



3101152108000879

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〕1214号

## 关于惠南镇红光村“城中村”改造 A7-1b 地块 社区体育中心新建工程可行性研究报告 (初步设计深度)的批复

上海建工惠城置业发展有限公司:

你单位《关于商请审批惠南镇红光村“城中村”改造 A7-1b 地块社区体育中心新建工程项目可行性研究报告(初步设计深度)的请示》(沪建惠城置〔2023〕20号)收悉。经研究,现批复如下:

一、为满足周边居民体育健身等需求,加强社区公共服务功能,原则同意惠南镇红光村“城中村”改造 A7-1b 地块社区体育中心新建工程可行性研究报告(初步设计深度)。

二、本项目选址于浦东新区惠南东城区中单元(PDS3-0203) A7-1b 地块，规划总用地面积 4171 平方米。项目基地东至 A7-1c 地块，南至 A7-3 地块，西至 A7-1a 地块，北至规划拱乐路。

三、主要建设内容为：

1. 新建一幢地上 5 层，地下 1 层的社区体育中心，以及地下停车库、垃圾房。总建筑面积 7868.10 平方米，其中：地上建筑面积 5129.90 平方米，地下建筑面积 2738.20 平方米。

2. 新建室外活动场地以及道路、绿化、管线等总体配套设施。

四、总体设计

1. 原则同意总平面布置。

2. 出入口及停车位：北侧规划拱乐路上开设机动车出入口、人行出入口各 1 处。项目设机动车停车位 52 辆（地下）。

3. 市政供电：采用 2 路 10kV 电源供电，供电总容量为 800kVA。

4. 室外总体水源及排水：由规划拱乐路市政给水管上各引入 2 路 DN300 进水管作为地块内生活、消防的用水水源；基地内独立设置 DN150 生活环状管网和 DN300 消防环状管网。室内采用污废分流，室外采用雨污分流，雨污水拟排入规划拱乐路市政雨污水管网。

五、工程设计

### （一）建筑

新建社区体育中心为地上 5 层，建筑高度为 24 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，屋面防水等级为 I 级，地下室防水等级为一级。外立面主要采用真石漆，局部用格栅及铝板进行装饰。

### （二）结构

新建社区体育中心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二级，抗震设防烈度为 7 度。基础形式采用桩基承台+筏板基础，桩型拟采用预应力方桩。

### （三）机电设备工程

强电：在社区体育中心一层设置用户变电所，采用 2 台 400kVA 主变压器。

弱电：主要包括综合布线系统，安全技术防范系统，IPTV 电视系统，公共广播系统，停车管理系统，火灾自动报警系统，机房工程等。

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，二层及以上采用生活水箱加水泵变频加压供水。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。设置集中热水供应系统，采用空气热源泵热水系统+电辅助加热。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。

暖通：综合体育中心采用多联机空调系统，羽毛球馆和篮球

馆采用一体化热回收屋顶空调，空调新风采用全热交换器与排风进行热交换。

#### （四）其他

请在下阶段认真研究、吸收有关管理、配套部门及专家的其他意见。请抓紧同步实施规划拱乐路。

六、本项目概算总投资 7286.26 万元，其中工程费用 6141.46 万元，工程其他费用 797.84 万元，预备费 346.96 万元。建设资金按照“城中村”改造配套项目建设机制安排。建成后，资产无条件移交给惠南镇人民政府。

七、本项目建设工期 15 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. 政府投资项目绩效表

上海市浦东新区发展和改革委员会

2023 年 12 月 26 日

---

抄送：新区政府、文体旅游局、财政局、规划资源局、生态环境局、建交委、审计局、惠南镇人民政府、投资管理中心。

---

上海市浦东新区发展和改革委员会办公室 2023 年 12 月 26 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	6141.46
（一）	土建及装修工程	4606.38
（二）	安装工程	1280.30
（三）	室外总体工程	254.78
二	其他费用	797.84
1	前期工作费	61.41
2	三通一平及临水临电	61.41
3	勘察费	49.13
4	工程设计费	180.56
5	工程建设监理费	175.03
6	施工图预算编制费	18.06
7	代建单位管理费	149.86
8	市政配套费	71.60
9	人防费	30.78
三	预备费	346.96
	合计	7286.26

## 附件 2

## 政府投资项目绩效目标表

项目名称	惠南镇红光村“城中村”改造项目 A7-1b 地块社区体育中心项目			
项目总投资 (万元)	7286.26			
政府出资 (万元)	7286.26			
总体目标	满足周边居民体育健身等需求，加强社区公共服务功能。			
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	7868.10 平方米
		质量指标	工程质量	按照社区体育中心要求质量完成
		时效指标	建设工期	15 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