

# 海淀区城市更新导则

（2025 年版）

2025 年 6 月

# 海淀区城市更新导则

(2025 年版)

## 一、总则

### (一) 编制目的

为深入贯彻落实北京市政府关于城市更新行动的工作要求，围绕海淀区推动新质生产力发展、建设世界领先科技园区的发展目标，形成区级城市更新顶层设计，以城市更新强化科技和文化双轮驱动，保障和改善民生，深化城市精细化治理，指导海淀区城市更新活动开展，加快建设国际一流的高品质典范城区，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）、《北京市城市更新条例》、住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）相关要求，制定《海淀区城市更新导则（2025年版）》（以下简称“本导则”）。

### (二) 适用范围

本导则用于指导海淀区行政区域内的各类城市更新活动。涉及重点项目、涉密项目等情形的，参照有关规定执行。

### (三) 工作原则

坚持党建引领，全面践行人民城市理念，推动城市高质量发展，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。

### 1. 以人民为中心，深化城市精细化治理

贯彻“人民城市人民建”的城市发展理念，聚焦群众实际需求，充分征求群众意见，建立平等协商机制。深化“大家商量着办”基层治理工作模式，鼓励多方共同参与，保障各方合法权益，营造城市共建、共治、共享的良好氛围。

### 2. 强化规划引领，全面提升海淀区城市空间品质

充分发挥规划战略导向作用，强化国土空间规划基础作用，完善设计管控与技术支撑，指导各类城市更新项目实施，凸显宜居宜业、文化传承、全龄友好、绿色生态、功能复合等高品质城市更新要求，推动全区城市更新行动有序开展。

### 3. 坚持系统观念，增强城市的系统性、整体性、协调性

尊重城市发展规律，树立全周期管理意识，注重项目融合更新，通过城市更新行动努力建设好房子、好小区、好社区、好城区，完善城市功能，补充设施短板，优化交通组织，推动公共空间无界贯通，保障和改善民生。

### 4. 加强政府引导，激发市场活力

强化政府引导作用，持续完善区级城市更新制度和实施路径，做好政策指引和工作指导，统一标准，公开透明。加强资金保障，发挥财政资金对城市更新项目撬动作用，鼓励社会资本参与，建立多元化的投融资渠道，充分激发市场活力。

## （四）编制依据

### 1. 中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新

行动的意见》（中办发〔2025〕34号）

2. 住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）

3. 《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）

4. 《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）

5. 《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》（京政办发〔2022〕26号）

6. 《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》（京建发〔2024〕182号）

7. 《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕313号）

8. 《关于老旧小区更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕120号）

9. 《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》（京建发〔2021〕274号）

10. 《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）》

11. 国家和北京市有关法律法规与技术标准规范

## **二、总体要求**

通过实施城市更新行动，切实提升海淀区城市发展质量，凸

显海淀科技、文化、生态特色优势，满足人民日益增长的美好生活需要，推动人城产融合发展，以高品质空间服务创新主体、创新企业、创新行为，加快建成创新集群引领、顶尖人才荟萃、城市品质卓越的世界领先科技园区。

#### （一）推动城市空间提质增效，全面支撑新质生产力发展

强化规划统筹引领，落实城市总体规划、海淀分区规划战略要求，通过实施城市更新行动，持续优化提升政治、文化、科技创新、国际交往等首都功能。进一步推动城市空间提质增效，盘活街区存量空间，积极开展老旧厂房更新改造、老旧低效楼宇提质增效、老旧低效产业园区“腾笼换鸟”和传统商圈升级改造，挖掘可释放的产业空间和生产生活配套服务空间，为人工智能、新一代信息技术、医药健康等新质生产力发展提供高品质空间供给。

聚焦人工智能创新街区，打造具有全球影响力的人工智能创新引领区和产业集聚区。结合城市更新行动完善创新生态系统，逐步形成与企业全生命周期相匹配的产业空间供给，重点围绕高校、科研院所周边布局产业孵化型空间，便于就近、低成本设立初创企业；为成长型企业提供定制化产业空间，精准匹配空间需求，配置专业服务，形成产业集聚效应；为引领型企业做好全方位空间保障，合理增加灵活办公空间，同步培育中小型企业，形成以大企业为核心的创新生态布局。

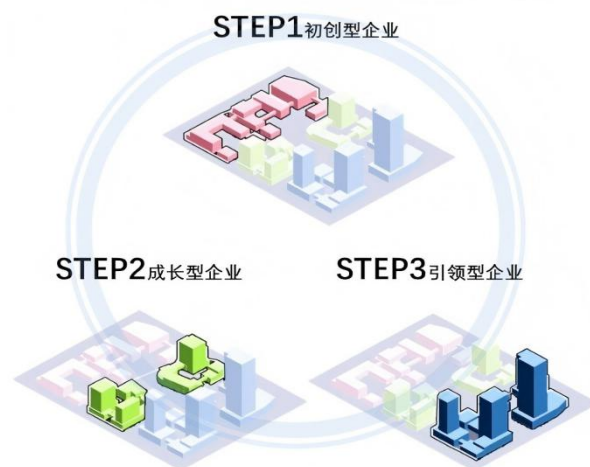
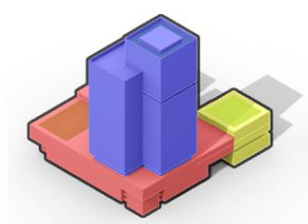


图 形成与企业全生命周期相匹配的产业空间供给

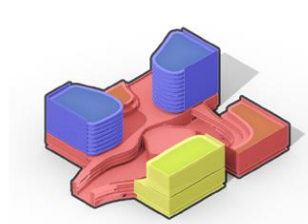
## （二）建设产城融合创新城区，推动街区、校区、园区和社区融合发展

通过城市功能混合、用地性质兼容、建筑功能复合，构建生活圈与创新圈融合的一刻钟便民生活圈，促进街区、校区、园区和社区融合发展。进一步推动城市功能混合，提升街区配套服务水平，优化职住平衡和交通组织，缩短通勤时间。加强用地性质兼容，提升土地使用的灵活性和适应性，整合办公、住房、教育、商业等要素，最大程度保障产业空间、商业服务、居住空间的便捷可达，同时适当预留产业和居住功能相互转化的弹性空间，以适应动态发展需求。推动建筑功能转换和混合利用，根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途；鼓励产业楼宇功能复合，兼具研发、游憩、消费等多种功能，随城市更新实施同步补充公共服务设施。围绕创新群体生活地，就近、灵活增加办公场地，打造融合生活圈、创新圈的工作、学习、生活、休闲一体化空间。

重点强化人工智能创新街区、轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）、重点商圈等地区用地和楼宇的高效复合利用，以产城融合、站城融合为目标，鼓励分用途、分层设立国有土地使用权，提高土地集约利用率。



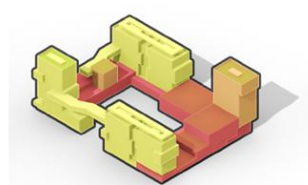
**商务地块**  
(+创新服务、商业服务)



**商业地块**  
(+产业孵化空间、人才住房)



**科创研发地块**  
(+公共服务设施、共享展厅)



**居住地块**  
(+保障性租赁住房、第三空间)

图 加强用地性质兼容，推动建筑功能转换和混合利用

### （三）展现文化底蕴魅力，凸显城市风貌特色

充分利用海淀区历史文脉丰富的优势，打造传统文化与现代社会文明交相辉映、生态环境与国家形象相得益彰的海淀文化底蕴，加强历史文化遗产保护与利用，推动以三山五园地区为代表的中华优秀传统文化、以香山地区为代表的“进京赶考之路”红色文化、以西山—永定河文化带和大运河文化带为代表的自然生态文化深度融入城市更新体系。持续塑造城市新文化，提升海淀创新文化的国际影响力，以文化赋能科技创新；鼓励多元文化的融入

和展示，通过提供文化场地、加强人文科普、提升城市艺术等方式，打造产、城、人、文、景融合的城市文化客厅。结合故宫博物院北院区周边等重点地区，持续拓展丰富海淀文化空间；围绕人工智能创新街区，提升各类文化服务的智能化与便捷化。

强化精细化城市设计引导，展现海淀山水大势、皇家苑囿、学府鬻宇、首都功能、科技创新等不同时期的五大风貌特征。优化对建筑高度、体量、界面的管控，统筹新建、改造建筑与既有建筑，形成有序、和谐的城市空间。逐步在建筑设计、公共空间、环境景观、城市艺术、绿色低碳改造等方面建立示范案例库，推动形成海淀作品。

#### （四）提升城市活力，塑造全域无界的花园城市氛围

统筹利用城市更新机遇与存量空间资源，活化地块边界，拓展各类公共活动和交往空间，塑造全域无界的花园城市氛围。强化全域统筹，将生态空间融入城市肌理，推动改善生态系统质量和功能，提升城市生态宜居性。结合绿地、城市公园、社区公园和小微公共空间补充交往场所，完善游憩服务设施和运动健身等功能，打造各类城市体验场景、花园消费场景等，形成“公园活力圈”。推进城市首层空间一体化融合，统筹建筑首层与公共空间，整合服务、通行、休憩等功能，鼓励在城市首层设置活力消费场景，完善“第三空间”等活动场所。



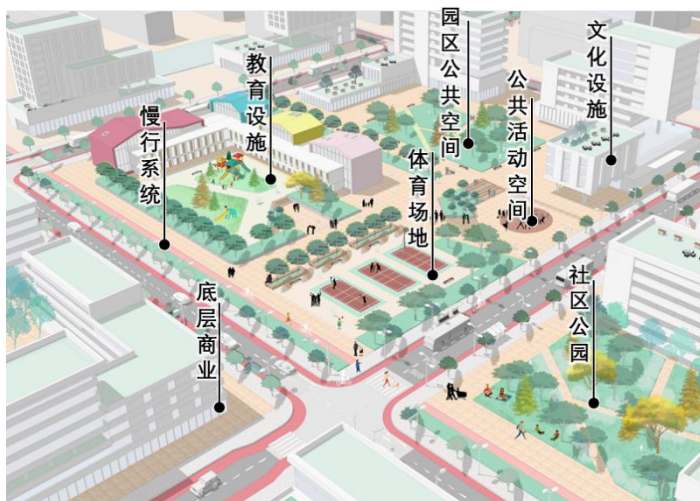


图 推进城市首层空间一体化融合，统筹建筑首层与公共空间

以改善行人的道路通行体验感为出发点，优化慢行交通出行品质，强化无障碍设计要求，满足全年龄段全体人群的差异性需求。提升慢行系统的连贯性和通达性，重点打通断点，串联轨道站点、重要公共服务设施、公共空间等资源。加强城市道路慢行网、绿道网与滨水慢行网的衔接融合，系统提升城市漫步道、跑步道和骑行路线，增加驿站、公厕等场地和服务设施，三山五园等地区宜将更多历史文化节点和商业纳入城市漫步道，提升城市特色文化和健身线路的丰富度和体验感。推进百姓身边的社区级绿道建设，贯通街区、社区与公园的绿道网络，优化通勤通学道路。

#### （五）强化人才吸引力，提升设施服务水平

结合城市更新行动提升海淀对全球人才的吸引力，完善设施服务，提供多样化、可支付的居住空间。加大保障性租赁住房建设和供给，改善群众居住条件，降低青年人才住房成本，为不同

发展阶段的人才提供适配房源支持，探索建设青年人才驿站。贯彻全龄友好型城市建设理念，一体推进儿童友好、青年友好、老年友好城市建设，促进不同年龄群体之间的社会交往，重点聚焦“老老人”“小小孩”，推动养老和托育服务供给，优化生育友好环境。

补充设施短板，鼓励产业、居住等各类用地在实施城市更新过程中，通过独立占地、复合建设、用地分层等方式，设置公共服务设施、公园绿地、停车等空间。完善市政交通设施，支撑城市高效运行，聚焦群众的“急难愁盼”问题，补充供水、排水、再生水、供电、燃气、供热、垃圾处理、通信、停车等各类市政交通设施建设短板。排查梳理安全隐患，更新改造老旧或存在隐患的市政设施，保障设施安全，提高市政设施整体运行效能。

#### （六）加快智慧城市建设，提升城市韧性，推动绿色低碳发展

建设智慧城市，加强城市更新与城市数字化转型协同，推动城市体检与城市更新数据赋能、业务联动，深化城市精准精细治理。鼓励城市活动与科创产业应用、智慧科技体验充分交融，引导结合各类服务设施建设人工智能创新场景，打造具有持续吸引力的高品质城市空间。围绕人工智能创新街区，完善新型数智基础设施，推进数智空间与城市功能融合，建成充满活力、智慧和温度的人工智能创新应用先行区。

开展公共安全设施更新改造，推动韧性城市建设。推动消除

危旧房屋安全隐患，改善提升防洪排涝、消防、人防、抗震、地质灾害防治、公共基础设施“平急两用”等能力。落实海绵城市建设要求，加强地下综合管廊建设和老旧管线改造升级，提升建筑与市政设施抗浮设防要求，提高防灾减灾能力，积极应对气候变化、地下水位变化等风险。

提高城市生态环境品质，加快建筑领域绿色低碳高质量发展，健全区域碳排放统计核算，落实海淀区建筑领域碳排放管控要求，推动新建民用建筑全面执行绿色建筑标准，逐步提升装配式建筑占新建建筑的比重和建筑单体装配化程度。持续推动老旧小区综合整治及既有公共建筑节能绿色化改造，推广超低能耗建筑，不断提升建筑能效水平。

### **三、重点片区工作要点**

针对人工智能创新街区、三山五园地区、“马上清（青）西”地区、南部存量地区和海淀北部地区不同特点，分片区强化工作要点。

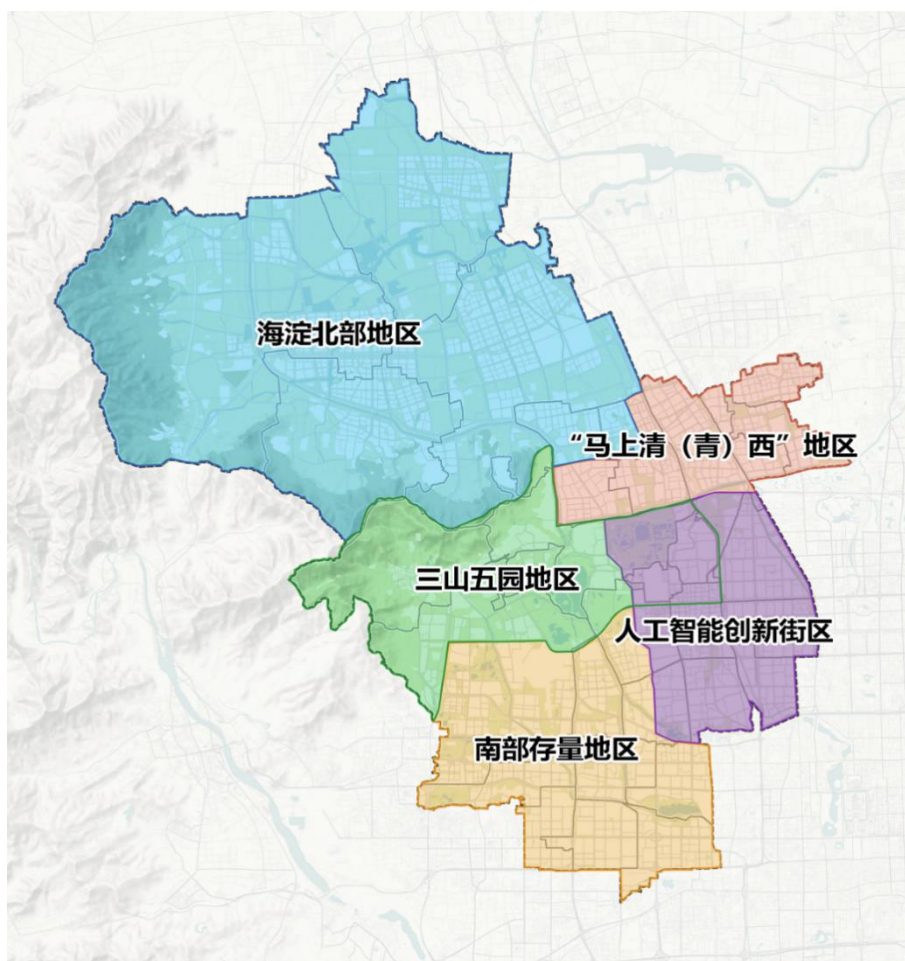


图 重点片区范围示意图

### （一）推动人工智能创新街区打造新质生产力示范区

通过城市更新行动，加快推动 53 平方公里人工智能创新街区打造新质生产力示范区，形成具有全球影响力的人工智能创新引领区和产业集聚区，着力推动街区、校区、园区、社区“四区”融合发展，进一步聚焦塑造支撑新质生产力的新型城市形态，构建服务创新群体的宜居宜业城市环境。

强化空间保障，全面支撑人工智能创新街区新质生产力发展。

重点聚焦五道口和大钟寺先导区，盘活存量产业空间，增加适应人工智能产业多元化、混合化用地需求的空间供给，鼓励用地性质兼容与建筑功能复合，在重点高校和科研院所周边布局孵化空间；鼓励建设指标跨项目、跨区域统筹协调，优先保障重点产业项目建设；完善设施配套服务，为创新人才、“一老一小”等重点人群提供普惠的居住、就业、教育、医疗、文化等服务，塑造美好人居典范。

提供科技创新应用场景，提升城市活力与魅力，重点围绕京张铁路遗址公园沿线更新，塑造创新交往带。深入挖掘“第三空间”潜力地区，增加绿色空间交往活力，打造街角咖啡馆、社区书屋等交流场所，为居民营造身边的休闲和消费场景。打造无界连通的城市首层，完善城市道路与内部道路、公共景观与内部环境的一体化衔接；鼓励学校、医院、养老机构、科技园区等开放建筑前空间，拆墙透绿；引导各类大院大所中临街的体育、文化等场馆或设施向城市开放；商业、商务、文化类建筑宜采用景观方式界定空间界限，与城市公共空间有机融合；完善无障碍设计和适老化改造，探索建设 AI 友好、人机友好的城市空间。优化区域慢行体系、机动车出行停车系统，提升城市出行体验与运行效率。

## （二）推动三山五园地区打造城市文化“金名片”

三山五园地区是传统历史文化与新型文化交融的复合型地区，其自然人文特色交融，历史遗存丰富，生态地位突出，文化

景观多样。通过开展城市更新，推动三山五园地区更新提质，打造城市文化“金名片”。

强化历史文化遗产与发展，依托三山五园地区文化资源禀赋，结合区域综合性更新、活力片区塑造等，挖掘红色文化、古都文化、创新文化底蕴，推进文物活化利用，盘活区域文化资源，推动文化与科技、旅游、生态融合发展，培育文化新业态、新场景、新模式。加快建设“畅春新园”科技文化集聚区，提升中关村论坛品牌影响力。打造远山、水系、建筑等多景观要素相依的视觉廊道，严格遵守玉泉山、颐和园及圆明园周边的景观眺望视廊管控要求。充分利用腾退用地留白增绿，加强拆后土地补短板、优设施、提便利、增舒适。

通过绿色空间提升、水系生态修复等，保护延续三山五园地区山水形胜的整体格局，聚焦三山五园地区生态环境提升、花园式绿廊绿道及公园绿地建设，完善绿廊贯穿的城市绿色空间骨架。推动生态功能整体提升，加强重点街道沿线环境治理，系统性开展大尺度绿化；强化历史河湖水系保护恢复，营造古今交融的水系景观风貌；提升绿道慢行体验，增加林下休息、驿站、公厕等场地和服务设施。

### （三）推动“马上清（青）西”地区城市功能提升

“马上清（青）西”地区以居住与产业功能为主，包含上地软件园等科创企业集聚区，片区内人口密度较高，中青年就业人员集中。通过开展城市更新，提升区域环境品质，完善城市产业



功能，改善地区交通状况，补充配套设施短板，将“马上清（青）西”地区打造为创新示范城区。

鼓励低效产业空间升级，推进老旧低效楼宇升级、腾笼换鸟，突出场景赋能，塑造协同融合的创新示范城区。提升老旧楼宇的节能水平和智慧化程度，提高老旧楼宇聚集区的楼宇品质和配套服务。完善公共服务配套设施，提升社区级设施服务水平，鼓励设施共建共享，灵活配置。

推进蓝绿空间品质提升，加快建设“马上清（青）西”公园群和清河绿廊公园群，推动滨水空间与慢行空间相融合，绿色空间与体育、文化等城市功能的复合利用，打造全龄友好的无障碍空间，提升空间活力与环境品质。建设一批小而精、小而特的小微绿地和街头游园，增加群众身边的绿色获得感。

#### （四）推动南部存量地区建设高品质典范城区

通过开展城市更新，推动海淀南部存量地区建设高品质典范城区，完善完整社区建设，推进城镇老旧小区改造，建设一刻钟便民生活圈，加强城市社区嵌入式服务设施建设，提升人居环境品质。

加强产业资源梳理，重点梳理国有企业、集体产业资源，摸清现状，分类施策，引导产权主体开展更新活动，有序释放产业空间，承载产业集群建设。

统筹推进完整社区建设与老旧小区改造、养老托育设施建设、一刻钟便民生活圈建设等工作同步开展。统筹研究小片平房拆后

利用点位，优先补足绿地、停车、便民设施等公共服务需求，改善南部地区居住条件。以“大院+”“文化+”多元复合利用模式，推进便民生活圈建设；加快完善社区服务设施，加强供水、排水、供电等基础设施改造建设。推进老旧小区综合整治，同步推进老楼加装电梯与老旧电梯更新，开展小区周边环境整治及管线改造，引入智慧管理系统，构建智慧宜居社区。

推动小区周边街巷环境精细化治理。结合背街小巷整治同步建设口袋公园、便民商业网点，实现街区品质与居民生活便利性双提升，完善街巷无障碍设计，打造全龄友好型街区。

鼓励通过传统商圈升级改造聚集消费活力。结合五棵松商圈、世纪城商圈等商业街区改造提升，开展城市首层一体化设计，优化交通流线，提升绿地景观、布局休憩设施，推动商业消费空间品质提升，以科技创新带动消费应用场景转型升级。

#### （五）推动海淀北部地区园区与城区融合发展

海淀北部地区生态资源丰富，产业发展不断加快，人才逐步集聚。通过开展城市更新，将西山、南沙河生态文化资源和科技创新优势结合，推进高水平新型城镇化发展路径的实践区建设，满足多元创新主体的空间多样复合需求。

鼓励布局面向中小企业的产业孵化型空间。加强南区北区协同发展，承接海淀南部地区清华、北大等高校和科研院所的科技成果，推动创新要素向海淀北部地区集聚，结合产业空间城市更新，完善产业孵化型空间布局，为特殊需求企业提供定制化产业



空间，吸引更多专精特新中小企业。

拓展文化空间，发挥文化赋能效应，结合故宫博物院北院区周边环境建设等，进一步增强海淀文化的独特魅力和深厚底蕴。持续完善保障高质量科学城建设的生活配套设施，围绕北部产业园区，打造年轻活力的新区商业组团，塑造文化、自然、科技相结合的消费场景。推进公共服务设施均衡布局，高水平打造公共体育设施等配套设施。结合轨道站点周边更新，提升轨道一体化水平，同步实施周边道路，优化交通接驳条件。

鼓励结合绿色空间营造创新交往场景。结合南沙河水岸、北部生态科技绿心更新等，聚焦大尺度郊野公园实施及绿道提质，建设北部地区大尺度游憩绿色空间，推进绿色空间互联互通。将“绿色背景”转化为“创新场景”，塑造高品质城市生活与科技创新、社区交往相融合的空间场景。

#### **四、重点类型工作要点**

以《北京市城市更新条例》提出的城市更新类型为基础，对应中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》（中办发〔2025〕34号）《北京市2025年城市更新工作要点》及海淀区城市更新工作开展情况，聚焦以下几类重点工作，强化编制要点。

##### **（一）产业类**

##### **1. 低效产业园区更新**

指对现状空间利用、产业发展、产出效益、绿色低碳等指标

水平偏低，亟需更新改造的存量产业园区开展城市更新工作。涉及推动产业园区“腾笼换鸟”、促进产业资源和空间资源有效匹配等。

综合运用收回、收储、腾退、转型更新、主体盘活等方式，推动低效产业园区更新。重点发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育符合海淀产业支持方向的新兴产业，强化研发、孵化功能，完善专业化服务体系。

推动完善产业园区配套服务设施，鼓励在园区周边建设科创服务配套设施，同步补充区域三大设施、绿地和道路用地，完善城市功能，引导技术、人才集聚；结合人工智能创新街区低效产业园更新，鼓励新建或改造升级共享会议室、共享展厅、路演厅以及配套商务服务设施，配套建设体育公园、屋顶花园等休闲场景，为创新人群提供高品质公共交流空间。在海淀北部等地区应打造开放式园区，突破传统产业园区的封闭模式。

## 2. 老旧厂房（厂区）更新改造

指根据新的使用需求对现存老旧厂房（厂区）采取的内部装修、局部翻建、改建、扩建、拆除重建等更新改造工程。

鼓励结合老旧厂房（厂区）更新改造，引入产业创新项目，支持发展文化、金融、科技、商务、创新创业服务等现代服务业，新一代信息技术、医药健康、先进制造等高精尖产业。结合老旧厂房（厂区）改造，同步补充街区三大设施、绿地和道路用地，提升城市功能与活力。

注重科技创新与历史文化遗产特色，鼓励结合大钟寺先导区、五道口先导区等重点区域，在城市更新中融入科技研发、文化展示和社区服务功能，打造面向青年创新人群的活力空间。鼓励保留老旧厂房的建筑肌理和历史印记，融入前沿科技实验室、数字展陈区等功能。

### 3. 老旧低效楼宇更新

指根据老旧低效楼宇存在的问题和更新后的功能业态，采取修缮、内部装修、现状改建、新建扩建等更新改造工程。涉及低效楼宇更新改造、老旧楼宇更新改造等城市更新工作。

结合产业发展需求，优化商务办公空间的供应、提升商务办公建筑的品质和服务水平，为科技创新、数字经济、金融管理、商务服务、文化创意等业态提供高品质、多元化的办公空间。持续提升商业及服务空间，满足新消费需求、拓展新场景应用、挖掘新消费潜力。同步补充街区三大设施、绿地和道路用地，鼓励增加人才公寓、保障性租赁住房等供应，促进区域职住平衡。

鼓励在人工智能创新街区、“马上清（青）西”地区等重点区域，依托老旧低效楼宇更新，为青年创业者提供低成本的工作空间，激发社会创新创业活力；在空间资源紧张的存量地区，可通过租赁等方式补充非独立占地的公共服务设施。

### 4. 低效商业设施更新

指针对使用低效的商业设施及商圈（商业街区）开展的更新活动。涉及传统商业设施升级改造、商业街区改造提升、消费基

基础设施升级改造等。

在传统商圈（商业街区）及传统商业设施更新中，鼓励围绕产业结构调整、商业业态优化、空间品质提升、特色品牌塑造、管理服务精细等进行全方位改造升级，拓展新场景应用、挖掘新消费潜力、提升城市商业氛围和活力。鼓励增强城市交通枢纽与商业设施的通达度、融合度，在传统商圈（商业街区）及传统商业设施搭建智慧场景，提升消费环境，优先补齐城市三大设施短板，消除传统商圈（商业街区）及传统商业设施安全隐患，推进消费基础设施升级改造。

提升传统商圈业态，优化五棵松商圈、中关村商圈、世纪城商圈等商圈营商环境，实现商圈消费能级提升。提升传统商圈周边公共空间品质，优化交通可达性和景观风貌，改善传统商圈建筑形象，打造连接通达性更强、更具体验性和融合性的地区消费中心。围绕北部产业园区打造年轻活力的新区商业组团，塑造文化、自然、科技相结合的消费场景。

## （二）居住类

### 1. 危旧楼房改建

指针对危旧楼房开展的城市更新工作，一般包括按照相关标准鉴定房屋危险性等级为 D 级的危险住宅楼；1980 年（不含 1980 年）之前建造完成的，经综合评估可纳入改造范围的多层老旧住宅楼；位于拟建住宅楼周边，紧邻住宅楼、因楼房拆除影响居住使用的平房。

可综合运用征收、腾退疏解、原地重建、就近选址重建等多种方式实施，排除居住危险和安全隐患，改善居民居住环境，提升市政基础设施，补充公共服务短板。按照“一楼一策”组织实施，优先实施安全隐患大、改造意愿强烈的项目。

鼓励具备条件的改建项目充分利用地上、地下空间适当增加建筑规模，用于建设必要的建筑附属设施、市政基础设施、公共服务设施和公共安全设施，结合街区设施短板，重点完善项目自身和区域停车、养老、便民、社区综合等公共服务设施内容。充分挖掘地区文化特色，鼓励采用符合地域特色的建筑风貌设计，传承地方记忆和空间肌理。

## 2. 老旧小区改造

指对居民有改造需求的老旧小区开展的综合整治项目，一般包括老旧小区及相关区域的建筑、环境、配套设施等的整治改造。

通过开展住宅楼房抗震加固和节能综合改造、补充小区便民设施等，消除安全隐患，整治提升小区环境，改善老旧小区居住品质。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。改造内容采用菜单式，符合《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》规定，并根据小区实际情况和居民意愿明确综合改造的基础类、完善类、提升类的具体内容，合理配置资源，分类分步推进实施，全面提升居民幸福感。

鼓励专营单位、物业及养老、托育等专业公司及有能力的市

场主体参与老旧小区综合整治，探索长效管理机制，试点社会力量参与后期管理模式。结合具体项目需求，合理推进将老旧小区综合整治同红线内管线综合改造统一审批、同步实施新模式；试点央地混合产权小区同步施工改造形式，通过建立中央、市、区多层次协同联络模式，同步纳入改造计划，在不同政策指导下，实现统一推进、同步实施，确保改造效果同步。

### 3. 社区配套设施完善

指与社区配套设施完善相关的城市更新工作。涉及创建完整社区、一刻钟便民生活圈建设、城市社区嵌入式服务设施建设、老旧小区管线改造、老楼加装电梯、住宅老旧电梯更新、小区周边及环境整治等。

建设完整社区，营造群众满意的“好社区”和“好小区”，落实全龄友好理念，重点补齐“一老一小”等各类设施短板，补足公共活动空间、提升物业管理水平，健全社区管理机制。推进一刻钟便民生活圈建设，结合利用腾退空间和地下空间等资源，精准补建便民商业服务设施，形成满足居民日常生活基本消费和品质消费等目标，多业态集聚的社区商圈。以构建完善的社区服务体系为目标，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，形成社区嵌入式、小微型、功能复合型设施。开展老旧小区内各类管线改造，提升管线设施安全运行水平。鼓励通过电梯加装及更新等工作，推动老旧小区适老化改造，提升老年人及行动不便群体的生活质量，

以较小成本实现民生痛点改造，推动城市精细化治理。推动小区周边环境治理，保持环境干净整洁，引导居民、企业、社会组织等共同参与，促进共建共治共享。

重点结合海淀南部存量地区社区配套设施完善，从硬件改造转向软件服务升级，通过空间共享、服务集成、社群激活，提高社区治理数字化、智能化水平，建设全龄友好完整社区。结合街区存量资源整体统筹，发挥周边公共服务设施及文商旅创等资源禀赋，增强配套设施提升对街区更新的辐射带动作用。

#### 4. 保障性租赁住房建设

指在城市建成区中结合城市更新项目同步建设的保障性租赁住房项目，选址宜与城市重点功能区、科创产业聚集区、轨道交通站点、公交枢纽、道路网紧密衔接。

通过建设住宅型、公寓型、宿舍型住房，满足科创人群多样化需求。推广套内空间可变、灵活分割的住宅建设，适配多元人群，合理配置居住公共服务设施，适当提高配套商业服务设施比例。

鼓励在人工智能创新街区将存量商业办公项目、闲置的旅馆等非居住功能的存量房屋改建为保障性租赁住房，结合区域功能需求配套完善交通、教育、商业等基础设施。采用数字化智慧管理平台，为创新人群提供租赁、物业、维修等高效便捷的社区服务。

### （三）设施类

## 1. 公共服务设施更新

指与基础教育、医疗、养老、体育等公共服务设施相关的城市更新工作。涉及增加普惠性托育、改造拓展优质教育空间、增加养老服务供给、补足体育设施、科学布局新型公共文化空间、医院病房改造提升和无障碍环境改造等。

梳理城市更新项目所在街区的现状短板，充分调研居民与使用者需求，形成精准适配的菜单式公共服务体系。对于一般地区，设置能够满足全龄人口的基本生活服务设施，保障“七有”“五性”；对于人工智能创新街区等重点地区，鼓励同步完善“第三空间”，提升地区空间活力；对于空间或资金有限的存量地区，可由街道、社区、企业、业主根据自身发展特点，按需选择优先提升的设施，将资源投入到最需要的设施中。根据人口结构变化情况与实际使用需求，探索服务设施功能的灵活转化。

鼓励利用存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，利用闲置房屋和低效用地增加基础教育、养老服务、体育设施等设施供给。可利用小区及周边现状房屋、空闲地、边角地、插花地、拆违腾退用地等，补充便民商业、养老服务等独立占地公共服务设施。增加普惠性托育服务供给，根据实际需求，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有社区托育服务设施短板。鼓励结合既有基础教育设施开展校园更新改造，提升校园安全性和适用性，加强校园整体设计，改造拓展优质教育空间。增加养老服务供给，引导通过新建、升级改造等方式建设街



道（乡镇）区域养老服务中心。补足体育设施，推动体育公园建设，新建或更新群众身边的运动场地和健身设施。鼓励通过新建、改扩建等方式，利用老旧厂房、腾退空间、公园绿地、商业楼宇等空间建成一批形式多样、内容丰富的公共文化空间。推动医院病房改造提升，提升院区环境。结合公共服务设施建设，一体推进适老化、适儿化改造和无障碍环境建设。

## 2. 市政交通基础设施更新

指与市政交通基础设施相关的城市更新工作，一般包括道路网络、轨道交通站点一体化建设和场站复合利用、绿色交通设施、停车设施、综合管廊建设、地下管线建设等。涉及城市供水、污水、污泥处理处置设施改造，地下管线老化更新，地下管廊综合改造，排水防涝设施改造，生活垃圾处理设施改造，城市交通基础设施改造，停车设施建设改造等城市更新工作。

完善道路网络，补足停车设施等交通设施短板，强化轨道交通站点升级改造、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。推进地下管线管网改造，综合管廊老旧设备更新改造，城市供水污水、污泥处理处置设施改造，排水防涝设施改造，生活垃圾处理设施改造等市政基础设施更新。

推动海淀城市道路网结构布局优化，改善交通微循环，结合片区更新，推动交通疏堵和断头路打通工程，加强次干路、支路实施，补足停车设施，完善道路网体系，增强城市区域交通微循环能力。加强南北交通联动发展，优化海淀北部地区对外交通网

络,进一步提升轨道交通节点的辐射功能;推动北清路提质升级,加大北清路在科学城北区的轴线带动作用,织补两侧城市空间与功能。

### 3. 公共安全设施更新

指与公共安全设施相关的城市更新工作,一般包括消防站、应急避难场所短板的补足,“平急两用”设施改造、人防设施再利用等。涉及“平急两用”公共基础设施建设,消防设施更新改造等城市更新工作。

通过开展公共消防设施改造等公共安全设施更新,强化城市安全保障,提升城市韧性,提高城市应对多风险叠加能力,确保城市安全运行。发挥公共空间资源的“平急两用”作用,盘活闲置资源,统筹利用公园、学校、大型公建、地下空间等资源,推进设施功能的复合与转化,发挥大型郊野公园隔离防护、防灾避险等作用;强化跨部门协作,推动各类空间资源在应急情况下的高效复合使用。

合理布局公共安全设施,北部地区预留弹性空间,补足和提升南部地区公共安全风险应对能力。推动建成区应急避难场所的功能升级与标准化改造,在老旧小区、厂房的改造中同步完善应急避难功能。推动公用人防工程公益化再利用,满足战备需要和平战转换要求。

### 4. 既有公共建筑节能绿色化改造

指对不符合建筑节能标准要求的既有公共建筑,应用节能技

术使其达到节能目标要求的改造工作。

鼓励公共服务设施、市政交通基础设施、公共安全设施及其他类型公共建筑随城市更新开展建筑节能绿色化改造。鼓励引导社会资本参与节能绿色化改造，落实公共建筑能效分级管理办法，推动公共建筑能效提升。鼓励推动绿色低碳改造项目纳入城市更新项目库。

#### （四）公共空间类

##### 1. 绿色空间更新

指针对绿色空间开展的更新活动，一般包括郊野公园、综合公园、社区公园、街头游园、口袋公园、小微绿地、城市绿道等。涉及城市绿环、绿廊、绿楔、绿道建设，口袋公园及小微绿地建设等城市更新工作。

通过拆墙见绿、见缝插绿、立体增绿等方式实现公共空间多元增绿，有效提升绿视率。重点考虑居住区周边，尽可能挖潜集中连片的城市绿地，营造出门进园的公园游憩体系，有效提升公园绿地 500 米服务半径覆盖率。提升城市公共空间的开放性、包容性和共享性，优化不同地块间慢行的可达性与视觉的渗透性。实现全龄友好，强化青年友好，根据不同年龄层人群日常化休闲需求，营造差异化游憩场景，创造意趣盎然的公园活力空间，结合公园更新完善公园配套设施建设，布局新型公共文化空间。推进生物友好型城市建设，建设修复微观生物通道，选择适应本地气候和土壤条件的植物种类，不宜种植有毒性、致敏性、刺鼻气

味、易倒伏的植物。

结合海淀特色推进城市绿化彩化，打造花园城市示范街区，推进重要绿廊绿道公共空间提升及公园绿地建设。南部地区以三山五园地区为重点，塑造历史文化与生态环境交相辉映的文化绿心，重点保护绿色生态系统建设，恢复大尺度绿化空间，保护生物多样性，形成公园成群、绿地成片的绿色生态基底。鼓励在人工智能创新街区等地区凸显创新科技场景应用，塑造融入科技、文化、生态、艺术等元素的科技公园，为群众带来全新科技体验。提升北部地区产业组团周边城市空间品质，引导塑造国际化、科技范的产业园区绿色景观风貌，结合林地空间层次和绿地系统结构，打造北部生态科技绿心，提升绿地综合服务水平。

## 2. 滨水空间更新

指河湖保护范围线以内的水生态空间，以及常年有水的蓄滞洪（涝）区邻近区域的更新活动。一般包括涉水工程、绿化工程、滨水慢行路、亲水设施、滨水服务设施等。

推进美丽河湖保护与建设，统筹水资源、水环境、水生态治理，实现人水和谐的河湖。在满足防洪排涝安全的前提下，对具备条件的硬质化河湖岸线进行自然化改造和生态修复，恢复自然岸线，并加强河湖现状自然岸线保护，为超大城市中心城区的城市生物多样性保护提供更多空间保障。通过建设雨水花园、采用透水铺装等，提升城市韧性。提高滨水空间开放度和亲水性，加强亲水空间和周边街道等空间的连通性。合理扩展沿水公共区域，

增加景观小品、优化道路组织，打造良好步行环境和水绿交融的滨水休闲空间。

持续实施“水清岸绿”行动计划，加强水域创新综合治理；强化滨水空间一体化设计，注重城市段滨河空间与河道两侧用地的空间融合和功能融合；积极培育和发展滨水新兴业态，完善提升滨水空间公共与商业服务设施供给，营造消费新场景，推进重点区域夜景观建设，提供全时段的滨水空间交流场景，增加滨水地区空间活力。

三山五园地区宜结合各园林之间的水系连通，提升水系沿线滨水景观；优化现状河道驳岸与断面，有条件地段恢复自然蜿蜒的水岸线，形成河、湖、泊、泉、渠、田等丰富的水景观类型，融入水系沿线的历史文化要素。以清河、小月河、永引渠等河道为纽带，从河道治理和两岸景观提升入手，提升城市生态水系，打造海淀滨水会客厅。

### 3. 慢行系统更新

指步行交通系统和自行车交通系统的更新工作，一般包括人行道、步行街、非机动车道、自行车专用路、人行空中连廊、地下街、交通广场、行人过街设施、交通标识信号等。

推动海淀区北部、南部地区滨水空间与慢行空间相融合，提升南沙河、南旱河、清河沿线慢行系统。聚焦文旅骑行路线打造、通勤通学道路建设等重点工作，不断提升慢行交通出行品质与特色体验。打造安全舒适、连续顺畅的无障碍步行空间。塑造林荫

街巷，增加道路两侧连续绿荫和四季植被，提高林荫漫步道的连续性、舒适性和观赏性。

#### 4. 小微空间及街巷空间更新

指市民身边面积在 500 平方米左右的室外开放公共空间更新及街巷公共空间更新工作，一般包括街巷边角地、住区闲置地、零散腾退空间等。涉及小微空间更新、背街小巷环境精细化治理等城市更新工作。

通过整合和挖潜利用城市边角地、插花地、夹心地、高架桥下闲置地、拆违腾退用地等消极空间，合理增加公共服务设施、体育活动场地、文化展示及便民服务设施。结合背街小巷环境精细化治理等工作，及时恢复或美化街巷风貌，提升校区、园区、社区等空间周边环境。

鼓励利用墙面、屋顶等非传统平面空间，增设墙面彩绘、立体绿化等。通过邀请艺术家、设计师或儿童创作墙绘、装置艺术等形式，将消极空间转化为文化节点。

#### 5. 涉及复合使用的公共空间更新

指对建筑实体、轨道沿线与周边相邻的道路空间、绿地空间、滨水空间、闲置边角空间、桥下空间等公共空间的复合使用更新。

结合用地性质兼容、分层等方式，鼓励公共空间与体育设施、文化设施、商业设施、地下停车等复合建设，鼓励消费场景周边、产业园区周边存量空间复合利用、有效提升群众获得感的公共空间改造，强化公共空间与第三空间及多样化的共享空间一体化设

计，开展配套经营活动，提升城市界面的公共性，拓展新型公共文化空间布局。

鼓励在人工智能创新街区、“马上清（青）西”地区等存量地区可利用空间不充足的情况下，通过分时、分区的弹性设计，使同一空间在不同时段满足儿童、青年人、老年人等不同人群的使用需求。

## 6. 其他公共空间更新

涉及土壤污染管控与修复，海绵城市建设，黑臭水体治理，生态清洁小流域建设，湿地保护修复，不可移动文物、历史建筑等保护对象维护和使用，清理不规范地名等城市更新工作。

开展非建设空间的城市更新，重点关注生态环境保护，加强土壤污染管控与修复，严格环境准入。关注水系统治理与提升，系统推进海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，积极推进建筑与小区、道路与广场、公园与绿地、河湖水系、排水防涝设施建设，提升城市自然积存、自然渗透、自然净化能力，推动降雨就地消纳和利用。加大水环境治理力度，巩固黑臭水体治理成果。加强生态清洁小流域建设，再现山清水秀的良好环境。持续做好湿地保护修复工作，重点打造海淀北部的南沙河森林湿地公园群和以颐和园、圆明园为中心的三山五园湿地群。

涉及不可移动文物、历史建筑等保护对象的，按照相关法律法规予以维护和使用，“一屋一策”提出改造方案，严禁以危险

住房名义违法违规拆除改造历史文化街区、传统村落、文物、历史建筑。开展历史文化要素集中地区的城市更新，注重对不可移动文物及历史建筑周边公共空间的整体保护提升，加强文物保养维护和环境整治。规范地名标识，通过增设文化解说牌等形式传承地名历史记忆及历史文化价值。

### （五）区域综合性城市更新

鼓励在活力片区、文化片区、轨道交通站点周边地区、重大项目以及周边地区开展区域综合性城市更新，通过整体设计和布局实施，牵动产业创新、教育科研、生态文化、交通生活、商业交流等多要素在较大空间尺度上的融合更新和贯通，推进“好城区”建设。

#### 1. 活力片区

指结合老旧片区提升改造、商业街区提升改造、城中村改造、棚户区改造等，打造活力片区，实现功能转换、业态升级、活力提升的城市更新工作。加快推动区域协同联动，带动高质量转型发展，聚集高精尖产业发展新动能。

以街区为单元统筹城市更新，合理划定更新实施单元，推进街区品质整体提升。统筹活力片区内各类用地，将建筑退界空间与道路红线内景观一体化设计，鼓励商业、公共服务等沿街建筑开放附属空间，设置精致优美的外展服务区域，活化城市临街体验。鼓励城中村改造、棚户区改造充分利用腾退用地，联动周边可更新用地资源，区域统筹研究腾退后用地的土地利用路径，优



先补充设施与住房短板、解决市民“七有”“五性”需求。结合有机更新、功能提升、社区共生等创新思路，鼓励用于文化展示、体验及特色服务，创办众创空间或发展保障性租赁住房。推广中关村东区改造项目和海淀已开展城中村改造项目相关经验，形成全区统筹、专班推进、流程规范的工作机制，完善搬迁腾退相关标准，确保政策统一，公开透明。

## 2. 文化片区

指开展城市文化遗产资源调查，划定老旧小区、老旧街区、老旧厂区保护范围，推进文物遗产保护利用，文化街区修复和修缮等城市更新工作。

加强历史文化遗产保护与利用，建立“文化+科技”的城市文化消费新场景，展示海淀城市文化特色，实现文化传承与科技创新、旅游消费、生态建设等功能的耦合，为区域发展注入活力。促进历史资源和城市功能深度融合，提升历史节点空间整体活力，衔接周边社区功能需求，补齐设施短板。注重保护独特的文化景观，保护提升景观风貌，落实重点景观视廊管控要求，加强建筑风貌及第五立面的管控引导。结合多样化的文化展示形式，设计具有地方特色的文化旅游线路，串联片区内文物古迹和历史文化资源。

依托三山五园地区等文化展示设施，发挥科技创新优势，借助三维扫描、虚拟现实、增强现实等数字化手段，共同推动科创发展与文化遗产保护传承。

### 3. 轨道交通站点周边地区

指围绕轨道交通场站以及周边地区（含轨道微中心）开展的一体化更新，一般包括轨道交通场站及周边存量建筑更新，以及站点周边的公共空间一体化更新。对于轨道微中心站点，可结合轨道微中心范围明确城市更新范围。涉及轨道交通站点升级改造，老旧火车站及周边街区统筹改造等城市更新工作。

充分激活轨道站点周边城市空间活力，促进轨道交通站点及周边街区统筹改造，倡导轨道交通站点周边城市空间的高效、集约利用，鼓励强化轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）等地区土地资源复合利用，并在符合相关规划要求的前提下推动建筑规模适度集聚。位于轨道交通站点一体化区域（含轨道微中心）范围内的地块，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。

结合轨道线路新建和扩能提升，优化站点周边空间利用，同步增补站点及周边公共服务及便民商业设施。提升站点周边公共空间品质，注重交通接驳与通勤需求，重视地上地下空间一体化，完善公共空间竖向衔接。

### 4. 重大项目以及周边地区

推动重大项目及周边地区更新宜基于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（商业街区）、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。

## 五、支撑保障

### （一）优化更新实施传导机制

依据《海淀分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》和相关控制性详细规划,结合城市体检评估等工作成果,在片区、社区、小区、房屋等不同尺度,落实本导则对城市更新的设计管理要求,明确各层级、各类型城市更新工作的行动目标、重点任务、建设项目和实施时序,实现区级城市更新顶层设计相关要求向城市更新项目的有效传导。

结合城市更新工作开展,完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制,查找城市更新项目所在街区在城市功能、配套设施、空间品质等方面存在的问题,校核拆迁腾退情况,梳理空间资源和设施需求,明确城市更新项目的指标管控要求和需要同步增补的三大设施。

### （二）加强片区策划设计引导

通过编制片区策划方案,确定更新片区功能业态,统筹片区内各项目实施边界、更新方式与建设时序,明确项目捆绑要求。结合用地权属、规划道路红线、规划设施边界等相关情况,划定各城市更新项目的边界,明确相应实施主体,涉及用地兼容和用地分层等用地功能混合等情况时,需分用途、分层明确城市更新项目边界,明确实施主体和运营管理要求。

强化城市设计对城市更新项目实施的引导作用,优化更新实施方案编制水平,引导更新实施单元、城市更新项目与相邻地块

实现一张图技术统筹，推动土地混合开发利用。各类城市更新项目的实施方案在符合相关政策、标准等要求的基础上，还应结合项目区位与类型，落实本导则“总体要求”“重点片区工作要点”和“重点类型工作要点”章节中的相关要求。

### （三）建立统筹推进工作机制

提升城市治理水平，建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。加强党建引领，推动部门协作，充分发挥街镇、社区的基层治理作用，调动居民参与城市更新积极性。引导经营主体参与，支持多领域专业力量和服务机构参与城市更新，健全专家参与公共决策制度，发挥专业技术人员的沟通纽带作用，形成长效公众参与机制。建立全区统一的安置补偿、公房管理相关标准、政策，确保流程规范，公开透明。

对于主体复杂，推进难度较大的城市更新项目，以“政府牵头主导、主体积极配合”为工作原则，构建“指挥部协调、专班支持、企业实施”的统筹调度工作机制，明确工作流程、原则、标准，充分发挥部门专业领域经验，互相配合，形成合力，针对个性化、便捷化的服务需求提供现场指导，保障城市更新工作有序推进。