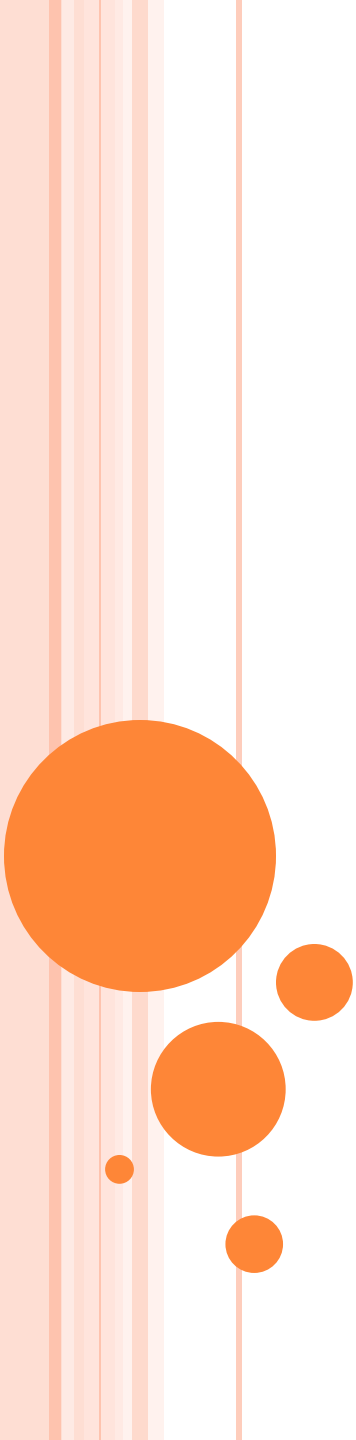




上园129号院3、4号楼及平房危旧 楼房改建项目实施方案 (通州区城市更新项目)

二〇二四年七月

前言



编制依据

本方案按照《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》、《北京城市副中心拓展区规划（2021年-2035年）》《关于印发〈老旧小区综合整治工作方案（2018-2020年）〉的通知》市政府办公厅（京政办发〔2018〕6号）、《关于加快推进老旧小区综合整治规划建设试点工作的指导意见》市规划国土委（市规划国土发〔2018〕34号）、《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》北京市住房和城乡建设委员、北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局（京建发〔2020〕178号）、《关于进一步做好危旧楼房改建项目审批工作的通知》（京建发〔2021〕220号）、《北京市通州区危旧楼房改建试点工作方案》、《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）、《关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知》（〔2023〕95号文）及相关要求制定《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）》。



第一章 项目基本情况



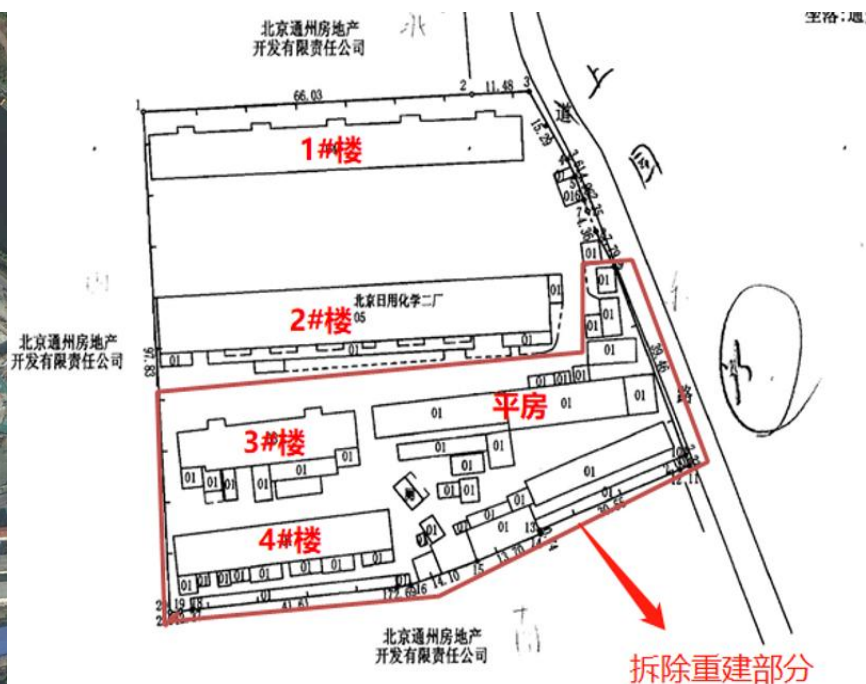
一、项目情况

(一) 区域位置

上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目（以下简称“日化二厂宿舍项目”）位于北京市通州区新城中心区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。



（日化二厂宿舍项目区位图）



（日化二厂宿舍现状图）

(二) 项目背景及前期工作

2015年，通州区继续推进老旧小区综合整治工作。通州区西上园129号，已被认定为通州区老旧小区改造项目，部分改造内容已实施完成。其中，1号楼加固、节能改造和小区停车规划等内容已完成，2号楼因1层违建问题未施工，3、4号楼及平房因存在安全隐患且为非成套简易楼不满足现今居住条件拟拆除重建或以其它方式（棚改、腾退等）安置。

2016年，通州区住房和城乡建设委员会同意日化二厂将上园129号院3、4号楼及平房确定为危房改造项目，并确定周转安置标准。

2017年7月由日化二厂发布《北京日用化学二厂危房改造宣传手册》，项目正式启动进行项目策划、评估、改造方案编制及入户调查等工作。时因北京市城市副中心新版控规正在编制，该项目暂停。

2018年9月经北京第一检测所鉴定上园129号院3、4号楼及部分平房综合安全性等级鉴定结论为Deu级，属于无加固价值危房，不适合居住。日化二厂报请通州区住建委批准对86户居民进行解危腾退，并于2018年底完成危房腾退工作。（截至今日，居民仍在外周转，周转安置费由区财政负担）

2019年1月通州区住建委下发日化二厂《北京城镇危险房屋停止住用通知书》。



2021年4月通州区建委下发《关于启动上园129号院3、4号楼危旧楼房改建试点工作的通知》（通住建委函[2021]163号），经区级审定同意日化二厂项目依据“178号文件”采用危旧楼房改建的方式进行处置。由北京日用化学二厂有限公司作为项目实施主体完成改建工作。

2022年6月，北京市规划和自然资源委员会通州分局复函通州区重大项目协调服务中心，确定本项目规划用地指标。

2022年9月，北京市规划和自然资源委员会通州分局组织召开设计方案专家评审会，上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建设计方案通过审议。嗣后，项目设计单位根据专家会意见对设计方案进行了修改完善。

2023年12月，本项目被纳入2023年第三批老旧小区综合整治名单。

2024年4月，本项目涉及地块（整小区）完成土地权属审查工作。



北京市规划和自然资源委员会通州分局

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2022年6月7日

(联系人: 王辉; 联系电话: 69543348)

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于核查中仓街道上园 129 号院用地规划 指标的复函

区重大项目协调服务中心:

贵单位《关于核查中仓街道上园 129 号院 3、4 号楼控规指标的函》收悉,经认真研究,我单位回复如下:

副中心规划指标分配到细分单元和地块,根据贵单位提供的中仓街道上园 129 号院 3、4 号楼位置示意图,经与 2018 年中共中央、国务院批复的《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016 年-2035 年)》校核,3、4 号楼宇所在地块规划用地性质为居住用地;经与《北京城市副中心组团控制性详细规划深化方案》(以下简称“组团深化方案”)核实,3、4 号楼宇所在地块规划用地性质为二类居住用地,用地面积约 0.814 公顷,建筑规模约 1.221 万平方米。组团深化方案未取得正式批复,为过程性信息,具体指标以最终审定方案为准。

特此函复。

城市副中心重点项目专家审查会意见

2022年9月30日，北京规划和自然资源委员会通州分局组织召开城市副中心重点项目审查会，研究评审近期重点项目的建筑设计方案。在听取建设单位的汇报后，专家们对参评项目进行了认真审议，形成如下意见：

一、物资学院中学、小学建筑设计方案

建议从以下方面优化方案：

1、加强与周边城市环境的关系分析，重点在交通组织方面对上下学接送与城市交通的流线方面加强论证及相应措施。

2、优化平面布局，在综合考虑相邻城市道路对基地影响、衔接周边城市关系的基础上，强化建筑布局的逻辑论证。

3、深化建筑内部空间组织，提高使用效率与质量。

4、以方案一为基础优化建筑色彩，增加木板色比例，相应重新考虑高彩度色的用色面积配比。

二、潞苑中学建筑设计方案

建议结合两个方案的优点继续深化方案：

1、优化与城市空间的关系，建筑布局和立面处理应对河道空间有所呼应，强化与滨水景观空间的联系渗透。

2、优化方案入口空间及内外部交通流线组织，优化建筑主体和连接空间的主次关系，提升内部空间组织效率，注重建筑内部空间使用细节的优化处理。

3、色彩搭配基于方案2进行优化处理。

三、北京日用化学二厂危旧楼改建设计方案评审

建议进行多方案对比，从以下方面优化方案：

1、增加对建筑所在小区环境的分析，利用本项目改造的机会能够解决老旧小区的综合性问题。

2、建筑本体不建议采用开敞走廊，使用更适合北方建筑的手法；深化户型设计更符合使用需求，充分利用转角空间优化室内空间，同时保留未来改造的条件。

3、优化建筑屋顶和立面设计，建筑风貌应与周边建筑相协调，提升改造品质。

专家组组长（签字）：

专家组成员（签字）：

2022年9月30日

北京市老旧小区综合整治联席会议办公室文件

京老旧办发〔2023〕32号

关于确认 2023 年第四批 老旧小区综合整治项目的通知

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会、各市级相关部门：

经市政府批准，现对 2023 年第四批老旧小区综合整治项目（见附件）予以确认，请市级相关部门及各区按照如下工作要求认真组织实施：

一、相关区抓紧组织做好 2023 年第四批综合整治项目的前期准备工作，积极落实改造内容，建立规范的物业管理长效机制，具备条件的加快启动实施。

二、市城市管理委应加大老旧小区综合整治专业管线改造力度，对于目前仅需管线改造的项目，直接下达专业管线改造年度计划。

1

69		上园（129 号院 3、4 号楼）	2	0.25	危旧楼改建、环境整治提升
		合计（3 个项目）	11	3.72	
70	大兴区	滨河东里二公司小区 18 号楼（2 单元、3 单元、4 单元）	1	0.23	节能综合改造、环境整治提升
71		三合南里（45-47 号楼）	3	1.54	节能综合改造
72		富强西里（12、14、16、18、20、22、24 号楼）	7	1.94	节能综合改造、单项改造及环境整治提升
		合计（6 个项目）	19	8.82	
73	平谷区	海关北街 15、17、19 号楼	3	1.23	单项改造及环境整治提升、管线改造
74		滨河小区甲 5、甲 14、甲 15、甲 29 号楼	4	2	单项改造及环境整治提升、管线改造
75		胜利小区 1、2、3 号楼	3	1.3	单项改造及环境整治提升、管线改造
76		红庙街 1 号楼	1	1	单项改造及环境整治提升、管线改造
77		光明西小区 1、2、3、4、甲 1、甲 2 号楼	6	2.45	单项改造及环境整治提升、管线改造
78		利农胡同 2、4 号楼	2	0.84	单项改造及环境整治提升、管线改造

（此件公开发布）

北京市老旧小区综合整治联席会议办公室 2023 年 12 月 22 日印发

土地权属审查告知书

编号：通权属审（2024）字第 039 号

北京日用化学二厂有限公司：

根据你单位的申请，按照《北京市土地权属审查办法（试行）》的有关规定，经调查核实，截止到 2024 年 04 月 02 日，该用地范围内现有宗地共 1 宗。具体土地权属状况见《地籍状况表》及《地籍状况图》。本告知书自下发之日起有效期为 1 年，仅限于办理相关国土资源审批事项使用。

附件：

- 1. 《地籍状况表》
- 2. 《地籍状况图》
- 3. 《界址点坐标成果表》

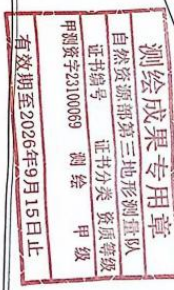
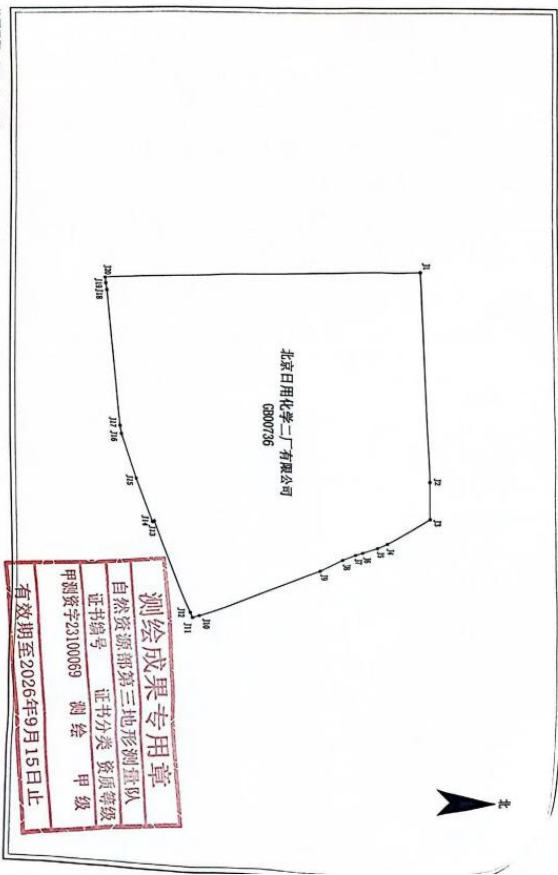
北京市规划和自然资源委员会通州分局



地籍状况表

地籍号：110112101001GB00736 单位：平方米										
土地所有权	土地所有权性质		☒ 国有土地 ☐ 村集体土地 ☐ 乡镇农民集体土地 ☐ 有争议未定							
	登记情况	是否登记	☐ 是 ☒ 否							
		土地所有权人	/	土地证号	/					
	现状情况	宗地位置	/	宗地面积	/					
		土地所有权人	/	宗地面积	/					
	土地利用现状	地类名称		地类面积						
/		/								
/		/								
/		/								
土地使用权性质	☐ 集体土地使用权 ☒ 国有土地使用权 ☐ 有争议未定									
	是否办理登记土地		☐ 是 ☒ 否							
土地使用权	登记情况	宗地面积	/	宗地性质	☐ 独用 ☐ 共用					
		宗地位置	/							
		土地使用权人	土地证号	取得方式	土地用途（地类）	终止日期	独用	分摊	合计	
		/	/	/	/	/	/	/	/	
		/	/	/	/	/	/	/	/	
	现状情况	宗地面积	8578.33	宗地性质	☒ 独用 ☐ 共用					
		土地使用权人（承受人）	土地用途（地类）	取得方式	终止日期	独用	分摊	合计	备注	
		北京日用化学二厂有限公司	/	/	/	8578.33	/	8578.33		
		/	/	/	/	/	/	/		
		/	/	/	/	/	/	/		

绘图日期：2024.4.2



绘图人：王XX

二、房产及居民情况

(一) 房产情况

日化二厂宿舍项目（即上园129号院内3、4号楼及平房）始建于上世纪六十年代，总建筑面积合计2457.5平方米，居民共计 86 户，目前均为承租状态。其中，3号楼建筑面积 926.40 平方米，涉及居民30户；4号楼建筑面积 701.40 平方米，涉及居民24户；平房建筑面积829.7平方米（254.05平方米为产权单位办公用房），涉及居民32户。

3号楼为地上三层砌体结构、4号楼为地上两层砌体结构，楼屋盖均采用预制板，均未布置圈梁及构造柱，楼体存在露筋、锈蚀等现象。平房均为单层砌体结构，墙体采用普通烧结砖及砂浆砌筑，均存在砂浆粉化、屋顶漏水等现象。

上述房屋均有房产证(无土地证)，面积数值均已经过测绘复核。



（房屋现状照片）



(现状总平面图)

北宿舍房屋基本情况表

制表日期: 2015年1月8号

序号	楼号	户数	间数	建筑面积	备注
1	1号楼	60		2688.40	
2	2号楼	80		4544.58	
3	3号楼	30		926.40	此次危改范围内
4	4号楼	24		701.40	此次危改范围内
5	平房	32		575.65	此次危改范围内
6	居委会	共86户	6	共254.05m²	此次危改范围内
7	水泵房		1		此次危改范围内
8	库房		1		此次危改范围内
9	警卫		2		此次危改范围内
10	小卖部		2		此次危改范围内
11	厕所		2		此次危改范围内
12	储藏室		22		此次危改范围内
13	人防工程				
合计		226	36	9690.48	

注: 北宿舍估算总占地面8602.36平方米。

以上为有证面积
(加固前)

(现状房屋基本情况表)

档案号: 02705

01

北京市房屋所有权登记申请书

收件号: 建字第 00990 号

收件日期: 1988 年 11 月 17 日

产别: 商品房 登记种类: 新建

座落	通州区(县) 新华里 56 号			地号	新	旧
房屋状况	合计	平房	楼房	另有共有共用的房屋		
	间数 建筑 M ²	间数 建筑 M ²	间数 建筑 M ²	间数 建筑 M ²		
	9770.3	804.3	8926.0			
	使用土地面积 M ²	土地使用证号	字第	号		
交验契证	共计 陆 件 陆 页	详见收存契证存根				
产权来源	新建	产价				
所 有 权 登 记 人						
单位名称或姓名	办公地址及电话					
现所有权登记人	北京日用化学厂 通州分厂 办公处 952.3501					
原所有权登记人						
(现) 代理人	马东平 通州分厂 办公处 952.3501 转 340					

本页由登记申请人填写

第一页



房屋位置示意图

附件一

收件号: 建字第 00990 号

房屋座落	通州区(县) 新华里 56 号			地号	新	旧
北 ↑ 红线为私有产, 兰线为公有产, 黑线为他有产。 房屋状况见附件二。						
说明						

本页由登记申请人填写。

填表人

平马章

(盖章) 1988 年 7 月 4 日

(房产证页选)

座落	通县新上园	56号	产别	全民	地号	()					
所有权人	北京日用化学厂	房屋用途	住宅	房基地总面积(M ²)	2003.3	宅地面积(M ²)					
幢号	方向	种 类	结 构	建 成 年份(代)	间 数	建筑面积 (M ²)	房基地 面积(M ²)	使用面积 (M ²)	其 中 连建房屋 面积(M ²)	临建房建筑 面积(M ²)	备 注
1	南	砼	混合	七十	1	16.6	16.6				
2	北	砼	混合	六十	1	13.8	13.8				
3	北	瓦	砖木	七十	3	51.6	51.6				
4	北	砼	混合	七十	2	46.4	46.4				
5	北	瓦	砖木	六十	12	185.5	185.5				
6	北	瓦	砖木	六十	12	187.6	187.6				
7	西	砼	混合	八十	7	109.1	109.1				
8	南	瓦	砖木	七十	5	73.7	73.7				
本 页 小 计					43	684.3	684.3				
总 计					68	809.0	809.0				
附记：另有 号房 间建筑面积 M ² 与邻户共有共用，不在以上间数以内											

附记: 另有 号房 间建筑面积 M²与邻户共有共用, 不在以上间数以内

填表 杨文斌

审查 徐河

北京市房地产勘察测绘所

07

测绘日期1984年11月22日

座落 通县 新上园 56号 产别 全民 地号 ()

所有权人 北京日用化学厂 房屋用途 住宅 房基地总面积(M²) 2003.3 宅地面积(M²)

楼号或幢号	层数	部位及房号	结构	建成年份(代)	间数	建筑面积(M ²)	房基地面积(M ²)	使用面积(M ²)	其中 连建房屋建筑面积(M ²)	备 注
-------	----	-------	----	---------	----	-----------------------	------------------------	-----------------------	---------------------------------	-----

11	2	混合六+	48	672.3	336.2					
----	---	------	----	-------	-------	--	--	--	--	--

12	3	混合七+	60	897.0	299.0					
----	---	------	----	-------	-------	--	--	--	--	--

13	5	混合七+	250	4323.0	864.6					
----	---	------	-----	--------	-------	--	--	--	--	--

13上		楼上房混合七+	1	9.4						
-----	--	---------	---	-----	--	--	--	--	--	--

14	4	混合七+	200	2698.0	674.5					
----	---	------	-----	--------	-------	--	--	--	--	--

14下		地下室混合七+	18	264.3						
-----	--	---------	----	-------	--	--	--	--	--	--

本页小计	577	8864.0	2174.3							
------	-----	--------	--------	--	--	--	--	--	--	--

总计	577	8864.0	2174.3							
----	-----	--------	--------	--	--	--	--	--	--	--

附记: 另有 号房 间建筑面积

M²与邻户共有共用, 不在以上间数以内。

附记: 另有 号房 间建筑面积 M²与邻户共有共用, 不在以上间数以内。

填表 杨文斌

审查 徐河

北京市房地产勘察测绘所

08

调查日期 78年 11月22日											
座落	通县新上园		56号	产别	全民	地号	()				
所有权人		北京日用化学厂		房屋用途		住宅	房基地总面积(M ²)			宅地面积(M ²)	
幢号	方向	种类	结构	建成年份(代)	间数	建筑面积(M ²)	房基地面积(M ²)	使用面积(M ²)	其中 连建房屋面积(M ²) 临时建筑 面积(M ²)		备 注
9	东	瓦砾木	六十	2	39.4	39.4					
10	南	灰砾木	七十	22	88.6	88.6					
15	北	砼混合	七十	1	16.7	16.7					
本 页 小 计					25	144.7	144.7				
总 计											
附记：另有 号房 间建筑面积 M ² 与邻居共有共用，不在以上间数以内											

附记: 另有 号房 间建筑面积 M²与邻户共有共用, 不在以上间数以内

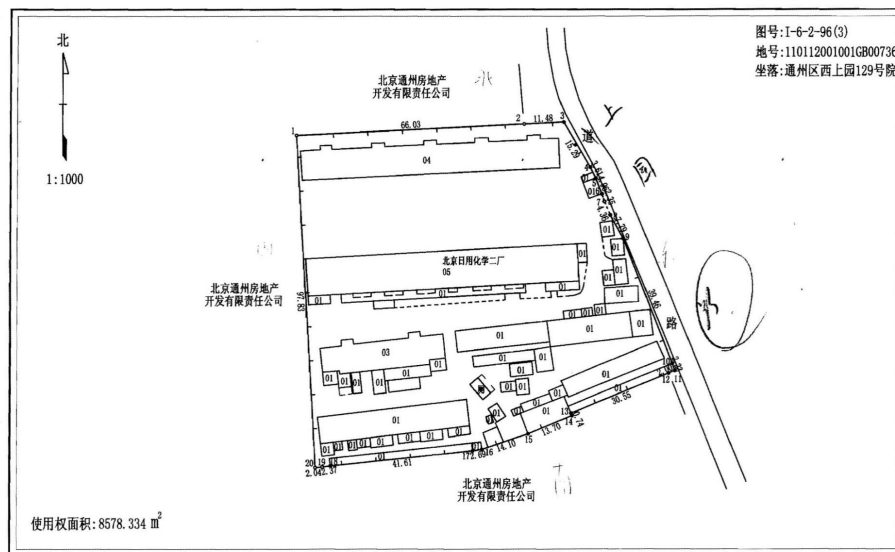
填表 杨文斌

审查 徐河

北京市房地产勘察测绘所

08

房地平面图

房屋权证号
土地证号图号: 1-6-2-96(3)
地号: 110112001001GB00736
坐落: 通州区西上园129号院使用权面积: 8578.334 m²

2018年9月经北京第一检测所鉴定上园129号院3、4号楼及部分平房综合安全性等级鉴定结论为Deu级，属于无加固价值危房，不适合居住。日化二厂报请通州区住建委批准对86户居民进行解危腾退，并于2018年底完成危房腾退工作。具体检测、鉴定结论如下：

依据《房屋结构综合安全性能鉴定标准》DB11/637-2015及《建筑抗震鉴定标准》GB50023-2009等相关规范的规定，**综合评定西上园129号院3、4号楼房屋结构综合安全性等级评定为Deu级**，房屋结构安全性极不符合《房屋结构综合安全性能鉴定标准》DB11/637-2015的安全性要求，已严重影响整体安全。建筑抗震能力严重不符合现行国家标准和北京地区标准的抗震能力要求，必须采取整体拆除或其他有效处理措施；**1-8号平房、9-14号平房、15-17号平房、21-22号平房、23-32号平房房屋结构综合安全性等级评定为Ceu级**，房屋结构安全性不符合《房屋结构综合安全性能鉴定标准》DB11/637-2015的安全性要求，显著影响整体安全。建筑抗震能力整体不符合现行国家标准和北京地区标准的抗震能力要求，必须采取加固或其他有效处理措施；**18-20号平房、居委会及锅炉房房屋结构综合安全性等级评定为Deu级**，房屋结构安全性严重不符合《房屋结构综合安全性能鉴定标准》DB11/637-2015的安全性要求，已经严重影响整体安全。建筑抗震能力严重不符合现行国家标准和北京地区标准的抗震能力要求，必须采取整体拆除或其他有效处理措施。依据《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016进行评定，**18-20号平房、居委会及锅炉房房屋危险性等级评定为C级**，房屋局部处于危险状态，构成局部危房，应立即停止使用及时采取解危措施。



(二) 居民情况

日化二厂宿舍项目基础信息表							
楼 号	单 元	层 数	户 数			面积 (平方米)	备注
			合计	1间	2间		
3号楼	2	3	30	18	12	926.40	住宅
4号楼	3	2	24	12	12	701.40	住宅
平 房	/	1	32	32	0	575.65	住宅
平 房	/	1	/	/	/	254.05	办 公 、 配 套
小计			86	62	24	2457.50	

本项目现状共有居民86户（均为承租），改建后回迁安置居民85户。自2018年疏散安置至今已6年，居民回迁意愿强烈。

截至目前，全部85户居民均已签字同意本项目设计、选房方案，并已知晓估算出资资金。



北京日用化学二厂有限公司

京日化二文（2023）5号

签发人：金大钧

关于北京市通州区上园129号院3、4号楼及平房危旧楼改建项目方案居民意向征询结果

通州区住房和城乡建设委员会：

根据通州区住房和城乡建设委员会，关于《北京市通州区危旧楼房改建试点工作方案》文件精神，在贵委协调支持下，我司于2023年10月12日、13日两天，分三批完成了危旧楼房改建项目方案居民意向征询工作，涉及危改居民共85户（其中：平房32户、3号楼29户、4号楼24户），经汇总居民意向征询单统计结果如下：

1. 认可改建设计方案85户，改建设计方案同意率为100%；
2. 认可改建资金测算85户，改建资金测算同意率为100%；

— 1 —

3. 认可选房方案3户，选房方案同意率为3.53%，82户居民建议采用“现场两轮抽签方式”进行选房。

附件：日化二厂危改项目方案意向征询结果汇总

北京日用化学二厂有限公司
2023年10月17日

北京日用化学二厂有限公司

2023年10月17日印发

— 2 —

（居民意向征询结果）

平房 (住宅) : 32户

序号	承租人	城乡测绘面积(m²)	居室	联系电话	与原承租人关系	备注
1	张春远	20.76	一居	13552492195		
2	张燕军	19.38	一居	13161769987		
3	尹宏	19.92	一居	13683162758		
4	李原军	19.92	一居	13651092101		
5	刘淑兰	19.92	一居	13661361337		
6	和永建	19.92	一居	13522257442		
7	王连祥	19.92	一居	18310227225		
8	杨金华	20.76	一居	13717557047		
9	李晓云	14.83	一居	13466317813		
10	陈琪	14.40	一居	13611355335		
11	李路河	14.40	一居	13683390783		
12	李长旺	14.40	一居	13718560370	母子	居淑兰(已故)
13	张福旺	14.40	一居	13716201341		
14	甄洪永	15.07	一居	13711021916甄/13671052030郝		
15	杨秋红	17.38	一居	13699140795	母女	原淑华(病重)
16	郭春燕	19.61	一居	13716672618		
17	丁瑞营	19.61	一居	13611193131		
18	刘铁雷	17.58	一居	13811280993	父子	刘兴本(已故)
19	许玉玲	16.87	一居	13621250920	母女	马丽华(已故)
20	耿富	17.58	一居	13269052337	母子	裴艳珍(病重)
21	仇滨	23.88	一居	13426182557		
22	李石阳	24.98	一居	80506575 13718703358		
23	常录英	17.64	一居	18515995232		未签约
24	张亦为	16.86	一居	13466317813	母子	李旺(已故)李晓云
25	王洪海	16.86	一居	18201118606		
26	常富国	16.86	一居	13552291924		
27	李永红	16.86	一居	15611606680		
28	韩彤	16.86	一居	13681421238		
29	吕强	16.86	一居	13910389810	母子	王桂珍
30	高富财	16.86	一居	13552660570		
31	冯轩	16.86	一居	13661271360	母子	王毅华/冯英济(已故)
32	贾艺农	17.64	一居	13651155210		
合计		575.65	32户			

平房: 32户				日化二厂危改项目方案意向征询结果汇总			2023.10.16
注: 认可同意的在“是”□“内打”√, 不认可的在“否”□“内打”√, 并提出不同意见/建议				危改项目方案意向征询结果			备注
序号	承租人	房号	测绘建筑面积(m²)	1.设计方案是否认可,其他意见/建议	2.资金测算是否认可,其他意见/建议	3.选房方案是否认可,其他意见/建议	
1	张春远	平-1	20.76	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
2	张燕军	平-2	19.38	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
3	尹宏	平-3	19.92	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
4	李原军	平-4	19.92	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
5	刘淑兰	平-5	19.92	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
6	和永建	平-6	19.92	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
7	王连祥	平-7	19.92	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
8	杨金华	平-8	20.76	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
9	李晓云	平-9	14.83	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
10	陈琪	平-10	14.40	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
11	李路河	平-11	14.40	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
12	李长旺	平-12	14.40	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
13	张福旺	平-13	14.40	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
14	甄洪永	平-14	15.07	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
15	杨秋红	平-15	17.38	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
16	郭春燕	平-16	19.61	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
17	丁瑞营	平-17	19.61	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
18	刘铁雷	平-18	17.58	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
19	许玉玲	平-19	16.87	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
20	耿富	平-20	17.58	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
21	仇滨	平-21	23.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
22	李石阳	平-22	24.98	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
23	常录英	平-23	17.64	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
24	张亦为	平-24	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
25	王洪海	平-25	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
26	常富国	平-26	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
27	李永红	平-27	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
28	韩彤	平-28	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
29	吕强	平-29	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
30	高富财	平-30	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
31	王毅华	平-31	16.86	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	
32	贾艺农	平-32	17.64	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 无	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式	

三号楼: 30户

序号	承租人	房号	城乡测绘面积(m²)	居室	联系电话	与原承租人关系	备注
1	姚国英	1-1	38.88	2	18501250781		
2	夏伯荣	1-3	25.67	1	13671038868 13581706547		
3	李敞	1-4	25.54	1	13488854190 18611733760	祖重孙周能清(儿媳)	朱秀芬(已故)
4	齐秀华	1-5	38.96	2	13671124684 13651081723	父女	齐大秋(已故)
5	陆梅香	1-6	38.96	2	13701278165	父女	陆凤刚(已故)
6	许静	1-7	25.54	1	15201519027		
7	马键	1-8	25.67	1	15801185276	母子	宋淑英(已故)
8	张冰雯	1-9	25.35	1	13701000578	父女	张全清
9	杨爱春	1-10	38.88	2	18614087635		
10	高明星	2-1	38.88	2	13426320580		
11	王秀玲	2-2	25.35	1	13552631916		
12	姜勇	2-3	25.67	1	13681381186		
13	杨兆琪	2-4	25.54	1	13552061849		
14	周晓薇	2-5	38.96	2	13522406095 18611542986		
15	张德江	2-6	38.96	2	13520486564		
16	王战军	2-7	25.54	1	13681509837		
17	任帅	2-8	25.67	1	13520138851	父子	任为民
18	刘彦东	2-9	25.35	1	13501297867		
19	李玉华	2-10	38.88	2	13691326934		
20	李世钢	3-1	38.88	2	13436903904		
21	张庆春	3-2	25.35	1	18511915360		2023.5.9刑满释放
22	许华文	3-3	25.67	1	13701031793		
23	张永香	3-4	25.54	1	13693216433		
24	马小兰	3-5	38.96	2	马晓燕 13693666025		病
25	卢春华	3-6	38.96	2	13501115289		
26	郭乃刚	3-7	25.54	1	13511079191	兄弟	郭乃权(已故)
27	焦玉兰	3-8	25.67	1	13683029722		
28	张胜亮	3-9	25.35	1	13439480308		
29	李颖彬	3-10	38.88	2	13901067285	姐弟	李艳枫
合计		29户	926.40				

日化二厂危改项目方案意向征询结果汇总

序号		承租人	房号	测绘建筑面积(m²)	设计方案是否认可,其他意见/建议	资金测算是否认可,其他意见/建议	3.选房方案是否认可,其他意见/建议	备注
1	姚国英	1-1	38.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
2	夏伯荣	1-3	25.67	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
3	李敞	1-4	25.54	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
4	齐秀华	1-5	38.96	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
5	陆梅香	1-6	38.96	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
6	许静	1-7	25.54	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
7	马键	1-8	25.67	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
8	张冰雯	1-9	25.35	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
9	杨爱春	1-10	38.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
10	高明星	2-1	38.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
11	王秀玲	2-2	25.35	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
12	姜勇	2-3	25.67	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
13	杨兆琪	2-4	25.54	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
14	周晓薇	2-5	38.96	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
15	张德江	2-6	38.96	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
16	王战军	2-7	25.54	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
17	任帅	2-8	25.67	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
18	刘彦东	2-9	25.35	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
19	李玉华	2-10	38.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
20	李世钢	3-1	38.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
21	张庆春	3-2	25.35	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
22	许华文	3-3	25.67	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
23	张永香	3-4	25.54	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
24	马小兰	3-5	38.96	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
25	卢春华	3-6	38.96	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
26	郭乃刚	3-7	25.54	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
27	焦玉兰	3-8	25.67	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
28	张胜亮	3-9	25.35	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
29	李颖彬	3-10	38.88	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	

四号楼：24户

序号	承租人	房号	城乡测绘面积(m²)	居室	联系电话	与原承租人关系	备注
1	武祖华	1-1	32.97	2	13621240622		
2	匡洪	1-2	23.31	1	13910518257	父女	匡元正(已故)
3	陶博红	1-3	23.31	1	18810861783	夫妻	张贺强(已故)
4	李淑惠	1-4	32.97	2	13718790902		
5	穆怀春	1-5	32.97	2	13552106500		
6	张殿君	1-6	23.31	1	13911830309		
7	左继锋	1-7	23.31	1	13671234783		
8	王玉红	1-8	32.97	2	王玉红 13683575240	夫妻	陈拥学(已故)
9	何丽丽	1-9	32.97	2	15611873017		
10	徐劲松	1-10	23.31	1	13911905829 15330268627	姨甥	刘秀荣(已故)
11	邢春广	1-11	23.31	1	13693211389		
12	李丽英	1-12	32.97	2	13521122786		
13	刘爱民	2-1	35.48	2	13520986796		
14	张长利	2-2	25.14	1	13621058322		
15	刘红军	2-3	25.14	1	13466514812		
16	王晓军	2-4	35.48	2	13681380749		
17	白志东	2-5	35.48	2	13911068127		
18	王玉峰	2-6	25.14	1	13716186866		
19	王香凤	2-7	25.14	1	13716907277		
20	孙文捷	2-8	35.48	2	18201158191		
21	王迎	2-9	35.48	2	13691218185		
22	冯雷	2-10	25.14	1	13661277702		
23	王旭光	2-11	25.14	1	13683691607		
24	杨士杰	2-12	35.48	2	13522656253		
合计		24户	701.40				

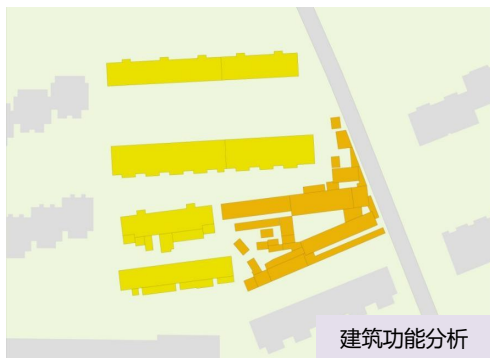
四号楼24户				日化二厂危废项目方案意向征询结果汇总			2023.10.16
注：认可同意的在“是□”内打“√”，不认可的在“否□”内打“√”，并提出不同意见/建议				危废项目方案意向征询结果			备注
序号	承租人	房号	测绘建筑面积(m²)	1.设计方案是否认可,其他意见/建议	2.资金测算是否认可,其他意见/建议	3.选房方案是否认可,其他意见/建议	
1	武祖华	1-1	32.97	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
2	匡洪	1-2	23.31	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
3	陶博红	1-3	23.31	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
4	李淑惠	1-4	32.97	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
5	穆怀春	1-5	32.97	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
6	张殿君	1-6	23.31	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
7	左继锋	1-7	23.31	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
8	王玉红	1-8	32.97	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
9	何丽丽	1-9	32.97	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
10	徐劲松	1-10	23.31	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
11	邢春广 王海燕	1-11	23.31	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
12	李丽英	1-12	32.97	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
13	刘爱民	2-1	35.48	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	
14	张长利	2-2	25.14	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
15	刘红军	2-3	25.14	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
16	王晓军	2-4	35.48	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
17	白志东	2-5	35.48	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	
18	王玉峰	2-6	25.14	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
19	王香凤	2-7	25.14	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
20	孙文捷	2-8	35.48	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
21	王迎	2-9	35.48	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	
22	冯雷	2-10	25.14	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
23	王旭光	2-11	25.14	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	
24	杨士杰	2-12	35.48	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 无)	是□ 否□ (其他意见/建议: 抽签方式)	

第二章 项目设计方案



一、现状分析及处置方案

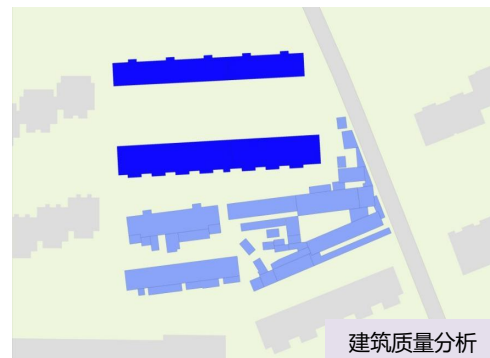
(一) 现状分析及更新需求



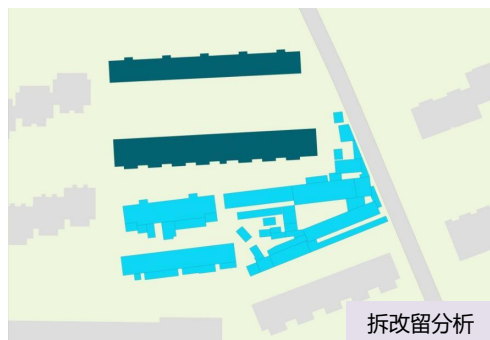
居住功能区 混合功能区



多层建筑 低层建筑



质量一般 质量较差



保留建筑 拆除建筑

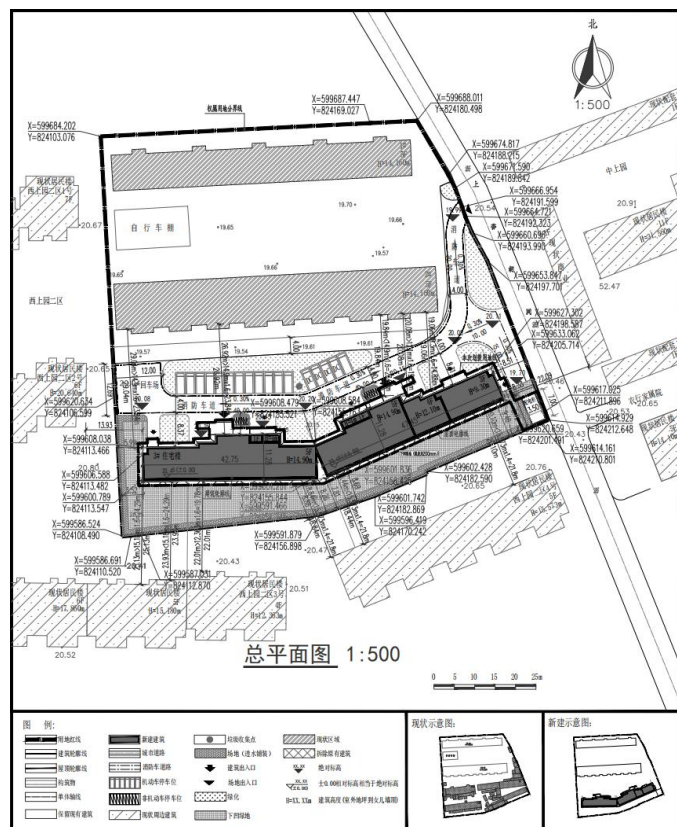
现状建筑功能分为居住功能区和混合功能区，其中混合功能区主要包含居住建筑和配套设施建筑。现状建筑高度较低，北部以多层建筑为主，南侧为低层建筑，且平房占有比重较大。建筑总体质量较低，北部多层建筑区的建筑质量尚可，南侧的低层建筑区建筑质量较差，已经属于危房，亟需改造。

(二) 处置方案

根据通州区建委下发《关于启动上园129号院3、4号楼危旧楼房改建试点工作的通知》(通住建委函[2021]163号)，本项目拟按照“178号文件”开展相关工作，由北京日用化学二厂有限公司作为项目实施主体对项目实施拆除重建工作。

更新范围：北京市通州上园129号院3、4号楼及平房。

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，共设置两部楼梯、两部电梯。原有总建筑面积2457.5平方米，改建后总建筑面积3547.09平方米，地上共增加建筑面积1089.59平方米，增加比例约为44.34%。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72.94平方米。

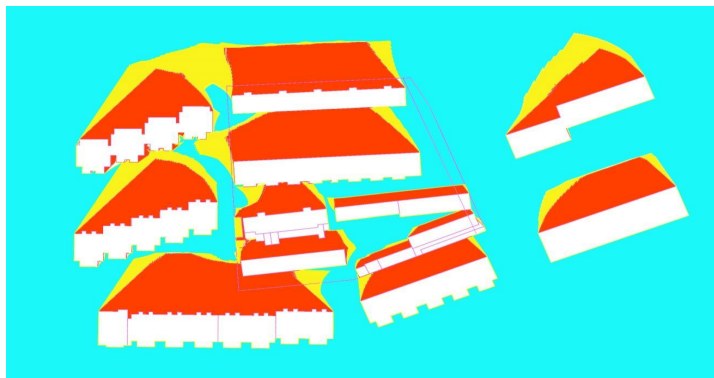


二、设计方案

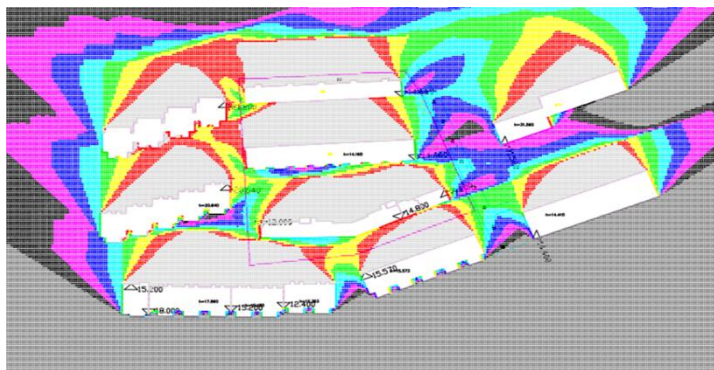
(一) 日照分析

根据现状地形图估算，现状3、4号楼及平房日照为1-2小时，部分楼栋日照时间不足一小时，且4号楼及平房对周边建筑有较为明显的遮挡。（如右图1所示）

改建后设计日照满足大寒日至少1小时满窗日照，且对现状建筑日照情况未造成不良影响，原有周边建筑也满足了《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京地区区域规划管理守则》修编2012.10版及《城市居住区规划设计规范》GB50180-2018等规范大寒日至少2小时日照的要求标准。整体日照情况较原状有了较好的改善。（如右图2所示。



（图1 现状日照分析）



（图2 改建后日照分析）



(二) 方案增量

居室类型	户数	原建筑面积	增量	增加比例	原总建筑面积	改建后总建筑面积	改建后增加建筑面积	地上增加规模
平房一居室	32	14.4-24.98	15.86-26.44	63.49%-183.61%	2457.5	3547.09	1089.59	44.34%
楼房一居室	29	23.31-25.67	15.17-17.53	59.10%-75.20%				
楼房两居室	24	32.97-38.96	1.88-7.87	4.8%-23.87%				

原有平房1间居室(32户)户均建筑面积约为14.4-24.98平方米，增量约为15.86-26.44（63.49%-183.61%）；原有楼房1间居室(29户)建筑面积约为23.31-25.67平方米，增量约为15.17-17.53（59.10%-75.20%）；原有楼房2间居室（24户）建筑面积约为32.97-38.96平方米，增量约为1.88-7.87（4.8%-23.87%）。

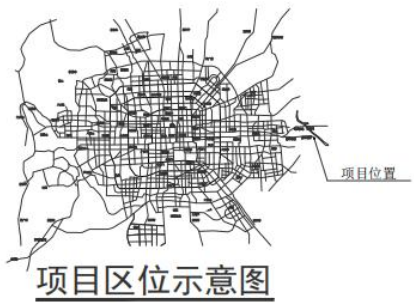
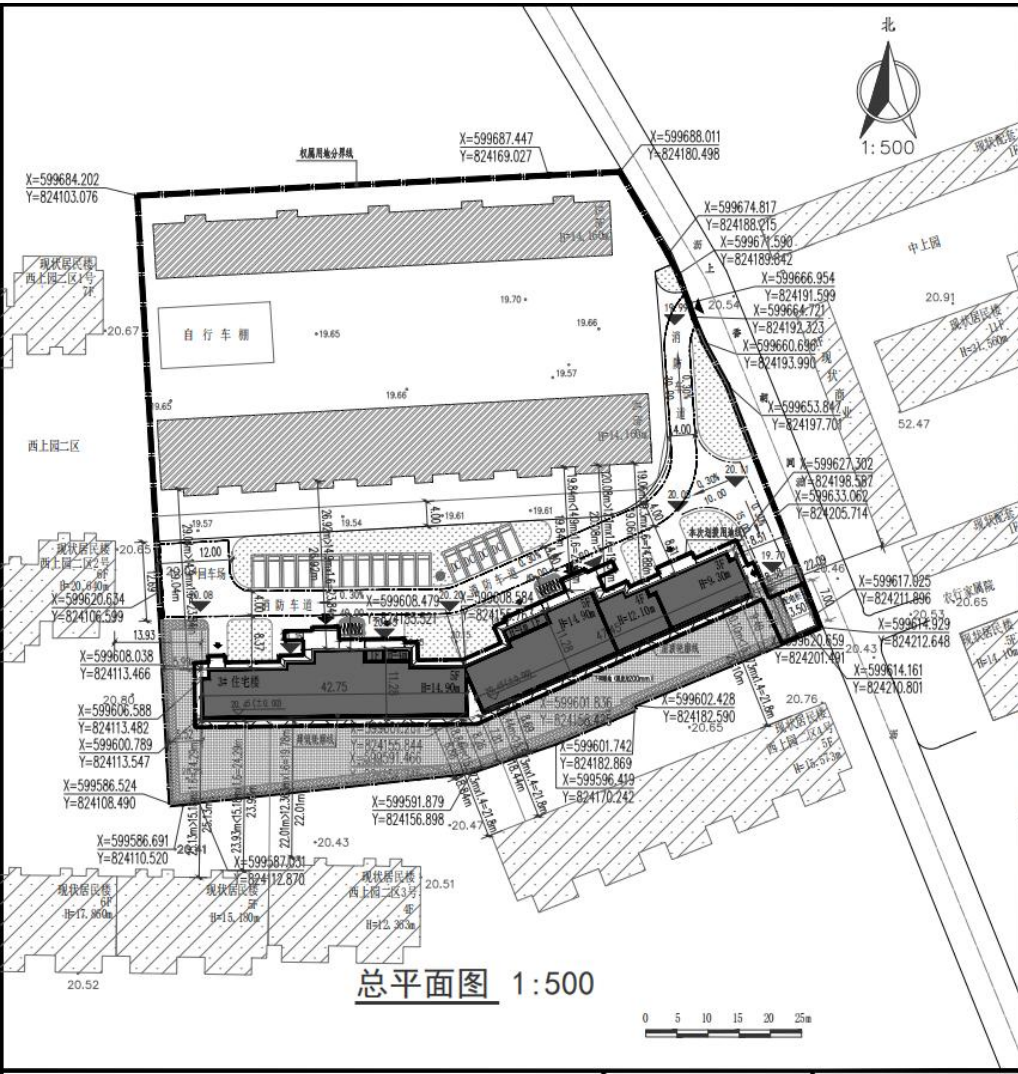
关于占地面积：经测算，本项目拟拆除证载建筑占地面积约1489.1平方米，未在册自建房占地面积约774平方米，还建新3号楼占地面积约792平方米。

对比现状，改建后地块内空地面积可增加约 1471 平方米。



(三) 设计图纸

1、总平面图



用地平衡表

序号	名称	单位		备注
1	权属总用地面积	m ²	8578.33	
2	本次划拨用地面积	m ²	1198.314	

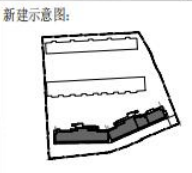
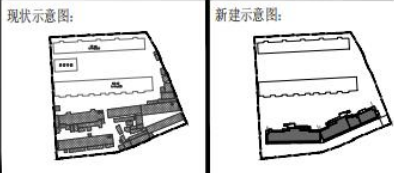
经济指标

序号	名称	单位	保留			新建		改造后合计	备注(及规范指标)
			1#	2#	数值	数值	数值		
1	总建筑面积	m ²	2688.40	4544.58	3547.09	10780.07			其中地上
2	基底面积	m ²	656.91	925.57	792.04	2374.52			14. 净用地面积为设计用地
3	容积率					1.26			容积率指标
4	建筑高度	m	14.16	14.16	14.90	14.90			容积率指标
5	绿地率	%				14.15			容积率指标
6	户数	%	60	80	85	225			容积率指标
7	机动停车位	辆			17	17			容积率指标
8	非机动车停车位	辆			13	13			容积率指标

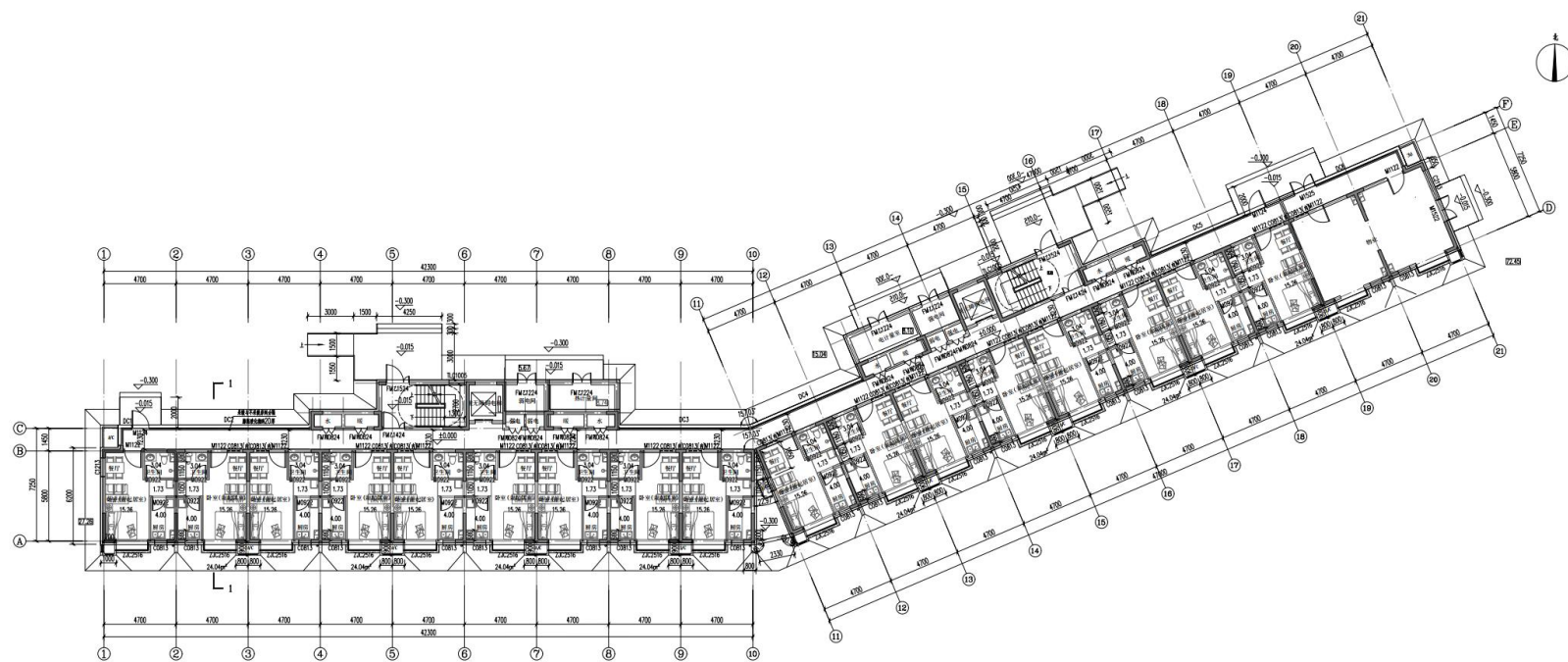
- 设计说明:
1. 本项目采用“北京2000相对独立的平面坐标系”，图中所标尺寸均为建筑外尺寸，标注单位为米，建筑定位坐标为建筑外墙皮角点坐标；
 2. 本项目面积计算满足《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)的要求:容积率计算满足《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《民用建筑统一设计标准》(GB50353-2012)、《北京市城市建设和设计标准(试行)》、《容积率指标计算规则》(市规发[2006]851号)等相关要求；
 3. 本项目为平屋顶建筑，所标建筑高度为室外地坪到女儿墙顶的高度；
 4. 本项目设计方案符合国家及地方相关日照标准，按照方案建设后，本项目对周边现状建筑日照标准未产生不利影响；
 5. 本项目消防设计符合《建筑设计防火规范》(GB5016-2014)(2018年版)要求:本项目为多层民用居住建筑，耐火等级一级，消防设计符合规划要求及设计规划，与周边保留建筑的防火间距大于规范要求，建筑间距满足设计规划:消防车通道3m宽，建筑北侧设置消防车道；
 6. 本项目设计符合《建筑与市政无障碍通用规范》(GB55019-2021)、《无障碍设计规划》(GB50763-2012)等相关规范要求；
 7. 本项目设计满足北京市《居住建筑节能设计标准》(DB11/891-2012)的相关要求；
 8. 本项目符合《北京市门牌设置规范》(DB11/7856-2012)的要求；
 9. 本项目设计满足现行相关国家及地方法规、规范、标准、规定等的要求。

图例:

用地红线	新建建筑	垃圾收集点	现状区域
建筑轮廓线	城市道路	场地(透水铺装)	拆除原有建筑
屋顶轮廓线	消防车道	建筑出入口	绝对标高
构筑物	机动车停车位	场地出入口	±0.000相对标高相当于绝对标高
单体建筑	非机动车停车位	绿化	建筑高度(室外地坪到女儿墙顶)
保留原有建筑	现状周边建筑	下凹绿地	



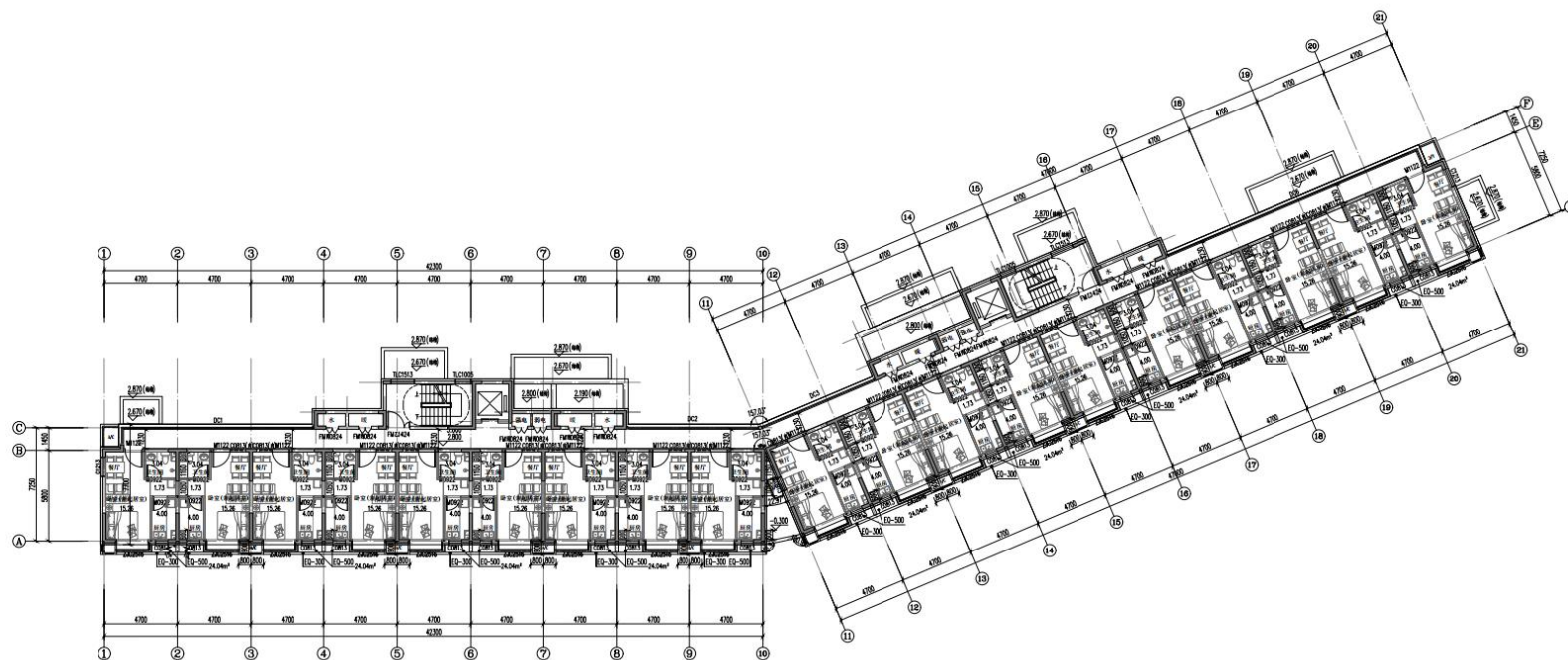
2、首层平面图



首层平面图 1:100

本层建筑面积: 783.30m²

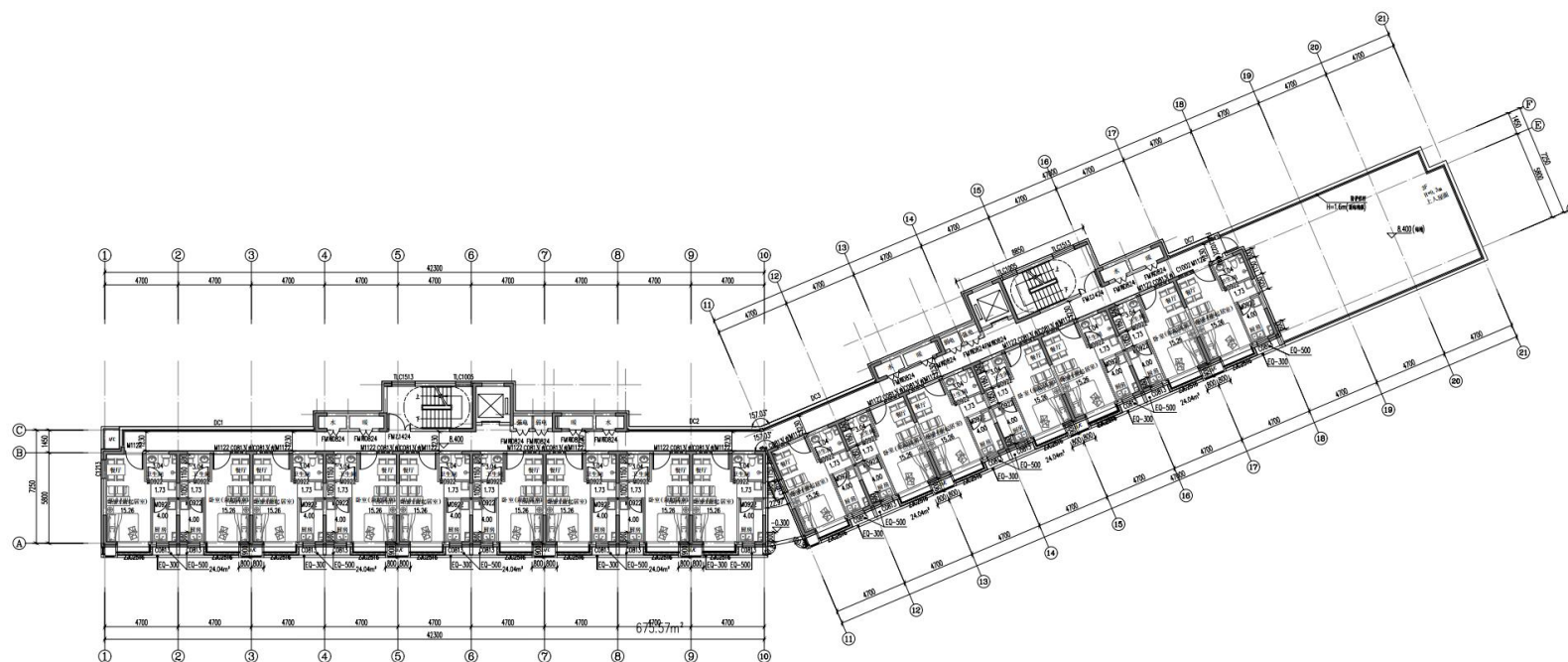
3、二、三层平面图



二、三层平面图 1:100

本层建筑面积: 764.30m²

4、四层平面图



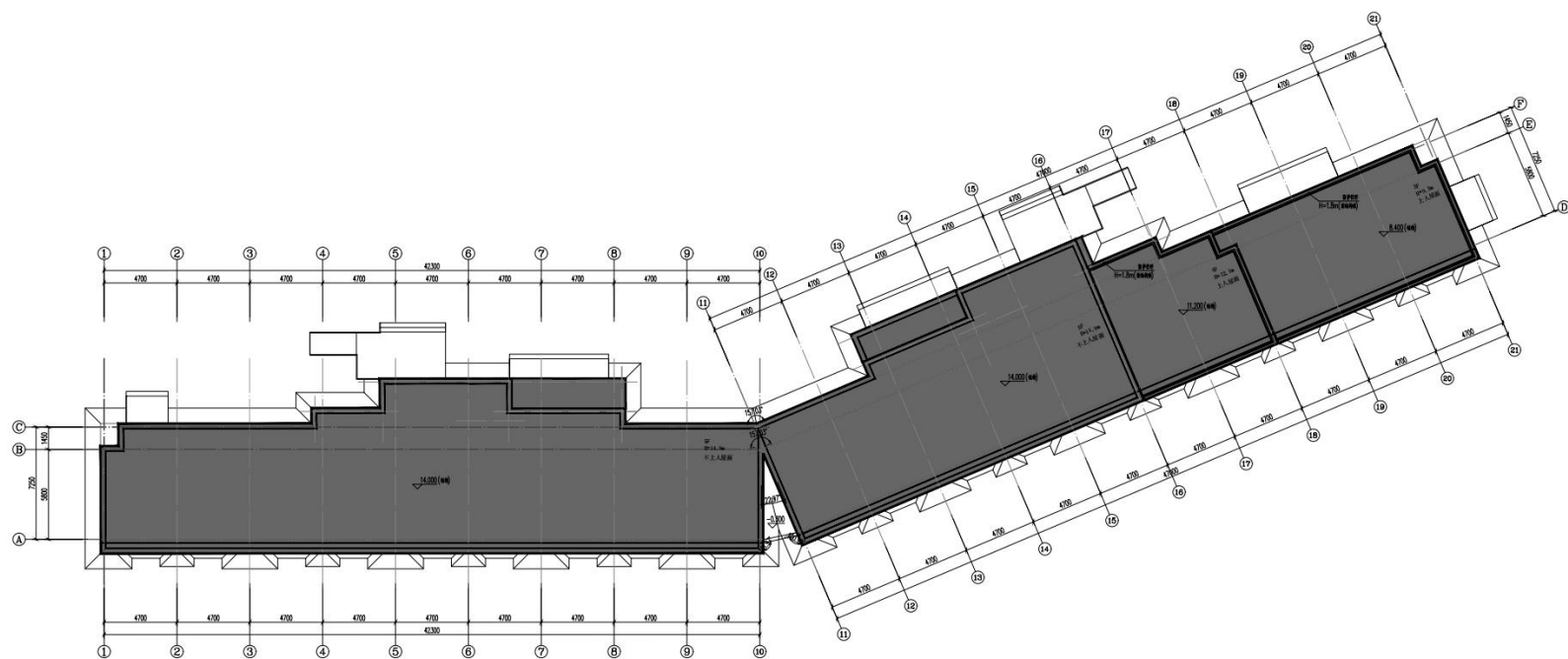
四层平面图 1:100

本层建筑面积: 655.73m²



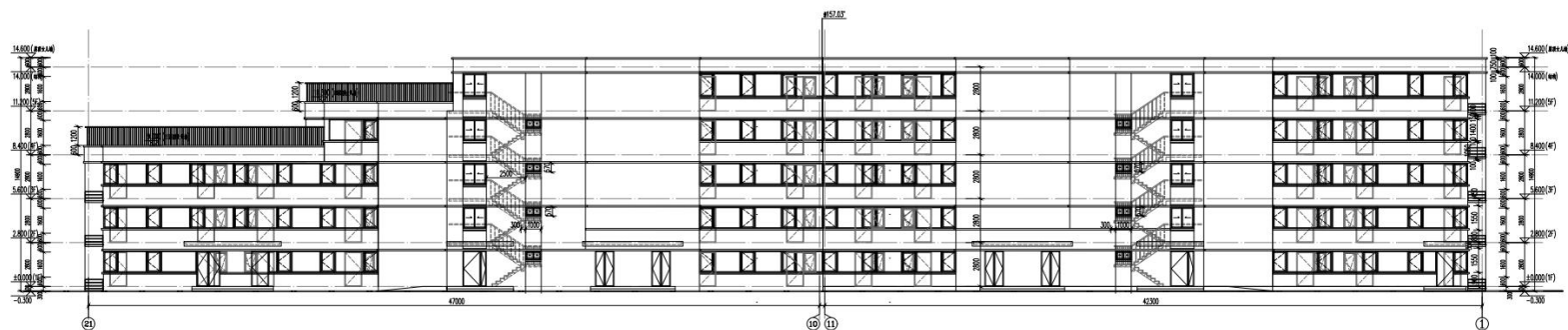
本层建筑面积: 579.46m²

6、屋顶平面图

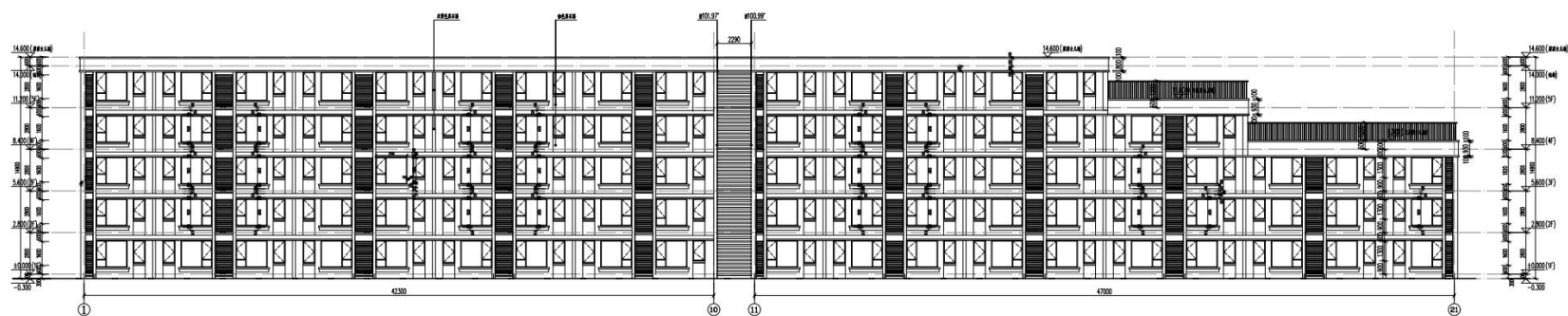


屋顶层层平面图 1:100

7、南、北立面图

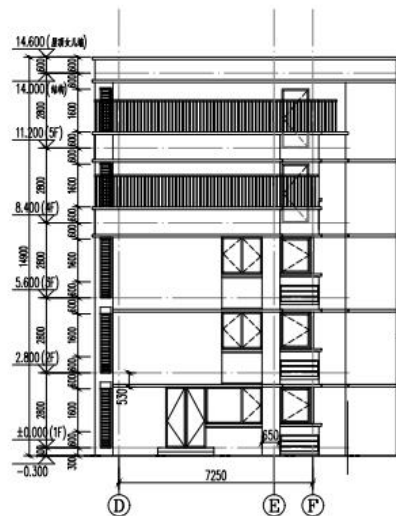


21-1轴立面图 1:100

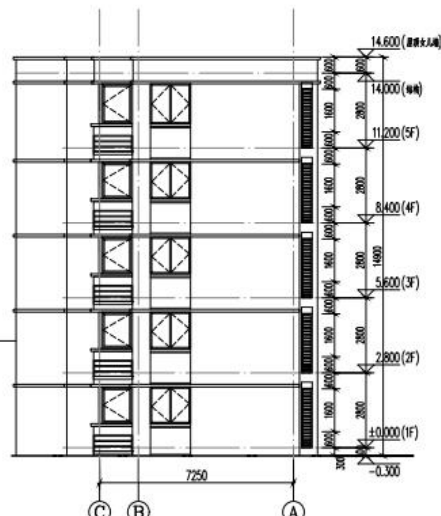


1-21轴立面图 1:100

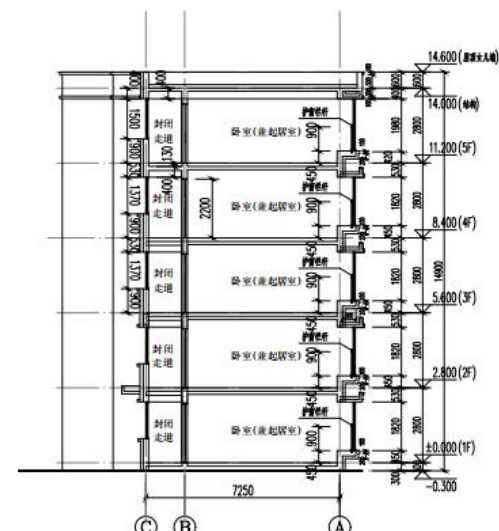
8、东、西立面及剖面图



D-F轴立面图 1:100

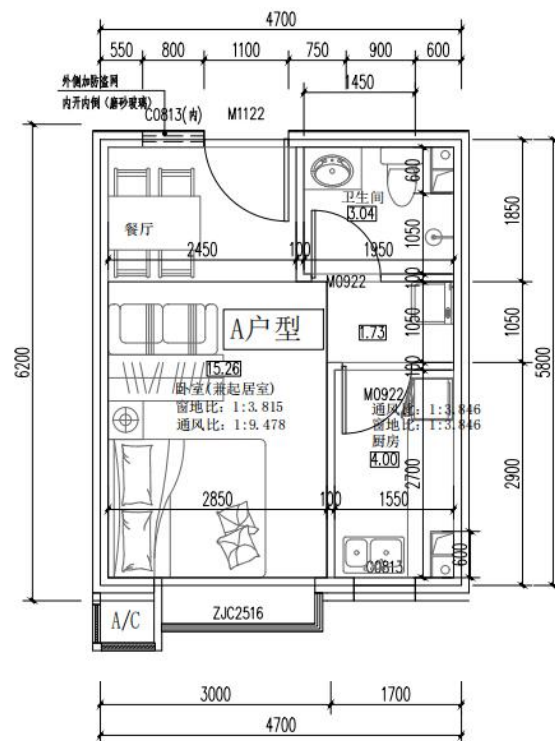


C-A轴立面图 1:100



1-1轴剖面图 1:100

9、套型平面图



户型大样图 1:50

封闭外廊:

套内使用面积: 24.03m²

套内面积: 27.26m²

套型建筑面积: 40.87m²

套型公摊面积: 13.61m²

10、南、北立面效果图



第三章 实施方案



一、项目实施流程

第一阶段：确定主体及项目申报

第二阶段：编制实施方案及群众工作

第三阶段：方案审查及手续办理

第四阶段：项目建设及验收

第五阶段：产权登记及物业管理



第一阶段：确定主体及项目申报

由区政府根据项目权利人关系明确项目实施主体；

由项目实施主体向城市更新项目牵头单位区住房和城乡建设委员会申报项目。

根据目前工作计划，本项目拟定的主体关系为：

1.实施（责任）主体

北京日用化学二厂有限公司

由项目产权单位作为项目实施主体（建设单位）开展相关工作。

2.监管主体

北京市通州区住房和城乡建设委员会

由城市更新项目牵头单位作为项目监管主体负责统筹、协调项目相关问题。

3.项目管理单位（代建方）

北京首都开发控股（集团）有限公司

4.物业管理主体

北京首华物业管理有限公司

由改建后非经平台所在单位北京首都开发控股（集团）有限公司所属北京首华物业管理有限公司物业分公司通州项目部负责物业管理工作。



第二阶段：编制实施方案及群众工作

（一）实施方案编制

在由实施主体开展项目范围内现状评估、房屋建筑性能评估、消防安全评估、更新需求征询、资源整合的基础上编制项目实施方案。明确项目更新范围、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。

（二）群众工作

1、组织机构

成立日化二厂项目指挥部（专班），总指挥暂定由监管主体领导担任。通州区住建委、中仓街道办事处、中仓派出所、西上园社区居委会、北京日用化学二厂有限公司、北京首都开发控股（集团）有限公司等有关单位为成员单位。指挥部可根据项目需要下设各工作组，负责项目实施过程中的相关工作。

2、工作安排

（1）由专班工作人员针对项目涉及政策、方案等内容进行宣传。期间由项目实施主体与本楼居民签订危旧楼房改建意向书；待全部居民同意改建且方案公示无异议后，与居民签订危旧楼房改建实施方案确认书（包括但不限于设计方案、选房方式和购房金额）；待项目相关手续完成后，由实施主体与居民签订正式改建协议。

(2) 由专班根据项目进展组织项目实施方案公示。期间由项目实施主体负责准备对应公示材料，由项目监管主体、属地街道等负责收集、回复周边居民意见并对最终公示结论予以认定，后由城市更新联席会判定并确认项目是否启动实施。

(3) 由专班对公有租赁住房危旧楼房重建安置人进行认定。其中，以腾退房屋前实际居住人为最终认定承租人，与项目实施主体签署《周转安置协议》等；因原居住人已故或其家庭存在房屋纠纷的，视同自动放弃房屋居住权（承租权），由产权单位收回该房屋；最终调查结果公示文件中未认定为合法的、未登记房屋及拆除重建范围内的违法建设不予认定。周转安置标准沿用既有标准执行。

(4) 待项目手续完成后，由专班组织居民开展选房工作并与签订《改建协议》。其中，选房方式采取两轮抽签的形式，详见《上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目选房工作实施办法》。

(5) 待项目完成建设验收后，由专班组织居民开展回迁安置工作。



第三阶段：方案审查及手续办理

项目牵头部门负责对项目实施可行性以及实施方案征集意见情况进行审查，并出具《更新项目行业审查意见》；市规划自然资源委通州分局负责审查建筑规模调整、房屋土地用途转换、土地供给方式、不动产登记和建筑风貌等相关内容，并出具《更新项目用地规划审查意见》；区发展改革委负责审查项目建设内容是否符合国家、市区两级制定的相关发展规划、产业政策，评估投资的必要性与可行性，并出具《更新项目投资审查意见》；区住房城乡建设委负责审查项目建筑节能、施工改造、物业管理等实施内容，并会同相关行业主管部门对审查通过的实施方案在区政府官网进行公示，公示十五个工作日且无异议的，由区住房城乡建设委向实施主体出具《更新项目实施方案联合审查意见》。重大项目需报请区政府进行审议。

实施主体依据《实施方案联合审查意见》，向相关部门办理投资、土地、规划、建设及使用、运营等行政许可或备案。

鉴于本项目土地涉及无土地证和供地来源资料，但本项目涉改建房屋具有房屋产权证且土地权属审查使用权利人与房屋权利人一致，拟按照尊重历史、尊重现状的原则在确保拆除审批用地范围内违法建设的基础上，依法依规推进后续改建工作。



拟定手续办理建议如下：

1、由区住建委作为项目牵头单位根据项目实施主体的申请、《土地权属审查告知书》、《实施方案联合审查意见》确定项目审批用地范围。确定用地范围后由区规自分局土地利
用科按照京建发〔2020〕178号文件精神办理土地划拨手续。

其中，鉴于本项目所在小区为完整宗地，土地范围内存在不参与危旧楼改建的已售房产（个人产权房屋），为确保项目顺利实施并保证小区全部居民对公共区域的同等权益，本项目拟按照新建3号楼楼栋占地范围办理土地办理划拨手续（拟定划拨范围包含楼本体、散水、室外楼梯踏步及室外电箱等需要占用土地的建筑构件、设备设施，详见本实施方案第二章项目设计方案（三）设计图纸-1、总平面图，本次划拨用地面积1198.314 平方米）。

2、区规自分局根据项目实施方案、《实施方案联合审查意见》、相关图纸、申请和土地权属审查告知书等材料，在项目确定用地范围后逐一办理多规合一平台会商意见、土地划拨和建设工程规划许可证等相关手续，不再办理用地预审和选址意见书。

其中，日照、退界、间距、绿地率、消防、人防、能效水平等控制性要求以整小区（土地权属审查范围）进行测算，并按照（京建发〔2021〕220号）、《北京市城市更新条例》等政策文件以不低于现状的标准进行审批；土地相关手续按照（京建发〔2020〕178号）、（京建发〔2021〕220号）等文件办理，土地使用性质为划拨。

- 3、区国动办根据《实施方案联合审查意见》，在满足《北京市人民防空办公室关于明确城市更新项目结建人防设施要求的通知》（京人防发〔2022〕9号）文件要求基础上办理人防相关手续。
- 4、区园林绿化局根据《实施方案联合审查意见》，按照整小区（权属审查范围）核算绿地率并办理备案手续。
- 5、区发改委按照按照《关于进一步做好危旧楼房改建项目审批工作的通知》（京建发〔2021〕220号）文件精神，根据《实施方案联合审查意见》、项目实施方案和实施主体申请办理备案手续。关于
- 6、本项目按照《关于进一步做好危旧楼房改建项目审批工作的通知》（京建发〔2021〕220号）文件精神 不再办理水评、环评、交评和能评相关手续。



第四阶段：项目建设及验收回迁

实施主体在取得《实施方案联合审查意见》后，具备施工条件的，可同步办理质量安全技术交底工作，开展更新改造施工作业。符合条件的，由区住房城乡建设委提前介入技术服务和工程竣工验收服务。验收条件齐备的，实施主体应组织正式工程竣工验收。验收合格的，实施主体应依法依规申请消防验收（备案）。

针对本项目，拟定手续办理建议如下：

- 1、为保障项目实现年底前开工的既定目标，实施主体在取得《实施方案联合审查意见》后，由实施主体委托设计单位深化图纸、编制施工图，并组织开展施工招投标工作。完成招投标工作并签订施工合同后先期办理施工手续，其它规划、发改等相关手续同步办理。
- 2、由区园林绿化局根据项目《实施方案联合审查意见》和实施主体申请，为影响项目施工建设的树木办理相应的伐移手续。



3、由于本项目审批土地范围内涉及整小区的公共区域（以2号楼与3号楼间消防道路、机动车停车位和绿化为主）。考虑此部分为公共区域，改造成本无法计入改建综合成本向本次改建涉及居民收取，难以同步完成建设。

为不影响居民回迁和产生不必要的重复施工，项目验收（含规划核验、建筑工程质量验收、消防验收）拟不对审批土地范围内公共区域进行审核，待后续2号楼进行改造及整小区申请老旧小区综合整治工作时予以落实规划内容。（为满足改建后3号楼居民使用需求而进行的管网改造费用计入项目综合成本，改造内容与项目建设同步实施）

4、项目完成建设、验收相关手续后，同步启动居民回迁工作。



第五阶段：产权登记及物业管理

（一）产权登记

1、首次登记

项目重建完成后，由区规自分局不动产登记中心根据《实施方案联合审查意见》、相关规划、用地手续、建设手续和实施主体申请等材料办理国有建设土地使用权及房屋所有权首次登记，权利性质统一登记为划拨/按照经济适用住房管理（需房屋管理部门出具相关批准文件）。继续承租房屋居民由物业公司依据原承租证明和国家相关法律、法规为居民办理及发放重建后房屋的承租证明。

2、转移登记

由于本项目属于针对既有居民的定向回迁安置房。房屋完成首次登记、项目完成决算审计审定最终综合改建成本后，由区政府根据《改建协议》对每套房屋与对应权利人予以确认。区规自分局不动产登记中心根据《实施方案联合审查意见》、经区政府确认的房屋对应权利人和其它相关材料，参照回迁安置房不动产登记手续办理路径为居民办理转移登记，不再办理网签手续。期间，居民需按照房屋测绘面积和审定价格结清相关费用（含购房款、公共维修基金、契税等），转移登记后房屋权利性质依旧为按照经济适用住房管理，无需缴纳地价款，二次上市时需按照国家有关法律、法规缴纳相应费用。



(二) 物业管理

项目确认移交并办理手续后由北京首都开发控股（集团）有限公司（非经平台）所属北京首华物业管理有限公司物业分公司通州项目部对拆除重建后的上园129号3号楼进行物业管理。待项目决算及不动产登记手续均办结后，由日化二厂将改建后的项目作为非经营性资产整体移交至北京首都开发控股（集团）有限公司。

已完成购房的居民分别与物业管理单位签订物业管理合同，物业费收费标准由物业管理单位根据回迁后当期的政策和评估标准确定；保持承租关系的居民分别与物业管理单位签订承租合同，租金标准为原面积部分3.05元/平方米，新增面积部分由区政府按照房屋所在地区的公租房标准制定。物业管理服务方案按照北京首华物业管理有限公司物业分公司通州项目部此前为同小区1、2号楼制定的《上园129号院物业管理服务方案》执行（所有有购房意向的居民须在签订实施方案确认单的同时根据上述物业管理服务方案签订改建后的物业服务意向协议）。



二、建设计划安排

[illegible]

第四章 项目资金计划



一、项目支出

- 1.居民周转费：650.21万元（暂按24个月计算，不包含已支付过的搬家、电视、电话、空调移机等补助）；
 - 2.前期费用：462.92万元（勘察费、检测费、设计费、原房屋拆除及各专业管线切口费等）
 - 3.工程总造价：2888.62万元
 - 4.基础设施建设费：515.37万元（改建区域内市政、综合管网改造费等）
 - 5.开发间接费：165.65万元（招标代理服务费、监理费、竣工及不动产测绘费等）
 - 6.其他费用：279.30万元（管理费用、财务费用、合同印花税、扰民费、人防易地建设费、不可预见费等）
- 合计：4962.08万元（综合改建成本13998.70元/平方米）

备注：鉴于所有涉改建居民均已被周转安置，上述计入项目综合改建成本的周转安置费标准将沿用既有安置费标准（详见本实施方案第五章群众组织工作），计划起止时间为发改立项文件日期次月至指定居民回迁完成日的次月。

周转安置费部分仍在与居民沟通，如项目正式启动后居民无需周转安置费，则现由区财政负担的周转安置费同步停止发放，已发放的周转安置费不计入项目成本。



上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目概算表

序号	费用	费用估算			备注
		基数 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (万元)	
一	居民安置费	3547.09	1833.08	650.21	暂按24个月计算
二	前期费用	3547.09	1305.07	462.92	鉴定、测绘、设计等
三	建筑安装工程费	3547.09	8143.63	2888.62	改建后住宅楼建设
四	基础设施建设费	3547.09	1452.94	515.37	市政、综合管网等
五	开发间接费用	3547.09	467.00	165.65	监理、竣工测绘等
六	其它费用	3547.09	787.41	279.30	
6.1	管理费用	3547.09	384.32	136.32	
6.2	财务费用	3547.09	0	0.00	
6.3	税金	3547.09	2.20	0.78	
6.4	人防易地建设费	3547.09	0	0.00	暂按减免计算
6.5	预备费	3547.09	400.89	142.20	
	合计	3547.09	13989.16	4962.08	



二、资金来源

1、市、区级两级财政补助

市、区两级财政以财政资金的形式对项目进行补助，补助部分单价为5786元/m²（市级补助2630元/m²，区级补助3156元/m²），补助基数为拆除总建筑面积2457.50m²，合计1421.91万元。

2、有意向获取产权的居民出资（暂按全部回迁居民均购买产权计算）

有获取改造后房屋产权意愿的居民，负担房屋改造的部分成本。原面积部分负担综合改建成本中除政府补助之外的不足部分；改建后新增面积部分按照综合改建成本负担。经实施主体前期走访，原租赁居民均有意愿出资获得产权。

计算居民出资举例：

$$\begin{array}{ccc} \text{居民出资} & = & \text{原面积出资} + \text{新增面积出资} \\ & & \downarrow \qquad \qquad \downarrow \\ & & \text{原面积} \times (\text{综合单价} - 5786) \qquad \text{新增面积} \times \text{综合单价} \\ & & \downarrow \qquad \qquad \downarrow \\ & & \text{现租本面积} \times 1.333 \text{ 或 测绘建筑面积} \qquad \text{获取房本面积} - \text{原面积} \end{array}$$

备注：未计算不动产登记过程中产生的税费及入住回迁后产生的物业费。

3、产权单位补助

若全部回迁居民均购买房屋产权，则本项目产权单位不以直接出资的形式对项目进行补助，仅以原配套和办公部分所获得的政府补助资金在还建配套时的剩余部分对项目进行补助。

若有居民因经济困难无力购买房屋产权时，则由本项目产权单位按照购买房屋产权的居民出资标准负担该房屋的改建成本。居民继续承租改建后的房屋，原房屋面积部分，继续按照公房租金标准收取租金；改建后新增面积部分，按照公租房租金标准收取租金，具体标准由区政府制定。

居民承租租金计算举例：

$$\begin{array}{ccccc} \text{居民租金} & = & \text{原面积租金} & + & \text{新增面积租金} \\ & & \downarrow & & \downarrow \\ & & \text{原承租面积} \times 3.05\text{元/月/平方米} & & \text{新增承租面积} \times \text{公租房租金} \\ \text{单价} & & \downarrow & & \downarrow \\ & & \text{现租本面积} & & \text{改建后房屋测绘使用面积} - \text{原租本面积} \end{array}$$

备注：如选择承租则居民无需负担改建成本，但在改建协议签订起至有新购房政策出台前，无法购买房屋产权（已有非成套住房和2000年后建成的房屋不享受原房改售房政策）

上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目筹措资金明细

序号	费用名称	费用估算			备注
		基数 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	
—	市、区级两级财政补助	2457.50	5786.00	1421.91	
1.1	市级财政补助	2457.50	2630.00	646.32	
1.2	区级财政补助	2457.50	3156.00	775.59	
二	住户(85户)负担	3547.09	9980.50	3540.17	
三	产权单位需筹措资金合计			0.00	根据实际情况调整
合计	初步测算费用	3547.09	13989.16	4962.08	

注：1、通州区老旧小区综合整治资金补助政策，本小区采取拆除重建改造方案，依据市、区两级财政补助为5786元/平方米（其中：市级财政补助2630元/平方米，区级财政补助3156元/平方米），故实施此方案财政补助为1421.91万元。

2、原房屋住户（85户），负担原房屋面积部分的综合改建成本中除政府补助之外的不足部分，以及改建后房屋新增面积部分（按照不低于综合改建成本负担），预计负担总价为3599.72万元。由于产权单位原配套、办公用房及退租面积的补助资金高于还建配套所需建设成本，高出部分资金（59.55万元，户均0.7万元）仍用于项目建设，计入此部分资金后，居民预计负担总价为3540.17万元（户均出资41.2万）。

3、产权单位根据居民实际购买情况对项目进行补助。若全部居民均购买房屋产权，产权单位仅以原配套、办公用房部分的政府补助对项目进行补助；若无力购买房屋产权的居民，产权单位需按照居民出资的标准对全部未购买房屋产权的居民进行补助（产权单位出资后，居民获取的居住形式为承租）。



三、资金拨付及资金平衡

1、资金筹集

所有资金（包括政府补贴和居民预计出资）统一归集到通州区住建委和实施主体共同建立的共管账户中（账户由实施主体、银行和通州区住建委三方签订协议建立，实施主体为账户所有人，通州区住建委为协议监管方）。

其中，居民缴纳购房款的时间以签订正式《改建协议》中约定时间为准（计划为签订协议后2个月内），首次缴纳金额为估算金额的80%，待完成产权登记和项目决算后，根据最终登记面积和审定金额与居民结算尾款（多退少补）。建议财政补贴按照总补贴资金的80%、20%与居民资金同步补贴至共管账户。

2、资金使用拨付

本项目改造资金管理执行《通州区老旧小区综合整治资金管理办法》，由参建单位按照合同约定和工程量完成情况向日化二厂申请资金。日化二厂汇总资金申请后，报区老旧小区综合整治办公室审核。老旧小区综合整治办公室组织召开资金审核联席会，申请资金经联席会集体审议通过后，由日化二厂将资金拨付至参建单位。



3.资金平衡

资金来源为1421.91万元+3540.17万元=4962.08万元，项目预计总支出为4962.08万元。项目整体资金基本平衡。

备注：

(1) 由于在本次改建项目中，实际购买改建后房屋产权的居民未定，产权单位的出资情况将根据居民购买房屋产权的情况进行调整。

(2) 居民需根据估算购房价格预缴纳购房款用于项目建设，项目实施主体将根据决算审计确认的价格与居民进行结算。



第五章 存在问题及建议



一、关于增量超过30%的有关问题

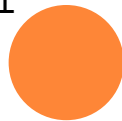
本项目改建后地上建筑规模增量（拆建比）超过了京建发〔2023〕95号文件要求的30%。按照文件要求该事项需经区政府审定后报市规划和自然资源委会同市住房和城乡建设委审定。区规自部门的审批手续需在市级部门审定确认后完成。

经与区住建部门沟通，上报市级部门前需明确项目实施路径。

二、关于项目公示可能产生的舆情

截止目前，实施主体已完成针对本项目涉及居民（85户）的公示环节，且全部（85户）居民均已签字确认。根据城市更新项目关于公示环节的有关要求，本项目还需开展涉及待建楼周边居民的公示工作。经了解，近期有本项目北侧临近2号楼居民提出与本项目一并进行重建的要求，在公示期间2号楼居民有极大可能性会提出异议并产生一定的信访、舆情问题。

考虑本项目所处的阶段和居民对尽快完成回迁的诉求，建议2号楼不与3、4号楼合并实施，由区住建委牵头由现产权单位首开集团作为实施主体，结合居民具体诉求和实际情况制定加固或重建方案。关于影响本项目公示事宜，纳入群众工作范畴，由项目专班开展群众工作。回复口径可以另立项的方式解决2号楼有关诉求。



三、关于项目进度问题

鉴于目前项目方案已无调整空间，为保障项目实现年底前开工的既定目标。

建议由区政府协调并明确，在实施主体在取得《实施方案联合审查意见》后，由实施主体委托设计单位深化图纸、编制施工图，并组织开展施工招投标工作。完成招投标工作并签订施工合同后先期办理施工手续，其它规划、发改等相关手续同步办理。

四、关于土地相关问题

目前本项目拟定划拨范围为新建楼栋占地范围，本次划拨用地面积1198.314 平方米。项目完成后，居民所获取不动产证登记的土地分摊面积为本次划拨用地面积，从不动产证角度理解，居民不再享有整小区公共区域土地面积的分摊。另外，由于1、2号楼的产权性质均为房改售房及房改房二次上市转商品房，该两栋楼在办理不动产证时的土地分摊部分如何注记，若分摊面积含公共区域则3号楼居民可能存在异议，若分摊面积不含公共区域，则整小区的公共区域土地将不再存在完整宗地。



五、关于项目验收相关问题

根据目前方案，本项目北侧拟建设消防车道、绿化和少量机动车停车位。此部分作为整小区的公共部分，将成本如计入本项目综合成本由居民负担并不合理。同时，考虑后续可能开展的2号楼改造及整小区综合整治工作施工带来的重复投资。

建议由区政府协调并明确，为不影响居民回迁和产生不必要的重复施工，项目验收（含规划核验、建筑工程质量验收、消防验收）拟不对审批土地范围内公共区域进行审核，待后续2号楼进行改造及整小区申请老旧小区综合整治工作时根据届时规划方案予以落实。（为满足改建后3号楼居民使用需求而进行的管网改造费用计入项目综合成本，改造内容与项目建设同步实施）



六、关于已拨付周转安置费与项目成本间关系

截止目前，区财政已为上园129号院3、4号楼及平房居民拨付周转安置费1800余万元，资金来源为老旧小区综合整治专项资金。

此部分资金于2016年确定（用于3、4号楼及平房居民危改项目周转安置），同年年拨付首笔资金至日化二厂（约200万元）；2017年核心区控规调整危改项目项目暂停实施，未实际开展周转安置工作资金未向居民发放；2018年底至2019年初，3、4号楼及平房正式确定为危房，区住建委对日化二厂下发《北京城镇危险房屋停止住用通知书》后正式启动居民**疏解安置**工作，周转安置费正式向居民发放。同年，区政府同意调整增加周转安置费发放标准，至今周转安置费仍持续发放；2020年，《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》（京建发〔2020〕178号）文件正式发布；2021年区政府批准将上院129号院3、4号楼及平房危改项目转为按照京建发〔2020〕178号文件开展相关工作。

区财政意见：上述费用由老旧小区综合整治专项资金拨付，用于先前确定的上园129号院3、4号楼危改项目与本项目与本项目为同一项目，应一并考虑。将已拨付周转安置费计入项目总成本，由产权单位或居民负担。

日化二厂意见：上述费用为2016年确定，二厂根据当时政策和区住建相关要求开展危改工作，与目前按照178号文件推进的本项目无政策延续，不应确定为同一项目。且二厂和居民均无力负担上述周转安置费用。建议上述周转安置费与本项目目前测算的周转安置费区分考虑，可以本项目立项时间进行分割，停发上述周转安置费（不计入本项目综合成本），本项目周转安置费根据居民意愿确定是否发放（计入项目综合成本）。

七、关于各委办局意见汇总

(一) 区规自分局

- 1、办理审批、划拨的土地范围，分局意见“拆除、改建区域”
- 2、不动产登记环节。1.建议在首次登记中添加用地手续环节，在权利性质登记中补充确定房屋性质的批准文件。具体修改为：项目重建完成后，由区规自分局不动产登记中心根据《实施方案联合审查意见》、相关规划、用地手续、建设手续和实施主体申请等材料办理国有建设土地使用权及房屋所有权首次登记，权利性质统一登记为划拨/按照经济适用住房管理（需房屋管理部门出具相关批准文件）。继续承租房屋居民由物业公司依据原承租证明和国家相关法律、法规为居民办理及发放重建后房屋的承租证明。
2. 实施方案中拟定手续办理建议第一部分，按照整小区土地办理划拨手续已不符合现有事实，建议此部分进行相应修改。具体修改为：鉴于项目范围内1，2号楼已完成房改售房，且部分房屋已通过二次上市方式缴纳土地出让金转为商品房，因次此次危旧楼房改造项目用地范围按照新建建筑面积占比进行土地面积分摊划拨。

回复建议：拟修改为新建楼座占地作为审批用地范围。

存在问题：楼座范围如何确定，若按楼座办理首次登记，分摊土地不包含整小区范围。

(二) 区发改委

按照《通州区城市更新项目实施 方案申报及联合审查实施意见(试行)》要求，我委在联合审查工作中负责“审查项目建设内容是否符合国家、市区两级制定的相关发展规划、产业政策；评 估投资的必要性与可行性，并出具《更新项目投资审查意见》”部分。根据《北京市政府核准的投资项目目录(2018 年本)》规定，审批权限为区级核准项目。故《上园 129号院 3、4 号楼及其平房危旧楼房改建项目实施方案》中“第三章实施方案第三阶段，5、区发改委.....办理备案手续”应修改为“5、区发改委.....办理核准手续”。按照《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 年版)》要求，新建和改扩建供热 项目优先采用新能源和可再生 能源供 热，耦合常规能源供热方案中新能 源和可再生能源设施装机占比不小于总装机的60%。企业投资项目，建设单位需在开工 建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见。

回复建议：

- 1、根据 京建发[2021]220号文件，“**二、危旧楼房改建项目均应依规办理立项手续。危旧楼房改建项目不在《北京市政府核准的投资项目目录(2018年本)》规定的核准类项目中，实行备案管理。立项手续具体办理方式由区政府确定。**”建议采用备案办理。
- 2、本小区目前为集中供暖，改建后维持现状。
- 3、根据 京建发[2021]220号文件，“**四、（五）能效水平:危旧楼房改建项目在改造过程中应严格执行《既有居住建筑节能改造技术规程》(DB11/381-2016)，改造后的危旧楼房应满足《居住建筑节能设计标准》(DB11/891)2012年版的节能设计要求，力争达到《居住建筑节能设计标准》(DB11/891)2020年版的节能设计要求。**”

经与我市部分其它同类项目咨询，220号文出台前，项目发改手续办理为核准，220文出台后，项目发改手续为备案；关于供暖，危旧楼项目均在为维持现状；关于节能审查，目前我市实施的项目，规模上均未达到220号文要求的需要做节能审查的范畴。

(三) 区财政局

- 1.建议区财政保障该项目的资金全部纳入项目成本。
- 2.为保障居民稳定，根据《实施方案》资金筹措计划，建议项目资金筹措到位前，由区财政保障居民周转费；项目资金筹措到位后，由项目资金保障周转费。
- 3.鉴于财政保障资金已超出相关政策要求，财政拨付该项目超出政策要求部分（即财政实际保障该项目资金减去文件规定市区财政补助资金1421.91万元部分）由贵委通过该项目改建后增加建筑面积销售收入予以收回，并及时上缴区财政。
- 4.为压减项目成本，减少居民周转周期，建议贵委督促项目主体加快推进项目进度。

回复建议：

- 1、项目正式启动前的周转安置费用属于本项目特殊情况，无法计入实施项目的综合改建成本；
 - 2、目前测算的周转安置费仅为项目启动后的周转安置费，由于计入成本存在开票、核算税费等问题，项目正式签约时将与居民沟通、确定是否需要周转安置费，如居民无需在建设阶段支付周转安置费，则项目正式签约后将停止发放周转安置费。
 - 3、本条问题所描述内容如与项目启动前的周转安置费相关建议同回复“1”，新增面积部分的售房金额为项目综合成本的一部分，将全部用于项目建设，无可供上缴区财政的剩余部分。
 - 4、危旧楼房改建项目均由各区住建部门负责监督。
- 

（四）区生态环境局

1.依据北京市生态环境局和北京市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》（京环发〔2020〕30号），补充开展项目所在街区的控规环境影响评价；已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推送的规划综合实施方案、建设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况。

2.依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）及北京市实施细化规定（2022年版）之规定，请建设单位尽快按照生态环境法律法规、审批权限及程序要求办理相关环评手续。

3.依据《北京市蓝天保卫战2024年行动计划》、《通州区蓝天保卫战2024年行动计划》、《0.1微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议项目单位在施工阶段做好以下工作；一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是使用电动化的渣土车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；三是如无法实现和全部实现车辆电动化，燃油车绕行重点区域内8条道路。【重点区域8条道路范围】：一是运河奥体公园四至范围，分别是滨河北路（北起新华东街南至玉带河东街）、通胡大街（西起滨河北路东至紫运中路）、紫运西路（北起通胡大街南至玉带河东街）、潞通大街（西起滨河北路东至紫运中路）。二是北京工业大学通州校区四至范围，分别是潞苑五街（西起潞苑西路东至陈列馆路）、潞苑西路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、陈列馆路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、京榆旧线（西起潞苑西路东至陈列馆路）。

回复建议：

- 1、根据 京建发[2021]220号文件，“**五、（二）危旧楼房改建项目不需办理环评相关手续。**”
- 2、危旧楼房改建项目均由各区住建部门负责监督，施工单位需严格按国家有关法律、法规执行。

(五) 区水务局

项目实施方案中未提及供、排水方面建设内容。为了项目完成后的供水保障,雨水、污水能够正常排放,建议项目单位提前与北京市自来水集团通州分公司对接自来水接入情况、与通州区排水事务中心对接雨、污水接入情况,办理相关手续。

回复建议:

1、给水、排水相关问题需结合现场实际情况进行考虑。如难以实施拟维持现状并预留对应接口,待区域综合改造时接入。



（六）区园林绿化局

关于来函中提及的“由区园林绿化局根据项目《实施方案联合审查意见》和实施主体申请，为影响项目施工建设的树木办理相应的伐移手续”，我局积极配合项目实施，施工过程中原则上尽量避让现状绿化资源，确需占用的，确需占用的，请按照《北京市绿化条例》第五十九条、第六十条执行。

第五十九条：同一建设项目砍伐树木胸径小于30厘米并且不满20株的，由区园林绿化部门批准；砍伐树木胸径30厘米以上的，以及一次或者累计砍伐树木20株以上不满50株的，由市园林绿化部门批准；一次或者累计砍伐树木50株以上的，由市园林绿化部门报市人民政府批准。

第六十条：未经批准不得临时占用绿地。因特殊情况确需临时占用绿地的，应当经园林绿化部门批准。其中临时占用中心城公共绿地的，由市园林绿化部门批准；临时占用其他绿地的，由区园林绿化部门批准。临时占用期限最长不得超过2年。临时占用绿地期满后，占用人应当按照规定恢复原状。

涉及办理两项行政许可《临时占用城市绿化用地审批》、《砍伐城市树木审批》的申请材料以首都之窗公示的要件为准：建设单位需取得规划和自然资源主管部门核发许可文件，申请单位提交申请后，我局将按照职责做好审批服务工作。我局审批权限的最快在7个工作日内核发《临时占用城市绿化用地审批》和《砍伐城市树木审批》许可证。北京市副中心管委会权限和北京市政府权限的，我局按照职责加快办理，做好初审服务。

回复建议：

1、根据目前目前测绘情况，需移树木均为居民自种椿树，共计约6-8棵，树木胸径均小于30厘米。

2、项目现状拆除范围内无实际绿化面积，所涉树木均为居民自种于楼前空地或平房院内，故施工过程不涉及占用现有绿地。项目重建后，将以老旧小区综合整治的形式对小区内道路、绿化重新规划并改造。

(七) 区消防支队

- 一、该项目应依据现行消防技术标准相关规定进行消防设计。
- 二、改造过程中按照《建设工程施工现场消防安全技术规范》和《北京市建设工程施工现场消防安全管理规定》的相关要求设置消防设施，加强施工现场消防安全管理，工程竣工后应向住建部门申报消防验收。
- 三、消防车道是保障消防救援队伍到场对建筑火灾实施灭火救援的基本条件，因此建议消防车道在3号楼消防验收时同步完成施工。

回复建议：

关于楼本体外公共区域场地及消防设施成本不计入本项目，若实施此部分改造需以老旧小区综合整治项目另立项解决。



(八) 区国动办

方案审查及手续办理”中涉及人防的表述应调整为：该项目人防工程应满足《北京市人民防空办公室关于明确城市更新项目结建人防设施要求的通知》（京人防发〔2022〕9号）文件要求，并办理人防相关手续。

回复建议：

范围内建筑面积虽有增加，但仅为增补厨卫等必要使用空间，且居民居住户数已缩减，实际人防需求对比现状未增加。建议根据城市更新条例，按不低于现状进行审批。



(九) 中仓街道

一、关于项目舆情相关问题的处理意见

根据《上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目实施方案(通州区城市更新项目)》的“第五章存在问题及建议”第二项关于项目公示可能产生的舆情中“在公示期间2号楼居民有极大可能性会提出异议并产生一定的信访、舆情问题。”、“考虑本项目所处的阶段和居民对尽快完成回迁的诉求，建议2号楼不与3、4号楼合并实施，由区住建委牵头由现产权单位首开集团作为实施主体，结合居民具体诉求和实际情况制定加固或重建方案。关于影响本项目公示事宜，纳入群众工作范畴，由项目专班开展群众工作。回复口径可以另立项的方式解决2号楼有关诉求。”我街道同意2号楼的相关工作由区住建委牵头，产权单位首开集团作为实施主体办理。根据目前实际情况看，2号楼已有提出异议的居民。建议区住建委与产权单位结合2024年5月27日出具的《房屋建筑结构综合安全性（含抗震）鉴定报告》的相关结论，加快推进2号楼的立项工作，我街道将与社区共同做好居民的相关工作。

二、关于接诉即办工作的处理意见

为了加快推进上园129号院3、4号楼及平房危旧楼房改建项目的实施，及时解决立项、施工、竣工验收、投入使用各阶段工作的顺畅，接诉即办工作建议由实施主体具体承办，我街道将积极予以配合。



(十) 区城管委、区政务服务局

无意见。

