

长治市发展和改革委员会文件

长发改审发〔2024〕4号

长治市发展和改革委员会 关于长治市北寨片区北寨村一区 城中村改造建设项目初步设计的批复

长治市滨湖区建设指挥部办公室：

你单位《关于办理长治市北寨片区北寨村一区城中村改造建设项目初步设计审批手续的函》（长滨建办函〔2023〕18号）及相关附件收悉。根据专家组审查意见及华安项目管理咨询有限公司的评估报告，经研究，现对该项目初步设计批复如下：

一、原则同意中国建筑设计研究院有限公司编制的项目初步设计文本

二、项目名称：长治市北寨片区北寨村一区城中村改造建设项目

三、建设地址：位于捉马西大街南侧、规划林荫大道西侧、

规划文旅北街东侧、规划公园北街北侧。

四、建设规模及主要建设内容：总建筑面积 342182.22 平方米，其中地上建筑面积 273830.37 平方米，地下建筑面积 68351.85 平方米，总户数 1812 户。主要建设内容包括：建设 15 栋高层住宅，总建筑面积 243861.31 平方米，其中 4#、5#、6#、7#、8#、10#、11#、27#为 23 层住宅，建筑面积分别为 17282.93 平方米、17297.62 平方米、17301.97 平方米、17330.86 平方米、17333.38 平方米、17225.33 平方米、17262.51 平方米、9179.50 平方米；1#、2#、3#为 24 层底商住宅，建筑面积分别为 19148.12 平方米、19231.02 平方米、19309.57 平方米；9#、22#、23#、24#为 25 层住宅，建筑面积分别为 18676.17 平方米、9348.25 平方米、9365.06 平方米、18569.02 平方米。2 栋商业楼，总建筑面积 52933.73 平方米，其中 1#为 15 层商业楼，建筑面积 49625.99 平方米，7#为 4 层商业楼，建筑面积 3307.74 平方米。地上三层幼儿园，建筑面积 6539.22 平方米。两个热力站，总建筑面积为 820.39 平方米，建筑面积分别为 493.35 平方米和 327.04 平方米。垃圾分拣点和公共厕所，建筑面积 103.9 平方米。门卫室，建筑面积 29.23 平方米。地下车库建筑面积 37894.44 平方米及室外铺装、绿化、管网等配套设施。

五、概算核定为 222167.30 万元，其中：工程费 116672.13 万元，工程建设其它费用 92552.62 万元，预备费 5018.95 万元，建设期利息 7923.60 万元。资金来源：市财政配套资本金，其余通过但不限于专项债券、银行贷款等方式解决。

六、接文后，项目建设主体进一步优化建设方案，依法办理相关手续，资金落实后方可开工建设。项目建设要严格执行相关法律法规，严禁超标准、超规模以及搭车建设，严格按照批复要求做好下一阶段工作。

附件：工程概算核定表

长治市发展和改革委员会

2024年1月4日

(此文予以公开)

工程概算核定表

序号	工程名称	概算价值 (万元)				工程量		技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	总值	单位	数量	单位价值	
一	建筑安装工程费	92277.38	22696.62	1698.13	116672.13	m2	342182.22	元/m2	3409.65
1	主体工程	90166.39	19671.46		109837.85				
2	室外工程	2110.99	2836.48		4947.47				
3	设备工程		188.68	1698.13	1886.81				
二	工程建设其它费用	取费基数				费用 (万元)			
1	与土地使用有关费用				83750.95				
1.1	安置地块	净地价款+契税+印花税				44771.15			
1.2	一级土地整理	计算公式: 311.4亩*26万元/亩				8096.40			
1.3	拆迁及补偿费用	按可研计入				30883.40			
2	与建设项目有关费用				8801.67				
2.1	可研编制及评估费	合同金额				29.26			
2.2	勘察费	合同金额				113.30			
2.3	设计费	计价格[2002]10号 (打七折) 计算公式: (2392.4 + (4450.8 - 2392.4) / 100000 * (116672.13 - 100000)) * 0.7				1914.91			
2.4	城市基础设施配套费	晋财综[2014]59号《城市基础设施配套费转为政府性基金管理有关问题》综合开发区内II级 (城市中心区以外的地段) 20元/m ² , (地上建筑面积-安置面积) * 20				174.01			

工程概算核定表

序号	工程名称	概算价值（万元）			工程量		技术经济指标
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	单位	数量	
2.5	招标代理服务费	合同金额			23.98		单位价值 元/m2
2.6	工程监理费	发改价格[2007]670号（打六折） 计算公式： (1507+(2712.5-1507)/100000*(116672.13-100000))*0.6			1024.79		
2.7	建设单位管理费	财建[2016]504号 计算公式：（940+ (116672.13-100000)*0.4%）			1006.69		
2.8	全过程造价咨询费	晋建价协字[2014]8号（打六折） 计算公式： 116672.13*8/1000*0.6			560.03		
2.9	环境影响评价费	合同金额			0.17		
2.10	场地准备及临时设施费	计标[85]352号 计算公式：114974.01*0.8%			919.79		
2.11	工程保险费	《关于推进建设工程质量保险工作的意见》 （建质[2005]133号） 计算公式： 114974.01*0.06%			68.98		
2.12	节能报告编制费	合同金额			24.15		
2.13	水土保持报告编制费	合同金额			10.22		
2.14	文物勘探费	合同金额			28.50		
2.15	桩基检测费	合同金额			68.12		
2.16	土壤氡检测	合同金额			7.51		

工程概算核定表

序号	工程名称	概算价值 (万元)				工程量		技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	总值	单位	数量	单位价值	元/m2
2.17	土壤污染物检测		合同金额		33.00				
2.18	基坑检测、沉降观测		合同金额		54.32				
2.19	劳动安全卫生评价费		《山西省工程建设其他费用标准》(晋建标字【2009】9号),建安费*0.1%						
2.20	高可靠性供电费		计算公式: 8730KVA*210元/KVA/10000						
2.21	集中供热工程费		供热面积*25/10000						
2.22	10KV电源接入费		0		1752.65				
2.23	自来水接入费		0		97.20				
2.24	特种设备安全监督检查费		设备购置费*0.8%						
三	小计				92552.62				
	预备费								
1	基本预备费	基本预备费由(建筑安装工程费+建设工程其他费-土地费用-拆迁及补偿费用)*4%			5018.95				
	小计				5018.95				
四	建设期利息	(建筑安装工程费+建设工程其他费用+预备费)*70%*3.7%			7923.60				
五	投资总额	一+二+三+四			222167.30				

长治市发展和改革委员会办公室

2024 年 1 月 4 日印发
