

云南省住房和城乡建设厅

云南省住房和城乡建设厅关于未来景城 (A5 地块) 建设项目初步设计的批复

云南卓盈投资有限公司：

《关于审查未来景城(A5 地块)建设项目初步设计方案和概算的请示》(卓盈〔2021〕2号)收悉。根据《投资项目备案证》(项目代码：2104-530111-04-01-873657)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未来景城(A5 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电建集团昆明勘测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，初步设计编制单位昆明新正东阳建筑工程设计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

本项目位于昆明市官渡区小板桥街道办事处。《建设工程规划许可证》(建字第昆明市 202100221)总建筑面积 70589.08 m²，其中：地上建筑面积 50280.27 平方米，地下建筑面积 20308.81 平方米。

二、建筑设计

本项目用地性质为商业用地（B1）商务用地（B2）。建筑类别为公共建筑，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 II 级，混凝土抗渗等级为 P6。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的东北部位，地貌类型为湖积平原。本次勘察地层土揭露范围浅表部为第四系人工活动层的杂填土及素填土；其下均为第四系全新世冲湖积地层，形成的粘性土、粉土、有机质土及泥炭质土。III 类建筑场地，属对建筑抗震不利地段。

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。建筑结构安全等级为二级，地基基础设计等级为甲级。A 座、B 座结构选型为剪力墙结构，A 座剪力墙抗震等级为二级，B 座剪力墙抗震等级为一级；A 座与 B 座之间裙房为框架结构，抗震等级为二级；1 栋结构选型为钢框架—支撑结构，抗震等级为三级。

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

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、人防通风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

1 栋商业楼为多层建筑，属于小型商店建筑，其室外消防用水量大于 25L/S，故其消防电梯、消防风机、应急照明及疏散指示标志灯用电等消防用电，经营管理用计算机系统用电、公共安全系统、信息网络系统、值班照明、警卫照明等为二级负荷，其余均为三级负荷。

A 栋、B 栋均为一类高层办公建筑，其消防电梯、防排烟风机、应急照明及疏散指示标志灯等消防用电，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。

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；车库照明用电为二级负荷；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 47954.92 万元，其中建安工程费 35415.6 万元，工程建设其他费 7593.29 万元，预备费

2150.45 万元，建设期贷款利息 2795.58 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《未来景城（A5 地块）建设项目初步设计评审专家意见回复》（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：未来景城（A5 地块）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

2022 年 1 月 11 日

附件

未来景城（A5 地块） 初步设计评审专家意见回复

昆明正东陆建筑工程设计有限公司

2021年12月25日



建筑专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	设计说明消防专篇 8.3 条消防车转弯不小于半径 9m 不满足要求,应修改为 12m 半径。A、B 座办公楼独立前室建筑面积不小于 4.5 平米,合用前室建筑面积不小于 6.0 平米,均不满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 6.4.3 条第 3 款规定,应修改。	已按评审意见修改设计说明转弯半径不小于 12 米,修改 A、B 座办公楼独立前室面积不小于 6 平米,合用前室不小于 10 平米,满足规范要求。
2	1 栋、A 座各层各卫生间房间疏散门净宽度(非门洞宽)应满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 5.5.18 条:不小于 0.9m 的规定,应修改。	已按评审意见修改 1 栋、A 座各层卫生间疏散门为 1 米,使门安装后净宽不小于 0.9 米,满足规范要求。
3	按《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 5.5.14 条规定 1 栋在商业营业厅内电梯宜设置候梯厅,请完善。	已按评审意见修改开向营业厅的电梯门口增加防火卷帘门,火灾时防止火从井道蔓延至营业厅
4	1 栋两部疏散楼梯仅能通过同一较窄通道通向室外,不符合双向疏散原则,应修改。	已按评审意见修改取消 7、8 轴门,下沉庭院内 3#楼梯为室外疏散梯,6~7 轴之间楼梯间疏散门可通过 1~5 轴门通往室外,且楼梯间门距室外出口距离不大于 15 米;9 交 C 轴楼梯间门可通过 10 交 B 轴门直通室外,满足规范要求
5	按《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 6.3.7 条及条文说明规定,1 栋地下室各采光井距地面门窗洞口水平距离不应小于 6m,否则应采取防火分隔措施。且 1-5 轴处采光井为室内空间不应在负 1、负 2 层串通,应修改。	已按评审意见修改 1~2 轴交 D 轴设置玻璃幕墙,使 1-5 轴-1F、-2F 不串通,满足相关规范要求;三层 2~3 轴交 D 轴窗户调整为乙级防火窗,首层 10 交 A 轴采光井,主楼 6 米范围内采光井百叶洞口及百叶调整为实墙,且 6 米范围内采光井顶调整为乙级防火玻璃,满足规范要求
6	1 栋地下室下沉庭院串通负 2~1 层,尺寸较小且有顶盖,定义为室外不妥,1 栋 3#楼梯不应与下沉庭院处于同一空间,应有防火分隔措施,若 3#楼梯作为疏散楼梯,应满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018	已按评审意见修改,-2 层、-1 层取消下沉庭院内排烟窗,-2F、-1F 房间及走道均调整为机械排烟,且 3#楼梯为室外疏散梯,满足规范要求

	年版) 6.4.2 条设封闭楼梯规定, 应 复核修改。	
7	1 栋负 2 层防火分区面积应满足《建 筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 5.3.1 条规定, 请复核。泳池 疏散距离应满足《建筑设计防火规范》 GB50016-2014(2018 年版) 5.5.17 条规定, 应复核修改。	已按评审意见修改-2 层功能定义 为大房间, 且房间门距 3#楼梯疏 散距离小于 10 米, 满足相关规范 要求
8	1 栋二、三层商业应有疏散宽度计算 并复核疏散距离是否满足要求, 应补 充。	已按评审意见修改补充二、三层 商业疏散宽度计算, 经复核, 疏 散距离满足规范要求
9	按《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 第 6.4.3 条第 5 款、第 7.3.5 条第 3 款规定, A 座二层以上合 用前室内不应设置普通电梯, 应修改。	已按评审意见修改 A 座 DT2 为消 防电梯, 各专业按照消防电梯要 求修改图纸, 标准层及首层合用 前室 DT1 及 DT2 均为消防电梯, 满足规范要求
10	按《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018 版) 第 6.2.5 条规 定, A 座 A-D、D-A 轴立建筑外墙上、 下层开口之间实墙 0.6m, 不满足规范 要求, 应修改。	已按评审意见修改窗立樘高度为 690mm, 上、下窗槛墙满足 800mm 要求
11	按《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018 年版) 7.2.4 条规定, 1 栋应 每层设置救援窗, 1 栋、A、B 栋救援 窗设置应满足 7.2.5 条规定, 应补充 完善。	已按评审意见复核, 各栋消防救 援窗的设置满足 7.2.5 条规定要 求
12	按《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 第 6.1.3 条规定, 非机动车库不宜设 在地下二层及以下, 当地下停车库停 车层地坪与室外地坪高差大于 7m 时, 应设机械停车装置, 非机动车库应补 充停车数量。自行车库防火分区应注 明疏散距离, 并应满足《建筑设计防 火规范》GB50016-2014(2018 年版) 5.5.17 条规定, 请补充。	已按评审意见复核, 非机动车库 设置通向核心筒的通道, 可利用 办公楼电梯作为非机动车库的机 械提升装置; 自行车库防火分区 标注疏散距离, 满足规范要求。
13	根据云政发[2020]33 号文规定, 非居 住建筑配建停车位不低于 1 个/100 平 方米, 需复核修改。	已按评审意见复核, 本项目已取 得工程规划许可证, 按照规划要 求车位数量配置停车位数量, 满 足相关规范要求
14	立面造型、功能设置、面积指标等设 计内容应与规划报批图一致, 请复核 明确。	已按评审意见复核, 立面造型、 功能设置、面积指标等设计内容 与规划报批图一致
项目负责人: 熊承志		专业负责人: 邱

复审意见	回复:已按评审意见复核,修改,再审核		
评审专家	任孝琨	日期	2020年1月5日

结构专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	本次报审仅为该项目局部单体及地下室,文本中应对场地及项目整体情况进行描述。	已按评审意见修改补充对场地及项目整体情况的描述。
2	文本明确注明各单体嵌固端为地下室顶板,需注明地下室顶板高差情况及与原有部分关系。	已按评审意见修改补充地下室顶板高差情况及与原有部分关系。
3	文本中仅为地勘报告内容,基础设计内容深度不足,应补充完善基础设计,沉降计算,抗浮设计,及考虑地基轻微液化等级不利影响措施等内容。	已按评审意见修改补充。
4	规则性判别不准确,应根据专审技术要点相关要求复核计分。如A座计算表格中扭转位移比大于1.2但判为扭转规则等。	已按评审意见修改复核。
5	根据附图内容,A座单体右侧另含一个多层框架单体,但文本中没有此单体任何内容描述,应补充完善。	已按评审意见修改补充完善。
6	根据附图内容,1栋商业单体设置有钢支撑,但文本中无相关内容,仅按钢框架描述,内容不准确,应补充完善。	已按评审意见修改补充完善。
7	薄弱位置,重要构件等判断及加强措施应根据规则性复核情况完善。	已按评审意见修改补充完善。。
8	文本与图纸单体名称应对应,售楼部还是1栋商业,名称应修改统一。主楼筏板等图纸未见应补充。	已按评审意见修改补充完善。

项目负责人:	熊承志	专业负责人:	彭卫军
复审意见	回复已按评审意见复核修改,满足要求。		
评审专家	李晴煦	日期	2022年1月5日

给排水专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	本项目无住宅建筑设计依据不应采用《住宅设计规范》GB50096-2011。	已按评审意见修改,删掉此规范。
2	初设文本 6.13 人防、8.5 消防给排水章节中采用的《建筑给排水设计规范》GB50015-2003 2009 年版已失效,应按现行《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019 版执行。	已按评审意见修改规范版本。
3	设计依据应增加《办公建筑设计标准》JGJ/T 67-2019;《云南省民用建筑节能设计标准》DBJ53/T-39-2020;《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014。	已按评审意见修改增加设计依据。
4	根据《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)第 3.7.2.4 规定,生活用水量应包含游泳池的补水量。游泳池相关的内容和设施应有表示。	已按评审意见修改补充泳池的相关内容。
5	初设文本 6.9.2 节室外管材、接口及敷设方式中的内容主要为室内管材及接口,该标题与内容不相符。其中生活给水干管及立管采用 PSP 钢塑复合管,冷水公称压力 1.6MPa,热水公称压力 2.0MPa;各层生活给水支管采用 PP-R 给水管,冷水公称压力 1.25MPa。热水公称压力 2.0MPa。热水管公称压力没有必要比冷水管高,不经济合理。	已按评审意见修改设计说明。
6	初设文本 6.8.4 节中住宅卫生间、厨房排水系统的表述与本项目不相符。	已按评审意见修改,删掉无关内容。
7	根据《室外排水设计标准》	已按评审意见复核设计依据中未明确提供城镇污水处理设施,为

	GB50014-2021 第 3.3.6 条规定：城镇已建有污水收集和集中处理设施时，分流制排水系统不应设置化粪池。	安全起见，本项目设置化粪池，污水经化粪池处理后排至市政污水管网。
8	初设文本 8.5 消防给排水章节的工程概况中有多层住宅、幼儿园等的表述，与本项目不相符。	已按评审意见修改工程概况。
9	初设文本 6.6 节消防系统中消防水箱的有效容积为 36m ³ ，与 8.5 消防给排水章节中的消防水箱有效容积 38m ³ 不相符，应统一。	已按评审意见修改统一高位消防水箱有效容积。
10	B 栋屋顶设有风机房、电梯机房，其消防水箱的设置高度，应符合《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014 第 5.2.2 条规定：高位消防水箱的设置位置应高于其所服务的水灭火设施。《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019 第 8.1.11 条规定：高位消防水箱最低有效水位应高于其所服务的水灭火设施。	已按评审意见复核本项目高位消防水箱最低有效水位高于屋顶消火栓的高度，风机房内设置了超细干粉。
11	B 栋 3~32 层均未设置灭火器，应符合《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005 第 1.0.3 条规定。	已按评审意见修改增加灭火器。
项目负责人：熊承石		专业负责人：张龙
复审意见	回复已按评审意见复核修改，满足要求。	
评审专家	孙新梅	日期 2022年1月5日

电气专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	设计	已按评审意见修改
2	复核市政外电能否提供独立双 10KV 高压 (6000KVA)，并补充备电负荷计算表，以便合理选择发电机组容量 (1*500KW)。变配电室 0.4kV 配电系统图，进线柜处应设 I 级 SPD 保护，并统一变压器容量 (4*630KVA?)。	已按评审意见复核提供两路 10kV 电源；按意见补充备电复核计算表；按意见在 0.4kV 进线柜处增设 I 级 SPD 保护，并将变压器容量修改为 1250kVA。

3	文本 5.4.1 条, 各场所 LPD 取值应按目标值 (DBJ53/T-39-2020 第 7.3.1 条), 且走道、库房照度及 LPD 取值分别列出 (走道 50LX、2.0W/M ² ; 库房 100LX 3.5W/M ² ;); 应急照明设置标准表, 供电时间: 其它不少于 30+30min, 并补充人密场所楼梯间、前室或合用前室的应急照度要求 (10.LX)。	已按评审意见修改各场所 LPD 值, 修改完善应急照明供电时间及应急照明照度要求。
4	文本 5.11 条, 办公及配套每户设置一个弱电多媒体箱, 进线为一根数据线 (光纤)、一根电话线不当, 通信系统应采用光纤到户的建设方式 (宜 2 芯光纤)。	已按评审意见修改将办公及配套每户进线改为 2 芯光纤。
5	图纸: 复核设备房土建预留条件 (包括层高、面积、疏散通道, 上方不应有用水点的影响, 并考虑防、排水措施), 消控室上方设有办公卫生间用水点, 需考虑其影响; 建议 3#分配电室与 3#柴油发电机房配电室连通以提供疏散通道; 补充机房工程 (消控室、弱电机房布置图)。报警系统图, 火灾自动报警系统的报警总线、消防应急广播和消防专用电话等传输线路选用阻燃电线电缆时, 应注明燃烧性能等级 (B1)。	已按评审意见修改, 消控室上方卫生间等用水点处采用双层板; 按意见在 3#分配电室与 3#柴油发电机房配电室间增设连通口; 补充消控室及弱电机房布置图; 火灾自动报警系统的报警总线、消防应急广播和消防专用电话等传输线路改为阻燃耐火型线缆。
项目负责人: 熊承强		专业负责人: 杨忠庭
复审意见	同意按评审意见修改。	
评审专家	刘勇	日期 2022年1月5日

暖通专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
1	本工程地上建筑属商业及办公类建筑, 汽车库的通风设计标准应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 第 7.3.4 条的规定, 通风设计标准应按换气次数 5~6 次/h 计算。	已按评审意见根据《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 第 7.3.4 条的规定复核修改汽车库通风设计标准。请专家审查。
2	泳池及健身区、商业等的暖通设计不详, 需按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 3.8 节的相关规定补充,	已按评审意见复核根据《建筑工程设计文件编制深度规定》第 3.8 节补充完善健身区、商业的通风、

	<p>并符合《民用建筑统一设计标准》GB50352-2019、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012、《商店建筑设计规范》JGJ48-2014等的相关规定。</p>	<p>消防设计说明；泳池本次仅考虑消防设施，设置机械排烟系统，通风、空调系统由甲方委托专业厂家二次专项设计。请专家审查。</p>
3	<p>1栋商业B2~1层的下沉庭院作为健身房等的新风来源，进风口应充分开敞，并满足《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》第6.3.1条的要求，设在室外空气较清洁的地点，避免进风、排风短路；下缘距室外地坪不宜小于2m，当设在绿化地带时，不宜小于1m。</p>	<p>已按评审意见复核根据《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》第6.3.1条修改，调整负二层健身区、休闲区及负一层商业新风取风口位置，从新风井内取风，室外百叶下缘距室外地坪不小于2m，请专家审查。</p>
4	<p>1栋商业B2~1层的下沉庭院作为健身房及周边房间、走道的自然排烟通道，其自然排烟窗（口）应按《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017第2.1.4条的规定直接开向室外，其设置应满足该标准第4.3.3、4.3.5条规定的要求。一层商业自然排烟窗（口）的设置也应符合上述规定。</p>	<p>已按评审意见复核修改，负一层面积大于50m²的无窗商业、内走道；负二层泳池、休闲区、健身区修改为机械排烟；一层商业由于重新划分分隔，无需设置排烟。请专家审查。</p>
5	<p>A座首层扩大的合用前室既无烟可防，又直接对室外开门且疏散时外门常开，在此条件下，按照《建筑防烟排烟系统技术标准》第3.4节的规定计算得出的送风量无法形成应有的正压。因此，在该楼层设正压送风口不仅没有意义，反而会因风量大量流失影响其他楼层前室正压/门洞风速的形成。该前室的可开启外窗或开口设置满足《云南省建设工程消防技术导则—建筑篇》第6.1.6条规定要求时，可采用自然通风防烟方式。</p>	<p>已按评审意见复核修改，A座首层扩大的合用前室取消加压送风口，并协同建筑专业复核，其可开启外窗或开口（含直通室外的门）的面积满足不小于3.0平米，可自然通风。请专家审查。</p>
6	<p>A、B座防烟楼梯间加压送风系统的加压送风口隔层设置，不利于整个楼梯井的送风量均衡，不符合《建筑防烟排烟系统技术标准》第3.3.2条关于“楼梯间宜每隔2层~3层设一个常开式百叶送风口”的规定。</p>	<p>已按评审意见复核修改，A、B座防烟楼梯间加压送风系统的加压送风口按每隔2层~3层设一个常开式百叶送风口调整。请该专家审查。</p>
<p>项目负责人：熊承云</p>		<p>专业负责人：张建梅</p>
<p>复审意见</p>	<p>同意按评审意见修改完善。</p>	

评审专家	张青	日期	2022年1月6日
------	----	----	-----------

概预算专业回复

序号	评审意见	评审意见回复
一、	概算说明及概算表	
1	进一步阐述单体的建设规模和建筑情况	已按评审意见对各栋单体的建设规模和建筑情况作了补充描述。
2	本项目涉及建设期贷款利息,在概算编制依据中补充取值依据	已按评审意见修改补充建设期贷款利息的取值依据。
3	人工费、税金采用最新的计费文件依据;补充零星工程费的取值标准;文本加盖公章及注册师专用章;	已按评审意见加盖公章及注册师专用章;已调整相关计费文件依据和取值标准
4	复核投资概算表中的工程建设其他费,已签订合同的建议按合同执行;	已按评审意见复核工程建设其他费,已按甲方提供数据进行了调整。
二、	概算明细部分	
1	1栋独立商业土建及一般装修工程1467元/平米,单价偏低,建议重新复核工程量及综合单价;	已按评审意见重新复核1栋独立商业的工程量及组价;
2	恒温泳池配建费偏低,进一步复核水净化设备及恒温设备投资;	已按评审意见重新复核按甲方提供价格进行了调整。
3	部分综合单价计取有误,如:直形墙模板,每平方米746元,偏高太多;安装工程中管道及配电设备单价取值偏高,建议复核。	已按评审意见重新复核对部分综合单价取值进行了调整。
4	总图工程深度不足。	已按评审意见复核修改总图工程根据现阶段图纸进行了相应的算量、计价,对于需要二次深化设计的专项工程按类似工程进行了费用测算,待后续深化图纸具备时再及时作出详细调整。
项目负责人: 熊方强		专业负责人: 戎雪梅
复审意见	回复已按评审意见复核修改,满足要求。	
评审专家	张青	日期 2022年1月5日

勘察设计回复

序号	评审意见	评审意见回复	
1	本项目勘察设计评审通过, 无需回复		
项目负责人:		专业负责人:	
复审意见			
评审专家		日期	年 月 日