

目 录

一、总 论	4
(一) 项目背景	4
(二) 项目概况	6
(三) 主要技术经济指标	7
二、需求分析与建设规模	8
(一) 需求分析	8
(二) 建设规模	9
三、场址选择与建设条件	11
(一) 场址现状	11
(二) 建设条件	11
四、工程建筑方案	19
(一) 工程设计指导思想和原则	19
(二) 项目总体规划方案	20
(三) 建筑方案	24
(四) 结构设计方案	26
(五) 给、排水设计方案	31
(六) 电气设计方案	32
(七) 暖通设计方案	33
(八) 市政设施规划	34
五、节能节水措施	38
(一) 节能措施	38

(二) 节水措施	39
六、环境影响评价	40
(一) 环境保护的重要性	40
(二) 环境保护标准	40
(三) 项目主要污染源和污染物分析	40
(四) 建设项目的环境影响	41
(五) 环保措施的评述及其技术经济论证	41
(六) 环境影响评价结论和建议	46
七、劳动安全保护与消防	47
(一) 劳动安全	47
(二) 消防措施	49
八、组织机构与人力资源配置	51
(一) 项目建成后组织机构	51
(二) 人力资源配置	52
(三) 人员来源	52
(四) 人员培训	52
九、项目实施进度	53
(一) 建设工期	53
(二) 项目实施进度安排	53
十、投资估算与资金筹措	54
(一) 投资估算依据	54
(二) 建设投资估算	55

(三) 资金筹措方案	55
十一、财务分析	56
(一) 财务评价基础数据与参数选取	56
(二) 经营收入	56
(三) 销售税金及附加和所得税	57
(三) 总成本费用	57
(五) 主要经济技术指标	58
十二、社会评价	60
(一) 项目对社会的影响分析	60
(二) 项目与所在地区互适性分析	60
(三) 社会评价结论	61
十三、风险分析	62
(一) 风险程度分析	62
(二) 风险防范措施	63
十四、工程招标	64
(一) 发包方式	64
(二) 招标组织形式	64
(三) 招标方式	64
(四) 本项目招标形式和招标内容	66
十五、结论与建议	68
(一) 结论	68
(二) 建议	68

一、总 论

（一）项目背景

1、项目名称：青东矿生产配套服务中心项目

2、承办单位概况

（1）承办单位：淮北市双林工贸有限公司

（2）法定代表人：贺林

3、可行性研究报告编制依据

（1）项目建设单位编制可研报告的委托书

（2）《濉溪县“十二五”发展规划纲要》

（3）《淮北市城市总体规划》（2006—2020 年）

（4）《濉溪县住房建设规划》（2008—2012 年）

（5）《安徽省人民政府关于进一步加快城镇住宅建设的决定》

（6）淮北市人民政府《关于促进我市商业持续健康发展的若干意见》

（7）《淮北统计年鉴》—2011

（8）国家及安徽省有关城市规划和住宅建设现行法规

（9）《建设项目经济评论方法与参数》第三版

（10）建设单位提供的其它有关资料

4、项目建设背景

淮北市濉溪县位于安徽省北部，苏鲁豫皖四省交界，按照国家主体功能区划分，属于黄淮海农产品主产区。在安徽省加快皖北地区经济发展的过程中，在加快东部产业转移的过程中，濉溪位居淮北平原腹地，承东启西、连接南北，物

流枢纽，承接东部产业转移的前沿，将面临巨大的商机、巨大的人流、物流、信息流，成为淮海经济圈核心地区。

临涣镇位于淮北市濉溪县南部，是安徽省综合改革试点镇，安徽省重点中心建制镇，安徽省城乡一体化综合配套改革试点镇。辖 23 个行政村，镇域面积 260 平方公里，耕地 20 万亩，人口 10 万人。临涣是濉溪的南大门，正在建设中的韩村煤化工业园紧邻临涣镇，目前已形成每年 300 万吨的生产能力，设计规模 200 万吨/年的鑫丰水泥厂已建成投产，天助水泥有限公司已扩建成年产 300 万吨生产能力，该项工程今年年底可建成。全镇优质小麦覆盖面达 90%以上，淮海牌大豆畅销全国各地。2008 年，我镇工农业总产值 12.2 亿元，财政收入 2176 万元，农民人均纯收入 3900 元，招商引资完成 3.15 亿元。

青东煤矿是淮北矿业集团“大投入、大开发、大跨越”发展战略的重要投资项目。矿井位于安徽省濉溪县临涣镇石集村刘圩子境内，地处经济发达的华东腹地，井田东有京沪线，濉阜铁路从井田中穿过，矿井进场公路通过临涣至白沙的公路延接入矿，可通宿州市、淮北市和蒙城县，具有明显的区位优势 and 便利的交通条件。井田面积 57.85 平方公里，地质储量 4.7 亿吨，可采储量 1.7 亿吨。煤种以低硫、特低-低磷、中灰、中-高挥发分、中高-高热值的焦煤为主、肥煤次之，具有良好的结焦性能，其精煤可作较为理想的炼焦用煤。矿井年设计能力 180 万吨，设计生产年限 68.7 年，竣工工期 36 个月。

目前，青东矿井全体职工正在以高昂的斗志、饱满的热情，按照集团公司的战略规划部署，紧锣密鼓、有条不紊地做好矿井筹备的各项工作，2010 年正式投产。

项目所在地处于镇矿结合部，居民聚居，消费水平高，商机多，因此淮北市双林工贸有限公司建设青东矿生产配套服务中心项目的建设具有良好的发展前景。

淮北市双林工贸有限公司提出建设青东矿生产配套服务中心项目符合国家政策，符合淮北市城市发展需要，项目的建设是必要的。

（二）项目概况

1、拟建地点

淮北市双林工贸有限公司建设青东矿生产配套服务中心项目位于濉溪县临涣镇青东矿东侧。

2、建设规模及内容

项目总投资 6000 万元，项目占地面积 46666.2 平方米（合 70 亩），总建筑面积 24000 平方米。

项目建设包括商业服务区及装卸服务站两个内容。

（1）商业服务区

项目建成后，该商业服务区就是青东矿区集购物、文化娱乐、餐饮、休闲、小型办公为一体的综合性商城。可极大的便利周边居民的购物与生活。商业业态包括商务办公、精品酒店、名品专卖、特色餐饮、休闲娱乐、生活超市、儿童天地、名贵花卉等。

商业服务区总建筑面积 23000 万平方米。其中包括快捷宾馆建筑面积 8000 平方米；超市、酒店、商务办公、休

闲娱乐等商业建筑面积 15000 平方米。

购置室内设施。

(2) 装卸服务站

装卸服务站建设内容包括：

- 1) 办公楼 1000 平方米；
- 2) 广场 10000 平方米；
- 3) 购置车辆等各种装卸工具设备 30 辆套。

3、建设工期

18 个月。

(三) 主要技术经济指标

(1) 项目总投资 6000 万元，其中固定资产投资总额 5700 万元，流动资金 300 万元。

(2) 项目达产后，销售收入 4500 万元。

(3) 总成本费用 3700 万元。

(4) 利税总额 800 万元。

其中利润 590 万元，税金 210 万元。

(5) 投资利润率 19.1%。

(6) 财务内部收益率 14.7%。

(7) 静态投资回收期 6.4 年（税后，含建设期 1 年）。

二、需求分析与建设规模

（一）需求分析

1、加快现代服务业的发展的需要

本项目的建设是淮北市加快发展现代服务业的契机。商贸城建成启用后，将使淮北濉溪成为区域商流、物流、资金流及通信信息中心，从而带动与其相关的餐饮、旅游、公交、邮电以及经商所必须的仓储、运输等现代服务业的快速发展，逐渐提高其在一、二、三产业中的比重，使濉溪的经济结构更趋于合理。

2、符合扩大内需的国家发展战略

转变发展方式，是国家十二五规划的主线，要改变依赖出口拉动经济发展遇到了困难，必须扩大国内需求，使经济健康稳定发展。本项目建设能够扩大需求，增加消费，促进经济发展。

3、规划发展的需要

由于淮北市濉溪县地理位置优越，几年来经济发展水平超过全国平均水平，城区不断地扩展，市区人口也在不断增加，2005年3月，淮北调整行政区划，全县人口107万人，城区人口17万人，近年来外来人口的增加数量较快。在扩展新区的同时，旧城改造的力度也很大。另外，淮北市的城区规划近几年有了很大变化，人口居住的分布也发生了变化，

原有的集贸市场布局与现实需求的矛盾日益突出，需要进行全市的整体规划和布局。

濉溪“十二五”国民经济和社会发展规划、物流现代服务业发展规划明确提出建设成为区域性物流中心。淮北濉溪将通过构建开放畅通的物流通道体系，高效运输枢纽体系，完善快捷的物流大通关体系，强大坚实的物流产业支撑体系和健全有序的商品市场体系，提高物流业总体发展水平。

4、淮北市双林工贸有限公司建设青东矿生产配套服务中心项目的区位优势

项目所在地处于镇矿结合部，居民聚居，消费水平高，商机多，区内人口众多，商业网点密布，生意兴隆，呈现一派繁荣景象。因此淮北市双林工贸有限公司建设青东矿生产配套服务中心项目的建设具有良好的发展前景。

（二）建设规模

项目总投资 6000 万元，项目占地面积 46666.2 平方米（合 70 亩），总建筑面积 24000 平方米。

项目建设包括商业服务区及装卸服务站两个内容。

1、商业服务区

项目建成后，该商业服务区就是青东矿区集购物、文化娱乐、餐饮、休闲、小型办公为一体的综合性商城。可极大的便利周边居民的购物与生活。商业业态包括商务办公、精品酒店、名品专卖、特色餐饮、休闲娱乐、生活超市、儿童天地、名贵花卉等。

商业服务区总建筑面积 23000 万平方米。其中包括快

捷宾馆建筑面积 8000 平方米；超市、酒店、商务办公、休闲娱乐等商业建筑面积 15000 平方米。

购置室内设施。

2、装卸服务站

装卸服务站建设内容包括：

- (1) 办公楼 1000 平方米；
- (2) 广场 10000 平方米；
- (3) 购置车辆等各种装卸工具设备 30 辆套。

3、项目总投资 6000 万元，具体情况如下。

- (1) 24000 万平方米建筑工程费用 3600 万元；
- (2) 10000 平方米道路、广场工程费用 150 万元；
- (3) 购置快捷宾馆、超市、酒店等室内设施、装修 1000 万元；
- (4) 购置装卸车辆、设备 1050 万元；
- (5) 铺底流动资金 300 万元。

三、场址选择与建设条件

（一）场址现状

1、地点与地理位置

淮北市双林工贸有限公司建设青东矿生产配套服务中心项目位于濉溪县临涣镇青东矿东侧。

本项目地段上佳，交通便利。

2、场址土地权属类别及占地面积

该项目地块属国有土地，淮北市双林工贸有限公司通过国有土地使用权挂牌转让，取得该土地使用权，项目占地面积约 46666.2m²（合 70 亩），用地性质为办公、酒店、商业、物流。

（二）建设条件

1、自然条件

项目区位于淮北市濉溪县临涣镇，临涣镇位于淮北市濉溪县南部，是安徽省综合改革试点镇，安徽省重点中心建制镇，安徽省城乡一体化综合配套改革试点镇。辖 23 个行政村，镇域面积 260 平方公里，耕地 20 万亩，人口 10 万人。临涣是濉溪的南大门，正在建设中的韩村煤化工业园紧邻临涣镇，目前已形成每年 300 万吨的生产能力，设计规模 200 万吨/年的鑫丰水泥厂已建成投产，天助水泥有限公司已扩建成年产 300 万吨生产能力，该项工程今年年底可建成。全镇

优质小麦覆盖面达 90%以上, 淮海牌大豆畅销全国各地。2008 年, 我镇工农业总产值 12.2 亿元, 财政收入 2176 万元, 农民人均纯收入 3900 元, 招商引资完成 3.15 亿元。

(1) 气候条件

淮北市地处中纬度地区, 属暖温带半湿润季风气候区。四季分明, 气候温和, 雨量适中, 春温多变, 秋高气爽, 冬季显著, 夏雨集中, 无霜期长, 日照充足。主导风向全年以偏东风为主, 其次为偏北风和偏南风。

历年极端最低气温为 -11.6°C , 历年极端最高气温为 37.8°C ; 历年平均降水量为 854.8 毫米, 年均无霜期 207 天, 年均相对湿度为 70%, 年均蒸发量为 1815.6 毫米, 年均日照时数为 4430.2 小时。

(2) 水文条件

淮北市位于淮河流域中游, 二、三级支流范围里, 隶属于华北平原南部的淮北平原中部。

淮北市水资源总量包括地表水和地下水两部分, 全市多年平均地表水资源量为 1619.72×10^4 立方米/年, 多年平均地下水资源总量为 8155.09×10^4 立方米/年, 地表水和地下水资源的枯丰基本依赖降水补给的多寡, 地下水资源赋存于地层的多孔介质之中, 水的运动较为缓慢。近年来, 城区及近郊区地下水位大幅度下降, 给水能力逐年减少, 呈现超采现象, 应该予以防范。全市水资源的水质较好, 均为重碳酸钙型, 矿化度小于 1.0 克/升, 但其钙镁离子偏高, 导致水的硬度较大。

(3) 地质地貌

淮北市地处淮北平原中部，地势自西北向东南微倾，除东北部有少量低山地地形分布外，其余为广阔平原。其主要类型是：山丘、平原、湖洼地、河流。

山脉主要分布在北部及中部偏东，系泰山余脉，海拔在 60 ~ 400 米之间，余者皆为一望无际的平原。其海拔高度 23.5 ~ 32.4 米，面积 2354.5 平方公里，占全市总面积的 85%。以横贯平原中部的古隋堤（今宿永公路）为界，北部为黄泛冲积平原区，土壤肥沃，地面平整，地下水丰富；南部为古老河湖沉积平原，地势较低，地下水位较高，地瘦质差，但增产潜力大。

封闭型湖洼地主要分布在四铺、百善、铁佛等地区，全系耕地。总面积为 86.67 平方公里。

淮北市域境内水系发达，沟渠纵横，河流多系人工河道，河道平直，水量受季节影响，变化较大，夏季水流量大、水流急，冬季河水变浅，水流缓慢。

由于煤炭的开采，造成地表塌陷积水而形成湖泊。至 1992 年底，全市辖区内形成大小塌陷湖泊 30 余个，常年积水面积 7.98 平方公里，占总塌陷面积的 38%，多年平均蓄水量为 3040 万立方米，占全市平均地表蓄水量的 34.4%。塌陷湖泊水质好、浮游生物多、污染少，适合鱼类生长。

（4）工程地质条件

淮北市东、西有寒武、奥陶系地质构成。山丘平行延伸两侧，其余均为平原，海拔一般为 2.5-32.5 米，地势由西北向东南倾斜，坡度为万分之一。北区第四纪地层分布广泛，地基承载力山前地带可达 18 吨/平方米。地下水层多为石灰岩层隙间

水，含水较丰富。项目区最大冻土深度 20 厘米，地震烈度 6 度。建设用地的综合自然条件较好。

淮北区域大地构造属中淮地台鲁西隆起区南极，区境范围内除寒武系、奥陶系有部分裸露外，其余均为第四系掩盖，低山残丘占全部总面积的 4.7%。

本区第四系分布广泛，孔隙水储存于第四系砂层之中，主要大气降水为主补给水源。浅层地下水流向与地形坡降及河流方向一致，由西北向东南。地下水位升降随季节(降水量)变化，地下水对混凝土无侵蚀作用。

根据项目区地质普查钻孔揭露地层属第四级河流冲击相地层，分述如下：

①粉质粘土，浅褐黄色，可塑状，中偏高压缩性，在埋深约 1 米以上及 2.2-3.5 米，粉粒含量较多，部分段为粉土，松散状，结构性差。

②粘土，棕褐色，青灰色，可塑性偏硬，中等压缩性，见少量淡水螺壳，完整。

③粉质粘土，黄绿色，硬塑状，中等压缩性，含有钙质结核，在埋深约 6 米处较富集。

④粉细砂，浅黄色，级配性差，中密，本层埋深 7.1 米钻至 15.0 米未揭穿。层厚不详。

除第一层外，其他各层地基承载力标准值均在 140KPa 以上。

(5) 交通运输条件

淮北环境优越，交通便捷。符夹、青阜、青芦三条铁路穿境而过，北接陇海线，东连京沪线，西入大京九。公路交

通国道、省道四通八达，连霍高速、合徐高速呈“十”字型在此交叉，驱车南下合肥、东进港口城市连云港只需 2 小时左右。距徐州观音机场仅有 50 公里。内河航运入淮河、通长江，直达上海港。

2、社会经济状况

(1) 优良的发展环境

濉溪县始终坚持两手抓，在全力抓好城市硬环境建设，增强城市整体功能的同时，紧紧抓住优化软环境不放松，在全市上下持久、深入地开展创建全国最优经济发展环境活动，掀起了一场新的“环境革命”，一是强化效率意识，改革审批制度。充分发挥市场在资源配置中的基础性作用，加强宏观调控，减少审批事项，规范审批程序，简化审批手续，引入市场机制，实行“阳光操作”。二是强化服务意识，加快由管理型政府向服务型、效率型政府的转变。推行行政服务中心“一站式”服务，不断优化办事模式，推出了“三无”工程模式，即：招商政策更优，实行零收费；办事效率更高，实行零环节服务；打击更有力度，努力实现外商对环境零投诉。三是强化保护意识，为企业发展保驾护航。出台了《关于严格控制各类检查活动的通知》、《关于治理向企业乱收费、乱罚款和各种摊派等问题的意见》，设立了“淮北市优化投资环境投诉受理中心”，严肃查处一切破坏发展环境的行为，亲商、和商、富商、安商的环境和氛围初步形成，对外商的亲和力、吸引力和凝聚力进一步增强，以政治环境、经济环境和社会环境的全面优化，为推进城市转型和经济跨越发展提供了强大的动力和保证。

(2) 雄厚的经济基础

长期以来，淮北市在坚持做大做强煤炭主业的同时，不断加强其他产业的发展，初步形成了以煤电为主，纺织、酿酒、建材、电子、化工等共同发展的经济格局。一是工业产业实力雄厚。淮北市作为全国重要的煤炭和精煤生产基地，煤炭远景储量 350 亿吨，以淮矿集团、皖北煤电为代表的煤炭产业，2010 年全市原煤产量 4734.9 万吨，增长 10.8%；洗煤产量 1013.3 万吨，增长 7%；焦炭产量 228.3 万吨，增长 9.2%；发电量 84.2 亿千瓦时，增长 25.9%。六大主导产业全面增长，其中煤电、煤化工、机械制造、食品加工、纺织服装和陶瓷建材业增加值分别增长 11.1%、5.8%、51.4%、25.6%、21.4%和 46%。六大主导产业增加值占全市工业的比重达到 89.7%，对工业增长贡献达到 78.3%，拉动全市工业增长 15.3 个百分点。二是企业效益显著提高。全年规模以上工业企业实现主营业务收入 987.4 亿元，增长 64%；实现利税 106.7 亿元，其中利润 45.5 亿元，分别增长 36.7%和 55.7%；亏损企业亏损额 3.8 亿元，增长 149.4%。工业经济效益综合指数达到 206.5%，比上年提高 22.6 个百分点。产品产销率 98.6%，比上年提高 1.9 个百分点。2010 年全市规模以上工业企业主营业务收入、利税总额、利润总额分别是 2005 年的 4.2 倍、41 倍和 10 倍，“十一五”时期年均分别增长 33.4%、32.6%和 58.5%。三是建筑业稳步增长。年末全市资质内总承包和专业承包建筑业企业 57 家，从业人员 35169 人，完成建筑业总产值 47.7 亿元，增长 14.9%；实现工程结算收入 47.1 亿元，增长 15.4%，竣工产值 35.7 亿元，增长 14%；建筑业劳动生产率

13.56 万元/人。全年房屋建筑施工面积 234.1 万平方米，竣工房屋面积 145.2 万平方米。四是特色农业经济快速发展。初步形成了近郊型、远郊型、工矿型等现代农业发展模式，建成了水果、水产等八大亿元项目基地，植树造林和绿色长廊工程建设实现了历史性突破，“菜篮子”工程连续 16 年居全省之冠，是华东地区重要的粮、棉、油、水果、蔬菜等生产基地。

(3) 较完善的基础设施

多年来，淮北市始终坚持发展经济与加强基础设施建设并重，不断提高城市的规模水平和整体功能。强力推进城市东进南扩，2010 年实施项目 27 个，新建道路 123 公里，新东外环、沱河东路、合徐高速淮北连接线建成通车。市人民医院病房大楼投入使用，市图书馆建成，淮北火车站改扩建工程开工建设。持续推进山水生态城市建设，水网一期工程竣工验收，东部山场绿化二期工程全面完成，相山公园被评为国家 4A 级旅游景区，宇能垃圾发电厂投入运营。认真落实拆迁安置政策，32 个城中村改造项目启动建设。深入推进文明城市创建，在全国 117 个城市公共文明指数和未成年人思想道德测评中，我市分别位居地级城市第 33 位和第 27 位，为争创全国文明城市奠定了坚实基础。2010 年末，城市人均道路面积 10.26 平方米，城市用水普及率 97.01%，建成区绿化覆盖率 43.16%，人均公共绿地面积 13.26 平方米，燃气普及率 92.07%。二是邮电通讯业发达。2010 年邮电业务总收入 12.9 亿元，比上年增长 12.7%。其中邮政业务收入 8571 万元；电信业务收入 120023 万元。年末固定电话用户 42.4 万

户，比上年增加 2.3 万户，其中城市电话用户 29.6 户，农村电话用户 12.8 万户；小灵通用户 1.7 万户。年末移动电话用户 108.4 万户。全市电话普及率达到 68.7 部/百人。综合发展水平进入全国百强市局，是全国邮电通讯枢纽之一。

3、施工条件

施工场地平整开阔，施工运输可利用现成的铁路、公路和城市道路。高标号水泥、砂石、石灰等建筑材料当地产量可观，能满足供应，运距短、价格便宜。其它建筑材料在当地市场上容易购得。施工用水、用电、通讯可以利用开发区已有设施就近解决。

四、工程建筑方案

（一）工程设计指导思想 and 原则

1、指导思想：

（1）按照濰溪县经济社会“十二五”发展规划及城市发展总体规划，精心设计青东矿生产配套服务中心项目。

（2）本项目建设按照“以人为本”的指导思想，满足人民的生活居住、购物、交通、休憩需求，将人的需求与自然环境的承受能力相结合，做到人与自然的和谐。在注重经济、社会、环境的同时，注重可持续发展。

（3）面向未来，认真进行整体空间的规划和单体建筑的设计，结合当代建筑趋向，构筑人人共有的空间和区域中心。

（4）本着先进城市规划设计理念，努力营造一个功能布局合理、结构清晰、交通便利、适宜居住的安静、安全、卫生、舒适的具有鲜明特色的现代化城市高级生态居住区。

（5）本项目建设有其独到的特色，与周围环境相协调。

2、建筑设计原则：

（1）遵循经济、实用、安全的原则，高标准、高起点的建筑设计和施工。

（2）重视生态环境保护，节约土地资源，力求城市建设和生态环境的协调统一，符合可持续发展的原则。

（3）最大限度利用现有景观资源及良好朝向，创造居住生活“复合型”，“开放性”，“场所性”，“均好性”，整体构建的现代理念商业区。

(4) 充分考虑商业性房产开发的价值体现。

(5) 统筹兼顾，量力而行，节约资金，降低成本。

(6) 实现建筑艺术与技术创新的结合，把本项目建设成濉溪县的标志形象工程。

(二) 项目总体规划方案

1、总体规划设计

(1) 设计依据

- 1) 、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2) 、《淮北市城市规划管理技术规定》
- 3) 、《淮北城市控制性详细规划技术通则》试行
- 4) 、《工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）》
- 5) 、《建筑设计防火规范》
GB50016-2006
- 6) 、《城市规划编制办法》（2005-12-31 建设部令第146号发布）
- 7) 、《城市规划编制办法实施细则》（1995-6-8 建规字 333 号文发布）
- 8) 、《城市道路和建筑无障碍设计规范》
JGJ50-2001
- 9) 、《城市公共厕所设计标准》
CJJ14-2005
- 10) 、《汽车库建筑设计规范》
JGJ100-98
- 11) 、《建筑工程设计文件编制深度规定》（2008版）

12)、 业主设计委托书及相关设计资料

13)、 国家及地方有关设计法规、规范和技术标准

(2) 总平面设计

地块四至退线距离分别为：东退 11.2 米、南退 8.3 米、西退 5.0 米、北退 5.6 米。规划布局方面，分为商业服务区及装卸服务站两个部分，商业服务区部分又分为商业区和快捷宾馆区。商业区及快捷宾馆分别建设两幢六层建筑。提高绿化与景观空间的可达性和共享性，提高户外环境的舒适性和城市开放空间效能。建筑布局采用正交的方格网结构，并通过景观规划的调整为规划结构增添活力。商铺形式为围合式多层建筑群，营造成一个舒适的购物、休闲娱乐的空间。根据商业建筑产品组合及市场规律，完善项目功能，提升项目人气，降低未来销售或运营的风险性。通过景观及公共空间处理，表达了两区的统一与变化、历史与现代的融合。

(3) 建筑单体设计：项目为六层宾馆、办公楼、酒楼、超市、商业，框架结构，兼有舒适、自然、集中的布局形式，满足不同消费者的需要。注重商业与办公建筑分区的相互影响和相互避让。建筑外观色彩设计采用简洁明快、淡雅多致的建筑设计风格，利用建筑形体本身的凹凸变化和四层裙楼形成的跌落起伏感，加入适当的造型变化，形成丰富、活泼的单体外观效果，立意以现代手法诠释。

建筑环境及园林景观设计：室外及四层屋面景观设计总体表现现代人文景观的环境特点，结合自然、地势、地貌塑造本楼盘优雅、宁静、宜人的居住环境。

中心景观区集中于四层屋面活动空间，形成大型公共共

享空间，通过景观、栈道、广场等的有机结合，强化景观空间序列。商业中庭绿化打造休闲商业氛围，设置各种花圃、亭廊，形成优美休闲健康的人居环境。

(4) 交通组织与道路规划设计

道路交通系统组织中，在合理性和便利性之外，最大限度减小车流对于人流的影响。机动车动线系统，直接依场地分别导向南北两区的西侧，引导进入地面或地下停车场。地面步行系统充分体现了安全舒适的原则。步行路线设计体现系统观念，步行空间线路通达、收放有序。

1)、本项目交通组织的原则是人车分流、人车进出方便安全。商业建筑群地下均设计有较大面积的地下一层车库（按六级人防设计，暂时为人员隐蔽部及物资库），每个车库设有两个双车道进出口，车库内的停车位能满足商业消费客群的需要。

(5) 绿化与景观规划设计

在景观设计方面，为配合建筑风格并体现其汉唐文化内核定位，在东西两侧地块营造几乎对称的带有汉唐文化符号的特色景观。

1)、绿化与景观总体设计：

绿化景观系统方面，不再刻意营造水体，在东西景观轴和南北两区的内院，呼应商城建筑大气磅礴的汉唐风格，将硬质活动场地的设置与花坛及耐践踏地被植物相结合，进一步划分活动空间等级和分区景观组织。在竖向及市政规划中根据住区内区位和不同段落的空间使用属性，分别引入适宜的休闲游憩活动及相关设施。步行空间以平坦铺砌为原则，

局部采用缓坡或踏步，结合无障碍设计，铺饰行道砖和广场砖。

2)、地形设计:

项目地块平整方正，无需做过多地形改造。因此在地形设计方面，为增加空间环境的趣味性，仅仅将项目空间围合中心部位设计为一个小的铺装广场配以优质的草地为地面植栽，点缀石井。以简约的设计手法，营造一个平和温润的休闲空间，似庭似院，可游可栖。

3)、入口广场:

以瓦当和铜钱形状为设计原型，将地面铺装作为一种景观，并将其与草地绿化相结合，在满足人流集散功能。

4)、地面硬质铺装设计:

该项目建筑形制方正，空间相对缺少活力，因此在内部围合空间中以弧线柔化空间感，并将其铺地形制设计为玉佩雕刻式的云龙纹样，并以铺地石材拉毛的手法营造古拙的汉唐风格，将其余广场其他部分的铺地相区别，并设计正交的条带状铺地，以瓦当浮雕进行点缀，进一步烘托空间的汉唐风格。

在项目开口处，围合感相对较弱处，以青瓦做铺地，强调空间的完整性，并体现细致温润的徽派意韵。以地面的材质变化给人带来空间的内外转换的感受。

在商业用地与其中间的广场部分，以绿地解决两者之间的过渡问题，以求隔而不断，并柔化空间边界。

5)、景观小品意向:

主要景观意向选用汉唐风格的小品。在项目地块主要入

口处设石阙，烘托环境氛围并且能够起到界定空间的作用。并运用石鼓、上马石、拴马石及石鼓等。与建筑风格及文脉相互呼应，同时也能够供人欣赏休憩增加空间的趣味性。

（三）建筑方案

1、建筑规划设计

设计师首先不考虑大体量商场型建筑，而是以多栋、低层、低密度、小体量的单体商铺布置成似围似合的群体建筑。所有单体建筑的外立面的设计兼具中国汉唐建筑外形的神韵，以及现代建筑的简洁、实用。

2、工程设计方案

（1）本项目用房建设标准及依据

本项目用房建设依据:根据国家相关规定，商业及公建的建设应符合城市规划的要求，综合考虑建筑性质、建筑造型、建筑立面特征等与周围环境的关系，并符合国家有关节约用地、节能节水、环境保护和消防安全等规定。

（2）本项目总体规划

规划依据

《中华人民共和国规划法》

《城市居住规划设计规划》

用地地形图

1) 本项目规划指标

主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数量
1	规划总用地	m ²	46666.2

2	总建筑面积	m2	24000
3	快捷宾馆建筑面积	m2	8000
4	超市、酒店、商铺 建筑面积	m2	15000
5	办公楼建筑面积	m2	1000

2) 项目规划布局

规划布局应考虑商务配套、超市、客房、餐饮组合、绿地系统及空间环境等的内在联系，构成一个完善的有机整体；

建筑风格特色鲜明，具备地标感，群体建筑与空间层次在协调中求变。楼座布置上要力争寻求天际线的变化；

本项目地块空间有限，因此要适当增加楼座的高度，降低建筑密度，以为居住景观打造留够充足的空间；

3) 建筑外观设计

主体建筑平面简洁，屋顶轻盈，造型新颖、朴实、大方、注重功能、形式、结构的统一，规划设计方案既能满足该建筑的各项使用要求，同时也符合呼和浩特的城市规划，与周围建成的建筑相协调，创造一个有个性、新颖、具有地方性、时代性的建筑群落。

本项目的建筑风格为后现代风格，整体形象硬朗，凸现项目个性化产品的特征的建筑风格，色彩的构成，柔和淡雅，体现以下亮点：

现代精神：无论是外在还是建筑的精神内涵都体现了现代人的快节奏，高效率，意气风发的生活实质。

时尚视界：使人们从看到的第一眼就认同了它与时尚的

同步，与现代生活的融洽，与市场现有建筑的明显区格。

立面颜色的组成，强调稳重感和柔和感，局部引入一些明快的色彩，避免过于呆板；

强调竖线条，窗格的划分对称；

墙的转角处有线角、转角石等细节；

高视点---抬眼望去，建筑的形象特点更注重的是从建筑型体与色彩中体现，在设计中不追求厚重，用简化的方式体现现代的意境。

色彩---本项目的色彩选用了淡雅的基调，在整体的色调上跳跃着木色的柔和。

（四）结构设计方案

1、结构设计主要参数

基本风压	设计使用年限	建筑结构等级	地基基础设计等级
0.55KN/m ²	50 年	二级	乙级
基本重压	抗震设防类另	建筑耐火等级	建筑面地类别
0.40KN/m ²	两类	二级	Ⅱ 类
标准冻深	抗震设防烈度	结构抗震等级	地面粗糙度
1.60m	8 度第一组 (0.2g)	二级	C 类

2、现行设计规范，规程

《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001)

《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2004)

《建筑结构荷载规范》(GB50009-2001 2006 年版)

《建筑抗震设计规范》(GB 50011-2001)

《混凝土结构设计规范》(GB 50010-2002)

《建筑地基基础设计规范》(GB 50007-2002)

《建筑结构制图标准》(GB /T50105-2001)

《砌体结构设计规范》(GB50003-2001)

《房屋建筑制图统一标准》(GB/T50001-2001)

《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB50204-2002)

《建筑变形测量规程》(JGJ/T8-97)

3、主体工程

本工程结构类别为六层框架结构，使用年限为 50 年，抗震设防烈度为八度。 耐火等级：二级

4、门窗工程

门窗玻璃的选用应遵照《建筑玻璃应用技术规程》JGJ11和 3《建筑安全玻璃管理规定》及地方主管部门的有关规定门窗安装应满足其强度、热工、声学及安全性能等技术要求。所有外墙的门窗上下口、窗楣、雨篷、挑檐等突出部分均做滴水线；

5、屋面工程

本工程的屋面防水等级为Ⅱ级，防水层合理使用年限为 15 年；

6、外装修工程

外装修选用的各项材料及其材质、规格、颜色等，均由施工单位提供样板，经建设和设计单位确认后进行定样。

7、节能、保温

为了贯彻国家节约能源的政策，本工程按照《民用建筑节能设计标准》（采暖居住建筑部分）JGJ26-95 进行了节能

设计（节能 50%）。本建筑物座北朝南，屋面保温采用 120 聚苯板，周边地面垫层及外墙基础内侧均作 70 厚挤塑聚苯板保温，栏板外侧贴 30 厚挤塑聚苯板，梁外侧贴 30 厚挤塑聚苯板。外保温合理使用年限为 25 年。

外窗采用断桥铝合金中空玻璃，空气层厚度为 12mm，厂家应保证玻璃热工性能满足国家节能要求的各项指标。

8、酒店的设计

本酒店设计标准：高档商务大酒店

1、前厅

a. 有与接待能力相适应的前厅。内装修美观别致。有与饭店规模、星级相适应的总服务台； b. 总服务台各区段有中英文标志，接待人员 24 小时提供接待、问询、结帐和留言服务； c. 提供一次性总帐单结帐服务(商品除外)； d. 提供信用卡结算服务； e. 提供饭店服务项目宣传品，客房价目表，所在地旅游交通图、所在地旅游景点介绍、主要交通工具时刻表、与住店客人相适应的报刊； f. 24 小时提供客房预订； g. 有饭店和客人同时开启的贵重物品保险箱。保险箱位置安全、隐蔽，能够保护客人的隐私； h. 设门卫应接员，16 小时迎送客人； i. 设专职行李员，有专用行李车，18 小时为客人提供行李服务。有小件行李存放处； j. 有管理人员 24 小时在岗值班； k. 设大堂经理，18 小时在岗服务； l. 在非经营区设客人休息场所； m. 提供代客预订和安排出租汽车服务； n. 门厅及主要公共区域有残疾人出入坡道，配备轮椅，能为残疾人提供必要的服务。

2、客房

a. 至少有 30 间(套)可供出租的客房； b. 有门窥镜和防盗装置，在显著位置张贴应急疏散图及相关说明； c. 装修良好、美观，有软垫床、梳妆台或写字台、衣橱及衣架、座椅或简易沙发、床头柜、床头灯及行李架等配套家具。室内满铺地毯、木地板或其他较高档材料。室内采用区域照明且目的物照明度良好； d. 有卫生间，装有抽水恭桶、梳妆台(配备面盆、梳妆镜和必要的盥洗用品)、浴缸或淋浴间。浴缸配有浴帘、淋浴喷头（另有单独淋浴间的可以不带淋浴喷头）。采取有效的防滑措施。采用较高级建筑材料装修地面、墙面和天花，色调柔和，目的物照明度良好。有良好的排风系统或排风器，温湿度与客房适宜。有 110/220V 不间断电源插座。24 小时供应冷、热水；

e. 有方便使用的电话机，可以直接拨通或使用预付费电信卡拨打国际、国内长途的电话，并配有使用说明； f. 可以提供国际互联网接入服务，并有使用说明； g. 有彩色电视机。

播放频道不少于 16 个，画面和音质清晰，备有频道指示说明。播放内容应符合中国政府规定； h. 具备有效的防噪音及隔音措施； i. 有至少两种规格电源插座，并提供插座转换器； j. 有遮光窗帘； k. 有单人间； l. 有套房； m. 有与本星级相适应的文具用品。有服务指南、价目表、住宿须知、所在地旅游景点介绍和旅游交通图。应客人要求提供相应的报刊； n. 客房、卫生间每天全面整理 1 次，每日或应客人要求更换床单、被单及枕套，客用品和消耗品补充齐全； p. 床上用棉织品（床单、枕心、枕套、棉被及被单等）及卫生间针织用品（浴衣、浴巾、毛巾等）材

质良好、工艺讲究、柔软舒适 q. 24 小时提供冷热饮用水, 免费提供茶叶或咖啡; r. 70%客房有小冰箱, 提供适量酒和饮料, 备有饮用器具和价目单; s. 客人在房间会客, 可应要求提供加椅和茶水服务; t. 提供留言和叫醒服务; u. 提供衣装湿洗、干洗和熨烫服务; v. 有送餐菜单和饮料单, 18 小时提供送餐服务, 有可挂置门外的送餐牌; w. 提供擦鞋服务。

3、餐厅及吧室

a. 有餐厅, 提供早、中、晚餐服务; b. 有宴会单间或小宴会厅, 能提供宴会服务, 有会议康乐设施设备, 并提供相应服务; c. 有酒吧或茶室或其他供客人休息交流且提供饮品服务的场所; d. 餐具无破损, 卫生、光洁; e. 菜单及饮品单美观整洁, 出菜率不低于 90%。

4、厨房

a. 位置合理, 紧邻餐厅; b. 墙面满铺瓷砖, 用防滑材料满铺地面, 有地槽, 有吊顶; c. 冷菜间、面点间独立分隔, 有足够的冷气设备。冷菜间温度符合食品卫生标准, 内有空气消毒设施; d. 粗加工间与其它操作间隔离, 各操作间温度适宜; e. 有必要的冷藏、冷冻设施; f. 洗碗间位置合理; g. 有专门放置临时垃圾的设施并保持其封闭; h. 厨房与餐厅之间, 有起隔音、隔热和隔气味作用的进出分开、自动闭合的弹簧门; i. 采取有效的消杀蚊蝇、蟑螂等虫害措施。

5、公共区域

a. 提供回车线或停车场 b. 4 层(含 4 层)以上的建筑物有足够的客用电梯; c. 有公用电话, 并配备市内电话簿;

d. 有男女分设、间隔式公共卫生间； e. 有小商店，出售旅行日常用品、旅游纪念品、工艺品等商品； f. 代售邮票、代发信件，办理传真、复印、打字、国际长途电话等服务； g. 提供电脑出租服务。 h. 有应急供电设施和应急照明设施； i. 走廊地面满铺地毯或其他较高档材料，墙面整洁、有装修，24 小时光线充足，无障碍物。紧急出口标识清楚，位置合理。

（五）给、排水设计方案

供水水质要求达到国家现行的生活饮用水水质标准。

1、生活给水系统

给水系统由市政自来水公司直接供给。本工程最高日用水量为 $655.05\text{m}^3/\text{天}$ 。

(1)生活用水: 1.5 立方米/人.天 ，日用水量为 600 立方米 。

(2) 消防用水，按 1 年为 3 次，一次灭火时间 2 小时，用水指标 2 立方米/S ，则消防用水量为平均每天 120 立方米 。

未预见水量按 10%计算。

$(300+120) * 10\% = 42\text{ 立方米}$

日平均总用水量为: 762 立方米 。

2、生活污水系统

污水系统采用污废水合流制系统，污废水经排排水管收集后排至室外排水管网。

（六）电气设计方案

1、要标准及法规

《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-92）

《住宅设计规范》GB50096-1999 2003 年版

《全国民用建筑工程设计技术措施》-电气

《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》
GB/T50311-2000

《有线电视系统工程设计规范》（GB50200-94）

《住宅建筑规范》（GB50368-2005）

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-94）（2000 版）

其它有关国家及地方的现行规程、规范及标准。

2、设计范围

低压配电系统

照明系统

综合布线系统

防雷接地及总等电位联结系统

（1）本工程低压配电系统接地型式采用 TN-C-S 系统。低压配电系统采用放射式和链式相结合的供电方式。消防，监视，应急照明，电梯第一、二级负荷需设置备用电源供电的设备，两路低压供电系统互为备用电源，

（2）导线选用及敷设：进户线选用 VV22-10KV 铜芯全塑铠装等截面电力电缆，进户处穿钢管保护。分支导线均选用 BV-500V 导线穿管沿墙或顶板敷设。如照明支路管内导线为 5~6 根时，穿 PVC25，低于 2.4m 的壁灯均应接入 PE 线。

（3）照明系统的配电方式：本工程采用放射式和链式相结合的配电系统。对于用量较大的照明配电系统，采用放射式到各照明配电箱；应急照明采用自带蓄电池形式。

(4) 电话进户采用 HYV-2*0.5 室内电缆，数据线采用光纤，电视进户采 SYWV-75-9 电缆，埋深均为距室外地坪 -0.8m。

(5) 管路敷设时宜沿最短路线并应减少弯曲和重叠交叉。管路超过 30m（无弯曲时），20m（有一个弯曲时），15m（有二个弯曲时），8m（有三个弯曲时）加装中间接线盒。

（七）暖通设计方案

1、室内外采暖计算参数

采暖室外计算温度: $t_w = -19^{\circ}\text{C}$ ；冬季室外风速 1.64m/s。

室内计算温度：

序号	房间名称	计算温度	序号	房间名称	计算温度
1	超市、休闲娱乐服务厅、客房	18 $^{\circ}\text{C}$	3	设淋浴的卫生间	25 $^{\circ}\text{C}$
2	厨房、库房	16 $^{\circ}\text{C}$	4	办公室、会议室	18 $^{\circ}\text{C}$

2、采暖设计施工说明

(1) 采暖系统采用低温热水系统，热负荷为：88.2kw，单位面积热指标为：37.8w/m²，设计供回水温度 80/55 $^{\circ}\text{C}$ 。热力指标为 60W/平方米

(2) 本工程采暖形式为集中供热，热源通过就近的集中供暖管道接入。

(3) 整个管道系统试验合格后方可通水供暖。

(4) 施工安装及验收应按《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002），《建筑安装工程质

量检验评定标准》JJ302-74)。

(八) 市政设施规划

1、给水工程

(1) 规划用水量计算

规划区主要是公共服务类建筑，结合本项目控规的生活用水量标准及用水定额，计算用水量。

公建用水量标准为 10 升/ $\text{m}^2 \cdot \text{日}$ ，酒店建筑面积约为 14200 万平米，则公建高日用水量 $140\text{m}^3/\text{日}$ ；另有道路广场、绿地用地面积约 0.5 公顷，用水量标准为 $10\text{m}^3/\text{公顷} \cdot \text{日}$ ，则高日用水量约 $5\text{m}^3/\text{日}$ 。综合以上两部分计算，规划区最高日用水量为 $145\text{m}^3/\text{日}$ 。

(2) 水源

由永兴自来水公司二水厂供给。

(3) 管网

根据用地规划沿道路布置给水干管，结合建筑布局布置给水支管。管网自由水压按满足六层楼水压要求考虑，即为 28m。规划给水管线埋设位置敷设在道路非机动车道下。规划区消防水系统采用生活给水与消防水共用系统，给水管道每隔 120 米间距设置一个消火栓，每个消火栓保护半径不超过 150 米，设置消火栓的给水干管管径不应小于 100mm。

2、污水工程

(1) 排水体制

规划区的排水体制为雨污分流制。

(2) 污水量计算

规划区污水量主要是公建污水，规划污水排放系数取 0.9

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/105003304011011034>