

北京市传统商业设施更新导则

（征求意见稿）

2023. 12

目录

1. 总则	5
1.1 编制目的	5
1.2 适用范围	5
1.3 更新目标	5
1.3.1 拓展国际知名度	5
1.3.2 加强商业活跃度	5
1.3.3 提高交通通达度	6
1.3.4 提高消费舒适度	6
1.3.5 保障城市安全度	6
1.4 工作原则	6
1.4.1 坚持市场主导	6
1.4.2 坚持政府引导	7
1.4.3 坚持软硬结合	7
1.4.4 坚持因地制宜	7
1.5 编制依据	7
1.5.1 相关政策条例	7
1.5.2 相关标准规范	9
2. 商圈更新	15
2.1 强化功能定位	15
2.1.1 衔接上位要求，差异发展	15
2.1.2 坚持集约利用，优化存量	16
2.1.3 鼓励功能复合，区域联动	16
2.1.4 发展数字经济，创新引领	16
2.2 突出特色场景	16
2.2.1 创新场景驱动，构建多元生态	16
2.2.2 明确特色定位，塑造主题场景	17
2.3 提升整体风貌	21

2.3.1 保留特色风貌，传承文化底蕴	21
2.3.2 提升整体风貌，注重可识别性	22
2.4 加强交通组织	22
2.4.1 优化交通网络，推动无缝衔接	22
2.4.2 整合停车资源，提高停车效率	23
2.4.3 强化慢行系统，鼓励步行体验	23
2.5 优化空间环境	23
2.5.1 提升空间品质，激发多元活力	23
2.5.2 完善三大设施，营造全龄友好	24
2.6 加强智慧建设	24
2.6.1 加强基础设施建设，打造智慧场景	24
2.6.2 建立智慧服务平台，推动智慧服务	25
2.7 创新运营管理	25
3. 单体商业设施更新	26
3.1 功能业态引导	26
3.1.1 多元化业态复合	26
3.1.2 体验式业态赋能	26
3.1.3 场景化社交属性	26
3.2 建筑主体更新	27
3.2.1 商业风貌塑造	27
3.2.2 内部空间重构	28
3.2.3 加固建筑结构	29
3.2.4 提升设备设施	30
3.3 场地环境优化	32
3.3.1 梳理交通流线	32
3.3.2 完善停车系统	32
3.3.3 营造景观环境	33
3.4 专项系统升级	33
3.4.1 保障消防安全	33

3.4.2 健全智慧应用	34
3.4.3 规范导视系统	34
3.4.4 推动建筑绿色发展	35
3.4.5 推进海绵城市建设	36
3.4.6 增加无障碍设施	36
4. 项目实施	37
4.1 单体商业设施更新实施程序	37
4.1.1 确定实施主体	37
4.1.2 编制实施方案	37
4.1.3 审查决策	37
4.1.4 手续办理	37
4.2 商圈更新实施程序	38
4.3 特殊情形办理	38
4.3.1 建筑改造中不能达到现行标准	38
4.3.2 简易低风险工程建设项目	38
4.3.3 土地用途变更手续	38

1. 总则

1.1 编制目的

为贯彻落实《北京市城市更新条例》，更好地服务于各类市场主体、相关单位推动传统商业设施更新改造，进一步强化首都功能定位，加快推进北京国际消费中心城市建设，特制定本导则。

1.2 适用范围

为完善建筑安全和使用功能、优化业态结构、提升空间品质、提高服务水平，拓展新场景、挖掘新消费潜力，物业权利人对本市购物中心、百货店、专业专卖店等单体商业设施和商圈进行升级改造的项目适用本导则。升级改造中本导则未涉及的内容，按照国家及北京市相关政策、法律法规、标准规范等规定执行；相关政策、法律法规、标准规范修改调整的，以现行政策、法律法规、标准规范执行。

1.3 更新目标

1.3.1 拓展国际知名度

通过商业设施更新，增强北京商业对消费的带动力、辐射力、引导力、创新力，打造文化魅力独特、消费品牌荟聚、时尚活力彰显、品质体验一流的全球消费目的地，助力首都政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心建设。

1.3.2 加强商业活跃度

鼓励传统商业设施更新围绕产业结构调整、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。

1.3.3 提高交通通达度

增强城市交通枢纽与商业设施的通达度、融合度，提升传统商业设施区域路网通行能力，增强公共交通的可达性、接驳的便利性，加强智慧交通引导系统建设，优化停车配置，为消费者提供便利的交通环境。

1.3.4 提高消费舒适度

精准对接消费者需求，推动商圈智慧场景搭建、智能终端服务，优化提升消费环境。更新商圈硬件设施，提升建筑内外部空间环境，营造全龄友好、商业氛围浓厚的空间场所，综合提高消费者的满意度和舒适度。

1.3.5 保障城市安全度

优先补齐城市市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施短板，消除既有商业设施安全隐患，开展既有建筑节能绿色改造，加强新材料、新技术应用，落实绿色发展、海绵城市、韧性城市、智慧城市、无障碍环境等建设要求。

1.4 工作原则

1.4.1 坚持市场主导

传统商业设施更新总体上按照自愿的原则，由物业权利人根据建筑条件、市场需求等情况自主决定。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。

1.4.2 坚持政府引导

政府部门在传统商业设施更新工作中要在项目审批、市场监管等方面进一步优化营商环境；在交通组织、环境提升、智慧建设等方面为市场主体提供良好的发展环境；发挥财政资金的引导作用，调动市场主体开展商业设施更新的积极性。

1.4.3 坚持软硬结合

开展传统商业设施更新要统筹考虑建筑安全结构等硬件和运营管理等软件的更新，在推进设施空间载体建设的同时，要注重优化功能布局和业态结构，加强业态融合，创建智慧场景，提升整体品质。

1.4.4 坚持因地制宜

市场主体开展传统商业设施更新要突出功能定位，结合自身优势和资源禀赋，聚焦瓶颈问题，大胆改革创新，按照以“一圈一策”、“一店一策”的方式推进实施，积极探索更新的新模式、新路径。

1.5 编制依据

1.5.1 相关政策条例

(一) 整体性要求

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法》

《北京市城市更新条例》

《北京市土壤污染防治条例》

《北京市户外广告设施、牌匾标识和标语宣传品设置管理条例》

《关于实施城市更新行动的指导意见》京政发〔2021〕10号

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》

北京市各分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）

《北京市城市更新专项规划》

《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纲要》等

（二） 商业设施相关

《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》京规自发〔2021〕140号

《北京市促进商业步行街高质量发展的指导意见》京商规字〔2022〕11号

《北京市商业消费空间布局专项规划（2022年-2035年）》

《城市商圈建设指南》

《北京市商业服务业设施空间布局规划》

《北京市户外广告设施设置专项规划(2022年-2035年)》等

（三） 审批流程相关

《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》市规土发〔2018〕69号

《“多规合一”协同平台工作规则》市规土发〔2018〕89号

《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》京政办发〔2022〕5号

《建设项目规划使用性质正面和负面清单》市规土发〔2018〕88号

《北京市地下空间使用负面清单（2022年版）》京人防发〔2022〕72号

《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》自资办发〔2023〕47号

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》自资发〔2023〕89号

《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

《北京市关于深化城市更新中既有建筑改造消防设计审查验收改革的实施方案》

《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等

1.5.2 相关标准规范

(一) 建筑相关

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

《屋面工程技术规范》GB50345-2012

《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210-2018

《商店建筑设计规范》JGJ48-2014

《北京地区建设工程规划设计通则》

《建筑立面装饰设计技术导则》

《商业外立面标准化设计导则》

《城市地下商业空间设计导则》

《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》

《北京城市色彩城市设计导则》

《建筑第五立面优化设计指引》等

(二) 结构相关

《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021

《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021

《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015

《建筑抗震鉴定标准》GB55023-2009

《建筑抗震加固技术规程》JGJ116-2009

《房屋结构综合安全性鉴定标准》DB11/637-2015

《房屋结构检测与鉴定操作规程》DB11/T849-2021

《地下结构抗震设计标准》GB/T51336-2018 等

(三) 给排水相关

《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019

《建筑给水排水与节水通用规范》GB55020-2021

《城镇给水排水技术规范》GB50788-2012

《室外排水设计标准》GB50014-2021

《室外给水设计标准》GB50013-2018

《建筑中水设计标准》GB50336-2018

《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400-2016 等

(四) 暖通相关

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012

《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2020

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242

《公共建筑节能设计标准（北京地区）》DB11/687-2015

《既有公共建筑节能绿色化改造技术规程》DB11/T1998-2022

《公共建筑节能改造技术规范》 JGJ176-2009 等

(五) 电气相关

《民用建筑电气设计标准》 GB51348-2019

《供配电系统设计规范》 GB50052

《低压配电设计规范》 GB50054

《20kV 及以下变电所设计规范》 GB50053-2013

《建筑物防雷设计规范》 GB50057-2010

《交流电气装置的接地设计规范》 GB/T50065-2011

《电力工程电缆设计标准》 GB50217-2018

《建筑照明设计标准》 GB50034-2013

《10kV 及以下配电网设施配置技术规范》 DB11/T1894-2021

《城市副中心新型电力系统 10kV 及以下配电网设施配置技术规范》

DB11/T2077-2023

《商店建筑电气设计规范》 JGJ392-2016 等

(六) 场地环境相关

《城市绿地设计规范》 GB50420

《环境景观绿化种植设计》 GB03J012-2

《室外工程》 GB12J003

《北京市屋顶绿化规范》 DB11T 281-2015

《城市停车设施规划导则》

《北京市步行和自行车交通设施改善技术指南（修订）》

《北京街道更新治理城市设计导则》等

(七) 智能化相关

《建筑电气与智能化通用规范》GB55024-2022

《智能建筑设计标准》GB50314-2015

《安全防范工程技术标准》GB50348-2018

《安全防范工程通用规范》GB55029-2022

《公共建筑光纤宽带接入工程技术标准》GB51433-2020

《综合布线系统工程设计规范》GB50311-2016 等

(八) 消防相关

《建筑防火通用规范》GB55037-2022

《消防设施通用规范》GB55036-2022

《建筑设计防火规范》GB50016-2014

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014

《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017

《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018

《消防安全疏散标志设置标准》DB11/T 1024—2022

《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》（2023 年版）等

(九) 导视系统相关

《公共建筑标识系统技术规范》GB / T51223-2017

《公共信息导向系统设置原则与要求》GB/T15566-2020

《应急导向系统设置原则与要求》GB/T23809-2020

《公共信息导向系统规划设计指南》GB/T38654-2020

《公共信息图形符号》GB/T10001.5-2021

《公共信息导向系统导向要素的设计原则与要求》GB/T20501-2018 等

(十) 绿色建筑相关

《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019

《既有建筑绿色改造评价标准》GB/T51141-2015

《绿色商店建筑评价标准》GB/T51100-2015

《绿色商场》GB/T38849-2020

《近零能耗建筑技术标准》GB/T51350-2019

《绿色建筑评价标准》DB11/938-2022

《绿色建筑评价标准》DB11/T825-2015 等

(十一) 海绵城市相关

《海绵城市建设评价标准》GB/T51345-2018

《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400-2016

《海绵城市建设设计标准》DB11/T1743-2020 等

(十二) 无障碍相关

《无障碍设计规范》GB50763-2012

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021

《公共建筑无障碍设计标准》DB11/1950-2021

《北京市无障碍系统化设计导则》等

2. 商圈更新

2.1 强化功能定位

2.1.1 衔接上位要求，差异发展

商圈更新中要按照《北京市商业消费空间布局专项规划》《城市商圈建设指南》等要求，根据商圈规划层级、功能定位、资源禀赋等因素，结合自身优势和人文特色、市场需求，实现差异化发展。

国际级商圈以面向全球、辐射全国、引领京津冀为目标，服务国际超广域和国内广域消费人群，紧抓消费国际化、在地性特征，将国际消费体验区建设成为承载首都多样国际交往功能的聚集地和引领城市高位发展的新引擎，着力打造具有全球竞争力、影响力和美誉度的国际消费金名片。

城市级商圈重点面向全市及京津冀城市群消费人群，紧抓特色化、体验性的发展趋势，创新塑造新消费、新业态下的核心场景，承载全市综合性、高能级商业活动，深度融合多样化城市功能，以 30 至 45 分钟公交可达服务市域及京津冀地区，将城市消费中心建设成为具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。

地区级商圈重点面向地区消费人群，强化商业类型的多元化与商业消费空间的社交性，依托 15 至 30 分钟慢行范围均衡打造公共活力中心，将地区活力消费圈建设成为服务承载多样生活场景的地区宜居综合体。满足购物、餐饮、文化、休闲、康养、体育、娱乐等综合性消费需求。

社区级商圈重点面向社区居民，引导商业消费空间发展重心下沉，全面提升基层商业的品质化与便利性，塑造邻里间特色交往空间，以 5 至 15 分钟步行服

务范围实现全市城镇社区级商圈全覆盖。

2.1.2 坚持集约利用，优化存量

基于商圈所处区位及服务范围内的人口规模、消费水平和消费升级需求，充分利用存量设施，在符合相关规定的条件下，允许适当增加商业功能，优化商业业态结构，完善功能配套，提高商圈消费品质。

2.1.3 鼓励功能复合，区域联动

鼓励商业与旅游、文化、体育等功能融合发展，因地制宜，结合实际需求，在商圈内增补博物馆、书店、影院、体育、演艺等设施；结合滨水空间、历史文化保护区一体化推动商圈更新。鼓励区域商业联动发展，差异化经营，满足消费者多样化、品质化、个性化、便利化、一站式消费需求，增加城市活力。

2.1.4 发展数字经济，创新引领

把握消费数字化提档升级趋势，大力发展数字经济，线上线下双轮驱动，充分利用数字化发展新动能，推动消费新业态新模式新场景的普及应用，释放消费新活力，激发消费新动能。

2.2 突出特色场景

2.2.1 创新场景驱动，构建多元生态

场景驱动。顺应消费迭代趋势，以场景驱动消费升级，以供给创新引领消费热点，统筹提升商圈综合消费能级。深入分析不同商圈自身禀赋，精准提炼场景关键特征和关键人群画像，创造沉浸式消费场景，提升人群消费体验。

多元生态。立足北京城市定位，融合文化交流、科技创新、国际交往等城市

功能，满足高端购物、文化展览、特色餐饮、休闲娱乐、金融商务等多元化消费需求。统筹推进商圈业态调整和品质升级，鼓励植入具有创新性和吸引力的特色业态，推动品质化、特色化商圈建设。

2.2.2 明确特色定位，塑造主题场景

（一）历史文化场景

场景特征：与历史建筑、历史文化街区等紧密联系、协同发展，强化历史文化风貌特色，打造兼具历史传承、文化体验、餐饮娱乐等功能的城市商业消费集聚区。

人群画像：国内外游客、文艺怀旧群体

基本指引：以北京历史文化为支撑，融入特色元素，以艺术交流、国学国潮、美食品鉴、文化演艺等活动，让市民在北京文化底蕴中穿越城市历史，感受生活之美。

业态指引：特色文化演艺、特色美食品鉴、类文玩创意、文化展览巡演、特色品牌节会、特色 IP 经济、国学教育等。



图 1：历史文化场景、国际交往场景示意图（引自网络）

（二）国际交往场景

场景特征：与外国驻华使馆区、外交外事活动区等场所紧密联系、协同发展，

推动商业消费空间与国际交往功能复合发展，打造国际交往活跃的城市商业消费集聚地。

人群画像：国际游客群体、商务群体

基本指引：云集全球知名品牌、国际新品潮品，汇集首店、首展、首秀、首发、买手店、集合店等具有品牌溢价和社交价值的业态，体现城市品牌吸附力、时尚风尚引领力，打造时尚消费富集地。

业态指引：首店经济、创意体验、时尚秀展、美食品鉴、跨境体验、买手服务、AI 定制、数字交互娱乐等。

(三) 科技创新场景

场景特征：与科技创新产业集群、科技园区等紧密联系、协同发展，推动商业消费与创新业态融合发展，打造兼具科技研发、创新休闲、餐饮服务等业态，科技创新特色鲜明的城市商业消费集聚地。

人群画像：高知识群体、时尚青年群体、商务群体

基本指引：基于新一代信息技术驱动，加速新技术与消费领域的融合交集，通过丰富科技产品供给，增强科技互动娱乐体验，强化科技与消费结合，让消费者感受未来消费场景。

业态指引：数字文创、创意孵化、智慧科技、云服务、数字娱乐、超感体验、智能猎奇、无人服务、电子竞技等。

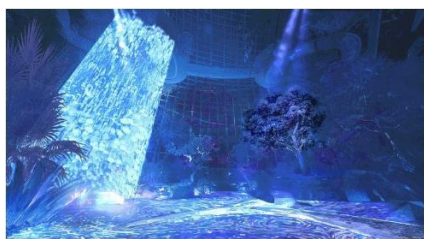


图 2：科技创新场景、休闲活力场景示意图（引自网络）

（四） 休闲活力场景

场景特征：与特色活力休闲场所紧密联系、协同发展，强化创新活力发展，打造兼具购物休闲、康体娱乐等业态，主题场景突出的城市商业消费集聚地。

人群画像：家庭消费群体、轻休闲群体、健康活力群体

基本指引：增强本地文化体验功能、本土品牌孵化功能，重点发展休闲娱乐、潮流运动、品牌孵化等板块，植入新业态、新模式，强化休闲活力体验。

业态指引：亲子消费、全时段消费、美食品鉴、成长教育、文化生活体验、健康管理、共享服务等。

（五） 文旅体验场景

场景特征：与文化艺术设施、体育场馆、旅游风景区等场所紧密联系、协同发展，推动商业消费与人文景观、文体产业等复合发展，打造兼具文体休闲、艺术体验等新业态，文旅体验特色鲜明的城市商业消费集聚地。

人群画像：健康活力群体、文艺青年群体、家庭消费群体

基本指引：围绕增强文艺消费体验功能和文艺创作功能，重点发展音乐演艺、创意设计等创意经济，植入文化 IP、联名跨界等新业态。

业态指引：音乐演艺、创意孵化、网红消费、全民体育、运动赛事、康养度

假、教育培训、联名跨界等。



图 3：文旅体验场景、交通枢纽场景示意图（引自网络）

(六) 交通枢纽场景

场景特征：与城市对外、对内交通空间紧密联系、协同发展，以机场、轨道交通站点等交通枢纽为核心，打造兼具流动中转、购物餐饮、休闲娱乐等功能的城市商业消费集聚区。

人群画像：游客群体、商务群体

基本指引：打造多购物中心连接、地上地下贯通、周边区域联动，集商业购物、商务办公、酒店住宿等多功能于一体的生态集群，增加体验性、互动性、社交性消费布局，拓展辐射半径。

业态指引：便捷零售、创意设计、潮流时尚、多元化品质餐饮、智慧服务、夜间消费、文创纪念等。

(七) 生态观光场景

场景特征：与山、水、林、田、湖、草等自然生态要素充分结合、协同发展，注重引入山水田园风光，打造兼具休闲观光、生态体验等业态，生态环境优美的城市商业消费集聚区。

人群画像：健康活力群体、亲子度假群体、银发养生群体

基本指引：充分尊重和保护生态本底，促进公园、绿道生态价值转换，实现自然生态资源与身心体验的互动参与。

业态指引：生态体验、公园 **LIVE** 演艺、绿色产品零售、**AR** 互动娱乐、沉浸式演艺、无人租赁服务等。



图 4：生态观光场景、特色产业场景示意图（引自网络）

（八）特色产业场景

场景特征：与特色小镇、创意产业园区等特色产业集聚区紧密联系、协同发展，打造兼具时尚生活、艺术体验等业态，产业特色活力鲜明的城市商业消费集聚区。

人群画像：文化创意群体、文艺青年群体、艺术家群体

基本指引：通过吸引时尚、个性、前卫的创意者、艺术团队、文艺青年，打造工艺美学汇聚地，从视觉、听觉、味觉等方面融入民俗文化、国风等元素，展现城市独特气质，增进消费者对多元艺术的了解与体验。

业态指引：创意设计、艺术演艺、二次元消费、文化 **IP** 塑造、创意孵化、买手服务、联名跨界等。

2.3 提升整体风貌

2.3.1 保留特色风貌，传承文化底蕴

特色风貌延续。在商圈更新改造中，保护城市古建筑、古街道等历史文化遗产，尊重具有历史文化价值和地域特色的空间格局、建筑风貌、绿地水系等空间要素，鼓励通过当代设计与建造手法，融入传统文化元素，延续北京特色风貌，传承历史文化底蕴。

2.3.2 提升整体风貌，注重可识别性

整体风貌协调。结合商圈不同区位、规划层级及功能定位，强化商圈风貌的整体性塑造。现代型商圈应简洁、现代，富有设计感，历史文化型商圈应保护传统风貌、运用历史符号，展现文化底蕴。同一商圈的建筑风格应尽量协调统一，加强对城市肌理和空间格局的把控，注重建筑材质、色彩的主次搭配，选用与整体风貌匹配的城市家具。

商业风貌塑造。鼓励在延续特色立面要素的基础上，匹配商业属性，在材质、色彩等方面适度创新，运用新材料、新技术更新建筑立面，增强商业活力氛围。鼓励将立面改造和灯光照明、广告展示、多媒体等科技化表现手段结合，塑造有辨识度、有吸引力的商圈形象。鼓励以创意多元的展示形式，设置景观化、艺术化、场景化的户外广告设施，突出多层次、多元化的商圈特色，打造地区活力节点，营造共融共生的商业氛围。

2.4 加强交通组织

2.4.1 优化交通网络，推动无缝衔接

通达连续。加强跨区域交通互通互联，完善道路分级，打通商圈交通微循环，提高交通通行连续性；合理规划建设慢行系统，实现人车分流、机非分流，保障商业街区步行系统的连续性；限制在快速路与主干路两侧设置吸引大量车流、人

流的商业建筑出入口，减少商业人流对周边交通的影响。

无缝接驳。加强商圈和轨道、公交站点的衔接，提供清晰的标识引导系统；注重慢行接驳，加强公共交通与私人交通的换乘，打造连续、便捷的换乘路径；引导人群低碳出行，打造“轨道+公交+慢行”的低碳交通体系。

2.4.2 整合停车资源，提高停车效率

完善停车配置。完善商圈停车设施建设，引入停车引导系统等智能化信息管理手段，合理规划临时停车区，鼓励采用地下停车、立体式停车，集约用地，提高停车效率，鼓励增设新能源汽车充电桩。

整合停车资源。充分整合、释放商圈现有停车资源，因地制宜灵活选用停车组织方式。规范社会停车场管理，鼓励设置分时段共享停车设施。加强共享单车管理，合理划定专用停放区域，采用电子围栏等方式进行有效监管。

2.4.3 强化慢行系统，鼓励步行体验

慢行优先。完善商圈的慢行系统，通过增加步道通行空间、设置安全岛等方式提高步行空间的连续性、安全性。周边道路可采取道路稳静化措施，加强限速管理。采用增设慢行优先标识等形式，强化慢行路权。

步行体验。推动立体步行廊道系统建设，灵活采用地下通道、过街天桥、空中连廊等通行方式跨越路口或建筑。贯彻绿色出行理念，营造舒适的步行体验和良好的视觉景观环境，提升商圈消费氛围。

2.5 优化空间环境

2.5.1 提升空间品质，激发多元活力

品质提升。商圈公共空间应满足购物人群商业休闲需求，兼顾短时社交、商务洽谈等商务需求。鼓励设置公共艺术设施，提升环境艺术氛围，精细化设计标识标牌、家具小品等景观要素、完善适老化和无障碍设计，综合提升空间环境品质。

激发活力。鼓励拓展商圈公共空间，充分利用边角地、废弃地、闲置地，通过功能置换、场景营造等方式为消费者提供休憩、交流、活动的开放空间，满足消费群体多元需求，激发商圈活力。

2.5.2 完善三大设施，营造全龄友好

设施完善。探索“三大设施”复合利用模式，紧扣“七有”目标和“五性”需求，强化商圈公共服务、市政和安全设施的支撑能力。加强跨区域配套设施统筹规划，提高商圈内设施利用率和集约化水平，根据需求补足三大设施，保障商业空间的服务能力。

全龄友好。结合商圈定位，结合不同区位和规模的公共开放空间，完善夜间照明、安防、休憩等基础设施，选择性增加休闲运动、科普教育、儿童娱乐等活动设施，完善盲道系统及无障碍服务设施，创造全龄友好的公共空间。

2.6 加强智慧建设

2.6.1 加强基础设施建设，打造智慧场景

智慧建设。加强智慧化、数字化建设，推动 5G 通信、物联网等智慧基础设施建设，鼓励利用人工智能、云计算、大数据等新一代信息技术，创造新消费模式。

智慧场景。利用人脸识别、数字孪生等数字化手段，推动消费场景与数字技

术对接，将文化、主题、艺术与商圈融合发展，打造互动式、沉浸式消费场景。

2.6.2 建立智慧服务平台，推动智慧服务

智慧平台。鼓励搭建城市商业消费空间大数据智慧平台，打通城市供给侧与消费需求端信息流，提升商圈智慧化、精细化运营管理水平。

智慧服务。鼓励打造数据智能中枢，支撑商圈为消费者提供智能停车、智慧导购、精准营销、移动支付、智能安防等智慧服务。探索推进无人超市、无人商店、无人餐厅等新业态新模式发展，增强消费者对无接触式自助便利化消费的体验。

2.7 创新运营管理

完善商圈统筹管理机制，鼓励成立商会、协会联盟等组织，探索“多方共管、行业自治”模式，发挥行业自治能动性，实现规范化管理、高效率运营和常态化监督。

3. 单体商业设施更新

3.1 功能业态引导

3.1.1 多元化业态复合

强化功能定位。把握消费领域新增长点和变化趋势，进行广泛的市场调研，综合考虑企业自身优势、服务特色、消费群体以及建筑区位、配套设施等场地现状条件，明确功能定位，合理确定业态结构。

复合多元业态。根据消费需求适当调整增加餐饮、娱乐、休闲、亲子等业态比例，结合数字技术，导入代入式、沉浸式、体验式业态，引导多业态复合经营，提高消费黏性，推动传统消费业态转型升级，释放消费新活力。

3.1.2 体验式业态赋能

导入体验式业态。通过商业设施更新，进一步增加消费供给能力，植入年轻、时尚、运动、健康等元素，结合信息数字技术，导入代入式、沉浸式、体验式业态，通过多元化的互动方式，增加消费体验。

提高消费参与感。鼓励开展音乐会、时装秀、艺术展览、美食节等具有表演性、观赏性和参与性的娱乐与体验活动，丰富消费内容，提升消费参与感。充分挖掘利用自身资源禀赋，打造消费 IP，扩大宣传力度，激发消费潜力。

满足个性化定制。鼓励引入独特的品牌和主题店铺，打造不同风格和特色的购物区域，借助科技手段，提供定制服装、定制饰品等个性化定制服务，满足消费者个性化需求。

3.1.3 场景化社交属性

强化社交属性。深化情感社交链接，构建商业生态系统。鼓励通过公众号、社交媒体平台、线下活动等方式，打造社交互动场所，满足新时代消费者社交属性需求，增强品牌形象和忠诚度，提高消费转化率和复购率。

注重美学打造。注重空间美学设计，通过独特的建筑、艺术装饰和环境营造，将游戏活动、科技氛围、艺术展览等不同附加元素植入，打造舒适、富有艺术氛围的购物场所。

3.2 建筑主体更新

3.2.1 商业风貌塑造

强化商业风貌。匹配商业定位，与场地环境协调，整体塑造建筑风格，打造创新活力、魅力多元的商业风貌形象。建筑更新应选择环保适宜的建筑外立面材料，搭配合理的建筑色彩，注重商业建筑可识别性设计。涉及传统风貌建筑的应符合国家和北京市现行相关法律法规、标准规范的规定。

丰富立面照明。立面照明应与区域照明相协调，适应商业设施的功能、特点和文化，突出商业主题和气质，达到安全、美观、舒适和节能的效果。可采用多种照明结合的方式，分清照明主次，注重互相配合，兼顾考虑总体效果，实现照明的多样性和动态性，增加商业空间的趣味性和活力性。在保证照明总体效果的同时，应防止照明产生光污染。

规范户外广告牌匾。设置牌匾应当与街区的功能定位、历史文化相协调，符合街区城市规划确定的风貌要求，并与建筑物外立面造型、风格和色彩相和谐，兼顾白天和夜间的视觉效果。设置户外广告设施应符合所在街区户外广告设施设置规划的相关要求，应体现区域或相关企业文化内涵和特色，同一街区内的店铺

招牌不宜采取统一样式、统一色彩、统一字体等同质化方式设置。经认定的老字号企业，除设置店铺招牌外，可设置体现历史文化传统的匾额和楹联；有条件的可采用石雕、木雕形式，在建筑外立面实体墙面适当位置附着设置一处介绍老字号起源、历史和企业特色的铭牌。连锁经营的店铺可以沿用同一品牌的设计风格、色调设置店铺招牌，并保持与建筑物外立面造型、周边景观相协调。

优化第五立面。商业设施第五立面更新应以提升城市整体风貌为目标，以安全、整齐、有序、美观为原则，与整体建筑造型或整个屋顶一体化设计，统一考虑材质、样式、色调等外观因素，避免杂乱放置及乱搭违建。屋顶空间作为商业经营的室外扩展部分时，宜与室外景观或休憩空间结合设计，完善相关配套设施，提升商业闲适氛围。鼓励发展屋顶绿化、立体绿化。

3.2.2 内部空间重构

合理布局空间组织。商业设施空间更新应与市场定位、消费者行为需求、原有建筑结构特征相匹配。鼓励优化提升内部商业动线，避免出现商业空间死角，营造充满活力的商业氛围。鼓励通过局部拆改，优化整合现有商业空间，适配新型消费场景植入需求，增强商业空间适用性和灵活性。在符合规划和安全等规定要求下，鼓励商业功能复合发展，促进产业转型，增加城市活力。

高效利用地下空间。鼓励地下空间复合商业功能，统筹建设地上地下商业空间，集约利用土地，提升功能集聚度。地下商业空间考虑与地铁车站及地下轨道交通有效结合，构建立体商业格局。商业地下空间应采取防火、防洪、抗震、防爆等防灾安全措施，并符合《建筑防火通用规范》GB55037、《地下结构抗震设计标准》GB/T51336等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

创意塑造内部装修。商业设施内部装修注重创意主题元素表达，营造特色主

题场景，塑造空间故事性，创造舒适且有视觉美感的购物环境，满足现代商业营销模式和消费者需求。采用的建筑内部装饰材料应符合环保、节能要求，并符合《民用建筑通用规范》GB55031、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

3.2.3 加固建筑结构

开展结构鉴定。当传统商业设施发生改建、扩建、移位以及建筑用途或使用环境改变；日常使用中发生安全隐患；达到设计工作年限需要继续使用等情形时需要进行结构鉴定。商业设施综合安全性鉴定要求综合考虑建筑的抗震构造和承载力等因素所具有的抵抗地震作用的能力，并对建筑物的承载能力、整体稳定性等安全性，以及适用性、耐久性等使用性进行调查、检测、分析、验算和评定。结构鉴定应符合《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

地基基础加固改造。应挖掘既有建筑地基承载力的提高潜力，尽量避免破坏既有结构底板，减少地基基础的加固工作。如确需加固，应对建筑地基基础及上部结构进行鉴定，宜在不影响或尽量少影响建筑使用的条件下进行加固施工。当结构改造后的基础承载力不满足设计要求时，可采取地基加固、加深基础、柔性基础改为刚性基础等加固改造方法。

上部结构加固改造。改造应结合现状结构，保留可利用的结构构件，减少不必要的拆改，减轻或避免对原结构的破坏。上部结构加固应遵循先整体后局部的原则，首先考虑结构整体稳定性，重点处理关键及重要的结构构件。对抗震承载力不满足要求的结构构件优先选用消能减震的方式加固，加固改造应符合《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

涉及结构改造的内容及构件。可能引起商业设施结构改造的类别主要包括整体改造、局部改造，通过对实际案例的分析和经验判断，可能涉及的改造内容及对应的改造构件如图 5 所示，以供参考。

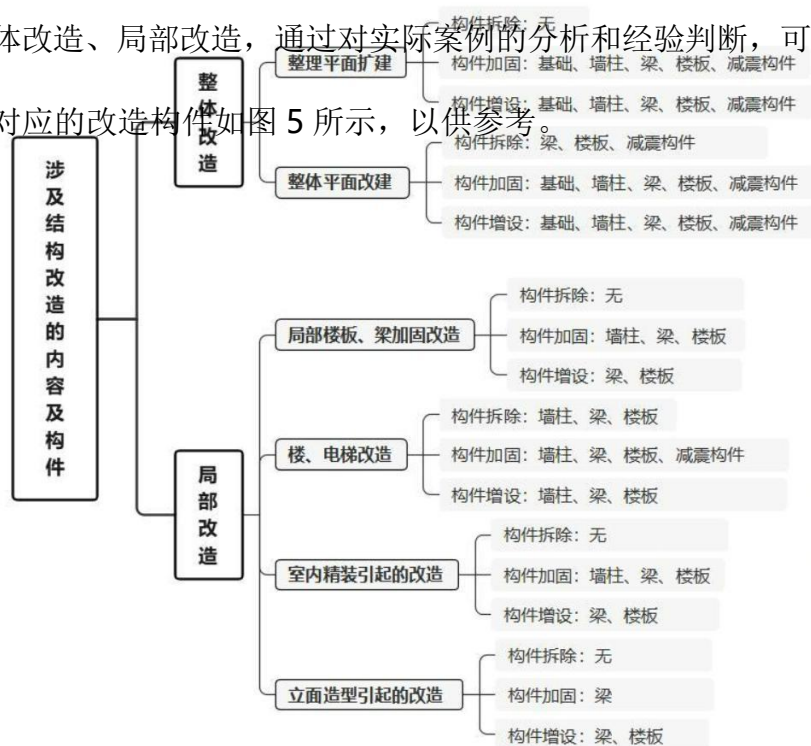


图 5：改造内容及改造构件关联图

3.2.4 提升设备设施

给排水系统。商业设施给排水系统改造应综合考虑各种因素以实现安全、可靠、环保和经济的目标。应确保供水系统的可靠性和稳定性，满足商业建筑的用水需求；应合理规划排水管线路由，包括雨水排放、污水排放和废水处理等，确保排水畅通且符合环保要求；应重视消防给水系统的设计，确保火灾时的灭火水

源充足；应实施节能与节水措施，如采用节水型卫生器具、循环利用水资源等。在设计过程中，还应考虑管道布局、设备选型、水质处理等方面的问题，以确保整个系统的高效运行。升级改造应符合《建筑给水排水设计标准》**GB50015**、《建筑给水排水与节水通用规范》**GB55021** 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

暖通系统。商业设施供暖、通风、空调系统改造应统筹兼顾节能、环保和投资效益，创建满足商业需求、健康舒适的室内环境。当供暖、通风及空调系统不能满足使用功能的要求，或有较大节能潜力时，应根据建筑物的用途、规模、使用特点、室外气象条件、负荷变化情况等因素，选择合适的暖通空调系统类型和设备选型配置，并定期进行维护和保养。当建筑功能分区变化、机房位置限制或规范条例更新时，应对防排烟系统进行同步改造。为保障商业空间品质，宜提升空调新风系统，应满足人员卫生、补偿排风、保持室内正压的要求，具体措施包括优化通风、空调系统、使用新风净化设备、应用绿色建筑材料、加强室内环境监测、适当设置室内绿化等。升级改造应符合《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》**GB50736**、《通风与空调工程施工质量验收规范》**GB50243** 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

电气系统。商业设施电气系统改造应以满足使用需求、确保使用安全、兼顾经济性为目标。在对既有建筑供配电系统、照明系统和防雷接地系统现场检查、评定的基础上，根据改造后建筑物的用电负荷情况和使用需求进行供配电系统、照明系统和防雷接地系统设计。当配置充电场所，应按照充电基础设施的相关技术要求预留安装条件。升级改造应符合《民用建筑电气设计标准》**GB51348** 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

3.3 场地环境优化

3.3.1 梳理交通流线

慢行交通优先。慢行交通应与场地周边的步行系统衔接，注意慢行人群与公交站点、轨道交通站点、出租车泊车区的有效接驳，减少慢行交通与车行交通之间相互影响，构建步行优先、系统连续、注重体验的慢行交通空间。

机动交通可达。结合场地情况确定交通组织方案，提高场地内部通行服务能力，保障场地内部道路交通系统供需平衡，优化商业场地与城市主要道路、重要功能区的交通衔接，保证车流可达性与疏散的便捷性。

货运交通避让。货运交通组织力求流线简捷明确、通畅不迂回，最大限度地缩短流线，条件允许应设置专用运输通道，且不应影响主要顾客人流，尽量减少人、货、车在流动过程中的动线冲突。

3.3.2 完善停车系统

集约利用停车空间。合理确定停车设施的数量和布局，引导形成可持续的静态交通供需关系。鼓励增设智能立体停车设施或地下车库等，提高停车效率，集约利用停车空间，尽可能减少地面停车空间。

公共区域停车治理。根据需求设置适当容量的非机动车停车区域，完善非机动车停车系统，加强公共区域停车治理，推动提升商业地块慢行出行品质、倡导市民绿色出行。

引入智能停车系统。引入智能停车系统，宜配置停车引导、不停车收费、停车预约、停车共享、反向寻车、停车充电、自动泊车等信息服务功能，实现停车资源精准定位和灵活调配，保障机动车停车系统高效组织，提升周边城市交通效

率。

3.3.3 营造景观环境

重塑公共空间。加强入口空间的引导性；结合沿街商业塑造开放、通透、丰富的沿街空间；合理利用边角地、微空间，满足周边城市居民的生活、休憩、交往等需求；符合相关条件的，可以利用屋顶空间拓展室外商业功能；围绕地下空间出入口设置下沉广场、半地下空间等，进行多重立体空间营造。

强化商业氛围。充分结合传统商业设施的资源禀赋、空间特质、功能业态，策划不同空间的主题功能，商业内部商业功能向外部场地延伸，塑造可承载展览展示、街头表演、主题活动等活动形式的场所，突出差异化、辨识度，营造独特的商业氛围。

构建互动性场景。提升雕塑小品、家具座椅、LOGO 标识、照明设施等景观元素的艺术化设计，鼓励增设互动性景观设施，适度结合声、光、电、数字孪生等新型技术，构建沉浸式的消费场景，形成特色的商业 IP，增强商业活力。

3.4 专项系统升级

3.4.1 保障消防安全

符合消防相关政策、法规、标准。传统商业设施更新，原则上应执行现行国家工程建设消防技术标准，受条件限制确有困难的，应按照《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》等北京市相关法规和技术规范、标准的规定，根据建筑的现状和改造后的建筑规模、火灾危险性和商业使用用途等因素确定相应的防火技术要求，并达到既有建筑改造防火设计的安全目标、功能要求和性能要求，不低于建成时的消防技术标准。

满足功能要求。传统商业设施更新防火设计应满足建筑的承重结构，应保证其在受到火或高温作用后，在设计耐火时间内仍能正常发挥承载功能；建筑应设置满足在建筑发生火灾时人员安全疏散或避难需要的设施；建筑内部和外部的防火分隔应能在设定时间内阻止火灾蔓延至相邻建筑或建筑内的其他防火分隔区域；建筑的总平面布局及与相邻建筑的间距应满足消防救援的要求。

3.4.2 健全智慧应用

升级设备管理系统。改造升级设备管理系统，包括建筑设备监控、建筑能效监管、空气质量监测等系统，有效提升建筑设备的运行管理水平，降低建筑运行能耗，打造绿色、健康、适用的商业空间。

健全公共安全系统。改造升级公共安全系统，包括视频监控、入侵报警、电子巡查、出入口控制、停车管理等系统，提高商业设施的安全管理水平，保护人身安全和财产安全。

提升智慧服务系统。结合市场需求提升智慧服务应用，包括智能营销服务、导购服务、电子会员服务、即时配送服务、智慧支付服务、智能推送服务、智能共享停车服务、无人商超服务、无人餐厅服务等系统，提升用户体验。

强化信息应用系统。充分利用云计算、大数据、物联网等信息技术，提升数据的收集、分析和存储能力，提高系统的灵活性、可扩展性、兼容性，在保障商业设施全生命周期运营管理的同时，为商圈智慧管理提供支撑。

3.4.3 规范导视系统

信息准确直观。商业设施导视系统应为顾客提供购物和公共设施等信息，应适应使用者习惯，契合商业空间动线，在关键节点处合理规律设置，应遵循规范

性、醒目性、一致性、协调性、系统性、安全性的设计原则。

交通导向准确。应在临近商业设施的道路、道路平面交叉口、公共汽车(无轨电车)站和城市轨道交通车站设置引导顾客进入和离开商业设施的导视系统，并为车辆设置机动车停车场导向标志。

购物导向清晰。应向顾客提供清晰的商品分布和销售信息，应在商业设施主要通道上悬挂指示楼梯、电梯、公共卫生间等的导向标志，保证顾客方便、迅速、准确地获得购物信息及公共设施等信息。

3.4.4 推动建筑绿色发展

全寿命期绿色低碳。结合商业设施的具体业态和规模，应关注建筑全寿命期内建筑绿色发展性能，提升建筑运行和维护的绿色化、精细化、智能化水平，更新活动中应落实既有建筑节能绿色化改造等绿色发展要求，提升安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等性能，减少资源能源消耗、污染和碳排放。

可再生能源利用。充分利用场地的自然资源条件，开发利用可再生能源，如太阳能、水能、风能、地热能、生物质能等以及通过热泵等先进技术取自自然环境（如大气、地表水、污水、浅层地下水、土壤等）的能量。可再生能源的使用不应造成对环境和原生态系统的破坏以及对自然资源的污染。

推动绿色商场建设。鼓励商业设施运营单位建立绿色管理制度、推广应用节能设施设备、完善绿色供应链体系、开展绿色服务宣传、引导绿色消费理念、开展资源循环利用等绿色商场创建行动。绿色商场建设应符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378、《绿色商场》GB/T38849 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

3.4.5 推进海绵城市建设

因地制宜建设。商业设施海绵建设应注重源头减排，满足规划关于径流总量、径流污染、径流峰值的控制要求，按海绵城市建设要求因地制宜采取雨养型屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施，提高雨水积存和蓄滞能力。

海绵城市措施。在非机动车道、人行道、步行街、停车场、广场等扩大使用透水铺装；景观水体和低洼地应设置雨水汇入、调蓄、溢流排放等设施，低洼地的植物应兼有耐污和耐淹功能；建筑的绿地下凹率、透水铺装率和单位硬化地面配建调蓄容积等指标应符合《海绵城市建设评价标准》GB/T51345 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

3.4.6 增加无障碍设施

无障碍通行流畅。遵循通用设计、合理便利、广泛受益的原则，构建设施齐备、功能完善、信息通畅、体验舒适的商业无障碍环境，在商业设施空间应通过无障碍通行设施连接，形成连贯的无障碍通行流线。

无障碍专项设计。应对商业设施内的主要商业功能空间进行无障碍专项设计，内容包括：无障碍购物、无障碍器具使用、无障碍影视观览、无障碍就餐休闲、无障碍社交互动、无障碍家庭活动和无障碍消费支付等。

无障碍设施完备。应在无障碍出入口处设置无障碍服务设施位置示意图，建筑入口、走道、平台、门、门厅、楼梯、电梯、公共卫生间、盲道、轮椅席等位置应依据建筑性能配有相关无障碍设施。无障碍设施建设应符合《无障碍设计规范》GB50763 等国家和北京市现行相关标准规范的规定。

4. 项目实施

4.1 单体商业设施更新实施程序

4.1.1 确定实施主体

商业设施更新项目为单一物业权利人的，由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。

4.1.2 编制实施方案

实施主体应在开展项目现状评估、房屋建筑性能评估、消防安全评估、更新需求征询、资源整合等工作的基础上，结合项目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。

4.1.3 审查决策

经物业权利人同意或者依法共同表决通过的实施方案，按照本市相关规定，由实施主体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。

4.1.4 手续办理

实施主体可以依据审查通过的实施方案，按本市相关规定申请办理投资、土

地、规划、建设等行政许可或者备案。

4.2 商圈更新实施程序

以商圈为更新单元的，应先行确定更新统筹主体。统筹主体由区城市更新主管部门会同有关行业主管部门，经区人民政府授权后共同确定。统筹主体负责编制商圈更新实施方案，并统筹、推进更新项目的实施。实施方案编制、审查决策及各项目实施按 4.1 规定执行。

4.3 特殊情形办理

4.3.1 建筑改造中不能达到现行标准

在保障公共安全的前提下，商业设施更新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。

商业设施更新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论证。

4.3.2 简易低风险工程建设项目

符合北京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。简易低风险工程建设项目为符合低风险等级，地上建筑面积不大于 10000 平方米，建筑高度不大于 24 米，功能单一、技术要求简单的社会投资新建、改扩建项目及内部装修项目（地下空间开发项目和特殊建设工程除外）。

4.3.3 土地用途变更手续

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；对于符合《北京市土壤污染防治条例》第三十六条所列情形的，应按相关规定进行土壤污染状况调查。