



3101150099000671

主动公开

上海市浦东新区发展和改革委员会文件

沪浦发改社〔2023〕936号

关于浦城路 190 号社区综合为老服务中心装修工程可行性研究报告（初步设计深度）的批复

上海市浦东新区人民政府陆家嘴街道办事处：

你单位《关于商请审批浦城路 190 号社区综合为老服务中心装修工程可行性研究报告（初步设计深度）的函》（浦陆街发〔2023〕12 号）及补充报告和调整情况说明等材料收悉。经研究，现批复如下：

一、为完善区域养老服务设施配套，满足陆家嘴街道社区养老服务需求，提升社区养老服务质量，原则同意浦城路 190 号社区综合为老服务中心装修工程可行性研究报告（初步设计深度）。

二、项目选址位于浦东新区浦城路 190 号 3 幢，房屋总建筑

面积 7887 平方米。

三、项目在不改变主体结构的基础上，将现状建筑改造装修为社区综合为老服务中心。装修范围包括房屋一层局部以及二至五层全部，涉及建筑面积 7267 平方米。主要建设内容为：

1. 按相关规范对建筑结构进行加固。

2. 外立面整体整新，屋面修缮，调整内部功能布局，对室内地面、顶面和墙面进行装饰装修。

3. 实施电气、给排水、暖通、弱电、消防等机电设施设备改造，新增养老专项智能化系统。

4. 更换和新增电梯、厨房设备。

项目实施后具体功能包括：长者照护之家、日间照料中心、助餐点、社区卫生服务站、长者运动健康之家等，其中设置长者照护床位 34 个，日托床位 18 个。

四、工程设计

（一）建筑

本次装修房屋为地上 6 层（局部夹层），建筑总高度 29.8 米。装修改造后按一类高层建筑，耐火等级一级，屋面防水等级二级。翻新屋面保温和防水。重涂外墙涂料，更换外窗。房屋内部装饰装修包括拆除现状部分墙体并按设计功能布局新增室内隔断和内门，对室内各区域地面、顶面和墙面进行装饰装修。

（二）结构

房屋结构为钢筋砼框架，主要采取加大截面及包钢、粘贴碳纤维、粘贴钢板等结构加固措施，同时采取设置金属屈服型剪切板阻尼器的减震措施。抗震设防类别为重点设防类（乙类），建筑结构安全等级为二级，抗震设防烈度为 7 度，后续使用年限为 30 年（A 类建筑）。

（三）机电设备工程

1. 给排水：生活水源由市政自来水供给，分别引自浦城路和商城路市政给水管道，引入两根 DN200 并在基地内形成环路。一层市政直接供水，二层及以上楼层采用低位生活水箱+水泵变频恒压供水。热水供应采用即热式燃气热水器系统。室内排水系统采用污、废合流，室外排水系统采用雨、污分流形式；污水出口处设置格栅井。

2. 消防：改造室内消火栓系统，新建自动喷水灭火系统，设置屋顶消防水箱（有效容积 36 立方米），新建火灾报警系统。

3. 电气：新增一台 1000kVA 变压器及 10kV/0.4kV 的变配电系统，消防设施、弱电机房、安防系统、客梯及生活水泵等用电为一级负荷；主要通道及楼梯间照明为二级负荷；其余按三级负荷供电。一级负荷用电设置末端自动切换装置。新建室内照明和动力系统。

4. 弱电和专项智能化：新建综合布线系统、计算机网络系统、无线网络系统、公共广播系统、IP 语音程控系统、视频监控系

统、终端报警系统、门禁一卡通管理系统、预约叫号系统、在线巡更系统等基础弱电系统。新建智慧养老体验区多媒体系统、大堂多媒体系统、路演室多媒体系统、活动室及其他功能区多媒体系统、人员室内定位系统、交互空间智能系统、全场景中控系统、智能照明系统等专项智能化系统。

5. 暖通：采用多联机中央空调系统，设集中送排风系统；消防控制室采用分体空调；卫生间采用机械排风。多联机中央空调系统采用变制冷剂多联式（VRF）空调系统加变制冷剂独立新风系统相结合的空调方式。

6. 燃气：厨房由燃气供气，设计用餐人数 500 人/日，由周边中低压燃气管接入。

7. 电梯和厨房设备：更换一部医梯和一部客梯，新增一部污梯，配置厨房设备。

（四）其他

有关管理、配套部门及专家的其他意见，请在下阶段认真研究、吸收。

五、本项目概算总投资 5564.76 万元，其中：建安工程费用 4701.18 万元、工程建设其他费用 598.59 万元、预备费 264.99 万元。所需建设资金由新区财力安排。

六、本项目建设工期为 8 个月。

请严格按照《政府投资条例》规定，抓紧落实开工条件及其

他后续各项工作。加强项目监督管理，严格控制项目投资，保障施工质量和安全，确保项目依法合规有序实施。

特此批复。

附件：1. 投资概算表

2. 政府投资项目绩效目标表

上海市浦东新区发展和改革委员会

2023 年 10 月 10 日

抄送：区民政局、卫生健康委、财政局、规划资源局、建交委、审计局、投资管理中心。

上海市浦东新区发展和改革委员会办公室 2023 年 10 月 10 日印发

附件 1

投资概算表

序号	费用名称	金额（万元）
一	建筑安装工程费用	4701.18
1	土建工程	2475.54
2	安装工程	1281.69
3	专项设施	943.95
二	工程建设其他费用	598.59
1	前期工作费	47.01
2	工程设计费	142.92
3	工程建设监理费	138.68
4	施工图预算编制费	14.29
5	代建单位管理费	122.70
6	房屋检测费	18.17
7	市政配套费	114.82
三	预备费	264.99
合计		5564.76

附件 2

政府投资项目绩效目标表

项目名称		浦城路 190 号社区综合为老服务中心装修工程		
项目总投资 (万元)		5564.76		
政府出资 (万元)		5564.76		
总体目标		完善区域综合为老服务的硬件设施条件，缓解陆家嘴街道养老床位短缺矛盾，提升社区为老服务质量。		
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	装修面积	7267 平方米
			床位规模	长者照护床位 34 个， 日托床位 18 个
		质量指标	项目合格率	100%
		时效指标	建设工期	8 个月
		成本指标	投资控制	按批复概算控制
	效益指标	社会效益指标	满足周边老人社区养老需求	完善街道综合为老服务设施，增加养老床位供给
		生态效益指标	环保措施	通过环保验收
		可持续发展指标	项目建设遵循可持续发展原则	促进社区为老服务可持续发展
	满意度指标	服务对象满意度指标	职工满意度	≥90%
			服务对象满意度	≥90%