

云南省住房和城乡建设厅

云南省住房和城乡建设厅关于璟睿小区（盘龙区金刀营城中村改造项目 A5 地块一期） 建设项目初步设计的批复

云南璟睿同顺置业有限公司：

《云南璟睿同顺置业有限公司关于璟睿小区（盘龙区金刀营城中村改造项目 A5 地块一期）建设项目初步设计审查的请示》（置业西南北京路报〔2021〕01 号）收悉。根据《投资项目备案证》（项目代码：2020-530103-70-03-005831）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璟睿小区（盘龙区金刀营城中村改造项目 A5 地块一期）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，初步设计编制单位四川华西建筑设计院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

本项目位于昆明市盘龙区金辰街道办事处金刀营社区。总建筑面积 259391 m²，其中：地上计容建筑面积 176328 平方米，地下建筑面积 83063 平方米。

二、建筑设计

本项目用地性质为二类居住用地（R2）。建筑类别为 1、2、9、10、12#楼一类高层住宅建筑，3、4、5#楼为一类高层公共建筑，13#楼为二类多层公共建筑，14#楼为单层公共建筑，地上建筑耐火等级为 1、2、3、4、5、9、10、12#楼一级，13、14#楼为二级，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 II 级，混凝土抗渗等级为负二层及以上 P6,负三层 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

拟建场地位于昆明断陷盆地中部，盘龙江东侧，场地原始地形地貌为滇池盆地北部，属冲洪积盆地地貌。本次勘察地层土揭露范围主要第四系全新统人工堆积（Q4ml）层杂填土、素填土；第四系全新统冲洪积（Q4al+pl）层黏土；第四系全新统冲湖积（Q4al+l）层粉质黏土、粉土、圆砾；第四系上更新统冲湖积（Q3al+l）层圆砾、砾砂、粉质黏土。拟建场地类别为 II 类，属抗震不利地段。

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局部楼栋为重点设防类（1、2、3、4、5、9、10、12#、14#楼及相关地下室为丙类、13#楼及相关地下室为乙类）。建筑结构安全等级 1、2、3、4、5、9、10、12#、14#楼为二级，13#楼为一级。地基基础设计等级均为甲级。1、2、3、4、5、9、10、12#楼栋结构选型为高层剪力墙结构，其中 3、4、5、12#楼为 B 级高度剪力墙，抗震等级均为一级，13 栋结构选型为多层框架结构，抗震等级为二级，下部隔震支墩加强为一级。

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，用做绿化和道路浇洒用水等。

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

地上住宅部分的消防电梯、消防风机、应急照明及疏散指示标志灯用电等消防用电，走道楼梯照明，客梯、航空障碍灯

等为一级负荷；其余均为三级负荷。

幼儿园部分的应急照明及疏散指示标志灯等消防用电，走道楼梯照明等为二级负荷；其余均为三级负荷。

地下室部分的消防水泵、火灾自动报警系统、自动灭火系统、防排烟设备、电动防火卷帘、电动防火门、消防应急照明和疏散指示标志等消防用电设备，生活水泵用电，弱电机房设备用电为一级负荷；车库照明用电为一级负荷；其余用电设备为三级负荷。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 209057.22 万元，其中建安工程费 119162.54 万元，工程建设其他费 12656.48 万元，预备费 6590.95 万元，建设期贷款利息 10260.88 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《璟睿小区（盘龙区金刀营城中村改造项目 A5 地块一期）建设项目初步设计评审专家意见修改回复》(见附件)进一步完善设计。

（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：璟睿小区（盘龙区金刀营城中村改造项目 A5 地块一期）建设项目初步设计评审专家意见回复



云南省住房和城乡建设厅

2021 年 12 月 6 日

附件

璟睿小区(盘龙区金刀营城中村改造项目 A5 地块)

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 11 月 8 日



(勘察) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	复核平面图，如 3#楼 ZK54 钻孔为波速测试孔，与图例不一致。	回复：经复核，现场部分波速测试孔为原位测试孔或取土试样孔，两者图例重叠导致显示不清楚，我公司现已修改，将波速测试孔图例放在测试波速钻孔附近。
2	补充工程地质条件可能造成的工程工程风险评价内容，提出防止措施和建议。	回复：根据工程实际及工程周边环境资料。对场地地质条件可能造成的工程风险分析及防止措施建议如下： 1) 根据基坑开挖深度及坑壁的地层结构，基坑坑壁主要由杂填土①层、素填土①₁层、黏土②层、粉质黏土③₁层、粉土③₂层、圆砾③₃层组成，坑壁将出现上硬下软或上下硬中间软的情况，导致基坑边坡存在坍塌及整体滑塌的可能。 2) 钻孔灌注桩施工时，在填土区域可能出现填土掉块而影响桩基施工及成桩质量，施工前应先清除桩位处的填土或大块硬杂物，并用钢护筒进入原土足够深度进行隔离。 3) 基坑开挖过程中，坑壁及坑底个别地段将揭露粉土③₂层，存在渗透变形破坏的可能。 4) 局部地段杂填土①、素填土①₁层由于均匀性差，结构松散，处于欠固结状态，易导致地基土侧向位移、基坑边坡失稳。在连续暴雨工况下存在整体滑塌的可能。建议基坑开挖时，基槽内设置排水沟、集水井，进行集水明排；基槽顶部边缘设置截水沟，防止地表水浸入基槽内，防止基槽坑壁失稳，造成坍塌。 5) 粉质黏土③₁层处于可塑状态，局部软塑状态，基坑开挖时极易产生基坑边坡失稳、地基隆起、建筑物沉降过大等。在后期桩基础施工中，灌注桩施工时易造成断桩、缩颈等工程事故。 6) 地下水位位于开挖深度以上，施工时采取管井降水措施，否则会造成砂土流失，导致基坑周边地面及管网、相临建（构）筑物的沉

		降。严重时可能导致地基持力层充填物流失、砂土层密实度下降。	
项目负责人: 成国平 专业负责人: 王雄			
复审意见	已按书家意见修改。		
评审专家	张树全	日期	21 年 11 月 21 日

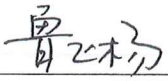
(建筑) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	一、设计文本：1、应补充建设项目工程规划许可证、人防批复、环评、交评等资料，复核指标	已按专家意见修改，在文本中增加工程规划许可证、人防批复、环评、交评等资料。经复核指标准确。
2	一、设计文本：2、文本第三章第6条立面设计、设计图纸立面图应补充明确外墙采用的材料	已按专家意见修改，详见文本第三章第6条立面设计及各楼栋设计图纸立面图。
3	一、设计文本：3、文本第九章消防设计专篇第四节建筑消防设计应补充3#、4#、5#、12#楼超高层建筑的避难层的设置情况。	已按专家意见修改，详见设计说明第九章第4条建筑消防设计第3.5条。
4	一、设计文本：4、文本第十章节能设计说明应补充项目所在地的气候分区	已按专家意见修改，详见设计说明第九章第4条建筑消防设计第3.5条。
5	一、设计文本：5、文本第十六章绿色建筑设计说明关于透水铺砖的比例应满足《昆	已按专家意见修改

	明市海绵城市建设工程设计指南》第 7.1.1 条的规定, 透水铺装率不低于 70%。	
6	二、初步设计图纸: 1、1#、2#、9#楼部分商业网点二层最远点至首层疏散门的距离大于 22m, 不满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 5.4.11 条的规定。	已按专家意见修改, 详见 1#、2#、9#楼一层平面图。
7	二、初步设计图纸: 2、3#、4#、5#、12#楼部分跃层户型房间最远点至户门的距离大于 20m, 不满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 5.5.29 条第 3 款的规定。	已按专家意见复核, 3#、4#、5#、12#楼为超高层, 建筑内全部设置自动喷水灭火系统, 跃层户型房间最远点至户门的距离不应大于 $20+20\times 25\%=25\text{m}$。经复核满足规范要求
8	二、初步设计图纸: 3、9#楼一层物管用房内的地下室楼	已按专家意见修改, 9#楼一层物管用房增设门厅。根

	梯不满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 6.4.4 条的规定, 应直通室外。	据《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 5.5.17.2 条, 设置为扩大封闭楼梯间。
9	二、初步设计图纸: 4、3#、4#、5#楼应按《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 第 5.4.10 条第 3 款的规定, 复核防火设计。	已按专家意见修改, 经复核设计能满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 5.4.10 条相关规定。
10	二、初步设计图纸: 5、3#、4#、5#楼一二层公共建筑部分应按《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 7.2.4、7.2.5 条的规定补充消防救援窗。	已按专家意见修改, 详见 3#、4#、5#楼一二层平面图和立面图。
11	二、初步设计图纸: 6、幼儿园二层科学教室房间面积大于 50m ² , 疏散门的数量不符合《建筑设计防火规范》	已按专家意见修改, 详见 13#楼二层平面图

	GB50016-2014 (2018 年版) 第 5.5.15 条第 1 款的规定。	
12	二、初步设计图纸：7、幼儿园三层多功能活动室两个疏散门的距离小于 5m, 不符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 5.5.2 条的规定。	已按专家意见修改, 详见 13#楼三层平面图
13	二、初步设计图纸：8、地下室防火分区 1-10、1-12、2-25、3-36、3-40 等, 分区内最远点至安全出口的疏散距离大于 60m, 不满足《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014 第 6.0.6 条的规定。	已按专家意见修改, 详见地下室平面图
14	二、初步设计图纸：9、地下汽车库内的车库工具间、消防器材室、提升设备房等房	已按专家意见修改, 详见地下室平面图

	间, 应满足《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014 第 5.1.6、5.2.6 条的规定, 防火隔墙上的门应为甲级防火门。	
15	二、初步设计图纸: 10、人防口部的宽度计算应符合《人民防空地下室设计规范》GB 50038-2005 第 3.3.5 条的规定, 人员掩蔽工程战时人员出入口最小尺寸不应小于 0.8m。	已按专家意见复核, 经复核满足规范要求。
项目负责人: 		专业负责人: 
复审意见	已按评审意见修改。	
评审专家		日期 2021 年 11 月 23 日

(结构) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	设计范围包含的单体与建筑说明、结构说明不对应。	已按专家意见修改，复核修改结构工程概况中楼栋单体与建筑统一。
2	人防工程面积 11397.24m ² ，4 个防护单元。不满足《人民防空工程施工及验收规范》GB 50134-2004 第 3.3.8 条要求。	已按专家意见修改，经复核与建筑专业对接复核，车道宽度满足规范要求。
3	缺人防楼梯等效荷载取值。	已按专家意见修改，1) 室外楼梯出入口：楼梯等效静荷载标准值取 50KN/m ² 。 (2) 室内楼梯出入口：侧壁内侧至外墙外侧的最小水平距离 $L \leq 5\text{m}$ 时，楼梯等效静荷载标准值取 40KN/m ² ； 上述距离 $L > 5\text{m}$ 时，不计入楼梯等效静荷载。
4	下沉式广场是地下室抗浮的薄弱部位，结构抗浮设计时，宜细化计算，对抗浮荷载较小和结构刚度小的地方采取加强措	已按专家意见修改，对抗浮荷载较小和结构刚度小的泳池和下沉庭院位置均设置了抗拔桩。

	施。	
5	3、4、5、6、11、12#为高度超限工程。宜按《超限高层建筑工程抗震设防专项审查技术要点》(建质[2015]67号)要求把“预期的性能目标”等内容作为结构总说明的一部分。	已按专家意见修改,设计总说明中已添加超限高层抗震性能目标。
6	剪力墙结构中震时出现小偏心受拉的混凝土构件应采用《高层混凝土结构规程》中规定的特一级构造。	已按专家意见修改,设计总说明第8条中已补充定义中震小偏心受拉混凝土构件应为特一级构造。
7	由于剪力墙混凝土强度等级与梁板混凝土强度等级相差较大,分别为C60及C30。部分按框架梁编号的连梁,应单独注明其混凝土强度等级并补充相应的构造措施。	已按专家意见修改,复核修改按框架梁编号的框架梁统一按连梁编号。
项目负责人: 		专业负责人: 
复审意见	合格	
评审专家		日期 2021年11月22日

(给排水) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	文本中需补充给排水设计相关内容。	已按专家意见修改，在文本中增加热水篇章等内容。
2	文本中需补充商业及其它配套功能房间灭火器配置标准。	已按专家意见修改，在文本中补充相应内容。
3	文本中需补充《海绵城市建设专篇》。	已按专家意见修改，详见设计说明第十四章。
4	太阳能覆盖率不满足昆建通【2015】348 号文规定，请修改完善。	已按专家意见复核。因规划及立面条件限制，采用侧墙太阳能布置影响立面，因此本项目不在立面设置太阳能板；太阳能板已按屋顶可使用面积最大化布置，热水按 11 层考虑太阳能与户内天然气热水器辅助联合供热（其余楼层采用天然气热水器供热）的系统。
5	室外消火栓给水管应成环状布置，请结合项目分期建设情况修改完善。	已按专家意见修改，详图纸。
6	各单体部分楼层消火栓栓口压力不满足《消防给水及消火栓	已按专家意见修改，详图纸。

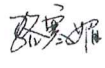
	系统技术规范》GB 50974-2014 第 7.4.12 条规定，请补充完善减压措施。	
7	请按《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017 第 4.4.5 条规定，复核 1、2、9、10 号楼屋顶风机房是否应设置自动喷淋灭火系统。	已按专家意见修改，1、2、7、8、9、10 号楼屋顶风机房均为加压送风机房，无需设置喷淋系统。
8	各栋超高层住宅楼按严重危险级配置灭火器，各层均有部分区域灭火器布置不满足《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140-2005 第 5.2.1 条规定，请修改完善。	已按专家意见修改，补充户内保护缺失处的灭火器布置。
9	幼儿园各层均有部分区域灭火器布置不满足《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140-2005 第 5.2.1 条规定，请修改完善。	已按专家意见修改，补充灭火器布置。
项目负责人： 		专业负责人： 
复审意见	已按评审意见修改完善。	
评审专家		日期 2021 年 11 月 23 日

(暖通) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	幼儿园厨房通风及油烟应满足按《饮食建筑设计标准》JGJ64-2017 中 5.2.4 条和《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012 中 6.3.5 条要求, 请复核补充修改完善文本中暖通专业相关内容。	已按照审图意见补充在初设说明第八章 5.3 节。
2	车库排风量计算应满足 GB50736-2012 中 6.3.8 及 JGJ100-2015 中 7.3.4 条要求, 排风量应按稀释浓度法、换气次数法、单台机动车排风量法三者计算取最大值,平时送风量应按 GB50736-2012 中 6.3.8.3 规定取排风量的 80%-90%,应 修改完善文本中暖通专业设计参数相关内容。	已按照审图意见补充在初设说明第八章 5.1 节。
3	应在文本中补充暖通专业控制说明 (含空调及消防联动控	已按照审图意见补充在初设说明第九章 4 节。

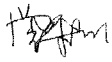
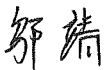
	制), 缺漏。	
4	地下商业通风口应按《商店建筑设计规范》JGJ48-2014 中 7.2.3.3 条要求 设置消声装置, 商业通风系统应按《商店建筑设计规范》JGJ48-2014 中 7.2.3.8 条要求设置空气过滤装置, 应补充修改文本中暖通专业相关内容并补充地下商业暖通设计图纸。	已按照审图意见补充在初设说明第八章 5.4 节。图纸已补充。
5	环保专篇暖通专业应补充本专业的废气排放措施 (油烟、柴发尾气等)。	已按照审图意见补充在初设说明第十一章 2.13、2.14 节。
6	无窗或内窗房间应遵照《民用建筑设计通则》GB50352-2005 第 7.2.1-7.2.2 条规定设置机械通风或自然通风道, 应在文本中暖通专业五章节中补充相关内容。	已按照审图意见补充在初设说明第八章 5.1 节。
7	根据《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017 中 4.4.7 条强条 “可 械排烟系统不应	已按照审图意见补充在初设说明第九章 3.8 节。

	采用土建风道”，应复核补充充文本消防设计章节相关内容。	
8	应按《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014 中 1.0.4 和 5.1.4 条强 条要求复核补充防排烟相关设备抗震要求。	已按照审图意见补充在初设说明第八章 12 节。
9	据《人民防空工程防化设计规范》RFJ013-2010 第 4.3.2 条及《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005 第 5.3.1 条、3.7.7 条、3.7.9 条规定，人防通风章节应补充暖通专业平战转换和密闭处理措施。	按意见补充平战转换和密闭处理措施。详见文本人防通风章节。
10	屋顶电梯机房应按照《云南省民用建筑节能设计标准》DBJ53/T-39-2011 第 4.4.2 条、5.3.1 条，《民用建筑设计通则》GB50352-2005 第 6.8.1-6 条规定的原 理，合理设置进排风口，有效的组织自然通风。同时，应按照《民用建筑	屋顶电梯机房均按照规范换气次数设置进排风口，尽量设置为对角有效通风。设计说明第八章 5.1 节也对电梯机房通风降温做了说明。

供暖通风〔与空气调节设计规范〕GB50736-2012 第 6.2.2 条规定的原理，采取便于使用的窗 扇，电梯机房的换气次数应满足《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50736-2012 中 6.3.7 条要求，请完善文本通风设计相关章节内容。			
项目负责人： 		专业负责人： 	
复审意见	 回复合格		
评审专家		日 期	21 年11月22日

（电气）专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	未见充电桩的设计内容，应满足《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB51313-2018 第 3.0.2 条要求（新建住宅配建停车位应 100%建设充电基础设施或预留充电设施建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。），请复核补充。	回复：已按专家意见修改，初设文本复核补充。
2	消防配电线路的选择与敷设应符合《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019 第 13.8.4 条要求，请复核修改。	回复：已按专家意见修改，初设文本复核补充。
3	非消防负荷线缆、通信线缆的选择应符合《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019 第 13.9.1、3 条燃烧性能的相关要求，请复核补充（电缆燃烧时烟气的毒性指	回复：已按专家意见修改，初设文本复核补充。

	标，电缆燃烧时有机物的滴落指标等）。	
4	根据《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019 第13.8.4 条要求消防控制室、消防电梯、消防水泵、水幕泵及建筑高度超过100m 民用建筑的疏散照明系统和防排烟系统的供电干线，其电能传输质量在火灾延续时间内应保证消防设备可靠运行，请复核修改（文本、图纸）。	回复：已按专家意见修改，初设文本复核补充，并修改图纸。
5	应根据各专业评审意见复核完善电气设计。	回复：已按专家意见修改，复核补充。
项目负责人： 		专业负责人： 
复审意见	已按评审意见修改。	
评审专家		日期 2021 年 11 月 23 日

(概算) 专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	概算说明中应补充上位可研批复的投资、建设内容, 以及本次概算的投资和规模是否控制在可研和概算允许的范围内的情况说明。	已按专家意见修改。
2	补充主要材料指标表以及平米耗用指标表。钢筋、水泥、砂石等的主材价格怎样去定的看不出来, 但综合价格基本合理; 余土外运中组价应考虑运距及土方消纳费的投资; 全面复核安装工程中主材单价, 有偏高偏低的现象; 细化和深化总图工程费用。	已按专家意见修改。
3	工程建设其他费用按中部分取值偏高, 设计费、施工图审查费、全过程造价咨询费等, 建议复核。落实市政基础设施配套费用的取值标准。	已按专家意见修改。
项目负责人: 王明		专业负责人: 李伟
复审意见	回复符合要求	
评审专家	张青	日期 2021 年 1 月 22 日