

# 雷州市 养老服务中心 建设项目

## 规划及建筑方案设计文本

2024.06



建设单位：雷州市民政局

设计单位：广州博厦建筑设计研究院有限公司

《国有建设用地划拨决定书》



电子监管号：4408822023A000129

编号：HB2023044

中华人民共和国  
国有建设用地划拨决定书



中华人民共和国自然资源部监制

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：雷州市自然资源局

签发时间：2023年11月24日

摘要

- 一、本宗地的批准机关和使用权人  
批准机关：雷州市人民政府；  
批准文号：市政府常务会议纪要（2023年第29号）；  
划拨建设用地使用权人：雷州市民政局；  
建设项目名称：雷州市民政局养老服务中心。
- 二、本宗地的用途：社会福利用地。
- 三、宗地编号：HB2023044。
- 四、本宗地坐落于雷州市官茂村。

本宗地的平面界限为 /

其平面界限图详见附件1。

本宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。其竖向界限图详见附件2。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写壹万零伍佰零捌点柒平方米（小写10508.70平方米）。其中划拨宗地面积为大写壹万零伍佰零捌点柒平方米（小写10508.70平方米）。

六、本宗地划拨价款为大写零万元（小写0.000000万元）。

一般规定

## 《国有建设用地划拨决定书》

七、本宗土地属国有建设用地，土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得擅自侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地，需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县自然资源主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县自然资源主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、自然资源主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，

市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

### 特别规定

十五、本宗土地只限于建设雷州市民政局养老服务中心项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件三。其中：

主体建筑物性质公共建筑；

附属建筑物性质

总建筑面积14641.71平方米；

建筑容积率不高于1.50不高于1；

建筑限高40.00；

建筑密度不高于30.00不高于1；

绿地率不高于1不高于35.00；

其他土地利用要求按《关于要求下达雷州市官茂村 10508.7

平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函》（雷自然资函〔2023〕1429号）要求执行。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的，其宗地范围内的住房建筑总面积为大写平方米（小写\_\_\_\_\_平方米），住房总套数不少于\_\_\_\_\_套。其中，单套建筑面积为50平方米以下的廉租住房套，单套建筑面积为1平方米以下的套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施，并在建成后移交给政府

十八、本建设项目应于2025年2月24日之前开工建设，并于2028年2月24日之前竣工。不能按期开工建设的，应向市、县自然资源主管部门申请延期，但延期期限不得超过一年。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，开发建设期限不得超过三年。

十九、项目竣工验收时，应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验，没有自然资源主管部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地，划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失

### 《国有建设用地划拨决定书》

的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府自然资源主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

#### 附 则

二十四、本决定书由市、县自然资源主管部门负责签发。

二十五、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持二份，自然资源主管部门留存二份。

二十六、本决定书自签发之日起生效。

附件 1

划拨宗地平面界限图

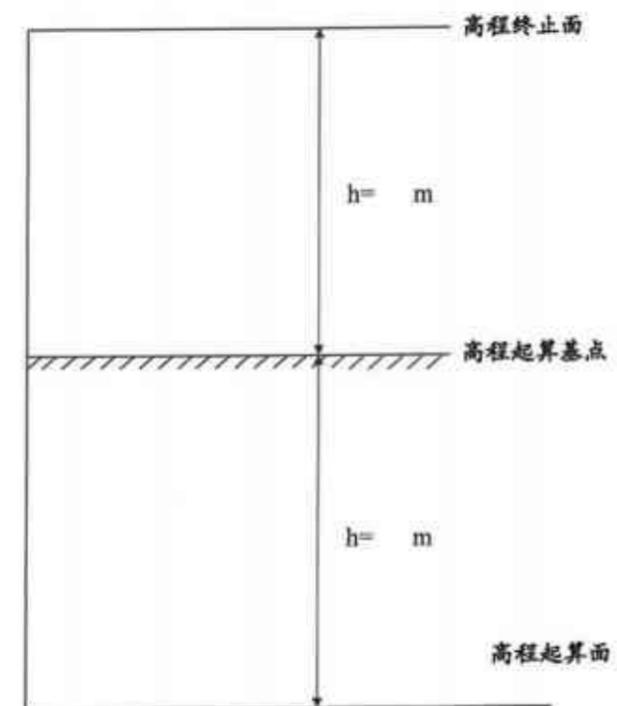


界址图粘贴线

比例尺: 1:

附件 2

划拨宗地竖向界限图



界址图粘贴线

采用的高程系:

比例尺: 1:

《关于要求下达雷州市官茂村 10508.7 平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函》

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2023〕1429号

关于要求下达雷州市官茂村 10508.7 平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函

雷州市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求下达雷州市官茂村 10508.7 平方米建设用地土地规划条件的函》（雷土储函〔2023〕249号）及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于雷州市雷南片区控制性详细规划（03-02-05 地块）局部调整必要性论证及调整方案的批复》（雷府办函〔2023〕140号）和《雷州市城市规划管理技术规定》，下达雷州市官茂村 10508.7 平方米建设用地土地规划条件如下：

一、地块用地规划条件（主要控制指标）。

- 1. 用地性质：社会福利用地、城市道路用地；
2. 宗地面积为 10508.70 平方米，其中社会福利用地面积（计容积率）为 9761.14 平方米，城市道路用地面积为 747.56 平方米；
3. 容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑限高为 40 米；

- 4. 地下室层数：1层≤层数≤2层，且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；
5. 小车位按建筑面积每 100 平方米不少于 1.0 个（建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%）进行配建；
6. 配建建筑面积不小于 18 平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于 60 平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于 30 平方米的网络设施用房；
7. 按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；
8. 其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》执行；
9. 建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。
二、严格按照上列规划设计条件（主要控制指标）执行。
三、本用地规划条件为审批规划设计方案的依据，编制规划设计方案应满足本用地规划条件外，还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规范、规定要求。
四、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质以及其它规定完善国有土地有关手续后方可实施建设。

此复。



宗地图

单位：m,m²

宗地编号：440882005023GB00227 委托单位：雷州市土地储备管理中心
地址：雷州市官茂村 坐落系：2000国家大地坐标系



Table with columns for point number, X, Y, and area. It lists 11 points around the site boundary.

广东千寻地理信息技术有限公司 绘图日期：2022年5月30日 1:1500 绘图员：张升 审核员：李超

《关于要求下达雷州市官茂村 10508.7 平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函》



《关于审批雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复》

《广东省建设工程招标核准意见表》

雷州市发展和改革委员会  
与原件相符

雷州市发展和改革委员会

### 雷州市发展和改革委员会文件

雷发改〔2021〕104号

#### 关于审批雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复

雷州市民政局：

报来《关于要求审批雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告的请示》及有关材料收悉。经研究，现批复如下：

一、为了改善养老服务环境和布局，发展我市养老服务事业，原则同意雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告，该项目代码为：2020-440882-94-01-010153。

二、项目建设规模及内容：占地面积10亩，总建筑面积约16500平方米，建设医务室、康复室、饭堂、保安室及其他配套设施，建成后约提供床位500张。

三、项目建设地点：雷州市207国道龙门镇德地路段旁边（雷州市龙门镇香港慈航敬老院）。

四、项目总投资及资金筹措：估算总投资15000万元；建设资金由市财政通过逐年安排专项债券资金等途径多渠道筹资解决。

五、核准该项目勘察不采用招标方式；核准设计、建筑工程、安装工程、监理、设备全部采用委托招标的组织形式和公开招标的方式。

六、中介服务收费按《雷州市人民政府关于印发雷州市人民政府投资项目管理办法的通知》（雷府函〔2021〕156号）执行。

七、项目要满足规划、建设用地等要求，严格执行国家和省安全、劳动等相关规定。

项目完善相关法定程序后，请你单位按照批准的估算总投资，委托具有相应资质的机构进行限额设计，并将项目初步设计概算报我局审批。

附件：广东省建设工程招标核准意见表

雷州市发展和改革委员会  
2021年11月11日

雷州市发展和改革委员会

道筹资解决。

五、核准该项目勘察不采用招标方式；核准设计、建筑工程、安装工程、监理、设备全部采用委托招标的组织形式和公开招标的方式。

六、中介服务收费按《雷州市人民政府关于印发雷州市人民政府投资项目管理办法的通知》（雷府函〔2021〕156号）执行。

七、项目要满足规划、建设用地等要求，严格执行国家和省安全、劳动等相关规定。

项目完善相关法定程序后，请你单位按照批准的估算总投资，委托具有相应资质的机构进行限额设计，并将项目初步设计概算报我局审批。

附件：广东省建设工程招标核准意见表

雷州市发展和改革委员会  
2021年11月11日

公开方式：主动公开  
抄送：市纪委监委，市财政局、住建局、自然资源局、审计局、统计局、投评中心，湛江市生态环境局雷州分局。

雷州市发展和改革委员会办公室 2021年11月11日印发

附件：

### 广东省建设工程招标核准意见表

项目名称：雷州市养老服务中心建设项目

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察							核准
设计	核准			核准	核准		
建筑工程	核准			核准	核准		
安装工程	核准			核准	核准		
监理	核准			核准	核准		
设备	核准			核准	核准		
重要材料							
其他							

审批部门核准意见说明：

根据《中华人民共和国招标投标法》、《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》和粤发改稽察〔2018〕266号有关规定，核准该项目勘察不采用招标方式；核准设计、建筑工程、安装工程、监理、设备全部采用委托招标的组织形式和公开招标的方式。

雷州市发展和改革委员会  
2021年11月11日

审批部门在空格注明“核准”或者“不予核准”

《市政府工作会议纪要》

《关于雷州市养老服务中心建设项目变更建设地点的复函》



市政府工作会议纪要

(第 11 号)

雷州市人民政府办公室

二〇二三年四月三日

雷州市养老服务中心项目与雷州市  
消防救援大队第二消防站项目  
建设工作会议纪要

2023年4月3日下午，副市长黄文驹同志在市政府1号会议室主持召开会议，专题研究雷州市养老服务中心项目与雷州市消防救援大队第二消防站项目建设工作有关事项。纪要如下：

一、关于雷州市养老服务中心项目用地问题。市土储中心要积极与湛江市消防救援支队对接，争取4月底前完成项目用地（市消防救援大队旧址）回收工作；市自然资源局同步启动控规调整，6月底前完成控规调整工作。同时市民政局要主动作为，加快推进市养老服务中心项目前期工作，确保项目按期开工。



二、关于雷州市消防救援大队第二消防站项目用地问题。我市将已回收的2.03公顷土地（位于雷州市白沙镇水土保持站，西至深海高速）作为市消防救援大队旧址（权属为湛江市消防救援支队）的置换用地，同时由市土储中心办理市消防救援大队第二消防站项目用地的用地划拨手续。市自然资源局须于6月底前完成土规调整、控规编制、组卷报批等工作，9月底前完成土地确权工作；另外，白沙镇政府须于6月份前完成地块清表和围蔽工作。

三、对解除官茂村10508.7平方米国有土地（市消防救援大队旧址）的租赁合同所产生的相关赔（补）偿费用，由市财政局负责统筹解决。

四、关于市消防救援大队第二消防站项目建设资金问题。市发改局、经开区管委会、市财政局、市消防救援大队要密切配合，提前谋划，确保2023年底前落实项目建设资金。

参加会议人员：市民政局豪聪，市消防救援大队李日枫，市自然资源局、市土储中心林望侠，市财政局廖创，经开区管委会黄自骄，市发改局唐铭明，白沙镇政府林宗捷。

抄报：黄文驹

分送：市民政局、市财政局、经开区管委会、市发改局、市自然资源局、市消防救援大队、市土储中心、白沙镇政府。

雷州市人民政府办公室

2023年4月12日印发

雷州市发展和改革委员会

雷发改函〔2022〕235号

关于雷州市养老服务中心建设项目  
变更建设地点的复函

市民政局：

你局送来《关于要求审批雷州市养老服务中心建设地点变更的函》（雷民函〔2022〕288号）及有关资料收悉。经研究，现函复如下：

雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告业经我局批复（雷发改〔2021〕104号）。根据雷州市人民政府办公室公文处理表（办文编号：220685），我局同意该项目建设地点由雷州市207国道龙门镇德地路段旁边（雷州市龙门镇香港慈航敬老院）变更为雷州市白沙镇官茂村村内消防大队旧址（雷州市公安局巡警大队特警中队旁边）。

特此函复。

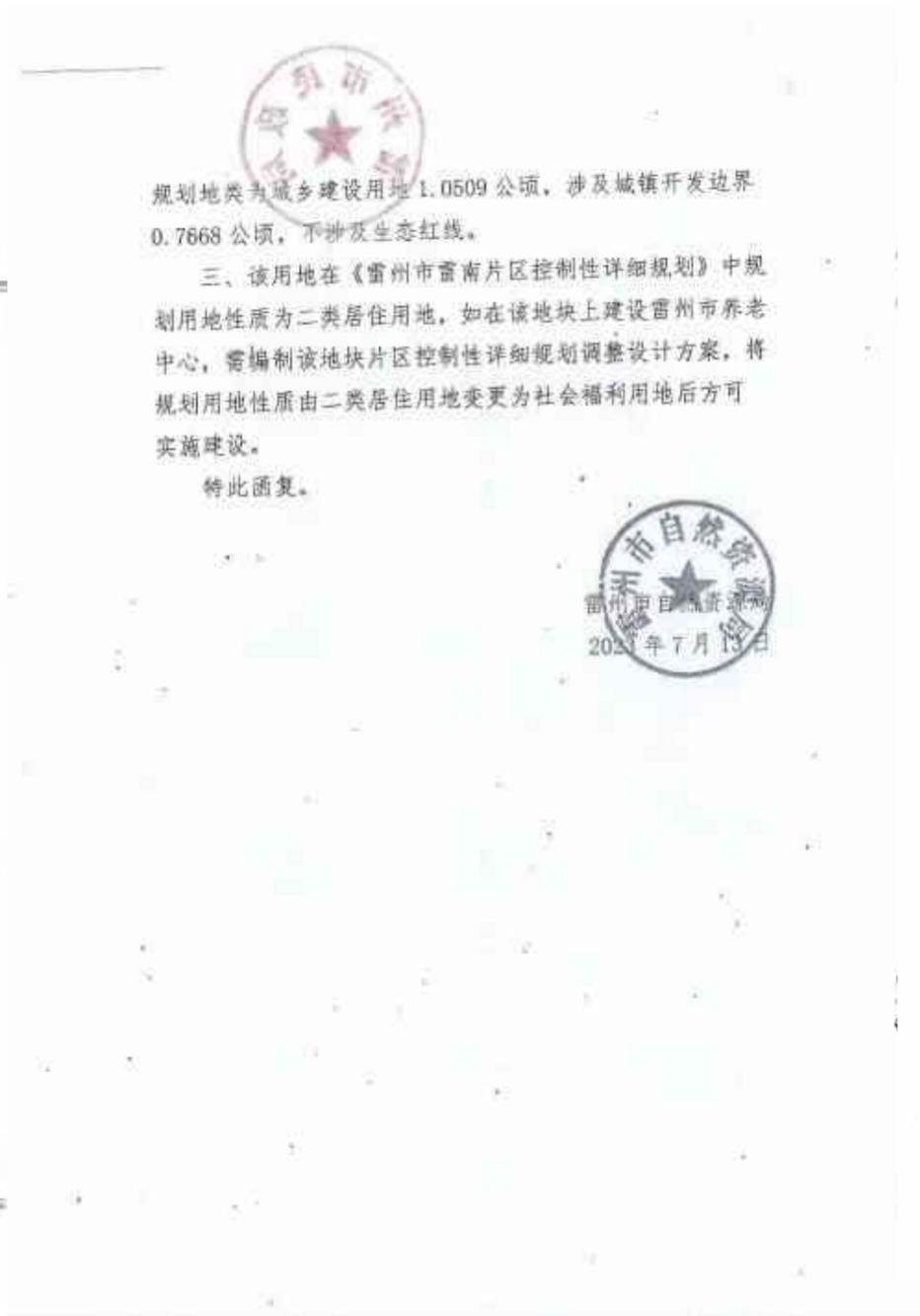
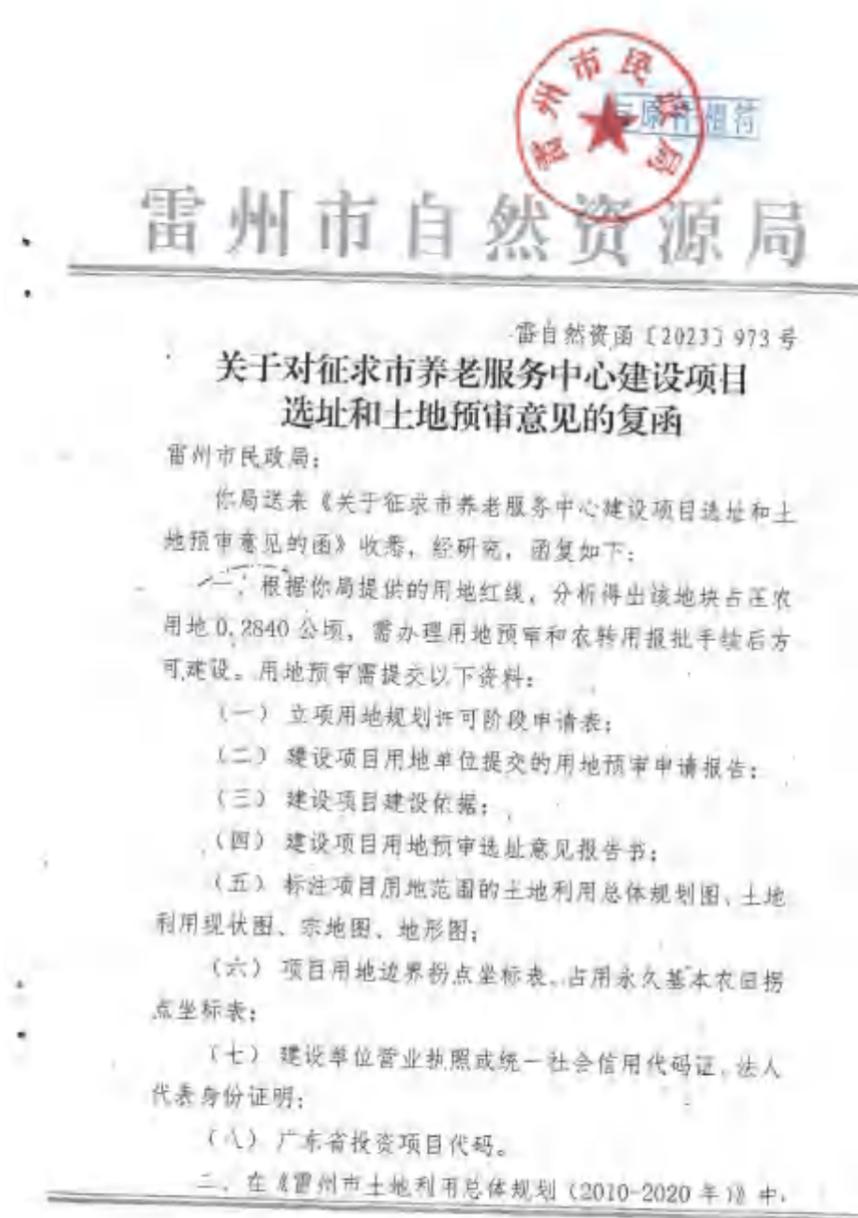


雷州市发展和改革委员会

2022年10月25日

《关于对征求市养老服务中心建设项目选址和土地预审意见的复函》

《关于划拨市养老服务中心建设用地的请示》



雷州市人民政府办公室公文处理表	
办文编号: 220685	
市民政局:	《关于划拨市养老服务中心建设用地的请示》(雷民〔2022〕93号)收悉。来文指出:当前我市养老服务需求不断扩大,但全市养老服务业发展较为滞后,还未建成市级养老服务机构,为深入贯彻落实习近平总书记对民政工作作出的重要指示精神,积极应对人口老龄化,不断满足我市老年人就近就便、多层次、多样化的养老需要,根据国家、省及湛江市有关文件要求,市民政局拟今年年底筹划建设市级养老服务中心,用地规模约15亩。经多方综合筛选,该局认为,位于雷州市官茂村原消防大队旧址(见宗地图)比较合适,非常符合建设养老服务机构条件(离市中心较近,且交通便利,环境优美)。为此,市民政局请示市政府将原消防大队旧址(15亩)划拨给该局作为建设市养老服务中心建设用地。
	2022年6月28日上午,朱锐副市长召开专题会议。会议决定:一是同意市土储中心对雷州市消防救援大队旧址地块按程序进行回收,回收后划拨市民政局;二是城区第二消防站建设用地在雷南片区另行选址,经市政府同意后划拨市消防救援大队。
	张佩常务副市长批示(办文编号:220625):同意会议意见。请按有关规定和程序办理。
	抄送:张佩常务副市长,朱锐副市长,黄沙同志,市土储中心、自然资源局、市消防救援大队。
备注	财政拨款类公文处理表须附领导签批的办文呈批表原件才能拨款,并在市财政局存档;非财政拨款类公文处理表须附领导签批的办文呈批表原件在市政府办公室存档。

如有疑问,请致电:8814144。

## 《雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告》

项目节能、环境影响和综合效益分析等方面的内容进行详细的研究论证，并提出基本结论和合理化建议。

在上述工作的基础上，经综合分析，以预见性、客观性、公正性、可靠性、科学性的要求编制本可行性研究报告。

包括如下内容：

- (1) 项目概况
- (2) 项目建设背景及必要性
- (3) 项目选址与现状分析
- (4) 项目需求与建设内容
- (5) 项目建设方案
- (6) 节能方案分析
- (7) 环境影响分析
- (8) 劳动安全与消防
- (9) 组织机构与人力资源配置
- (10) 项目实施进度与招投标
- (11) 投资估算与资金筹措
- (12) 经济与社会效益评价
- (13) 社会稳定风险分析
- (14) 结论与建议

### 1.2 项目简介

#### 1.2.1 项目名称

雷州市养老服务中心建设项目（以下简称“本项目”）

#### 1.2.2 项目性质

新建项目

#### 1.2.3 项目建设单位

单位名称：雷州市民政局

单位地址：广东省湛江市雷州市雷城镇西湖大道172号

单位职责：

(1) 贯彻执行国家、省和湛江市有关民政工作的方针政策和法律法规，起草有关地方规范性文件，拟订全市民政事业发展规划，并组织实施和监督检查。

(2) 负责城乡居民最低生活保障、特困人员救助供养、临时救助、流浪乞讨及生活无着落人员救助工作，健全城乡社会救助体系。

(3) 拟订行政区划、行政区域界线和地名管理的有关政策并监督实施；承担全市乡镇以上行政区域的设立、撤销、调整、更名，界线变更以及政府驻地迁移的审核报批；组织设置地名标志和管理地名档案；负责市内各级行政区域界线的勘定和管理工作；承办边界争议的调处事务；承担地名命名、更名、销名的审核工作；组织编制地名规划；规范地名标志和管理工作。

(4) 贯彻落实城乡基层群众自治组织建设和城乡社区治理建设政策，指导实施城乡社区治理服务体系和治理能力建设，提出加强和改进城乡基层政权建设的建议，推动基层民主政治建设。

(5) 贯彻落实婚姻管理政策，推进婚俗改革，指导婚姻服务机构管理工作。

(6) 贯彻落实殡葬管理政策、服务规范，推进殡葬改革，指导殡葬服务机构管理工作。

(7) 统筹推进、督促指导、监督管理养老服务工作，拟订全市

## 《雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告》

雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告

- (10) 《雷州市城市规划管理技术规定》；
- (11) 《特困人员供养服务设施（敬老院）建设标准》（建标184-2017）；
- (12) 《养老机构服务质量基本规范》（GB/T 3579-2017）；
- (13) 《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ 450-2018）；
- (14) 国家发展和改革委员会办公厅《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）；
- (15) 广东省、湛江市有关工程建设规范及设计标准；
- (16) 项目建设单位提供的其他资料。

### 1.2.5 项目建设地址

本项目选址位于雷州市白沙镇官茂村村内，原消防大队队址（雷州市公安局巡警大队特警中队旁边）。



图 1-1 项目位置图

### 1.2.6 功能定位

项目拟通过新建雷州市综合养老中心，扩大养老服务供给，改

雷州市养老服务中心建设项目可行性研究报告

善和提升养老环境和服务质量，以满足人民群众不同层次的养老服务，推进当地养老服务行业的发展。

### 1.2.7 建设内容和规模

本项目为雷州市综合养老中心设施建设项目，项目总占地面积约 10508.70 平方米，规划新建 1 栋养老服务中心大楼（地上 6 层、地下 1 层）、1 栋养老服务综合楼（地上 3 层、地下 1 层）、1 栋食堂大楼，总建筑面积约 17715.02 平方米，其中地上建筑 14215.02 平方米，地下建筑 3500 平方米，同步实施围墙、门楼、车位、排水、给水管道改造等室外配套工程。

表 1-1 项目主要经济指标表

综合技术经济指标			
项目		数量	单位
用地信息	总用地面积	10508.70	m <sup>2</sup>
	其中		
	城市道路用地面积	747.56	m <sup>2</sup>
	规划净用地面积	9761.14	m <sup>2</sup>
建筑面积指标	总建筑面积	17715.02	m <sup>2</sup>
	其中		
	养老服务中心大楼	13036.87	m <sup>2</sup>
	养老服务综合楼	525.09	m <sup>2</sup>
	食堂大楼	633.06	m <sup>2</sup>
	垃圾站	20.00	m <sup>2</sup>
	总计容积率面积	14215.02	m <sup>2</sup>
	总不计容积率面积	3500.00	m <sup>2</sup>
	其中		
	人防区	1000.00	m <sup>2</sup>
	非人防区	2500.00	m <sup>2</sup>
总建筑基底面积	2928.34	m <sup>2</sup>	
容积率	1.46	/	
建筑密度	30	%	
绿化率	35	%	
机动车位	143	按 1.0 个 100 m <sup>2</sup>	
非机动车位	143	按 1.0 个 100 m <sup>2</sup>	

## 雷州市养老服务中心建设项目投资估算表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)或费率	估算金额(万元)	备注
一	工程费用	m <sup>2</sup>	17715.02		10440.62	
(一)	建筑工程费	m <sup>2</sup>	17715.02		5547.85	
1	地上工程	m <sup>2</sup>	14215.02	2350.00	3340.53	
1.1	土建工程	m <sup>2</sup>	14215.02	2350.00	3340.53	
2	地下工程	m <sup>2</sup>	3500.00		2207.32	包含消防水池
2.1	土方工程(场地回填)	m <sup>2</sup>	43000.00	80.00	344.00	
2.3	基坑支护	m <sup>2</sup>	3500.00	300.00	105.00	
2.4	桩基工程	m <sup>2</sup>	2677.00	1600.00	428.00	
2.5	土建工程	m <sup>2</sup>	3500.00	3800.00	1330.00	
(二)	装修及安装工程费	m <sup>2</sup>	17715.02		3624.77	
1	装修工程	m <sup>2</sup>	17715.02	660.00	1169.19	
2	电气工程	用气单元	50.00	230.00	407.45	
3	医疗气体工程	m <sup>2</sup>	17715.02	16000.00	80.00	
4	弱电工程	m <sup>2</sup>	17715.02	110.00	194.87	
5	给排水工程	m <sup>2</sup>	17715.02	100.00	177.15	
6	消防工程	m <sup>2</sup>	17715.02	110.00	194.87	
7	监控工程	m <sup>2</sup>	17715.02	80.00	141.72	
8	空调通风工程	m <sup>2</sup>	17715.02	350.00	620.03	
9	防雷工程	m <sup>2</sup>	17715.02	5.00	8.86	
10	电梯	台	6.00	390000.00	234.00	
11	配电房工程	m <sup>2</sup>	300.00	8500.00	255.00	
12	人防工程	m <sup>2</sup>	1000.00	800.00	80.00	
13	充电桩	个	10.00	8500.00	8.50	
14	抗震支架	m <sup>2</sup>	17715.02	30.00	53.15	
(三)	其他建设项目				1028.00	
1	高压线搬迁	万元	1.00		150.00	
2	临时用水设施安装费	万元	1.00		5.00	
3	临时用电设施安装费	万元	1.00		45.00	
4	围墙及出入口	m <sup>2</sup>	415.00	2500.00	103.75	

## 雷州市养老服务中心建设项目投资估算表

5	院内道路	m <sup>2</sup>	2100.00	160.00	33.60	
6	室外及绿化建设工程	m <sup>2</sup>	4747.00	520.00	246.84	
7	场地清表	m <sup>3</sup>	10500.00	60.00	63.00	
8	地面混凝土基础拆除	m <sup>2</sup>	4300.00	280.00	120.40	
9	挡土墙工程	m	130.00	12000.00	156.00	
10	临时设施费	万元	10440.62	1.00%	104.41	工程费用1%
(四)	信息化系统	项	1.00	2200000.00	220.00	
(五)	标识系统	项	1.00	200000.00	20.00	
二	设备购置费				3500.00	
三	工程建设其他费				513.47	
1	项目建设单位管理费	万元			37.20	财建[2016]504号
2	可行性研究报告费	万元			16.94	
3	勘察费	万元	158.48	10.00%	15.85	
4	设计费	万元	10440.62		158.48	计价格[2002]10号, 包含医疗工艺设计
5	工程监理费	万元	10440.62		113.44	发改价格[2007]670号
6	施工图审查费	万元	174.33	6.50%	11.33	按勘察设计费的6.5%
7	工程造价咨询费	万元	158.48	10.00%	15.85	粤价函[2011]742号
8	招标代理费	万元			28.70	计价格[2002]1980号及发改价
8.1	设计招标代理费	万元	158.48		0.98	
8.2	监理招标代理费	万元	113.44		0.80	
8.3	工程招标代理费	万元	10440.62		15.72	
8.4	设备招标代理费	万元	3500.00		11.20	
9	环境影响评价费	万元	15001.79		6.18	计价格[2002]125号
10	水土保持方案编制费	万元	15001.79		5.00	参考市场价
11	测量测绘费	万元	10440.62	0.30%	15.66	国测财字[2002]13号, 工程费用的0.3%
12	检验检测费	万元	10440.62	0.50%	52.20	工程费用0.5%
13	工程保险费	万元	10440.62	0.30%	31.32	工程费用0.3%
14	白蚁防治费	万元	17715.02	3.00	5.31	粤价[2003]370号
四	预备费		10954.09	5.00%	547.70	
五	项目总投资				15001.79	

本项目位于**雷州市白沙镇官茂村**，处于雷州市雷南片区，地块现状未开发建设，规划用地面积为 **10508.7 m<sup>2</sup>**。



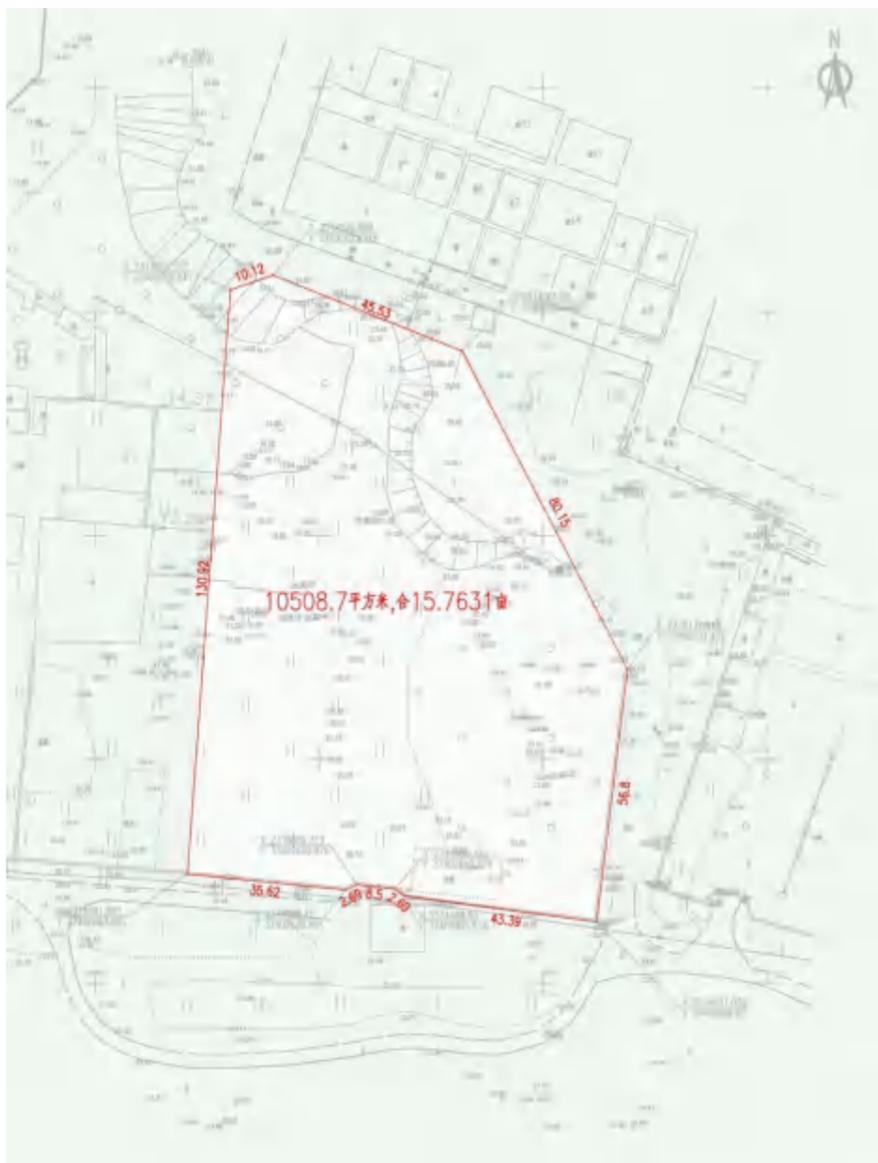
本项目北邻新城大道，南邻 G207，距雷州市人民政府 15 分钟车程，靠近中心城区，项目**出入交通路网亟待完善**。



# 规划设计

本项目场地现状为空地，地面无建筑物和其他构筑物；项目北侧为村庄居住区，南侧为现状农田，四周道路未完善。

# 现状分析

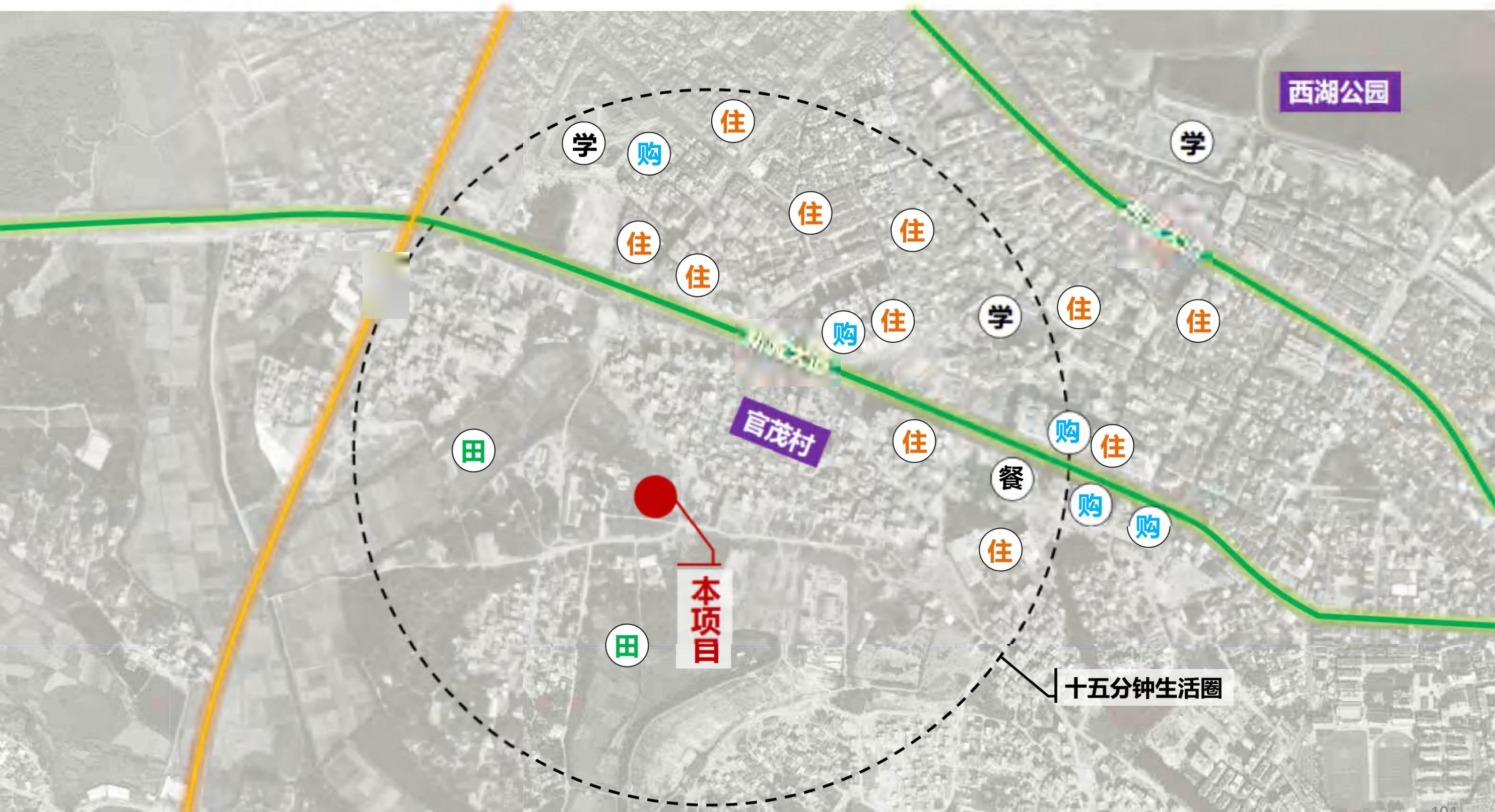


**地质:**据1：20万区域地质资料，场区位于华南褶皱系雷琼断陷北部，基底是华南粤西加里东褶皱变质岩系的延伸部分。距场区较近、规模较大的区域性断裂主要为北东向断裂，北西向断裂，临近基底形成湛江断陷。根据收集到的区域地质资料，区内第四系地层发育，厚度达数百米。经现场地质调查，拟建场地距吴川—四会断裂带及杨柑—沈塘断裂带距离较近，但场地未见明显断裂带，且断裂的活动期为燕山期及以前，进入全新世以来构造活动微弱，处于稳定时期。目勘察区全部被厚达上千米的第四系堆积物所覆盖，地表构造形迹不明显。因而，本工程场地处于构造较稳定的地块，区域稳定性较好。

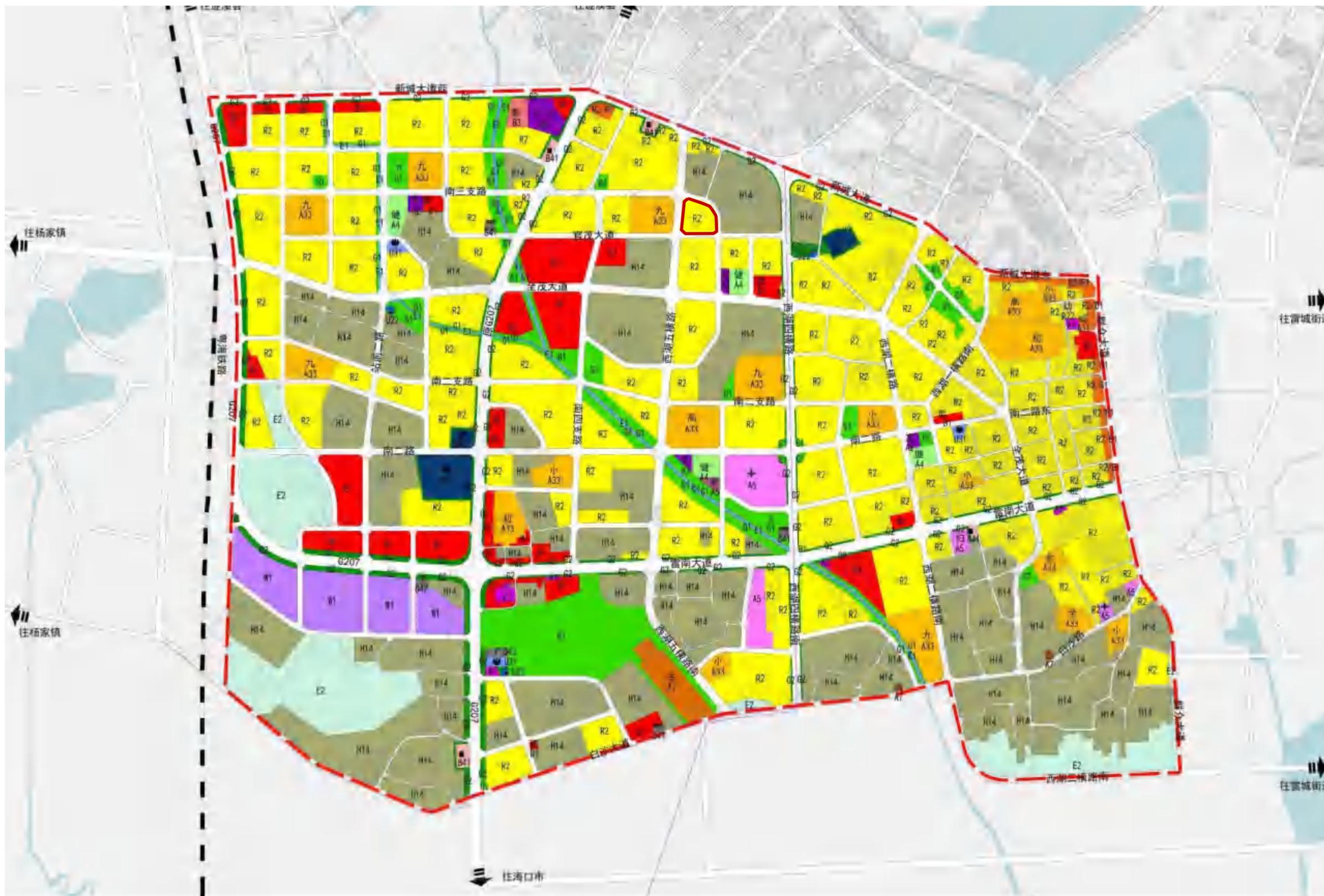
**水文:**雷州市地表水较贫乏，地下水资源较丰富。场地东侧距离西湖水库约 1500m，北侧距离雷阳湖约 1400m。拟建场地内无明显的地表水分布。场地属亚热带海洋性季风气候区，温暖潮湿，雨量充沛。场地地表水主要是雨水补给，低洼处会积水，对地基土有软化作用。

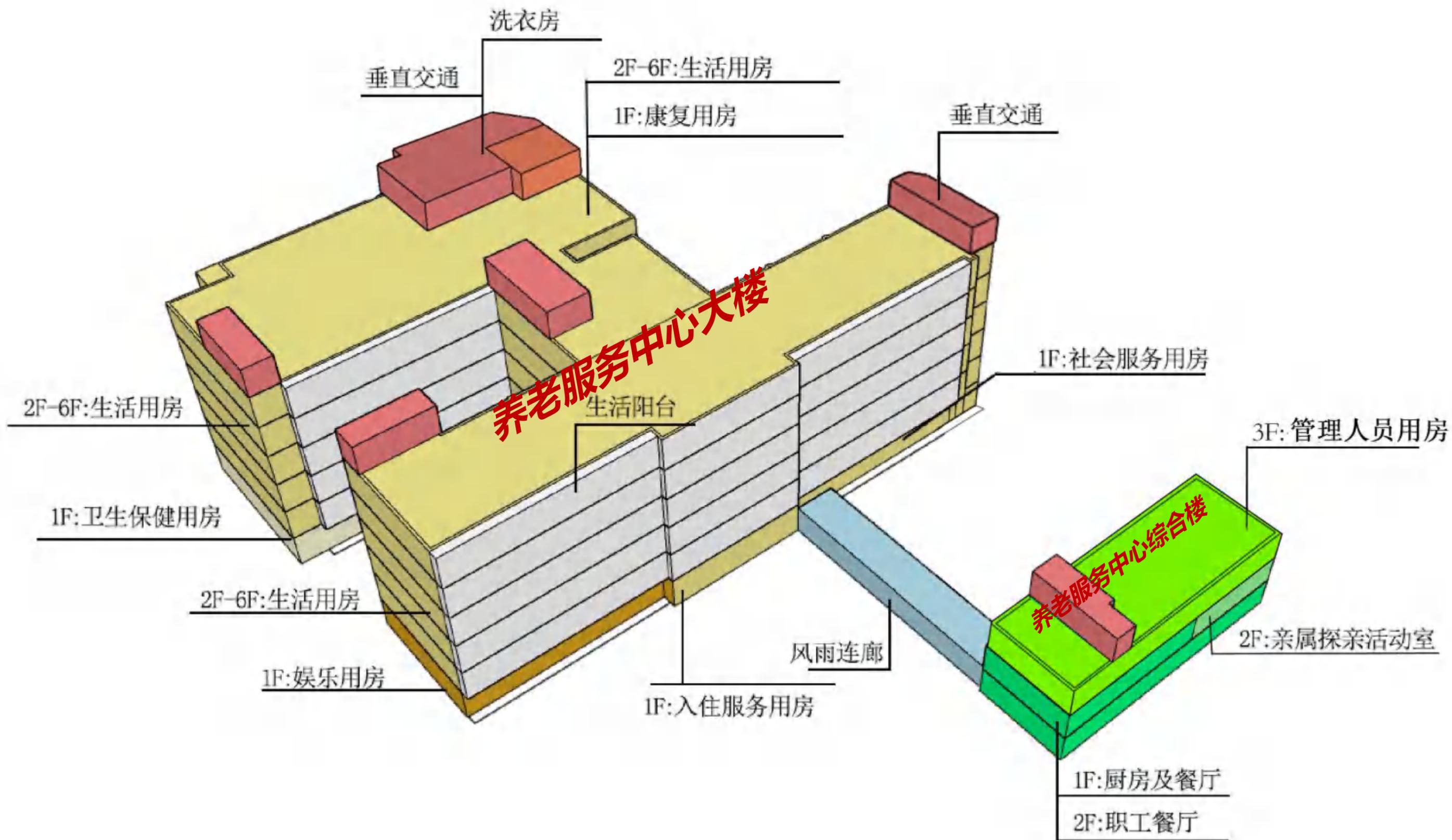


本项目十五分钟生活圈内沿新城大道两侧主要分布有居住小区、村庄、商业广场、学校等，项目**周边景观以城郊乡村风貌为主**，距离西湖公园 12 分钟车程。



在《雷州市雷南片区控制性详细规划》中，项目规划用地性质为社会福利用地、城市道路用地，周边多为二类居住用地、村庄建设用地和中小学用地。









综合经济技术指标表							
指标名称		规划条件指标	数值	计量单位	备注		
总用地面积		10508.70	10508.70	平方米			
其中	建设用地面积	9761.14	9761.14	平方米			
	城市道路用地面积	747.56	747.56	平方米	不纳入项目经济技术指标计算		
总建筑面积			19454.51	平方米			
计容建筑面积		14641.71	14653.60	平方米			
其中	其中	一期	养老服务中心大楼	配建供配电设施用房建筑面积不小于60平方和网络设施用房建筑面积不小于30平方	13384.03	平方米	配电房布置于首层,移动通信5G基站布置于梯屋面
			养老服务中心综合楼		1187.81	平方米	燃气设备房布置于首层
		垃圾房	配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点	60.00	平方米		
		成品保安亭		21.76	平方米	成品购置	
	不计容建筑面积			4800.91	平方米		
其中	一期	二期	一期地下室面积	配建供配电设施用房建筑面积不小于60平方和网络设施用房建筑面积不小于30平方	3520.00	平方米	弱电机房布置于地下室
		二期地下室面积		1280.91	平方米		
容积率		≤1.5	1.50	-	容积率不大于1.5		
建筑基底面积		2928.34	2598.06	平方米			
其中	养老服务中心大楼			2090.26	平方米		
	养老服务中心综合楼			376.04	平方米		
	垃圾房			60.00	平方米		
	成品保安亭			21.76	平方米		
建筑密度		≤30%	26.62%	-	建筑密度不大于30%		
绿地面积		3416.40	3416.40	平方米			
绿地率		≥35%	35.00%	-			
建筑高度		≤40	23.95	米	规划总高度		
配建总机动车车位		根据规划条件按照计容建筑面积每100平方米不少于1.0个车位	147	辆			
其中	地上车位			6	辆		
	其中	一期	普通车位		6		
		二期	普通车位		39		
	地下车位			141	辆		
	其中	一期	普通车位		46	辆	其中无障碍车位占普通车位数的0.5%,且不少于2辆
			充电桩车位	建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%	28	辆	
其中	二期	普通车位		39	辆		
		机械车位		28	辆		
配建总非机动车车位		根据规划条件按照计容建筑面积每100平方米不少于1.0个车位	147	辆			
其中	地上车位			147	辆		

备注:1.按照人民防空相关规定标准建设防空地下室;按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准,配套建设海绵设施;2.小车位按计容建筑面积每100平方米不少于1.0个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)进行配建;3.按规划和规范要求预留燃气的设备用房和设施(含移动通信基站5G)。



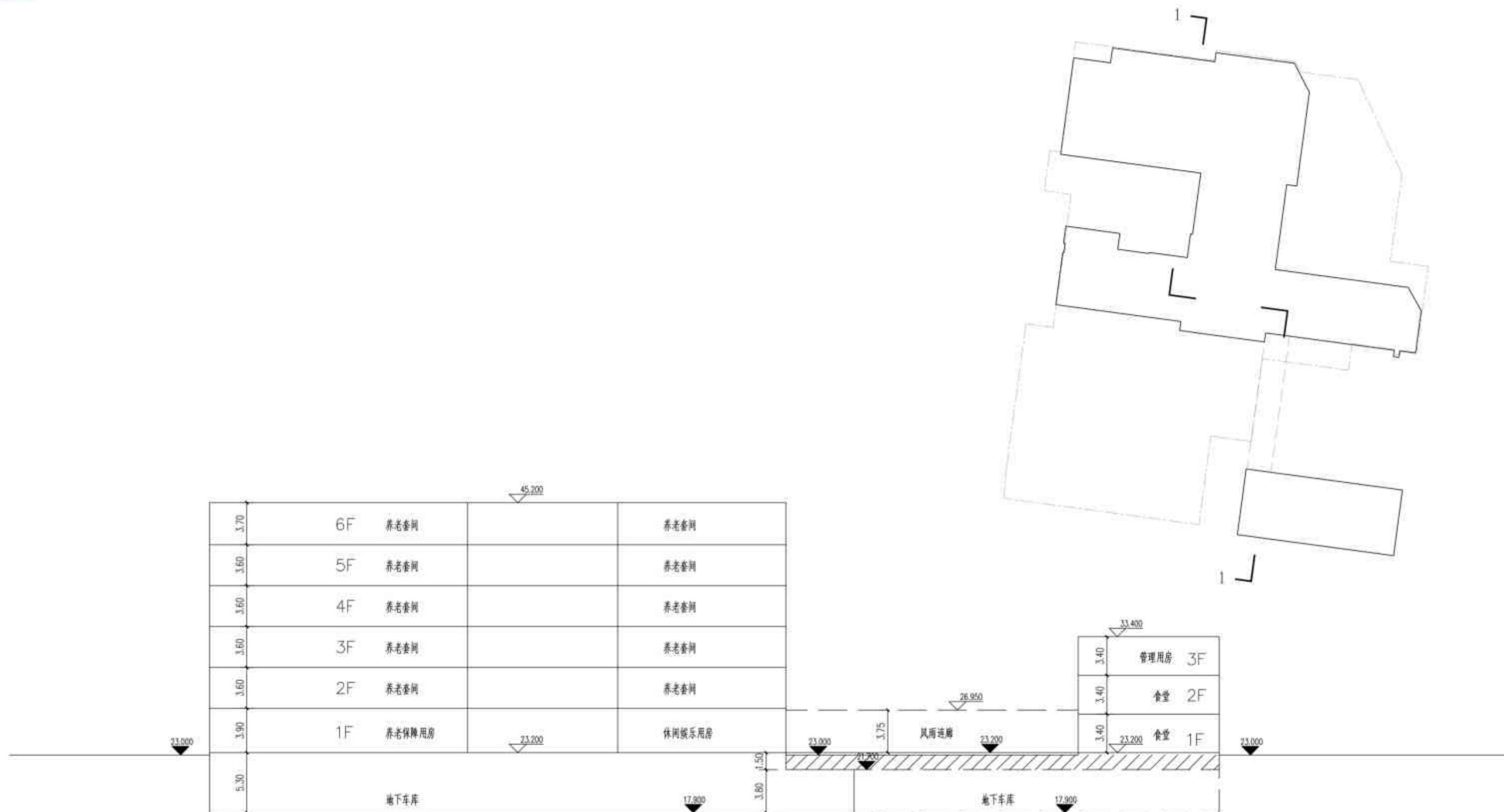






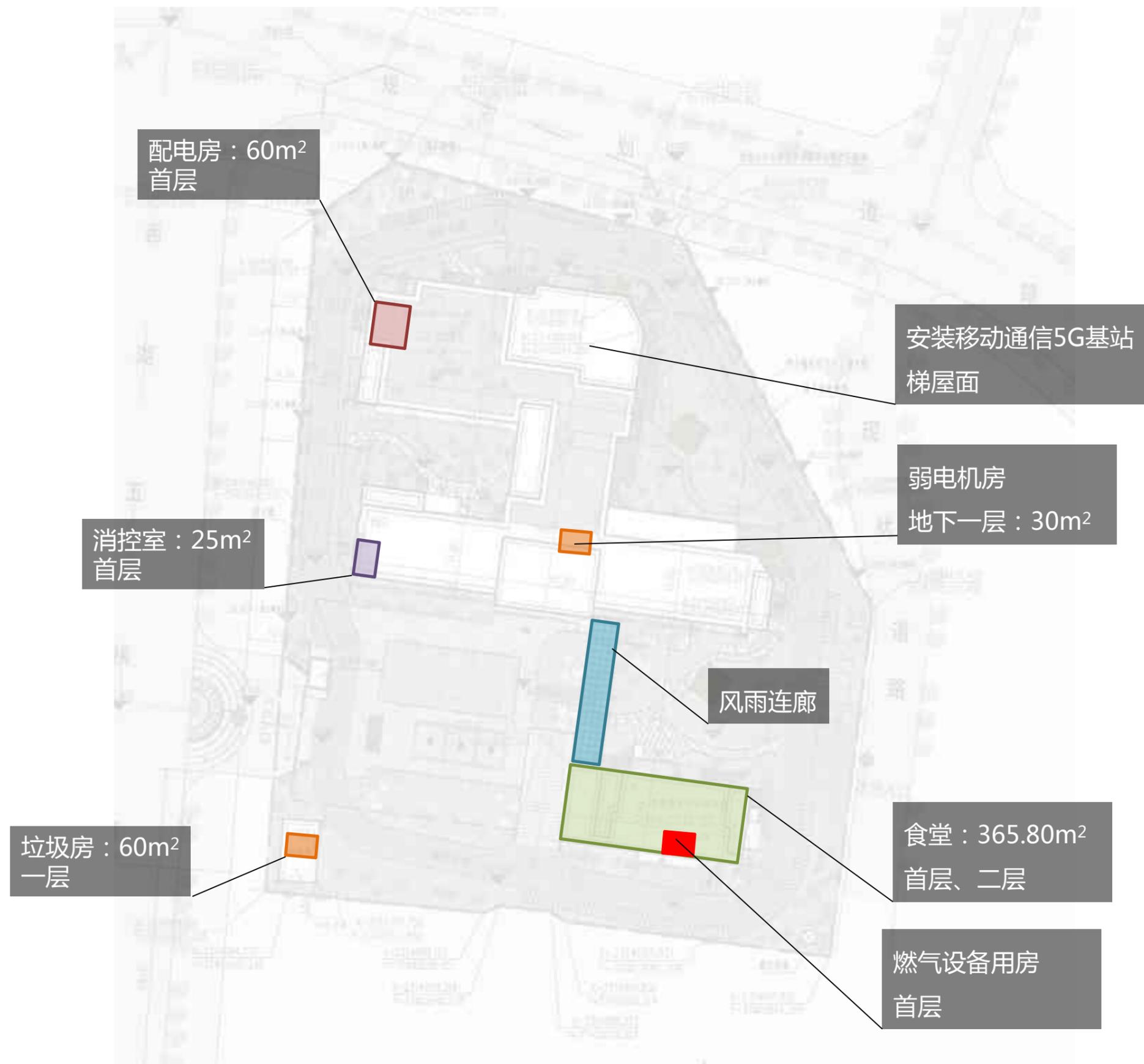




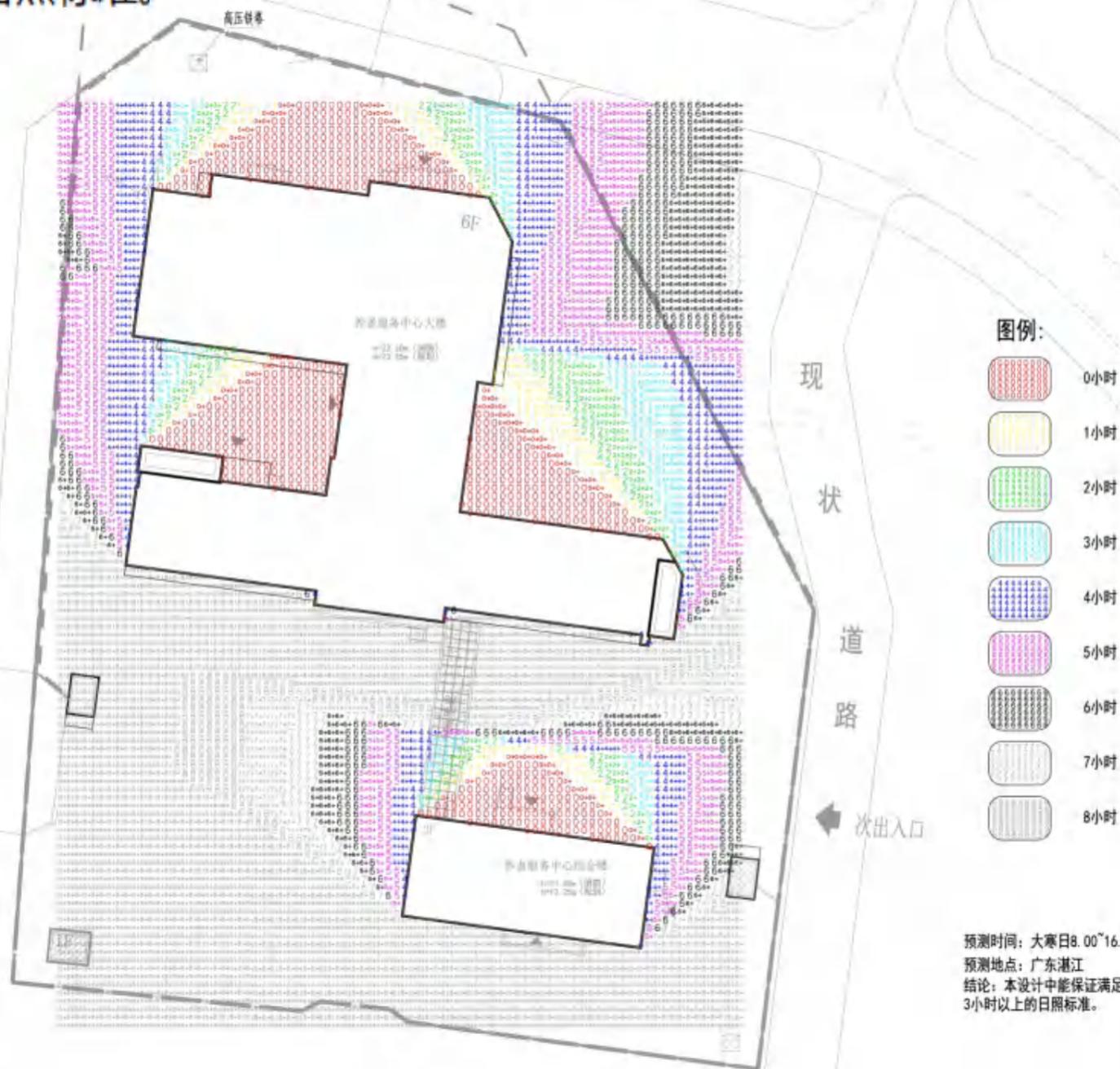


场地1-1剖面示意图



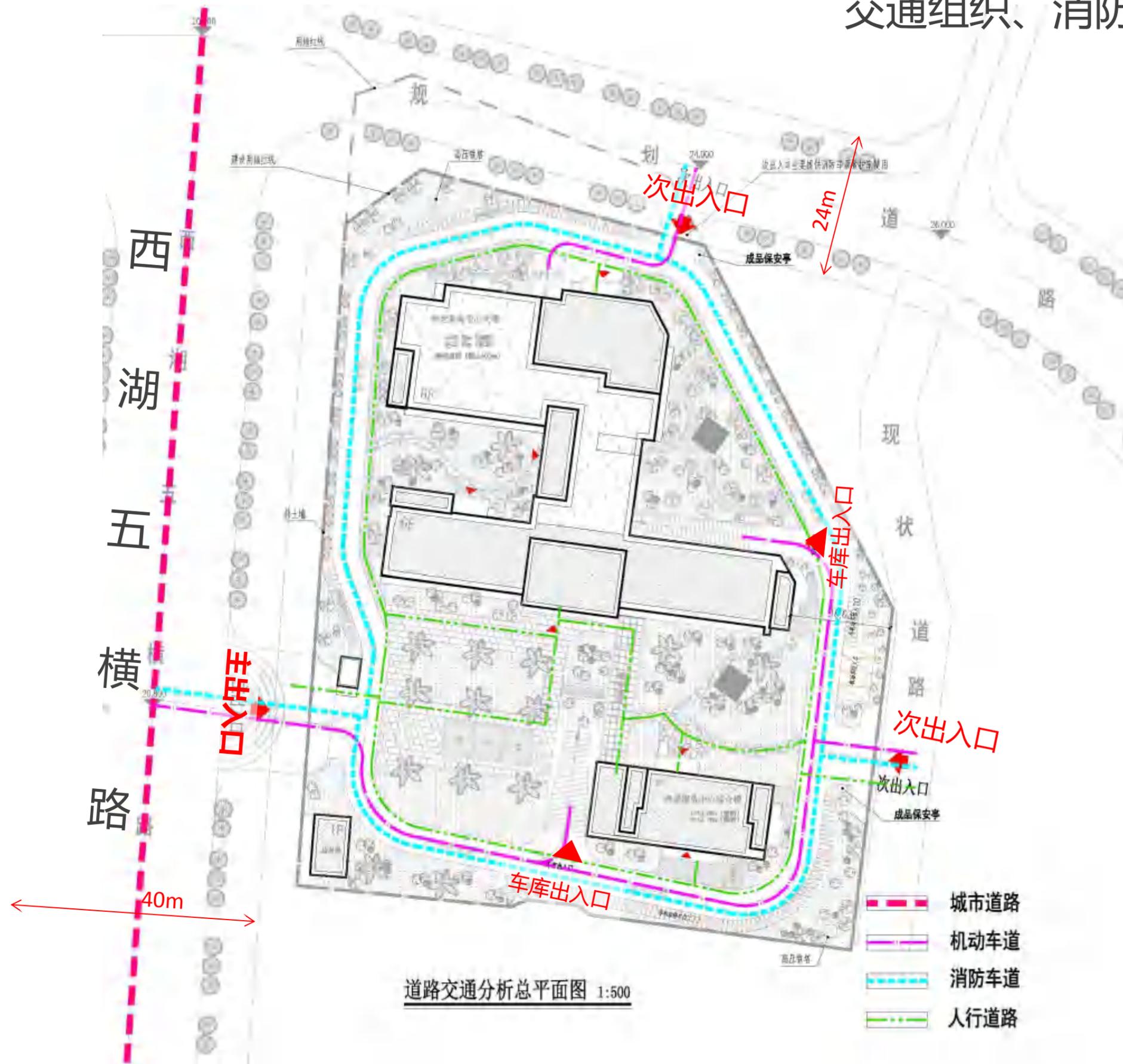


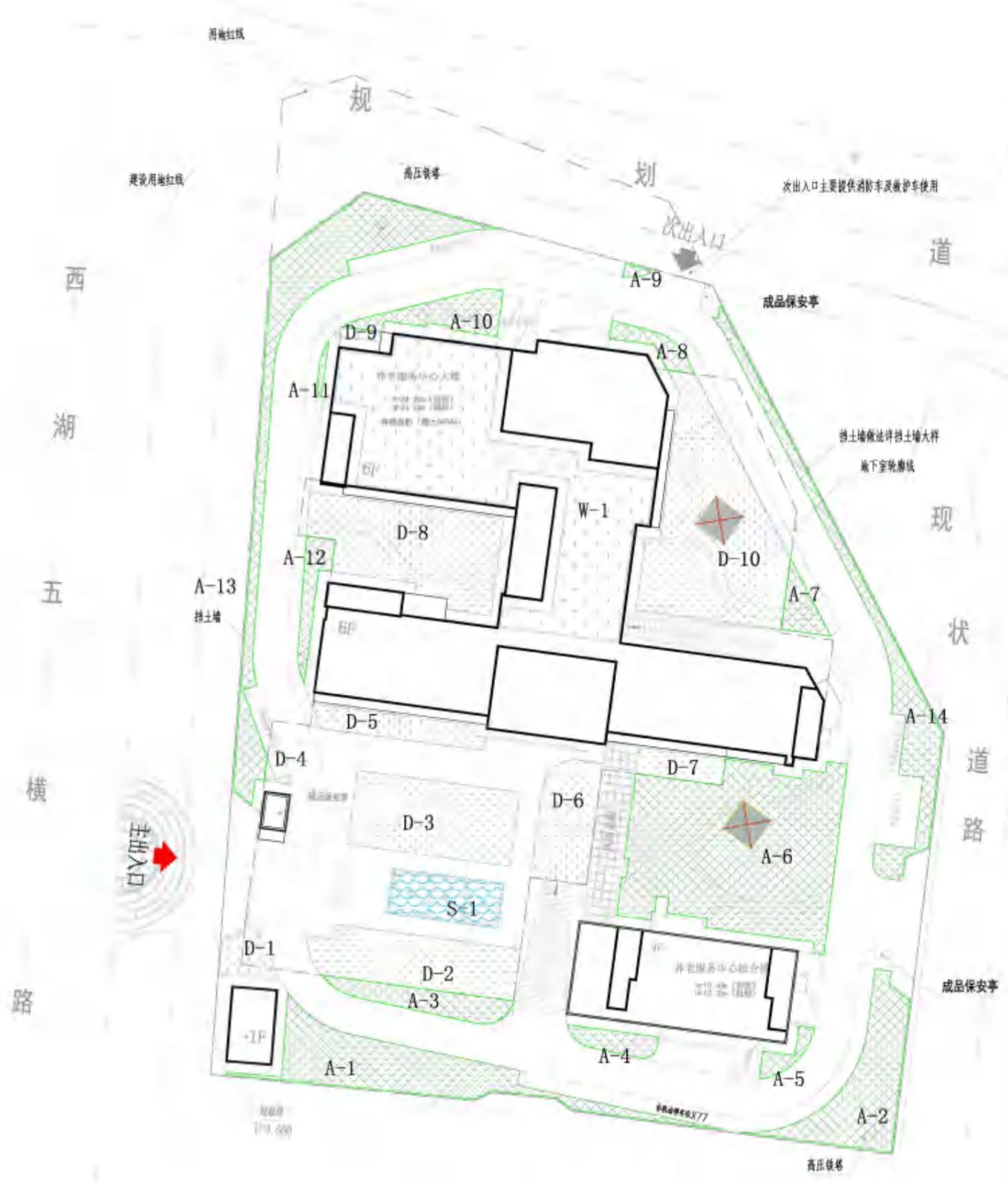
本设计中能保证老年人的起居厅  
满足冬至日3小时以上的日照标准。



日照分析图 1:500







图例:

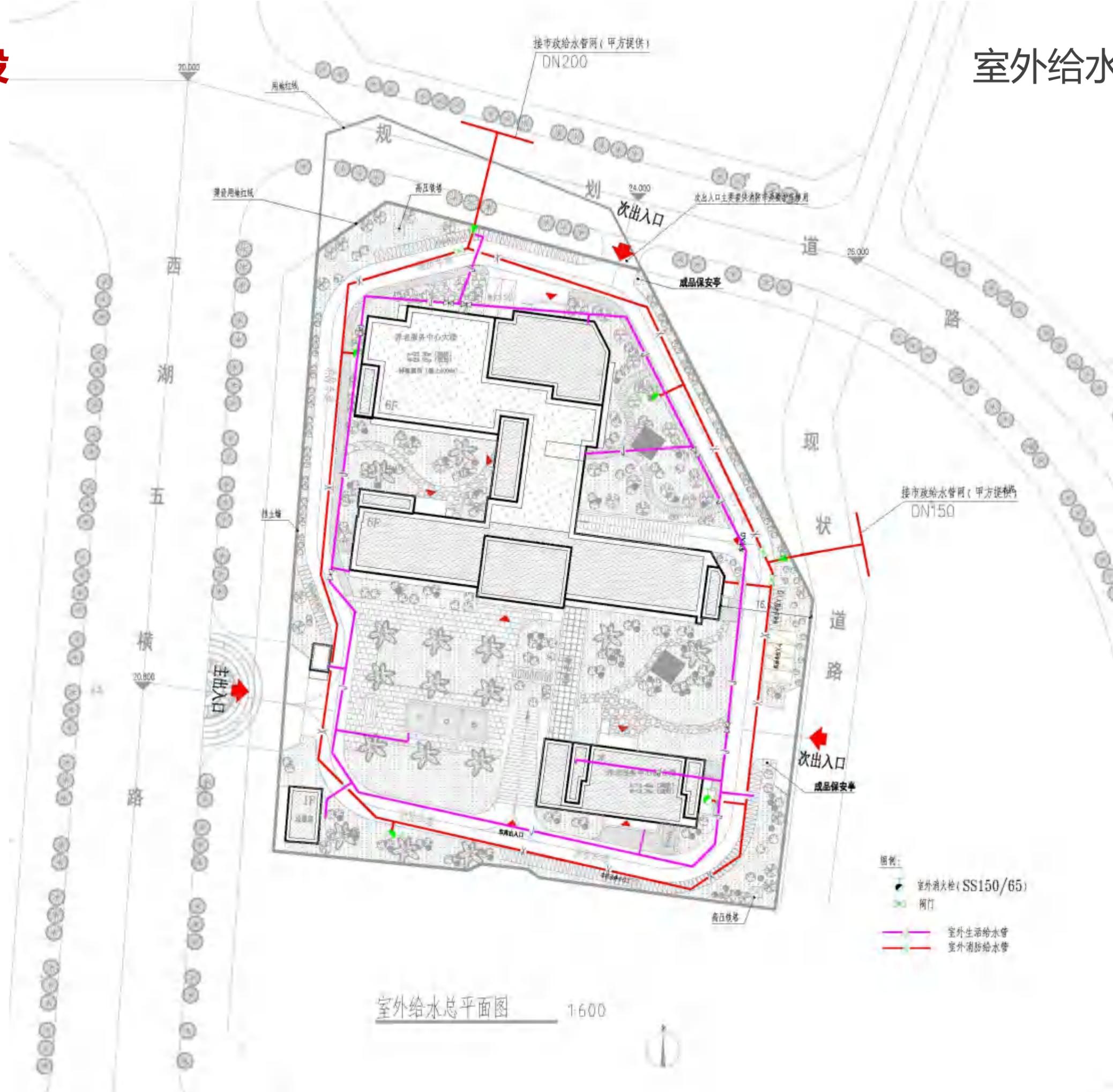
- 规划道路
- 用地红线
- 地下负一层边线
- 顶板绿地 覆土1300mm
- 普通绿地
- 屋面绿化 覆土600mm
- 水景
- 规划建筑
- 建筑高度

绿地明细表		面积计算 (m <sup>2</sup> )	备注	
权属用地面积		10508.70		
规划净用地面积		9761.14		
总绿地面积		3416.40		
顶板绿地		1744.96		
A-1		227.78		
A-2		172.60		
A-3		69.83		
A-4		31.64		
A-5		18.83		
A-6		584.78		
A-7		32.41		
A-8		27.93		
A-9		4.43		
A-10		67.55		
A-11		5.04		
A-12		39.12		
A-13		288.27		
A-14		174.75		
普通绿地		1475.51		
D-1		44.51		
D-2		188.65		
D-3		219.92		
D-4		3.87		
D-5		71.59	地下室顶板覆土1.3米	
D-6		121.52		
D-7		41.49		
D-8		273.53		
D-9		7.61		
D-10		412.82		
S-1		90.00		水景
屋面绿地				屋面绿地覆土0.6米
W-1		265.79		
绿地率		35.00%		

绿化分析图 1:500

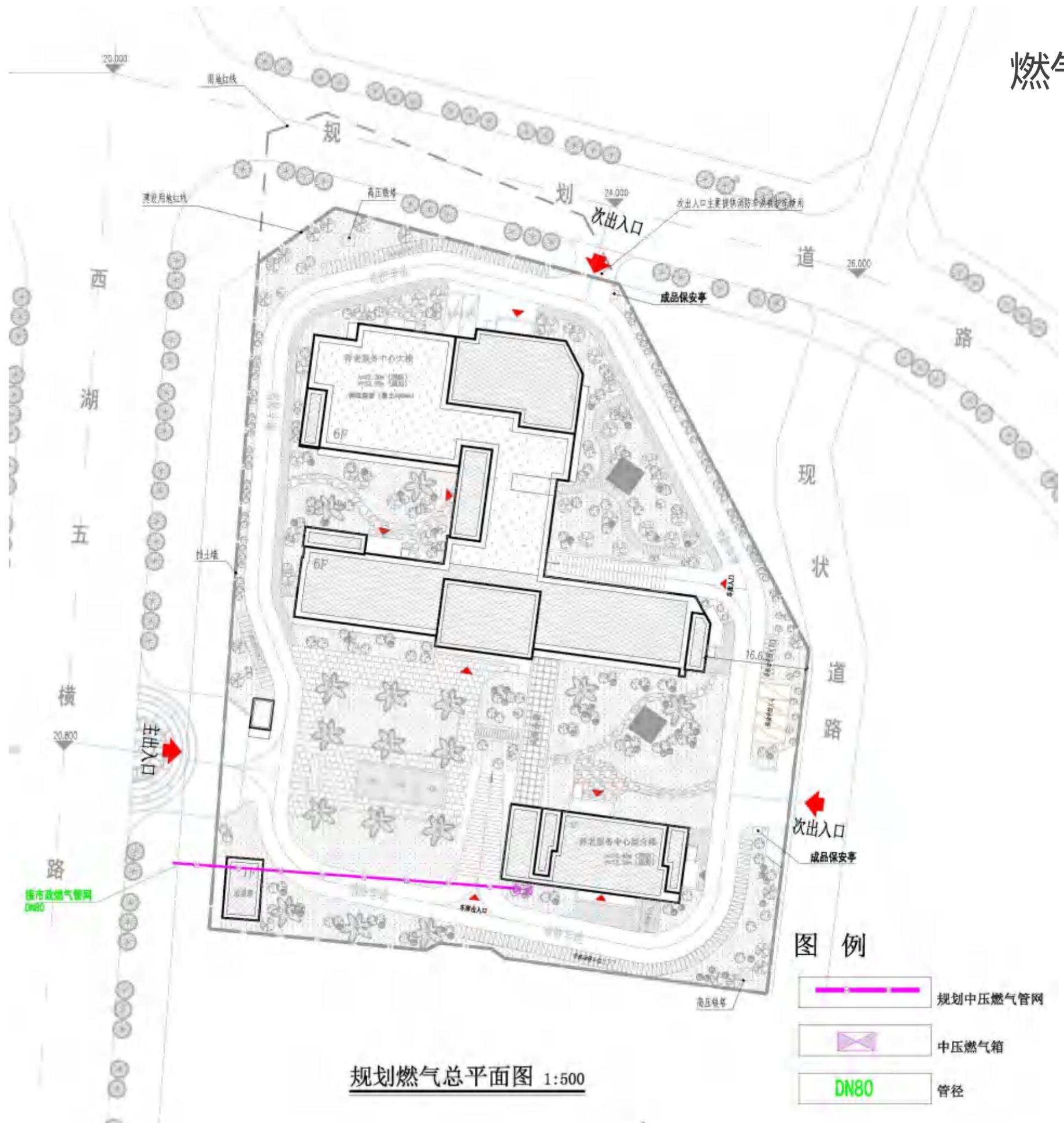


电力电信总平面图 1:500



室外给水总平面图 1:600





规划燃气总平面图 1:500