



3101155554000707

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〕914号

关于周康航拓展基地 C-02-08 地块 养老院新建工程可行性研究报告 (初步设计深度)的批复

上海市浦东新区民政局：

你单位《关于商请审批〈周康航拓展基地养老院新建工程可行性研究报告〉的函》（浦民〔2023〕76号）收悉。经研究，现批复如下：

一、为加快推进全区养老床位建设，完善区域养老设施配置，原则同意周康航拓展基地 C-02-08 地块养老院新建工程可行性研究报告（初步设计深度）。

二、项目选址于周康航拓展基地 C-02-08 地块，东至规划绿地及河道，南至瑞和路，西至周园路，北至瑞安路，用地面积约 13614.19 平方米（以实测为准）。

三、项目设置养老床位 500 张，主要建设内容为：

新建 4 栋养老护理单元楼、1 栋综合服务楼和连廊，以及地下停车库、垃圾房、配电房等配套用房，同步实施室外场地、道路、绿化、围墙、管线等配套设施。新建总建筑面积 30585 平方米，其中：地上建筑面积 21467 平方米，地下建筑面积 9118 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：在西侧周园路上开设主出入口，在南侧瑞和路上开设消防应急出入口，在北侧瑞安路上开设垃圾清运出入口。项目设机动车停车位 174 个（地上 4 个，地下 170 个）。

（三）市政配套：项目采用 2 路 10kV 电源供电，供电总容量为 2500kVA。从周园路和瑞和路各引入 1 路 DN200 给水管作为生活和消防水源。室内采用污废分流，室外采用雨污分流，雨水排入瑞和路市政雨水网，污水排入周园路市政污水网。燃气由瑞和路市政天然气管接入。

五、工程设计

（一）建筑

4 栋养老护理单元楼建筑高度为 23.95 米，综合服务楼建筑高度为 7.35 米。建筑设计使用年限为 50 年，耐火等级为地上二级、地下一级，屋面及地下室防水等级为一级。

（二）结构

养老护理单元楼和综合服务楼采用钢筋混凝土框架结构，地下室采用现浇钢筋混凝土梁柱体系。养老护理单元楼基础形式为柱下独立承台+预制桩，综合服务楼及其他地下车库部分基础形式为底板下柱墩+预制桩。垃圾房和配电房采用单层混凝土框架结构，基础形式为天然地基。养老护理单元楼和综合服务楼抗震设防类别为重点设防类，垃圾房和配电房为标准设防类，抗震设防烈度为 7 度。

（三）机电设备工程

给水及消防系统：地下和地上一层由市政压力直接供水，二层及以上采用生活水箱和水泵供水，设置地下生活水泵房和生活水箱。热水供应系统以燃气热水炉为主、太阳能为辅。消防系统包括室内外消火栓系统、自动喷淋灭火系统及灭火器等。

强电：在基地北部设置室外配电房，配置两台 1250kVA 主变压器。

弱电：主要包括通信网络和综合布线、车辆出入管理、设备自动管理、计算机网络、信息发布、有线电视、安防、广播、

呼叫以及智慧养老等系统。

暖通：养老院公共区域采用变制冷剂流量多联式空调机组，老年人居室、值班室等采用分体式空调，公共助浴间设置暖气片。公共卫生间、配电房和水泵房设置机械通风系统，厨房设置屋顶油烟净化器及排油烟风机，地下车库设置防烟排风系统。

（四）人防

新建地下人防工程，建筑面积约 1940 平方米，平时为地下车库，战时用途为一等人员掩蔽所兼街镇指挥所，防护等级为防核武器 5 级、防常规武器 5 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、本项目概算总投资 27748.24 万元，其中工程费用 23683.62 万元，工程建设其他费用 2429.90 万元，预备费 1305.68 万元，电力架空线搬移及管线敷设费用 329.04 万元。所需建设资金新区财力安排。

七、本项目建设工期为 30 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 10 月 22 日

抄送：新区政府、财政局、规划资源局、生态环境局、建交委、审计局、周浦镇人民政府、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 10 月 23 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	23683.62
1	桩基、基坑围护及地下室	9214.45
2	养老护理单元楼及综合服务楼	10713.55
3	配电房、垃圾房及风雨连廊	340.89
4	室外工程（含标识标志、围墙、大门）	1416.33
5	变配电、燃气及自来水配套工程	797.89
6	弱电、厨房设备及养老故障电弧探测	819.31
7	医疗废水处理及医用气体	350.00
8	海绵城市	31.20
二	工程建设其他费用	2429.90
1	前期工作费	236.84
2	三通一平及临水临电费	236.84
3	工程勘察费	189.47
4	工程设计费	607.04
5	工程监理费	573.52
6	施工图预算编制费	60.70
7	代建单位管理费	429.24
8	市政配套、道口开设费	96.25
三	预备费	1305.68
四	电力架空线搬移及管线敷设费	329.04
合计		27748.24

附件 2

政府投资项目绩效目标表

项目名称		周康航拓展基地 C-02-08 地块养老院新建工程		
项目总投资 (万元)		27748.24		
政府出资 (万元)		27748.24		
总体目标		增加周康航拓展基地养老床位，满足大居社区公建配套养老设施建设需求。		
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	总建筑面积	新建建筑面积 30585 平方米，其中地上约 21467 平方米，地下约 9118 平方米。
			床位规模	养老床位 500 张
		质量指标	工程质量	一次性验收合格
		时效指标	建设工期	30 个月
		成本指标	投资控制	按批准概算控制
	效益指标	效果指标	社会效应	增加养老床位供给，满足居民需求
			生态效益	通过环保验收
			可持续发展	促进养老可持续发展
	满意度指标	服务对象满意度指标	公众满意度	90%以上
			职工满意度	90%以上