

第一章 总 论

1.1 项目背景

1.1.1、项目名称：

XX 县 XXXX 四星级酒店建设项目

1.1.2、承办单位概况：

XX 县桃园饭店有限责任公司

1.1.3、可行性研究报告编制依据

1、XX 县 XXXX 四星级酒店建设项目可行性研究报告任务委托书；

2、《XX 县城市总体规划》（2005-2020）；

3、XX 县 “十二五” 发展规划；

4、XX 县 2010 年统计年鉴；

5、《XX 县国民经济和社会发展第 “十二五” 发展规划纲要》；

6、可行性研究报告（投资）编制指南；

7、民用建筑设计通则；

8、工程建设标准（城市建设）强制性条文；

9、旅馆建筑设计规范（JGJ62—90）；

10、旅游饭店星级的划分与评定（GB/T14308-2005）；

11、国家有关建设标准及规范；

12、其他相关资料。

1.1.4、项目提出的理由与过程

1、XX 县概况

XX 县位于四川东北边缘，毗邻陕西汉中市和广元旺苍县，距成都 463 公里、西安 432 公里、重庆 520 公里。古属巴国，后为集周，先秦、西汉就有政区建置，公元 525 年立县，迄今已有 1480 多年的历史。辖 48 个乡镇、522 个村、86 个社区，幅员面积 3383 平方公里，总人口 70.36 万人，有耕地 42.35 万亩。是全国扶贫开发工作重点县、全国地震重灾县、全省扩权强县试点县、时代先锋王瑛生前工作县。

XX 是一片红色土地。是全国第二大苏区——川陕革命根据地的中心之一，第二次国内革命战争时期，徐向前、李先念等老一辈革命家在这里战斗两年多，有 2.2 万名 XX 儿女参加红军，1.6 万多人为革命献出了宝贵生命。红四门、禹王宫、将军石和巴山游击队旧居等革命遗址是重要的爱国主义教育基地。

XX 是一座资源宝库。有野生动物 195 种，珍稀植物 46 种，煤、铁、霞石、花岗石、石油、天然气、铀矿等矿产资源 50 余种，素有大巴山“百宝箱”之美誉。XX 黄羊、金银花、山核桃、富硒茶等特色产业基地初具规模，长赤牌翡翠米等 9 个农产品获国家绿色食品认证、云顶茗兰等 5 个农产品获国家有机食品认证，是中国 XX 黄羊之乡、中国核桃之乡、中国金银花之乡、中国富硒茶之乡。

XX 是一处生态家园。全县森林覆盖率 62.2%，绿化率 98.5%；有 830 平方公里原生态旅游景区、41 万亩原始森林、3 万亩冰川时期“活化石”巴山水青冈和 2462 亩皇柏林，被誉为“四川盆地北部边缘山区重要的生物基因库”，拥有 XX 国家重点风景名胜区和米仓山国家森林公园两个“国”字品牌的风景名胜区，是中国生态旅游大县、中国最具原生态旅游资源大县、中国红叶之乡、中国楹联文化大县、中国绿色名县。

XX 是一个国定贫困县。2010 年全县实现地区生产总值（GDP）55.91 亿元，比上年增长 14.9%，增速比上年提高 0.4 个百分点。其中，第一产业增加值 16.05 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 24.12 亿元，增长 28.5%；第三产业增加值 15.74 亿元，增长 9.2%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 11.9%、82.4% 和 5.7%。三次产业结构由上年的 32.4:34.5:33.1 调整为 28.7: 43.1: 28.2。

全年民营经济增加值 27.38 亿元，比上年增长 18.9%，占 GDP 的 49%，对 GDP 增长的贡献率为 65.7%。其中，第一产业增加值 4.97 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 13.39 亿元，增长 31.2%；第三产业增加值 9.02 亿元，增长 10.5%。

2、项目提出的理由

(1)项目建设是 XX 县公务接待的需要

酒店建设是为了进一步整合 XX 县

接待资源，不断提升接待档次和能力，使接待工作逐步规范化、制度化，并且把该工程打造为 XX 县接待党和国家领导人，省部级及党政公务代表团的重要接待基地和重大活动的承办基地。

随着社会的发展，城市的各种功能的完善，现有的基础设施已不能满足城市发展的需要，政府接待、会议等设施建设已迫在眉睫。

(2)是招商引资和服务城市的需要

招商引资作为 XX 县区域经济发展的主要措施之一，近年来收到了较好的成绩，一大批企业落户，在他们业绩不断发展的同时，也给 XX 县经济注入了新的活力。外地客商对 XX 县优化环境等软件服务感到比较满意，但美中不足的是该市缺乏星级宾馆等较高档次的服务实体，更没有集星级宾馆、休闲、娱乐于一体的综合接待服务中心，不能满足客商不同层次的需要。建设好该接待服务中心，可以留住和吸引更多的外商来 XX 县投资和创业。

(3)项目建设是 XX 县经济发展的需要

XX 县强力推进工业发展和大力提升城市品位为战略，并且该市近几年经济得到迅猛发展，

2010 年全县实现地区生产总值（GDP）55.91 亿元，比上年增长 14.9%，增速比上年提高 0.4 个百分点。其中，第一产业增加值 16.05 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 24.12 亿元，增长 28.5%；第三产业增加值 15.74 亿元，增长 9.2%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 11.9%、82.4%和 5.7%。三次产业结构由上年的 32.4:34.5:33.1 调整为 28.7：43.1：28.2。

然而随着工业的发展，城市品位的提高，必然会大量吸引外来投资者、技术、工程、务工等人员，同时也促进了该城市接待量的提高，但现在的宾馆接待能力均不能满足 XX 县经济的发展。因此，本项目建设是非常必要的。

(4)项目建设是 XX 县旅游业发展的需要

旅游是一项集经济、社会、生态效益于一体的现代产业。以“行、游、住、吃、购、娱”为主要内容的旅游活动对经济社会的加快发展有着巨大的带动和促进作用。随着人民生活水平的不断提高，人们的物质生活条件不断改善，可支配收入大幅度增加，人们对精神生活的需要和质量有了新的选择和更高要求，现代人们在忙碌完工作的时候，都非常渴望走出去享受轻松、闲适、娱悦的生活情调。本项目的建设，将具有极强的生命力，将给广大旅游消费者带来更高级、更舒适而又崭新的感受，为 XX 县旅游经济的发展夯实了基础。

XX 县旅游资源：XX 历史悠久，文化源远流长，人文底蕴深厚，自然风光宜人，名胜古迹众多，革命胜迹遍布，艺术遗产独特，地方物产丰富，形成独特的旅游资源，特别是 XX 被国务院批准为国家重点风景名胜区。

XX

是一方神奇秀丽的自然山水，地形复杂，峰峦迭嶂，峰林俊美，洞穴幽深，山泉密布，云蒸雾绕，林海浩荡，胜景众多。它以秀丽奇特的群峰为代表，苍翠茂密的森林植被为基调，集秀峰怪石、峭壁幽谷、溪流瀑潭、原始山林为一体，可集中概括为“峰奇”、“石怪”、“谷幽”、“水秀”、“山绿”五绝。XX 风景名胜区有桃园、大坝、大江口、神门、小巫峡五大景区，主要景观 360 多处。景区内景色秀丽，步移景换，奇峰林立，沟壕纵横，谷幽峡，瀑布珠连，古木参天，红叶千里。著名诗人高平有诗称赞：“九寨看水，光雾看山，山水不全看，不算到四川”。XX 同时还是电视剧《远山的红叶》的拍摄地。

综上所述，建设 XX 县 XXXX 四星级酒店项目是很有必要的。

3、项目提出的过程

2011 年 10 月，我公司组织有关人员承担了 XX 县 XXXX 四星级酒店建设项目的可行性研究，经过实地调研，并结合 XX 县现有接待条件和近几年 XX 旅游接待的实际情况；通过认真分析、论证，完成了该项目可行性研究报告的编制。

1.2 项目概况

1.2.1、拟建地点：XX 县 XX 镇

1.2.2、建设性质：新建

1.2.3、建设规模与目标

1、建设规模和内容

根据 XX 县现有接待条件和近几年 XX 旅游接待数据以及该县《国民经济和社会发展规划第“十二五”规划纲要》；并且按照《XX 友人中心片区规划》和《旅馆建筑设计规范》，确定本项目建总建筑面积 25080 平方米。其中：

(1)酒店用房：总建筑面积为 16080 平方米，楼层为地下一层地上八层；

(2)KTV 及洗浴中心：总建筑面积为 2800 平方米，为负一层；

(3)厨房：总建筑面积为 1300 平方米，为负一层；

(4)停车场：总建筑面积为 4900 平方米，为负一层；

2、建设目标

通过本项目建设可进一步改善 XX 镇的投资环境，完善城镇功能，提高接待水平，为 XX 县旅游经济的发展夯实了基础，以此促进 XX 县经济更快的发展。

1.2.4、项目投入总资金及效益情况

本项目总投资为 2900 万元，其中：工程费用 6856.44 万元，其他费用 1331.3 万元，预备费用 145 万元。

该项目投资利润 1184.48 万元>0，投资利润率为 11.7%，投资回收期 6.47 年，因此本项目在财务上是可行的。

1.2.5、主要技术经济指标

序号	建设项目	单位	工程量	楼层
1	项目总用地	亩	63	
2	项目总建筑面积	平方米	25080	

3	酒店用房	平方米	16080	
4	KTV 及洗浴中心	平方米	2800	地下一层
5	厨房	平方米	1300	地下一层
6	停车场	平方米	4900	地下一层
7	硬质广场工程	平方米	8000	
8	绿化景观面积	平方米	10000	
9	建筑密度	%	16.47	
10	容积率		0.61	
11	绿化率	%	23.8	
12	项目总投资	万元	10098.43	
13	年利润	万元	1184.48	
14	投资利润率	%	11.7	
15	投资回收期	年	6.47	

第二章 需求分析与建设规模

2.1 需求分析

2.1.1、XX 县 XX 现有酒店、宾馆资源

XX 镇无一家四星级酒店，三星级酒店仅一家：XX 县一桃园大酒店一是住宿、餐饮、娱乐、休闲为一体的三星级商务型酒店，已投入营业。其余就二星级酒店、客栈及农家乐。由上述可知，XX 县 XX 三星级酒店、宾馆客房出租率较好，并且在旺季时的客房出租率高达 100%。

2.1.2、市场前景乐观

区位优势明显，XX 镇辖 8 个行政村，29 个村民小组，4 个国有林场，总人口 3428 人，其中农业人口 2351 人，幅员面积 579 平方公里，森林覆盖率达 98%，镇内主要河流焦家河系嘉陵江上游支流之一，呈东西走向穿境而过。XX 镇就位于焦家河的发源地，年平均气温 12.6℃，平均降雨量 1290mm，无霜期达到 280 天，属典型的亚热带季风湿润气候，境内四季雨量充沛、气候宜人，被誉为“天然氧吧”。全镇共有个体工商户 140 家，集体企业 5 家，私营企业 8 家，年游客达到 4 万人次，实现旅游综合收入 600 万元。随着对外开放日益加大，经济文化发展迅速流动人口增加较快，特别是 XX 近年来的旅游人口不断增加以及国家、省、市、县级考察培训，目前，XX 县 XX 现无一家四星级酒店，三星级酒店仅一家，且经营多年及接待设备不完善，其他的宾馆、酒店其规模太小、档次不高，XX 游客酒店区域块的酒店建设还是空白，为新建大酒店留下较大的发展空间。根据我们对市场的调查，XX 县 XX

的高档酒店仍处于供不应求的状态，仅有一家三星级酒店客房出租率达到 90% 以上，旺季最高达 100%。在 XX 游客酒店区域块新建一座设备齐全、功能配套的四星级酒店的市场前景是乐观。

2.1.3、客源稳定

本项目实施后将会成为县委、人大常委会、县政协、县纪委等机关及县直各单位公务酒店，旅游接待酒店。

2.2 建设规模

序号	建设项目	单位	工程量	楼层
1	项目总用地	亩	63	
2	项目总建筑面积	平方米	25080	
3	酒店用房	平方米	16080	
4	KTV 及洗浴中心	平方米	2800	地下一层
5	厨房	平方米	1300	地下一层
6	停车场	平方米	4900	地下一层
7	硬质广场工程	平方米	8000	
8	绿化景观面积	平方米	10000	
9	建筑密度	%	16.47	
10	容积率		0.61	

11	绿化率	%	23.8	
----	-----	---	------	--

第三章 场址选择

3.1 场址现状

3.1.1 选址原则

1、酒店应选择在阳光充足、空气流通、场地干燥、排水通畅、地势较高的地段；

2、酒店内应布置休闲、运动场地和提供设置给排水及供电设施的条件；

3、酒店的选择应符合当地旅游风景规划要求，并应选在交通方便、环境良好的地区；

4、在城镇的基地应至少一面临接城镇道路，其长度应满足基地内组织各功能区的出入口、客货运输、防火疏散及环境卫生等要求；

5、宜设在无污染的地段，与各类污染源的距离应符合国家有关防护距离的规定。

3.1.2 建设地点

酒店坐落 XX 镇内，XX 镇位于 XX 县北部边缘，地处 XX 国家重点风景名胜区腹心，北靠陕西南郑，距历史名城汉中 75 公里，南距 XX 县城 70 公里，西接广元旺苍，处于川、陕、渝旅游“金三角”地带，境内交通便捷，S101 省道公路穿境而过，为该酒店建设能更好发展创造了前提条件。

该用地比较平坦，用地条件良好，交通便利，周边环境状况较好，利于居住、休闲及工作。

3.2 场址条件

3.2.1、地形、地貌条件

XX

县位于川东北中山区米仓山南麓，海拔 360~2507m，地势北高南低，中间乐坝镇为最低槽谷地段，成为南北山区的天然分界。其北属米仓山，中深切割的中山地貌，山脊线呈北东东向，大致平行排列，由北向南渐次降低，一般海拔在 1300~2000m 左右，相对高差 700~1200m，制高点 XX 海拔 2507.8m，沟谷深切，谷坡陡峻，以凸坡为主；其南属方山与丘陵区，为浅至中切割的中低山地貌，沟谷纵横，山体零碎，形态不一，山脊海拔 800~1200m，北东高南西低，相对高差 300~700m，沟谷以两坡较缓的“V”字形为主。XX 县地貌类型划分及分布详见图——XX 县地貌图。

项目区大地貌单元属浅中切割剥蚀（侵蚀）——构造低山地形之单面山地貌，区域上为“鸡爪状”沟梁相间地形。项目区整体地势北高南低，东高西低，呈“V”字型沟谷斜坡地形，北东侧为斜坡，局部呈陡崖形态，南西侧为沟谷，现状为红塔水库库水。场区北南向山脊地形较平缓，顺向坡结构，总体地形坡度 3~15°；场区东西向斜坡较陡，切向坡结构，总体地形坡度 25~40°，局部陡崖坡度 80~90°。项目区缓坡地带多为第四系残坡积层覆盖，以耕地为主，斜坡植被一般发育，山梁及两侧基岩出露区面积较大。

3.2.2、气候条件

XX 县气候属亚热带湿润季风气候，四季变化分明，春季温

暖多雨，夏季炎热湿润，秋季凉爽少雨，冬季寒冷干燥。年平均气温在 17.9℃，极端最底温度-8.8℃，最高达 41℃

，年日照时数为 1700.4 小时，年均降水量为 1942.2 毫米，年无霜期 273 天。境内主导风为西北偏北风，年最多风向为北风，其中每年 6—8 月多南风。

XX 县位于扬子地台北缘，跨川中拗陷区和扬子地台北缘拗陷褶皱带两个二级构造单元。区内北部地区元古代基底为燕山期地壳运动呈块状上升后经侵蚀而出露地表，具明显的地槽特征，其南、北缘逆冲于盖层之上，形成一东西向地垒构造；南部沉积岩为盖层，具明显的地台型特征。

区内构造线方向主要为北东东—南西西向。其基底褶皱构造主要表现为强烈的复背斜和复向斜（如上两复背斜和中子山复向斜），盖层褶皱则表现为微向南偏转的不对称短轴状或线状褶皱和宽缓的褶皱（如新场向斜、新观背斜、新华向斜和龙凤场背斜组合），基底边缘褶皱较为强烈。

3.2.3、气象与水文

XX 县属北亚热带湿润季风气候四川盆地东北边缘区，具明显的立体气候特征，山上山下气候差异悬殊。海拔 800m 以下四季分明，气候温和，雨量充沛，大陆季风气候特征明显，具春迟秋早而短，夏季无明显高温时段，光热条件较好的特征；海拔 1000m 以上气候阴凉，春迟秋早，夏短冬长，光照条件差；海拔 1400m 以上气候阴冷潮湿，春秋相连，冬长无夏，光照条件差，不同年份气候差异大。

根据 XX 县气象资料，年均气温 16.3℃

，最冷月（12月～次年1月）平均气温 5.1℃，最热月（6～8月）平均气温 30.0℃，极端最高气温 40.0℃，极端最低气温零下 4.3℃；年平均日照时数 1624.1 小时，日照百分比 36.6%；年无霜期 257 天；年均降水量 1198.7mm，蒸发量 1438.8mm，年均相对湿度 72%，近 50 年来最大降雨强度 79.8mm/h；城镇主导风向西北风，静风频率 43%，平均风速 1.6m/s，风向频率 13%，污染系数 3.7。降水往往是引起地质灾害的重要因素之一。XX 县年均降水量比邻近县份略高，且年内分布不均。其冬半年（10 月至次年 4 月）降水为 173.4mm，占全年 14%，夏半年（5 至 9 月），降水量 1025.3mm，占全年 86%，其中 5、6 月份偏少，占全年 20%，常发生伏旱。1 月份降水少，仅 6.1mm，占全年 0.5%，1983 年降水量最高，达 1832.5mm，1979 年最低，为 829.3mm。降水量北部比南部高。大雨开始期，平均在 4 月 20 日左右，大雨结束期平均在 10 月 3 日前后。全年平均降水量日数为 140.6 天。项目区 2007 年 3 月～5 月日降雨量为 250mm。

XX 地处嘉陵江上游支流东河、渠江上游支流 XX 的源头地区，境内主要河流包括 XX 河、焦家河及其支流溪沟，属嘉陵江水系。

地表水的水质一般较好。总的说来，丰水期好于枯水期，支流好于干流，上游好于下游。一般地区好于城镇工业和人口集中地区。丰水期（6—

10月)河流水质状况良好,属清洁河流,适合工农业用水和人蓄饮水要求。属重碳酸钙盐水钙组型软水,矿化度4.8—6.7毫摩尔/升,PH值介于7.4—8.0,总硬度101—105毫克/升,枯水期(11月—5月)水质相对较差。道河沟、关坝河水质好,无污染,无工业废水和城区生活废水排放,水中汞、铬、铜、氰化物等,符合要求,悬浮物、化学耗氧量、酚均未超标。

地下水水化类型以重碳酸钙型水为主,矿物度在1—17毫摩尔/升,硬度介于12—21度。PH值7.5—8.7,为低矿化淡水,适宜一般生活用水及农田灌溉。根据《公路混凝土工程环境水侵蚀性技术标准》的规定,可满足工程用水的要求。

3.2.4、地震

项目区建筑抗震设防烈度为6度,设计地震分组为第二组,设计基本地震加速度值为0.05g,地震动反应谱特征周期值0.40s。

3.2.5、区域性规划要求

项目建设过程中严格按照旅游风景规划管理部门提出的规划设计条件,由规划部门统一放线,总平面布置结合新城区详规,合理进行功能布局、组织交通,满足绿化景观设计、消防、交通、城市景观等要求。

3.2.6、交通条件

境内运输：境内有较为完善的公路运输网。XX 县

公路主要京福高速公路、沪瑞高速、国道 316 线贯穿全境，以及现有的城区道路，即可以保证外购材料的运入，也保证了城市内的材料运输问题。

酒店坐落 XX 景区内，汝水森林公园地处市城区东南部，位于文昌大道以东、临川大道以南、傅家堤以西、南门路以北，距离市中心空间距离为 1.5 公里左右。

3.2.7、公共设施条件

项目建设供水、供电等市政设施可直接接入场区，征地前期工作进展顺利。

3.2.8、施工条件

本项目施工条件良好，施工所需建材在当地均能供应，交通便利且运距不长，施工用水，用电可直接从规划市政管网接入。

3.2.9、周边环境条件

场址附近无各种化学、生物、物理污染源，无过境架空高压线，无危及工作人员安全的易燃易爆危险物品库。

第四章 建设方案

4.1 项目总体规划

4.1.1 规划设计依据

(1) 《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国野生动物保护法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水资源保护法》、《中华人民共和国消防法》等法律法规

(2) 《森林公园管理办法》

- (3) 《中国森林公园风景资源质量等级评定》
(GB/T18005-1999)
- (4) 《四川省旅游发展总体规划》
- (5) 《巴中市旅游发展总体规划(2008-2010)》
- (6) 《XX县2011年国民经济和社会发展规划》
- (7) 《中共XX县委、XX县人民政府关于进一步加快旅游经济发展的决定》
- (8) 旅馆建筑设计规范(JGJ62-90)
- (9) 《建设工程工程量清单计价规范》
(GB50500-2003)、《四川省建设工程工程量清单计价定额》
和《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》
- (10) 《市政工程投资估算指标》
- (11) 交通运输部2007年《公路工程基本建设项目概预算编制办法》
- (12) 《城市区域环境噪声标准》(GB3096-93)、《环境空气质量标准》(GB3095-96)、《巴中市水污染排放标准》
(试行)、《生活垃圾填埋污染控制标准》(GB18599-2001)
等
- (14) 建设业主提供的有关项目的其他基础资料和数据。

4.1.2 规划指导思想和设计构思

为进一步改善XX县XX镇的投资环境和完善景区功能,以提高旅游和公务接待水平,于是在XX县县委县政府领导批示下,

拟通过资源整合，在 XX 镇内兴建设一个“外观现代大方，内在宽敞舒适”的现代园林式酒店建筑，同时，具有独自特色和较强的时代感，营造一个温馨、典雅、宁静、优美的居住生活空间，创造一个集居住、安全舒适、环境优美、休闲、观赏于一体的标志性建筑。

在整体设计中主要遵循以下原则：

1、体现居住的舒适性原则和以人为本的设计理念，把本工程建设成为高品位、高标准、高意境、高档次的一流精品酒店。

2、尽可能地立体地拓展居住的景观空间。

3、重视本区块内规划中的地形变化和竖向设计，创造出大气开放、错落有致的建筑效果。

4、重视建筑的外立面设计，依靠建筑形体变化和色彩配置，创造出独特的视觉效果。

5、充分考虑地方实际需要和客户空间结合，重视户型设计的合理性和经济型，同时在顶层空中别墅的设计体现豪华的特点。

6、环境设计突出大尺度与小尺度相结合的效果，形成绿地景观、街景、园景和建筑之间在空间尺度上的相互呼应。

4.1.3 总平面布置

酒店

总体布局拟呈园林式布置，与整体环境相协调。项目区域地势平坦，中心区域内要求交通流线顺畅，客货员工互不干扰。同时，为满足日益增多的车流量，要求建有足够的停车泊位，初步建议停车位每间客房不少于 0.4 个，并能有部分室内停车位，必要时可设计成封闭式停车库。

根据县委县政府提出的建造“园林式”接待的要求，结合所在地理环境的特点，建筑层数以多层建筑为主。建筑造型可采用有传统建筑符号的现代建筑造型。根据公务接待要求和市场定位，该中心经营的基本功能初步确定为互相有关联的五大功能：

1、综合性住宿接待功能——为能适应公务接待和市场需要，客房区总计设 230 间（套）左右，可接待上级领导、会议及旅游团队之用；它应有独立的接待、商务、会议、休息、健身、阅览及酒吧餐饮功能，房型以标准间为主。

(1)接待楼——主要设有 100 个标准间和 20 个套间，该楼坐落 XX 景区内，西边紧靠文昌大道；

(2)迎宾楼——设有 80 个标准间、小套 20 个、中套 6 个、大套 4 个、总统套房 2 个，该楼坐落 XX 景区内，位于接待楼的西北边。

2、政府接待和会议功能——政府公务接待是服务于当地政治、经济发展的具体表现，本项目根据县委县政府领导批示已于重点考虑，在酒店考虑一级警卫设计。专用大型、小型会议厅一

间，大型会议厅必须交通集散方便，有空间宽敞的前厅、服务走廊和配套的服务、贮藏用房及卫生间。大型会议室应配置同声传译设施。

3、全方位餐饮经营功能——为适应中型会议、政府接待、外商、地方厂商经济活动及当地婚庆活动和其他各种中高档散客宴请等需要，酒店设有中、小型中餐厅、风味餐厅、咖啡厅（兼西餐厅）、大堂吧等。与餐厅配套的厨房布局合理，传菜线路不与主要公共区域相交叉。

4、员工居住、用餐及办公功能——为发挥人力资源优势，该中心充分考虑员工生活、居住场所（综合楼）。

综合楼——该楼坐落 XX 景区内，与迎宾楼遥相呼应，东、西相对。

5、舒适、先进的健康娱乐功能——利用优越的地理条件和人文资源，室外可设置网球场、烧烤区、钓鱼池，预留室外游泳池及庭院散步休闲设施。室内设健身中心、乒乓球室、台球房等活动间。

4.1.4 道路系统规划

本项目道路规划分为三种线性形式，一为车行主干道、二为车行次干道、三为步行道和广场。

结合中心的特点，本规划的道路规划的原则是人车分流，设计上主干首采用圆形尽可能减少车行对人人行的干扰，尽可能缩短主干车行道的长度。

由于采用圆形的主干道，人行道和主干道相交方式基本为正交形式，以利于人车安全。

车行主干道的断面设计采用一块板形式，两边设入行道，通过路灯的选择和行道树的配置使这条主干道成为贯穿整个中心的景观长廊。

车行次干道是各个建筑物和主要设施的引入道。

步行道是内部使用频率最高的道路形式，本中心的主要景观景点基本由步行道进行串联组合，由此形成另一个各主干道炯然不同的道路空间序列。

本项目规划中的广场基本是景观广场，是硬质地面和绿化软质地面的有机结合。无论是烈日炎炎的盛夏，还是月色迷蒙的清秋，人们在绿树柳下总能找到适宜的休闲空间。中心前区的主题景观广场，畅游其间可使人体验到该中心的优雅气质。

4.1.5 绿地景观系统规划

1、景观定位

从场地周边环境各用地进行分析，本场地处在各个不同性质的地块包围之中，仅有两个短边向城市主干道开放，结合本项目的性质，可以说基本确定了本中心景观内向型的空间特性。

2、景观分区

本中心结合空间的使用大致分为三个主景区：

名称	主景点	位置	备注
主题景观展示区	几何型模样花坛	中心前区	
景观观赏交流区	中心美化及水景喷泉	中心区	

			本景区负有连接 前后景区的作用
生活景观休闲区	步行小道	沿路	

本场地规划以酒店大型人工水景喷泉为整个景观序列的空间枢纽，借助水景喷泉的自由延展，将各个景点的视线结合在一起，同时也将不同性质的景观融合为一个整体，形成了一个立体的景观空间结构。

2.2 单体建筑方案

2.2.1 建筑艺术与风格

建筑是酒店的一项重要组成部分，建筑物的设计是规划思想的基本体现。在规划中，建筑的构思服从于大的规划意图，同时也和具体的景观设计形成互动。

本场址的原生地貌是红色的土壤，科学的精神直接的可以用白色来表达，因此本方案建筑色彩大体是淡红色和白色结合。由于该酒店建筑一般是多层建筑为主，为符合居住宁静的感觉，借鉴后现代整体装饰的手法，对整体建筑做横向色带的处理。材料可考虑采用陶质面砖，或者外墙彩色涂料。

本方案的建筑单体设计风格讲求符合于内部功能和局部地形的空间渗透，建筑细部设计尽可能和建筑的通风这样处理结合进行，主要建筑（迎宾楼）

的朝向按照节能设计的要求南北向布置，建筑的风格除主要的重点部位将采用特殊处理外，在面上则主要采用大尺度建筑群的整体设计和环境相结合的设计手法，注重细部和生态整体环境。

2.2.2 建筑设计

1、设计依据

《建筑结构荷载规范》（GB5009—2003）

《混凝土结构设计规范》（GB50010—2004）

《砌体结构设计规范》（GB50003—2003）

《建筑地基基础设计规范》（GB50007—2004）

《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068—2003）

《工程建设标准强制性条文》（2004 年版、房屋部分）。

2、本项目各建筑结构安全等级为二级，结构重要性系数

1.0

3、荷载

竖向荷载：恒重（自重、设备重）根据构件和装修尺寸及材料重量直接计算；

活载：根据《建筑结构荷载规范》取用；

风荷载：基本风压取值 0.30KN/m^2 （50 年一遇）。

雪荷载：基本雪压取值 0.35KN/m^2 （50 年一遇）。

地震荷载：根据国家标准《中国地震动参数区划图（GB18306—2003）》可知，XX 县地震动峰值加速度 <0.05 （相当

于原地震烈度小于六度)，本项目可不设防。

4、结构体系选择和结构布置

竖向承重体系: 根据建筑使用功能, 平面布置, 立体面型及施工条件, 推荐主要楼采用框架结构竖向承重体系, 为建筑提供布置灵活的平面空间。附属楼(设备楼)采用砖混结构, 既可满足使用要求, 又能节约投资。

楼板体系: 主要楼采用现浇钢筋混凝土有梁板肋型楼板, 其最小厚度不小于 100mm, 满足建筑刚性及整体性要求。其他砖混结构可采用单向板, 最小厚度不小于 80mm。

5、建筑基础

根据周边同类建筑物情况以及本项目建筑物上部结构特点、施工条件, 初步拟定采用人工挖桩基, 待作出《岩土工程勘察报告》后再确定建筑基础形式。

6、主要建筑材料

基础钢筋为 I、II 级钢, 钢筋混凝土框架、楼板钢筋为 I、II、III 级钢, 钢网架结构为型钢、角钢、槽钢、无缝钢管等, 混凝土强度为 C20、C25、C30。

砌体结构、材料: 机红、青砖 Mu10, 混合砂浆 M7.5、M5.0, 水泥砂浆 M7.5、M5.0。

2.2.3 单体建筑介绍

1、接待楼

接待楼、迎宾楼是集住宿、餐饮、休闲为一体的服务性机构, 主要任务是负责接待区内外的各级领导、专家及各方人士和游客,

是该中心精神风貌、接待力度展示的重要体现，是展示建筑景观的重要组成部分。接待楼为原集群楼改造工程，总建筑面积为 12002 平方米，楼层为地下一层地上八层。大楼采用了线条、规则矩形的设计手法。该楼在大堂空间上，立柱方圆结合，并把其中一排柱子作墙面处理；色彩上以白色为基调，运用华丽古典的灯具和绿色植物衬托出酒店的真实亲切的气氛，几处植物为题材的浮雕可谓较浓烈的一笔，给人以强烈的视觉冲击。

2、迎宾楼

迎宾楼总建筑面积为 10460 平方米，楼层为四层，园林式建筑；设计采用现代主义的手法，主次分明，虚实对比强烈，表现出二十一世纪新深圳的时代精神面貌。立面大方得体，简洁不失庄重，舒展开阔，保证了必要的采光和良好的景观，有助于对工程建设成本的控制和对建筑能源消耗的控制；各功能空间形成不同体量的几何型体。按功能分区排列组合，高低错落，围合成院，组成良好的建筑内外空间体系。整个建筑群造型多变、明快活泼，充满雕塑感和时代感；使得建筑群富有特色，别具风情。

迎宾楼客房楼造型通过穿插和咬合、横向线条与竖向分隔互相穿插，使墙与窗与组合成了富有变化的体量和富有韵律的立面。建筑物造型优美，意境深远。同时，通过形体的虚实、材料色彩质感的对比手法，给人以轻快活泼的感受。

迎宾楼

内部剖面设计空间丰富,宾客自入口广场经门厅进入二层大堂,可乘电梯抵达酒店各层,也可直接到达迎宾楼各个功能房间;迎宾楼内部绿化庭园与大堂吧,露天餐厅及室外空间互相渗透,互相会话,大大加强了人与自然的联系。

3、综合楼

综合楼主要是以满足中心工作人员的生活和居住,在整体结构方面考虑对称设计,色彩为白色为主,以突显迎宾楼的精美。该楼总建筑面积为 3000 平方米,楼层为六层。

2.2.4 给排水设计

1、设计依据

《室外给水设计规范》	(GB50013-2008)
《室外排水设计规范》	(GB50014-2008)
《建筑给排水设计规范》	(GB50015-2005)
《建筑设计防火规范》	(GBJ16-87)
《高层民用建筑设计防火规范》	(GB50045-95)
《自动喷淋灭火系统设计规范》	(GB50084-2003)
《游泳池给水排水设计规范》	(CECS 14: 89)
《游泳场所卫生标准》	(GB 9667-96)

2、给水

1)、给水水源

给水水源由城市给水管网供给,

经水表计量后，引至位于地下一层市政自来水箱，再经生活用水处理间作消毒、过滤及软水处理达至世界卫生组织标准后输入生活用水箱，分配至各区生活用水及空调补给水。为便于检修管网，在节点等适当位置设检修阀门。消防用水与生活用水为同一给水管网，室内消防给水管布置成环状管网。

2)、水量预测

日用水量表

序 号	项 目	用 水 标 准	用水量(m ³ /d)
1	房间用水	300 升/日/人	150
2	中餐厅	2×50 升/日/人	40
3	咖啡厅	2×15 升/日/人	12
4	大宴会厅	60 升/日/人	120
5	娱乐中心	2×20 升/日/人	18
6	多功能室	2×20 升/日/人	42
7	游泳池		42
8	停车场	2×15 升/辆/日	5.5
9	道路及绿化用水	1.5 升/米 ² /次	20
10	酒店后勤职工	90 升/日/人	45
11	酒店后勤厨房	4×10 升/日/人	20
12	洗衣房	21 升/千克	65
13	水景补给水		60
14	空调补给水		200

15	未预见	10%	83
----	-----	-----	----

16	总和		922.5
----	----	--	-------

3、排水

排水原则，室外采用雨污分流，室内采用污废分流，纳入城市雨污水系统。

1)、雨水

A、设计标准

设计重现期取一年，按 5 年校核。

B、径流系数综合值取 0.6~0.7

C、暴雨强度公式

$$q=2980(1+0.551\log p)/(t+0.8)^{0.79}$$

D、雨水流量

$$Q=\Psi qF \text{ (升秒)}$$

E、雨水管线规划

根据酒店地势特点，雨水经收集后就近排入周边城市雨水管道。

2)、污水规划

生活污水及废水系统将采用单管合流：

A、客房的污废水和后勤服务区、健身俱乐部及按摩浴的污废水直接排入市政污水排水管网。

B、

所有餐厅厨房的污水排至各别的隔油池再经管道接至位于地库的总厨房隔油池,经隔油池处理后排放至市政污水排水管网。

C、地下室排水汇集至排水泵井,经潜水泵提升后排出。车库间之废水将经沉砂隔油池处理后排入市政污水排水管网。

D、空调冷凝水及绿化排水将直接排入市政污水排水管网。

酒店污水主要为生活污水。污水量取生活用水量的 90%,则生活污水量 $Q=830.25$ 立方米。

2.2.5 消防系统

消防设计参照《建筑设计防火规范》(GBJ168-87)(2003 年版)、《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)(2007 年版)、《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2003)、《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-98)、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50097-97)、《建筑灭火器配置设计规范》(GBJ140-97)(1997 年版)。

在接待楼地下室内设置消防水池一只,满足 2 小时最大一幢单体室内消火栓用水量要求,在泵房内设有二台消火栓泵(一用一备)及一套气压设备。该泵出水管在室外连成环状,各单体室内消火栓管均与此相连,即各单体消防箱内均设有直接启动泵房内消火栓泵的按钮。同时为保证火灾初期水量及水压的要求,在接待楼楼屋顶设有 18t 消防水箱一只,该水箱出水管亦与消防泵房出水的环状管网相连,即各建筑单体共享该消防水箱。室外设

有两座地上式消火栓系统水泵接合器。

室内消防给水系统具有独立扑灭火灾的能力，设置包括：

- A、消火栓系统
- B、自动喷水灭火系统
- C、手动及自动消防中央警报及侦察控制系统
- D、气体全淹没式灭火系统
- E、手提式灭火器具

室外设计环回消防车道，方便消防车进行扑救。

2.2.6 电气

1、负荷计算

本酒店建筑面积约为 26000m²，按 80W/m²估算其计算容量，共计 2080KW，变压器补偿后的功率因数达到 0.9, 共计 2311KVA。根据以上用电量，选择 3 台变压器，其中 2 台 1000KVA, 1 台 1200KVA, 其变压器负荷率为 $2311 \div 3200 = 72.2\%$ 。给整个酒店供电之用。当发生紧急停电事故时，整个酒店的紧急电力需求估计为 1000 千伏安（最大短暂负荷值）。建议于附属用房内装设一台 1000KW 柴油发电机组供该中心使用。发电机燃料将选用轻质柴油，当市供电网供电失效时发电机组将 15 秒内启动及自动切换，以符合相关规范要求。

2、电缆敷设

所有室外 10KV 电缆均采用直接埋暗敷在绿化带内的方法，在通过水泥路面或其他硬化路面时需穿钢管保护暗敷。

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/557162050161010005>