**关于《上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目**城市更新实施方案**》起草说明**

一、制定背景

上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目位于通州区新城中心区0502街区，中仓街道上园129号院内，东至上香胡同，南至西上园二区，西、北至西上园小区。日化二厂宿舍项目始建于上世纪六十年代，现状总建筑面积约2457.5平方米，共涉及承租户86户。2018年9月，经鉴定，上园129号3、4号楼及平房综合安全性等级为Deu级，属于无加固价值危房，不适合居住。2018年底，完成全部86户居民的腾退工作。该地块的土地使用权人为北京日用化学二厂有限公司，项目代建单位为北京首都开发控股（集团）有限公司，改建后由北京首华物业管理有限公司物业分公司通州项目部负责后期物业管理工作。

为改善居民生活条件，拟将上园129号院3、4号楼及平房进行原址翻建。为推动项目的顺利实施，实施主体按照《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，编制了项目实施方案。

1. 主要内容说明

实施方案包括五个章节。第一章为项目基本情况，含区域位置、项目背景及前期工作、房产及居民情况等，明确位于通州区新城中心区0502街区，中仓街道上园129号院内，东至上香胡同，南至西上园二区，西、北至西上园小区。现状总建筑面积约2457.5平方米，共涉及承租户86户。2018年9月，经鉴定，上园129号3、4号楼及平房综合安全性等级为Deu级，属于无加固价值危房，不适合居住。2018年底，完成全部86户居民的腾退工作。第二章为项目设计方案，含现状分析及处置方案、设计方案等。明确拟将原有3、4号楼及平房拆除后，重建3号楼，新建3号楼采用折线形设计，北侧采用封闭走廊，改建后采用统一户型，户均建筑面积为40.87平方米，地上一层东侧（两间）为还建产权单位办公用房，建筑面积72.89平方米。第三章为实施计划，含项目实施流程、建设计划安排等。该地块的土地使用权人为北京日用化学二厂有限公司，项目代建单位为北京首都开发控股（集团）有限公司，改建后由北京首华物业管理有限公司物业分公司通州项目部负责后期物业管理工作。第四章为项目资金计划，含项目支出、资金来源、资金拨付及资金平衡等。该项目总投资约4962.08万元，其中，市区两级财政补助约1421.91万元，居民自筹约3540.17万元。第五章为存在问题及建议，含土地、项目验收及各委办局意见汇总等，重点对该项目面临的建筑规模增量超过30%和土地手续缺失等问题进行了阐述。

北京市通州区住房和城乡建设委员会

2024年8月15日