

国家检察官学院湖南分院维修改造项目



湖南省建筑设计院集团股份有限公司
HUNAN ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE GROUP CO.,LTD.

目 录

第 1 章 概述.....	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 建设单位.....	1
第 2 章 项目建设方案.....	2
2.2 建设管理方案.....	6
第 3 章 项目投资估算.....	6
3.1 编制依据.....	6
3.2 编制范围.....	7
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措.....	7
第 4 章 附图.....	10

第 1 章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

国家检察官学院湖南分院维修改造项目

1.1.2 拟建地点

长沙市芙蓉区东二环一段 1050 号

1.1.3 项目建设性质

维修改造

1.1.4 建设规模与内容

为科学合理使用荷花园大厦，满足办案和培训等功能用房需求，并发挥国有资产的最大效能，结合实际，对荷花园大厦进行改造。

具体建设内容包括：荷花园大厦总面积 23673.01 m²，用于检察官培训、教学、会议及食宿。

1.1.5 建设工期

根据项目实际情况及建设单位的要求，拟建工程项目建设周期为 12 个月。

1.1.6 投资规模和资金来源

项目总投资为 6233.37 万元。其中工程费用 4966.76 万元，工程建设其他费用 411.70 万元，家具及设备购置 854.91 万元。

项目建设资金来源为引入社会资本投资。

1.2 建设单位

建设单位名称：湖南省人民检察院。

第 2 章 项目建设方案

2.1.1.1改造范围

对现有荷花园大厦（西楼）进行安全鉴定，荷花园大厦（西楼）为高层建筑，地上 20 层，地下 2 层，建筑高度 76.05 米，钢筋混凝土框架结构。原建筑功能为湖南省纪委监委培训中心，对使用功能变化或破损区域进行结构整改或加固；对原荷花园大厦（西楼）的地下室及地上 1~20 层装修改造，其中负一层层高 5.5 米，负二层层高 5 米，1 层层高为 5.4 米，2、3 层层高为 4.8 米，4 层层高为 4.8 米，5~19 层层高为 3.3 米，20 层层高为 3.6 米；地上总面积 20732.52 m²，地下总面积 2940.49 m²，用于检察官学院培训用房的教学、会议及食宿。并对周边室外进行修缮，面积 1331.55 m²。

2.1.1.2改造内容

根据实际使用需求，做出如下改造：

1. 室内改造

负二层平面主要功能房间为：洗衣机房、空调机房、水泵房等设备用房；改造后进行室内装饰装修。

负一层平面主要功能房间为：配电房、空调机房、车库等；改造后进行室内装饰装修。

一层改造前平面主要功能房间为：快餐厅、厨房、咖啡吧、办公用房及商业等；改造后在入口大堂处增设服务总台，入口处左侧原快餐厅修改为员工餐厅，取消原商业部分增设桌椅休闲区域，方便进入大楼人员休憩等待。

二层改造前平面主要功能房间为：宴会厅、厨房、包厢等；改造后将原宴会厅区域修改为食堂区域。

三层改造前平面主要功能房间为：KTV 包厢、休闲娱乐房间、舞台及舞池等；改造后拆除现有舞厅和 KTV 包厢，原舞池、舞台范围调整为学员餐厅（约 260 人），原包厢调整空间大小，增设大包厢，继续保留原 10 个餐饮包厢，用于培训学员和

教职工就餐。

四层改造前平面主要功能房间为：多功能厅、办公用房、西餐厅、厨房及备餐等；改造后原多功能厅调整为多功能会议室（约 220 人），取消原西餐厅及备餐用房调整为行政用房及会议室，增设卫生间区域。

五层改造前平面主要功能房间为：客房、会议室、库房等；改造后将原有客房合并调整，改造为 4 间可容纳 33 人的普通教室及 2 间可容纳 50 人的电教室，并增设学员休息区、教师休息室、公共卫生间区域。

六~十八层改造前平面主要功能为：宾馆客房等辅助房间；改造后细化房间功能布置包括单人间（11 间）、双人间（6 间）、套间（1 间）、会议室（1 间）以供学员使用。

十九层改造前平面主要功能为：宾馆客房等辅助房间；改造后细化房间功能布置包括单人间（3 间）、双人间（8 间）、套间（4 间）、会议室（1 间）以供学院专家和工作人员使用。

二十层改造前平面主要功能为：办公、茶座、包厢等；改造后调整平面功能房间，其中包括健身房、乒乓球室、台球室、文化展览室、阅览室、活动大厅等，以满足学员平时活动锻炼使用。

2. 室外改造

荷花园大厦室外改造的面积为 1331.55 m²，对周边环境予以修缮。

2.1.1.3 装饰做法表

房间名称	地面	踢脚/墙裙	墙面	顶棚
走道	地毯地面		装饰板/涂料	石膏板吊顶
卫生间	防滑面砖(300*300)		面砖	铝板吊顶,吊顶高度 2.6m
管理用房	面砖(600*600)	面砖	无机涂料	石膏板吊顶
住宿用房	地毯地面		装饰板/涂料	石膏板吊顶

设备用房	防滑面砖(600*600)	面砖	石粉类涂料	石粉类涂料
电梯厅	防滑面砖		面砖	石膏板吊顶
地下车库	环氧地坪		无机涂料	无机涂料

2.1.2 结构设计说明

2.1.2.1 工程概况

本次改造的对象为荷花园大厦（西楼），因原建筑建成时间较长，内部的设施设备已无法满足当前检察官学院培训的需求，现根据实际使用需求做出改造。荷花园大厦（西楼）为框架剪力墙结构，基础形式为筏板基础。

2.1.3 给排水设计说明

2.1.3.1 设计范围

本工程设计范围为室内外给排水系统及消防灭火系统。

2.1.3.2 给水系统

（1）水源

以市政自来水为水源，现状从周边市政管道上引入一路 DN200 的给水管道进入项目成环，供项目内生活、消防用水。

2.1.4 暖通设计

2.1.4.1 设计范围

- 1、集中空调系统设计
- 2、机械通风系统设计
- 3、防排烟系统设计

2.1.4.2 管材

空调风管采用镀锌钢板制作，排风、排烟管采用镀锌钢板制作，厨房排油烟风管采用 304 不锈钢板制作，钢板厚度不小于 1.2mm。

2.1.5 电气设计

2.1.5.1 设计范围

- (1) 动力配电系统、照明配电系统。
- (2) 接地系统及安全措施。
- (3) 火灾报警、消防联动控制系统。

2.1.5.2 负荷估算及供电电源

1、本项目为一类高层，功能为四星级酒店，采用一级负荷供电。

(1) 一级负荷：

防烟排烟设施、消防水泵、应急照明、消防电梯等消防负荷；走道照明、排污泵；主要业务和计算机系统用电、客梯用电、电子信息机房用电。

(2) 二级负荷：

主要通道及楼梯间照明用电、宴会厅、餐厅、厨房、康乐设施用房、门厅及高级客房。

(3) 三级负荷：

除上所述之外的其他动力及照明用电。

2.1.6 弱电智能化设计

2.1.6.1 设计范围

本工程的智能化系统包括荷花园大厦的综合布线、网络系统、安防监控系统、门禁系统、停车场管理系统、广播系统、机房工程、会议系统。

2.1.6.2 设计内容

1、综合布线系统（语音、数据）

设计采用全光网解决方案，光纤到桌面的星型拓扑结构，支持各种形式的网络应用。分为工作网、互联网、电话、智能网四个部分，其中内网、工作网、互联网采用面板式 ONU 部署方案，光纤连接至桌面，电话采用大对数方案设计，智能网采用传统六类线部署方式。

2、计算机网络系统

计算机网络系统分工作网、互联网、智能网三套网络部署。三套网络物理隔离，其中工作网、互联网采用全光 PON 网络架构。工作网和互联网接至东楼弱电机房内，本次仅设计接入层 ONU 设备。智能网采用数通网络形式，按接入层、核心层双层架构部署，按单核心设计。

3、安防监控系统

在公共走道、食堂、对外出入口处设置视频监控摄像机，视频存储不小于 90 天。

在安防监控室内配置 3*4 液晶拼接显示墙，用于视频监控画面集中展示。

4、门禁系统

在对外出入口及重要房间内设置门禁设备，可提供指纹、人脸、刷卡三种方式识读方式，门禁授权分区域管理。

5、停车场管理系统

在车辆出入口设置一套停车场管理系统，采用车牌识别的方式，管理主机设置在安防监控室/消防控制室。

2.2 建设管理方案

2.2.1 进度计划

2.2.1.1 建设工期

根据项目实际情况及建设单位的要求，拟建工程项目建设周期为 12 个月。

第 3 章 项目投资估算

3.1 编制依据

(1) 国家、省、市政策文件及相关规定

(2) 类似工程技术经济指标及概算资料;

(3) 工程建设其他费用费率和文件(详见投资估算汇总表备注栏);

(4) 湖南省人民政府、长沙市人民政府以及省市土地管理部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等;

3.2 编制范围

本次估算的编制范围同改造范围,主要包括以下部分:

改造具体建设内容包括:荷花园大厦地上总面积 20732.52 m²,地下总面积 2940.49 m²,用于检察官学院培训用房的教学、会议及食宿。改造内容为局部拆改、装饰装修,安装工程等内容。

各项费用说明如下:

工程费用:主要包括建筑工程、装饰工程、给排水工程、暖通工程、消防工程、弱电智能化工程等费用。

工程建设其他费用:参照相关文件规定计算,并综合考虑市场因素计取。

预备费:社会资本投资,暂不考虑预备费。

3.3 投资估算

项目总投资为 6233.37 万元。其中工程费用 4966.76 万元,工程建设其他费用 411.70 万元,家具及设备购置 854.91 万元。

3.4 资金筹措

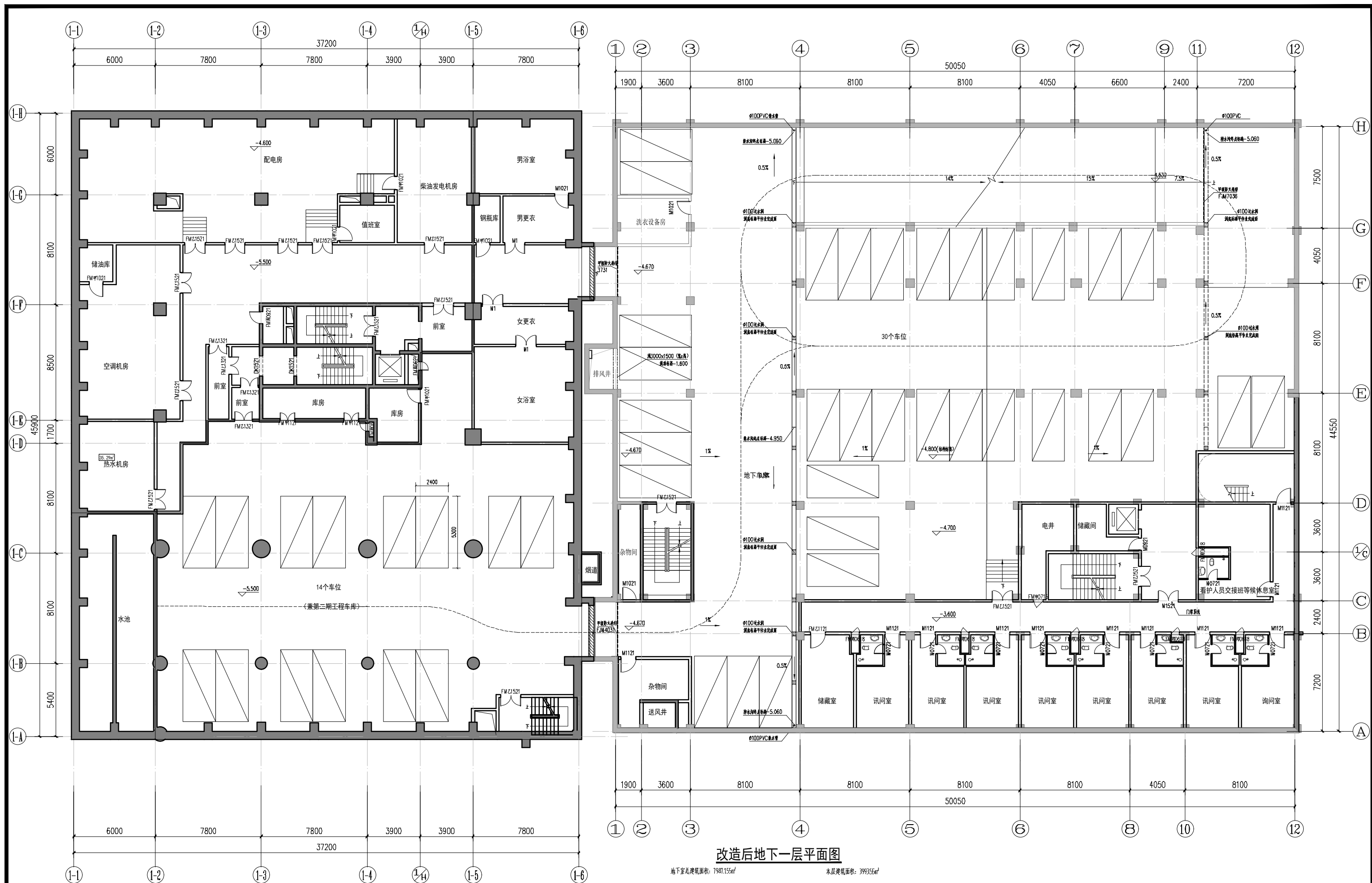
资金筹措:引入社会资本投资。

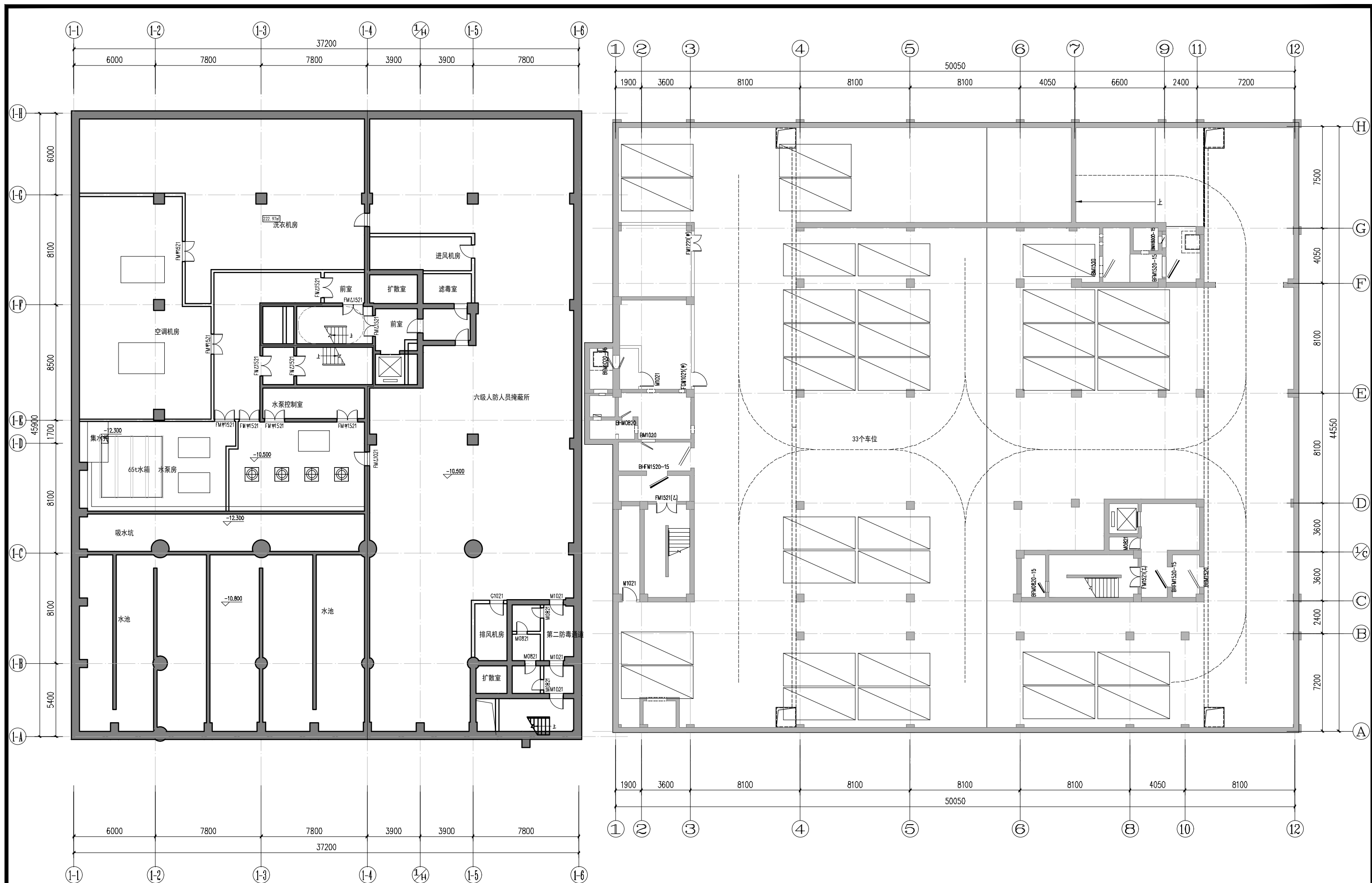
总 估 算 表											
工程名称：											
序号	工程项目或费用名称	估算价值（万元）					主要技术经济指标（元）			总投资比例(%)	备注
		建 筑工程费	设 备购置费	安 装工程费	其他费用	合 计	单位	数 量	单位价值		
一	工程费用	2452.86	1262.82	1251.08	0.00	4966.76	m²	28713.62	1729.76	79.68%	
(一)	主体工程	2396.93	1262.82	1223.11	0.00	4882.86	m²	20732.52	2355.17		
1	地上部分	2117.59	789.54	1007.60	0.00	3914.73	m²	20732.52	1888.21		
1.1	拆除工程	207.33				207.33	m²	20732.52	100.00		拆除清理、含垃圾外运
1.2	建筑工程	207.33				207.33	m²	20732.52	100.00		
1.3	装饰工程	1658.60				1658.60	m²	20732.52	800.00		
1.4	外立面工程	44.33				44.33	m²	8865.00	50.00		真石漆修补
1.5	给排水工程		55.98	130.61		186.59	m²	20732.52	90.00		
1.6	电气工程		111.96	261.23		373.19	m²	20732.52	180.00		
1.7	暖通工程		149.27	348.31		497.58	m²	20732.52	240.00		管道、风机盘管、新风等
1.8	消防工程		74.64	174.15		248.79	m²	20732.52	120.00		
1.9	弱电工程		217.69	93.30		310.99	m²	20732.52	150.00		
1.10	电梯工程		180.00			180.00	台	6.00	300000.00		
2	地下部分（主要设备）	279.34	473.28	215.51	0.00	968.13	m²	7981.10	1213.03		设备需满足荷花园大厦的需求
2.1	装饰工程	279.34				279.34	m²	7981.10	350.00		
2.2	电气工程		82.44	39.91		122.35	m²	7981.10	153.30		开关柜、变压器、能耗监测等
2.3	暖通工程		204.62	39.91		244.53	m²	7981.10	306.39		两台制热量为1400kW的氮预混冷凝真空热水锅炉，两台制冷量为1388kW的螺杆式制冷机及冷却塔。
2.4	给排水工程		66.50	39.91		106.41	m²	7981.10	133.33		加压泵、循环泵、水箱等
2.5	消防工程		47.89	47.89		95.78	m²	7981.10	120.00		应急照明、火灾报警、消防喷淋等
2.6	弱电工程		71.83	47.89		119.72	m²	7981.10	150.00		
(二)	室外工程	55.93	0.00	27.97	0.00	83.90	m²	1331.55	630.09		
1	室外绿化工程	15.98				15.98	m²	532.62	300.00		

2	室外铺装及道路	39.95				39.95	m²	798.93	500.00		
3	室外给排水			7.99		7.99	m²	1331.55	60.00		
4	室外电气			6.66		6.66	m²	1331.55	50.00		
5	室外标识标牌及其他			13.32		13.32	m²	1331.55	100.00		
二	工程建设其他费用	0.00	0.00	0.00	411.70	411.70	m²	28713.62	143.38	6.60%	
1	建设单位管理费				94.80	94.80					财建[2016]504 号
2	工程建设监理费				95.42	95.42					参湘监协〔2016〕2 号文
3	项目前期工作咨询费				13.68	13.68					计价格[1999]1283 号文
4	环境影响咨询服务费				3.65	3.65					参计价格[2002]125 号文
5	设计费				97.74	97.74					参计价格[2002]10 号文
6	测绘测量及检测				19.55	19.55					设计费*0.2
7	结算审查费				15.34	15.34					参湘建价协〔2016〕25 号
8	概算审查费				0.00	0.00					政府支付
9	清单计价编制费				10.72	10.72					参湘建价协〔2016〕25 号
10	工程保险费				14.90	14.90					一×0.3%
11	劳动安全卫生评审费				4.97	4.97					一×0.1%
12	质量检测费				24.83	24.83					湘建价[2020]57 号
13	建设工程交易服务费				1.20	1.20					湘发改价费〔2019〕363 号
14	场地准备及单位临时设施费				14.90	14.90					一×0.3%
15	招投标代理服务费				0.00	0.00					中标单位支付
三	预备费				0.00	0.00	m²	28713.62	0.00	0.00%	
四	家具设备购置				854.91	854.91	m²	20732.52	400.00		
1	酒店家具设备				704.91	704.91	m²	20732.52	340.00		
2	电教室设备				50.00	50.00	m²	20732.52			
3	健身及阅览室设备				100.00	100.00	m²	20732.52			
五	建设项目总投资	2452.86	1262.82	1251.08	1266.61	6233.37	m²	28713.62	2170.88	100.00%	

第 4 章 附图

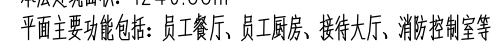
附图 1 改造后平面图

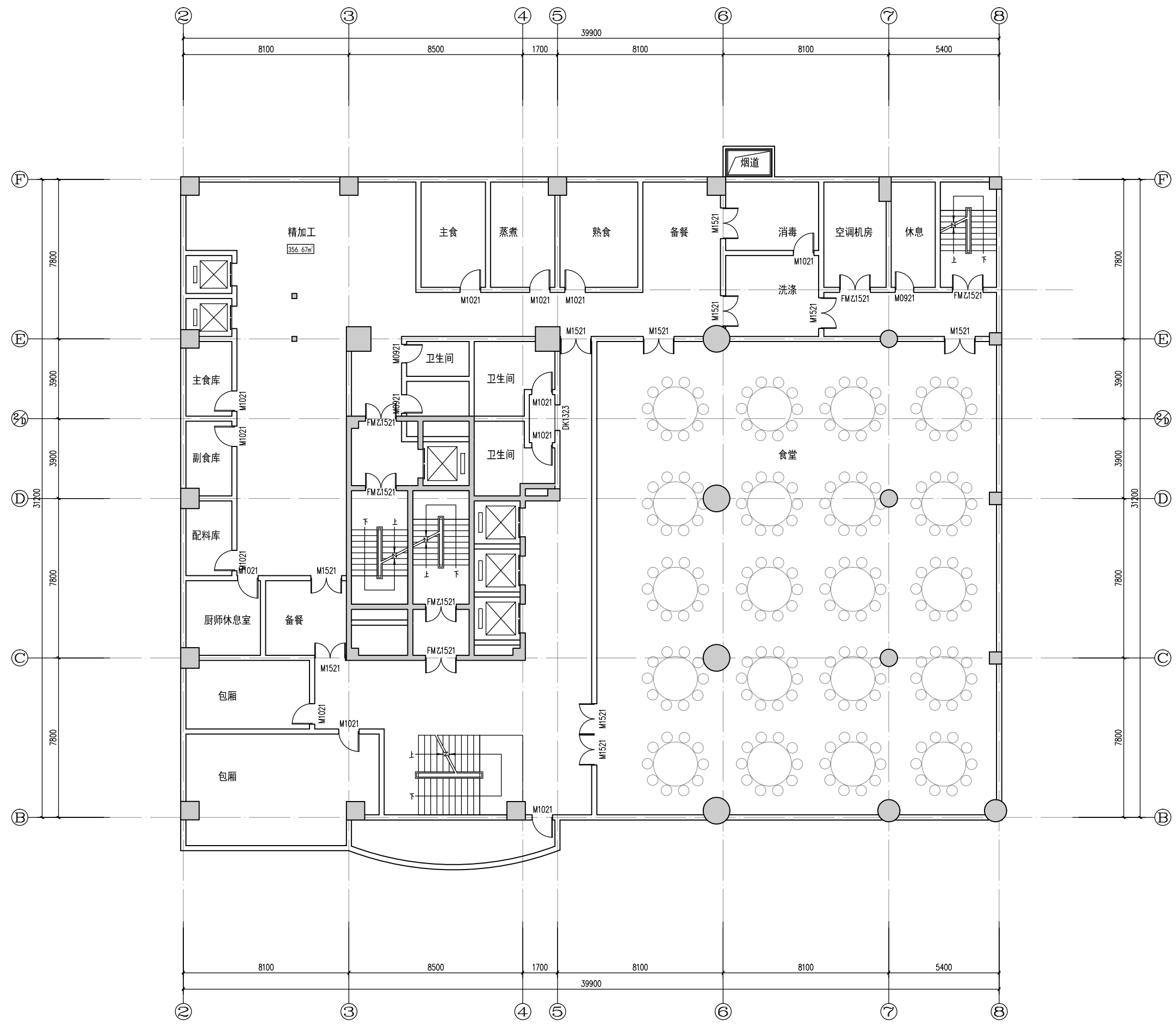




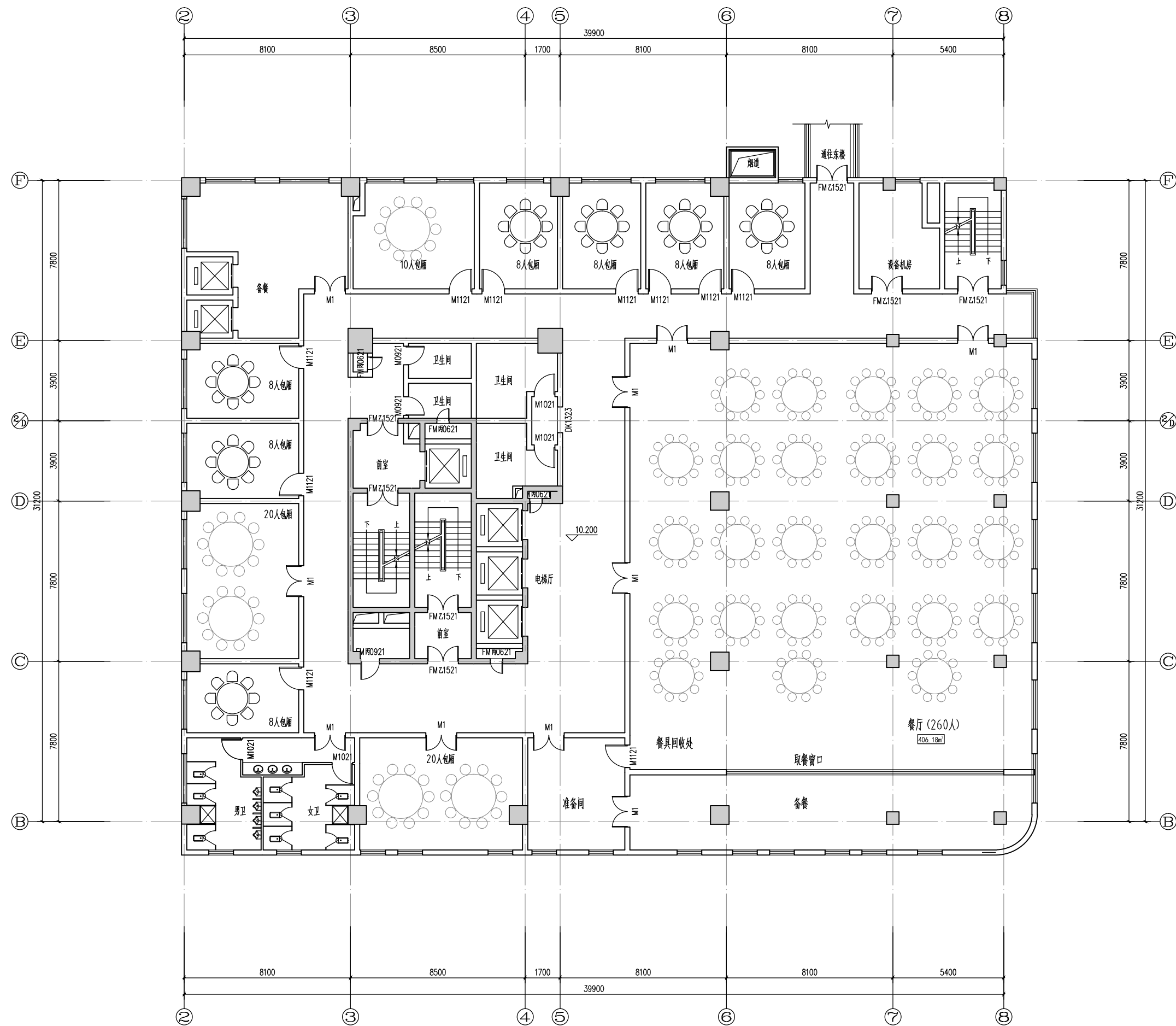
改造后地下二层平面图

本层建筑面积: 3993.55m²





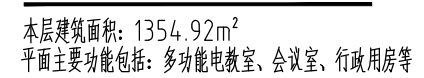
主楼改造后二层平面图

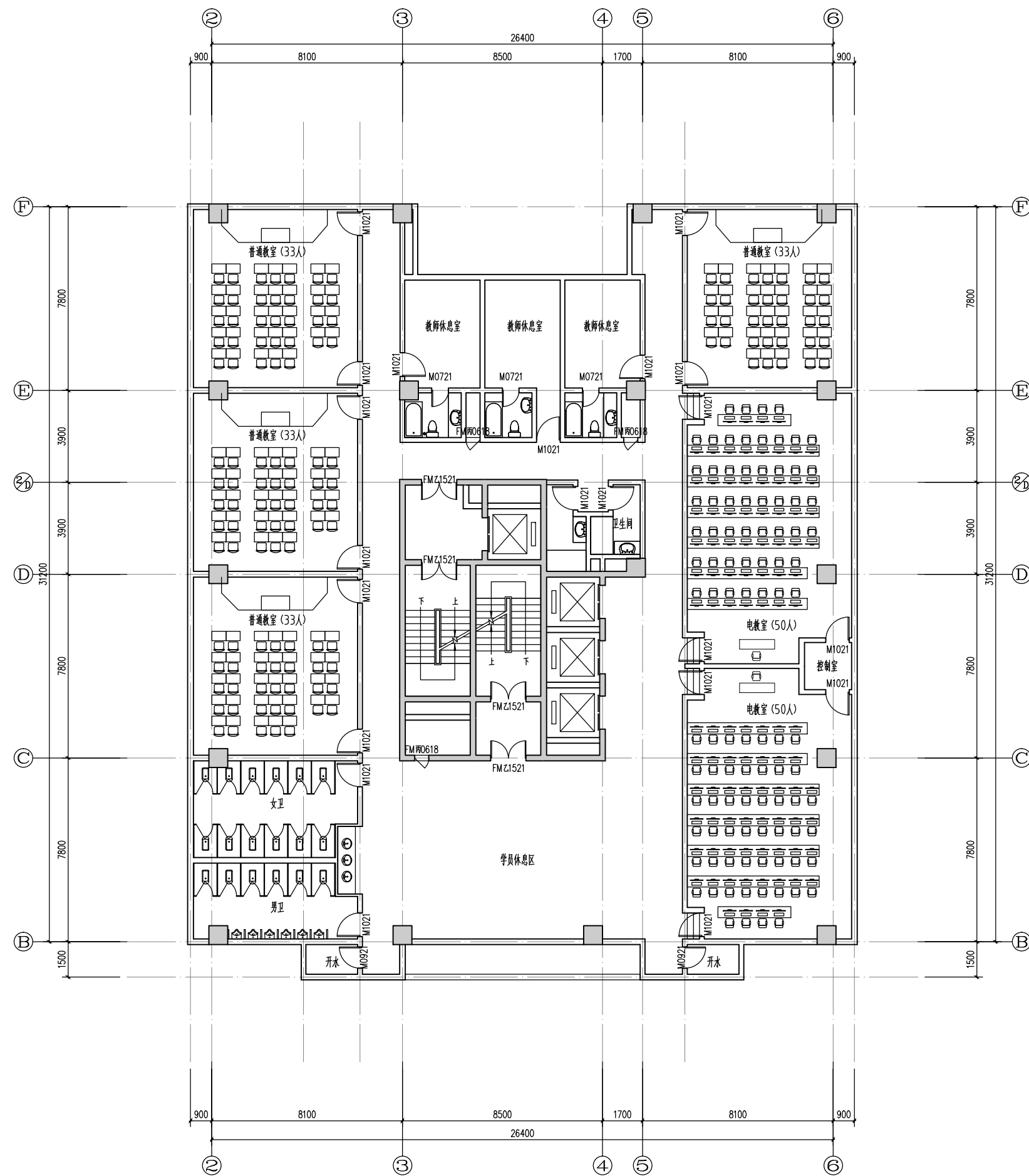


主楼改造后三层平面图

本层建筑面积: 1354.92m²

平面主要功能包括: 学员餐厅、包厢等

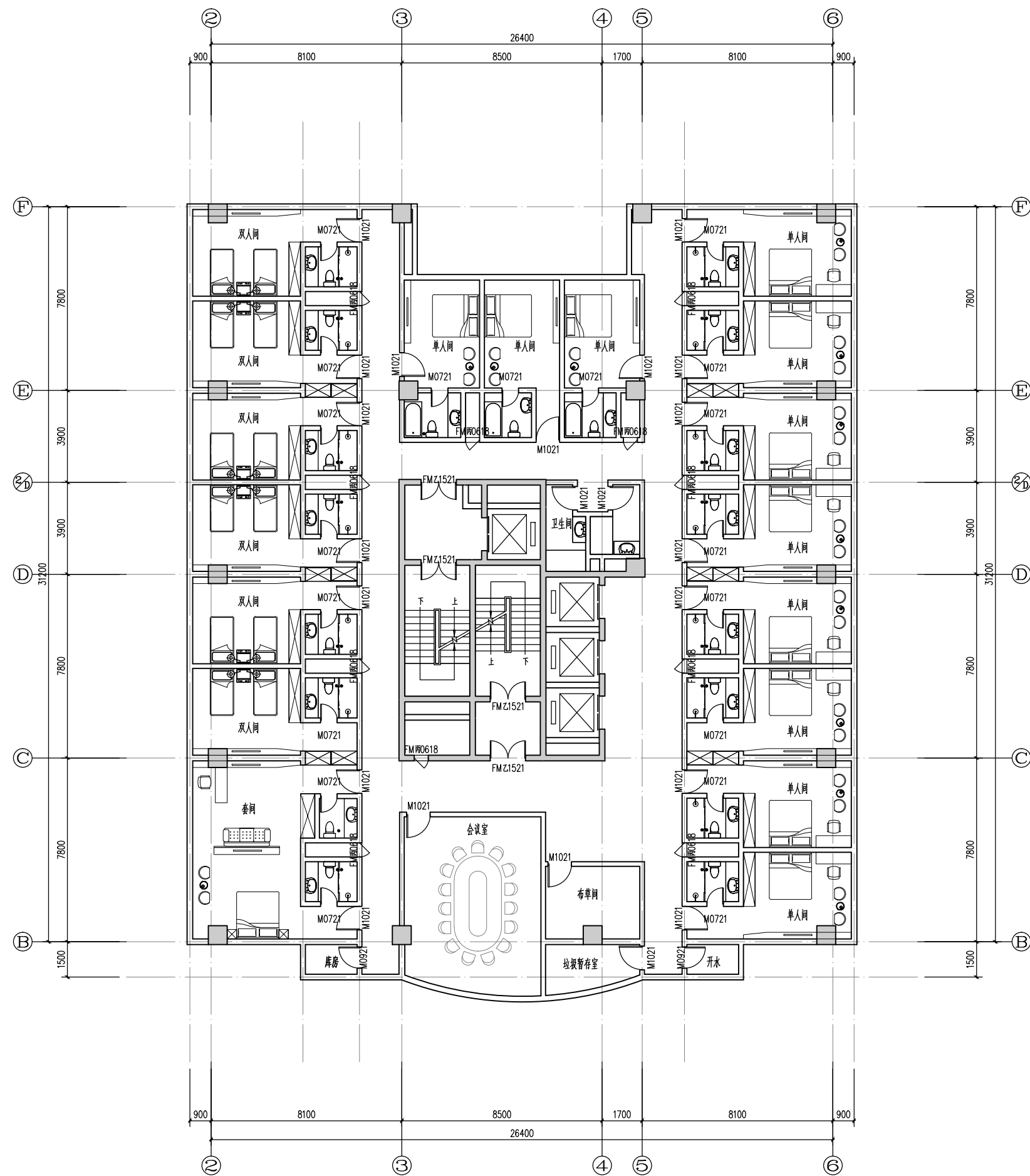




主楼改造后五层平面图

本层建筑面积: 886.86m²

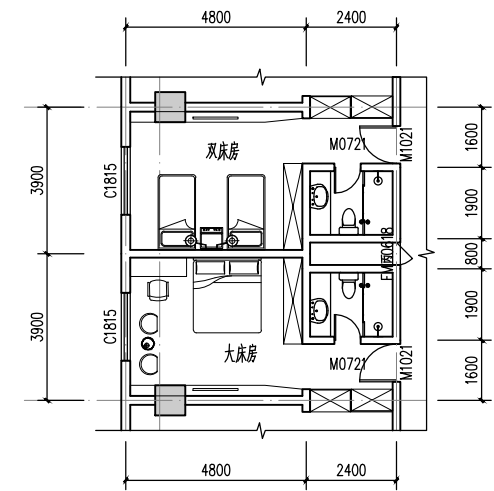
平面主要功能包括: 普通教室 (33人)、普通教室 (54人)、教学管理用房等



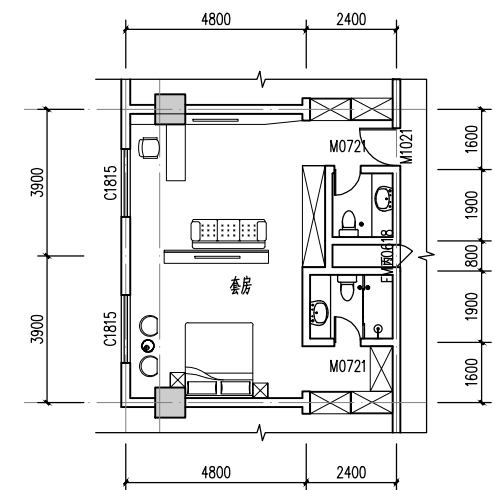
主楼改造后六~十八层平面图

本层建筑面积: 886.86m²

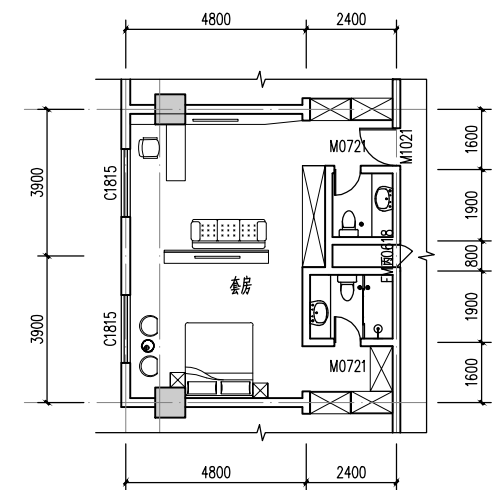
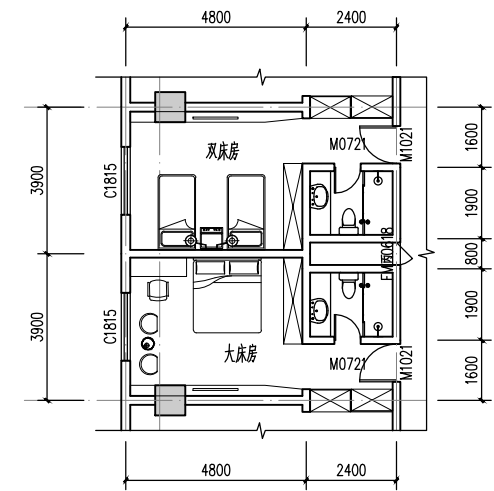
平面主要功能包括: 套间 (1间)、双人间 (6间)、单人间 (11间)、会议室等

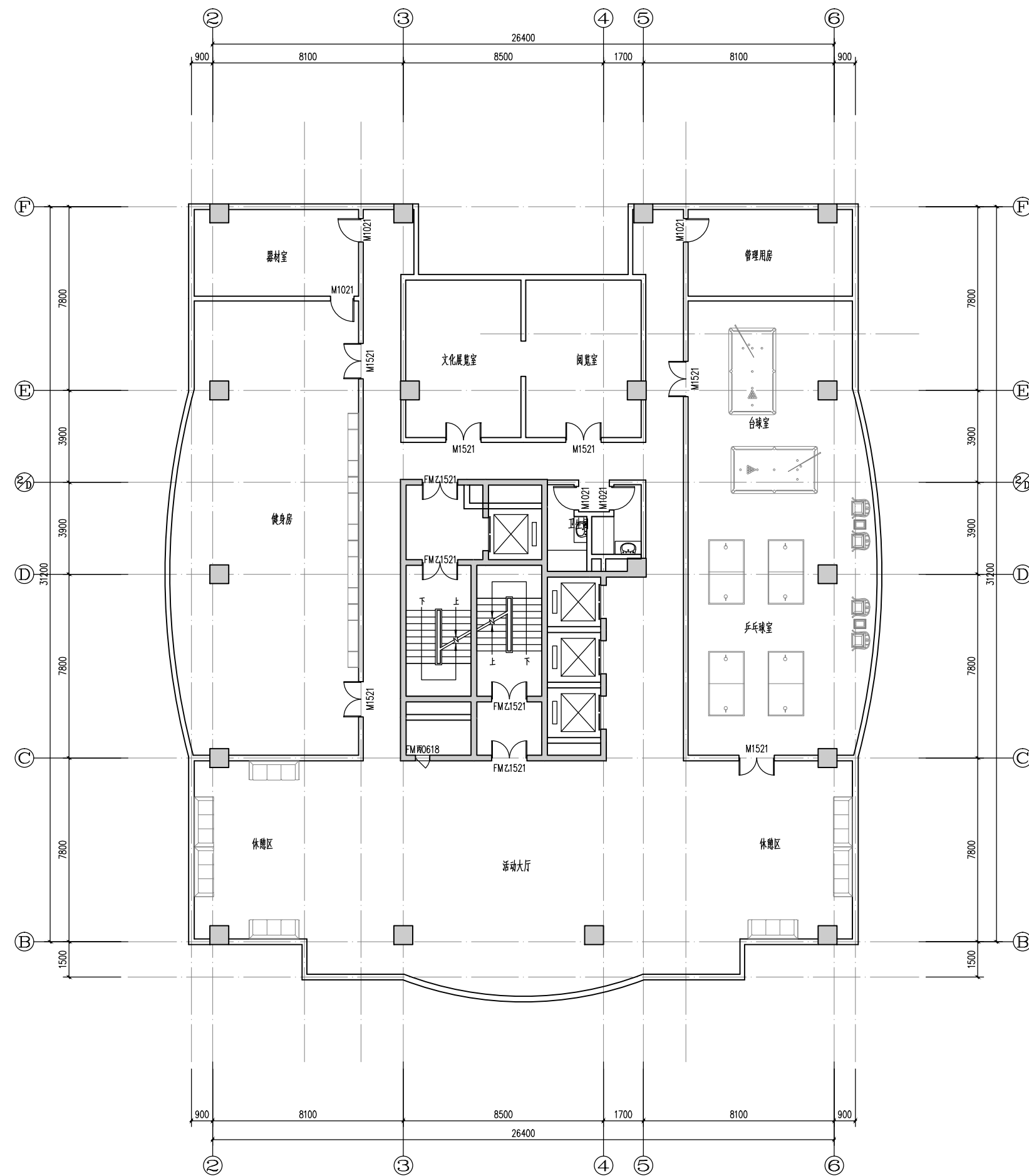


客房放大平面图一



客房放大平面图二





主楼改造后二十层平面图

本层建筑面积: 906.13m²

平面主要功能包括: 活动大厅、健身房、文化展览室、乒乓球室等