

东城区磁器口东街区综合性城市更新项目 实施方案

(征求意见稿)

北京首开磁东新晖城市更新置业发展有限公司

2026年3月

一、项目基本信息

(一) 项目名称、区位及实施范围

磁器口东街区综合性城市更新项目（以下简称本项目）位于东城区体育馆路街道。本项目实施范围北至广渠门内大街，西至崇文门外大街，南至法华寺街，东至幸福大街（不含新世界公司组织实施的崇外六号地危改区西北角商业金融项目、新世界公司已实施完成的新裕家园），总面积约 47.6 公顷。

(二) 实施主体

磁器口东街区综合性城市更新项目实施主体招标的中标人为北京首都开发控股（集团）有限公司。本项目拟由北京首都开发控股（集团）有限公司依据实施需要成立的全资子公司——北京首开磁东新晖城市更新置业发展有限公司，推进后续实施工作。

(三) 改造方式

根据核心区控规和北京市关于平房院落保护更新的相关要求，本项目主要采用保护性修缮、恢复性修建、整体更新改造 3 类改造方式。

不可移动文物、历史建筑 and 传统风貌保存较为完整的院落，主要采用保护性修缮的改造方式。加强传统风貌建筑修缮和胡同风貌整治，保护院落历史格局，改善院落基础设施条件，结合腾退院落的复合利用，丰富居住文化体验形式。

局部建筑保存传统风貌特征或无传统风貌特征的一般院落，主要采用恢复性修建的改造方式。在保护和保留有价值的房屋建筑或院落格局的基础上，以整治、改造为主，结合传统风貌要求和现代生活需

要，延续传统院落特征，合理调整院落边界，加强地下空间利用，在保持传统风貌的基础上，实现现代化改造。

简易楼等非院落形态的房屋建筑和空地，主要采用整体更新改造的改造方式。在保护和保留局部有价值房屋、院落的基础上，以整体改造等方式，提高地下空间利用效率，系统提升基础设施服务保障能力和公共空间品质。成套楼按照北京市老旧小区更新改造的相关政策执行。

（四） 现状基本情况

本项目范围内的用地现状均为国有土地。现状地上物包括住宅和非住宅，现状总建筑面积约 41.7 万平方米。经估算，区域现有住宅房屋产籍约 6000 余户，总建筑面积约 12.42 万平方米（具体数据以后期实际入户为准）。

（五） 更新必要性

本项目内所在区域因多年拆迁滞留，部分房屋安全隐患突出，街巷狭窄、应急疏散通道不畅，存在较大安全隐患。现状市政基础设施承载能力低，设施老化问题严重，绿地等公共活动空间欠缺，公共服务设施品质和服务能力有待提升。通过前期调研、座谈，了解到地区居民对居住环境改善的心情极其迫切，部分居民还通过 12345 市民热线等多种渠道反映更新诉求。地区实施综合性城市更新既落实首都功能定位，更是回应人民群众急难愁盼的重要举措，符合核心区街区保护更新和高质量发展的现实需要。

（六）更新依据

1. 《北京市城乡规划条例》（2019年）
2. 《北京历史文化名城保护条例》（2021年）
3. 《北京市城市更新条例》（2022年）
4. 《北京中轴线世界文化遗产保护条例》（2025年）
5. 《北京城市总体规划（2016年—2035年）》
6. 《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》（以下简称核心区控规）
7. 《北京中轴线保护管理规划(2022年-2035年)》

二、更新目标与政策

（一）更新目标

磁器口东街区是北京老城南部街区保护更新重要空间节点之一，街区的综合性更新对带动老城南部地区活力复兴具有重要意义。本项目坚持以人民为中心的发展思想，通过片区综合性城市更新的方式，传承地区文脉和优秀历史文化，改善人居环境和基础设施，提升地区发展活力和发展质量，将街区建设为文、商、旅、居融合发展的特色活力街区，让历史文化和现代生活融为一体。

（二）更新内容

本项目更新实施内容包括公共空间营造；道路胡同整治及基础设施提升；公共服务、交通市政和城市安全设施建设；院落腾退及保护更新等。不包括文物腾退利用、需要征收的公共服务设施建设、产权

单位或用地主体实施的更新内容,具体建设内容根据居民参与更新情况确定。

(三) 更新方式

本项目按照“自愿申请、整院实施”的原则,直管公房居民可选择货币补偿、平移置换、租赁置换等更新方式之一;私房、单位产权房居民可自愿申请,在同意本方案的基础上与实施主体平等协商确定更新方式。具体项目补偿、置换等政策实施细则由实施主体另行协商制定并公布。

依据《北京市城市更新条例》第二十七条第二款规定,“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。”拟定本项目规定比例为:项目范围内整院直管公房承租人签订补偿协议户数比例达到80%且院落仅剩一户未签约的直管公房。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,东城区住建委可以依申请作出更新决定。

项目内未登记建筑由体育馆路街道办事处牵头组织相关部门开展调查认定,对认定为违法建设的按照相关规定进行处理。

三、规划方案

(一) 历史文化保护

磁器口东街区位于北京中轴线世界遗产缓冲区,天坛全国重点文物保护单位建设控制地带,金中都、明、清北京城地下文物重点监测

区范围内。本项目实施范围内包括 2 处东城区文物保护单位、2 处尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、2 处历史建筑、23 个传统地名、1 棵古树名木。项目严格落实历史文化保护要求，加强历史文化遗产的保护利用，结合历史价值和传统风貌保存情况或建筑特色，分类开展平房院落保护更新。

（二） 用地功能

本项目规划以保护区用地为主，包括公共管理用地、公共服务设施及公共事务用地、居住用地、产业用地、多功能用地、市政设施用地、绿地，广场及室外公共体育用地和道路用地。

（三） 建筑规模

本项目落实核心区控规减量发展要求，规划地上建筑总规模不超过 39.4 万平方米（包含保留、更新、新建的地上总建筑规模，具体规模以区政府审议决定为准）。

（四） 建筑高度

本项目落实文物保护单位建设控制地带和核心区控规古都风貌保护区、古都风貌协调区的基准高度控制要求，整体高度以平房为主，平房建筑基底面积不低于古都风貌保护区范围内建筑总基底面积的 70%，局部区域按低层、不超过 3 层进行控制。

（五） 建筑风貌

本项目整体建筑色彩基调以灰色调为主，重点加强屋面色彩和效果的管控。建筑设计应彰显对传统文化元素的创造性转化和创新性发展。在整体符合“低层”“坡屋顶”“合院格局”“青灰色调”传统风貌基本

特征和传统街巷胡同格局的基础上，通过材料、工艺、风格等多维度的设计创新，展现新时代的设计追求。

(六) 公共服务与交通市政

本项目落实核心区控规要求，通过设施复合利用、共建共享，满足地区居民日常生活需求和高品质服务需要。交通发展模式以绿色交通出行为主，保障部分胡同机动车通行条件，打造步行街区与交通安宁街区。构建安全、低碳、风貌协调的市政基础设施体系，加强安全保障，提升服务水平。

(七) 地下空间

本项目统筹利用地下空间，在满足实土绿化和海绵城市建设要求的基础上合理确定地下空间开发范围，地下建设深度以-2层为主，因地下空间连通或三大设施建设需要的结合项目实际情况确定。分散建设或自主更新的独立院落，原则上地下空间建设以-1层为主。

四、实施安排

(一) 实施程序

本项目城市更新综合实施方案根据公示意见修改后，报东城区政府组织相关部门进行联合审查。审查通过后由实施主体申请办理立项手续，开展房屋申请式更新。实施主体搭建集群设计平台，逐地块编制设计方案、公共服务配套及基础设施建设方案。设计方案审定后，实施主体申报规划建设手续，实现开工建设。

(二) 实施计划

本项目计划于2026年启动申请式更新工作，并推进规划综合实

施方案报审工作。具备实施条件后开展保护性修缮、恢复性修建等建设工作，并结合市、区配套资金情况，同步有序推进街区基础设施建设，实现综合性城市更新的分区亮相。

(三) 资金平衡

本项目通过自持运营及房屋销售的方式实现资金平衡，自持运营、房屋销售的具体规模需结合项目实施居民腾退后空间情况，经区政府审议后另行确定。