

中仓街道西营前街家园中心项目 城市更新实施方案

房屋产权单位：北京通州房地产开发有限责任公司

项目投资建设单位：北京天力养老服务有限公司

二〇二六年八月

目 录

第一章 实施主体及项目概况.....	3
一、实施主体概况.....	3
二、项目概况.....	3
第二章 城市更新实施方案.....	34
一、项目建设规模.....	36
二、项目设计方案.....	36
三、项目施工方案.....	42
四、方案报批程序.....	56
五、成本测算及资金筹措.....	56
六、项目招投标.....	56
第三章 发展规划、产业政策和行业准入分析.....	56
一、区域和空间规划符合性分析.....	60
二、产业政策及行业准入分析.....	60
第四章 资源综合利用分析.....	60
一、资源利用方案.....	60
二、资源节约措施.....	60
第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析.....	60
一、项目选址及用地情况.....	60
二、土地利用合理性分析.....	60
三、征地拆迁及补偿方案.....	62
第六章 经济影响分析.....	62
一、投资估算.....	62
二、经济费用效益或费用效果分析.....	62
三、行业影响分析.....	62
四、区域经济影响分析.....	62
第七章 社会影响分析.....	62

一、社会影响效果分析.....	62
二、社会适应性分析.....	62
三、社会风险及对策分析.....	62
四、社会影响分析结论.....	62

第一章 实施主体及项目概况

一、实施主体概况

- **项目名称：**中仓街道西营前街家园中心
- **项目地点：**北京市通州区中仓街道西营前街皓月苑小区内（原小庄锅炉房）
- **房屋权属：**北京通州房地产开发有限责任公司
- **项目投资建设方：**北京天力养老服务有限公司
- **项目行政监管方：**中仓街道办事处

二、项目概况

（一）项目名称

中仓街道西营前街家园中心项目（以下简称“本项目”）。

（二）项目建设地点

本项目建设地点位于北京市通州区中仓街道西营前街皓月苑小区内，东西两侧为居民楼，北侧为停车场，南侧为小区围墙。

（三）项目建设背景及情况概述

1. 项目背景

2020 年年初，区住建委立足通州区和城市副中心城市规划要求，贯彻落实“城市双修”工作，按照市委、市政府关于加大引入社会资本的要求，统筹规划整治区域内空间资源，充分挖掘老旧小区可利用公共建筑，借鉴“愿景模式”，将中仓街道温馨家园（街道所属残疾人服务基地）在用的小庄锅炉房纳入社会资本参与老旧小区综合整治的试点项目，拟建设成为社区级家园中心，服务小区居民，增加老城区居民的获得感和满足感。该资产权属关系为北京通州房地产开发有限责任公司（以下简称“通房开公司”），北京天力养老服务有限公司（以下简称“天力养老公司”）作为项目民营投资建设主体，承接了该试点项目。

上述资产权属文件详见下图：

保管期限	永久	页数	4
室编件号	635	室编件号	
机构或问题	办公室	受	

北京市通州区房地产开发总公司文件

通房开字〔2003〕第1号



签发：贾宝才

关于完善原南关危旧房改造指挥部 移交手续的请示

区政府：

根据区委、区政府安排，我公司于2001年2月正式接管了原通州区南关危旧房改造指挥部所辖的西营前街（南关）小区、云景西里南区及武定庵、南关大队、玉桥南里、乔庄村等小区的部分房屋和云景里、小庄、水月院、计生委4座锅炉房，由于当时区政府没有正式的移交文件，为上述房屋的产权办理等工作带来了不便。

为了完善手续，尽快解决关系住户切身利益的历史遗留问题，保持我区的社会稳定，特请示区政府以正式文件形式，明确规定由我公司接管原南关危旧房改造指挥部所辖的动产、不动产及承担相应的债权债务责任。

妥否，请批复。

附：《北京市通州区房地产开发总公司接收原南关危旧
房拆迁指挥部不动产清单》



三、另附：

楼房位置	楼号	套数	面积（平方米）	备注
武定庵	18号	72	5339.54	与煤炭公司合建
计生委	38号	48	3754.56	与计委合建
南关大队	19号	16	1043.18	外购16套
玉桥南里	13号	12	626	购买房管局房
玉桥南里	12号	32	2256	购买林业局房
乔庄村	4号	6	288	购买乔庄村

四、锅炉房4座

1、云景里锅炉房

院内平房6间100平方米，旧泵房2间20平方米。

2、小庄锅炉房

3、水月院锅炉房

4、计生委锅炉房



日期	永久	页数	2
序号	634	备注	
机构	销售部		

北京市通州区人民政府

通政文〔2003〕37号

北京市通州区人民政府关于 原南关危旧房改造指挥部移交手续的批复

区房地产开发总公司：

你公司《关于完善原南关危旧房改造指挥部移交手续的请示》（通房开字〔2003〕第1号）收悉。

经区政府第3次区长办公会研究，同意由你公司接管原南关危旧房改造指挥部所辖的动产、不动产及承担相应的债权债务责任。原南关危改指挥部各种印章、会函等证明用具从即日起一律作废并停止使用。

你公司要认真按区政府的移交意见和对南关小区整治的要求，认真做好后续完善及管理工作，使之早日规范，让百姓住上

— 1 —

舒心家园，并商有关部门及早解决遗留下来的有关债权、债务、房屋产权等问题，从稳定大局出发妥善处理各项事务。

特此批复。



主题词：房屋 产权 批复

抄送：区国土房管局。

北京市通州区人民政府办公室

2003年3月21日印发

共印10份

— 2 —

7.

2. 政府审议情况

北京市通州区《西营前街小庄锅炉房改造建设家园中心建设项目设计方案》于2021年8月24日通过了区政府会议初步审议。2022年3月23日，区政府专题会议通过了此项议案，出具了《北京市通州区人民政府专题会议纪要》（第9期），会议原则通过西营前街锅炉房改造项目情况汇报。

上述专题会会议纪要详见下图:

档号	通州分局-1
件号	15

内 部

北京市通州区人民政府 专 题 会 议 纪 要

第 9 期

通州区人民政府办公室

二〇二二年三月二十三日

2022年3月23日上午,区长孟景伟在区政府一层110会议室主持召开区政府专题会议,研究讨论了以下议题:

一、市规自委通州分局关于《通州区国土空间近期建设规划(2021年-2025年)》的汇报

二、市规自委通州分局关于北京城市副中心家园中心实施情况及近期在施社区级家园中心(西营前街锅炉房改造项目、怡乐园二区礼堂改造项目)情况的汇报

三、副中心规自局关于《通州区南大街片区规划综合实施方案》中近期实施任务的汇报

四、副中心规自局关于《张家湾古镇地区规划综合实施方案》中近期实施任务的汇报

五、区金融办关于申请给予中国工商银行北京通州分行奖励

—1—

四是要统筹项目建设时序。要按照规划单元编制规划综合实施方案，安排重点项目，协调建设时序。建立完善重点项目预拆迁工作机制，提前谋划，加快推进，进一步降低项目建设成本。

五是要创新探索项目实施路径。加快探索不征地不转居的镇区集建、统规统建村庄等试点模式，破解城镇化发展难题，助力实现新型城镇化示范区建设目标。

会议决定：

（一）原则同意规划名称由《通州区国土空间近期建设规划（2021年-2025年）》调整为《北京城市副中心（通州区）国土空间近期规划（2021年-2025年）》。

（二）市规自委通州分局负责，一是在《近期规划》中提出常住人口规模指标方案，提请副中心党工委管委会审议。二是依据《近期规划》制定新一轮工作方案（2023年-2025年）；做好《近期规划》与国家绿色发展示范区“新能源和可再生能源比重”指标衔接；对接协调发改部门，保持项目库持续更新迭代，实现谋划一批、储备一批、实施一批。

二、关于北京城市副中心家园中心实施情况及近期在施社区级家园中心（西营前街锅炉房改造项目、怡乐园二区礼堂改造项目）情况

会议原则同意市规自委通州分局关于北京城市副中心家园中心实施情况及近期在施社区级家园中心（西营前街锅炉房改造项目、怡乐园二区礼堂改造项目）情况的汇报，由其负责根据会议

意见修改完善后，继续抓好落实。

会议强调，建设家园中心是体现城市副中心“以人为本”发展理念的为民工程，对织补城市功能、完善基础设施、提升城市公共服务水平具有重要意义。各相关部门、各街道乡镇要学习借鉴试点项目建设经验，充分结合本辖区实际需求，坚定不移地推进家园中心改造建设。

会议要求，一是要统筹考虑建设和运营。持续推进家园中心实施路径创新研究，积极探索多元开发模式，同步完善运营管理方案和引进退出机制，切实形成可复制可推广的经验模式。二是要充分梳理存量资源和群众需求。各街道乡镇要主动研判群众需求，结合辖区城市更新、老旧小区综合整治工作，进一步梳理设施资源，形成储备项目清单，发挥“责任双师”专业特长，持续推进家园中心建设实施。

会议决定：

（一）市规自委通州分局负责，积极推进已启动实施的家园中心建设，其中 0102 街区级家园中心要结合实际重新研究实施路径，确保可操作。

（二）区住房城乡建设委、市规自委通州分局负责，进一步梳理、优化家园中心规划建设手续。

（三）各街道乡镇要做好家园中心项目建设实施中的群众工作，把好事办好。

三、关于《通州区南大街片区规划综合实施方案》中近期实

—4—

3. 项目审批“多规合一”文件

依照《北京市通州区人民政府专题会议纪要》（第 9 期）文件要求，2022 年 6 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局下发了《关于西营前街锅炉房改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函（2022）0022 号）。

上述“多规合一”初审意见函详见下图：

北京市规划和自然资源委员会 通州分局

京规自（通）初审函[2022]0022号

关于西营前街锅炉房改造项目“多规合一” 协同平台初审意见的函

北京通州房地产开发有限责任公司：

你单位《关于办理西营前街锅炉房改造项目“多规合一”平台”初审意见的请示》收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

你单位申请西营前街锅炉房改造项目位于密场74号院西侧，属中仓街道辖区。该项目是我区社会资本参与老旧小区综合整治的试点项目，是拟通过利用小区内现状房屋改造，在原有温馨家园基础上，拓展助残帮扶、养老等功能，建设社区级家园中心。

前期基于现状房屋面积进行了改造方案设计。现状锅炉房占地面积约为715平方米，其中热力站和电机房占地面积约285平方米，东楼占地面积约210平方米，西楼占地面积约220平方米，东、西楼现状建筑面积约1277.25平方米（根据专业机构现状房屋测绘成果）。本次拟对锅炉房东、

西楼按照原面积装修改造，改造后功能为助残服务、养老服务。同时为加强内部交通联系，在东西楼间新增约 305 平方米的交通核（含无障碍电梯）。

下一步需开展的工作：

1. 根据《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）、《关于老旧小区更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕120号）等城市更新文件、结合老旧小区综合整治等相关政策，本项目改造方案及实施路径已通过区政府专题会审定并出具专题会议纪要，请你单位后续持初审意见向住建部门申请办理施工许可等手续。按照《北京市老旧小区综合整治工作手册》相关要求，本项目因交通联系需要，在锅炉房东、西楼间新增交通核及无障碍电梯部分按照规划备案存档办理。

2. 根据民政部门意见，养老服务驿站、养老助餐点运营需到区民政部门进行备案。

3. 根据区残联意见，请你单位切实保障原有温馨家园的面积和功能，为残疾人提供康复、就业技术培训、文化体育运动等多种公共服务，满足残疾人的基本生活需要。

4. 中仓街道办事处对项目运营管理履行监管责任，组织公众参与等工作。请你单位积极配合中仓街道办事处做好相关工作。

5. 请你单位按照《关于原南关危改旧房改造指挥部移交手续的批复》相关要求完善不动产手续。

专此函达。

2

附件：北京市通州区人民防空办公室《建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（2022（DGHY）京防（通）初审字 0011 号）



3

3.1 意见函件下发单位

北京通州房地产开发有限责任公司

3.2 项目适用范围审批

西营前街家园中心项目位于西营前街皓月苑小区内，属中仓街道辖区。该项目是我区社会资本参与老旧小区综合整治的试点项目，拟通过利用小区内现状房屋改造，在原有温馨家园基础上，拓展助残帮扶、养老等功能，建设社区级家园中心。

3.3 项目建设规模

本项目东西两侧为居民楼，北侧为停车场，南侧为小区围墙，交通利用小区内现状道路。项目现状为废弃锅炉房，将改造为助残、养老服务用房。

前期基于现状房屋面积进行了改造方案设计。现状锅炉房占地面积约为715平方米，其中热力站和电机房占地面积约285平方米，东楼占地面积约210平方米，西楼占地面积约220平方米，东、西楼现状建筑面积约1277.25平方米（根据专业机构现状房屋测绘成果）。本次拟对锅炉房东、西楼按照原面积装修改造，改造后功能为助残服务、养老服务。同时为加强内部交通联系，在东西楼间新增约为298平方米的交通核（含无障碍电梯）。

3.4 项目实施相关主管部门意见

（1）根据民政部门意见，养老服务驿站、养老助餐点运营需到区民政部门进行备案。已通过意见。

（2）根据区残联意见，切实保障原有温馨家园的面积和功能，为残疾人提供康复、就业技术培训、文化体育运动等多种公共服务，满足残疾人的基本生活需要。已通过意见。

3.5 项目相关工作要求

- （1）中仓街道办事处对项目运营管理履行监管责任，组织公众参与等工作。
- （2）北京通州房地产开发有限责任公司积极配合中仓街道办事处做好相关工作。

4. 人防审查意见

北京市通州区人民防空办公室（2022（DGHY）京防（通）初审字 0011号）经审核，中仓街道西营前街锅炉房改造项目设计方案符合人防工程建设政策，同意该人防设计方案。

上述人防审查意见书详见下图：

北京市通州区人民防空办公室 建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书

文号：2022(06GHY)京防(通)初审字 0011 号

审核日期：2022 年 06 月 07 日

北京通州房地产开发有限责任公司：

按照国家及本市有关法律、法规的规定和人防工程建设标准及要求，经审核，你单位在中仓街道建设的西营前街锅炉房改造项目设计方案符合人防工程建设政策要求，同意此人防工程设计方案。

一、项目所在地块主要规划指标（√初审阶段 □会商阶段）

依据规划部门批准文件文号					
规划地块编号	规划用地性质	容积率	总建筑面积 (m²)	地上总建筑面积 (m²)	地下总建筑面积 (m²)
合 计			1590.91	1590.91	0.00

二、其他审定事项

本项目配建人防工程面积指标计算应符合《北京市人防办关于印发〈结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）〉的通知》（京人防发〔2020〕106 号）和《北京市人民防空办公室关于明确城市更新项目结合人防设施要求的通知》（京人防发〔2022〕9 号）要求。人防工程功能布局依据《北京市人防办关于印发〈结合建设项目配建人防工程面战时功能设置规则（试行）〉的通知》（京人防发〔2020〕107 号）要求。人防工程抗力等级依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》（京人防发〔2020〕93 号）要求。

人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；地块内应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），对地块的音响覆盖率要达到 100%。本项目应建人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。

上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。

三、告知事项

1、按照《国办发〔2018〕33 号》要求，《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查》管理方式调整为建设单位统一向规划和自然资源部门提出申请，规划和自然资源部门通过“多规合一”协同平台征求人防部门意见，人防部门将行政许可意见回复规划和自然资源部门。

2、建设单位（产权人）可凭本《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书》向规划和自然资源部门申报此次审定范围内建筑的规划许可手续。

3、建设单位（产权人）在取得规划和自然资源部门出具的规划许可手续后，可凭本《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书》申报此次审定范围内人防工程的施工图审查手续。

4、本《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书》（附总平面图）

委托代理（产权）人： 谢丹

联系电话： 18501259548

收件号： DGHY20220293

第 1 页 共 2 页

制作日期： 2022 年 06 月 07 日



2022 (DGHY) 京防(通) 初审字 0011 号

一式 2 份,建设单位(产权人)、本行政机关各持 1 份,图文一体方为有效文件。

5、人防工程易地建设项目的建设单位应在办理《建设工程施工许可证》前完成缴费手续。

6、人防工程建设应符合以下政策要求:

(1) 配建人防工程面积指标计算应符合《北京市人民防空办公室关于印发《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则(试行)》的通知》(京人防发(2020)106 号)要求。

(2) 人防工程功能布局应符合《北京市人民防空办公室关于印发《结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则(试行)》的通知》(京人防发(2020)107 号)要求。

(3) 人防工程战时功能、位置应符合《北京市人民防空工程规划(2007-2020)》、《平战结合人民防空工程设计规范》(DB11/994-2021)及相关人防工程专项规划和规范标准要求。

(4) 防空警报设施数量及布局应符合《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》(京防办发(1999)62 号)、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的通知》(京防办发(1999)63 号)要求。

(5) 人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。

(6) 申请人防工程易地建设应符合北京市人民防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》(京人防发(2019)79 号)的通知要求。

5. 规划备案复函

市规自委通州分局经审核西营前街家园中心项目新建交通核建设规划图纸及申请函后,支持项目建设,并根据相关条例按照规划备案方式存档处理。

上述规划备案复函书详见下图:

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 关于西营前街家园中心项目新建交通核 申请办理规划备案的复函

北京通州房地产开发有限责任公司：

你单位《关于西营前街家园中心项目新建交通核申请办理规划备案的函》收悉，经我分局组织研究，有关意见如下：

一、你单位作为主体实施的西营前街家园中心项目位于通州区皓月苑小区内，隶属于中仓街道，为我区社会资本参与老旧小区综合整治试点项目，拟通过利用小区内现状房屋改造，在原有温馨家园基础上，拓展助残帮扶、养老等功能，建设社区级家园中心。该项目已经区政府专题会审定并出具会议纪要，并取得我分局核发的“多规合一”初审意见，现阶段由住建部门牵头按城市更新方式推进实施。

二、因交通联系需要，在本项目东、西楼间新建交通核，总建筑面积约 299 平方米，建筑层数 3 层，建筑高度约 10.55 米，使用功能包括无障碍电梯间、无障碍盥洗室、楼梯间、门厅及步

- 1 -

道。我分局支持该项目建设，并按照《北京市城市更新条例》、《北京市老旧小区综合整治工作手册》(2023年修订版)等要求，按照规划备案方式存档办理。

三、请你单位在本项目建成投用前，按照区政府《关于原南关危改旧房改造指挥部移交手续的批复》、《北京市城市更新范围内无手续建筑认定处理指导意见》(试行)等相关要求完善不动产手续。

特此函复。

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2026年3月3日

(联系人: 规划实施科; 联系方式: 81595399)



- 2 -

6. 项目投资建设规模及成本预算

6.1 项目投资主体: 北京天力养老服务有限公司。

6.2 项目资金筹措方式: 社会资本投资建设。

6.3 项目资金成本测算: **653.7 万元** (其中建安工程费 553.7 万元、工程建设其他费 50 万元、预备费 50 万元), 预测回收期为 13 年。

6.4 建设预算详见《中仓街道西营前街锅炉房改造社区配套项目工程预算》。

7. 运营与管理模式

项目建成后，北京天力养老服务有限公司负责全面运营管理，并与北京市通州区手递手残疾人服务中心分管养老与助残工作。

8. 房屋产权及租赁

(1) 房屋权属：北京通州房地产开发有限责任公司。

(2) 性质：划拨。

(3) 土地取得方式：《北京市通州区人民政府关于南关危旧房改造指挥部移交手续的批复》。

(4) 房屋租赁协议已签署，主要内容如下：

各方已于 2026 年 3 月签订房屋租赁合同。

甲方（产权方）：北京通州房地产开发有限责任公司

乙方（承租方）：北京天力养老服务有限公司

丙方（监管方）：北京市通州区中仓街道办事处

租赁房屋坐落在北京市通州区小庄锅炉房，建筑面积 1575.25 平方米（包含新建交通核面积）。

上述租赁合同详见下图：

房屋租赁合同

甲方(出租方):北京通州房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码:911101121024028529
地 址:北京市通州区梨园镇曹园逸家3号楼
联 系 人:李龙
电 话:15010165019

乙方(承租方):北京天力养老服务有限公司
统一社会信用代码:91110109MA01N6FX5K
地 址:91110109MA01N6FX5K
联 系 人:宋屹
电 话:13241349176

丙方(监管方):北京市通州区中仓街道办事处
统一社会信用代码:
地 址:北京市通州区中仓小区14号楼
联 系 人:董金芳
电 话:13311370445

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关法律、法规之规定,在平等、自愿的基础上,就甲方将房屋出租给乙方,丙方监管合法使用事宜,为明确各方权利义务,经协商一致,订立本合同。

第一条 房屋基本情况

甲方将坐落在北京市通州区小庄锅炉房,建筑面积1575.25平方米(包含新建交通核约298平方米)的房屋,出租给乙方。乙方对承租房屋做了充分了解,愿承租该房屋。丙方作为房屋使用监管方。

第二条 房屋用途

一、该房屋用途为中仓街道西营前街家园中心，从事公益、养老、助残及其他为民商业配套服务。除各方另有约定外，乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该房屋用途。

二、本合同中房屋手续办理期是指甲方给予乙方办理施工或装修许可手续（含必备的前期手续）的期间。该期间自本合同签订之日起至取得施工或装修许可之日止，最长不超过6个月。房屋手续办理期内乙方无需支付租金，其他费用仍按本合同约定执行。若乙方的施工或装修许可手续未在约定期限内办理完毕的，则视为乙方无法办理，本合同自动终止，双方一致同意在此情况下，甲乙双方均享有对本合同的单方解除权。

三、因改造、装修所需的一切费用及相关手续均由乙方自行承担和负责，但甲方均应予以积极协助与配合。

第三条 租赁期限

一、房屋租赁期为13年。租赁期自签订本合同之日起至2037年3月22日止。（其中，房屋手续办理期自本合同签订之日起至取得施工或装修许可之日止，取得施工或装修许可手续之日为起租日，房屋手续办理期最长不超过6个月）。取得施工或装修许可手续之日即起租日，乙方按合同约定缴纳租金，其他费用由乙方按本合同约定承担。

二、租赁期满后，本合同自行终止，甲方有权收回该房屋。届时乙方将房屋交还甲方。如乙方有意继续承租的，须提前三个月提出书面续租申请，甲方在本合同期满前一个月内向乙方正式答复。如同意续租，则各方就相关事项重新签订租赁合同。除甲方自行规划使用外，在同等条件下，乙方具有优先续租权。如甲方不同意续租或者未予回复的，则本条款所约定期满后本协议即终止。

第四条 租金及支付方式

一、租金标准：人民币150000元/年。

二、房屋租金：

第十四条 附则

一、补充条款：如遇非甲方单方原因涉及的公司整体规划使用，甲方在收回房屋之前一个月通知乙方，双方协商腾退房屋，房租等相关费用以实际发生费用为准。

本协议因上述原因解除的，乙方应在协议解除后 10 日内腾空该房屋并拆除任何可移动的装饰、装修等，甲方不予任何补偿或赔偿；对于形成附和无法拆除的部分，则甲方可折价给予补偿，具体补偿金额由双方协商，协商不成，以双方认可的评估机构做出的评估结果为准，但评估事宜不影响乙方按本协议约定时限腾退该房屋，乙方不得以任何理由拒绝腾退该房屋，但在评估未完成前任一方均不得强制腾退或拆迁房屋。

未尽事宜三方可另以补充协议方式确认。

二、凡在履行本合同或与本合同有关的事情时发生争议，三方应首先协商解决。协商不成，可向房产所在地人民法院提起诉讼解决。

三、本合同一式七份，甲方三份、乙方一份、丙方三份，具有同等法律效力。本协议自三方签字盖章后生效。

(以下无正文)

甲方(签章):

法定代表人:

2026 年 3 月 23 日

丙方(签章):

法定代表人:

2026 年 3 月 23 日

乙方(签章):

法定代表人:

2026 年 3 月 23 日

(四) 项目工程实施进程和检测

1. 设计单位

正道设计公司。

出具《中仓街道西营前街家园中心城市更新实施方案》。

2. 测绘单位

中勘天成（北京）科技有限公司。

出具《普通测量表》，证书编号：1101194 号，资质等级：甲级。

测绘结果：西营前街锅炉房占地面积约为 715.85 平方米。其中东楼占地面积约 211.81 平方米，西楼占地面积约 224.49 平方米，中间热力站和电机房占地面积约 285 平方米。中间热力站和电机房不在本次改造范围内，本次仅对东、西楼进行改造，东、西楼现状均为三层建筑，建筑面积约 1277.25 平方米。上述数据依据为测绘单位提供测绘成果文件（CETT-2021-PC-017）。

3. 房屋建筑安全和抗震鉴定

单位：中震（北京）工程检测股份有限公司。

出具《北京地区房屋建筑安全和抗震鉴定报告》，报告编号：京筑鉴-20046。

鉴定结论：

- （1）经安全鉴定：该房屋安全鉴定评级为 B 级。
- （2）经抗震鉴定：该房屋抗震鉴定不满足现行规范要求。
- （3）建议对该楼采取的措施：整体加固。

上述鉴定报告详见下图：



北京地区房屋建筑安全与抗震

Building Safety And Seismic In Beijing Area

160101060266
有效期至:2022.07.10

鉴定报告

Appraisal Report

报告编号(N₀):京筑鉴-20046

鉴定内容:房屋建筑安全与抗震鉴定

Appraisal Content

房屋名称:北京市通州区西营前街42号楼东侧残疾人温馨

Project 家园

委托单位:北京市通州区手递手残疾人服务中心

Client

签发日期: 2020 年 8 月 25 日

Issuing Date

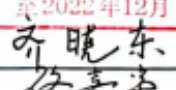
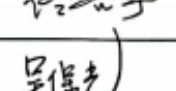
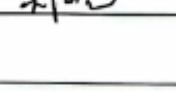
中震(北京)工程检测股份有限公司
Zhongzhen(Beijing) Engineering Test Co., Ltd.



一、总信息

1.房屋建筑安全与抗震鉴定信息汇总表

房屋名称	北京市通州区西营前街42号楼东侧残疾人温馨家园	区县	北京市通州区
产权单位(产权人)	北京市通州区房地产开发公司		
房屋地址	北京市通州区新城东里西区		
管理单位	中仓街道办事处	竣工时间	上世纪90年代
规划设计用途	\	实际使用用途	办公
原抗震设防类别	\	现抗震设防类别	丙类
原抗震设防烈度	\	现抗震设防烈度	8度(0.20g)
后续使用年限	30年	建筑使用面积	1058.35m ²
结构类型	☐ 砌体结构 ☐ 框架结构 ☐ 底框及内框架结构 ☒ 其他 <u>单层砌体空旷房屋</u>		
设计图纸	☐ 有 ☒ 无		
地质勘察资料	☐ 有 ☒ 无		
建筑高度及层高	建筑高度： <u>西侧檐口处8.55m，东侧檐口处7.65m</u> 层高： <u>西侧檐口处8.40m，东侧檐口处7.50m</u> 室内外高差： <u>0.15m</u>		
层数	地上 <u>1</u> 层，地下 <u>\</u> 层。		
平面形式	☐ 一型 ☐ L型 ☐ 凹型 ☐ 凸型 ☒ 其他 <u>不规则</u>		
地基基础形式	☒ 天然地基 ☐ 桩基 ☐ 人工处理地基 ☐ 其他形式 <u> </u>		
楼盖形式	☐ 装配式 ☐ 现浇或装配整体式 ☐ 木制 ☐ 砖拱 ☐ 其他 <u> </u>		
屋盖形式	☒ 装配式 ☐ 现浇或装配整体式 ☐ 木制 ☐ 砖拱 ☐ 其他 <u> </u>		
原勘察单位	\	原设计单位	\
原施工单位	\		
历史改造情况	☒ 有 改造时间：不详 ☐ 无	改造内容	☐ 增层 ☐ 结构拆改 ☐ 改变功能

			●其他后增钢结构夹层
		改造资料	○完整 ○不全 ●无
历史加固情况	○有 加固时间： (年 月 日)	加固方式	
	●无	加固资料	○完整 ○不全 ○无
其它情况	\		
鉴定内容	对北京市通州区西营前街42号楼东侧残疾人温馨家园，依据检测报告、现场踏勘图及现行相关标准和规范等资料，通过现场调查、分析计算等方式进行安全鉴定与抗震鉴定。		
鉴定依据	☒ 《检测报告》 ☒ 《建筑抗震鉴定标准》GB 50023-2009 ☒ 《建筑抗震设计规范》GB 50011-2010（2016年版） ☒ 《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344-2019 ☒ 《房屋结构综合安全性鉴定标准》DB11/637-2015 ☒ 《建筑工程抗震设防分类标准》GB 50223-2008 ☒ 《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012 ☒ 《砌体结构设计规范》GB 50003-2011		
鉴定结论	1、经安全鉴定：该房屋安全鉴定评级为○A _{su} ●B _{su} ○C _{su} ○D _{su} 经抗震鉴定：该房屋抗震鉴定○满足 ●不满足 要求。 2、建议对该楼采取下述措施： ●整体加固 ○局部加固 ○拆除 ○其他_____		
其他	本建筑在后期使用过程中加钢结构夹层，本次鉴定内容不包含夹层部分。所以鉴定结论基于无钢结构夹层基础之上进行。		
鉴定  姓名：关休光 注册结构工程师(盖章) 有效期：至2022年12月 校核  审核  批准 		鉴定机构(盖章)  2020年8月25日	

4. 地质勘测

单位：中勘天成（北京）科技有限公司。

出具《中仓街道西营前街家园中心勘察报告》，证书编号：B211031036-6/6。

鉴定结果：地层土质为 1 层人工堆积层（素填土及杂填土），2 层为粉质粘土，3 层为沉积细砂，4 层为粗砂。因设计施工范围地基位于素填土层内，属于不均匀地基，需对填土层进行换填处理。

房屋现状描述：现状建筑处于闲置状态，人员设备已全部搬出，室内装修老旧破损，机电系统年久失修，无法正常运转。现状建筑北立面为粉色涂料墙面，形象较为陈旧。东、西、南立面为粉色涂料外墙，抹灰层及涂料有大面积脱落情况，具有一定安全隐患。外墙无保温层，窗户已全部拆除。屋面防水层有起鼓破损，室内有漏水情况。

房屋现状及平面图详见下图：



锅炉房北立面现状



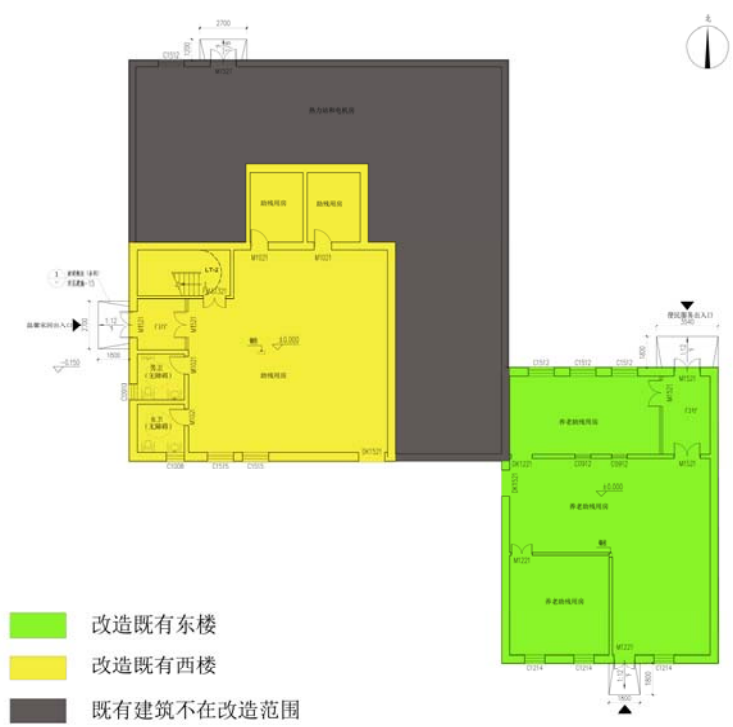
锅炉房南立面现状



锅炉房东侧现状



锅炉房西侧现状



锅炉房现状平面图

（五）城市更新实施范围及内容实施条件

本次将既有建筑东、西楼改造为助残用房、养老用房。改造内容包括对东、西两部分现有楼体外墙进行加固以保证外围护结构的稳定性及增加外墙外保温以保证节能要求（保温增加面积 **8.87 平方米**）；东、西楼内部改造后仍为三层。既有东、西楼之间被现有热力站和电机房（不包含在改造范围内）隔断，无法实现各服务功能之间有效联通，并且无垂直无障碍设施。因此在既有东、西楼之间新建交通核将既有东、西楼联通，并且增加垂直无障碍交通设施（电梯）。新建三层交通核建筑面积约为 298 平方米。综上，改造后总建筑面积为 1575.25 平方米。（最终建设方案以设计图纸为准）

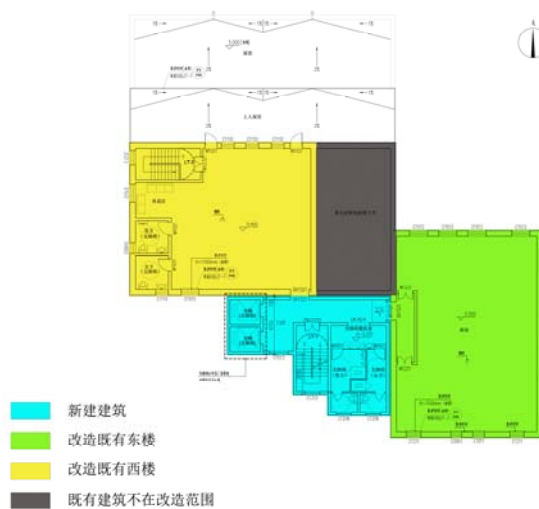
更新改造范围如下图所示：



首层平面图



二层平面图



三层平面图

本项目城市更新实施的主要内容包括：

- **结构加固：**实施主体已委托结构检测单位对现有结构进行结构安全及抗震检测，提供《结构检测鉴定报告》，作为后续更新改造设计的依据。根据鉴定结果，一至三层主体结构、屋顶均需进行加固和防水施工。配合建筑功能布局、房间隔墙移位或增加隔墙部位，设备电气专业新开板洞、墙洞，结合结构检测鉴定情况，对建筑进行相应的结构加固。

- **功能升级：**项目现状为废弃锅炉房，将改造为助残、养老服务用房。
- **装修焕新：**项目已经较为落后陈旧，将根据室内新的功能需求调整装修风格，使项目焕发新的活力。
- **机电更新：**主楼内的现状机电设备等设施均已年限较久且已报废，不能满足新的功能使用要求，需要根据升级方案全部更新。
- **消防提升：**对本项目开展消防安全综合评估，重点围绕提升既有建筑的消防安全性能、消除消防安全隐患，根据改造方案确定具备技术合理性的消防方案，提升后符合《北京市既有建筑改造工程消防设计指南》（2023版）及现行相关消防设计规范要求。
- **节能改造：**根据《北京市建筑绿色发展条例》第三十条，实施城市更新项目应当开展既有建筑节能绿色化改造。本项目现状围护结构为黏土砖墙体，外墙未设置保温层。改造后将增加外墙保温、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。围护结构改造后，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》DB11/687-2024、《既有公共建筑节能绿色化改造技术规程》（DB11/T1998-2022）的规定。

（六）城市更新实施成效

将废弃锅炉房升级改造为社区级家园中心，重点围绕社区助残、养老服务及社区生活服务。

1. **打造社区助残温馨家园**
2. 通过导入手递手温馨家园助残培训教育、日常料理服务等内容，为社区残疾人家庭排忧解难、培训残疾智障人员自理自立能力，为社会减轻助残负担、创造社会价值，提升残疾智障人员人生价值。
3. **减轻政府财政开支，优化城市服务**
4. 引入民营投资建设，减少财政开支，养老助残符合现代社会需求，为民服务，政府支持。
5. **为社区生活提供便利**
6. 解决本小区及周边无便利超市、理发、健身、早餐、快餐等服务设施造成的居民生活不便等问题。

第二章 城市更新实施方案

一、项目建设规模

本项目城市更新原则为**不改变主体结构及现状建筑面积、现状建筑层数、高度、外轮廓**。与改造前现状指标基本一致。西营前街锅炉房占地面积约 715.85 平方米。其中东楼占地面积约 211.81 平方米，西楼占地面积约 224.49 平方米，中间热力站和电机房占地面积约 285 平方米。中间热力站和电机房不在本次改造范围内，本次仅对东、西楼进行改造，东、西楼现状均为三层建筑，建筑面积约 1277.25 平方米。

本次将既有建筑东、西楼改造为助残、养老用房。改造内容包括对东、西两部分现有楼体外墙进行加固并对屋顶进行加固和防水施工以保证外围护结构的稳定性及增加外墙外保温以保证节能要求（保温增加面积 **8.87 平方米**）；东、西楼内部改造后仍为三层。既有东、西楼之间被现有热力站和电机房（不包含在改造范围内）隔断，无法实现各服务功能之间有效联通，并且无垂直无障碍设施。因此在既有东、西楼之间新建交通核将既有东、西楼联通，并且增加垂直无障碍交通设施（电梯）。新建三层交通核建筑面积约为 298 平方米。综上，改造后总建筑面积为 1575.25 平方米。

二、项目设计方案

（一）设计依据

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

- 《北京城市更新条例》
- 《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》（京规自发〔2021〕140 号）
- 《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》（京规自发〔2022〕118 号）
- 《结构检测鉴定报告》
- 《北京既有建筑改造工程消防设计指南》（2023 版）
- 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
- 《建筑设计防火规范》（2018 年版）GB 50016-2014
- 《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017
- 《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251-2017
- 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014
- 《办公建筑设计规范》JGJ/T 67-2019

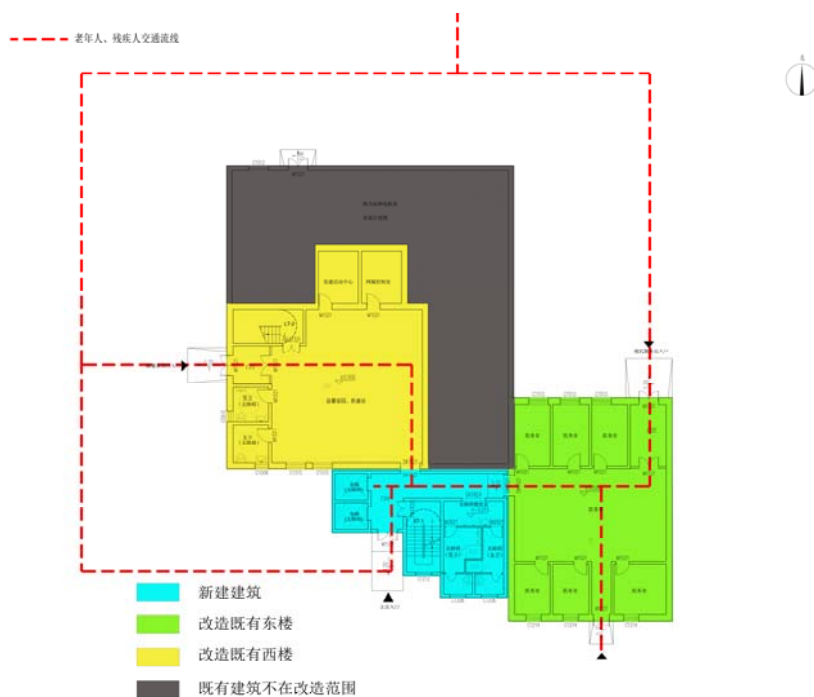
- 《车库建筑设计规范》 JGJ 100-2015
- 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019
- 《商店建筑设计规范》 JGJ 48-2014
- 《饮食建筑设计标准》 JGJ 64-2017
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021
- 《公共建筑无障碍设计标准》 DB11/1950-2021
- 《地下工程防水技术规范》 GB 50108-2008
- 《屋面工程技术规范》 GB 50345-2012
- 《既有公共建筑节能绿色化改造技术规程》（DB11/T 1998-2022）
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015-2021
- 《公共建筑节能设计标准》 DB11/687-2024
- 《建筑钢结构防火技术规范》 GB 51249-2017
- 《建筑环境通用规范》 GB 55016-2021
- 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB 50325-2020
- 《建筑防火涂料(板)工程设计、施工与验收规程》 DB11/1245-2015
- 《自然排烟系统设计、施工及验收规范》 DB11/1025-2013
- 《疏散用门安全控制与报警逃生门锁系统设计、施工及验收规程》
DB11/1023-2013
- 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140-2005
- 《消防安全疏散标志设置标准》 DB11/1024-2013
- 《建筑防火封堵应用技术标准》 GB 51410-2020

1. 设计理念

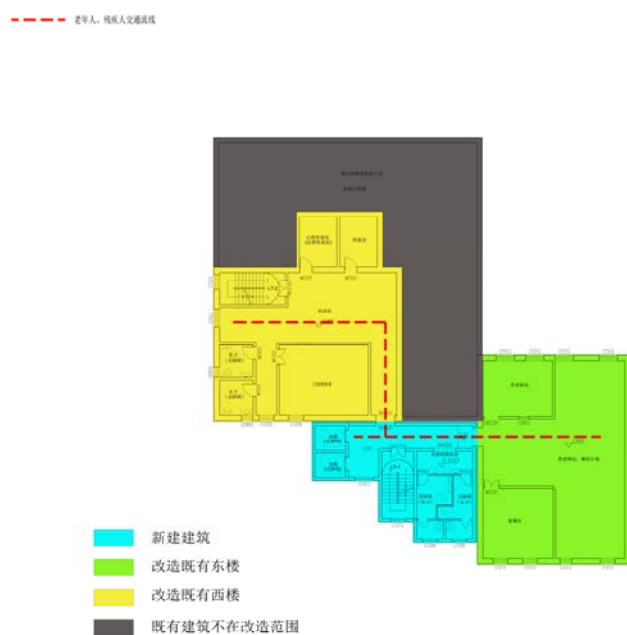
外墙装修风格简洁大方、与周围环境融为一体。内部装修在满足功能需求的前提下，做到安全、美观、简约、舒适、大方。

2. 使用功能

项目将作为社区助残培训、照料及社区生活提供便利为基本功能，引入健身、保健等服务。垂直功能布局方面考虑到残疾人、老年人行动不便，因此将职康站及医务室设置在一层，日间照料、活动室、就业帮扶基地、手工坊、养老驿站、休息区、餐饮区域设置在二、三层。



首层交通流线分析



二层交通流线分析

--- 老年人、残疾人交通流线



三层交通流线分析

（二）室内装修设计

室内设计概念——温馨家园

以安全、简约、舒适、温馨为主体设计思路，旨在打造一个温馨、舒适的室内环境。设计中注重色彩搭配、材料选择等各个方面，从不同角度满足温馨家园的主题，以不断优化室内环境，提高社区居民满意度。同时，注重与企业的文化和价值观相契合，实现培训与生活便利的完美结合，引领未来社区综合服务新理念。

（三）结构加固改造

由建设单位委托第三方对现有结构进行结构及抗震检测，提供相应的检测鉴定报告，作为结构加固改造设计的依据。根据鉴定结果，需要对一至三层主体结构承载力不满足规范要求的构件进行加固。配合建筑功能布局、房间隔墙移位或增加隔墙部位，设备电气专业新开板洞、墙洞，结合结构检测鉴定情况，对建筑进行相应的结构加固。

加固改造后**设计使用年限为 50 年**。结构设计为既有建筑加固改造，尽量保留现状结构构件，在确保安全的前提下优化加固方案。

（四）机电方案

本建筑为整体改造工程，因使用年限过久、内部装修改造，全楼内原有机

电设施设备、给排水水管等全部拆除，按照建筑更新方案全部升级。

- **暖通方案：**采暖采用市政集中供暖，满足采暖需求标准，通风主要采用自然排风+分体式空调相结合的通风方式。既可满足四季通风要求，又可满足冬季采暖、夏季降温需求，达到低成本满足功能需求之目的。
- **给排水方案：**生活给水全部采用市政自来水直接供水。室内采用污废水合流的排水系统，生活污水、食堂废水等排水通过重力排至室外污水管网；厨房含油废水经隔油提升装置处理后排至室外污水管网，隔油提升装置设置于室外隔油池；室外污水管网内排水经化粪池处理达标后排入市政污水管网。
- **电气方案：**本工程为二级负荷用户，二类防雷建筑物。采用原有电源及变压器即可满足用电需求。分项计量，在公共区、商户均单独计量。一般照明及动力设备配电干线采用低烟无卤阻燃电缆 WDZ-YJY，支线采用交联聚乙烯绝缘无卤低烟阻燃型铜芯导线 WDZ-BYJ。
- **智能化方案：**信息设施系统包括信息接入系统、信息网络系统、综合布线系统、移动信号覆盖系统、信息发布系统、电视系统、会议系统、用户电话交换系统。公共安全系统包括安全防范管理平台、视频安防系统、入侵报警系统、周界防范系统、电子巡查系统、电梯五方对讲系统、出入口控制系统。建筑设备管理系统包括建筑设备监控系统、建筑能耗监管系统、电梯监控系统、电力监控系统、智能照明系统。

（五）消防设计方案

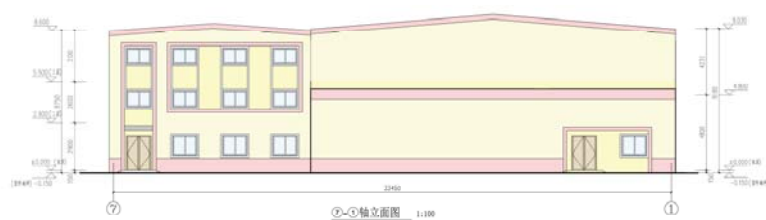
1. 消防安全评估

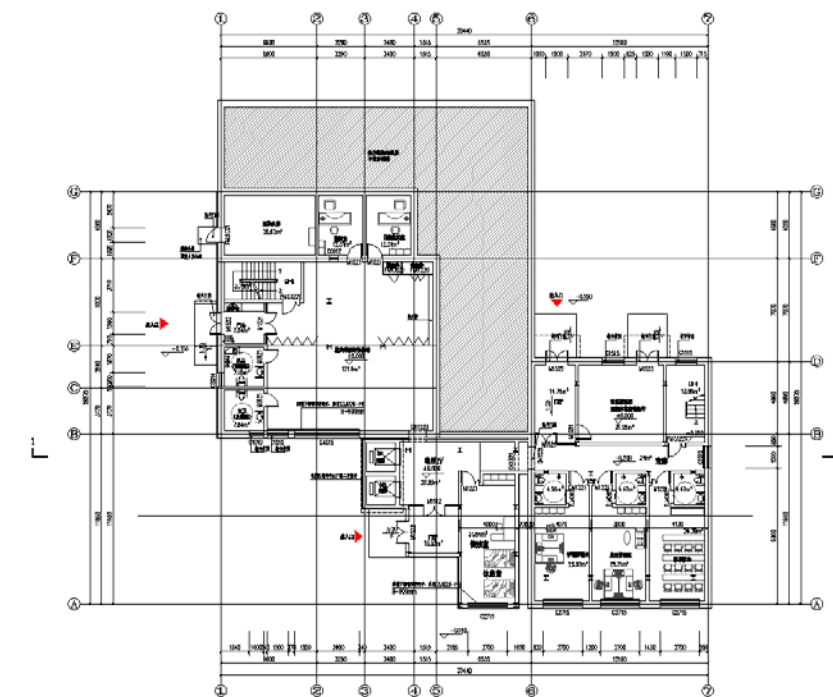
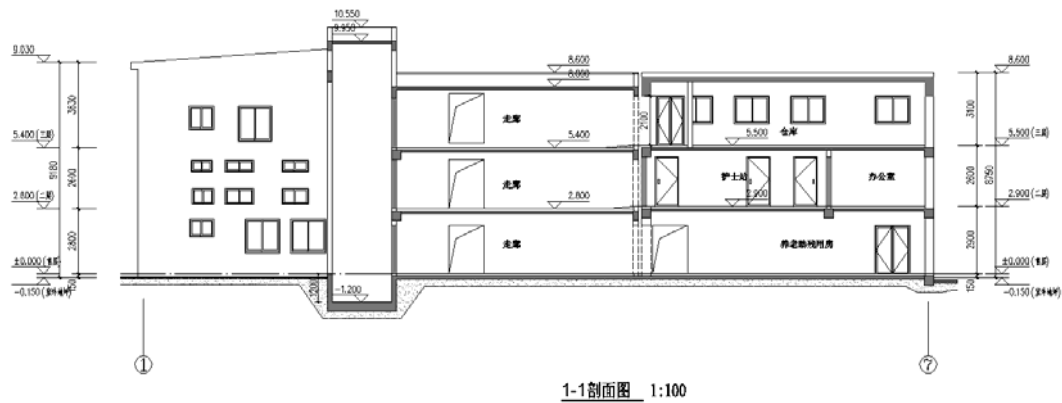
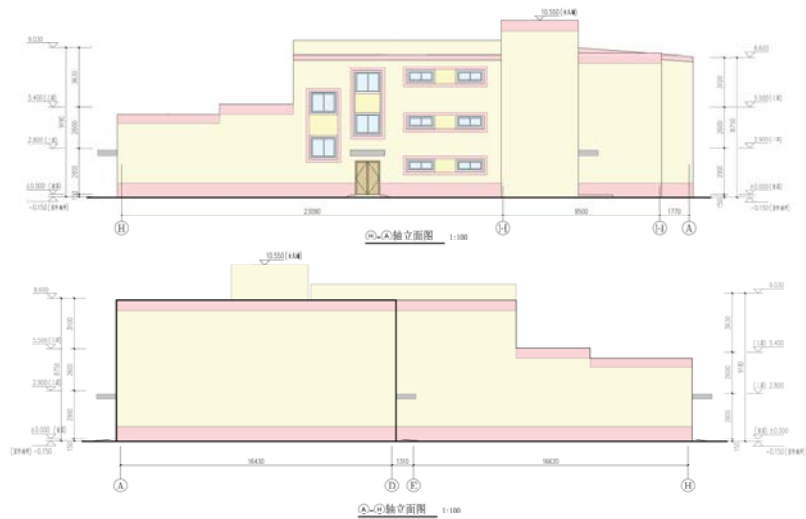
整体改造实施前，组织开展消防安全综合评估。评估包括收集设计文件资料、组织踏勘现场、开展检测鉴定、研判建筑现状消防安全性、分析改造方案消防技术措施等过程，评估过程中的相关内容和结论形成消防安全评估报告。本项目执行《北京既有建筑改造工程消防设计指南》（2023 版）。

对于周边建筑的现状，尤其是红线范围外的现状建筑，不在改造范围内。本次改造建筑需维持原有轮廓，建筑之间的间距无法改变。改造工程与相邻既有建筑之间的防火间距不满足现行消防技术标准要求时，建筑相邻外墙的耐火极限之和不应低于 3.00h。当建筑外墙上需开设门、窗、洞口时，应设置不可开启或火灾时能自动关闭的甲级防火门、窗。



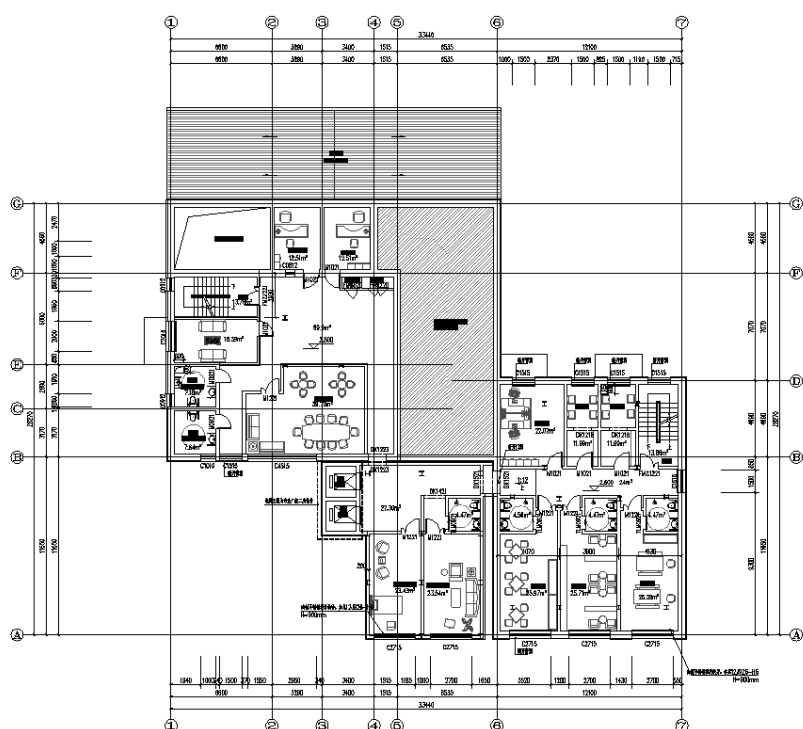
改造方案鸟瞰图



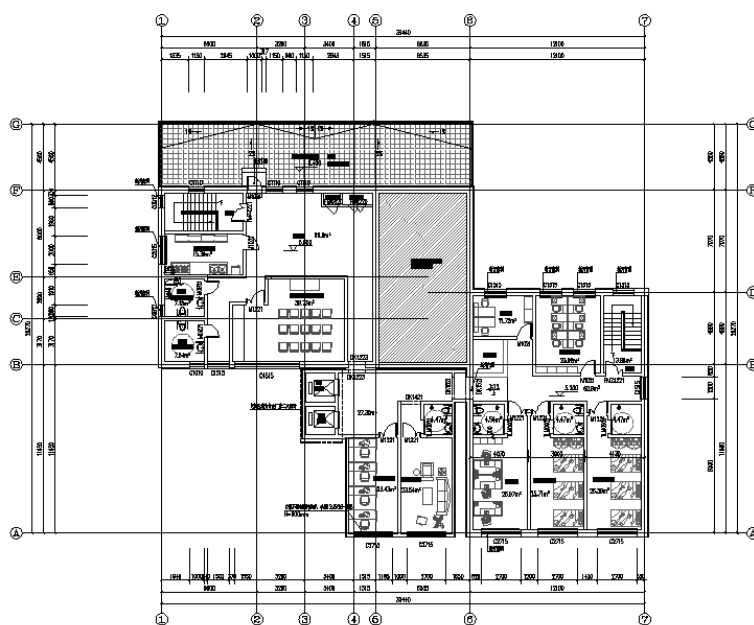


- 首层: 本层建筑面积 536.03 m², 其中改造东、西楼面积 431.38 m², 新建

交通核面积 99.62 m²。功能：东楼一层为医务室；西楼一层为健康站。



二层：本层建筑面积 536.03 m²，其中改造东、西楼面积 431.38 m²，新建交通核面积 99.62 m²。功能：东楼为养老驿站及餐饮区域；西楼为日间照料室及活动室。



三层：本层建筑面积 504.04 m²，其中改造东、西楼面积 413.30 m²，新建交通核面积 99.62 m²。功能：东楼由于层高限制，作为储藏室；西楼为就业帮扶基地及手工坊。

2. 消防设计

本次更新改造的建筑中防火间距、防火分区、防烟分区、安全出口及疏散楼梯、安全疏散距离和宽度、建筑构件耐火极限、防火门和防火卷帘、挡烟垂壁等均按照《北京既有建筑改造工程消防设计指南》（2023 版）、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年版）等规范执行。

三、项目施工方案

（一）实施方案重点、难点部位的分析 and 措施

各专业人员对工程所在地进行踏勘、测量、考察，对施工现场、劳动力市场、建材市场、施工环境、交通条件、自然环境、社会环境等方面进行深入调研，并对工程图纸进行仔细研究，论证比较工程的特点、重点和难点，为施工组织设计的编制做好充足准备。

1. 重、难点一：施工场地狭小，工期紧张

（1）**分析：**本工程位于通州区中仓街道西营前街居民区，周边道路（场地）狭窄，无施工场地及材料堆放场地。为减少对周边居民及学校正常生活的干扰，本工程严格限定施工时间及施工工期，要求在 5 个月的工期内完成；从项目立项、项目批复、招投标、施工、竣工验收备案等，统一协调组织管理复杂、工期时间相对紧张。

（2）施工对策：

① 综合进行施工部署，按计划分步骤安排各专业施工人员进场，根据施工地点的相互位置关系，分区域、分阶段、分工序、分工种组织施工。通过合理划分施工区域、划分施工流水段、均衡工程量，使工程按区域、按阶段、按批次、按衔接有序进行；

② 保证人、机、料的及时足量投入，加大机械化施工力度，采取按序进行、平行作业的施工部署，用科学合理的网络计划安排施工进度，对关键工序进行严格控制，专业工序适时穿插衔接，确保按期交付使用；

③ 注意季节性施工安排，确保居民正常生活。

2. 重、难点二：安全、文明施工要求高

（1）**分析：**施工项目地点位于通州区中仓街道西营前街居住区，周围环境要求施工保证安全、施工环境保持整洁。施工过程中严格遵守北京市的相关规定，采取控制噪声污染、大气污染等环保措施。

（2）**施工对策：**在施工范围内设置明显防坠落标识，以提示行人。抽调具有施工经验的技术管理人员组建项目部，全方位展现公司管理特点，做到使甲方满意、使居民满意。

（3）施工中将采取措施：

① 严格筛选参施人员，施工人员统一着装并办理胸卡，加强对参与施工的职工

进行入场教育，杜绝人为扰民问题；

② 施工时对机具设备进行环保降噪处理，施工噪音指标严格控制在市政府规定的噪声指标内，控制噪声指标为白天小于 70 分贝，防止干扰居民楼正常生活秩序。为防止扬尘的扩散，采取洒水等方式减少扬尘；

③ 由工程部牵头，会同综合办公室、技术质量部等部门组成噪声污染综合治理小组，协调当地街道办事处、派出所和居委会，共同做好防止扰民工作；

④ 在工程开工前，走访当地周围居民和单位，做好说明和解释工作，取得谅解和支持。积极听取周围居民意见，尤其是居民代表的意见，并承诺努力做好降低噪声工作；

⑤ 施工中定期进行回访，当发生群众投诉，要认真听取意见，分析原因，及时整改，妥善解决。

3. 重、难点三：扰民与民扰风险较大

（1）可能出现扰民现象分析：因建设地点紧邻学校及居民生活区，且质量要求高、工期紧，施工区周围居民密集，施工过程中可能产生扰民现象：

① 机具设备、物资进出现场对学校、居民的影响；

② 施工中的袋装材料的扬尘对环境及周围居民的影响；

③ 混凝土振动器、车泵、混凝土罐车产生的噪音对居民的影响；

④ 钢筋加工机械、木工加工机械、汽车吊、外用电梯等机具设备及支拆模板、搭拆脚手架产生的噪声对居民的影响；

⑤ 夜间的材料进场及垃圾外运对周围居民的影响。

（2）防止扰民及民扰的措施：

① 成立以项目经理为领导的协调小组，在施工现场设置居民接待室，对居民提出的问题及意见及时协商解决；

② 进场后走访居委会、楼委会、重点住户，尤其家中有高龄老人、重症病人住户等，宣讲综合整治工作特点、可能对其影响大小及时间，了解特殊居民需求，取得居民谅解和支持；

③ 严格控制作业时间：严格执行北京市关于施工作业时间规定，不得超出早 6 点至晚 10 点作业时间要求。考虑夏季居民午休习惯，中午 12 点至下午 2 点时段基本上不安排施工；

④ 施工机械噪音控制：要求进出小区运输车辆禁止鸣笛，派专人疏导交通。尽量采用小型、低噪音施工机械。运送物资、运输渣土采用小货车或者轻型运输车，运输时段躲避小区车流高峰时段；

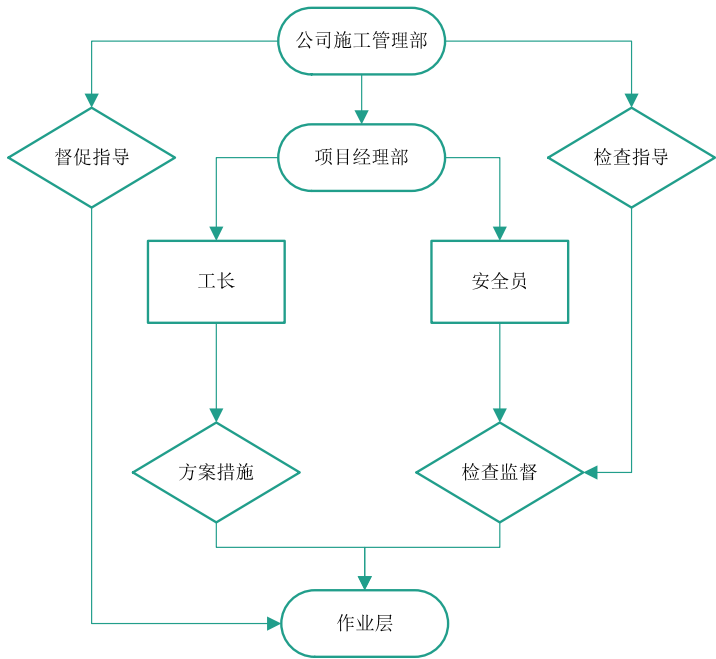
⑤ 施工期间保持良好的社区环境：每日设专人清理、清运施工垃圾及遗撒；

⑥ 对重点施工区域安装监控摄像头，对施工脚手架出入口安装门锁，在施工之外时间段一律上锁，避免出现偷盗及无关人员上脚手架出现危险的情况。文明施工达到北京市绿色安全工地标准，合理安排作息时间，尤其是中、高考阶段，更要避免扰民。

(二) 安全保证措施

1. 安全管理组织体系

建立以项目经理为安全第一责任人，由项目总工程师、生产副经理、安全总监及各部门负责人组成的安全管理组织体系，全面负责项目安全管理工作。



2. 安全施工管理制度及措施

2.1 安全生产责任制管理

(1) 项目部与施工单位签订安全生产责任书，责任书实行年度考核，处罚兑现。分包方项目经理部应设立安全奖励基金用于安全管理的考评工作。

(2) 项目部每季度由经理和安全主管对各部门的安全生产责任制落实情况进行检查和评价。

2.2 安全文明施工保证措施

(1) 拆除工程施工的安全措施

① 钻孔人员要戴绝缘手套，电气设备要有漏电保护器，防止触电事故的发生。在楼顶边缘施工时要采取搭设挑架、铺安全防护网等防护措施，以防止高空坠落事故的发生；

② 钻孔作业人员要戴防尘用品，加强劳动保护；

③ 由于屋顶结构刚度较差，经长期使用有一定破损，施工时禁止在屋顶集中堆放施工材料和设备。

(2) 结构加固安装施工的安全措施

① 钢构件切割过程中，切割机要有防护罩，以防伤害作业人员的眼睛。凡在高处作业时，作业人员要采取措施扎安全带，防止高处坠落。由于使用吊车作业，要加强指挥人员与作业人员的配合，防止发生机械伤害事故；

② 施工期间注意对各种机械设备的保护，防止在搬运和吊装过程中遭受损伤。吊前要确定设备的重心位置，注意钢丝绳的捆扎位置，正确选用吊点，以免发生倾翻事故。钢构件在安装过程中要设置临时支撑，以防构件倾倒伤人；

③ 重视各楼号施工现场的安全防火，制定切实有效的防火措施，杜绝一切隐患。对危险品的存放应设专用库房，对配电区施工中出现的大量开箱板、包装盒等易燃物需及时清除。在易燃的保温材料区域施工，不能随意动火、气割和电焊，焊接需有防火措施。在上部动火气割和焊接时，需先清除下部易燃易爆物品。

(3) 屋面施工的安全措施

① 屋面施工时，要搭设适当的操作平台和临时支撑，以防高处坠落伤人事故的发生。针对施工现场加强防护栏杆、安全网等，以防人员坠落或物体打击。所有登高设施，包括井架和梯子等，搭设后必须进行检查，重要的还需办理验收手续。施工中应定期检查、保养和维修，不能随意乱拆或乱改；

② 各楼号施工现场的临时电系统，严禁利用大地作相线或作零线，所有电气设备和机具除做保护接零外，必须在设备负荷线的首端处设置漏电保护装置，以保用电安全；

③ 由于施工过程使用木构件，属易燃品，杜绝在现场吸烟，并配备一定数量的灭火器材。

(4) 脚手架使用安全措施

① 现场搭设脚手架防护前要编制详细的施工方案。实际搭设时严格按施工方案的要求进行，以保证架子的稳定性。不能随意拆除防护架以及其与建筑物的连接部件，脚手架上不能堆放材料设备，以防超载；

② 脚手架搭设前、搭设完成 6~8 米后及脚手架整体搭设完成后必须进行验收。

2.3 安全教育与培训

(1) 项目部、施工单位管理人员开工前以及每月月初应进行一次安全教育，教育应有考核及登记。日常安全教育应记录完整；

(2) 劳务方工人的入场教育由项目经理部负责进行，分包方项目经理部将培训花名册及考核成绩汇总表报项目部备案；

(3) 各劳务方每周应进行周安全教育，安全主管和施工队长每月至少深入各班组进行一次检查。教育记录由劳务队安全员负责；

(4) 班前安全教育由班长或工长负责进行，重点部位由队长负责进行，班前活动的记录由班长负责；

(5) 特殊工种、防火重点工种的培训，由项目经理部负责进行。项目经理部对特种作业人员要建档管理，并将花名册报项目部备案。

2.4 安全检查

(1) 项目部每周组织一次联合检查，相关安全管理人员参加。对发现的一般问题，应要求立即改正；对发现的隐患，根据隐患的严重程度，项目部分别签发限期整改通知书和停工整改通知书，未按限期整改的应签发停工指令书；

(2) 项目部安全员每天对现场至少巡查一次，并对重点部位进行作业跟踪，对现场发生的问题和隐患及时报告领导，并协助生产领导落实、解决；

(3) 各劳务队安全员、电工人员应跟班作业。各劳务队要为监控人员配备必要的通讯设备，随时与生产领导取得联系，把现场问题迅速反馈给生产领导，及时解决，确保安全生产顺利进行；

(4) 劳务队对项目提出的问题必须立即安排落实，并做出反馈报告；

(5) 对于安全事故重复、连续发生的，责任单位应制定纠正措施并组织实施，限期纠正。限期纠正完成后，责任单位或责任人应向检查主管部门、主管人员反馈纠正信息，主管部门、主管人员应对纠正效果进行跟踪、验证。

2.5 安全防护用品管理

(1) 凡在本工程使用的安全防护用品必须经项目部确认，供货合同副本应报项目部备案；

(2) 劳动保护用品在进场后、入库前应有项目材料、安全和相关专业人员进行样品核验收，并在入库验收单上签字确认；

(3) 擅自采购不合格产品或不严格履行入库验收程序，使伪劣产品进入工地的，视情况严重程度对责任人进行处罚，并限期将产品清退出场。

2.6 安全标识管理

(1) 现场内部安全标识设置包括：现场责任区标识、现场施工区标识、现场钢筋场区标识、现场垃圾站标识、现场禁止标识、现场指令标识、现场警告标识、现场提示标识、现场道路循环、出入口导流标识等；

(2) 劳务队在项目部的统一规划下进行现场标识的设置，项目部将现场标识布置图归档。

2.7 旁站管理

(1) 对与重大危险源有关的重点部位、过程和活动，组织专人监控，实行动态管理挂牌上岗制度；

(2) 动态管理挂牌人员是指：当日（夜）正常上班的生产领导或值班领导、安全管理人员、作业工长、旁站人员及值班电工；

(3) 当工地进行昼夜施工时，领导班子和动态人员必须实行倒班制，倒班人员要做好书面交接，挂牌人员在上岗期间对安全生产承担责任；

(4) 值班领导是指项目经理部工长以上的领导，其主要职责是负责作业场所和作业面及特殊作业部位的生产协调和安全生产工作，解决施工过程中出现的安全生产问题，确保施工生产的顺利进行；

(5) 旁站人员是指在重点部位设置的定位监管人员。旁站人员应安排安全员和义务安全员担任。其职责是：对旁站部位和作业场所的安全生产和劳动纪律进行监督管理，对因监督不到位或失职、脱岗造成的安全质量问题承担责任。旁站人员要标识清楚，岗位固定，不许流动；

(6) 值班电工包括项目经理部的值班电工和劳务分方持有操作证的电工。值班电工对在岗期间安全用电出现的问题承担责任；

(7) 旁站员岗位必须固定，袖标必须相符。安全员对作业场所的安全生产、现场纪律负监督管理责任。对因监督不力造成的事故承担责任；

(8) 安全生产动态管理牌由安全主管直接控制，根据施工进度动态调整挂牌人员。

2.8 职业病防治

(1) 建立健康检查制度。在劳务队及项目管理人员进场之前，逐人确认身体健康状况，对从事危险作业的人员建立健康登记制度，确认是否有相应职业病。在确认健康状况满足施工条件的前提下，方可进行作业或从事相应管理工作；

(2) 在施工作业过程中，随时确认作业人员的健康状况，一旦出现身体不适等症，作业人员提出或班组长发现，应立即停止作业，保护作业人员的身体健康，确保作业安全；

(3) 对从事电焊、油漆作业或经常在粉尘环境下工作的作业人员，应发放相应的劳动防护用品，并定期进行体检，防止此类作业人员患上相应的职业病。

2.9 事故调查和处理

遇有工伤事故发生时，积极组织救治，及时消除安全隐患，建立工伤事故档案并按上级规定及时报告，处理事故按“四不放过”原则进行。

2.10 安全措施费使用管理

(1) 项目部和劳务单位必须将安全生产、文明施工措施费专用于保障建筑工程安全生产和文明施工，实行专款专用，不得挪作他用；

(2) 安全生产、文明施工措施费不得随意增减;

(3) 对不按规定使用措施费或安全措施落实不到位的单位,项目部将依照有关规章制度给予处罚,发生伤亡事故,危害职工身体健康的,追究有关人员的责任。

3. 紧急情况处理预案

3.1 项目部编制《应急准备与响应预案》,制定生产安全事故应急救援专项预案、火灾事故应急抢救专项预案、治安突发事件应急专项预案、卫生防疫突发事件应急救护专项预案、自然灾害应急处理专项预案;

3.2 劳务队长负责劳务方应急准备与响应;

3.3 应急指挥部和各应急小组每季度组织一次业务学习和演练,保证防、救能力;

3.4 作业人员要经过相应培训、考核后方可上岗,要懂得本岗位存在的危险和可能发生紧急情况及其预防措施、处理措施;在演练或事故发生后,对预案的实际效果进行评价,并对预案进行相应修改。

4. 分部分项工程安全技术管理措施

4.1 项目部应将工程概况、施工方法、施工工艺、安全技术措施向分包方进行交底;交底应以书面形式进行,并辅以口头讲解。交底人和接收人必须履行交接签字手续;

4.2 分包单位必须做好分部分项工程安全技术交底工作,并制定对负责交底人员的检查考核措施;

4.3 重点分项工程必须编制专项施工方案和安全措施,整体工程的安全防护必须进行设计。

5. 其他安全技术措施

5.1 “三宝”“四口”和临边防护

(1) 进入施工现场的人员,必须正确佩戴安全帽;

(2) 凡在坠落高度基准面 2m 以上(含 2m)高处作业人员必须正确使用安全带;

(3) 施工现场使用的安全网、密目式安全网必须符合国家标准。安全防护用品管理执行本工程管理制度;

(4) 1.5m×1.5m 以下的孔洞,用坚实盖板盖住,有防止挪动、位移的措施。
1.5m×1.5m 以上的孔洞,四周设两道防护栏杆,中间支挂水平安全网;

(5) 墙面外窗拆除洞口等处的竖向洞口必须设置两道防护栏杆,主要通道、脚手架操作层增设木板封堵,要求固定牢固能够承受重物冲击;

(6) 屋面四周施工时安装围护结构,必须设防护栏杆间距不大于 600mm,高度

不低于 1500mm，立挂安全网；

(7) 安全出入口必须搭设宽于出入通道两侧的防护棚，棚顶应满铺不小于 5cm 厚的脚手板防砸棚两层，间距 700mm。通道两侧用密目安全网封闭。多层建筑防护棚长度出外架不小于 3m，防护棚高度不低于 3m；

(8) 因施工需要临时拆除洞口、临边防护的，必须设专人监护，监护人员撤离前必须将原防护设施复位。

5.2 高处作业防护

高处作业人员每年进行一次身体检查，发现有禁忌病症（如高血压、心脏病、癫痫病等不适合高处作业的病症）者，不准从事高处作业。在 2m 以上高度从事支模、绑钢筋等施工作业时必须有可靠防护的施工作业面，并正确佩戴安全带。施工交叉作业时，应当制定相应的安全措施，并指定专职人员进行检查与协调。

5.3 临时用电安全防护

(1) 施工现场临时用电必须按照《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46-2005）的要求，编制临时用电方案，建立相关的管理文件和档案资料；

(2) 项目部与劳务方必须订立临时用电管理协议，明确各方相关责任；

(3) 劳务单位必须遵守现场管理文件的约定，项目部必须按照规定落实对分包单位的用电设施和日常施工的监督管理。

5.4 施工机械安全防护

(1) 施工现场使用的机械设备（包括自有、租赁设备）必须实行安装、使用全过程管理；

(2) 机械设备操作应保证专机专人，持证上岗，严格落实岗位责任制；

(3) 施工现场机械设备安全防护装置必须保证齐全、灵敏、可靠。

（三）应急预案

1. 情况分析

施工现场可燃物料较多，施工作业人员众多，且火灾产生的原因往往是多方面的，因此，制定火灾预案能真正做到有备无患。

2. 应急措施

2.1 项目部进场施工至工程竣工、交付使用前全过程设立由项目经理担任组长的防火应急领导小组，制订全面、详细、严谨的防火措施与预案，并认真部署、落实各项防火工作与具体措施。确保本项目在实施施工、交付阶段无火灾事故发生，同时对施工场区周边可能产生的火灾事故进行防范；

2.2 施工场区及周边万一发生火灾后，当项目部接到火灾报告后，项目部立即启动应急预案，应急救援领导小组全面展开灭火工作；

2.3 火灾发生后，防火应急领导小组成员根据分工情况，进行报警、接引消防车辆、现场抢险救援、现场灭火以及火场清理等工作；

2.4 防火应急领导小组根据火灾情况立即作出处置，对于无法控制的火灾，应在第一时间内拨打 119 火灾报警电话，与此同时，及时向工程监理、业主进行火灾通报；

2.5 领导小组通过现场呼叫系统，紧急集合现场所有灭火突击队、救援突击队、后勤保障队成员并展开抢救、灭火、人员及交通疏导、后勤保障等工作；

2.6 火灾发生后，根据分工，119 电话消防报警、现场人员施救、现场灭火、现场交通疏导与指挥等各项工作全面、有序展开。

3. 应急准备

3.1 组织机构：为加强施工现场的消防保卫工作，施工现场应成立火灾事故应急处置领导小组，由项目经理任总指挥，根据可能发生的火灾危害后果确定相应的助理人员对事故进行应急处理。明确领导小组成员及应急处置队队员职责与分工，加强火灾事故应急预案的培训与演练；

3.2 项目经理部应对现场的火灾危险性进行分析，确定本单位消防保护重点部位，健全各项防火制度；

3.3 施工现场应设立临时灭火系统，配备充足的灭火器及其他灭火器材。现场应准备临时应急照明系统，施工现场应设置应急照明诱导标志，保障施工人员的及时疏散。施工现场应准备一定数量通讯工具及一定数量的防毒面具等个人防护用具，确保应急疏散及救援人员的安全。

4. 应急响应

4.1 施工现场一旦发生火情，项目安全负责人在组织灭火的同时根据火情决定是否拨打 119 报警。如报警，由安全负责人指派专人引导消防车，做好道路的疏导。报警同时，项目安全负责人应立即向上级主管部门上报火情；

4.2 由安全负责人通知电气工长切断施工现场电源；

4.3 消防组组长组织义务消防队员利用现场消火栓及其他灭火器材灭火，等待公安消防队救援；

4.4 项目经理指派专人组织现场人员疏散、现场警戒工作，做好道路交通疏导工作。如施工楼层内起火，安全负责人负责用通讯工具及时通知被困人员从其他出口撤离，避免慌乱。如现场无其他出口可以撤离，由安全负责人通知带班人员向安全场区躲避，等待救援。如为夜间着火，应配备照明设施以指导人员撤离；

4.5 如火灾燃烧产生有毒有害气体，消防组组长应组织所有进入现场的消防队员佩戴防毒面具进入现场在能力范围内进行抢救，同时携带防毒面具，及时发放给被困人员；

4.6 如火情引起建筑物受损，现场负责人负责组织有关人员设置警戒区。项目经理负责联系专家组组长，由组长联系专家组成员对受损建筑物进行评估并确定处置方案；

4.7 火灾发生区域如有易燃易爆物品，且尚未起火燃烧，由项目经理组织人员立即抢运易燃易爆物品。如无法抢运，应指派灭火人员将易燃易爆物品区域作为重点抢救、保护区域，设法将着火区域与危险物品存放区域隔离开或不断喷水冷却，避免爆炸。如无法处理，听从专业消防人员安排处理；

4.8 如火灾对周围居民建筑物产生影响，在消防组利用现场的灭火器材救火的同时，项目行政负责人指派专人通知周围建筑群众紧急疏散，安全负责人指派消防组部分成员携带灭火器或利用建筑内灭火器材灭火。

5. 火灾发生时人员疏散应避免的行为因素

5.1 **人员聚集：**灾难发生时，由于人的生理反应和心理反应决定受灾人员的行为具有明显向旋光性和盲从性，这会影响疏散甚至造成人员伤亡；

5.2 **恐慌行为：**是一种过分和不明智的逃离型行为，极易导致各种伤害性情感行动，时常带来灾难性后果；

5.3 **再进火场行为：**受灾人员已经撤离或将要撤离火场时，由于某些特殊原因驱使他们再度进入火场，这也属于一种危险行为。

6. 烧伤病人的现场急救原则

6.1 伤员脱离火源后，应检查着火的或被酸碱液浸的衣服，并脱去衣服。火焰烧伤者创面用清洁的被单或衣服简单包扎保护创面，防止再次污染和再次损伤；

6.2 在火灾事故中，消防队员与抢救人员应互相配合，在灭火与抢救伤员时防止伤员再度负伤和抢救人员被烧伤。

（四）消防保证措施

1. 消防管理组织体系

成立项目经理为项目防火负责人，成立以项目经理为首，由安全管理部成员、项目总工程师、生产副经理、相关部门构成的消防领导小组，并以消防领导小组为主体，健全消防管理组织机构，组织义务消防队，负责日常消防工作。消防负责人的确定和更换均报当地消防监督机关备案。

2. 消防管理措施

2.1 库房、材料管理

（1）各施工单位应当按照仓库防火安全管理规则存放、保管施工材料。施工材料的存放、使用应符合防火要求。库房应采用非燃材料支搭，易燃易爆物品应专库储存，分类单独存放，保持通风，用电符合防火规定。**施工期间，工程室内不准作为仓库使用。不准在工程室内、库房内调配油漆、稀料；**

(2) 施工现场使用的安全网、密目式安全网、密目式防尘网、保温材料，必须符合消防安全规定，不得使用易燃、可燃材料。统一由项目部保卫部门严格审核，凡是不符合规定的材料，不得进入施工现场使用。

2.2 易燃易爆物品管理

(1) 易燃易爆物品，实行限额领料，随用随清。施工过程中使用易燃易爆物品操作时，必须进行消防技术安全交底，提出具体防火要求与灭火措施；

(2) 从事油漆粉刷或防水等危险作业时，要有具体的防火要求，必要时派专人看护。施工现场不得乱堆乱放可燃物，装修阶段及木工操作地点的可燃包装、油漆桶、碎木等必须随干随清，当日运到垃圾站；

(3) 建筑工程内不准存放易燃、可燃、易爆、有毒材料，因施工需要进入工程内的上述材料，要根据工程计划限量进入并采取可靠的防火措施。上述物品进场必须事先征得安全部的同意，发给《特种物料进场许可证》方可进场。废弃材料应及时清除；

(4) 露天存放可燃材料，远离居民区，要堆码整齐、垛间距应保持 3m 以上，场内道路宽度不得小于 3.5m，并设有足够的消防器材。

2.3 用火管理

(1) 在明显部位设立防火宣传标志，施工现场严禁吸烟。施工现场和生活区，未经安全部门批准不得使用电热器具。严禁工程中明火保温施工及宿舍内明火取暖；

(2) 施工现场进行电气焊等明火作业时，必须到安全部门办理用火审批手续。用火证一个部位、一天一开，用火地点变更时，必须重新办理用火审批手续，安全部要坚持先检查后开用火证，并随时对用火情况进行检查。装修阶段将实行电气焊等明火作业分级统一管理。要认真落实“清”（清理周围的易燃物）、“接”（接住火花）、“浇”（浇湿不能清走的易燃物和余火）、“看”（设看火人员）、“检”（焊前、焊后对焊点周围进行认真检查）、“严”（严格执行防火规章制度）的防火措施；

(3) 食堂全部采用电气灶具，不使用燃气、燃料，严格按照规范用电规定安装管理。

2.4 用电管理

(1) 临时用电采用三相五线制的接零保护系统，按照高标准、规范化的要求进行布置，配电箱达到三级配电、三级保护；

(2) 电工必须持证上岗，按标准进行安装和检修，禁止非电工操作。使用电热器具，必须经安全部批准，按标准安装，指定人员管理后方可使用。禁止用铜、铁丝代替保险丝。要坚持经常检查线路和电气设备，保持线路支点牢固，导线绝缘层不残破、不老化；

(3) 施工现场存放易燃、可燃材料的库房、油漆配料房及防水作业场所应使用低压照明，不得使用明露高热强光源灯具。

2.5 灭火准备措施

(1) 施工现场设置临时消防通道，并保证临时消防车道的畅通。禁止在临时消防通道上堆物、堆料或者挤占临时消防车道；

(2) 本项目室内外保留原有消防系统及消防栓。消防栓处设标志牌，夜间设红灯标志，周围 3m 内不准堆放任何物品。冬季采取防冻措施，保证消防设备灵敏有效；

(3) 防火重点部位、施工作业场所配备足够的轻便消防器材，要害部位应配备不少于 4 具灭火器，要有明显的防火标志，并经常检查、维护、保养，保证灭火器材灵敏有效。教育施工人员不准随便动用消防器材；

(4) 各单位对重点防火部位、易发生火险部位，应配备足够的干粉灭火器材，并做到布局合理，经常维护、保养，在寒冷季节应采取防冻保温措施，保证消防器材灵敏有效。干粉灭火器必须按规定时间更换干粉，灭火器材必须在经市消防局批准的销售单位购置，不得购置对环保有影响的灭火器。

(五) 环保管理措施

环境保护管理遵循环境管理体系运行模式，建立实施环境方针、目标和指标所需的组织机构、职责、惯例、程序、过程和资源。

1. 环保管理组织体系

成立“环境保护管理领导小组”，组织领导施工现场的环境保护管理工作。

2. 环保措施

2.1 防大气污染

(1) 现场采用原有硬化道路，对周转料堆放场地等未硬化部分进行覆盖；

(2) 项目经理部指定专人负责现场洒水降尘；

(3) 现场在进行结构、装修的施工中，所使用的散颗粒物材料，必须进行库存或严密遮盖，防止散颗粒物飞扬；

(4) 施工现场设专人管理物料运输，防止遗撒。运输车辆驶出现场前，运输的土方、施工垃圾、细散颗粒体等必须进行密封、包扎、覆盖，不得沿途泄露、遗洒或带泥出场。运输时发生的泄漏、遗洒、污染路面等，必须及时清扫干净；

(5) 清理施工垃圾，采用容器运输（装袋），禁止随意凌空抛撒，施工垃圾应及时清运，适量洒水，减少扬尘；

(6) 施工现场设置施工垃圾站，施工垃圾站必须进行封闭，设标识、专人负责。施工垃圾站同时应设置有毒有害物品分拣池，有毒有害物品容器封闭；

(7) 遇有大风天气，现场环保员负责监视，目测扬尘超过 1 米时，应停止作业。

2.2 防水污染

(1) 生活区食堂设隔油池和油烟净化设备，有专人定时掏油；

(2) 施工现场厕所建化粪池，定期联系环卫部门清运。

2.3 防噪音污染

(1) 项目部每月两次对施工现场产生的噪声范围进行监测，昼间不大于 70 分贝，夜间不大于 55 分贝，填写《施工场界噪声测定原始记录》；

(2) 施工现场严格控制作业时间，晚十点至早六点禁止作业；

(3) 采用低噪声振捣设备；制作钢筋笼遮罩空压机，并用隔音布遮盖；

(4) 若必须在夜间施工时，要有足够的照明和通讯设备，严禁吹哨子；夜间材料进场，车辆严禁鸣喇叭，装卸材料必须轻搬轻运轻放；

(5) 经常对外施队人员进行教育，降低人为活动噪音；

(6) 对于电锯、电刨、振捣设备等强噪声机械必须采取降噪措施，工作棚四周应封闭；

(7) 混凝土输送泵应搭设防砸、防雨棚，四周应使用隔音屏障，最大限度减少噪音排放，同时应加强泵送混凝土设备的维修保养，保证其平稳运行。

2.4 废弃物管理

(1) 施工现场垃圾分类存放，地下室设置可回收垃圾（废钢筋池）、一般固体废弃物（垃圾站）、有毒有害垃圾站；

(2) 工地垃圾清理人员严格按照本措施将收集的垃圾分类放置到相应的废物存放站。

(六) 文明施工管理措施

1. 确立工程项目机构文明施工负责人为首，各施工单位文明施工管理负责人参加的“现场文明施工领导小组”，认真组织开展日常管理工作；
2. 建立成品保护责任制，制定成品保护措施，明确责任；
3. 进行成品保护教育，强化成品保护意识；
4. 合理安排各专业工种交叉作业，分析并明确成品保护管理点；
5. 电气、水暖专业对墙体、地面不得随意剔凿，要注意保护；
6. 地面完成后，在其强度未达到之前，严禁上人作业。不许在地面上拌和砂浆、堆放油漆、涂料等杂物，同时防止油漆涂料污染已完工的地面；
7. 将土建、水、电等各专业工序相互协调，排出工序流程表，各专业按此

流程施工，严禁违反程序施工；

8. 在施工过程中对易受污染、破坏的成品、半成品，做好“正在施工，注意保护”的标识；
9. 工序交接全部采用书面形式并由双方签字认可，由下道工序作业人员和成品保护人员同时签字确认。下道工序作业人员对防止成品的污染、损坏或丢失负直接责任，成品保护人对成品保护负有监督、检查责任。

（七）总承包管理措施

1. 总包提供现场内可用的脚手架，并保证提供的各类脚手架安全可靠；
2. 根据施工方案，在施工现场内运输设备，在施工期内可为各专业公司物资设备运输提供技术性能范围内的服务。按照合同要求提供运输条件；
3. 垃圾、废物的管理及外运：
 4. （1）现场将设置分类垃圾箱，劳务分包和专业分包单位将各种垃圾分类放置在相应垃圾箱内；
 5. （2）垃圾、废物将由总包定期组织外运，确保施工现场的整洁、有序；
 6. （3）在管理机构中由综合办公室负责现场的清洁卫生，综合办公室下设清洁运输单位，负责具体对现场垃圾运输；
7. 提供各专业所需的技术服务。为确保工程质量，对整个工程质量标准，将由总包技术质量部门统一管理，统一下发各专业图纸、变更等技术文件；
8. 施工现场的安全防护、施工照明纳入总包的统一管理之中；
9. （1）专业分包单位可使用总包单位已搭设的安全防护设施，但不得随意拆除防护设施；
10. （2）专业分包单位可使用总包已设置的现场照明设施；
11. （3）检查、验收各专业公司和劳务公司的施工安全措施是否到位、有效；
12. （4）对不符合国家、市有关安全规定及安全施工方案要求的措施将发出书面整改通知，专业分包和劳务分包单位必须执行；
13. 临时施工用水、用电：
 14. （1）统一设置现场内的用电系统，临时用电采用 TN-S 供电系统，严格按照三级供电管理；
 15. （2）在施工过程中，每一施工部位提供施工用配电箱；
 16. （3）在施工现场布置 DN25 用水管，由建设单位指定接驳点接出；
17. 临建的设置：

18. （1）因厂区特殊性及相关单位等相关部门要求，现场不进行办公区及生活区的设置，生活区全部采用周边小区租赁房屋使用；
19. （2）临建主要设置必需的材料储存库房、材料搅拌库房、垃圾站及流动式厕所。

四、方案报批程序

根据北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会《关于明确社会投资工程建设项目审批工作要求的通知》（京规自发〔2022〕118号文）的要求：

（一）改变使用用途的项目需办理规划许可和施工许可。使用用途可参照《城乡规划用地分类标准》（DB11/996-2013）等相关规定中关于城乡规划用地的相关分类，如类别中主类发生变化的属于改变使用用途。

（二）改变主体结构的如下情形需办理规划许可和施工许可：因梁、板、柱等主体和承重结构局部改动（局部管道施工开孔除外），以及建筑物内部加装、改装电梯（既有多层住宅加装电梯除外）等，引起建筑面积、层数、高度、外轮廓等发生变化的。

本项目情况：本项目改造前功能为社区服务用房，改造后功能为社区养老服务及助残服务，改造后仍然符合规划用地的使用性质，本次改造并没有改变使用用途。原有东、西楼建筑面积、层数、高度及外轮廓均未改变；新增交通核已按程序办理规划备案，取得规划许可。本项目结构的局部加固未引起原有建筑建筑面积、层数、高度、外轮廓等发生变化。

五、成本测算及资金筹措

本项目后续工作中不确定因素较多，本估算仅为阶段性结果。随着工作的不断深入，项目具体投资额允许随着工作深度的进展作合理的调整。

（一）投资估算

项目资金成本测算 **653.7 万元**（其中：建安工程费 553.7 万元、工程建设其他费 50 万元、预备费 50 万元），预测回收期为 13 年。

（二）资金筹措方案

本项目建设所需资金全部为企业自筹。

六、项目招投标

本项目为北京天力养老服务有限公司民营资本投资建设。依据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例，本项目不属于依法必须招标的项目范围，由投资方依法自主确定工程采购方式。

第三章 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、区域和空间规划符合性分析

本项目建设符合《国务院关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》。项目的建设对打造北京城市副中心居住环境改善、增加政府为民工程建设方面效果、提升城市整体形象具有重要意义。通过该项目改造及运营，探索形成一批可复制、可推广、可借鉴的经验模式，培育一批具有行业影响力的骨干企业和特色鲜明的创新型社区服务产业。通过产业链聚合，提升社区产业高质量发展，强有力地支撑城市更新建设，推动形成多方联动、协调发展的社区服务产业生态体系。

二、产业政策及行业准入分析

（一）北京市产业结构调整指导目录符合性分析

根据国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》、北京市发改委《北京市产业结构调整指导目录（2007 年本）》，本项目不属于淘汰类、限制类的项目范围，是北京市允许的投资项目。

（二）不属于《北京市新增产业的禁止和限制目录》禁止内容

本项目不在《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）》（京政办发〔2022〕5 号）中的禁止和限制范围内。

（三）项目用地政策符合性分析

本项目不属于国土资源部、国家发展和改革委员会发布的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》范围，符合用地政策要求。

第四章 资源综合利用分析

一、资源利用方案

本项目总建设用地面积约为 715.85 平方米，总建筑面积 1575.25 平方米。

项目对资源的需求主要为土地、水资源、电力、钢筋、水泥及木材。本项目为改造升级项目，项目用地的给水、电力的供给和雨、污水的排放将沿用原有地块与大市政的接口。项目所需的主要建筑材料、砂石、水泥等可到周边地区采购。项目所在地劳动资源充沛，具有能够满足施工需要的劳务人员。

本项目主要能源消耗种类为电力、水、燃气。经测算分析，本项目原用电负荷完全满足改造后用电需求。

二、资源节约措施

（一）节能标准和规范

- 《中华人民共和国节约能源法》（2016 年 7 月 2 日修订）
- 《中华人民共和国建筑法》（2011 年 4 月 22 日修正）
- 《中华人民共和国计量法》（2015 年 4 月 24 日修正）
- 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号）
- 《建设部关于贯彻〈国务院关于加强节能工作的决定〉的实施意见》（建科〔2006〕231 号）
- 《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）
- 《节能中长期专项规划》（发改环资〔2004〕2505 号）
- 北京市《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2015）
- 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）
- 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）
- 《民用建筑节水设计标准》（GB 50555-2010）

（二）相关节能措施

1. 建筑节能

- （1）保证建筑形态规整，严格控制体型系数；
- （2）原建筑总平面设计中合理布置建筑朝向和控制建筑间距，充分利用日照，减少灯光及空调等能源消耗；
- （3）避开冬季主导风向，充分利用夏季自然风和室内气流来通风降温；
- （4）综合考虑建筑物的通风、遮阳、自然采光等建筑围护结构优化集成节能技术；
- （5）墙体采用岩棉、玻璃棉等新型高效保温绝热材料以及复合墙体，降低外墙传热系数；
- （6）墙体、屋面采用高效保温材料；
- （7）建筑采用节能保温外门窗；
- （8）内外墙体材料以轻钢龙骨石膏板墙体、蒸压加气砌块为主，配以其它新型墙体材料，以减轻建筑自重，节约结构构件用料；
- （9）尽量采用本土生产的建筑材料，并尽量使用再生材料。

2. 给排水节能

- (1) 供水系统充分利用市政水压；
- (2) 生活热水循环泵采用回水温度控制启停；
- (3) 给排水系统的器材、器具采用低阻力、低水耗的产品；
- (4) 生活热水供回水管道、水加热器、贮水箱（罐）等均设保温，绝热厚度按照现行国家标准《设备及管道绝热设计导则》（GB/T 8175）中的经济厚度和防表面结露厚度的方法计算；
- (5) 集中热水供应系统设干、立管循环系统。热媒管道安装自动温控装置；
- (6) 给水系统水泵等设备效率不低于现行国家标准《清水离心泵能效限定值及节能评价值》（GB 19762）规定的节能评价值；
- (7) 所有卫生器具及配件均采用满足《节水型生活用水器具》（CJ/T 164）标准的用水器具；
- (8) 在室外给水总管上设置水表，对用水情况进行定期监控；
- (9) 高于室外地坪的污废水采用重力流系统直接排入室外管网。

3. 暖通节能

- (1) 空调末端设备、冷热源设备和空调（供暖）水系统设有能量调节的自控装置；
- (2) 供暖空调房间设温控器控制室温，公共建筑主要供暖和空调区域的室温能自动调控；
- (3) 集中供冷供热的供冷机房、热源和热力站设置冷、热量计量装置，对供冷供热量进行计量监测；商业、办公等热量结算点设置热量表；
- (4) 空调系统分功能区设置，单独调节，降低运行费用。

4. 电气节能

- (1) 本工程采用高光效光源、高效灯具。公共区域照明采用智能灯光控制系统进行分区、分时管理；
- (2) 采用建筑设备监控系统对给排水系统、通风系统等机电设备进行测量、监控，达到最优运行方式，取得节约电能的效果；
- (3) 选用绿色、环保且经国家认证的电气产品。在满足国家规范及供电行业标准的前提下，选用高性能配电设备，选用高品质电缆、电线降低自身损耗；
- (4) 对全部用电负荷进行分区域、分用电性质的分类计量方式，同时设置具有通讯功能的冷水、热水及能量表，通过计算机网络实现对能源系统的管理和分析。

第五章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

一、项目选址及用地情况

（一）项目建设地点

西营前街锅炉房改造项目位于北京市通州区中仓街道西营前街皓月苑小区内，小区北邻西营前街，东邻玉桥西路。本项目东西两侧为居民楼，北侧为停车场，南侧为小区围墙，交通利用小区内现状道路。

具体如下：



项目位置示意图

（二）项目用地情况

项目总用地面积 715.85 平方米，土地性质为 R2 居住配套服务用地。权属性质为国有土地。

（三）项目选址分析

本项目建设地点东西两侧为居民楼，北侧为停车场，南侧为小区围墙，不涉及耕地的占用。本项目用地范围内无历史文化遗产、自然遗产、风景名胜等特殊环境，不存在相关保护问题。根据项目所处区位分析，本项目所在地非地质灾害易发地区，项目的建设不会诱发地质灾害。

二、土地利用合理性分析

本项目用地规划均为国有建设用地，不涉及占用耕地问题。通过项目的升级改造、腾笼换鸟，有助于激活低效楼宇新活力，提升城市整体形象，完善配

套设施，改善周边居民的生活环境和生活品质。项目用地方案符合北京市土地利用相关政策及规划要求。

三、征地拆迁及补偿方案

本项目为改造升级项目，不涉及征地拆迁及移民安置规划等问题。

第六章 经济影响分析

一、投资估算

项目资金成本测算 653.7 万元（其中：建安工程费 553.7 万元、工程建设其他费 50 万元、预备费 50 万元）。

二、经济费用效益或费用效果分析

本项目的建设，通过产业导入、产业孵化，打造具有竞争力的社区服务产业新模式。项目通过开展“场景+空间+服务”的招商模式，以养老助残为主，促进生活区的优越性。

三、行业影响分析

通过专业化运营，扶持社区服务性小微企业规模发展，促进社区服务新业态高质量运营，为社会提供更多就业机会。

四、区域经济影响分析

本项目的建设可盘活存量资产，提高优良地段的老旧房屋利用率，同时满足社会日益增长的消费需求，带动城市副中心社区经济整体发展，提高社区居民生活质量。项目对提升区域核心竞争力、优化产业空间布局及推动周边地区经济等方面具有积极的影响。

第七章 社会影响分析

一、社会影响效果分析

本项目的建设，将打造社区服务产业配套，为社区居民提供生活便利支持，打造社区服务优质发展生态圈模式。通过对项目升级改造、腾笼换鸟，盘活城市核心区域的低效房屋和资产，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。

项目的实施有助于发展社区服务经济，打造智慧城市，对社会的稳定与经济的健康可持续发展起到促进作用。项目的建设及实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用，具有良好的社会影响。

二、社会适应性分析

（一）不同利益群体对本项目实施的态度及参与程度

本项目的实施将为项目周边创造优质的社区服务空间和投资环境。本项目将借助良好的政策、资源、交通、区位等优势，充分做好项目实施前的准备工作，为项目的顺利实施奠定坚实的基础。随着项目的进行，不仅可以促进项目所在区域的社区服务经济产业集群发展，还可以改善当地居民的居住环境，直接增加就业机会。所以各方面组织及群体对本项目的实施均持积极态度。

（二）项目所在地区的各类组织对项目建设和运营的态度与支持

本项目的实施，符合国家及北京市产业政策和相关规划发展的相关要求，支持北京城市更新的建设发展，北京市政府、通州区政府等各级政府部门都给予项目大力的支持。

三、社会风险及对策分析

本项目具有一定社会影响，项目实施受到各方人士较多关注，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量问题、环境污染、资金短缺等不能妥善解决，将产生一定负面影响，不利于区域和社会的稳定。为此，对项目的实施应倍加关注，科学、高效地做好项目建设实施中的各项工作。

在项目实施和运营过程中主要需要避免经济环境和项目管理所带来的风险。

（一）经济环境风险及防范

一切经营活动都会受到外部宏观经济环境（包括政治、文化、金融、税收、政策等）的影响。本项目为自筹资金建设，项目法人单位自有资金雄厚，可规避资金风险。在项目建设和运营期间，建立严格的资金管理制度、财务管理制度，管控资金的使用与审批。

（二）项目管理风险及防范

本项目建设按照北京市有关规定，遵照工程的各类管理制度，严格执行项目建设招投标，努力选择优秀的建筑施工企业。保证施工质量，工程建设采用施工监理，要求监理公司选择优秀的监理人员，确保施工质量优良。在项目建设和运营阶段成立有经验的项目管理小组，聘请专业专家进行审核咨询，降低并控制风险。

四、社会影响分析结论

综上所述，本项目的实施可以完善周边居住环境，带动周边区域经济发展，可取得较好的社会效益。