

云南省住房和城乡建设厅

云南省住房和城乡建设厅关于西山区城中村改造 17 号片区 K 地块（恒泰城 K 地块）建设项目初步设计的批复

云南润安房地产开发有限公司：

《云南润安房地产开发有限公司关于审查西山区城中村改造 17 号片区 K 地块（恒泰城 K 地块）建设项目初步设计方案的请示》（润安地产文〔2021〕17 号）收悉。根据《投资项目备案证》（项目代码：2020-530112-70-03-012743）确定的建设规模、技术标准和总投资，省住房城乡建设厅在昆明组织相关单位及专家对西山区城中村改造 17 号片区 K 地块（恒泰城 K 地块）建设项目初步设计进行了评审，勘察报告编制单位中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司根据审查意见对勘察报告进行了修改和调整，初步设计编制单位筑博设计股份有限公司根据审查意见对初步设计进行了修改和调整。经修改调整后的初步设计基本达到初步设计编制阶段的深度和质量要求。现批复如下：

一、项目建设内容和规模

本项目位于昆明市西山区永昌街道办事处马家社区。《建设

工程规划许可证》(建字第昆明市 202100060 号): 总建筑面积 253581.16 平方米, 地上建筑面积 162455.43 平方米, 地下建筑面积 91125.73 平方米。

二、建筑设计

本项目用地性质为二类居住用地 (R2)、商业用地 (B1) 商务用地 (B2)。建筑类别为一类超高层综合体建筑, 地上建筑耐火等级为一级, 地下室耐火等级为一级; 地下变配电房、消防及生活水池、地下商业的地下室顶板、屋面防水等级为 I 级; 地下车库外墙及地下室底板防水等级为 I 级, 混凝土抗渗等级为 P8。进一步完善节能和绿色建筑设计内容。建筑风貌应与周边相匹配, 彰显区域特色。

三、岩土工程勘察

拟建场地位于昆明市西山区, 地貌类型为滇池盆地冲、湖积平原地貌, 本次勘察深度范围揭露地层主要为第四系人工填土; 第四系冲、洪积粘土; 第四系沼泽沉积泥炭质土; 第四系冲、湖积粘土、泥炭质土及粉土组成。III 类建筑场地, 建筑抗震不利地段。

四、结构设计

设计使用年限 50 年。建设场地抗震设防烈度为 8 度, 设计基本地震加速度值 0.20g, 设计地震分组为第三组。

本项目抗震设防类别为标准设防类均为标准设防类。建筑结构安全等级二级, 地基基础设计等级甲级。1 栋住宅楼结构选型为框架-核心筒结构, 框架、剪力墙抗震等级为一级, 2 栋住宅楼结构选型为框架-核心筒结构, 框架一级, 剪力墙特一级,

3 栋办公楼结构选型为框架-核心筒结构，框架、剪力墙一级，核心筒、连梁特一级，东侧裙房结构选型为框架结构，一级（大跨度框架为特一级），西侧裙房结构选型为框架结构，二级（大跨度框架为一级）。

五、给排水设计

本项目给水水源为市政自来水，设置中水系统。排水采用雨污分流、污废合流制。中水水源为市政中水，做绿化和道路浇洒用水。污水经化粪池处理后排入市政污水管网。

六、暖通设计

暖通专业初步设计范围内的平时通风、建筑防烟排烟系统、厨房抽油烟机净化系统等设计内容基本符合相关国家规范与标准的要求。

七、电气设计

本项目从北侧引入 2 路 10kV 电源作为双回路环网供电直埋进入 3#综合变配电房，再由高压桥架供 1#.2#变配电房使用，两组 10KV 电源同时工作，互为备用。一路电源故障时，另一路电源都能承担全部一、二级以上负荷的供电。

其中消防用电设备（消防控制室内的火灾自动报警控制器及联动控制台、消防水泵、消防电梯、排烟风机、加压送风机、应急照明、疏散照明等），航空障碍照明、安防系统、电子信息设备机房、主要设备用房备用照明、电梯、生活水泵、主要通道及楼梯间照明等用电为一级负荷；商业扶梯用电、商业空调用电为二级负荷；其它负荷为三级负荷。

建筑物属于二类防雷建筑物。

八、概算

本工程初步设计概算编制依据、编制方法符合国家及我省现行规定。初步设计概算总投资为 235233.31 万元，其中工程费用 175791.72 万元，工程建设其他费 25277.91 万元，预备费 15209.46 万元，建设期贷款利息 18954.22 万元。本项目总投资应控制在批复概算范围之内。

九、其他

（一）严格执行基本建设程序，认真监督项目法人单位，落实勘察设计项目负责人质量安全终身责任制的规定，按本批复要求组织编制施工图设计文件。

（二）在下阶段施工图设计中，严格执行现行有效的建筑设计技术标准规范以及政策规定。各专业应按《西山区城中村改造 17 号片区 K 地块（恒泰城 K 地块）建设项目初步设计评审专家意见修改回复》（见附件）进一步修改完善设计。

（三）接此批复后，请抓紧开展施工图阶段的工作，根据国家相关法律法规规定，该工程施工图设计文件经施工图审查机构审查合格后方可使用。

附件：西山区城中村改造 17 号片区 K 地块（恒泰城 K 地块）建设项目初步设计评审专家意见修改回复


云南省住房和城乡建设厅
2021 年 7 月 28 日

附件

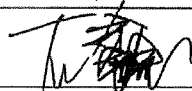
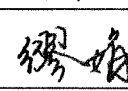
西山区城中村改造 17 号片区 K 地块（恒泰
城 K 地块）建设项目初步设计评审专家意见
回复

设计单位：昆明理工泛亚设计集团有限公司

2021 年 07 月 23 日



(造价) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	建议概算说明要补充与可行性研究报告阶段的投资估算对比分析：包括建设内容对比、建设规模对比以及投资对比。	按照专家意见增加建设内容对比、建设规模对比以及投资对比，详见第一册中：项目编制说明。
2	建议补充核算三材用量平方米指标，以利于判断三材指标的合理性。	按照专家意见补充核算三材用量平方米指标，详见第一册中：项目编制说明。
3	本项目交通影响评价及社会稳定评价是否需要，请核实。	按照专家意见核实并在投资估算汇总表中增加该开项，详见第一册中：总投资汇总表。
4	总投资中单价为 9276/平方米，扣除土地费用，建安成本约 8800 元/平方米。概算单价偏高，请核实概算偏高的合理性。	按照专家意见核实。
5	住宅装修费用 4500 元/平方米，比一般小区精准修标准偏高；办公和商场的装修标准也偏高，请补充该装修标准的依据。	按照专家意见与甲方核实，该投资考虑到与项目投资备案证中总投资的差异，并参照其进行取值。
6	建设期贷款利息如何计算而得，自有资金 30%，贷款 70%，利率 8%。请根据本项目实际核实其贷款额度的可行性及合理性。	按照专家意见核实其贷款额度的可行性及合理性。
7	相关概算附表的量价根据其他专业调整意见对概算进行相应调整，并进一步符合取费的合理性。	按照专家意见根据其他专业调整意见对概算进行相应调整，并进一步核查取费的合理性。
项目负责人： 		专业负责人： 
复审意见	修改通过	
评审专家	赵平伟	日期 2021年7月26日

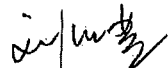

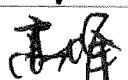
西山区城中村改造 17 号片区 K 地块
(恒泰城 K 地块) 建设项目
初步设计评审专家意见回复

筑博设计股份有限公司

2021 年 07 月 22 日

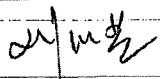
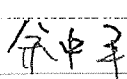
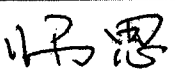


建筑专业回复

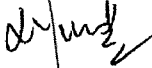


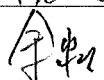
序号	评审意见	评审意见回复
1	落实养老建筑配建。	已复核相关文件，设计满足规划要求。
2	业态划分。文化商业说明进一步表述。	已按专家意见补充，详见文本第三章第二节中商业业态划分部分。
3	写字楼，旅馆业态与市场大背景的衔接。	已按专家意见补充，详见文本第三章第二节中办公项目定位部分。
4	核实、模拟计算凹槽厨房采光系数。	已按专家意见补充模拟计算复核，可满足规范。
项目负责人：刘晓英 		专业负责人：熊桂林 
复审意见	修改通过。	
评审专家		日期 年 月 日

结构专业回复

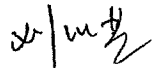
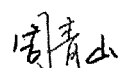
序号	评审意见	评审意见回复
1	初设文件深度基本满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。	
2	设计应满足《建筑工程抗浮技术标准》JGJ476-2019 的规定。	同意专家意见，施工图按照此规范抗浮设计。
3	设计应进行沉降计算，并复核沉降差是否满足相关规范的规定。	同意专家意见，施工图按照相关规范进行沉降计算和验算沉降差。
4	地下室平面尺寸已经超过《混凝土结构设计规范》GB50010-2010（2015年版）第 8.1.1 条的规定，应充分考虑混凝土收缩和温度变化引起的裂缝，采取加强措施，确保结构安全。	同意专家意见，设置后浇带、膨胀加强带，并采用收缩混凝土。
项目负责人：刘晓英 <i>刘晓英</i>		专业负责人：余中平 <i>余中平</i>
复审意见	<i>修改通过</i>	
评审专家	<i>怀恩</i>	日期 年 月 日

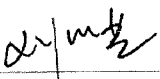
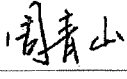

序号	评审意见	评审意见回复
5	裙楼以下商业面积较大，结构通过划缝分成多个独立结构单元，请进一步核查是否存在重点设防类商业建筑。	同意专家意见，负一层、一、二、三、四层每个结构单元区段一至五的建筑面积均小于 17000m ² ，故本项目各个结构独立结构单元区段商业抗震设防类别划为标准设防类。
6	部分塔楼为 B 级高度建筑，应采用至少两个不同力学模型的结构分析软件进行整体计算。	同意专家意见，超限设计时用 YJK 和 ETABS 对比分析
7	部分塔楼存在竖向收进情况，计算及构造应满足《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ3-2010 第 10.6.2、10.6.3 条的相关规定。	同意专家意见，施工图按照规范采取加强构造措施。
项目负责人：刘晓英 		专业负责人：余中平 
复审意见	修改通过	
评审专家		日期 年 月 日

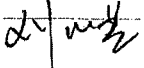
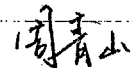
序号	评审意见	评审意见回复
8	部分塔楼，如 2#楼等，在地下室相关范围内有下沉广场，应将塔楼嵌固端分别定在夹层顶板、地下室-1 层底板进行承载力包络设计。	同意专家意见，施工图设计时采用固端分别定在夹层顶板、地下室-1 层底板进行承载力包络设计。
9	商业存在楼板不连续等不规则情况，应对薄弱部位采取相应加强措施。	同意专家意见，对于弱连接楼板，施工图采取局部板厚加厚，板配筋采用双层双向拉，并提高最小配筋率。
项目负责人：刘晓英 <i>刘晓英</i>		专业负责人：余中平 <i>余中平</i>
复审意见	<i>修改通过</i>	
评审专家	<i>怀恩</i>	日期 <i>2021年7月26日</i>

2	住宅用电负荷计算应按套内用电负荷指标及户数进行计算，住宅用电负荷计算功率因数取 $\cos \phi = 0.9$ (图中 $\cos \phi = 0.85$ 偏低欠合理)，风机、水泵等负荷计算功率因数取 $\cos \phi = 0.6$ 偏低不合理，导致无功分量计算值偏大不合理，对于风机、水泵等用电负荷功率因数应取 $\cos \phi = 0.8$ 。	同意专家意见，复核并调整部分负荷功率因数，具体修改详见第六章电气设计说明内负荷计算表。
3	主要电气设备表中，变压器、柴油发电机的规格型号、数量均图图中部分，请复核修改。	同意专家意见，复核并修改了电气说明内所有变压器、柴油发电机的规格型号及数量。
4	初步设计应补充海绵城市设计专篇。	同意专家意见，，修改内容见第十七章 海绵城市建设
项目负责人：刘晓英 		专业负责人：王小冬 
复审意见	同意通过 	
评审专家		日期 2021年7月26日

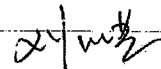
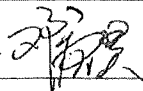
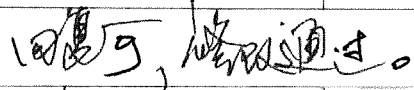
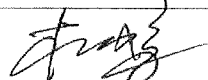
暖通专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	设计依据中应补充《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019 并遵照执行	已按专家意见补充, 详见文本第七章第一节。
2	请补充电动汽车库停车区、非机动车库、剧院、影院的通风排烟系统说明	已按专家意见补充, 详见文本第七章第四节和第五节。
3	请补充剧院、影院通风空调系统设计的消声减噪措施, 及商业厨房排油烟系统说明	已按专家意见补充, 详见文本第七章第六节。
4	缺初步设计暖通平面图及人防平面图及系统图	已按专家意见补充, 提供暖通平面图及人防图纸。
5	请复核避难层合用前室、前室、楼梯间正压送风口的设置位置	已按专家意见修改, 调整正压送风口的位置, 确保和平面图一致。
项目负责人: 刘晓英 		专业负责人: 周青山 
复审意见		
评审专家		日期 年 月 日

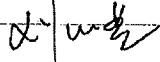
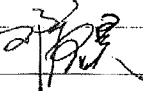
序号	评审意见	评审意见回复
6	防火阀、排烟防火阀设置应满足《建筑设计防火规范》(GB50016—2016(2018)) 9.3.11;《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017 第4.4.10	已按专家意见修改,补充防火阀、排烟防火阀,详见防排烟系统原理图。
7	根据《云南省民用建筑节能设计标准》DBJ53/T-39-2020 第5.4.2条、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 第4.3.11条规定,设置全空气式空调风系统的各区域,在过渡季节等条件适宜之时应全新风运行	已按专家意见修改,首层办公大堂、剧院和影院采用全空气系统,在过渡季采用全新风运行,详见设计施工总说明(一)第七节。
项目负责人: 刘晓英 	专业负责人: 周青山 	
复审意见		
评审专家	日期	2021年7月26日

序号	评审意见	评审意见回复
8	固定窗的设置应满足《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017 第 4.1.4 条规定	已按专家意见修改，裙房各层的商铺、剧院和影院等区域设置机械排烟时，按《建筑防烟排烟系统技术标准》(GB51251-2017) 第 4.4.14~4.4.15 条要求在外墙和屋顶设置固定窗，详见建筑平面图。
项目负责人：刘晓英 		专业负责人：周青山 
复审意见		
评审专家	日期	年 月 日

给排水专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	地下室喷淋系统图，“室内消火栓泵”有误，应为“喷淋泵”；4:3比例式减压阀组的阀后压力1.38Mpa，另设置可调式减压阀的阀后压力1.30Mpa，请复核。	回复：同意专家意见，按专家意见修改，修改有误标注，取消多余减压阀
2	给排水总平面图，消防车取水口设置于地下车库出入口，不便于消防车取水，宜调整消防车取水口的位置。	回复：同意专家意见，按专家意见修改，修改消防车取水口至登高面附近
项目负责人：刘晓英 		专业负责人：邓唐昊 
复审意见		
评审专家		日期 2021年1月26日

给排水专业回复


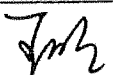

序号	评审意见	评审意见回复
3	<p>给排水总平面图,市政污水检查井 WS18 管底标高为 1886.816m, 下游市政污水检查井 WS19 管底标高为 1887.019m, 下游市政污水检查井 WS20 管底标高为 1887.152m; 给排水总平面图, 市政雨水检查井 YS40 管底标高为 1886.321m, 下游市政雨水检查井 S541 管底标高为 1886.329m, 请复核修改。</p>	<p>回复: 同意专家意见, 按专家意见修改, 删除市政井底标高有误的多余市政井标注</p>
项目负责人: 刘晓英 		专业负责人: 邓唐昊 
复审意见		
评审专家		日期 年 月 日

云南润安房地产开发有限公司
西山区城中村改造 17 号片区 K 地块 (恒泰
城 K 地块) 建设项目初步设计评审
专家意见回复

中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司

2021 年 7 月 23 日

(勘察、建筑、结构、水、暖、电)专业回复(黑体三号)

序号	评审意见	评审意见回复
1	<p>勘察执行的《高层建筑岩土工程勘察规程》JGJ72-2018规范编号错误,依据的《土工试验方法标准》(GB/T50123-1999)、《工程测量规范》GB50026-2007、《房屋建筑及市政基础设施岩土工程勘察文件编制深度规定》(2010年版)均已作废,应执行《高层建筑岩土工程勘察标准》JGJ/T72-2017、《工程测量标准》GB50026-2016、《土工试验方法标准》GB/T50123-2019、《房屋建筑及市政基础设施岩土工程勘察文件编制深度规定》(2020年版),相关内容应按新版规范、标准复核。(P5页)</p>	<p>现按《高层建筑岩土工程勘察标准》JGJ/T72-2017、《工程测量标准》GB50026-2016、《土工试验方法标准》GB/T50123-2019及《房屋建筑及市政基础设施岩土工程勘察文件编制深度规定》(2020年版)对报告内容进行了复核,报告内容未与上述规范有相悖之处。</p>
项目负责人: 		专业负责人: 
复审意见	同意修改意见,回复通过	
评审专家		日期 2021年7月26日