

# 上海崇明区新河敬老院部分房屋 改建工程概算调整报告

建设单位：上海崇明区新河敬老院

编制单位：上海祥阳水利勘测设计有限公司

2020年11月

# 目录

<b>第一章 概述</b> .....	- 1 -
1.1 项目基本情况.....	- 1 -
1.2 主要经济指标.....	- 2 -
1.3 研究工作依据.....	- 3 -
1.4 项目综合评价.....	- 4 -
<b>第二章 项目背景及调整原因</b> .....	- 5 -
2.1 项目建设背景.....	- 5 -
2.2 项目概算调整分析.....	- 6 -
<b>第三章 投资概算及资金筹措</b> .....	- 11 -
3.1 工程概况.....	- 11 -
3.2 编制概算范围.....	- 11 -
3.3 编制依据.....	- 11 -
3.4 取费标准.....	- 12 -
3.5 编制说明.....	- 12 -
3.6 概算调整情况及资金筹措.....	- 13 -
<b>第四章 项目实施计划</b> .....	- 19 -
4.1 原计划工期.....	- 19 -
4.2 调整后工期.....	- 20 -

第五章 结论.....	- 21 -
5.1 社会效益分析.....	- 21 -
5.2 结论.....	- 22 -
附件 1：发改委工可批复.....	- 23 -
附件 2：调整后概算书.....	- 23 -

# 第一章 概述

## 1.1 项目基本情况

1、项目名称：上海崇明区新河敬老院部分房屋改建工程

2、项目法人：上海崇明区新河敬老院

3、项目拟建地点

项目位于崇明区新河村金桥村 15 队（东平河东侧，团城公路北侧）。

4、功能

本项目拟建设一个集老人入住服务、生活、卫生保健、康复、娱乐及其他功能于一体的敬老院。

5、建设内容

拆除敬老院原有建筑 3003.75 平方米，翻建和保留建筑总面积 5391.44 平方米（其中本项目翻建建筑面积 4249.18 平方米，保留建筑面积 1142.26 平方米），床位 182 张（其中原保留建筑中安排 60 张，本项目建筑中安排 122 张），计划用地 6738.90 平方米。

6、投资概算与资金来源

1) 调整前项目投资情况

项目总投资概算为 2810.21 万元，其中，建设安装费 2273.77 万元，建设工程其他费 402.62 万元，预备费 133.82 万元。

## 2) 调整后项目投资情况

总投资为 **2926.94** 万元，其中建安费 **2399.92** 万元，建设工程其它费 **414.48** 万元，预备费 **112.54** 万元。

## 3) 调整前后项目投资对比情况

调整后项目总投资增加 **116.73** 万元，其中建安费增加 **126.15** 万元，建设工程其它费增加 **11.86** 万元，预备费减少 **21.28** 万元。

## 4) 单位建筑面积造价

调整前 **6613.53** 元/平方米，调整后 **6888.82** 元/平方米。

5) 本项目调整后总投资为 **2926.94** 万元，所需资金除市、区补贴外，其余由新河镇人民政府自筹。

## 1.2 主要经济指标

规划总用地面积：**6738.90M<sup>2</sup>**

总建筑面积：**5391.44M<sup>2</sup>**（全部地上建筑，其中保留建筑面积 **1142.26** 平方米，翻建建筑面积 **4249.18** 平方米）

建筑占地面积：**2254.14 M<sup>2</sup>**

建筑密度：**33.45%**

容积率：**0.80**

绿地面积：**2360.00 M<sup>2</sup>**

绿地率：**35.02%**

床位数：**182** 床（其中原保留建筑中安排 **60** 张，本项目建筑中安排 **122** 张）

机动车停车位：12 辆，其中：普通车位 6 个、无障碍车位 4 个、电动车位 2 个。

### 1.3 研究工作依据

- 1、《中华人民共和国老年人权益保障法》；
- 2、《国务院办公厅关于转发民政部等部门关于加快实现社会福利社会化意见的通知》(国办发[2000]19 号)；
- 3、《国务院办公厅转发全国老龄委办公室和发展改革委等部门关于加快发展养老服务业意见的通知》(国办发[2006]6 号)；
- 4、上海市老龄工作委员会办公室上海市民政局关于加强社区综合为老服务中心建设的指导意见（沪老龄办发[2016]5 号；
- 5、上海市发改委关于政府投资房屋建筑可行性报告审批改革试点工作的通知（沪发改投[2018]271 号）
- 6、崇明区人民政府关于印发《崇明区老龄事业发展“十三五”规划》的通知；
- 7、《老年养护院建设标准》（建标 144-2010）；
- 8、《养护机构设施与服务要求》（DB31/T685-2013）；
- 9、《城市居住区公共服务设施设置规定》；
- 10、崇明县养老设施布局专项规划（2015 年报审稿）；
- 11、《崇明县国民经济和社会发展“十三五”纲要》；
- 12、《投资项目可行性研究指南》(国家发改委)；
- 13、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

14、 崇明区发改委关于崇明区新河敬老院部分房屋改建项目建议书的批复；

15、关于准予变更上海崇明区新河敬老院部分房屋改建工程规划条件的决定（沪崇地划资源乡设变[2019]第 1 号；

16、业主提供的其它相关基础数据和材料。

#### **1.4 项目综合评价**

项目建成后能够有效满足新河地区老年人对养老床位的需求，使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及康体等丰富多彩的群体生活，能够真正使老年人这一弱势群体实现“老有所养、老有所医、老有所乐”。同时，该项目的建设和运营，能够促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求，具有显著的社会效益和一定的经济效益，项目建设是非常必要的。

## 第二章 项目背景及调整原因

### 2.1 项目建设背景

随着我国社会经济的发展，城乡老年人的生活水平和医疗水平不断提高，老年人的寿命呈现出高龄化倾向，家庭模式空巢化现象也显得越来越突出，预计到 2050 年我国老龄化将达到峰值。截至“十二五”期末，崇明区户籍总人口 67.23 万人，60 岁及以上老年人口 21.89 万人，占全县户籍人口的 32.6%；全县 80 岁以上老年人口 35577 人，占户籍人口的 5.29%。“十三五”期间本区人口老龄化呈现以下特点：一是总量大。到 2020 年，崇明区 60 周岁及以上户籍老年人口总量预计可达到 25.75 万左右，占户籍人口的 38%左右。二是增速快。老龄人口将由“十二五”期间的平均每年增加 0.8 万人，上升到平均每年增加 1 万人左右。三是高龄化、空巢化突出。随着生活水平的提高和医疗条件的改善，预计“十三五”期末，80 周岁及以上高龄人口将达到 4 万人左右。四是纯老家庭、独居老人多。因为本地产业发展的滞后，每年都有大量的就业年龄段人口离岛就业，纯老家庭或独居老人逐年增多，家庭对老年人照料的功能弱化。日益加快的人口老龄化带来以下问题：一是社会养老保障负担加重。随着人口老龄化进程的不断加快，本县劳动年龄人口抚养负担不断加重，将直接导致社会经济压力加大、社会福利支出增加、基本养老保障和基

本医疗保障负担加重。**二是养老服务需求凸显。**随着家庭日趋小型化、人口日益高龄化，老年人在生活照料、医疗保健、精神慰藉、涉老公共设施等方面的需求不断加大。**三是医疗护理需求压力大。**老年人患病概率较大，慢性病较多，且失智失能的老人比重越来越高，为专业老年医疗护理服务需求带来很大压力。**四是老年人居住分散，养老服务设施辐射范围有限。**崇明老年人居住较分散，各个家庭独立门户，没有形成聚落统一的居住模式。部分老年人距离镇区所在地较远，加上年龄大行动不便，现有的社区养老服务设施辐射不到住在偏远地区的老年人。

为推动崇明老龄事业持续健康发展，使崇明老龄事业与崇明经济社会发展相协调、与崇明现代化生态岛功能定位相适应，本区根据《中华人民共和国老年人权益保障法》《上海市老年人权益保障条例》《上海市老龄事业发展“十三五”规划》，结合本区实际，制定了崇明县老龄事业发展“十三五”规划。规划中要求至2020年，全县养老机构床位数达9013张，并要求各乡镇养老床位不低于区域老年人口的3.5%，以此来缓解老人安置床位紧张的局面。在此前景下，新河镇人民政府结合当地实际情况，提出了改建上海崇明新河敬老院的计划。

## 2.2 项目概算调整分析

本工程原计划2019年底基本完成建设任务，由于多种原因，预计项目比原计划竣工推迟一年左右。在此期间受新冠疫情影响等

因素影响，物价波动较大，同时在建设过程中按照相关标准和规范对方案作了进一步优化，导致原来的概算与实际投资偏离较大，主要原因分析如下。

### 1、受新冠疫情影响导致工期延长和人工价格上涨

新河敬老院于 2019 年 1 月完成项目建议书审批，9 月完成工可（初步设计深度）审批。该工程的房屋基础、结构、建筑施工等主要工程集中于 2020 年 1 月-2020 年 10 月，期间受新冠疫情影响，人工价格较 2019 年 8 月预测时上涨较为明显，建材综合单价略的下跌，合计增加投资 80.91 万元（其中人工平均涨幅在 8%左右，增加投资 57.81 万元，建材减少投资 4.25 万元，调整养老保险等取费标准等增加投资 27.35 万元）。

主要建材价格走势分析表

序号	名称	单位	2019-8 月 (审核版本)	1-10 月均 值 (含税)	差值	涨幅%
1	成型钢筋	吨	4840	4263.3	-576.7	-11.91
2	泵送砼 C15	m3	570	623.7	53.7	9.42
3	泵送砼 C20	m3	585	623.7	38.7	6.62
4	泵送砼 C25	m3	590	637.7	47.7	8.08
5	泵送砼 C30	m3	600	643.7	43.7	7.28
6	泵送砼 C35	m3	620	663.7	43.7	7.04

主要人工价格走势分析表

序号	工种	2019-8月 (审核版本)	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月	2020年 7月	2020年 8月	2020年 9月	2020年 10月	1-10月 均值	涨幅%
1	混凝土工	141	147	147	152	152	152	152	155	155	155	155	152.20	7.94
2	砌筑工	158	166	166	176	176	176	176	179	179	179	179	175.20	10.88
3	抹灰工	152	160	160	171	171	171	171	174	174	174	174	170.00	11.84
4	钢筋工	148	154	154	163	163	163	163	170	170	170	170	164.00	10.81
5	防水工	139	143	143	152	152	152	152	155	155	155	155	151.40	8.92
6	其他工	127	131	131	138	138	138	138	141	141	141	141	137.80	8.50
7	木工(装饰)	156	166	166	176	176	176	176	178	178	178	178	174.80	12.05
8	油漆工	145	145	145	156	156	156	156	159	159	159	159	155.00	6.89
9	架子工	142	142	142	150	150	150	150	152	152	152	152	149.20	5.07
10	市政综合人工	133	133	133	133	145	145	145	145	145	145	145	141.40	8.77
11	安装综合人工	143	153	153	162	162	162	162	165	165	165	165	161.40	12.87

## 2、优化建设方案

根据相关部门建议优化设计增加投资 24.25 万元。其中，根据外窗用铝合金主型材截面主要受力部位基材公称壁厚不小于 1.8 毫米的要求，从原来的壁厚 1.4 毫米调整为 1.8 毫米增加投资 2.13 万元；对原来的太阳能供热方案进行优化，采用太阳能热水器+空气热泵供热增加投资 22.12 万元。

## 3、因管理模式的变化调整装修方案

政府建办的敬老院经营管理模式主要有以下四种管理模式：一是委托管理。通过敬老院与管理集团签署管理合同来约定双方的权利，义务和责任，以确保管理集团能以自己的管理风格，服务规范，质量标准和运营方式来向被管理的敬老院输出专业技术，管理人才和管理模式，并向敬老院收取一定比例的"基本管理费"；二是特许经营。是以特许经营权的转让为核心的一种经营方式，利用管理集团自己的专有技术与品牌与敬老院的资本相结合的来扩张经营规模的一种商业发展模式；三是投资方自行管理，由投资单位自行组织管理班子负责日常经营管理。本项目在工可审批阶段，新河镇人民政府拟采取委托管理方式，并约定按最基本的要求进行简装修，由委托管理单位接管后按他们的要求进行二次装修。在今年的敬老院管理评比中，新河镇敬老院在全区敬老院中名列前茅，镇政府认为既然新河敬老院多年培养了一支具有经验的管理队伍，自行管理也是一种很好的模式。另外从避免浪费的角度来看，按保基本的原则一次装修到位更加合理。

所以新的装修方案是在原有简装修的基础上增加了灯具、固定橱柜、窗帘箱等，调整装修内容后增加投资 20.99 万元。

4、建设工程其它费增加 11.86 万元。主要是由于工程建设和安装费增加后设计、管理等相关费用同步调整。

5、预备费原来按 5%提留计 133.82 万元，考虑到本工程已结构封顶，进入内装修和场地施工环节，不可预见因素大大减少，故预备费按 4%提留计 112.54 万元，减少投资 21.28 万元。

以上各项合计增加投资 116.73 万元（详见各项因素影响下投资调整汇总表）。

各项因素影响下投资调整汇总表

序号	调整内容	调整结果
1	修改人工单价，材料单价（取 2020 年 1 月至 10 月的信息价低值的平均值）以及修改取费价	建安费从 2273.77 万元调整至 2354.68 万元，增加投资 80.91 万元。
2	优化建设方案，调整铝合金门窗单价和调整太阳能热水系统	建安费从 2354.68 万调整至 2378.93 万元，增加投资 24.25 万元。
3	从简单装修调整至保基本入住的养老院，增加灯具、固定橱柜等	建安费从 2378.93 万元调整至 2399.92 万元，增加投资 20.99 万元。
	建安费调整合计	126.15 万元
4	同步调整建设工程其它费	其它费从 402.62 万元调整为 414.48 万元增加投资 11.86 万元。
8	预备费从 5%调为 4%	预备费从 133.82 调整为 112.54 万元，减少投资 21.28 万元。
	增加合计	116.73 万元

# 第三章 投资概算及资金筹措

## 3.1 工程概况

本项目项目位于崇明区新河村金桥村 15 队（东平河东侧，团城公路北侧）。基地周边均为农民住宅、农民集中居住区等。

本项目用地面积为 6738.90 平方米，拟建总建筑面积为 5391.44M<sup>2</sup>（全部地上建筑，其中保留建筑面积 1142.26 平方米，翻建建筑面积 4249.18 平方米），容积率为 0.80，建筑密度 33.45%，绿化率 35.02%。机动车停车数量 12 辆（其中无障碍停车位 4 辆，充电桩停车位 2 辆）。总床位数 182 张（其中原保留建筑中安排 60 张，本项目建筑中安排 122 张）。

## 3.2 编制概算范围

第一部分工程费用，包括土建工程、设备及安装工程、室外总体工程；

第二部分工程建设其他费用；

第三部分预备费用。

## 3.3 编制依据

1、图纸：根据上海世纪都城建筑设计研究院股份有限公司提供的初步设计图纸和设计说明、设备材料清单以及相关资料。

2、定额：

土建工程采用《上海市建筑和装饰工程概算定额（2010）》；安装工程采用《上海市安装工程概算定额（2010）》。

### 3.4 取费标准

原概算根据沪建市管〔2019〕19号文，调整概算根据沪建市管《关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知》及沪建市管(2019)24号《关于调整本市建设工程计价依据增值税税率的通知》。

人工、材料、机械价格：

原概算按上海市建筑建材业市场管理总站网站上发布的上海市二〇一九年八月建设工程造价信息电子版，人工取低值；新概算按上海市建筑建材业市场管理总站网站上发布的上海市二〇二零年一月至十月的建设工程造价信息电子版均值记取，人工取二〇二零年一月至十月的平均数低值；新增装修，精装修灯具及太阳能热水系统按上海市二〇二零年十月信息价记取。

### 3.5 编制说明

1、图纸部分按分部分项工程量计算。图纸不明示但是构成本项目所必须的部分，按概算指标编制。

2、本概算土建工程零星费按3%，机电工程零星费按3%考虑，包括因素为扩初设计图纸未反映的部分及概算阶段难以详细计算的零星项目。

3、本概算人工费均取信息价低值，以便更好反应造价信息。

4、本概算未包括的内容

开办费、土地费用、医疗专用设施设备费用、可能产生的进口物料、设备的入口关税、增值税和商检费。

5、本概算为设计单位递交给建设单位的扩初设计文件之一，不作为工程量清单、设备招标以及工程合同价款的依据。

### **3.6 概算调整情况及资金筹措**

1、调整前项目投资情况

项目总投资概算为 **2810.21** 万元，其中，建设安装费 **2273.77** 万元，建设工程其他费 **402.62** 万元，预备费 **133.82** 万元。

2、调整后项目投资情况

总投资为 **2926.94** 万元，其中建安费 **2399.92** 万元，建设工程其它费 **414.48** 万元，预备费 **112.54** 万元。

3、调整前后项目投资对比情况

调整后项目总投资增加 **116.73** 万元，其中建安费增加 **126.15** 万元，建设工程其它费增加 **11.86** 万元，预备费减少 **21.28** 万元。

4、单位建筑面积造价

调整前 **6613.53** 元/平方米，调整后 **6888.82** 元/平方米。

上述概算调整情况详见以下投资对比表

5、调整后本项目总投资 **2926.94** 万元，所需资金除市、区补贴外，其余由新河镇人民政府自筹。

调整前后项目投资对比表

序号	工程或费用名称	评审后概算 A				最新调整概算 B				增减值 (B-A)
		单位	数量	指标 (元)	费用 (万元)	单位	数量	指标 (元)	费用 (万元)	
一	建筑安装工程费	m <sup>2</sup>	4249.18	5351.07	2273.77	m <sup>2</sup>	4249.18	5647.95	2399.92	126.15
(一)	土建工程	m <sup>2</sup>	4249.18	3418.18	1452.45	m <sup>2</sup>	4249.18	3566.82	1515.60	63.16
1.1	结构工程	m <sup>2</sup>	4249.18	1765.63	750.25	m <sup>2</sup>	4249.18	1828.24	776.85	26.60
1.2	建筑工程	m <sup>2</sup>	4249.18	754.47	320.59	m <sup>2</sup>	4249.18	794.84	337.74	17.15
1.3	装修工程	m <sup>2</sup>	4249.18	656.50	278.96	m <sup>2</sup>	4249.18	691.92	294.01	15.05
1.4	外立面工程	m <sup>2</sup>	4249.18	241.57	102.65	m <sup>2</sup>	4249.18	251.80	107.00	4.35
(二)	安装工程	m <sup>2</sup>	4249.18	1370.46	582.33	m <sup>2</sup>	4249.18	1513.94	643.30	60.97
2.1	给排水工程	m <sup>2</sup>	4249.18	256.67	109.07	m <sup>2</sup>	4249.18	319.47	135.75	26.68
2.2	消火栓及喷淋工程	m <sup>2</sup>	4249.18	281.08	119.44	m <sup>2</sup>	4249.18	297.06	126.23	6.79
2.3	通风工程	m <sup>2</sup>	4249.18	2.14	0.91	m <sup>2</sup>	4249.18	2.28	0.97	0.06

2.4	消防排烟工程	m2	4249.18	15.75	6.69	m2	4249.18	16.22	6.89	0.20
2.5	变电所工程	KVA	500.00	1569.09	78.45	KVA	500.00	1576.61	78.83	0.38
2.6	电气工程	m2	4249.18	332.68	141.36	m2	4249.18	354.26	150.53	9.17
2.7	火灾报警工程	m2	4249.18	81.43	34.60	m2	4249.18	84.64	35.97	1.36
2.8	弱电工程	m2	4249.18	128.28	54.51	m2	4249.18	128.28	54.51	0.00
2.9	充电桩	根	2.00	6000.00	1.20	根	2.00	6000.00	1.20	0.00
2.10	电梯	台	1.00	150000.00	15.00	台	1.00	150000.00	15.00	0.00
2.11	柴油发电机组	kv	132.00	575.76	7.60	kv	132.00	575.76	7.60	0.00
2.12	医疗废水处理装置	项	1.00	50000.00	5.00	项	1.00	50000.00	5.00	0.00
2.13	床头医疗设施	床	122.00	696.59	8.50	床	122.00	696.59	8.50	0.00
2.14	精装修灯具（新增）					m2	4249.18	38.43	16.33	16.33
(三)	室外总体	m2	4484.74	532.89	238.99	m2	4484.74	537.40	241.01	2.03
3.1	绿化及景观工程	m2	2360.00	185.00	43.66	m2	2360.00	185.00	43.66	0.00
3.2	道路及硬地	m2	2124.74	275.56	58.55	m2	2124.74	276.41	58.73	0.18

3.3	标识标牌	m2	4484.74	30.00	13.45	m2	4484.74	30.00	13.45	0.00
3.4	围墙及岗亭	m2	368.53	565.00	20.82	m2	368.53	565.00	20.82	0.00
3.5	室外管网工程	m2	4484.74	166.22	74.55	m2	4484.74	170.33	76.39	1.84
3.6	室外景观照明工程	m2	4484.74	30.00	13.45	m2	4484.74	30.00	13.45	0.00
3.7	拆除工程	项	1.00	14.50	14.50	项	1.00	14.50	14.50	0.00
	建筑安装工程费合计	m2	4249.18	5351.07	2273.77	m2	4249.18	5647.95	2399.92	126.15
<b>二</b>	<b>工程建设其他费</b>	<b>m2</b>	<b>4249.18</b>	<b>947.53</b>	<b>402.62</b>	<b>m2</b>	<b>4249.18</b>	<b>975.44</b>	<b>414.48</b>	<b>11.86</b>
1	前期工作费	m2	4249.18	48.01	20.40	m2	4249.18	59.21	25.16	4.76
1.1	编制项目建议书	m2	4249.18	11.30	4.80	m2	4249.18	13.22	5.62	0.82
1.2	编制可行性研究报告	m2	4249.18	22.59	9.60	m2	4249.18	26.45	11.24	1.64
1.3	概算调整报告	m2	4249.18			m2	4249.18	5.41	2.30	2.30
1.4	环境影响咨询费	m2	4249.18	14.12	6.00	m2	4249.18	14.12	6.00	0.00
2	设计费	m2	4249.18	188.74	80.20	m2	4249.18	198.38	84.30	4.10

3	场地准备及临时设施费	m2	4249.18	26.76	11.37	m2	4249.18	26.76	11.37	0.00
4	竣工图编制费(设计费的8%)	m2	4249.18	0.00	0.00	m2	4249.18	0.00		0.00
5	工程勘察及勘丈费	m2	4249.18	26.76	11.37	m2	4249.18	26.76	11.37	0.00
6	施工图审查费	m2	4249.18	15.10	6.42	m2	4249.18	15.10	6.42	0.00
7	全过程招标代理费	m2	4249.18	60.67	13.03	m2	4249.18	63.70	13.03	0.00
8	工程监理费	m2	4249.18	142.78	60.67	m2	4249.18	142.78	60.67	0.00
9	财务监理费	m2	4249.18	42.83	18.20	m2	4249.18	46.36	19.70	1.50
10	项目建设管理费	m2	4249.18	111.02	47.17	m2	4249.18	114.37	48.60	1.50
11	竣工档案编制费	m2	4249.18	3.21	1.36	m2	4249.18	3.21	1.36	0.00
12	劳动安全卫生评审费	m2	4249.18	16.05	6.82	m2	4249.18	16.05	6.82	0.00
15	检测费	m2	4249.18	53.51	22.74	m2	4249.18	53.51	22.74	0.00
16	保险费	m2	4249.18	16.05	6.82	m2	4249.18	16.05	6.82	0.00
18	电力增容费	KVA	500.00	1006.00	50.30	KVA	500.00	1006.00	50.30	0.00

19	老人临时安置费	项	1.00	250000.00	25.00	项	1.00	250000.00	25.00	0.00
20	人防异地建设费	m2	4249.18	30.00	12.75	m2	4249.18	30.00	12.75	0.00
21	交评费	m2	4249.18	18.83	8.00	m2	4249.18	18.83	8.00	0.00
三	预备费	m2	4249.18	314.93	133.82	m2	4249.18	264.85	112.54	-21.28
四	工程总投资	m2	4249.18	6613.53	2810.21	m2	4249.18	6888.82	2926.94	116.73

# 第四章 项目实施计划

## 4.1 原计划工期

项目工期为 12 个月，从 2019 年 1 月至 2019 年 12 月，共分为五个阶段：第一阶段为立项、选址、用地、环评等前期阶段；第二阶段为工程设计阶段；第三阶段为工程招投标阶段；第四阶段为工程施工阶段；第五阶段为工程竣工验收、结算阶段。具体进度安排见下表：

项目实施进度计划表

序号	日期 项目 内容	共 12 个月											
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
1	方案设计、项目建议书	■											
2	选址、用地、环评、工可等审批		■										
3	初设及施工图设计		■	■									
4	办理许可证及招投标手续				■								
5	土建、安装施工					■	■	■	■	■	■	■	
6	资料准备及验收												■

## 4.2 调整后工期

项目工期为 24 个月，从 2019 年 1 月至 2020 年 12 月，各阶段主要工作见下表。

### 项目实施进度计划表

序号	日期 项目 内容	共 24 个月											
		02	04	06	08	10	12	14	16	18	20	22	24
1	方案设计、项目建议书	■											
2	选址、用地、环评、工可等审批		■	■									
3	初设及施工设计			■	■								
4	办理许可证及招投标手续					■							
5	土建、安装施工						■	■	■	■	■	■	
6	资料准备及验收											■	■

# 第五章 结论

上海新河敬老院属非盈利社会养老机构，项目经济效益甚微，依靠的是政府的扶持和社会各界的支持，项目的主要效益在于社会效益。

## 5.1 社会效益分析

社会老龄化问题涉及政治、经济、文化、稳定、发展和社会生活等诸多领域，是关系到国计民生和国家长治久安的重大问题。因此，近几年来党和国家都非常关注和投入巨资改善老年人的养老问题，把改善养老设施作为一项长期而且紧迫的重要战略任务去完成。

1、本项目建成后可容纳 **182** 人（本项目 **122** 人+保留床位 **60** 人）左右老人养老入住，可切实解决新河镇养老床位紧缺矛盾，充分发挥社会保障作用，更好地履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨，将在当地社会保障体系中发挥较为重要的作用。

2、在环境优美、空气清新、交通便捷的地方建设老年综合

性的服务机构，为老年人提供住、养、护理、康复、托管等服务，既可方便老龄人的起居，有利于老人的身体健康，又可为社会减轻压力，促进构建和谐社会，对有效处理好和解决好人口老龄化过程中出现的各种矛盾和问题，切实保障老年人的合法权益，弘扬中华民族传统美德，形成敬老、养老、助老以及和谐的良好社会风尚，促进经济建设和社会发展都具有重要意义。

3、本项目的建设有利于增加就业机会，项目的建设需要投入较多的人力、物力，项目运行中需要大量的管理、服务等人员，这将为地方创造可观的就业机会，有利于吸收大量的农村和社会剩余劳动力，从而间接地为区域带来众多的就业机会，在一定程度上消除潜在的社会问题，为社会经济营造稳定的发展氛围。

## **5.2 结论**

1、该项目建设符合国家产业政策，符合地方发展规划，项目建设地点为保留养老用地。

2、项目建设是解决老龄化社会问题的需要，是落实崇明区老龄事业发展“十三五”规划的需要，是新河镇社会事业发展的需要，项目建设是非常必要的，也是非常迫切的。

3、项目建设规模依据充分，规模合理，建设资金拟争取市、区级资金补贴，不足部分在政府预算中安排。

4、项目建成后社会效果显著。

综上所述，本项目社会效益显著，项目建设方案合理，项目建设也是非常必要的。

**附件 1：发改委工可批复**

**附件 2：调整后概算书**

# 上海市崇明区发展和改革委员会文件

沪崇发改〔2019〕536号

## 上海市崇明区发展和改革委员会 关于上海崇明区新河敬老院部分房屋改建 工程可行性研究报告（初步设计深度）的批复

上海市崇明区新河镇人民政府：

你镇沪崇河府〔2019〕76号《关于上报上海崇明区新河敬老院部分房屋改建工程可行性研究报告的请示》及相关材料收悉。经研究，批复如下：

一、为改善新河敬老院硬件设施，满足新河地区养老需求，原则同意你镇关于上海崇明区新河敬老院部分房屋改建工程可行性研究报告。

二、建设内容：拆除位于新河镇金桥村15队新河敬老院基地

范围内部分建筑共3003.75平方米，新建生活用房、管理服务用房、活动用房等各类养老服务用房4249.18平方米。具体包括：结构工程、建筑工程、装修工程、外立面工程，配套景观绿化、道路照明等室外工程，完善给排水、强弱电、消防等工程。改建后总床位数182张。

三、投资概算及资金来源：经评估，项目投资概算为2810.21万元，其中建安费2273.77万元，工程建设其他费402.62万元，预备费133.82万元。所需资金除市、区相关补贴外，其余由你镇自筹。

四、项目法人上海崇明区新河敬老院。

请按照基本建设程序及项目管理有关规定，抓紧组织项目实施。

上海市崇明区发展和改革委员会

2019年9月3日

抄送：区建管委，区民政局，区财政局，区规划资源局，区生态环境局，  
区审计局，区统计局。

上海市崇明区发展和改革委员会办公室

2019年9月3日印发

项目代码：31015142570568X20191A3101001