

鄂州市华容区发展改革和经济信息化局

华容发改〔2022〕186号

关于鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目 初步设计的批复

华容区住房和城乡建设局：

你单位报来《鄂州市华容区住房和城乡建设局关于申请审批华容区华容镇老旧小区改造项目初步设计的函》（华建函〔2022〕47号）及初步设计文本等材料收悉。现批复如下：

一、项目名称：鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目，项目代码：2205-420703-89-02-190700

二、项目建设地点：鄂州市华容区华容镇

三、项目建设内容及规模：对华容区华容镇的三个管辖区（新街社区、华容社区、楚藩社区）内的42个老旧小区的156栋老旧

宿舍进行改造，共 4334 户。建设内容包括：主要是对该片区各小区内的配套基础设施进行改造，并完善相关公共服务设施，包括小区内的道路、供排水、供电、供气、照明、围墙、停车位、无障碍环境改造、房屋公共区域修缮等基础设施。拆除小区内违章搭建的建筑物，建设红色物业小区，完善社区治理体系。

四、设计方案：

（一）建筑改造设计

本项目建筑设计改造范围覆盖了全部的 42 个小区，改造内容有：1. 拆除违章违建、围墙修缮和新建；2. 屋面修缮（解决屋顶渗漏问题）、屋顶水箱、太阳能热水器等设施进行规整修缮、更换屋面落水管；3. 建筑立面进行改造，提升小区整体形象（统一考虑真石漆）；4. 楼道修缮（包括内墙粉刷、踏步修复、栏杆更换等）。

（二）结构改造设计

本项目为老旧小区改造项目，暂无结构设计内容。

（三）道路改造设计

本项目对小区与市政道路的外部联系通道进行全面改造提升，保证整体布局合理宜居；对小区内人行及车行道路进行修复，车行道路采用沥青路面，人行道路铺设透水砖并设置盲道，增设机动车车位（含电动车充电桩）与非机动车停车棚（带充电桩），对活动场地进行硬化铺装。

（四）给排水设计

1. 给水设计：本项目给水设计主要为二次供水，拟增设生活水箱和增压设备，并铺设给水管引至小区5楼及5楼以上的住户，进而解决高层住户水压不足的问题。

2. 排水设计：本项目以污水、雨水分流为原则，污水经化粪池处理后排入市政污水管网，场地雨水经雨水口收集后最终排入市政雨水管网。

（五）电气改造设计

本项目建筑电气改造设计包括：1. 视频监控系统；2. 室外照明系统；3. 弱电电缆入地；4. 单元门禁及小区出入口控制系统；5. 电动自行车及电动汽车充电设施。

（六）燃气改造设计

本项目的燃气改造以翻新或完善室外天然气管网为主，由燃气公司进行后期安装，以实现燃气入户。

（七）其他配套

拆除违章建筑物和构筑物后，结合建筑周边的宅旁空间设置小型化、休闲体育活动设施，为居民提供休憩、运动、交往的公共空间，满足居民不同的日常活动需要。

五、项目总投资及资金来源：项目总投资概算为23500.12万元，其中工程费为19356.34万元，工程建设其他费用为2203.40万元，基本预备费为1940.38万元。项目资金来源于政府投资、地方政府专项债资金，并同步积极争取上级相关奖补资金。

六、建设周期：36个月。

请你单位严格按照《政府投资条例》等文件规定履行相关手续，加强项目资金管理，确保工程质量。

附件：鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目概算表

鄂州市华容区发展改革和经济信息局

2022年11月27日



鄂州市华容区华容镇老旧小区改造项目投资概算表

序号	改造项目名称	单位	工程量	综合单价(元)	总价(万元)
一	建设工程费				19356.34
1	配套基础设施改造				7578.38
1.1	违建拆除	m ²	4265.65	82.00	34.98
1.2	道路改造工程	m ²	65042.75	408.34	2655.96
1.3	供电改造	m	47680.00	108.27	516.23
1.4	新建停车位	个	1027	3900.94	400.63
1.5	天然气改造	m	3383.35	713.33	241.34
1.6	排水改造	m	35221.15	495.27	1744.40
1.7	室外照明	套	558	9662.60	539.17
1.8	围墙修缮	m	7021.99	1253.38	880.12
1.9	其它项目				565.55
2	房屋修缮改造				9991.59
2.1	屋面修缮	m ²	75907.35	258.88	1965.09
2.2	外墙翻新	m ²	262924.80	257.96	6782.41
2.3	公共楼道维修	m ²	155682.24	72.27	1125.12
2.4	其它项目				118.97
3	其他配套				1786.37
3.1	无障碍设施	处	18	1085.33	1.95
3.2	门禁及监控系统	套	755	7971.32	601.83
3.3	健身器材	套	42	1090.00	4.58
3.4	膜结构车棚	m ²	4135.92	500.00	206.80
3.5	宣传栏	个	166	20000.00	332.00
3.6	分类垃圾箱	组	138	758.75	10.47
3.7	其它项目				628.74
二	工程建设其他费				2203.40
1	建设单位管理费				233.56
2	设计费				769.91
3	监理费				382.15
4	其它服务费				817.78
三	工程预备费				1940.38
四	总投资				23500.12