**《北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心****A1楼等11栋楼改造项目城市更新实施方案》起草说明**

一、制定背景

### 项目背景：北京服装学院（通州校区）选址城市副中心设计小镇，功能定位为时尚艺术赋能区，采取包括设计小镇创新中心地块等三个地块的一校多址方案，带动区域产业整体发展。

### 项目区位：北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心改造项目位于北京城市副中心1102街区西北部，东至张凤路，西至现状路，南至四环医药，北至京塘路辅路，项目总用地面积约225亩，现状地上建筑面积约19.74万平方米。项目拟分二期五批次实施城市更新，满足北京服装学院办学需要。

1. **更新实施范围：**本次城市更新项目实施范围为北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心A1、A2、A4、A5、A6、A9、A12、C1、C3、C9、C10楼建筑单体及1#地下车库、C5楼门厅。
2. **更新目标：**A1、A2、A4、A5、A6、A9、A12、C1、C3、C9、C10楼及1#地下车库由工业用地条件下的厂房及附属配套设施、设备用房、地下车库，更新为教育科研用地条件下的高校教学、办公、后勤服务用房、地下车库。为推动项目的顺利实施，实施主体北京宏泰旸投资有限公司按照《北京市城市更新条例》及《通州区城市更新项目实施方案申报及联合审查的实施意见（试行）》相关要求，编制了《北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心A1楼等11栋楼改造项目城市更新实施方案》（以下简称“实施方案”）。
3. 主要内容说明

项目城市更新实施方案包括十个章节，主要内容如下。

第一章为项目背景 北京服装学院以设计、时尚创意为特色，与设计小镇功能定位及创新生态高度契合，北京服装学院在城市副中心设计小镇采取一校多址方案，打造文化艺术高地，以时尚赋能经济社会发展。设计小镇创新中心地块用地面积约225亩，现状地上建筑约19.74万平方米，产权单位为北京宏泰旸投资有限公司。根据北京服装学院办学需要，结合规划设计进度及既有建筑利用状况，北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心改造项目城市更新计划分二期五批次实施，一期以既有建筑更新为主，分四批次实施，二期以拆旧建新建筑为主，一批次实施。一期一批次为C5、D1楼改造项目，一期二批次为A7、A8、C4、C7、C8楼改造项目，一期三批次为A1、A2、A4、A5、A6、A9、A12、C1、C3、C9、C10楼改造项目。

第二章为项目基本情况 项目位于通州区光华路甲1号院，A1、A2、A4、A5、A6、A9、A12、C1、C3、C9、C10楼及1#地下车库为工业用地条件下的厂房及附属配套设施、设备用房、地下车库。产权单位北京宏泰旸投资有限公司为北京通州发展集团有限公司全资子公司，北京通州发展集团有限公司同意以北京宏泰旸投资有限公司为实施主体，实施城市更新工作。

第三章为现状评估调查 项目用地为工业用地，权利性质为出让，用地面积约225亩。A1、A2、A4、A5、A6、A9、A12、C1、C3、C9、C10楼及1#地下车库建筑面积合计132970.51平方米，其中地上建筑面积118990.48平方米，地下建筑面积13980.03平方米。A4、A6、A9、A12、C9、C10 处于闲置毛坯状态，A1、A2、A5、C1、C3楼处于租赁使用精装修状态。实施主体已完成房屋建筑结构综合安全性鉴定，在更新改造中将按照拟更新行业设计规范进行结构加固处理。

第四章为设计方案 项目执行国家、地方、行业现行建筑设计法规、标准及规定，在满足安全、消防、抗震等规范要求的前提下委托北京市建筑设计研究院股份有限公司开展设计方案编制工作。A1、A2、A4、A5、A6、A9、C1、C3、C9楼原为厂房及附属配套设施，A12、C10原为设备用房，1#地下车库原为地下车库及设备机房。更新改造后，A1楼为实验实训楼，A2、C1楼为学院楼， A4、C3楼为公共教学楼，A5楼为行政办公、学生服务、数据中心楼，A6楼为学生宿舍，A9楼为保供人员、教师宿舍，A12、C10为设备机房，C9楼为学生食堂，1#地下车库为地下车库及设备机房，C5楼增加门厅。更新改造后建筑规模为138213.82平方米，其中地上建筑面积124233.79平方米，地下建筑面积13980.03方米，较更新改造前增加5243.31平方米。

第五章为搬迁安置方案 设计小镇创新中心现有租赁企业50家，租赁企业搬迁安置已签约49家，剩余1家正在开展搬迁协调工作，力争早日签订协议。

第六章为用地分析 设计小镇创新中心规划用地性质以M4工业研发为主，辅以少量B4综合性商业金融服务业用地，新编规划用地性质为教育科研用地。现状建筑用途转换符合政策要求。本项目实施主体已申请实行五年过渡期政策，在五年内继续按原工业用途及权利类型使用土地，后续将按政府批准的用地方式办理用地及不动产登记等手续。

第七章为资金方案 明确项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等，项目总投资估算为49610.14万元，具体投资额将随着工作深度的进展做合理的调整。本项目投资拟由市财政资金投入。

第八章为实施管理 项目前期工作、建设投资、运营管理等全部相关内容由项目实施主体组织开展，项目计划建设周期9个月，实施进度将根据实际进度进行调整。

第九章为结论及建议 项目实施主体已开展现状评估调查，委托规划设计方案，编制项目城市更新实施方案，协商表决同意项目纳入到通州区城市更新项目实施库，后续将按照城市更新政策要求实施更新改造。本项目的实施对推动北京服装学院（通州校区）的建设具有积极影响，项目以时尚赋能经济社会发展、为形成新质生产力增势赋能，具备良好的投资效益和巨大的社会效益，具备可行性，建议实施本项目。

**第十章为附件** 主要为区政府及实施主体相关会议纪要。

通州区住房和城乡建设委员会

2025年4月25日