|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 1 | **一、项目概况**  省人大办公厅机关院落设施设备维修项目。建筑规模：地上18层，地下2层，建筑高度83.70米，总建筑面积35139.96平方米。其中主楼及裙房建筑面积为34479.24平方米，附属楼（南）建筑面积为330.36平方米、附属楼（北）建筑面积为330.36平方米。  本次维修内容包括办公会议楼主楼、裙房、附属楼(南)、附属楼(北)的内部维修以及室外工程及管线维修等。  **二、现状情况**  **1、建筑装饰现状**  （1）现状104接待室、303会议室因管道长期漏水，出现吊顶变形，墙面发霉，地毯、家具泡水等问题，需要进行维修及更换。  （2）6~18层吊顶、墙面由于使用时间以及空调管道漏水的原因，吊顶及墙体污渍较多，吊顶变形，公区部分窗套损坏，故需要对6~18层室内墙面、吊顶等进行翻新，同时需更换公共区域的156个窗套；  （3）1~18层楼梯间、前室、合用前室墙面及顶棚损坏，合用前室电梯为木门套，存在不同程度的破损及开裂。估需对1~18层楼梯间、前室、合用前室墙面及顶棚进行维修，更换12个合用前室电梯厅的门套。  **2、电气现状**  （1）高低压配电设施现状  1）现有变压器平时运行负载率在90%以上，基本处于满负荷运行。  2）原有高压配电柜中一台高压断路器损坏，已无备用开关可用。  3）高低压配电室气体灭火钢瓶已过期拆除，气体灭火控制系统损坏。  （2）消防控制室现状  现状消防控制室设置在地上二层，现状位置不符合要求。  （3）火灾报警系统现状  1）办公会议楼火灾报警系统主机设备故障信号多，无法修复，现场设备（如感烟探测器、声光报警器、手报按钮、消防广播等）部分损坏，消防水泵无法联动启动。  2）消防水池、屋面消防水箱以及消防控制室均未设置液位显示装置。  （4）照明灯具的现状  1）全楼公区及办公室内灯具均采用荧光灯具，使用年限长，故障率高，每年的维修费用很高。  2）吊顶内管线完好，本次不更换吊顶内和墙面内的照明管线，吊顶上仅配合吊顶更换，更换照明灯具，其余设备均重新复位安装。  （5）变频生活水泵工程现状  现状生活供水设施老旧，原有供电电缆已不能满足本次维修的用电容量要求，需重新配置更换供电电缆。  （6）冷却塔工程现状  冷却塔原有供电电缆已不能满足本次维修的用电容量要求，需重新配置更换供电电缆。  **3、给排水现状**  （1）主楼现状给水管道的减压阀设置在主立管上，且已损坏  （2）现状生活供水设施老旧，且无生活水箱及消毒设施，存在供水安全问题，更换两套生活供水设施，并增加消毒设施及生活水箱。  **4、供暖通风与空气调节现状**  （1）前室加压送风口控制阀件老化，地下室三台空调设备已损坏；  （2）本工程楼宇内部现有空调管道锈蚀严重，管网年久失修，老化漏水，管道各分路未设置独立阀门，多次出现漏水现象；  （3）屋面冷却塔内部填料老化，冷却塔风机轴及轴承座磨损严重，冷却塔外罩锈蚀严重，叶轮骨架锈蚀，风扇摆动剧烈，噪声大。  **5、项目消防现状**  （1）消防水泵房内所有减压阀组均已损坏，消防泵控制柜配件损坏，压力开关，流量开关、实时报警阀以及三台集水坑排水泵均已老化，无法工作；  （2）高低压配电室内气体灭火系统缺失；  （3）各层水流指示器损坏无法正常工作；  （4）楼内部分消火栓内配装置已到使用年限；  （5）楼内部分喷淋头堵塞老化；  （6）消防控制室内的控制柜、烟感、线路等均已损坏，无法进行消防联动。  （7）两台排烟风机已损坏；  （8）前室内加压送风口控制阀门损坏；  （9）18楼高位水箱部分管道破损、流量开关及稳压装置损坏；  （10）高位水箱及消防水池内无液位显示器。  **6、附属楼（南）和附属楼（北）现状**  （1）附属楼内给排水管道损坏严重；  （2）附属楼（南）、附属楼（北）内部管线均老化严重；  （3）附属楼（南）、附属楼（北）内现状空调均已损坏；  （4）附属楼（南）、附属楼（北）内部由于年久失修，内部墙、地、顶均损坏严重。  **7、室外工程现状**  室外工程包括室外绿化工程、天然气工程、停车场工程及在地下车库的两个出口安装智能道闸系统。   1. 室外停车场地面现状凹凸不平，有地面破损和积水问题等； 2. 综合楼用气位置发生调整，需要改变天然气管道位置；   （3）室外给水管道锈蚀严重；  （4）室外供暖管道锈蚀严重；  **8、综合服务楼供电现状**  （1）综合服务楼改造前，380V低压电源均引自办公会议楼地下变电所，综合服务楼用电功率大幅增加，从办公会议楼变电所引接低压电源已不能满足综合服务楼的用电需求。  （2）综合服务楼消防系统外线现状  综合服务楼改造前未设火灾报警系统，综合服务楼的维修改造时增加电气消防系统，包括火灾报警与消防联动系统、消防应急照明系统、防火门监控系统、电气火灾监控系统及消防设备电源监控系统。原有办公会议楼消防控制室与现有报警主机不能兼容。  **三、维修内容**  **1、室内工程**  1.1建筑专业  （1）维修104接待室；  （2）消防控制室移至111房间；  （3）维修303会议室；  （4）1~18层楼梯间、前室、合用前室墙面及顶棚进行维修，更换合用前室电梯厅的门套；  （5）6~18层公区及办公室内的墙面、顶棚进行维修，更换公区的窗套；  （6）附属楼（南）、附属楼（北）内部整体进行维修，并更换洁具等设施。  1.2给排水专业  （1）对全楼给排水设备、设施进行整体检测；  （2）完善高低压配电室内的消防系统；  （3）维修更换消防水泵房内各种损坏的设备设施，完善生活供水系统；  （4）更换整楼内的消火栓部分损坏过期的内配装置；  （5）更换堵塞老化的喷淋头；  （6）在屋面消防水箱间增设一套自喷增压稳压设备；  （7）更换附属楼（南）、附属楼（北）卫生间的卫生器具及给排水管道。  1.3、电气专业  （1）对全楼电气设备、设施进行整体检测；  （2）变电所增加1台630KVA的变压器及5台低压柜（包括：低压进线柜1台，低压补偿柜1台及低压出线柜3台）并完善内部气体灭火设置的电气工程；  （3）配合生活水泵和冷却塔的更换，重新敷设供电电缆；  （4）更换303会议室、104接待室内部的照明灯具；  （5）更换办公会议楼内1~5层公共区域照明灯具；  （6）更换6~18层公共区域和房间的照明灯具；  （7）维修附属楼（南）、附属楼（北）内部电气工程。  1.4暖通工程  （1）对全楼暖通设备、设施进行整体检测；  （2）维修空调机房内损坏的空调设备，更换空调软化装置；  （3）更换地下二层公共走道内的空调管道；  （4）更换五层屋面空调冷却塔；  （5）更换前室加压送风口控制阀件；  （6）更换6~18层的空调内机、冷凝水管道及新风系统供回水主立管，在每层管道井处增设层控制阀，6~18楼室内空调前增加控制阀，走道内增设挡烟垂壁；  （7）更换附属楼（南）、附属楼（北）内部的空调系统及卫生间通风器；  （8）地下高低压配电室送排风管道增设防火阀及远控多页调节阀，以满足新增气体灭火要求。  **2、室外工程**  （1）对院内斑秃的室外绿化进行修复；  （2）维修南门室外停车场地面，并增设明沟及排水管道；  （3）地下车库出入口增设两个智能道闸；  （4）对更换室外管道时破坏的路面及绿化进行恢复；  （5）更换会议楼至综合楼的室外给水及消防管道；  （6）在综合办公楼东南角室外新增1000KVA室外箱变，作为综合办公楼的正常工作电源及相应的室外电缆敷设；  （7）更换主楼接至综合楼的室外暖通管网；  （8）调整综合楼室外燃气管道位置。  **四、总工期：240天。**  **五、设计要求**  **1、设计基本原则**  （1）整体维修方案坚持以经济、适用、简约、美观为原则，内部装修设计以简洁、大方、适用为主，节约造价。  （2）充分了解现场情况，通过各类设备设施的利旧措施进而提升资源利用率，减少资源浪费，降低投资成本。维修后建筑不低于原设计时的国家有关法律法规，规范和标准的要求。在不大拆大改的前提下尽可能的符合现行规范要求。  （3）体现以人为本的设计原则，提倡采用相对成熟的新技术、新材料，方案提倡绿色及生态，重视节能减排以及提高建筑能效，提倡现状利旧修复，做到生态、环保、低污染、低耗能，在保证其功能、品质下，力求实现成本最低、寿命更长。  **2、设计成果文件要求**  （1）设计成果文件的编制，必须贯彻执行国家及地方有关工程建设的政策和法令，符合国家现行的建筑工程建设标准、设计规范和制图标准的有关要求，对设计思路和方案作明确说明，并满足设计任务书的要求。  （2）方案设计成果文件包括：  方案设计组织计划包括：  1）根据现状问题提出具体的维修方法及思路。  2）各个专业设计阶段结合现状平面进行方案可行性分析;  3）设计应对经济资源合理配置运用，以其缩短施工周期、降低施工难度和有效的控制施工造价，保证不影响现场办公的前提下完成整体维修工程。 |