

# 温州市瓯海区发展和改革局文件

温瓯发改审〔2023〕17号

## 关于梧田街道梧田街村城中村改造安置房工程 (瓯海大道以北)初步设计的批复

温州市瓯海建设集团有限公司:

你单位《关于要求梧田街道梧田街村城中村改造安置房工程(瓯海大道以北)初步设计批复的报告》及附件收悉。经组织有关部门联合审查,设计单位根据会议审查纪要意见进行了修改完善,经研究,原则同意由浙江天然建筑设计有限公司编制的《梧田街道梧田街城中村改造安置房工程(瓯海大道以北)初步设计》(报批稿)及浙江省房地产管理咨询有限公司出具的概算审查报告书,根据《浙江省政府投资项目管理办法》(省政府令第363号)、区政府专题会议纪要[2022]117号、温瓯发改审[2023]13号文件及相关部门审查意见,现将该工程初步设计有关主要内容批复如下:

### 一、项目选址及用地

项目位于温州市瓯海区梧田街道梧田街村，总用地面积111448平方米。

## 二、建设规模及内容

项目总建筑面积471732.67平方米，其中计入容积率地上总建筑面积332108.2平方米（包括住宅面积307911.88平方米、商业面积10690.78平方米、幼儿园面积4996.24平方米、配套用房面积8153.04平方米，其他面积356.26平方米），地下室面积139624.47平方米，另架空层面积8755.41平方米。

其中，C-30地块用地面积19436平方米，总建筑面积84833.6平方米，包括计入容积率地上总建筑面积60251.6平方米（住宅面积56345.29平方米、商业面积2036.6平方米、配套用房面积1807.85平方米，其他面积61.86平方米）、地下室面积24582平方米，另架空层面积958.49平方米；

D-25地块用地面积22301平方米，总建筑面积75830.91平方米，包括计入容积率地上总建筑面积55752.5平方米（住宅面积47448.79平方米、商业面积1508.42平方米、幼儿园面积4996.24平方米、配套用房面积1745.53平方米，其他面积53.52平方米）、地下室面积20078.41平方米，另架空层面积1037.49平方米；

D-26地块用地面积17692平方米，总建筑面积78725.2平方米，包括计入容积率地上总建筑面积54845.2平方米（住宅面积51854.51平方米、商业面积1725.37平方米、配套用房面积

1185.48 平方米，其他面积 79.84 平方米）、地下室面积 23880 平方米，另架空层面积 2171.19 平方米；

D-30 地块用地面积 36939 平方米，总建筑面积 165115.44 平方米，包括计入容积率地上总建筑面积 114510.9 平方米（住宅面积 108367.12 平方米、商业面积 3858.91 平方米、配套用房面积 2196.49 平方米，其他面积 88.38 平方米）、地下室面积 50604.54 平方米，另架空层面积 3179.46 平方米；

D-32 地块用地面积 15080 平方米，总建筑面积 67227.52 平方米，包括计入容积率地上总建筑面积 46748 平方米（住宅面积 43896.17 平方米、商业面积 1561.48 平方米、配套用房面积 1217.69 平方米，其他面积 72.66 平方米）、地下室面积 20479.52 平方米，另架空层面积 1408.78 平方米。

建设内容包括土建、安装、绿化及室外附属工程。

### 三、总图布置

原则同意该项目平面图，C-30 地块工程图号为建施-XX，建筑密度 29.84%，容积率为 3.10，绿地率为 30.02%；D-25 地块工程图号为建初-03，建筑密度 29.77%，容积率为 2.50，绿地率为 30%；D-26 地块工程图号为建初-02，建筑密度 29.79%，容积率为 3.10，绿地率为 30.10%；D-30 地块工程图号为建初-01，建筑密度 27.07%，容积率为 3.10，绿地率为 30.10%；D-32 地块工程图号为建初-00，建筑密度 29.84%，容积率为 3.10，绿地率为 30.11%。

#### **四、公用工程**

供水水源由温州水务集团供给。电源采用 2 路 10KV 市网电源进线。

#### **五、消防、节能、环保、防雷及水土保持**

严格按照规范要求完善消防、节能、防雷设计；严格按环评审批意见落实相关环保措施；按国家有关规定落实、完善水土流失防治工作；严格执行“三同时”。

#### **六、工程招投标**

严格执行工程招投标制度。

#### **七、工程总投资概算及资金来源**

项目总投资概算 351925.18 万元，其中工程费用 176806.12 万元，工程建设其他费用 143843.58 万元，预备费 16032.48 万元，建设期贷款利息 15243 万元。建设资金由你单位自筹解决。

#### **八、信息化管理**

根据省发改委《关于进一步加强我省固定资产投资项目赋码和应用工作的通知》（浙发改投资[2017]966号）文件要求，请相关职能部门在完成项目审批事项后及时录入相关审批信息，请项目申报单位在项目开工后，及时录入实施进展信息。

#### **九、其他**

根据《政府投资条例》（国务院第 712 号令）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确需增加投资概算的，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。政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

接文后，请严格按照审批的规模 and 标准，进行施工图设计和建设。

附表：项目总投资概算表。

温州市瓯海区发展和改革局

2023年2月3日

---

抄送：区政务服务中心、区财政局、区自然资源和规划分局、区住建局、区综合行政执法局、区水利局、区生态环境分局、区供电分局、市交管局四大队、市通发办、市燃气公司、市自来水公司、市排水公司、市铁塔公司、梧田街道办事处。

---

温州市瓯海区发展和改革局办公室      2023年2月3日印发

---

附注：投资项目执行唯一代码制度（本项目编码为 2019-330304-47-01-031966-000），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。

附表:

## 项目总投资概算表

项目名称: 梧田街道梧田街村城中村改造安置房工程(瓯海大道以北) 单位: 万元

序号	工程或费用名称	概算造价	备注
一	工程费用	176806.12	
1	建筑工程	145128.71	
2	安装工程	20665.89	
3	设备购置	6322.50	
4	总图	4689.02	
二	工程建设其他费用	143843.58	
1	建设管理费	4671.05	
2	建设用地费	126577.32	
3	可行性研究费	17.68	
4	勘察设计研究费	3931	
5	环境影响评价费	176.8	
6	水土保持方案编制费	17.68	
7	环保及水土保持投资	300	
8	场地准备及临时设施费	1278.63	
9	工程保险费	353.61	
10	市政公用设施费	676.4	
11	节能评估费及审图费	96.1	
12	物业专项维修资金	4310.48	
13	物业保修金	1436.83	
三	预备费	16032.48	
四	建设期贷款利息	15243	
六	总投资概算	351925.18	