

# 瑞安市发展和改革委员会文件

瑞发改投〔2022〕547号

## 瑞安市发展和改革委员会 关于瑞安市永胜门未来社区花园路西、花滨路 地块危旧房改造工程初步设计的批复

瑞安市基础设施建设投资有限公司：

你单位《关于要求办理瑞安市永胜门未来社区花园路西、花滨路地块危旧房改造工程项目初步设计批复的请示》及相关附件收悉。我局于2022年7月18日组织有关职能部门对该工程初步设计文本进行了联合审查，会后设计单位根据各部门的审查意见对文本进行了修改和完善。依据瑞发改投〔2021〕254号、瑞选规条字〔2021〕101号文件 and 工程概算审核报告书、岩土工程勘察报告及总平面图批复等，现就其主要内容批复如下：

一、原则同意中国联合工程有限公司编制的该工程初步设计。

## 二、建设规模和内容

该工程总建筑面积 267456.09 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积为 177477.36 m<sup>2</sup>（不含架空层），地下建筑面积 89978.73 m<sup>2</sup>。地上建筑包括住宅建筑面积 115688.75 m<sup>2</sup>；住宅配套用房建筑面积 3436.26 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 827.69 m<sup>2</sup>，居家养老服务用房建筑面积 489.71 m<sup>2</sup>，公共文化设施用房建筑面积 193.78 m<sup>2</sup>，室内体育健身设施场地建筑面积 437.97 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 127.80 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 136.76 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 898.67 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 19.87 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 129.51 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 78.15 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 96.35 m<sup>2</sup>）；商业建筑面积 25063.26 m<sup>2</sup>；商业配套用房建筑面积 1144.67 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 251.10 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 40.35 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 22.17 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 117.16 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 26.86 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 72.49 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 10.75 m<sup>2</sup>，母婴室建筑面积 25.42 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 578.37 m<sup>2</sup>）；商务建筑面积为 31266.71 m<sup>2</sup>；商务配套用房建筑面积 877.71 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 310.83 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 99.78 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 13.83 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 294.18 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 27.35 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 13.62 m<sup>2</sup>，公共厕

所建筑面积 8.30 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 109.82 m<sup>2</sup>)；另公共活动架空层建筑面积 3325.50 m<sup>2</sup>，室外体育健身设施场地 36 m<sup>2</sup>；占地面积 18893.67 m<sup>2</sup>，绿地面积 20540.58 m<sup>2</sup>，机动车停车位 1966 个，非机动车停车位 3533 个。

其中 06-08-01 地块地上总建筑面积为 109067.46 m<sup>2</sup>（不含架空层），地下建筑面积 56255.22 m<sup>2</sup>。地上建筑包括住宅建筑面积 90627.53 m<sup>2</sup>；住宅配套用房建筑面积 2661.79 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 634.40 m<sup>2</sup>，居家养老服务用房建筑面积 489.71 m<sup>2</sup>，公共文化设施用房建筑面积 127.72 m<sup>2</sup>，室内体育健身设施场地建筑面积 322.97 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 71.57 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 79.34 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 694.52 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 19.87 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 84.00 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 52.19 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 85.50 m<sup>2</sup>)；商业建筑面积 4036.31 m<sup>2</sup>；商业配套用房建筑面积 76.67 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 28.26 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 3.19 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 3.53 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 30.93 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 0.89 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 3.74 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 2.32 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 3.81 m<sup>2</sup>)；商务建筑面积 11368.17 m<sup>2</sup>；商务配套用房建筑面积 296.99 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 160.63 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 8.98 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 9.95 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 87.12 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 2.49 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 10.54 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积

6.55 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 10.73 m<sup>2</sup>)；另公共活动架空层建筑面积 1711.29 m<sup>2</sup>；容积率 3.2，密度 31%，绿地率 33.29%，机动车停车位 1271 个，非机动车停车位 2263 个。

06-08-02 地块地上总建筑面积为 15583.84 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 6814 m<sup>2</sup>。地上建筑包括商业建筑面积 1411.36 m<sup>2</sup>；商业配套用房建筑面积 46.26 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 9.88 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 5.74 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 19.95 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 2.57 m<sup>2</sup>，井道建筑面积 8.12 m<sup>2</sup>）；商务建筑面积 13675.10 m<sup>2</sup>；商务配套用房建筑面积 451.12 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 98.73 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 55.58 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 193.26 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 24.86 m<sup>2</sup>，井道建筑面积 78.69 m<sup>2</sup>），容积率 3.75，密度 35%，绿地率 34.07%，机动车停车位 168 个，非机动车停车位 40 个。

06-14 地块地上总建筑面积为 6532.96 m<sup>2</sup>（不含架空层），地下建筑面积 732.84 m<sup>2</sup>。地上建筑包括商业建筑面积 1896.08 m<sup>2</sup>；商业配套用房建筑面积 27.08 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 5.69 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 13.16 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 8.23 m<sup>2</sup>）；商务建筑面积 4529.34 m<sup>2</sup>；商务配套用房建筑面积 80.46 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 29.37 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 31.42 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 19.67 m<sup>2</sup>）；另公共活动架空层建筑面积 391.72 m<sup>2</sup>；容积率 2.27，密度 40%，绿地率 20%，非机动车停车位 30 个。

06-11-01 地块地上总建筑面积为 9940.23 m<sup>2</sup>（不含架空层），地下建筑面积 7239.14 m<sup>2</sup>。地上建筑包括商业建筑面积 9583.76 m<sup>2</sup>；商业配套用房建筑面积 334.37 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 207.27 m<sup>2</sup>，垃圾房面积 53.98 m<sup>2</sup>，移动通信基站机房建筑面积 23.40 m<sup>2</sup>，母婴室建筑面积 25.42 m<sup>2</sup>，井道建筑面积 24.30 m<sup>2</sup>）；办公物业用房建筑面积 22.10 m<sup>2</sup>；另公共活动架空层建筑面积 416.96 m<sup>2</sup>；容积率 2.43，密度 51%，绿地率 20%，机动车停车位 111 个，非机动车停车位 287 个。

06-27 地块地上总建筑面积为 36352.87 m<sup>2</sup>（不含架空层），地下建筑面积 18937.53 m<sup>2</sup>。地上建筑包括住宅建筑面积 25061.22 m<sup>2</sup>；住宅配套用房建筑面积 774.47 m<sup>2</sup>（其中物业用房建筑面积 193.29 m<sup>2</sup>，室内体育健身设施场地建筑面积 115.00 m<sup>2</sup>，公共文化设施用房建筑面积 66.06 m<sup>2</sup>，消防控制室建筑面积 56.23 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 57.42 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 204.15 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 25.96 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 45.51 m<sup>2</sup>，井道建筑面积 10.85 m<sup>2</sup>）；商业建筑面积 8135.75 m<sup>2</sup>；商业配套用房建筑面积 660.29 m<sup>2</sup>（其中消防控制室建筑面积 18.26 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 18.64 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 66.28 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 8.43 m<sup>2</sup>，垃圾房建筑面积 14.77 m<sup>2</sup>，井道及其他封闭空间建筑面积 533.91 m<sup>2</sup>）；商务建筑面积 1694.10 m<sup>2</sup>；商务配套用房建筑面积 27.04 m<sup>2</sup>（其中消防控制室建筑面积 3.80 m<sup>2</sup>，开闭所建筑面积 3.88 m<sup>2</sup>，变配电所建筑面积 13.80 m<sup>2</sup>，公共厕所建筑面积 1.75 m<sup>2</sup>，垃

圾房建筑面积 3.08 m<sup>2</sup>，井道建筑面积 0.73 m<sup>2</sup>），另公共活动架空层建筑面积 805.53 m<sup>2</sup>，室外体育健身设施场地 36 m<sup>2</sup>；容积率 3.29，密度 33%，绿地率 30%，机动车停车位 416 个，非机动车停车位 913 个。

相关配套设施同步建设。

### 三、投资概算及资金来源

该项目投资概算 281127 万元，其中：建安工程费用 147242 万元，设备工器具购置费 4880 万元，工程建设其他费用 11894 万元，建设用地费 98689 万元，预备费 8201 万元，贷款利息 10221 万元，工程建设所需资金由你单位自筹解决。

### 四、选址及用地

该项目位于瑞安市永胜门未来社区，北至瑞湖路，南至沿江西路和西横河，西至瑞湖路，东至花园路。总用地面积约 60707.42 m<sup>2</sup>。

### 五、招标方式

瑞安市基础设施建设工程有限公司为本工程项目法人，项目施工、采购、监理等应按照招标投标的有关规定进行公开招标。

### 六、其他

（一）施工图设计严格执行国家建设工程强制性标准。

（二）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。

（三）根据《政府投资条例》（国务院令 第 712 号）第二十

浙江政务服务网  
投资在线平台 工程审批系统

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。

温州市发展和改革委员会

2022年10月14日

浙江政务服务网  
投资在线平台 工程审批系统

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：市教育局、民政局、财政局、资规局、住建局、水利局、人防办、气象局、市政公用建设中心、公安局交警大队、电力局、公用集团、通发办、铁塔公司、锦湖街道办事处。

温州市发展和改革委员会办公室

2022年10月14日印发

项目代码：2104-330381-04-01-424908

