



3101154239000705

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〕1012号

关于三林滨江南片区（西区）28-03地块 社区中心新建工程可行性研究报告 （初步设计深度）的批复

上海地产三林滨江生态建设有限公司：

你单位《关于上报三林滨江南片区（西区）28-03地块社区中心新建工程工可（初步设计深度）的请示》（沪地三林〔2023〕35号）收悉。经研究，现批复如下：

一、为落实区域规划，完善社区配套设施服务，推动优质公共服务资源向基层社区下沉，原则同意三林滨江南片区（西区）28-03地块社区中心新建工程可行性研究报告（初步设计深度）。

二、项目建设地点位于上海市浦东新区三林滨江南片地区（Z000801单元）西区28-03地块，东至丽波路，南至浩昌路，西至28-02地块，北至28-01地块。地块用地面积为4242.3平方米（以实测为准）。

三、项目主要建设内容为：

1. 新建一幢社区综合服务中心，主要设置文化、体育、医疗、养老、行政管理等功能，总建筑面积5445.99平方米，其中地上建筑面积3392.61平方米，地下建筑面积2053.38平方米。

2. 同步实施室外活动场地及道路、绿化、给排水等配套设施。

3. 新建地下车行公共连通道（连通28-02地块地下室和丽波路地下环路），地下连通道建筑面积998.66平方米，按照单向双车道小型汽车通行标准建设。

四、总体设计

1. 原则同意总平面布置。

2. 出入口及停车位：在浩昌路设1个出入口，与西侧28-02地块共用。设机动车停车位29辆，其中地下28辆，地上1辆。

3. 市政供电：社区综合服务中心采用2路10kV电源供电，供电总容量为800kVA。地下连通道采用2路低压供电，由28-02地块表后出线供电。

4. 室外总体水源及排水：由浩昌路和丽波路规划市政给水

管上各引入 1 路 DN200 进水管作为地块内生活、消防的用水水源；二路供水管在基地内连成 DN200 的环状供水管网。室内采用污废分流，室外采用雨污分流，雨污水拟排入周边丽波路规划市政雨污水管网。

五、工程设计

（一）建筑

社区综合服务中心高度为 15 米，建筑设计使用年限为 50 年，耐火等级为一级，屋面防水等级为 I 级。

地下连通道设地下一层及设备夹层，地面设敞口疏散楼梯及排风井，建筑设计使用年限为 50 年，耐火等级为一级，车行道区域净空不小于 3.2 米。

（二）结构

新建社区综合服务中心及地下连通道均采用钢筋混凝土框架结构，抗震设防类别为标准设防类（丙类），建筑结构安全等级为一级，抗震设防烈度为 7 度。桩基采用钢筋混凝土钻孔灌注桩。地下室采用桩基承台+无梁防水板基础形式，连通道底板采用防水筏板。

（三）机电设备工程

给水及消防系统 地下一层及地上一层由市政压力直接供水，二层及以上采用二次增压供水。生活泵房设于地下一层，内设一套变频加压供水设备及水箱。消防系统包括室内外消火栓系统、

自动喷水灭火系统等。

强电：在社区综合服务中心底层设置用户站所，采用 2 台 400kVA 主变压器；消防设备、生活泵、主要电梯、弱电机房等为二级负荷，其余均为三级负荷；各二级负荷均采用双电源供电方式。

弱电：包括综合布线系统、火灾自动报警系统、电信和有线电视系统、视频安防监控系统、入侵和紧急报警系统、实时电子巡查系统、车辆出入管理系统、叫号系统等。

暖通：社区综合服务中心地上采用多联机空调系统，新风系统分层设置新风机组；地下室弱电用房、物业用房、消控室以及连通道部分的地下室、消控室采用分体空调。

（四）人防

新建社区综合服务中心不设置人防，地下连通道人防等级为防核武器 6 级，防常规武器 6 级，防化等级为丁级。

（五）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。

六、本项目概算总投资 7568.35 万元，其中工程费用 6435.47 万元，工程建设其他费用 772.48 万元，预备费 360.40 万元。建设资金按照“城中村”改造配套建设机制出资。建成之后，资产无偿移交给三林镇人民政府。

七、本项目建设工期为 21 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 23 日

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、投资管理中心、三林镇人民政府。

上海市浦东新区发展和改革委员会办公室 2023 年 10 月 31 日印发

附件 1

投资概算表

序号	费用名称	金额（万元）
一	工程费用	6435.47
（一）	社区综合服务中心	4201.33
1	土建工程	3123.16
2	安装工程	1078.17
（二）	地下连通道	1854.68
1	土建工程	1712.30
2	安装工程	142.38
（三）	室外总体工程	379.46
二	其他费用	772.48
1	前期工作费	64.35
2	场地平整、临水临电费	64.35
3	代建单位管理费	154.45
4	工程建设监理费	181.48
5	工程勘察费	51.48
6	工程设计费	187.28
7	施工图预算编制费	18.73
8	民防工程建设费	20.36
9	市政配套费	30.00
三	预备费	360.40
合计		7568.35

附件 2

政府投资项目绩效目标表

项目名称	三林滨江南片区（西区）28-03 地块社区中心新建工程			
项目总投资 （万元）	7568.35			
政府出资 （万元）	7568.35			
总体目标	满足周边居民多层次、多样化需求，加强公共服务功能。			
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	6444.65 平方米
		质量指标	工程质量	按照社区综合服务中心要求质量完成
		时效指标	建设工期	21 个月
		成本指标	投资控制	按批准概算控制
	效益指标	经济效益指标	带动周边发展	本项目不直接产生经济效益，但能完善地区功能，推动区域发展。
		社会效益指标	完善公共设施	提高公共服务能力和效率
		环境效益指标	环境和设施清洁、舒适、温馨	满足绿色建筑等级二星级标准要求
	满意度指标	服务对象满意度指标	公众满意度	满意度 90%以上