

南京市浦口区政务服务管理办公室文件

浦政服投字〔2025〕77号

关于工信局东风砖瓦厂职工宿舍老旧小区修缮改造工程初步设计及概算的批复

南京浦口城乡建设集团有限公司：

你单位《关于申请批复工信局东风砖瓦厂职工宿舍老旧小区修缮改造工程初步设计及概算的函》（浦城建发〔2025〕18号）及相关材料收悉。根据《关于重新审批工信局东风砖瓦厂职工宿舍老旧小区修缮改造工程可行性研究报告的批复》（浦政服投字〔2025〕67号）文件，结合2025年6月3日专家审查会意见，经研究，同意该工程初步设计及概算。具体事项批复如下：

一、建设地点、规模及内容

该项目位于泰山街道原南京东风砖瓦厂职工宿舍。拟对2栋6层楼房，6栋平房及1栋非机动车棚进行维修改造。主要实施内容为建筑屋顶、墙体及外立面的修缮出新、内楼道出新、缆线整治、排水整治、地面出新等内容。

二、主要技术标准

1. 楼房屋面修缮防水等级为一级，屋面防水工程设计使用年限为20年，屋面防水卷材使用年限为5年；平房屋面修缮木

结构屋架屋面设计工作年限为 10 年，主体结构修缮使用年限为 25 年；沥青路面面层结构设计年限为 5 年。

2. 楼房建筑耐火等级为二级；平房建筑耐火等级为四级；

三、工程设计

（一）楼房修缮工程

1. 屋面修缮

原则同意屋面修缮设计方案，保留现有建筑屋面样式，原屋面清除至预制板面层后，采用聚合物水泥防水涂料+聚合物改性沥青防水卷材+挤塑聚苯板保温+C30 细石混凝土保护层的构造做法重做。

2. 外立面出新

原则同意外立面出新设计方案，铲除原墙面饰面层，采用 M15 砂浆（1：3 水泥砂浆）抹平+聚合物水泥防水砂浆+聚合物水泥防水涂料+抗裂砂浆+弹性涂料饰面构造做法重做。

3. 楼道内墙面

原则同意楼道内墙面设计方案。铲除原墙面饰面层至基础墙体，采用耐水腻子刮平+白色无机涂料+抗菌罩面漆重做。

（二）平房修缮工程

1. 屋面修缮

原则同意屋面修缮设计方案，保留现有建筑屋面样式，原屋面清理至木结构层，采用木结构屋架（木椽子、木檩条）+木望板+（SBS）改性沥青防水卷材+木挂瓦条+块瓦构造做法重做。

2. 结构加固修缮

原则同意平房结构加固方案，基础加强处理，增设地圈梁、构造柱及圈梁，对存在较大隐患的墙体采用局部拆除后更换，对存在较小安全隐患的墙体采用钢筋网砂浆面层法处理。

3. 外墙面面出新

原则同意墙面出新方案，铲除墙面饰面层，采用 M15 砂浆（1:3 水泥砂浆）抹平+聚合物水泥防水砂浆+聚合物水泥防水涂料+抗裂砂浆+弹性涂料饰面构造做法重做。

（三）室外配套及附属设施改造

原则同意室外配套及附属设施改造设计方案。室外道路铲除原路面，采用素土夯实+级配碎石+C25 混凝土+中粒式沥青混凝土构造做法重做；室外雨污水工程采用雨污水分流制排水体系，污水管采用 DN300 球墨铸铁污水管，雨水管采用 DN300 钢筋混凝土管；非机动车车棚相邻住宅建筑侧增设防火墙、车棚内增设火灾报警系统、自动喷水灭火系统，屋顶构件涂刷防火涂料。

原则同意消防、电气、节能及管线综合等措施设计方案。下一阶段施工图设计中应根据职能部门的意见进一步修改完善。

四、建设工期

本工程计划工期为 6 个月。

五、概算

工程总投资概算送审额 1390.97 万元，审定额为 1303.59 万元。其中工程费用 1000.35 万元，工程建设其他费用 229.45 万元，预备费用 73.79 万元。项目资金来源为区财政资金。

项目初步设计及概算批复核定后，应当严格执行，不得擅自增加建设内容、扩大建设规模、提高建设标准或改变设计方案。确需调整且将会突破投资概算的，必须事前向我办正式申报；未经批准的，不得擅自调整实施。对于使用预备费可以解决的，不予调整概算。

六、其他事宜

在工程组织实施过程中要认真落实安全生产责任，确保施工安全，各项安全措施未达要求不得开展建设。要结合道路项目的特点，按照行业管理要求建立项目安全长效机制，切实预防和杜绝安全生产事故。

附件：投资概算表

南京市浦口区政务服务管理办公室

2025年6月20日

（此件为公开件）

（该项目代码为：2504-320111-89-05-500600）

抄送：区发改委、工信局、财政局、城建局、生态环境局、规划资源分局。

南京市浦口区政务服务管理办公室

2025年6月20日印发

附件

投资概算表

项目名称：工信局东风砖瓦厂职工宿舍老旧小区修缮改造工程

序号	工程和费用名称	金额(万元)
一	工程费用	1000.35
1	楼房修缮工程	248.13
2	平房修缮工程	439.36
3	室外及道路工程	162.46
4	安装及维修改造	150.40
二	工程其他费用	229.45
1	建设单位管理费	20.01
2	工程建设监理费	20.48
3	可研咨询费	5.10
4	工程设计费	31.78
5	工程保险费	3.00
6	招标代理服务费	7.11
7	造价咨询服务费	17.20
8	场地准备及临时设施费	15.01
9	安全评价鉴定费	6.64
10	材料检测试验费	10.00
11	补充勘察、观测费用	6.00
12	安置费	87.12
三	基本预备费	73.79
合 计		1303.59