

上海投资咨询公司文件

沪投咨规函〔2019〕889号

关于发送《古美十五分钟智慧体育综合体 新建工程项目建议书》的函

上海市闵行区古美路街道办事处：

根据贵单位的委托，我公司已完成古美十五分钟智慧体育综合体新建工程项目建议书的编制工作，现随函发送《古美十五分钟智慧体育综合体新建工程项目建议书》，一式陆份，请审阅。

上海投资咨询公司

2019年10月21日

抄 送:

上海投资咨询公司办公室

2019 年 10 月 22 日印发

古美十五分钟智慧体育综合体新建工程
项目建议书

上海投资咨询公司

2019 年 10 月

古美十五分钟智慧体育综合体项目建议书

编制单位：上海投资咨询公司

公司领导	戴建敏	总经理	
分管领导	王 骅	副总经理	
项目负责人	杨 蓓	经济师	咨询工程师（投资）
审核	张 彬	规划研究部副主任 高级工程师	咨询工程师（投资）
审定	吕海燕	副总工程师 兼规划研究部主任	咨询工程师（投资）

目 录

前 言

第 1 章 项目概况

第 2 章 项目建设的必要性

第 3 章 服务内容和规模

第 4 章 选址与建设条件

第 5 章 建设方案

第 6 章 项目法人及项目建设管理

第 7 章 项目实施进度

第 8 章 投资匡算和资金筹措

第 9 章 社会效益初步分析

第 10 章 结论

附件:

关于古美路街道办事处申请协调 132a-03 地块划拨至街道的情况专报（领导批示件）的办理意见

附图:

- 1、古美南社区控制性详细规划 S110601、S110602 单元图则
- 2、总平面图、分层平面图

前 言

古美路街道位于闵行主城片区中部单元，位于中环线和外环线之间，规划范围为 6.22 平方公里，现状常住人口 16 万人

《闵行区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，要加快区域体育设施建设，完善基层公共体育设施网络布局，推动街镇社区体育活动中心全覆盖；要完善区全民健身活动中心功能；要培育多元市场主体，探索实施部分文体活动场所和项目市场化运作，建立“管放结合”的公共文化、体育管理体制和运行机制；要探索社会化举办文化活动、体育赛事的新路径和新模式。

古美十五分钟智慧体育综合体位于古美街道 132a-03 地块，周边小区密集。北临平阳二村、叠翠江南、新时代花园等新建小区，南临平阳六村等老旧小区。居民多、人口密度大。根据 2016 年 8 月出台的《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则（试行）》、2019 年 4 月上海市闵行区规划设计院《古美路街道公共服务设施专项研究》调研结果等，结合周边存量社区公共服务设施情况，古美街道拟在该地块新建一处社区体育设施，为周边居民提供家门口的休闲、健身好去处。

我公司受上海市闵行区古美路街道的委托，依据其提供的有关基础资料，在综合分析研究的基础上代理编制《古美十五分钟智慧体育综合体项目建议书》，供决策参考。

第 1 章 项目概况

1.1 项目名称

古美十五分钟智慧体育综合体新建工程

1.2 建设单位

上海市闵行区古美路街道

1.3 建设地点

古美十五分钟智慧体育综合体新建工程项目（以下简称“本项目”）选址位于闵行区古美街道 132a-03 地块，北至变电站、平阳敬老院，西至龙茗路，南至平阳新村四街坊、社区卫生服务中心，东至平阳新村四街坊。整个地块位于平阳新村四街坊西侧沿街，规划用地性质为社区服务设施用地（RC）。规划用地面积约 3560 平方米，规划容积率 1.7，建筑面积 6050 平方米。

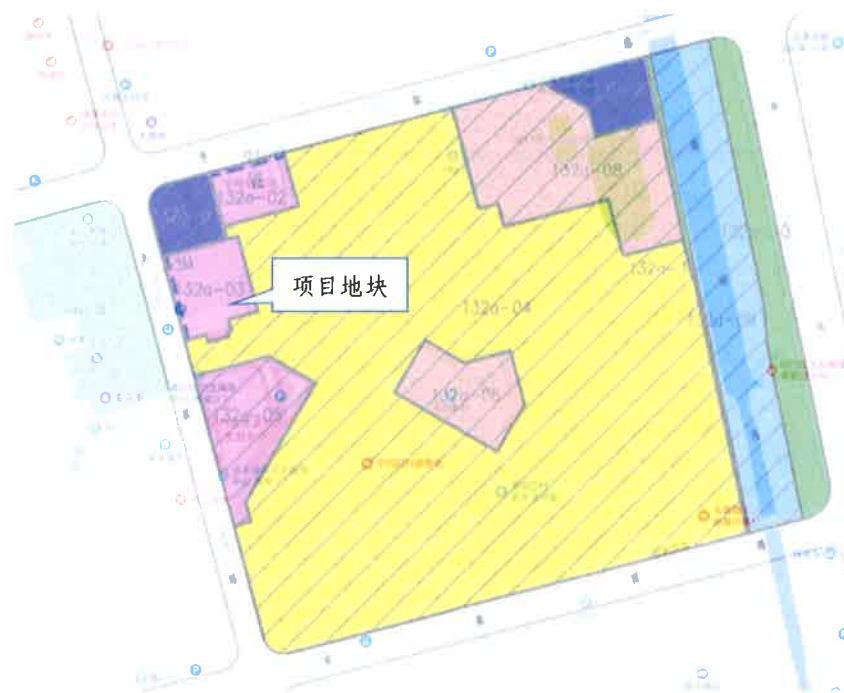


图 1-1 本项目建设地点示意图

1.4 功能定位

本项目建设作为闵行区古美街道综合文化设施，将秉承公益性定位，以满足周边 15 分钟生活圈社区居民的体育健身、青少年运动培训需求为宗旨，设置游泳、球类运动、健身、文体培训等公共文体功能场所，成为社区居民家门口的运动健身好去处。

本项目致力于为闵行区古美街道南社区的居民提供基本公共体育服务的需求。根据《2016 年上海市全民健身发展报告》，市民参与度最高的运动项目为跑步、快走，以及羽毛球、游泳等体育健身项目。因此，本项目以游泳、球类、时尚健身、少儿运动培训为核心功能，填补周边缺乏类似基础公建设施的空白。并引入保温节能、

智慧停车、用电区控、人脸识别等“智慧城市”设计理念，实现管理和资源共享便利性，全面打造“智慧建筑让运动更美好”的智慧体育综合体。

1.5 建设内容

拟新建的古美十五分钟智慧体育综合体为一幢地上3层、地下2层的综合文体场馆，主要功能用房包括游泳池1处、篮球场1片、羽毛球场3片、乒乓球场地2处，以及健身区、棋牌室、舞蹈房、单车教室、舞蹈房、台球室、集体操房等运动空间。同时设置淋浴更衣室、管理用房、设备用房、地下停车库等配套用房。新建总建筑面积约为11020平方米，其中：地上建筑面积为5952平方米，地下建筑面积为5068平方米。计容建筑面积为5952平方米。

本项目主要经济技术指标如表1-1所示。

表 1-1 主要经济技术指标表

序号	项目	数量	单位
1	用地面积	3560	平方米
2	总建筑面积	11020	平方米
2.1	其中：地上建筑面积	5952	平方米
2.2	地下建筑面积（不计容）	5068	平方米
3	计容建筑面积	5952	平方米
4	容积率	1.67	
5	机动车停车位	47	辆
6	建筑占地面积	1095	平方米
7	建筑密度	30	%
8	绿地率	20	%

1.6 建设进度

本项目建设工期约为 18 个月，计划于 2020 年 6 月开工，预计 2021 年底竣工。

1.7 投资匡算

经匡算，本项目建设投资为 14314 万元，其中，工程费用为 11392 万元，工程建设其他费用为 1620 万元，预备费为 1301 万元。

1.8 资金筹措

本项目拟采用 BOT 形式。

建设资金由社会资本自筹资金解决。社会资本经公开招选后，由街道授予特许经营权（土地和物业所有权仍归属街道），在合作期内成立项目公司、实施项目建设并开展运营管理。运营收费价格内容根据本区基本公共服务指导价格核定。服务收费及场地租金收入用于覆盖项目前期建设及运营成本。合作期满后，无偿移交经营权和收费权。

通过 BOT 模式，社会资本发挥其在体育设施领域建设、运营的优势，提供高效的公共服务，提高财政资金使用效率。

第 2 章 项目建设的必要性

2.1 项目建设符合国家及本市打造“15 分钟健身圈”的要求

《国务院关于实施健康中国行动的意见》（国发〔2019〕13 号）提出了实施全民健身行动的倡导。要全方位干预健康影响因素，为不同人群提供针对性的运动健身方案或运动指导服务。努力打造百姓身边健身组织和“15 分钟健身圈”。推进公共体育设施免费或低收费开放。推动形成体医结合的疾病管理和健康服务模式。

《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则》（试行）也提出，确保居民能在周末、在适宜的游憩出行范围内使用到具有一定服务品质的地区级体育场馆、图书馆和青少年文化中心等设施。同时，向下延伸社区级公共服务设施，完善近距离的社区服务。重点针对设施的步行可达距离，划示服务覆盖范围，找寻服务盲区。

根据 2019 年 4 月上海市闵行区规划设计院《古美路街道公共服务设施专项研究》调研结果等，结合周边存量社区公共服务设施情况，古美街道拟在该地块新建一处社区体育设施，为周边居民提供家门口的休闲、健身好去处，符合国家及本市打造“15 分钟健身圈”的要求。

2.2 项目建设符合上海市民健身活动的新需求

参加体育锻炼人数将进一步增多。《上海市全民健身实施计划（2016-2020年）》提出“打造充满时尚活力的运动之城”的发展目标。到2020年，上海体育场地面积将达到6100万平方米，到2020年经常参加体育锻炼的人数比例达到45%左右。

体育锻炼项目趋于多样化和专业化。《2016年上海市全民健身发展报告》显示，游泳成为仅次于跑步、快走、骑自行车和羽毛球的第五大热门体育健身项目。健美、攀岩和舞蹈这些非传统类型体育健身项目，此次报告中也位列前十。另一方面，2010年以来，游泳项目正式列入上海市初中毕业升学体育统一考试，且规定游泳考试必须在长25米或50米的游泳池内进行测试。

这些变化反映出，市民健身活动正逐步显现出新的趋势，即人群基数更大，内容更加丰富多元，对游泳、攀岩、舞蹈等相对专业的场地设施需求较为迫切。本项目的建设，可以进一步满足市民的新要求、新期待。

2.3 项目建设符合闵行区公共服务设施“两个全覆盖”的要求

闵行区是上海市对外交通枢纽、西南地区重要工业基地、科技及航天新区，是上海最靠近市区的郊区之一，也是人口导入大区。古美街道辖区面积6.5平方公里，现有常住人口近16万人，设有39个居民区，涵盖71个住宅小区。古美街道作为闵行区最成熟的社区，

是中部单元唯一的街道。大量居民的导入，使得古美街道对于居住品质及周边配套有着较高的需求。

闵行区总体规划提出：全面实现“两个全覆盖”，即每 20 万人市区级公共服务设施全覆盖；社区级公共服务设施 15 分钟步行全覆盖。新一轮闵行总规中，古美街道新增区级文化中心一处（即古美街道文体活动中心），新增区级体育中心一处（即古美体育公园），面积均要求不小于 2 公顷。

然而，古美街道南社区仍存在一定的公共体育服务设施缺口。已建成的闵行体育公园、古美体育公园分别距离本项目 1.8 公里、3 公里远，筹建中的古美街道文体活动中心距离本项目 1.4 公里，均无法满足市民步行“15 分钟生活圈”的服务需求。且古美街道文体活动中心设计功能偏重文化展示、社区办公、图书馆和报告厅等服务。体育活动空间较少且功能较单一（详见下表）。

表 2-1 古美街道文体活动中心功能设计（工可方案）

分项	层数	建筑面积 (m ²)	备注
地下部分	B1	2745.6	停车库、设备用房、工具间
	B2	2745.6	停车库、设备用房、工具间
地上部分	1F	2622.1	老人活动室、儿童阅览室、报告厅辅助空间
	2F	1850.9	共享大厅、母婴室、600 座报告厅、休息厅、社区服务办公、文化中心展厅
	3F	2410.6	多功能活动厅（篮球）、图书馆
	4F	1816.2	健身中心、多功能活动用房、培训教室
	屋顶机房层及其他	332.9	机房

因此，从深挖待建用地空间潜力、弥补公建设施缺口的角度，利用古美街道 132a-03 地块这一现状为临时停车场的存量地块作为

体育文化设施，可以解决周边居民较为迫切的体育健身活动需要，其建设是有必要的。

综上所述，本项目的建设是必要的。

第3章 服务内容和规模

3.1 拟建内容

拟新建的古美十五分钟智慧体育综合体为一幢地上3层、地下2层的综合文体场馆，主要功能用房包括游泳池1处、篮球场1片、羽毛球场3片、乒乓球场地2处，以及健身区、棋牌室、单车教室、舞蹈房、台球室、集体操房等运动空间、同时设置淋浴更衣室、管理用房、设备用房、地下停车库、餐饮零售等配套用房。外围空间拟设立环形慢跑道。

体育场地功能除了提供球类、游泳、慢跑等大众喜闻乐见的健身和赛事活动外，更注重针对青少年、白领人群开发活动项目。如舞蹈、瑜伽、轮滑、击剑、亲子游乐等场地的配置，并增加开放时间段，以适应这类人群在寒暑假、周末及工作日午间、夜间的运动需求。

3.2 建设规模

本项目新建总建筑面积约为11020平方米，其中：地上建筑面积为5952平方米，地下建筑面积为5068平方米（不计容）。

建筑功能面积分配如表3-1所示。

表 3-1 建筑功能面积分配

序号	功能设置	内容形式	建筑规模 (平方米)
1	地上建筑面积		5952
1.1	游泳池	25 米泳池及更衣沐浴区、体质测试	1068
1.2	篮球、羽毛球场	标准篮球场或 3 片羽毛球场	640
1.3	乒乓球、台球场	乒乓球 2 处及台球 1 处球场	549
1.4	其他运动空间	基础健身区、舞蹈房、棋牌室、集体操房	557
1.5	培训教室	亲子活动坊、少儿智运培训	404
1.6	运动服务用房	活动会议室、器材储藏室、办公室、卫生间等	1078
1.7	公共区域	大厅接待、休息室、楼道等	1656
2	地下建筑面积		5068
2.1	运动配套	饮料、轻餐饮、快餐类及文化运动类相关品牌服务	500
2.2	设备用房		1500
2.3	地下车库	47 个机动车位	2000
2.4	公共区域及配套设施	楼道等	1068

(1) 游泳池

目前古美街道南社区尚未有建成的公益性游泳池，因此，本项目的建设能够填补南社区的空白。参考本市类似功能定位游泳池建设规模，本项目拟建设一座 25 米长泳道的中型游泳池。并设更衣沐浴区（与基础健身区合用）、体质测试室。考虑到游泳池荷载较重，宜布置于体育馆的一层。



图 3-1 游泳馆示意图

（2）球类场馆

本项目拟建设 640 平方米的标准篮球场一处，可兼用于羽毛球、集体大型活动等功能。并设置乒乓球台 2 处、台球桌 1 处。主要分布在二层、三层。

考虑到本项目用地规模较小，上述运动场馆均不设看台。



图 3-2 球类综合场馆示意图

（3）其他运动空间

拟建设基础健身区（约 107 平方米）、舞蹈房（约 132 平方米）、棋牌室（约 105 平方米）、集体操房（约 213 平方米）等运动空间，满足年轻人群体修身健体的运动需求。

（4）培训教室

随着人口导入、“二胎”政策开放，以亲子活动为主的体验式游乐活动越来越受到广大市民，尤其是有适龄儿童家庭的欢迎。本项目拟设立约 404 平方米的智运培训、亲子游乐空间，让周边更多家庭在家门口就可以享受到“合家欢”运动休闲的乐趣。

（5）运动服务用房、公共空间

主要用于运动活动相关配套活动所需的功能空间。包括活动会议室、器材储藏室、办公室、卫生间、大厅接待、休息室等。上述空间面积合计约 2734 平方米。

（6）运动配套设施、停车库

考虑到本项目作为公益性体育设施，将承接单位机构组织的文体赛事活动、会展、演艺等。另一方面，作为周边市民健身休闲去处，也需要安排体育装备、食品饮料、停车等设施。因此，在场馆配套建设餐饮、展览、零售、停车等设施，给到场馆参加健身休闲活动的群众提供周到、满意的服务，是十分必要的。相关服务设施主要在地下一层和二层。其中，餐饮零售（约 500 平方米）、设备用房（约 1500 平方米）在地下一层。停车库（约 2000 平方米）在地下二层。这些设施除了方便前来参加活动的人员，也可向周边提供共享。

综合以上考虑，本项目新建总建筑面积约 11020 平方米，其中：地上建筑面积 5952 平方米，地下建筑面积 5068 平方米。

第4章 选址与建设条件

4.1 建设地点

本项目选址位于闵行区古美街道 132a-03 地块，北至变电站、平阳敬老院，西至龙茗路，南至平阳新村四街坊、社区卫生服务中心，东至平阳新村四街坊。整个地块位于平阳新村四街坊西侧沿街，呈较为规整的四方形，项目用地面积约 3560 平方米。



图 4-1 项目区位示意图

4.2 建设条件

1、控详规划

根据古美南社区控制性详规 S110601、S110602 单元控制性详细规划，132a-03 地块规划为社区服务设施用地 RC，规划容积率 1.7，建筑面积 6050 平方米。

项目选址符合城市规划要求。

2、建筑拆除

项目基地为临时停车用地，无建筑拆除需求。

3、周边建筑

本项目基地周边有大量住宅区。基地仅西沿街，临近龙茗路；三面建筑环绕。北侧紧邻闵行区供电分公司平阳站（35kv 变电站），北侧临近平阳敬老院，西侧路对面为双拥公园，南侧路对面为古美社区卫生服务中心。

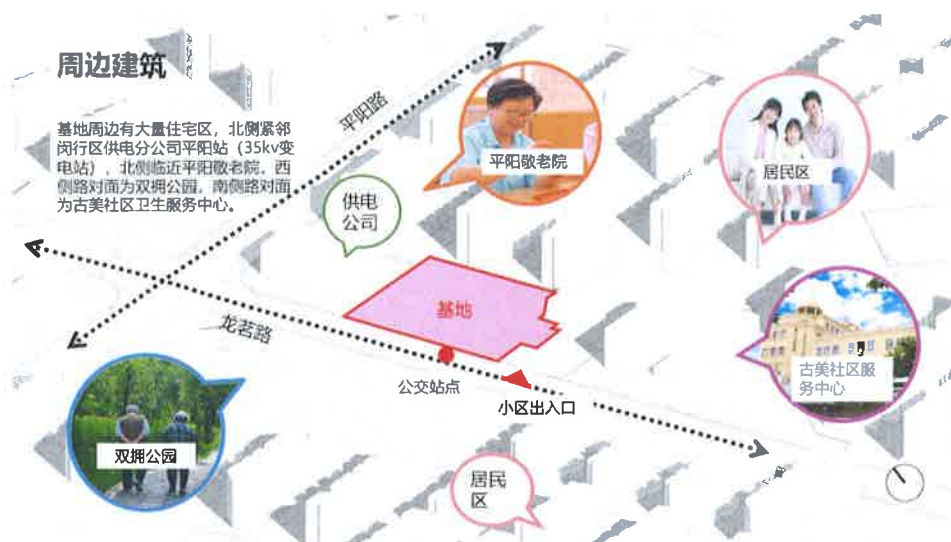


图 4-2 周边建筑说明

受到变电站影响，项目地上北侧需后退 15 米，西侧后退道路红线 3 米，东侧后退 15.8 米（ $0.8 \times$ 住宅高度），南侧后退用地红线 3 米。地下北侧后退变电站 15 米，西侧后退道路红线 3 米，东侧、南侧后退用地红线 3 米。

4、市政配套

本项目地处中心城区，周边市政配套设施较为便利齐全。待项目建议书获批准后，将在可行性研究阶段办理市政配套征询手续。

5、其他说明

根据闵行区规土资源局 2019 年 6 月上报区政府的《关于古美路街道办事处申请协调 132a-03 地块划拨至街道的情况专报（领导批示件）的办理意见》，132a-03 地块原经上海市政动迁用房建设有限公司实施土地储备，目前并未开发建设，也并未办理土地登记。待该地块明确建设内容为非营利性设施、明确建设项目立项主体为古美街道后，可办理划拨手续。并就前期费用与上海市政动迁用房建设有限公司协商补偿。

第5章 建筑方案

5.1 设计理念

本项目力求突出建筑生动错落的感官体验，并结合智慧城市理念与技术，实现建筑的功能与形象要求的统一与和谐，体现闵行区时代特征，体现体育文化消费的人性化趋向。

1、整体化设计策略

在设计中采取减法空间、统一的形体逻辑、统一的基座平台或屋顶、统一的建筑语言，将各大功能体块通过平台、屋顶、连接体形成一个有机整体，充分利用结构悬挑，以增加可识别性和标志性，达成水平错动的形象，形成室内外一体化的效果。

2、合理功能分区

本项目建设体量受到周边环境影响，需满足退界要求，建筑占地面积较小。方案设计应注重功能分区的有机组合，并根据运动区域和文化区域对噪音的要求不同特点，合理布置各类设施空间，创造丰富多彩、生动活泼的公共空间。并通过共用服务设施、对高度不敏感的区域采取夹层设计等方式，形成错落灵动的感官体验，尽可能最大限度利用土地价值。

3、塑造公共开放空间

通过最大程度的广场空间扩展，塑造公共开放空间。建筑集约与紧凑的布局方式使得本项目在拥挤的城市空间、有限的用地中，尽可能多的可设置城市公共空间，用作开放的市民空间。最大限度的利用基地作为市民活动场地，将人流引入到建筑的架空平台内，形成不同层次、不同性质的外部空间，增强基地的可穿越性。

4、引入智慧城市理念

本项目引入“智慧城市”（Smart City）设计理念，将物联网、用电区控、人脸识别、智慧停车等技术运用到建筑设计策划中，通过多维智慧联动，以期实现项目管理和资源共享便利性，打造全市“智慧建筑让运动更美好”的示范性建筑。

5、力求绿色低碳

本项目遵循经济性原则，选用经济、合理的建筑结构，采用现代绿色节能技术，充分尊重地方气候特点，尽可能地利用自然通风、保温节能技术，节约成本，降低建筑对资源、能源的需求，节约后续运营成本。

5.2 交通组织

本项目一侧为道路（龙茗路），周边紧邻住宅区。因此项目出入口设于道路一侧，将根据机动车出入口位置距公共交通站台边缘不应小于 15 米的要求进行设计。因周边住宅小区密集，该道路车流量较大。

下阶段将根据方案深化，明确出入口具体位置，并将开展交通影响分析。

5.3 主要经济技术指标

本项目主要经济技术指标如表 5-1 所示。

表 5-1 主要经济技术指标表

序号	项目	数量	单位
1	用地面积	3560	平方米
2	总建筑面积	11020	平方米
2.1	其中：地上建筑面积	5952	平方米
2.2	地下建筑面积（不计容）	5068	平方米
3	计容建筑面积	5952	平方米
4	容积率	1.67	
5	机动车停车位	47	辆
6	建筑占地面积	1095	平方米
7	建筑密度	30	%
8	绿地率	20	%

表 5-2 古美十五分钟智慧体育综合体分层功能设想

建筑楼层	功能用房
三层夹层	活动会议室、培训教室、办公室、体质监测室
三层	篮球/羽毛球场、集体操房、棋牌室、器材储藏室、更衣沐浴区
二层	乒乓球、台球场地、舞蹈房、教室、器材储藏室、体质监测室、更衣沐浴区、休息区
一层夹层	基础健身室、器材储藏室
一层	接待大厅、游泳池、更衣沐浴区、体质监测室
地下一层	餐饮、体育用品零售、设备用房
地下二层	机动车停车库及设备用房

本项目具体的设计方案待可行性研究阶段再予以明确。

第6章 项目法人及项目建设管理

6.1 项目法人

本项目拟采用 BOT 形式。由政府方委托社会资本开展建设、运营。古美街道授予其特许经营权、收费权，但项目用地和物业资产均属于街道所有。

项目法人为古美街道。

6.2 项目法人职责

立项后，古美街道作为项目法人，申请办理土地规划选址意见征询、项目选址用地预审、用地划拨等前期手续。同时，古美街道作为政府方代表，通过公开竞争方式招选合适的社会资本，委托其深化本项目的设计、运营方案，开展建设及运营。

合作期内，社会资本成立项目公司，通过发挥市场优势，提高资金使用水平，提升场地空间利用效率，增加居民消费人次。在保障公益性服务的开放场次、时间段等要求的前提下，适当多元化经营，如停车、轻餐饮、体育用品零售功能，获得经营收益用于平衡经营成本和前期费用。

合作期满后，项目经营权和收费权无偿移交给政府。

6.3 项目运营管理

基于该项目为公共文体设施，建成后将由专业机构对项目开展运营管理。古美街道作为政府方代表，对项目的公益设施开放时间、场次、收费等进行约定。

建议项目单位尽可能发挥社会资本在项目建设、运营方面的优势，节约成本，提高运营收益。经营收益不能平衡部分，可通过财政补贴、购买服务，或授权项目公司广告位出租、冠名权出售等方式，予以弥补。

第 7 章 项目实施进度

本项目建设工期约为 18 个月，计划于 2020 年 6 月开工，预计 2021 年底竣工。详见表 7-1。

表 7-1 项目实施进度表

序号	年份季度 项目	2019	2020				2021			
		10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
1	前期工作	—	—	—						
2	土建工程				—	—	—			
3	安装工程					—	—	—		
4	装饰工程							—	—	
5	市政配套							—	—	
6	竣工验收									—

第 8 章 投资匡算和资金筹措

8.1 项目投资匡算的范围

项目投资匡算范围为工程建设投资，包括土建工程、设备安装、其他建设费用和预备费。

8.2 投资匡算编制依据

- (1) 根据国家有关政策规定，应计缴的有关税、费。
- (2) 参照同类或相似项目的工程造价资料，并考虑费用调整因素。
- (3) 主要设备参考现行市场价格。

8.3 工程建设投资匡算定义和假设

- (1) 工程费用包括土建工程、装饰工程、设备安装工程等费用。
- (2) 工程建设其他费用按本市相关规定计取。
- (3) 鉴于项目功能较复杂多元，现阶段尚无明确工程方案，预备费暂按工程费用与工程建设其他费用之和的 10% 计列。

8.4 建设投资

经匡算,本项目建设投资为 14314 万元,其中,工程费用为 11392 万元,工程建设其他费用为 1620 万元,预备费为 1301 万元,详见投资匡算表。

表 8-1 投资匡算表

序号	项目	金额 (万元)	估算指标				备注
			工程量		指标		
			单位	数量	单位	数量	
一	工程费用	11392	平方米	11020	元/平方米	12894	
1	土建工程	8970	平方米	11020	元/平方米	8140	
1.1	地上部分	4553	平方米	5952	元/平方米	7650	
1.1.1	桩基工程	208	平方米	5952	元/平方米	350	
1.1.2	建筑与结构	2083	平方米	5952	元/平方米	3500	
1.1.3	外立面装饰	595	平方米	5952	元/平方米	1000	
1.1.4	室内装饰	1667	平方米	5952	元/平方米	2800	
1.2	地下部分	4417	平方米	5068	元/平方米	8716	
1.2.1	桩基工程	177	平方米	5068	元/平方米	350	
1.2.2	建筑与结构	2281	平方米	5068	元/平方米	4500	
1.2.3	基坑围护	1520	平方米	5068	元/平方米	3000	
1.2.4	装饰	439	平方米	5068	元/平方米	866	
1.2.4.1	地下车库及设备用房	102	平方米	1700	元/平方米	600	
1.2.4.2	餐饮、零售及办公室	337	平方米	3368	元/平方米	1000	
2	设备及安装工程	2052	平方米	11020	元/平方米	1862	
2.1	地上部分	1190	平方米	5952	元/平方米	2000	
2.2	地下部分	861	平方米	5068	元/平方米	1699	
2.2.1	地下车库及设备用房	255	平方米	1700	元/平方米	1500	含变配电设备等
2.2.2	餐饮、零售及办公室	606	平方米	3368	元/平方米	1800	
3	室外总体	370	平方米	2465	元/平方米	1500	
二	工程建设其他费	1620					
1	三通一平	114					工程费用的 1%
2	市政配套费	800					暂估
3	前期咨询费（可研编制、评估等）	44					计价格[1999]1283 号、沪价费[2011]007 号文等

序号	项目	金额 (万元)	估算指标				备注
			工程量		指标		
			单位	数量	单位	数量	
4	勘察、设计费	91					计价格（2002）10 号文
5	招标代理费 （含清单编制）	78					沪建计联（2005）834号、沪价费（2005）056号和沪价费（2011）007号
6	工程监理费	243					发改价格（2007）670号、沪府发（2011）1号
7	建设单位管理费	250					财建[2016]504 号
三	预备费	1301					
1	基本预备费	1301					工程费用与工程建设其他费用之和的 10%
四	合计	14314	平方米	11020	元/平方米	12989	

8.5 资金筹措

本项目建设资金由社会资本自筹解决。

第9章 社会效益初步分析

本项目的建设弥补了古美街道南社区游泳健身等公共体育服务设施的不足，以满足人民群众日益增长的对体育，尤其是基础性体育设施的要求，同时也可与闵行区内已有文体载体资源产生产业组合、互补与合作的态势，拉动更大的文化消费需求。

古美十五分钟智慧体育综合体的建设不仅提升了古美街道南社区体育休闲的氛围，更有利于完善区内“十五分钟生活圈”的公共体育服务体系，为周边居民提供更丰富、更便捷的体育活动服务。还可通过智慧同时本项目探索通过政府与社会资本合作模式，在保障基本公共体育和文化类服务功能、保障公益性服务的开放场次和时间等要求的前提下，通过公开比选，选择合适的专业机构充分发挥市场经验和管理优势，最大限度释放土地效用，减轻财政负担。

第 10 章 结论

1、本项目建设符合国家及本市打造“15 分钟健身圈”的要求，进一步满足体育健身人群基数更大、内容更丰富多元、对专业场地设施更迫切的新要求、新期待。并深挖待建用地空间潜力，优化区域内公建设施功能布局，解决周边居民较为迫切的体育健身活动需要。因此，项目建设是有必要的。

2、拟新建的古美十五分钟智慧体育综合体为一幢地上 3 层、地下 2 层的综合文体场馆，主要功能用房包括游泳池 1 处、篮球场 1 片、羽毛球场 3 片、乒乓球场地 2 处，以及健身区、棋牌室、舞蹈房、单车教室、舞蹈房、台球室、集体操房等运动空间、同时设置淋浴更衣室、管理用房、设备用房、地下停车库等配套用房。新建总建筑面积约为 11020 平方米，其中：地上建筑面积为 5952 平方米，地下建筑面积为 5068 平方米。计容建筑面积为 5952 平方米。

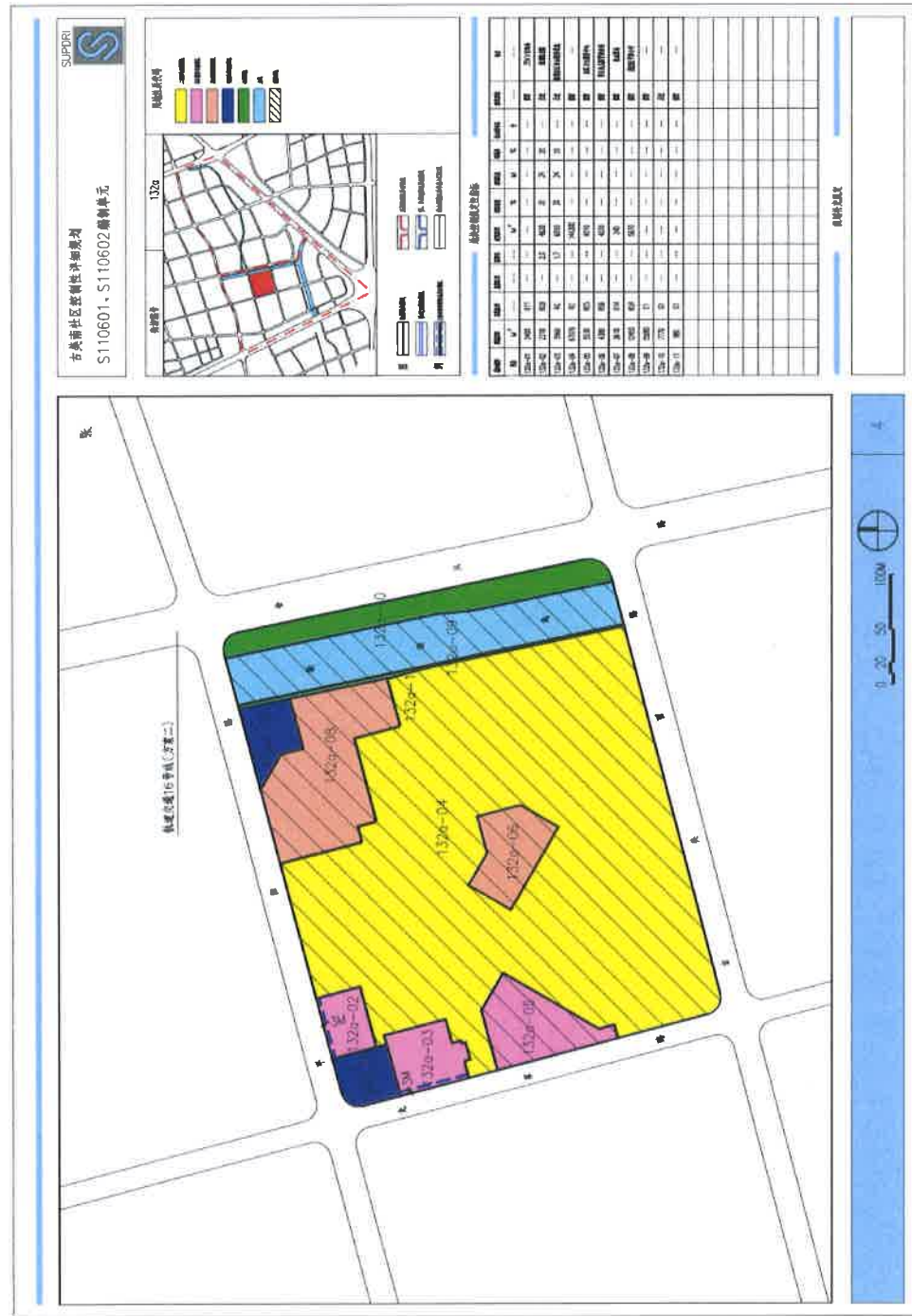
3、经匡算，本项目建设投资为 14314 万元，其中，工程费用为 11392 万元，工程建设其他费用为 1620 万元，预备费为 1301 万元。

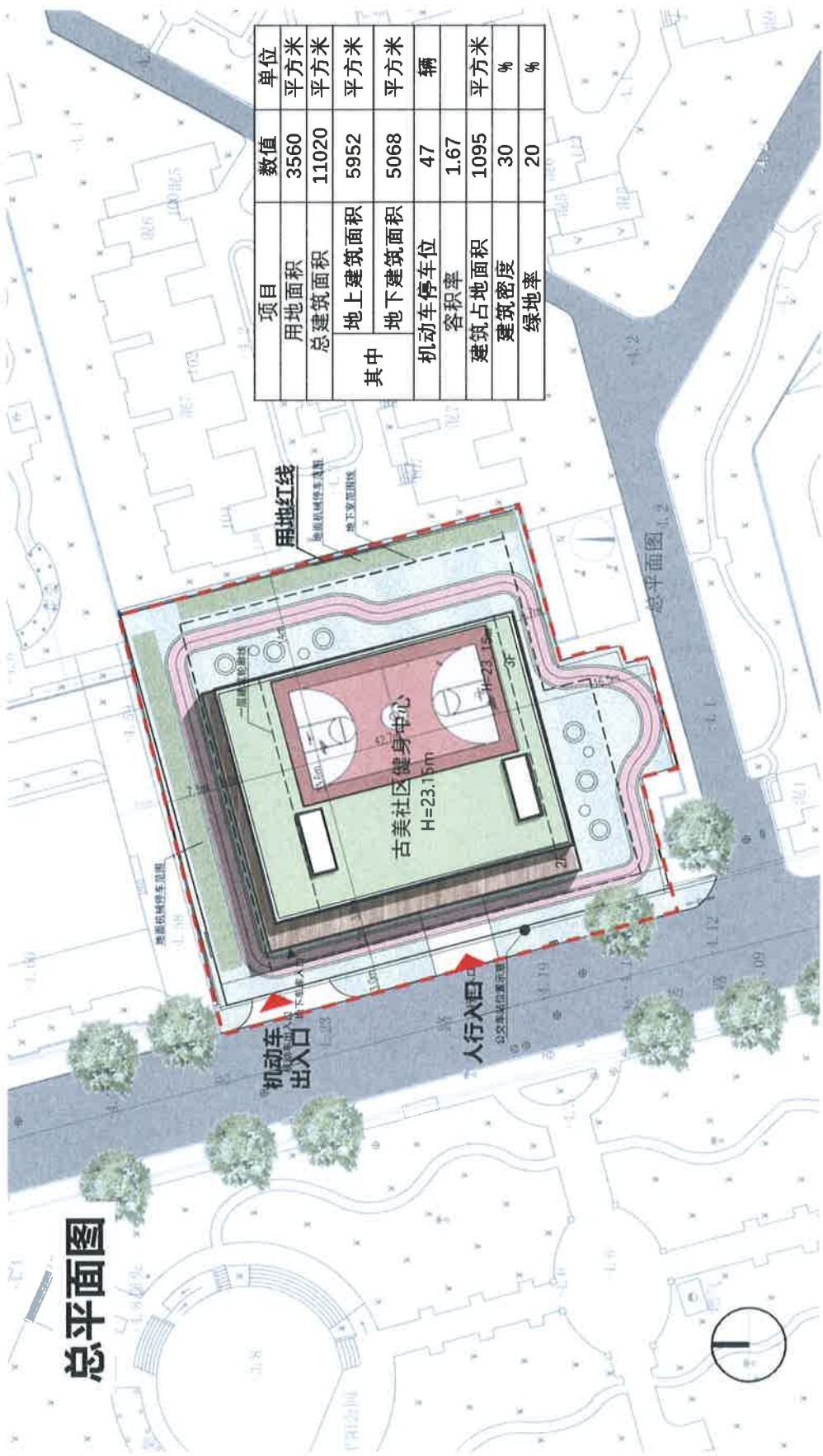
4、本项目采用 BOT 模式，古美街道通过公开招选，选择合适的社会资本成立项目公司，委托开展项目的建设、运营。街道授予其特许经营权、收费权，但土地和物业所有权仍归属街道不变。项目公司在保障公益性服务的前提下，通过发挥市场优势，提高资金使

用水平，提升场地空间利用效率，增加居民消费人次，获得经营收益用于平衡经营成本和前期费用。

5、下一阶段工作中，建议进一步明确项目功能定位、细化各功能块面积需求，并同步开展运营管理模式研究。为最大程度遴选适合的社会资本，做好研究分析，确保招选工作公平、公正、公开。

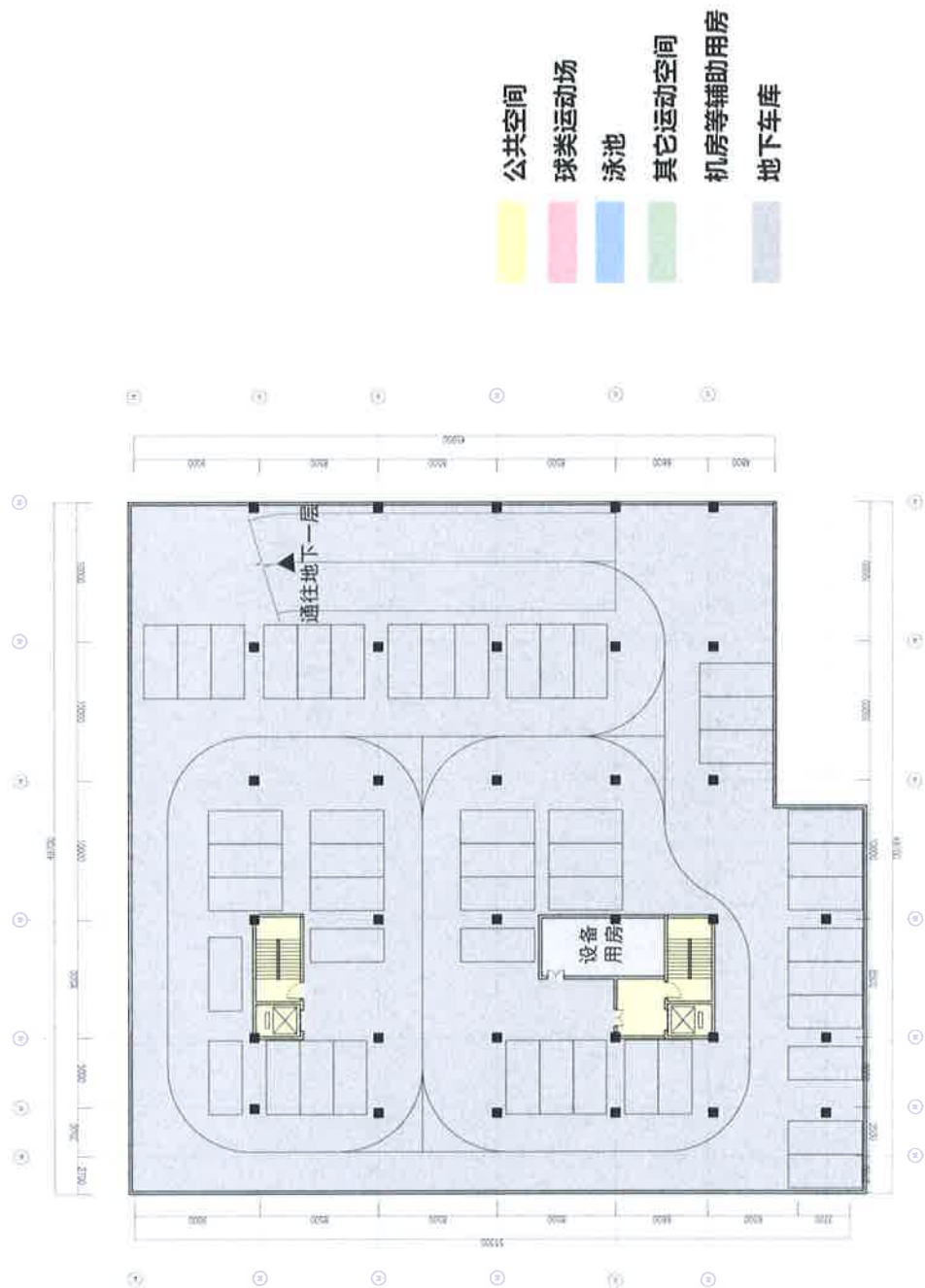
附：古美南社区控制性详细规划 S110601、S110602 单元图则





平面图

地下二层平面图



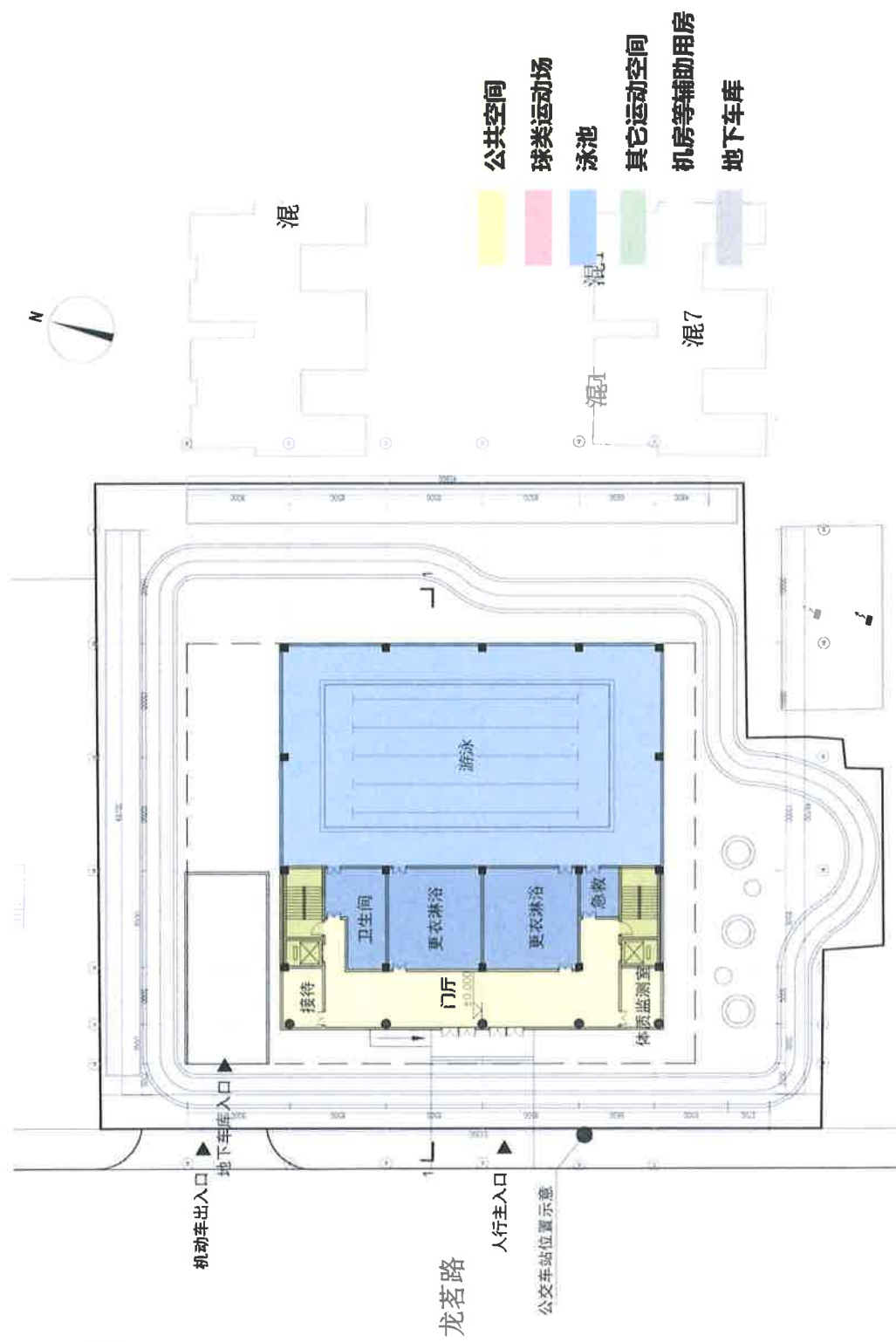
平面图

地下一层平面图



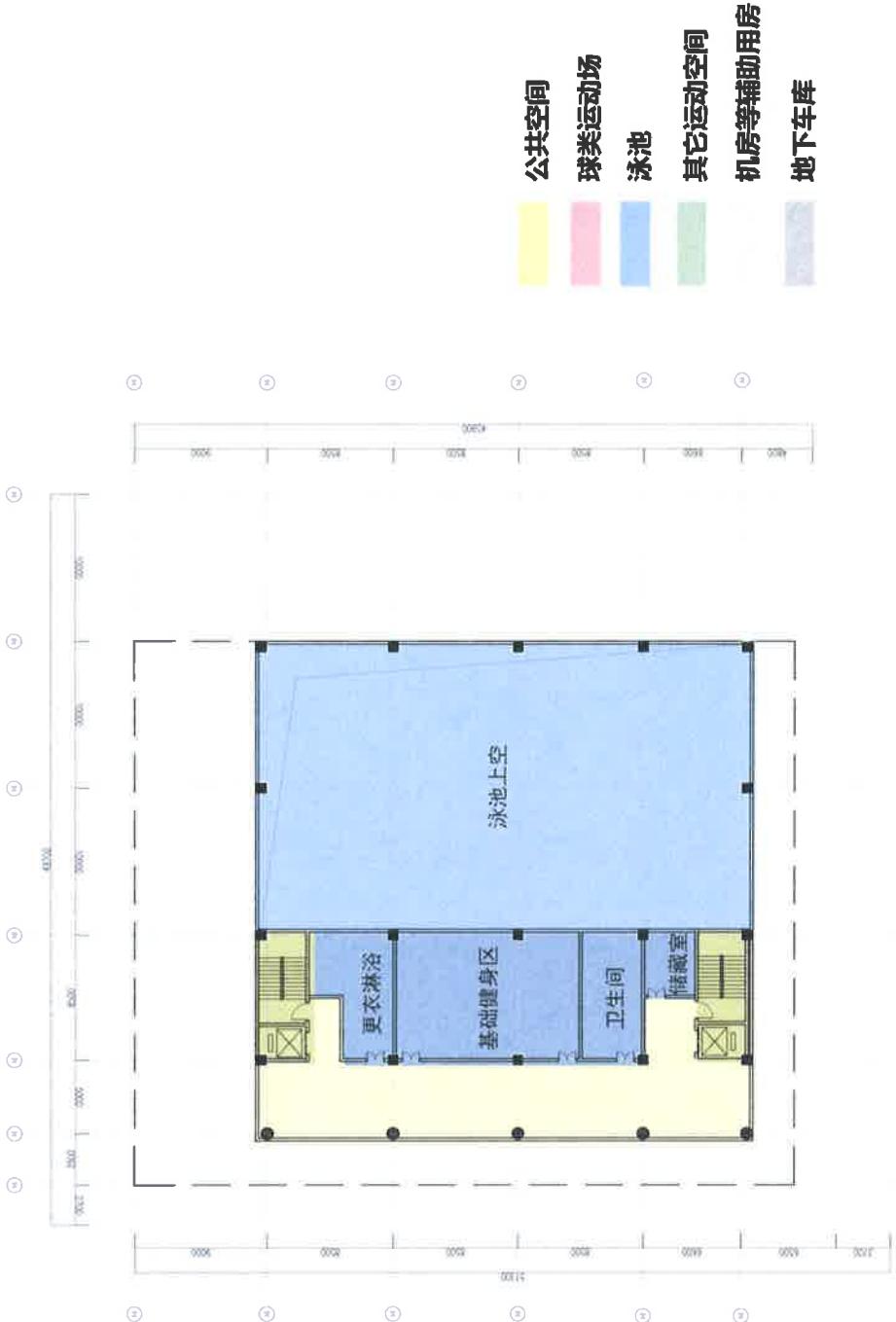
平面圖

圖一 平面圖



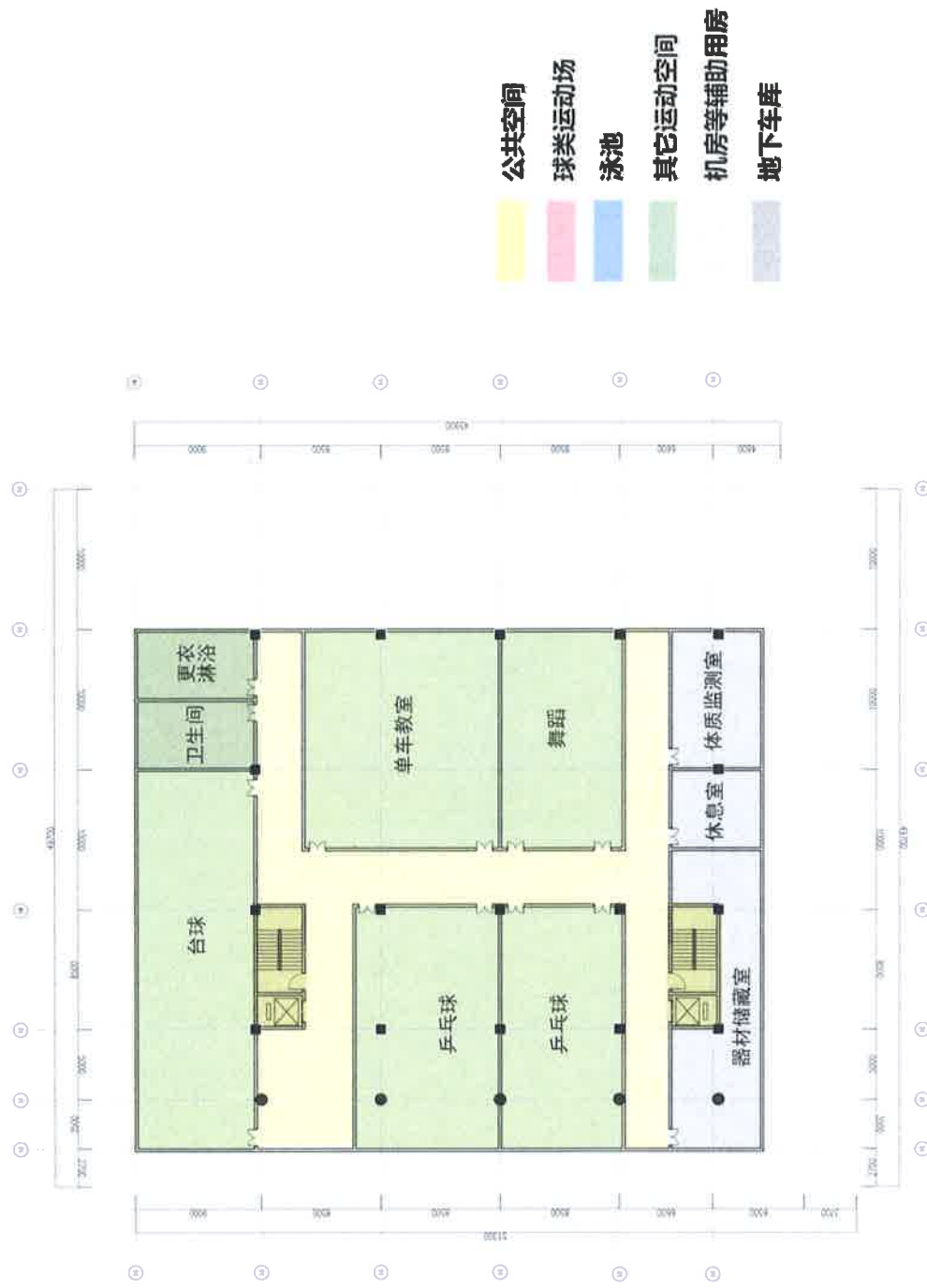
平面图

一层夹层平面图



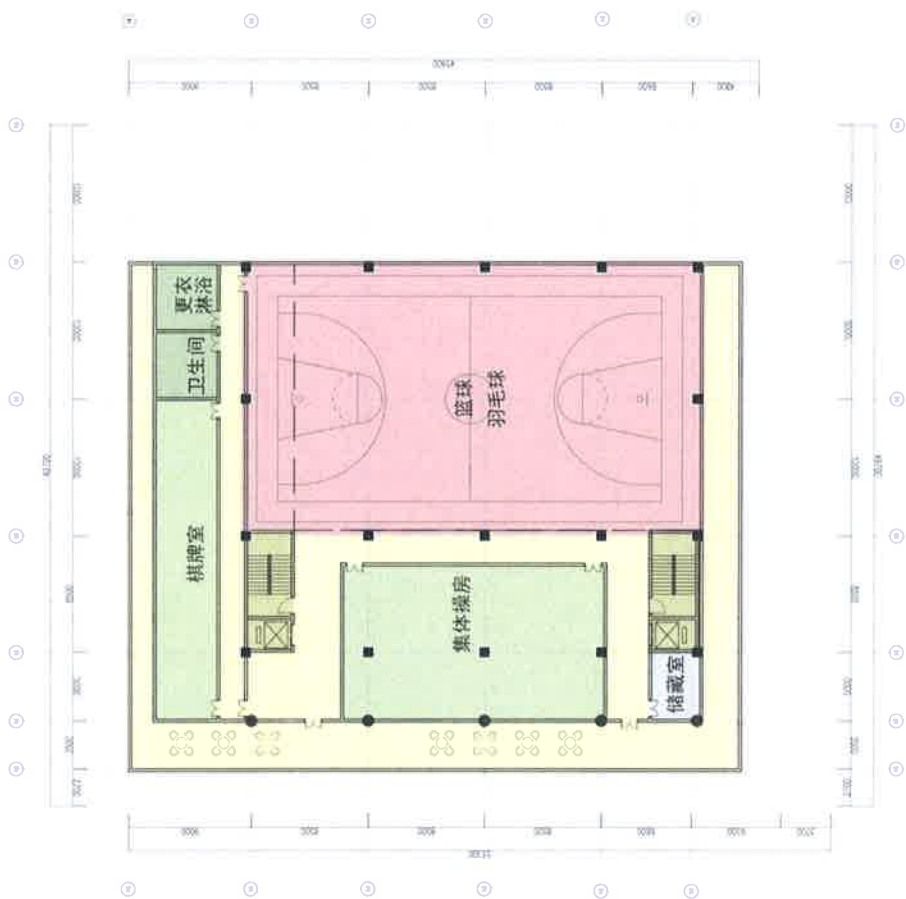
圖面平

二層平面圖



平面图

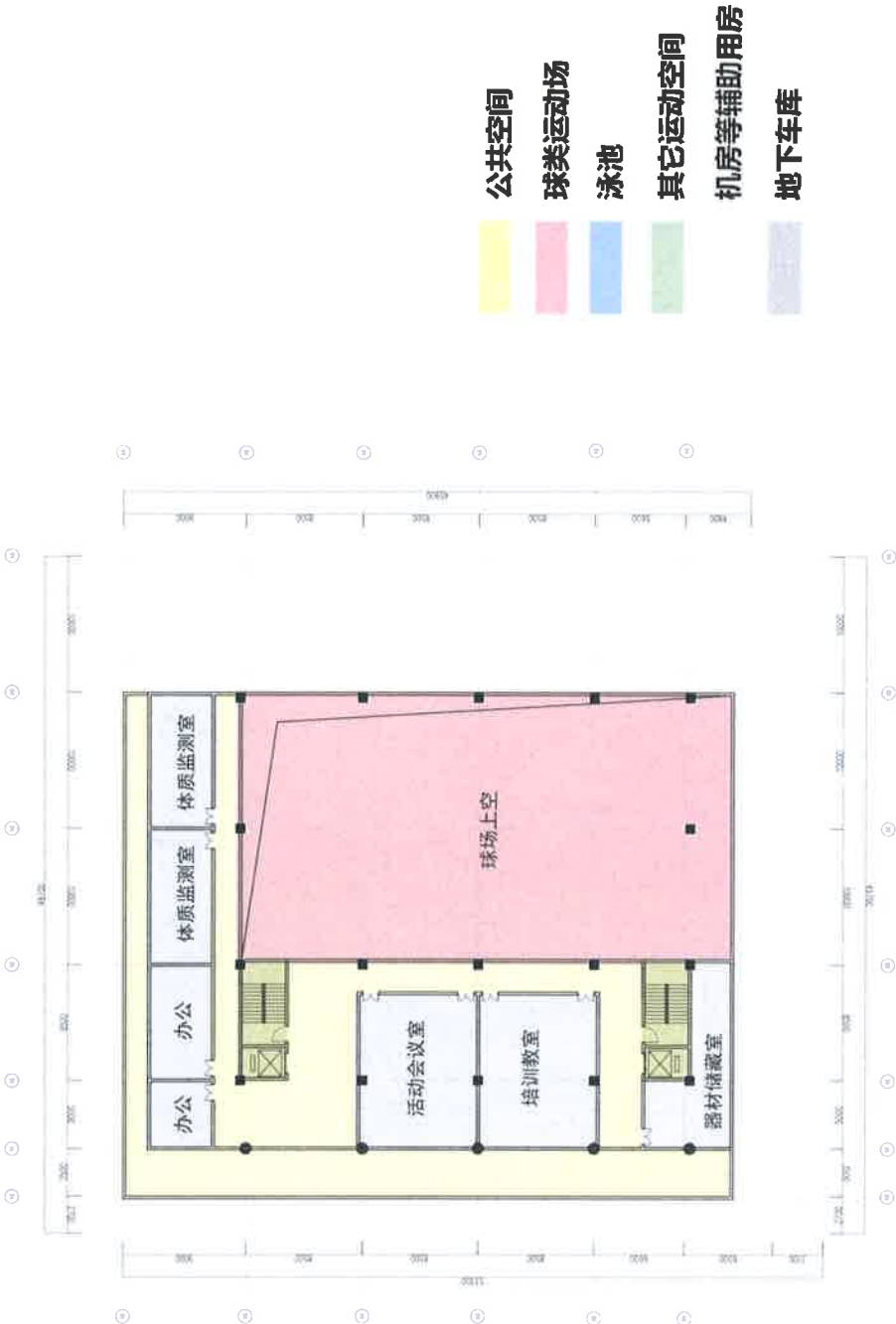
三层平面图



- 公共空间
- 球类运动场
- 泳池
- 其它运动空间
- 机房等辅助用房
- 地下车库

平面图

三层夹层平面图



上海市闵行区规划和自然资源局文件

关于古美路街道办事处申请协调 132a-03 地块划拨至街道的情况专报（领导批示件）的办理意见

区政府：

古美路街道办事处《关于协调 132a-03 地块划拨至街道的情况专报》收悉，区领导批示要求我局牵头研究落实划拨工作。经我局研究梳理，现就该地块相关情况及办理意见报告如下。

一、地块基本情况

132a-03 地块位于古美街道平阳路南、龙茗路东，土地面积约 3560 平方米。根据古美南社区 S110601、S110602 单元控制性详细规划，132a-03 地块规划为社区服务设施用地 RC，规划容积率 1.7。

该地块原经沪府土用（2000）第 229 号批准“上海市政动迁用房建设有限公司”（市城市建设投资开发总公司下属国有全资公司）建设平阳新村住宅基地实施土地储备，储备期限至 2003

年5月。目前，平阳新村住宅基地已经建成，但132a-03地块并未开发建设，也未办理土地登记。

二、与古美街道的沟通情况

收文后我局及时与古美街道相关部门进行了沟通，为满足辖区内百姓的多元需求，古美街道希望以街道为主体加快132a-03地块开发，建设社区文化、体育及养老设施。

三、关于土地划拨工作

1、明确项目建设内容。考虑到社区服务设施用地中兼有营利性与非营利性建设项目，因此古美街道应抓紧办理132a-03地块建设项目立项手续，明确建设内容为非营利性设施，并符合《划拨用地目录》方可办理土地划拨手续。

2、与“上海市政动迁用房建设有限公司”就土地划拨事宜沟通，取得其理解支持。由古美街道与“上海市政动迁用房建设有限公司”协商，取得其同意该地块划拨的意见，如涉及前期费用的予以补偿。

3、后续我局将与古美街道加强对接，在收到相关土地划拨审批申请后加快审批手续的办理。



[查看流转情况](#) | [查看流程图](#)

闵行区人民政府办公室公文处理单

来文号: 第1期

收文号: 闵府办网收2019-1257号

来文单位: 古美街道

收文日期: 2019-06-06

紧急程度: 一般

标题: 关于协调132a-03地块划拨至街道的情况专报

办结时限: 2019-06-21

正文: 情况专报.doc (33KB)



附件:

备注:

拟办意见	送: 向阳同志阅批, 耀明同志阅示。复: 爱明、刘坚同志。	张青	2019-06-06 21: 42
拟办意见	区规划资源局上报了办理意见。送: 向阳同志阅批, 耀明同志阅示。复: 爱明、刘坚同志。	张青	2019-06-24 11: 02
区长阅示	已阅。请规划资源局研处。	倪耀明	2019-06-11 21: 37
区长阅示	已阅。	倪耀明	2019-07-02 18: 02
副区长阅示	已阅。请区规划资源局牵头落实划拨工作。	汪向阳	2019-06-11 16: 12
副区长阅示	已阅。请规划局加快土地划拨工作。既然已经定性了, 征求意见不要作为必要条件。	汪向阳	2019-07-01 14: 11
阅示情况	发规划局	傅爱明	2019-06-12 09: 57

阅示情况	已阅。请张燕同志录入台账并跟踪落实情况。	陈红	2019-06-12 13:04
阅示情况	已阅。将按要求落实。	张燕	2019-06-12 15:58
阅示情况	已阅。	刘坚	2019-06-13 12:44
阅示情况	已阅。	傅爱明	2019-07-02 07:52
阅示情况	已阅。	刘坚	2019-07-02 08:21
部门办理	办理意见已附	区规划资源局 信箱	2019-06-24 10:31
部门办理	已收文	区规划资源局 信箱	2019-07-04 10:29
关于古美路街道办事处申请协调132a-03地块划拨至街道的情... (650.16210KB)		区规划资源局 信箱	2019-06-24 10:33

部门办理意见请以附件上传方式提交，模板下载

办理意见：
见：

我要关注： ☐

当前步骤： 部门办理

当前人员： 古美街道信箱

办理意见： 已收文。

