

# 桐庐县发展和改革委员会文件

桐发改投〔2022〕48号

## 关于桐庐县东兴村城中村改造安置房F区块 项目初步设计的批复

桐庐县铁路建设投资开发有限公司：

你单位报来《关于要求审批桐庐县东兴村城中村改造安置房F区块项目初步设计的请示》收悉。根据部门联审意见（桐投联审〔2022〕94号）、初步设计（含概算）及概算复函（桐财函〔2022〕22号）等材料，经研究，现就项目初步设计批复如下：

**一、项目选址及用地：**项目位于桐庐富春未来城广丰路与洋洲南路交叉口东南侧。项目总用地面积为27908平方米，分为A区、B区两个区块。A区块用地性质为服务设施用地（幼儿园），用地面积为9036平方米；B区块用地性质为二类居住用地（拆迁安置保障性用地），用地面积为18872平方米。

**二、项目建设规模及内容：**主要建设内容为A区块新建一所18班规模幼儿园，建设内容包括1幢3层主体、1层地

下室、活动场地及室外工程等；B 区块安置房建设规模为 420 套，建设内容包括 4 幢 25 层和 1 幢 22 层高层住宅、2 层地下室、沿街商业服务设施及相关配套设施等。

**三、主要经济技术指标：**项目总建筑面积为 87494.82 平方米，其中，A 区块 11808.01 平方米（地上 6654.30 平方米、地下 5153.71 平方米），B 区块 75686.81 平方米（地上 48316.03 平方米、地下 27370.78 平方米）。建筑密度：A 区块 28.53%，B 区块 17.70%。容积率：A 区块 0.74，B 区块 2.56。绿地率：A 区块 35.02%，B 区块 30.43%。

#### **四、总平面布置及方案设计**

1.总平面布置方案。A 区块幼儿园布置在基地中心，建筑主体 3 层；B 区块将住宅、物业经营用房、物业办公用房、公共文化设施用房、垃圾分类收集用房等合理的分布在各个区位，社区配套服务用房、社区卫生服务设施及居家养老用房统一设置在 E 区块。

2.项目结构设计。高层住宅均采用剪力墙结构，幼儿园、局部商业及配套采用框架结构，纯地下室拟采用框架结构。建筑设计使用年限为 50 年，结构安全等级为二级。

3.交通组织。A 区块主入口布置于西侧洋洲南路上，次出入口设置在北侧广丰路上；B 区块主入口布置于北侧广丰路上，次出入口设置在南侧站前路上。

4.海绵城市建设。设计年径流总量控制率不小于 75%，外排雨水流量径流系数不大于 0.6。

五、项目投资概算及资金来源：项目总投资概算为53904.85万元，资金由桐庐县铁路建设投资开发有限公司自筹解决。

六、建设工期：项目建设工期为48个月。

七、招标投标：根据国家、省、市有关招标投标规定，本项目设计、施工、监理实行公开招标，招标组织形式采用委托招标。

八、其他

1.请根据建筑、结构、节能、环保、消防等各方面有关规定的要求，对项目进行必要的优化与补充，并做好与相关部门的对接沟通。

2.项目要贯彻科学规范、生态环保、经济合理的设计原则，确保设计内容合理完整，概算编制准确齐全。

3.根据《政府投资条例》（国务院令第712号）第二十三条的有关规定，除因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因，政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。

附件：桐庐县东兴村城中村改造安置房F区块项目概算汇总表

桐庐县发展和改革局

2022年4月6日

附件

桐庐县东兴村城中村改造安置房 F 区块项目概算汇总表

序号	工程或费用名称	金额(万元)	备注
一	工程费用	<b>34242.41</b>	
(一)	住宅部分	<b>29396.19</b>	
1	地下工程	12462.94	
1.1	基坑围护工程	1177.80	
1.2	打桩工程	2611.63	
1.3	地下室主体	8673.50	
2	地上工程	13002.42	
2.1	1#楼	3013.80	
2.2	2#楼	2894.46	
2.3	3#楼	2788.43	
2.4	4#/5#楼	4057.64	
2.5	配电房	248.10	
3	室外工程	1007.96	
4	设备购置费	963.37	
4.1	电梯	432.00	
4.2	空气源	231.00	
4.3	充电桩	91.80	
4.4	消防设备	15.57	
4.5	抗震支架	193.00	
5	配套工程	1959.51	
5.1	变配电工程	1535.37	
5.2	二次供水配套设施建设费	164.27	
5.3	管道燃气设施预埋费	168.49	
5.4	三网合一费(含华硕电视)	91.37	
(二)	幼儿园部分	<b>4846.00</b>	
1	基坑围护工程	383.76	
2	桩基工程	304.16	
3	地下工程	1996.34	

4	地上工程	1620.49	
5	弱电工程	26.50	
6	抗震支架	33.07	
7	充电桩	8.06	
8	变配电及室外进线工程	154.54	
9	设备、设施工程	16.00	
10	室外配套工程	288.67	
11	燃气配套费	14.64	
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>3136.45</b>	
1	项目建设管理费	451.91	
2	建设管理其他费	198.19	
3	工程监理费	494.08	
4	可行性研究费	53.18	
5	研究试验费	75.41	
6	工程勘察费	69.95	
7	工程设计费	777.19	
8	环境影响评价费	14.20	
9	节能评估费	15.99	
10	场地准备及临时设施费	239.70	
11	工程保险费	51.36	
12	市政基础设施配套费	605.49	
13	供（配）电工程高可靠性供电费	89.80	
三	<b>预备费</b>	<b>1868.94</b>	
四	古树保护费	300.00	
五	建设用地费	9500.00	
六	建设期贷款利息	4857.17	
七	<b>概算总投资</b>	<b>53904.85</b>	

抄送：县财政局, 本局领导。

桐庐县发展和改革委员会

2022年4月6日印发

项目代码：2201-330122-04-01-127441

