

# 杭州市上城区发展改革和经济信息化局

上发改经信审批[2020]5号

## 关于望江单元 SC0401-A33-17、18 地块 小学建设项目初步设计批复的函

杭州市望江地区改造建设指挥部：

杭州市望江地区改造建设指挥部《关于要求审批望江单元 SC0401-A33-17、18 地块小学建设项目初步设计的函》（望江指【2020】16号）收悉。根据可研批复（上发改经信审批[2019]30号）、部门联审意见、《初步设计》及概算文本等材料，并依据你单位上级行政主管部门、行业主管部门意见，经研究，现就项目初步设计批复如下：

### 一、建设地点及规模内容

- 建设地点：项目位于杭州市上城区望江单元。
- 建设规模内容：项目主要内容包括 42 班的小学。

### 二、总平面布置及方案设计

- 浙江省建筑设计研究院编制的总平面布置及方案设计。项目分为西区 36.2 亩和东区 10 亩两个区块。西区块为

学校主体区，建设一个 200 米环形运动场，供师生集会、运动用。沿环形跑道布置教学楼建筑，建筑在中轴左右分为低年段和中高年段两部分。东区块北侧为学术交流中心大楼，南侧为风雨操场。西区的教学楼通过跨望清路的 1#、2#连廊与东区的学术交流中心、风雨操场相连。项目整体实行人车分流，消防车道净宽、净高、转弯半径，与周边建筑物之间的最小防火间距等需符合消防规范要求。

## 2. 单体设计：

（一）项目包含教学楼、学术交流中心、风雨操场 3 幢单体建筑以及大底盘地下室。教学楼为一幢地上 4 层的建筑，一层部分架空，一至四层以两间一组设普通教室，辅以专用教室、教师休息室、辅导室、共享空间等功能。学术交流中心为一幢地上 8 层的建筑，一层设置展示大厅、行政办公门厅、辅助用房等。北侧二层至八层功能为行政办公用房，南侧二层至四层为专用教室，可用于专业社团活动与排练，五层设名师工作室，六层设新班级教育中心，七层设外事外教及人才人事中心，八层设国际交流中心。风雨操场为一幢地上 2 层的建筑，一层设置 3 片排球场及辅助用房。二层设置 1 片篮球场及辅助用房。地下室共 2 层，其中地下一层功能为食堂、多元活动、游泳馆、650 人报告厅、设备用房等，地下二层为社会公共停车场及学校教职工停车场。

（二）建筑立面造型采用新中式的风格。屋顶借鉴了江

南民居院落的坡屋顶，通过翘曲的屋面形成柔美的建筑曲线，辅以徽派建筑的山墙设计，组成具有中式传统书院风格的建筑立面。建筑色彩采用黑、白、灰的设计，中间点缀咖啡色的铝合金格栅，与周边望江新城的城市风貌相协调。

（三）平面功能组织：教学楼共 4 层，框架结构，主要使用功能为普通教室、专用教室、教师休息室以及辅助用房；学术交流中心共 8 层，框架结构，主要使用功能为行政办公、专用教室、名师工作室、新班级教育中心以及国际交流中心；风雨操场共 2 层，框架结构，主要使用功能为排球场、篮球场及辅助用房；地下室共 2 层，框架结构，主要使用功能为食堂、图书文化中心、科技创客中心、报告厅、游泳馆以及地下车库、设备用房等。

3. 交通组织：校园内采用人车分流。项目在校园西区望北路，校园东区甘王路设置 2 个机动车出入口，车辆进入后能够通过汽车坡道快速进入地下车库。西区车行出入口主要服务于社会公共停车库，东区车行出入口主要服务于校园内部停车库。西区在近江路和甘王路设置了人行南、北主入口，在东区、西区之间的望清路上相对位置设置了人行次入口。

### 三、主要经济技术指标

项目总用地面积 30048.3 平方米，总建筑面积 78745.27 平方米，地上建筑面积 36977.76 平方米，地下建筑面积

41767.51 平方米。总计容建筑面积 36057.96 平方米。容积率 1.2，建筑密度 30%，绿地率 35%，建筑高度 33.9m。

#### 四、用地

杭规划资源（上）预〔2019〕023 号出具用地预审意见，工程拟用地约 46.2 亩。

#### 五、工期

工程建设工期约为 36 个月。

#### 六、概算

根据浙江省建筑设计研究院编制的概算书（浙江省建筑设计研究院应对其编制的概算质量负责），结合项目建设单位主管部门、建设单位项目资金来源和债务风险承诺函及浙江天平投资咨询有限公司的概算审核报告（浙江天平投资咨询有限公司对其概算审核报告负责），项目概算 51091.25 万元，建设资金由建设单位筹措解决。最终以财政预算审核及国家审计为准。

#### 七、其他

1、本项目地处杭州市上城区望江单元，规划满足建设项目选址意见书的各项要求。建筑与周边建筑距离满足规划和消防的要求。教学楼、学术交流中心、风雨操场为钢筋混凝土框架结构，教学楼和学术交流中心之间的连廊采用钢结构桁架，连廊与主体结构脱开。风雨操场屋顶采用钢结构网架。

本工程在节能上按照绿色建筑三星级设计，并根据《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 的要求进行建筑围护结构的节能设计。在环保方面认真落实各项污染防治措施，严格执行环保三同时制度，室内污、废分流，室外污、雨分流，生活污水经化粪池处理后排入污水管网，雨水排入雨水管道。本工程由甘王路、近江路分别各接入 DN200 和 DN150 市政给水管，其中 DN200 管道供生活用水，供本工程生活及消防给水。生活供水采用分区供水，其中低区由市政直供，高区采用加压分区供水。

根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）进行消防设计，施工图报消防部门审查。消防登高场地设置符合规范要求，防火分区、疏散楼梯等设置符合规范要求。本工程在地下二层学校内部停车区域设置两个核六常六甲类二等人员掩蔽所人防单元，人防面积 3101.12 平方米。在社会公共停车区域设置两个兼顾人防单元。人防设计满足相关规范要求。

本工程在学术交流中心一层设置 10KV 开闭所一座，在地下一层设置 10KV 变电所二座。电气设计满足相关规范的要求。项目针对“智慧校园”的总体目标，依托现代网络信息、感知、协同、控制技术，优化基础资源配置，为广大师生提供便捷的信息化服务，为管理人员提供先进的信息化手段，实现绿色节能、平安和谐、科学决策、服务便捷的校园综合

服务环境。

在日照方面编制详细的日照分析报告，校园内部普通教室和 1 间科学教室均能满足冬至日有效日照 2 小时的要求，项目北侧居民住宅也能满足《城市建筑工程日照分析技术规范》所规定的日照标准要求。本工程无障碍设计的实施范围与主要内容包括：场地内人行通道、入口、水平通道、电梯、公共厕所、无障碍车位等方面，满足无障碍设计的相关要求。

2、请根据建筑、结构、节能、环保、消防、电气、信息化、人防、生活用水、排水雨污分流、日照及无障碍等各方面有关规定的要求，进一步完善各专业设计内容，对项目进行必要的优化与补充；并做好与规资、住建、城管等相关部门的对接沟通，处理好与周边建筑、环境的关系。

按建筑设计防火规范进行消防设计，施工图报消防部门审查。消防登高场地设置应符合规范要求，登高场地处不得设置停车位，防火分区、疏散楼梯等设置符合规范。

室内污、废分流，室外污、雨分流，生活污水经化粪池处理后排入污水管网，雨水排入雨水管道。

按节能的有关要求和标准进行节能设计。认真落实各项污染防治措施，严格执行环保三同时制度。严格按照相关规范和批复落实好消防、节能、环保等措施，并做好与相关部门的对接沟通。

3、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，投资控制严格。

4、本项目为新建项目，项目实施应编制专业方案，组织必要的评审与论证，确保建设质量和施工、运行安全，做好现场管理，并尽量减少项目实施对周边建筑、环境可能产生的负面影响。加强施工和事后监管，确保工程建设质量和施工、运行安全。

以上所有具体内容及专业技术指标等以相应职能部门审查意见为准，并做好相应的完善及落实。你单位应按照国家 and 省市区有关法律、法规的规定，未履行完备各项法定手续，项目不得开工建设。如向本局提供的申报材料不真实、提供虚假材料的，本批复自动失效。

附件：总概算表

望江单元 SC0401-A33-17、18 地块小学建设项目总概算表

单位：人民币万元

序号	工程项目	送审数	审核数	核增	核减	备注
一	工程费用	<b>47117.68</b>	<b>46978.72</b>	<b>2212.42</b>	<b>2351.38</b>	
1	地下室	24681.02	23488.62	356.80	1549.19	
1.1	桩基工程	3439.36	3320.44		118.92	
1.2	基坑支护	3422.50	2914.66		507.84	
1.3	土建工程（含车库装修）	14897.42	14214.53	200.00	882.89	含车库装修
1.4	原有老基础拆除		83.24	83.24	0.00	
1.5	给排水工程	392.30	465.86	73.56		
1.6	电气工程	1149.92	1141.71		8.21	
1.7	消防工程	566.72	544.00		22.72	
1.8	暖通工程	812.80	804.20		8.60	



2	教学楼（含架空层）	6807.82	6477.06	50.00	380.76	
2.1	土建工程	3602.21	3459.43	50.00	192.78	
2.2	外立面工程	1411.71	1292.09		119.62	
2.1	给排水工程	124.59	105.98		18.61	
2.2	电气工程	498.75	494.03		4.72	
2.3	消防工程	179.36	168.35		11.01	
2.4	暖通工程	991.20	957.18		34.02	
3	1#、2#过街连廊、3#连廊	425.43	358.32	0.00	67.11	
3.1	土建工程	253.59	224.43		29.17	
3.2	外立面工程	165.23	127.29		37.94	
3.3	给排水工程	0.60	0.60		0.00	暂估
3.4	电气工程	3.00	3.00		0.00	暂估
3.5	消防工程	3.00	3.00		0.00	暂估
4	学术交流中心	2267.82	2206.61	16.67	77.89	
4.1	土建工程	1145.07	1142.32	15.00	17.76	

4.2	外立面工程	519.67	481.42		38.25	
4.3	给排水工程	36.24	32.10		4.14	
4.4	电气工程	209.38	196.10		13.28	
4.5	消防工程	116.68	112.22		4.46	
4.6	暖通工程	240.78	242.45	1.67	0.00	
5	风雨操场	1321.55	1264.09	21.50	78.96	
5.1	土建工程(含金属屋盖)	726.04	709.73	21.50	37.82	
5.2	外立面工程	217.64	197.55		20.08	
5.3	给排水工程	16.21	13.89		2.33	
5.4	电气工程	132.65	118.82		13.83	
5.5	消防工程	23.86	22.53		1.33	
5.6	暖通工程	205.14	201.57		3.57	
6	室内精装修	6208.70	6540.58	331.89		
6.1	地下功能用房(科创.陶艺.图文.报告厅.科技博物馆.美术馆.游泳馆)	1642.46	1642.46	0.00		

6.2	地下厨房及其他用房	424.02	424.02	0.00		
6.3	教学楼	3242.28	3574.17	331.89		
6.4	1#、2#过街连廊	44.37	44.37	0.00		
6.5	学术交流中心	620.29	620.29	0.00		
6.6	风雨操场	235.27	235.27	0.00		
7	设备购置	3399.27	3319.29	60.00	139.98	
7.1	智能化工程	1200.00	1260.00	60.00	0.00	暂估
7.2	变配电工程	771.96	681.98		89.98	
7.3	抗震支架	212.61	212.61		0.00	暂估
7.4	电梯	162.00	162.00		0.00	暂估
7.5	厨房设备	250.00	200.00		50.00	暂估
7.6	泳池水处理及除湿热泵	300.00	300.00	0.00	0.00	暂估
7.7	充电桩	21.50	21.50	0.00	0.00	暂估
7.8	交流厅座椅	16.20	16.20	0.00	0.00	
7.8	报告厅舞台设备、灯光	400.00	400.00	0.00	0.00	暂估

7.8	报告厅座椅	65.00	65.00	0.00	0.00	
8	室外工程	2006.08	3324.16	1375.57	57.49	
8.1	总图工程	1219.40	2479.05	1259.65		
8.2	室外安装	226.20	289.31	63.11		
8.3	室外给排水	240.06	242.87	2.81		
8.4	南北入口、传达室	120.42	112.93		7.49	
8.5	泛光照明	200.00	150.00		50.00	
8.6	燃气		50.00	50.00		
二	工程建设其他费用	<b>2569.63</b>	<b>2624.44</b>	<b>100.88</b>	<b>46.08</b>	
1	建设管理费	1208.70	1205.66		<b>3.05</b>	
1.1	建设单位管理费	357.82	356.85		<b>0.97</b>	按财建【2016】504号
1.2	建设管理其他费	284.59	283.89		<b>0.69</b>	计价【1985】352号、【2002】1980号
1.2	工程监理费	566.29	564.91		<b>1.38</b>	发改价格【2007】670号7折

2	征地拆迁费	0.00			<b>0.00</b>	暂未计
3	可行研究费（编、审）	34.34	19.00		<b>15.34</b>	合同价
4	研究试验费（第三方检测费用）	50.00	50.00		<b>0.00</b>	暂估，桩基检测、 防雷检测、消防 检测、实体检测 等
5	勘察设计费	758.00	758.00		<b>0.00</b>	
5.1	勘察费	50.00	50.00		<b>0.00</b>	暂列
5.2	设计费	708.00	708.00		<b>0.00</b>	按合同
6	环境影价费	21.78	21.74		<b>0.04</b>	浙价服【2016】181 号
7	节能评估及竣工能效测评服务 费	23.62	15.75		<b>7.87</b>	2元/m <sup>2</sup>
8	劳动安全卫生评价费		16.49	16.49	<b>0.00</b>	按工程费用 *0.035%计算
9	场地准备及临时设施费 0.8%*0.9	339.25	319.46		<b>19.79</b>	按工程费用 *0.08%*85%
10	工程保险费 0.12%	56.54	140.94	84.39	<b>0.00</b>	按工程费用*0.3%
11	市政公用设施费	75.00	75.00		<b>0.00</b>	
11.1	市政基础设施配套费	0.00			<b>0.00</b>	免征

11.2	供（配）电工程高可靠性供电费	75.00	75.00		<b>0.00</b>	150 元/KVA
12	水土保持补偿费 0.8 元/m <sup>2</sup>	2.40	2.40		<b>0.00</b>	0.8 元/m <sup>2</sup>
三	<b>预备费用</b>	<b>1490.62</b>	<b>1488.09</b>		<b>2.53</b>	
1	基本预备费 3%	1490.62	1488.09		2.53	按工程费用*3%计算
2	涨价预备费 0%					
四	<b>建设期贷款利息</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	暂不列入
五	<b>项目概算总投资</b>	<b>51177.93</b>	<b>51091.25</b>	<b>2313.31</b>	<b>2399.99</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。

项目代码：2019-330102-83-01-032346-000

杭州市上城区发展改革和经济信息化局

二〇二〇年四月二日