

# 1. 总 论

## 1.1 工程背景与概况

### 1.1.1 工程名称

黄山市香溪谷旅游度假村建设工程

### 1.1.2 承办单位

黄山市黟县天成房地产开发

地址：黟县西递镇

法定代表人：王 柯

### 1.1.3 承办单位概况

黄山市黟县天成房地产开发成立于 2004 年 5 月。注册资金 2000 万元人民币。

该公司的前身为“黄山英特房地产营销筹划公司”。此前成功的为众多房地产企业进行全程企划、营销代理和广告推广工作。多年的市场经营，该公司取得骄人的业绩，拥有良好的信誉和雄厚资本。以其优秀的专业、管理人才，建立健全了一整套科学、合理、高效的管理制度，形成了工程开发、工程监理、销售经营、财务管理等运作体系。企业在开展中得到了省、市各级政府和相关部门的大力支持。公司以“提高人居环境、走在行业前沿、引导群众消费”为开展目标，以“诚信、务实、高效”为行事准则。2005 年 10 月该公司董事长王柯获得“建设部 2005 年中国建设行业百名管理英才”称号。

公司积极配合当地政府的旅游资源开发，2005 年 2 月 6 日，天成房地产开发同黟县西递旅游效劳总公司共同签署成立了“

中国黄山西递旅游集团”，以“品牌共用、资源共享、统一宣传、携手共进”为宗旨，组建以世界著名景区和旅游、休闲、度假、饮食、娱乐等多重资源与效劳为一体的旅游产业集团。

企业在不断开展壮大的同时积极回报社会，资助社会公益事业，先后获得黄山市黟县革命老区柯村中学、西递中心小学“真情助学、功在千秋”和黟县“关心下一代工作委员会”的“香溪展宏图 情系下一代”的锦旗表彰。同时，王柯董事长本人资助了多名失学儿童。该公司快速开展为社会提供了较多就业岗位。

黄山市黟县天成房地产开发本着“弘扬徽文化，做好徽文章”和对旅游地产独到的见解，经过两年多的工程实地考察、调研，决定在世界文化遗产地黟县西递开发建设香溪谷旅游度假村旅游地产工程。工程由清华大学、杭州规划建筑设计院人居环境所和合肥工业大学建筑设计院的共同规划设计、建筑设计。香溪谷旅游度假村由香溪国际大酒店、香溪谷豪华会所、香溪谷豪华别墅组成。占地 153 亩，建筑面积为 56000 平方米，总投资 2.1 亿元人民币。

本工程香溪国际大酒店为香溪谷旅游度假村工程一期工程，按四星级标准设计建造，占地 20 亩，于 2004 年 5 月 15 日在黟县国土局挂牌获得土地使用权，于 2004 年 7 月 16 日一次性通过市、县建设部门及县政府等有关部门建筑规划评审。香溪国际大酒店内设有 300 套标间、商务间、商务套间，有中、小型会议室 6 个、600 座大会议室 1 个、中西餐厅、酒吧、豪华包厢、多功能厅、涉外商场、休闲娱乐等设施等一应俱全，建成后将是黄山市客房拥有量最大的四星级酒店。

#### 1.1.4 工程提出背景和工程建设的必要性

改革开放以来，我国综合国力大幅度跃升，人民生活水平不断提高，社会长期保持稳定，政通人和。目前我国人均 GDP 已超过 1000 美元，总体到达小康。党的十六大提出了全面建设小康社会的目标。

当人均 GDP 到达 800 美元至 1000 美元时，旅游消费将进入快速增长期。根据世界旅游组织预测，到 2020 年我国将成为世界旅游第一大接待国。

目前旅游业已是世界第一大支柱产业。中国旅游业经过二十多年开展，取得了长足进步。政府将旅游业列为第三产业支柱和国民经济新的增长点。

目前，我国旅游业面临前所未有的开展机遇。随着国民经济持续高速开展，我国城市化进程加快，城镇消费结构升级，人均 GDP 达 1000 美元之后，消费结构将朝着开展型、享受型转变，旅游消费成为新热点，旅游业进入兴盛期。

黄山市地处皖浙赣闽四省结合部，是安徽省的南大门。全市辖屯溪区、黄山区、徽州区和黟县、歙县、休宁县、祁门县三区四县，总面积 9807 平方公里，人口 160 万。该市历史悠久，早在商周时期徽州土地上的土著先民已相当活泼。秦置黟、歙二县，晋称新安郡，宋改徽州，历以商贾众多，文风兴盛，蜚声海内。徽商以其雄厚的资本称雄明清商界 300 余年，并在故里办教育、创书院、置祠产、建庙宇，明清时成为徽州经济繁荣、教育兴旺的鼎盛时期。为适应改革开放和旅游业开展的需要，1987 年 11 月经国务院批准，在原徽州地区根底上设立地级黄山市。

黄山市拥有二处世界遗产地——

黄山和西递、宏村，还拥有众多国家级名胜景点。黄山市现已成为世界著名的旅游城市，旅游业已成为黄山市的支柱产业。

经过近年来建设，黄山市旅游根底设施大为改观，交通状况有了根本改变。现在黄山机场飞机可全天候起降，航班直达北京、香港、上海、广州、合肥、武汉、沈阳、昆明、深圳、海口等全国数十个大中城市；皖赣铁路纵贯全境；公路四通八达，徽杭（黄山—杭州）、合黄（合肥—黄山）、黄景（黄山—景德镇）高速建成通车，从根本上改善了黄山市交通条件，密切了与长江三角洲及外省的联系，使黄山市旅游业得到快速开展。1998年黄山市接待国内外游客419万人次，2002年706万人次，2004年增至810万人次，2005年已突破1000万人次。

近年来，黄山市宾馆、酒店、餐饮业开展迅速。但与旅游业开展速度相比不相适应，现已成为制约黄山市旅游业开展的瓶颈。

随着高档消费群体日益扩大，星级宾馆客房在黄山市供不应求。目前，黄山市三星级宾馆4家，客房数缺乏450间；四星级宾馆7家，客房数缺乏1000间。每年3月-11月和春节前后1个月，黄山市宾馆均须提前预约。进入旺季，来黄山旅游人数日均3万人次以上，春节、五一、十一黄金周及平常周末日均接待人数近6万人。黄山市现有的旅游接待能力远无法满足需求。目前，黄山市四星级宾馆客房出租率达72%，且有不断上升之势。另一方面，黄山市四星级宾馆规模较小，一般客房数只有100-160间，接待一个中型会议或一个大型旅游团需3-4家宾馆合作。

旅游接待能力缺乏给游客带来诸多不便，制约了黄山市旅游业开展。

黟县地处黄山西南麓，境内山峦叠嶂，清溪回流，生态环境绝佳，其地形、地貌、风土人情与晋代大诗人陶渊明描绘的“桃花源”

极为相似，并有陶渊明后裔在此世代繁衍。1986年以来，黟县依托黄山，大力开发古村落旅游，取得了丰硕成果，2002年全县年接待游客109万人次，2003年125万人次，2004年达180余万人次，2005年已突破221万人次，旅游总收入达7亿元人民币，成为皖南新兴旅游胜地，2004年底被评为全国旅游经济强县，安徽省旅游经济强县第一名。

西递始建于宋皇祐年间，已有950余年历史，村落平面呈船形，占地16公顷。现保存古朴典雅的明清民居300余幢，大量的砖、木、石雕等艺术佳作点缀其间。目前，整理开放有凌云阁、胡文光刺史牌坊、瑞玉庭、桃李园、东园、西园、大夫第、敬爱堂、履福堂、青云轩、膺福堂、笃敬堂、仰高堂、尚德堂、枕石小筑、淳仁堂、追慕堂等民居古建筑。西递被誉为“东方文化的缩影”、“古代建筑博物馆”。2000年11月被联合国教科文组织列入“世界文化遗产”名录。

迷人的自然景观和近千年文化积淀吸引了海内外众多游客。2005年来西递游览的游客超过60万人。黟县旅游业开展受接待能力制约更为严重。黟县仅有两家二星标准的宾馆，接待能力严重缺乏，远不能满足游客需求，致使许多慕名而来的游客，只能走马观花，匆匆而过，难以细细品味和体会博大精深的徽文化精髓，98%以上客人要到50公里外黄山市府所在地屯溪入住，第二天再返黟县其他旅游景点旅游，饱尝乘车劳顿之苦和本钱增加。

黟县天成房地产开发经过两年多充分考察调研，选址距世界文化遗产地西递古民居入口100米处环境优美的香溪谷，投资兴建黄山市香溪谷旅游度假村。本工程为香溪谷旅游度假村一期工程—香溪国际大酒店，按四星级标准建造，有客房300间，配套建有大中小会议室6个、餐饮、

会议中心及健身娱乐休闲度假设施。本工程先后被列为黟县人民政府

“4334 重点工程”、黄山市“443 重点工程”和安徽省“861”重点工程。本工程建设对改变黟县旅游基础设施落后状况，缓解黟县乃至整个黄山市游客人数大幅度增长和接待能力缺乏的矛盾，促进旅游业的开展是十分必要的。

#### 1.1.5 可行性研究报告编制依据

- (1) 《中华人民共和国国民经济和社会开展第十一个五年规划纲要〔草案〕》
- (2) 《安徽旅游业开展规划》
- (3) 国务院《风景名胜区管理暂行规定》
- (4) 建设部《风景名胜区建设管理规定》
- (5) 《黟县旅游业开展总体规划》
- (6) 黟县开展方案委员会《关于同意黟县桃花坞度假村建设工程立项的批复》〔计投字[2004]59 号〕
- (7) 黟县开展方案委员会《关于同意桃花坞度假村工程更名为香溪谷旅游度假村的批复》〔计投字[2004]127 号〕
- (8) 黟县开展方案委员会《关于同意调整香溪谷旅游度假村工程方案的批复》〔发改计投字[2006]14 号〕
- (9) 《西递新区总体规划》
- (10) 《黟县西递镇新区控制性详细规划》
- (11) 黄山市环境保护局《关于黟县天成房地产开发香溪谷旅游度假村工程环境影响报告表的批复》
- (12) 中华人民共和国《建设工程选址意见书》〔编号：黟 2004 字第 016 号〕

(13) 中华人民共和国《建设用地规划许可证》(编号: 黟-2004 018号)

(14) 中华人民共和国《国有土地使用证》(黟国用[2004]字第 115号)

### 1.1.6 工程拟建地点

安徽省黄山市黟县西递镇

### 1.1.7 工程预期目标

本工程总投资 7991.12 万元,建设香溪谷旅游度假村一期工程香溪国际大酒店,酒店按四星级标准建造,拥有豪华套房,商务套房,标准房 300 间,配套建设会议厅、餐饮中心及配套健身娱乐、休闲度假设施。

## 1.2 主要技术经济指标

表 1-1 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量或指标	备注
1	建设规模			
1.1	工程总投资	万元	7991.12	
	其中:建设投资	万元	7815.12	
	建设期利息	万元	57	
	铺底流动资金	万元	119	
1.2	建设期	年	2	
1.3	职工人数	人	198	
2	建设内容			
2.1	A 楼	平方米	3528.58	不含夹层 735 平方米
2.2	B 楼	平方米	2559.20	
2.3	C 楼	平方米	6751.24	
2.4	D 楼	平方米	5039.39	
2.5	E 楼	平方米	2410	
2.6	F 楼	平方米	2968	
	总建筑面积	平方米	23256.41	
3	客房床位	个	600	客房 300 间
4	年营业收入	万元	4068	
5	总本钱费用	万元	1963	

6	年利润总额	万元	1882	
7	营业税金及附加	万元	223	
8	投资利润率	%	22.76	
9	投资利税率	%	25.46	
10	投资回收期	年	6.19	含建设期 2年
11	内部收益率	%	20.57	
12	净现值 (I=12%)	万元	5109	
13	盈亏平衡点	%	30.94	
14	借款归还期	年	2.74	含建设期

## 2. 市场预测

### 2.1 黄山市饭店业现状

目前为止，黄山市内低档饭店（旅社、招待所）不少，但三星级宾馆只有4家，客房数缺乏450间；四星级宾馆7家，客房总数缺乏1000间。黟县仅有两家二星级标准的中城山庄和世外桃源大酒店。现存在如下问题：

（1）星级饭店总量较少，整体实力差，尤其是高档饭店数量不能满足市场需求。

（2）大局部饭店设施设备严重老化，急需更新改造。

（3）大多数星级饭店营销手段落后。

（4）管理方式落后，局部星级饭店由原来的单位招待所改造而成，沿袭落后的管理方式。

饭店业开展滞后，制约了黄山市旅游业的开展。

### 2.2 需求现状

黄山市作为中国境内唯一一个拥有两处世界遗产地和众多国家级风景名胜景点的城市，旅游业已成为黄山市支柱产业。

旅游业是世界第一大产业。近年来，随着经济的快速增长，我国的旅游消费也进入快速增长期，消费结构也正向享受型转变。旅游主体及旅游主题也更趋多元化。据世界旅游组织预测，到 2020 年我国将成为世界旅游第一大接待国，境外游客数量将大幅增长。

经过近 20 年的建设，黄山市交通状况有了根本改观，飞机航班可直达韩国、新加坡、香港及北京、上海、广州、武汉、昆明等 20 多个国内大中城市，高速公路到上海、南京、杭州、合肥及长三角各大中城市的车程均在 4 小时以内。交通状况的改观，使黄山市旅游业快速开展，据统计，2005 年黄山游客已突破 1000 万人次。且年入境海内外游客人数正以 20%左右的速度增长。

作为世界级旅游景区，黄山市旅游接待能力与其丰富的旅游资源、广阔的市场前景不相适应。旅游接待能力严重缺乏是制约黄山市旅游业开展的瓶颈。近年来，旅游旺季，局部游客不得不借宿居民家中，甚至露宿街头，中央电视台屡次发布公告，为减轻黄山各景点压力，引导游客前往其它地区旅游。

随着人民生活水平提高，追求高档住宿高档消费群体日益扩大，星级宾馆客房供不应求，黄山市四星级宾馆客房入住率高达 72%以上，且有不断上升趋势。

2000年11月，黟县西递和宏村被联合国教科文组织评定为世界文化遗产，2001年被国家旅游局评为AAAA级旅游区。黟县旅游资源极其丰富，四周还有屏山、关麓、南屏、九都、齐云山、花山迷窟、赛金花故居等21个景点，每年吸引大量中外游客前来旅游观光。2005年仅西递就接待游客60万人次。因为旅游接待能力严重缺乏，许多游客来西递只能走马观花，98%游客要到50多公里外屯溪入住，第二天再返回黟县旅游。加快旅游设施建设已成为当地政府的一项大事。

### 2.3 市场预测

香溪国际大酒店按徽派风格建造，内部装修豪华高档，其特色为绿色、环保、生态型酒店，该酒店将为海内外游客提供一个舒适的旅游度假休闲场所，使海内外游客在饱览世界文化遗产和黄山美景时免除乘车往返劳顿之苦，为他们提供一个欣赏和品味徽文化博大精深内涵的又一个场所，缓解黄山市旅游接待能力的缺乏。

香溪国际大酒店建成后将有充足的客源。以黟县目前每年220万游客量计算，日均游客接待量5000人左右，西递旅游景区日客流量2200人以上。酒店建成后聘请国内著名酒店管理公司管理，加盟中国最大的分时度假机构中安达旅游分时度假公司，该公司将常年为酒店提供大量客源。

本工程采取正确的营销策略，聘请有营销经验的酒店营销专家领衔组织一定规模的营销队伍，创新机制，建立立体式销售渠道和高效畅通的分销网络，酒店客源将有充分保证。

## 3. 建设规模和建设内容

### 3.1 建设规模

本工程投资 7991.12 万元，建设黄山市香溪谷旅游度假村一期工程—香溪国际大酒店，工程总占地近 20 亩，总建筑面积 23256.41 平方米。一期工程完工后，将成为集旅游度假、餐饮、娱乐、休闲度假养生为一体的涉外四星级度假酒店，共有客房 300 间，266 套，日接待游客 600 人次。

### 3.2 建设内容

本工程主要由六座单体建筑（即 A 楼、B 楼、C 楼、D 楼、E 楼、F 楼组成），其中 A、B、C、D 楼四楼通过连廊连成一整体。香溪国际大酒店按四星级饭店标准建设和装修。

（1）A 楼：A 楼为主楼，三层建筑，建筑面积为 3528.58 平方米；一层为大堂，设有总台、大堂副理、商务中心、银行、超市、茶吧、西餐厅；另有钢混结构夹层，建筑面积 735 平方米，设有美容美发、足浴、网吧，办公室；二层设标准间 12 套，三间套房一套、中型会议室一间；三层设标准间 10 套、两间套套房 3 套，小型会议室 2 间。A 楼设有 3 层 3 站电梯一部，楼梯通道二座。

（2）B 楼：B 楼为餐饮、会议中心，三层建筑，建筑面积 2559.20 平方米。一层设大餐厅、厨房；二层设豪华大包厢、小包厢；三层为大会议室（宴会厅）、多功能会议室和贵宾厅。

（3）C 楼：C 楼为客房楼，五层建筑，建设面积 6751.24 平方米。1 层设标准客房 30 间，2-5 层设 2 间套套房 16 套、3 间套豪华套房 3 套、标准客房 113 间，设有 5 层 5 站无机房电梯 2 部、楼梯通道二座。

（4）D 楼：D 楼为客房楼、五层建筑，建筑面积 5039.39 平方米。1-5 层共设有标准客房 101 间，2 间式套房 7 套，设有 5 层 5 站无机房电梯 1 部，楼梯通道二座。

（5）E 楼：E 楼为办公楼，四层建筑，建筑面积 2410 平方米，一层为动力设备用房，设有中央空调机房，洗衣房，锅炉房，变配电房，发电房等；二层为办公室，会议室；三层为高管宿舍；四层为员工宿舍。

(6) F楼：F楼为休闲会所，三层局部四层建筑，建筑面积 2968 平方米，一层设门厅、桑拿；二层为休闲和 KTV 包厢；三层为棋牌室、健身房、KTV 包厢和大型演艺吧。

(7) 环保设施

污水处理设施

废气及油烟治理设施

固体废弃物收集处理设施

防燥音设施

(8) 室外工程：

给、排水管网

供电线网

热力管网

消防设施、消防水池、消防供水管网

道路

绿化

喷水池

入口广场

### 3.3 工程工程

表 3-1 工程工程表

序号	工程名称	工程内容	面积 (平方米)	备注
1	A 楼	三层建筑	4263.58	含夹层
1.1	其中一层	一层	1176.2	
		大堂	462.8	
		超市	158.8	
		商务中心	38.4	

		银行	38.4	
		西餐咖啡厅	182	
		公用局部	295.8	
1.2	夹层	夹层	735	

		足浴、美容美发厅	360	
		茶吧、网吧	268	
		公用局部	107	
1.3	二层	二层	1176.2	
		标准客房 13 套	441.96	
		3 间式豪华套房 1 套	98.44	
		中会议室	200	
		公用局部	435.8	
1.4	三层	三层	1176.2	
		标准客房 10 套	372	
		2 间式套房 3 套	201.88	
		小会议室	80	
		公用局部	522.32	
2	B 楼		2559.20	
2.1	一层	一层	853.1	
		大餐厅	480	
		厨房	300	
		公用局部	153.1	
2.2	二层	二层设有:	853.1	
		豪华大包厢 3 间	192	
		包厢 12 间	302.1	
		平台	192	
		公用局部	167	
2.3	三层	三层设有:	853.1	
		大会议室	400	
		多功能厅	128	
		贵宾休息室	64	
		公用局部	261.1	
3	C 楼	五层建筑	6751.24	
3.1	一层	一层	1350.2	
		标准客房 30 间	941.9	
		公用局部	408.3	
3.2	二层	二层设有:	1350.24	
		2 间式套房 4 套	256.02	
		3 间式套房 1 套	96.9	
		标准客房 21 间	643.12	
		公用局部	354.2	
3.3	三层	三层设有:	1350.24	
		标准客房 31 套	996.04	
		公用局部	354.2	
3.4	四层	四层设有:	1350.25	
		2 间式套房 6 套	390.58	
		3 间式套房 1 套	96.9	
		标准客房 16 间	508.57	
		公用局部	354.2	

3.5	五层	五层设有：	1350.25	
		2 间式套房 6 套	390.58	
		3 间式套房 1 套	96.9	
		标准客房 16 间	508.57	
		公用局部	354.2	
4	D 楼	五层建筑	5039.39	客房楼
4.1	其中	一层	1007.9	
		标准客房 23 间	720.16	
		公用局部	287.74	
4.2	二层	二层	1007.9	
		标准客房 23 间	720.16	
		公用局部	287.74	
4.3	三层	三层	1007.9	
		2 间式套房 2 套	124.96	
		标准客房 19 间	595.2	
		公用局部	287.74	
4.4	四层	四层	1007.9	
		2 间式套房 3 套	187.44	
		标准客房 17 间	532.72	
		公用局部	287.74	
4.5	五层	五层	1007.9	
		2 间式套房 2 套	124.96	
		标准客房 19 间	595.2	
		公用局部	287.74	
5	E 楼	办公楼四层建筑	2410	
5.1	一层	一层为动力用房	602.5	
5.2	二层	二层为办公用房	602.5	
5.3	三层	高级管理人员宿舍	602.5	
5.4	四层	员工宿舍	602.5	
6	F 楼	休闲会所，三层建筑，局部四层	2968	
6.1	一层	一层设有门厅桑拿	900	
6.2	二层	二层设休闲大厅，KTV 包箱	900	
6.3	三层	三层设棋牌室、健身房、演艺吧	900	
6.4	局部四层	四层设多功能厅	268	
7	环保设施	污水处理水池，废气及油烟治理系统，固体废弃物收集处理系统等。	337.5m <sup>3</sup>	地下式
8	室外工程			
8.1	给、排水管网	给、排水管网设施		
8.2	供电线网	内供电线网，配电设备		
8.3	热力管网	供热管网设施，电锅炉等设备		
8.4	空调系统	制冷机组，管网设施		
8.5	消防设施	消防水池		
8.6	道路		8000	

8.7	绿化		16008	
8.8	喷水池			1000m <sup>3</sup>
8.9	入口广场	设停车场	5000	
8.10	洗衣房		200	
8.11	深水井		10	出水量 50m <sup>3</sup> /h

## 4. 建址选择

### 4.1 建址现状

#### 4.1.1 地点与地理位置

本工程选址位于黟县西递镇，距世界文化遗产西递入口处 100 米。园区内山峦叠嶂，清溪回流，风光秀丽。

西递镇位于安徽省黟县东南部，地理坐标 东经 117° 38' ，北纬 30° 11' 。处于安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）黄金旅游圈内，地理位置十分优越。

#### 4.1.2 建址土地权属

本工程承办单位建设用地已征用，取得土地使用权证，使用年限 40 年。

#### 4.1.3 建址现状

建址内没有任何开发性质建设，山体局部完整地保存了自然的本来面目，自然地形地貌和生态环境保存完好，现状地貌均为天然植被。山谷积水冲成小溪，蜿蜒流淌于山谷之间，水量大，水质好，水体无污染。

空气质量到达 GB3095-1999 中规定的一级标准；环境噪声质量到达 GB3096-1993 规定的标准；地面水环境质量到达 GB3838-2002 的规定。周围山青水绿，无工业污染。

### 4.2 建址条件

#### 4.2.1 地形地貌条件

黟县地处皖南山区，北枕黄山，南望山岳，四周群山环抱，山川秀丽，黄山支脉自东北向西南延伸横贯县境中部，连绵的群山与黄山联为一体。境内山峦重叠，中部的三府尖、拜年山、羊栈岭、章岭、方家岭等山岭群峰绵亘，形成南北天然界线。县境中部高（平均海拔 800 米以上），逐渐向南北两侧倾斜，南部低山丘陵海拔在 200-400 米。黟县最高的山峰叫兴岭（又称米盘尖），主峰海拔 1432 米。环绕黟城有四座岭：东边的叫东头岭，通西递；西边的叫西武岭，通祁门县；南边为楠木岭通祁门县；北边为羊栈岭，通太平、青阳等县。

黟县为盆地，其大地构造位置处于江南古陵与扬子准槽交接带上，为浙西、皖南褶皱带的一局部。

黟县最低的盆地赤蓝湖盆地，底部海拔高度为 190 米至 200 米。最大的盆地为黟城盆地，总面积 91.3 平方公里。

连绵的群山在历史上阻碍了古黟与外部世界的交往，造就了黟县“世外桃园”般的生态环境。

本工程建址地貌单元为丘陵，地貌类型为山间谷地，属坡地与冲沟交汇地貌单元。总体地形起伏，地势由南向北逐渐升高，高差 16.16 米。建址黄海高程  $B_M=213.60$  米。

#### 4.2.2 工程地质、水文地质条件

##### （1）工程地质条件

建址场地地基土岩性自上而下构成情况为：

①层杂填土——杂色-灰黑色，结构松散，稍湿-饱和。局部地段表层为耕土，下为风化基岩碎片混粘性土。其层厚一般为 0.30-1.50M，层底标高为 213.43M-230.19M。

②层角砾碎石土——灰黄色，稍密状态，湿-饱和。碎石层呈次圆状，主要为风化碎石；充填为粉质粘土，混少量中粗砂。局部地段夹有淤泥质粘土或砂土，层厚一般为 0.60M-3.60M，层底标高为 211.13M-226.21M。

③层板岩强风化——褐黄色，硬-坚硬状态，本次勘察钻至强风化带，风化物呈强风化状，遇水易软化。层面标高为 211.13M-226.21M。据本地经验和相关资料推断此层下 80-100CM 即进入中风化带。

场地勘察区内埋藏的地下水为①层杂填土中的上部滞水；水量不大，对砼一般无侵蚀性。

建址场地各层地基土承载力特征值  $f_k$  和压缩模量  $E_s$  取值如下：

	$f_{ak}$ (KPa)	$E_s$ (MPa)
②层角砾碎石土	250.0	15.00
③层板岩强风化	300.0	压缩性微小
中风化	600.0	压缩性微小

#### 地基根底设计与施工建议

(1) 因拟建场地勘察区内埋藏的地基土分布不均，②层角砾碎石土局部地段夹淤泥质粘土或砂土，基岩埋深高差较大，故建议以③层板岩强风化作为本工程的天然地基，采用独立柱根底；

(2) 因③层板岩强风化埋深高差较大，基岩面坡度相对较大，故应做好建筑物的抗滑措施。

根据《建筑抗震设计标准》GB50011-2001 附录 A 我国主要城镇抗震设防烈度、设计根本地震加速度和设计地震分组第 A.0.10 条，拟建场区抗震设防烈度 <VI 度区。

## (2) 水文地质条件

境内河流多发源于中部山岭，分南北两个流域。南部为新安水系，分支诸河汇入横江，属太湖流域，控制面积 443.1 平方公里；北部为青弋江水系，诸河流入太平湖，属长江流域，控制面积 414.7 平方公里。境内河流 129 条，总长度 525.5 公里，河网密度 0.89 条/平方公里。

流经县城主要河流漳水发源于章岭南麓，亦名漳河，漳河自北向南流经城区注入横江（新安江上游），最高洪水位 204-205 米，主河全长约 55 公里，流域面积 256.3 平方公里，沿河有小型水库 10 座。漳河城区段从柏山碣至倩村碣全长 2500 米，宽度 25-70 米不等。

黟县地表水资源比拟丰富，全县年平均径流量 19496.72 万立方米，其中城区为 3129 万立方米。地下水主要由雨水补给，城区盆地地层为强风化花岗岩，含水层厚仅 3.5 米。

全县现有中、小型水库 240 座，东方红水库最大，蓄水量为 2950 万立方米。

建址地下水为上层滞水，主要由大气降水及地表山泉水补给，对砼天腐蚀作用。

### 4.2.3 气象条件

本工程区域地处中纬度，属亚热带湿润季风气候区。气候温和，四季清楚，春暖夏热，秋爽冬寒，春秋季短，冬夏季长，雨量充分，无霜期长。

年平均气温	15-17℃
一月份最低平均气温	3-4℃
极端最低气温	-13℃

七月份最高平均气温	27-28℃
极端最高气温	40-41℃
平均无霜期	235 天
年平均气压	1014 毫巴
最低气压 (夏季)	994 毫巴
最高气压 (冬季)	1056 毫巴
年平均相对湿度	70%
年最大降雨量	2460mm
年最小降雨量	1400mm
年平均降雨量	2019mm
日最大降雨量	320mm
最大积雪厚度	32.5cm
常年主导风向	西南风

#### 4.2.4 交通条件

西递镇位于黟县东南部，黟黄公路从建址前通过，交通便捷，距黟县县城 7 公里，距黄山火车站（位于黄山市政府所在地屯溪）50 公里，距黄山机场 50 公里，距杭州 200 余公里，距黄山南大门 43 公里。

随着徽杭（黄山—杭州）、合黄（合肥—黄山）、黄景（黄山—景德镇）高速公路的建设和通车，入境旅游更加便捷，与上海、南京、杭州、武汉、南昌、合肥等主要客源中心城市公路车程均在 4 小时以内。长江三角洲和沿海兴旺地区及海外游客现正以 20% 年增幅上升。

#### 4.2.4 社会经济状况

2001年黟县国内生产总值4.24亿元，财政收入4816万元，农民人均收入2218元，2003年一、二、三产比重为29.9:29.6:40.5。

黟县农业以粮油种植为主，在种植业的根底上，初步形成了蚕桑、果蔬、木竹三大特色产业，成为黟县的优势产品，在省内小有名气。此外，名优茶和深冲高产高效茶园、泗溪的香榧、柯村的皖南花猪也已名扬省内外，正逐步形成黟县的名优茶、经果林和皖南花猪保种基地。

工业主要有丝织、食品、机电、玩具、旅游工艺品、木竹六大支柱产业，主要的工业产品有白厂丝、糖水板栗、箬叶、薇菜干、捻线、旅游商品、轴承、长毛绒玩具、高性能磁材、小型茶机、竹胶板、精制植物油等。形成了一批在全国、全省都具有很高知名度的企业；如桃源罐头食品，其糖水板栗产量在全国同行中名列第一，产品95%以上出口海外，华盛丝绸集团的白厂丝加工量名列全省第二，捻线加工量名列全省第一；金星工艺厂、旅游产品开发中心为全国旅游商品定点企业。

黟县旅游资源十分丰富，尤其是西递、宏村为徽文化之精品。旅游产业的主体地位在不断增强，2001年旅游接待20.2万人次，2002年接待109.8万人次，2003年接待110.85万人次，直接收入分别为1700万元，3181.6万元和2781.6万元和2748.85万元。成为居黄山风景区之后的全省第二旅游景区。

场址所在的西递镇辖7个村，53个村民组，共有人口7327人（至2004年底），耕地面积5672亩，桑园6753亩，山场面积98990亩，其中有林面积82750亩，森林覆盖率达71%。当地教育文化兴旺，学龄儿童入学率100%。

世界文化遗产西递始建于 1047 年，已有 950 余年历史。西递古村落的整体布局、环境建筑风格等方面完好地保存了明清时期的古朴风貌。现有 14-19 世纪祠堂 3 幢、牌坊 1 座，古民居 300 幢。

#### 4.2.5 公共设施条件

##### (1) 供电

10KV 高压线路在场址附近通过，本工程自建变配电站，安装 800KVA 变压器 2 台，以满足本工程用电需要。

##### (2) 供水

本工程用水由黟县自来水厂供给，水质优，水量能满足本工程需要。黟县自来水厂供水主管在本工程建址附近通过。

##### (3) 排水

场区内铺设排水管网，实行雨污分流，雨水直接排入附近的无名小溪，各类生活污水经埋地式微动力生活污水处理装置处理达标排放。

##### (4) 空调及供热

本工程设置冰蓄冷中央空调系统，夏天制冷，同时回收废热、加热洗浴用水。

冬天利用蓄热电锅炉供暖。

## 5. 建筑方案

### 5.1 建筑设计指导思想与原那么

(1) 以“桃花源里人家”为设计目的，营造一个现代“桃花源”香溪谷旅游度假村。

(2) 贯彻“以人为本”的思想，体察“人的场所”之多元性要求，

追求“布局合理、用地经济、设施完备、生活方便、便于管理、环境优美”

的设计效果，通过多样化的场景、绿化、满足居民健身、交往、娱乐等不同的日常生活的要求，创造一个布局合理、功能齐备、交通便捷、绿意盎然、生活方便、具有丰富人文内涵底蕴的现代高级酒店。

(3) 注重居住地的生态环境和居住的生活质量，合理分配和使用各项资源，全面表达持续开展思想，把提高居住环境质量、生活品质作为规划设计、建筑设计的根本出发点和最终目的。

(4) 尊重自然、保护环境、尽可能动态整合所有要素，结合土地状况，依据自然因素及人为因素进行合理调整，尽可能防止不良因素，强化最正确特点。

(5) 以“夹溪筑屋”为择地特点，以环境为根底，以景观为导向，以水为背景，强调“水”与居民生活活动的融合，将酒店与环境、景观、水溪融为一体。

(6) 沿袭地方文化，表达现代文明，创造内涵丰富的徽州文化环境。

(7) 建筑风格上采用中式与徽派结合的手法，以粉墙、黛瓦、马头墙为表型特征，以砖雕、木雕、石雕为装饰特点，以高宅、深巷、大厅为居家特点。

(8) 以人的休闲、度假行为作为中心事件，试图通过对酒店空间的组织，酒店周围环境的塑造，来探讨适合容纳各种不同人群的各种休闲度假娱乐事件的综合空间，营造既温馨、浪漫、又优雅迷人的度假酒店气氛。

(9) 保护环境，作好绿化、生态，做到“三同时”。

(10) 本工程建筑按四星级饭店标准建设和装修。

## 5.2 工程总体规划方案

## 5.2.1 总平面布置和功能要求

本工程地处黄山市黟县西递村株林下的香溪谷，占地 20 亩，地势平坦，其形状为不等腰梯形，南宽北窄。

该工程由 6 个功能区组成。

(1) 入口广场区，入口广场区位于本工程场区的南端，南临黟黄公路。占地 2500 平方米，酒店后退道路红线 47m，可减少建筑对山体环境及道路的影响。广场既作为度假村人流的集散空间，又结合酒店入口牌坊、酒店门厅、山庄旗杆、卧碑、停车位、绿地及水系，可形成山庄的入口广场景观，铺地采用仿石地砖。

(2) 酒店区，酒店区由 A 楼、B 楼、C 楼、D 楼四个单体建筑通过连廊组成一整体，总建筑面积 17878.41 平方米，布置在场区的中部，并沿山坳中小溪的西侧向北依次排列。

a) A 楼为酒店主楼，内设大堂、超市、银行、商务中心、西餐咖啡厅、茶吧、美容美发、足浴、酒店网吧、办公室、客房、会议室等，面积为 4263.58 平方米〔含夹层〕。

b) B 楼为餐饮中心楼，内设大餐厅，厨房、豪华包厢、普通包厢、会议室，贵宾休息厅等，面积为 2559.20 平方米。

c) C 楼为客房楼，内设标准客房 115 间，2 间式套房 16 套，3 间式豪华套房 3 套，建筑面积 6751.24 平方米。

d) D 楼为客房楼，内设标准客房 101 间，2 间式套房 7 套，建筑面积 5039.39 平方米。

酒店建筑前后地形高差近 3 米，设计中将酒店分成五个平台，用坡道相连，方便客房效劳。

结合水系改道东侧绕酒店从门厅下穿过，在咖啡厅及超市东侧设置亲水水质平台，摆设露天咖啡茶座。厨房从西侧设单独车辆运输通道。

(3) 休闲娱乐会所，F 楼为休闲娱乐会所、建筑面积 2968 平方米，位于本工程场地北端。会所作为酒店及山庄的效劳用房，功能尽可能布置齐全，会所设有桑拿、按摩、浴脚中心、健身房、KTV 包厢、大型演艺吧等。会所建筑层数 3 层，局部 4 层。

(4) 办公区，E 楼为办公楼，布置在休闲会所区与酒店区中间，便于效劳人员效劳。并使动力设备靠近负荷中心，缩短运输管线。建筑面积 2410 平方米，内设动力用房，办公用房，工作人员宿舍。

#### 5.2.2 道路、绿化及水系

本工程场区的东侧为小溪和主干道。充分利用山坳中小溪，结合道路进行整治，形成宽窄不一的水面效果，并将小溪岸坝采用石料及草皮铺设，增添自然气息，并在多处地方砌筑拦水坝，抬高水位。山庄主要道路宽度 6m，次要道路宽 4m。

全场地进行绿化，绿化面积不小于总面积的 40%。

本工程道路设计采用人车分流的交通布局原那么。

场区的东侧为主干道，作为车流通道，场区的西侧小道为次干道，作为消防及人流通道。

#### 5.2.3 出入口

本工程设有两个出入口，布置在场区东西南端，面临黟黄公路，主出入口布置在酒店东方，作为游客及车辆大门。次出入口布置酒店西侧，作为消防及工作人员出入口。

### 5.3 建筑方案

### 5.3.1 建筑方案描述

### （1）建筑艺术与风格

建筑的形式美首先表达在对内部空间的合理组织上，也蕴含于完美比例的推敲和细部的雕琢上，各类建筑均力求在此三个方面到达完美的结合。从当地特有的徽派建筑中提取典型的建筑语汇和符号。在典雅的比例，装饰物品，色彩的控制，屋顶的尺度中创造一种根本的建筑意象。整体造型力求简洁统一，含蓄而不张扬。努力把建筑风格与徽文化结合起来。创造一种真正富有感染力的建筑形象。

设计采用中式别墅与徽派建筑相结合，互为补充，互相融合的设计手法，把中式别墅内敛的院落式布局要素与徽派建筑的粉墙、黛瓦、马头墙相揉合，形成乍新还旧的独具特色的新风格。

设计的酒店外观整体性和美感很强，高墙封闭，马头翘角，昂首云天，起伏交错；墙线错落有致，粉墙青瓦，鳞次栉比，色彩典雅大方。在装饰方面，采用砖、木、石雕工艺，如砖雕的门罩，石雕的漏窗，木雕的窗棂，楹柱等，使整个建筑精美如诗。

融古雅、简洁、华丽为一体，使建筑保持独有艺术风采。

度假村整体建筑风格为徽派建筑形式，着重处理好酒店主楼的建筑立面效果。将西递古村落最精华的敬爱堂及秀楼建筑形式移植于酒店建筑正立面；结合水池弧线，用弧形的马头墙，创造出特有的、活泼的平面弧形马头墙，将徽派建筑传统继承发扬光大，展现在每位游客眼中。

### 5.3.2 建筑特征与结构

酒店地处世界文化遗产地“西递古村落”，是集旅游度假、餐饮、娱乐、休闲为一体的涉外四星级度假酒店。

本工程有六座单体建筑，通过连廊组成一整体。

A 楼：钢混结构，三层建筑，为酒店主楼；

B 楼：框混结构，三层建筑，为餐饮会议中心楼；

C 楼：框混结构，五层建筑，为客房楼；

D 楼：框混结构，五层建筑，为客房楼；

E 楼：框混结构，四层建筑，为办公楼，底层为动力间；

F 楼：框混结构，三层建筑，为休闲会所；

建筑装饰：整个建筑按四星级宾馆标准装饰。铝合金窗、高级木门，吊顶采用轻钢龙骨石膏板吊顶，室内古建式装饰，A 楼一层地面贴高档大理石，墙面乳胶漆，大门为高级大理石贴面，大堂柱面为高级木雕装饰；二、三层和夹层地面铺地毯，墙面贴墙纸，B 楼一层大餐厅轻钢龙骨石膏板吊顶、古式装饰、地面铺地毯，操作间、厨房瓷砖贴面，不锈钢吊顶，二层、三层均为轻钢龙骨石膏板吊顶、墙面贴墙纸、古建式装饰、铺地毯；C、D 楼轻钢龙骨石膏板吊顶，墙面贴墙纸、室内古建式装饰，铺地毯。

F 楼为休闲会所楼，均为轻钢龙骨石膏板吊顶，墙面乳胶漆，古建式装饰，地板砖铺地。

E 楼为办公楼，二、三、四层楼均为铝合金窗，木门、墙面乳胶漆、地板砖铺地。

### 5.3.3 建〔构〕筑物工程表

表 5-1 建〔构〕筑物一览表

序号	名称	面积 (m <sup>2</sup> )	层数	结构类型	层 高 (m)	备注
1	A 楼	3528.58	三	钢混	底层 6.1, 二、三层 3.9, 夹层 2.2	不含夹层 735m <sup>2</sup>
2	B 楼	2559.20	三	框混		



	小计							421.26	
--	----	--	--	--	--	--	--	--------	--

二	其它设备								
1	全自动洗衣机	XGQ-50F	1套					36	上海航星
2	智能化监控系统		1套					70	
3	会议音响系统		6					98	
4	通讯设备							65	
5	变压器及配电	800KVA	2					28	
6	信息中心							30	含软件
	小计							327	
	合计							748.26	

## 5.5 配套设施

### 5.5.1 给、排水

#### (1) 给水

##### a. 用水量

本工程设计日最大用水量为 601.48 吨。

表 5-3 日用水量

序号	名称	用水定额	使用人数	用水量 m <sup>3</sup>	备注
1	会所	100L/.日	540	54	
2	酒店客房	800L/.日	600	480	
3	浇洒及绿化	1.2L/m <sup>2</sup> .次	16000m <sup>2</sup>	19.2	
4	不可预见水量			48.28	<10%
合计				601.48	

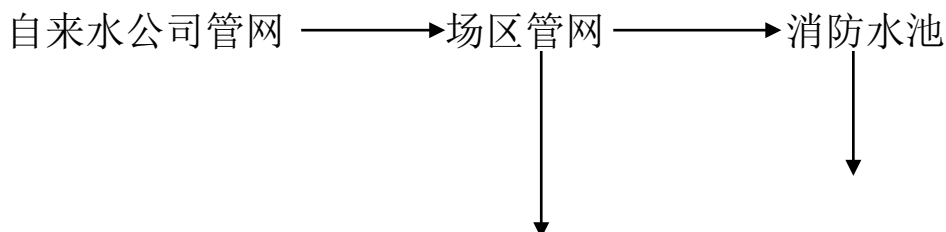
##### b. 水源

本工程所需生活用水由黟县自来水公司供给。

##### c. 水质水压要求

(1) 水质要求：职工生活用水及生产用水应符合《生活饮用水卫生标准》GB5479-85 要求。

(2) 水压要求：依据上述水质、水压、水量要求，按照公司生产区的供水能力设计采用生活—生产—消防联合供水的管网形式。



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/155314242024011204>