

上海市长宁区人民政府程家桥街道办事处文件

长程办〔2024〕5号

签发人：夏俊祺

长宁区人民政府：

兹有中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心项目(以下简称：项目)，北至虹桥路、南至嘉利豪园、东至新泾港、西至上海动物园综合客运交通枢纽工程。

2016年9月项目通过上海市发展和改革委员会的可研批复(详见：附件1)。项目用地面积2212.1m²，新建1幢地上3层、地下2层的房屋，1幢地上6层训练塔，总建筑面积6597.49m²，详见下表：

| | 中新泾消防站 (m ²) | 中 m ² | |
|--|--------------------------|------------------|----|
| | 1412.64 | 2019.99 | 3层 |

| | | | |
|--|---------|---------|----|
| | 485 | 2679.86 | 2层 |
| | 1897.64 | 4699.85 | |
| | 6597.49 | | |

项目于 2017年 5月由市住建委批准初步设计批复，概算总投资 9062.55万元（其中建安费 6686.64万元，工程建设其他费 758.57万元，预备费 372.26万元，市政配套费 142.08万元、消防车辆装备费 1103万元）。资金来源：其中程家桥社区文化活动投资 6843.46万元，由长宁区财力承担；中新泾消防站投资 2219.09万元，由市级建设财力承担。（详见：附件 2）

单位：万元

| | 中新泾消防站 | 中 |
|----|---------|---------|
| | 938.8 | 5747.84 |
| | 98.55 | 660.01 |
| | 51.87 | 320.39 |
| | 26.87 | 115.22 |
| 消防 | 1103 | |
| | 2219.09 | 6843.46 |
| | 9062.55 | |

2019年 1月依据市发改委（沪发改批 [2019]5号）批复，同意该项目增加轨道交通检测费用 91万元，同意项目概算由 9063

万元调整为 9154万元，其中，程家桥社区文化中心投资 6922万元，由长宁区财力承担；中新泾消防站投资 2232万元，由市级建设财力承担。（详见：附件 3）

单位：万元

| | 中新泾消防站 | 中 |
|----|--------|---------|
| | 938.8 | 5747.84 |
| | 111.46 | 738.55 |
| | 51.87 | 320.39 |
| | 26.87 | 115.22 |
| 消防 | 1103 | |
| | 2232 | 6922 |
| | 9154 | |

项目自 2019年 4月正式开工，至 2021年 12月完成主体结构并通过验收。现准备实施室内机电安装、装修、给排水施工，外立面及室外总体施工。

本项目在准备复工阶段时，因项目所在地周边条件情况复杂，建设周期内材料涨价，法规及规范调整等客观原因导致建筑安装工程费及工程建设其他费较批复概算增加。

经区重大办牵头区发改委、区财政局多次召开协调会后，拟申请在不突破总投资概算的基础上使用批复概算内列支的区级

财力预备费 319.19万元。批复概算与目标金额对比表如下：

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 批复概算费用 | 目标金额 | 对比概算金额 |
|----|----------|----------------|---------|----------|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6=5-4 |
| | 工程总投资 | m ² | 9153.55 | 9019.15 | - 134.4 |
| 一 | 建筑安装工程费 | m ² | 6686.64 | 6992.46 | 305.82 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | 849.57 | 889.49 | 39.92 |
| 三 | 预备费 | | 372.26 | | - 372.26 |
| 四 | 市政配套费 | | 142.08 | 115.20 | - 26.88 |
| 五 | 消防车装备 | 辆 | 1103.00 | 1,022.00 | - 81.00 |

根据上述《对比表》，需动用区级预备费 319.19万元列支的费用如下：

| 序号 | 调增的工程或费用名称 | 对应批复概算增加金额（万元） | 备注 |
|----|------------|----------------|--|
| 1 | 三轴搅拌桩槽壁加固 | 159.33 | <p>项目于 2017年 2月 13日通过了“上海市住房和城乡建设管理委员会科学技术委员会”对《基坑设计方案》技术评审，《技术评审意见》中未要求对“三轴搅拌桩槽壁”采取加固措施，并于 2017年 5月 23日取得《初步设计的批复》（含概算）。</p> <p>2017年 10月上海市交通委员会（沪交轨 [2017第 133号]）及上海申通地铁集团有限公司轨道交通安全保护区域作业方案技术审查意见 [沪轨 10- 2017(117) 要求对三轴搅拌桩槽壁采取加固，故增加了加固费用</p> |

| | | | |
|---|---------------------|--------|---|
| | | | <p>188.17万元，此项加固费用未包括在批复概算费用中。</p> <p>依据概算评审原则按照地下建筑面积比例进行投资分摊，区级财力拟承担 85%计 159.33万元，在区级财力预备费中列支。</p> <p>市级财力拟承担 15%计 28.84万元，在建筑安装工程费中平衡。</p> |
| 2 | 材差 | 119.94 | <p>根据《建设工程施工合同》中第三节专用合同条款第 11条价格调整约定“合同实施期间，对钢筋、商品混凝土的价差进行调整，除此以外的建设工程材料（包括租赁钢材）、工程设备费和施工机具使用费均不作调整。”</p> <p>本项目涉及钢筋、商砼的材差为 190.22万元。依据概算评审原则按建设规模分摊，区级财力拟承担 80%计 152.18万元，其中 32.24万元在建筑安装工程费结余资金中统筹平衡，119.94万元在区级财力备费中列支。</p> <p>市级财力拟承担 20%计 38.04万元，在建筑安装工程费中平衡。</p> |
| 3 | 工程建设其他费用 (前期工作费) | 39.92 | <p>因项目前期工作需要，必须要实施如：规划道路红线调算、排水方案编制、交通影响评价报告编制、卫生学评价报告编制、房屋损坏趋势检测、防汛论证报告编制、规划全过程。</p> <p>上述费用合计 84.3万元，较原批复概算 44.38万元增加了 39.92万元。</p> <p>因市级项目要求二类费用实行包干，故增加的费用拟由区级财力承担。</p> |
| 6 | 合计 | 319.19 | |

上海市长宁区人民政府程家桥街道办事处

2024年10月15日

程家桥街道办事处

程家桥街道办事处党政办公室

2024年10月15日印发

上海市发展和改革委员会文件

沪发改投〔2016〕201号

上海市发展改革委关于中新泾消防站和程家桥社区文化 活动中心项目可行性研究报告的批复

市消防局、长宁区发展改革委：

《关于申请批复中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心项目可行性研究报告的请示》（沪消〔2016〕120号）收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意你们上报的中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心项目可行性研究报告。项目法人上海市消防局、程家桥街道办事处。

二、项目选址于长宁区虹桥路以南、新泾港以西地块，项目用地面积约2212平方米。

三、项目主要建设内容为建设二级消防站和程家桥社区文

- 1 -

化活动中心。项目建筑面积为 6746 平方米，其中地上建筑面积 3436 平方米，地下建筑面积 3310 平方米。

程家桥社区文化活动中心建筑面积 4849 平方米，其中，地上建筑面积 2024 平方米，地下建筑面积 2825 平方米。中新泾消防站建筑面积为 1897 平方米，其中，地上建筑面积 1412 平方米，地下建筑面积 485 平方米。消防站按《城市消防站建设标准》（建标 152-2011）进行设计。消防车辆配置为进口登高平台消防车 1 辆、组装压缩空气泡沫消防车 1 辆、国产普通泡沫水罐消防车 1 辆、抢险救援车 1 辆。

四、原则同意项目有关节能意见。

五、项目总投资为 9118 万元（不含土地费），其中，程家桥社区文化中心投资 6882 万元，由长宁区财力承担；中新泾消防站投资 2236 万元，由市级建设财力承担。

六、请根据政府投资项目相关管理规定，按建设程序办理各项手续，落实开工条件，严格按照项目批复内容组织项目建设，严格控制项目投资。做好社会稳定风险防范，合理确定工期，保障施工质量和安全。建立健全基本建设财务管理制度，加强项目监督管理，确保项目依法合规有序实施。

上海市发展和改革委员会
2016年9月12日



抄送：市住房城乡建设管理委，市规划国土资源局、市环保局、市
政局、市公安局，长宁区政府。

上海市发展和改革委员会办公室

2016年9月13日印发

项目代码: 31010500242110820151A2101001

- 3 -

2、上海市住房和城乡建设管理委员会关于中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心项目初步设计的批复

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建综规〔2017〕467号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心 项目初步设计的批复

市消防局、长宁区程家桥街道办事处：

《关于申请批复中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心项目初步设计的请示》（沪消〔2017〕4号）及由华东建筑设计研究院有限公司编制的初步设计和概算收悉，经研究，批复如下：

一、建设内容与规模

本工程位于长宁区虹桥路上海动物园正门对面，东临新泾港，西靠上海动物园客运枢纽，北临虹桥路程家桥，项目建设用地面积为 2212 m²。项目建设内容：新建 1 幢 3 层中新泾消防站及程家桥文化中心（地下 2 层）、1 幢 6 层训练塔（构筑

— 1 —

物)以及室外总体工程。消防站配置 1 辆进口登高平台消防车、1 辆组装压缩空气泡沫消防车、1 辆国产普通泡沫水罐消防车、1 辆抢险救援车。项目总建筑面积为 6746 m², 其中地上建筑面积 3436 m²(程家桥文化中心面积为 2024m², 中新泾消防站面积为 1412 m²), 地下建筑面积为 3310 m²(程家桥文化中心面积为 2825m², 中新泾消防站面积为 485 m²)。

二、总体设计

(一)原则同意总平面布置。下阶段请进一步完善竖向设计, 处理好建筑单体与道路、场地的标高衔接, 解决好场地内排水。

(二)基地沿虹桥路设置 6m 出入口供消防站消防车使用, 文化中心地下车库入库车辆借用西侧公交枢纽地下车库坡道进出。项目配置 18 个小型客车泊位、2 个无障碍停车位。下阶段应根据交通影响评价和相关管理部门意见, 进一步完善基地内交通组织方案设计、机动车泊位设计以及停车场库的内部设计。

(三)本工程程家桥文化中心采用两路 10KV 电源供电, 消防站采用两路 0.4KV 低压电源供电。建筑防雷按第二类防雷建筑物设计。

(四)消防水源采用两路 DN300, 从市政管网引入, 在基地内布置成环状。生活污水经处理符合纳管标准后, 排入市政污水管道。下阶段请进一步根据地下公共工程防汛影响专项论

证报告的专家评审意见优化设计。

(五) 绿地率: 10.53%, 实施屋顶绿化面积 410 m², 不足部分按照所缺绿地面积缴纳绿化补建费。

三、工程设计

(一) 建筑

本工程为多层公共建筑, 消防站主要功能为消防车库、通讯、宿舍、会议室、财务、家属用房等, 文化中心主要功能为教室、办公、多功能厅等, 地下室主要功能为餐厅、厨房、活动室、停车库、设备用房等, 建筑耐火等级地上为二级, 地下为一级; 屋面防水等级为 I 级, 地下室防水等级为 I 级。

(二) 结构

本项目结构设计年限 50 年, 结构抗震按 7 度设防、上海 IV 类场地设计, 中新泾消防站及程家桥文化中心抗震设防类别为重点设防类, 训练塔抗震设防类别为标准设防类。消防站及文化中心、训练塔位于整体地下室之上, 以地下室顶板为上部结构嵌固端。消防站及文化中心采用钢筋混凝土框架结构, 训练塔采用钢框架结构, 基础采用桩+承台+筏板形式。下阶段请进一步优化完善以下几方面的设计:

1、本工程以地下室顶板作为上部结构嵌固端, 应复核地下室顶板的嵌固条件, 确保满足上海市《建筑抗震设计规程》的相关要求, 地下室顶板错层处竖向构件、楼面梁应采取相应的加强措施, 确保水平力的可靠传递。

2、本项目临近轨道交通 10 号线“上海动物园站至龙溪路站”区间段，项目建设须服从轨道交通项目运营管理的总体要求，凡因此涉及实施情况发生变化的，应另行送审。

3、下阶段请按我委有关规定履行基坑施工技术评审程序，并深化、落实周边市政基础设施和建筑物的工程保护措施，确保其正常使用。

4、本工程西侧与上海动物园综合客运交通枢纽工程地下室外墙共用，下阶段请建设单位加强与上海动物园综合客运交通枢纽工程项目公司沟通，根据双方的工程进度，做好项目配合实施相关工作。

(三) 建筑节能

本项目相关节能措施应按《公共建筑节能设计标准》(DGJ08-107-2015)和《公共建筑绿色设计标准》(DGJ08-2143-2014)优化设计。

(四) 其他

本工程商请民防部门按缴纳人防建设费方式办理手续。有关安全疏散、防火分隔及防排烟、消防报警、灭火系统的设计应按相应规范调整。所有公共场所应按规范设置无障碍设施。

四、总投资及其他

(一) 本项目工程概算总投资 9062.55 万元(其中建安费 6686.64 万元，工程建设其他费 758.57 万元，预备费 372.26 万元，市政配套费 142.08 万元、消防车辆装备费 1103 万元)。

抄送：市发展改革委、长宁区发展改革委、长宁区规划国土资源
局、长宁区建设管理委。

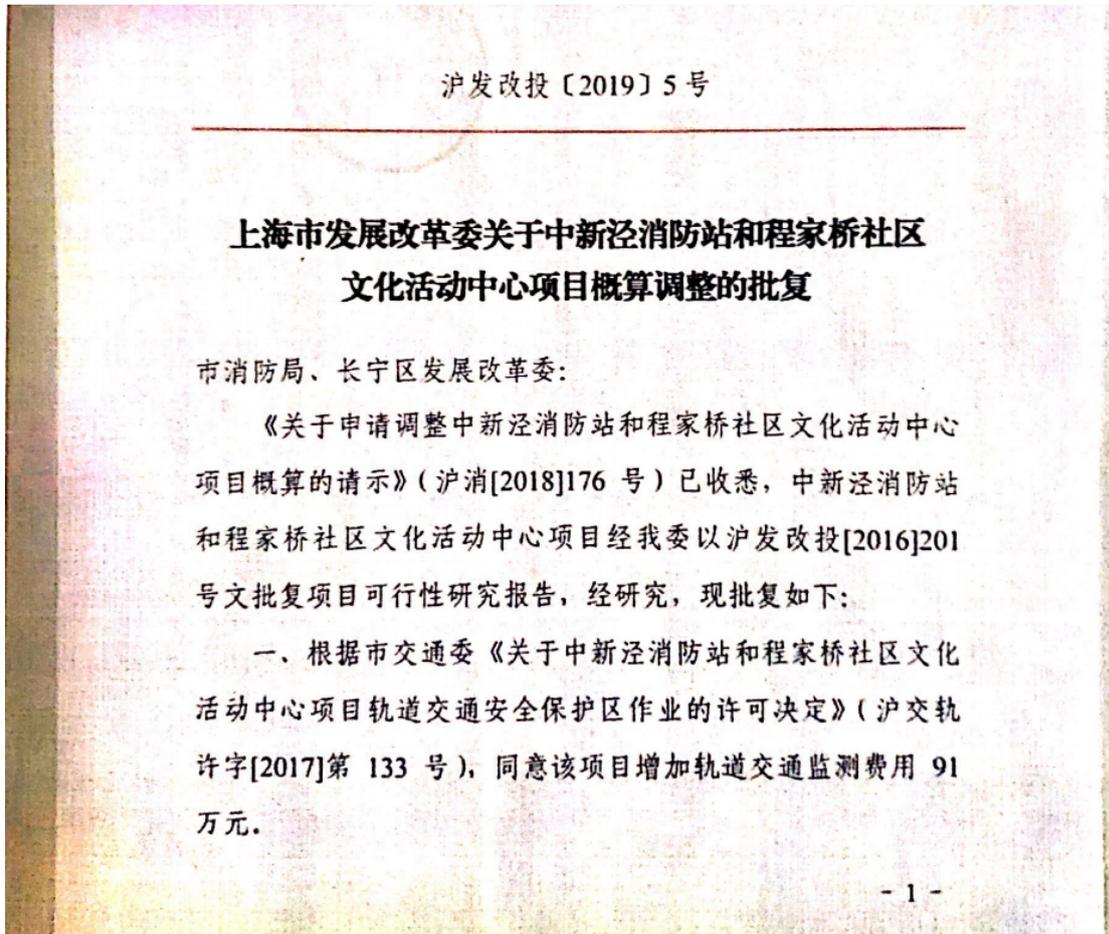
上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2017年5月25日印发

附件:

**《中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心
项目初步设计》概算汇总表**

| 项次 | 工程名称 | 批复概算(万元) |
|----|-------------------|-----------------|
| | 第一部分 建筑安装工程费 | 6686.64 |
| 1 | 主体工程 | 6493.14 |
| | 1.1 地下土建工程 | 4352.06 |
| | 1.2 地上土建工程 | 1122.56 |
| | 1.3 机电安装工程 | 1018.52 |
| 2 | 室外总体工程 | 73.25 |
| 3 | 消防站特殊设施 | 120.25 |
| | 第二部分 工程建设其他费 | 758.57 |
| 1 | 建设单位管理费 | 114.05 |
| 2 | 前期工作费 | 44.38 |
| 3 | 勘察设计费 | 245.51 |
| 4 | 人防贴费 | 20.62 |
| 5 | 工程监理费 其中:财务监理费 | 154.65 52.97 |
| 6 | 招投标代理服务费 | 49.60 |
| 7 | 场地准备费 | 33.43 |
| 8 | 绿化补建费 | 96.30 |

3、《上海市发展改革委关于中新泾消防站和程家桥社区文化活动中心项目概算调整的批复》



二、同意项目概算由 9063 万元调整为 9154 万元（不含土地费），其中，程家桥社区文化中心投资 6922 万元，由长宁区财力承担；中新泾消防站投资 2232 万元，由市级建设财力承担。

请据此商有关部门办理有关调整手续。



上海市发展和改革委员会
2019 年 1 月 11 日

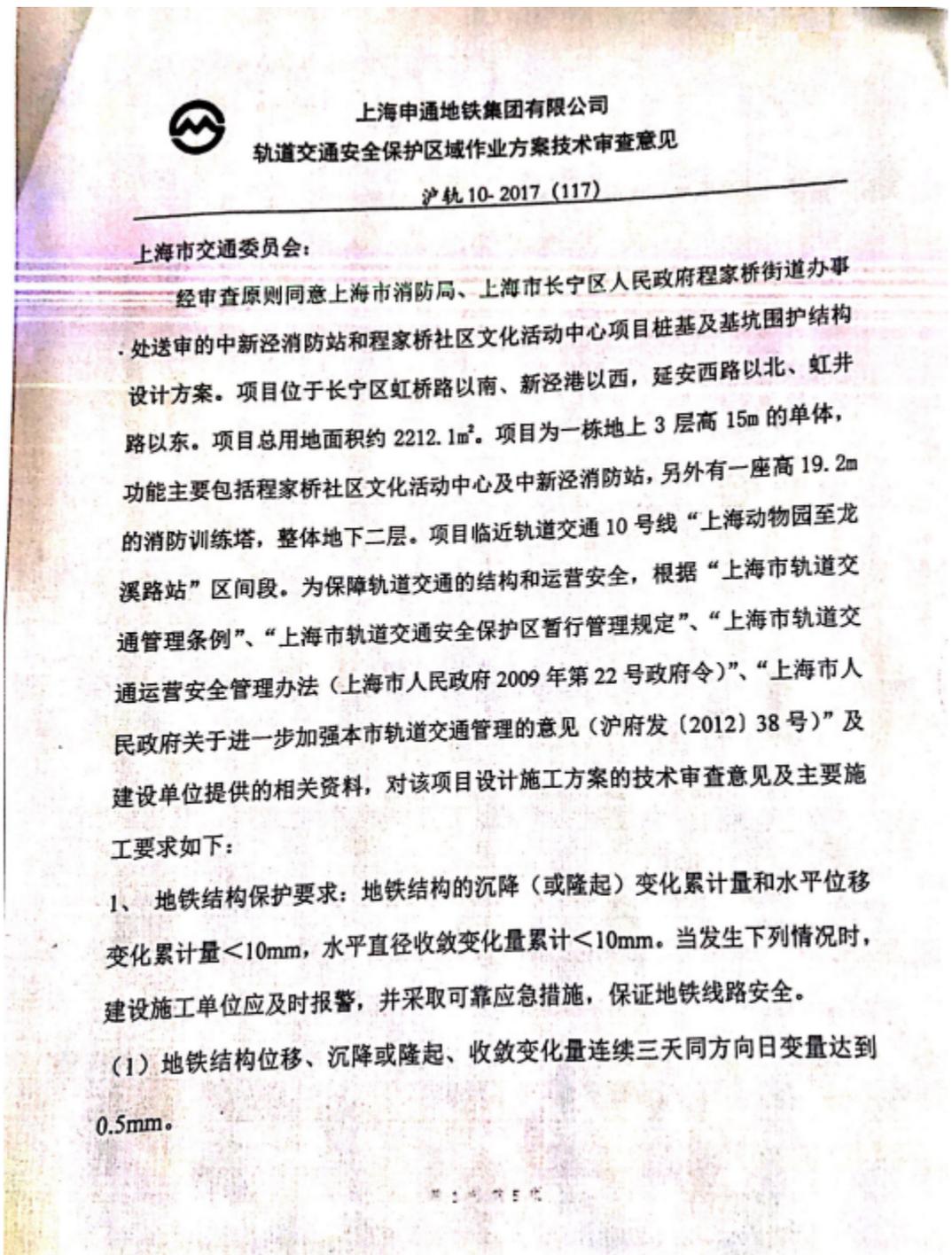
抄送：市财政局，长宁区政府。

上海市发展和改革委员会办公室

2019 年 1 月 11 日印发

项目代码: 31010500242110820151A2101001

4、轨道交通安全保护区域作业方案技术审查意见



(2) 监测值超过总变形控制量的 1/2 时。

(3) 其它危及地铁结构安全的事情发生时。

2、 基坑工程邻地铁侧环境保护等级应为一级

建设施工单位应根据建委科技委的专家技术评审意见和本意见深化施工组织设计，另报上海申通地铁集团有限公司同意。

3、 相对位置关系

3 层单体建筑外轮廓线与区间隧道结构外边线最小净距为 23m，距离车站附属结构最小净距约 30m，训练塔退隧道结构约 48m，地下室结构外边线距隧道最小净距约 16m。基坑开挖面积约 1580m²，开挖深度约 10.95m(局部 12.85~13.35m)。项目地下部分西侧围护地墙拟与动物园公交枢纽项目共墙，并在将来考虑开门洞联通，且需要征得相关管理部门的意见。精确的相对距离和挖深须经现场监护人员复核确认。

4、 地下室防水

地铁侧地下室结构防水等级为一级，结构渗漏水应以自身防水为主，不宜采取抽排放方式，保持建筑周围的地下水位，以减少结构渗漏水对相邻地铁的影响。防水方案另行专题研究，并报上海申通地铁集团有限公司。

5、 建筑物基础

地铁安全保护区内桩基采用钻孔灌注桩基础。建筑桩基 Φ 700mm，桩长约 53m，工程桩进入 $\textcircled{2}$ 层土，单桩桩顶竖向荷载控制在一定范围内。设计应通过优化桩数、桩径、桩深等手段，尽可能减少工程实施引起的地铁结构变形量。

6、 分区施工和工程进度要求

图 2.11.5.1

项目与临近的动物园交通枢纽项目共墙，且均紧邻地铁车站和区间隧道，建设单位应根据工程情况对整个地块的施工与动物园枢纽工程进行统筹分区施工，以策安全。

7、基坑围护结构

基坑地铁侧采用1m地连墙（长27.2~29.3m）+三轴搅拌桩槽壁加固（外侧套打桩长36m，内侧搭接桩长21m），外侧隔断②层砂质粉土层，进入③层不少于3m。其余三边围护采用800mm地墙（长23~25m，其中共墙处长23.3m）+三轴搅拌桩槽壁加固（外侧套打桩长33.9m，内侧搭接桩长14.35~18.55m）。需特别注意地铁侧围护结构施工质量及止水可靠。

8、地基加固

地铁侧坑内采用 $\Phi 850$ 三轴搅拌桩裙边加固，加固宽度8m，加固范围自第二道支撑底至坑底下5m，强加固体水泥掺量不小于20%。原则上应先施工加固，再施工桩基，保证加固土体的连续性。注意加固体的搭接可靠和压力可控，既要满足搭接要求，又要降低施工扰动。

9、搅拌桩施工要求

必须严格按照“均匀慢速、低水灰比”的要求施工，施工顺序先近后远退离地铁结构实施，跳浜施工，水灰比不大于1.2，控制桩身垂直度，确保成桩质量。基坑加固土体的无侧限抗压强度满足设计要求方可开挖施工。

10、支撑体系

基坑设三道钢筋混凝土支撑，对撑布置。混凝土支撑水平间距不超过9m，原则上不允许爆破拆钢筋砼撑。地块紧邻车站站隧交接处，不得利用地铁近侧空地作为施工道路。

11、施工顺序和开挖支撑

基坑大体采用明挖顺做法施工，按照“先远后近”分区开挖支撑施工，各区应严格按照“分区、分块、对称、平衡、限时”原则指导开挖，明挖顺作法施工。基坑沿地铁侧留土宽度不少于4倍的单层挖深，且最后挖除，单块土体的开挖支撑的总施工时间控制在24小时内，以控制围护结构的位移和坑底回弹。施工单位应加强设备投入和现场施工组织，挖土须排出分区、分块、土方量的详细施工方案，严格按计划挖土。开挖后应及时浇筑垫层，快速形成底板。详细施工开挖方案另报。

12、降水问题

基坑隔断⑤2层微承压水，围护结构进入⑤3层不少于3m。坑内采取真空深井降水系统，基坑内降水应严格按照“适时、适量、有控制”要求降水，地下水位保持在开挖面下1m以内，局部深坑微承压水稳定性不满足要求，坑内设3口降压备用井，承压水降水时需根据实测承压水水头标高及基坑开挖深度按需降水，避免过量降水。降水井与观测井的位置应避开地基加固区。基坑开挖前应进行降水试验，以验证围护结构隔断有效性及止水封闭性，确保围护结构不漏水。

13、回筑施工

注意回筑过程中围护结构的位移控制，结合防水要求进行回筑施工，必要时附加临时支撑。

14、建设施工单位应合理布置场地，划定重载车辆行走路线，禁止重车地铁结构正上方。禁止强夯施工。

15、安全预案

建设施工单位应就施工可能会对周围环境带来的风险进行预分析，细化和量化每一道施工工序，制订有针对性的控制方案和地铁保护应急预案。抢险应急材料必须备足到位，一旦发生险情，能够及时到位。施工过程中加强现场管理和信息传递。

16、信息化施工

开挖时加强跟踪监测，以地铁结构变形监测数据为依据进行开挖施工。要求在施工过程中及时将环境监测报表提交地铁监护方，临近地铁侧的每幅地下墙应设置一根测斜管监测地墙位移，并在基坑试降水前开启监测。开挖施工期间，现场 24 小时人员值班，保持与地铁监护人员信息畅通。

17、施工过程中及工程投入使用后，如发现因建筑存在而引起地铁结构变形过大或结构损伤，建设单位须按上海申通地铁集团有限公司根据新情况提出的要求对地铁实施加固处理措施，并承担相应费用，以保证地铁运营安全万无一失。

18、其他未曾涉及到的内容应以保障轨道交通安全为前提，如需要更改或调整设计，须报上海申通地铁集团有限公司审批同意。

19、项目与地铁边线的关系须经过地铁监护人员现场复核。施工前，办妥地铁监护手续，落实监护措施，确保地铁安全。

本意见并不免除建设单位在工程施工和建筑使用期间的责任。

上海申通地铁集团有限公司

二〇一七年九月二十九日