

嘉兴市秀洲区发展和改革局文件

秀洲发改批（2019）31号

关于同意油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程项目初步设计的批复

油车港镇人民政府：

你们上报的《关于要求批复油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程项目初步设计的请示》（油政[2019]19号）收悉。经研究，原则同意浙江中房建筑设计研究院有限公司编制的项目初步设计，现将有关内容批复如下：

一、建设规模及内容：

本项目用地面积为 32622 m²（约 48.93 亩），总建筑面积 94819.5 m²，由 7 幢 18 层住宅、1 幢幼儿园（一期）建筑、1 幢物业和社区用房及其他附属工程组成。容积率 2.2，建筑密度 20.25%，绿地率 30.19%。

二、其他：

1、水利：该项目需要编制专项水土保持方案；跨陶家桥港进出小区的桥梁需专项设计并报批，桥梁需满足相关需求；红线外侧沿河景观绿化需满足防洪要求。

2、国土：抓紧办理供地手续。

3、环保：根据建设项目环境影响分类管理目录办理相关环保手续；补充完善环境保护专篇设计。

4、规划：文本中提供专家审评及区长办公会议纪要，补充对区长纪要落实的修改专篇；文本中明确土地规划条件；建筑面积、建筑密度、绿地率、建筑高度等相关计算办法按照新的省条例执行；总平面图设计符合建设工程规划总平面图编制规范，应明确社区用房、物业用房的面积，垂直道路的停车位道路宽度不小于6米，道路标高；明确户型图；提供绿地率和建筑密度计算图；彩图上明确色彩与材质；体育设施位置、范围、面积在总图和经济指标中明确。

5、人防：整个项目按照规定配建核6级常6级标准修建二等人员掩蔽所，补充人防设计专篇。

6、住建：根据嘉兴绿建规划，本项目居住建筑，公共建筑应按绿色建筑二星级标准设计，居住建筑装配式建造，全装修交付；建议优化阳台玻璃栏杆设计，应按不利于攀爬考虑；本工程外墙粉刷层应设置分隔缝，施工图阶段应有节点详图，同时外墙面应进行整体防水设计；幼儿园外墙不建议采用饰面砖，如采用应按建筑高度，周边环境等因素，结合建筑布局合理设计绿化带、裙房等缓冲区域以及挑檐，顶棚等防护设施，防止发生饰面砖坠落伤害事故。

7、通讯：根据国家标准规定，每300户需要一个用于有线接入的机房，另外该项目还需另一个用于无线信号覆盖的弱电机房，共需要三个通信机房；机房位置尽量位于±0.0以上，面积不小于15M²，机房需提供接地，且用于无线覆盖的机房需提供功率不小于4000W的常用电源，所有的机房内均需考虑监控设备的电源取电；楼顶位置需开放用于安装美化天线以及通信微站，

具体安装位置由专业部门进一步深化。

8、交警：主出入口与幼儿园的关系应处理好，避免早晚高峰时间的交通流冲突和拥堵；地下车库回车场地应予以考虑，部分车位停车不便。

9、天然气：请在项目办理建筑工程规划许可证时尽早与我公司对接，确定燃气管线的设计图纸。

10、教文体：根据配套幼儿园政策，幼儿园与小区用地界限明确，今后也涉及整体移交，目前方案与小区物业用房混用地块，无法实施独立庭院；需提供幼儿园独立专篇，对幼儿园的经济指标进行独立测算，目前无法评审，幼儿园建筑面积需按新标准；幼儿园需设置独立对外访客门卫室，目前没有体现；门前无疏散区域，与小区为同一出入口，交通组织今后存在很大困难；幼儿园如考虑分二期建设，在布局功能上应有个总体考量；体育健身设施应在文本中有明确表述。

11、广电：陈家坝拆迁安置小区有线数字电视主干线由东方路西侧接入机房；电井内电视箱为 585 宽，请设计单位考虑是否能安装得下；设计说明上社区用房设置一间有线电视机房，请在设计图上标明；尽快提供电子图，以便于有线电视设计。

三、总投资及资金来源：

项目投资核定概算为 32633.6 万元，资金来源自筹解决。

四、招标投标：

按照招标投标相关法律法规，本项目勘察、设计、施工、监理及重要原材料、设备的采购采用公开招标方式，招标组织形式为委托招标。

五、全省统一赋码：2017-330411-70-01-044148-000。

请据此抓紧办理相关手续，做好下一步施工图设计并完成规

定程序，尽快组织实施。

附：项目投资核定概算表

嘉兴市秀洲区发展和改革局
二〇一九年三月二十八日



主题词：陈家坝 初步设计 批复

抄送：区财政局、区住建局、区规划分局、区国土分局。

嘉兴市秀洲区发展和改革局

2019年3月28日印发

附件：

项目投资核定概算表

序号	工程费用名称	审定概算			
		技术经济指标			概算金额
		单位	数量	指标	
一	建筑安装工程费用				236089588
1	地下室	m ²	15247.48	3550.17	54131147
1.1	建筑工程	m ²	15247.48	3202.62	48831811
1.2	安装工程	m ²	15247.48	347.55	5299336
2	1#楼	m ²	14313.09	2084.23	29831820
2.1	建筑工程	m ²	14313.09	1826.43	26141809
2.2	安装工程	m ²	14313.09	257.81	3690011
3	2#楼	m ²	7243.71	2105.39	15250867
3.1	建筑工程	m ²	7243.71	1840.32	13330741
3.2	安装工程	m ²	7243.71	265.07	1920126
4	3#楼	m ²	9897.62	1998.81	19783458
4.1	建筑工程	m ²	9897.62	1787.56	17692612
4.2	安装工程	m ²	9897.62	211.25	2090846
5	4#楼	m ²	9897.62	1998.81	19783458
5.1	建筑工程	m ²	9897.62	1787.56	17692612
5.2	安装工程	m ²	9897.62	211.25	2090846
6	5#楼	m ²	10926.2	1978.50	21617504
6.1	建筑工程	m ²	10926.2	1781.28	19462571
6.2	安装工程	m ²	10926.2	197.23	2154933
7	6#楼	m ²	10926.2	1978.50	21617504
7.1	建筑工程	m ²	10926.2	1781.28	19462571

7.2	安装工程	m ²	10926.2	197.23	2154933
8	7#楼	m ²	10926.2	1978.50	21617504
8.1	建筑工程	m ²	10926.2	1781.28	19462571
8.2	安装工程	m ²	10926.2	197.23	2154933
9	幼儿园	m ²	3440.17	1986.13	6832630
9.1	建筑工程	m ²	3440.17	1752.38	6028479
9.2	安装工程	m ²	3440.17	233.75	804151
9.3	二次装修	m ²	3440.17	0.00	0
10	物业用房	m ²	2001.21	2564.73	5132565
10.1	建筑工程	m ²	2001.21	1861.52	3725301
10.2	安装工程	m ²	2001.21	253.21	506719
10.3	二次装修	m ²	2001.21	450.00	900545
11	室外配变电房	m ²	320	3293.93	1054058
11.1	建筑工程	m ²	320	2593.93	830058
11.2	安装工程	m ²	320	700.00	224000
12	地下室基坑围护	m	1470	4000.00	5880000
13	室外附属工程				13557074
13.1	回填土	m ³	16311	25	407775
13.2	道路及铺装路面(含停车位)	m ²	12847.76	320	4111282
13.3	绿化景观	m ²	13440.26	180	2419248
13.4	围墙	m	691.00	700	483700
13.5	大门岗亭	个	1.00	100000	100000
13.6	室外给排水	m ²	32622	45	1467990
13.7	室外电气电缆	m ²	32622	45	1467990
13.8	室外综合布线	m ²	32622	25	815550
13.9	室外消防	m ²	32622	15	489330

13.10	雨水收集系统	m ²	32622	55	1794210
二	设备工程				18125000
1	电梯(高层)	座	26	350000	9100000
2	配电设备	项	1	5900000	5900000
3	弱电、供水、消防设备	项	1	1800000	1800000
4	交接间及智能化设备	项	1	600000	600000
5	充电设施新能源汽车充电桩	项	1	725000	725000
三	工程建设其他费用				41391104
1	建设管理费				8235904
1.1	建设单位管理费				718424
1.2	建设管理其他费				1761073
1.3	代建管理费				2555273
1.4	工程监理费	m ²	94819.5		3201133
2	建设用地费	亩	48.93	320000	15658552
3	可行性研究报告编制及评审费	项			50000
4	勘察设计费				3792780
4.1	工程勘察费	m ²	94819.5	5	474098
4.2	工程设计费	m ²	94819.5	35.00	3318683
5	环境影响评价费				50843
6	节能评估费	项	1	150000	150000
7	劳动安全卫生评价费				88975
8	场地准备及临时设施费				2542146
9	工程保险费				762644
10	市政公用设施费				3394585
10.1	市政基础设施配套费	m ²	94819.5	30	2844585
10.2	供(配)电工程高可靠性供电费	KVA	2500	220	550000

9	全过程跟踪审计费				1187182
10	防雷检测费	m ²	94819.5	1	94820
11	测绘费	m ²	94819.5	1.5	142229
12	雷击风险评估	元			228793
13	水保设施补偿费	m ²	32622.00	1.5	48933
14	管道燃气配套费	m ²	66191.66	32	2118133
15	水质、消防等检测试验费	m ²	94819.5	30	2844585
四	预备费				14780285
五	建设期贷款利息	元			15950000
六	合计	元			326335977