

武汉市东湖生态旅游风景区经济社会发展局文件

武东景经〔2026〕2号

武汉市东湖生态旅游风景区经济社会发展局 关于东湖风景区 2026 年老旧小区改造项目 初步设计及概算的批复

武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会统筹发展局：

你局《关于报送东湖风景区 2026 年老旧小区改造项目初步设计的函》及相关设计资料收悉。结合武汉市工程咨询部有限公司的初步设计评审意见（武咨评〔2026〕338 号），经研究，原则同意该工程初步设计（项目代码：2604-420150-04-01-311696），现批复如下。

一、建设地点、建设规模及主要建设内容

项目建设地点位于东湖生态旅游风景区和盛世家小区、东湖名邸小区。

本项目建设范围为和盛世家、东湖名邸两个老旧小区，共涉

及房屋 11 栋（其中和盛世家 10 栋、东湖名邸 1 栋），总改造建筑面积 9.66 万平方米（和盛世家 6.9 万平方米、东湖名邸 2.76 万平方米）。主要建设内容包括：对小区房屋建筑本体、供水、道路、弱电管线、排水管道、安防设施、消防设施、楼道、停车设施、违法建筑、照明设施、绿化、无障碍小区、室外配套基础设施等进行改造。

二、有关设计调整优化

1. 深化东湖名邸二次供水专项设计方案，明确供水方式、水箱容积取值依据、设备选型参数等，确保与老旧小区改造工程同步设计、同步施工、同步验收。

2. 明确东湖名邸小区新增生活泵房的设置位置及要求，小区消防泵房消火栓与喷淋泵宜独立设置，确需合用时，应在报警阀前分开。

3. 落实与供电部门的施工衔接，明确实施界面，供配电及监控要求，做好方案对接与资料归档，确保高压入地工程与老旧小区改造工程同步设计、同步施工、同步验收。

4. 更换的风管、阀门、消防泵等设备及部件应符合原设计参数要求，消防水泵更换后应进行系统联动测试，确保改造后消防系统功能完整可靠。

三、相关配套条件

规划、环保、水务、消防等应严格执行国家有关标准、规范，并办理相关手续。

四、工程概算和资金来源

设计单位送审的初步设计概算为 3190.96 万元。以《初设》（修改版）方案为依据，以《初设》（送审版）概算金额为参照，经审查，核定总投资金额为 3167.27 万元。资金来源为上级财政资金及区级财政配套资金。

请项目单位抓紧完备相关建设手续，严格按照初步设计确定的建设内容、工程方案、投资概算等依法依规建设，实施过程中尽量减小项目对周边的影响，确保建设安全，争取早日建成发挥政府投资效益。

附件：工程概算审核表

武汉市东湖生态旅游风景区经济社会发展局

2026年7月9日

附件

工程概算审核表

项目名称：东湖风景区 2026 年老旧小区改造项目

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	送审金额	修改金额	审核金额	审减金额 (审核金额- 送审金额)
一	工程费用	2357.74	2410.58	2275.46	-82.28
(一)	和盛世家老旧小区改造	1842.59	1863.20	1732.73	-109.86
1	和盛世家小区屋顶、外立面工程	1164.21	1205.94	1117.85	-46.36
1.1	屋顶漏水改造	194.39	154.25	161.88	-32.51
1.2	外墙维修	836.32	915.68	825.50	-10.82
1.3	阳台角修缮	20.89	20.08	30.37	9.48
1.4	空调防护栏杆更换	32.00	35.88	32.00	0.00
1.5	落水管及空调落水管改造	70.88	70.88	58.93	-11.95
1.6	电线、网线规整	9.73	9.17	9.17	-0.56
2	和盛世家小区消防工程	103.88	73.57	69.57	-34.31
2.1	地下室及屋面消防系统改造	51.76	38.84	38.70	-13.06
2.2	立管测压及消火栓头更换、水带更换	17.12	8.09	8.09	-9.03
2.3	排烟系统维修	17.42	9.06	9.08	-8.34
2.4	防火门	17.58	17.58	13.70	-3.88
3	和盛世家小区室内工程	193.81	184.34	196.75	2.94
3.1	单元门禁系统	46.31	46.31	46.41	0.10
3.2	门禁监控系统	17.52	17.52	17.58	0.06
3.3	地下室照明改造	13.39	6.35	6.13	-7.26
3.4	楼道内墙、栏杆修缮	35.45	35.45	48.57	13.12
3.5	架空层地面改造	5.96	5.99	5.91	-0.05
3.6	地下室地坪、墙面、标识标牌改造	75.18	72.72	72.15	-3.03
4	和盛世家小区室外工程	378.27	397.01	346.22	-32.05

4.1	光伏路灯更换	11.39	11.39	10.40	-0.99
4.2	小区监控系统	17.74	17.74	17.79	0.05
4.3	排水管道维修改造	36.90	37.05	35.87	-1.03
4.4	新建两轮电动车棚	6.78	30.78	26.35	19.57
4.5	充电桩改造	16.26	16.26	16.07	-0.19
4.6	室外其他改造工程 (道路、绿化、球场等)	289.20	283.79	239.74	-49.46
5	智慧工地费	2.43	2.34	2.34	-0.09
(二)	东湖名邸老旧小区改造	515.15	547.38	542.73	27.58
1	东湖名邸小区屋顶、外立面工程	286.24	288.73	271.21	-15.03
1.1	屋顶漏水改造	71.03	59.23	61.85	-9.18
1.2	外墙维修	189.35	204.63	188.28	-1.07
1.3	落水管及空调落水管改造	21.50	21.50	17.71	-3.79
1.4	电线、网线规整	4.36	3.37	3.37	-0.99
2	东湖名邸小区消防工程	56.53	78.21	78.21	21.68
2.1	消防系统维修改造	44.00	70.23	70.23	26.23
2.2	消火栓头更换、水带更换	12.10	7.34	7.34	-4.76
2.3	增设灭火器	0.43	0.64	0.64	0.21
3	东湖名邸小区室内工程	43.73	48.89	56.60	12.87
3.1	单元门禁系统	15.88	16.19	16.22	0.34
3.2	门禁监控系统	7.85	7.85	7.87	0.02
3.3	楼道内墙、栏杆修缮	20.00	20.00	27.66	7.66
3.4	地下室照明改造	0.00	4.85	4.85	4.85
4	东湖名邸小区室外工程	127.98	130.90	136.06	8.08
4.1	小区监控系统	3.44	3.44	3.45	0.01
4.2	雨污分流改造	65.28	65.76	63.68	-1.60
4.3	电动车棚改造	2.59	2.59	9.15	6.56
4.4	室外其他改造工程 (道路、绿化、球场等)	56.67	59.11	59.78	3.11
5	智慧工地管理费	0.67	0.65	0.65	-0.02
二	工程建设其他费用	328.89	346.70	336.23	7.34
1	工程建设单位管理费	52.90	55.51	52.51	-0.39

2	工程建设监理费	45.35	53.80	53.80	8.45
3	可行性研究报告编制费	6.48	5.03	5.03	-1.45
4	工程勘察费	48.31	48.31	48.31	0.00
4.1	勘察费	5.62	5.62	5.62	0.00
4.2	测量费	42.69	42.69	42.69	0.00
5	工程设计费	77.20	77.20	73.86	-3.34
5.1	初步设计	34.74	34.74	31.40	-3.34
5.2	施工图设计	42.46	42.46	42.46	0.00
6	第三方检测费	23.58	24.11	22.75	-0.83
7	场地准备及临时设施费	11.79	12.05	11.38	-0.41
8	工程保险费	7.07	7.23	6.83	-0.24
9	招标代理服务费等	11.30	11.49	11.01	-0.29
10	工程造价咨询费	33.79	40.85	39.63	5.84
10.1	施工阶段全过程工程造价控制	16.46	23.20	21.98	5.52
10.2	工程结算审核费	7.20	7.20	7.20	0.00
10.3	竣工决算编制或审核费	6.91	7.23	7.23	0.32
10.4	预算审核费	3.22	3.22	3.22	0.00
11	消防检测费	2.47	2.47	2.47	0.00
12	绩效评价费用	8.65	8.65	8.65	0.00
三	预备费	134.33	82.72	78.35	-55.98
四	专项费	370.00	477.23	477.23	107.23
1	东湖名邸供水改造	300.00	299.20	299.20	-0.80
2	和盛世家高压入地改造	70.00	178.03	178.03	108.03
五	总投资	3190.96	3317.23	3167.27	-23.69

抄送：区财政局、建设局

武汉市东湖生态旅游风景区经济社会发展局 2026 年 7 月 9 日印发