



3101150588000825

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〔2024〕1094号

## 关于曹路大居 F-1-2 地块社区 综合服务中心新建工程可行性研究报告 (初步设计深度)的批复

上海市浦东新区曹路镇人民政府:

你镇《关于上报曹路大居 F-1-2 地块社区综合服务中心新建工程可行性研究报告(初步设计深度)的请示》(浦曹府〔2024〕152号)收悉。经研究,批复如下:

一、为满足区域社区综合服务需求,完善曹路大居配套公共服务设施,原则同意曹路大居 F-1-2 地块社区综合服务中心新建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曹路镇 F-1-2 地块,东至 F-1-1

地块，南至 F-1-3 地块，西至金钻路，北至 F-1-5 地块，占地面积约 14311.99 平方米（以实测为准）。

三、项目主要建设内容为：新建 1 栋社区行政中心（含社区事务受理等社区行政功能及部分社区文化功能）、1 栋社区文体中心、1 栋社区养老中心（含社区养老、社区卫生及托育功能，设置养老床位 150 张），新建一层地下室，同步实施室外场地、道路、绿化、总体管线等配套设施。新建总建筑面积为 40167.38 平方米，其中地上建筑面积为 29187.38 平方米，地下建筑面积为 10980.00 平方米。

#### 四、总体设计

（一）原则同意总平面布置。

（二）出入口及停车位：在金钻路上设置 1 处机动车出入口和 1 处人行出入口（兼作消防应急出入口），在上川路上设置 1 处人行出入口（兼作消防应急出入口）。项目设机动车固定停车位 241 个（均位于地下）。

（三）市政配套：采用 2 路 10kV 电源供电，供电总容量为 4000kVA；从上川路和金钻路市政给水管上各接出一根 DN300 给水管，作为生活和消防水源；室内采用污废合流，室外采用雨污分流，污水、雨水分别排入金钻路市政污水和雨水管网；燃气由金钻路接入基地内部调压站。

#### 五、工程设计

（一）建筑

各单体建筑设计使用年限为 50 年，屋面和地下室防水等级为一级。社区行政中心建筑高度为 30.60 米，建筑耐火等级为二级，社区文体中心建筑高度为 33.60 米，建筑耐火等级为二级，社区养老中心建筑高度为 34.35 米，建筑耐火等级为一级，地下室建筑耐火等级为一级。

## （二）结构

社区行政中心、社区文体中心、社区养老中心采用装配式混凝土框架结构，地下室采用现浇混凝土框架结构，基础形式采用桩筏基础（局部桩承台基础）。各单体抗震设防烈度为 7 度，社区行政中心、社区文体中心抗震设防类别为标准设防类，社区养老中心抗震设防类别为重点设防类，地下室抗震设防类别为标准设防类，对应社区养老中心影响范围为重点设防类。

## （三）机电设备工程

给水及消防系统：地下室和一层采用市政水压直接供给；二层及以上采用地下生活水箱 - 恒压变频泵组 - 用水点的方式供给。生活泵房设置在地下一层，集中热水系统采用太阳能+商用燃气热水炉。消防系统包括室内外消火栓系统、自动喷淋灭火系统、自动跟踪定位射流灭火系统、干粉灭火系统和灭火器等。

强电：在社区文体中心一层设置变配电所，设置 2 台 2000kVA 变压器。

弱电：包括综合布线系统、电话通信系统、公共广播系统、安全技术防范系统、建筑设备监控系统、建筑能效管理系统、火

灾自动报警及消防联动控制系统、电气火灾监控系统、消防设备电源监控系统、防火门监控系统、应急照明及疏散指示系统、消防物联网系统、地下车库自动化管理系统、移动通信室内覆盖系统等。

暖通: 养老、办公等功能房间采用变制冷剂流量多联机空调加新风系统, 新风采用冷凝排风热回收新风机组; 报告厅、多功能运动馆等高大空间选用变频冷媒式转轮热回收屋顶空调; 消防控制室、值班室、电梯机房等预留独立运行的分体式空调。地下车库、非机动车库、水泵房、配电间等设备用房及卫生间采用机械送、排风系统, 垃圾房、污物间等设置机械排风系统, 排风管上设置风道式除臭除异味装置, 厨房设排油烟及事故通风系统。地上建筑采用自然排烟和机械排烟系统, 地下车库及非机动车库设机械排烟系统。

#### (四) 人防

新建地下人防工程, 建筑面积约 3016.30 平方米, 平时为地下车库, 战时为二等人员掩蔽所, 防护等级为防核武器 6 级、防常规武器 6 级。

#### (五) 其他

光伏工程在项目中预留 30% 屋顶面积安装光伏设施, 引入建设运营单位实施。

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。

六、本项目总投资概算为 35675.19 万元，其中工程费用为 30874.94 万元、工程建设其他费用为 3101.43 万元、预备费为 1698.82 万元。所需建设资金由新区城市基础设施配套费按地上建筑面积 2800 元/平方米安排 8172.47 万元，剩余 27502.72 万元由新区财力安排。

七、本项目建设工期为 24 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

2024 年 12 月 12 日

---

抄送：新区政府、财政局、建交委、规划资源局、生态环境局、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 2024 年 12 月 12 日印发

---

## 附件 1

## 投资概算表

序号	费用名称	金额（万元）
<b>一</b>	<b>工程费用</b>	<b>30874.94</b>
1	基坑围护工程	1920.00
2	桩基工程	1150.97
3	地下室工程	7759.19
4	社区行政中心	3272.45
5	社区文化中心	8817.46
6	社区养老中心	6217.39
7	室外总体工程	973.24
8	其他专项工程	764.24
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>3101.43</b>
1	场地准备及临时设施费	308.75
2	代建单位管理费	532.37
3	前期工作费	308.75
4	工程勘察费	247.00
5	工程设计费	769.17
6	工程监理费	715.47
7	施工图预算编制费	76.92
8	市政配套费	143.00
<b>三</b>	<b>预备费</b>	<b>1698.82</b>
<b>四</b>	<b>总投资</b>	<b>35675.19</b>

## 附件 2

## 政府投资项目绩效目标表

项目名称	曹路大居 F-1-2 地块社区综合服务中心新建工程			
项目总投资 (万元)	35675.19			
政府出资 (万元)	35675.19			
总体目标	项目的建设将完善曹路镇大型居住区的基础公建配套体系,提升社区服务功能和水平、提高社区服务效率和质量、推动浦东新区公共服务供给更加优质均衡。			
绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	总用地面积	14311.99 平方米
			总建筑面积	40167.38 平方米
		质量指标	工程验收合格率	一次性验收合格
			符合相关部门质控要求	符合
			施工安全情况	无重大施工安全事故
		时效指标	建设周期	24 个月
		成本指标	投资控制	按批准概算控制
	效益指标	社会效益指标	提升社区服务功能和水平	显著提升
		生态效益指标	环保措施	通过环保验收
		可持续影响指标	推动公共服务供给更加优质均衡	有效推动
	满意度指标	服务对象满意度指标	职工满意度	≥90%
			群众满意度	≥90%