



3101155110000279

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〔2025〕453号

关于浦东新区重度残疾人寄养院改扩建工程 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：

你局《关于商请审批〈浦东新区重度残疾人寄养院改扩建工程可行性研究报告〉的函》（浦民〔2024〕3号）收悉。经研究，批复如下：

一、为加强浦东新区重度残疾人寄养床位供给，改善寄养院设施条件，原则同意浦东新区重度残疾人寄养院改扩建工程可行性研究报告（初步设计深度）。

二、项目选址于东亭路646号（寄养院现址用地范围内），占地面积约16910.93平方米。

三、浦东新区重度残疾人寄养院现有寄养床位360张，项目建成后按500张床位设置，主要建设内容为：

拆除原1~4号寄养楼、原5号楼食堂部分、原8号楼综合仓库，以及门卫、水泵房、变电所、垃圾房等建筑，共5752.82平方米。对原5号楼厨房部分、原6、7、9号楼进行功能调整及修缮改造，主要包括外立面和屋面修缮、结构加固、室内装饰、机电设备安装等，共8192.80平方米。新建生活居住单元综合楼，及地下车库、门卫兼消控室、垃圾房、变电所、锅炉房、运动器材室等辅助用房。新建建筑面积21236.51平方米，其中地上建筑面积13663.12平方米，地下建筑面积7573.39平方米，建成后总建筑面积29429.31平方米。同步实施道路广场、绿化景观、大门围墙、室外管线等室外总体改造工程。

四、总体设计

（一）原则同意总平面布置。

（二）出入口及停车位：基地主要出入口设置在南侧江镇路上，次入口设置在东侧东亭路上。改扩建后，设机动车固定停车位179个（地上4个、地下175个）。

（三）市政配套：现状供电改造为2路10kV电源供电，总容量为4000kVA；现状供水改造为从东亭路引2路DN300市政给水管，作为基地消防和生活用水水源；室内采用污废合流，室外采用雨污分流，雨水、污水分别纳入东亭路市政雨水和污水管；燃气从东亭路中低压天然气管接入。

五、工程设计

（一）建筑

新建和保留建筑设计使用年限为 50 年。新建生活居住单元综合楼建筑高度 23.90 米，设置床位 262 张。原 5 号楼厨房部分调整为物业管理楼，原 6 号楼康复培训楼调整为生活单元楼，设置床位 94 张。原 9 号楼生活单元楼保留原有功能，床位数为 144 张。地上建筑耐火等级为二级，屋面防水等级 I 级，地下室耐火等级一级，屋面和地下室防水等级为一级。

（二）结构

新建和保留建筑抗震设防烈度为 7 度。建筑抗震设防类别为重点设防类，结构安全等级为一级。

新建生活居住单元综合楼采用装配整体式混凝土框架结构，地下车库及辅助用房采用现浇混凝土框架结构。生活居住单元综合楼和地下车库采用桩承台+筏板基础，其他辅助用房采用柱下条形基础。

采用加大截面法、粘钢法、粘碳纤维法等措施对原 6 号楼和原 9 号楼进行加固。

（三）机电设备工程

强电：在基地东北侧设置变电所，配置 2 台 2000kVA 主变压器。

给水及消防系统：地下一层和地上一层采用市政管网直接供水，其余采用生活水箱+变频泵二次加压供水。生活单元的卫生

间淋浴、集中淋浴、台盆热水采用空气源热泵+电辅热的热水系统。厨房、洗衣房采用容积式电热水器供应热水。消防系统包括室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统等。

弱电：主要包括通信网络及综合布线系统、有线电视系统、安全防范系统、公共广播系统、出入口车辆管理系统、建筑设备自动管理系统、火灾自动报警与消防联动控制系统、呼叫信号系统、防火门监控系统、消防电源监控系统等。

暖通：新建生活居住单元综合楼走道、活动区域和办公区域，以及保留生活单元楼走道、活动区域采用变制冷剂流量多联空调系统。居室及集中空调区域设置新风系统。厨房、浴室、卫生间、洗衣房、设备用房等采用机械排风、自然补风。地下车库设置机械排烟兼平时排风系统。

（四）人防

人防工程结合地下车库设置，人防建筑面积约 1366 平方米，防护等级为核 6 级、常 6 级的二等人员掩蔽所。

（五）其他

预留 30% 屋顶面积安装光伏设施，引入运营单位实施。

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 22314.75 万元，其中：建安工程费用 19018.77 万元，工程建设其他费用 2025.50 万元，预备费 1052.21 万元，过渡搬迁费 218.27 万元。所需建设资金由新区财

力安排。

七、本项目建设工期为 36 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

2025 年 5 月 28 日

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	19018.77
(一)	改建工程	3354.18
1	原 5 号楼厨房部分	90.95
2	原 6 号楼	1880.00
3	原 7 号楼	163.82
4	原 9 号楼	1219.41
(二)	新建工程	14575.48
1	地下室	6778.68
2	生活居住单元综合楼	6946.23
3	门卫兼消控室	132.41
4	垃圾房、变电所	629.91
5	锅炉房、运动器材室	88.25
(三)	室外总体工程	1002.82
(四)	原有建筑拆除及垃圾清运	86.29
二	工程建设其他费用	2025.50
1	前期工作费	190.19
2	场地平整、临水临电费	190.19
3	勘察费	152.15
4	工程设计费	496.35
5	施工图预算编制费	49.64
6	工程建设监理费	473.42
7	代建单位管理费	355.56
8	多回路供电费	58.00
9	道口开设费	20.00
10	雨污水接口费	40.00
三	预备费	1052.21
四	过渡搬迁费	218.27
	合计	22314.75

附件2

政府投资项目绩效目标表

项目名称	浦东新区重度残疾人寄养院改扩建工程			
项目总投资 (万元)	22314.75			
政府出资 (万元)	22314.75			
总体目标	为加强浦东新区重度残疾人寄养床位供应，改善浦东新区重度残疾人寄养院设施条件，计划在36个月内完成浦东新区重度残疾人寄养院改扩建工程，总建筑面积29429.31平方米。确保施工质量达到优质工程标准，投资不超概算。			
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	用地面积	16910.93 平方米
			拆除建筑面积	5752.82 平方米
			修缮建筑面积	8192.80 平方米
			新建建筑面积	21236.51 平方米
			总建筑面积	29429.31 平方米
		质量指标	一次性验收合格率	100%
			符合相关部门质控要求	符合
			施工安全	无重大施工安全事故
		时效指标	项目完成及时率	100%
		成本指标	投资控制	按批复概算控制
	效益指标	社会效益	残疾人服务能力提高	有效提高
		生态效益	环保措施	通过环保验收
		可持续发展	遵循可持续发展原则	残疾人服务事业可持续发展
	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%	

抄送：新区政府、建交委、规划资源局、生态环境局、财政局、审计局、残联、祝桥镇人民政府、重残寄养院、投资管理中心。

上海市浦东新区发展和改革委员会办公室 2025年5月29日印发
