

房山快讯

房山区全力推进“花园式大学城”示范片区建设

今年,北京市在全域森林城市、“千园之城”建设的基础上,不断推进花园城市建设。《北京花园城市专项规划(2023年-2035年)》正式发布,标志着“花园城市”作为重要一环纳入首都规划体系。房山区聚焦“1+3+N”重要功能区建设,统筹建设用地、规模、人口、能耗等指标资源,梳理超大容纳空间、汇聚超强承载能力,全力推进首都花园城市示范片区建设,力争建成全市“花园式大学城”标杆。

繁花尽赏

打造“芳菲满城”优秀花园场景

房山区将“森拥园簇、芳菲满城”作为示范片区建设目标,以“全面提质绿色生态空间,塑造精细化花园式环境”为核心,耦合大学城“一带、双心、两区”空间格局,谋划“一核、两廊、三片”结构性花园空间,精心打造花园住区、花园街区、花园公服、花园商圈、花园校园等多样化优秀花园场景,形成特色多样的花园城市功能区,打造花园式城市建设展示窗口。



围绕白杨路、阳光大街、长阳路等主次干道,打造“林荫多彩、特色鲜明”的彩化道路11条。

围绕滨河路、文昌路、阜盛大街等城市道路,打造“精致慢享、花意浓浓”的城市画廊18条。



围绕地铁房山线、京良路等城市走



廊,打造“空间融合、增绿添彩”的城市风景廊道28公里。



围绕FCC中央城、首创奥特莱斯、熙悦天街、北京理工大学等重要区域,设置花园广场、花园连廊、花园步行街等,实施拆围透绿、绿地共享,营造第五立面景观,打造“活力多元、互动创新”的花园商圈、花园校园等城市地块单元花园场景25处。

围绕大学城、长阳半岛、广阳城等集中居住片区,结合老旧小区改造和社区共建共治共享,打造“舒适宜居、景观丰富”的花园社区20处。

绿海林韵

建设“城绿融合”精华示范片区

整体统筹示范片区全要素生态资源,全方位实施公园、绿地、林地空间织补、功能完善、提质增彩,联合单一资源形成多维度绿色生态空间,着力实现市民身边增绿、出门入园,推动绿色空间向城市建设空间渗透,构建多元化绿境感知景观视廊,打破“园”“城”“绿”边界壁垒,推进城绿融合,营造“绿海林韵”的绿意环绕之感,建设完整连续、

无界多元的花园式大学城示范片区。

在康泽休闲公园、首开熙悦广场、小清河沿岸等公园绿地内,实施公共绿地辐射覆盖和功能服务“消盲”行动,开展公园绿地提升改造26处。

在长阳休闲商务区07街区内,新建公园绿地17公顷,营造连续的多功能花园城市生活走廊、社区花园客厅、花园生态空间。

在长阳音乐主题公园南侧、长阳体育公园南侧、滨河路西侧等大尺度造林绿化地块内,实施生态景观提升,引入经营性项目,开展林地公园化改造8处。



在地铁房山线城铁轨道桥、跨河桥、立交桥沿街桥体等外立面,针对桥墩立面及桥下场地空间,通过增设花箱、种植地被及攀缘植物等方式,实施桥体绿化12处。

道通人和

融汇“三生空间”活力发展效能

在花园式大学城建设过程中,房山区突出产学研用一体、职住平衡完善、学府家园风貌、活力青春城区特点,统

筹整合现有林荫路、绿地游径、公园园路、社区组团路、校园景观道等线性空间,规划建设总长100余公里的良乡大学城绿道和环长阳新城绿道,并引导区级及社区绿道系统有机织补,推动形成花园式大学城特色绿道系统和房山新城中心区整体绿道网络。

绿道建成后,将串联5所高校园区、9个地铁站、5个商圈,辐射20处重要公园和沿线林地绿地、50万居民,促进良乡大学城构建蓝绿交织、城绿融合的大生态体系,拉进城市“三生”空间距离,引导师生、市民、游客等多样化人群“进花园、入绿景、享生活”,实现由“园”到“城”转型发展。



当前,房山区已启动编制《房山区花园城市建设实施方案及三年行动计划》《房山区绿道系统专项规划及三年行动计划》,年底前将建设完成16.9万平方米公园绿地、60万平方米口袋公园、10.36万平方米小微绿地、2处全龄友好型公园改造、1处花园式街区、5条城市画廊、18座桥体绿化、社区级绿道12公里,重点打造地铁房山线大学城站花园场景、理工大学周边线性空间及服务设施。

接下来,房山区将继续坚持首善标准,聚焦“1+3+N”重要功能区建设,以花园城市建设为契机,推进区域多维增绿、风貌提升、无界联通、功能融合,逐步建成覆盖20平方公里、惠及70万人口、辐射房山新城中心区和长阳休闲商务区的首都花园城市示范片区,努力实现市民“走出家门、走进花园”的期望,全力打造世界一流、宜学宜业宜居宜游的新时代首都花园式大学城。

(来源:房山区园林绿化局)

二手房成交量，继续回落！

市场下行阶段，楼市的起伏在二手房市场表现得更加真切。

今年8月，一个很明显的情况是：二手房成交走弱。

CRIC 数据显示，8月重点24个城市二手房成交面积环比下降14%，这是继7月转跌之后再次下降，同比增幅较上月也明显收窄。

前期热点城市二手房成交普遍下调，其中成交环比下降的城市超过了九成，市场活跃度明显回落。

值得注意的是，多数城市二手房成交套数仍在博弈“荣枯线”。

二手房活跃度有所下降

重点城市二手房成交环比已出现连续两个月回落。

据 CRIC 监测，8月重点24个城市二手房成交面积为1337万平方米，环比下降14%，同比增10%。

这是继7月二手房成交转跌3%之后环比再次下滑。在517政策推动下，今年6月，重点城市二手房成交环比转增7%，同比由负转正，增长24%，随后的7月同比增幅扩大至31%，至8月同比降幅进一步收窄。

二手房市场活跃度没能持续。

重点24个城市除了大连、汉中两个其他城市成交环比上涨以外，其他22个城市环比均有不同程度回调。

具体来看，西安、东莞等城市成交

规模跌幅在30%左右，成都、南京、天津等跌幅也接近2成，即便是二手房市场韧性较强的北京、上海、杭州等城市二手房成交量也有10%左右的回调。

重点城市成交同比涨跌参半。4个一线城市以及杭州、南京等二线城市成交持增，而武汉、合肥等城市成交同比转入负增长区间。

不过，整体二手房市场仍在修复中。前8月24城累计成交规模降幅已收窄至1%，其中，大连、深圳、西安、上海、杭州和青岛等8个城市累计成交已好于去年同期。

一二线城市二手房博弈“荣枯线

聚焦重点10个一二线城市，今年3月以来，上海、北京、广州等城市二手房成交套数纷纷站上“荣枯线”，不过，8月份各城市很明显表现出一个趋势，二手房成交正在“荣枯线”上下博弈。

比如上海，CRIC 数据显示，今年8月上海二手住宅成交套数为15937套，比7月份少了2282套，比年内高点6月份少了接近八千套。

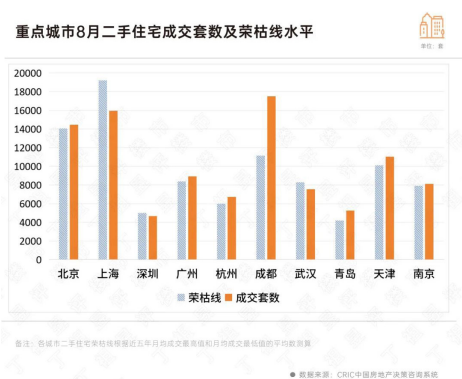
上海二手房成交套数勉强站上1.5万套“荣枯线”。不过，如果按照近五年上海二手房月均成交最高值和月均成交最低值的平均数测算，这个标准线是1.9万套。也就是说，上海二手房成交套数，距离1.9万套“荣枯线”仍有一定距离。

再来北京，8月北京二手房成交了

14457套，成交套数也是近三月低点并跌破1.5万套。不过，整体仍处于年内高位，成交套数仍高于年内1.3万套成交均值。

另外，广州二手房成交连续两个月突破万套之后，在8月成交跌至8929套，基本上已接近荣枯线水平。深圳二手房成交套数回调至4671套，交易量已低于5000套荣枯线水平。

此外，武汉二手房成交量已连续两个月低于荣枯线。杭州二手房成交套数也跌破了7000套，不过整体仍在荣枯线之上。



挂牌量高企

二手房“以价换量”还将持续

今年以来，重点城市二手房累计挂牌量一直是高位运行。

据 CRIC 监测，截至7月末重点6个城市二手房累计挂牌量接近50万套，其中西安高达11.7万套，较年初增加了1.4万套，且有进一步增长走势，苏州、合肥等累计挂牌量也逐步逼近10万套。

8月以来二手房新增挂牌量逐渐走高，第31周至第34周，15个重点城市周均挂牌二手房3.4万套，依然维持在相对高位。

在二手房挂牌量高企的背景下，“以价换量”还将持续。

不过，反映在成交层面，市场“疲态”已有所显现，成交动能略有放缓，当前市场已很难依靠政策实现扭转，考虑到刚需购房客群基数较大，二手房市场在“以价换量”的情况下，整体成交规模还将延续高位。

二手房市场作为楼市晴雨表，正表现出成交动能减弱的现状。

过去两个月，受“517新政”刺激，潜在需求在6月集中释放，部分城市二手房市场率先启动行情，不过政策效应逐渐减弱，二手房成交有所回落，但仍处于高位震荡行情。因“以价换量”持续分流新房客群，重点城市二手房成交份额还将持续增长。

值得注意的是，此前CRIC曾对二手房业主挂牌动机进行调研，结果显示有一半的客群为置换人群，另外，有接近四成的人群以房产变现为主要目的，这也意味着，市场悲观预期仍在蔓延。

当前，楼市又走到了关键节点，关键政策节点“930”将至，房地产政策端是否会迎来新的发力点，我们可以期待一下。（来源：丁祖昱评楼市）

北京发布今年第三轮拟供项目清单，7宗涉宅用地将于月底前供应

9月6日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了“2024年度第三轮拟供应商品住宅用地清单”，共涉及7宗地，土地面积约29公顷，建筑规模约56万平方米。

从地块区位来看，海淀2宗、通州2宗，丰台、顺义、昌平各1宗，清单内项目将于2024年9月30日前供应。

微信公众号“北京市规划和自然资源委员会”发布的消息显示，北京市全面落实党中央要求，针对房地产市场供求关系的新变化和人民群众对优质住房的新期待，加大需求突出、交通等基础设施和公共服务配套较好地区土地投放，强化对高质量发展的

要素保障，7宗地均为轨道交通站点周边的纯住宅地块。

7宗地块中，用地规模最大的地块为顺义新城0201街区东风商场片区收购项目，该地块位于胜利街道，用地规模7.7公顷，规划地上建筑面积13.4万平方米，规划用途R2二类居住用地、A334托幼用地。

海淀区推出的两宗地块分别为功德寺棚改项目HD-GDS-001地块、功德寺棚改项目HD-GDS-002地块。两宗地块均位于海淀区西北旺镇，合计用地规模7.72公顷。

丰台区拟供地块为东铁营棚改0512-0010、0512-0015地块，该地块用地规模3.33公顷，规划地上建筑面

积7.21万平方米，规划用途R2二类居住用地。

从北京此前发布的供地清单看，今年2月和6月，北京分别公布了今年第一批及第二批拟供地清单，两批次均涉及23宗用地，土地面积共计262公顷，建筑规模约528万平方米。

北京市规划自然资源委表示，北京市将深入贯彻党的二十届三中全会精神，落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，加快构建房地产发展新模式，持续优化商品住宅用地交易规则，推动土地资源高效配置、市场潜力充分释放，努力实现资源配置效率最优化和效益最大化。

（来源：澎湃新闻）

住房城乡建设部：推动建立城市规划建设治理新机制

9月7日电，住房城乡建设部副部长秦海翔表示，我国城市发展进入城市更新的重要时期，将通过进一步全面深化改革，推动建立城市规划建设治理新机制。住房城乡建设部还将建立适应高质量发展要求的城市更新实施路径和模式，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，指导各地推进实施城市更新行动，坚持问题导向和目标导向相结合，健全相关政策法规，建立可持续的城市更新模式。

（来源：房讯网）

北京市怀柔区雁栖镇国土空间规划

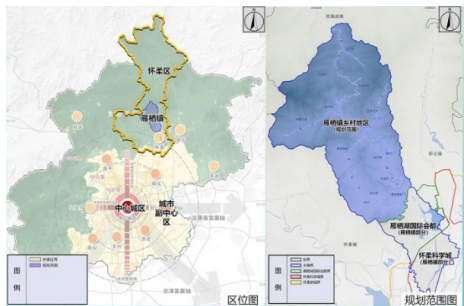
近日,《北京市怀柔区雁栖镇国土空间规划(2021年-2035年)》(以下简称《雁栖镇规划》)获得批复。雁栖镇位于怀柔区中南部的浅山区,镇域南部位于雁栖湖国际会都和怀柔科学城规划范围,本次规划范围为雁栖镇北部剩余的乡村地区。

《雁栖镇规划》贯彻落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》和《怀柔分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》各项战略要求,聚焦承接雁栖湖国际会都和怀柔科学城功能辐射带动,发挥长城文化、生态本底等特色资源优势,完善科创服务、会议会展、文化旅游等功能。

01 规划概述

《雁栖镇规划》牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,紧密对接怀柔科学城建设,全面落实生态涵养区的功能定位,落实上位规划和“十四五”规划,落实分区规划各项指标要求,充分发挥镇域生态资源和历史文化优势,加强生态空间布局优化和质量提升,促进全域土地集约高效利用和产业绿色创新发展,推动乡镇健康可持续发展。

《雁栖镇规划》规划面积约123.12平方公里,涉及11个行政村。



02 发展与定位

规划定位: 科技创新国际交往服务核心与高端文旅名镇。

承接怀柔科学城科创资源:培养符合科技创新服务产业新业态为企业提供良好的软硬件资源,推动创新创业辅导、技术成果转化等科技服务业发展。

发挥雁栖湖国际会都辐射带动作用:重点发展会议会展相关配套服务产业为首都重大国事活动和重要会议会展提供服务保障。

保护与传承长城文化:重点发展休闲文化旅游业,提升旅游产业发展质量。打造国内外知名的高端休闲度假胜地和首都市民休闲旅游的首选目的地。

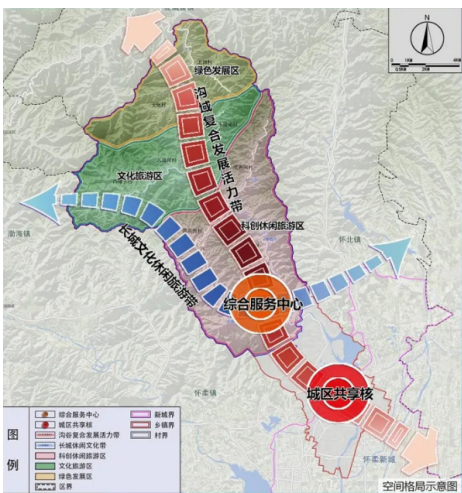
发展目标: 至2035年

推动科技创新服务业、会议会展产业、休闲文旅产业全面发展城镇功能更加完善。建成首都国际交往职能配套区、怀柔区科技创新服务基地、首都休闲度假首选地。

03 落实刚性管控

到2035年,规划常住人口约0.25万人、城乡建设用地规模控制在1.4平方公里以内、总建筑规模控制在53.9万平方米以内。

04 优化空间结构



构建“一核、一心、两带、三区”的空间结构。

一核: 将怀柔科学城、雁栖湖国际会都作为城区共享核辐射带动雁栖镇乡村地区发展。

一心: 围绕“不夜谷”起点区域打造综合服务中心,带动区域内产业升级提质。

两带: 依托雁栖河打造沟域复合发展活力带;依托长城文化保护带,打造长城文化休闲旅游带。

三区: 科创休闲旅游区、文化旅游区、绿色发展区。

05 明确生态格局

构建“两核、两廊、两区”生态安全格局。

两核: 以神堂峪景区为南部生态空间的核心保护区域、以黑坨山风景区为北部生态空间的核心保护区域。

两廊: 雁栖河生态廊道、长园河生态廊道。

两区: 生态保护区、休闲游憩区。

06 促进产业发展

产业体系: 打造“2+1”的产业发

展格局。

国际高端文旅: 科技创新服务和国际交往服务。

产业空间结构: 打造“一核两心,一带三片区”的产业空间结构。

一核引领: 以怀柔科学城和雁栖湖国际会都为核心,加强乡村地区与城区功能、服务设施融合。

两心驱动: 发展“不夜谷”综合服务中心,打造西栅子文化发展中心。

一带协同: 以长城为基础,串联文旅资源,打造浅山区文旅资源联动的产业发展带。

三区差异发展: 打造科创会展服务区、文化旅游休闲区、森林度假区。

07 全域空间管控

全面落实分区规划划定的“两线三区”,推进生态文明建设,以资源环境承载力为硬约束,落实“三区三线”划定成果。至2035年,雁栖镇乡村地区内均为生态控制区区域内无集中建设区和限制建设区。

生态控制区123.12平方公里。

08 城乡统筹发展

落实分区规划村庄布局,规划雁栖镇乡村地区特色提升型村庄1个、整治完善型村庄10个。

特色提升型村庄: 特色提升型村庄为西栅子村。以“严格保护、永续利用”为原则,促进文化保护与文化旅游等相关产业有机结合。

整治完善型村庄: 其余10个村庄均为整治完善型村庄。结合村庄规划落实减量要求,开展村庄环境整治。

09 强化民生保障

优化公共服务体系,提升公共服务能力。

教育: 保留大地村现状幼儿园,规划新增八道河村幼儿园。

医疗: 规划11处村级医疗卫生机构。

体育: 规划15处体育设施。

文化: 规划22处文化设施。

福利: 规划2处养老设施。

行政: 规划11处行政办公设施。

10 提高安全韧性

构建可控可救、保障有力的公共安

全体系。

防洪体系: 各村庄防洪标准为10年一遇。雁栖河防洪标准为20年一遇。长园河、二道沟及各山洪沟防洪标准为10~20年一遇。

应急保障体系: 规划1处森林消防中队。利用公共绿地、广场及外围田野等开阔空间作为紧急避难场所,以范崎路、神石路、京加路作为主要疏散救援通道。

综合防灾体系: 按照平战结合、平灾结合、以防为主、准确预报、快速反应、措施有效的原则,构建特色综合防灾减灾体系。

11 完善交通体系

构建绿色、便捷、高效的交通体系。

对外道路系统: 强化范崎路与京加路联系;增加慕莲路,作为怀黄路、范崎路骨架公路之间的联络通道。

内部公路网络: 规划二级公路2条,规划三级公路5条。

绿色旅游公交网络与差异化停车:

规划公交驻车点一处,用地采用闲置院落。设置停车场5处,服务区域日常生活和旅游发展需求;在八道河村设置停车场1处服务山区村庄居民停车需求。

12 加强风貌管控

塑造“清新绿美、风韵精致”的风貌格局。

一轴: 沿雁栖河自然山水形成的雁栖河生态景观轴。

一带: 沿长城形成的长城文化带。

三区: 燕城古韵风貌区、浅山长城风貌区、山地森林风貌区。

多节点: 各个景观中心形成的景观节点。

13 结语

规划引领雁栖镇科技创新国际交往服务核心与高端文旅名镇建设,严控镇域总量规模,推动镇域绿色发展,系统提升基础保障水平,加强城乡统筹发展,科学配置资源要素塑造城镇特色风貌,保障规划有序实施。未来怀柔区雁栖镇将紧密围绕发展主线,为雁栖湖国际会都与怀柔科学城的发展提供重要支撑。

(来源:北京规划自然资源)

关于印发《北京市城市更新实施单元划定工作指引（试行）》的通知

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关于印发《北京市城市更新实施单元划定工作指引（试行）》的通知
各区住房城乡（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划定工作指引（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 北京市规划和自然资源委员会

2024年9月2日

北京市城市更新实施单元划定工作指引（试行）

为落实北京城市总体规划，科学划定城市更新实施单元，统筹推动片区、街区一体化更新，促进存量空间资源高效利用，补齐公共服务设施短板，保障物业权利人合法权益，吸引社会资本参与，根据《北京市城市更新条例》及其他有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本指引。

一、适用范围

本指引适用于本市行政区域内的城市更新实施单元划定。城市更新实施单元是指为便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套、实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新活动相对成片连片的区域，可以是区域综合性更新项目，也可以包括居住类、产业类、设施类、公共空间类等多个其他类别城市更新项目。

二、划定原则

城市更新实施单元划定遵循以下原则：

- 政府统筹、多方参与。发挥区政府对城市更新实施单元划定的主导作用，在畅通各类主体自主申报路径的基础上，统筹划定实施单元。
- 首善标准、激发活力。坚持首善标准，以激活社会、经济、环境综合价值为导向，通过科学划定实施单元实现统筹更新，助力首都高质量发展。
- 规划引领、需求导向。依据城市总体规划、控制性详细规划及城市更新专项规划等相关规划，结合片区功能定位、公共要素配置、历史文化保护、资源统筹平衡等实际需求及权属关系，明确更新对象用地边界，根据不同更新对象的特点优化细化街区各项规划管控和引导要求，力求成熟一片、划定一片、实施一片。
- 利企便民、服务优化。充分考虑物业权利人更新需求和社会资本的参与意愿，在明确流程方法和优化保障措施的基础上有序划定实施单元。

三、职责分工

市住房城乡建设、规划自然资源、发展改革等部门加强对各区城市更新

实施单元划定工作的政策指导。区政府负责本区域范围内城市更新实施单元划定工作的组织实施、监督管理等工作，区政府相关部门按照职责分工做好实施单元划定相关工作。街道、乡镇政府协助落实实施单元划定相关工作。推动多方参与和共建共治，充分发挥责任规划师、责任建筑师等专业团队在技术咨询服务、公众意见征集等方面的作用。

四、划定工作重点

各区政府对具有更新需求和实施潜力的存量空间，围绕区域功能定位和更新任务目标落实，从突出服务首都功能、解决群众急难愁盼、聚焦重点功能区域和促进空间资源统筹等工作重点出发，主动谋划城市更新实施单元划定工作。相关物业权利人代表或其委托的主体可提出实施单元划定意愿和需求。

- 突出服务保障首都功能。以加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平为重点，全力营造优良的中央政务环境，为“五子”联动提供高品质空间载体，促进首都高质量发展。
- 着力解决群众急难愁盼。以消除各类安全隐患、推进美好人居环境建设为导向，基于房屋建筑性能、消防安全等评估和体检，对环境质量低下、存在重大隐患、公共服务设施和基础设施亟需完善、不符合社会经济发展要求的成片连片区域优先进行划定。
- 聚焦重点功能区域。将需要通过城市更新落地的城市重大建设项目、重要空间节点、“疏解整治促提升”重点区域，以及历史街区、轨道交通站点区域、家园中心、滨水空间、绿色空间等重要空间，连同其周边一体化更新区域进行划定。
- 促进空间资源统筹。以推动区域资源整合、落实片区综合发展目标、优化空间配置和资金平衡为导向，将区域整体转型升级需求显著，或规划公共服务设施、道路市政设施等落地难度大，改造成本和收益难以平衡的更新地区，通过成片统筹、组合打包划定。
- 鼓励自主更新改造。在物业权

利人更新需求明确和更新意愿强烈的片区，相关物业权利人代表可按照规定程序向街道（乡镇）提出更新意愿，街道（乡镇）上报区政府审议通过后组织划定。

五、划定流程方法

区政府根据拟划定实施单元区域内的实际情况，可按照现状调查、意愿征询、资源整合、边界确定、单元确认的流程进行划定。

- 现状调查。综合上位规划要求、土地利用现状、产业经济发展、设施配套水平、建设质量评价等，识别需要更新的具体空间对象。
- 意愿征询。通过问卷、走访、座谈等多种途径，了解拟划定实施单元范围内相关物业权利人、利害关系人的更新意愿，为单元更新改造的实施方式提供支撑。
- 资源整合。根据现状调查结果与意愿征询情况，对拟划定实施单元范围内的空间资源进行梳理和初步整合，并依据拟更新改造的内容进行初步匡算。
- 边界划定。城市更新实施单元至少包含一个区域综合性更新项目或多个城市更新项目，鼓励将相互关联的不同类型更新项目划入同一个实施单元。
 - 城市更新实施单元应以街区控规中的规划街区为基础进行细分。实施单元边界与自然地理、地块权属、行政管理、规划管理等边界做好衔接。
 - 各区在规划街区范围内统筹各城市更新实施单元的规划实施，因设施完善、要素连片资源统筹等因素，确需跨规划街区的相邻更新实施单元可以统筹捆绑实施。
 - 实施单元范围的确定尽可能保障本单元内市政基础、公共服务、公共安全等各类设施的完整配置。
 - 实施单元范围的确定，应落实城市风貌管控要求，保障城市功能结构相对完整。
- 单元确定。区政府组织对实施单元划定情况进行研究，确定实施单元范围。编制城市更新实施方案以确定的实施单元范围为依据。城市更新

实施单元划定与实施方案编制可同步研究、统筹推进。

经批准的实施单元范围原则上不得调整，因上位规划调整、重大公共利益和公共安全保障需要等确需对实施单元边界进行局部优化调整的，由实施单元统筹主体提出申请，区城市更新主管部门会同相关行业主管部门出具审查意见，报区政府备案后调整。

六、保障措施

为推动城市更新项目落地，区政府可根据实施单元划定工作需要，提供以下保障措施：

- 产权归集。可灵活运用股权收购、作价入股、物业转让、组合供应等方式实现片区更新空间的产权归集，促进实施单元内的项目统筹实施。
- 容量统筹。规划建筑规模容量在满足上位规划要求的基础上，可在实施单元内统筹布局、精准投放，可将拟进行建筑规模转移的不同地块划入同一个实施单元。鼓励各区建立城市更新建筑规模指标流量池，统筹各类城市更新项目建筑规模使用。
- 设施布局。在综合考虑周边区域功能定位的基础上，依据街区控规，可整体核算实施单元所需的公服设施用地及其建筑规模，通过空间挖潜、混合利用或分时使用等方式保障公服配套落地。
- 专家支撑。区政府在开展城市更新实施单元划定过程中，可自主或委托相关规划设计单位组织开展前期研究，发挥各领域专家在项目谋划、资源整合、群众工作等方面的专业作用，为实施单元划定提供论证、咨询意见。

5. 履约监管。区政府作为实施单元划定的主责部门，加强对实施单元划定工作的组织实施和监督管理，确保实施单元划定工作技术科学、组织有序。实施单元划定后，可通过签订履约监管协议等方式，加强对实施单元城市更新活动的监督管理。

七、实施期限

本指引自2024年9月10日起施行，有效期3年。

（此件公开发布）

（来源：北京市住房和城乡建设委员会）