

# 海盐县发展和改革局文件

盐发改投〔2022〕584号

## 海盐县发展和改革局关于同意通元镇武通花苑安置小区工程（一期）初步设计的批复

通元镇人民政府：

你单位《关于要求批复通元镇武通花苑安置小区工程（一期）初步设计的请示》（通政〔2022〕205号）及相关材料收悉。经研究，原则同意由你单位编制的通元镇武通花苑安置小区工程（一期）初步设计。现就有关事项批复如下：

### 一、项目名称

通元镇武通花苑安置小区工程（一期）。

### 二、项目建设规模及内容

项目位于海盐县通元镇，东至河道，南至镇南路，西至通元大道，北至武通港。项目总用地面积为22816平方米（约34.2亩）。项目总建筑面积77636.16平方米（其中地上建筑面积53743.66平方米，地下建筑面积23892.5平方米）。项目主要规划布局9幢高层住宅及其配套用房，规划户数500户。同步

建设相关配套设施。

### 三、结构设计

本工程建筑设计的安全等级为二级，使用年限：混凝土结构 50 年。建筑抗震设防类别为丙类，抗震设防烈度为 6 度，设计基本加速度为 0.05g，场地类别为 IV。

本工程结构形式除配套用房、变电房为框架结构，其余部分均为框架剪力墙结构；框架抗震等级为四级，剪力墙抗震等级为三级。地下室为框架结构；抗震等级四级。

### 四、公用工程

1. 供电：本工程地下汽车库消防用电为一级负荷，其余消防用电、生活水泵房、公共照明用电、客梯用电及排水泵用电为二级负荷，其他用电为三级负荷；一、二级负荷由双电源供电。根据业主及供电部门提供的条件，建筑物的电源由附近的变电所采用电缆埋地引来，电源电压为 380/220 伏，三相四线制。变压器选用高效低功耗的节能变压器，供电半径控制在 250 米以内，变配电系统由供电部门设计。

2. 给排水：本地块由市政给水管上引一路 DN200 给水管，地块内形成环状给水管网，供应室外消防、生活用水。另引一路 DN150 优质水给水管，地块内环状布置，供应优质水用水。地块内布置室外消火栓，保护半径不大于 150 米，间距不大于 120 米。距路边小于 2 米。室内外排水采用雨、污水分流制。污水系统接入小区污水管经化粪池处理后排入市政污水管网。雨水汇流后就近排入河道。

3. 弱电：本工程设有通信网络系统、计算机网络系统、综

合布线系统、安全防范系统、数字电视系统、公共广播系统、停车管理系统、车位引导、电梯控制、信息发布系统、楼宇自控及智能照明系统、机房工程与线路敷设、弱电防雷接地系统、室外弱电综合管线系统等。

4. 天然气：小区天然气气源由市政燃气管道供应。

## 五、其他

1. 气象：建筑物按三类防雷设防。

2. 消防：本工程设室外消火栓系统，室外消火栓由市政压力直供，管网环状布置，室外消火栓间距不大于 120m。本工程同时设置室内消火栓，室内消火栓采用临时高压给水系统，室内消防管网环状供水，室内消火栓布置满足同一平面 2 股充实水柱到达任何部位。

3. 环保：本工程采用雨污分流制。污水在排入市政污水管网前先进化粪池作初级处理。

4. 节能：外墙采用无机保温膏料，门窗采用金属隔热窗框平开隔热铝合金窗（5+12A+5+12A+5Low-E），屋面采用喷涂硬泡聚氨酯等，满足建筑节能需求。

5. 通信：由市政引来的外线电话电缆，进入设计在地下车库的弱电机房。

## 六、项目总投资及资金来源

项目概算总投资 35746.21 万元（详见附表），资金来源由业主单位自筹解决。

## 七、项目业主

海盐县通创投资有限公司。

## 八、建设工期

30 个月。

请抓紧组织实施，严格执行工程招投标相关规定，工程施工招标须采用公开招标方式，项目实施中涉及的其它事项请按规定与相关部门联系办理。

此复

附件：通元镇武通花苑安置小区工程（一期）投资概算表

海盐县发展和改革局

2022 年 11 月 30 日

附件:

### 通元镇武通花苑安置小区工程（一期）投资概算表

序号	工程或费用名称	金额 (万元)	占总投资额 (%)	备注
一	<b>工程费用</b>	<b>29127.19</b>	<b>81.48%</b>	
1	地上建筑	11273.00		
2	地上安装	2320.00		
3	地下建筑	9056.84		
4	地下安装	1280.00		
5	基坑围护	787.50		630米*12500元/米
6	室外附属工程	897.00		
7	室外景观工程	152.53		
7.1	绿化工程	132.53		
7.2	景观小品	20.00		
8	电梯工程	770.00		35万元/座*22座
9	智能化（采购）	391.31		50元/平方米*建筑面积
10	海绵城市	25.00		
11	充电桩	38.00		80个*0.35万元/个+5个*2万元/个
12	相关配套	2136.01		
12.1	高低压配电工程	1500.00		
12.2	空气源	172.20		3500元/户*492户
12.3	燃气开户费	137.76		2800元/户*492户
12.4	环卫配套工程费	30.50		620元/户*492户
12.5	污水开户费	14.76		300元/户*492户
12.6	供水开户费	18.00		
12.7	有线电视配套费	117.39		建筑面积*15元/平方米
12.8	电信配套工程费	117.39		建筑面积*15元/平方米
12.9	民政配套费(门牌)	3.00		
12.10	能耗监测费（采购）	25.00		
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>3715.73</b>	<b>10.39%</b>	
1	建设管理费	936.59		
1.1	建设单位管理费	273.37		(161+(工程费用-10000)*1.2%)*0.7
1.2	建设管理其他费	233.56		118.8+(工程费用-10000)*0.6%
1.3	工程监理费	429.66		314.7+(工程费用-20000)*251.9/20000
2	建设用地费	2000.00		
3	可行性研究费	10.00		
4	研究试验费	0.00		
5	勘察设计费	268.44		
5.1	工程勘察费	0.00		
5.2	工程设计费	268.44		(481.8+(工程费用-20000)*414.8/20000)*0.4

6	环境影响评价费	20.00		
7	节能评估费	13.70		
8	场地准备及临时设施费	279.62		工程费用*0.8%*1.2
9	引进技术和引进设备其他费	0.00		
10	工程保险费	87.38		工程费用*0.3%
11	联合试运转费	0.00		
12	市政公用设施费	100.00		
13	专利及专有技术使用费	0.00		
14	生产准备及开办费	0.00		
15	劳动安全卫生评价费	0.00		
<b>三</b>	<b>预备费</b>	<b>985.29</b>	<b>2.76%</b>	
1	基本预备费	985.29		(一+二)*3%
2	涨价预备费	0.00		
<b>四</b>	<b>建设期贷款利息</b>	<b>1918.00</b>	<b>5.37%</b>	(贷款金额按一+二+三)*80%， 考虑3年建设期，利率4.4%
<b>五</b>	<b>项目概算总投资</b>	<b>35746.21</b>	<b>100%</b>	

附注：投资项目执行唯一代码制度，通过投资项目在线审批监管平台，实现投资项目“平台受理、代码核验、办件归集、信息共享”。请项目业主准确核对项目代码并根据审批许可文件及时更新项目登记的基本信息。

抄送：县政府办，县委政法委，县财政局，县自然资源规划局，县生态环境分局，县住建局，县交通运输局，县水利局，县农业农村局，县文化广电旅游体育局，县审计局，县统计局，县政务数据办，县水务集团。

海盐县发展和改革局

2022年11月30日印发

项目代码：2112-330424-04-01-922445

