中，可以采用弹性年期供应方式配置国有建设用地。采取租赁方式配置的，土地使用年期最长不得超过二十年；采取先租后让方式配置的，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。

涉及缴纳或者补缴土地价款的，应当考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，综合确定土地价款。

采取租赁方式使用土地的，土地租金按年支付或者分期缴纳，租金标准根据前款以及地价评估规定确定。土地租金按年支付的，年租金应当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。

第五十二条 城市更新范围内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。无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，区人民政府应当组织有关部门进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理；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。

城市更新项目应当权属清楚、界址清晰、面积准确，实施更新后依法办理不动产登记。

第五十三条 本市鼓励在符合控制性详细规划的前提下，采取分层开发的方式，合理利用地上、地下空间补充建设城市公共服务设施，并依法办理不动产登记。

支持将符合要求的地下空间用于便民服务设施、公共服务设施，补充完善街区服务功能。

第五十四条 市、区人民政府应当加强相关财政资金的统筹利用，可以对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目予以资金支持，引导社会资本参与。鼓励通过依法设立城市更新基金、发行地方政府债券、企业债券等方式，筹集改造资金。

纳入城市更新计划的项目，依法享受行政事业性收费减免，相关纳税人依法享受税收优惠政策。

鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，适应城市更新融资需求，依据审查通过的实施方案提供项目融资。

按照国家规定探索利用住房公积金支持城市更新项目。

第六章 监督管理

第五十五条 市、区人民政府及其有关部门在实施城市更新过程中，应当依法履行重大行政决策程序，统筹兼顾各方利益，畅通公众参与渠道。

第五十六条 市人民政府以及市住房城乡建设等有关部门应当加强对区人民政府及其有关部门城市更新过程中实施主体确定、实施方案审核、更新决定作出、审批手续办理、信息系统公示等情况的监督指导。

国有资产监督管理机构应当建立健全与国有企业参与城市更新活动相适应的考核机制。

第五十七条 区城市更新主管部门会同有关行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督，可以结合项目特点，通过签订履约监管协议等方式明确监管主体、监管要求以及违约的处置方式，加强监督管理。

城市更新项目应当按照经审查通过的实施方案进行更新和经营利用，不得擅自改变用途、分割销售。

第五十八条 对于违反城市更新有关规定的行为，任何单位和个人有权向市、区人民政府及其有关部门投诉、举报，市、区人民政府及其有关部门应当按照规定及时核实处理。

第七章 附则

第五十九条 本条例自 2023 年 3 月 1 日起施行。

[原文链接](#)



（十二）关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收 评估与补偿工作的通知(试行)

京建法[2023]4号

各区人民政府、经济技术开发区管理委员会，各相关单位：

为进一步做好本市国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作，规范非住宅房屋用途认定、评估方法适用等情形，做到公平合理补偿，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》等规定，结合本市实际，经市政府同意，现将有关事项通知如下：

一、非住宅房屋用途对应本市基准地价土地用途分为商业办公、工业和公共服务类，并参照基准地价土地用途二级分类对应房屋。补偿时，根据房屋权属登记、土地规划用途或认定情况进行评估。

二、各区人民政府、经济技术开发区管理委员会(以下统称区人民政府)应组织有关部门对已经登记的非住宅房屋用途调整和对未经登记的非住宅房屋进行调查、认定和处理。房地产价格评估机构依据认定、处理结果进行评估。

对已经登记的非住宅房屋，改变原用途未补缴土地出让金的，依法按原用途评估，补偿时可结合政策支持等情况认定用途调整，原用途为工业类用途的，在原有补助奖励的基础上，再给予不超过原用途非住宅房屋评估价值的特别补助。

对于未经登记的非住宅房屋，依据土地权属来源文件或房屋权属来源文件进行认定，无法提供上述文件的，由区人民政府结合规划和自然资源部门、房屋管理部门、被征收人出具的有效证明文件以及其他相关证明材料研究确定。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑，依法按土地权属来源文件或房屋权属来源文件载明的用途评估，给予适当补偿。

三、以出让方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估一般选用比较法、成本法、收益法，对以上方法进行适用性分析后，可以选用其中两种方法进行评估，合理确定评估结果。当仅选用其中一种方法进行评估时，应当充分说明理由，并向估价委托方报告。市、区房地产管理部门进一步完善对此类估价业务及执行相关标准的监督检查。行业协会应加强自律管理和培训，规范此类估价行为。

以划拨方式取得土地使用权的非住宅房屋的价值评估，优先选用房地分估路径，土地重置成本(土地使用权价格)依据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》(自然资办函[2019]922号)及本市相关规定进行评估，房屋重置成本依据本市房屋重置成新价相关规定进行评估。

四、采用比较法评估非住宅房屋价值时，可比实例选取应严格依据《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号)第三十条：“被征收房屋的类似房地产是指与

被征收房屋的区位用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产”的规定执行。对可比实例成交价格的修正或调整幅度单项一般不超过10%、综合一般不超过15%。

五、采用成本法按房地分估路径评估非住宅房屋价值时，土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法，其中成本法的权重一般不高于30%，基准地价修正法的权重一般不低于50%。

土地重置成本采用比较法评估时，可选用同区域或类似区域内近三年三个(含)以上土地市场招拍挂成交实例作为可比实例土地重置成本采用成本法评估时，可选用同区域或类似区域内近三年三个(含)以上土地开发类项目作为可比实例，且成本数据必须与评估对象的成本构成及内涵一致。

土地重置成本评估选用可比实例时，应首先在同一行政区内选用。若无法满足，可适当扩大到同一圈层区域(首都功能核心区、中心城区、城市副中心、平原新城地区、生态涵养区等)选用，也可调整在相邻圈层区域选用，直至满足条件。选用可比实例在同一土地级别的，修正幅度应当参照北京市区片基准地价因素总修正幅度进行。选用可比实例跨土地级别的，应当参照北京市级别基准地价进行调整。经修正和调整后的各个可比实例中，最高价与最低价的比值不宜大于1.2。

六、采用收益法评估非住宅房屋时，应选择与评估对象相同或类似的可比实例测算非住宅房屋的客观租金等评估数据，可以按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)明确的估价规则进行。

七、征收非住宅房屋，具备存量非住宅房屋和安置房产权调换条件的行政区，可结合被征收人诉求，因地制宜统筹制定产权调换方案，并在征收范围内公示，经区人民政府批准后实施对符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求的，优先进行同用途房屋产权调换；对不符合区域功能定位、规划控制及产业发展等要求的，优先给予货币补偿。经协商，也可按产权调换方案给予不同用途的其他存量非住宅房屋或存量安置房进行产权调换，其中选择存量安置房进行产权调换的，应符合本市房地产调控政策。

房屋征收部门与被征收人应当依据房地产价格评估机构出具的被征收房屋价值与产权调换房屋价值评估报告，结算差价。选择存量安置房进行产权调换的，安置房的价格按照不低于同地段同品质商品房市场评估价格的80%确定。税费按相关政策执行。

八、本通知自2023年7月1日起实施。本通知实施之前已公开征收补偿方案并征求意见的按原规定执行。国有土地上非住字项目搬迁可参照执行

特此通知

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会

2023年5月22日

九、城市更新类

(一) 北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见

京政发〔2021〕10号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

实施城市更新行动，转变城市开发建设方式和经济增长方式，对提升城市品质、满足人民群众美好生活需要、推动城市高质量发展具有重要意义。为统筹推进城市更新，现提出以下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，按照党中央、国务院决策部署，以《北京城市总体规划(2016年-2035年)》为统领，落实北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议，统筹推进城市更新，进一步完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，促进首都经济社会可持续发展，努力建设国际一流的和谐宜居之都。

(二) 基本原则

城市更新主要是指对城市建成区(规划基本实现地区)城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，是小规模、渐进式、可持续的更新。城市更新应坚持以下原则：

1. 规划引领，民生优先。认真落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》，将城市更新纳入经济社会发展规划、国土空间规划统筹实施，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，通过城市更新完善功能，补齐短板，保障和改善民生。

2. 政府推动，市场运作。强化政府主导作用，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障。充分发挥市场作用，鼓励和引导市场主体参与城市更新，形成多元化更新模式。

3. 公众参与，共建共享。充分调动公众和社会组织参与城市更新的积极性、主动性，建立平等协商机制，共同推进城市更新，实现决策共谋、发展共建、建设共管、成果共享。

4. 试点先行，有序推进。科学制定城市更新计划，突出重点，统筹安排，稳步推进。聚焦瓶颈问题，大胆改革创新，积极探索城市更新的新模式、新路径，形成成熟经验逐步推广。

二、强化规划引领

(一) 圈层引导

首都功能核心区以保护更新为主，中心城区以减量提质更新为主，城市副中心和平原地区的新城结合城市更新承接中心城区功能疏解，生态涵养区结合城市更新适度承接与绿色生态发展相适应的城市功能。

(二) 街区引导

以街区为单元实施城市更新，依据街区控制性详细规划，科学编制更新地区规划综合实施方案和更新项目实施方案。开展街区综合评估，查找分析街区在城市功能、配套设施、空间品质等方面存在的问题，梳理空间资源，确定更新任务。将空间资源与更新任务相匹配，变一次性指标分配为动态按需调配，集约节约利用空间资源。盘活街区存量建筑，聚焦老旧小区、老旧平房区、老工业区、老商业区、老旧楼宇以及重要大街两侧一定纵深区域，通过现状权属校核和正负面清单引导，鼓励产权人自主更新、社会力量参与更新。以家园中心、社区会客厅等空间为载体，探索市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施复合利用模式，围绕“七有”“五性”需求，提高居民生活便利性和舒适度，提升公共空间品质。

三、主要更新方式

(一) 老旧小区改造

实施老旧小区综合整治改造，根据居民意愿可利用小区现状房屋和公共空间补充便民商业、养老服务等公共服务设施；可利用空地、拆违腾退用地等增加停车位，或设置机械式停车设施等便民设施。鼓励老旧住宅楼加装电梯。

(二) 危旧楼房改建

对房屋行政主管部门认定的危旧楼房，允许通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造，具备条件的可适当增加建筑规模，实施成套化改造或增加便民服务设施

等。鼓励社会资本参与改造，资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集。居民异地安置或货币安置后腾退的房屋，可作为租赁房等保障房使用。

(三) 老旧厂房改造

明确老旧厂房改造利用业态准入标准，在符合规划的前提下，优先发展智能制造、科技创新、文化等产业。鼓励利用老旧厂房发展新型基础设施、现代服务业等国家和本市支持的产业业态；鼓励利用老旧厂房补充公共服务设施。鼓励老工业厂区通过更新改造或用地置换的方式实施规划，增加道路、绿地、广场、应急避难场所等设施。五环路以内和城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要，补齐城市短板，引入符合要求的产业项目；五环路以外其他区域老旧厂房原则上用于发展高端制造业。

(四) 老旧楼宇更新

鼓励老办公楼、老商业设施等老旧楼宇升级改造、调整功能、提升活力，发展新业态。允许老旧楼宇增加消防楼梯、电梯等设施，允许建筑功能混合、用途兼容；鼓励对具备条件的地下空间进行复合利用。

(五) 首都功能核心区平房(院落)更新

在符合《北京历史文化名城保护条例》有关规定及历史街区风貌保护要求和相关技术、标准的前提下，对首都功能核心区平房(院落)进行申请式退租、换租及保护性修缮和恢复性修建，打造共生院，消除安全隐患，保护传统风貌，改善居住条件。腾退空间优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施。同时，鼓励腾退空间用于传统文化展示、体验及特色服务，建设众创空间或发展租赁住房。

(六) 其他类型

鼓励对城市公共空间进行改造提升，完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，优化提升城市功能。鼓励特色街区、生态街区、智慧街区建设，打造安全、智能、绿色低碳的人居环境。鼓励传统商圈调整产业结构、优化商业业态、创新营销模式、激发消费潜力，有效增加服务消费供给。支持产业园区更新改造，推动产业转型升级、腾笼换鸟，构建高精尖产业结构。促进城市更新与疏解整治促提升专项行动有效衔接，合理利用疏解腾退空间。加快推进城镇棚户区改造收尾工作。

四、组织实施

(一) 确定实施主体

城市更新项目产权清晰的，产权单位可作为实施主体，也可以协议、作价出资(入股)等方式委托专业机构作为实施主体；产权关系复杂的，由区政府(含北京经济技术开发区管委会，下同)依法确定实施主体。确定实施主体应充分征询相关权利人或居民意见，做到公开、公平、公正。

(二) 编制实施方案

实施主体应在充分摸底调查的基础上，编制更新项目实施方案并征求相关权利人或居民意见。方案中应明确更新范围、内容、方式及建筑规模、使用功能、建设计划、土地取得方式、资金筹措方式、运营管理模式等内容。责任规划师、建筑师应全程参与街区城市更新，加强业务指导，做好技术服务，并对实施方案出具书面意见。

(三) 审查决策

更新项目实施方案由区相关行业主管部门牵头进行审查，并经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新如涉及首都规划重大事项，要按照有关要求和程序向党中央请示报告。

(四) 手续办理

城市更新相关审批手续原则上由区行政主管部门办理，各区政府应结合优化营商环境相关政策，进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率。利用更新改造空间按有关要求从事经营活动的，相关部门可予办理经营许可。

五、配套政策

(一) 规划政策

1. 对于符合规划使用性质正面清单，保障居民基本生活、补齐城市短板的更新项目，可根据实际需要适当增加建筑规模。增加的建筑规模不计入街区管控总规模，由各区单独备案统计。

2. 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，老旧小区现状公共服务设施配套用房可根据实际需求用于市政公用、商业、养老、文化、体育、教育等符合规划使用性质正面清单规定的用途。

3. 在满足相关规范的前提下，可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教

育、医疗、社会福利等功能。

4. 在符合规划使用性质正面清单，确保结构和消防安全的前提下，地下空间平时可综合用于市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途，战时兼顾人民防空需要。

5. 在按照《北京市居住公共服务设施配置指标》等技术规范进行核算的基础上，满足消防等安全要求并征询相关权利人意见后，部分地块的绿地率、建筑密度、建筑退界和间距、机动车出入口等可按不低于现状水平控制。

(二) 土地政策

1. 更新项目可依法以划拨、出让、租赁、作价出资(入股)等方式办理用地手续。代建公共服务设施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。经营性设施以协议或其他有偿使用方式办理用地手续。

2. 在符合规划且不改变用地主体的条件下，更新项目发展国家及本市支持的新产业、新业态的，由相关行业主管部门提供证明文件，可享受按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以5年为限，5年期满或转让需办理用地手续的，可按新用途、新权利类型，以协议方式办理用地手续。

3. 用地性质调整需补缴土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于50%，分期缴纳的最长期限不超过1年。

4. 更新项目采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以协议方式办理用地手续。

5. 更新项目不动产登记按照《不动产登记暂行条例》及相关规定办理。

6. 经营性服务设施可按所有权和经营权相分离的方式，经业主同意和区政府认定后，将经营权让渡给相关专业机构。

7. 在不改变更新项目实施方案确定的使用功能前提下，经营性服务设施建设用地使用权可依法转让或出租，也可以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权等进行抵押融资。抵押权实现后，应保障原有经营活动持续稳定，确保土地不闲置、土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

(三) 资金政策

1. 城市更新所需经费涉及政府投资的主要由区级财政承担，各区政府应统筹市级相关补助资金支持本区更新项目。

2. 对老旧小区改造、危旧楼房改建、首都功能核心区平房(院落)申请式退租和修缮等更新项目，市级财政按照有关政策给予支持。

3. 对老旧小区市政管线改造、老旧厂房改造等符合条件的更新项目，市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。

4. 鼓励市场主体投入资金参与城市更新；鼓励不动产产权人自筹资金用于更新改造；鼓励金融机构创新金融产品，支持城市更新。

六、保障措施

(一) 加强组织领导

市委城市工作委员会所属城市更新专项小组负责统筹推进城市更新工作。市有关部门要建立协同联动机制，加强政策创新，深化放管服改革，支持各区推进城市更新工作。各区政府要强化责任落实，制定更新计划，建立任务台账，组织街道(乡镇)将各项任务落实落地落细。建立本市与中央单位联系机制，共同推进城市更新。

(二) 抓好业务培训

各区政府、市有关部门和单位要采用集中培训、专题培训等方式，加强对各级各类人员的业务培训，重点对街道(乡镇)及实施主体人员开展培训，做好政策解读和辅导，开拓工作思路，掌握工作方法，提高业务能力和工作水平。

(三) 做好宣传引导

通过传统媒体与新媒体相结合、政策解读与案例剖析相结合的方式，全方位、多角度、多渠道开展宣传，及时回应社会关切，为顺利推进城市更新营造良好氛围。

北京市人民政府

2021年5月15日

[原文链接](#)



（二）关于首都功能核心区平房(院落)保护性修缮和恢复性修建工作的意见

京规自发〔2021〕114号

东城区、西城区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为促进首都功能核心区平房(院落)保护、腾退和活化利用，推进城市更新，提升老城活力，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于首都功能核心区除不可移动文物、历史建筑(含挂牌院落)以外的平房(院落)保护性修缮和恢复性修建。中式楼保护性修缮和恢复性修建可参照执行。

保护性修缮是指对现存建筑格局完整，建筑质量较好、建筑结构安全的房屋院落进行修缮，对存在安全隐患的房屋进行维修，通过结构加固、设施设备维修和改造提升等方式，恢复传统风貌、优化居住及使用功能。保护性修缮项目原则上不增加原房屋产权面积、建筑高度，不改变原房屋位置、布局及性质。保护性修缮包括翻建、大修、中修、小修和综合维修。翻建需办理规划审批手续；大修、中修、小修、综合维修无需办理规划、土地审批手续。

恢复性修建是指对传统格局和风貌已发生不可逆改变或无法通过修缮、改善等方式继续维持传统风貌的区域，依据史料研究与传统民居形态特征规律，对传统格局和风貌样式进行辨析，选取有价值的要素，适度采用新材料新技术新工艺，进行传统风貌恢复的建设行为。恢复性修建需办理相关审批手续。

二、工作原则

保护性修缮及恢复性修建应符合《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》《北京历史文化名城保护条例》，符合《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》及《北京老城保护房屋修缮技术导则》要求，实施工程应符合国家、本市现行有关法规、标准要求。在保护性修缮及恢复性修建实施过程中，现有房屋附属的违法建设及院落内的违法建筑应同步拆除。

三、具体内容

（一）组织实施

1. 确定主体。保护性修缮及恢复性修建项目的实施主体由区政府确定。实施主体可为产权清晰的产权单位、片区房屋经营管理单位，也可直接委托或通过公开竞争方式选择资金实力强、信用等级高的社会单位。涉及财政资金的，按照相关规定依法依规确定实施主体。

2. 编制方案及征求意见。区政府组织实施主体进行意向摸底调查、编制实施方案，征求相关权利人、责任规划师及居民意见。实施方案包括范围、主要内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期等。

3. 审批程序。相关审批手续原则上由区级行政主管部门办理，区政府可参照优化营商环境政策要求，进一步优化审批程序，简化审批前置要件，压缩审批时间。

(二) 手续办理

1. 列入政府年度修缮计划的直管公房或区政府确定的保护性修缮项目涉及翻建的，实施主体可凭区政府授权等相关文件、房屋租赁合同及其他现存文件(作为土地、房屋权属文件)办理审批手续。

2. 恢复性修建按以下流程办理:

(1) 区政府结合本区实际情况划定实施范围，制定实施计划，明确实施主体及实施方案编制要求。

(2) 项目所在街道组织开展摸底调查，征询居民意向；实施主体向区规划自然资源部门了解地区规划情况，编制实施方案进行公示并征求相关权利人、责任规划师及居民意见。

(3) 区住房城乡建设部门会同区规划自然资源部门，组织专家对实施方案进行审查，审查通过后纳入“多规合一”平台研究，报区政府审定后组织实施。

(4) 实施主体持区政府授权文件(作为土地权属文件)办理建设工程规划许可证。

(5) 实施主体取得建设工程规划许可证后申请办理建筑工程施工许可证。

(6) 建设工程竣工后，实施主体向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

(7) 验收合格的，完成测绘成果审核后，由区规划自然资源部门办理不动产登记。

(8) 经区政府同意纳入试点范围的项目，可采取先行建设，根据竣工情况完善手续的方式推进，具体流程由区政府制定。

3. 在区政府确定的片区范围内，私产权人自愿参与保护性修缮及恢复性修建的，可纳入实施方案整体研究，由实施主体指导协助私产权人按相应程序办理审批手续，建设完成后按规定办理不动产登记。私房原翻原建按照本市低风险工程建设项目审批相关规定执行。

4. 翻建、改建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的，须按文物法律法规的规定履行报批手续。

5. 在历史文化街区、成片传统平房区及特色地区范围内进行新建、改建、扩建等活动，须符合《北京历史文化名城保护条例》相关规定。

(三) 经营利用

实施主体可对完成保护性修缮或恢复性修建的房屋(院落)合理开展经营利用和管理。腾退空间再利用应符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》《北京市新增产业的禁止和限制目录》《建设项目规划使用性质正面和负面清单》，优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施、补齐地区配套短板、改善留住居民的居住条件，还可用于传统文化传承展示、体验及特色服务，创办众创空间或发展租赁住房。

实施主体为直管公房产权单位或经营管理单位的，直接取得房屋经营权；实施主体为直接委托或通过公开竞争方式确定的，区政府可将房屋经营权授权给实施主体，由产权单位或经营管理单位与实施主体签订经营权授权协议，一次性授权年限应不高于50年。

(四) 规划土地政策

1. 具备条件的房屋或院落，依据保护规划及相关导则，经批准可适当利用地下空间。

2. 实施主体以腾退为目的回购老城房屋，办理不动产登记及土地有偿使用手续的，按照《关于疏解腾退老城房屋办理不动产登记及土地有偿使用的工作意见》(京规自函〔2019〕1315号)执行。

四、工作要求

(一)明确工作责任

东城区、西城区政府负责统筹协调推进相关工作，及时研究项目推进过程中遇到的问题。区政府应根据实际情况，完善组织机构，建立工作机制，明确责任分工。市相关部门加强指导，加大支持力度，做好服务保障工作。

(二)注重公众参与

充分利用公共平台，加大政策宣传力度，提高居民参与度和工作透明度。在组织实施过程中，要广泛征求居民意见，发挥责任规划师作用，充分调动各方积极性，共同参与解决实践中遇到的问题。

(三)加强监督管理

东城区、西城区要加强对利用保护性修缮、恢复性修建房屋从事经营性活动的监管力度，禁止擅自改变用途。



大地机构
LANDMASTER

北京市规划和自然资源委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年3月26日

[原文链接](#)



（三）关于老旧小区更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕120号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推进老旧小区更新改造，改善居民居住条件，补齐公共服务短板，提升小区环境品质，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市老旧小区内老旧住宅楼加装电梯、利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施、增加停车设施等更新改造项目。危旧楼房和简易楼改造涉及上述情况的可参照执行。

二、工作原则

坚持规划引领、民生优先，遵循老旧小区综合整治的基本工作流程，围绕落实“七有”“五性”，保障居民居住安全，补足社区公共服务短板，提升居民生活舒适度和便利度。老旧小区实施更新改造，原则上绿化面积、停车数量不得低于现状。

三、具体内容

（一）老旧住宅楼加装电梯

老旧住宅楼加装电梯按照《关于印发〈北京市老旧小区综合整治工作手册〉的通知》（京建发〔2020〕100号）有关规定和流程办理。加装电梯应符合相关技术标准。加装电梯部分不计入楼房建筑面积，不变更原房屋权属信息，不办理立项、规划、用地和施工许可手续。加装电梯如需建设施工暂设的，其施工暂设管理办法由各区研究制定。

（二）利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施

1. 锅炉房（含煤场）。服务于区域的锅炉房等市政用地，不得随意改变用地性质，在保证原有设备设施完整并具备使用功能和消防安全的前提下，应预留为应急用地，可临时用于物流、能源应急、停车等。服务于小区的锅炉房可根据居民意愿用作便民服务设施。

2. 自行车棚。现状绿地少、自行车棚多的小区，可拆除部分自行车棚，增加绿地面积，具体由业主共同决定。保留的自行车棚可补充社区综合服务设施，也可按照《关于明确电动自行车集中充电设施建设有关工作的通知》（京消〔2020〕72号）

有关规定增建电动自行车停放充电设施。

3. 其他现状房屋。可利用小区门房、社区配套用房等现状房屋补充社区综合服务设施或其他配套设施，优先用于补充便利店(社区超市)、家政服务、便民维修、快递配送等为本地居民服务的便民商业设施，还可结合居民意愿，补充养老、托幼、文化、体育、教育等公共服务设施。现状房屋归业主共有的，应当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；现状房屋有明确产权人的，产权人应征求业主意见。现状房屋可由业主或产权人授权经营。

利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施的，在确保结构安全、消防安全的基础上，可临时改变建筑使用功能，暂不改变规划性质、土地权属，未经批准不得新建和扩建。临时改变建筑使用功能应遵循公共利益优先原则，由业主委员会(物业管理委员会)等业主自治组织长期监督。利用闲置地下室须遵照《关于印发〈北京市地下空间使用负面清单〉的通知》(京人防发〔2019〕136号)及住房城乡建设、消防等部门有关规定。

利用现状房屋和小区公共空间作为经营场所的，有关部门可依据规划自然资源部门出具的临时许可意见办理工商登记等经营许可手续。

(三) 增加停车设施

1. 老旧小区设置停车设施应充分挖掘小区周边停车资源，由实施主体委托专业设计单位，在梳理周边停车资源、调研小区停车需求的基础上，结合片区停车综合改善方案，提出小区内的停车方式和停车规模。

2. 可利用小区内空地、拆违腾退用地等建设地面或地下停车设施。增设停车设施应取得业主大会同意，未成立业主大会的，街道办事处(乡镇政府)、居民委员会等应组织征求居民意见。

3. 参照《关于规范机械式和简易自走式立体停车设备安装及使用的若干意见》(京交运输发〔2014〕130号)，利用小区自有用地设置机械式、简易自走式立体停车设备，按照机械设备安装管理，免于办理建设工程规划、用地、施工等手续。

4. 建设地下停车设施，不新增建筑规模的，不办理规划、用地手续；新增建筑规模的，依规办理规划、用地手续。停车设施的产权原则上归全体业主，可委托实施主体或物业服务企业经营管理，首先满足小区业主停车需求。

5. 增加停车设施原则上不得影响住宅现状日照时数，且满足结构安全、消防安全以及间距、绿化、环保等要求。停车设施对相邻建筑物有通风、采光、日照或噪声等影响的，实施主体应与利害关系人协商，取得其同意。

6. 在确保结构安全、消防安全的基础上，鼓励停车设施与自行车棚、社区综合服务设施等复合利用。

四、工作流程

(一) 确定主体

老旧住宅楼加装电梯的实施主体可以是房屋产权单位，也可以是业主委员会(物业管理委员会)等业主自治组织委托的房改售房单位、物业服务企业、电梯生产安装企业或社会投资企业。利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施，以及增加停车设施的实施主体可由业主委员会(物业管理委员会)等业主自治组织直接委托，也可在属地政府组织下通过公开方式确定。鼓励具有规划设计、改造施工、物业管理和后期运营能力的企业作为项目投资和实施主体。

(二) 编制方案

实施主体会同街道办事处(乡镇政府)、责任规划师，按照《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》相关要求，对小区配套指标进行核算，根据小区实际情况和居民需求编制实施方案。利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施的，须明确各类房屋的使用功能。

(三) 征求意见

街道办事处(乡镇政府)组织对老旧小区更新改造项目清单、引入社会资本涉及收费的加装电梯、增设停车设施等内容，以及物业服务标准、物业服务费用等征求居民意见，形成最终改造整治实施方案。居民同意物业服务标准及付费项目内容并签订相关协议后，相关内容方可实施。

(四) 手续办理

不增加建筑规模的，可不办理规划手续；涉及增层、增加建筑规模，属于低风险工程建设项目的，按照本市低风险工程项目审批相关规定执行。

对利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其他配套设施，涉及临时改变建筑使用功能的，由区规划自然资源部门结合实施主体提供的配套指标核

算情况、实施方案、更新改造项目清单和街道(乡镇)、居民意见,出具临时许可意见。需办理施工、消防等手续的,实施主体持临时许可意见办理。

五、工作要求

(一)明确工作责任

各区政府是老旧小区更新改造的责任主体,负责统筹协调推进相关工作,及时研究工作中遇到的问题。各区政府应根据实际情况完善组织机构,建立工作机制,明确责任分工。市相关部门要加强指导,加大支持力度,做好服务保障。

(二)加强公众参与

各区要充分利用公共平台,加大政策宣传力度,提高居民参与度和工作透明度。实施过程中要广泛征求居民意见,充分调动街道(乡镇)、社区、居民自治组织、责任规划师、社会投资企业的积极性和主动性,共同参与解决实践中遇到的问题。

(三)创新工作模式

鼓励各区政府结合实际情况研究制定实施细则,优先选取具有代表性的老旧小区开展试点,大胆尝试,改革创新,积极探索老旧小区更新改造新模式,创造可复制、可推广的经验。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年4月9日

[原文链接](#)



（四）关于开展老旧厂房更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕139号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推动老旧厂房转型升级、功能优化和提质增效，促进存量资源集约高效利用，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市中心城区范围内老旧厂房的更新改造。本意见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、历史建筑等，按相关规定执行。

中心城区以外各区可参照执行并制定实施细则；首都功能核心区、北京城市副中心可根据党中央、国务院批复的控制性详细规划（街区层面）单独制定实施细则。

二、工作原则

坚持规划引领，以城市总体规划、分区规划、街区控制性详细规划为依据，按规划确定土地用途，促进老旧厂房功能调整，实现提质增效和高效利用。坚持公益优先，补充配套短板，完善城市功能，增加城市公共空间，促进留白增绿，提升环境品质和城市风貌。加强功能引导，老旧厂房更新后业态应符合街区功能定位，符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。

三、具体内容

（一）更新模式

五环路以内和北京城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要，引入产业创新项目，补齐城市功能短板；五环路以外其他区域的老旧厂房原则上用于发展高端制造业。

1. 优化中央政务功能。鼓励首都功能核心区内的老旧厂房按需调整为中央政务功能用房。

2. 产业转型升级。鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业，发展新型基础设施、文化产业等符合街区主导功能定位的产业，不鼓励对原有厂房进行大拆大建。对于将高端制造业列为主导产业的区域，老旧厂房满足产业定位并且具备相应配套条件的，原则上优先发展高端制造项目。

3. 增加公共空间。结合街区控制性详细规划编制，加强老工业厂区更新功能引导，优先保障交通市政条件预留、“三大设施”设置、绿地及开放空间等需求。鼓励优化完善老工业厂区公共空间体系，通过加密路网打通街道微循环系统，对公共空间进行织补完善；鼓励通过用地置换的方式增加绿地、广场、应急避难场所等公共空间。

4. 补齐城市配套短板。鼓励利用老旧厂房补充文化体育、停车服务、医疗养老、便民服务、学前教育等公共服务设施。利用地下空间建设停车场、补充周边社区便民商业设施或公共服务设施的，应处理好地下空间出入口和用地内外空间的人流、车流衔接关系，避免干扰城市交通和公共空间的使用。

5. 发展经营性用途。在符合街区控制性详细规划、产业发展规划前提下，鼓励利用闲置工业厂房发展现代服务业或建设新型服务消费载体。为促进职住平衡，符合规划及建设项目规划使用性质正面清单的，也可改建租赁型职工集体宿舍等租赁住房。

(二) 实施方式

1. 自主更新。在符合街区功能定位和规划前提下，鼓励原产权单位(或产权人)通过自主、联营等方式对老旧厂房进行更新改造、转型升级。可成立多元主体参与的平台公司，原产权单位(或产权人)按原使用条件通过土地作价(入股)的形式参与更新改造，由平台公司作为项目实施主体，按规划要求推进老旧厂房更新，对设施、业态进行统筹利用和管理。

2. 政府收储。根据实施规划需要，涉及区域整体功能调整的，统一由政府收储，按照规划用途重新进行土地资源配臵，由新的使用权人按照规划落实相应功能。可给予原产权单位(或产权人)异地置换相应指标。

(三) 确定实施主体

单独产权单位(或产权人)的更新项目，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。市属国有企业老旧厂房更新改造的实施主体由市国资委确定，区属国有企业老旧厂房更新改造的实施主体由区政府确定。

(四) 编制实施方案

由实施主体编制老旧厂房更新改造实施方案，明确更新范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、土地取得方式、建设计划、资金筹措方式、运营管理等内容。实施方案应征求相关权利人意见，由责任规划师提供专业指导与技术服务并出具书面意见。根据项目更新后的使用功能，由相应的区行政主管部门牵头对实施方案进行审查，经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的，按程序请示报告。

(五) 审批手续办理

1. 不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的，由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可，无需办理规划审批手续。但重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可。涉及相关权利人的，实施主体应在开工前征求相关权利人意见。

2. 不改变规划使用性质，涉及局部翻建、改建、扩建的，由实施主体向区发展改革部门申请办理备案手续，向区规划自然资源部门申请前期研究及办理建设工程规划许可、用地等手续，向区住房城乡建设部门申请办理施工许可手续；建设工程竣工后，向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

3. 改变规划使用性质的，按以下程序办理：

(1) 实施主体将实施方案上报“多规合一”平台，区相关部门通过“多规合一”平台形成初审意见。其中，区产业主管部门应对调整后的功能业态提出指导和认定意见；区规划自然资源部门对调整后的建筑使用功能、建筑规模和风貌提出指导和认定意见；重要项目应通过区政府专题会进行审定，出具区政府专题会议纪要后核发初审意见。

(2) 实施主体按照初审意见深化实施方案，区相关部门经“多规合一”平台研究后出具会商意见。

(3) 实施主体根据会商意见修改完善实施方案，经区政府同意后，向区相关部门申请办理备案、规划许可、用地、施工许可等手续。

(4) 建设工程竣工后，实施主体向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

4. 老旧厂房更新改造属于低风险工程建设项目的，按照本市低风险工程建设项目

目审批相关规定执行。

5. 利用老旧厂房改建租赁型职工集体宿舍的，按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》(京建法〔2018〕11号)执行。

6. 老旧厂房更新改造施工图审查按照《关于印发〈北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则(暂行)〉的通知》(市规划国土发〔2018〕158号)执行。

7. 老旧厂房更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作，按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住房和城乡建设部令第51号)及《北京市既有建筑改造工程消防设计指南(试行)》相关规定执行。

(六) 工业构筑物改造利用

工业构筑物改造利用试点项目按以下流程办理：

1. 编制方案。实施主体负责编制工业构筑物改造利用方案，确定改造后使用功能，向区发展改革部门申请备案、向区规划自然资源部门申请对外立面设计和夜景照明方案进行审核后，深化设计工作。

2. 施工图审核。实施主体依法依规编制施工图设计文件，委托第三方进行图纸联审并出具咨询意见，实施主体按照咨询意见修改施工图设计文件。对于超出现行建筑物规范和标准的，应组织专家对性能化设计方案进行审查，明确相关技术要求，并按要求进一步修改施工图设计文件。

3. 企业承诺。实施主体将工程建设承诺书、施工图设计文件，相关咨询意见和技术要求等材料报送区住房城乡建设部门，申请办理施工告知单后，依法依规组织施工。

4. 过程监管。区住房城乡建设部门重点对消防和质量安全进行监管。

5. 竣工验收。项目完工后，实施主体组织开展四方验收，委托第三方进行消防专项验收合格后，由区住房城乡建设部门出具消防专项验收完成通知单。

6. 投入使用。实施主体持四方验收单、项目备案表、施工告知单和消防专项验收完成通知单申请办理相关经营证照后，改造构筑物投入使用。

(七) 规划土地政策

1. 建筑规模。对于存量保留项目，要深入挖潜可再利用资源，鼓励引导将现状低效空间直接转换使用功能，实现建筑规模“零增长”下的内涵转换和功能提升。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，可配建

不超过地上总建筑面积 15% 的配套服务设施，其设计方案需进行结构安全论证，配套服务设施按照主用途管理。对于增加的建筑面积指标，可在保持区级建筑面积总量稳定的前提下，由区政府统筹研究指标转移路径及办法。

2. 供地方式。涉及改建、扩建或改变规划使用性质的更新项目，可按新的规划批准文件办理用地手续。其中，符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地；不符合《划拨用地目录》的，可以协议方式办理用地手续，也可结合市场主体意愿，依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资(入股)等方式办理用地手续，但法律法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

代建公共服务设施用房并将产权移交政府所属部门或相关单位的部分，按划拨方式办理用地手续。

3. 过渡期政策。利用老旧厂房发展 5G、人工智能、大数据、工业互联网、物联网等新型基础设施，以及国家鼓励和支持的新产业、新业态的，在符合控制性详细规划且不改变用地主体的条件下，由区投资或相关行业主管部门提供项目符合条件证明文件，由区规划自然资源部门出具允许临时变更建筑使用功能以及实施改造建设的相关意见后，可在 5 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。过渡期从建设单位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，从规划自然资源部门出具意见之日起计算。

区规划自然资源部门应当做好过渡期起算时点和时间跨度的备案管理，备案工作完成后，应将相关信息及时通知存量房产、土地资源使用方。过渡期满前 90 天，应当通知存量房产、土地资源使用方，了解其继续使用房产、土地资源的意愿并做好政策服务。过渡期满及涉及转让的，应按新用途、新权利类型办理相关用地手续。

4. 土地价款缴纳。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。老旧厂房用地性质调整需补缴土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于 50%，分期缴纳的最长期限不超过 1 年。土地价款全部缴清后，方可办理不动产登记。

5. 土地年租制。根据市场主体意愿，采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以

协议方式办理用地手续。

6. 作价出资(入股)。根据市场主体意愿,由政府指定部门作为出资人代表,对已取得划拨建设用地使用权的土地,可以作价出资(入股)经营性服务设施。作价出资(入股)部分不参与企业经营活动,不承担盈亏,确保土地资产保值。

7. 老旧厂房更新改造过程中,在不改变实施方案确定的使用功能情况下,经营性服务设施已取得的建设用地使用权可依法进行转让或出租,也可以建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权等进行抵押融资。建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权转让、出租、抵押实现后,应保障原有经营活动持续稳定,确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

以划拨方式取得的建设用地使用权(含地上建筑物、构筑物及其附属设施)出租,按照本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场有关规定收取政府土地收益。

(八) 与相关政策的衔接

1. 市管企业及其所属各级国有及国有控股企业对老旧厂房更新利用的,依照《关于印发〈关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见〉的通知》(京国资发〔2020〕4号)执行。

2. 利用老旧厂房拓展文化空间的,依照《关于印发〈保护利用老旧厂房拓展文化空间项目管理办法(试行)〉及试点项目清单的通知》(京文领办发〔2019〕5号)执行。

3. 翻建、改建、扩建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的,须按文物法律法规的规定履行报批手续。

四、工作要求

(一) 科学规划,有序推进

各区政府应依据城乡规划、本区产业功能定位和产业链发展需要,划定工业用地保护红线,保留一定数量的工业用地。各区要对本区老旧厂房现状进行摸底调查,建立老旧厂房更新台账,结合落实街区控规,科学制定工作计划,有序推进老旧厂房更新工作。各区要明确老旧厂房改造利用业态准入标准,建立老旧厂房改造利用项目审核评估机制,对老旧厂房改造利用要审慎严谨,在合理评估基础上,充分征求科技、产业等相关部门意见,优先用于发展符合首都功能定位的高精尖产业

和现代制造业，防止房地产化。

(二) 统筹协调，全程监管

各区应建立工作机制，明确责任分工，协调相关部门，研究解决老旧厂房更新改造中遇到的问题。各区要建立老旧厂房更新改造项目前期审核、中期监督、后期评估、全程监管的全生命周期管理模式，促进土地资源集约高效利用。

(三) 创新方式，先行先试

鼓励各区结合实际改革创新，大胆尝试，优先选取具有代表性的老旧厂房更新改造项目开展试点，创造可复制、可推广的经验。各区要创新工作流程，优化审批程序，加快手续办理，积极探索老旧厂房更新的新模式。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年4月21日



大地机构
LANDMASTER

[原文链接](#)



（五）关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见

京规自发〔2021〕140号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推动老旧楼宇更新改造，完善城市功能，提升城市活力，促进产业升级，经市政府同意，提出如下意见：

一、适用范围

本意见适用于本市中心城区范围内以老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇（不包括居住类建筑）更新改造，其中涉及不可移动文物、历史建筑等除外。

中心城区以外各区可参照执行并制定实施细则；首都功能核心区、北京城市副中心可根据党中央、国务院批复的控制性详细规划（街区层面）单独制定实施细则。

二、工作原则

坚持规划引领，以城市总体规划、分区规划、街区控制性详细规划为依据，推动产业功能提质增效，提升楼宇品质和发展效益。坚持民生优先，着力补齐地区配套短板，完善公共服务设施，改善人居环境，提高人民生活满意度。坚持试点先行，由各区人民政府选取试点项目并组织实施，市相关部门给予政策支持。老旧楼宇更新后业态应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。

三、具体内容

（一）确定实施主体

鼓励原产权单位（或产权人）作为实施主体进行自主更新；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，可依法授权委托产权单位（或产权人）作为实施主体。由原产权单位（或产权人）授权的运营主体，或由区政府委托的平台公司依法依规取得楼宇产权或运营权后，也可作为实施主体。

（二）编制实施方案

由实施主体编制老旧楼宇更新改造实施方案，明确更新范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、土地取得方式、建设计划、资金筹措方式、运营管理等内容。实施方案应征求相关权利人意见，由责任规划师提供专业指导与技术服务并出具书面意见。根据项目更新后的使用功能，由相应的区行政主管部门牵头对实施方案进

行审查，经区政府同意后实施。位于长安街沿线、中轴线沿线等重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的，按程序请示报告。

(三) 审批手续办理

1. 不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积，对现状合法建筑进行内外部装修、改造的，由实施主体向区住房城乡建设部门申请办理施工许可，无需办理规划审批手续。但重要大街、历史文化街区、市政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修，需向规划自然资源部门申请对外立面设计核发规划许可。涉及相关权利人的，实施主体应在开工前征求相关权利人意见。

2. 不改变既有建筑结构，仅改变建筑使用功能的，由负责牵头审查实施方案的区行政主管部门出具意见后，有关部门可为经营主体办理工商登记等经营许可手续。

3. 涉及局部翻建、改建的，在实施方案经区政府同意后，由区相关部门办理备案、规划、用地和施工许可手续。翻建、改建的设计方案需进行结构安全论证，并进行必要的施工图审查，以确保工程安全。

4. 老旧楼宇更新改造属于低风险工程建设项目的，按照本市低风险工程项目审批相关规定执行。

5. 利用老旧楼宇改建租赁型职工集体宿舍的，按照《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》(京建法〔2018〕11号)执行。

6. 老旧楼宇更新改造施工图审查按照《关于印发〈北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则(暂行)〉的通知》(市规划国土发〔2018〕158号)执行。

7. 老旧楼宇更新改造过程中涉及的建设工程消防设计审查验收工作，按照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住房和城乡建设部令第51号)及《北京市既有建筑改造工程消防设计指南(试行)》相关规定执行。

8. 翻建、改建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的，须按文物法律法规的规定履行报批手续。

(四) 规划土地政策

1. 功能混合与转换兼容。在同一建筑中允许不同功能用途相互混合，对可能带来的建筑规模、结构安全、消防安全、运营管理安全等影响，经区相关部门联合论证后，在没有明显不利影响且满足相关规范的前提下，可在商业、商务办公建筑内

安排文化、体育、教育、医疗、社会福利、宿舍居住等功能。

2. 建筑规模。既有建筑为解决安全、环保、便利等问题，可增设必要的消防楼梯、连廊、风道、无障碍设施、电梯等设施，增加的建筑面积不计入街区管控的总规模，各区应单独备案统计。

3. 地下空间利用。在条件允许并符合本市地下空间利用管理要求的情况下，地下空间可进行多种用途的复合利用。地下空间平时用作市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途，战时兼顾人民防空需要的，应按规定在相应设计方案中予以明确。地下空间使用功能应按照《关于印发〈北京市地下空间使用负面清单〉的通知》（京人防发〔2019〕136号）要求进行准入管理。对充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

4. 供地方式。更新项目可按新的规划批准文件办理用地手续。其中，符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地；不符合《划拨用地目录》的，可以协议方式办理用地手续，也可结合市场主体意愿，依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资（入股）等方式办理用地手续，但法律、法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

5. 土地价款缴纳。用地性质调整需补缴土地价款的，可分期缴纳，首次缴纳比例不低于50%，分期缴纳的最长期限不超过1年。土地价款全部缴清后，方可办理不动产登记。

6. 土地年租制。根据市场主体意愿，采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以协议方式办理用地手续。

7. 作价出资（入股）。根据市场主体意愿，由政府指定部门作为出资人代表，对已取得划拨建设用地使用权的土地，可以作价出资（入股）经营性服务设施。作价出资（入股）部分不参与企业经营活动，不承担盈亏，确保土地资产保值。

8. 老旧楼宇更新过程中，在不改变实施方案确定的使用功能情况下，经营性服务设施已取得的建设用地使用权可依法进行转让或出租，也可以建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权等进行抵押融资。建设用地使用权及地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权转让、出租、抵押实现后，应保障原有经营活

动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

以划拨方式取得的建设用地使用权(含地上建筑物、构筑物及其附属设施)出租，按照本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场有关规定收取政府土地收益。

四、工作要求

(一) 稳步有序推进

各区应科学分析本区域老旧楼宇的现状、更新需求及存在问题，摸清底数，建立台账，逐年制定更新改造计划，有序推进，动态更新。要及时总结经验，完善工作机制，探索老旧楼宇更新的新模式新路径。

(二) 加强功能引导和规划管控

各区应按照规划确定的街区主导功能，分区域明确功能调整导向，优化产业结构，补齐城市短板。要落实“减量双控四降”要求，对具备实施条件的，引导其逐步进行规模减量，在充分协商的前提下做到应降尽降、当减则减。

(三) 简化审批流程

各区政府可结合本市优化营商环境相关要求，根据需要制定具体工作流程，针对不同更新改造类型适用不同的审批流程，做到尽量精简和压缩。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年4月21日

[原文链接](#)



（六）关于进一步加强老旧小区更新改造工程质量管理工作通知

京建发〔2021〕242号

各有关单位：

为贯彻落实市委市政府关于我市老旧小区综合整治工作要求，全面落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，满足人民群众对美好生活的需要，现就进一步加强老旧小区更新改造工程（以下简称改造工程）质量管理有关工作通知如下：

一、严格落实建设单位工程质量首要责任。改造工程实施主体作为项目建设单位应当承担工程质量首要责任。建设单位应当坚持系统原则，树立大质量观和大安全观，统筹文明施工、质量、安全、环保、疫情防控等各项工作；用“大建设”统筹各专业有机配合，提升建设效能；以城市韧性建设防范各类风险；用新基建为智慧治理提供强力支撑。建设单位要完整、准确、全面贯彻新发展理念，严格落实项目法人责任制和质量终身责任制，加强建设全过程质量安全管理，严禁“边设计、边施工”，应按规定组织工程竣工验收，督促参建单位严格执行工程建设标准，不得降低工程质量标准，不得将工程发包给不具备相应资质等级的单位和个人。

建设单位不具备管理条件的，应当委托全过程工程咨询服务单位等专业机构，或者实施建筑师负责制，对改造工程全过程进行专业管理和服务。

二、坚持党建引领。政府投资项目建设单位应在项目建设全过程强化党组织的主体责任和监督责任，严格落实“三重一大”集体决策制度，将立项、规划、招投标、施工许可等基本建设程序履行、质量安全风险管控、项目组织机构设立、工期管理、工程款按期足额支付等重点事项纳入决策范围，规范决策程序，强化监督检查和责任追究。

改造工程开工前，建设单位应当组织各参建单位向项目所在地乡镇政府、街道办事处和社区报到，共同建立项目治理机制，落实关键工序公示制度，定期沟通项目建设情况和居民诉求，推动实现建设项目共建共治共享。

工期在6个月及以上的项目，建设单位应当牵头组织施工总承包、监理、专业分包和劳务分包等单位，在施工现场建立项目党支部或临时党支部，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，有效发挥一线作业人员中党员的质量安全示范引领作用，以党建为引领，促建设施工水平提升。

三、积极探索创新建设管理模式。鼓励区域集成，将相对集中的小区放在一个片区综合考虑，积极推行工程总承包模式，选择信誉良好、设计施工能力强的企业，实施老旧小区改造工作。鼓励专业集成，统筹“六治七补三规范”内容，集中实施治危房、补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补社区综合服务设施等相关工作，合理安排施工工序，减少重复建设。探索改造工程投融资、建设、运营一体化模式，构建“谁投资、谁建设、谁运营、谁维护、谁受益”的发展机制，由项目实施单位一并负责接收物业管理，促进改造工程质量安全水平提升。

四、确保有效施工工期。建设单位应当根据工期定额和工程的具体条件计算定额工期，并根据定额工期合理确定工程工期。建设单位确需压缩定额工期的，应提出保证工程质量、安全和工期的具体技术措施，根据技术措施测算确定要求工期，并按照规定列支赶工增加费；压缩定额工期的幅度超过10%（不含）的，应组织专家对相关技术措施进行质量安全符合性和可行性论证，并承担相应的质量安全责任。

施工单位应精细化安排施工计划和进度，确保合理施工，不得盲目抢工和不合理施工。

五、建立健全工程质量追溯机制。改造项目的建设、勘察、设计、施工总承包、监理单位的法定代表人、项目负责人和为建筑主体或者承重结构供应预拌混凝土、预制混凝土构件、钢筋的企业的法定代表人，应当按照规定要求签署工程质量终身责任承诺书。各参建单位应当严格按照《北京市住房和城乡建设委员会关于加强工程质量影像追溯管理的通知》要求，加强施工过程追溯管理，重点确保隐蔽工程、防水工程、外墙保温工程施工质量的可追溯性；推行举牌验收制度，对关键工序、关键部位隐蔽工程施工以及分户验收实行举牌验收，明确分项工程名称、验收部位、验收内容、验收结论、验收人、验收时间等，并留存影像资料，影像资料应当在工程竣工后交付使用单位或物业单位。

六、确保设计满足施工需要。建设单位应当督促设计单位提高设计质量，要求设计单位在设计前开展入户调查，全面掌握改造房屋结构、室内外管线布置等现状后方可开展项目设计。设计单位应针对外墙防水、外墙保温施工、上下水改造等进行专项设计，明确细部构造和技术要求，并出具施工图设计文件。设计单位应指派专人加强施工现场跟踪指导服务，及时提供技术支撑和指导。严格设计变更管理，因特殊原因确需设计变更的，应当按照规定经建设、设计、施工、监理单位项目负

责人签字确认并加盖单位印章，且完成施工图设计文件修改后方可执行。

七、加强主要建筑材料质量控制。施工单位在投标时应当明确主要材料的材质、规格、型号和品牌，中标后不得擅自更换。施工单位应当按照规定通过市住房城乡建设委建筑节能与建材管理服务平台报送供应信息和采购信息。外保温材料应选用防火等级符合我市相关规定的材料。参建单位应当依职责分别做好外保温材料集中采购，以及取样、标识、封样、送样等见证检验工作，确保见证取样送检的材料与用于工程实体上的材料性能相一致。外窗应选用隔音、隔热及气密性品质优良的产品，鼓励采用安全性能更高的外窗产品替代外窗防护栏相关防护和防盗功能。加强材料进场验收管理，对于钢筋、防水、保温等主要建筑材料实施一次进场检验，取消二次复试。监理单位应规范见证和平行检验工作，严格不合格建筑材料、构配件和设备的退场管理。

八、严格施工组织设计和专项施工方案的编制和实施。施工单位应当按要求编制改造工程施工组织设计。改造工程建筑面积在5万平方米及以上或涉及抗震加固的，应当由施工单位技术负责人组织施工组织设计专家评审。混凝土工程、钢筋工程、钢结构工程等涉及主体结构质量安全的分部分项工程，防水工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑电气、建筑节能工程等涉及主要使用功能的分部分项工程，冬期施工、雨期施工等季节性施工，施工试验、施工测量、施工监测等技术质量控制，采用新技术可能影响工程施工质量安全，尚无国家、行业及地方技术标准的分部分项工程，应在施工前编制专项施工方案。施工单位应当严格按照经审查合格的施工方案进行施工。监理单位应当对施工方案实施情况按规定进行检查。

九、提高施工各层级技术交底的针对性。施工单位应当按规定编制施工组织设计、专项施工方案和施工作业的交底文件，并按规定向项目主要管理人员、专业工长、专业施工班组或专业分包作业人员进行交底。施工交底文件的内容应当具有较强的针对性、指导性和可操作性，应根据施工特点和施工需要，结合交底对象的具体情况进行确定，不得简单照搬标准规范的条款，不得将通用要求作为对本工程的具体要求。

十、推行样板引路和“双牌”公示制度。工程开工前，施工单位应当编制样板计划，明确工程实体上样板设置部位，样板段（间）的具体部位为同一工序的第一次施工部位。样板段（间）施工完成，经验收合格后，主动接受业主等各方的监督并指导施工。

施工单位应当在施工现场设立“责任主体公示牌”及“主要材料公示牌”。

“责任主体公示牌”应当载明建设、施工、监理、勘察、设计、检测机构单位名称及项目负责人姓名、电话。“主要材料公示牌”应当载明材料生产厂家、出厂检测报告及进场复试结果等内容，并在显著位置注明公开电话，接受居民监督。

十一、加强施工过程质量管控。施工单位应当合理安排施工工序，外墙保温施工应当在外墙防水、外窗施工完成后进行。对于外墙保温施工，建设单位应当提前协调相关部门拆除首层违建，确保外墙保温板安装完整，并在施工完成后委托检测单位对保温板与基层的粘结强度、保温板后置锚固件进行现场拉拔试验，试验合格后方可隐蔽；设计单位应根据住户是否同意拆除外窗护栏等实际情况确定护栏外收口封闭的部位和方式；施工单位应当严格按照设计图纸施工，外墙保温粘接面积和锚钉数量应符合设计和规范要求，重点区域应采取加强方式固定。对于外窗改造施工，设计单位应当确定外窗尺寸和安装位置，明确安装和收口技术措施；施工单位应当确保外窗安装固定牢固、密封严密，并在安装完成后按照设计图纸及规范要求收口，不得随意借用拆除窗户的固定点进行安装。

十二、扎实开展质量风险分级管控和测评工作。工程开工前，建设单位应通过北京市房屋建筑和市政基础设施工程质量风险分级管控平台（以下简称“质量风险分级管控平台”），确定项目综合风险等级。工程建设过程中，建设单位应牵头组织各参建单位建立健全风险管控体制机制，制定工作制度，明确责任主体，全面系统识别工程建设各阶段、各环节质量安全风险，采取措施有效管控风险，确保建设工程质量安全。

建设、施工和监理单位应当主动开展建设工程质量安全状况测评工作，定期对所承担的工程项目各阶段、各环节质量安全状况进行检查，对质量安全管控情况进行评价，并将检查和评价结果上报至质量安全风险分级管控平台，实现精细化治理。

十三、加强新材料、新技术、新工艺、新设备应用管理。新材料、新技术、新工艺、新设备（以下简称“四新”）应用应当严格遵循安全耐久、易于施工、美观实用、经济环保等原则。采用“四新”应用前，建设单位应当严格落实专家论证制度，专家人数和专业组成应符合相关规定。专家论证通过后，建设单位应当在招标文件中明确“四新”相关技术指标和要求，施工单位应当在投标的施工组织设计中针对“四新”相关要求，制定切实可行的施工方案，建设单位评标时应当重点评

定施工方案可行性。建设单位应当按规定加强“四新”应用执行方案管理，组织编制“四新”施工和验收企业标准，切实加强供应企业资质、生产能力、信用审核管理，督促施工、监理单位全面履行进场验收制度，推行首段（首件）、施工工艺样板引路验收制度。工程交付使用前，建设单位应当制定“四新”应用公示告知书及使用提示说明书，就产品在使用过程中的注意事项及可能产生的影响向使用者进行详细说明。

十四、坚持创新引领。改造工程各参建单位应当按照《关于激励本市房屋建筑和市政基础设施工程科技创新和创建智慧工地的通知》要求，积极主动在施工现场采取信息化管理方式，采用物联网智能技术及相应设备，推进科技创新和智慧工地创建工作，逐步实现改造工程智慧管理、智慧创安、智慧提质、智慧增绿、智慧创卫、智能建造。

十五、做好成品保护工作。施工单位应当制订改造工程成品保护工作方案，配备专职人员负责成品保护工作，明确相关管理人员、主要工种的工长、班组长等人员成品保护职责。建设单位直接发包的工程，建设单位应当明确施工总承包单位和专业承包单位施工现场管理和成品保护责任。施工单位完成每道工序，进行下一道工序施工前，应当进行工序交接检查，各工序交接应当采用书面形式由交接双方签字确认，防止成品污染、损坏或丢失。监理单位应当加强关键工序施工质量过程检查。带户施工时，施工单位应当做好居民户内设施设备保护工作，不得破坏居民户内非改造部位设施设备。确需改移户内设施设备的，改造工程施工完毕后，施工单位应当及时予以恢复，确保设施设备改移前后使用功能不变。

十六、严把关键环节质量验收关。施工单位应当建立工序自检、交接检和专职人员检查的“三检”制度，未经验收或验收不合格不得进行下一道工序。外窗工程、外墙防水、屋面工程完工后，鼓励建设单位邀请房屋住户参与验收。工程竣工验收前，施工单位应当严格按照规范要求，完成平屋面的蓄水试验或坡屋面的淋水试验，以及外窗抗风性能、空气渗透性能、雨水渗透性能等检验项目。涉及上下水改造项目，施工单位应当对卫生间防水部位防水层厚度进行100%检测检查。工程完工后，建设单位在单位工程质量竣工预验收合格的基础上，可以根据实际情况，分栋、分小区分期组织单位工程质量竣工验收，做到随竣随验，充分保证居民正常生活。鼓励建设单位邀请业主委员会（或业主代表）、物业服务企业、街道办事处（乡镇政府）、社区党组织等共同参与验收工作。具备条件的改造工程项目，

建设单位可按照我市有关规定申请竣工联合验收。

十七、及时回应群众工程质量关切。工程开工前，建设单位应当组织相关单位就项目设计方案、施工方案等积极听取居民意见。施工过程中，建设单位应当畅通质量投诉渠道，及时接受并回应居民质量诉求。工程完工后，建设单位应当向居民发放保修事项告知书。建设单位应当建立质量回访、质量维修制度和投诉、纠纷协调处理机制，按照国家和本市规定，以及合同约定履行保修义务。对于保修期和保修范围内的工程，建设单位应当做好与业主维修方案的协商工作，组织施工单位先行维修。

十八、强化工程质量差别化、精准化监督管理和信用管理。工程质量监督机构应当依据有关法律法规和工程建设强制性标准，加强改造工程质量监督管理，依据工程综合风险等级确定监督检查频次，对于较大及以上风险等级项目、工程各参建单位未按规定实施风险分级管控、发生质量安全事故或存在承诺不兑现等行为的，增加随机检查次数，实施差别化监管。监督机构开展现场检查时，应当加大改造工程抗震加固、外墙防水、外墙保温、外窗改造、上下水改造施工等影响主体结构和主要使用功能监督执法力度，依法查处工程质量违法违规行为。

住房城乡建设主管部门应当建立参建单位和人员信用档案，记录项目建设过程中以及保修期限内涉及工程质量等受到行政处罚或处理的违法违规不良行为，采用披露、评价等方式进行应用，督促改造工程各参建单位落实主体责任，提升建设施工水平。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年8月2日

[原文链接](#)



(七) 关于印发《北京市“十四五”时期老旧小区改造规划》的通知

京建发〔2021〕275号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会、市有关部门、各有关单位：

经市政府同意，现将《北京市“十四五”时期老旧小区改造规划》印发给你们，请结合工作实际贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年8月19日

附件：北京市“十四五”时期老旧小区改造规划

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（八）关于印发《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》的通知

各区委、区政府，市委各部委办，市各国家机关，各国有企业，各人民团体，各高等院校：

经市委、市政府同意，现将《北京市城市更新行动计划(2021-2025年)》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共北京市委办公厅
北京市人民政府办公厅
2021年8月21日

北京市城市更新行动计划(2021-2025年)

实施城市更新行动，转变城市开发建设方式和经济增长方式，对全面提升城市发展质量、满足人民日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展具有重要意义。为加快推动城市更新，特制定本行动计划。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，以北京城市总体规划为统领，落实本市“十四五”规划要求；始终坚持有利于完善城市功能、有利于形成活力空间、有利于引入社会资本、有利于改善民生福祉，坚持规划引领、首善标准、市场主体、多方参与，坚持转变城市建设发展方式，由依靠增量开发向存量更新转变；不断加强“四个中心”功能建设、提高“四个服务”水平，加快建设国际一流的和谐宜居之都。

（二）总体目标

通过实施城市更新行动，进一步完善城市空间结构和功能布局，促进产业转型升级，建设国际科技创新中心；建立良性的城市自我更新机制，实现存量空间资源提质增效，为“两区”建设提供更加有效的空间载体；大力发展数字经济，以盘活存量空间资源支持建设全球数字经济标杆城市；以供给侧结构性改革引领和创造新

需求，通过更新改造推动产业结构调整升级，扩大文化有效供给，优化投资供给结构，带动消费升级，建设国际消费中心城市；与疏解整治促提升专项行动紧密配合，以疏解北京非首都功能为“牛鼻子”，深入推动京津冀协同发展。加快解决公共服务设施不完备、公共空间不充足、消防安全基础条件差等问题，补短板、强弱项，切实改善人居环境和安全条件，不断满足人民群众“七有”要求、“五性”需求。

（三）基本原则

1. 规划引领，试点先行。贯彻落实北京城市总体规划、控制性详细规划和分区规划，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。按照城市空间布局 and 不同圈层功能定位、资源禀赋，注重分区引导、分类制定政策。坚持自下而上的更新需求与自上而下的规划引导要求相结合，加大政策机制改革力度，试点先行、以点带面、项目化推进，探索城市更新的新模式、新路径、新机制，有序开展城市更新行动。

2. 推动发展，改善民生。推动集约型内涵式发展，促进资本、土地等要素优化配置，培育发展新动能，激发城市活力，提升城市品质。紧扣“七有”要求、“五性”需求，完善城市功能、补齐公共服务和基础设施短板、提升人居环境质量，保障和改善民生。

3. 政府引导，市场运作。充分发挥政府统筹引导作用，建立以区为主、市区联动的城市更新行动工作机制，研究制定支持政策，强化统筹推进力度。充分激发市场活力，调动不动产权人、市场主体和社会力量等各方积极性，多种方式引入社会资本。更新改造空间以持有经营为主，探索形成多渠道投资模式。

4. 多元参与，共治共享。坚持党建引领，充分发挥“吹哨报到”、接诉即办、责任规划师的制度作用，鼓励居民、各类业主在城市更新中发挥主体主责作用，加强公众参与，建立多元平等协商共治机制，探索将城市更新纳入基层治理的有效方式，不断提高精治共治法治水平。

二、项目类型

实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建，除城镇棚户区改造外，原则上不包括房屋征收、土地征收、土地储备、房地产一级开发等项目。城市更新行动与疏解整治促提升专项行动进行有效衔接，规划利用好疏解腾退的空间资源。

(一) 首都功能核心区平房(院落)申请式退租和保护性修缮、恢复性修建

坚持“保障对保障”原则，推动老城平房区保护更新，恢复传统四合院基本格局。持续推进平房(院落)申请式退租，拆除违法建设，合理高效利用腾退房屋，完善配套功能，改善居住环境。实施保护性修缮和恢复性修建，打造“共生院”，探索多元化人居环境改善路径，引导功能有机更替、居民和谐共处。推进直管公房经营权授权，积极引入社会资本参与更新。恢复性修建完成后，区政府可以购买服务的方式委托物业服务企业或通过其他形式，建立平房区物业管理机制。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委负责制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；东城区政府、西城区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，完成首都功能核心区平房(院落)10000 户申请式退租和 6000 户修缮任务。

(二) 老旧小区改造

坚持尽力而为、量力而行，按照自上而下下达任务和自下而上申报项目相结合的方式，实施老旧小区改造。合理确定改造计划，持续完善项目储备库，将条件成熟的纳入实施范围，按照基础类、完善类和提升类进行改造，滚动实施。按照“双纳入”工作机制，配合做好中央和国家机关本级老旧小区改造，以及其所属事业单位和中央企业在京老旧小区改造。深入开展群众工作，坚持居民自愿原则，发挥业主和业主委员会作用，充分调动居民参与改造的积极性。将老旧小区纳入社区治理范畴，通过改造同步健全小区长效管理机制。积极探索老旧小区改造多方共担筹资模式，推广“劲松模式”“首开经验”，完善市场化实施机制。可根据居民意愿利用小区现状合法房屋和公共空间补充公共服务设施，鼓励利用空闲地、拆违腾退用地及地下空间等建设便民服务设施。重点做好核心区老旧小区改造。积极有序推进既有多层住宅楼加装电梯。

责任单位：市住房城乡建设委牵头制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，力争完成全市 2000 年底前建成需改造的 1.6 亿平方米老旧小区改造任务，重点推进本市 500 万平方米抗震节能综合改造任务、3100 万平方米节能改造任务及群众改造意愿强烈的改造项目，配合做好 6000 万平方米中央单位在京老旧小区改造任务。

(三) 危旧楼房改建和简易楼腾退改造

对危旧楼房和简易楼进行摸底调查，建立台账，分类制定改造方案。对符合规划要求的危旧楼房，允许通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造，具备条件的适当增加建筑规模，配齐厨卫设施，合理利用地下空间、腾退空间和闲置空间补建配套设施。对不符合规划要求、位于重点地区和历史文化街区内的简易楼，鼓励居民腾退外迁，改善居住条件。危旧楼房、简易楼要通过改建、腾退改造引入规范化、市场化物业管理机制。

责任单位：市住房城乡建设委牵头制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，实施 100 万平方米危旧楼房改建和简易楼腾退改造。

(四) 老旧楼宇与传统商圈改造升级

鼓励老旧楼宇改造升级，满足科技创新、金融管理、商务服务等现代服务业发展需求。提升建筑设计水平和建筑性能，致力打造安全、智能、绿色的智慧楼宇。深入挖掘存量闲置老旧楼宇，鼓励将其改造为城市运行服务保障人员宿舍和公寓，促进职住平衡。

鼓励传统商圈围绕产业结构调整、商业业态优化、空间品质提升、营销模式创新、区域品牌塑造、管理服务精细、开放水平提高等进行全方位改造升级，拓展新场景应用、挖掘新消费潜力、提升城市活力。促进功能混合，创新服务供给方式，补齐短板。鼓励多元社会资本参与，提高业主和改造机构创新转型主动性，推动更新项目建立自给自足的“造血”机制。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委负责制定老旧楼宇改造升级相关政策，市商务局牵头制定推进传统商圈改造升级相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

目标任务：开展老旧楼宇和传统商圈效能绩效评估，依托大数据分析，充分考虑楼宇安全、性能及综合贡献率，加强与业主单位和投资主体沟通协商，建立台账，制定改造规划和年度实施计划。到 2025 年，重点推动 500 万平方米左右低效老旧楼宇改造升级，完成 22 个传统商圈改造升级。

(五) 低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造

积极支持既有低效产业园区更新，利用腾退空间建设产业协同创新平台，推动

传统产业转型升级。建立产业园区规划使用性质正负面清单制度，疏解非首都功能，发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业。

充分挖掘工业遗存的历史文化和时代价值，完善工业遗存改造利用政策，引导利用老旧厂房建设新型基础设施，发展现代服务业等产业业态，补充区域教育、医疗、文体等公共服务设施，建设旅游、文娱、康养等新型服务消费载体。

责任单位：市经济和信息化局及市科委、中关村管委会负责制定推进低效产业园区更新改造相关政策，市经济和信息化局、市发展改革委及市科委、中关村管委会负责制定推进老旧厂房更新改造相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

目标任务：对需要改造或有升级改造需求的产业园区，以及属于产业禁限目录、不符合安全生产和生态环境要求、闲置低效的产业园区和老旧厂房开展评估。建立台账，制定年度计划，到 2025 年，有序推进 700 处老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。

（六）城镇棚户区改造

以改善群众居住条件为出发点和落脚点，加快推进城镇棚户区改造，实现在途项目逐步销账。严控改造范围、标准和成本，新启动一批群众改造意愿强烈的城镇棚户区改造项目。充分利用棚改专项债，研究资金统筹平衡机制，推进项目分期供地，实现滚动开发。统筹安排安置房建设时序，将水、电、气、热等市政基础设施与安置房同步规划建设，确保被拆迁人员按期得到安置。

责任单位：市住房城乡建设委牵头制定相关政策，细化工作目标任务，协调推动项目实施；各区政府负责项目实施。

目标任务：到 2025 年，基本完成 134 个在途城镇棚户区改造项目，完成 30000 户改造任务。

三、项目实施路径

创新城市发展建设模式，加强统筹片区单元更新与分项更新，统筹城市更新与疏解整治促提升，统筹地上和地下更新，统筹重点项目建设与周边地区更新，统筹政府支持与社会资本参与，推进城市更新行动高效有序开展。

（一）以街区为单元统筹城市更新

围绕城市功能再造、空间重塑、公共产品提供、人居环境改善、城市文化复

兴、生态环境修复以及经济结构优化等方面对更新区域进行评估，梳理存在问题，科学划分更新单元，明确街区功能优化和环境品质提升目标。

制定各街区更新计划，整合各类空间资源，有针对性地补短板、强弱项。统筹推进街区内平房(院落)、老旧小区、老旧楼宇、老旧厂房等更新改造，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效。加强街区城市修补和生态修复，推动街区整体更新。

加强街区公共空间景观设计建造，形成完善的公共空间体系。优化城市家具配置，推动市政设施小型化、隐形化、一体化建设。加强疏解腾退空间精细利用和边角地整治。加强公共服务设施、绿道蓝网、慢行系统的衔接，促进公园绿地开放共享。

责任单位：市规划自然资源委牵头编制城市更新专项规划，明确街区层面城市更新目标任务，协调推动项目实施；市城市管理委牵头制定推动市政设施小型化、隐形化、一体化建设相关政策；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

(二) 以轨道交通站城融合方式推进城市更新

加强轨道交通场站与周边用地一体化规划及场站用地综合利用，实现轨道交通特别是市郊铁路建设与城市更新有机融合，通过轨道交通场站一体化建设，带动周边存量资源提质增效。制定站城融合城市更新专项计划，结合轨道交通、市郊铁路重点项目，建设轨道微中心，促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合，补充公共服务设施，创造更优质的开放空间，增加地区活力，提升城市品质。

责任单位：市规划自然资源委、市发展改革委、市交通委、市重大项目办负责研究制定相关政策，整合站点周边资源，探索捆绑实施的规则与路径，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

(三) 以重点项目建设带动城市更新

统筹推进重点项目建设与周边地区城市更新，结合城市重点公共设施建设，梳理周边地区功能及配套设施短板，研究提出更新改造范围和内容。结合重点项目建设，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委负责制定重点项目计划，整合重

点项目周边资源，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

(四) 有序推进单项更新改造项目

尊重居民、权属主体意愿，整合各类实施需求，鼓励各类单项项目更新。按照首都功能核心区平房(院落)申请式退租和保护性修缮、恢复性修建，老旧小区改造，危旧楼房改建和简易楼腾退改造，老旧楼宇与传统商圈改造升级，低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造，城镇棚户区改造等六种类型，在满足规划要求、实施方案合理的基础上，因地制宜，分别推进各类单项更新改造项目。

责任单位：市有关部门负责研究制定本领域城市更新相关政策，协调推动项目实施；各区政府、北京经济技术开发区管委会负责项目实施。

四、保障措施

(一) 加强组织领导

市委城市工作委员会所属城市更新专项小组负责统筹推进城市更新工作，下设推动实施、规划政策、资金支持三个工作专班。推动实施专班建立城市更新行动项目储备库，实行清单化管理、项目化推进，为城市更新行动提供多类型、多方式、全周期的项目数据支撑；编制城市更新行动示范项目清单，为各类城市更新项目实施提供样板，形成经验并推广；编制城市更新行动政策清单，以小切口、微改革破解重点、难点问题。规划政策专班研究城市更新政策体系，协调各部门做好政策衔接，打好政策“组合拳”。资金支持专班研究城市更新各项投融资政策，吸引社会资本积极参与城市更新。各区、北京经济技术开发区要落实主体责任，组织街道乡镇将各项任务落地落细落实。

(二) 密切协作配合

各有关部门要建立协同联动机制，加强政策创新，深化“放管服”改革，支持各区、北京经济技术开发区推进城市更新工作。市规划自然资源委负责编制城市更新专项规划，牵头研究城市更新涉及的增加建筑规模、优化规划用途、混合建筑功能、置换土地使用权、分期缴纳土地价款等相关政策措施，在办理更新项目规划、用地手续方面加强指导。市住房城乡建设委牵头做好城市更新立法前期工作，指导各区、北京经济技术开发区探索建立城市更新项目综合实施方案会商制度，完善统一规划、统一立项、统一招标、统一施工、统一验收实施路径，牵头研究城市更新

项目设计施工运营一体化招投标、简化施工许可审批、推进工程联合验收、细化工程消防规范等相关政策措施，制定更新改造项目建设导则，在办理施工手续方面加强指导。市发展改革委，市科委、中关村管委会，市经济和信息化局，市商务局等部门，要紧密围绕建设国际科技创新中心、“两区”建设、数字经济、以供给侧结构性改革引领和创造新需求、深入推动京津冀协同发展“五子”联动，制定完善产业引导激励政策，明确支持利用城市更新空间资源发展新产业、新业态的相关标准。市发展改革委、市财政局会同相关部门研究制定关于完善政府投资、财政补助等城市更新金融财税支持政策，创新建立城市更新基金、使用银行信贷资金和保险资金、使用住房公积金、开展 REITs 试点、发行专项债等金融支持政策。

（三）强化科技赋能

大力推进城市更新项目信息化、数字化、智能化升级改造，注重运用区块链、5G、人工智能、物联网以及新型绿色建材等新技术新材料，以城市更新为载体，广泛布设智慧城市应用场景，进一步提升城市更新改造空间资源的智能化管理和服务水平，提高绿色建筑效能，打造智慧小区、智慧楼宇、智慧商圈、智慧厂房、智慧园区，助力提升城市居住品质、提供便捷公共服务、推动产业优化升级、培育新兴消费模式。

（四）支持社会资本参与

研究支持社会资本参与城市更新的政策机制，加快建立微利可持续的利益平衡和成本分担机制，形成整体打包、项目统筹、综合平衡的市场化运作模式。畅通社会资本参与路径，鼓励市属、区属国有企业搭建平台，加强与社会资本合作，通过设立基金、委托经营、参股投资等方式，参与城市更新。发挥社会资本专业化运营管理优势，提前参与规划设计。鼓励资信实力强的民营企业全过程参与更新项目，形成投资盈利模式。对老旧楼宇与传统商圈改造升级、低效产业园区“腾笼换鸟”和老旧厂房更新改造等更新项目，市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。完善标准规范，提高审批效率，创新监管方式，为社会资本参与城市更新创造良好环境。

（五）加大宣传培训力度

各区各部门各单位要高度重视，加强业务培训，做好政策解读，提高工作能力和水平。充分利用各类媒体，广泛宣传城市更新成效。注重城市更新意愿征询和实

施方案公示结果运用，积极争取社会各界的理解、支持和参与，为顺利推进城市更新营造良好氛围。

城市更新行动政策清单

一、综合类政策(6项)

1. 制定完善老旧厂房、低效产业园区产业引导、激励等配套政策，明确通过城市更新发展现代服务业、文创产业、高精尖产业、数字经济的引入标准、激励机制等内容。

责任单位：市发展改革委，市经济和信息化局，市科委、中关村管委会

完成时限：2021年12月

2. 研究制定传统商圈改造促进商业消费升级和加快形成新业态、新消费模式的相关支持政策，扩大传统商场“一店一策”改造升级试点范围，加快推进改造提升工程。

责任单位：市商务局

完成时限：2021年12月

3. 研究制定低效产业园区分区分级分类认定标准等相关政策，探索建立产业用地使用效率综合评价体系。

责任单位：市经济和信息化局，市发展改革委，市规划自然资源委，市科委、中关村管委会

完成时限：2021年12月

4. 制定完善利用城市更新改造空间开展经营性活动的经营许可审批措施，明确经营许可办理路径。

责任单位：市市场监管局、市政务服务局

完成时限：2021年12月

5. 围绕老旧小区存量资源不足、产权不清晰等问题，研究通过授权经营方式盘活老旧小区市属、区属国有企业资产相关政策。

责任单位：市国资委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委

完成时限：2021年12月

6. 结合城市更新行动，研究在商务区、科技园区、产业园区以及交通枢纽等周

边区域，推进非居住建筑改建租赁型职工宿舍、公寓相关政策。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市发展改革委

完成时限：2021年12月

二、规划类政策(5项)

7. 编制城市更新专项规划，以规划街区为基本单元，梳理地区资源和存在问题，明确街区单元更新任务，整体策划街区更新规划综合实施方案。

责任单位：市规划自然资源委

完成时限：2021年10月

8. 以严格落实北京城市总体规划、控制性详细规划、分区规划为前提，积极探索有利于补充公共服务设施、基础设施、公共安全设施的容积率奖励与转移等政策。

责任单位：市规划自然资源委

完成时限：2021年12月

9. 研究制定城乡建设用地功能混合相关政策，探索提高用地兼容性，允许建筑功能混合设置，鼓励地下空间多用途复合利用。

责任单位：市规划自然资源委、市人防办

完成时限：2021年12月

10. 以轨道交通场站周边为重点，梳理存量资源，研究制定城市更新项目整合捆绑实施规则和路径等政策，探索轨道交通场站一体化改造建设。

责任单位：市规划自然资源委、市发展改革委、市交通委、市重大项目办

完成时限：2021年12月

11. 研究完善城镇棚户区改造项目规划综合实施方案备案、审批路径的相关政策，加强对方案编制工作的指导，提升市、区两级方案论证工作效率。

责任单位：市规划自然资源委、市住房城乡建设委

完成时限：2021年12月

三、建设管理类政策(8项)

12. 探索分区分类设置城市更新项目核准条件和标准，研究建立项目申报核准制度，组织相关单位针对项目综合实施方案开展会商，完善统一规划、统一立项、统一招标、统一施工、统一验收实施路径。

责任单位：市住房城乡建设委，各区政府、北京经济技术开发区管委会

完成时限：2021年12月

13. 针对历史建筑类项目改建、危旧楼房改建重建、老旧厂房改造(含构筑物)等各类城市更新项目，围绕设计规范、立项标准、审图标准、规划和施工许可审批及联合验收，研究制定城市更新类项目审批政策，明确办理流程、报批内容、验收要求。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市政务服务局

完成时限：2021年12月

14. 研究制定关于城市更新既有建筑改造消防设计、施工、验收相关政策，重点研究既有建筑改造工程消防设计、验收标准，针对不同建筑类别、风险等级，分级分类施策，加强事中事后监管，强化部门协同联动。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市消防救援总队

完成时限：2021年12月

15. 加大直管公房申请式退租工作力度，研究制定直管公房申请式换租政策，盘活公房房屋资源，改善居民居住条件。

责任单位：市住房城乡建设委、市财政局、市规划自然资源委

完成时限：2021年12月

16. 研究优化老旧小区综合整治招投标相关政策，进一步精简招投标流程，创新项目组织实施模式，吸引社会资本投资参与老旧小区综合整治，落实招标人首要责任，督促属地加强管理。

责任单位：市住房城乡建设委

完成时限：2021年12月

17. 研究制定老旧小区综合整治央地协同办法，明确投资分担原则及责任分工。

责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委

完成时限：2021年12月

18. 统筹实施老旧小区综合整治和专业管线改造，研究制定老旧小区综合整治配套市政专业管线改造实施相关政策，明确各专业公司项目审核流程。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委、市城市管理委、市水务局

完成时限：2021年12月

19. 研究制定老旧小区综合整治配套政策，编制“十四五”时期老旧小区综合整治规划，形成工作方案，编制老旧小区综合整治技术导则。

责任单位：市住房城乡建设委

完成时限：2021年12月

四、资金类政策(3项)

20. 出台老旧小区综合整治引入社会资本的指导意见，明确社会资本参与方式、财税和金融支持、存量资源统筹利用、简化审批、监督管理等内容。

责任单位：市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市国资委

完成时限：2021年12月

21. 研究制定城市更新领域市级财政补助资金管理办法，明确财政资金支持城市更新改造项目的报审条件、审批程序和支出路径。

责任单位：市财政局

完成时限：2021年12月

22. 研究制定成立市、区城市更新平台公司意见，设立城市更新产业基金，鼓励银行、国有企业、民营企业积极参与，广泛引入社会资本。

责任单位：市国资委、市财政局、市发展改革委、市金融监管局

完成时限：2021年12月

[原文链接](#)



（九）关于印发《北京市城市更新专项规划(北京市“十四五”时期城市更新规划)》的通知

京政发〔2022〕20号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

现将《北京市城市更新专项规划(北京市“十四五”时期城市更新规划)》印发给你们，请认真抓好落实。

北京市人民政府

2022年5月10日

附件：北京市城市更新专项规划(北京市“十四五”时期城市更新规划)

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十）《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》的通知

京政办发〔2022〕26号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

经市政府同意，现将《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

北京市人民政府办公厅

2022年9月22日

关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）

为促进存量国有建设用地提质增效，依据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》等法律法规和文件要求，结合本市实际，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，统筹推进存量国有建设用地盘活利用，进一步提高节约集约用地水平，为首都高质量发展提供有效用地保障。

（二）基本原则

1. 规划引领，优化布局。认真落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，紧密围绕“四个中心”城市战略定位，有序疏解非首都功能，改善人居环境，优化提升首都功能。落实“两线三区”全域空间管制要求，引导生产、生活空间向集中建设区布局，持续推进城乡建设用地减量，推动城市可持续发展。

2. 政府引导，市场配置。强化政府在存量国有建设用地盘活过程中的引导作用，完善政策机制，促进规划实施。充分发挥市场作用，鼓励产权主体和社会力量积极参与，激发市场活力。

3. 补齐短板，提质增效。合理安排生产、生活空间建筑规模，科学配置资源要

素，充分发挥重点功能区的带动作用 and 轨道交通的辐射优势，推动产业转型升级，促进职住平衡，补齐城市公共服务设施短板，推动城市高质量发展。

（三）适用范围

本意见中所称存量国有建设用地是指现状国有建设用地中规划为建设用地的土地资源。

各区政府（以下所称各区，均含北京经济技术开发区；所称各区政府，均含北京经济技术开发区管委会）应依据分区规划，以土地使用效率为重点，突出土地集约利用度，统筹开发强度、经济效益、人口环境资源等方面指标，对本区存量国有建设用地进行综合评价，确定需盘活利用的存量国有建设用地。

（四）实施路径

鼓励原土地使用权人通过自主、联合等方式盘活利用；原土地使用权人无继续开发建设意愿的，可通过土地二级市场交易监管平台进行转让或由纳入自然资源部储备机构名录的机构收储（可带地上建筑物）。

鼓励国有企业探索成立专业平台公司，通过腾退、整合等方式，对企业所属土地、房屋资源进行统筹再利用。

二、支持政策

（一）建筑规模指标

在符合分区规划确定的规模总量、布局结构、管控边界的基础上，各区在统筹盘活利用时，结合控制性详细规划，鼓励在本区范围内或企业权属范围内对建筑规模指标进行转移和集中使用。涉及跨区项目，可实施跨区统筹。

对于符合首都城市战略定位且有助于推动城市高质量发展的高精尖产业项目，或用地混合、空间共享、功能兼容的轨道微中心等立体复合开发项目，其建筑规模指标经区政府统筹后予以优先保障。

（二）用地功能兼容

存量国有建设用地可进行用地功能兼容，具体要求按照本市建设用地功能混合使用相关规定执行。

鼓励产业用地混合利用，单一用途产业用地内，可建其他产业用途和生活配套设施的比例不超过地上总建筑规模的 30%，其中用于零售、餐饮、宿舍等生活配套设施的比例不超过地上总建筑规模的 15%。

（三）建筑功能转换

对已建成投入使用且符合本市建设用地功能混合使用相关规定的存量建筑可进行功能转换。

重点功能区及现状轨道站点周边，在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下，鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。

（四）土地利用方式及年限

对存量国有建设用地盘活利用中涉及的划拨用地、出让用地，根据盘活利用的不同形式和具体情况，可采取协议出让、先租后让、租赁、作价出资（入股）或保留划拨方式使用土地（再利用为商品住宅的除外）。

存量国有建设用地盘活利用项目，可结合规划情况，合理约定出让年限，但不得超过相应用途法定最高出让年限。

以弹性年期方式使用土地的，出让年限不得超过 20 年。以长期租赁方式使用土地的，租赁期限不得超过 20 年。到期后可按规定申请续期。

（五）异地置换

对腾退的流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，在符合规划及本市产业发展要求前提下，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排产业用地。

符合城市副中心发展定位的国有企事业单位，在疏解至城市副中心时，允许其新建或购买办公场所；符合划拨条件的，可以划拨方式供应土地；原国有土地使用权被收回的，经批准可以协议方式按照规划建设用地标准为原土地使用权人安排用地，所收回的土地由属地区政府依法安排使用。

（六）过渡期政策

企业利用存量房产、土地资源发展本市重点支持产业的，可享受在一定年限内不改变用地主体和用途的过渡期政策，过渡期以 5 年为上限。过渡期满或涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律法规、行政规定等有明确规定以及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等有规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

市、区相关部门应强化对实行过渡期政策企业的事中、事后监管和服务。

（七）土地出让价款缴纳

划拨用地补办出让手续，以及已出让用地因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴土地价款，按照国家和本市相关规定执行。土地价款可分期缴纳，最长不超过1年，首次缴纳比例不得低于50%。

在符合规划、不改变用途的前提下，对现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，以及对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率并用于仓储、分拨运转等物流设施建设的，不再增收土地价款；对企事业单位依法取得使用权的土地经批准变更土地用途建设保障性租赁住房的，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，不变更土地用途，用于建设保障性租赁住房的，不补缴土地价款。经盘活利用发展高精尖产业项目的，土地价款按本市构建高精尖经济结构等相关用地政策执行。

（八）用地功能保障

为保障产业用地发展空间，“三城一区”、国家级开发区、市级开发区等重点功能区，需在产业用地主导功能不变的前提下，实施存量国有建设用地盘活利用。

转型为教育、养老等公共服务类用途的，房屋不得分割转让。

对经营性的教育、养老等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资，抵押人、抵押权人应共同做出承诺，在抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

三、保障措施

（一）加强组织领导

各区政府要加强组织领导和统筹协调，积极稳妥推进本区内存量国有建设用地盘活工作，鼓励结合区域实际试点创新；结合城市空间布局、各圈层重点任务，组织编制存量国有建设用地盘活实施计划。市相关部门要结合工作职责，出台相应配套政策，及时协调实施。市区两级要密切协调配合，形成工作合力，确保各项政策措施落实。

（二）做好服务保障

各区政府要掌握本区内存量国有建设用地利用现状和盘活潜力，统筹区域资源及规划指标，推进项目实施。市相关部门要统筹协调，依法下放审批权限，简化审批程序，做好指导、服务工作，提高项目落地效率。对存量再利用的产业用地，通

过签订补充监管协议约定产业绩效、环保节能等要求，并将不动产转让、土地退出条件等内容纳入土地使用权出让合同管理。

国有资产监督管理部门要完善考核、激励政策机制，推动市属国有企业提高存量建设用土地利用效率。

（三）做好实施评估

各区政府要做好事前谋划、事中协调、事后监管，动态跟踪政策实施情况，加强项目实施效果的评估。市有关部门要及时完善配套政策和监管措施，加强宣传引导、政策解读、案例总结与经验推广，提高精准施策水平。

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十一）关于印发《北京市老旧小区改造工作改革方案》的通知

京政办发〔2022〕28号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

经市政府同意，现将《北京市老旧小区改造工作改革方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市人民政府办公厅

2022年11月9日

北京市老旧小区改造工作改革方案

为加快推进老旧小区改造工作，不断改善人居环境，满足人民群众对美好生活的需要，依据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等文件精神，结合本市实际，制定本方案。

一、健全老旧小区改造项目管理机制

（一）建设老旧小区信息大数据平台。进一步梳理完善全市老旧小区基础信息，将“十四五”期间需改造的老旧小区按照产权性质、改造需求等情况分类落图，加强市区统筹、部门协同，实现信息共享、政策集成、业务联动，逐步形成涵盖老旧小区治理、改造、管理三位一体的工作平台。

（二）实施老旧小区改造前综合治理。坚持“先治理、后改造”，明确老旧小区内违法建设、地桩地锁、开墙打洞、群租房及地下空间违规使用等综合治理标准。依法拆除违法建设，影响改造工程的应在改造前拆除。通过“自拆、帮拆、劝拆”等形式，拆除影响改造工程的外窗护栏，保障节能改造工程质量。全面拆除地桩地锁，治理开墙打洞和地下空间违规使用，对群租房进行动态清零。

（三）加强老旧小区改造计划管理。全面开展老旧小区体检，深入做好群众工作，力争在2022年底前将需改造的老旧小区全部纳入改造项目储备库。各区结合体检结果、本区财力、群众工作情况和居民诉求等实际，对储备项目分批申报列入改造实施计划，并动态调整。加快推进危旧楼改建和简易楼腾退项目，每年按照不低于基础类改造总量20%的标准推进抗震、节能综合改造项目，加大力度推进改造周期短、当年能见效的楼内上下水管线改造、公共区域市政专业管线改造、适老化

改造等单项改造项目，支持实施环境整治项目。合理安排实施计划和施工工期，减少雨季施工、冬期施工。

（四）创新以改建方式实施老旧小区改造的政策机制。可将老旧小区中危旧楼房集中连片、危旧楼房与平房交织，以及部分建设年代较早、建设标准不高，虽可通过加固方式改造但居民改建意愿强烈的项目纳入改建范围，实施改建带改造、解危带改造。建立居民出资、政府支持、产权单位履责、社会资本参与的资金共担模式。改建项目应当不增加户数，可以利用地上、地下空间，适度改善居住条件，可以在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑面积，由区政府统筹用于补充社区配套短板或建设保障性租赁住房、公租房、共有产权房。

（五）分类细化老旧小区改造内容和标准。按照老旧小区综合整治标准和技术导则，明确 13 项基础类改造内容，将楼本体节能改造和存在安全隐患的小区内供水、排水、供气等老旧管线改造作为重点优先列入改造菜单，严禁随意拆除老建筑、砍伐老树，守住现状绿化率不得降低等底线要求；细化 11 项完善类改造内容，将居民需求强烈的楼内上下水管线改造、加装电梯、安装电动自行车集中充电设施和消防设施等作为重点优先列入改造菜单，对符合消防安全要求的自行车棚预留充电桩安装条件；明晰 12 项提升类改造指引，立足小区及周边实际条件，利用拆违腾退的空地和低效空间吸引社会资本参与补建养老、托育、体育、社区食堂、卫生防疫、便利店等公共服务设施。

二、健全老旧小区改造多方参与机制

（六）建立政府统筹协调机制。各区要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的工作机制，住房城乡建设部门牵头统筹，有关部门分工落实，街道（乡镇）具体组织，形成工作合力，共同破解难题，扎实推进老旧小区改造工作。

（七）健全群众参与机制。坚持党建引领，推广通州区“六组一队”、石景山区“三问于民”、大兴区“由一传百”等经验做法，创新群众工作方法，深入做好群众工作。鼓励改造项目相关各方成立临时党支部和工作组，建立多方参与、沟通顺畅的全过程协商共治机制。在街道（乡镇）、社区统一组织下，充分发动居民、党员干部、志愿者等，开展好意见征集、宣传动员、秩序引导、矛盾调处、文明施工、质量监督等工作，协调设计、施工、监理、物业等相关单位与居民做好沟通协商。拓宽征集民意渠道，通过“12345”市民服务热线以及“安居北京”公众号、

北京业主决策平台等多种渠道，及时获取意见建议、回应居民诉求。

（八）健全社会资本参与机制。鼓励市、区属国有企业通过“平台+专业企业”模式统筹社会资本参与、存量资源利用、规模化改造、专业化运营、规范化物业，推动“治理+改造+运营”一体化实施。各区可将街区、社区内老旧小区打捆实施，推动项目“由小变大、由散变整”，由老旧小区改造向街区更新转变；推动项目“投资+工程总承包+运营”一体化招标，实现全链条实施；推动以“物业+”的方式，引入社会资本投资改造运营低效空间和存量设施，同步提升运营水平和物业服务水平。各区要完善引入社会资本风险评估机制，规范退出程序。

（九）完善责任规划师、建筑师参与机制。加强责任规划师培训，指导责任规划师深度参与老旧小区改造。细化责任规划师提供项目规划咨询服务、协助开展公众参与、全程跟踪和服务项目实施、参与项目验收等全流程工作指南，完善责任规划师在改造项目生成和方案审查等节点出具意见的制度。健全改造项目建筑师负责制，发挥其专业技术优势，确保改造项目设计品质。

（十）健全落实产权单位改造责任的政策措施。研究出台相关政策措施，推动落实产权单位在动员业主参与改造、建立物业管理长效机制、承担自有产权专业管线改造费用以及归集补建住宅专项维修资金等方面的责任。压实市、区属国有企业产权人责任，加快推动所属老旧小区改造，研究将其实施改造发生的相关费用计入企业成本的可行性。研究支持产权单位在完成老旧小区改造后退出小区管理的相关政策。研究出台支持鼓励产权单位将自有房屋设施改建为便民服务设施或作为小区物业管理用房的有关措施。制定支持产权单位使用房改售房款或依法使用住宅专项维修资金用于完善类和提升类改造的相关政策。

三、加快推进老旧小区适老化改造

（十一）健全老旧小区适老化改造和无障碍环境建设管控机制。围绕适老化改造和无障碍环境建设专项设计方案，制定相应施工图审查和责任规划师出具意见的具体办法，明确改造要求，强化设计管理。健全专项验收工作机制，老旧小区改造项目竣工验收时，要严格按照相关专项设计方案进行专项验收，不通过不得进行竣工验收。

（十二）积极探索“物业+养老”服务模式。物业服务企业提供社区养老服务的，养老服务营收实行单独核算。鼓励社会资本以“物业+养老”服务的方式参

与，提供物业服务，开展定制养老服务。支持物业服务企业搭建平台，吸引专业企业参与加装电梯、增补养老服务设施等工作，同步实施室内适老化改造。对特殊困难老年人家庭居家适老化改造予以支持。鼓励物业服务企业开展智慧居家社区服务，建设智慧养老信息平台，精准对接助餐、助浴、助洁、助行、助医等需求，丰富服务形式，创新产品供给。

（十三）着力破解老楼加装电梯难题。绘制全市老楼加装电梯地图，向社会公开，并进行动态管理。建立加装电梯诉求办理督导机制，完善项目启动工作流程。出台利益平衡指引，指导居民依法协商，促进达成共识。支持各区搭建加装电梯服务平台，提供一站式服务。对于不具备加装电梯条件的楼栋，鼓励安装爬楼代步设备等为老年人出行提供便利。鼓励租赁企业搭建平台，探索采取以租换租的方式解决老年人上下楼问题。

四、推动各类市政专业管线只改一次、各类改造一次到位

（十四）统筹同步实施各类市政专业管线改造。积极申请国家层面对市政专业管线改造的专项资金支持，加大市政府固定资产投资对市政专业管线改造支持力度。创新老旧小区红线内市政专业管线改造施工总承包模式，优化红线外市政专业管线改造审批流程，实现管线改造与综合整治同步实施。管线改造移交后，水电气热等市政服务延伸至产权分界点，特别是推动排水企业管理服务进小区，实现管理服务入楼入户。制定老楼加装电梯管线改移成本控制措施，统筹老旧小区管线改造和加装电梯管线改移，优化施工方案，降低改移费用。明确专业公司改造责任，研究制定相应措施保证其履行企业社会责任。鼓励由一家通信公司统筹负责改造项目内的架空线规整（入地），与公共区域环境整治提升同设计、同实施、同验收。

（十五）细化楼内上下水管线改造措施。完善楼内上下水管线改造申请制，利用好协商议事平台，充分开展民主协商，引导居民达成共识。细化施工方案，充分考虑居民正常生活需求，明确临时供水、排水措施，减少对居民日常生活的影响。提前公示改造计划，避免因居民新装修房屋等原因造成经济损失；明确改造申请截止时间，充分预留居民协商和申请时间。明确政府支持楼内上下水管线改造的标准，支持业主出资同步进行个性化装修改造。

（十六）推动各类改造一次到位。利用大数据平台实现与老旧小区相关的市政专业管线、道路、绿化、“海绵城市”、“雪亮工程”等各类改造信息共享，统筹

用好各类改造资金、资源，实现以块统条，推进一张图作业、一本账管理，力争一次改到位。

五、优化规划建设管理措施

（十七）完善存量资源整合利用机制。进一步梳理老旧小区及周边市、区行政事业单位和国有企业产权的存量配套设施，建设便民服务设施。加强存量配套设施用途管控，推进将已挪作他用的配套设施恢复原规划用途，或按照居民实际需要使用，优先配建卫生防疫、养老和社区活动中心等公共服务和便民服务设施。探索存量资源统筹利用利益补偿机制，鼓励存量资源授权经营使用，加强授权经营使用期内的用途管控和使用监管。

（十八）创新规划建设审批管理。全市设立老旧小区新建改建配套设施规划指标“流量池”，对于老旧小区改造过程中实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造、危旧楼房成套化改造的，增加的建筑面积计入各区建筑管控规模，可由各区单独备案统计，进行全区统筹。创新规划管理措施，允许土地性质兼容和建筑功能混合。可利用现状使用的车棚、门房以及闲置的锅炉房、煤棚（场）等房屋设施，改建便民服务设施，依据规划自然资源部门出具的意见办理相关经营证照。出台老旧小区改造设计指引，制定楼本体、公共空间、配套设施等改造内容设计标准，提升改造项目设计质量。

（十九）压减规划建设审批时限。加快调整新建、改扩建配套设施规划审批，属于社会投资简易低风险工程范围的，按规定简化审批流程。不涉及新建、改建的政府投资改造项目，力争将审批手续压缩到100天内。研究优化施工许可审批流程。优化招标公示程序，完善招标计划提前发布制度。全面推行工程总承包模式，在责任规划师团队确定规划设计方案后，由招标人进行工程总承包招标。区总责任规划师和街道责任规划师对设计方案出具意见的时限原则上不超过5个工作日。进一步提高区发展改革部门项目审批、财政部门财政评审效率。

（二十）健全工程组织实施和质量安全管理机制。统筹老旧小区改造施工安全、消防安全、绿色施工、疫情防控等各项工作，开展质量安全风险分级管控和状况测评。制定老旧小区改造工程施工现场安全生产指引和标准化图集。对于无需办理施工许可的单项改造和环境整治提升改造项目，由属地相关部门按职责进行质量安全监管。支持各区将技术服务、探访核验和其他辅助性事项，按照政府购买服务

方式，委托给具备相应条件的企业和其他社会力量承担，加强工程组织实施和质量安全监管。落实实施主体在质量保修期内的质量保修责任，鼓励实施主体投保工程质量潜在缺陷保险。

（二十一）加强科技创新和技术攻关。鼓励科技创新，创建智慧工地。对居民诉求集中的屋面防水、外墙保温、楼内上下水管线改造等涉及的建筑材料、施工工艺问题，采取“揭榜挂帅”方式，鼓励企业和科研机构开展创新研究。支持施工单位采用新材料、新工艺、新技术、新机具，破解技术难题，提高改造效率。

（二十二）改革竣工验收备案制度。项目竣工验收后，街道（乡镇）应牵头组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、业主代表和参建单位，对改造效果提出意见和建议。对于不改变使用功能的改造工程，应执行现行国家工程建设消防技术标准，鼓励整体提升消防安全水平；确有困难的，可按不低于建成时的消防技术标准进行设计和验收备案。外窗更换、楼内上下水管线改造等老旧小区专有部分完工后，邀请住户参与分户验收。对于因住户不同意或其他客观因素导致内墙加固、外窗更换、管线改造等工程不能全部完成的，由实施主体获得住户签字、提交书面说明并依法完成设计变更后，组织工程竣工验收，依据验收结果办理备案手续。

（二十三）实施全过程跟踪审计。鼓励各区通过第三方机构，对老旧小区改造项目进行开工前审计、跟踪审计和竣工决算审计，加快办理工程结算，将事后审查与事前、事中监督并举，强化全方位审计监督。完善老旧小区改造工程计价依据、标准、指标指数等，严格控制项目投资，严格监管补助资金使用。

六、创新财税、金融和住房公积金支持措施

（二十四）提高政府资金使用绩效。健全财政资金绩效评价机制，研究发挥财政资金撬动作用，积极吸引社会资本参与。完善财政补助资金拨付机制，对改造推进快、居民满意度高的区，适度早拨付。研究通过合理打包改造项目，将配套设施收费、存量资产收益、服务设施运营收益等作为还款来源，发行老旧小区改造专项债。

（二十五）加大金融、税收支持力度。拓宽融资渠道，争取政策性银行长期、低息贷款支持，创新商业银行支持老旧小区改造信贷途径，鼓励以设施经营权和物业服务协议作为质押获得贷款，以经营收入和物业费作为还款来源。进一步推进税费减免政策落地，减轻企业负担。建立引入社会资本贷款贴息机制，对符合条件的

项目给予贴息率不超过 2%、最长不超过 5 年的贷款贴息支持。

(二十六) 明确使用住房公积金支持老旧小区改造的操作办法。允许提取本人及其配偶名下的住房公积金，用于楼本体改造、加装电梯、危旧楼改建和交存专项维修资金。支持居民申请公积金贷款用于危旧楼改建，明确提取和贷款操作流程。

七、持续推进建立小区长效管理机制

(二十七) 持续推进业委会(物管会)组建。依托住宅小区基础数据库和物业管理系统，对未组建业委会(物管会)的老旧小区实行挂账督导、动态销账，2022 年底前力争实现改造范围内的老旧小区业委会(物管会)全覆盖。出台业委会(物管会)指导规则，引导业委会(物管会)在老旧小区治理、改造和后期管理中充分发挥作用。

(二十八) 完善通过“先买后补”方式引入专业化物业服务工作机制。制定老旧小区物业服务指导意见，完善政府资金支持引导和有序退出机制，推动分类引入专业化物业服务，合理确定物业管理区域，实现规模效益。鼓励物业服务企业全程参与老旧小区改造，提供质价相符的物业服务；业主根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额交纳物业费；各区根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况，结合居民物业服务缴费率对物业服务企业建立激励制度，并实施分类监管。

(二十九) 开展物业服务“信托制”试点。在具备条件的老旧小区试行物业服务信托制，由小区全体业主作为委托人，将物业费、公共收益等作为共有基金委托给业委会管理，实施开放式预算并接受业主监督，小区物业管理支出全部从基金账户中支取，由物业公司提供公开透明、质价相符的物业服务。

(三十) 健全专项维修资金补建续筹政策制度。推动在业主做出住宅专项维修资金补建、续筹承诺后，再将老旧小区纳入改造范围。落实专项维修资金余额不足首期应筹集金额 30%的，小区公共收益的 50%以上优先用于补充专项维修资金。研究不动产交易环节须补建、续筹专项维修资金的规定措施，提高业主补建、续筹主动性。市、区属国有企业为售后公房原产权单位的，研究将其补建专项维修资金情况纳入年度考核和审计监督的相关办法。研究结合老旧小区改造，试点引入专项维修资金保险机制。

八、完善工作统筹协调机制

(三十一) 健全分区分类考核机制。从老旧小区改造工作推进程度、资金筹措使用、廉政风险防控、长效管理机制建设、引入社会资本、居民满意度等方面，完善老旧小区改造考核机制，细化任务目标，优化评分标准。加强对市有关部门出台改革措施及落地情况的督查考评。出台市属国有企业投资参与老旧小区改造、承担老旧小区运营及物业管理的业绩考核及奖励办法，促进和鼓励其积极承担企业社会责任。

(三十二) 完善央产老旧小区改造“双纳入”工作机制。完善中央有关部门和北京市联席会议制度，加强工作统筹调度。健全中央单位与市、区、街道（乡镇）多层次对接联络机制，做好支持配合与服务保障。开展中央和国家机关本级、部委下属事业单位、央企、本市等多类产权混合的老旧小区改造试点，研究制定工作推进措施，明确不同产权性质住宅改造资金申请、拨付和统筹实施的具体办法。建立核心区老旧小区改造工作专项推进机制，充分利用首规委办平台，进一步摸清核心区央产老旧小区底数，制定改造计划，定期协调调度，加快推进实施。

附件：北京市老旧小区改造工作改革方案任务清单

[原文链接](#)



（十二）北京市城市更新条例

（2022年11月25日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议通过）

目 录

第一章	总 则
第二章	城市更新规划
第三章	城市更新主体
第四章	城市更新实施
第一节	实施要求
第二节	实施程序
第五章	城市更新保障
第六章	监督管理
第七章	附 则



第一条 为了落实北京城市总体规划，以新时代首都发展为统领推动城市更新，加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，加强历史文化保护传承，激发城市活力，促进城市高质量发展，建设国际一流的和谐宜居之都，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的城市更新活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称城市更新，是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具体包括：

（一）以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；

（二）以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新；

(三) 以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足短板为主的设施类城市更新；

(四) 以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新；

(五) 以统筹存量资源配置、优化功能布局，实现片区可持续发展的区域综合性城市更新；

(六) 市人民政府确定的其他城市更新活动。

本市城市更新活动不包括土地一级开发、商品住宅开发等项目。

第三条 本市城市更新坚持党的领导，坚持以人民为中心，坚持落实首都城市战略定位，坚持统筹发展与安全，坚持敬畏历史、敬畏文化、敬畏生态。

本市城市更新工作遵循规划引领、民生优先，政府统筹、市场运作，科技赋能、绿色发展，问题导向、有序推进，多元参与、共建共享的原则，实行“留改拆”并举，以保留利用提升为主。

第四条 开展城市更新活动，遵循以下基本要求：

(一) 坚持先治理、后更新，与“疏解整治促提升”工作相衔接，与各类城市开发建设方式、城乡结合部建设改造相协调；

(二) 完善区域功能，优先补齐市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施短板；

(三) 落实既有建筑所有权人安全主体责任，消除各类安全隐患；

(四) 落实城市风貌管控、历史文化名城保护要求，严格控制大规模拆除、增建，优化城市设计，延续历史文脉，凸显首都城市特色；

(五) 落实绿色发展要求，开展既有建筑节能绿色改造，提升建筑能效水平，发挥绿色建筑集约发展效应，打造绿色生态城市；

(六) 统筹地上地下空间一体化、集约化提升改造，提高城市空间资源利用效率；

(七) 落实海绵城市、韧性城市建设要求，提高城市防涝、防洪、防疫、防灾等能力；

(八) 推广先进建筑技术、材料以及设备，推动数字技术创新与集成应用，推进智慧城市建设；

(九) 落实无障碍环境建设要求, 推进适老化宜居环境和儿童友好型城市建设。

第五条 本市建立城市更新组织领导和工作协调机制。市人民政府负责统筹全市城市更新工作, 研究、审议城市更新相关重大事项。

市住房城乡建设部门负责综合协调本市城市更新实施工作, 研究制定相关政策、标准和规范, 制定城市更新计划并督促实施, 跟踪指导城市更新示范项目, 按照职责推进城市更新信息系统建设等工作。

市规划自然资源部门负责组织编制城市更新相关规划并督促实施, 按照职责研究制定城市更新有关规划、土地等政策。

市发展改革、财政、教育、科技、经济和信息化、民政、生态环境、城市管理、交通、水务、商务、文化旅游、卫生健康、市场监管、国资、文物、园林绿化、金融监管、政务服务、人防、税务、公安、消防等部门, 按照职责推进城市更新工作。

第六条 区人民政府负责统筹推进、组织协调和监督管理本行政区域内城市更新工作, 组织实施重点项目、重点街区的城市更新; 明确具体部门主管本区城市更新工作, 其他各有关部门应当按照职能分工推进实施城市更新工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当充分发挥“吹哨报到”、接诉即办等机制作用, 组织实施本辖区内街区更新, 梳理辖区资源, 搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台, 调解更新活动中的纠纷。

居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下, 了解、反映居民、村民更新需求, 组织居民、村民参与城市更新活动。

第七条 不动产所有权人、合法建造或者依法取得不动产但尚未办理不动产登记的单位和个人、承担城市公共空间和设施建设管理责任的单位等作为物业权利人, 依法开展城市更新活动, 享有更新权利, 承担更新义务, 合理利用土地, 自觉推动存量资源提质增效。

国家机关、国有企业事业单位作为物业权利人的, 应当主动进行更新; 涉及产权划转、移交或者授权经营的, 国家机关、国有企业事业单位应当积极洽商、主动配合。直管公房经营管理单位按照国家和本市公房管理有关规定在城市更新中承担相应责任。

第八条 本市城市更新活动应当按照公开、公平、公正的要求，完善物业权利人、利害关系人依法参与城市更新规划编制、政策制定、民主决策等方面的制度，建立健全城市更新协商共治机制，发挥业主自治组织作用，保障公众在城市更新项目中的知情权、参与权和监督权。

鼓励社会资本参与城市更新活动、投资建设运营城市更新项目；畅通市场主体参与渠道，依法保障其合法权益。市场主体应当积极履行社会责任。

城市更新活动相关主体按照约定合理共担改造成本，共享改造收益。

第九条 本市建立城市更新专家委员会制度，为城市更新有关活动提供论证、咨询意见。

本市建立责任规划师参与制度，指导规划实施，发挥技术咨询服务、公众意见征集等作用，作为独立第三方人员，对城市更新项目研提意见，协助监督项目实施。

第十条 本市充分利用信息化、数字化、智能化的新技术开展城市更新工作，依托智慧城市信息化建设共性基础平台建立全市统一的城市更新信息系统，完善数据共享机制，提供征集城市更新需求、畅通社会公众意愿表达渠道等服务保障功能。

市、区人民政府及其有关部门依托城市更新信息系统，对城市更新活动进行统筹推进、监督管理，为城市更新项目的实施提供服务保障。

第十一条 本市推动建立城市更新服务首都功能协同对接机制，加强服务保障，对于满足更新条件的项目，按照投资分担原则和责任分工，加快推进城市更新项目实施。

第二章 城市更新规划

第十二条 本市按照国土空间规划体系要求，通过城市更新专项规划和相关控制性详细规划对资源和任务进行时空统筹和区域统筹，通过国土空间规划“一张图”系统对城市更新规划进行全生命周期管理，统筹配置、高效利用空间资源。

第十三条 市规划自然资源部门组织编制城市更新专项规划，经市人民政府批准后，纳入控制性详细规划。

城市更新专项规划是指导本市行政区域内城市更新工作的总体安排，具体包括提出更新目标、明确组织体系、划定重点更新区域、完善更新保障机制等内容。

编制城市更新专项规划，应当向社会公开，充分听取专家、社会公众意见，及时将研究处理情况向公众反馈。

第十四条 本市依法组织编制的控制性详细规划，作为城市更新项目实施的规划依据。编制控制性详细规划应当落实城市总体规划、分区规划要求，进行整体统筹。

编制更新类控制性详细规划，应当根据城市建成区特点，结合更新需求以及群众诉求，科学确定规划范围、深度和实施方式，小规模、渐进式、灵活多样地推进城市更新。

第十五条 城市更新专项规划和相关控制性详细规划的组织编制机关，在编制规划时应当进行现状评估，分类梳理存量资源的分布、功能、规模、权属等信息，提出更新利用的引导方向和实施要求。涉及历史文化资源的，应当开展历史文化资源调查评估。

规划实施中应当优先考虑存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的区域。

第十六条 市规划自然资源、住房城乡建设部门会同发展改革、财政、科技、经济和信息化、商务、城市管理、交通、水务、园林绿化、消防等部门制定更新导则，明确更新导向、技术标准等，指导城市更新规范实施。

第十七条 城市更新项目应当依据控制性详细规划和项目更新需要，编制实施方案。符合本市简易低风险工程建设项目要求的，可以直接编制项目设计方案用于更新实施。

第三章 城市更新主体

第十八条 物业权利人在城市更新活动中，享有以下权利：

- （一）向本市各级人民政府及其有关部门提出更新需求和建议；
- （二）自行或者委托进行更新，也可以与市场主体合作进行更新；

(三) 更新后依法享有经营权和收益权;

(四) 城市更新项目涉及多个物业权利人的,依法享有相应的表决权,对共用部位、共用设施设备在更新后依实施方案享有收益权;

(五) 对城市更新实施过程享有知情权、监督权和建议权;

(六) 对侵害自己合法权益的行为,有权请求承担民事责任;

(七) 法律法规规定的其他权利。

第十九条 物业权利人在城市更新活动中,应当遵守以下规定:

(一) 国家和本市城市更新有关法律法规规定和制度要求;

(二) 配合有关部门组织开展的城市更新相关现状调查、意愿调查等工作,提供相关资料;

(三) 履行业主义务,参与共有部分的管理,对共同决定事项进行协商,执行业主依法作出的共同决定;

(四) 执行经本人同意或者业主共同决定报有关部门依法审查通过的实施方案,履行相应的出资义务,做好配合工作。

第二十条 城市更新项目涉及单一物业权利人的,物业权利人自行确定实施主体;涉及多个物业权利人的,协商一致后共同确定实施主体;无法协商一致,涉及业主共同决定事项的,由业主依法表决确定实施主体。

城市更新项目权属关系复杂,无法依据上述规则确定实施主体,但是涉及法律法规规定的公共利益、公共安全等情况确需更新的,可以由区人民政府依法采取招标等方式确定实施主体。确定实施主体应当充分征询利害关系人意见,并通过城市更新信息系统公示。

第二十一条 多个相邻或者相近城市更新项目的物业权利人,可以通过合伙、入股等多种方式组成新的物业权利人,统筹集约实施城市更新。

第二十二条 区人民政府依据城市更新专项规划和相关控制性详细规划,可以将区域综合性更新项目或者多个城市更新项目,划定为一个城市更新实施单元,统一规划、统筹实施。

区人民政府确定与实施单元范围内城市更新活动相适应的主体作为实施单元统筹主体,具体办法由市住房城乡建设部门会同有关部门制定。实施单元统筹主体也可以作为项目实施主体。

区人民政府可以根据城市更新活动需要，赋予实施单元统筹主体推动达成区域更新意愿、整合市场资源、推动项目统筹组合、推进更新项目实施等职能。

第二十三条 实施主体负责开展项目范围内现状评估、房屋建筑性能评估、消防安全评估、更新需求征询、资源整合等工作，编制实施方案，推动项目范围内物业权利人达成共同决定。

具备规划设计、改造施工、物业管理、后期运营等能力的市场主体，可以作为实施主体依法参与城市更新活动。

第二十四条 城市更新项目涉及多个物业权利人的，通过共同协商确定实施方案；涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定。

实施电线、电缆、水管、暖气、燃气管线等建筑物以内共有部分改造的，可以根据管理规约或者议事规则由业主依法表决确定。

经物业权利人同意或者依法共同表决通过的实施方案，由实施主体报区城市更新主管部门审查。

第二十五条 城市更新项目涉及多个物业权利人权益以及公众利益的，街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会可以依相关主体申请或者根据项目推进需要，通过社区议事厅等形式，召开项目确定听证会、实施方案协调会以及实施效果评议会，听取意见建议，协调利益，化解矛盾，推动实施。区人民政府应当加强对议事协调工作的指导，健全完善相关工作指引。

第二十六条 物业权利人拒不执行实施方案的，其他物业权利人、业主大会或者业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼；造成实施主体损失的，实施主体可以依法向人民法院请求赔偿。

本市鼓励发挥人民调解制度作用，人民调解委员会可以依申请或者主动开展调解工作，帮助当事人自愿达成调解协议。

项目实施涉及法律法规规定的公共安全的，区城市更新主管部门可以参照重大行政决策的有关规定作出更新决定。物业权利人对决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在决定规定的期限内又不配合的，由区城市更新主管部门依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 城市更新过程中，涉及公有住房腾退的，产权单位应当妥善安置承租人，可以采取租赁置换、产权置换等房屋置换方式或者货币补偿方式予以安置

补偿。

项目范围内直管公房承租人签订安置补偿协议比例达到实施方案规定要求，承租人拒不配合腾退房屋的，产权单位可以申请调解；调解不成的，区城市更新主管部门可以依申请作出更新决定。承租人对决定不服的，可以按照本条例第二十六条第三款规定执行。

第二十八条 城市更新过程中，需要对私有房屋进行腾退的，实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。

城市更新项目范围内物业权利人腾退协议签约比例达到百分之九十五以上的，实施主体与未签约物业权利人可以向区人民政府申请调解。调解不成且项目实施涉及法律、行政法规规定的公共利益，确需征收房屋的，区人民政府可以依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规规定对未签约的房屋实施房屋征收。

第二十九条 城市更新活动中，相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，为城市更新活动提供以下必要的便利：

- (一) 配合对现状建筑物及其附属设施进行测量、改造、修缮；
- (二) 给予必要的通行区域、施工作业场所；
- (三) 提供实施更新改造必要的用水、排水等便利；
- (四) 其他城市更新活动必要的便利。

对相邻权利人造成损失的，应当依法给予补偿或者赔偿。

第四章 城市更新实施

第一节 实施要求

第三十条 实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建的，可以采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局；按照核心区控制性详细规划合理利用腾退房屋，建立健全平房区社会管理机制。核心区以外的地区可以参照执行。

实施主体完成直管公房申请式退租和恢复性修建后，可以获得经营房屋的权利。推进直管公房经营预期收益等应收账款质押，鼓励金融机构向获得区人民政府批准授权的实施主体给予贷款支持。

首都功能核心区平房院落腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务、商务文化服务等行业。

区属直管公房完成退租、腾退后，可以由实施主体与区人民政府授权的代持机构根据出资、添附情况，按照国有资产管理有关规定共同享有权益。

第三十一条 实施危旧楼房和简易楼改建的，建立物业权利人出资、社会筹资参与、政府支持的资金筹集模式，物业权利人可以提取住房公积金或者利用公积金贷款用于支付改建成本费用。

改建项目应当不增加户数，可以利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居住条件，可以在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑规模作为共有产权住房或者保障性租赁住房。

对于位于重点地区和历史文化街区内的危旧楼房和简易楼，鼓励和引导物业权利人通过腾退外迁改善居住条件。

第三十二条 实施老旧小区综合整治改造的，应当开展住宅楼房抗震加固和节能综合改造，整治提升小区环境，健全物业管理和物业服务费调整长效机制，改善老旧小区居住品质。经业主依法共同决定，业主共有的设施与公共空间，可以通过改建、扩建用于补充小区便民服务设施等。

老旧住宅楼房加装电梯的，应当依法由业主表决确定。业主可以依法确定费用分摊、收益分配等事项。

街道办事处、乡镇人民政府应当健全利益协调机制，推动形成各方认可的利益平衡方案。市住房城乡建设部门应当会同有关部门，通过制定工作指引等方式加强指导。

老旧小区综合整治改造中包含售后公房的，售房单位应当进行专项维修资金补建工作，售后公房业主应当按照国家和本市有关规定续筹专项维修资金。

第三十三条 实施老旧厂房更新改造的，在符合街区功能定位的前提下，鼓励用于补充公共服务设施、发展高精尖产业，补齐城市功能短板。

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。

第三十四条 实施低效产业园区更新的，应当推动传统产业转型升级，重点发

展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业，完善产业园区配套服务设施。

区人民政府应当建立产业园区分级分类认定标准，将产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求，作为产业引入的条件。区人民政府组织与物业权利人以及实施主体签订履约监管协议，明确各方权利义务。

第三十五条 实施老旧低效楼宇更新的，应当优化业态结构、完善建筑安全和使用功能、提升空间品质、提高服务水平，拓展新场景、挖掘新消费潜力、提升城市活力，提高智能化水平、满足现代商务办公需求。

对于存在建筑安全隐患或者严重抗震安全隐患，以及不符合民用建筑节能强制性标准的老旧低效楼宇，物业权利人应当及时进行更新；没有能力更新的，可以向区人民政府申请收购建筑物、退回土地。

在符合规划和安全等规定的条件下，可以在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能，也可以用于宿舍型保障性租赁住房。

第三十六条 实施市政基础设施更新改造的，应当完善道路网络，补足交通设施短板，强化轨道交通一体化建设和场站复合利用，建设和完善绿色慢行交通系统，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络，促进绿色交通设施改造。推进综合管廊建设，完善市政供给体系，建立市政专业整合工作推进机制，统筹道路施工和地下管线建设，应当同步办理立项、规划和施工许可。城市更新项目涉及利用集体土地建设配套公共服务设施、道路和市政设施的，应当随同项目一并研究。

实施老旧、闲置公共服务设施更新改造的，鼓励利用存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，按照民生需求优化功能、丰富供给，提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施老旧公共安全设施更新改造的，应当加强首都安全保障，提高城市韧性，提高城市应对多风险叠加能力，确保首都持续安全稳定。

第三十七条 实施公共空间更新改造的，应当统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等，改善环境品质与风貌特色。实施居住类、产业类城市更新项目时，可以依法将边角地、插花地、夹心地同步纳入相关实施方案，同步组织实施。

公共空间类更新项目由项目所在地街道办事处、乡镇人民政府或者经授权的企业担任实施主体。企业可以通过提供专业化物业服务等方式运营公共空间。有关专

业部门、公共服务企业予以专项支持。

第三十八条 本市统筹推进区域综合性更新。

推动街区更新，整合街区各类空间资源，统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类更新改造，补短板、强弱项，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效，加强街区生态修复。

推动轨道交通场站以及周边存量建筑一体化更新，推进场站用地综合利用，实现轨道交通与城市更新有机融合，带动周边存量资源提质增效，促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合，补充公共服务设施。

推动重大项目以及周边地区更新，在重大项目建设时，应当梳理周边地区功能以及配套设施短板，提出更新改造范围和内容，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

第二节 实施程序

第三十九条 本市建立市、区两级城市更新项目库，实行城市更新项目常态申报和动态调整机制，由城市更新实施单元统筹主体、项目实施主体向区城市更新主管部门申报纳入项目库。具体办法由市住房城乡建设部门会同有关部门制定。

具备实施条件的项目，有关部门应当听取项目所在地街道办事处、乡镇人民政府以及有关单位和个人意见，及时纳入城市更新计划。

第四十条 项目纳入城市更新计划后，实施主体开展实施方案编制工作。编制过程中应当与相关物业权利人进行充分协商，征询利害关系人的意见。

实施主体结合实际情况编制实施方案，明确更新范围、内容、方式以及建筑规模、使用功能、设计方案、建设计划、土地取得方式、市政基础设施和公共服务设施建设、成本测算、资金筹措方式、运营管理模式、产权办理等内容。市、区人民政府有关部门应当加强对实施主体编制实施方案的指导。

第四十一条 依照本条例第二十四条第三款规定确定的实施方案，报区城市更新主管部门，由区人民政府组织区城市更新主管部门会同有关行业主管部门进行联合审查；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，应当报市人民政府批准。审查通过的，由区城市更新主管部门会同有关行业主管部门出具意见，并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。

对实施方案应当重点审核以下内容：

- （一）是否符合城市更新规划和导则相关要求；
- （二）是否符合本条例第四条相关要求；
- （三）现状评估、房屋建筑性能评估等工作情况；
- （四）更新需求征询以及物业权利人对实施方案的协商表决情况；
- （五）建筑规模、主体结构、使用用途调整等情况是否符合相关规划；
- （六）项目资金和用地保障情况；
- （七）更新改造空间利用以及运营、产权办理、消防专业技术评价情况。

第四十二条 政府投资为主的城市更新项目，可以由区人民政府或者实施主体将相同、相近类型项目或者同一实施单元内的项目统一招标、统一设计。

区人民政府或者实施主体在项目纳入城市更新计划后，在项目主体、招标内容和资金来源等条件基本确定的前提下，可以依法开展勘察设计招标等工作。

第四十三条 实施主体依据审查通过的实施方案申请办理投资、土地、规划、建设等行政许可或者备案，由各主管部门依法并联办理；符合本市简易低风险工程建设项目要求的，按照相关简易程序办理。市住房城乡建设、规划自然资源部门应当会同有关部门，建立科学合理的并联办理工作机制，优化程序，提高效率。

第四十四条 在保障公共安全的前提下，城市更新中既有建筑改造的绿地率可以按照区域统筹核算，人防工程、建筑退线、建筑间距、日照时间、机动车停车数量等无法达到现行标准和规范的，可以按照改造后不低于现状的标准进行审批。

相关行业主管部门可以按照环境改善和整体功能提升的原则，制定适合城市更新既有建筑改造的标准和规范。

第四十五条 城市更新既有建筑改造应当确保消防安全，符合法律法规和有关消防技术标准要求。确实无法执行现行消防技术标准的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用消防性能化方法进行设计，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

有关部门可以根据城市更新要求，依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

第四十六条 利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动的，有关部门应当

办理经营许可。

对于原有建筑物进行多种功能使用，不变更不动产登记的，不影响实施主体办理市场主体登记以及经营许可手续。

第五章 城市更新保障

第四十七条 实施城市更新过程中，为了满足安全、环保、无障碍标准等要求，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，增加的建筑面积可以不计入各区建筑管控规模，由各区单独备案统计。

为了保障居民基本生活、补齐城市短板，实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造、危旧楼房成套化改造的，增加的建筑面积计入各区建筑管控规模，可以由各区单独备案统计，进行全区统筹。

第四十八条 本市探索实施建筑用途转换、土地用途兼容。市规划自然资源部门应当制定具体规则，明确用途转换和兼容使用的正负面清单、比例管控等政策要求和技术标准。

存量建筑在符合规划和管控要求的前提下，经依法批准后可以转换用途。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。公共管理与公共服务类建筑用途之间可以相互转换；商业服务业类建筑用途之间可以相互转换；工业以及仓储类建筑可以转换为其他用途。

存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理；符合正面清单，但是超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑面积比例或者功能重要性确定主用途，按照主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑面积比例综合确定地价。

住房城乡建设、市场监管、税务、卫生健康、生态环境、文化旅游、公安、消防等部门应当按照工作职责为建筑用途转换和土地用途兼容使用提供政策和技术支撑，办理建设、使用、运营等相关手续，加强行业管理和安全监管。

第四十九条 开展城市更新活动的，国有建设用地依法采取租赁、出让、先租

后让、作价出资或者入股等有偿使用方式或者划拨方式配置。采取有偿使用方式配置国有建设用地的，可以按照国家规定采用协议方式办理用地手续。

根据实施城市规划需要，可以由政府依法收回国有建设用地使用权。重新配置的，经营性用地应当依法采取公开招标、拍卖、挂牌等方式。未经有关部门批准，不得分割转让土地使用权。

本市鼓励在城市更新活动中采取租赁方式配置国有建设用地。租赁国有建设用地可以依法登记，租赁期满后可以续租。在租赁期以内，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。

国有建设用地租赁、先租后让和国有建设用地使用权作价出资或者入股的具体办法由市规划自然资源部门制定。

第五十条 在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新规划以及国家和本市支持的产业业态的，在五年内可以继续按照原用途和土地权利类型使用土地，可以根据更新改造需要办理建设工程规划许可和建筑工程施工许可手续，暂不办理用地手续和不动产登记。

五年期满或者涉及转让时，经区人民政府评估，符合更新规划和产业发展方向，已经实现既定的使用功能和预期效果的，可以按照本条例第四十九条规定以新用途办理用地手续。允许用地主体提前申请按照新用途办理用地手续。

五年期限的起始日从核发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，起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。

第五十一条 在城市更新活动中，可以采用弹性年期供应方式配置国有建设用地。采取租赁方式配置的，土地使用年期最长不得超过二十年；采取先租后让方式配置的，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。

涉及缴纳或者补缴土地价款的，应当考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，综合确定土地价款。

采取租赁方式使用土地的，土地租金按年支付或者分期缴纳，租金标准根据前款以及地价评估规定确定。土地租金按年支付的，年租金应当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。

第五十二条 城市更新范围内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。无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，区人民政府应当组织有关部门进行调查、认定，涉及违反法律规定的，应当依法处理；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。

城市更新项目应当权属清楚、界址清晰、面积准确，实施更新后依法办理不动产登记。

第五十三条 本市鼓励在符合控制性详细规划的前提下，采取分层开发的方式，合理利用地上、地下空间补充建设城市公共服务设施，并依法办理不动产登记。

支持将符合要求的地下空间用于便民服务设施、公共服务设施，补充完善街区服务功能。

第五十四条 市、区人民政府应当加强相关财政资金的统筹利用，可以对涉及公共利益、产业提升的城市更新项目予以资金支持，引导社会资本参与。鼓励通过依法设立城市更新基金、发行地方政府债券、企业债券等方式，筹集改造资金。

纳入城市更新计划的项目，依法享受行政事业性收费减免，相关纳税人依法享受税收优惠政策。

鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，适应城市更新融资需求，依据审查通过的实施方案提供项目融资。

按照国家规定探索利用住房公积金支持城市更新项目。

第六章 监督管理

第五十五条 市、区人民政府及其有关部门在实施城市更新过程中，应当依法履行重大行政决策程序，统筹兼顾各方利益，畅通公众参与渠道。

第五十六条 市人民政府以及市住房城乡建设等有关部门应当加强对区人民政府及其有关部门城市更新过程中实施主体确定、实施方案审核、更新决定作出、审批手续办理、信息系统公示等情况的监督指导。

国有资产监督管理机构应当建立健全与国有企业参与城市更新活动相适应的考核机制。

第五十七条 区城市更新主管部门会同相关行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督，可以结合项目特点，通过签订履约监管协议等方式明确监管主体、监管要求以及违约的处置方式，加强监督管理。

城市更新项目应当按照经审查通过的实施方案进行更新和经营利用，不得擅自改变用途、分割销售。

第五十八条 对于违反城市更新有关规定的行为，任何单位和个人有权向市、区人民政府及其有关部门投诉、举报，市、区人民政府及其有关部门应当按照规定及时核实处理。

第七章 附 则

第五十九条 本条例自 2023 年 3 月 1 日起施行。



[原文链接](#)



（十三）关于发布《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》 （2023年版）的通知

京规自发〔2023〕96号

各有关单位：

《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》（以下简称《指南》）实施两年来，有效解决了一批制约我市既有建筑改造工程遇到的消防难点、堵点问题，为城市更新行动提供了有力支撑。随着《北京市城市更新条例》颁布实施，各种类型城市更新改造项目日益增多，对既有建筑改造消防技术标准的需求进一步加大，在此背景下，市规划自然资源委通过持续跟踪评估和广泛征求意见，组织对《指南》进行了动态修编。

此次修编的目标是实现《指南》覆盖更多既有建筑改造消防技术问题，同时确保改造工程消防安全目标、技术合理性与工程经济性更加统筹协调。修编的主要内容包括：

- 一、补充《指南》未覆盖的技术条款；
- 二、对部分已有条款进行修改完善；
- 三、与即将实施的《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）要求相衔接；
- 四、补充条文说明，更便于理解、掌握和应用；
- 五、细化消防安全评估具体要求，提供评估样表。

目前，《指南》修编稿已通过专家评审，现予以发布实施，可作为我市范围内开展既有建筑改造工程消防设计、审查等相关工作的依据。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2023年04月19日

附件：北京市既有建筑改造工程消防设计指南（2023年版）

[原文链接](#)



（十四）关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知

京建发〔2023〕95号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各相关单位：

按照《北京市统筹疫情防控和稳定经济增长的实施方案》（京政发〔2022〕23号）要求，为加快推进我市危旧楼房改建工作，结合试点项目实施情况，经请示市政府同意，现就进一步做好危旧楼房改建有关工作通知如下：

一、对位于核心区内历史文化街区和其他成片传统平房区、规划道路、绿地、广场、水域以及政务功能要求高的重点地区内的危旧楼房，应进行腾退置换，引导居民异地安置，按照北京市相关规定执行。除上述地区外，在符合规划用途管控和风貌保护要求，且周边条件允许的情况下，可通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造。

二、对于不具备就地改建条件，需按照腾退置换方式实施的危旧楼房，拆除的建筑规模（不含违法建设）可由各区纳入建设指标池，统筹使用指标。拆除后的用地可按规划进行建设或利用。

三、对于就地改建的项目，可适度改善原有居民的居住条件，并按如下原则控制套内增加的面积。

1. 对于非成套住宅进行成套化改造，套内可适当增加厨房、卫生间面积，具体可参照国标和我市《住宅设计规范》（DB11/1740-2020）最低标准执行，使用面积厨房约4平方米，卫生间约3平方米。

2. 对于成套住宅，应尽量在原有套内建筑面积的基础上通过内部调整进行优化，原则上原建筑面积大于70平方米的套型不再增加套内建筑面积，原建筑面积小于70平方米的套型，且原厨房、卫生间面积小于我市《住宅设计规范》（DB11/1740-2020）最低标准的，可以参照规范适当增加厨房和卫生间使用面积达到最低标准。

3. 套内建筑面积外的公共部分改造，应因地制宜结合项目具体情况，在满足基本适用的前提下，按照节约、高效的原则设计。

四、改建项目原则上不增加原有居民户数，对于改建前存在多户合居情况的，经区政府认定后，改建后可以原地分户安置。

五、危旧楼房改造项目增加规模须符合建筑规模管控要求。在适度改善原有居

民居住条件的基础上，具备条件的，还可充分利用地上、地下空间适当增加建筑规模，用于建设配套设施、保障性租赁房、公租房或共有产权房等，增加的建筑规模由区政府在全区建筑规模总量中统筹平衡。增加建筑规模涉及经营性用途的，应依法办理土地有偿使用手续。增加的保障性租赁房由区政府按照有关政策执行，公租房由市区平台公司持有运营，共有产权住房应按照《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）有关规定，确定销售价格和售房对象，所得收益可用于反哺项目投入。

六、加强危旧楼房改建方案会商机制。危旧楼房改建工作坚持因地制宜，按照“一楼一策”组织实施。区政府授权确定实施主体后，实施主体会同项目所在街道（乡镇）、责任规划师组织开展摸底调查，征询居民意向，并委托专业设计单位编制规划设计方案和改建实施方案。规划设计方案由区政府组织相关部门指导优化，征求责任规划师意见，并通过公示、座谈等方式充分征询居民意见。改建实施方案由区住房城乡建设委（房管局）负责审核。规划设计方案、改建实施方案应报市老旧小区综合整治联席会办公室备案。改建项目地上建筑规模增量原则上不超过30%，超过30%的，改建设计方案需经区政府审定后报市规划自然资源委会同市住房城乡建设委审定；对于受规划条件限制，难以满足全部就地上楼条件的，结合腾退置换政策组织实施。

七、本通知自印发之日起施行，此前规定与本通知不一致的，以本通知为准。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2023年3月21日

[原文链接](#)



（十五）印发《亦庄新城城市更新实施办法》的通知

京技管发〔2023〕23号

工委、管委会各机构，各街道，通州区、大兴区各相关镇：

现将《亦庄新城城市更新实施办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京经济技术开发区管理委员会

2023年9月21日

亦庄新城城市更新实施办法

第一章 总则

第一条【总体目标】

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》以及北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标，按照《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》和《北京市城市更新行动计划（2021—2025年）》要求，依据《北京市城市更新条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第88号），在严格落实《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》总体要求基础上，支撑“两区”建设总体目标，为优化职住比例、补足公共服务设施短板、提升区域环境品质，特制定本办法。

第二条【指导思想】

落实《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》的建议，坚持绿色发展理念，强化过程管控，统筹推进城市更新，持续优化亦庄新城土地资源配置，节约集约利用存量用地，有机完善城市生产生活生态空间布局，织补城市功能，提升城市品质，增强发展活力，进一步推动亦庄新城高质量发展，打造全球产业新城综合发展标杆。

第三条【基本原则】

城市更新是对亦庄新城范围内城市空间形态和城市功能进行的持续改造和优化调整，是进一步强化“四区一阵地”功能定位，推动亦庄新城高质量发展的重要路

径，应坚持以下原则：

规划引领，圈层引导。高质量落实城市总体规划、分区规划和控制性详细规划，强化规划引导、分类管控、总量平衡，统筹民生保障与产业发展，合理确定功能布局、更新时序和规模总量，以城市更新优化人居环境、保障产业发展。针对北京经济技术开发区（以下简称“经开区”）60平方公里及扩区165平方公里范围内不同的城市建设阶段及更新需求制定差异化的引导政策。

政府统筹，市场运作。强化北京经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）在城市更新过程中的引导作用。坚持先治理、后更新，统筹发挥规划、土地、资金、政策等多途径调控作用，做好服务保障。充分发挥市场机制作用，创新多元化更新模式。

多元参与，共建共享。充分调动公众、社会组织、不动产权人参与城市更新的积极性、主动性，建立平等协商机制，尊重各方意愿，协调多方利益，实现决策共谋、发展共建、成果共享、多方共赢。

产业导向，分类实施。将产业用地（类）更新作为核心工作，根据亦庄新城总体发展布局，突出亦庄新城产业发展特色，充分考虑不同街区发展水平、产业定位，结合城市空间形态、用地性质分类提出城市更新需求，明确更新任务目标路径，打造具有“亦庄特色”的城市更新模式，通过城市更新服务于“两区”建设的总体目标。坚持将“工业用地工业用途”“先有项目再有更新”作为亦庄新城产业用地（类）更新的基本原则。

产城融合，绿色发展。推动空间改造落实海绵城市、韧性城市建设、无障碍环境建设要求，织补街区功能、提升环境品质、优化功能布局，立足“双碳目标”，融入绿色发展理念，实现创新、协调、绿色、可持续的有机更新。

数字赋能，智慧管理。利用大数据、5G等数字通讯技术，加快推进新型基础设施建设，实现城市与项目的数字化双赋能。强化数据要素驱动作用，统筹城市更新数据管理，动态整合城市更新项目基本情况，打造城市更新“数智平台”，打破“数据壁垒”，实现数据的汇聚共享、融合应用和及时更新。

第四条【工作思路】

亦庄新城整体225平方公里落实《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》城乡建设要求，依规推进城镇化进程，避免大拆大建，整体目标为持续

优化人居环境，不断提升城市空间品质，推动建设功能完备、产城融合、活力迸发、人与自然和谐共生的全球产业新城综合发展标杆。

经开区 60 平方公里范围内管委会全面推进城市更新工作，扩区 165 平方公里范围内，由管委会统筹推进产业用地（类）更新。产业用地（类）更新保障工业红线总量，实现质量升级，城市更新在政策、建设指标、资金支撑等方面优先保障产业类项目。探索创新建筑功能分层复合利用模式；依托创建绿色工业建筑集中示范区的契机，持续优化绿色建筑和生态街区建设，鼓励推广装配式建筑，打造有亦庄新城特色的生态、智慧街区。

第二章 更新内容

第五条【一般规定】

城市更新以街区为单元进行实施，以重点项目带动，整合各类空间资源，有针对性地补短板、强弱项。按照片区功能定位，依据片区产业定位、城市功能，结合不动产权人意愿以及相关利益方意见，推动亦庄新城内产业用地（类）、老旧商务楼宇、传统商业设施、老旧小区和危旧楼房、公共设施和公共空间、区域综合性更新等六种类型更新改造。其中，亦庄新城 225 平方公里范围内产业用地（类）更新升级，核心区 60 平方公里内老旧商务楼宇、传统商业设施、老旧小区和危旧楼房、公共设施和公共空间、区域综合性更新等更新改造按本文件执行。

第六条【产业用地（类）更新升级】

亦庄新城整体 225 平方公里范围内，由管委会统筹推进产业用地（类）更新。坚持“工业用地工业用途”、“先有项目再有更新”原则，在亦庄新城范围内的存量产业用地的土地使用权人可申请城市更新。鼓励通过管委会主导下的收储、回购、腾笼换鸟，及司法拍卖等方式盘活工业用地，发展符合亦庄新城主导产业定位的高精尖产业。鼓励完善配套设施，充分利用地下空间，补充城市配套短板，织补公共空间，提升街区活力。鼓励绿色工业建筑推广普及，推动既有建筑绿色化改造以及低碳零碳园区建设。

鼓励央企、国有企业结合自身经营实际，采取多种方式盘活存量空间资源；鼓励其他土地使用权人与区属国有企业或具备园区运营资质的专业公司合作运营，引入项目应符合经开区产业发展方向。

申请城市更新的产权方须在亦庄新城内进行工商、税务、统计登记。

第七条【老旧商务楼宇改造】

鼓励老旧商务楼宇通过升级改造、功能优化、设施设备更新等方式盘活更新，并在更新过程中提倡符合产业发展定位方向的业态转型升级。鼓励应用 5G、人工智能和绿色智慧综合能源等技术，培育集约化、智慧化、绿色化精品楼宇。鼓励地下空间在条件允许的情况下多用途复合利用。鼓励引进优质高端服务资源，加强街区配套功能，打造新场景，开发新消费，发展新业态，提升街区活力。

第八条【传统商业设施升级改造】

坚持民生导向，优化商业设施功能定位，提升空间资源利用效能，推动项目升级、功能升级、业态升级，扩大服务消费供给，提升商业服务能力，优化街区环境，打造活力街区，有序推进商圈提档升级，构建消费新格局，形成一批分布合理、各具特色、全方位满足人民群众消费需求的商圈群落，构建与亦庄新城发展相适应的高品质商业服务体系，助力北京国际消费中心城市建设。鼓励商业设施的数字化升级改造，探索所有权、管理权分离的统筹运营管理模式。

第九条【老旧小区、危旧楼房更新改造】

立足老旧小区的建设现状，按照各街镇实际需求，结合《北京市老旧小区改造工作改革方案》（京政办发〔2022〕28号）、《北京市老旧小区综合整治工作手册》（京建发〔2020〕100号）、《关于老旧小区更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕120号）相关工作流程及要求推进。鼓励在老旧小区更新过程中提供公租房、人才公寓等内容，优化亦庄新城职住比例。

以具体项目为单位，参照《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》（京建发〔2020〕178号）相关要求执行。

第十条【公共设施、公共空间更新改造】

鼓励开展以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足短板为主的设施类城市更新，和以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新。

实施市政基础设施更新改造的，应当完善道路网络，补足交通设施短板，强化轨道交通一体化建设和场站复合利用，建设和完善绿色慢行交通系统，构建连续、通畅、安全的步行与自行车道网络，促进绿色交通设施改造。

实施老旧、闲置公共服务设施更新改造的，鼓励利用存量资源改造为公共服务

设施和便民服务设施，按照民生需求优化功能、丰富供给，提升公共服务设施的服务能力与品质。

实施老旧公共安全设施更新改造的，应当加强首都安全保障，提高城市韧性，提高城市应对多风险叠加能力，确保首都持续安全稳定。

实施公共空间更新改造的，应当统筹绿色空间、滨水空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等，改善环境品质与风貌特色。实施居住类、产业类城市更新项目时，可以依法将边角地、插花地、夹心地同步纳入相关实施方案，同步组织实施。

公共空间类更新项目由行业主管部门、项目所在地街镇或者经授权的企业担任实施主体。企业可以通过提供专业化物业服务等方式运营公共空间。有关专业部门、公共服务企业予以专项支持。

第十一条【区域综合性城市更新】

推动街区更新，整合街区各类空间资源，统筹推进居住类、产业类、设施类、公共空间类更新改造，补短板、强弱项，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效，加强街区生态修复。

推动轨道交通场站以及周边存量建筑一体化更新，推进场站用地综合利用，实现轨道交通与城市更新有机融合，带动周边存量资源提质增效，促进场站与周边商业、办公、居住等功能融合，补充公共服务设施。

推动重大项目以及周边地区更新，在重大项目建设时，应当梳理周边地区功能以及配套设施短板，提出更新改造范围和内容，推动周边地区老旧楼宇与传统商圈、老旧厂房与低效产业园区提质增效，促进公共空间与公共设施品质提升。

第三章 组织实施

第十二条【城市更新实施主体】

城市更新项目实施主体应按照《北京市城市更新条例》相关规定确定。

结合亦庄新城产业用地（类）、经开区老旧小区更新实际，对于产业用地（类）更新升级，由在亦庄新城范围内获得产业用地使用权的不动产权人作为城市更新项目实施主体，经管委会批准后依法开展城市更新，或结合产业发展情况，由经管委会引导，发挥属地作用，为需开展城市更新的片区更新项目确定实施主体。实施主体按照市场化方式实施更新改造，开展城市更新项目投资、建设、运营等工

作。老旧小区更新改造，由街镇或供电公司、燃气公司、自来水公司等专业公司按照责任分工作为项目实施主体。

第十三条【城市更新方案申报】

城市更新项目实施主体提出城市更新方案，提交管委会审核。建立区级城市更新项目库，实行城市更新项目常态申报和动态调整机制，由城市更新实施单元统筹主体、项目实施主体向城市更新主管部门申报纳入项目库。

产业用地（类）城市更新方案，经管委会批准后签订《城市更新协议》，发放《城市更新方案批复意见书》。

老旧小区更新方案，经经开区老旧小区更新联席会议审核通过后报市住房城乡建设委。鼓励社会资本参与老旧小区更新工作。

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，应当报市人民政府批准。

第十四条【实施与验收】

管委会各部门按照各自职能及责任分工对城市更新项目的实施过程进行具体监管。

符合北京市简易低风险工程建设项目要求的，项目实施可按照《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》（京规自发〔2019〕439号）执行。

涉及升级改造的城市更新项目建设完成后，建设单位应及时按照相关流程申请办理竣工验收手续。

第十五条【实施后监管】

产业用地（类）城市更新，强化管委会统筹协调作用，建立项目准入、评估、预警及退出机制，对城市更新项目开展常态化、动态化的全生命周期管理工作。

第四章 保障措施

第十六条【加强组织保障】

按照市委城市工作委员会和经开区工委、管委会总体工作要求，根据城市更新工作调度机制，统筹推进城市更新工作，协调调度各相关部门，构建协同工作机制，加强政策创新，强化责任落实，制定更新计划，形成任务台账，建立与市级单位联系机制。

第十七条【加大资金保障】

探索城市更新发展基金，支持金融机构通过提供提容改造、园区建设、收储回购等相关的中长期金融产品及房产收益权资产证券化等方式，为城市更新提供资金支持。鼓励国有平台公司按照工委、管委会要求设立基金，强化市场化运作，充分调动社会资本参与积极性，实现多渠道融资。

第十八条【完善机制保障】

管委会在本办法基础上，结合亦庄新城实际城市更新需求，由各相关部门依据工作职责按需制定各类实施细则，形成亦庄新城“1+N”城市更新政策体系。

第五章 附则

第十九条【未尽事项】

本办法未尽事项，按照《北京市城市更新条例》相关规定执行。

第二十条【其他】

本办法由北京经济技术开发区管理委员会负责解释，自发布之日起实施，有效期五年，并根据实际情况适时修订。



大地机构
LANDMASTER

[原文链接](#)



（十六）关于印发加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展实施方案的通知

京发改规〔2023〕12号

各相关单位：

为加快建设具有首都特色的现代化产业体系，充分发挥政府投资引导带动作用，推动腾退低效产业空间改造利用释放高品质的产业空间资源，结合城市更新行动，北京市发展和改革委员会制定了《关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案》，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

北京市发展和改革委员会

2023年8月31日



关于加强腾退低效产业空间改造利用促进产业高质量发展的实施方案

为加快建设具有首都特色的现代化产业体系，充分发挥政府投资引导带动作用，调动市场主体的积极性和创造性，推动全市腾退低效产业空间改造利用升级、功能优化、提质增效，结合城市更新行动，释放高品质的产业空间资源，助推首都产业智能化、绿色化、融合化发展，特制定本方案。

一、基本原则

（一）严格落实城市总体规划。以新时代首都发展为统领，立足区域功能定位，统筹存量空间资源，有序推进腾退低效产业空间更新改造，服务壮大以高精尖产业为代表的实体经济。

（二）充分发挥市场主导作用。发挥政府投资的激励和撬动作用，鼓励多元参与、共建共享的更新模式，切实有效带动社会资本参与腾退低效产业空间改造利用。

(三) 加强改革创新。探索以产业为主导创新片区整体综合更新、同步更新模式，做好产业空间与公共空间的衔接和联动，打造多类型产业空间更新组团，带动区域整体提升。

(四) 坚持效果导向。打造绿色建筑、智慧楼宇和智慧园区等优质产业载体，提高载体服务产业绿色化升级和数字化转型的能力，为优势产业集群落地提供空间要素保障。

二、支持政策

在符合首都功能定位和规划前提下，项目实施单位可通过自主、联营、租赁等方式对腾退低效产业空间开展结构加固、绿色低碳改造、数字基础设施提升、建筑内外部装修以及片区基础设施改造等，带动区域产业升级。市政府固定资产投资对于符合条件的项目给予支持。

(一) 支持类型

1. 低效楼宇改造项目。重点支持整栋空置、正在使用但入驻率偏低或单位面积年区级税收低于 200 元/平方米、现状功能定位或经营业态不符合城市发展功能需求，且建成时间 10 年以上的存量商务楼宇和商业设施改造。改造面积需超过 2 万平方米。

2. 老旧厂房改造项目。重点支持由于疏解腾退、产业转型、功能调整以及不符合区域产业发展定位等原因，原生产无法继续实施的老旧工业厂房、仓储用房、特色工业遗址及相关存量设施改造。改造面积需超过 3000 平方米。

3. 片区统筹改造项目。重点支持连片区域内低效楼宇、老旧厂房等产业空间以及道路、绿化等配套基础设施整体改造，促进形成产业空间组团。项目需由单一实施主体开展并打捆申报，低效楼宇改造总规模超过 2 万平方米或老旧厂房改造总规模超过 3000 平方米。

(二) 支持条件

改造项目需产权清晰、有明确产业定位及准入标准、建立运营管理机制，并满足以下条件。

1. 改造后引入的业态应为战略性新兴产业、高精尖产业、现代服务业，或属于先进制造业与现代服务业融合发展、数字经济与实体经济融合发展的重点领域。

2. 大力发展绿色建筑，在建筑本体改造时同步实施高水平的节能绿色化改造；具备条件的项目应增设可再生能源利用设施，改造中应积极使用绿色建材。

3. 强化与周边环境协同，织补城市功能，通过营造共享生态、打造开放空间等方式，补齐周边地区公共服务功能以及配套设施短板。

（三）改造目标

1. 引入区级以上且符合区域功能定位的重大产业项目和重点企业；项目交付后1年内，低效楼宇改造项目入驻率应不低于80%，老旧厂房改造项目入驻率应不低于70%。

2. 具备可再生能源利用条件的项目，应有不少于全部屋面水平投影40%的面积安装太阳能光伏，供暖可采用地源、再生水或空气源热泵等方式；项目改造后的综合节能率达到15%以上。

（四）支持方式和标准

分为投资补助和贷款贴息两种，符合条件的改造项目可以申请其中一种支持方式。

1. 投资补助。低效楼宇改造项目，按照固定资产投资总额10%的比例安排市政府固定资产投资补助资金，最高不超过5000万元。老旧厂房改造和配套基础设施改造项目，按照固定资产投资总额30%的比例安排市政府固定资产投资补助资金，最高不超过5000万元。

2. 贷款贴息。对于改造升级项目发生的银行贷款，可以按照LPR（实际利率低于LPR的，按照实际利率）给予不超过2年的贴息支持，总金额不超过5000万元。

（五）原则上只支持在建项目或已具备开工条件的项目，确保投资计划下达即可投入使用，且能够尽快形成实物工作量，已完工项目不再予以支持。通过其他渠道获得过市级财政性资金支持的项目，不再予以支持。

三、工作流程

（一）项目申报

项目单位向所在区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局提出资金支持申请，由区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局对项目的真实性、合规性、建设条件、申报条件、申报材料等进行初审，征求区政府或北京经济技术开发

区管委会对项目建设及申报的意见后向市发展改革委申报。

申报材料包括项目所在区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局出具的申请资金支持的请示及初审意见、项目立项文件、资金申请报告等。

（二）审批与资金拨付

市发展改革委对申报项目按规定开展入库评估，批复项目资金申请报告后下达资金。

（三）项目评价

项目交付后1年内，由区发展改革委或北京经济技术开发区经济发展局组织开展评价工作，对照改造目标，从产业功能导入、税收贡献、企业入驻率、综合节能率、资金使用规范性等方面对项目整体实施情况开展综合评价，并出具评价报告，报送市发展改革委。

四、服务管理

（一）严格项目管理

1. 项目申报单位应当对项目申报材料的真实性进行承诺，严格落实产业准入、绿色节能改造及工程建设安全等相关法律法规，按规定使用支持资金，确保专款专用。

2. 各区政府及北京经济技术开发区管委会应落实属地责任，明确本区域低效楼宇认定标准，建立资源台账和项目储备库并动态更新管理，按季度报送市发展改革委，原则上申请资金支持的项目应纳入储备库。对于获得资金支持的项目，应当统筹协调相关部门做好项目管理工作，严把业态准入，实现项目建设运营的全过程管理。

3. 市发展改革委根据各区报送资源台账和项目储备库汇总形成北京市低效楼宇资源台账和项目储备库，对于资金支持项目采取在线监测、现场核查等方式，积极探索对项目主体的信用评价，强化对项目实施情况的监督检查。

（二）做好服务保障

1. 支持绿色发展。获得资金支持的项目将纳入北京绿色交易所企业碳账户和绿色项目库，鼓励入库项目单位开展项目碳排放核算，探索开展项目碳中和认证。鼓励北京绿色交易所依托绿色项目库，拓宽项目绿色融资渠道。

2. 强化协同支持。鼓励各区通过固定资产投资、租金及运营补贴等方式对市级支持项目予以协同支持。支持项目单位优先采购本市首台（套）重大技术装备目录产品。

3. 鼓励政策创新。鼓励各区积极探索腾退低效产业空间改造利用的新模式、新路径，创新方式推动土地资源集约利用、空间资源高效使用。

4. 加强融资服务。鼓励金融机构创新服务，将腾退低效产业空间利用项目纳入授信审批快速通道，积极拓展贷款抵（质）押物范围。

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十七）关于印发《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》的通知

京规自发〔2023〕313号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，各相关委、办、局：

为深入贯彻落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，发挥规划引领作用，“以进促稳”主动实施规划，通过政策创新拓展经济社会高质量发展空间，持续完善城市功能，提高空间品质，根据《北京市城乡规划条例》《北京市城市更新条例》等相关要求，市规划自然资源委制定了《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》）。经市政府研究同意，现将《指导意见》印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。



大地机构
LANDMASTER

北京市规划和自然资源委员会

2023年12月26日

北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）

为深入实施《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，依据《北京市城乡规划条例》《北京市城市更新条例》《国务院关于深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案的批复》等相关要求，结合本市实际，制定本意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神 and 习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以新时代首都发展为统领，坚持以人民为中心，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚定推动高质量发展的战略定力，全面深化改革，切实增强经济活力，完善城市功能，提高空间品质，久久为功持续深入实施北京城市总体规划。

（二）基本原则

坚持规划引领，落实北京城市总体规划战略引领和刚性管控要求，持续优化提升首都功能；坚持创新发展，强化规划实施的弹性适应能力，拓展经济社会高质量发展空间；坚持集约高效，合理引导空间资源的流动和集聚，增强城市发展活力。

（三）概念内涵

本意见所称建设用地功能混合使用（以下简称“用地功能混合”），是指在规划编制、规划实施、建筑更新阶段，通过合理引导街区功能混合、地块性质兼容和建筑用途转换，满足不同发展阶段的需求，节约集约利用空间资源。

（四）适用范围

朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、大兴区、顺义区、昌平区、房山区、门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区等13个区和亦庄新城的建设用地功能混合使用，适用本意见。

首都功能核心区和北京城市副中心的建设用地功能混合使用，在严格落实党中央、国务院对控制性详细规划批复要求的基础上，参照本意见执行。

本意见未涉及的其他建设用地功能混合使用情形，按照本市相关规定执行。

二、规划编制阶段，加强街区层面功能混合

为传导总体规划管控要求，加强刚弹结合管理，控制性详细规划采取主导功能管控的方式推动街区功能混合，科学合理布局城市生产、生活、生态空间，促进产城融合、职住平衡，营造高品质的活力街区。

（一）主导功能分区

控制性详细规划编制中应根据街区主导功能、定位要求与特色亮点，合理划定建设用地的主导功能分区，明确主导功能，提出功能混合相关要求。

（二）主导功能管控

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。

（三）重点地区引导

适应各圈层的差异化发展需求，加强城市重点功能区和政策区功能混合规划引导，充分保障首都功能和重大项目落地，优化配置用地资源，提升街区发展能级，打造品质高、风貌优的品牌街区。

（四）街区分类引导

实施率较高的存量更新类街区（实施率 80%以上），重点推动非首都功能疏解、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。

实施率中度的优化完善类街区（实施率 40%-80%），强化重点功能区、轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）等地区土地资源高效复合利用，通过功能整合提升区域综合效益和综合承载能力。

实施率较低的动态引导类街区（实施率 40%以下），高标准统筹谋划布局合理、功能完善、职住均衡、服务优质的活力街区，实现空间资源集约高效利用。

（五）地块深化落实

规划实施应落实控制性详细规划确定的主导功能分区与功能管控等要求，加强空间资源高效配置，将主导功能和混合功能细化落实到地块，统筹安排用地功能布局。同时，加强动态监测，保障街区主导功能有效传导、其他功能合理配置。

三、规划实施阶段，支持地块使用性质兼容

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，提升土地使用的灵活性和适应性，促进空间高效复合利用。项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系，应保持主用途的主导地位并优先实现，兼容用途应始终服务于主用途。兼容用途应互不相斥，符合安全、环境、消防等相关要求。属于保障性租赁住房项目的，按照有关规定执行。

（一）兼容清单管理

地块性质兼容应符合正负面清单管理要求，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地和仓储用地按照允许兼容、禁止兼容功能清单的规定和要求执行。

（二）兼容比例管控一般要求

居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、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%。

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规模的 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规模的 15%。

（三）兼容比例管控特殊要求

允许位于轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）、家园中心等范围内的地块，在符合街区主导功能以及产业、居住、三大设施等规模管控要求的前提下，对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后，可进行高于兼容比例管控一般要求的功能混合。

涉及存量国有建设用地且为单一用途产业用地的功能兼容，按照存量国有建设用地盘活利用的有关规定执行。

（四）兼容情景管理

在项目设计方案中应确定地块性质兼容的具体内容和规模。

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、使用年期，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。轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）、家园中心等兼容商业等经营性功能且需同期建设的，可由区政府、北京经济技术开发区管委会委托实施主体统一建设，土地先按划拨方式供应，经营性部分按照相关规定办理土地有偿使用手续。

在供地条件、土地有偿使用合同或划拨决定书中，对地块的主用途以及兼容用途的具体内容和规模比例有明确规定的，从其规定。

（五）产权登记及转让管理

产权单位可对兼容用途部分依法申请办理不动产登记手续。公共管理与公共服务用地的兼容用途部分不得对外销售。工矿用地和仓储用地的主用途部分和兼容的经营性用途部分应整体持有，确需转让的应一并转让，兼容的经营性用途部分不得脱离主用途部分单独转让，避免变相开发。

四、建筑更新阶段，鼓励存量建筑用途转换

在存量建筑更新阶段，纳入城市更新项目库的项目，在保障安全、符合详细规划、城市更新等相关专项规划以及保障主体的合法权益的前提下，可结合政策导向、市场需求、物业权利人诉求及公共利益需要，对存量建筑进行用途转换，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，激发城市活力，促进高质量发展。涉及转换为保障性租赁住房的，按照有关规定执行。

存量建筑用途转换应符合历史文化资源保护相关规定，同时应遵守其他有关规划建设用途管制的规定，不得变相将违法建筑合法化。

（一）转换正面清单管理

存量建筑用途转换应以保障安全和公共利益优先为前提，按照存量建筑用途转换正面清单要求进行分类转换。

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，探索建立相应奖励机制。

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。

允许文化、教育、体育、医疗卫生、托育服务、社会福利、社区综合服务、机关团体等用途相互转换，允许利用非经营性公共管理和公共服务设施补充便民设施。

允许工矿用地和仓储用地，利用存量建筑完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板、发展高精尖产业等国家和本市支持的产业。相关用途转换应满足国家和本市对产业空间的相关管控要求。

（二）转换规模比例管控

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。

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。

文化、教育、体育、医疗卫生、托育服务、社会福利、社区综合服务、机关团体等用途的相互转换，结合居民更新需求、物业权利人意愿，并征求行业主管部门意见，综合确定转换比例，可按照不改变规划用地性质和土地用途管理。允许公共管理和公共服务设施中，不超过地上总建筑规模的 10%，转换为便民设施，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

一类和二类工业用地上的存量建筑功能转换，转换后生产用途以外的其他用途总地上建筑规模不超过宗地上总建筑规模的 30%，且转换为工业研发以外用途的总地上建筑规模不超过宗地上总建筑规模 15%的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。超过以上比例要求的，应当依法办理土地用途变更手续。符合《北京

市城市更新条例》第五十条情形的，遵照执行。

工业研发用地和仓储用地上的存量建筑功能转换，转换后主用途以外的其他用途总地上建筑规模不超过宗地上总建筑规模 15%的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。转换后主用途以外的其他用途总地上建筑规模占比超过 15%的，应当依法办理土地用途变更手续。符合《北京市城市更新条例》第五十条情形的，遵照执行。

（三）用途转换管理

存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。存量建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。不增加建筑规模的，不补缴土地价款。利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动，未办理不动产变更登记的，不影响实施主体办理市场主体登记以及经营许可手续。符合正面清单，但超过比例管控要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑规模比例或者功能重要性确定主用途，按照主用途确定土地配置方式、使用年期，结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价。符合《北京市城市更新条例》第五十条情形的，遵照执行。

公共管理与公共服务用地存量建筑的用途转换部分不得对外销售。工矿用地和仓储用地存量建筑的用途转换部分不得分割转让，避免变相开发。

五、加强过程管理和实施保障

（一）加强统筹协调

市规划自然资源委要发挥好统筹协调作用，及时汇总施行过程中遇到的问题，总结推广相关经验，及时完善管理规则，指导各区因地制宜制定相关实施细则。遇有重大事项应及时向市委、市政府请示报告，如涉及重大决策事项应当提请首都规划建设委员会审议。

（二）强化部门联动

发展改革、经济和信息化、住房城乡建设、市场监管、税务、卫生健康、生态环境、文化和旅游、公安、消防等部门依据职责，从建设管理、投资收益等方面，为加强用地功能混合实施管理提供支撑和保障，同时加强安全监管。其他相关行业主管部门应依据本部门职责，加强政策创新和典型案例引领。

（三）压实属地责任

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会应组织建立本地区用地功能混合管控机制和决策咨询机制，广泛听取街道办事处、乡镇政府、社区居委会和居民意见，集成市区两级土地、规划、财政、金融等政策工具，因地制宜制定适合本地区的工作细则，探索用地功能混合在不同应用阶段的实施路径，摸清存量情况，制定实施计划，推进手续办理。各区要加强项目前期审核、中期监督、后期评估、全程监管的全生命周期管理，促进土地资源集约高效利用。

（四）其他

本意见自印发之日起试行，有效期 2 年。本意见由市规划自然资源委负责解释。

附件：北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（十八）关于印发《中关村国家自主创新示范区低效产业园区更新建设导则（试行）》的通知

京科园发〔2024〕59号

各有关单位：

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，进一步引导低效产业园区更新改造规范实施，结合工作实际，北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会研究制定了《中关村国家自主创新示范区低效产业园区更新建设导则（试行）》。现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

附件：中关村国家自主创新示范区低效产业园区更新建设导则（试行）



北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会

大地机构
LANDMASTER

2024年3月7日

[原文链接](#)



(十九) 关于印发《北京市传统商业设施更新导则》的通知

京商函字〔2024〕198号

各区政府，各相关单位：

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，深入推进传统商圈和传统商业设施更新改造，按照《北京市实施城市更新行动三年工作方案（2023-2025年）》相关工作要求，市商务局编制了《北京市传统商业设施更新导则》，现印发你们参照执行。

北京市商务局

2024年3月4日

附件：[北京市传统商业设施更新导则](#)

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（二十）关于印发《老旧低效楼宇更新技术导则（试行）》的通知

京建发〔2024〕83号

各区人民政府、经开区管委会、各相关单位：

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，按照市政府研究编制各类项目更新导则，明确技术标准，指导项目实施的有关要求，更好地服务于老旧低效楼宇更新改造，市住房城乡建设委制定了《老旧低效楼宇更新技术导则（试行）》，已经审查通过，现印发给你们，请各单位在开展老旧低效楼宇更新工作中参照执行。

特此通知。

附件：[关于印发老旧低效楼宇更新技术导则（试行）通知.docx](#)

北京市住房和城乡建设委员会

2024年3月18日



[原文链接](#)



（二十一）关于印发《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》 的通知

京规自发〔2024〕67号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，市政府各委、办、局，各相关单位：

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，现将《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》印发给你们，请结合工作实际认真贯彻执行。

特此通知。

附件：老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）.pdf

附件-附件：老旧厂房更新改造工作流程图.pdf



大地机构
LANDMASTER

北京市规划和自然资源委员会

北京市发展和改革委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市经济和信息化局

北京市科学技术委员会

2024年3月14日

[原文链接](#)



(二十二) 关于印发《北京市老旧厂房更新导则》的通知

京经信发〔2024〕14号

各相关单位：

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，指导北京市开展老旧厂房更新改造工作，补齐城市功能短板，实现存量空间资源提质增效，提升高精尖产业承载能力，加快推进新型工业化，助力北京高质量发展，特制定本导则，现印发给你们，请结合实际执行。

北京市经济和信息化局

2024年3月25日

附件：北京市老旧厂房更新导则

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（二十三）关于印发《北京市工业用地先租后让指导意见（试行）》的通知

京规自发〔2024〕42号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会、临空经济区（大兴）管委会，市有关单位：

经市政府同意，现将《北京市工业用地先租后让指导意见（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2024年2月18日

北京市工业用地先租后让指导意见（试行）

为贯彻落实中共中央关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的要求，深化产业用地市场化配置改革，根据《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号），现就我市工业用地采用先租后让方式配置提出以下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

深入贯彻党的二十大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，深化供给侧结构性改革。按照北京市“十四五”规划战略布局，准确把握新发展阶段、深入贯彻新发展理念、加快构建新发展格局，科学配置土地资源要素，合理调控企业用地成本，维护所有者权益，切实推动实体经济发展。

（二）基本原则

坚持规划引领。以首都发展为统领，以推动高质量发展为主题，以改革创新为

动力，依据城市总体规划、分区规划，深化控制性详细规划和产业发展规划，推动高精尖产业加快落地，引导土地资源要素向先进生产力聚集，提升质量效益和核心竞争力。

坚持市场配置。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，着力破除阻碍要素自主有序流动的体制机制障碍，打造更加公平的市场环境，充分保障不同市场主体平等获取生产要素的权利，维护用地企业权益。

坚持放管结合。更好发挥政府作用，提升监管与服务水平，合理把握政策刚性与弹性，做好供地、用地保障，制定优化工业用地项目准入和租赁转为出让的考核标准、程序、方法，严格落实履约监管，切实维护全民所有自然资源资产所有者权益。

坚持节约集约。加强工业用地租赁、考核、出让、退出全生命周期闭环管理，落实企业投资项目承诺制，完善工业用地采用先租后让配置的准入和退出机制，严防土地闲置、囤地炒地、擅自转让或改变用途。

二、适用范围

北京市范围内工业用地采用先租后让方式供应时，适用本指导意见。

本意见所称先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资工业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。

三、主要内容

（一）明确管理职责，落实监管责任

强化管理职责。在落实全市产业目录、负面清单、准入标准和鼓励政策的基础上，市发展改革委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局等部门应指导各区政府（以下均包含北京经济技术开发区管委会、临空经济区（大兴）管委会）产业主管部门根据自身情况和发展需要，制定工业用地先租后让准入要求。

做好土地供应。各区政府要统筹谋划、合理把握供地布局、节奏和时序。属地规划自然资源主管部门（以下均包含具有相应职能的管委会主管部门）应依据建设用地规划条件、租赁转出让考核指标等拟定供地方案。

明确考核责任。各区政府产业主管部门应协同属地规划自然资源主管部门制定辖区内工业用地租赁转为出让的考核标准。准入标准和考核标准应根据经济社会发

展情况适时组织评估调整。

（二）规范准入标准，严格考核条件

各区工业用地先租后让需根据自身产业发展需求制定准入标准，明确可采用先租后让方式取得工业用地的产业类型和发展导向。

各区应拟定工业用地由租赁转为出让的考核条件，包括但不限于产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、税收、创新能力、节能环保、地区贡献率、本地就业人口等考核指标。

（三）规范供地程序，做好分类管理

以先租后让方式供应的工业用地，租赁年期一般不超过5年，出让年期与租赁年期之和一般不超过20年。重大项目经市政府批准后可适当延长，最长租让年期不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。

新增工业用地项目先租后让应按照招标、拍卖、挂牌出让流程确定土地竞得人或中标人，发布成交确认书。竞买保证金应按租赁期总租金额度计算缴纳，成交后竞买保证金自动转为租赁期租金。工业用地竞得人或中标人与各区政府签订履约监管协议，约定土地利用条件和考核标准，凭成交确认书向属地规划自然资源主管部门申请签订租赁合同。符合不动产登记条件的，可申请办理不动产权证书。

存量工业用地盘活利用采用先租后让方式供应的，在经区政府批准后，可采用协议方式确定土地使用权人。土地使用权人应与各区政府签订履约监管协议，凭批准文件向属地规划自然资源主管部门申请签订租赁合同。符合不动产登记条件的，可申请办理不动产权证书。

（四）切实维护所有者权益

新增工业用地项目，先租后让租赁期间租金总额的计算方式为〔竞得价/租赁和出让总年期〕×租赁年限。通过考核转为出让时，地价款的方式为〔竞得价-租赁期已缴纳租金总额〕。

存量工业用地项目，盘活利用采用先租后让方式供应时，租赁期间租金总额的计算方式为〔补缴政府土地收益/租赁和出让总年期〕×租赁年限。通过考核转为出让时，地价款的方式为〔补缴政府土地收益-租赁期已缴纳租金总额〕。

（五）加强履约监管，严格租让衔接

土地使用权人应于租赁期（含续租期）届满前至少6个月提出考核申请，各区

政府组织有关部门依据履约监管协议对先租后让用地项目进行考核，考核工作应在租赁期届满前完成，并及时将考核结果书面通知土地使用权人及有关部门。

通过考核后，土地使用权人应在收到书面通知 15 日内向属地规划自然资源主管部门提出书面申请，签订出让合同并缴纳地价款，土地出让期限自租赁合同终止之日起计算。土地使用权人应在租赁期届满后持原不动产权证书、土地出让合同、土地出让价款缴纳凭证、完税凭证等材料，申请办理不动产登记。区政府应督促土地使用权人按期办理转让。

未通过考核的，土地使用权人应于租赁合同到期前完成退出。属地规划自然资源主管部门根据考核结果，报同级人民政府依法收回土地使用权，并办理不动产注销登记。

特殊情况下，土地使用权人可在租赁期届满前 6 个月向区政府提出续租申请，续租期限原则上不超过 2 年，续租租金按前期平均年租金缴纳。

（六）严格用途管制，确保高效利用

土地使用权人应按合同约定的用途使用土地。土地租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转让后，享有出让国有建设用地使用权权能。

对擅自改变土地用途、转换产业类型、变相进行房地产开发、未按约定时间和方式足额缴纳租金或在未完成开发建设前转让、转租、抵押土地使用权的，由所在区政府组织相关部门按照法律法规和履约监管协议进行处置。情节严重的，解除租赁合同或出让合同，收回土地使用权。

（七）完善退出机制，健全闭环管理

工业用地租赁期内，如因土地使用权人自身原因无法继续自用土地，可申请退还租赁土地使用权。区政府收回租赁土地使用权，按照合同约定扣除违约金后，退还剩余年期土地租金。对已建成的建筑物、构筑物及附属设施等，可继续使用的，由专业机构按照重置价格结合成新程度评估后给予相应补偿；不可继续使用的，应自行拆除，无法自行拆除的，收取拆除成本；造成生态环境损害的，应承担生态环境损害赔偿赔偿责任。

土地出让后，土地使用权的退出、收回、续期按现行政策办理。

四、保障措施

（一）加强组织领导

市发展改革委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局等部门应加强顶层设计、统筹协调，完善相关标准和配套政策，对各区工作进行指导。各区政府应建立联席会议制度，按照“谁制定标准、谁评估考核、谁履责监管”的原则开展相关工作。

（二）做好信息公开

各区政府应向社会公开发布拟采用先租后让方式供应土地的用地信息，定期监测已供地块项目开发运营状况，公开执行情况，接受社会监督。做好国家及本市相关政策解读，开展咨询服务，为企业提供便利。

（三）实施政策跟踪

市规划自然资源委及时跟踪评价政策实施情况，根据各区政府和用地企业提出的意见建议，组织相关部门开展专题研究，适时修改完善政策。

各区政府、有关部门可根据本意见，结合本地区实际情况，制定具体办法。

本指导意见自印发之日起生效，有效期5年。

[原文链接](#)



（二十四）关于印发《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》的通知

京建法〔2024〕1号

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局），各相关单位：

为落实《北京市城市更新条例》，加快推进我市城市更新工作，现将《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年3月28日

北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）

第一条 为规范本市城市更新实施单元统筹主体确定方式和程序，加大对统筹主体政策支持力度，激发市场活力，根据《中华人民共和国招标投标法》《北京市城市更新条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城市更新实施单元统筹主体的确定方式、确定程序、统筹主体职能及退出管理等。区域综合性项目或多个城市更新项目可以划定为一个城市更新实施单元，由各区人民政府依据控规和专项规划，根据实际具体划定。

第三条 本市城市更新实施单元统筹主体的确定，应当遵守国家和本市相关法律法规规定，遵循公开、公平、公正原则，切实保障统筹主体合法权益，坚持多元参与、共建共享，共同推动城市更新活动顺利进行。

第四条 市城市更新主管部门及各行业主管部门负责指导各区做好统筹主体确定的政策支持和规范管理。各区人民政府负责统筹主体确定工作的组织实施和监督管理。

各区人民政府应当建立统筹主体联合会商、统筹推进和专项服务保障机制，及时回应统筹主体需求诉求，支持项目谋划生成，推动项目落地实施。

街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会负责搭建城市更新政

府、居民、主体共建共治共享平台，通过社区议事厅等形式听取意见建议、调解更新活动中的矛盾纠纷，协助进行表决，推进统筹主体确定等，充分发挥基层服务职能，推动城市更新项目顺利实施。

第五条 区政府根据城市更新实施单元实际情况，综合考虑实施单元范围内物业权利人、相关权益主体需要，明确统筹主体应当符合的基本条件。鼓励引入规划设计和策划运营能力强、公共关系处置经验丰富、商业信誉突出的专业企业等社会主体，通过采取与物业权利人联营、合作、入股等多种方式，实现资源整合和权责明晰，推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。

第六条 区政府按照规定划定城市更新实施单元后，开展统筹主体确定工作。

确定统筹主体原则上应当采取公开比选方式，也可以采取指定方式。国家法律规定必须采取招标等方式确定主体的项目，应该按照有关规定执行。

城市更新实施单元内含有涉密项目等法规明确不得公开的情形，或者发生紧急救援情形的，应当按照相关规定明确的方式确定统筹主体。

第七条 采取公开比选方式确定统筹主体的，各区城市更新主管部门应当在北京市城市更新信息系统发布公告，符合条件的统筹主体应当按公告要求提交申报材料。区政府组织专家、各相关部门对符合条件的申报主体进行综合评估后，确定统筹主体。

采取指定方式确定的，应当通过区政府常务会议等形式集体决策确定。

除本办法第六条第三款所列情形外，统筹主体确定结果应当通过北京市城市更新信息系统公示，公示期不少于7日。各区城市更新主管部门应当对公示期间收到的意见及时予以反馈。

第八条 各区政府确定城市更新实施单元统筹主体后，应当制发书面确认文件，并根据项目需要赋予统筹主体以下全部或部分职能：

（一）推动达成区域更新意愿。通过申请启动协商议事，或者根据街道、乡镇委托，开展意见征询、入户调查、方案协商等工作，推动实施单元范围内物业权利人、相关权利人达成更新意愿，调动各方参与积极性。

（二）整合市场资源。根据区政府授权，组织安排绿色建筑、产业转型、交通治理和公共服务补充等公益性社会资源，并引入、匹配、整合各类市场资源统筹运

作，提出政府资金和社会资金统筹使用的方案建议。

（三）推动项目统筹组合。做好城市更新项目前期谋划，算好规划账、时间账和资金账，按规定开展城市更新实施单元项目组合、统一立项等研究；梳理实施单元内更新资金、资源，查找实施环节存在的问题堵点，提出解决方案，提出整合平衡经营性与公益性空间资源的可行性建议，并将相关内容纳入实施方案。

（四）推进更新项目实施。根据法律法规和相关规划，做好实施方案编制工作；组织落实实施方案，组织协调实施单元范围内的项目实施主体推进项目，配合落实城市更新项目全生命周期管理等。

（五）其他经市、区政府明确的事项。

第九条 城市更新实施单元统筹主体可以作为实施主体。统筹主体作为实施主体的，要与物业权利人充分协商，通过书面形式明确权益分配等事项。

第十条 区城市更新主管部门会同有关行业主管部门对城市更新项目进行全过程监督，可以结合项目特点，通过签订履约监管协议等方式明确监管主体、监管要求以及违约的处置方式，加强监督管理。

第十一条 城市更新项目手续办理过程中，相关部门通过北京市城市更新系统或信息共享等方式，查阅统筹主体信息，无需审查书面确认文件。

统筹主体有效期原则上不超过3年，具体在确认文件中予以明确，有效期满后可以申请延期，原则上每次延期不超过1年。

第十二条 统筹主体在城市更新项目推进过程中，有如下情况的，经城市更新主管部门会同有关行业主管部门综合评估后，可按照履约监管协议或者原确定路径取消其主体授权：

（一）重大规划调整等政策变化因素导致项目无法继续实施的。

（二）统筹主体自愿申请退出，或主体确认文件明确的有效期限已满，且未延期的。

（三）统筹主体违反法律法规或故意不履行相关职能，造成损害国家利益、社会公共利益或他人合法权益，或发生生产安全和工程质量责任事故，或引发群访群诉等恶劣社会影响事件的。

原统筹主体启动退出机制后，可按程序选择新的统筹主体；原统筹主体的清算费用经城市更新主管部门会同有关行业主管部门综合评估后，依据相关规定计入项

目成本。

第十三条 本办法自 2024 年 5 月 10 日起施行，有效期 3 年。

[原文链接](#)



（二十五）关于印发《北京市城市更新项目库管理办法（试行）》 的通知

京建法〔2024〕2号

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局），各相关单位：

为落实《北京市城市更新条例》，加快推进我市城市更新工作，现将《北京市城市更新项目库管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年3月28日

北京市城市更新项目库管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为建立市、区两级城市更新项目库管理制度，支持本市城市更新项目的谋划、生成和实施，加强政策支持，优化实施程序，规范建设管理，根据《北京市城市更新条例》和其他有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内城市更新项目库的管理适用本办法。城市更新项目库承担城市更新项目的申报确认、谋划储备、协调推动、动态调整、信息查询等功能。

第三条 本市城市更新项目库由各区项目库共同组成，包括储备项目库和实施项目库。

项目库实行动态管理，储备项目具备实施条件后应调整为实施项目，并按本办法规定纳入城市更新计划管理。

第四条 本市城市更新项目库管理遵从常态申报、动态调整，分类管理、规范运行，简化流程、优化服务，数字赋能、科技支撑的原则。

建立市区两级城市更新项目组织调度和协商推进机制，市住房城乡建设部门、各区政府应当定期或不定期组织各相关部门对入库项目开展联合会商，推动项目有序实施。

第五条 市住房城乡建设部门负责本市城市更新项目库的综合协调和政策指导工作，编制本市城市更新计划并督促实施。

发展改革、规划自然资源、财政、教育、科技、经济和信息化、民政、生态环境、城市管理、交通、水务、商务、文化旅游、卫生健康、市场监管、国资、文物、园林绿化、金融监管、政务服务、人防、税务、公安、消防等市级行业主管部门按照职责指导各区入库项目的谋划推进、分类管理和政策支持。

第六条 区人民政府负责建立本区城市更新项目库，组织区城市更新主管部门及行业主管部门做好项目库的常态申报、动态管理和服务保障工作；组织编制本区城市更新计划；建立本区城市更新项目协调推进工作机制，定期组织相关部门会商研究推进项目实施；指定各类入库项目的区级行业主管部门做好分类动态管理。

区城市更新主管部门负责本区城市更新项目库的综合协调工作，组织做好本区城市更新计划的实施推进。区住房城乡建设、发展改革、规划自然资源、财政等行业主管部门负责本区入库项目的分类动态管理、实施推动和政策支持，做好体检评估、项目谋划、政策解答、专家咨询、问题协调等方面的服务保障。

各区政府可委托街道办事处、乡镇人民政府做好项目体检、谋划、申报等阶段的辅助性、事务性、服务性工作。

第七条 本市城市更新项目库依托北京市城市更新信息系统（以下简称“城市更新信息系统”）进行信息化管理服务。发展改革、规划自然资源、经济和信息化、城市管理、科技、商务、交通、统计、水务、人防、园林绿化、民政等部门应依托智慧城市信息化建设共性基础平台，及时推送城市更新项目库管理所需相关数据，逐步实现数据实时共享，提升管理效能和便利化水平。

第二章 储备项目库管理

第八条 本市通过城市更新信息系统、各区政府门户网站、城市更新社会团体等，采取线上线下多种方式广泛征集城市更新项目意愿和需求。

鼓励人大代表、政协委员、专家学者、居民家庭、企事业单位等按照规定程序向市、区城市更新主管部门提出更新项目意愿，反映更新需求。市、区城市更新主管部门应当及时响应，对符合条件的项目，应当按本办法纳入项目库管理。

第九条 符合以下条件的城市更新项目，可以申请纳入储备项目库管理：

(一) 属于《北京市城市更新条例》第二条明确的项目类型，符合相关国土空间规划，符合国家及本市城市更新法律法规和政策要求，符合区域发展定位。

(二) 项目统筹主体或实施主体明确。

(三) 有明确的更新目标，完成资金匡算。

第十条 符合本办法规定条件的项目，均可申请纳入城市更新储备项目库。具体程序如下：

(一) 网上申报。统筹、实施主体通过城市更新信息系统向项目所在区城市更新主管部门提出申请，并填报项目信息。统筹、实施主体应当对填报信息合法性、真实性负责，并配合做好项目库管理相关工作。

(二) 联合审查。属于居住类、产业类、设施类、公共空间类项目的，区城市更新主管部门应当在收到申请之日起 10 个工作日内，会同区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设、城市管理、交通、经济和信息化、科技、商务、民政、教育、文化、卫生健康等行业主管部门开展项目联合审查。

属于区域综合性项目的，由各区人民政府组织区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设等部门共同研究确定纳入项目库管理。

属于国家或本市重大项目的，由市住房城乡建设部门会同相关市级行业主管部门审核后，纳入项目所在区城市更新项目库。跨区项目由市住房城乡建设部门指定应纳入的区级项目库。

(三) 入库确认。经审查，项目符合入库条件的，区城市更新主管部门应当在收到入库申请之日起 30 个工作日内制发《北京市城市更新项目纳入储备项目库通知书》（以下简称《入库通知书》）。

第十一条 符合本办法第九条规定，已经市、区行业主管部门审核确认的居住类、产业类、设施类、公共空间类城市更新项目，无须进行网上申报，应当由该类项目的区级行业主管部门将项目信息直接导入或录入城市更新储备项目库，并由区城市更新主管部门制发《入库通知书》。

第十二条 区城市更新主管部门通过城市更新信息系统及时将项目入库审核结果告知申报主体。需要补正材料的，应当一次性告知。申报主体可通过城市更新信息系统下载打印《入库通知书》。

第十三条 纳入城市更新项目库的项目实行分类动态管理。各区城市更新主

管部门应当按照项目入库通知书中确定的项目类别，通过城市更新信息系统将项目信息推送至相应区级行业主管部门，由区级行业主管部门负责项目入库后的动态管理，具体包括项目日常管理、定期查验、信息维护、出库管理等事项。

第十四条 市相关部门和各区人民政府应当为入库项目提供以下专项服务保障，推动项目谋划、生成和实施。

（一）靠前服务。各区城市更新主管部门和行业主管部门根据职责分工，针对统筹、实施主体提出的更新需求和诉求，提供政策答疑、资源梳理、流程细化、方案建议等服务；街道、乡镇政府根据相关主体申请，做好项目涉及的议事协商平台搭建工作。

（二）专家咨询。各市级部门、各区人民政府组织城市更新领域相关专业的专家，在更新内容方式、设计方案、施工工艺、绿色建筑、智能建造、成本测算、资金筹措、业态布局、公共关系等方面提供专业性、技术性支持。

（三）联合会商。各区人民政府定期组织市、区发展改革、规划自然资源、财政、住房城乡建设等相关部门召开项目协调推进会议，听取统筹、实施主体意见建议，市、区相关部门针对项目实施进行会商研究，提出解决方案并实现互认，作为推动立项、规划、土地建设手续并联办理的依据。

第三章 实施项目库管理

第十五条 储备项目取得统筹或实施主体确认文件，规划、功能业态及监管要求等基本明确，经行业主管部门认定具备实施条件的，由区级行业主管部门通过城市更新信息系统将项目调整至实施项目库进行管理。

第十六条 各区人民政府应当将具备实施条件的项目及时纳入城市更新计划，并加快组织实施。具备以下条件的项目，可纳入本市城市更新计划。

（一）落实相关国土空间规划要求，结合行业发展规划及准入标准，项目产业业态、用地及建筑规模需求、规划指标等符合相关要求。

（二）涉及未登记建筑和过渡期政策的项目，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。

（三）项目有稳定的资金来源。

（四）更新目标及更新过程符合《北京市城市更新条例》第四条等有关要求。

（五）本年度或下一年度能够实现开工。

各区政府应当组织区发展改革、规划自然资源、住房城乡建设、财政等部门对拟纳入城市更新计划项目进行联合会商，必要时可征求有关专家、相关权利人的意见。统筹、实施主体应当按照计划管理要求完善项目信息，并及时上传信息系统。

第十七条 各区政府根据市政府明确的城市更新工作目标和分解下达的任务指标，编制本区城市更新计划，明确本区任务总量、落地项目和保障措施，并及时报送市住房城乡建设部门。市住房城乡建设部门根据市委市政府要求，结合全市城市更新工作实际，编制本市城市更新计划。城市更新计划实行动态管理，编制单位可以根据工作需要适时进行调整。

第十八条 城市更新项目纳入本市城市更新计划后，视同已完成“多规合一”初审，规划自然资源部门不再出具“多规合一”初审意见。项目统筹主体、实施主体按相关要求编制实施方案或设计方案。

实施方案通过联合审查的项目，直接纳入“多规合一”协同平台会商阶段，统筹主体、实施主体可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。

符合本市简易低风险工程建设项目要求的，可以直接编制设计方案，并按照相关程序办理建设手续。

第十九条 城市更新项目纳入计划后，市、区城市更新主管部门和行业主管部门应当主动指导统筹主体、实施主体编制项目实施方案，及时协调解决项目实施推进过程中遇到的问题，提供专项服务保障。纳入本市城市更新计划的项目，可以享受以下政策支持：

（一）依法享受行政事业性收费减免，优先纳入市级资金支持范围，相关纳税人依法享受税收优惠政策。

（二）按照本市城市更新项目土地价款管理规定、建筑功能混合管理规定，享受相关政策支持。

（三）在项目主体、招标内容和资金来源等条件基本确定的前提下，区人民政府或者实施主体可以依法开展勘察设计招标等工作。

（四）鼓励金融机构对纳入本市城市更新计划的项目给予基金、信贷等金融支持，开展住房公积金支持城市更新项目试点。

第四章 项目库退出管理

第二十条 对存在以下情况的城市更新项目，应当按程序退出市、区两级项目库，并在操作出库后通过城市更新信息系统告知原申报主体。

（一）竣工且自竣工验收合格之日起满一年的项目，系统自动操作出库。

（二）统筹主体、实施主体向区级行业主管部门申请自愿退出项目库，经区级行业主管部门认定后操作出库。

（三）经行业主管部门认定，确属不具备可实施性的项目，由区级行业主管部门操作出库。

（四）纳入城市更新计划 2 年内未完成项目实施方案编制的，由区级行业主管部门操作出库。

（五）统筹主体、实施主体实施城市更新项目过程中有违反相关法律法规规定行为的，经区级行业主管部门组织核实后操作出库。

第二十一条 本办法自 2024 年 5 月 10 日起施行，有效期 3 年。

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

（二十六）关于印发《北京市城市更新专家委员会管理办法（试行）》的通知

京建法〔2024〕3号

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局），各相关单位：

为落实《北京市城市更新条例》，加快推进我市城市更新工作，现将《北京市城市更新专家委员会管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年3月28日

北京市城市更新专家委员会管理办法（试行）

第一条 为了更好地服务北京市城市更新工作的复杂多样化需求，充分发挥专家在城市更新行动中的技术支持与智力支撑作用，提升政府决策的科学性和权威性，依据《北京市城市更新条例》及相关法律法规，对北京市城市更新专家委员会（以下简称“专家委员会”）的组建、运行与管理，制定本办法。

第二条 专家委员会是北京市城市更新工作的高级智库组织，发挥多学科、多专业的综合优势，由城市更新相关领域专家组成，专家的专业领域包括土地及规划、城市设计、建筑设计、工程建设、产业研究、市政交通、风景园林、生态环境、城市安全、历史文化、社会治理、金融投资、政策法律和咨询策划等专业领域，以满足实际工作需要。

第三条 北京市住房和城乡建设委员会（以下简称“市住房城乡建设委”）负责指导专家委员会的组建、运行与管理；各市级行业管理部门负责专家的推荐、使用与监督管理；各区可结合工作实际，结合本办法成立本区城市更新专家委员会。

第四条 专家委员会主要职责包括：

- （一）为市委市政府城市更新重大决策和重要工作提供专家论证和决策咨询。
- （二）为北京市城市更新的重要政策制定、重大规划编制、重要文件出台进行

专业论证。

(三) 对北京市重大城市更新项目提出咨询意见。

(四) 针对北京城市更新中的重大问题进行调查研究, 积极建言献策, 每位专家每年至少完成一份专项报告, 市住房城乡建设委择优报送市委市政府。

市级各部门可根据城市更新工作需要, 按照本办法选用专家委员会的相关专家, 助力城市更新行动。

第五条 专家委员会专家由行业主管部门负责推荐, 入选专家应符合以下入选条件:

(一) 熟悉国家及本市城市更新相关法规政策和首都城市发展战略, 了解国内外行业发展动态, 在所属专业领域具有较高的学术水平和实践经验。

(二) 具备良好的职业道德和严谨的工作态度, 身体健康, 申请时年龄原则上不超过 70 周岁, 院士或特别紧缺行业(学科)专家可不受年龄限制。

第六条 市住房城乡建设委向受聘专家颁发聘书, 每届任期 3 年, 可以连聘连任。

第七条 受聘专家可以享受以下权利:

(一) 专家一经聘用, 接受委托从事专项咨询工作时, 按北京市相关规定享有专家咨询服务费。

(二) 专家在接受委托参与北京市城市更新咨询工作时, 根据工作需要, 可获取开展相关工作所需的有关信息和材料。

(三) 专家提出咨询意见时, 不受任何单位和个人的干预, 有保留个人意见和建议的权利。

第八条 受聘专家应履行以下义务:

(一) 遵守职业道德, 公正、客观地开展工作, 遵守国家保密制度, 保守国家秘密和个人隐私、被咨询服务对象的商业和技术秘密。

(二) 自觉遵守回避制度, 接受使用单位提出的正当回避要求。

(三) 定期参加专家委员会集体会议, 每年至少提交一份具有建设性的专项报告。

第九条 城市更新重要政策制定、重大项目实施、更新规划论证等咨询工作, 由使用单位明确专家使用方案。市住房城乡建设委定期组织召开专家委员会集体会

议，集中研讨城市更新工作重大议题。

第十条 有以下情形之一的，专家应当主动回避：

（一）专家是被咨询评估重大城市更新项目、重大城市更新规划、政策制定工作的负责人或参与人员。

（二）与被咨询工作的负责人有近亲属关系，或与承担单位及协作单位有经济利益等利害关系。

（三）专家所在单位与被咨询工作的承担单位及协作单位有行政隶属关系。

使用单位可根据实际工作需求提出更加具体的回避条件。

第十一条 专家有下列情况之一的，由市住房城乡建设委征求推荐部门意见后作出退出决定，并通知专家本人及其所在单位：

（一）专家本人主动申请退出的。

（二）因违反相关法律法规等，受到行政处分、行政处罚、刑事处罚的；严重违反职业操守、学术失范、徇私舞弊、弄虚作假、谋取私利的。

已退出的专家不得再以专家委员会专家身份从事城市更新相关活动。

第十二条 市级行业主管部门负责所推荐专家的信息审核，专家所在单位和
使用单位应当做好对其履职情况的监督。发现专家有违反相关法律法规行为的，按照有关规定追究其法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送公安机关处理。

第十三条 本办法自 2024 年 5 月 10 日起施行，有效期 3 年。

[原文链接](#)



（二十七）关于印发《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》的通知

京建发〔2024〕182号

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局），各相关单位：

为落实《北京市城市更新条例》，加快推进我市城市更新工作，现将《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》印发给你们，请结合实际认真抓好落实。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年5月21日

北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）

为落实《北京市城市更新条例》（以下简称《条例》），明确城市更新实施方案的编制内容和技术要求，加强对实施方案编制工作的指导，制定本指南。

一、适用范围

城市更新实施方案由统筹主体、实施主体依据相关国土空间规划、各类行业规划和项目更新需要编制，是推动实现存量空间资源高效利用和城市功能提升的综合性方案，用于指导城市更新项目有序实施，具体包括更新内容及方式、规划条件、实施计划、资金测算、运营管理等内容。

以下城市更新项目的实施方案，可参考本指南编制：

1. 区域综合性城市更新项目；
2. 涉及用地功能、建筑规模、建筑高度调整，土地用途转换、土地利用方式改变、使用五年过渡期政策、业态和经营方式发生重大变化等情形的；
3. 涉及公共利益、公共安全的；
4. 其他由区人民政府确定需要编制实施方案的项目。

二、编制原则

1. 分类引导、按需深化。实施方案应体现不同类型城市更新项目的特点，符合

城市更新各专业技术导则中的更新导向和技术标准要求。各行业主管部门制定的更新导则是实施方案编制的重要依据。

2. 分区指导、流程优化。鼓励各区研究制定适应本区城市更新工作体系和项目特点的实施方案编制指南，进一步细化编制要求。

3. 民生优先、共治共享。优先保障公共安全、公共利益、群众急难愁盼等情形，鼓励多方共同参与，保障各方合法权益。

4. 政府引导、市场运作。坚持有为政府和有效市场相结合，以项目实际需要为出发点，充分激发市场活力、调动主体积极性。

三、实施方案编制

（一）主要内容和相关技术要求

实施方案主要包括用地规划条件、建筑设计与改造方案、土地利用方式、未登记建筑处理、项目实施安排、资金测算、运营管理等内容，以及根据项目特点增加的内容及附件。实施方案相关内容应达到开展成本测算，并可指导编制建设工程设计方案的深度。

实施方案采用模块化编制，统筹主体、实施主体按需选取相应模块。

1. 项目基本信息

项目实施范围与实施方式。明确城市更新项目类型、项目名称、统筹主体、实施主体、改造方式、改造模式、改造范围、用地面积等。

涉及存在重大安全隐患、居住环境差、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的项目应说明基本情况。

2. 前期评估调查

前期评估调查工作主要包括现状情况调查、更新需求征询等。

（1）现状情况调查

收集土地、建筑权证、施工、竣工等资料，按需开展现状建筑和地下管线调查，分类梳理存量资源（包括土地、房屋等）的分布、功能、规模、权属、使用情况等信息；产业用地需进行利用效率评价；按需开展房屋建筑性能检测评估、消防安全评估、历史文化资源调查评估。

（2）更新需求征询

统筹主体、实施主体在编制过程中应当与相关物业权利人进行充分协商，征询利害关系人的意见，将相应结果纳入实施方案。

3. 功能定位

根据国土空间规划、城市更新专项规划及其他相关规划，结合区域功能定位和物业权利人更新需求，确定项目的功能定位。

4. 规划方案

根据前期评估调查与功能定位，结合规划、建设、运营管理需求，制定项目规划方案。具体包括：

(1) 用地规划指标

确定用地范围与面积、用地性质、建筑规模、建筑高度、退线要求等内容，涉及多种功能业态的，应明确各类功能相应的建筑规模，各项指标应与控制性详细规划主导功能分区、土地用途、建筑功能兼容混合、建筑规模管控等要求相衔接。涉及建筑规模增加的，应在符合上位规划的前提下论证建筑规模的合理性，并明确在项目实施阶段可优化的内容和幅度。

(2) 分类重点编制

按照更新项目内容，明确重点编制内容和要求：

涉及平房院落更新的，实施方案应明确范围、主要内容、资金筹措方式、腾退利用等相关内容。

涉及老旧小区改造的，重点开展住宅更新建筑设计、公共环境整治、配套设施挖潜、适老化改造、无障碍环境建设等研究，应根据小区现状和居民需求核算配套设施，鼓励通过嵌入式服务设施建设方式补充各类设施短板。

涉及老旧厂房类项目加层改造的，应提供相应可行性研究（符合规范要求、保障安全）及具体设计方案。

涉及老旧低效楼宇更新的，实施方案应开展建筑安全、抗震安全评估工作，更新后应符合相关建筑节能标准。

涉及低效产业园区更新的，实施方案重点开展产业发展、产业准入指引、资源利用效率评价、低效用地退出等研究，明确产业类型、投资强度、产出效率、创新能力、节能环保等要求。

(3) 公共服务设施、市政交通基础设施和安全设施配置要求

按要求补充街区配套公共服务设施、市政交通基础设施、安全设施短板，明确项目范围内各类设施的类型、规模、位置等内容。重点开展服务设施分时利用、资源共享、弹性转换等提升利用效率相关专题研究。统筹与红线外各类市政场站、管线的衔接方式。

（4）交通组织方案

明确项目范围内机动车、人行、静态交通的组织与布局，道路红线、地块出入口、交通设施与公共通道的位置、衔接关系等内容。开展轨道站点一体化、停车需求测算与规划、慢行系统设计等综合交通研究。

（5）水务设施改造

涉及河道、水源井等水务相关设施的，应对水务要素的现状和规划要求进行析，提出改造目标、标准和改造方案。

（6）地下空间利用

明确地下空间建设范围、功能、规模、连通性、运营管理等内容。

（7）历史文化遗产保护

落实历史文化遗产保护要求，明确项目范围内不可移动文物、历史建筑、历史文化街区、古树名木等保护和合理利用要求。

（8）其他要求

位于重点地区或重要项目实施更新涉及首都规划重大事项的，应征求相关部门意见。

5. 建筑设计方案

明确建筑改造方式，确定平面布局、立面方案，提出内部改造装修、建筑结构、消防工程、绿色建筑、智能化提升等设计策略。

6. 土地利用方式

明确项目的具体土地利用方式。采取协议方式配置国有建设用地的，需明确相应实施路径。采取有偿方式配置国有建设用地的，需明确相应土地价款的估算及缴纳方式。涉及延长土地使用年限的，应在方案中明确。

项目实施范围内插花地、边角地统一纳入更新实施的，需明确相关用地的土地用途与使用权配置方式。

使用过渡期政策的，应在方案中明确相应条件。

7. 未登记建筑物处理

涉及已取得土地和规划审批手续的建筑物，以及经认定不涉及违反法律规定的无审批手续、审批手续不全或者现状与原审批不符的建筑，在实施方案中应当提出相关手续办理路径，实现更新后权属清楚、界址清晰、面积准确。

8. 资金方案

明确项目资金筹措方式、投融资方案等情况，分析财务投资回报与收益平衡情况，明确项目经营性收益与其他收益来源。

涉及政府资金支持及税费优惠的，应根据不同项目类型、资金需求、成本收益指标和管理要求，明确政府资金及税费优惠等具体事项。

涉及政府投资的，应开展综合效益分析评估，可包括政策可行性分析、经济可行性分析、社会效益分析以及风险影响评价等内容。

9. 产业业态及运营管理

明确项目功能、产业策划、运营维护管理、经营绩效、自持要求等。涉及产业升级的项目，应深化产业策划内容，明确招商方向及储备项目，细化项目运营等内容；根据区政府有关规定，签订履约监管协议，明确各方权利义务、监管要求以及违约的处置方式。

明确公共服务设施、市政交通基础设施和安全设施、公共空间等建设、移交、运营管理相关要求。

10. 建设时序

应在遵循公共利益优先及利益平衡原则下，明确项目的分期实施时序及资金安排。做好与周边道路施工和地下管线建设的衔接。

拟定项目实施安排的组织管理机制，明确各环节的主要负责单位及具体职责，确保项目按计划实施。

11. 协商表决情况

结合项目需要，涉及共同决定事项的，实施方案需说明已经物业权利人协商一致或依法表决形成决议的情况。

（二）成果组成

实施方案的成果包括文本、附表、图纸和附件。文本为实施方案的详细说明，附表包括土地用途现状和规划平衡表、项目经济技术指标表等。图纸包括各专业现

状图与规划图，现状图包括土地利用、建筑布局、产权格局分布，规划图包括总平面图、功能业态组织分布、实施效果示意等。

附件包括以下内容：

1. 前期评估工作情况，包括现状评估、更新意愿征询以及项目功能定位。
2. 对于统筹主体、实施主体不是权属主体的，应提供更新实施的授权说明。
3. 采用消防性能化方法进行设计、开展特殊消防设计情形的专家评审意见。
4. 涉及共同表决事项的，物业权利人对实施方案相关内容的协商表决情况。
5. 专家评审意见采信情况表。

四、实施期限

本指南自 2024 年 9 月 10 日起施行，有效期 3 年。

[原文链接](#)



大地机构
LANDMASTER

十、其他类

(一) 北京市门楼牌管理办法

北京市政府令〔2014〕254号

第一条 为了规范本市门楼牌管理工作，满足城市建设管理和市民生产、生活需要，根据国家有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内建筑物门楼牌号的编制以及门楼牌的设置、使用、维护、管理，适用本办法。

本办法所称门楼牌，包括门牌、楼牌、单元牌、户(室)牌。

第三条 市公安机关是本市门楼牌管理工作的主管机关，负责组织、协调、监督、指导本市行政区域内门楼牌管理工作。区、县公安机关具体负责本行政区域内门楼牌管理，所需经费纳入同级财政预算。

规划、住房和城乡建设、国土资源、民政、交通、质量技术监督、财政等行政部门在本部门的职责范围内做好门楼牌管理的相关工作。

第四条 本市行政区域内依法建设的建筑物应当按照国家和本市的门楼牌设置规范编制门楼牌号，设置门楼牌。

门楼牌标注的地址信息，应当以地名行政主管部门依法公布的标准地名为依据。

门牌、楼牌由公安机关设置，单元牌、户(室)牌由建设单位、产权人设置。

市公安机关会同质量技术监督、规划、民政、交通、住房和城乡建设、国土资源等有关行政部门，制定本市门楼牌设置规范；门楼牌设置规范由质量技术监督部门向社会公布。

第五条 公安机关依法编制的门楼牌地址信息是建筑物的标准地址信息。户籍管理、产权登记、工商登记、社会保险管理、住房公积金管理等公共管理活动需要使用地址的，应当使用标准地址信息。

第六条 建设单位进行建设工程规划设计时，应当按照门楼牌设置规范对建设工程门牌、楼牌进行预编号，并在申请建设工程规划许可的附图上进行标注；对单元牌、户(室)牌进行预编号，编制编排表。

建设单位编制门楼牌预编号，可以向建设工程所在地的区、县公安机关申请编

号指导，公安机关应当自受理申请之日起5个工作日内出具编号指导意见。

建设单位依法调整建设工程规划设计的，应当及时修改门楼牌预编号，并可以按照前款规定重新申请编号指导。

第七条 建设单位申请房屋预售许可前，按照相关规定委托房产测绘单位出具测绘成果的，测绘成果记载的门楼牌编号应当与预编号一致。

建设单位未按照本办法第六条第二款、第三款申请编号指导的，应当在房屋预售时告知购买人，房屋正式编号以公安机关依据本办法第八条出具的门楼牌编号审核意见确认的编号为准。

第八条 在建设工程规划验收后至竣工验收前的合理期限内，建设单位应当向建设工程所在地的区、县公安机关申请编制门楼牌号。

建设单位申请编制门楼牌号，应当提交下列材料：

- (一) 编号申请书；
- (二) 建设工程规划许可证以及规划验收合格的证明；
- (三) 标注门牌、楼牌预编号的建设工程规划许可证附图和单元牌、户(室)牌预编号编排表。

建设工程所在地的区、县公安机关应当自受理申请之日起15个工作日内，对建设工程进行实地勘察，完成对前款规定材料的审核，出具编号审核意见。

第九条 建设工程所在地的区、县公安机关应当按照国家和本市有关地名标志产品质量监督管理的规定和政府采购的相关规定，确定具备生产条件的生产单位，委托其制作、安装门牌、楼牌，并将生产单位的名称、地址、联系方式等告知提出申请的建设单位。

建设工程竣工验收前，区、县公安机关委托的生产单位应当完成门牌、楼牌的制作、安装。建设单位应当在竣工验收前的合理期限内与生产单位协商确定安装门牌、楼牌的有关事项。

建设单位应当在建设工程竣工验收前，按照公安机关出具的编号审核意见设置单元牌、户(室)牌。

第十条 建设单位办理房屋产权初始登记前，应当根据公布的标准地名向建设工程所在地的区、县公安机关申领门楼牌地址、编号证明。公安机关应当根据已确定的门楼牌地址信息和编号审核意见出具证明。

建设单位、产权人申请地址信息变更登记前，应当到建设工程或者房屋所在地的区、县公安机关申领门楼牌地址证明。

房屋登记机构应当按照公安机关出具的地址、编号证明记载的地址信息进行登记，发放权属证明。

第十一条 村民依法利用宅基地建造村民住房的，施工完成后，应当向宅基地所在地的区、县公安机关提交宅基地批准文件，申请设置门楼牌。

公安机关应当自受理申请之日起 15 个工作日内对宅基地上建造的村民住房进行实地勘察，编制门楼牌号。

门楼牌号编制完成后，公安机关应当按照本办法第九条的规定制作、安装门楼牌。

第十二条 对本办法第四条第一款规定以外的其他建筑物，所在地的区、县公安机关可以进行统一编号，并设置临时标志牌。

临时标志牌仅用于标识建筑物地址信息，不作为该建筑物本身合法性的证明以及产权登记信息凭证使用。

第十三条 地名行政主管部门依法确定新地名或者批准变更地名的，应当自确定或者批准变更之日起 15 个工作日内通知市公安机关和所在地的区、县公安机关。收到通知的公安机关应当依据新地名或者变更后的地名开展门楼牌地址编号管理工作。

第十四条 因地名变更需要更换门楼牌的，由建筑物所在地的区、县公安机关统一组织更换。

因地名变更，户籍管理、产权登记、工商登记、社会保险管理、住房公积金管理等公共管理活动确需办理地址登记事项变更的，办理相关事项的单位应当免费为当事人办理。

第十五条 区、县公安机关应当加强对本行政区域内门楼牌的巡视、管理工作，发现未按照本办法规定设置门楼牌或者门牌、楼牌出现松动、遮挡、破损、丢失等情况的，应当及时纠正、维护或者更换。

建筑物产权人或者管理人发现门牌、楼牌出现松动、遮挡、破损、丢失等情况，应当及时报告建筑物所在地的区、县公安机关予以维护或者更换。

第十六条 任何单位和个人违反本办法规定，擅自编制门楼牌地址信息设置门

牌、楼牌的，由公安机关责令限期改正；拒不改正的，处5000元以上3万元以下罚款。

任何单位和个人擅自更改、移动、拆除、损毁公安机关依法设置的门牌、楼牌的，由公安机关责令限期改正；拒不改正的，处500元以上3000元以下罚款。

第十七条 公安机关及有关行政部门工作人员在门楼牌管理工作中不依法履行职责，有下列行为之一的，依法给予行政处分：

(一)无故拖延编号指导、编号审核、制作安装等工作流程和时限，拒不履行相关职责的；

(二)未按照本办法规定编制门楼牌号和设置门牌、楼牌的；

(三)委托不符合条件的单位制作、安装门牌、楼牌的；

(四)发现门楼牌松动、遮挡、破损、丢失等情况或者接到有关情况的报告未及时纠正、维护或者更换的。

第十八条 本办法所称地名行政主管部门，是指根据《地名管理条例》等有关地名管理法律、法规、规章，负责承办行政区划名称、居住区名称、城市道路和乡村道路名称等地名拟制、变更、报批、公布等事项的行政部门。

第十九条 本办法实施过程中，发生与执法职责有关的问题，相关部门经协调不能达成一致意见，涉及公安机关的，由公安机关负责执行；不涉及公安机关的，由相关部门按照本市有关行政执法协调的有关规定执行。

第二十条 本办法自2014年9月1日起施行。1986年5月21日市人民政府京政办发49号文件发布，根据2010年11月27日北京市人民政府第226号令修改的《北京市门牌、楼牌管理暂行办法》同时废止。

[原文链接](#)



（二）关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施 建设管理的通知

京建发〔2017〕406号

各区住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委，开发区建设局（房地局），各房地产开发企业：

近期，“葛宇路”道路名牌事件曝光后，反映出政府管理部门在对房地产开发项目代征道路管理工作中存在信息不对称、机制不完善以及行业监管缺位等问题。按照市委、市政府提出的“吸取教训、举一反三、完善提升”的要求，为加强对房地产开发项目代征城市道路用地工作的管理，确保住宅与各类公共服务设施、市政公用设施（以下简称“配套设施”）同步建设、同步交付使用，进一步规范房地产开发企业（以下简称“开发企业”）建设行为，全面提升行业监管能力和水平，现就有关要求通知如下：

一、市住房城乡建设委负责本市各类居住项目的代征城市道路用地和配套设施建设的监督管理工作，并指导和协调区住房城乡建设委开展有关工作。区住房城乡建设委负责辖区内居住项目的代征城市道路用地和配套设施建设的具体监督管理工作。

二、在本市行政区域内，从事居住项目开发建设经营活动的房地产开发企业，应当按照《规划设计方案审查意见复函》或《建设工程规划许可证》要求编制《居住项目建设方案》。

开发企业编制《居住项目建设方案》时，应当按照市住房城乡建设委制定的《居住项目建设方案》标准文本（见附件1）的格式要求填写相关内容，在办理施工招投标手续前报送项目所在区住房城乡建设委备案，并由市住房城乡建设委进行公示。

三、区住房城乡建设委在《居住项目建设方案》备案前，应当组织开发企业与相关配套设施接收使用单位签订《居住项目配套设施建设移交协议》。协议双方应就配套设施的内容、规模、建设标准、移交方式、时间、价格以及双方应履行的权利义务等进行约定。

区住房城乡建设委和配套设施接收使用单位，应依照《居住项目建设方案》和《配套设施建设移交协议》，对配套设施的建设进行全过程监督管理，确保各类配套设施同步设计、同步建设、同步交付使用。配套设施接收使用单位应积极主动做好接收工作。

四、市、区工程招标投标管理部门在发布居住项目招标公告时，应当审核施工招标范围和标段划分是否符合《居住项目建设方案》的要求。开发企业未办理《居住项目建设方案》公示或未按照《居住项目建设方案》进行住宅与配套设施招投标的，市、区工程招标投标管理部门不予发布招标公告和合同备案。

五、开发企业应按照施工招标内容依法申请办理《建筑工程施工许可证》，住宅与配套设施原则上不得分解办理，以住宅工程为基础统一进行办理。

六、市、区住房城乡建设委房地产开发管理部门，应当在《居住项目建设方案》公示后5个工作日内，将涉及代征城市道路的《居住项目建设方案》信息向市、区交通委及城市管理等部门进行通报。同时，将上述信息向本单位招投标、施工许可、安全质量监督、竣工验收备案、行政执法等业务部门推送，实现信息共享。

七、建设工程安全质量监督机构应当按照《居住项目建设方案》的要求，对配套设施的建设进行监督管理，对工程的竣工验收实施监督执法。未按照《居住项目建设方案》完成配套设施建设和代征城市道路用地验收的项目，开发企业不得组织进行工程竣工验收。

八、开发企业在办理预售许可前，区住房城乡建设委应当对《居住项目建设方案》实施情况进行现场核查，经核查无误，报请市住房城乡建设委出具《居住项目配套设施建设情况确认单》（见附件2）。

未取得《居住项目配套设施建设情况确认单》的项目，市、区住房城乡建设委（房管局）不予办理预售许可手续。

九、开发企业办理竣工验收备案前，应当将各项配套设施和代征城市道路用地竣工验收证明材料提交市、区住房城乡建设委核查，取得市、区住房城乡建设委出具的《居住项目配套设施验收情况确认单》（见附件3），并作为竣工验收报告的附件，向市、区住房城乡建设委申请竣工验收备案。

未取得《居住项目配套设施验收情况确认单》的项目，市、区住房城乡建设委不予办理竣工验收备案手续。

十、开发企业办理项目房产实测绘成果审核手续前，应当完成《居住项目建设方案》中各项配套设施和代征城市道路用地的移交工作，并将移交证明材料提交市、区住房城乡建设委核查，取得《居住项目配套设施移交情况确认单》（见附件4）。

未提交《居住项目配套设施移交情况确认单》的，市、区住房城乡建设委（房管局）不予办理房产实测绘成果审核手续。

十一、开发企业在办理现房销售备案前，应当将各项配套设施和代征城市道路用地移交证明材料提交市、区住房城乡建设委核查，取得《居住项目配套设施移交情况确认单》（见附件4）。

未取得《居住项目配套设施移交情况确认单》的项目，区住房城乡建设委（房管局）不予办理现房销售备案手续。

十二、市、区住房城乡建设委在开发企业资质办理中，应严格审查申报项目配套设施的建设移交情况，没有按时建设和移交的项目，不得作为业绩使用。

十三、各区住房城乡建设委应当落实属地监管责任，加强组织领导，转变观念，充实监管力量，以房地产开发项目监督管理为核心，强化项目过程监管，特别要加强对居住项目代征城市道路用地和配套设施的建设、移交的监督管理工作，依法查处违法违规行，严格责任追究制度。

十四、开发企业在建设过程中违反本通知规定或弄虚作假交付使用的，市、区住房城乡建设委责令其改正，情节严重的，由市、区住房城乡建设委依法降低或取消其房地产开发企业资质。在整改期内暂停该企业在京所有项目的招标、施工许可、销售许可等手续办理，并作为不良经营行为记录在开发企业信用信息系统中，向社会公布。

十五、本通知自发布之日起施行。

附件1: 居住项目建设方案

附件2: 居住项目配套设施建设情况确认单

附件3: 居住项目配套设施验收情况确认单

附件4: 居住项目配套设施移交情况确认单

[原文链接](#)



（三）关于印发《中央单位在北京地区建设项目登记备案 管理办法》的通知

京建法〔2019〕15号

各有关单位：

经市政府同意，现将《中央单位在北京地区建设项目登记备案管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2019年7月29日

中央单位在北京地区建设项目登记备案管理办法

第一条 为贯彻落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平，规范中央单位在北京地区建设项目（以下简称中央在京项目）登记备案管理，促进项目依法、合规、顺利实施，依据《机关团体建设楼堂馆所管理条例》《北京市建设工程质量条例》《北京市投资项目在线审批监管平台运行管理实施办法》等规定，结合实际，制定本办法。

第二条 中央单位在本市行政区域内从事建设项目建设活动，应执行本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

本办法所称建设项目是指新建、改建、扩建的房屋建筑工程和市政基础设施工程。

本办法所称中央单位是指中央和国家机关、驻京部队及中央财政给予经费保障的事业单位和人民团体。

第三条 北京市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）负责中央在京项目登记备案和赋码管理等工作，同时为项目建设提供协调和服务保障工作。

第四条 项目建设单位应在启动建设项目招标工作前办理建设项目登记备案手续。

第五条 建设单位办理登记备案应具备以下条件：

- （一）填写完整并加盖建设单位公章的《建设项目登记备案申请表》；
- （二）建设项目已经列入建设单位主管部门《本年度建设项目登记备案汇总表》；
- （三）规划自然资源行政主管部门核发的“多规合一”协同平台初审意见，或“多规合一”协同平台协同意见，或建设项目选址意见书等；
- （四）项目立项文件，具体是指项目建议书、可行性研究报告、设计任务书及建设计划等审批、核准、备案文件。

市住房城乡建设委对于申请材料符合标准的建设项目，自受理之日起3个工作日内核发《建设项目登记备案通知书》，并为项目赋予本市项目代码。

第六条 建设项目登记备案后建设主体、建设地址发生变更的，应当按照本办法第五条规定重新办理登记备案手续，重新赋码。

本办法第五条规定的其他条件发生变更，造成项目建设规模、建设内容等主要内
容发生变化的，建设单位应持相关文件经主管部门同意后向市住房城乡建设委提出
书面申请办理变更手续。

第七条 建设项目登记备案通知书有效期为 2 年。期满需要延续的，建设单位
应在期限届满前 30 日内经主管部门同意后向市住房城乡建设委提出书面申请，经复
核可以延续，每次期限不超过 2 年；未获得延续批准的，登记备案失效且不得再次申
请批准延续手续。

第八条 建设单位应依法组织建设，并对建设项目施工安全、质量、进度、绿
色文明施工等依法承担相应法律责任。

除涉及国家秘密的项目外，建设单位应按照规定通过北京市投资项目在线
审批监管平台如实报送项目手续办理、开工建设、施工进度、竣工验收等信息。

第九条 市住房城乡建设委按照有关规定加强对中央在京项目的监督检查，实
现事中事后有效监管。项目建设单位有下列行为之一的，市住房城乡建设委将商请建
设单位上级主管部门或有关部门对其进行约谈督促，必要时对建设单位实施差别化
管理，限制为其项目办理登记备案等手续。

(一) 提供虚假材料办理登记备案的；

(二) 违反法律法规擅自开工建设的；

(三) 不按照批准内容组织实施的；

(四) 未按本办法第八条规定报送项目开工建设、施工进度、竣工验收等基本信
息，或者报送虚假信息的；

(五) 其他违法违规行为。

第十条 市住房城乡建设委将加强对中央在京重点建设项目的服务保障工作，
根据需要会同市、区相关部门就项目实施过程中的有关问题积极开展协调服务工作，
推动建设项目落地实施。

第十一条 各省、自治区、直辖市驻京办在京建设项目，中央企业住宅项目及
中央企业使用中央财政资金建设项目参照本办法执行。

第十二条 本办法自 2019 年 8 月 12 日起施行，原《中央和军队在北京地区建
设项目计划管理办法》（京建法〔2004〕523 号）同时废止。

[原文链接](#)



（四）中华人民共和国城市房地产管理法（2019年修正）

（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

目 录

第一章	总 则
第二章	房地产开发用地
第一节	土地使用权出让
第二节	土地使用权划拨
第三章	房地产开发
第四章	房地产交易
第一节	一般规定
第二节	房地产转让
第三节	房地产抵押
第四节	房屋租赁
第五节	中介服务机构
第五章	房地产权属登记管理
第六章	法律责任
第七章	附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

第十条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十三条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十九条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际状况给予相应的补偿。

第二十一条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十四条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十五条 房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十六条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十七条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十八条 依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十九条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第三十条 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- (一) 有自己的名称和组织机构；
- (二) 有固定的经营场所；
- (三) 有符合国务院规定的注册资本；
- (四) 有足够的专业技术人员；
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十一条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十三条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十四条 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

第三十五条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十六条 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十七条 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十八条 下列房地产，不得转让：

- (一) 以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- (三) 依法收回土地使用权的；
- (四) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
- (五) 权属有争议的；
- (六) 未依法登记领取权属证书的；
- (七) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十九条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

(一) 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

(二) 按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第四十条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十一条 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。

第四十二条 房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四十五条 商品房预售，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第四十六条 商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十七条 房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十八条 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。

第四十九条 房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第五十条 房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

第五十一条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十二条 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节 房屋租赁

第五十三条 房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十四条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十五条 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十六条 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介服务机构

第五十七条 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十八条 房地产中介服务机构应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的服务场所；
- （三）有必要的财产和经费；

- (四) 有足够数量的专业人员;
- (五) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构,应当向工商行政管理部门申请设立登记,领取营业执照后,方可开业。

第五十九条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使用权,应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记,经县级以上地方人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的,应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。

第六十二条 房地产抵押时,应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的,应当依照本章规定办理过户登记。

第六十三条 经省、自治区、直辖市人民政府确定,县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的,可以制作、颁发统一的房地产权证书,依照本法第六十一条的规定,将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更,分别载入房地产权证书。

第六章 法律责任

第六十四条 违反本法第十一条、第十二条的规定,擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的,由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十五条 违反本法第三十条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十六条 违反本法第三十九条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

第六十七条 违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十八条 违反本法第四十五条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十九条 违反本法第五十八条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第七十条 没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十一条 房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

第七章 附 则

第七十二条 在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

第七十三条 本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

[原文链接](#)



（五）关于修改和废止部分规范性文件的通知

京建法〔2020〕8号

各区住房城乡建设委（房管局），东城、西城、石景山区住房城市建设委，经济技术开发区开发建设局、综合执法局，机关各处室、各直属单位：

为落实“放管服”改革、持续优化营商环境、排除限制公平竞争等工作要求，结合我市住房城乡建设领域管理实际，市住房城乡建设委对以市住房城乡建设委名义制定的规范性文件进行了清理。经过清理，决定修订规范性文件4件，废止规范性文件8件，具体内容如下：

一、决定修订的文件

（一）关于进一步加强和规范建设工程招标投标工作的通知（京建法〔2011〕12号）

删除第十一条：“非国有资金投资的建设工程项目，经项目审批部门核准为邀请招标或者依法不需要项目审批部门核准招标方式的，招标人可以选择将自行招标条件备案、招标方式抄报、资格预审文件备案、招标文件备案、招标投标情况书面报告提交、合同备案等事项一次性集中办理。”

非国有资金投资的建设工程的评标专家由招标人在本市评标专家库或招标代理机构评标专家库中抽取。

本通知所称非国有资金投资的建设工程是指除全部使用国有资金以及国有资金占控股或主导地位之外的建设工程，同时不包括国家融资、国际组织或外国政府贷款建设工程、保障性住房等政府回购项目。”

删除第十七条：“建设工程合同签订及发生重要变更后，当事人应当按照国家和本市有关规定及时办理合同备案；没有及时备案的，市、区（县）住房和城乡建设委员会发现后应责令改正；至竣工验收备案前仍未备案的，市、区（县）建设行政主管部门依法予以查处，将未备案合同情况抄报合同当事人上级主管部门并向社会公示。

未备案的建设工程合同不作为企业资质升级的工程业绩。”

（二）关于印发《北京市房屋建筑安全评估与鉴定管理办法》的通知（京建发〔2011〕207号）

1. 第一条修改为：“为规范本市房屋建筑安全评估、鉴定活动，加强房屋建筑安全评估、鉴定活动的监督管理，依据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第129号）、《北京市建设工程质量条例》（北京市人大常委会公告〔2015〕14号）和《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第229号），制定本办法。”

2. 第五条修改为：“房屋建筑的安全评估、鉴定可由房屋建筑所有权人、使用人、受托管理人或利害关系人等委托鉴定机构进行。”

3. 第十条第一款第（二）项修改为：“本办法实施前已经依法设立的鉴定机构，应当提供本市房屋行政主管部门关于批准成立房屋安全鉴定机构的文件、鉴定资质等级证书，非独立法人机构，本办法规定由法定代表人提供的材料，由机构负责人提供；”

4. 第十条第一款第（三）项修改为：“申请从事房屋建筑安全评估、鉴定活动的建设工程质量检测机构应当提供下列证书：建设工程质量检测机构专项检测资质证书及副本、检查机构认可证书及附件；”

5. 第十条第一款第（四）项修改为：“未进行营业执照、组织机构代码、税务登记证“三证合一”的机构应提供组织机构代码证书；”

6. 第十条第一款第（五）项修改为：“鉴定机构授权签署鉴定报告的技术负责人应当提供任职证明文件原件及土建类高级技术职称证书，鉴定负责人应当提供土建类中级以上技术职称证书；”

7. 第十条第一款第（六）项修改为：“机构法定代表人及所有专业技术人员的身份证、毕业证书、职称证书、资格证书和社会保险个人权益记录原件；”

8. 第十条第一款第（七）项修改为：“鉴定人员应当具有相应的安全评估、鉴定专业知识，熟悉掌握相关规定和技术标准，取得安全评估、鉴定方面的培训记录；”

9. 删除第十条第一款第（八）项；

10. 第十条第三款修改为：“上述材料提交原件，原件核验后退回申请机构。”

11. 第十二条第一款第（三）项修改为：“专项检测资质证书、检查机构认可证书变更。”

12. 第十五条第（一）项修改为：“房屋建筑权属证明或其他证明其具备相关民事权利的材料，如房屋租赁合同、委托管理协议等；”

13. 删除附件 1 中注：“2. 实验室认可的检测能力范围应当至少包含混凝土结构、砌体结构、钢结构等项目；”

14. 删除附件 1 中注：“5. 依据《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）设立的房屋安全鉴定机构，在 2012 年 6 月 1 日前可在原鉴定资质等级证书规定的范围内承担房屋建筑安全评估、鉴定业务；自 2012 年 6 月 1 日起按照本表规定的审核标准重新审核其业务范围。”

15. 删除附件 2 附表中附表 7、8、9。

（三）北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市国土资源局、北京市规划委员会关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知（京建法〔2015〕17 号）

删除第六条第（三）项“建立合格供应商、建材、部品名录”。

(四)关于印发《北京市建设工程施工许可现场踏勘工作管理办法》的通知(京建法〔2006〕415号)

1. 第四条修改为:“工程现场踏勘工作,应遵循高效、便民、公开、廉洁的原则。现场踏勘可采取实地踏勘的方式,也可结合企业信用情况,采取提供现场情况承诺书等方式开展。

现场实地踏勘时不得少于两名踏勘人员。”

2. 第五条修改为:“申请办理施工许可证的工程,市或区住房城乡建设委应进行现场踏勘,建筑面积小于10000平方米的简易低风险房屋建筑工程、装饰装修工程和非城市主干道的市政管线工程可视情况决定是否进行现场踏勘。”

决定废止的文件

(一)北京市建设委员会、北京市园林局关于加强城市园林绿化项目招标投标管理及有关事项的通知(京建法〔2004〕540号)

(二)关于印发《北京市房屋建筑安全评估技术导则》的通知(京建发〔2011〕316号)

(三)关于印发《北京市建筑工程重新申领、变更及补发施工许可证管理办法》的通知(京建工〔2006〕435号)

(四)关于进一步加强建筑工程施工许可管理工作的通知(京建工〔2006〕436号)

(五)关于实施《北京市建筑工程施工许可办法》若干规定的通知(京建法〔2004〕240号)

(六)北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市公安局、北京市园林绿化局关于加强施工许可管理有关工作的通知(京建法〔2012〕14号)

(七)北京市住房和城乡建设委员会、北京市国土资源局关于加快办理1000亿元土地储备开发等重大项目拆迁审批手续的通知(京建拆〔2009〕439号)

(八)北京市城乡建设委员会关于取消建材发展补充基金收费项目有关问题的通知(京建造〔1998〕329号)

本通知自发布之日起实施。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员

2020年7月22日

（六）关于印发《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》的通知

京建发〔2021〕121号

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，市有关部门：

经市政府同意，现将《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》印发给你们，请结合工作实际贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市规划和自然资源委员会

北京市财政局

北京市人民政府国有资产监督管理委员会

北京市民政局

北京市地方金融监督管理局

北京市城市管理委员会

2021年4月22日

关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见

根据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和市委市政府工作部署，为构建政府与居民、社会力量合理共担改造资金的工作机制，逐步形成居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点、政府支持一点等“多个一点”资金分担方式，建立共同参与改造、共同治理社区、共同享受成果的老旧小区改造良性循环新机制，本市将引入社会资本参与老旧小区改造，现提出如下意见：

一、多种方式引入社会资本参与

（一）社会资本可通过提供专业化物业服务方式参与。按照《北京市物业管理条例》的规定，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，业委会或物管会等业主组织通过招标等方式选定物业服务企业，物业服务企业参与老旧小区改造。小区已有物业服务企业的，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，依据居民提升物业服务水平和老旧小区改造的需求，业主组织重新与物业服务企业签订物业服务合同。

（二）社会资本可通过“改造+运营+物业”方式参与。在街道（乡镇）指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定，可以将小区共用部位的广告、停车等公共空间利用经营与物业服务打包，采用招标等方式选定社会资本，社会资本通过投资

改造，获得小区公共空间和设施的经营权，提供物业服务和增值服务。

（三）社会资本可通过提供专业服务方式参与。业主组织或实施主体可通过招标或竞争性谈判选择养老、托育、家政、便民等专业服务企业投资改造或经营配套设施，提供专业服务。

（四）鼓励社会资本作为实施主体参与老旧小区改造。区政府可通过“投资+设计+施工+运营”一体化招标确定老旧小区改造实施主体，既可作为单个小区的实施主体，也可通过区政府组织的大片区统筹、跨片区组合，作为多个小区及周边资源改造的统一实施主体。实施主体可与专业企业联合投标。

二、加大财税和金融支持

（一）社会资本参与老旧小区改造的，市级财政仍按照《关于老旧小区综合整治市区财政补助政策的函》（京财经二〔2019〕204号）等政策予以支持；同时，对符合条件的项目给予不超过5年、最高不超过2%的贷款贴息。区政府对符合要求的项目，可以申请发行老旧小区改造专项债。

（二）涉及基础设施改造的，市区发展改革部门按照《加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案》（京政办发〔2017〕31号）、《北京市老旧小区配网改造工作方案（2018-2022）》（京发改〔2018〕2952号）等有关规定予以支持。

（三）支持通过“先尝后买”方式引入专业化物业服务，各区政府可对引入的业主大会或会议认可的物业服务企业给予奖励补助。

（四）市区税务部门应按照《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）等有关规定，落实专业经营单位和养老、托育、家政等服务机构的税费减免政策。

（五）鼓励金融机构参与投资市区政府设立的老旧小区改造等城市更新基金。支持社会资本开展类REITs、ABS等企业资产证券化业务。

（六）支持社会资本通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等金融机构申请中长期贷款。支持社会资本利用财政补贴、政府实物注资、产权单位和居民出资等作为项目融资的资本金。

三、存量资源统筹利用

（一）业主共有的自行车棚、门卫室、普通地下室、物业管理用房、腾退空间，在街道（乡镇）指导下，经业主大会决定或物管会组织业主共同决定使用用途，统筹使用。

(二) 区属行政事业单位所属配套设施, 以及区属国有企业通过划拨方式取得的小区配套用房或区域性服务设施, 经专业机构评估, 可将所有权或一定期限的经营收益作为区政府老旧小区改造投入的回报。

(三) 市、区属国有企业通过出让方式取得的配套用房, 以及产权属于个人、民营企业和其他单位的配套用房, 规划自然资源部门要加强用途管控, 恢复原规划用途或按居民实际需要使用。区政府搭建平台, 鼓励产权人授权实施主体统筹使用。

(四) 上述存量资源授权社会资本改造运营的, 授权双方应当签订书面协议, 明确授权使用期限、使用用途、退出约束条件和违约责任等。国有资产的产权划转由政府根据实际情况确定。

四、简化审批

(一) 纳入老旧小区改造计划或完成相应投资决策审批的项目, 即可在建设工程承发包招标平台或勘察设计招标平台进行一体化招标。

(二) 社会资本经委托或授权取得的设施用房, 在办理经营所需证照时, 持区老旧小区综合整治联席会认定意见即可办理工商等相关证照, 不需提供产权证明。

(三) 供(排)水、供电、供气、供热等专业公司对社会资本运营的配套服务设施, 给予缩短接入时间等支持措施, 属于简易低风险工程附属水、电、气接入“三零服务”范围的, 免于行政审批。

(四) 土地规划有关支持政策, 按照本市城市更新有关规定执行。

五、监督管理

各区要健全引入社会资本的监管制度, 街道(乡镇)要对社会资本投资、改造和运营进行全过程监管。各区要建立评估机制, 由街道(乡镇)聘请第三方定期对社会资本的服务情况进行评估, 总结经验, 持续改进和提升社会资本的服务质量。

社会资本违反合同约定, 存在擅自改变使用用途、服务收费明显高于周边水平、服务质量差居民反映强烈等触及退出约束条件的, 授权主体依据合同约定终止授权。

六、本意见自下发之日起实施。意见执行过程中遇到的问题, 请及时反馈。

附件: 国家开发银行老旧小区改造金融产品.docx

原文链接



(七) 关于发布《北京市住宅小区物业服务成本计价
规则（试行）》的通知

北京物协文〔2021〕21号

北京物业管理行业协会
北京市物业服务评估监理协会

北京物协文【2021】21号

北京物业管理行业协会、北京市物业服务评估
监理协会关于发布《北京市住宅小区物业服务
成本计价规则（试行）》的通知

为贯彻实施《北京市物业管理条例》，规范物业服务成本计价规则，北京物业管理行业协会、北京市物业服务评估监理协会联合制定《北京市住宅小区物业服务成本计价规则（试行）》，现予发布。

北京物业管理行业协会

2021年7月27日

北京市物业服务评估监理协会

2021年7月27日

北京市住宅小区物业服务成本计价规则（试行）

第一条 为规范物业服务成本计价规则，推动物业管理相关主体遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则，维护享受物业服务并依法付费的市场秩序，优化市场环境，依据《北京市物业管理条例》及物业服务收费相关法规，制定本规则。

第二条 本规则所指物业服务人包括业主共同决定委托的物业服务企业、专业单位和其他管理人。

第三条 实行物业服务费包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

本规则所称物业服务成本涵盖包干制物业收费中的物业服务成本和酬金制物业收费中的物业服务支出。

物业服务成本包括物业服务人为该项目进行物业服务实际支出的直接人工费、直接材料费和间接费用等。物业服务成本计价，应综合考虑社会价格指数、社会平均工资、社会保险缴纳比例、材料采购价格以及水、电、气、热等能耗价格的变化。

第四条 选择不同物业服务人时，物业服务费价格制定原则：

（一）业主共同决定聘请物业服务企业的，物业服务费可采取包干制或酬金制形式计价。其中物业服务成本计算及科目

设置应参照本规则执行；采用包干制形式的管理费、利润比例或酬金制形式的酬金比例由合同双方约定。

（二）业主共同决定自行管理的，物业服务费一般按照“以支定收”原则，支出项目依据北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市住宅小区物业服务项目清单》及本规则的成本计算及科目设置相关内容，进行相应财务支出。

（三）业主共同决定委托专业单位管理的，可按委托服务项目支付服务费，其中专业服务成本计算及科目设置应参照本规则相应专业项目执行，各专业单位的管理费、利润比例由合同双方约定。

第五条 物业服务成本包括下列费用：

- （一）管理人员费用；
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （三）清洁卫生费用；
- （四）绿化养护费用；
- （五）秩序维护费用；
- （六）办公费用；
- （七）管理费用；
- （八）物业服务项目固定资产折旧；
- （九）物业共用部位、共用设施设备及安全生产责任险费用；
- （十）经业主同意的其他费用。

(注：以上各项成本名词解释详见附件 1)

第六条 物业服务成本的二级科目中包含人工、专项服务、安全生产管理、能源消耗、物料消耗、办公费用等(详见附件 2)。

第七条 物业服务成本中二级科目涉及的人工岗位人数及上岗依据：

- (一) 物业服务合同；
- (二) 项目执行的物业服务标准；
- (三) 国家有关法律规定及行业规范标准要求；
- (四) 人工成本金额计算应按照社会保险、住房公积金等有关规定执行。

第八条 三级科目为各项物业服务成本明细(详见附件 2)，在二级科目基础上除人工费用外，其他科目应对应北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市住宅小区物业服务项目清单》，并依据财务管理相关规定对支出科目进行细分，各项之和为物业服务成本总额。

第九条 三级科目中专业性较强的服务内容由专业公司承接的，该项服务成本依据外包合同约定金额执行。

第十条 各项能耗费用计算单价以最新政府定价为标准。

第十一条 具体项目的物业服务成本费用按本项目签订的物业服务合同及执行的物业服务标准计算，参照以上第三级科目计算物业服务成本总额。

第十二条 物业管理行业协会应对物业服务成本价格进行动态监测，定期在官方网站发布最新成本信息。

第十三条 业主、物业服务人需要调整物业服务费时，可参考物业管理行业协会发布的最新物业服务成本信息进行协商调整。

第十四条 物业服务成本计算公式

单位物业服务成本（元/平方米·月）=年度物业服务成本总额（元）/专有部分面积总和（平方米）/月数（个）

其中：

1. 年度物业服务成本总额是指年度物业服务成本（包干制）或年度物业服务支出（酬金制）。

2. 专有部分面积总和是指业主专有部分面积总和。业主专有部分面积的认定：专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；业主专有部分面积总和按照前项的统计总和计算。

3. 月数按十二个月计算。

4. 不同服务标准、服务内容的物业可按此公式单独计算单位物业服务成本。

第十五条 物业费构成包括物业服务成本、物业服务企业利润或物业服务企业酬金、法定税费。

第十六条 在物业服务期内，物业服务各项成本将随本市相关成本规定调整而适时调整。

第十七条 本规则自 2021 年 10 月 1 日起施行。

- 附件：1. 住宅小区物业服务成本相关名词解释
2. 住宅小区物业服务成本明细



附件 1

住宅小区物业服务成本相关名词解释

1. 管理人员费用

管理人员指物业服务项目主管以上工作人员。

管理人员费用指管理服务人员工资、按规定提取的工会经费、职工教育经费，以及根据政府有关规定应当由物业服务企业缴纳的住房公积金和养老、医疗、失业、工伤、生育保险等社会保险费用。

2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用

是指为保障物业管理区域内共用部位共用设施设备的正常使用和运行、维护保养所需的费用。不包括物业项目工程质量保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费、应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用。

3. 清洁卫生费用

是指保持物业管理区域内公共环境卫生所需的购置工具费、消杀防疫费、垃圾清运和消纳费、管道疏通费、清洁用料费、垃圾分类管理费、化粪池清掏费、环卫所需费用、外墙清洗费用等。

4. 绿化养护费用

是指管理、养护公共绿化所需的绿化工具购置费、绿化用水费、补苗费、农药化肥费等。不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费。

5. 秩序维护费用

是指维护物业管理区域公共秩序所需的器材装备费、安全防范人员的人身保险费及由物业服务企业支付的服装费等。其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控等技防设备。

6. 办公费用

是指物业服务企业为维护管理区域正常的物业管理活动所需的办公用品费、交通费、房租、水电费、取暖费、通讯费、书报费等其它费用。

7. 管理费用

是指物业服务企业在管理多个物业项目情况下,为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务小区承担的分摊管理费用。

8. 物业服务项目固定资产折旧

是指按规定折旧方法计提的物业服务固定资产的折旧金额。物业服务固定资产指在物业服务小区内由物业服务企业拥有的、与物业服务直接相关的、使用年限在一年以上的资产。

9. 物业共用部位、共用设施设备及安全生产责任险费用

是指物业服务企业购买物业共用部位共用设施设备及安全生产责任险所支付的保险费用,以物业服务企业与保险公司签订的保险单和所交纳的保险费为准。

10. 经业主同意的其它费用

是指业主或者业主大会按规定同意由物业服务费开支的费用。

附件 2

住宅小区物业服务成本明细			
一级科目	二级科目	三级科目	备注
管理人员费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	管理人员工资的2%
		职工教育经费	不超过管理人员工资的8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	安全生产管理费用	安全防护用品	个人安全防护用品
物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	工程人员工资的2%
		职工教育经费	不超过工程人员工资的8%
		其他人工费	残保金、置装费等
		消防设施维护费	消防设施维保费、维修费、配件更换等
	供配电系统维护费	供配电系统维保费、维修费、配件更换等	
	电梯系统维护费	电梯维保费、维修费、配件更换等	
	给排水系统维护费	给排水系统维保费、维修费、配件更换等	
	安防系统维护费	安防系统维保费、维修费等	
	智能化系统维护费	智能化系统维保费、软件费、服务费等	
	房屋建筑维护养护费	房屋建筑维护费、修缮费等	
	其他工程专项维修费	其他维修费	
	维修材料费用	日常维修及材料费	日常维修、零星维修、小修等
		工程及专项维修材料费	工程及专项维修费
		标识成本费	公共部位警示牌、指示牌、标识等
		其他维修材料费	其他维修材料费
	能源消耗	水、电及其他能源费	共用设施设备水、电、燃气等
	安全生产管理费用	安全教育培训	工程类安全教育培训
		安全设备设施检测	消电检、高压用具、避雷、电梯、灭火器检测、水质化验等
安全防护费		个人安全防护用品及安全防护装置	

清洁卫生费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	保洁人员工资的2%
		职工教育经费	不超过保洁人员工资的8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	专项清洁费用	有害生物防治费	有害生物防治服务费、药品等
		生活垃圾清运费	生活垃圾清运相关费用
		大件垃圾清运费	大件垃圾清运相关费用
		外墙清洗费	外墙清洗相关费用
	物料消耗	消杀防疫物资	口罩、消毒液、防护服等
		日常物料费	清洁设备、工具、清洁用料费等
		其它物料消耗	其他物料消耗
	能源消耗	水、电及其他能源费	清洁卫生设施设备消耗水、电、燃气、汽油、柴油等
	安全生产管理费用	安全教育培训	清洁卫生类安全教育培训费
安全防护用品		个人安全防护用品	
绿化养护费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险费	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	绿化人员工资的2%
		职工教育经费	不超过绿化人员工资的8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	绿化专项服务费用	绿化补植费	绿植补充相关费用
		病虫害防治	相关药品、器具等费用
		绿化修剪费	绿化修剪相关费用
	物料消耗	绿化物资费	绿化工具、苗圃、化肥等
		其他物料消耗费	其他物料费用
	能源消耗	水、电及其他能源费	绿化养护设施设备消耗水、电等能耗费用
	安全生产管理费用	安全教育培训	绿化类安全教育培训费
		安全防护用品	个人安全防护用品

秩序维护费用	人工费用	工资	工资、加班费、奖金等
		社会保险费	医疗保险、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等
		住房公积金	按照各地区《住房公积金管理条例》规定缴存比例执行
		职工福利	防暑降温、工服洗涤、体检、节日慰问等
		工会经费	秩序维护人员工资的2%
		职工教育经费	不超过秩序维护人员工资的8%
		其他人工费	残保金、置装费等
	物料消耗	配件费	秩序维护设备及物资维修费及配件费
		秩序维护物资费	手电筒、对讲机、荧光棒、巡逻车及相关应急物资
		其他物料消耗费	其他物料费用
安全生产管理费用	安全教育培训	秩序维护类安全培训、消防演习费等	
	安全防护用品	个人安全防护用品	
办公费用	办公费用	办公费	办公室租金、办公耗材、邮寄快递等
		水电气暖费	办公室内水、电、燃气、物业费、供暖费等
		交通费	因公交通费、差旅费等
		IT系统费	管理软件费用、手续费等
		通讯费	电话费、网络费等
		宿舍费	宿舍租金、物资、能耗费等
		宣传费	业主活动费、宣传费等
		其他办公成本	其他办公成本
管理费用	企业管理费用	管理费	管理多个物业项目情况下，为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务小区承担的分摊管理费用
物业服务项目固定资产折旧	物业服务项目固定资产折旧	机动车辆	最低折旧年限为4年
		办公机具	电脑、复印机、家具等，按税法规定电子设备最低折旧年限3年，家具5年
		设备类	工程、安防、消防等大型设备。按税法规定最低折旧年限为10年
物业共用部位共用设施设备安全生产责任险费用	保险费用	责任险	物业共用部位共用设施设备安全生产责任险或公共责任险所支付的保险费用
		财产险	物业公司财产一切险所支付的费用
		其他保险	其他保险
经业主同意的其他费用	业主或者业主大会按规定同意由物业服务费开支的费用	业委会费用	经业主同意业委会相关费用
		其他费用	经业主同意其他物业服务成本未包含的费用

[原文链接](#)


（八）关于印发《北京市住宅物业服务项目清单》的通知

京建发〔2021〕232号

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局）、经开区开发建设局、各有关单位：

为推动物业服务市场公开透明，方便群众了解物业服务的主要内容和基本事项，进一步规范物业服务行为，提升物业服务整体水平，根据《北京市物业管理条例》等法律、法规规定，结合我市实际，市住房城乡建设委研究制定了《北京市住宅物业服务项目清单》（以下简称“清单”），现印发给你们，并就有关事项通知如下：

一、物业服务人应当按照“清单”，结合项目实际情况签订物业服务合同、协议，开展物业服务工作。

二、各区住房城乡建设（市）建设或房屋主管部门要加强对物业服务工作开展情况的监督，发现物业服务人提供服务不符合“清单”要求的，要责令规范改正。

三、物业管理行业协会负责协助、指导、督促会员单位做好“清单”使用工作。

四、本通知自2021年10月1日起施行。

特此通知。



[附件：北京市住宅物业服务项目清单.docx](#)

北京市住房和城乡建设委员会

2021年7月22日

[原文链接](#)



（九）北京市城乡规划条例

（2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订 根据2021年9月24日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过的《关于修改部分地方性法规的决定》修正）

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 城乡规划的制定
- 第三章 城乡规划的实施
- 第四章 城乡规划的修改
- 第五章 监督检查
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了做好本市城乡规划工作，协调城乡空间布局，改善人居和发展环境，促进经济、社会、人口、资源、环境全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 本市行政区域全部为规划区。

本条例适用于本市城乡规划的制定、实施、修改、监督检查和相关城乡建设活动。

本市城乡规划包括城市总体规划，分区规划，详细规划，乡、镇域规划，村庄规划，特定地区规划和专项规划。

第三条 北京是中华人民共和国的首都，是全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心

北京城乡规划和建设应当依据城市战略定位，体现为中央党政军领导机关的工作服务，为国家的国际交往服务，为科技、文化和教育发展服务，为改善人民群众生活服务的要求。

第四条 城市总体规划是城市发展、建设和管理的基本依据。本市建立以城市总体规划为统领、多规合一的国土空间规划管控体系，统筹各级各类规划。

城市总体规划实施遇有重大事项，应当依照相关规定经首都规划建设委员会审议，向党中央、国务院请示报告。

第五条 本市城乡规划和建设应当坚持以人民为中心，坚持首都城市战略定位，实施以疏解北京非首都功能为重点的京津冀协同发展战略；优化城市功能和空间布局，严格控制城市规模；加强城乡统筹，推进城乡一体化发展；完善城市治理体系，加强精治、共治、法治，治理“大城市病”，实现城市可持续发展，建设国际一流的和谐宜居之都。

第六条 本市城乡规划和建设应当根据经济社会发展实际，以资源环境承载能力为刚性约束条件，注重减量集约，严守人口总量上限、生态控制线、城市开发边界，划定集中建设、限制建设和生态控制区域，实现全域空间管制，提升首都功能，优化产业结构，改善生态环境，提高资源利用效率，推动城市有机更新，推进城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施以及防灾减灾体系建设。

第七条 本市城乡规划和建设应当尊重城市的历史与文化，强化首都风范、古都风韵、时代风貌，完善保护实施机制，保护历史文化遗产和传统风貌，完善涵盖老城、中心城区、市域和京津冀的历史文化名城保护体系。

第八条 城乡规划工作是各级人民政府的重要职责。市人民政府领导本市的城乡规划工作。区人民政府按照规定权限负责本行政区域内的城乡规划工作。乡镇人民政府按照规定权限负责本行政区域内的相关城乡规划工作。街道办事处在区人民政府的领导下配合规划自然资源主管部门做好城乡规划管理的有关工作，参与辖区设施规划编制、建设和验收。

市规划自然资源主管部门负责本市城乡规划管理工作。市规划自然资源主管部门的派出机构按照规定职责承担有关城乡规划管理工作。

市、区人民政府有关部门应当按照各自职责做好相关的城乡规划工作。市、区人民政府应当建立健全部门间工作协调机制，统筹城乡规划管理工作。

第九条 本市应当创新治理模式，通过调控引导、行政许可、公共服务、联动监管、实施评估等多种方式，提高城乡规划制定、实施和监督管理的效能。

本市鼓励开展城乡规划科学研究，采用先进技术，增强城乡规划的科学性。

第十条 本市应当加强自然资源、生态环境、经济社会、文化遗产资源、各类设施和地理空间数据库的建设；建立涵盖规划编制成果、建设工程审批、工程竣工验收等内容的规划国土空间数据库，建立各有关主管部门之间，以及与中央和国家机关之间的信息共享机制，保障城乡规划的科学制定、有效实施。

第十一条 经依法批准的城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据。各项建设活动应当符合经依法批准的城乡规划。

第十二条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理。

任何单位和个人都有权对城乡规划的制定、实施、修改和监督检查提出意见和建议，就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划要求向规划自然资源主管部门查询。

任何单位和个人都有权向规划自然资源主管部门、城市管理综合行政执法机关、乡镇人民政府（以下统称执法机关）或者其他有关部门举报违反城乡规划的行为。

第十三条 本市应当完善规划公众参与机制，畅通多元主体参与规划渠道。城乡规划的制定、实施、修改和监督检查应当向社会公开，充分听取公众意见。

本市应当完善公众意见采纳情况反馈机制，认真研究相关意见和建议，及时将研究处理情况向公众反馈。

第十四条 本市推行责任规划师制度，指导规划实施，推进公众参与。具体办法由市规划自然资源主管部门制定。

第二章 城乡规划的制定

第十五条 本市建立健全全域管控、分层分级、多规合一的规划编制体系，有计划地组织编制城乡规划。

各类城乡规划应当在上层次城乡规划的基础上编制。在城市总体规划的基础上编制分区规划和首都功能核心区、城市副中心的控制性详细规划；在分区规划的基础上编制控制性详细规划以及乡、镇域规划；在乡、镇域规划的基础上编制村庄规划。

在相关城乡规划的基础上，根据需要编制特定地区的规划和水、电、气、热、交通、信息通信等专项规划，补充、深化有关内容。特定地区规划和专项规划经批准后纳入相应层级的城乡规划。

第十六条 本市空间利用应当坚持先地下后地上、地上与地下相协调、平战结合与平灾结合并重的原则，统筹各类城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施，兼顾军事设施保护的需要，促进空间资源综合开发利用。

第十七条 编制城乡规划应当遵守法律、法规、规章以及国家和本市的技术标准和规范，坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策。

城乡规划中涉及资源与生态环境保护、区域统筹与城乡统筹、城市发展目标与空间布局、历史文化遗产保护、交通等重大专题的，应当组织相关领域的专家进行

研究。

规划的组织编制机关应当采取论证会、听证会、座谈会、公示等形式，依法征求有关部门、专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附意见采纳情况及理由。

城乡规划在报送审批前，组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公示，公示的时间不得少于三十日。

相关部门和单位应当积极配合城乡规划的编制工作，按照规定提交相关材料，说明现状情况和发展需求。

第十八条 城乡规划按照以下规定组织编制：

（一）城市总体规划由市人民政府组织编制；

（二）首都功能核心区、城市副中心的控制性详细规划由市人民政府组织编制；

（三）分区规划和首都功能核心区以外的中心城区、新城的控制性详细规划，由所在区人民政府会同市规划自然资源主管部门组织编制；

（四）乡、镇域规划由所在区人民政府组织编制，乡、镇人民政府按照区人民政府的要求负责具体工作；

（五）村庄规划由所在乡、镇人民政府组织编制；

（六）特定地区规划由所在区人民政府或者市规划自然资源主管部门组织编制；

（七）专项规划由相关主管部门或者市规划自然资源主管部门组织编制。

第十九条 城乡规划按照以下规定进行审批和备案：

（一）城市总体规划报党中央、国务院批准；

（二）首都功能核心区、城市副中心的控制性详细规划报党中央、国务院批准，经批准后报市人大常委会常务委员会备案；

（三）分区规划和首都功能核心区以外的中心城区、新城的控制性详细规划报市人民政府审批，经审批后报市人大常委会常务委员会备案；

（四）乡、镇域规划由区人民政府报市规划自然资源主管部门审查后报市人民政府审批，经审批后报市人大常委会常务委员会备案；

（五）村庄规划经市规划自然资源主管部门派出机构组织审查后，报区人民政府审批，经审批后报市人大常委会常务委员会备案；

（六）特定地区规划，由市规划自然资源主管部门组织编制的，报市人民政府审批；由所在区人民政府组织编制的，重点的特定地区规划经市规划自然资源主管

部门组织审查后报市人民政府审批，一般的特定地区规划由市规划自然资源主管部门审批；

（七）专项规划由市规划自然资源主管部门组织编制的，报市人民政府审批；由相关主管部门组织编制的，经市规划自然资源主管部门组织审查后报市人民政府审批。

前款规定遇有重大事项，应当依照相关规定向党中央、国务院请示报告。

第二十条 城市总体规划在报送审批前应当先经市人大常委会常务委员会审议，分区规划在报送审批前应当先经区人大常委会常务委员会审议，乡、镇域规划在报送审批前应当先经乡、镇人民代表大会审议。常务委员会组成人员或者代表的审议意见交由本级人民政府研究处理。

规划的组织编制机关报送审批城市总体规划、分区规划和乡、镇域规划，应当将审议意见和根据审议意见修改规划的情况随相关城乡规划一并报送。

村庄规划在报送审批前应当依法经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第二十一条 经依法批准的城乡规划应当通过固定场所或者公共媒体向社会公布，法律、行政法规规定不得公开的除外。

任何单位和个人可以依法查阅经批准的城乡规划，规划的组织编制机关应当为查阅提供便利。

第三章 城乡规划的实施

第二十二条 市人民政府应当根据本市经济社会发展水平，制定近期建设规划，有计划、分步骤地组织实施城乡规划，引导城市健康有序地发展。

近期建设规划应当以城市总体规划为依据，结合五年规划实施评估，根据城乡发展的实际情况，确定近期控制、引导城市发展的原则、措施以及实施城市总体规划的发展重点和建设时序。

第二十三条 市规划自然资源主管部门应当依据近期建设规划，结合年度城市体检，组织编制规划年度实施计划，报市人民政府批准。

规划年度实施计划应当与年度投资计划和年度土地供应计划相衔接，明确规划年度实施的主要内容，统筹安排重点城乡基础设施、公共服务设施、公共安全设施、生态环境保护项目和各类保障性住房的建设。

第二十四条 本市城乡规划实施应当按照减量提质的要求，建立城乡建设用地减量、增减挂钩、综合平衡的实施机制，优化利用疏解腾退空间，鼓励对存量建设用地和存量建筑进行更新改造。

第二十五条 本市以土地资源整理模式落实城市总体规划，在规划实施单元内，统筹土地开发和非土地开发类项目。具体办法由市人民政府制定。

第二十六条 市规划自然资源主管部门统筹指导本市城市设计实施，区人民政府负责本行政区域内城市设计的实施管理。

第二十七条 本市建立贯穿城市规划、建设和管理全过程的城市设计管理体系。城市设计编制层级包括市、区总体城市设计，街区城市设计，地块城市设计及专项城市设计。重点地区应当编制地块城市设计，对建筑形态、公共空间、生态景观、文化传承及其他要素提出控制要求；其他地区按照城市设计通则管控。

组织编制城市设计应当通过论证会、听证会、座谈会等多种形式，广泛征求专家和公众意见。审批前应当依法通过固定场所或者公共媒体进行公示，公示时间不得少于三十日。各层级城市设计经批准后纳入相应层级的城乡规划。

城市设计具体管理办法由市规划自然资源主管部门制定。

第二十八条 本市建立区级统筹、街道主体、部门协作、专业力量支持、社会公众广泛参与的街区更新实施机制，推行以街区为单元的城市更新模式。具体办法由市人民政府制定。

第二十九条 本市依法实行规划许可制度，各项建设用地和建设工程应当符合城乡规划，依法取得规划许可。

规划许可证件包括选址意见书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证。

城镇建设项目应当按照建设工程规划许可证或者临时建设工程规划许可证的许可内容进行建设；农村建设项目应当按照乡村建设规划许可证或者临时乡村建设规划许可证的许可内容进行建设。

第三十条 本市构建全流程覆盖、全周期服务、全要素公开、全方位监管的工程建设项目审批和管理体系，推行多规合一、多图联审、联合验收、多测合一，实现审批和管理体系科学化、便捷化、标准化。

有关主管部门应当公布审批事项清单，制定全市统一的工程建设项目审批服务事项规范标准、办事指南实用手册和事项申报材料规范。

第三十一条 市规划自然资源主管部门应当会同相关部门建立向社会开放的多规合一协同平台，依据控制性详细规划或者村庄规划，制定建设项目的规划综合实施方案，并予以公布。

规划综合实施方案应当包含建设工程设计要求、土地权属、规划指标、城市设

计要求、市政及交通条件、供地方式、建设时序等内容。

第三十二条 重大城乡基础设施的建设单位应当在建设工程设计方案的基础上组织编制建设工程扩大初步设计方案。

市规划自然资源主管部门和市发展改革主管部门应当组织有关部门对重大城乡基础设施建设工程的扩大初步设计方案共同进行审查。

第三十三条 设计单位应当按照规定的资质等级和业务范围承担设计任务。

建设工程设计方案应当依据法律、法规、规章、国家和本市的设计规范和标准进行编制。施工图设计文件应当符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的批准内容。

第三十四条 施工单位不得承接未依法取得规划许可的建设项目；承接取得规划许可的建设项目的，应当按照符合相关标准的施工图设计文件施工。

第三十五条 建设工程沿道路、铁路、轨道交通、河道、绿化带等公共用地安排建设的，建设单位应当按照本市有关规定代征上述公共用地。代征应当在建设工程规划验收前完成，同步办理移交。

第三十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当持以下材料向规划自然资源主管部门申请核发选址意见书：

- (一) 包含项目性质、建设规模、选址意向等情况说明的选址申请书；
- (二) 标绘有拟建项目用地范围的规定比例尺地形图。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第三十七条 建设项目选址应当节约、集约利用土地，合理、集中布局。因安全、保密、环保、卫生等原因需要与其他建设工程保持一定距离的，可以进行独立选址。

在规划城镇建设用地范围内进行选址应当符合国有土地供应的相关规定。

城乡基础设施和公共安全设施因节约土地、功能需要等原因，可以结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排。

城乡公共服务设施确需结合规划道路、河道、绿化等公共用地进行安排的，规划自然资源主管部门应当报市人民政府批准。

第三十八条 建设单位进行城镇建设工程建设的，应当向规划自然资源主管部门申请建设工程规划许可证。符合规划综合实施方案要求的，规划自然资源主管部门应当在七日内核发建设工程规划许可证。

重大城乡基础设施项目，建设单位应当提交经过审查的建设工程扩大初步设计方案。

城镇居民个人申请进行建设的，按照本市有关规定执行。

第三十九条 建设单位应当在取得建设工程规划许可证后二年内取得建筑工程施工许可证；期满需要延续的，应当在期限届满三十日前向规划自然资源主管部门提出申请，经批准可以延续，每次期限不得超过二年。未获得延续批准或者在规定的期限内未取得建筑工程施工许可证的，建设工程规划许可证失效。

第四十条 在规划农村地区，建设单位或者个人进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和村民集中住宅建设的，应当向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府报规划自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

在规划农村地区，村民使用宅基地进行村民住宅建设，应当征询相邻土地使用权人意见，经村民委员会审议后上报乡镇人民政府批准。

乡镇人民政府审批村民使用宅基地进行住宅建设，应当依据村庄规划进行。具体办法由各区人民政府结合实际情况制定。

进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设和村民住宅建设的，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由规划自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十一条 在规划村庄以外的现状村庄，在规划实施前确需进行建设的，由规划自然资源主管部门根据城市发展进程和规划实施的需要核发临时乡村建设规划许可证。

第四十二条 城镇建设项目因施工或者建设城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施需要临时占用土地或者建设临时工程的，建设单位应当向规划自然资源主管部门申请临时建设用地批准文件或临时建设工程规划许可证。

临时建设用地批准文件和临时建设工程规划许可证的有效期不超过二年，期满需要延续的，应当在期限届满前向规划自然资源主管部门提出申请，经批准可以延续，每次期限不得超过一年。

因城乡建设需要或者临时使用期届满未延续的，建设单位应当无条件拆除临时建设工程及设施。为建设主体工程申请的临时建设工程，应当在主体工程申请规划核验之前拆除。

第四十三条 建设工程竣工后，建设单位可以申请有关主管部门对建设工程实

施竣工联合验收。

住房和城乡建设主管部门应当会同规划自然资源、消防、人防、城市管理、市场监督管理、水务、档案、交通等主管部门建立建设工程竣工联合验收机制，对申请竣工联合验收的建设工程，实现一次申请、集中验收、统一确认，出具联合验收意见。具体办法由市住房和城乡建设主管部门会同相关部门制定。

对未申请竣工联合验收的建设工程，有关主管部门对建设工程依法独立实施各项验收。

未经验收或者验收不合格的建设工程，规划自然资源主管部门不予办理不动产登记手续；涉及违法建设的，按照法律、行政法规和本条例有关规定处理。

第四十四条 建设工程竣工验收合格后，建设单位应当按照有关规定将齐全、准确的建设工程竣工档案移交城市建设档案机构，竣工档案中应当附有测绘单位的测量报告。竣工档案逐步实现电子化。

第四十五条 规划自然资源主管部门核发规划许可证依据的建设项目批准、核准、备案文件被撤销、撤回、吊销或者土地使用权被收回的，规划自然资源主管部门应当注销相应的规划许可证。

第四十六条 规划许可确定的建设工程使用用途不得擅自改变。不动产登记簿记载的用途应当符合建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证确定的使用用途；有关主管部门核发的与房屋用途相关的行政许可证件应当与不动产登记簿记载的用途一致。对申请行政许可事项涉及房屋的用途与不动产登记簿记载的用途不一致的，有关主管部门不予核发行政许可证件。

建设工程使用用途确需改变的，应当符合本市规划用途管制的有关规定；有关主管部门可以按照变更后的用途依法办理相关审批手续。具体办法由市人民政府制定。

第四十七条 处置涉及违法建设的房屋和土地，不得妨碍执法机关对违法建设的查处。

有关机构在依法处置房屋、土地前应当向规划自然资源主管部门了解有关规划情况，规划自然资源主管部门应当予以配合。涉及违法建设的，规划自然资源主管部门应当书面告知其违法建设处理后，方可处置。

第四章 城乡规划的修改

第四十八条 经依法批准的城乡规划不得擅自修改。

城市总体规划、分区规划和乡、镇域规划确需修改的，应当依照法定程序和权

限进行；特定地区规划、专项规划、村庄规划确需修改的，应当按照原审批程序报批。

第四十九条 本市应当建立常态化的城乡规划体检评估机制，参照体检评估结果对城市总体规划实施工作进行修正，提高规划实施的科学性。

城市总体规划的组织编制机关，应当委托有关部门和专家每年对城市总体规划的实施情况进行体检，每五年对城市总体规划的实施情况进行全面评估，采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见，形成体检、评估报告，并将体检、评估报告及征求意见情况报送本级人民代表大会常务委员会和原审批机关。

第五十条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求有关部门和规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告。原审批机关同意修改的，组织编制机关方可修改并依照法定程序报原审批机关审批。控制性详细规划修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

第五十一条 在选址意见书、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证发放后，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

经依法审定的建设工程规划许可证附图不得随意修改；确需修改的，规划自然资源主管部门应当听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

第五十二条 控制性详细规划、建设工程规划许可证附图在修改过程中，依照法律规定需要征求利害关系人意见的，应当依法征求意见。

第五十三条 本市各类城乡规划经过修改后应当通过固定场所或者公共媒体重新向社会公布，法律、行政法规规定不得公开的除外。

第五章 监督检查

第五十四条 本市各级人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会或者乡镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。各级人民代表大会常务委员会或者乡镇人民代表大会根据需要，可以对本级人民政府城乡规划工作作出相应的决议、决定。

第五十五条 城乡规划实施中的重大建设项目应当依法提请本级人民代表大会常务委员会审议。

第五十六条 市规划自然资源主管部门应当制定和完善本市城乡规划编制和管理工作的有关标准、程序和要求，并加强对乡镇人民政府规划编制和管理工作的业务指导。

第五十七条 规划自然资源主管部门应当建立健全建设项目实施规划情况全过程的服务和监督机制，主动跟踪服务，了解建设情况，协调解决相关问题；加强对施工图设计文件审查、工程建设符合规划、土地出让合同履行等情况的监督，并将有关情况及时通报有关主管部门，实现监督信息共享。

第五十八条 市人民政府应当明确规划自然资源主管部门、城市管理综合行政执法机关、乡镇人民政府、街道办事处等查处违法建设的职责分工。

街道办事处查处违法建设，可以依照国家和本市有关规定开展综合执法工作，按照有关法律规定相对集中行使行政处罚权。

第五十九条 市人民政府应当明确区人民政府和市人民政府相关部门在规划监督检查中的具体任务和目标，加强对城乡规划监督检查工作的统筹协调。

第六十条 市人民政府应当建立执法机关与有关主管部门的执法联动机制和查处违法建设的信息共享机制，加强对城乡规划工作的监督检查和对违法建设的查处。

第六十一条 本市建立控制违法建设责任制和考核评价制度。区人民政府和乡镇人民政府负责本行政区域内控制违法建设工作。上级人民政府应当加强对下级人民政府控制违法建设落实情况的监督检查和考核评价。

第六十二条 乡镇人民政府、街道办事处应当对本辖区内建设情况进行巡查，发现违法建设行为的，应当予以制止，并依法予以处理。

居民委员会、业主委员会、村民委员会和物业服务企业发现本区域内违法建设行为的，应当予以劝阻，并报告街道办事处、乡镇人民政府或者其他执法机关。

第六十三条 执法机关实施监督检查有权要求有关单位和个人提供相关资料、就有关情况作出说明、进入或者查封现场、扣押工具、责令停止违法行为。

执法机关履行监督检查职责时，有关单位和人员应当积极配合，如实报告相关情况，提供必要资料，不得以任何方式或者手段妨碍和阻挠。

第六十四条 建设单位应当在施工现场对外公示建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证及附件、附图，方便公众查阅，接受社会监督。法律、行政法规规定不得公开的除外。

第六十五条 市政公用服务单位办理供水、供电、供气、供热、通讯等服务手续时，应当查验建设工程的规划许可证件或者不动产登记证明，对没有规划许可证件或者不动产登记证明的，不得提供相应服务；未取得规划许可的建设项目进行施工的，市政公用服务单位及其他单位不得提供施工用水、用电。

对没有规划许可证件或者不动产登记证明，已办理相关服务手续或者提供服务的，市政公用服务单位应当采取合理措施予以纠正。

第六十六条 以违法建设为经营场所的，有关主管部门不得办理相关证照。

执法机关作出责令限期改正或者限期拆除决定的，应当通知规划自然资源主管部门暂停办理不动产登记手续；当事人改正的，应当及时通知规划自然资源主管部门。

第六十七条 查处违法建设过程中，实施查封或者强制拆除的，执法机关应当通知违法建设当事人清理违法建设内的物品；拒不清理的，应当制作物品清单，由违法建设当事人签字确认；违法建设当事人不签字的，可以由违法建设所在地居民委员会、村民委员会确认。实施查封的，将物品一并查封；实施强制拆除的，执法机关应当将物品运送到指定场所，交还违法建设当事人，违法建设当事人拒绝接收的，执法机关可以在留存证据后根据实际情况妥善处置。

执法机关作出强制拆除决定的，应当告知违法建设当事人，其主张拆除后的违法建设残值，应当在强制拆除前提出书面声明，并在限定的期限内自行处置；违法建设当事人未事先提出书面声明或者事先提出书面声明但未在限定的期限内处置完毕的，执法机关可以予以清理。

第六十八条 执法机关应当将违法建设当事人受到行政处罚或者行政强制的情况共享到本市的公共信用信息平台。行政机关根据本市关于公共信用信息管理规定可以对其采取惩戒措施。

第六十九条 执法机关实施监督检查和查处违法建设，应当实行行政执法公示制度、执法全过程记录制度、重大执法决定法制审核制度。

执法机关应当通过政府网站及政务新媒体、办事大厅公示栏、服务窗口等平台向社会公开行政执法基本信息和结果信息；实施监督检查时，应当主动出示执法证件，向当事人和相关人员表明身份。

执法机关应当对行政执法的启动、调查取证、审核决定、送达执行等全部过程进行记录；对实施查封或者强制拆除的全程进行音像记录；完善执法案卷管理制度，按照有关法律法规和档案管理规定归档保存执法全过程记录资料。

第七十条 本市鼓励社会公众对违法建设行为进行举报。执法机关应当公布举报电话和其他举报方式，对单位和个人举报违法建设行为的，应当及时、完整记录并妥善保存。举报事项属于本部门职责范围的，应当及时受理，并依照法律、法规以及国家和本市相关规定进行核实、处理，将处理结果告知举报人。不属于本部门

职责范围的，应当将有关案件线索转交负有查处职责的部门，并告知举报人。

执法机关及其工作人员应当为举报人保密。

第七十一条 监督检查城乡规划实施的情况应当依法公开，供公众查阅和监督。

执法机关查处违法建设，在执法决定作出之日起二十个工作日内，向社会公布执法机关、执法对象、执法类别、执法结论等信息，接受公众监督。

第六章 法律责任

第七十二条 对违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有规定的，依照相关规定处理。

第七十三条 本市各级人民政府和规划自然资源及其他相关主管部门有下列行为之一的，由上级行政机关依法责令改正、通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的；

（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、临时建设用地批准文件、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、临时建设用地批准文件、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证的；

（四）对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的；

（五）同意修改建设工程规划许可证附图前未依法听取利害关系人的意见的；

（六）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定进行建设的行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的；

（七）对涉及房屋的用途与不动产登记簿记载的用途不一致的申请许可事项，核发行政许可证件的。

市政公用服务单位违反规定对违法建设提供公用服务且拒不改正的，由相关主管部门依法责令改正、通报批评，有关涉嫌职务违法或者职务犯罪的问题线索移送监察机关依法处理。

第七十四条 对正在搭建、开挖的违法建设，执法机关应当书面责令违法建设当事人立即停止建设、自行拆除或者回填；并可以查封违法建设施工现场、扣押违

法建设施工工具和材料。当事人拒不停止建设或者拒不拆除、回填的，执法机关应当依法立即强制拆除、回填。

第七十五条 建设工程未取得规划许可证件或者未按照规划许可证件许可内容进行建设，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，执法机关责令限期改正，处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处该建设工程造价百分之十以下的罚款。

没收违法建设实物的处置办法由市规划自然资源主管部门会同市财政部门制定。

第七十六条 城镇临时建设工程未取得临时建设工程规划许可证或者未按照临时建设工程规划许可证许可内容进行建设或者逾期未拆除的，由规划自然资源主管部门责令限期拆除，可以并处该建设工程造价一倍以下的罚款。

第七十七条 未经批准使用宅基地进行村民住宅建设的，符合村庄规划的，乡、镇人民政府责令其补办审批手续；不符合村庄规划的，责令限期拆除；有租金收入的，没收租金收入，并处租金收入一倍的罚款。

第七十八条 执法机关责令违法建设当事人限期拆除或者回填，违法建设当事人逾期不拆除或者回填的，执法机关应当依法催告当事人履行义务。经催告，当事人逾期仍不履行的，执法机关依法实施强制拆除、回填等措施。违法建设拆除或者回填的，应当进行安全鉴定。

执法机关对无法确定违法建设当事人的，可以在公共媒体或者该建设工程所在地发布公告，督促违法建设当事人依法接受处理，责令其限期拆除违法建设，告知其逾期不拆除的，执法机关将依法实施强制拆除，公告期间不得少于十日。公告期间届满后六个月内无人提起行政复议或者行政诉讼的，依法强制拆除或者没收。

第七十九条 执法机关查处违法建设，符合法定代履行情形的，依照《中华人民共和国行政强制法》的规定执行。

第八十条 强制拆除或者回填违法建设及其安全鉴定的费用、建筑垃圾清运处置费用，以及相关物品保管费用由违法建设当事人承担。当事人逾期不缴纳的，执法机关可以依法加处滞纳金。

行政机关实施加处滞纳金超过三十日，经催告当事人仍不履行的，应当依法申请人民法院强制执行。

第八十一条 设计单位为没有取得规划许可的建设工程提供用于施工的设计图

纸，或者不按照规划许可的要求提供用于施工的设计图纸，由规划自然资源主管部门给予警告，并处十万元以上二十万元以下的罚款；情节严重的，处以二十万元以上五十万元以下罚款，并可责令停业整顿、降低资质等级，对直接责任人员给予警告，并处五千元以上五万元以下罚款，对于注册建筑师和其他专业技术人员可以吊销资格证书，五年内不予注册。

第八十二条 施工单位未按照符合标准的施工图设计文件施工，或者承接未取得规划许可的建设项目的，由住房和城乡建设主管部门处以工程合同款百分之二以上百分之四以下罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

第八十三条 城镇居住建设项目的建设单位未按照规定建设基础设施、公共服务设施的，规划自然资源主管部门责令限期改正，处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；逾期不改的，处应建部分工程造价一倍以上二倍以下的罚款。

城镇居住建设项目的配套基础设施、公共服务设施按照规定应当移交未移交的，有关主管部门责令限期移交；逾期不移交的，直接收回，并处未移交部分工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。

第八十四条 建设工程投入使用后，建设单位或者所有人违反本市规划用途管制规定擅自改变使用用途的，由规划自然资源主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型应当缴纳的土地使用权地价款数额的二倍处以罚款；情节严重的，依法无偿收回土地使用权。

第八十五条 城镇建设项目的建设单位未按照规定在施工现场对外公示建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证及附件、附图的，由市人民政府确定的有关执法机关责令限期改正，可以并处五千元以上一万元以下罚款。

第八十六条 执法机关在实施监督检查时，任何个人有阻碍执法机关依法执行职务的行为，或者隐藏、转移、变卖、损毁查封、扣押的财物的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚。

第八十七条 违法建设当事人受到罚款处理后逾期不缴纳罚款的，执法机关可以每日按罚款数额的百分之三加处罚款，加处罚款的数额不得超出罚款的数额。

违法建设当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不缴纳罚款的，执法机关可以依法申请人民法院强制执行。

第八十八条 执法机关申请人民法院强制执行的，人民法院依法作出裁定，并可以依法发出限制消费令、纳入失信被执行人名单等。

第八十九条 建设单位进行建设对公民、法人和其他组织的合法权益造成损害的，应当依法承担相应的民事责任；违法建设破坏生态环境和资源保护等损害社会公共利益的，法律规定的机关和有关组织可以依法对当事人提起民事公益诉讼，追究其损害赔偿 responsibility。

第九十条 市、区人民政府及相关主管部门在执行本条例过程中发现公职人员涉嫌职务违法或者职务犯罪的，应当移送监察机关依法处理。

违反本条例规定，涉嫌构成其他刑事犯罪的，执法机关应当将涉嫌犯罪案件移送公安机关，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第九十一条 本条例所称的各项建设工程，指新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物以及城乡市政和交通工程。

重要大街、历史文化街区、市人民政府规定的特定地区的现有建筑物外部装修参照建设工程办理。

第九十二条 本条例所称的违法建设包括城镇违法建设和乡村违法建设。城镇违法建设是指未依法取得建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证或者未按照许可内容进行建设的城镇建设工程，以及逾期未拆除的城镇临时建设工程。乡村违法建设是指应当取得而未取得乡村建设规划许可证、临时乡村建设规划许可证或者未按照许可内容进行建设的乡村建设工程。

本条例所称的违法建设当事人，包括违法建设的建设单位、施工单位、所有人或者管理人。

第九十三条 本条例自 2019 年 4 月 28 日起施行。

[原文链接](#)



（十）关于修改《北京市建筑工程施工许可办法》的决定

政府令〔2021〕300号

《北京市人民政府关于修改〈北京市建筑工程施工许可办法〉的决定》已经2021年9月14日市人民政府第127次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

市长 陈吉宁

2021年10月1日

关于修改《北京市建筑工程施工许可办法》的决定

北京市人民政府决定对《北京市建筑工程施工许可办法》作如下修改：

一、将第二条修改为：“在本市行政区域内进行下列建筑工程施工的，建设单位应当领取施工许可证，但是，工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证：

“（一）房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装的新建、改建、扩建工程；

“（二）市政基础设施的新建、改建、扩建工程；

“（三）房屋装饰装修工程。

“市住房城乡建设行政主管部门可以根据本市实际情况，对本条前款规定的可以不申领施工许可证的建筑工程范围进行调整，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

“按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。”

二、第三条增加一款，作为第三款：“房屋建筑工程项目和土方作业量大的市政工程项目，建设单位已取得项目设计方案审查意见等规划批准文件，施工现场符合市住房城乡建设行政主管部门规定条件的，可以先期开展土方、护坡、降水等作业，但是最迟应当在主体工程施工前取得建筑工程施工许可证。”

三、将第六条修改为：“建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

“（一）已经办理该建筑工程用地批准手续，房屋装饰装修工程应当取得房屋所有权人同意。

“（二）依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证。

“(三)施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

“(四)已经确定施工企业。按照规定应当招标的工程没有招标，应当公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以及将工程发包给不具备相应资质条件的企业的，所确定的施工企业无效。

“(五)有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书，施工图设计文件已按规定审查合格。

“(六)有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施。建立工程质量安全责任制并落实到人。专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计，并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。”

四、将第十条修改为：“发证机关应当及时审查建设单位的施工许可申请，对申请人提交的文件不齐备的，应当一次告知需要补正的全部文件。

“申请人提交文件齐备，符合本办法第六条规定的，发证机关应当自收到申请之日起5个工作日内核发施工许可证；不符合本办法第六条规定的，应当作出不予发证的书面决定并说明理由。”

“发证机关可以根据需要对建筑工程用地进行现场踏勘。”

五、第二十三条增加一款，作为第一款：“对不需要申领施工许可证的建筑工程，有关部门应当依法加强管理、服务和指导。”

本决定自公布之日起施行。《北京市建筑工程施工许可办法》根据本决定修正后重新公布。

附

北京市建筑工程施工许可办法

(2003年11月25日北京市人民政府第139号令公布 根据2018年2月12日北京市人民政府第277号令第一次修改 根据2021年10月1日北京市人民政府第300号令第二次修改)

第一条 为了加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程质量和施工安全，根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内进行下列建筑工程施工的，建设单位应当领取施工许可证，但是，工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证：

- (一) 房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装的新建、改建、扩建工程；
- (二) 市政基础设施的新建、改建、扩建工程；
- (三) 房屋装饰装修工程。

市住房城乡建设行政主管部门可以根据本市实际情况，对本条前款规定的可以不申领施工许可证的建筑工程范围进行调整，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

第三条 依法应当领取施工许可证而未领取的，建筑工程不得开工。

本办法所称开工，是指建筑工程开始施工作业，其中，新建工程的开工，是指开始进行基础桩施工或者土方开挖；改建、扩建工程和旧有房屋装饰装修工程的开工，是指开始进行拆改作业。

房屋建筑工程项目和土方作业量大的市政工程项目，建设单位已取得项目设计方案审查意见等规划批准文件，施工现场符合市住房城乡建设行政主管部门规定条件的，可以先期开展土方、护坡、降水等作业，但是最迟应当在主体工程施工前取得建筑工程施工许可证。

第四条 任何单位和个人不得将应该申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。

第五条 市住房城乡建设行政主管部门是本市建筑工程施工许可的主管机关。区住房城乡建设行政主管部门按照规定职责负责本行政区域内建筑工程施工许可工作。

第六条 建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- (一) 已经办理该建筑工程用地批准手续，房屋装饰装修工程应当取得房屋所有权人同意。
- (二) 依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证。
- (三) 施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

(四)已经确定施工企业。按照规定应当招标的工程没有招标,应当公开招标的工程没有公开招标,或者肢解发包工程,以及将工程发包给不具备相应资质条件的企业的,所确定的施工企业无效。

(五)有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料,建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书,施工图设计文件已按规定审查合格。

(六)有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施。建立工程质量安全责任制并落实到人。专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计,并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。

第七条 施工许可证应当以建设项目为单位领取。但房屋建筑工程可以以一个或者若干单项工程为单位分别领取;线状市政基础设施工程可以分段领取。

按照前款规定建设项目分别领取施工许可证的,各单项工程、分段工程的工程投资额或者建筑面积不得低于本办法第二条规定的限额;各单项工程、分段工程的建设规模、工程投资额总和应当分别与建设项目的总建设规模和总工程投资额一致。

第八条 新建道路的地下管线工程应当随同新建道路工程领取施工许可证;房屋附属设施工程、与房屋配套的线路、管道、设备安装工程应当随同房屋建筑工程领取施工许可证;新建房屋装饰装修工程可以随同房屋建筑工程领取施工许可证。

第九条 建设单位应当在建筑工程开工前向市住房城乡建设行政主管部门或者建筑工程所在地的区住房城乡建设行政主管部门(以下简称发证机关)申请领取施工许可证,并提交下列文件:

(一)填写齐备并加盖建设单位印章的施工许可证申请表,申请表可以从市住房城乡建设行政主管部门网站上下载或者向发证机关免费索取;

(二)符合本办法第六条规定条件的证明文件。

第十条 发证机关应当及时审查建设单位的施工许可申请,对申请人提交的文件不齐备的,应当一次告知需要补正的全部文件。

申请人提交文件齐备,符合本办法第六条规定的,发证机关应当自收到申请之日起5个工作日内核发施工许可证;不符合本办法第六条规定的,应当作出不予发证的书面决定并说明理由。

发证机关可以根据需要对建筑工程用地进行现场踏勘。

第十一条 施工许可证分为一件正本和两件副本,副本和正本具有同等法律效

力。

禁止伪造、变造和涂改施工许可证。

第十二条 施工许可证发放后，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证。

本办法第六条规定的其他条件发生变更，依法应当报经有关行政主管部门办理变更手续的，建设单位应当在办理变更手续后 10 日内告知发证机关；依法不需要报经有关行政主管部门办理变更手续的，建设单位应当在条件变更后 10 日内告知发证机关。

第十三条 建设单位应当在建筑工程施工现场的显著位置公示施工许可证复印件。

第十四条 建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内开工。因故不能开工的，应当在期满前向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过 3 个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

第十五条 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起 1 个月内以书面形式向发证机关报告，报告内容包括中止施工的时间、原因、施工进度、维修管理措施等，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满 1 年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第十六条 市住房城乡建设行政主管部门应当定期汇总全市颁发的施工许可证情况，向社会公布并接受公众查询。

第十七条 任何单位和个人有权对未取得施工许可证擅自施工或者不按照施工许可证规定施工的行为进行检举和举报。

第十八条 市住房城乡建设行政主管部门应当按照规定将建设单位、施工单位与施工许可有关的信用信息记入北京市企业信用信息系统。

第十九条 建设单位未取得施工许可证擅自施工的，或者建设单位、施工单位发生变更未重新领取施工许可证的，由市或者区住房城乡建设行政主管部门责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

第二十条 违反本办法第十二条第二款的规定，建设单位未按时告知发证机关有关变更事项的，由市或者区住房城乡建设行政主管部门给予警告，并处 5000 元以上 3 万元以下罚款。

第二十一条 发证机关及其工作人员不按照规定核发施工许可证，或者核发施

工许可证后不履行监督管理职责的，或者对依法应当查处的违法行为不予查处的，由上级机关责令改正，对责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 建设单位认为发证机关办理施工许可的具体行政行为侵犯其合法权益的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十三条 对不需要申领施工许可证的建筑工程，有关部门应当依法加强管理、服务和指导。

依法核定作为文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮，依照文物保护的有关法律、法规的规定执行。

军用房屋建筑工程施工许可管理办法，按照国务院、中央军事委员会的有关规定执行。

抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建两层以下(含两层)住宅的建设，不适用本办法。

第二十四条 本办法自 2004 年 1 月 1 日起施行。1989 年 11 月 25 日北京市人民政府第 36 号令发布，根据 1997 年 12 月 31 日北京市人民政府第 12 号令修改的《北京市建设工程开工管理暂行办法》同时废止。

[原文链接](#)



（十一）关于调整我市建筑工程施工许可办理限额的通知

京建发〔2021〕377号

各区住房城乡建设委，东城、西城、石景山区住房城市建设委，经济技术开发区开发建设局，各有关单位：

为持续优化本市营商环境，深化“放管服”改革，贯彻落实《北京市建筑工程施工许可办法》（北京市人民政府令第139号，根据2021年10月1日北京市人民政府第300号令修改）的有关规定，经向住房和城乡建设部备案，市住房城乡建设委决定对本市可以不申领施工许可证的建筑工程范围进行调整，现将有关事项通知如下：

一、自2021年12月1日起，在本市行政区域内工程投资额在100万元以下（含）或建筑面积在300平方米以下（含）的建筑工程（以下简称“限额以下工程”），可以不申请办理施工许可证。

二、任何单位和个人不得将应该申请办理建筑工程施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避办理施工许可证。

三、市、区住房城乡建设行政主管部门加大执法检查力度，依据《北京市住房和城乡建设委员会关于加强和规范全市建筑工程施工许可审批事中事后监管的通知》

（京建发〔2019〕435号）等规定加强事中事后监管。限额以下工程，按照属地管理原则有关部门应当按照相关规定加强管理、服务和指导，督促建设单位和相关责任主体及有关人员切实履行质量安全责任。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年11月15日

[原文链接](#)



（十二）关于印发《关于完善没收建筑物产权手续有关问题的指导意见》的通知

京规自发〔2022〕39号

各区人民政府，北京经济技术开发区管委会，市政府各相关委、办、局：

经市政府同意，现将《关于完善没收建筑物产权手续有关问题的指导意见》印发给你们，请各区（含北京经济技术开发区管委会）遵照执行。各区应结合《北京市没收违法建筑物处置办法（试行）》（京规自发〔2020〕349号）和指导意见，根据本区实际情况认真落实，规范高效地推进相关工作。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2022年2月15日

关于完善没收建筑物产权手续有关问题的指导意见

为深入贯彻《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城乡规划法》《北京市城乡规划条例》等法律法规关于没收违法建筑物的规定，细化落实《北京市没收违法建筑物处置办法（试行）》（京规自发〔2020〕349号，以下简称349号文）的相关要求，规范没收建筑物完善产权手续的实操程序，切实维护首都规划的严肃性和权威性，提出如下指导意见。

一、适用范围

本指导意见适用于符合349号文“完善手续条件”规定的没收建筑物，按照政府调拨使用或市场公开交易的方式完善产权手续的相关工作。

二、工作机制

按照“市级指导、区级处置、部门参与”的原则开展完善手续工作，市级相关部门负责加强对没收建筑物完善产权手续的业务指导。各区政府应建立区级联席会议，统筹本区没收建筑物产权手续完善工作，组织各部门按照工作程序和要求出具部门意见，审定完善手续的处置方式。区政府指定的接收单位负责完善手续工作的具体执行。

联席会议成员单位包括但不限于规划和自然资源部门、财政部门、发展改革部门、生态环境部门、住房城乡建设部门、城市管理部门、交通部门、农业农村部门、水务部门、文化和旅游部门、应急管理部门、市场监督管理部门、国有资产管理部门、园林绿化部门、文物部门、人防部门、商务部门等。各区规划自然资源分局负责牵头提请区政府审定，各部门负责按照职责出具部门意见。

三、工作程序

工作程序分为申请、初审、审定、处置、登记五步。

（一）申请

符合完善手续条件的，接收单位向各区规划自然资源分局提出完善手续的书面申请。没收建筑物移交工作完成后，接收单位应当组织开展房屋安全、消防安全鉴定工作，位于地质灾害易发区的应进行地质灾害危险性评估。其中，房屋安全鉴定报告应明确房屋是否满足安全和抗震要求，消防安全鉴定报告应明确是否符合消防安全技术规范或消防安全监管规范的强制性要求，地质灾害危险性评估成果应明确是否符合用地审批条件。

书面申请应包括以下内容：申请完善手续的项目名称、建设时间、项目位置、使用用途、使用现状、现场照片、前期鉴定报告等。其中，用于公共公益用途的，应当由行业主管部门出具符合公共公益性质和行业管理规范的认定意见及监管承诺，并按照《北京市公共公益类违法用地违法建设项目完善手续的工作办法》（市专班发〔2021〕4号）有关规定推进完善手续程序；用于经营性用途的，应当组织符合资质的第三方机构对没收建筑物进行资产评估，出具资产评估报告，资产评估报告应纳入区政府审定会议。

（二）初审

各区规划自然资源分局接收书面申请后，负责从政策性和技术性两方面进行初步审查。

一是政策性审查，包括规划政策审查和用地政策审查。规划政策审查包括：审查是否符合各级各类规划和两线三区管控及规划实施要求；符合规划的项目，需出具相应规划图，明确规划条件和没收建筑物规模、用途、高度、层数等指标；位于集中建设区以外的项目，应出具用于完善手续的规划意见，明确解决路径，并同步履行相关规划深化、细化工作。用地政策审查包括：进行土地权属审查，组织编制

供地方案；没收建筑物占用农用地的，组织编制农用地转用方案，占用耕地的，落实占补平衡。用于经营性用途的，按照市场公开交易要求做好地价评估工作。

二是技术性审查，包括出具土地权属审查成果；出具现状地籍地类数据，并根据需要提供矢量坐标；出具包含地类、位置、四至等要素图件；进行用地范围钉桩、勘测和房屋测量，形成测绘成果；需要开展压覆重要矿产资源核查的，出具相关核查报告。

经初审同意的，区规划自然资源分局应及时提请区政府审定，并附申请材料、初审意见及相关方案。

（三）审定

审定会由区政府组织召开，对项目申请、初审、测绘备案结果、消防安全鉴定、房屋安全鉴定、办理门楼牌编号等意见进行审查；根据项目需要，增加相关成员单位审查意见。其中用于公共公益用途的，通过会议明确办理用地和产权登记手续的主体。

区级部门意见主要包括：区住房城乡建设部门负责对是否符合房屋质量安全标准进行审查认定，对测绘结果明确审核意见；区消防监管部门应对是否达到消防安全标准进行检查认定；区发展改革部门出具是否符合北京市产业禁限目录要求认定意见；区财政部门负责出具国有资产划拨意见或指导并规范属地进行资产划转。涉及其他部门的，依据部门职责出具书面意见。

符合简易低风险条件的，可以参照《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》（京规自发〔2019〕439号）等文件执行，免于办理相关手续的，无需出具相关意见。

各部门在审定会上均明确原则同意的，应以会议纪要形式予以明确；会后补充书面意见或提供落实情况的，应统一汇总后纳入会议纪要。审定通过后，接收单位应尽快推进具体处置工作。

（四）处置

具体处置工作按照政府调拨或市场公开交易两种方式进行。办理政府调拨或市场公开交易前，没收建筑物所占土地应基本具备供地条件。

1. 政府调拨使用

政府调拨是指没收建筑物用于公共公益用途，通过区政府审定会议确定使用

人，使用人以划拨或占地的方式取得土地使用权，并办理用地手续和不动产权登记。

没收建筑物占用国有土地的，按照划拨方式办理土地使用权手续；占用集体土地的，按照占地方式办理用地手续。具体程序参照《北京市公共公益类违法用地违法建设项目完善手续的工作办法》（市专班发〔2021〕4号）执行。

2. 市场公开交易

市场公开交易是指没收建筑物用于经营性用途，通过市场公开交易方式确定房屋和土地使用权买受人，并办理用地手续和不动产权登记。

房屋产权和土地使用权公开交易应通过北京产权交易所平台进行，采取网络竞价、招标评审或拍卖等方式确定买受人，具体规则参照北京产权交易所实物资产转让相关操作规则及实施办法执行。拟公开交易的建筑物定价依据审定会通过的资产评估报告确定，土地价格依据地价评估报告确定，公开交易的条件包括拟出让地块的规划条件、政府增值收益调节金的比例及支付方式等。

经市场公开交易确定买受人后，交易双方签订《实物资产交易合同》、土地出让合同。交易价款全部缴纳后，北京产权交易所出具交易凭证。其中，交易产生的溢价部分纳入土地出让金额。

土地出让合同应符合交易前认定的规划条件、规划指标、地价水平等。其中，没收建筑物占用国有土地的，买受人与规划自然资源部门签订国有土地出让合同。没收建筑物占用集体土地的，买受人应与集体土地所属的集体经济组织或者其履行民主程序授权的全资公司签订集体土地出让合同，合同样本参照集体经营性建设用地入市合同范本。集体土地出让合同内容应报区发展改革、规划自然资源、财政等部门备案，区规划自然资源分局对土地利用行为进行监管，土地增值收益调节金由区财政部门或税务部门从土地出让价款中扣除。

（五）登记

受调拨使用人或买受人向区不动产登记部门提交登记申请。

政府调拨项目申请材料包括：审定会议纪要、国有土地划拨手续或集体土地占地手续、房屋安全质量合格材料、房产测绘报告、消防安全鉴定报告、门楼牌号证明信等相关材料。未经批准，使用人不得转让、变卖接收建筑物，不得擅自改变使用用途，不得进行不动产抵押和转让。

市场公开交易项目申请材料包括：审定会议纪要、国有土地出让合同或集体土地出让合同、市场公开交易凭证、交易价款缴清凭证、房屋安全质量合格材料、房产测绘报告、消防安全鉴定报告、门楼牌号证明信、契税完税（或减免税）凭证等相关材料。未依规签订土地出让合同、未缴齐土地出让价款的，不得办理产权登记。

登记发证前需要公告的，公告期不少于 15 个工作日。经公告无异议或无需公告的，向申请主体颁发不动产权证书。

四、工作要求

（一）提高站位，抓好落实。各区政府要高度重视和准确把握规划自然资源领域巡视整改指出的没收“空转”问题及要求，坚决执行好处置政策，切实解决好没收处置后续工作，做深做实做好没收处置的“后半篇文章”。

（二）深入调研，注重实效。各区政府要充分调研摸底本区项目情况，建立工作台账，细化本区工作流程。切实建立本区没收处置的联席会议机制，提升没收处置实效，在规定时限内无法完善手续的，各区政府要坚决依法拆除。

（三）协同联动，加强督导。市区两级要加强联动，协商研究、共同推动完善手续工作落地落细，相关部门要重视处置工作的协同性、严肃性和公正性，各区政府要不断建立健全没收建筑物规范处置的政策体系，实现首都没收处置工作规范化、高效化的工作目标。

本意见自印发之日起施行，有效期与《北京市没收违法建筑物处置办法（试行）》一致。

附件：完善没收建筑物产权手续流程图（五步法）

[原文链接](#)



注：[废止日期] 2025-09-24

（十三）关于印发《2022 年新型城镇化和城乡融合发展 重点任务》的通知

发改规划〔2022〕371 号

中央和国家机关有关部门、有关直属机构，各省、自治区、直辖市及计划单列市、新疆生产建设兵团发展改革委，全国工商联，中国国家铁路集团有限公司、国家开发银行、中国农业发展银行：

经城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议第四次会议审议通过，现将《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》印发给你们，请认真贯彻执行。

国家发展改革委

2022 年 3 月 10 日

2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实中央经济工作会议精神，贯彻落实《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，提高新型城镇化建设质量，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

一、提高农业转移人口市民化质量

坚持把推进农业转移人口市民化作为新型城镇化首要任务，重点针对存量未落户人口深化户籍制度改革，健全常住地提供基本公共服务制度，提高农业转移人口融入城市水平。

（一）持续深化户籍制度改革。各类城市要根据资源环境承载能力和经济社会发展实际需求，畅通在本地稳定就业生活的农业转移人口举家进城落户渠道。城区常住人口 300 万以下城市落实全面取消落户限制政策。实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。鼓励人口集中流入城市区分中心城区和新区郊区等区域，制定差异化落户政策。推动具备条件的都市圈和城市群内户籍准入年限同城化累计互认。（公安部、发展改革委、各省级有关部门等负责。以下任务均需各省级有关部门落实，不再列出）

（二）推进城镇基本公共服务均等化。积极扩大公办学位资源，以流入地政府为主、公办学校为主，保障农民工随迁子女平等接受义务教育，落实以居住证为主要依

据的随迁子女入学政策，优先将随迁子女占比较高的民办义务教育学校纳入政府购买学位范围。以新生代农民工为重点推动参保护面，推动企业为农民工缴纳职工养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险费，合理引导灵活就业农民工按规定参加基本医疗保险和基本养老保险。推进异地就医跨省直接结算扩面，实现每县开通至少一家联网定点医疗机构开展门诊费用跨省直接结算。推进落实新就业形态就业人员职业伤害保障试点。有条件的地区要落实外埠老年人同等享受本地优待项目。完善基本公共服务标准体系。探索推行电子居住证。（发展改革委、教育部、财政部、人力资源社会保障部、公安部、卫生健康委、医保局等负责）

（三）加强农民工就业服务和技能培训。稳定和扩大农民工就业岗位，拓宽灵活就业渠道，规范平台企业用工，建设一批规范化零工市场。推进劳务品牌建设，健全劳务品牌质量体系和评价标准。清理整顿人力资源市场和劳务派遣等领域秩序，严厉打击就业歧视和非法职介等侵权行为。大力开展适合农民工就业的技能培训和职业技能新业态培训，深入实施“技能中国”行动，以实用性、针对性为导向，开展农民工补贴性培训 600 万人次以上。（人力资源社会保障部等负责）

（四）健全配套政策体系。加大中央财政农业转移人口市民化奖励资金支持力度，进一步发挥中央财政市民化奖励资金激励作用。推动省级财政建立健全农业转移人口市民化奖励机制，重点支持吸纳跨市域农业转移人口落户多的城市。健全城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制。依法保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，健全市场化退出机制。发布“七普”“六普”各城市城区常住人口和市域常住人口数据，做好各级行政区户籍人口城镇化率统计工作。（财政部、公安部、发展改革委、自然资源部、农业农村部、统计局等负责）

二、持续优化城镇化空间布局和形态

促进大中小城市和小城镇协调发展，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。

（五）健全城市群一体化发展机制。积极推进京津冀协同发展，有序推进粤港澳大湾区建设，提升长三角一体化发展水平。制定出台成渝地区双城经济圈建设年度工作要点，推进一批重大项目和重大平台建设，开展经济区和行政区适度分离改革。印发实施长江中游、北部湾、关中平原城市群发展“十四五”实施方案，推动建立城市群多层次、常态化协商协调机制。有序引导其他城市群发展，深化基础设施、产业科技、生态环境、公共服务等领域合作。（发展改革委等负责）

(六) 培育发展现代化都市圈。健全省级统筹、中心城市牵头、周边城市协同的都市圈同城化推进机制。支持有条件的都市圈科学规划多层次轨道交通, 统筹利用既有线与新线发展城际铁路和市域(郊)铁路, 摸排打通国家公路和省级公路“瓶颈路”, 打造1小时通勤圈。支持合作共建产业园区, 促进教育医疗资源共享, 健全重大突发事件联防联控机制。支持有条件的都市圈探索建立税收分享和经济统计分成机制。

(发展改革委、交通运输部、自然资源部、住房城乡建设部、教育部、卫生健康委、国铁集团等负责)

(七) 促进超大特大城市优化发展。疏解非核心功能, 提高健康宜居安全水平。系统运用资源环境承载能力、国土空间开发适宜性评价、城市体检结果, 开展城市风险评估。中心城区人口密度高且人口持续流入的超大特大城市要有序实施功能疏解。高质量高标准推进国家级新区建设, 完善郊区新城功能, 推动组团式发展。(发展改革委、自然资源部、住房城乡建设部等负责)

(八) 推进以县城为重要载体的城镇化建设。支持一批具有良好区位优势和产业基础、资源环境承载能力较强、集聚人口经济条件较好的县城发展。推进县城产业配套设施提质增效、市政公用设施提档升级、公共服务设施提标扩面、环境基础设施提级扩能, 促进县乡村功能衔接互补。统筹运用中央预算内投资、地方政府专项债券、县城新型城镇化建设专项企业债券、开发性政策性及商业性金融机构信贷等资金, 在不新增隐性债务前提下支持符合条件项目。加强存量低效建设用地再开发, 合理安排新增建设用地计划指标。支持120个县城建设示范地区率先推动县城补短板强弱项, 支持20个县城产业转型升级示范园区建设。(发展改革委、财政部、人民银行、国资委、自然资源部、住房城乡建设部、农业农村部、工业和信息化部、开发银行、农业发展银行等负责)

(九) 完善边境地区城镇功能。推动边境城市加快发展, 支持丹东、黑河、防城港等东北地区和西南地区边境地级市吸引集聚人口。开展兴边富民行动中心城镇建设试点, 提高城镇综合承载能力。依托沿边公路、边民互市贸易点等, 规划建设抵边新村。完善边境地区公路网络。增强边境口岸和城市的重大疫情防控救治能力, 规范发热门诊建设管理。(发展改革委、交通运输部、自然资源部、住房城乡建设部、卫生健康委等负责)

(十) 促进特色小镇规范健康发展。推动落实《关于促进特色小镇规范健康发展的意见的通知》及《关于印发全国特色小镇规范健康发展导则的通知》。健全各省份特色小镇清单管理制度, 加强监测监督监管, 防范处置违规行为, 通报负面警示案例。

（发展改革委、自然资源部、生态环境部、市场监管总局等负责）

三、加快推进新型城市建设

坚持人民城市人民建、人民城市为人民，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市。

（十一）有序推进城市更新。加快改造城镇老旧小区，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，有条件的加装电梯，力争改善 840 万户居民基本居住条件。更多采用市场化方式推进大城市老旧厂区改造，培育新产业、发展新功能。因地制宜改造一批大型老旧街区和城中村。注重修缮改造既有建筑，防止大拆大建。（住房城乡建设部、发展改革委、自然资源部、商务部、农业农村部、开发银行等负责）

（十二）加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。（住房城乡建设部、自然资源部、发展改革委等负责）

（十三）健全便民服务设施。探索社区综合服务设施“一点多用”，统筹设立托育服务设施、养老服务站、家政服务网点、体育健身设施、微型消防站、维修点、食堂、公共阅读空间，补齐养老服务设施短板，建设智能快件箱（信包箱）。发展社区商业，发挥个体工商户贴近社区优势，加大低成本场地安排和物流配送等配套政策帮扶力度。推动社区和易地扶贫搬迁集中安置区配套建设与人口规模相适应的幼儿园。建设以配建停车场为主、路外公共停车场为辅、路内停车为补充的城市停车系统，在人流密集的公共场所增加非机动车停放设施。加快建设充电桩，优化公共充换电设施建设布局。推动体育公园绿色空间与健身设施有机融合，打造绿色便捷的全民健身新载体。（发展改革委、住房城乡建设部、教育部、卫生健康委、民政部、商务部、自然资源部、能源局等负责）

（十四）开展燃气管道等老化更新改造。重点改造材质落后、使用年限较长、运行环境存在安全隐患、不符合相关标准规范规定的燃气、供水、排水、供热等老化管道及设施。开展公共供水管网漏损治理。开展电网升级改造，推动必要的路面电网及通信网架空线入地。（住房城乡建设部、发展改革委、开发银行、农业发展银行等负

责)

(十五)健全防洪排涝设施。统筹防洪与排涝,整体提升城市洪涝灾害防御能力。推动河湖水系和生态空间治理修复,增加雨水调蓄空间。推动排水管网及泵站改造与建设,提高排水防涝能力。建设排涝通道,提高雨洪行泄能力。实施雨水源头减排工程,提高地面蓄水、渗水能力。实施防洪提升工程,降低外洪入城风险。(住房城乡建设部、自然资源部、发展改革委、水利部、应急部等负责)

(十六)增强抵御冲击能力。系统排查灾害风险隐患,健全灾害监测体系,提高预警预报水平,建立健全灾害预警与应急响应联动机制。完善公立医院传染病救治设施和疾控中心,推动地级及以上城市建设传染病医院或相对独立的综合性医院传染病区。采取搬迁避让和工程治理等手段,防治泥石流和滑坡等地质灾害。开展重要建筑抗震鉴定及加固改造。加强城市高层建筑、大型商业综合体等重点场所消防安全管理。开展国家城市安全风险综合监测预警工作体系建设试点。(自然资源部、应急部、住房城乡建设部、卫生健康委、发展改革委等负责)

(十七)提升智慧化水平。完善国土空间基础信息平台,构建全国国土空间规划“一张图”。探索建设“城市数据大脑”,加快构建城市级大数据综合应用平台,打通城市数据感知、分析、决策、执行环节。推进市政公用设施及建筑等物联网应用、智能化改造,促进学校、医院、养老院、图书馆等资源数字化。推进政务服务智慧化,提供商事登记、办税缴费、证照证明、行政许可等线上办事便利。实施中西部地区中小城市基础网络完善工程。(发展改革委、中央网信办、工业和信息化部、住房城乡建设部、自然资源部等负责)

(十八)推进绿色低碳发展。健全危险废弃物和医疗废弃物集中处理设施、大宗固体废弃物综合利用体系,积极稳妥推进生活垃圾分类工作。加快补齐城镇污水处理能力缺口,开展老旧破损和易造成积水内涝问题的污水管网、雨污合流制管网诊断修复更新。开展绿色生活创建行动,倡导绿色出行和绿色家庭、绿色社区建设。(住房城乡建设部、生态环境部、交通运输部、发展改革委、卫生健康委等负责)

(十九)加强历史文化保护传承。保护历史文化名城名镇和历史文化街区、历史建筑、历史地段,保留历史肌理、空间尺度、景观环境。加强革命文物、红色遗址、文化遗产保护,推进大遗址、石窟寺、重点文物古迹等保护利用,统筹做好整体保护、研究传承、展示利用。推动非物质文化遗产融入城市建设,鼓励建筑设计传承创新。禁止拆真建假、以假乱真,严禁随意拆除老建筑、大规模迁移砍伐老树,严禁侵占风景名胜区内土地。(住房城乡建设部、文化和旅游部、自然资源部、文物局、林草局

等负责)

四、提升城市治理水平

树立全周期管理理念,提高城市治理科学化精细化智能化水平,推进城市治理体系和治理能力现代化。

(二十)强化空间治理。稳步推进市县国土空间规划编制工作,按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的顺序,统筹划定落实三条控制线。制定报国务院审批城市国土空间总体规划审查工作规则,明确城市规模、开发强度、“三区三线”划定等要求。合理控制老城区开发强度,增加口袋公园、街心绿地、慢行系统等公共空间。严格限制新建建筑高度,治理“贪大、媚洋、求怪”等建筑乱象。(自然资源部、住房城乡建设部、统计局等负责)

(二十一)加强基层社会治理。坚持党对基层治理的全面领导,强化和巩固党建引领基层治理作用。推动社区居民委员会设立环境和物业管理委员会、公共卫生委员会,促进提高物业管理覆盖率和群众满意度。健全社区工作者职业体系,实施大学生社工计划,引导高校毕业生到社区就业创业。创新社区与社会组织、社会工作者、社区志愿者、社会慈善资源的联动机制。开展综合网络和全科网格建设,健全“社区发令、部门执行”等机制。建设一站式矛盾纠纷调处平台。(中央政法委、民政部、住房城乡建设部、教育部、卫生健康委、人力资源社会保障部等负责)

(二十二)优化行政区划设置。慎重从严把握撤县(市)改区,严控省会城市规模扩张,确需调整的要严格程序、充分论证。稳慎优化城市市辖区规模结构。(民政部、发展改革委等负责)

五、促进城乡融合发展

以县域为基本单元推动城乡融合发展,推进城镇基础设施向乡村延伸、公共服务和社会事业向乡村覆盖。

(二十三)推进城镇公共服务向乡村覆盖。积极建设城乡学校共同体,深化“县管校聘”改革,推进县域内义务教育优质均衡发展。发展普惠托育服务,构建多元化、多样化、覆盖城乡的婴幼儿照护服务体系,办好乡镇公办幼儿园。建设紧密型县域医共体,实行医保基金总额付费、结余留用,建立柔性人员上下流动机制,推动“县聘乡用、乡聘村用”。增强县级医院综合能力,通过对口帮扶、远程医疗、专科联盟等方式,推动城市优质医疗资源向县域下沉。健全县乡村衔接的养老服务网络,发展乡村互助式养老服务。(发展改革委、教育部、卫生健康委、民政部等负责)

(二十四)推进城镇基础设施向乡村延伸。因地制宜推动供水供气供热管网向城

郊乡村和规模较大中心镇延伸，农村自来水普及率达到 85%。推动县乡村（户）道路联通，促进城乡道路客运一体化。建设联结城乡的冷链物流、电商平台、农贸市场网络，建设重要农产品仓储设施和城乡冷链物流设施。推动城乡基础设施管护一体化。

（住房城乡建设部、水利部、交通运输部、农业农村部、乡村振兴局、发展改革委、商务部等负责）

（二十五）稳步推进改革试验。稳妥扩大第二轮土地承包到期后再延长 30 年试点范围。积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。深化农村宅基地制度改革试点，研究制定农村宅基地管理暂行办法。鼓励建立农村产权流转交易市场，推动全国联网、上下贯通。支持 11 个国家城乡融合发展试验区、农村改革试验区加快改革探索，总结推广典型经验。（农业农村部、自然资源部、发展改革委等负责）

（二十六）推进巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。推动乡村振兴重点帮扶县增强巩固脱贫成果及内生发展能力，逐步实现由集中资源支持脱贫攻坚向全面推进乡村振兴平稳过渡。推进易地扶贫搬迁大中型集中安置区新型城镇化建设。

（乡村振兴局、发展改革委、农业农村部等负责）

六、组织实施

（二十七）强化部际协同。依托城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议制度，国家发展改革委会同有关部门加强统筹协调和指导督促。有关部门要细化制定政策措施，组织调动本系统力量扎实推进。

（二十八）压实地方责任。各省级发展改革委要牵头会同省级有关部门，做好组织调度和任务分解，加大资金和用地等要素保障力度。市县级政府要切实推动任务落实、政策落地、项目见效，加快取得实质性进展。

[原文链接](#)



（十四）关于印发《北京市住宅项目物业服务综合监管 实施方案（试行）》的通知

京建发〔2022〕75号

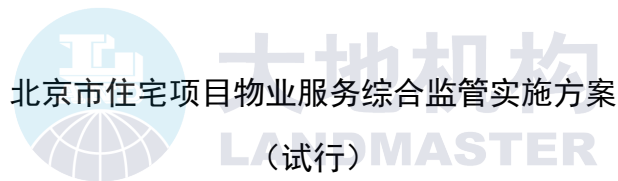
各区住房城乡建设（市）建设委、房管局，各有关单位：

为贯彻落实国务院关于事中事后监管的工作部署和市领导指示批示精神，按照市场监督管理局和市政政务服务局联合印发的《进一步创新和加强事中监管构建一体化综合监管体系的工作方案》（京监管联办发〔2021〕8号）要求，市住房城乡建设委制定了《北京市住宅项目物业服务综合监管实施方案（试行）》。现印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2022年3月17日



为进一步构建一体化综合监管体系，提高监管效能，依法保护物业管理相关主体合法权益，根据《优化营商环境条例》《国务院关于加强和规范事中事后监管的指导意见》《北京市物业管理条例》《北京市创新和加强事中监管构建一体化综合监管体系的工作方案》有关要求，持续深化“放管服”改革，全面推进本市物业管理行业健康有序发展，制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持问题导向、以点带面，抓好行业综合监管，实现物业管理水平明显提升和居民群众满意度进一步提高的目标。

（二）工作目标

落实《北京市优化营商环境条例》要求，完善住宅项目物业服务综合监管体系，

建立以风险评估和信用评估为基础的综合监管机制，对本市住宅项目分类分级实施差异化监管。在有效提升监管效能的同时，进一步细化部门职责，优化现场检查频次，助力优化北京市营商环境。

（三）基本原则

一是部门联动，提升效能。坚持监管主体一体化，整合各部门、各层级监管资源，强化上下联动、协同配合，实施立体多维度监管，提高监管精准性、有效性。

二是科学精准，提升效率。充分利用新技术、新方法，以风险和信用为基础，不断积极创新监管模式，分级分类、聚焦重点、全面覆盖，科学优化监管结构，提升监管效率。

三是行业自律，提升服务。推行物业服务“企业自治+行业自律+政府监管+社会监督”的工作模式，强化行业主体法律意识，推动行业主体全面知法、自觉守法、提升服务。

二、建立健全六项基本制度

（一）建立健全风险监管制度

树立以风险防控为核心的监管理念，统筹住宅项目物业服务风险影响因素，构建住宅项目物业服务风险评估机制，全面开展风险评估（详见附件1）。

（二）建立健全信用评估制度

完善物业管理行业信用监管，通过统筹住宅项目物业服务因存在违法违规问题被投诉的情况、行政处罚、表彰等监管记录，对全市住宅项目物业服务统一实施四等九级信用评价（详见附件2）。

（三）建立健全分类分级监管制度

基于“风险+信用”的分级监管，统筹风险监管与信用监管两个维度，不断优化监管频次，针对不同级别的监管对象，实施差异化精准监管（详见附件3）。

（四）建立健全联合监管制度

紧密依托“接诉即办”“吹哨报到”工作机制，督促落实街道（乡镇）主体责任；加强市级部门统筹，开展物业管理突出问题专项治理；加强区级组织领导，发挥各区主责作用（详见附件4）。

（五）建立项目备案及信息采集制度

充分发挥科学技术优势，利用科学技术手段，做好住宅物业项目备案及信息采集，

着力提升“北京业主”APP使用效能，加快物业管理信息系统建设，加快推进“一网通办”，为其他监管制度奠定数据基础，不断健全物业管理行业科技监管制度（详见附件5）。

（六）建立健全共治监管制度

构建党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、行业自律的共治工作格局，将物业服务企业和业主委员会纳入基层治理体系，构建权责清晰、齐抓共管的联动服务机制，充分发挥“吹哨报到”工作机制，进一步激发各方主体的积极性，提升物业服务水平，促进发挥共治监管成效（详见附件6）。

三、试点物业服务企业场景监管

（一）推行一业一册。按照《北京市物业管理条例》等法律、法规规定，由市住房城乡建设委牵头编制《物业服务企业违法事项清册》，将市、区、街道（乡镇）执法职权具体展现，明确执法处罚依据，督促物业服务企业依法依规提供服务（详见附件8）。

（二）推行一业一单。梳理汇总物业服务企业检查内容，由市住房城乡建设委牵头制定《物业服务企业综合检查单》，严格执行检查单制度，按照检查单所列内容严格开展检查，确保检查规范性（详见附件7）。

（三）推行一业一查。按照“管审批必须管监管、管行业必须管监管、管业务必须管监管”的工作原则，依据编制的《住宅项目物业服务联合监管制度》，建立由各行业主管部门牵头、相关部门参与的协同监管机制，优化检查方式，开展联合检查。

（四）推行一业一评。对市场主体开展“风险+信用”综合评价，建立以风险防控为核心，信用行为为根本的分类分级评价机制。各区主管部门各司其职、各负其责，各自形成行业分类分级监管台账，明确监管方式，制定监管计划。台账主要包括项目名称、所在区和街道（乡镇）、物业服务企业名称、分级分类等级等内容。每半年完成一次分类分级监管台账更新。

四、保障措施

（一）加强组织领导。市住房城乡建设委加强对住宅项目物业服务综合监管工作的统筹协调和指导督促，各区各部门要切实提高认识，推进各项政策措施落实。鼓励大胆探索、积极试点，努力形成经验做法。

（二）严格落实责任。各区各部门要强化责任担当，应将住宅项目物业服务综合监管作为一项重要任务抓紧抓好，严格按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”原

则，切实履行监管职责。

（三）加强培训宣传。加大对执法人员指导培训力度，提升执法人员特别是基层执法人员专业能力。加强对创新和加强综合监管的宣传和引导，主动做好政策解读，积极回应社会关切。总结和推广好经验、好做法，培养和树立先进典型，营造严格规范公正文明监管的良好社会氛围。

（四）强化信息报送。各区各部门要结合辖区工作实际，建立健全各项工作制度，明确专人负责，于每月18日前将工作进展、好经验好做法、生动案例及存在的困难报送至市级相关行业主管部门。

附件：

附件 1：住宅项目物业服务综合监管风险评估制度

附件 2：住宅项目物业服务综合监管信用评估制度

附件 3：住宅项目物业服务综合监管分类分级监管制度

附件 4：住宅项目物业服务联合监管制度

附件 5：住宅物业项目备案及信息采集工作制度

附件 6：住宅项目物业服务综合监管共治制度

附件 7：物业服务企业综合检查单

附件 8：物业服务企业违法事项清册

[原文链接](#)



（十五）关于印发《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》的通知

各分局、机关各处室、委属各单位，市城乡办：

为深入贯彻落实北京城市总体规划，建立完善国土空间技术标准体系，推动实现首都国土空间数字化治理，按照《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）等文件要求，我委组织制定了《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》，并结合开展分区规划用地统计口径优化。经2022年第7次委主任办公会审议通过，现予以印发，自印发之日起施行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2022年4月6日

附件：北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）



大地机构
LANDMASTER

（十六）关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知

京建发〔2022〕108号

各区住房城乡建设委，东城、西城、石景山区住房城市建设委，经济技术开发区审批局，各有关单位：

为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）、《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》（住房和城乡建设部令第54号）、北京市人民政府行政审批制度改革办公室《关于印发〈北京市政务服务事项告知承诺审批管理办法〉的通知》（京审改办发〔2020〕1号）要求，进一步规范本市房地产开发企业资质管理工作，结合本市实际，就有关要求通知如下：

一、房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制，二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。房地产开发企业资质有效期3年。

二、市住房城乡建设委负责制定本市房地产开发企业资质管理政策，负责一级资质初审、变更初审和二级资质审批、变更审批工作。各区住房城乡建设委、经济技术开发区审批局负责本行政区内房地产开发企业二级资质初审、注销初审工作，其中二级资质告知承诺审批由各区住房城乡建设委、经济技术开发区审批局受理，报市住房城乡建设委审批。

三、本市房地产开发企业资质核定、变更事项实行全程网上办理，在本市注册的房地产开发企业申请办理房地产开发企业资质业务的，应登录北京市住房和城乡建设委员会门户网站（<http://zjw.beijing.gov.cn/>）进入办事大厅，通过“北京市房地产开发管理系统”进行网上申报。

四、一级资质核定初审申报材料条件：

- （一）房地产开发企业资质等级申报表；
- （二）房地产开发企业资质等级证书正、副本；
- （三）企业法人营业执照副本；
- （四）从事房地产开发经营5年以上；

（五）近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；

(六) 连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%；

(七) 上一年房屋建筑施工面积 15 万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；

(八) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人；

(九) 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

(十) 《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》执行情况报告，建立质量管理体系、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明；

(十一) 未发生过重大工程质量事故。

五、二级资质核定申报材料及条件：

(一) 房地产开发企业资质等级申报表；

(二) 办理延期的，需提供房地产开发企业资质等级证书正、副本；

(三) 企业法人营业执照副本；

(四) 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，统计人员具有相应专业初级以上职称或从业证书。

有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人（含工程技术负责人和财务负责人），其中专职会计人员不少于 2 人。

(五) 建立质量管理体系、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明（见附件 1）。

(六) 采用告知承诺方式的，需按《北京市房地产开发企业资质告知承诺审批一次性告知书》（见附件 2）内容准备相关资料，确认相关资料齐全、真实、有效后，提供《北京市房地产开发企业资质告知承诺审批承诺书》（见附件 3）。

六、一级资质初审审批时限为 15 个工作日；二级资质审批分一般办理和告知承诺办理两种方式，企业可自主选择办理方式，一般办理方式审批时限为 10 个工作日，其中初审 5 个工作日，告知承诺方式审批时限为 0.5 个工作日；资质变更为即时办理。

七、房地产开发企业二级资质证书全面实行电子证书。二级资质核定及变更审核通过后，开发企业可在房地产开发管理系统下载电子证书。相关主体可通过市住房城乡建设委官网房地产开发企业资质证书查询栏目进行验证，电子证书信息与网上查

询信息一致的，方为有效证书。

开发企业应妥善保管本单位的电子资质证书，防止被冒用或篡改；自行打印的电子证书与网上查询信息不一致的，视为伪造；伪造、篡改电子证书的，电子证书一律无效，市住房城乡建设委将追究其伪造国家机关文书、证件、印章行为的法律责任。

八、企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更 30 日内，向市住房城乡建设委申请办理变更手续，企业不按照规定办理变更手续的，由原资质审批部门责令限期改正，并依据《北京市房地产开发企业违法违规行为记分标准》处理。

九、房地产开发二级资质企业因营业执照注销、营业执照核减房地产开发业务、企业迁出本市等情形，需在资质有效期内提前终止房地产开发业务的，应向注册区住房城乡建设委、经济技术开发区审批局提交书面申请，书面申请应明确注销资质的理由，并承诺无在建、在售和遗留的房地产开发项目等内容。

各区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局受理后依据企业情况于 5 个工作日内提出初审意见。同意注销的，应在各区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局官网进行公示。公示期为 5 个工作日，公示期届满未收到异议或异议不成立的，由各区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局报市住房城乡建设委审批，市住房城乡建设委审批通过后发布公告注销。

各区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局要充分了解拟注销资质开发企业情况。对企业存在房地产在建、在售或其他历史遗留项目且注销资质有可能引发社会矛盾的，可暂时不予受理。

十、市、区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局按照相关要求采取告知承诺批后核查、双随机检查等方式对开发企业资质条件进行事中事后监管。

（一）告知承诺批后核查。对通过告知承诺方式取得资质证书的房地产开发企业，市、区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局应自核发资质证书后 20 个工作日内，核查其提交资料的真实性、准确性及履约情况。

房地产开发企业系统填报资料不准确的为轻微违诺失信行为；专业技术人员变动导致不满足相应资质条件的为一般违诺失信行为；逾期不接受核查、核查时不如实提供材料的为严重违诺失信行为。对于违诺失信行为，责令 1 个月内整改。整改后仍达不到资质条件要求的，依法撤销决定。虚假承诺的，直接撤销决定，依法予以行政处罚，追究法律责任。

(二) 双随机检查。市、区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局依法对本市房地产开发企业资质条件进行动态核查，对于房地产开发企业不再符合相应资质条件的，责令其限期改正；拒不整改的，撤回其资质证书，并公告作废。

十一、市住房城乡建设委对房地产开发企业开发经营行为实行信用管理，定期汇总和整理开发企业相关信息进行公布，对存在严重违法违规行为的开发企业进行处罚后在市住房城乡建设委网站予以公示。

十二、本通知发布后，二级资质(含)以下的房地产开发企业的资质证书在有效期内的继续有效，房地产开发企业应在资质证书到期前 1 个月内到企业注册区住房城乡建设委、经济技术开发区行政审批局按照企业条件申请核发资质证书；三级资质(含)以下的房地产开发企业需办理变更业务的，应按本通知第五条规定申报材料，审核通过后予以变更，核发二级资质证书。

十三、本通知自发布之日起施行。

特此通知。

附件:

- 1、[《建立质量保障体系》情况说明.docx](#)
- 2、[北京市房地产开发企业资质告知承诺审批一次性告知书.docx](#)
- 3、[北京市房地产开发企业资质告知承诺审批承诺书.docx](#)

北京市住房和城乡建设委员会

2022 年 4 月 12 日

[原文链接](#)



(十七) 关于进一步发展装配式建筑的实施意见

京政办发〔2022〕16号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于推动城乡建设绿色发展的意见》《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号），进一步推进装配式建筑发展，提升建造水平和建筑品质，经市政府同意，现提出以下实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，按照适用、经济、安全、绿色、美观的要求，推动装配式建筑向绿色化、低碳化、智能化方向迈进，切实提高以装配式建筑为代表的新型建筑工业化水平，加快推动建筑产业转型升级。

（二）工作目标

到2025年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到55%，基本建成以标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用为主要特征的现代建筑产业体系；以新型建筑工业化带动设计、施工、部品部件生产企业提升创新发展水平，培育一批具有智能建造能力的工程总承包企业以及与之相适应的专业化高水平技能队伍。

（三）实施范围

1. 新立项政府投资的地上建筑面积3000平方米以上的新建建筑应采用装配式建筑，其中单体地上建筑面积1万平方米以上的新建公共建筑应采用钢结构建筑。新建地上建筑面积2万平方米以上的保障性住房项目（包括公共租赁住房、共有产权住房和安置房，下同）应采用装配式建筑。

2. 通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积2万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。

在上述实施范围内，项目中单独建设的构筑物和配套附属设施（垃圾房、配电房等）可不采用装配式建筑。

（四）实施标准

采用装配式建筑的项目应符合国家及本市的相关标准，其装配率应满足《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831）的要求。

1. 新建地上建筑面积 2 万平方米以上的保障性住房项目和商品房开发项目，各单体建筑装配率应不低于 60%。

2. 新立项政府投资的地上建筑面积 3000 平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库等，各单体建筑装配率应不低于 50%。

二、重点工作

(五) 强化科技创新支撑

支持开展装配式建筑科技攻关，建立装配式建筑重大科技成果库。加强装配式建筑新型结构体系、质量检测技术和高效连接技术的研发与应用，攻关可持续、高品质装配式建筑设计建造集成技术，加快推进装配式建筑与绿色建筑、超低能耗建筑等技术集成与示范应用，研究装配式建筑与光伏技术一体化应用，研究装配式建筑技术在城市更新中的应用。进一步完善装配式建筑技术标准体系、评价体系和计价依据，研究制定装配式建筑标准化图集，定期发布装配式建筑适用技术推广目录和指南。积极推进钢结构住宅示范应用，开展钢结构农宅试点工作与推广应用。

(六) 加强系统化集成设计

发挥设计引领作用，推行建筑师负责制，施行以设计为主导的全过程工程咨询，推动全产业链协同。统筹建筑结构、机电设备、部品部件、装配施工、装饰装修，实行一体化正向设计和标准化设计。完善设计选型标准，实施建筑平面、立面、构件和部品部件、接口标准化设计，推广少规格、多组合设计方法，确保设计深度符合生产和施工要求。健全项目前期技术方案策划和设计方案技术论证制度。

(七) 实施标准化生产

积极推进装配式建筑构件和部品部件生产企业在京津冀地区合理布局，定期发布产能供需情况。提高预制构件标准化水平，推广使用主要构件、部品部件尺寸指南，健全预制构件基本尺寸和组合尺寸库，满足标准化设计选型要求。推广应用钢结构构件和预制混凝土结构构件智能生产线，推动生产实现信息化管理，逐步建立以标准部品部件为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。推进绿色建材、构件和部品部件认证，培育装配式建筑构件和部品部件集成供应基地，加快构建绿色供应链。

(八) 推广精益化施工建造

完善与装配式建筑相适应的精益化施工组织方式，实行装配式建筑主体结构与装饰装修、围护结构、机电设备协同施工，发挥结构与装修穿插施工优势，提高施工现场精细化管理水平。引导施工企业研发与精益化施工相适应的构件和部品部件吊装、运输与堆放、连接等施工工艺工法，推广应用钢筋定位钢板等配套装备和机具，

在材料搬运、钢筋加工、高空焊接等环节提升现场施工工业化水平。强化对施工管理人员和一线作业人员的质量安全技术交底，通过全过程组织管理和技术优化集成，全面提升施工质量和效益。

(九) 推进全装修成品交房

推进新建装配式建筑实施全装修成品交房，并纳入住房销售合同。逐步提高保障性住房、商品住房和公共建筑的装配式装修比例，鼓励既有建筑采用装配式装修。研究制定菜单式全装修方案，明确装修标准和价格区间，推广标准化、集成化、模块化装修模式，加快智能产品和智能家居应用，满足消费者个性化需求。提高整体卫浴、集成厨房、同层排水、整体门窗、轻质墙板系统等集成化部品部件的产品配套能力，逐步形成标准化、系列化、成套化的部品部件体系。

(十) 提升信息化应用水平

大力推进建筑信息模型(BIM)技术在设计、生产、施工与运维全生命周期的应用，政府投资的新建建筑和公共租赁住房项目应在全生命周期应用BIM技术。探索建立建筑产业互联网平台，开展生产装备、施工设备的智能化升级行动，鼓励应用建筑机器人、工业机器人、智能移动终端等智能设备，推广智能办公、楼宇自动化系统。推动大数据、5G、射频识别(RFID)及二维码识别等技术在装配式建筑建设和管理中的集成应用。

(十一) 创新工程管理模式

推进工程总承包模式在装配式建筑中的应用，政府投资项目原则上采用工程总承包模式。研究制定工程总承包参建各方、各专业间的成果交付、竣工验收、资料归档等相关标准和制度。进一步简化招投标流程，加快实现公共资源交易各平台间的信息共享与交互。引导骨干企业提高项目管理、技术创新和资源配置能力，培育具有综合管理能力的工程总承包企业。

(十二) 严格预制构件质量监管

加强装配式建筑工程设计施工质量全过程监管，严格落实预制构件质量终身责任制及驻厂监造制度、首段验收制度和采购信息填报制度。强化预制构件生产过程质量管理，加强预制构件和部品部件进场验收、施工安装、节点连接灌浆、密封防水等关键部位和工序的质量安全监管。建立预制构件信息化管控平台，采用射频识别(RFID)或二维码识别等身份识别技术，实现预制构件设计、生产、运输、使用的全过程质量追溯。

(十三) 培育专业化人才队伍

大力培养装配式建筑专业人才，壮大设计、生产、施工、管理等方面人才队伍。

加大专业技术人员培训力度，开展装配式建筑前沿技术和技能提升线上培训服务，完善装配式建筑专业人才职称评价机制。加快培育装配式建筑产业工人，发挥企业在职业教育和培训中的主体作用，鼓励企业建立自有产业工人队伍。深化产教融合、校企合作，支持院校开设装配式建筑相关课程，创新人才培养模式，提供专业人才保障。

三、保障措施

(十四) 加强组织领导

充分发挥市发展装配式建筑工作联席会议制度作用，组织、协调、推进全市装配式建筑发展工作，开展装配式建筑工作落实情况检查。联席会议成员单位包括：市住房城乡建设委、市发展改革委、市教委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局、市财政局、市人力资源社会保障局、市规划自然资源委、市生态环境局、市交通委、市市场监管局、市国资委、市公安局公安交通管理局、市金融监管局、北京市税务局、人民银行营业管理部、北京银保监局、北京证监局等，联席会议办公室设在市住房城乡建设委。

各成员单位按照职责分工，密切协作配合，制定具体配套措施，扎实做好各项工作。各区政府、北京经济技术开发区管委会加强对本地区发展装配式建筑工作的组织领导，完善工作机制，明确目标任务，加强督促检查，确保落实到位。

(十五) 细化责任分工

市住房城乡建设委加强统筹协调，会同有关部门制定装配式建筑年度发展计划，将装配式建筑相关要求落实到项目立项、规划审批、土地供应、设计质量监管、工程建设等各环节，并定期通报推进装配式建筑工作进展情况。市发展改革委等立项审批部门在立项阶段对落实装配式建筑的有关要求进行审查。市规划自然资源委加强对装配式建筑项目土地供应、规划审批、设计质量的管理，在土地供应和规划许可文件中明确装配式建筑的实施要求，完善装配式建筑设计文件深度规定和施工图设计要点，在设计质量监管中落实装配式建筑的有关要求。其他主管部门按照各自职责抓好相关工作落实。

(十六) 创新监督管理

市、区住房城乡建设、规划自然资源、市场监管等部门加强联合监管，采用“双随机一公开”等方式开展检查，有效督促参建主体严格执行国家和本市相关标准、规定，落实质量责任。探索与预制构件生产地主管部门开展联合质量监管。在项目立项、规划审批、施工许可等环节创新信息化监管方式，逐步实现监管数据互联互通。完善事中事后监管机制和手段，探索建立装配式建筑市场信用监管体系和质量诚信体系，加强对装配式建筑参建各方的信用管理。支持建立装配式建筑产业联盟，加强行业自

律。

(十七) 健全激励措施

1. 装配式建筑项目在计算建筑面积时，建筑外墙厚度参照同类型建筑的外墙厚度；建筑外墙采用夹心保温复合墙体的，其夹心保温墙体外叶板水平投影面积不计入建筑面积。

2. 根据相关政策，对符合条件的装配式建筑项目给予资金奖励；装配式建筑项目在土地招拍挂环节或办理房屋销售手续时，可享受优质优价政策；在本市建筑行业相关评优评奖中，增加装配式建筑方面的指标要求。

3. 符合新型墙体材料目录的部品部件生产企业，可按规定享受增值税即征即退优惠政策；符合高新技术企业条件的装配式建筑部品部件生产企业，经认定后可依法享受相关税收优惠政策。

4. 鼓励金融机构加大对装配式建筑项目的信贷支持力度；支持装配式建筑企业通过发行债券等方式融资；积极探索多元化绿色金融支持方式，对达到绿色建筑星级标准的装配式建筑项目给予绿色金融支持。

5. 鼓励装配式建筑项目按照《装配式建筑评价标准》(DB11/T 1831)开展评价，评价结果可作为奖励政策重要参考。建立装配式建筑示范工程和示范基地评审制度，打造一批北京市装配式建筑示范工程和示范基地。

(十八) 加强宣传引导

充分利用传统媒体和新媒体平台，通过组织论坛、展会等形式，广泛宣传装配式建筑相关知识和发展装配式建筑的经济社会效益，提高社会认知度，营造支持装配式建筑发展的良好氛围。

本意见自印发之日起施行，《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》(京政办发〔2017〕8号)同时废止。

附件：《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》任务分解表

北京市人民政府办公厅

2022年4月25日

[原文链接](#)



（十八）北京市住房租赁条例

北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第76号

《北京市住房租赁条例》已由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十九次会议于2022年5月25日通过，现予公布，自2022年9月1日起施行。

北京市第十五届人民代表大会常务委员会

2022年5月25日

北京市住房租赁条例

（2022年5月25日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过）

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 出租与承租
- 第三章 租赁经营与服务
 - 第一节 住房租赁经营
 - 第二节 房地产经纪服务
 - 第三节 互联网信息服务
- 第四章 培育发展与监督管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

 **大地机构**
LANDMASTER

第一章 总 则

第一条 为了规范住房租赁活动，保护租赁当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场健康发展，推动实现住有所居，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内自然人、法人和非法人组织之间的住房租赁及其监督管理活动，适用本条例。

城市公有房屋、公共租赁住房的租赁不适用本条例。

第三条 本市坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善租购并举的住房政策，支持居民通过租赁方式解决住房问题，改善居住条件。

第四条 本市合理规划租赁住房供给规模、优化空间布局，促进职住平衡，将

租赁住房纳入住房发展规划；在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地供应计划。

本市鼓励保障性租赁住房建设，扩大保障性租赁住房供给。

第五条 本市多渠道增加租赁住房供给，鼓励通过新增或者利用已有用地专门建设租赁住房、在新建商品住房项目中配建租赁住房、将非居住存量房屋按照规定改建为租赁住房、将符合条件的闲置住房出租等方式实施。

第六条 本市坚持住房租赁管理与服务相结合的原则，将住房租赁活动纳入基层治理体系，建立市区统筹、街乡负责、条块结合、居村协助的治理机制；充分运用科技手段，创新服务方式，推进数据共享，为租赁当事人提供规范、便利、高效的住房租赁管理服务。

第七条 市、区人民政府统筹协调本行政区域内的住房租赁管理。

住房和城乡建设或者房屋主管部门负责住房租赁综合监督管理以及住房租赁经营、房地产经纪行业管理。

公安机关负责住房租赁的治安管理和租赁当事人的信息登记。

市场监督管理部门负责住房租赁有关市场主体登记，查处垄断、不正当竞争以及广告、价格等违法行为。

农业农村部门负责指导农村宅基地上闲置住房租赁等盘活利用的监督管理工作。

规划和自然资源、人力和社会保障、卫生健康、网信、金融监管、消防救援等部门按照各自职责做好相关工作。

第八条 街道办事处、乡镇人民政府加强对本辖区内住房租赁的日常监督管理，指导居民委员会、村民委员会、村集体经济组织做好住房租赁相关工作。

第九条 居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，协助做好住房租赁管理和服务工作，组织制定管理规约，加强自治管理，预防和化解矛盾纠纷。

第十条 住房租赁、房地产经纪等行业组织应当加强行业自律，建立健全行业服务标准、行为规范、职业道德准则等行规行约，定期开展从业人员专业技能培训 and 评价，加强住房租赁纠纷的行业调解。

第十一条 本市建立健全住房租赁纠纷多元化解机制。因住房租赁发生纠纷的，由租赁当事人协商解决；不愿协商或者协商不成的，可以向有关协会、行业组织或者有关政府部门、人民调解组织申请调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

有关部门应当依法加强对住房租赁纠纷的基层人民调解和行业调解等工作的指导。

从事住房租赁经营的企业、房地产经纪机构、互联网信息平台应当建立投诉处理机制，及时妥善化解租赁矛盾纠纷。

第二章 出租与承租

第十二条 租赁当事人应当遵守《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，按照平等、自愿、公平、诚信的原则，自觉履行法定和约定义务。

租赁当事人合法权益受法律保护。任何组织、个人不得侵害租赁当事人的个人信息权益。

承租人在租赁合同有效期内作为物业使用人，应当遵守物业管理法律法规，按照约定享受物业服务，并应当安全、合理使用物业。

第十三条 出租住房应当遵守下列规定：

- (一) 房屋符合国家和本市关于建筑、治安、室内空气质量等安全规定和标准；
- (二) 具备供水、供电等基本居住条件；
- (三) 以原规划设计的房间为最小出租单位，不得打隔断改变房屋内部结构；
- (四) 起居室不得单独出租，厨房、卫生间、阳台、储藏室以及其他非居住空间不得出租用于居住；
- (五) 人均使用面积和每个房间居住人数符合相关规定；
- (六) 法律、法规、规章的其他规定。

禁止将违法建设和其他依法不得出租的房屋出租。

第十四条 住房租赁的出租人和承租人应当依法签订书面租赁合同。本市倡导租赁当事人签订长期租赁合同，建立稳定的租赁关系。

住房租赁合同一般包括以下内容：

- (一) 出租人、承租人以及其他实际居住人员的身份信息和联系方式；

- (二) 住房的坐落、面积、附属设施，家具和家电等室内设施状况；
- (三) 租金和押金数额、支付期限和方式，押金数额一般不超过一个月租金；
- (四) 租赁用途和房屋使用要求；
- (五) 租赁期限；
- (六) 住房及其附属设施维修责任承担；
- (七) 物业服务、水、电、热、燃气等相关费用的承担方式；
- (八) 解除合同的合理告知期限；
- (九) 争议解决办法和违约责任；
- (十) 当事人约定的其他内容。

市住房和城乡建设部门会同市场监督管理部门制定和完善住房租赁合同示范文本，供租赁当事人参考使用。

第十五条 出租人应当自住房租赁合同订立之日起三十日内按照规定到租赁住房所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门办理住房租赁登记备案；登记备案内容发生变更的，出租人应当自变更之日起三十日内办理变更手续。

出租人应当自住房租赁合同订立之日起三个工作日内，到住房所在地的流动人口基层管理服务机构或者通过公安机关指定的信息系统办理出租登记，填报租赁住房信息和出租人、承租人以及其他实际居住人员信息等内容；居住人员发生变更的，出租人应当自变更之日起二个工作日内办理变更登记手续。

第十六条 市住房和城乡建设部门应当建立健全本市住房租赁管理服务平台，为租赁当事人提供住房租赁合同网签、登记备案、信息查询和核验等服务，与公安、市场监督管理、教育、人力资源和社会保障、金融监管、住房公积金等部门和单位建立信息互联互通等共享机制。

第十七条 鼓励出租人、承租人通过市住房和城乡建设部门建立的住房租赁管理服务平台完成住房租赁合同在线签约，自动提交登记备案。通过平台完成在线签约的，平台将签约信息同步向公安机关共享，出租人不需要另行办理出租登记。

第十八条 承租人申领居住证，办理积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务事项需要提交住房租赁合同的，可以提交住房租赁合同登记备案编号，替代纸质合同。

第十九条 出租人应当遵守下列规定：

(一) 不得向未提供身份证明材料的人出租住房；

(二) 依法履行租赁住房及其附属设施安全管理责任，与承租人约定定期检查租赁住房的使用情况；

(三) 发现承租人涉嫌利用出租住房从事违法犯罪活动的，及时向公安机关等有关部门报告；

(四) 不得采取停止供水、供电、供热、供燃气以及其他故意降低服务标准等方式，或者采取暴力、威胁等非法方式，强迫承租人变更、解除住房租赁合同，提前收回租赁住房；

(五) 法律、法规、规章的其他规定。

第二十条 承租人应当遵守下列规定：

(一) 向出租人提供身份证明材料；

(二) 按照约定，配合出租人定期检查租赁住房的使用情况；

(三) 按照规划用途、安全合理使用租赁住房及其附属设施；

(四) 履行物业使用人义务，遵守物业管理和生活垃圾分类相关规定，遵守小区管理规约；

(五) 法律、法规、规章的其他规定。

第二十一条 承租人可以要求出租人提供身份证明材料、出租住房的不动产权属证书或者其他合法的不动产权属证明，有权知悉住房装修情况，并实地查看住房。出租人应当如实提供有关情况，并配合查看住房。

第二十二条 遇有突发事件或者可能引发住房租赁市场系统性风险的紧急情况，市、区人民政府及其有关部门依法发布必要的住房租赁管控措施，租赁当事人应当配合执行。

第二十三条 集中出租住房达到规定数量的，出租人应当建立相应的管理制度，明确专门的管理人员，设置监控、灭火等治安防范、消防设备设施和安全通道，并建立信息登记簿或者登记系统。具体规定由市公安局会同规划和自然资源、住房和城乡建设、消防救援等部门制定。

单位承租住房供本单位职工居住的，单位应当建立相应的管理制度，履行安全管理责任。

第二十四条 本市对按日或者按小时收费的短租住房实行区域差异化管理。

首都功能核心区内禁止出租短租住房。其他城镇地区出租短租住房的，应当符合本市相关管理规范和本小区管理规约，无管理规约或者管理规约无相关约定的，应当取得本栋楼内或者同一平房院落内其他业主的一致同意。出租人应当与房屋所在地的公安派出所签订治安责任保证书。

短租住房的出租人应当在住宿人员入住前当面核对住宿人员身份信息，即时通过规定的信息系统申报登记信息。具体规定由市公安局会同住房和城乡建设等部门制定。

第二十五条 鼓励出租人和承租人投保租赁住房财产保险和人身意外保险。

第三章 租赁经营与服务

第一节 住房租赁经营

第二十六条 承租他人住房从事转租业务的，应当依法向区市场监督管理部门申请办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。

个人转租住房应当严格遵守相关规定，依法规范开展业务活动，转租住房超过规定数量的，应当依法向区市场监督管理部门申请办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。具体规定由市住房和城乡建设部门会同市场监督管理等部门制定。

企业以自有住房从事住房租赁业务的，依法履行出租人义务。

第二十七条 住房租赁企业应当自领取营业执照之日起三十日内向所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。

第二十八条 住房租赁企业承租他人住房履行承租人义务、享受承租人权利，向他人转租住房履行出租人义务、享受出租人权利。

第二十九条 住房租赁企业应当具备与经营规模相适应的自有资金、专业人员和管理能力；建立健全信息查验、安全保障、定期检查等内部管理制度并组织落实。

第三十条 住房租赁企业应当依法公示企业营业执照。

住房租赁企业应当在经营场所、网络服务端如实公示服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉受理电话等内容。

第三十一条 住房租赁企业应当为从业人员办理从业信息卡；从业人员应当持卡实名从业，并在其提供服务的住房租赁合同上签字、注明从业信息卡号。

前款所称从业信息卡的内容和样式由市住房和城乡建设部门统一制定。

第三十二条 住房租赁企业对租赁住房进行装修装饰的，应当征得所有权人同意，并遵守室内装修装饰相关规定和标准，保障租赁住房安全。

第三十三条 住房租赁企业发布房源信息、推荐房源应当真实、准确，同时注明企业信息和发布房源信息的从业人员信息；对已成交的房源，应当即时撤销发布信息。

第三十四条 住房租赁企业应当编制房屋状况说明书，向意向承租人推荐房源时书面告知有关情况。

房屋状况说明书应当包括下列内容：

- （一）房屋基本状况；
- （二）租赁期限；
- （三）意向租金、押金以及其他收费；
- （四）物业服务、水、电、热、燃气等费用标准以及分担原则。

市住房和城乡建设部门制定和完善房屋状况说明书示范文本，供住房租赁企业使用。

第三十五条 住房租赁企业、以自有住房从事住房租赁业务的企业出租房屋的，通过住房租赁管理服务平台完成住房租赁合同在线签约，自动提交登记备案；合同内容发生变更的，住房租赁企业应当即时通过平台变更相关信息。

第三十六条 住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金，并按照规定通过第三方专用账户托管。

住房租赁企业向承租人单次收取租金的数额一般不得超过三个月租金，超收的租金应当纳入监管。

押金托管和租金监管的具体规定由市住房和城乡建设部门制定。

住房租赁合同期满或者解除的，除抵扣租金、违约金以及其他费用外，住房租赁企业应当自承租人返还住房后三个工作日内向承租人退还剩余押金、租金。

第三十七条 住房租赁企业不得有下列行为：

- (一) 以隐瞒、欺骗、强迫等不正当手段开展业务；
- (二) 诱导承租人使用住房租金贷款，或者在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容；
- (三) 违反《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国反垄断法》等法律法规，哄抬租金、捆绑消费、捏造散布涨价信息等扰乱市场秩序。

住房租赁企业从业人员不得有下列行为：

- (一) 以个人名义承办业务或者收取费用；
- (二) 涂改、伪造、变造、买卖、租借或者以其他形式非法转让从业信息卡。

第三十八条 金融机构向承租人发放租金贷款的，应当以备案的住房租赁合同为依据，划入承租人账户。

贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应当与承租人支付租金的频率匹配。

第二节 房地产经纪服务

第三十九条 从事房地产经纪业务的，应当依法向区市场监督管理部门申请办理市场主体登记，其经营范围应当注明“房地产经纪”。

房地产经纪机构不得开展住房转租经营业务。

第四十条 房地产经纪机构应当自领取营业执照之日起三十日内向所在地的区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。

第四十一条 房地产经纪机构应当依法公示企业营业执照。

房地产经纪机构应当在经营场所、网络服务端如实公示服务内容和标准、收费事项和标准、办公地址、从业人员信息、投诉受理电话等内容。

第四十二条 房地产经纪机构应当为从业人员办理从业信息卡；从业人员应当持卡实名从业，并在其提供服务的住房租赁合同、房地产经纪合同上签字、注明从业信息卡号。

前款所称从业信息卡的内容和样式由市住房和城乡建设部门统一制定。

第四十三条 房地产经纪机构与出租人签订经纪服务合同前，应当核对出租住房的不动产权属证书或者其他合法的不动产权属证明，实地查看住房。

第四十四条 房地产经纪机构可以接受出租人委托发布房源信息、推荐房源。

房地产经纪机构发布房源信息、推荐房源应当遵守下列规定：

（一）留存委托合同、委托人身份信息等资料，留存时间自服务结束之日起不少于三年；

（二）核对房源的不动产权属证书或者其他合法的不动产权属证明，确保房源以及信息真实、准确；

（三）注明房地产经纪机构信息和从业人员信息；

（四）价格应当与出租人委托价格一致；

（五）即时撤销已成交或者撤销委托的房源信息。

第四十五条 房地产经纪机构应当编制房屋状况说明书，向意向承租人推荐房源时书面告知有关情况。

房屋状况说明书应当包括下列内容：

（一）房屋基本状况；

（二）租赁期限；

（三）意向租金、押金、佣金；

（四）物业服务、水、电、热、燃气等费用标准以及分担原则。

市住房和城乡建设部门制定和完善房屋状况说明书示范文本，供房地产经纪机构使用。

第四十六条 房地产经纪机构提供中介服务收取的佣金一般不得超过一个月租金。

住房租赁合同期满，出租人和承租人续订或者重新签订住房租赁合同的，房地产经纪机构不得再次收取佣金。

第四十七条 房地产经纪机构通过住房租赁管理服务平台完成其提供服务而签订的住房租赁合同，自动提交登记备案。

第四十八条 房地产经纪机构不得有下列行为：

（一）为不符合规定的住房提供经纪服务；

（二）赚取租金差价；

（三）以隐瞒、欺骗、强迫等不正当手段开展业务；

（四）违反《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国反垄断法》等法律法规，哄抬租金、捆绑消费、捏造散布涨价信息等扰乱市场秩序。

房地产经纪机构经纪人员不得有下列行为：

- （一）以个人名义承办业务或者收取佣金；
- （二）涂改、伪造、变造、买卖、租借或者以其他形式非法转让从业信息卡。

第三节 互联网信息服务

第四十九条 在互联网信息平台上发布房源信息、推荐房源的，平台应当要求信息发布者提交其身份、地址、联系方式、行政许可等信息，进行核验、登记，建立登记档案，并留存不少于三年。

第五十条 出租人在互联网信息平台上发布房源信息、推荐房源的，应当向平台提交能够证明房源信息真实、准确的证明材料；住房租赁企业、房地产经纪机构在互联网信息平台上发布房源信息、推荐房源的，应当分别遵守本条例第三十三条、第四十四条的规定，并向平台提交相关证明材料。

互联网信息平台应当对信息发布者根据本条例相关规定提交的证明材料进行审查；证明材料符合本条例规定的，平台提供信息发布服务。

第五十一条 互联网信息平台知道或者应当知道信息发布者存在提供虚假材料、发布虚假信息等违法行为的，应当及时采取删除、屏蔽相关信息等必要措施，并向市住房和城乡建设部门报告。

第五十二条 对两年内因违法发布房源信息、推荐房源受到三次以上行政处罚，或者在停业整顿期间的信息发布者，互联网信息平台应当采取一定期限内限制其信息发布等必要措施，保障消费者权益。

第五十三条 互联网信息平台应当按月向市住房和城乡建设部门报送本平台发布房源信息相关记录。鼓励互联网信息平台与市住房和城乡建设部门建立开放数据接口等形式的自动化信息报送机制。

市住房和城乡建设部门向互联网信息平台开放住房租赁管理服务平台数据接口，提供信息查询和核验服务。

第四章 培育发展与监督管理

第五十四条 在符合规划要求的前提下，鼓励按照规定利用非居住存量土地建设租赁住房，或者将非居住存量房屋改建为租赁住房。

承租前款的租赁住房的，享受居民类水、电、供热、燃气价格。

第五十五条 农村集体经济组织可以通过自建或者联营、入股等方式利用集体

建设用地建设、运营租赁住房。

第五十六条 利用非居住存量土地建设的租赁住房、利用非居住存量房屋改建的租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、土地出让相关文件明确要求用于租赁的住房等，不得销售、变相销售，不得用于出租短租住房。

第五十七条 在落实户有所居、保障本村村民住房需求的前提下，农村集体经济组织及其成员可以按照国家和本市关于农村宅基地以及宅基地上的房屋建设管理使用的规定，将农村宅基地上闲置住房出租用于居住。

鼓励根据本村发展实际，通过广泛协商，制定宅基地住房租赁管理规约，并按照法定程序将有关内容纳入村规民约，建立健全宅基地住房租赁村民自治机制。

农村集体经济组织可以通过与规模化、专业化住房租赁企业合作等方式统一管理、出租农村宅基地上闲置住房。

第五十八条 本市鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供期限匹配、利率适当、风险可控、商业可持续的信贷产品和服务。

支持持有、运营租赁住房的企业在公开市场发行债务融资工具、公司债券、企业债券等募集资金，专门用于租赁住房建设和运营。

第五十九条 流动人口基层管理服务机构应当在街道办事处或者乡镇人民政府、公安机关领导下，加强住房租赁的日常检查、信息采集等工作，建立健全与街道办事处、乡镇人民政府的信息共享机制，提高服务效率。

流动人口基层管理服务机构发现有违反本条例规定情形的，应当劝阻并及时报告有关执法机关。

第六十条 市住房和城乡建设部门应当加强住房租赁价格监测，建立健全相关预警机制。住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时，市人民政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，稳定租金水平，并依法报国务院备案。

市人民政府采取价格干预措施的，出租人应当执行；拒不执行的，由市场监督管理部门依法处理。

第六十一条 本市建立住房租赁信用管理制度，依法实行守信激励、失信惩戒。

第六十二条 行政执法机关可以在住房的醒目位置依法公示行政处罚的相关信

息。

第五章 法律责任

第六十三条 违反本条例第十三条第一款第（一）项规定，出租住房存在建筑安全隐患的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正或者恢复原状，对个人可处二千元以上一万元以下罚款，对单位可处二万元以上十万元以下罚款；逾期不改的，改正前停止出租，对个人处一万元以上五万元以下罚款，对单位处十万元以上五十万元以下罚款。

违反本条例第十三条第一款第（一）项规定，出租住房存在治安隐患的，由公安机关责令限期改正，可处三千元以上三万元以下罚款。

违反本条例第十三条第一款第（三）项至第（五）项规定，未按照规定出租住房的，由住房所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正或者恢复原状，对个人可处二千元以上一万元以下罚款，对单位可处二万元以上十万元以下罚款；逾期不改的，改正前停止出租，对个人处一万元以上五万元以下罚款，对单位处十万元以上五十万元以下罚款。

第六十四条 违反本条例第二十三条第一款规定，集中出租住房不符合治安管理规定的，由公安机关责令限期改正，可处一万元以上五万元以下罚款；逾期不改的，处五万元以上三十万元以下罚款，改正前停止出租；造成严重后果的，由公安机关处三十万元以上五十万元以下罚款，对从事住房租赁业务的企业，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令停业整顿。

违反本条例第二十三条第二款规定，单位承租住房供本单位职工居住未履行安全管理责任的，由公安机关责令限期改正，可处一万元以上十万元以下罚款；造成严重后果的，处十万元以上五十万元以下罚款。

第六十五条 违反本条例第二十四条第二款规定出租短租住房的，由公安机关责令停止出租，对个人可处二千元以上一万元以下罚款，对单位可处二万元以上十万元以下罚款；逾期不改的，对个人处一万元以上五万元以下罚款，对单位处十万元以上五十万元以下罚款。

第六十六条 违反本条例第二十六条第二款规定，未经设立登记从事经营活动的，由区市场监督管理部门责令改正，没收违法所得；拒不改正的，处一万元以上十万元以下罚款；情节严重的，依法责令关闭停业，并处十万元以上五十万元以下

罚款。

第六十七条 住房租赁企业、房地产经纪机构违反本条例规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，可处一万元以上二万元以下罚款；逾期不改的，处二万元以上十万元以下罚款：

- （一）未按照本条例第二十七条、第四十条规定备案的；
- （二）不符合本条例第二十九条规定，不具备与经营规模相适应的自有资金、专业人员或者管理能力，或者未建立健全、组织落实内部管理制度的；
- （三）未遵守本条例第三十条第二款、第四十一条第二款相关公示要求的；
- （四）未按照本条例第三十一条第一款、第四十二条第一款规定实名从业的；
- （五）未按照本条例第三十四条、第四十五条规定编制房屋状况说明书，或者未向意向承租人书面告知的；
- （六）违反本条例第四十六条第二款规定再次收取佣金的。

第六十八条 住房租赁企业对租赁住房进行装饰装修违反本条例第三十二条规定，经具备资质的检测机构检测，室内空气质量不符合室内空气质量标准的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，可处一万元以上五万元以下罚款；逾期不改的，处五万元以上三十万元以下罚款。

第六十九条 住房租赁企业、以自有住房从事住房租赁业务的企业、房地产经纪机构违反本条例规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，可处一万元以上五万元以下罚款，并可对相关责任人员处五千元以上一万元以下罚款；逾期不改的，处五万元以上三十万元以下罚款，并可对相关责任人员处一万元以上三万元以下罚款：

- （一）违反本条例第十三条第二款规定，住房租赁企业将违法建设或者其他依法不得出租的房屋出租的；
- （二）发布房源信息、推荐房源不符合本条例第三十三条、第四十四条第二款规定的；
- （三）未按照本条例第三十五条、第四十七条规定提交登记备案的；
- （四）未按照本条例第三十六条规定履行押金托管、租金监管，或者未按期退还剩余押金、租金的；
- （五）违反本条例第三十七条第一款第（一）项、第（二）项以及第四十八条

第一款第（一）项至第（三）项相关禁止规定的。

住房租赁企业从业人员、房地产经纪机构经纪人员违反本条例第三十七条第二款、第四十八条第二款相关禁止规定的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，可处以一万元罚款；逾期不改的，责令停止从业。

第七十条 互联网信息平台违反本条例规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门给予警告，责令限期改正；逾期不改的，处二万元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上五十万元以下罚款，网信部门应当按照住房和城乡建设或者房屋主管部门的意见对其采取暂停相关业务、停业整顿等措施：

（一）违反本条例第四十九条规定，未进行核验、登记，或者未按照规定建立、留存登记档案的；

（二）未按照本条例第五十条规定进行信息审查的；

（三）未按照本条例第五十一条、第五十二条规定采取必要措施的；

（四）未按照本条例第五十三条第一款规定报送发布房源信息相关记录的。

第七十一条 从事住房租赁业务的企业、房地产经纪机构违反本条例规定受到行政处罚，情节严重的，住房和城乡建设或者房屋主管部门可以责令停业整顿。

第七十二条 违反本条例第五十六条规定将租赁住房用于销售、变相销售或者用于出租短租住房的，由住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，处十万元以上五十万元以下罚款；逾期不改的，处五十万元以上一百万元以下罚款。

第七十三条 违反本条例规定，法律法规规定有法律责任的，按照法律法规的规定予以处理。

第六章 附 则

第七十四条 国家和本市对保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房的租赁活动及其监督管理另有规定的，按照有关规定执行。

第七十五条 本条例自 2022 年 9 月 1 日起施行。

[原文链接](#)



（十九）关于印发《北京市关于深化建设工程施工图审查制度改革实施方案》的通知

京规自发〔2022〕194号

各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，进一步深化工程建设项目审批制度改革，强化建筑工程质量主体责任，健全诚信体系，激发市场活力，增强监管能力，推动首都勘察设计高质量发展，市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市人防办、市通信管理局、市地震局联合制定了《北京市关于深化建设工程施工图审查制度改革实施方案》，经市委全面深化改革委员会第26次会议和市政府第152次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。



大地机构
LANDMASTER

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市人民防空办公室

北京市通信管理局

北京市地震局

2022年6月27日

北京市关于深化建设工程施工图审查制度改革实施方案

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，进一步深化工程建设项目审批制度改革，强化建筑工程质量主体责任，创新管理方式，增强监管能力，推动首都勘察设计高质量发展，制定本实施方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整、准确、全面贯彻新发展理念，统筹发展与安全，坚持以首都高质量发展为统领，更加突出绿色发展、安全发展，充分发挥勘察设计在工程建设中的引领作用，把质量安全作为行业发展的生命线，强化主体责任，持续优化营商环境，提高服务和监管能力，全面提升建筑工程质量和安全水平，促进行业转型升级，推动首都建设工程勘察设计行业更高

质量、更有效率、更加公平、更可持续发展。

二、基本原则

坚持市场主体，共同治理。围绕施工图审查制度改革，强化建设单位、勘察设计单位主体地位，明确压实主体责任。推动有效市场和有为政府更好结合，建立健全政府引导、行业自律、公平竞争、诚实守信的共同治理体系，形成竞争有序的市场环境。

坚持质量优先，绿色发展。严格落实勘察设计质量与安全管理制度，强化政府监管，防范化解重大质量安全风险。贯彻落实绿色低碳发展理念，创新机制，大力推广“双碳”战略下的绿色设计，促进勘察设计行业数字化、绿色化、智能化发展。

坚持高效服务，依法监管。聚焦市场主体关切，推进勘察设计质量全过程公正监管、全周期提升服务。加强联合监管，推动“双随机、一公开”监管、数字化监管和信用监管深度融合，完善按风险分级分类管理模式，促进营商环境迈向更高水平。

三、主要目标

通过深化建设工程施工图审查制度改革，完善相关配套机制，经过三年的有序实施，到2025年初步建立勘察设计行业高质量发展体系框架，质量安全更加可控，营商环境更加优化，市场主体更有活力。

——勘察设计质量水平稳步提升。严格执行质量安全管理和监督各项制度，工程勘察设计质量安全各方主体责任全面落实。施工图无违反工程建设强制性标准项目的比例从2021年的50%提升至80%。

——勘察设计质量信用基本建立。逐步健全施工图质量事前信用承诺，事中信用评价，事后信用公示、信用奖惩和信用修复的全流程信用监管机制。勘察设计和项目负责人“双信用”水平逐年提高。

——绿色低碳全面融入勘察设计。大力推广绿色建筑，勘察设计对绿色建造支撑作用更加明显，勘察设计数字化、绿色化、智能化水平大幅提升。全市新建公共建筑和居住建筑绿色建筑二星级及以上执行比例达到100%，装配式建筑占新建建筑面积执行比例达到55%以上。

——勘察设计市场秩序持续改善。构建权责明晰、公平公正、公开透明、运行高效的监管体系，基本形成奖优罚劣、优胜劣汰的市场环境，坚决杜绝资质挂靠、恶性低价竞争等现象，设计周期与收费更趋合理，首都勘察设计行业影响力持续提升。

升。

四、主要任务

（一）房屋建筑施工图由事前审查调整为事后抽查

自公布实施改革之日起，本市行政区域范围内新建、扩建、改建房屋建筑不再开展施工图事前审查，各项行政许可和政务服务事项不再将施工图审查结果作为前置条件和申报要件。市政基础设施工程、机要工程、政府投资的重大工程和重要民生项目按原审查程序和审查要求开展。

（二）推行施工图告知承诺制

全市新建、扩建、改建房屋建筑工程应在施工前，由勘察、设计单位将勘察报告和施工图设计文件在北京市施工图数字化监管平台存档备查，建设单位、勘察设计单位共同对上传的施工图的完整性、真实性和有效性予以确认，并书面承诺符合建设工程规划许可、工程建设强制性标准、编制深度要求、绿色建筑、装配式建筑等高质量发展内容及法律法规的其他规定。

存档备查完成后系统在施工图上自动加盖二维码，即时共享至市区住建、人防等相关部门，作为监督检查、施工验收的依据。备查项目信息同步推送住房城乡建设部全国建筑市场监管公共服务平台，作为勘察设计企业和人员业绩的参考。

（三）实行施工图质量跨部门联合抽查

由市规自部门牵头，与住建、人防、地震、通信等市级相关部门，联合委托具有相应资格条件的第三方机构开展技术服务，通过“互联网+监管”的方式，依托施工图数字化监管平台，按照“双随机、一公开”方式，对存档备查的施工图质量进行事中事后联合抽查。

联合抽查的主要内容为是否符合建设工程规划许可、工程建设强制性标准、编制深度要求、绿色建筑、装配式建筑等高质量发展内容及法律法规的其他规定。

对抽查发现问题经有关专家、相关部门联合认定后，向建设单位、勘察设计单位出具《建设工程勘察设计监督检查整改告知单》，责令立即进行整改。同时建立科学、畅通的异议申诉途径，保障建设单位、勘察设计单位的合法权益。

（四）健全抽查发现问题联合监管机制

建立各相关部门联合监管机制，对抽查中发现的未满足承诺的建设工程规划许可、工程建设强制性标准、编制深度要求、绿色建筑、装配式建筑等高质量发展内容，由规自、住建、人防、地震、通信等市级相关部门严格按照法律法规，对建设单位、勘察设计单位采取整改、信用惩戒等行政处理，对于涉及行政处罚的单位依

法予以处罚。

抽查结果定期在网站公开，对失信违规的单位和人员信息进行公示，引导建设单位选择水平高、信用好的勘察设计单位。建议行业协会对违规项目不得列入评奖范围，构建“一处失信、处处受限”的联合监管机制。

（五）构建勘察设计质量信用管理体系

构建以信用为基础的勘察设计质量信用管理体系和监管制度，建立面向勘察设计单位和人员的“双信用”分级分类监管制度，根据不同失信等级，采取公示、批评教育、约谈、整改等不同行政措施。行政处罚信息推送至市公共信用信息服务平台和中介服务网上交易平台，计入该主体信息记录，在信用中国（北京）网站给予公示。

根据市场主体信用情况实施差异化监管，进一步强化勘察设计行业监督管理，按照企业信息等级，加强资质准入审核和动态监管，在招投标环节增设“勘察设计质量信用分”权重。依法严厉打击违法挂靠、超越资质等级开展勘察设计等严重扰乱市场秩序的失信行为，以“零容忍”的标准整顿清理违法违规企业。

（六）完善对施工图审查抽查机构的监管

健全对施工图审查抽查第三方机构的约束机制，开展全过程监督，在资格准入方面严格把关，每年度开展对第三方机构审查质量的随机抽查，对质量把关不严、效率不高、隐瞒不报等问题，视情节严重情况，对第三方机构依法依规予以处理，整改期间，暂停其开展审查抽查工作，对严重违规的机构坚决予以清出。审查人员应当具备15年以上勘察设计工作经历、相应专业的执业注册资格、本科以上学历等条件，并对审查抽查技术质量负责，同时加强对审查人员的管理，建立合理的准入退出机制，定期开展专业知识和技能培训，提升审查人员综合审查能力。

（七）推行建筑师负责制

加大建筑师负责制推广力度，优先在建筑师负责制项目试点实施，压实设计单位和设计人员的责任。对实施建筑师负责制的工程建设项目开展全过程跟踪评估，建立建筑师职业信用评价体系，充分发挥建筑师团队对项目建设全过程和建筑产品的总体质量全程监督统筹作用，对全流程的设计质量进行把关，促进设计咨询和施工运维的深度融合。

（八）推广工程设计保险制度

提升建筑行业对工程设计保险的认识，推动建设单位主动投保工程质量潜在缺陷保险，设计单位投保工程设计责任险，实现建设流程保险全覆盖，通过市场机制

促进勘察设计质量提升。

（九）加快推进勘察设计数字化技术应用

建立北京市施工图数字化监管平台，实现施工图告知承诺、联合抽查全流程网上办理，抽查结果线上告知，存档备查施工图与相关行业主管部门实时共享共用，做到政府监督全过程无打扰。推广数字化协同设计，加快推进建筑信息模型

（BIM）技术在工程勘察、设计、施工全生命周期的集成应用。积极推进人工智能审图系统研发试点，逐步形成可靠的智能审图能力，提升审查效率和质量。

（十）同步优化消防设计审查机制

施工图审查制度改革后，根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部 51 号令）中对特殊建设工程的要求，消防设计审查继续采取政府购买服务方式，委托具有相应技术能力的第三方机构开展。对除特殊建设工程外其他项目的消防设计审查，全面采取事中事后抽查方式。研究市区两级开展特殊建设工程消防设计审查行政许可事项。

五、组织实施

（一）加强组织领导

市级建立施工图审查制度改革工作协调机制，明确任务职责，统筹协调改革推进过程遇到的困难和问题。加强施工图审查制度改革与工程建设项目审批制度改革的协同联动，有力提升整体营商环境和公共服务水平。

（二）完善保障措施

充分发挥北京市建设工程勘察设计施工图质量工作专家委员会作用，加强技术保障。市相关部门应建立协同推进机制，及时出台相应的配套办法，确保改革形成整体合力。按相关规定加强改革过渡期资金支持和保障。

（三）开展宣传培训

加强舆论宣传，及时向建设单位、勘察设计单位宣讲施工图审查制度改革相关政策，为改革营造良好的舆论环境。依托行业协会搭建交流平台，对最新标准、常见问题等通过现场讲座、案例分析、标准汇编等方式加强宣贯培训。

[原文链接](#)



（二十）关于废止《北京市户外广告设置管理办法》和修改 《北京市建筑工程施工许可办法》《北京市王府井 步行街地区管理规定》的决定

北京市人民政府令 第 306 号

《北京市人民政府关于废止〈北京市户外广告设置管理办法〉和修改〈北京市建筑工程施工许可办法〉〈北京市王府井步行街地区管理规定〉的决定》已经 2022 年 8 月 29 日市人民政府第 175 次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

市长 陈吉宁

2022 年 9 月 6 日

北京市人民政府关于废止《北京市户外广告设置管理办法》和修改《北京市建筑工程施工许可办法》《北京市王府井步行街地区管理规定》的决定

为进一步优化本市营商环境，激发市场主体活力，结合《市政府 2022 年立法工作计划》，北京市人民政府决定：

- 一、对《北京市户外广告设置管理办法》予以废止（附件 1）。
- 二、对《北京市建筑工程施工许可办法》《北京市王府井步行街地区管理规定》的部分条款予以修改（附件 2）。

本决定自公布之日起施行。

附件：1. 北京市人民政府决定废止的政府规章

2. 北京市人民政府决定修改的政府规章

附件 1

北京市人民政府决定废止的政府规章

北京市户外广告设置管理办法（2004 年 8 月 5 日北京市人民政府第 151 号令公布。根据 2007 年 11 月 23 日北京市人民政府第 200 号令修改）

附件 2

北京市人民政府决定修改的政府规章

一、北京市建筑工程施工许可办法（2003年11月25日北京市人民政府第139号令公布，根据2018年2月12日北京市人民政府第277号令第一次修改，根据2021年10月1日北京市人民政府第300号令第二次修改）

将第六条第五项修改为：“有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书。”

二、北京市王府井步行街地区管理规定（2000年9月1日北京市人民政府第61号令发布，根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令修改）

1. 将第三条第一款修改为：“王府井大街南起东单三条北至灯市口大街西口的路段为步行街，禁止一切车辆通行。金鱼胡同、东华门大街一线允许机动车东西向穿行。各种车辆应当遵守禁行规定，服从管理。”

2. 将第四条、第八条中的“王府井地区建设管理办公室”修改为“王府井地区管理委员会”，第八条中的“工商”修改为“市场监管”。

北京市建筑工程施工许可办法

（2003年11月25日北京市人民政府第139号令公布，根据2018年2月12日北京市人民政府第277号令第一次修改，根据2021年10月1日北京市人民政府第300号令第二次修改，根据2022年9月6日北京市人民政府第306号令第三次修改）

第一条 为了加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程质量和施工安全，根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内进行下列建筑工程施工的，建设单位应当领取施工许可证，但是，工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证：

（一）房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装的新建、改建、扩建工程；

（二）市政基础设施的新建、改建、扩建工程；

（三）房屋装饰装修工程。

市住房城乡建设行政主管部门可以根据本市实际情况，对本条前款规定的可以不申领施工许可证的建筑工程范围进行调整，并报国务院住房城乡建设主管部门备

案。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

第三条 依法应当领取施工许可证而未领取的，建筑工程不得开工。

本办法所称开工，是指建筑工程开始施工作业，其中，新建工程的开工，是指开始进行基础桩施工或者土方开挖；改建、扩建工程和旧有房屋装饰装修工程的开工，是指开始进行拆改作业。

房屋建筑工程项目和土方作业量大的市政工程项目，建设单位已取得项目设计方案审查意见等规划批准文件，施工现场符合市住房城乡建设行政主管部门规定条件的，可以先期开展土方、护坡、降水等作业，但是最迟应当在主体工程施工前取得建筑工程施工许可证。

第四条 任何单位和个人不得将应该申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。

第五条 市住房城乡建设行政主管部门是本市建筑工程施工许可的主管机关。区住房城乡建设行政主管部门按照规定职责负责本行政区域内建筑工程施工许可工作。

第六条 建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

（一）已经办理该建筑工程用地批准手续，房屋装饰装修工程应当取得房屋所有权人同意。

（二）依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证。

（三）施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

（四）已经确定施工企业。按照规定应当招标的工程没有招标，应当公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以及将工程发包给不具备相应资质条件的企业的，所确定的施工企业无效。

（五）有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书。

（六）有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施。建立工程质量安全责任制并落实到人。专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计，并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。

第七条 施工许可证应当以建设项目为单位领取。但房屋建筑工程可以以一个或者若干单项工程为单位分别领取；线状市政基础设施工程可以分段领取。

按照前款规定建设项目分别领取施工许可证的，各单项工程、分段工程的工程投资额或者建筑面积不得低于本办法第二条规定的限额；各单项工程、分段工程的建设规模、工程投资额总和应当分别与建设项目的总建设规模和总工程投资额一致。

第八条 新建道路的地下管线工程应当随同新建道路工程领取施工许可证；房屋附属设施工程、与房屋配套的线路、管道、设备安装工程应当随同房屋建筑工程领取施工许可证；新建房屋装饰装修工程可以随同房屋建筑工程领取施工许可证。

第九条 建设单位应当在建筑工程开工前向市住房城乡建设行政主管部门或者建筑工程所在地的区住房城乡建设行政主管部门（以下简称发证机关）申请领取施工许可证，并提交下列文件：

（一）填写齐备并加盖建设单位印章的施工许可证申请表，申请表可以从市住房城乡建设行政主管部门网站上下载或者向发证机关免费索取；

（二）符合本办法第六条规定条件的证明文件。

第十条 发证机关应当及时审查建设单位的施工许可申请，对申请人提交的文件不齐备的，应当一次告知需要补正的全部文件。

申请人提交文件齐备，符合本办法第六条规定的，发证机关应当自收到申请之日起5个工作日内核发施工许可证；不符合本办法第六条规定的，应当作出不予发证的书面决定并说明理由。

发证机关可以根据需要对建筑工程用地进行现场踏勘。

第十一条 施工许可证分为一件正本和两件副本，副本和正本具有同等法律效力。

禁止伪造、变造和涂改施工许可证。

第十二条 施工许可证发放后，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证。

本办法第六条规定的其他条件发生变更，依法应当报经有关行政主管部门办理变更手续的，建设单位应当在办理变更手续后10日内告知发证机关；依法不需要报经有关行政主管部门办理变更手续的，建设单位应当在条件变更后10日内告知发证机关。

第十三条 建设单位应当在建筑工程施工现场的显著位置公示施工许可证复印

件。

第十四条 建设单位应当自领取施工许可证之日起 3 个月内开工。因故不能开工的，应当在期满前向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过 3 个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

第十五条 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起 1 个月内以书面形式向发证机关报告，报告内容包括中止施工的时间、原因、施工进度、维修管理措施等，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满 1 年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第十六条 市住房城乡建设行政主管部门应当定期汇总全市颁发的施工许可证情况，向社会公布并接受公众查询。

第十七条 任何单位和个人有权对未取得施工许可证擅自施工或者不按照施工许可证规定施工的行为进行检举和举报。

第十八条 市住房城乡建设行政主管部门应当按照规定将建设单位、施工单位与施工许可有关的信用信息记入北京市企业信用信息系统。

第十九条 建设单位未取得施工许可证擅自施工的，或者建设单位、施工单位发生变更未重新领取施工许可证的，由市或者区住房城乡建设行政主管部门责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

第二十条 违反本办法第十二条第二款的规定，建设单位未按时告知发证机关有关变更事项的，由市或者区住房城乡建设行政主管部门给予警告，并处 5000 元以上 3 万元以下罚款。

第二十一条 发证机关及其工作人员不按照规定核发施工许可证，或者核发施工许可证后不履行监督管理职责的，或者对依法应当查处的违法行为不予查处的，由上级机关责令改正，对责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 建设单位认为发证机关办理施工许可的具体行政行为侵犯其合法权益的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十三条 对不需要申领施工许可证的建筑工程，有关部门应当依法加强管理、服务和指导。

依法核定作为文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮，依照文物保护的有关法律、法规的规定执行。

军用房屋建筑工程施工许可管理办法，按照国务院、中央军事委员会的有关规定执行。

抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建两层以下（含两层）住宅的建设，不适用本办法。

第二十四条 本办法自 2004 年 1 月 1 日起施行。1989 年 11 月 25 日北京市人民政府第 36 号令发布，根据 1997 年 12 月 31 日北京市人民政府第 12 号令修改的《北京市建设工程开工管理暂行办法》同时废止。

北京市王府井步行街地区管理规定

（2000 年 9 月 1 日北京市人民政府第 61 号令发布，根据 2007 年 11 月 23 日北京市人民政府第 200 号令第一次修改，根据 2022 年 9 月 6 日北京市人民政府第 306 号令第二次修改）

第一条 为维护王府井步行街地区的良好秩序，加强对王府井步行街地区的综合管理，制定本规定。

第二条 本规定所称王府井步行街地区是指王府井大街南起东长安街北至灯市口大街的路段，以及金鱼胡同和东安门大街。沿街各单位和进入王府井步行街地区的人员，均须遵守本规定。

第三条 王府井大街南起东单三条北至灯市口大街西口的路段为步行街，禁止一切车辆通行。金鱼胡同、东华门大街一线允许机动车东西向穿行。各种车辆应当遵守禁行规定，服从管理。

市公安交通管理局会同东城区人民政府制定具体交通管制方案，并在出入王府井步行街地区的地段设置明显标志。

第四条 在王府井步行街地区进行下列活动应当符合规划要求，并按照规定报有关部门依法批准后，方可进行。有关部门办理审批时应当征求王府井地区管理委员会意见。

- （一）对建筑物进行外部装饰、装修；
- （二）改变公用设施的风格、式样和位置；
- （三）设置户外广告；
- （四）占用道路和广场进行商业、服务业经营或者举办文化、宣传、展示、咨询等活动。

第五条 有下列行为之一的，由城市管理综合执法部门予以劝阻制止：

- (一) 随地吐痰、吐口香糖，随地便溺及随地丢弃废弃物；
- (二) 随意散发印刷品、张贴广告；
- (三) 随意移动或者损毁公用设施；
- (四) 衣着不整，在公共座椅上躺卧；
- (五) 踢球、滑旱冰和滑板；
- (六) 其他妨碍城市市容和环境卫生的行为。

对有前款第（一）项规定情形的，城市管理综合执法部门按照《北京市市容环境卫生条例》第五十四条规定，责令改正，并可处 20 元以上 50 元以下罚款。对有前款第（二）项规定情形的，城市管理综合执法部门按照《北京市市容环境卫生条例》和《北京市标语宣传品设置管理规定》进行处罚。对有前款第（三）项规定情形的，城市管理综合执法部门可以移送有关机关依法处理。

第六条 有下列行为之一的，由公安交通管理部门按照《中华人民共和国道路交通安全法》等有关法规和规章的规定进行处理：

- (一) 违反本规定第三条规定的；
- (二) 任意停放机动车辆或者非机动车辆。

第七条 有下列行为之一的，由公安机关予以劝阻制止，并依照有关法律、法规和规章的规定处理：

- (一) 流浪乞讨、露宿街头；
- (二) 进行卜卦、算命等封建迷信活动或者赌博；
- (三) 携带犬类等动物；
- (四) 其他扰乱公共秩序、妨碍公共安全的行为。

第八条 本规定由东城区人民政府负责组织实施。王府井地区管理委员会具体负责王府井步行街地区的综合管理和协调工作。

市场监管、公安、公安交通管理等机关和城市管理综合执法部门按照各自的职责，依法加强对王府井步行街地区的管理和监督检查。

第九条 本规定自 2000 年 10 月 1 日起施行。

[原文链接](#)



（二十一）关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知

银发〔2022〕254号

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

一、保持房地产融资平稳有序

（一）稳定房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障资金安全。

（二）支持个人住房贷款合理需求。支持各地在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。鼓励金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。支持金融机构优化新市民住房金融服务，合理确定符合购房条件新市民首套住房个人住房贷款的标准，多维度科学审慎评估新市民信用水平，提升借款和还款便利度。

（三）稳定建筑企业信贷投放。鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。

（四）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。自本通知印发之日起，未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

（五）保持债券融资基本稳定。支持优质房地产企业发行债券融资。推动专业信用增进机构为财务总体健康、面临短期困难的房地产企业债券发行提供增信支持。鼓励债券发行人与持有人提前沟通，做好债券兑付资金安排。按期兑付确有困难的，通

过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。支持债券发行人在境内外市场回购债券。

(六)保持信托等资管产品融资稳定。鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求。鼓励信托公司等金融机构加快业务转型，在严格落实资管产品监管要求、做好风险防控的基础上，按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求，依法合规为房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等提供金融支持。

二、积极做好“保交楼”金融服务

(七)支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款。支持国家开发银行、农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

(八)鼓励金融机构提供配套融资支持。在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后，鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的主融资商业银行或其牵头组建的银团，按照市场化、法治化原则，为专项借款支持项目提供新增配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

对于剩余货值的销售回款可同时覆盖专项借款和新增配套融资的项目，以及剩余货值的销售回款不能同时覆盖专项借款和新增配套融资，但已明确新增配套融资和专项借款配套机制安排并落实还款来源的项目，鼓励金融机构在商业自愿前提下积极提供新增配套融资支持。

新增配套融资的承贷主体应与专项借款支持项目的实施主体保持一致，项目存量资产负债应经地方政府组织有资质机构进行审计评估确认并已制定“一楼一策”实施方案。商业银行可在房地产开发贷款项下新设“专项借款配套融资”子科目用于统计和管理。配套融资原则上不应超过对应专项借款的期限，最长不超过3年。项目销售回款应当划入在主融资商业银行或其他商业银行开立的项目专用账户，项目专用账户由提供新增配套融资的商业银行参与共同管理。明确按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款要优先偿还新增配套融资和专项借款。

对于商业银行按照本通知要求，自本通知印发之日起半年内，向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，

可予免责。

三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

(九)做好房地产项目并购金融支持。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。鼓励金融资产管理公司、地方资产管理公司（以下统称资产管理公司）发挥在不良资产处置、风险管理等方面的经验和能力，与地方政府、商业银行、房地产企业等共同协商风险化解模式，推动加快资产处置。鼓励资产管理公司与律师事务所、会计师事务所等第三方机构开展合作，提高资产处置效率。支持符合条件的商业银行、金融资产管理公司发行房地产项目并购主题金融债券。

(十)积极探索市场化支持方式。对于部分已进入司法重整的项目，金融机构可按自主决策、自担风险、自负盈亏原则，一企一策协助推进项目复工交付。鼓励资产管理公司通过担任破产管理人、重整投资人等方式参与项目处置。支持有条件的金融机构稳妥探索通过设立基金等方式，依法依规市场化化解受困房地产企业风险，支持项目完工交付。

四、依法保障住房金融消费者合法权益

(十一)鼓励依法自主协商延期还本付息。对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整，相关方都要依法依规、信守合同、践行承诺。在此过程中，金融机构要做好客户服务工作，加强沟通，依法保障金融消费者合法权益，同时按相关规定做好资产分类。对于恶意逃废金融债务的行为，依法依规予以处理，维护良好市场秩序。

(十二)切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录；经人民法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据人民法院生效判决、裁定等调整信用记录报送，已报送的予以调整。金融机构应妥善处置相关征信异议，依法保护信息主体征信权益。

五、阶段性调整部分金融管理政策

(十三)延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。对于受疫情等客观原因影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，人民银行、银保监会或人民银行分支机构、银保监会派出机构根据房地产贷款集中度管理有关规定，基于

实际情况并经客观评估，合理延长其过渡期。

（十四）阶段性优化房地产项目并购融资政策。相关金融机构要用好人民银行、银保监会已出台的适用于主要商业银行、全国性金融资产管理公司的阶段性房地产金融管理政策，加快推动房地产风险市场化出清。

六、加大住房租赁金融支持力度

（十五）优化住房租赁信贷服务。引导金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，合理设计贷款期限、利率和还款方式，积极满足企业中长期资金需求。鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，为各类主体收购、改建房地产项目用于住房租赁提供资金支持。商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁贷款相关政策。

（十六）拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。支持住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品，专项用于租赁住房建设和经营。鼓励商业银行发行支持住房租赁金融债券，筹集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。

中国人民银行 中国银保监会

2022年11月11日

[原文链接](#)



业务范围

Business Scope

01 价格评估

1. 土地储备入市交易、使用权出让、土地使用权抵押涉及的土地评估
2. 房地产交易、抵押、租金评估
3. 房屋征收拆迁、征地补偿价格评估
4. 企业改制、上市、资产重组等各种经济活动中涉及的资产评估、房地产价格评估
5. 房地产拍卖、课税、保险价格评估
6. 司法诉讼及仲裁中有关房地产价格评估
7. 社会稳定风险评估
8. 无形资产、整体资产、企业价值、单项资产、项目评估、基于财务报告的资产评估

02 勘察测绘

1. 预售登记房屋面积测绘
2. 产权登记房屋面积测绘
3. 规划测量、控制测量、建筑工程测量、市政工程测量、线路与桥隧测量、地下管线测量、地形图等工程测绘
4. 实景三维扫描测量(立面扫描测量、现状地形扫描测量、堆料和土方测量、林木测量等)
5. 房屋拆分、合并、产权变更及现状变更测绘
6. 拆迁测绘、地籍测绘

04 经纪代办

1. 集体土地征收(一书四方案、征地批复、征地结案)
2. 供地意见征询、用地预审、土地确权(土地权属审查)
3. 划拨批复、划拨决定书、土地出让合同及补充协议
4. 预售许可证
5. 不动产权登记证(初始登记、变更登记、抵押登记、转移登记、注销登记等)
6. 存量房交易、资产处置

03 项目策划、销售代理

1. 投资项目策划
2. 市场定位分析
3. 销售策划与推广
4. 选房签约

05 市场研究分析

1. 房地产大数据服务
2. 提供市场信息、行情动态
3. 置业顾问、房地产经营服务

06 软件开发、系统维护

1. 信息系统研发、互联网应用开发、软件开发和维护等服务
2. 系统设计、搭建与集成服务
3. 信息系统建设咨询顾问服务
4. 数据分析、挖掘与应用服务

08 项目管理、工程咨询

1. 项目全过程咨询服务
2. 征收拆迁项目管理
3. 工程造价咨询
4. 资产运营管理

07 物业服务、评估监理

1. 物业服务费用评估
2. 物业服务质量评估
3. 物业项目承接查验
4. 物业管理顾问

09 技术培训

1. 房地产专业资格、专业技能培训
2. 房地产管理系统操作培训

10 投资开发

1. 地产项目投资、融资
2. 项目尾盘处理
3. 不良资产处置

11 项目咨询

1. 棚户区改造资金平衡及实施方案咨询
2. 房地产开发项目（土地一级开发、棚户区改造）可行性研究及实施方案编制
3. 土地整理规划供地咨询
4. 国土空间规划研究、工程咨询
5. 中央国家机关自有用地规划整理相关政策咨询
6. 项目后评价

房地产开发全流程服务

Full Process Services of Real Estate Development

一级开发阶段

01 前期方案

国土空间规划研究

编制土地一级开发、棚户区改造项目实施方案

编制社会稳定风险评估报告

编制土地一级开发项目、棚户区改造项目立项申请报告

编制土地征收成片开发方案

02 征收拆迁

征拆项目管理服务

征收拆迁评估

拆迁面积测绘、物探、地形图等工程测绘

征拆项目全程管理信息系统

安置房选房签约入住服务

03 土地入市

集体土地征收代办

成本审计编制报告

出具项目地价评估报告

二级开发阶段

取得土地

出让、划拨、权属审查咨询代办

项目核准

编制房地产项目立项申请报告

规划审批

方案设计咨询、报规面积测算、控制测量、规划测量、出让合同补充协议、开发报建手续办理

预售许可

预售登记测绘、预售许可证代办、物业服务费评估

工程建设、期房预售

销售代理、网签协调、在建工程抵押或转让评估

竣工验收

竣工测量、规划验收房屋面积测绘、产权登记测绘、物业承接查验

竣工地价核实

出让合同补充协议代办、编制竣工面积测绘成果说明、不动产证变更

初始登记

权籍调查、不动产初始登记代办

现房销售备案

现房销售备案咨询代办、房地产销售价格评估

现房销售

车位、库房等尾盘销售代理、配套资产处置

转移登记

转移登记代办、项目后评价

存量运营阶段

房屋转让

01

现状测量、拆分合并及变更测绘

转让价值评估、课税评估

不动产登记、补办土地出让

渠道销售、资产处置

房屋租赁

02

租金评估

房屋租赁面积测绘

代租代管、资产运营

房屋抵押

03

抵押评估

抵押登记咨询代办

贷后监管

系统建设

04

企业资产智慧运营管理平台

大数据与智慧决策系统

城市更新管理系统

研究分析

05

区域规划

房地产大数据

市场研究

主要公司

北京大地盛业房地产土地评估有限公司
北京大地鸿鼎房地产经纪有限公司
北京大地万川测绘有限公司
北京鸿鼎信息技术有限公司
北京大地盛业物业服务评估监理有限公司
北京大地盛业项目管理有限公司
北京大地鸿鼎信息咨询有限公司



地址:北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼

Xiyuan A12 Building, Heping Street, Chaoyang District, Beijing, P.R. China

邮编:100029

电话:(8610)84285588 62282288

网址:<http://www.landmaster.cn/>

传真:(8610)84282022

邮箱:service@landmaster.cn

客服热线:(8610)84281877

客服邮箱:kefu@landmaster.cn