

工业园区公租房建设项目

可行性研究报告

目 录

第一章 项目总论	1
一、项目基本概况	1
二、项目业主简介	2
三、研究内容	3
四、主要编制依据	3
五、项目主要技术经济指标	4
六、研究结论	5
第二章 项目建设背景与必要性	6
一、项目建设背景	6
二、项目建设必要性	8
第三章 项目选址与建设条件	12
一、项目选址	12
二、项目建设条件	12
第四章 建设规模及内容	16
一、确定规模的依据和原则	16
二、建设规模及内容	16
第五章 工程方案	18
一、设计依据	18
二、总平面设计	18
三、建筑设计	22
四、结构设计	23
五、给排水设计	25

六、电气设计	27
七、电信设计	29
八、防火设计	29
第六章 环境保护与绿化	31
一、设计原则	31
二、设计依据	31
三、主要污染源及防治措施	31
四、绿化	34
第七章 节能设计	35
一、设计概述及要求	35
二、建筑和建筑热工节能设计	35
三、给排水	35
四、电气节能	36
第八章 建筑消防设计	38
一、工程概述	38
二、总图消防	38
三、建筑消防	38
四、结构防火	38
五、消防给水	38
六、消防电气	39
第九章 防灾减灾	41
一、总图	41
二、建筑	41

三、结构	41
四、地质灾害防范	41
五、地震防治	41
六、电气安全	41
第十章 项目实施进度及招投标方案	42
一、工程建设进度	42
二、招投标方案	42
第十一章 投资估算及资金筹措	46
一、投资估算范围	46
二、投资估算依据	46
三、项目投资估算	46
四、资金筹措	51
第十二章 经济及社会效益分析	54
一、社会影响分析	54
二、资源环境影响分析	55
三、互适性分析	56
四、社会效益	57
五、经济效益分析	57
第十三章 结论与建议	58
一、结论	58
二、建议	58
附：项目总平面布置图	

第一章 项目总论

一、项目基本概况

(一) 项目名称：xx 工业园区 2011 年至 2012 年公租房建设项目

(二) 项目性质：新建

(三) 项目业主：xx 工业园区建设开发有限责任公司

(四) 建设地址：xx 工业园区

(五) 工程建设规模及主要建设内容

本项目规划总用地面积 18000 m²，总建筑面积 42000 m²，其中集体宿舍建筑面积 30000 m²，砖混结构、层数 7 层、层高 3.6 米；家属宿舍 10000 m²，户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫、建筑面积 60 m² 内，占 10%；1 室 1 厅 1 厨 1 卫、建筑面积 45 m² 占 30%，一室一卫建筑面 26 m²、占 60%，建筑用作管理用房和辅助配套用 200 m²。共建设集体宿舍 842 间和家属宿舍 313 套，可安置低收入人口约 4307 人。项目主要建设内容包括：集体宿舍、家属宿舍、管理用房和辅助配套、食堂等建安工程及土石方、场区道路绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

(六) 项目总投资

本项目总投资为 1452.0 万元，其中：工程费用 1118.7 万元，土地费用 216.6 万元，工程建设其他费用 74.4 万元，基

本预备费 42.3 万元。

(七) 项目资金筹措

项目总投资 1452.0 万元，其中自筹 万元，占 30%、
融资贷款 万元，占 70%。

(八) 建设期限：该项目建设工期 2 年，2011 年 1 月至
2012 年 12 月。

二、项目业主简介

xx 工业园区建设开发有限责任公司是 xx 县人民政府出资
注册的国有独资公司，注册资金 2010 万元人民币。该公司主
要负责对 xx 工业园区及其配套服务区的开发建设和发展实施
全面管理工作，包括园区的统筹规划、招商引资、园区设施建
设、咨询服务及规范管理等工作。公司下设办公室、招商引资
科、经济发展科、资产财务科。公司现有员工 20 人，其中硕
士研究生 1 人，大学专科学历以上 16 人；具有中级及其以上
专业技术职称的有 5 人，其中工程师 4 人。该公司管理层是一
个朝气蓬勃、积极向上的团队，不但在投融资及工程建设方面
具有丰富的阅历和经验，而且牢固树立了市场经济观念，对市
场经济具有敏锐的观察力和准确的判断力。公司员工均具有丰
富的实践经验，在实际工作中，业务娴熟，思路敏捷，应变能
力强，具有强烈的创新开拓意识和敬业精神。

该公司自成立以来，严格按照现代企业制度的要求，遵循
“诚信、规范、拓展、效益”的经营理念，努力实践“创新、

拼搏、团结、奉献”的企业精神，以西部大开发为契机，以政府主体投资带动社会投入，努力为 xx 县经济社会发展作出贡献。与此同时，公司价值也得到了大幅提升。

三、研究内容

可行性研究内容涉及项目建设的必要性，建设条件，工程方案，环境保护，建设进度，建设投资及效益分析等方面。《可行性研究报告》对项目的可行性进行综合分析、论证，得出合理、正确的结论，为项目业主及审批部门提供决策依据，并作为开展下一阶段工作的基础。

四、主要编制依据

- (一) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (二) 《关于改善农民工居住条件的指导意见》；
- (三) 《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》建保[2010]87号）；
- (四) 《xx市住房建设规划（2006~2010年）》（xx市规划局）；
- (五) 《xx市人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（华府发[2007]136号）；
- (六) 国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- (七) 业主提供的相关数据、资料；
- (八) 其他相关法律、法规、规范及标准。

五、项目主要技术经济指标

表 1-1 项目主要技术经济指标

序号	项 目	计量单 位	设计数值	备注
一	建设规模			
1	规划总用地面积	m ²	18000	27.03 亩
2	总建筑面积	m ²	42000	
2.1	集体宿舍建筑面积	m ²	30000	
2.2	家属宿舍建筑面积	m ²	10000	
2.3	食堂建筑面积	m ²	2000	
3	户数和套数		1155	
3.1	集体宿舍户数	间	842	4 人/间
3.2	家属宿舍户数	套	313	3 人/套
4	居住人数	人	4307	
4.1	集体宿舍居住	人	3368	
4.2	家属宿舍居住	人	939	
5	建筑物占地面积	m ²	5723	
6	绿化面积	m ²	4600	
7	容积率		2.33	
8	建筑密度	%	31.8	
9	绿地率	%	25.6	
二	项目总投资	万元	1452.0	

序号	项 目	计量单 位	设计数值	备注
1	建安工程费用	万元	1118.7	
2	土地费用	万元	216.6	
3	工程建设其他费用	万元	74.4	
4	基本预备费	万元	42.3	
三	资金筹措方式			
1	国家资金	万元	840.0	
2	业主自筹	万元	612.0	

六、研究结论

本项目的建设符合国家加快实施公共租赁住房建设的相关政策举措，符合国家发布的关于加快发展公共租赁住房的指导意见（建保[2010]87号）相关指导精神，也符合xx市住房建设规划，其建设对于缓解xx工业园区低收入人群的住房需求问题以及在一定程度上缓解因房价过快上涨带给低收入家庭的影响具有较大的推动作用，有利于和谐社会的构建。

本项目拟建地点位于xxxx工业园区，建设地址的确定是在相关专家实地调研和系统论证的基础上得出的，充分考虑了人口布局及数量、地理交通等因素，结合了xx县经济发展水平的要求，并适当考虑了未来发展的需要，较为科学合理。且项目资金来源有保障，可充分保证本项目建设。

第二章 项目建设背景与必要性

一、项目建设背景

近年来，随着公租房、经济适用住房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善，而进城务工人员由于是一个非正式、非固定、收入低廉、无城市户口、无城市居民待遇和社会保障的群体，他们的住房需求一直处于被漠视的状态。城市中高涨的商品房价格远远超出了他们的承受能力，而国家的经济适用房、公租房等优惠政策又只针对城市居民，这些进城务工人员被排除在住房改革制度之外，即没能在城市住房分配制度的改革中获益，也很难有机会获得经济适用房和住房公积金。只能选择住在环境比较差的企业集体宿舍或租住民房。随着一些员工逐步进入婚恋、安家、生育子女的人生阶段，各种社会矛盾更是层出不穷。

住房问题是重要的民生问题，据国家统计局城市农民工生活质量调查显示，改善住房条件是当前在外务工经商的农民工最迫切的愿望。安居才能乐业，居住问题不解决，其它问题如子女教育、社会保障、业余精神文化生活等都无从谈起。住房是城市归属感的主要来源之一，进城务工人员住房问题在很大程度上影响农民工的留城意愿。在城市拥有或租用比较固定并可以满足一定生活标准的住房，农民工才有可能摆脱“过客”心态、产生在城市长期生活的预期，进而更努力工作，从长计

议生活其他方面如带着属迁移、子女教育等，并不断学习城市文明和行为方式，最终真正融入城市。因此，可以说住房问题是城市流动人口在城市生活遇到的最基本、最严峻的问题之一。

为了解决城市中等偏低收入家庭的住房困难，改善外来务工人员的居住条件，2008年建设部、发改委、财政部、劳动和社会保障部和国土资源部五部委印发《关于改善农民工居住条件的指导意见》，意见中提出：有条件的地方，可以比照经济适用住房建设的相关优惠政策，建设符合农民工特点的住房，以农民工可承受的合理租金向农民工出租。农民工集中的开发区和工业园区，应按照集约用地的原则，集中建设农民工集体宿舍，由用工单位承租后向农民工提供或由农民工直接承租，但不得按商品住房出售或出租。2010年，根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）精神，为加快发展公共租赁住房建设，经国务院同意，国家发布关于加快发展公共租赁住房的指导意见（建保〔2010〕87号），强调各地要把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，予以重点保障，并将加大对公共租赁住房的投入，中央以适当方式给予资金补助。对公共租赁住房的建设和运营给予税收优惠，涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照经济适用住房的相关政策执行。

xx 工业园区于 2002 年 12 月 30 日由 xx 市政府批准设立，2006 年 1 月经国家发改委审核通过。按照 xx 县新调整的城市规划，园区规划面积 11.28 平方公里，其中启动区 1.38 平方公里，拓展区（梯度转移承接地） 2.226 平方公里，发展区面积 7.674 平方公里。xx 工业园区 2003 年启动建设，现已征收土地 216.67 公顷（含商业综合用地 19.13 公顷）。共利用土地 147.74 公顷，其中企业用地 120.06 公顷。共签约企业 42 户，项目协议投资 20 亿元，设计年产值 56 亿元，其中，建成投产 26 户，在建 9 户，准备启动建设 7 户。基本形成了以农副产品加工、机械电子、建材陶瓷为主的产业格局。2009 年，xx 工业园区完成工业总产值 10.11 亿元，同比增长 63.5%；销售收入 9.64 亿元，同比增长 58%；工业增加值 3.32 亿元，同比增长 88.6%；利税 9458 万元，同比增长 60.3%；完成固定资产投资 5.33 亿元，同比增长 19.5%；吸纳就业 3056 人。

为了解决进城务工人员的住房问题，保障进城务工人员的合法权益，提高和改善他们的生活质量，进一步构建和谐社会，本项目的建设迫在眉睫。

二、项目建设必要性

（一）项目建设是解决进城务工人员住房问题，实践科学发展观和促进城市和谐发展的必然要求

科学发展观的核心内容和第一要义是“以人为本”。以人为本，就是要把满足人的全面需求和促进人的全面发展作为经

经济社会发展的根本出发点和落脚点，围绕人们的生存、享受和发展的需求，提供充足的物质文化产品和服务，推动经济和社会的全面发展。然而进城务工人员在城市居住条件恶劣，基本生存权利得不到保障。由于难以获得合适住房，长期分居的家庭模式成为进城务工人员家庭的一种居住常态，留守儿童的成长环境堪忧，留守老人赡养问题日益突出。这种“妻离子散”有违人性的家庭居住模式显然与“以人为本”的发展理念背道而驰。另外，进城务工人员在城市边缘地带聚居的模式，加深了与城市社会的隔离，对流入地城市缺乏认同感和归属感，甚至处于对立状态，成为城市社会的不安定因素，农民工犯罪率居高不下。

本项目为 xx 工业园区 2011 年至 2012 年公租房建设项目，其面对的主要对象一是新入园区就业人员，二是外地务工人员，全部是为“夹心层”人群提供的保障性住房，房间里设有床铺、桌子，开通电话、有线电视、自来水，且租金较便宜，生活十分便利，以满足过度城市化阶段进城务工人员对住房的基本要求。因此，本项目建设是健全 xx 县住房保障制度，构建和谐社会的需要。

（二）本项目建设是 xx 县政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施。

保障和改善民生，是我党根本宗旨的集中体现，是邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观的核心内容，是构

建和谐社会的基础，是扩大内需、转变发展方式的持久动力。近几年来，解决低收入人群住房问题作为解决民生的头等大事来抓，xx市主城各区及地方各县努力建立市场供给与政府保障并举的“双轨制”住房体系，实现城镇住房“低端有保障、中端有市场、高端有约束”。

本项目建设xx工业园区公租房项目，首先是利国，其建设减少了因为房价虚高，导致人民无力购房和政府产生的尖锐矛盾；其次是利民，让农村进城务工人员能够通过租赁而有块安居之所，真正体现了立党为公、执政为民的思想理念。不仅有利于解决农村进城务工人员的住房困难问题，同时也能引导人民群众长期以来“重买轻租”的土地房屋的传统观念、消费观念的改变，有助于推进房地产市场走上理性的发展道路，进入良性发展的轨道。

（三）项目建设是实现当地经济可持续发展的需要

在“十二五”计划中，国家特别强调：促进国民经济当前发展的同时，还要保持国民经济的可持续发展。因此，必须把经济发展的可持续性当成一个区域经济发展的重要目标。通过本项目的建设，一方面可以有效地刺激当地建筑行业的发展，为社会创造大量的就业机会。另一方面还关注到了社会关心的民生问题，解决了进城务工人员的住房困难问题，满足“夹心层”居民的住房需求，保持了住房供求总量的基本平衡、结构的基本合理、价格的基本稳定，促进了住房建设和房地产业发

展与经济社会发展相协调，可充分发挥住房作为国民经济基础性配套设施的重要作用，实现经济的可持续发展，项目建设实现了当地经济可持续发展的需要。

第三章 项目选址与建设条件

一、项目选址

该项目建设选址位于 xxxx 工业园区，符合 xx 县建设用地规划，项目总占地面积 18000 平方米，紧邻城市道路，区域位置优越，交通便利。

二、项目建设条件

（一）自然条件

xx 地区属于属亚热带季风气候区，具有四季分明而季差大，气候温和而冷暖不均；雨量充沛而分布不均，云雾多而霜雪少，日照少而无霜期长，垂直气候明显，灾害天气频繁的特点。春季温暖多寒潮，夏季炎热多伏旱，秋季凉爽多绵雨，冬季天冷无酷寒。

年月照时数：1159.8 小时

年平均气温：17.94

年平均降雨量：1227.7mm

24 小时最大雨量：199.3mm

平均相对湿度：82%

年平均风速：0.5 米/秒

最大风速：16.7 米/秒

主导风向：主导风向为 N。

（二）水文条件

区内地下水类型可分为第四系构散岩类孔隙水及碎屑岩类孔隙裂隙水。第四系土层的孔隙潜水，主要分布于人工填土层中。经地面调查，区内未见井、泉点出露，表明其地下水较为贫乏。

项目地水文地质条件简单。

(三) 工程地质条件

1、地形地貌

项目场地地形起伏不大，现有地势经平场设计后地势平坦，高程在 449.2 m 左右。地貌上属剥蚀浅丘地貌。沟河纵坡度为 3%—8%，沟河切割深度 10m—20m。

2、地质构造

项目岩层呈单斜产出，岩层产状 $110^{\circ} < 15^{\circ}$ ，区内及邻近无断层通过。岩层中可见两组裂隙：① $47^{\circ} < 85^{\circ}$ ，面平，微张，无充填，间距 2.0m—3.0m；② $140^{\circ} < 80^{\circ}$ ，闭合—微张，面粗糙，无充填，间距 2.0m—2.5m。

3、地层岩性

项目地上覆土层主要有第四系全新统人工填土 (Q_{4}^{ml})、残坡积层 (Q_{4}^{e1+d1})；下伏基岩为侏罗系中统上沙溪庙组 ($J_{2}S$) 泥岩及砂岩。

4、不良地质现象

项目地及邻近未见滑坡、危岩崩塌、泥石流、地面塌陷及塌岸等不良地质现象分布，宜于建设。

（四）防洪、防潮、排涝设施条件

1、防洪条件

本工程设计海拔高程为 449.20m，地形起伏不大，设计高程符合防洪条件。

2、防潮条件

本工程选址能够满足防潮要求。

3、排涝条件

工程地址有 0.50—1.00m 高差，其排涝效果良好。

总之，防洪、防潮、排涝设施条件是能够满足建设需要的。

（五）地震

据《中国地震动参数区划图》GB18306-2001 和《建筑抗震设计规范》GB50011-2001 附录 A，项目地抗震设防烈度为 6 度，地震动峰值加速度为 0.05g。

（六）交通条件

本项目所在地紧邻城市道路，交通十分方便，可以节省大量运输费用。

（七）基础及配套设施条件

该项目所在区域内供水、供电以及相关配套设施完善，能够满足项目的实施以及以后的正常运营。

（八）施工条件

在 xx 工业园区实施本项目有着极其优越的施工条件。

一是施工场地环境较好，道路交通、用电、用水等基础设施和能源供应由统一规划、统筹解决；二是交通方便，施工材料、设备等可以运至现场，能节约运输费用；三是人力资源丰富，劳动力便宜，有利于降低施工工资成本；四是建筑材料来源广泛，供应充足，一些材料可就地取材。

第四章 建设规模及内容

一、确定规模的依据和原则

(一) 确定规模的依据

- 1、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》建保[2010]87号)；
- 2、《关于改善农民工居住条件的指导意见》；
- 3、《宿舍建筑设计规范》(JGJ36-2005)；
- 4、xxxx 工业园区总体规划。

(二) 确定规模的原则

- 1、项目建设符合 xx 工业园区发展规划。
- 2、符合当地经济、社会发展水平和工程有关规范、标准的要求。

二、建设规模及内容

本项目规划总用地面积 18000 m²，总建筑面积 42000 m²，其中集体宿舍建筑面积 30000 m²，砖混结构、层数 7 层、层高 3.6 米；家属宿舍 10000 m²，户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫、建筑面积 60 m² 内，占 10%；1 室 1 厅 1 厨 1 卫、建筑面积 45 m² 占 30%，1 室 1 厨 1 卫建筑面 26 m²、占 60%，建筑用作管理用房和辅助配套用 200 m²。共建设集体宿舍 842 间和家属宿舍 313 套，可安置低收入人口约 4307 人。项目主要建设内容包括：集体宿舍、家属宿舍、管理用房和辅助配套、

食堂等建安工程及土石方、场区道路绿化、电力、消防、环保、照明、给排水等其他配套设施。

第五章 工程方案

一、设计依据

- (一) 业主提供的 1: 500 地形图、及用地红线图；
- (二) 业主提供的方案设计任务书；
- (三) 《xx 市城市规划管理条例》；
- (四) 《民用建筑设计通则》 (GB 50352—2005)；
- (五) 《宿舍建筑设计规范》 (JGJ 36-2005 J 480-2005)；
- (六) 《住宅设计规范规范》 (GB 50386—2005)；
- (七) 《建筑抗震设计规范》 (GB 50011-2001)；
- (八) 《建筑结构荷载规范》 (GB50009-2001)；
- (九) 《建筑地基基础设计规范》 (GB50007-2002)；
- (十) 《建筑设计防火规范》 (GB50016-2006)；
- (十一) 《建筑灭火器配置设计规范》 (GB 50140-2005)；
- (十二) 国家和地方与本工程有关的其它现行设计规范、标准、法规和条例。

二、总平面设计

(一) 地块概述

本项目地处 xx 工业园区内重要位置，用地大致呈三角形，一面环路，区域位置优越，交通便利。项目建设用地面积 18000 平方米。现有地势经平场设计后地势平坦，高程在 449.2m 左右。

在总平面设计中主要把握以下三点：整体布局规整，具有现代风尚；与东侧用地规划建筑群在功能、交通、空间形象上协调；突出信息时代便捷、高效、互动的结构理念。XX工业园区公租房工程采用围合式布局，充分考虑“建筑—人—环境”三者之间的相互渗透，力争创造出一个安静舒适的有机居住环境。

（二）总平面布置

1、规划目标

营建优美的人文社区，在考虑社会效益，环境效益的同时提升用地的经济效益，使工程达到功能组织合理、用地配置得当、结构清晰、道路顺畅、适当配套等要求，创造出以人为本、尊重环境，舒适优美的人居空间，同时具有鲜明的地方特色和新的公租房理念。

2、总体布局符合规划、消防、人防、环保、防灾、减灾等要求。实现可持续性发展。

小区建筑利用地形合理布局，沿用地红线布置住宅、小区内按南北向布置6层住宅，建筑围合形成宜人的小区空间，小区内部视线通透，视线干扰小，富有韵律感，沿街立面简洁、美观、现代。一层设计为餐厅，结合小区入口合理布局，由此构成以下几个特点：

（1）总图完整，点、线、面结合，一气呵成；小区环境景观与预留公共绿地有机联系，丰富了城市空间。

(2) 小区内交通自呈体系，在小区车道沿外围环形布置，使区内人车分流，内部为应急消防车道，人行在内，车行在外，互不干扰；

(3) 小区住宅所有住户都朝向良好，自成一体的景观体系及合理的布局，使得每户都有良好的景观效果。

(4) 建筑之间间距大，结合建筑平面，减少视线干扰。

(三) 竖向设计

竖向设计主要依据地块周边城市道路标高和地形现状标高进行设计。现有场地经平场设计后地势平坦。建筑室内设计标高均略高于场地标高，尽量减少了填方挖方，建筑正负零标高高于城市道路、地形标高 0.3—0.9 米。

场地雨水由西向东南、由西向西北汇集，经收集后排入区内雨水口，再排入城市排水管网。

(四) 交通组织和道路系统设计

交通组织结合周边城市道路，尽量做到人车分流，简洁流畅，安全高效。

设计结合周边城市道路共设置了 2 个出入口，出入口的位置均满足规划对距离道路交叉口规定的要求。东面睢滩河一侧的出入口为小区的次要出入口，主要供小区业主车行及消防进出使用，西面的主要出入口为主要人行出入口，同时供小区发生火灾时的消防车行使用；小区内的主要道路呈环形布置，宽度 4 米，转弯半径 9.0 米，方便汽车使用的同时，

也满足消防车的通行需要。

（五）绿化设计

区内的绿化在有限的空间内精心布置，点、线、面结合，同时注重高低搭配。绿地主要集中在中庭、主、次出入口和北面宅间公共区域，该部分主要以草坪、灌木、花卉为主，局部点缀观赏性较强的乔木。区内主要道路周边布置密植乔木，尽量减少汽车噪声的影响；临街沿道路布置行道树及灌木，高低结合，形成绿化屏障，尽量避免车辆对居住的影响。

（六）总图主要技术经济指标

序号	指标名称	指标	单位	备注
一	建设目标与规模			
1	规划用地面积	18000	m ²	27.02 亩
2	建设用地面积	5723	m ²	8.59 亩
3	总建筑面积	42000	m ²	
其中	集体宿舍建筑面积	30000	m ²	
	家属宿舍建筑面积	10000	m ²	
	食堂建筑面积	2000	m ²	
4	建筑密度	23.6	%	≤40%

5	容积率	2.33		≤3
6	绿地率	25.6	%	
7	总户数	1155	间	
8	居住人数	4307	人	

三、建筑设计

(一) 设计原则

1、“以适用、经济、安全、卫生、环保”为设计宗旨，结合当地的人文自然条件及场地的自然环境，根据各建筑单体的使用要求和空间特点，合理确定建筑的结构形式及使用材料，满足消防安全及生产安全的各种不同要求，追求建筑适用空间的自然通风、自然采光及自然视野的各种非人工效果，构建舒适的建筑内部与外部环境，创造出与自然环境相协调的、有现代感及空间感、有丰富文化内涵的建筑单体及建筑群体。

2、平面设计做到功能分区完善、合理、充分体现“以人为本、尊重自然、人文环保”的设计思想。

3、立面设计力求风格创新、独特，同时体现地方传统、xx 传统。

(二) 建筑平面设计

1、根据总体布置，结合场地特点，充分利用地形地貌，满足各单体建筑的使用功能，确定建筑物的平面布局、层数与高度。

2、平面设计中合理组织套内功能空间，做到动静分区，洁污分区。各功能空间均具有适宜的尺度，避免了房间形态上的比例失调。室内交通组织短捷，不穿行主要功能空间，符合人的生活行为规律。

（三）立面设计

立面设计力求和区内整体立面相吻合，通过立面线条组合及屋顶局部造型，体现出美观，简洁、大方，做到整体和谐，营造一个优美的居住环境，体现建筑的层次感和现代感，整个建筑风格以明快清新为主。

（四）剖面设计

剖面设计根据使用功能、建筑造型、结构尺度、并结合地形高差综合考虑。设计为底框结构，一层设计为餐厅，其余六层均为宿舍，食堂层高 4.5 米，宿舍层高 3.6 米，建筑总高 26.25 米。

四、结构设计

（一）结构概述

在本次设计中，按国家现行的有关结构设计规范，本着安全经济的设计原则，在满足规范的前提下，尽量兼顾使用功能要求，精心设计，力求做到安全可靠，经济合理。

根据现行有关设计规范，本工程建筑结构安全等级为二级，结构设计基准期及合理使用年限为 50 年。

（二）设计依据

本工程采用的主要标准及有关法规、资料
建筑专业提供的建筑平、立、剖面图；
《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）；
《建筑结构荷载规范》（GB50009-2001）；
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2001）；
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2002）；
《砌体结构设计规范》（GB50003-2001）；
《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2002）。

（三）设计荷载

(1) 风荷载：基本风压取 0.4KN/m^2

(2) 楼面使用荷载标准值

住 宅： 2.0KN/m^2

阳 台： 2.5KN/m^2

楼 梯： 3.5KN/m^2

卫 生 间： 2.5KN/m^2

屋 面： 2.0KN/m^2

（四）结构设计

(1) 基础设计：工程地质勘察正在进行中待《岩土工程勘察报告》正式出来后，再决定其基础型式。

(2) 上部结构：采用底框结构

(3) 结构材料：强度等级：梁，柱，板 C20

钢材、钢筋：图中“ ϕ 、 Φ ”分别表示热轧 HPB235、HRB335

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/487164031150006150>