**《**金虎产业园（东区）一期

城市更新项目实施方案**》起草说明**

一、制定背景

### **项目区位：**金虎产业园（东区）一期项目（以下称金虎项目）位于北京城市副中心07组团0702街区中部，距北京市核心区约24公里。临近东六环，位于京榆旧线与徐宋路交汇西北侧，宋庄镇小堡艺术区和小堡村南侧，处于城市副中心与小堡艺术区交界处，厂区总用地面积约74.40亩，现状地上物建筑约2.07万平方米，厂区用地因市政规划支路分为东、西两宗土地。其中：东宗地用地现状为单一产权方，即北京金虎汽车电器有限公司园区(以下简称：东区)。

1. **场地现状：**厂区内的硬件软件设施都已落后，生产环节早已关停，不具备继续生产的能力，仅园区内办公楼对外租赁经营，其余建筑物均已闲置多年。
2. **更新实施范围：**本次城市更新项目实施范围为东区内的北部原10#楼压铸车间，11#楼配套用房，12#楼仓库，13#楼仓库共计四栋建筑单体，总面积为4,271.31平方米。
3. **更新目标：**为推进项目整体更新，实现资产盘活，解决通州区园林局办公场所等问题，本次城市更新项目结合周边现有产业资源，拟通过城市更新路径将金虎产业园打造成为以办公、研发、文创、科创、培训、绿色低碳与智能化一体的综合型产业园。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《金虎产业园（东区）一期城市更新项目实施方案》（以下简称“实施方案”）。
4. 主要内容说明

**实施方案包括十一个章节。第一、二、三章为项目概况、实施主体概况、前期评估调查、功能定位等情况，**明确项目位于北京城市副中心07组团0702街区中部，距北京市核心区约24公里。临近东六环，位于京榆旧线与徐宋路交汇西北侧。改造方式为室内装修改造，不改变原有建筑高度，外轮廓及面积，仅改变原有房屋使用功能，具体更新内容如下：将厂区内原10#压铸车间（面积为2041.70平方米）改造为办公研发中心，将原厂区内11#配套用房（面积为375.34平方米）改造为实验中心，将原厂区内12#仓库（面积为845.84平方米）改造为食堂，将原厂区内13#仓库（面积为1008.43平方米）改造为园林植物培育中心，

总计更新面积为4,271.31平方米，更新前后面积无变化。

**第四章为规划方案**，《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，因此本次规划方案设计以现状产权为基础，将上位规划重新调整，地块性质为M4，规划工业研发用地（M4）3.62公顷，公园绿地（G1）0.16公顷，工业研发用地（M4）容积率容积率为1.7，建筑规模约6.15万平方米，建筑高度控制区间为24米。

**第五章为园区整体建筑设计方案**，含项目改造内容及规模、改造实施计划安排，以及结构专业、消防专业、室内装饰专业，建筑专业、暖通专业、电气专业和绿色节能等具体设计要求和实施安排。

**第六章为土地供应方式**，含土地配置方式、五年过渡期政策的申请和适用性分析衡等。在五年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地，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。

**第七章为未登记建筑处理方案**，本次城市更新项目中的建筑物均为证载建筑，本次城市更新不涉及未登记建筑。

**第八章为资金方案**，含投资估算、资金筹措等，明确项目总投资包括土地成本、工程费、工程建设其他费、预备费和建设期利息，项目总投资约2115万元，资金全部由实施主体企业自筹解决，项目拟计划首年实现税收150万，第三年实现税收300万，第五年实现税收800万。

**第九章为产业及运营管理**，通过对本项目升级改造，盘活城市副中心核心区域的旧厂房内的老旧建筑，改造为办公研发及中试用房，科创，文创，培训，孵化等业态，将全面提升城市整体形象及周边环境，完善周边居民的生活配套设施，改善居民生活环境和生活品质。

**第十章为建设时序**，本次城市更新项目中的更新内容统一上报实施，在建设时序上分成4个步骤即结构加固及消防改造，建筑外立面装饰工程，室内硬装及软装工程，项目除甲醛，验收使用等，拟工期约为4个月。

**第十一章为协商表决情况**，北京金虎汽车电器有限公司作为本次金虎产业园（东区）一期城市更新项目的唯一产权单位及实施主体，经北京金虎汽车电器有限公司内部协商表决，本次城市更新实施方案的编制及资金匡算已经完成，更新目标已明确，并已将金虎产业园区（东区）一期城市更新项目纳入到通州区城市更新项目储备库。

通州区住房和城乡建设委员会 2024年12月27日