

北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼
改造项目城市更新实施方案

北京宏泰昉投资有限公司

二零二五年二月

目 录

第一章 项目背景	5
一、设计小镇功能定位及发展目标.....	5
二、北京服装学院简介.....	6
三、北京服装学院（通州校区）选址.....	7
四、北京服装学院（通州校区）概况.....	9
五、设计小镇创新中心地块规划建设情况.....	11
第二章 项目基本情况	21
一、项目概况	21
二、项目实施主体.....	22
三、实施主体协商表决情况.....	23
四、实施方案编制依据.....	24
第三章 现状评估调查	27
一、土地权证情况.....	27
二、房屋权证情况.....	27
三、建筑利用情况.....	31
四、项目建筑现状.....	31
第四章 项目设计方案	34

一、项目更新范围及内容.....	34
二、项目设计方案.....	36
第五章 搬迁安置方案.....	52
一、搬迁安置概述.....	52
二、搬迁补偿方案主要内容.....	52
三、搬迁补偿方式.....	53
四、搬迁工作进展.....	54
五、搬迁补偿费用估算.....	55
第六章 用地分析	56
一、用地规划现状.....	56
二、用地规划编制情况.....	56
三、建筑用途转换.....	57
四、土地利用方式分析.....	58
五、不动产登记.....	60
第七章 资金方案	63
一、项目投资估算.....	63
二、资金筹措方案.....	67

第八章 实施管理	68
一、实施时序	68
二、建设管理	68
三、实施要求	70
第九章 结论及建议	72
第十章 附件	73

第一章 项目背景

一、设计小镇功能定位及发展目标

城市副中心设计小镇位于城市副中心东南部，紧邻行政办公区、环球影城、张家湾古镇和城市绿心，集行政资源、旅游资源、历史文化资源、生态资源于一体，地理位置优越、文化底蕴深厚，是城市副中心产业发展的“钻石宝地”。设计小镇是北京市率先建设的特色小镇之一，对于高水平打造北京国际设计之都，实现城市副中心高质量发展具有重要的战略意义。

依据《设计小镇规划设计综合方案》，设计小镇以北京非首都功能疏解为契机，落实“设计小镇、智慧小镇、活力小镇”功能定位，重点以存量空间盘活利用为突破口，实施板块式推进，着力构建以“大设计”为核心的创新生态，全面提升设计小镇绿色化、智慧化、国际化发展水平，把设计小镇打造成为北京国际设计之都的重要平台、首都老工业区城市更新典范和智慧科技绿色低碳生态园区。

自成立五年多来，在规划引领、土地盘活、产业集聚、品牌打造等各方面均取得了实质性进展。目前设计小镇引进北京建筑设计研究院、北京市工程咨询有限公司、孪数（北京）科技有限公司等重点企业，初步形成产业聚集气候；成功举办北京国际设计周、北京城市建筑双年展、北京时装周等重要国际活动，设计小镇品牌影响力不断提升，产业集聚度不断彰

显。

设计小镇十四五时期发展目标：北京设计之都新平台建设初见成效，城市科技应用场景试点率先应用，生活配套和基础设施建设初步完善，宜居宜业环境品质大幅提升，成为城市副中心产业发展新高地。产业发展目标：引入设计和城市科技龙头企业 10 家以上，签约入驻企业 500 家以上，聚集设计和城市科技相关行业服务人才 10000 名以上，产业规模达到 300 亿元，设计小镇基本建成为国内领先的创新设计与城市科技产业集聚区。产业空间拓展目标：包括创新中心在内的 5 个前期启动地块建设取得实质性进展。部分重点任务：释放高品质产业承载空间：推进重点地块建设，推动以启动区为核心，创新中心和四环制药片区、珠江一期片区、设计小镇智汇园和中天公司片区组成的“一心三片”。

二、北京服装学院简介

北京服装学院是我国第一所公办服装高校，是“以艺为主、服装引领、艺工融合”的高水平特色型大学。学院以设计学为龙头，工学为支撑，艺术和商科为两翼，艺、工、经、管、文多学科协调发展，专业设置覆盖纺织服装全产业链，在服装服饰领域的学科和专业建设水平国内领先。

北京服装学院拥有全日制本硕博在校生 7200 余人，教职工 865 人。学院主校区位于朝阳区和平街北口樱花园路甲 2 号。学院是北京市政府主办

的全日制普通高等学校，归北京市教育委员会主管。

北京服装学院面向纺织服装、时尚和文化创意产业，围绕国家发展战略，聚焦服务北京“四个中心”建设，积极发挥设计力、科技力、组织力、传播力四大优势，主动服务国家重大需求，建设特色鲜明、国际一流时尚高校。

三、北京服装学院（通州校区）选址

北京城市副中心设计小镇承载力、影响力、吸引力持续增强，高质量发展势头强劲，为高校发展提供了广阔空间。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。2024年9月末，北京市委市政府做出关于以时尚赋能经济社会发展、为形成新质生产力增势赋能的战略部署，推动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，带动区域产业整体发展。

北京服装学院落地城市副中心设计小镇，一是落实习近平总书记关于北京城市副中心“规划、建设、管理都要坚持高起点、高标准、高水平”的指示；二是落实尹力书记关于“时尚是时代的需要”，要助力北京时尚城市建设的指示；三是助力设计小镇打造“五个高地”：文化艺术高地，创新设计高地，前沿时尚高地，领军人才高地，国际交往高地；四是落实尹力书记“北服要以进入国际时尚院校前10名为目标”的指示，以艺术校

园建设为国际一流时尚高校建设提供坚实保障。

2024 年 10 月初，通州区委区政府主要领导多次召开会议研究北京服装学院落户城市副中心工作。10 月 10 日，通州区政府《关于研究保障北京服装学院落户城市副中心相关工作的会议纪要》（通政会〔2024〕123 号，详见附件 1），会议经研究决定：由区国资委牵头，区发展改革委、区财政局、市规划自然资源委通州分局、中关村通州园管委会等单位全力配合，加强与市级相关部门对接力度，加快研究北京服装学院落户工作实施方案，切实做好相关服务保障准备；由北京通州发展集团牵头，各相关单位紧密配合，合理合规梳理设计小镇创新中心投资建设成本，并组织已入驻企业有序向设计小镇智汇园疏导，保障企业平稳迁移，全力维护城市副中心营商环境。10 月 24 日，通州区委书记孟景伟调研设计小镇创新中心，听取了保障北京服装学院落地工作汇报。

2025 年 1 月 5 日，通州区区长郑皓在七届人大六次会议《政府工作报告》指出：设计小镇持续擦亮“设计之都”名片，全力保障北京服装学院落地发展，打造产学研设计创新平台。

通州区委区政府深入贯彻落实市委市政府决策部署，在北京服装学院通州校区选址用地、规划建设、资金保障、配套支持等方面做好全流程服务，助力北京服装学院建设中国特色、世界一流时尚高校，并与学院一道，推动设计小镇建设成为“五个高地”，为北京打造“时尚之都”作出副中

心贡献。目前北京城市副中心工程建设办公室已将北京服装学院（通州校区）城市更新项目纳入 2025 年北京城市副中心固定资产投资支撑项目表。

四、北京服装学院（通州校区）概况

1、规划选址

北京服装学院（通州校区）选址示意图



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，为城市副中心发展提供产业、科技、文化、人才等全方位支撑。计划承载学生约 8200 人，建设集教育、科研和社会服务于一体的开放式校园，总用地规模约 423 亩，校舍建筑面积约 39.2 万平方米。北京服装学院（通州校区）包括三个地块，分别为：1 号地块时尚学苑（设计小镇创新中心），2 号地块设计公园（铜牛地块），3 号地块时尚广场（北泡轻钢建材公司及周边地块）。

2、地块情况

北京服装学院（通州校区）1 号地块（设计小镇创新中心）产权单位为北京通州发展集团全资子公司北京宏泰昶投资有限公司，占地面积约 225 亩，建筑面积约 21.03 万平方米，该地块定位为时尚学苑，拟布局服装艺术与工程学院、商学院、文理学院、国际学院（部分）、时尚研究院、新时代中国美研究院、综合楼、实验楼、国际文化交流中心、体育运动场所等，学生共 3563 人。

2 号地块（铜牛地块）产权单位为北京铜牛股份有限公司，占地面积约 77 亩，建筑面积约 5.17 万平方米，该地块定位为设计公园，拟布局服饰艺术与工程学院、艺术设计学院、北京未来设计实验室（与市经信局共建）、中国生活方式设计研究院、时尚设计中心等，学生共 2290 人。

3 号地块(北泡轻钢建材公司及周边地块)产权单位为北京通州投资发展有限公司，占地面积约 121 亩，建筑面积约 13 万平方米，该地块定位为时尚广场，拟布局时尚传播学院、美术学院、服饰文化研究院、时尚艺术实践基地、北服设计孵化基地、共享运动场等，学生共 2347 人。

北京服装学院（通州校区）地块功能定位

地块编号	1 号地块 (设计小镇创新中心)	2 号地块 (铜牛地块)	3 号地块(北泡轻钢建材公司及东侧地块)
地块定位	时尚学苑	设计公园	时尚广场
产权单位	通发展集团	铜牛股份	通投公司
占地面积	225 亩	77 亩	121 亩
建筑面积	21.03 万m ²	5.17 万m ²	13 万m ²
功能定位	拟布局服装艺术与工程学院、国际学院、北服时尚广场综合楼、中关村产业创新园、学术交流中心、体育运动场地等功能。	拟布局服饰艺术与工程学院、艺术设计学院、时尚设计中心地块、北京未来设计实验室等功能。	拟布局时尚传播学院、美术学院、时尚艺术实践中心、大师工作室、共享运动场等功能。

五、设计小镇创新中心地块规划建设情况

1、现状用地及规划情况

依据《不动产权证书》（京（2024）通不动产权第 0029377 号），设计小镇创新中心地块土地使用权人为北京宏泰昉投资有限公司，权利性质为出让，用途为工业厂房、地下车库，国有建设用地面积 150276.09 平方米（合 225 亩），用地期限为 2004 年 5 月 26 日至 2054 年 10 月 25 日。

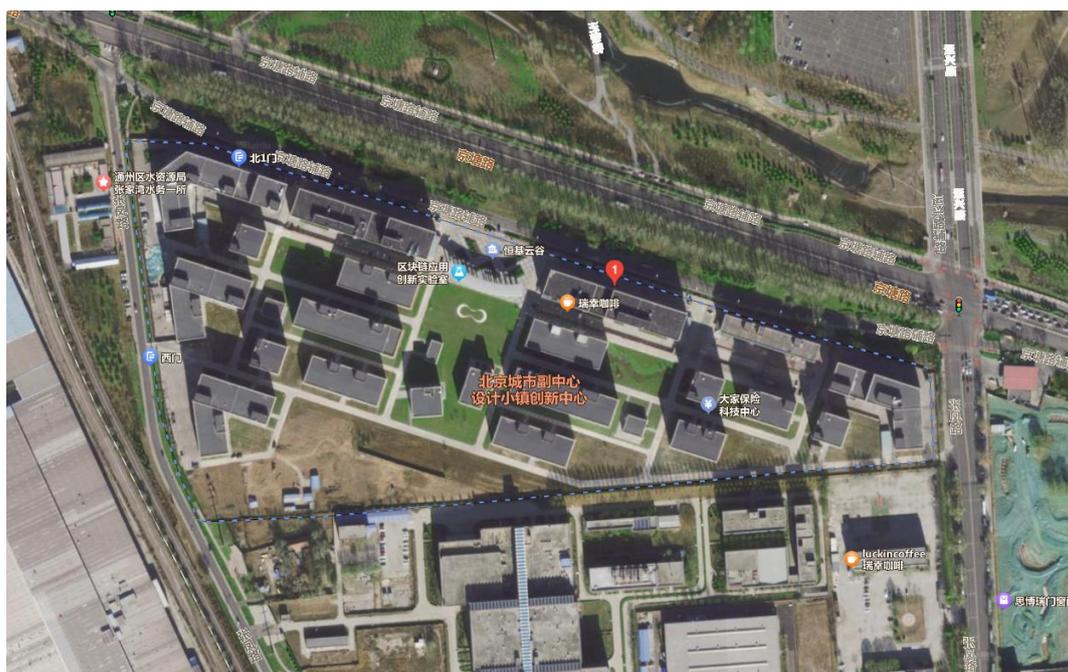
依据《建设用地规划许可证》（2004 规（通）地字 0031 号、2005 规（通）

地字 0009 号），设计小镇创新中心地块规划地上建筑面积 210386.34 平方米。

依据《建设工程规划许可证》（2006 规（通）建字 0092 号、2014 规（通）建字 0133 号、2015 规（通）建字 0030 号、2015 规（通）建字 0086 号、2016 规（通）建字 0060 号），设计小镇创新中心地块现状已建成的 24 栋建筑及 3 座地下车库总建筑面积 222004.64 平方米，其中地上建筑面积 197352.34 平方米，地下建筑面积 24652.30 平方米。

设计小镇创新中心地块规划地上建筑面积 210386.34 平方米；现状已建成的 24 栋建筑规划地上建筑面积 197352.34 平方米，尚有规划地上建筑面积 13034 平方米待落实规划。

现状航拍图



2、房屋权证情况

依据设计小镇创新中心地块现状已建成的 24 栋建筑及 3 座地下车库的《不动产权证书》，既有建筑总建筑面积 218105.08 平方米，其中地上建筑面积 193391.97 平方米，地下建筑面积 24713.11 平方米。

北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心地块范围内涉及的建筑物全部为证载建筑，不涉及未登记建筑。

既有建筑《不动产权证书》建筑面积统计表

序号	楼栋	层数	总建筑面积 (平方米)	地上建筑面积 (平方米)	地下建筑面积 (平方米)	用途
1	A1	6 层	22129.27	22129.27		工业厂房及配套设施
2	A2	6 层	18679.79	18679.79		工业厂房及配套设施
3	A3	6 层	3948.89	3948.89		戊类厂房及附属配套办公
4	A4	3 层	5190.15	5190.15		戊类厂房及附属配套办公
5	A5	6 层	14937.52	14937.52		厂房及附属配套办公
6	A6	6 层	13579.8	13579.8		戊类厂房及附属配套办公
7	A7	6 层	3948.89	3948.89		戊类厂房及附属配套办公
8	A8	3 层	5190.15	5190.15		戊类厂房及附属配套办公
9	A9	6 层	14937.52	14937.52		厂房及附属配套办公
10	A12	1 层	270.76	270.76		设备用房
11	B3	1 层	180	180		设备用房
12	B4	3 层	1941.99	1941.99		办公

13	B5	4 层	2648.91	2648.91		办公
14	C1	6 层	18617.22	18617.22		工业厂房及配套设施
15	C2	6 层	16429.2	16429.2		厂房及附属配套办公
16	C3	3 层	5190.15	5190.15		戊类厂房及附属配套办公
17	C4	6 层	3948.89	3948.89		戊类厂房及附属配套办公
18	C5	6 层	6563.53	6563.53		戊类厂房及附属配套办公
19	C6	6 层	3948.89	3948.89		戊类厂房及附属配套办公
20	C7	6 层	13579.8	13579.8		戊类厂房及附属配套办公
21	C8	6 层	6548.42	6548.42		戊类厂房及附属配套办公
22	C9	3 层	5190.15	5190.15		戊类厂房及附属配套办公
23	C10	1(-1)层	740.84	268.15	472.69	设备用房
24	D1	4 层	5523.93	5523.93		综合办公楼
25	1#地下车库	-1 层	13507.34		13507.34	地下车库
26	2#地下车库	-1 层	6600.66		6600.66	地下车库
27	3#地下车库	-1 层	4132.42		4132.42	地下车库
合计			218105.08	193391.97	24713.11	

2、现状建筑利用情况

设计小镇创新中心于 2020 年 12 月 24 日开园，截止 2024 年 10 月初，入驻租赁企业 50 家（精装修房屋租赁企业 46 家，毛坯房屋租赁企业 4 家），租赁企业职工约 1600 人，入驻 A1、A2、A5、B4、B5、C1、C3、C4、C8 楼

等 9 栋建筑面积约 5.62 万平方米，C5、D1 楼等 15 栋建筑面积约 13.71 万平方米处于空置状态。

3、规划设计方案

为落实北京服装学院（通州校区）一校多址方案，满足办学要求，北京宏泰昶投资有限公司委托北京市建筑设计研究院股份有限公司开展规划设计工作。根据设计单位提供的相关资料，北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心地块分功能分区上分为教学行政、宿舍公寓、服务配套等，建筑功能分为实验实训用房、院系教学/公共教学、公寓/食堂/室内运动、活动中心/运动区、时尚学苑综合楼等。设计小镇创新中心地块地上建筑面积 210386.34 平方米，最终方案已批复为准。

鸟瞰图 1



鸟瞰图 2



总体布局示意图



功能分区示意图



车行+消防流线示意图



人行流线示意图



后勤流线示意图



景观绿地分级图



4、建设计划方案

北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心建设实施方式为城市更新，实施主体为通发展集团所属全资子公司北京宏泰昉投资有限公司。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期分批实施，一期以既有建筑更新为主，分三批次施工，二期以拆旧建新建筑更新为主，一批次施工。

设计小镇创新中心改造项目城市更新计划表

分期	分批次	楼栋	主要功能	更新方式
一期	一批次	C5	学生宿舍	既有建筑改造
		D1	培训基地	既有建筑改造

	二批次	C4	学生宿舍	既有建筑改造
		C7	学生宿舍	既有建筑改造
		C8	研究生公寓	既有建筑改造
		C10	校园超市	既有建筑改造
		A1	实验实训、成果展示与转化	既有建筑改造
		A2	校级展示、服装艺术与工程学院	既有建筑改造
		A3	研发中心	既有建筑改造
		A4	公共教室	既有建筑改造
		A5	校会议室、校行政办公、食堂、数据机房、校医务室、校电话总控室、智慧校园中心、就业创业中心、大学生活动、教工之家	既有建筑改造
		A7	学生宿舍	既有建筑改造
		A8	学生宿舍	既有建筑改造
		A9	青年公寓	既有建筑改造
		A12	微型消防站、配电室	既有建筑改造
		C1	校级阅览、展示、时尚传播学院	既有建筑改造
		C3	公共教室	既有建筑改造
		C9	学生餐厅	既有建筑改造
		多功能厅	多功能厅、连廊等	新建
		三批次	A6	学生宿舍
	C2		实验实训、交流中心	既有建筑改造
	C6		留学生公寓	既有建筑改造
运动区	室外运动组团		室外场地改造	
二期	四批次	主楼	图书馆、校行政办公、大报告厅、阶梯教室	拆除 B3、B4、B5 楼后 新建
		活动中心	大学生活动中心	新建

第二章 项目基本情况

一、项目概况

1、项目名称：北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目

2、项目实施主体：北京宏泰昶投资有限公司，为项目产权单位。

3、项目使用单位：北京服装学院

4、项目类型：产业类城市更新-低效产业园区

5、项目所在街区：北京城市副中心 1102 街区西北部

6、项目所在乡镇：张家湾镇

7、项目具体位置：通州区光华路甲 1 号院

8、项目实施范围： C5 楼建筑单体，D1 楼建筑单体

9、项目更新内容：C5 楼楼体加固及减震，楼体增加内保温，更换保温节能窗，楼体室内装修及配套建筑，改变原有房屋使用功能，不改变原有建筑高度。D1 楼外装修工程中的涂料工程、幕墙工程和首层局部台阶工程改造，不涉及内部平面功能改造，不涉及节能、消防和结构加固改造等，不改变原有房屋使用功能，不改变原有建筑高度。

10、项目实施功能：C5 楼原有房屋使用功能由厂房及附属配套办公改

为学生宿舍；D1 楼房屋使用功能为综合办公楼，拟用作培训基地。

二、项目实施主体

1、实施主体基本情况

实施主体名称：北京宏泰昶投资有限公司

注册地址：北京市通州区光华路甲 1 号 1 幢 1 层 101 号

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司股东：北京通州发展集团有限公司

法定代表人：陈郑

注册资本：1000 万元

成立日期：2004 年 8 月 19 日

经营期限：2004 年 8 月 19 日 至 无固定期限

经营范围：投资，投资管理，租摆花卉、苗木，机动车公共停车场经营管理，酒店管理，餐饮管理，健身服务，经济贸易咨询，设计、制作、代理、发布广告，承办展览展示，组织文化艺术交流活动；室内装饰设计；零售五金交电、日用品、机械设备、电气设备、建筑材料，销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房（不得作为有形市场经营用房）；施工总承包；专业分包，劳务分包；建设工程项目管理，物业管理，城市园林绿

化;饮用水供水服务，餐饮服务。

2、实施主体简介

北京宏泰昉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主要围绕城市副中心科技成果转化和产业化发展，以构建产业生态为主线，落实“空间+服务+投资”的主导功能，聚焦以元宇宙、网络安全为代表的重点领域和关键环节，聚焦设计小镇、国家网络安全产业园（通州园）、运河商务区等重点区域产业体系构建和保障工作。致力于打造“产业园区开发建设及运营管理、吸引和凝聚高新技术企业的现代化区属国有企业”和区级科技创新板块投资开发建设平台，持续为城市副中心产业要素加速构建和高质量发展打好基础。北京宏泰昉投资有限公司主要围绕设计小镇创新中心项目进行园区建设及运营管理，负责项目的前期准备、实施方案编制、社会资本招标、相关协议签订、项目组织实施以及合作期满移交等工作。

三、实施主体协商表决情况

2024年11月14日，北京通州发展集团有限公司召开2024年党委会并出具会议纪要（详见附件2），同意以北京宏泰昉投资有限公司为实施主体，启动北京服装学院（通州校区）落户设计小镇创新中心城市更新相关工作。

北京宏泰昉投资有限公司作为北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目的唯一产权单位及实施主体，已编制完成城市更新实施方案，更新目标已明确，申请将北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目纳入通州区城市更新项目库及 2025 年实施计划。

四、实施方案编制依据

- 1、《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016 年-2035 年)》
- 2、《北京市城市更新条例》
- 3、《北京市城市更新实施方案编制工作指南（试行）》
- 4、《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10 号）
- 5、《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕139 号）
- 6、《关于印发关于促进本市老旧厂房更新利用的若干措施的通知》（京经信发〔2022〕68 号）
- 7、《北京市建设用地功能混合使用指导意见(试行)》（京规自发〔2023〕313 号）

- 8、《关于印发老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）的通知》（京规自发〔2024〕67号）
- 9、《北京市老旧厂房更新导则》（京经信发〔2024〕14号）
- 10、《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》（京建法〔2024〕1号）
- 11、《北京市城市更新项目库管理办法（试行）》（京建法〔2024〕2号）
- 12、《北京市城市更新专家委员会管理办法（试行）》（京建法〔2024〕3号）
- 13、《关于印发〈关于支持低效产业空间提升改造的实施方案〉的通知》（通发改〔2024〕5号）
- 14、《关于印发〈北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）〉的通知》（京规自发〔2024〕215号）
- 15、《关于印发〈北京市城市更新实施方案联合审查管理办法（试行）〉的通知》（京建法〔2024〕11号）
- 16、《关于印发〈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）〉的通知》（通政发〔2024〕13号）

17、《关于研究保障北京服装学院落户城市副中心相关工作的会议纪要》（通政会〔2024〕123号）

18、《中共北京通州发展集团有限公司委员会会议纪要》（第1期，2024年11月14日）

19、《关于设计小镇创新中心租赁房屋搬迁补偿相关工作的请示》（通国资文〔2024〕231号）及批示

20、《房屋建筑结构综合安全性（含抗震）鉴定报告》

21、北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目施工图纸及相关设计说明

第三章 现状评估调查

一、土地权证情况

依据北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目所在地块《不动产权证书》（京（2024）通不动产第 0029377 号），土地使用权人为北京宏泰昶投资有限公司，权利性质为出让，用途为工业厂房、地下车库，国有建设用地面积 150276.09 平方米（合 225 亩），用地期限为 2004 年 5 月 26 日至 2054 年 10 月 25 日。截止本实施方案申报时点，土地剩余使用年限约 29.67 年。项目所在地块《不动产权证书》见下页。

二、房屋权证情况

依据设计小镇创新中心 C5 楼《不动产权证书》（京（2023）通不动产权第 0015372 号），房屋所有权人为北京宏泰昶投资有限公司，权利性质为出让，用途为工业用地/厂房及附属配套办公，房屋架构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 6 层，建筑面积 6563.53 平方米，房屋竣工时间为 2022 年 3 月 23 日。C5 楼《不动产权证书》见后页。

依据设计小镇创新中心 D1 楼《房屋所有权证书》（X 房权证通字第 11316144 号），房屋所有权人为北京宏泰昶投资有限公司，权利性质为出让，用途为综合办公楼，房屋总层数为 4 层，建筑面积 5523.93 平方米，房屋登记时间为 2013 年 7 月 10 日。D1 楼《房屋所有权证书》见后页。

项目所在地块《不动产权证书》

京 (2024) 通 不动产权第 0029377 号

权利人	北京宏泰场投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	通州区工业开发区内
不动产单元号	110112105001GB00071W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业厂房, 地下车库
面积	150276.09平方米
使用期限	工业厂房: 2004年05月26日 起 2054年10月25日 止 地下车库: 2004年05月26日 起 2054年10月25日 止
权利其他状况	

C5 楼《不动产权证书》

京 (2023) 通 不动产权第 0015372 号

权利人	北京宏泰阳投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	通州区光华路甲1号院10号楼1至6层101
不动产单元号	110112 105001 GB00071 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房及附属配套办公
面积	共有宗地面积 150276.09平方米/房屋建筑面积 6563.53平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2004-10-26 起2054-10-25 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:6563.53平方米 房屋总层数:6层 房屋所在层:1-6层 房屋竣工时间:2022-03-23

D1 楼《房屋所有权证书》

X京 房权证 通 字第 1316144 号

房屋所有权人	北京宏泰昶投资有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	通州区光华路甲1号1幢			
登记时间	2013-07-10			
房屋性质				
规划用途	综合办公楼			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	5523.93		
	合计	5523.93		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

三、建筑利用情况

设计小镇创新中心 C5、D1 楼建筑面积合计 12087.46 平米。设计小镇创新中心 C5 楼处于毛坯空置状态；D1 楼处于精装修空置状态。

四、项目建筑现状

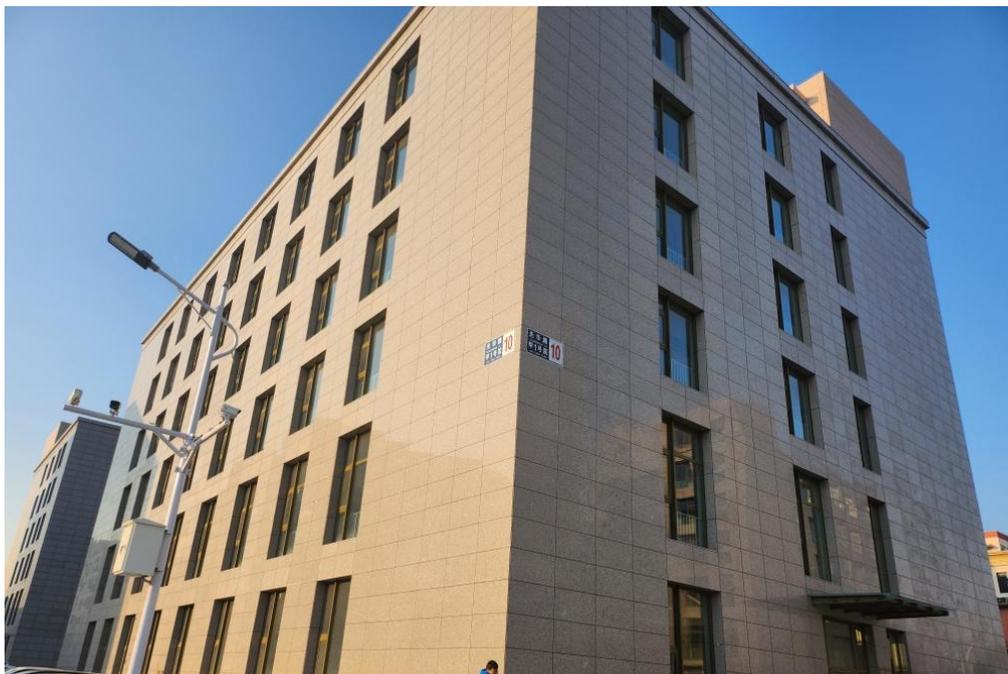
1、C5 楼建筑现状

设计小镇创新中心 C5 楼为独栋楼，房屋总层数为 6 层，首层层高 4.5 米，二层层高 4.2 米，三至六层层高 3.6 米，建筑面积 6563.53 平方米，建筑高度 24 米，结构类型为框架剪力墙结构，设计使用年限 50 年。

依据《房屋建筑结构综合安全性（含抗震）鉴定报告》及《说明》，鉴定结论内容：安全性鉴定评级为 Asu 级（符合国家现行标准规范的安全性要求，不影响整体安全性能）。抗震鉴定结果表明：本工程结构抗震能力满足现行国家规范《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）的要求。处理建议：在今后使用过程中，需对该建筑进行定期的安全检查和有效日常维护，在后续使用过程中如发现变形、位移裂缝等不适于继续承载的结构性损伤，应立即采取相应措施进行处理。

基于创新中心 C5 楼建筑功能由厂房及附属配套办公更新改造为学生宿舍，在更新改造中将按照行业设计规范进行结构加固处理。

创新中心 C5 楼外观图



创新中心 C5 楼室内图



2、D1 楼为建筑现状

设计小镇创新中心 D1 楼为独栋楼，房屋总层数为 4 层，建筑面积 5523.93 平方米，建筑高度 16.3 米，结构类型为框架剪力墙结构，设计使用年限 50 年。

创新中心 D1 楼外观图



创新中心 D1 楼室内图



第四章 项目设计方案

一、项目更新范围及内容

1、建筑性质

C5 楼原建筑为厂房及附属配套办公，更新改造后为宿舍；D1 楼原建筑为综合办公楼，更新改造后为办公楼。

2、建筑功能

C5 楼主要功能为学生宿舍；D1 楼主要功能为培训基地。

3、建筑层数

C5 楼地上 6 层，地下 0 层；D1 楼地上 4 层，地下 0 层。

4、建设条件

项目位于设计小镇创新中心，为已竣工建筑，周边道路通达，水、电等配套设施完备，具备更新改造的外部市政条件。

5、更新改造内容

C5 楼：拆除工程、结构加固、二次结构，更换外窗，改无障碍电梯，机电工程（给排水、消防喷淋、采暖、通风空调、动力照明、消防报警、弱电智能化、抗震支吊架等），内部装饰，标识工程，室外工程（室外设备管线工程、室外电气管线工程等）；D1 楼：外装修工程中的涂料工程、

幕墙工程和首层局部台阶工程进行改造。

项目更新以 C5 楼内部改造、D1 楼外立面改造为主，C5、D1 楼为竣工验收单体，并非新建建筑，楼座地下面积不涉及人防面积，人防工程在设计小镇创新中心其它单体内已进行建设。

6、更新前后对比

更新改造后，C5 楼建筑功能从厂房及附属配套办公更新为宿舍，建筑规模为 6621 平米，较更新改造前 6563.34 平方米增加 57.47 平方米，建筑层数不变，单层层高不变，建筑高度不变，建筑结构不变，设计使用年限不变。C5 楼学生宿舍设置 4 人间标准宿舍 71 间，3 人间宿舍 30 间，无障碍 2 人间 2 间，共有宿舍 103 间，满足 378 人住宿。

C5 楼更新前后建筑面积对比表

标高	更新前面积 (m ²)	更新后面积 (m ²)	差值面积 (m ²)	说明
F1	1075.68	1121.11	45.43	一层西北角扩建热水机房
F2	1029	1041.04	12.04	二层挑空位置增加结构板
F3	1075.68	1075.68	0	
F4	1075.68	1075.68	0	
F5	1075.68	1075.68	0	
F6	1075.68	1075.68	0	
RT	156.13	156.13	0	
合计	6563.53	6621	57.47	

更新改造后，D1 楼建筑功能为办公楼，建筑规模不变，建筑层数不变，单层层高不变，建筑高度不变，建筑结构不变，设计使用年限不变。

项目更新改造后 C5、D1 楼建筑面积合计 12144.93 平方米。

二、项目设计方案

1、执行的设计标准与规定

本工程设计执行国家、地方、行业现行建筑设计法规、标准及规定，企业设计标准，主要包括（但不限于）：

（1）强制性工程建设规范

- 《民用建筑通用规范》 GB 55031-2022
- 《建筑防火通用规范》 GB 55037-2022
- 《消防设施通用规范》 GB 55036-2022
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015-2021
- 《建筑环境通用规范》 GB 55016-2021
- 《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030-2022
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021
- 《工程结构通用规范》 GB 55001-2021
- 《既有建筑维护与改造通用规范》 GB 55022-2021
- 《宿舍、旅馆建筑项目规范》 GB 55025-2022

（2）通用标准

- 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019

- 《建筑设计防火规范》（2018 年版）GB50016-2014
- 《无障碍设计规范》GB50763-2012
- 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020
- 《墙体材料应用统一技术规范》GB 50574-2010
- 《屋面工程技术规范》GB50345-2012
- 《民用建筑热工设计规范》GB 50176-2016
- 《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010
- 《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019
- 《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T229-2010
- 《绿色建筑标准》DB11/938-2022
- 《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2016

(3) 专用标准

- 《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
- 《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017
- 《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

(4) 审查标准、和设计深度规定等

- 北京市房屋建筑工程施工图多审合一技术审查要点（试行）（市规划国土发〔2018〕128 号）

- 《北京市房屋建筑工程施工图事后检查要点（试行）》（2022 年 9 月 1 日执行）
- 《北京市绿色建筑施工图设计要点》（2021 年版，2021 年 7 月执行）
- 《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）中华人民共和国住房和城乡建设部
- 《BIAD 设计文件编制深度规定》（第二版）北京市建筑设计研究院有限公司
- 《建筑专业技术措施》（2023 年版）北京市建筑设计研究院有限公司

2、设计单位

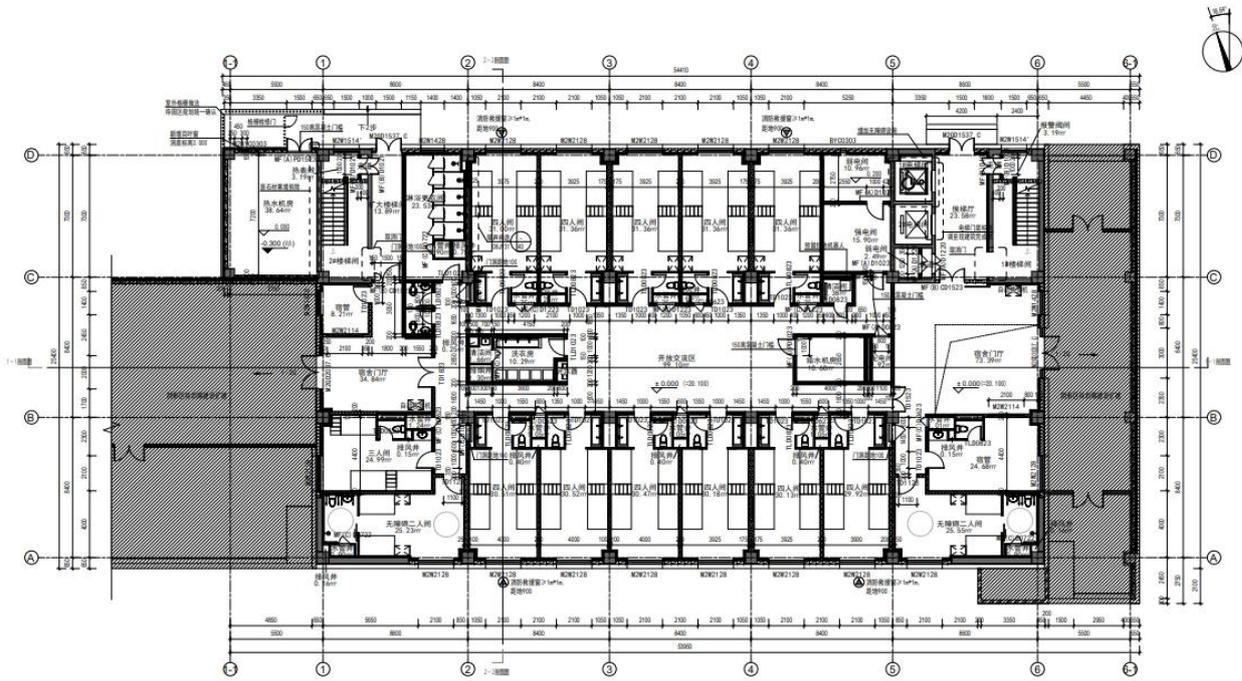
在满足安全、消防、抗震等规范要求的前提下委托具有设计资质的北京市建筑设计研究院股份有限公司开展设计方案编制工作，根据北京服装学院办学要求及更新改造学生宿舍用途合理设置配套设施。

3、C5 楼设计方案

（1）建筑平面设计

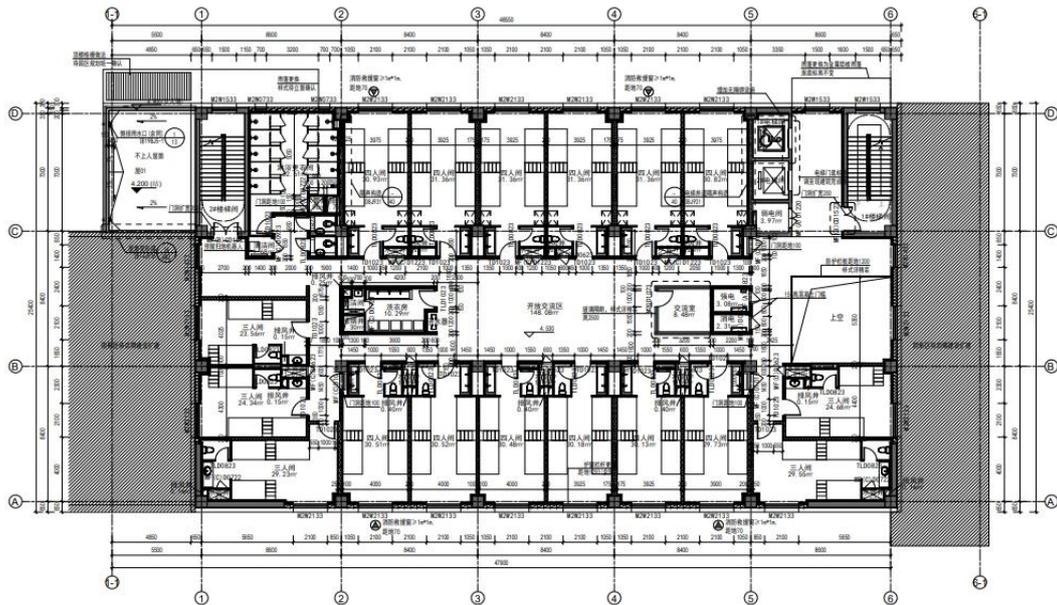
总平面设计：C5 楼西北角增建热水机房，与周边建筑满足消防间距要求。

首层平面图



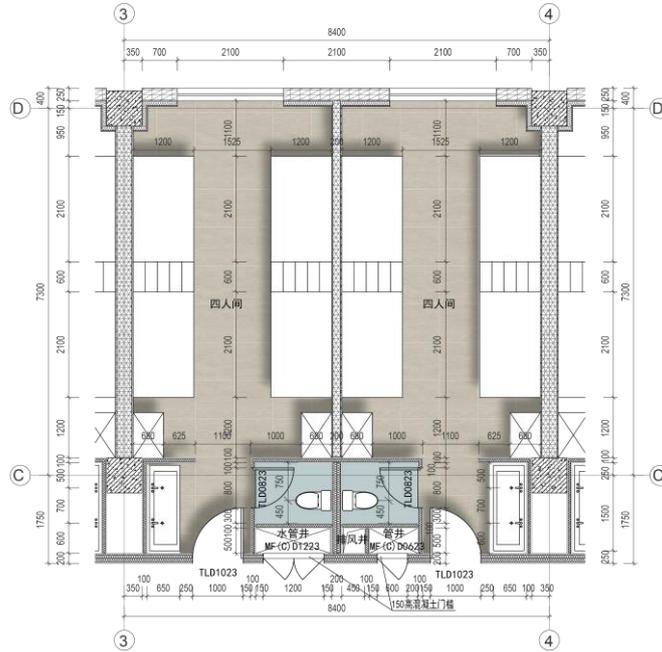
01 首层平面图
1:100

二层平面图

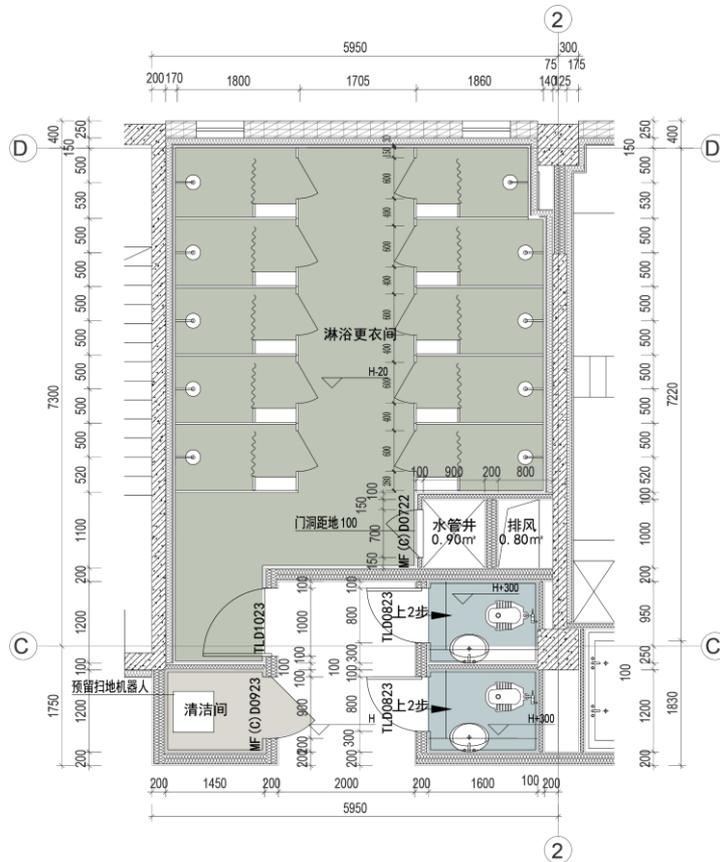


01 二层平面图
1:100

学生宿舍平面图



标准层淋浴间平面图



（2）建筑立面设计

建筑外立面更新改造以不改变建筑高度为基本原则，主要设计内容为外立面修缮及门窗更换，通过对建筑立面的设计，对立面风貌进行品控。

项目改造后将更换屋面保温及防水层，更换外窗为节能窗，提升建筑节能性能。所改造部位的热工性能指标应符合现行地方标准《公共建筑节能设计标准》DB 11/687 、《既有公共建筑节能绿色化改造技术规程》(DB11/T1998-2022)的规定。

C5 楼立面效果示意图





3、室内设计

室内设计元素：色彩、材料质感、空间造型、平面视觉传达构成、设施（座椅、绿植等）、艺术、导视系统。

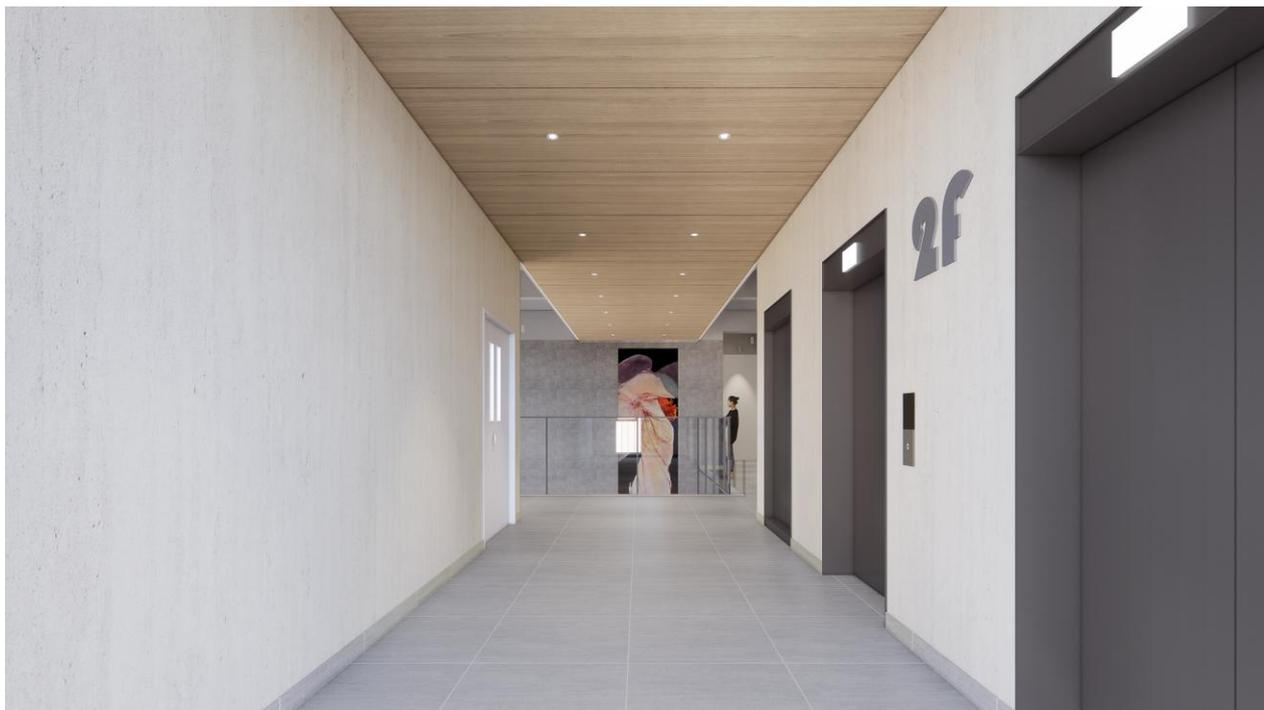
室内设计形式：以满足居住者的生活需求和心理需求，营造一个温馨、明亮、舒适且具有个性的居住生活空间。

室内设计材料：以美观性、经济性、环保为原则，选择耐久节能的绿色科技材料，以细腻丰富的质感传达设计精神。

室内设计色彩：在中性包容的色彩基础上，增加色彩，强调空间可识别性。

室内设计效果展示如下：







（4）消防设计

项目将依据现行消防技术标准和《北京市既有建筑改造工程消防设计指南（试行）》相关规定进行消防设计。

（5）绿色低碳设计

项目是既有建筑更新改造，不属于新建建筑，项目在更新改造过程中将按照《北京市城市更新条例》中“开展既有建筑节能绿色改造，提升建筑能效水平”和《北京市建筑绿色发展条例》中“实施城市更新项目应当开展既有建筑节能绿色化改造”的要求，在更新改造中实施绿色化改造，使用节能绿色建筑材料，提升建筑能效水平。

（6）其他设计

项目其他设计根据相关规范进行，满足学生宿舍功能，如其中 1#电梯需改造为无障碍电梯等，具体设计内容详见项目施工图设计说明。

4、D1 楼设计方案

（1）改造内容

D1 楼仅对外装修工程中的涂料工程、幕墙工程和首层局部台阶工程进行改造，不涉及内部平面功能改造和建筑面积的增加，不涉及节能、消防和结构加固改造等。屋顶维持现状，保留不上人屋面做法。建筑门窗均不

做更换，维持现状。

（2）改造设计内容

- 将原建筑立面红色涂料基础上进行灰色仿石涂料喷涂。
- 屋顶女儿墙拆除原有欧式屋顶檐口装饰，改为灰色金属铝板压顶，压顶凹槽内做泛光灯带。
- 拆除原有设备空调机位平台板外装饰栏杆，平台板标高处联通横向线条。南立面层间横向增加钢梁外包铝板，铝板上设置彩色铝拉网格栅(900mmX3300mm)，北立面横向增加钢梁外包铝板，铝板上设置彩色铝拉网格栅(1250mmX3300mm)。
- 铝拉网格栅旋转角度详见立面。
- 南北立面首层至首层顶轴网处新增蜂窝铝板竖向构件，底部落至距散水上方 50mm 高处。
- 现状雨水管保留，雨水管外进行灰色喷涂。
- 窗间墙处彩色铝拉网格栅定位均为现场实际窗间墙中线为准，雨水管处铝拉网定位以图纸定位为准。

（3）室外装修工程

D1 楼设计依据除前述相关设计标准与规定外，尚应执行以下主要设计规范与标准，包括（但不限于）：

- 《幕墙工程技术规范》 JGJ102-2003
- 《建筑玻璃应用技术规程》 JGJ113-2015
- 《金属与石材幕墙工程技术规范》 JGJ133-2001
- 《建筑安全玻璃管理规定》（发改运行[2003]2116 号）

D1 楼室外装修系统包括铝拉网幕墙系统、铝板幕墙系统、涂饰墙面。

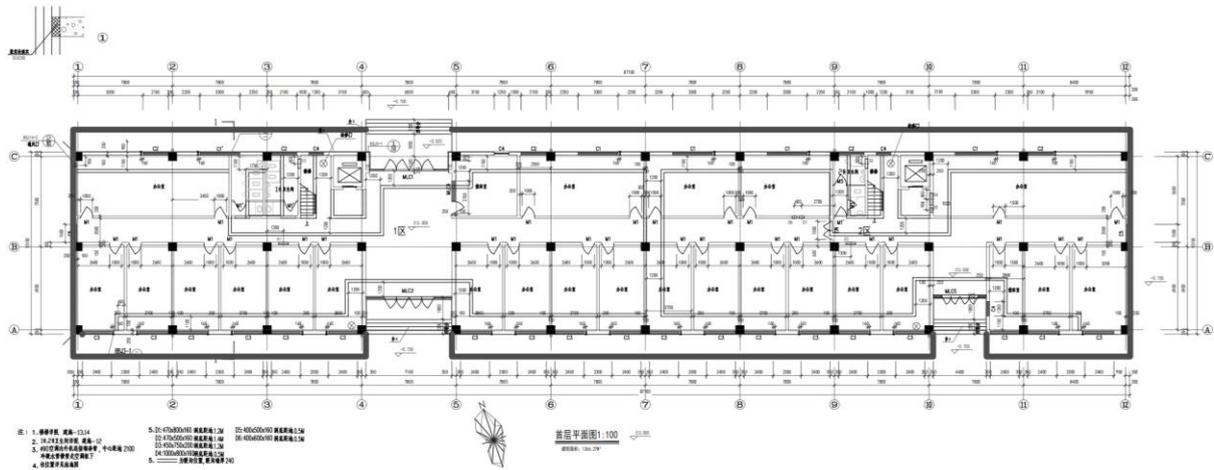
D1 楼幕墙系统采用铝拉网幕墙和铝板幕墙系统，幕墙规格、数量、立面形式、材料组成、与外墙的定位关系等见施工图设计图纸。外饰面涂装工程包括墙面涂装工程和室外露明金属构件涂装工程等。外饰面涂装工程的部位、基本做法、立面形式、材料组成、分格与分缝等见施工图设计图纸。

D1 楼立面效果示意图

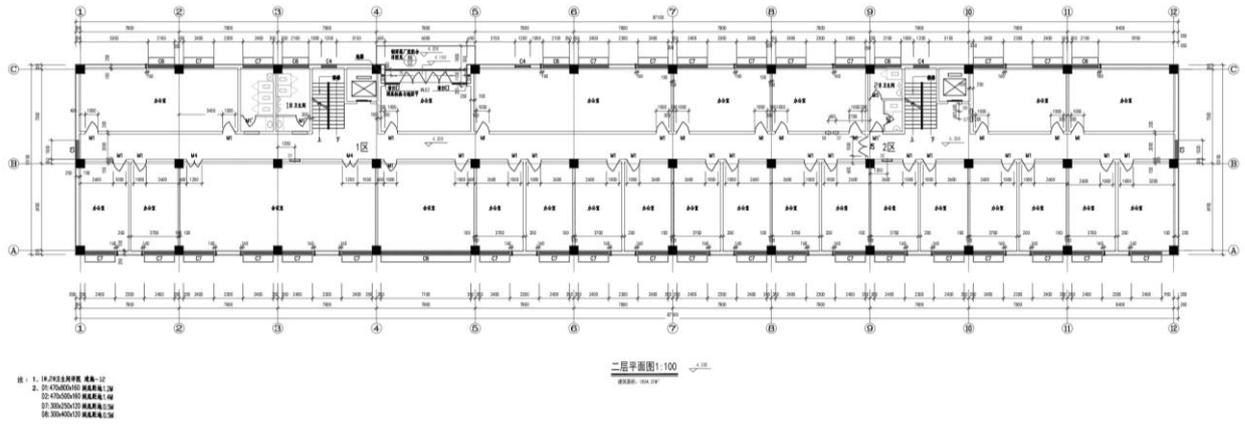




D1 楼首层平面图



D1 楼标准层平面图



第五章 搬迁安置方案

一、搬迁安置概述

设计小镇创新中心于 2020 年 12 月 24 日开园，截止 2024 年 10 月初，入驻租赁企业 50 家（精装修房屋租赁企业 46 家，毛坯房屋租赁企业 4 家），租赁企业职工约 1600 人，入驻 A1、A2、A5、B4、B5、C1、C3、C4、C8 楼等 9 栋建筑面积约 5.62 万平方米，C5、D1 楼等 15 栋建筑面积约 13.71 万平方米处于空置状态。C5 处于毛坯空置状态，D1 楼处于精装修空置状态，不涉及搬迁安置，可尽早进行施工改造。

为贯彻落实市、区两级政府关于北京服装学院（通州校区）选址设计小镇创新中心求并搬迁租赁企业的工作要求，通发展集团成立了保障北京服装学院落地设计小镇创新中心专项工作组，制定并报审搬迁补偿安置方案，并聘请搬迁咨询、评估、审计、法律服务等专业单位开展搬迁安置工作。

二、搬迁补偿方案主要内容

为贯彻城市副中心设计小镇产业发展精神，为北京服装学院（通州校区）落地腾出空间，同时为优化营商环境，保障设计小镇创新中心精装修、毛坯租赁房屋搬迁有序实施，依法维护双方当事人的合法权益，参照通州区国有非住宅房屋搬迁补偿相关规定，结合精装修、毛坯租赁房屋实际情

况，制定了《设计小镇创新中心精装修租赁房屋搬迁补偿安置方案》《设计小镇创新中心毛坯租赁房屋搬迁补偿安置方案》。两个方案结合通州区房屋征收事务中心意见进行了修改完善。2024 年 11 月 26 日，通州区国资委《关于设计小镇创新中心租赁房屋搬迁补偿相关工作的请示》（通国资文〔2024〕231 号）经区政府批准同意实施。

按照制定的搬迁补偿安置方案，根据租赁合同到期情况及搬迁事项通知时间，租赁合同 2025 年 1 月 17 日前到期的，仅按照租赁合同约定进行赔偿，不给予搬迁补偿安置。2025 年 1 月 17 日后到期的，可选择按照租赁合同约定进行赔偿，也可按照搬迁补偿安置方案进行赔偿。根据通州区搬迁补偿科目设置结合租赁合同签订情况，设置装修及附属物补偿、移机费、搬迁费、奖励费等搬迁补偿科目。通发展集团提供设计小镇范围内智汇园、网安园范围内京津冀信创小镇、网络安全领军人才培育基地及启动区办公服务配套项目等四处搬迁安置房屋，供租赁企业选择安置。签订搬迁补偿协议期限自 2024 年 12 月 8 日起至 2024 年 12 月 17 日，逾期不签订搬迁补偿协议的，按照房屋租赁合同的相关约定进行赔偿。搬迁腾房期限自 2024 年 12 月 18 日起至 2025 年 1 月 17 日。因搬迁安置房屋装修时限原因，租赁企业难以实现搬迁腾房的，可适当延长搬迁腾房期限。

三、搬迁补偿方式

设计小镇创新中心租赁房屋搬迁涉及两种补偿类型，一是按照租赁合

同约定进行赔偿，二是按照搬迁补偿安置方案进行补偿，均采取货币方式进行补偿。

四、搬迁工作进展

根据通发展集团制定的搬迁实施工作方案，通发展集团及相关专业单位开展了搬迁事项通知、调查摸底企业意愿、制定及报审搬迁补偿安置方案、发放搬迁通知及搬迁补偿安置方案、带看搬迁安置房屋、签订租赁合同解除协议、签订搬迁补偿安置协议等相关工作。

截止本项目实施方案申报时点，按照租赁企业签订相关协议的情况，租赁企业可分为租赁合同到期自动解除类、签订解除租赁合同类、签订搬迁补偿安置协议类、尚未签订协议类，四类租赁企业情况分别如下：

（1）租赁合同到期自动解除类：该类企业 4 家，已办理租赁合同解除工作。

（2）签订解除租赁合同类：该类企业 15 家，已签订解除租赁合同。

（3）签订搬迁补偿安置协议类：该类企业 26 家，已签订搬迁补偿安置协议。

（4）尚未签订协议类：该类企业 5 家，已同意签订协议，因企业内部审批、搬迁安置房屋选择原因等尚未签订相关协议，正在开展搬迁协调工作，力争早日签订协议。

五、搬迁补偿费用估算

根据搬迁协议签订情况及搬迁预分方案，设计小镇创新中新租赁企业预计需搬迁补偿费用约 3000 万元（最终以审计认定为准），该搬迁补偿费用已由通发展集团自筹解决。

第六章 用地分析

一、用地规划现状

依据《设计小镇规划设计综合方案》，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。

用地现状规划示意图



二、用地规划编制情况

《北京市城市更新条例》中明确规定，城市更新规划设计应符合上位规划。随着北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心地块建设实施工

作的推进，用地规划编制工作将相应启动，设计小镇创新中心地块将按北京服装学院（通州校区）的定位及功能布局编制规划方案，后续新编用地性质为教育科研用地。

三、建筑用途转换

设计小镇创新中心地块存量建筑为厂房及附属配套办公、办公、配套设施等，整体作为北京服装学院（通州校区）1 号地块时尚学苑，建筑用途整体转换为教育科研。C5 楼建筑用途从厂房及附属配套办公更新转换为宿舍，D1 楼建筑用途更新前后均为办公，更新后作为培训基地。

根据《北京市规划和自然资源委员会关于印发〈北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）〉的通知》（京规自发〔2023〕313 号），在存量建筑更新阶段，纳入城市更新项目库的项目，在保障安全、符合详细规划、城市更新等相关专项规划以及保障主体的合法权益的前提下，可结合政策导向、市场需求、物业权利人诉求及公共利益需要，对存量建筑进行用途转换，优化城市功能和空间布局，改善人居环境，激发城市活力，促进高质量发展。

转换正面清单管理：鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、**公共服务设施**、公共安全设施，探索建立相应奖励机制。允许工矿用地和仓储用地，利用存量建筑完善生产生活配套、**补充公共服务设施**、补齐城市功能

短板、发展高精尖产业等国家和本市支持的产业。相关用途转换应满足国家和本市对产业空间的相关管控要求。

转换规模比例管控：建筑用途转换优先保障本区域民生需要和产业可持续发展，合理确定用途转换比例。

用途转换管理：存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。存量建筑用途转换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。利用更新改造空间按照实施方案从事经营活动，未办理不动产变更登记的，不影响实施主体办理市场主体登记以及经营许可手续。

设计小镇创新中心地块现有建筑为工业用地上的存量建筑，建筑用途转换为公共服务类中的教育科研用途，符合转换正面清单管理要求；建筑用途全部转换为教育科研，优先保障设计产业可持续发展，用途转换比例合理；存量建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

四、土地利用方式分析

《北京市城市更新条例》第五十条：在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新规划以及国家和本市支持的产业业态的，在五年内可以继续按照原用途和土地权利类型使用土地，可以根据更新改造需要办理

建设工程规划许可和建筑工程施工许可手续，暂不办理用地手续和不动产登记。五年期满或者涉及转让时，经区人民政府评估，符合更新规划和产业发展方向，已经实现既定的使用功能和预期效果的，可以以新用途办理用地手续。允许用地主体提前申请按照新用途办理用地手续。

1、用地方式。涉及改建、扩建或改变规划使用性质的更新项目，可按新的规划批准文件办理用地手续。其中，符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地；不符合《划拨用地目录》的，可以协议方式办理用地手续，也可结合市场主体意愿，依法采取租赁、先租后让、租让结合、作价出资（入股）等方式办理用地手续，但法律法规以及国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同等明确应当收回土地使用权重新出让的除外。

2、土地年租制。根据市场主体意愿，采取租赁方式办理用地手续的，土地租金实行年租制，年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后，可以续租，也可以协议方式办理用地手续。

3、过渡期政策。利用老旧厂房发展 5G、人工智能、大数据、工业互联网、物联网等新型基础设施，以及国家鼓励和支持的新产业、新业态的，在符合控制性详细规划且不改变用地主体的条件下，由区投资或相关行业主管部门提供项目符合条件证明文件，由区规划自然资源部门出具允许临时变更建筑使用功能以及实施改造建设的相关意见后，可在 5 年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期从建设单位取

得建筑工程施工许可证之日起计算；不需要办理建筑工程施工许可证的，从规划自然资源部门出具意见之日起计算。

按照《北京市城市更新条例》第三十四条“实施低效产业园区更新的，应当推动传统产业转型升级，重点发展新产业、新业态，聚集创新资源、培育新兴产业，完善产业园区配套服务设施”，以及《北京市规划和自然资源委员会等 5 部门关于印发老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）的通知》，本项目新用途教育科研是国家及本市鼓励和支持的产业业态，项目实施主体将向通州区规自分局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相关手续。同时项目实施主体将沟通有关部门，在《设计小镇规划设计综合方案》中落实用地需求，稳定规划条件。过渡期满前，按新用途及权利类型办理用地手续。实施主体《承诺书》见后页。

五、不动产登记

本次城市更新项目不改变用地主体，涉及的宗地已取得《不动产权证书》（京（2024）通不动产第 0029377 号），国有建设用地使用权剩余年限不低于五年（证载使用期限 2054 年 10 月 25 日止），涉及的建筑已取得 C5 楼《不动产权证书》（京（2023）通不动产权第 0015372 号）及 D1 楼《房屋所有权证书》（X 房权证通字第 11316144 号）；更新后的产业业态属于国家和本市支持的业态产业，项目实施主体将向区规自分局申请实

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，暂不办理不动产登记手续。过渡期满前，按新用途及权利类型办理用地手续，按新用途办理不动产登记手续。

实施主体《承诺书》

承诺书

通州区住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会通州分局：

北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目位于通州区光华路甲 1 号，实施主体为北京宏泰昶投资有限公司。依据房屋所有权证（京（2023）通不动产权第 0015372 号、X 房权证通字第 11316144 号），本项目房屋所有权人为北京宏泰昶投资有限公司，房屋用途为厂房及附属配套办公、综合办公楼，拟更新建筑面积为 12087.46 平方米。更新后产业类型为教育科研。依据《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年-2035 年）》和《北京城市副中心拓展区规划（2021 年-2035 年）》，本项目土地规划性质为工业研发，拟编控制性详细规划土地规划性质为教育科研。

依据《北京市城市更新条例》《北京市城市更新项目国有建设用地过渡期支持政策实施细则（试行）》《老旧厂房更新改造工作实施细则（试行）》等有关文件规定，本项目拟申请使用国有建设用地过渡期政策，在五年内继续按照现有土地用途和土地使用权类型使用土地，并承诺在五年过渡期满之前，按照更新后土地用途完成用地手续办理。本项目主动接受区城市更新主管部门、有关行业主管部门及属地政府的全过程监督，承诺在施工开始前，与属地政府完成履约监管协议签订，并严格按照协议要求执行。如未遵守协议相关规定，我方愿承担全部责任。

北京宏泰昶投资有限公司
产权单位（企业全称）盖章

2025 年 2 月 27 日

北京宏泰昶投资有限公司
实施主体（企业全称）盖章

2025 年 2 月 27 日

第七章 资金方案

一、项目投资估算

1、编制依据

(1) 国家、行业和地方政府有关法律、法规或规定。

(2) 采用北京市住房和城乡建设委员会颁布的 2016 年版本《北京市建设工程计价依据——概算定额》、2021 年版本《北京市房屋修缮工程计价依据——预算消耗量标准》及与上述定额配套使用的北京市 2025 年第 1 期造价信息，以及各期文件汇编。

(3) 北京市建筑设计研究院股份有限公司设计的《北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目》施工图纸及相关设计说明。

2、C5 楼投资估算

C5 楼投资估算为 3698.60 万元，其中工程费用 3146.95 万元，工程建设其他费 428.30 万元，预备费 123.35 万元。C5 楼投资估算仅为阶段性结果，随着工作的不断深入，具体投资额将随着工作深度的进展做合理的调整。

C5 楼投资估算

序号	工程项目或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	技术经济指标			投资占比
							单位	数量	单位概算指标 (元)	
一	工程费用	1792.83	1262.27	91.85		3146.95	m2	6621	4753	85.1%
(一)	C5#楼装修改造	1747.68	1227.06	91.21		3065.95	m2	6576	4663	82.9%
1	拆除及加固	779.75				779.75	m2	6576	1186	
1.1	拆除工程	75.62				75.62	m2	6576	115	
1.2	结构加固工程	171.46				171.46	m2	6576	261	
1.3	二次结构、屋面及保温工程	532.67				532.67	m2	6576	810	
2	更换外窗工程	115.40				115.40	m2	776	1487	
3	内部装饰工程	849.08				849.08	m2	6576	1291	
4	机电安装工程		1224.76	91.21		1315.97	m2	6576	2001	
4.1	给排水工程		184.11	18.65		202.76	m2	6576	308	
4.2	采暖工程		109.53			109.53	m2	6576	167	
4.3	消防喷淋工程		88.92			88.92	m2	6576	135	
4.4	通风空调工程		244.28	15.76		260.04	m2	6576	395	
4.5	动力照明工程		264.61	29.65		294.26	m2	6576	448	
4.6	消防报警		120.19	1.21		121.40	m2	6576	185	
4.7	弱电智能化工程		175.31	25.94		201.25	m2	6576	306	
4.8	抗震支吊架		37.81			37.81	m2	6576	50	
5	改无障碍电梯		2.30			2.30	部	1	23000	
6	标识工程	3.45				3.45	层	6	5750	
(二)	热水机房土建	45.15	4.90	0.64		50.70	m2	45	11160	1.4%
1	建筑工程	16.04				16.04	m2	45	3530	
2	外立面工程	18.89				18.89	m2	139	1359	
3	内装饰工程	10.23				10.23	m2	45	2251	
4	给排水工程		1.90			1.90	m2	45	417	
5	采暖工程		0.16			0.16	m2	45	36	
6	消防喷淋工程		1.10			1.10	m2	45	243	
7	动力照明工程		1.17	0.64		1.81	m2	45	398	
8	监控系统		0.575			0.575	单位	1	5750	
(三)	室外工程		30.31			30.31	项	1		0.8%
1	室外设备管线工程		19.55			19.55	项	1		
2	室外电气管线工程		10.76			10.76	项	1		
二	工程建设其他费用				428.30	428.30	m2	6621	646.88	11.6%

1	项目建设管理费				59.65	59.65	m2	6621	90	
2	前期咨询费				11.60	11.60	m2	6621	18	
3	结构检测费				14.37	14.37	m2	6621	22	
4	设计费				174.81	174.81	m2	6621	264	
5	竣工图编制费				16.08	16.08	m2	6621	24	
6	监理费				93.87	93.87	m2	6621	142	
7	招标代理费				16.17	16.17	m2	6621	24	
8	造价咨询费				41.74	41.74	m2	6621	63	
三	预备费				123.35	123.35	m2	6621	186.30	3.3%
1	基本预备费				123.35	123.35	m2	6621	186	
四	概算总投资	1792.83	1262.27	91.85	551.65	3698.60	m2	6621	5586.17	100%

C5 楼投资估算说明：

- (1) 拆除工程按暂估价计入，包含土建、机电拆除。
- (2) 结构加固中的消能器费用包含材料、预埋件及安装费用。
- (3) 内部装饰工程按图纸中材料做法表计算。
- (4) 投资估算中不含家具及软装费用。
- (5) 投资中不含热水机房内热水设备及热水管线费用。
- (6) 热水机房中监控系统按暂估价计入。
- (7) 未尽事宜以各专业单位工程概预算表明细子目为准。
- (8) 投资估算依据现阶段施工图纸编制，为初步设计文件的组成部分，其计价结果与对应施工图纸紧密相关。

3、D1 楼投资估算

D1 楼投资估算为 652.52 万元，其中工程费用 540.88 万元，工程建设其他费 92.63 万元，预备费 19.01 万元。D1 楼投资估算仅为阶段性结果，随着工作的不断深入，具体投资额将随着工作深度的进展做合理的调整。

D1 楼投资估算

序号	工程项目 或费用名称	建筑 工程费	其他 费用	合计 (万元)	技术经济指标			投资占比
					单位	数量	单位概算指 标 (元)	
一	工程费	540.88		540.88	平方米	5311.96	1018	82.89%
1.1	拆除工程	16.48		16.48	项	1	164818	包含拆除空调 板栏杆、檐口、 雨棚、外窗等
1.2	层间不锈钢板幕墙	115.35		115.35	平方米	2163	533	
1.3	234 层防护栏杆	3.65		3.65	米	45	812	
1.4	铝拉网幕墙	92.42		92.42	平方米	1126	821	单面
1.5	蜂窝铝板幕墙	40.85		40.85	平方米	449	910	
1.6	涂料墙面	145.76		145.76	平方米	2670	546	
1.7	铝板压顶及灯带	28.19		28.19	平方米	330	854	
1.8	外窗工程	75.38		75.38	平方米	788	957	
1.9	外立面脚手架	22.79		22.79	平方米	3500	65	
二	工程建设其他费		92.63	92.63	平方米	5311.96	174	14.20%
1	项目建设管理费		12.79	12.79	平方米	5311.96	24	
2	前期咨询费		5.75	5.75	平方米	5311.96	11	
3	结构检测费		18.98	18.98	平方米	5311.96	36	
4	设计费		22.52	22.52	平方米	5311.96	42	
5	竣工图编制费		2.07	2.07	平方米	5311.96	4	
6	监理费		17.85	17.85	平方米	5311.96	34	
7	招标代理费		4.02	4.02	平方米	5311.96	8	
8	造价咨询费		8.64	8.64	平方米	5311.96	16	

三	预备费		19.01	19.01	平方米	5311.96	36	2.91%
五	概算总投资	540.88	111.63	652.52	平方米	5311.96	1228	100%

D1 楼投资估算说明：

(1) 工程费：拆除工程、层间铝板幕墙工程、234 层防护栏杆工程、铝拉网幕墙工程、蜂窝铝板幕墙工程、仿石涂料工程、铝板压顶及灯带工程、外立面脚手架工程。

(2) 未尽事宜以各专业单位工程概预算表明细子目为准。

(3) 本概算依据现阶段施工图纸编制，为初步设计文件的组成部分，其计价结果与对应 施工图纸紧密相关。

4、项目投资估算合计

本项目 C5 楼投资估算为 3698.60 万元，D1 楼投资估算为 652.52 万元，项目投资估算合计为 4351.12 万元。本项目投资估算仅为阶段性结果，随着工作的不断深入，具体投资额将随着工作深度的进展做合理的调整，最终以实际发生并经审计认定为准。

二、资金筹措方案

本项目更新改造投资拟由市财政资金投入，最终由市政府会议研究决定。

第八章 实施管理

一、实施时序

北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造项目计划建设周期 12 个月，即 2025 年 1 月-2025 年 12 月。

2025 年 1 月至 3 月 31 日，完成项目设计方案编制，完成实施方案编制；实施方案报至区住建委，区住建委先期征求委办局初审意见，根据初审意见修改实施方案。

2025 年 4 月 1 日至 5 月 31 日，召开实施方案联合审查会，相关委办局出具审查意见，根据审查意见修改实施方案，实施方案在区政府网站公示 15 个工作日，公示无异议后，区住建委出具联合审查意见。

2025 年 6 月 1 日至 8 月 31 日，完成项目施工图设计及审查、施工招标，具备开工条件。

2025 年 9 月 1 日至 12 月 31 日，完成项目施工，工程竣工验收。

项目具体实施进度将根据项目实际进度进行调整，以保证项目按计划完成。

二、建设管理

1、整体建设方案

北京服装学院（通州校区）创新中心 C5、的楼改造项目建设涉及项目前期工作、建设投资、运营管理等全周期的相关内容。项目前期工作由项目实施主体组织开展，包括但不限于项目结构检测、房屋建筑性能评估、项目实施方案编制及申报联合审查，项目施工图设计及审查、施工招标及开工前的准备工作等。项目建设投资由项目实施主体作为建设方，负责建设期间的现场、质量、工期、安全等全面管理。项目更新改造完成后，按市政府会议决定，由项目实施主体或使用单位北京服装学院开展运营管理工作。

2、环境生态管理

设计小镇创新中心 C5、D1 楼为竣工验收单体，已经取得《北京市通州区环境保护局环境影响报告书的批复》（通环保审字（2010）0383 号），C5 楼以室内更新改造为主，D1 楼以外立面更新改造为主，不造成地面扬尘污染环境。同时项目更新改造非新建项目，不涉及生态绿化工程，设计小镇创新中心地块综合绿地率没有变化。

3、安全管理

（1）施工前的安全管理

本项目更新改造前，项目实施主体委托具备相应资格的房屋安全鉴定机构依法对原建筑进行结构检测鉴定、安全鉴定及抗震鉴定等，设计单位

依据鉴定结果进行施工图设计工作。

（2）全过程消防安全管理

本项目更新改造过程中应按照《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，装修完成后应向政府职能部门申报消防验收。项目在投入使用前，项目实施主体或使用单位应向消防救援机构申请消防安全检查，经检查符合消防安全要求的予以许可。

4、成本管理

本项目成本管理的重要内容是实施成本控制。项目实施主体将制定建设实施全流程成本控制标准，使之成为全过程成本控制的目标。项目实施主体将组建成本管理部门加强成本控制的组织保障，提高全员参与成本控制的意识。按照相关政策及本项目成本管理规定，加强成本全过程管理、阶段性分析和控制，切实降低成本，严格资金使用管理和监督，提高使用效益；认真做好阶段目标，有序推进，推动项目成本管理目标顺利实现。

三、实施要求

本项目将立足实际情况，按照以人为本、和谐实施的总体原则，将项目更新改造实施与设计小镇建设、设计产业提质相结合，推动城市副中心高质量发展。在本项目更新实施工作中注重以下要求。

1、严格落实规划，提升统筹发展水平。严格落实《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》及本项目规划设计方案，维护规划的严肃性和权威性，将项目更新实施与城市规划、土地利用、产业发展一体考虑，统筹实施。

2、加强管理，落实责任。高度重视安全生产工作，落实企业责任，加强项目前期、设计、施工、验收等全过程质量管理，建设优质精品工程。

3、坚持依法运作，保障顺利完成。在项目更新实施过程中，严格执行国家和北京市有关法律法规，妥善解决好资金管理、搬迁安置、工程建设、安全管理等方面的规定，促使项目早日完成。

第九章 结论及建议

北京服装学院（通州校区）落地城市副中心设计小镇，将坚持“多元共赢、一体建设”原则，围绕“产城学”融合发展，进一步深化校地、校企合作，积极践行以产定学、学以致产，以北京服装学院设计力、科技力、组织力、传播力优势，打造具有特色的时尚产业生态和时尚品牌，全面助推设计小镇打造文化艺术高地，创新设计高地，前沿时尚高地，领军人才高地，国际交往高地，以时尚赋能经济社会发展，带动区域产业整体发展，为城市副中心高质量发展贡献力量。

北京服装学院（通州校区）设计小镇创新中心 C5、D1 楼改造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，使项目尽早发挥应有作用。

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 附件

1、《关于研究保障北京服装学院落户城市副中心相关工作的会议纪要》（通政会〔2024〕123号）

北京市通州区人民政府

通政会〔2024〕123号

关于研究保障北京服装学院落户北京 城市副中心相关工作的会议纪要

2024年10月10日上午，区委常委、副区长吴孔安在政府主持召开会议，研究北京服装学院落户张家湾设计小镇创新中心相关工作。区国资委、通发展集团等相关单位负责同志参加会议。

会议听取了通发展集团关于北京服装学院落户张家湾设计小镇创新中心相关工作的汇报。会议经研究决定：

一、由区国资委牵头，区发展改革委、区财政局、市规自委通州分局、中关村通州园管委会等单位全力配合，加强与市级相关部门对接力度，加快研究北京服装学院落户工作实施方案，切实做好相关服务保障准备。

— 1 —

二、由通发展集团牵头，各相关单位紧密配合，合理合规梳理张家湾设计小镇创新中心投资建设成本，加快推进张家湾设计小镇创新中心房产手续办理，并组织已入驻企业有序向设计小镇智汇园疏导，保障企业平稳迁移，全力维护副中心营商环境。

参会人员：区发展改革委欧阳远，区财政局刘鲁梅，市规自委通州分局张洪、朱超，区国资委胡四海，中关村通州园管委会刘秀杰、李艾，通发展集团高翔、陈郑。

抄送：区委常委，区人大主任，区政协主席，副区长，区委办公室，
区人大办公室，区政协办公室，各有关单位。

北京市通州区人民政府办公室

2024年10月28日印发

— 2 —

2、北京通州发展集团有限公司党委会会议纪要

中共北京通州发展集团有限公司委员会 会议纪要

第 1 期

中共北京通州发展集团有限公司委员会

2024 年 11 月 14 日

中共北京通州发展集团有限公司委员会 2024 年第 1 次党委会纪要

2024 年 11 月 14 日下午 15:00，北京通州发展集团有限公司（以下简称“集团”）党委书记高翔在集团 213 会议室主持召开集团 2024 年第 1 次党委会。会议内容及议定事项如下：

一至五、略。

六、关于启动北京服装学院（通州校区）落户设计小镇创新中心相关工作

会议听取关于启动北京服装学院（通州校区）落户设计小镇创新中心相关工作的汇报。原则同意以北京宏泰旻投资有限公司为主体，启动北京服装学院（通州校区）落户设计

小镇创新中心改建相关工作，并通过公开招标、比选等方式，选取专业第三方服务机构为本项目开展可研编制、设计、施工、监理、造价咨询、测绘、地勘、结构检测鉴定、消防安全鉴定、质量检测、招标代理等相关工作。

会议明确，北京服装学院（通州校区）落户设计小镇创新中心改建相关工作由集团进行管理及审批，北京宏泰昶投资有限公司及相关部门按照集团决策负责具体落实。

七至十、略。

出席：高翔、张千里、贾国祿、孔仲福

请假：雷丽

列席：董婷婷

记录：陶珠琳、郑娜

发：有关与会同志

中共北京通州发展集团有限公司委员会 2024年11月15日印发