



北京市危房改造
项目申请报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

项目名称：北京市危房改造项目申请报告

项目性质：新建

项目背景：

20 世纪 60、70 年代，由于“文革”的影响，北京市原有的 46 所高校中有 13 所被迫外迁，其中以地矿、农林院校为主，其房屋被行业单位、社会户占据。“十一届三中全会”以来，大部分学校恢复在京办学，经过努力陆续收回被占教学区内房屋和用地。但是，眷属住宅区的收回却因为问题众多、年代久远、社会影响大，很多都被搁置。以学院路几所高校为例，建校时间大都在 20 世纪 50 年代，所建房屋为砖木结构，其经济耐用年限只有 40 年。如今这些房屋早已过使用年限，其水、电、暖、管线等已严重老化，大多被鉴定为危房。由于人员情况复杂、管理混乱，给整个校园环境带来了安全隐患，拆迁改建迫在眉睫。但是，因为投资巨大，拆迁又困难重重，改建工作很难实施。

行业准入：

2012 年 1 月，北京市政府发布了关于北京市老旧小区综合整治工作实施意见的文件。文件指出:为改善老旧住宅小区居住环境，提高群众生活水平，保障人民群众生命财产安全，政府牵头协助产权单位对老旧小区实施综合整治，对全区抗震等级低、配套设施简陋、居住环境差的简易楼进行全面改造。



北京市危房改造项目

经济影响：

项目总投资 159439.27 万元。项目建设完成后，租售收入为 472577 万元，利润总额 228440.15 万元，净测算，税后财务净现值 27046.18 万元，税后内部收益率 16%。

租售收入测算表

单位：万元

编号	项目	可租售面积 (m ²)	租售价	收入	备注
1	住宅出售	30000	1.8	54000	
2	车库出售	1600 (个)	15	24000	
3	回迁差额面积出售	20000	1.8	36000	
4	商业出租	75000	6 元/m ² /天	353969	20 年，每五年递增 5%
5	车库出租	640	300 元/月	4608	230.4
6	合计	——	——	472577	

社会影响：

本项目为排危解困工程，对生活在简易楼的居民来说，置换到新的住宅楼，生活水平和生活质量会明显提高。生活区绿化景观和娱乐建设设施的建设，有益身心健康。但是，在整个改建过程中，从搬迁到工程建设，对居民的生活还是会产生一些负面影响，如施工中的噪音和灰尘等，所以在施工管理中应该把负面影响降到最低。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869