

深圳海警局盐田工作站临时驻训点改造工程

项目建议书

委托单位：深圳市盐田区建筑工程事务署

编制单位：皓筠工程设计有限公司

日期：二零二六年三月

目录

第一章 概述	4
一、项目概况	4
（一）项目名称	4
（二）建设地点	4
（三）项目性质	4
（四）建设规模和内容	4
（五）项目投资及资金来源	5
（六）建设工期	5
（七）项目建设背景	5
二、项目单位概况	6
三、编制依据	6
四、主要结论和建议	8
（一）结论	8
（二）建议	8
第二章 项目建设背景和必要性	9
一、项目建设背景	9
二、规划政策符合性	9
（一）国家政策规划符合性	9
（二）广东省政策规划符合性	9
（三）深圳市政策规划符合性	10
（四）盐田区政策规划符合性	10
三、项目建设必要性	10
第三章 项目需求分析	11
一、现状情况	11
（一）室外场地现状	11
（二）围墙现状	12
（三）室内现状	13
（四）新建临时宿舍楼（集装箱）用地现状	14
二、需求分析	15
三、建设内容及规模	16
第四章 项目选址和要素保障	17
一、项目选址及土地权属	17
（一）项目选址	17
（二）项目土地权属及地类情况	18

二、项目建设条件	18
(一) 地形地貌	18
(二) 气候条件	18
(三) 水文	18
(四) 地质	18
(五) 地震情况	19
(六) 基础设施条件	19
(七) 用地情况	19
(八) 场址评价	20
三、要素保障分析	21
(一) 土地要素保障	21
(二) 资源环境要素保障	21
四、林木及树木调查情况	21
第五章 项目建设方案	22
一、设计原则	22
二、设计依据	22
三、总平面布置	23
四、建设方案	25
(一) 建筑工程	25
(二) 结构工程	33
(三) 给排水工程	38
(四) 电气工程	40
(五) 通风空调工程	40
(六) 消防工程	41
(七) 室外工程	41
第六章 建设管理方案	43
一、项目建设组织模式和机构设置	43
(一) 建设管理模式	43
(二) 项目实施机构	43
(三) 项目使用单位	44
二、项目实施进度计划	44
(一) 项目建设工期	44
(二) 项目实施进度计划说明	45
(三) 进度计划表	45
三、项目招标方案	45
(一) 招标依据	45

(二) 招标政策	46
(三) 招标方案	47
第七章 项目运营方案	48
一、运营模式选择	48
第八章 项目投融资与财务方案	49
一、投资匡算	49
(一) 编制范围	49
(二) 编制依据	49
(三) 总投资匡算表	49
二、盈利能力分析	60
三、资金筹措	60
四、债务清偿能力分析	60
五、财务可持续性分析	61
第九章 项目影响效果分析	62
一、经济影响分析	62
二、社会影响分析	62
(三) 互适性分析	63
三、生态环境影响分析	64
(一) 场址生态环境现状	64
(二) 项目环境影响分析	65
(三) 生态环境保护、补偿措施	66
四、资源和能源利用效果分析	68
(一) 主要耗能品种	68
(二) 能耗状况和能耗指标分析	68
五、碳达峰碳中和分析	69
(一) 节能分析	69
(二) 节能措施（碳排放控制方案）	70
(三) 结论	72
第十章 结论与建议	73
一、研究结论	73
二、项目建议	73
附件1 海警工作站需求表	73
附件2 1、2号楼防屋安全检测鉴定报告	77

第一章 概述

一、项目概况

（一）项目名称

深圳海警局盐田工作站临时驻训点改造工程

（二）建设地点

地址1：盐田街道海桐社区中青路半山半海梅桐消防站南100米

地址2：盐田街道大梅沙公园内部道路绿地部分

（三）项目性质

改造工程（临时建筑加固及功能完善）

（四）建设规模和内容

建设规模：

场地1：项目用地为中国铁建盐田项目部临时建房1、2号办公楼及广场部分，占地1753.28m²，建筑面积1441.84m²，多层临时建筑（2层），耐火等级二级，主要结构类型为钢框架结构，建于2016年，原设计使用年限5年（已超期）。

场地2：用地为盐田大梅沙公园内部道路绿地部分，占地80m²，建筑面积54m²，其他为室外走道、绿地。

改造内容：

场地1：1、2号办公楼结构加固建筑主体钢结构、基础、节点加固，围墙结构加固（按《临时建（构）筑物应用技术标准》JGJ/T188执行，加固后使用年限5年）；外观及室内改造：建筑外立面刷新（白色防水外墙涂料）、室内墙面 / 天花翻新、门窗更换（铝合金玻璃窗 + 复合木门）；功能配套：消防系统改造（增设消防卷盘、灭火器）、水电气管网改造（市政给水入户、专用光缆接入）、室外场地改造（国旗台、训练场、停车区、晾衣场）

场地2：由集装箱改造为新建临时宿舍楼，建筑共一层，室内改造为卧室、厨房、餐厅、卫生间空间，安装空调、热水器、卫具、厨具等生活必需设备。室外主要为搭建钢框结构满足建筑高度及使用安全性。

（五）项目投资及资金来源

本项目的投资匡算共1108.28万元。其中工程费853.96万元，工程建设其他费103.22万元，预备费76.57万元；生产准备费及开办费74.53万元。

本项目建设资金1108.28万元由盐田区财政投资。

（六）建设工期

总工期14个月，分三个阶段实施：

第一阶段（1-3月）：立项、规划许可（含地勘、施工图设计及审查）；

第二阶段（4-5月）：施工招标、施工许可办理；

第三阶段（6-14月）：施工建设、竣工验收及交付

（七）项目建设背景

原营区现状：深圳海警局盐田工作站板房于2016年建立，使用年限三年，位于盐梅路东北40米，紧邻海岸线，处于台风高发影响区域，且盐梅路路段为台风期间树木倒伏、路面损毁的高频发生地。（2018年台风‘山竹’，2023年台风‘小犬’，2025年台风‘桦加沙’）营区板房经历多次台风破坏，结构材料疲劳、防腐性能衰减问题突出，盐田临海区域台风实测阵风可达13-15级，而受损板房已无法满足《建筑结构荷载规范》GB50009关于沿海临建的抗风验算要求，整体稳定性丧失，当前营区路面已断裂、屋面易吹落的现状，已构成重大安全风险，不符合《党政机关办公用房管理办法》中“安全使用”要求，需整体搬迁。

临时营区问题：拟迁入的中国铁建盐田项目部临建楼，因建成时间久（2016年）、超设计使用年限，存在以下问题：1. 结构安全问题方面，建筑与地面产生裂缝，围墙局部下沉，1号楼门廊钢构件生锈；2. 功能缺陷方面：室内发霉漏水、门窗损坏，无市政给水及光纤网络入户。3. 合规性：未达到《临时建（构）筑物应用技术标准》JGJ/T188中临时办公用房的安全及功能要求。

为保障工作生活安全，依据《党政机关办公用房管理办法》《建设工程质量检测管理办法》《临时建（构）筑物应用技术标准》（JGJ/T 188）等国家条例，建议同步开展地勘、检测鉴定及加固改造工作，确保海警局盐田工作站营区符合安全使用标准。

二、项目单位概况

1、项目建设单位

1.1 深圳市盐田区建筑工程事务署

职能介绍：盐田区建筑工程事务署为区政府直属的正处级事业单位，主要负责市、区政府投资建设工程项目、安居房和经济适用房及其他政策性住房建设项目的组织实施和监督管理工作。其主要职责是：

（一）负责市、区政府投资的城市基础设施、公用设施、景观工程、安居房和经济适用房及其他政策性住房等建设项目的建设管理工作。

（二）负责对政府投资建设工程项目组织实施和监督管理。

（三）负责编制监理、施工招投标文件，负责组织建设工程项目的监理、施工招标投标工作。

（四）负责监理、施工等合同的签订及管理工作。

（五）负责建设工程项目全过程的协调监管，控制工程造价、质量和工期。

（六）负责政府投资建设项目的工程预算、结（决）算文件的编制及初审送审工作。

（七）负责组织建设项目的竣工验收，负责工程竣工决算和财务决算工作。

（八）负责办理工程款的支付和工程建设资金管理管理工作。

（九）完成区政府交办的其他任务。

1.2 盐田区退役军人事务管理局

（一）负责生产准备费及开办费的支付和资金管理管理工作。

2、接收管养单位

深圳海警局盐田工作站

3、产权管理单位

区物管中心

三、编制依据

1. 《中华人民共和国国防法》（2020 年修订）
2. 《中华人民共和国建筑法》（2019 年修订）
3. 《党政机关办公用房管理办法》（中办发〔2017〕70 号）
4. 《建设工程质量检测管理办法》（住建部令第 57 号）

5. 《临时建（构）筑物应用技术标准》（JGJ/T 188-2020）
6. 《民用建筑通用规范》GB55031-2022
7. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018 版）
8. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）
9. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010，2016 修订版）
10. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
11. 《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019
12. 《工程结构通用规范》（GB 55001-2021）住建部
13. 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB 55002-2021）
14. 《深圳市建设工程造价管理规定》（深府规〔2022〕）
15. 《盐田区国民经济和社会发展第十四个五年规划》
16. 建设单位提供的《1、2号楼防屋安全检测鉴定报告》

四、主要结论和建议

（一）结论

必要性：项目解决原营区安全隐患，满足海警执勤及盐田街道办应急需求，契合国防建设及城市公共服务提升导向；

可行性：选址基础设施完善，改造方案符合临时建筑规范，投资合理且资金来源明确，环境影响可控；

合规性：符合国家、省、市、区多级规划政策，审批程序规范，无重大法律或政策障碍。

综上，项目建设必要且可行，建议尽快启动实施。

（二）建议

前期工作应建议优先检索调取该场地历史相关技术文件，查找是否存在已出具的边坡安全评级报告（或包含边坡安全评级内容的地质勘察报告、场地评估报告等）。待勘察测绘工作完成后完善既有房屋安全检测报告，建筑基础结构检测报告，细化加固方案；在项目设计阶段，建设单位的相关人员应尽早介入工程筹备和方案的拟定，并与设计人员进行充分沟通，使工程设计最大限度满足使用要求，减少后期施工及使用的矛盾。

第二章 项目建设背景和必要性

一、项目建设背景

项目用地（地址1）为中国铁建盐田项目部2016年建设的临时用房，占地5000 m²，建筑总面积2943.02m²，原用于项目部办公及住宿。2022年项目部撤离后，仅2号办公楼对外临时租用（其余建筑停用）。

因深圳海警局盐田工作站原营区台风受损严重，深圳海警局盐田工作站板房于2016年建立，使用年限三年。营区板房经历多次台风破坏，结构材料疲劳、防腐性能衰减问题突出，当前营区路面已断裂、屋面易吹落的现状，已构成重大安全风险，不符合《党政机关办公用房管理办法》中“安全使用”要求，需整体搬迁，经盐田区政府会议研究，确定将该临建楼作为临时营区。但该建筑存在以下核心问题：

结构安全隐患：钢框架结构超设计使用年限，基础沉降、墙体开裂，围墙下沉及栏杆生锈断裂（详见《现状照片及检测记录》）；

功能缺失：无市政给水入户（临时用水水压不足）、无光纤网络（无法接入武警专用网），洗手间洁具破损、门窗无法正常开启；

二、规划政策符合性

（一）国家政策规划符合性

契合《“十四五”退役军人服务和保障规划》中“加强军警基础设施建设，改善执勤生活条件”的要求；

符合《应急管理体系和能力现代化建设规划（2023-2035年）》中“完善基层应急办公及仓储设施”的部署；

满足《党政机关办公用房管理办法》中“临时办公用房需达到安全、基本功能要求”的规定。

（二）广东省政策规划符合性

符合《广东省国防动员条例》中“支持国防基础设施建设，保障军警单位履职需求”的条款；

契合《广东省“十四五”应急管理建设规划》中“提升沿海地区执法执勤及应急响应能力”的目标。

（三）深圳市政策规划符合性

纳入《深圳市安全发展示范城市建设规划（2021-2025年）》中“完善公共安全基础设施”范畴；

符合《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》中“盘活临时用地资源，补充公共服务功能”的导向。

（四）盐田区政策规划符合性

匹配《盐田区“十四五”公共安全规划》中“强化海上执法保障，完善应急办公设施”的任务；

符合《盐田区城市基础设施完善行动计划（2023-2025）》中“补齐基层公共服务设施短板”的要求。

三、项目建设必要性

（一）保障海警执勤办公安全的迫切需求

深圳海警局盐田工作站承担盐田辖区海上执法、应急救援等职责，原营区因台风损坏无法使用，临时营区超期服役且存在结构安全隐患，若不改造将直接影响执法工作开展。通过加固改造，可消除建筑裂缝、围墙下沉等风险，完善水电气及专用网络配套，为海警人员提供安全、合规的工作生活环境，保障执法执勤工作连续性。

（二）契合城市基础设施完善与国防建设的规划需求

项目既是盐田区盘活临时用地、补齐公共服务短板的具体举措，也是落实国家国防建设要求的重要载体。改造后，临时营区不仅满足海警日常执勤需求，还可在台风、暴雨等灾害期间作为临时应急避难点，提升城市抗风险能力，符合国家、省、市“国防建设与城市发展相融合”的规划导向。

第三章 项目需求分析

一、现状情况

(一) 场地1室外场地现状



入口及通行：大门入口临时廊架雨棚（宽 3m×长 8m）阻碍人车进出，岗亭无门窗（面积 4.8m²），无安防功能；



临时搭建：场地内存在3处简易廊架雨棚（总面积 86.8m²）、1 处杂物房（面积 25m²）及彩钢板隔墙（长31m），阻碍通行且不符合消防间距要求（违反《建筑设计防火规范》GB50016-2014 第 5.2.2 条）；



建筑外观：1# 办公楼入口门廊钢立柱锈蚀（锈蚀深度 $\geq 1\text{mm}$ ），1、2栋建筑外墙表皮开裂、脱落（面积约 300m^2 ），建筑与地面连接处裂缝宽度最大达 5mm （存在渗水风险）。

（二）场地1围墙现状





场地围墙总长 298.44m，分为三类形式，均存在安全隐患：

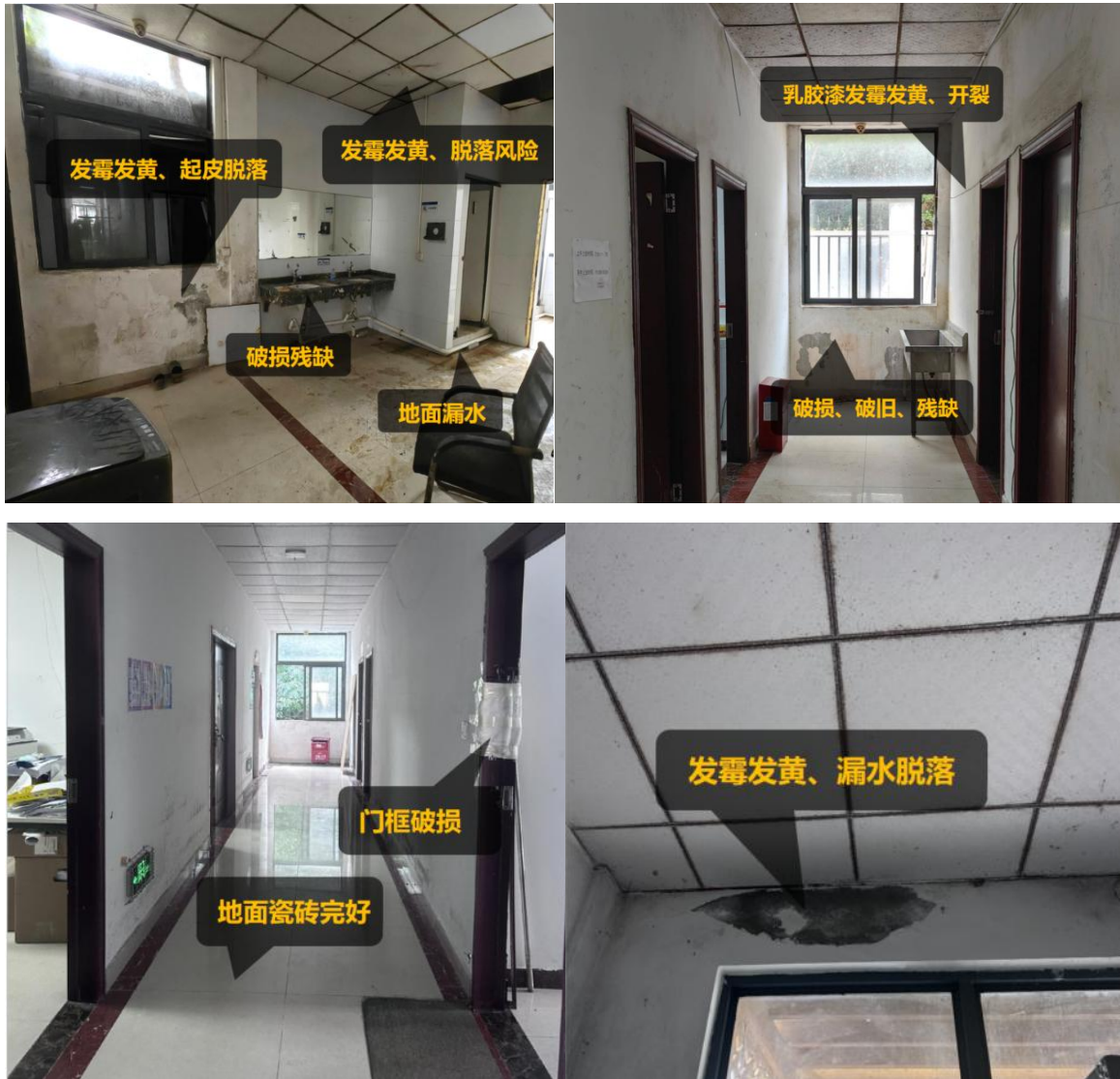
砖结构围墙（长120m）：局部下沉（最大沉降量10cm），墙面开裂、发霉；

铁艺格栅围墙（长80m）：栏杆生锈断裂（断裂处约20处），无防攀爬措施；

彩钢板围墙（长98.44m）：部分区域缺失（缺口共5处，总长 15m），基础松动。

（三）场地1室内现状





墙面及天花：1#2#号楼建筑室内墙面、天花因漏水发黄发霉（发霉面积约600m²），涂料开裂脱落（脱落面积约500m²），不符合《民用建筑室内环境污染控制标准》GB50325-2020 要求；

门窗：铝合金窗户轨道生锈变形（约50% 窗户无法正常开启），木门破损30% 扇无法闭合；

洗手间：五金卫具（水龙头、蹲便器、洗手盆）破损率100%，地面漏水（防水层失效），无通风设施；

地面：瓷砖基本完好（破损率<5%），可保留使用，但需局部修补（裂缝处注浆处理）。

（四）场地2新建临时宿舍楼（集装箱）用地现状



盐田大梅沙公园内绿地部分，占地80m²，新建临时宿舍楼（集装箱）建筑面积54m²（待地勘后确认）。

二、需求分析

1、深圳海警局盐田工作站需求

室外功能：需执勤岗亭（带空调、监控）、停车区（5个车位）、洗车区（带高压水枪）、训练场（含训练沙池26.97m²）、国旗台、强军标语（金属烤漆字）、宣传栏（2个，长3m）、晾衣场（带雨棚 39m²）、实体围墙（高3m，防攀爬）

室内功能：需45间专用用房（详见平面布置图），1#、2# 办公楼总面积1441.84m²，满足使用需求（人均办公面积12m²，符合《党政机关办公用房建设标准》）。

配套需求：需接入武警专用光缆（3条：武警网、执法网、政务外网），市政给水入户（水压≥0.3MPa），消防设施达标（满足《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005）。

原场地内1号办公楼725.08平方米，2号办公楼716.76平方米，基本满足使用面积需求，需简单基础装修，需简单装修，武警专用网络需迁入光缆专线，水电及正常使用。

结构安全：需通过检测鉴定并实施结构加固，确保符合《临时建（构）筑物应用技术标准》JGJ/T 188-2020 及《建筑结构可靠性设计统一标准》GB 50068-2018 相关要求。结合加固方案及材料耐久性提升措施，加固后设计使用年限按 10 年控制；使用期间应按规范开展定期检测与维护，期满经结构可靠性鉴定合格后，可按程序申请延续使用。

环保节能：选用节能型设备（LED 灯、一级能效空调）及节水洁具（节水型蹲便器、感应水龙头），符合深圳市“双碳”目标要求。

综上，本项目考虑到盐田海警工作站需求，迁入中国铁建盐田项目部临时用房能满足需求面积。工程结构安全检测需委托具备资质的机构，出具真实准确的检测报告，发现安全隐患需及时处理，确保安全，完善基础建设，简单装修，可满足办公工作基础需求。

2、新建临时宿舍楼需求

由集装箱改造为新建临时宿舍楼，建筑共一层，满足8人值班宿舍，配备基本生活需求功能房，厨房餐厅、卫生间、淋浴。

三、建设内容及规模

盐田区海警局工作站临时用房，占地1753.28m²，1号楼、2号楼建筑面积共1441.84m²，广场部分515.7m²；由集装箱改造为新建临时宿舍楼，占地80m²，建筑面积54m²，其他为室外走道、绿地。

主要建设内容为建筑工程、结构工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程等。

第四章 项目选址和要素保障

一、项目选址及土地权属

(一) 项目选址

场地1: 位于深圳市盐田区盐田街道海桐社区中青路半山半海梅桐消防站南100米，地处盐田区中部，东接梅沙街道，西连沙头角街道，南邻盐田港，北靠梧桐山。临近中青路（城市支路，宽12m），距离盐田路主干道约1.5km，可直达盐田港、深外高中等区域，交通便利，便于海警执法车辆快速调度；周边为城市建成区，主要为居住小区（如半山半海花园、东港印象家园）及公共设施（梅桐消防站、盐港小学），无工业污染源，环境适宜。

场地2: 位于深圳市盐田区大梅沙公园内部道路旁绿地内，占地50m²。

项目地理位置图:



（二）项目土地权属及地类情况

地类性质：属于城市建设用地（地类代码：071），不涉及基本农田、生态保护红线，符合《深圳市土地利用总体规划（2021-2035年）》；

权属纠纷：该用地无抵押、查封等权利限制，无权属纠纷。

二、项目建设条件

（一）地形地貌

项目所在地为丘陵地貌，地势北高南低，场地地面标高 126.60—128.30m，坡度 5°-8°，无陡坡、冲沟等不良地形，场地已平整，便于施工布局；周边无滑坡、泥石流等地质灾害隐患（参考《深圳市地质灾害防治规划》）

（二）气候条件

属于亚热带季风气候，具体参数：

年平均气温：22.5℃，极端最高温 36.6℃，极端最低温 2.4℃；

平均年降水量：1948mm，雨季（4-9月）降水量占全年 85%；

台风影响：年均受 2-3 个台风影响，最大风力 12 级（参考深圳市气象局 2023 年数据）；

施工应对：雨季需做好防雨、排水措施，台风季需暂停高空作业（如外墙翻新、钢结构加固）。

（三）水文

地表水：场地周边无河流、湖泊等地表水，距离最近的深圳河支流约 3km，雨季场地汇水可通过市政雨水管网排出（周边雨水管网管径 De600，排水能力满足需求）；

地下水：地下水位埋深 6—8m，水质为淡水，对混凝土无腐蚀性（依据《场地水文地质勘察报告》），施工期间无需降水。

（四）地质

场地土层分布自上而下为：

素填土：厚度 0.5-1.0m，松散，承载力特征值 $f_{ak}=80kPa$ ；

粉质黏土：厚度 2.0-3.0m，可塑， $f_{ak}=150kPa$ ；

残积砂质黏土：厚度 3.0-5.0m，硬塑， $f_{ak}=200kPa$ ；

强风化花岗岩：厚度 $\geq 5.0m$ ， $f_{ak}=300kPa$ ；

地基持力层为残积砂质黏土，满足临时建筑基础要求，无需特殊地基处理。

（五）地震情况

根据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016 修订版），项目所在地地震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值 0.10g，设计地震分组为第一组；建筑抗震设防类别为乙类（公共服务设施），需按规范采取抗震措施（如钢结构节点抗震补强）

（六）基础设施条件

本项目选址位于城市建成区，公共服务及市政配套设施较为完善。

交通：临近中青路，可通行施工车辆（载重 $\leq 20t$ ），材料运输便利；

给排水：北侧市政给水管网（De300）、污水管网（De400）已铺设，可直接接入；

强弱电：市政电力电缆沟（10KV）、电信管道位于中青路北侧，供电容量可满足项目需求（预计最大用电负荷 200kW）；

材料供应：钢材、水泥、铝合金门窗等材料可在本地采购，运输半径 $\leq 50km$ 。

边坡安全：建议优先检索调取该场地历史相关技术文件，查找是否存在已出具的边坡安全评级报告（或包含边坡安全评级内容的地质勘察报告、场地评估报告等）。若暂未检索到相关历史资料，参照《建筑边坡工程技术规范》GB50330-2013 相关要求，结合现场踏勘观察到的边坡现状及区域地质背景情况综合分析，该边坡安全状况暂按一般性场地边坡管控标准执行。后续使用过程中，需强化边坡日常巡查监测，重点关注降雨、台风等恶劣天气后的边坡位移、裂缝及土体稳定性变化，若发现异常情况及时采取临时防护措施并上报相关部门，确保项目运营安全；

结构检测与加固：需完善既有房屋安全检测报告及建筑基础结构检测报告，基于检测结果细化加固方案，为项目结构安全提供可靠技术支撑。

（七）用地情况

项目为改造工程，仅在原有 5000m²用地范围内实施，不涉及新增建设用地；用地范围内无拆迁内容（仅拆除临时搭建的杂物房、雨棚），无需征地补偿。

（八）场址评价

综上，项目选址地形平坦，气候及水文条件对建设无不利影响，基础设施配套完善，交通及材料供应便利；用地性质合规，无权属纠纷及拆迁需求；但仍存在以下短板，导致暂不完全具备施工建设条件：一是技术资料支撑不足，临时建筑缺少边坡安全评级相关历史文件、完整地勘资料及建筑基础结构检测报告，难以全面精准判定场地及结构安全状态；二是现有设施存在安全隐患，部分围墙出现下沉情况，导致部分墙体、围墙立柱断裂，存在一定垮塌风险。需通过补充完善相关检测报告、细化加固方案、明确边坡管控标准等措施，消除安全隐患、补齐资料缺口后，方可启动施工建设。

三、要素保障分析

（一）土地要素保障

本项目用地合规性：项目为临时建筑改造，不新增建设用地，符合《深圳市临时用地管理办法》。

该用地不涉及基本生态控制线范围。

不涉及基本生态控制线、工业区块线，无需调整规划。

（二）资源环境要素保障

水资源：市政供水能力充足（日供水能力 10 万 m³），项目日均用水量约 50m³，供水保障充足；

电力资源：项目位于盐田街道建成区，临近中青路市政电力管网（10KV 电缆沟），依据盐田区供电局公开数据，该区域市政电网设计供电容量为500kW / 平方公里，项目用地仅 0.5 万平方米（0.005 平方公里），理论可分配容量达 2500KW，远大于项目 207kW 的最大负荷；且周边无高耗能企业，电网负荷率常年维持在 60%—70%（非饱和状态），供电冗余充足；

环境容量：项目施工期扬尘、噪声经治理后可满足《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996、《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB12523-2011，运营期无重大污染，环境容量可承载。

虽然现有电力可满足需求，但缺少《供电方案答复书》可能存在后期合规性风险，建议向盐田供电局提交《用电申请函》，附项目负荷测算表、总平面图，申请出具正式《供电方案答复书》。

四、林木及树木调查情况

项目施工范围内无胸径≥10cm 的树木，仅存在少量灌木（高度<1.5m），施工方案已采取红线退让措施，无需迁移或砍伐树木；灌木可移栽至场地周边绿地，无生态影响。

第五章 项目建设方案

一、设计原则

1. 安全优先：以结构安全为核心，严格按《临时建（构）筑物应用技术标准》JGJ/T 188-2020 开展加固设计，加固后设计使用年限确定为10年。
2. 功能适配：结合海警及街道办需求，合理划分功能分区，满足执法执勤、应急办公、生活保障等专用功能。
3. 节约环保：坚持“能简尽简”，保留可利用的地面瓷砖、主体钢结构等，选用节能、节水、环保材料（如低 VOC 乳胶漆、再生骨料）。
4. 合规性：符合国家、省、市现行建筑设计、消防、环保等规范标准，确保项目通过验收。

二、设计依据

1. 《党政机关办公用房管理办法》；
2. 《建设工程质量检测管理办法》；
3. 《临时建（构）筑物应用技术标准》（JGJ/T 188）；
4. 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；
5. 《建筑设计防火规范》（GB 50016 2014 2018 版）；
6. 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；
7. 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
8. 《屋面工程技术规范》（GB50345 2012）；
9. 《建筑结构荷载规范》（GB50009 2012）；
10. 《建筑抗震设计规范》GB/T 50011-2010（2024 年局部修订）；
11. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB502232017）；
12. 国家及地方有关建筑设计规范、规程、标准；
13. 业主提供的相关基础资料及主要意见。

三、总平面布置

场地1：海警工作站临时驻训点1# 办公楼（入口东侧）、2# 办公楼（1# 楼南侧），配套室外训练场、国旗台、停车区；

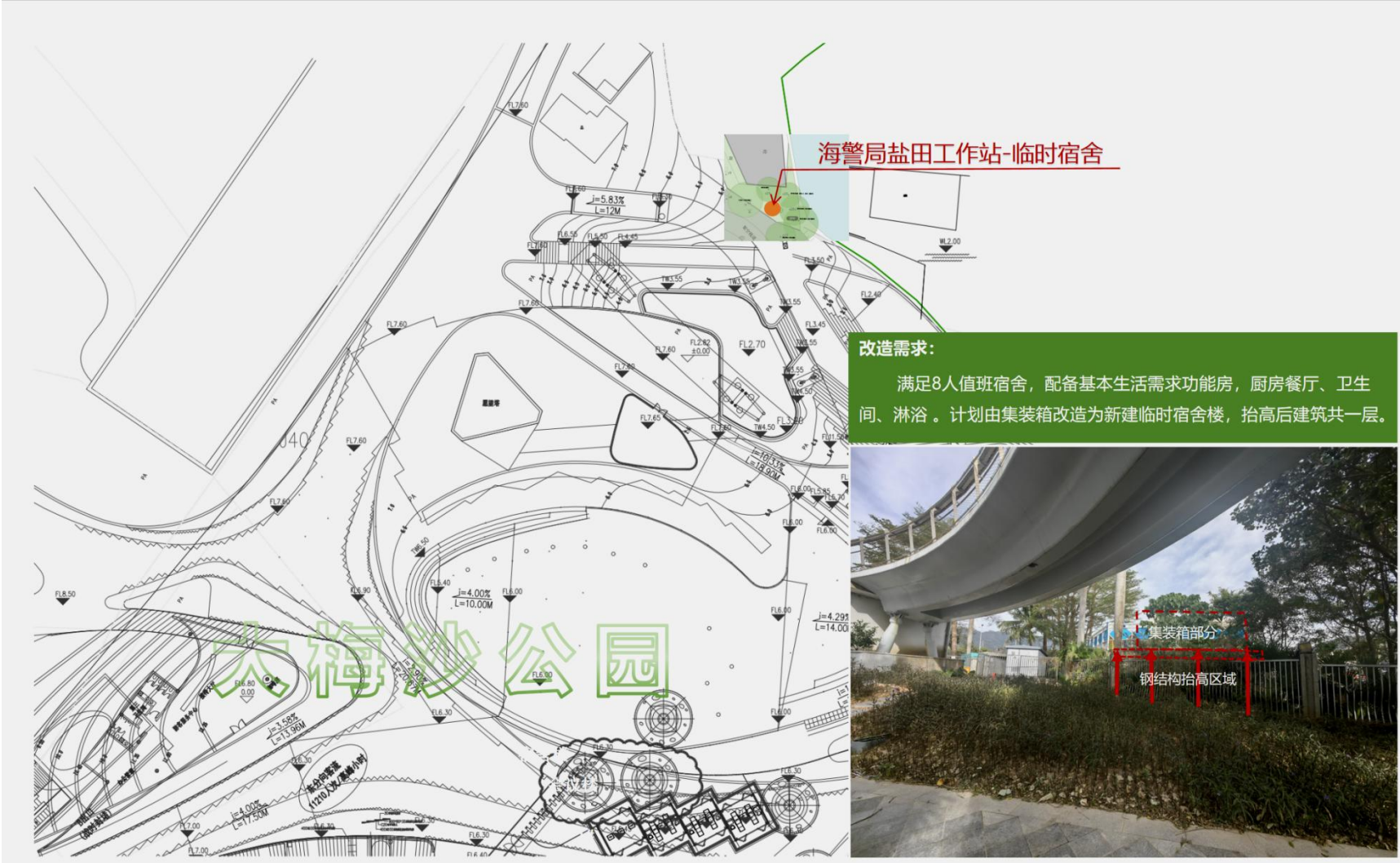


营区总平面图

- ① 实体围墙
- ② 电动伸缩门
- ③ 执勤岗亭、门卫室
- ④ 停车位
- ⑤ 洗车区
- ⑥ 旗台
- ⑦ 训练沙坑
- ⑧ 晾衣场
- ⑨ 宣传栏、
- ⑩ 消防设施
- ⑪ 1号楼
- ⑫ 2号楼
- ⑬ 推拉门

占地总面积1753.28平方米
 1号楼建筑面积725.08平方米
 2号楼建筑面积716.76平方米

场地2：大梅沙公园绿地内新建临时宿舍（集装箱改造）：



四、建设方案

（一）建筑工程

1、平面布局设计

遵循“保障工作生活安全，厉行节约”的设计原则，在确保安全的前提下满足办公基本需求。

盐田海警局工作站1、2号办公楼主要平面布局在不改变原有房间布局的情况下，少量隔墙，室内翻新，共设有执勤岗亭、停车区、洗车区、训练场、国旗台、强军标语、宣传栏、晾衣场、实体围墙；室内需要各职能办公室：办公室、执法室、值班室、档案室、资料室、文印室、会议室、学习室、阅读室、储藏室、仓库、机房、健身房、宿舍、餐厅、厨房、洗手间、共45间。

各平面图见下图。

3 改造方案

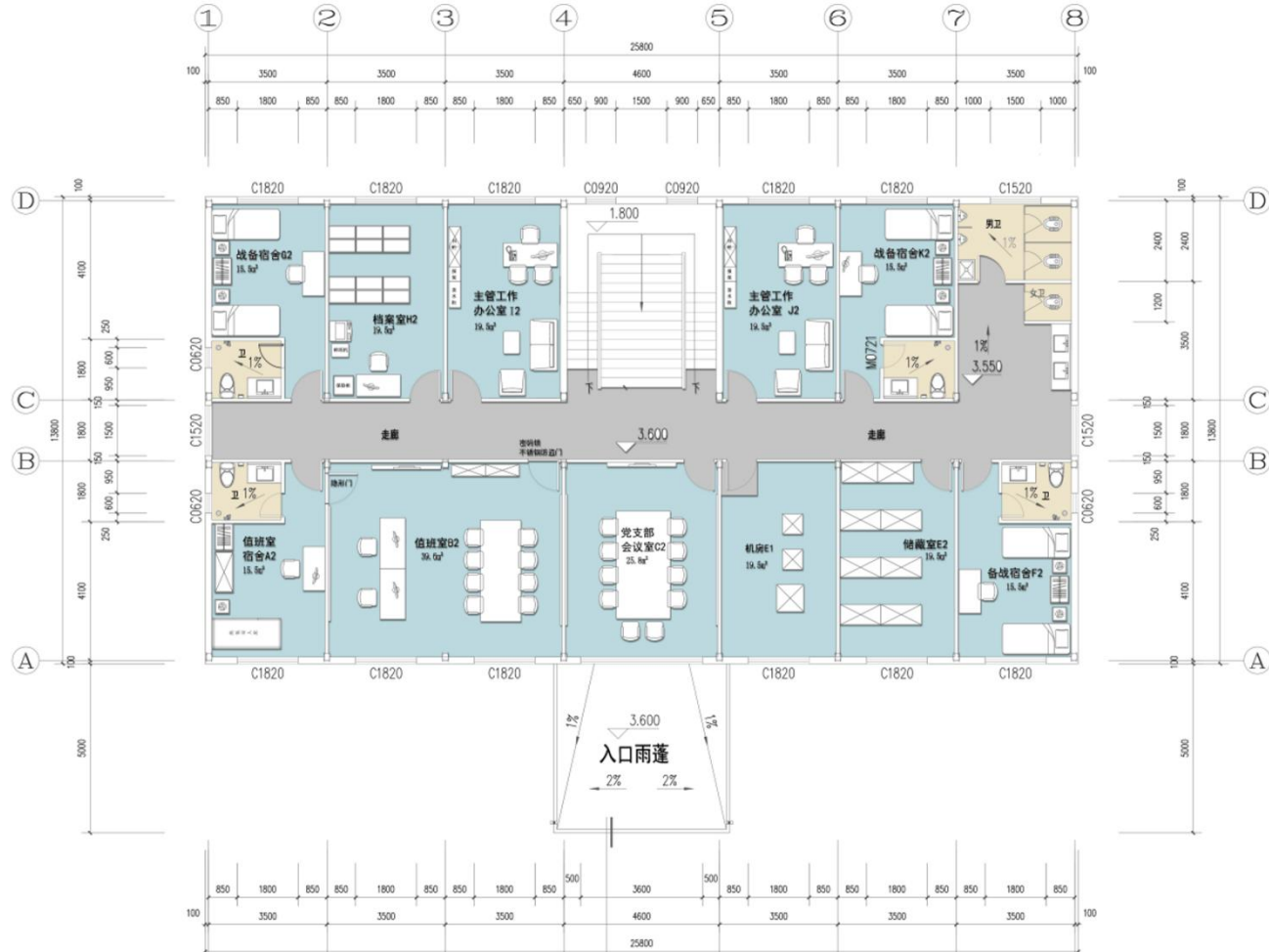
1号楼 1层



1号楼一层平面图

3 改造方案

1号楼 2层



1号楼二层平面图

改造方案 2号楼-2层



2号楼二层平面图

2、建筑立面设计

不改变原有建筑轮廓，仅对外墙进行翻新：基层清理→裂缝修补→防水处理→白色防水外墙涂料（耐候性≥5年），标识设计：主入口墙面设置金属烤漆字，1#、2# 办公楼墙面设置强军标语（如“科技强军、创新制胜”），字体为红色，尺寸适配建筑立面。



室外广场效果图

3、建筑主要构造及室内外装修说明

室内装修工程执行《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017），楼地面部分执行《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）。

（1）楼地面：沿用原防滑地砖，机房为防静电地板，卫生间应注意防水。

(2) 内墙面：办公室、宿舍、厨房等都采用乳胶漆墙面，墙面贴标识标牌及宣传栏，卫生间采用贴面砖墙面。

(3) 顶棚：房间均为铝扣板天花。

(4) 门窗：铝合金玻璃门窗、复合木门。



室内装饰意向图

4、新建临时宿舍楼方案（集装箱改造）

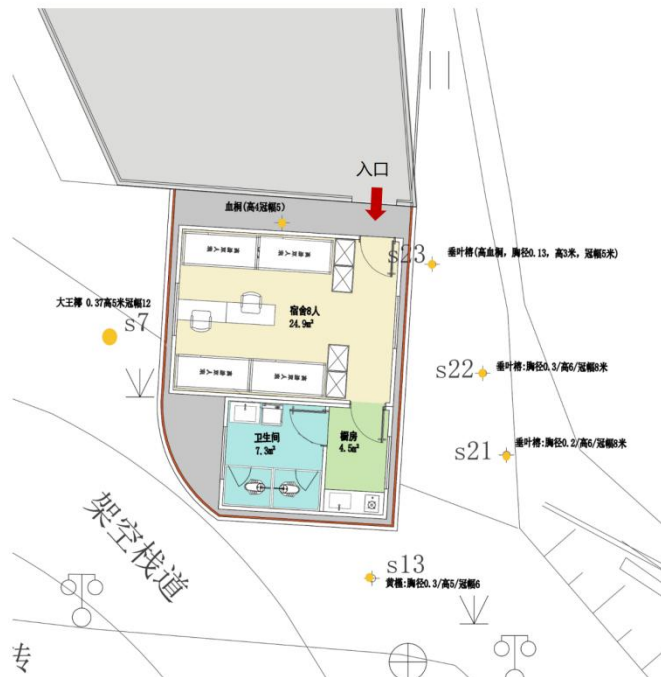
2 现状分析·大梅沙内部路绿地现状



3 改造方案 新建临时宿舍楼



- 共3个集装箱 (3*4.5米/个)
- 卫生间 7.3m²
- 厨房: 4.5m²
- 宿舍: 24.9m² 8人



（二）结构工程

解决现有结构承载力不足问题，确保 1#、2# 办公楼在 25 年使用期限内满足《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015 及相关规范的安全使用要求。

修复钢结构锈蚀、涂层脱落、焊缝缺陷等破损问题，提升结构耐久性。

处理墙体裂缝、楼板渗水及边坡安全隐患，保障建筑使用功能。

建立后续维护机制，加固后设计使用年限为10年，适配办公楼使用荷载（不新增荷载、不改变用途）。

1、设计依据

《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021-2021

《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015

《钢结构设计标准》GB 50017-2017

《钢结构加固设计标准》GB 51367-2019

《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012

《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068—2018）；

《建筑抗震设防分类标准》（GB 50223-2017）；

《建筑结构荷载规范》（GB50009—2012）；

《混凝土结构设计规范》（GB50010—2010）（2015 年版）；

《混凝土结构耐久性设计标准》（GB/T50476-2019）；

《建筑地基基础设计规范》（GB50007—2011）；

《建筑抗震设计规范》GB/T 50011-2010（2024 年局部修订）；

《砌体结构设计规范》（GB50003—2011）；

《建筑桩技术规范》（JGJ94—2008）。

2、结构设计方案

（1）钢结构承载力不足加固（核心措施）

1# 办公楼：针对承载力不满足要求的一层钢格构柱（4/B、6/D），采用“外包钢板 + 高强螺栓连接”加固方案：清除柱表面锈蚀及破损涂层，打磨平整；选用 Q235B 钢板（厚度 8mm）包裹柱截面，钢板与原柱间隙采用环氧砂浆填充；采用 M16 高强螺栓间距 200mm 双向布置，确保钢板与原柱可靠连接；加固后柱截面尺寸控制在原柱外包 100mm 范围内，不影响建筑使用空间。

2# 办公楼：针对一层全部钢格构柱承载力不足问题，采用“增大截面加固法”：拆除柱表面破损涂层及锈蚀层，进行除锈处理；在钢格构柱单肢外侧焊接 Q235B 钢板（

厚度 10mm)，缀板间距加密至 500mm，增强整体稳定性；焊接完成后进行焊缝探伤检测，确保焊接质量；二层钢格构柱虽满足承载力要求，同步进行防腐处理（与一层一致），延长耐久性。

(2) 钢梁加固

适用范围：1# 办公楼部分承载力不足钢梁（如二层 4-5/D、屋面 1/A-D 等）；2# 办公楼二层及屋面多根主梁、次梁（如二层 4/A-B、屋面 4-5/(1/A) 等）。

加固方案：

优选方案：增设次梁 / 增设小主梁在原梁跨中或 1/3 跨位置，垂直于原主梁方向增设 H 型钢次梁，减小原梁计算跨度，从根源上提升构件承载力。适用于二层楼面主梁、次梁挠度偏大及抗弯承载力不足的部位。原梁旁“并梁”加固（双梁共同受力）沿原钢梁侧面并置一根同型号或略小规格 H 型钢，通过连接板与高强螺栓连接形成组合截面共同受力。适用于屋面主梁、大跨度梁抗弯及抗剪承载力不足的部位。增设支点梁（减小跨度）在梁下方增设立柱及短钢梁形成新增支点，将单跨梁改为双跨或多跨梁，显著提高承载力与刚度。适用于跨度较大、原梁承载力严重不足的部位。

次选方案：粘贴钢板加固法：对钢梁表面进行除锈、除油处理，打磨至露出金属光泽，并涂刷界面剂；采用 Q235B 钢板（厚度 6~8mm，宽度按钢梁翼缘尺寸适配），使用建筑结构胶粘贴于钢梁受拉区及翼缘两侧；钢板两端采用 M12 膨胀螺栓固定，间距 150mm，防止钢板滑移；对整体稳定性不足的钢梁（如 1# 办公楼二层 4-5/D 轴梁），增设侧向支撑，支撑构件采用 $\angle 75 \times 5$ 角钢，间距 3m。

(3) 钢结构防腐与焊缝修复

防腐处理：对两栋楼所有钢柱、钢梁进行全面除锈：轻度锈蚀采用手工打磨，中度及以上锈蚀采用机械除锈（达到 Sa2.5 级标准）；涂刷防腐涂层：底漆采用环氧富锌底漆（厚度 $\geq 40\mu\text{m}$ ），面漆采用氟碳面漆（厚度 $\geq 30\mu\text{m}$ ），总涂层厚度控制在 70-80 μm ，满足 5 年防腐需求；重点处理 1# 入口门廊、2# 焊缝密集区等锈蚀严重部位，先补焊破损处再进行防腐涂刷。

焊缝修复：清除现有焊瘤、夹渣、未焊满部位：采用角磨机打磨至合格焊缝标准，2# 办公楼需拆除焊缝中加塞的钢筋，重新焊接；补焊处理：对不连续焊缝、缺焊、漏焊部位，采用 E43 型焊条进行补焊，焊缝高度符合设计要求（主梁焊缝高度 $\geq 8\text{mm}$

，次梁 $\geq 6\text{mm}$)；焊缝检测：所有修复焊缝均进行渗透检测 (PT)，对关键受力节点 (如钢柱与钢梁连接处) 进行超声波检测 (UT)，确保焊缝无缺陷。

(4) 连接节点加固

2# 办公楼专项处理：钢柱与钢梁连接节点：补焊缺焊部位，在节点处增设加劲板 (厚度 10mm)，增强节点刚度；混凝土楼板与钢梁连接：在钢梁翼缘增设抗剪栓钉 (规格 $M19\times 100$ ，间距 150mm)，确保楼板与钢梁协同工作；钢梁与钢梁连接节点补焊未焊满焊缝，对变形的梁上翼缘采用机械校正后，焊接加固板。

1# 办公楼：对焊缝不连续节点进行补焊，无需额外增设加劲板，确保节点连接可靠。

(5) 墙体裂缝与渗漏处理

墙体裂缝修复：对于宽度 $\leq 0.3\text{mm}$ 的细微裂缝：采用环氧树脂浆液低压注浆封闭；对于宽度 $> 0.3\text{mm}$ 的裂缝：先开槽 (宽度 10mm 、深度 15mm)，清理槽内杂物后，填入聚合物水泥砂浆，表面粘贴耐碱玻璃纤维网布增强；**2# 办公楼**临近边坡的围墙：拆除断裂立柱及沉降严重的围墙段，重新砌筑蒸压加气混凝土砌块围墙，基础采用 $C15$ 混凝土条形基础 (宽度 300mm 、厚度 150mm)，与建筑主体保持 10mm 伸缩缝，避免边坡沉降影响。

楼板渗水处理：针对 **2# 办公楼** 二层楼板 $7-8/C-D$ 、 $4-5/B-C$ 渗水部位铲除楼板表面装饰层，查找渗水点；对裂缝采用环氧树脂注浆封堵，在楼板迎水面涂刷水泥基渗透结晶型防水涂料 (厚度 $\geq 1.5\text{mm}$)；恢复装饰层时，增设防水卷材 (聚酯胎 II 型，厚度 $\geq 4\text{mm}$)，阴阳角做圆弧处理 (半径 $\geq 50\text{mm}$)。

(6) 边坡安全保障 (2# 办公楼专项)

委托专业单位对临近房屋的边坡进行补充检测评估，确定边坡稳定性等级；若边坡存在滑动风险，采用“锚杆 + 格构梁”加固：锚杆长度 $\geq 6\text{m}$ ，间距 $2\text{m}\times 2\text{m}$ ，格构梁采用 $C25$ 混凝土，截面尺寸 $200\text{mm}\times 200\text{mm}$ ；边坡顶部设置排水沟 (宽度 300mm 、深度 400mm)，疏导雨水，防止雨水渗透导致边坡沉降。

1. 钢柱增大截面加固

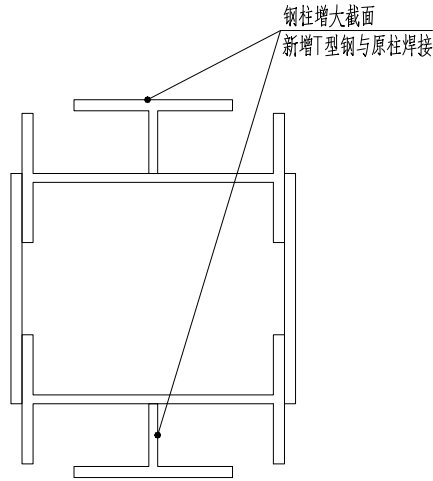


图1 钢柱增大截面加固

2. 钢梁增大截面和粘贴钢板加固

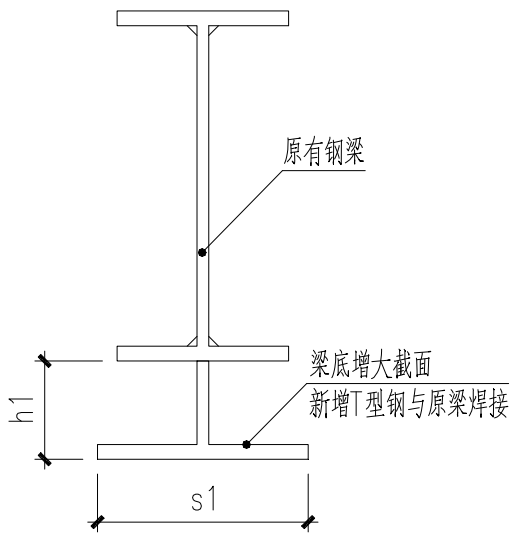


图2 钢梁增大截面加固

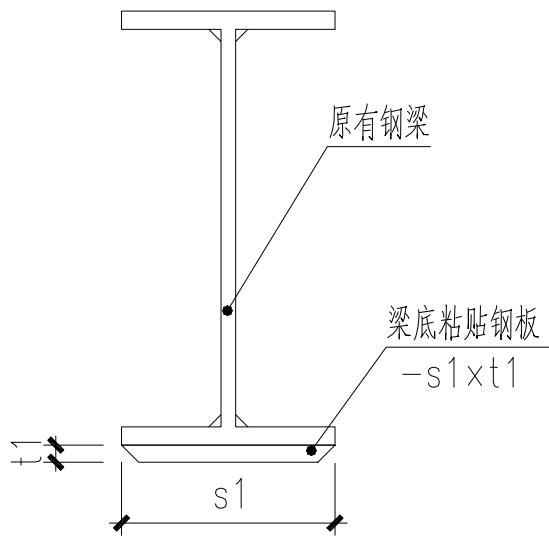


图3 钢梁粘钢加固

3. 现状钢结构表面除锈

现状钢结构构件存在锈蚀的表面位置，先除锈，再喷涂钢结构防腐、防火涂层。

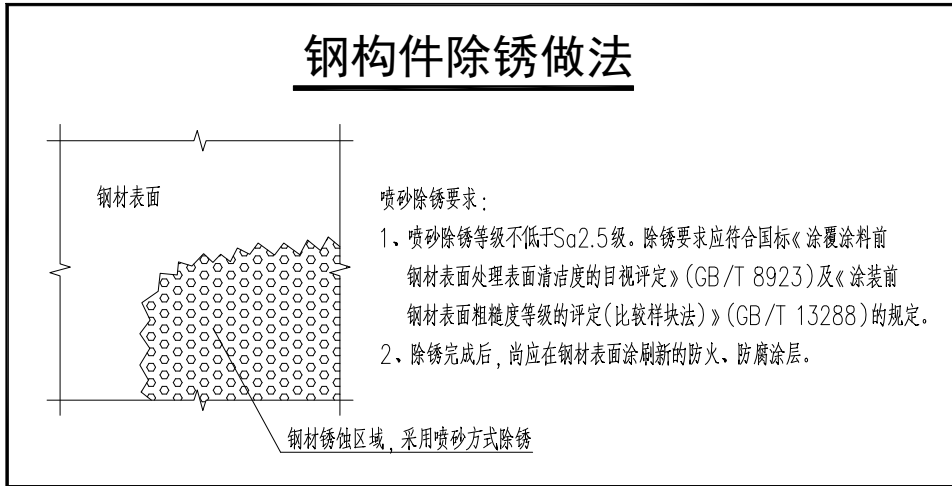


图4 钢结构除锈做法



图5 钢结构涂层做法

4. 外墙裂缝修复

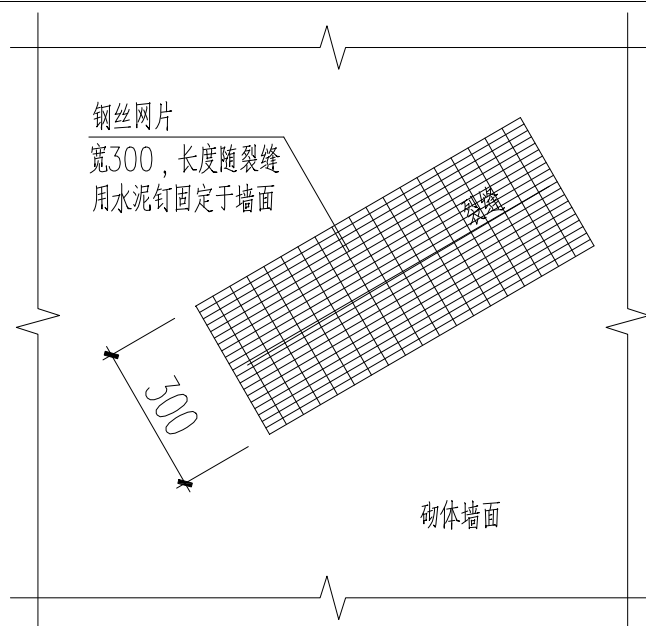


图6 外墙裂缝位置挂钢板网

墙体修复做法
<ol style="list-style-type: none"> 1. 凿除装饰层，清理干净。 2. 砌体墙面仅存在裂缝时，裂缝宽度小于2mm时采用环氧胶泥封堵； 对于裂缝宽度大于2mm时，裂缝内尚需压力灌注环氧基浆液； 对于裂缝宽度过大，或局部存在破损而注胶困难时，采用M15砂浆填实。 3. 钢板网+聚合物改性水泥砂浆，详左图。 4. 防水涂料+面层。
<p>注：1. 以上所采用聚合物改性水泥砂浆强度等级均不低于M15。</p> <p>2. 钢丝网片的网材应做防锈处理，网目规格不应大于20mm×20mm， 钢丝直径不应小于1.0mm。</p>

图7 外墙修复做法

（三）给排水工程

1、设计依据

- (1) 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- (3) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

- (4)《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- (5)《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50083-2017）；
- (6)《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）；
- (7)《建筑给水排水与节水通用规范》（GB 55020-2021）；
- (8)《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）；
- (9)《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- (10)《民用建筑节能设计标准》（GB 50555-2010）。

2、生活给水工程

水源：市政给水管网（压力 0.3MPa），从中青路北侧给水管接入（De110 PPR 管）；

分区：无分区（建筑仅 2 层，市政压力满足）；

用水定额：办公人员 50L / 人·d，宿舍人员 150L / 人·d，日均用水量约 50m³；

设施：入户设总水表，各功能区设分水表；厨房设隔油池（1m³），洗手间设节水洁具（感应水龙头、6L 节水型蹲便器）。

3、排水工程

体制：雨污分流；

污水：生活污水经已有化粪池处理后，接入市政污水管网（De400）；厨房含油废水经隔油池处理后接入化粪池；

雨水：屋面雨水经落水管（De110 UPVC 管）收集，室外雨水经雨水口（间隔 20m）收集，共同接入市政雨水管网（De600）；

管材：给水管采用 PPR 管（S5 系列），排水管采用 HDPE 双壁波纹管（SN8）。

4、生活热水给水系统

宿舍、厨房设置电热水器（50L / 台），满足生活热水需求；

热水管采用 PPR 热水管（S3.2 系列），外包 30mm 保温棉（难燃 B1 级）。

5、节水、节能及噪声防治

本次设计选用节水节能型洁具和用水设施及设备；所有给排水管道设计时均考虑降低水流噪声和共振；地漏采用无水封地漏加P型存水弯。

（四）电气工程

1、设计依据

- (1)《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）；
- (2)《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
- (3)《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- (4)《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
- (5)《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010 版）；
- (6)《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）。

2、设计概况

本项目电气强电工程包括 10/0.4KV 变、配电系统、照明配电系统、防雷、接地系统及安全措施；弱电工程包括综合布线系统、监控系统。

4、照明配电系统

光源：全部采用 LED 灯（办公区 5000K，宿舍 4000K）

照度：办公区 300lx，宿舍 200lx，仓库 100lx，符合《建筑照明设计标准》GB50034-2013；

控制：采用分区、分组控制，走廊及楼梯间采用声光控开关，室外照明采用时控开关。

5、弱电设计

综合布线：采用六类非屏蔽双绞线，支持语音、数据传输，机柜设置在1#办公楼机房；

监控系统：场地内设置30个摄像头，存储时间 ≥ 30 天，监控中心设在值班室；

专用网络：接入武警网、执法网、政务外网（3从市政通信管道引入），设置专用防火墙及加密设备。

（五）通风空调工程

1、设计依据

- (1)《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- (2)《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- (3)《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；

2、通风系统

洗手间、仓库设置自然通风（可开启外窗面积 \geq 地面面积 2%），厨房设置机械排风。

3、空调系统设计

办公区、宿舍、应急办公室采用分体式空调；会议室采用 3P 柜式空调（2 台），厨房采用 2P 挂机（1 台）；空调冷凝水集中收集，接入排水系统。

5、防排烟系统

（1）地上面积超过 100 平方米的房间采用自然排烟，可开启外面积不小于房间地面面积的 2%计算。

（2）地上靠外墙的开敞楼梯间外墙设置可开启外窗，可开启外窗总面积之和不应小于 2.00 m²，满足自然通风和天然采光。

（3）无机械防排烟系统（建筑高度 $<$ 15m，体积 $<$ 10000m³，符合 GB50016-2014 第 8.5 条）

（六）消防工程

本工程建筑按办公建筑定性，建筑体积不大于 10000 立方米且层高小于 15 米，可不设置室内消火栓系统，设置消防卷盘即可。

本项目面积小，且临近市政道路，室外消火栓借用周边市政消火栓。本项目不另设置室外消火栓系统。

（七）室外工程

1、室外场地

围墙：总长 160.5m，砂砖砌筑（240mm 厚），M10 水泥砂浆抹面，外墙刷白色防水涂料，高度 2.8m，顶部设置 500mm 高铁艺栏杆（防攀爬）；

地面工程：国旗台利旧翻新；训练场：设置 26.97m²训练沙池（砂层厚 500mm，底部设防渗膜+碎石垫层），周边设 100mm厚C20混凝土压边；停车区 5个车位，划线标识；道路修补损坏路面。

晾衣场：39m²，设置钢柱（ ϕ 100 钢管利旧）+10mm PC 蜂窝阳光板雨棚，地面C20混凝土（100mm厚），布置晾衣杆（不锈钢，高 1.2m）。

2、室外管网

强电：路灯（LED，12 盏，间距 30m），电缆采用 YJV-0.6/1KV-3 \times 4，穿 PE 管（De50）埋地敷设（埋深 0.7m）；**弱电：**监控管线采用 PE 管（De 32），与强电管线间距 \geq 0.5m，埋深 0.7m；

室外给排水：给水De110 PPR 管，埋深 1.2m，设置阀门井（间距 50m），洗车区设给水接口（De25）；排水雨水口采用铸铁篦子（300 \times 500mm），雨水井、污水井为砖砌圆形井（ ϕ 700），埋深 \geq 1.5m。

3、其它设施

宣传栏：2个，长3m，高2.1m，不锈钢框架+钢化玻璃；**强军标语：**金属烤漆字，高0.8m，固定于广场内墙面；**门卫岗亭：**14.4m²（3.6m \times 4m），砖砌墙体，铝合金窗，不锈钢门，内部设办公桌、空调。

第六章 建设管理方案

一、项目建设组织模式和机构设置

（一）建设管理模式

项目由深圳市盐田区建筑工程事务署作为建设单位，负责组织编制可行性研究报告、勘察设计、规划报建等立项、用地规划；招标投标、施工等实施过程中建设管理工作及各种手续的报审管理工作，并对项目的工期进度、投资、质量安全等进行有效的管理和控制。

（二）项目实施机构

为保证本次建设项目的顺利实施，需成立项目工作小组，加强工程的前期、质量、合同、进度、资金等方面的管理，其中各管理小组分别设置专人管理，确保工程在计划工期内保质保量完成。

1、建设管理原则及依据

坚持依法管理原则，严格遵照国家建设管理的法令、法规，建立与项目法人制、建设管理制和合同管理制等相适应的建设管理体制，制定并完善各种规章制度和管理办法，使建设管理达到科学化、规范化、制度化；遵循加强重点、兼顾一般、注重效益的原则，对工程建设的投资计划、建设进度、质量管理、信息管理实行全过程的监督管理，努力实现确保工程质量、降低工程成本、缩短工程建设周期、提高投资效益的建设管理目标。

2、规范化制度建设

为保障工程建设的正常运行，深入贯彻落实国家及部委有关项目法人制、工程监理、合同管理、质量管理、财务管理、行政管理等建设管理法律法规，进一步完善与项目建设管理相配套的规定和办法，切实做到依法管理，同时加大监督检查的工作力度，逐步建立规范化的管理运行模式，建立施工管理制度、环保安全制度等可行的管理制度进行约束。

3、工程施工及质量管理

项目的设计、施工、监理以及材料供应等单位按照有关规定和合同负责所承担工作的质量，并实行质量终身责任制。

监理单位、参与建设的单位和个人有责任和义务向法人单位报告工程质量问题。质量管理由专人负责，定期报告工程质量，责任人和监理人要亲自负责。

工程建设实行质量一票否决制，对质量不合格的工程，必须返工，直至验收合格。

4、资金管理

工程建设资金严格按照有关财务管理制度和合同条款规定进行管理。

严格按照批准的建设规模、建设内容和批准的概算实施，不得随意调整概算、资金的使用范围。

项目资金严格按程序审核后支付，建立项目费用报销制度、工程款申请、审核、批准制度和工程款验收结算制度。

5、监督检查

定期深入现场，对项目的进展、质量和资金使用情况进行监督检查。可组织技术专家进行技术指导，做到及时发现和解决问题。

6、项目监理

项目应委托具备相应资质的工程施工监理单位进行监理。由监理单位依据建设工程设计要求，制定工程建设监理制度，委派具有相应工程监理资格的技术人员负责项目工程建设施工监督管理。工程监理工作完成后，应向项目办提交工程建设工作总结报告和档案资料。

7、建设工程竣工验收管理

按照有关规定做好项目竣工验收各项准备工作。按要求编制项目竣工验收总结报告，在项目建设过程中要做好工程资料档案管理；项目完成建设任务，按规定时间完成总结报告，向建设管理部门申请验收。

（三）项目使用单位

工程建设完工后，进行营运及后期管理，负责对本项目进行后期的日常管理与维护等工作。

二、项目实施进度计划

（一）项目建设工期

参照同类项目建设工期预测，项目预计开工时间待定（具体以实际审批为准），施工阶段共9个月。

（二）项目实施进度计划说明

第一阶段：立项、规划许可阶段（3 个月）

开展项目立项，规划许可、勘察、编制项目建议书、方案设计与初步设计概算报批、规划报建、编制施工图设计及审查、施工图预算审核等工作。

第二阶段：施工许可阶段（2 个月）

开展施工招标、申办施工许可等各项开工前准备工作。

第三阶段：施工交付使用阶段（9 个月）

开展项目施工、竣工验收，工程补正，交付使用。

（三）进度计划表

表 6-1 项目实施进度计划表

序号	阶段	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	立项、规划许可阶段	■														
2	施工许可阶段					■										
3	施工交付使用阶段								■							

单位：月

备注：本表仅为实施计划，可根据实际情况进行调整，若上述进度计划如因某种原因不能按期实施则时间顺延。

三、项目招标方案

（一）招标依据

- 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（中华人民共和国国务院令613号）
- 《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令 658 号）
- 《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修订）

- 国务院关于《必须招标的工程项目规定》的批复（国函〔2018〕56号）
- 《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委 2018 年第16号令）
- 《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规【2018】843号）

（二）招标政策

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令【2018】第16号）提出以下规定：

第一条 为了确定必须招标的工程项目，规范招标投标活动，提高工作效率、降低企业成本、预防腐败，根据《中华人民共和国招标投标法》第三条的规定，制定本规定。

第二条 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

（一）使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10%以上的项目；

（二）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

第三条 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目包括：

（一）使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款、援助资金的项目；

（二）使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。

第四条 不属于本规定第二条、第三条规定情形的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范围由国务院发展改革部门会同国务院有关部门按照确有必要、严格限定的原则制订，报国务院批准。

第五条 本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

（三）勘察、设计、监理等服务的采购， 单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

(三) 招标方案

1、招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》《工程建设项目施工招标投标办法》有关规定，本项目的施工采取公开招标的形式。

2、招标方式

按照国家和广东省的有关规定，本着公开、公平、公正的原则，对工程的第三方服务单位，择优选择。本项目的招标具体要求见招标基本情况表。

3、招标组织形式

鉴于项目建设单位目前尚不具备自行招标所具备的编制招标文件和组织评标的能力，本项目招投标活动，建议全部委托给有经验有业绩的招标代理机构办理。

第七章 项目运营方案

一、运营模式选择

本项目改造完成后，由深圳海警局盐田工作站接收管养。

第八章 项目投融资与财务方案

一、投资匡算

(一) 编制范围

本项目的投资匡算包括在正常的咨询、设计和施工周期内，为完成工程建设所需投入的建筑安装工程费用、工程建设其他费用及预备费等。

(二) 编制依据

- 1、《深圳市建设工程造价管理规定》（2022）
- 2、《深圳市建设工程价格信息》（2023年12月）
- 3、深圳市《建筑和市政工程估算编制规程》（SJG86-2020）
- 4、《深圳市建筑和市政工程概算编制规程》(2017)
- 5、《深圳市建筑工程消耗量定额》(2016)
- 6、《深圳市装配式建筑工程消耗量定额》(2016)
- 7、《深圳市市政工程消耗量定额》(2017)
- 8、《深圳市安装工程消耗量定额（2020）》
- 9、深圳市《安装工程消耗量定额》（2020）
- 10、深圳市《装饰工程消耗量定额》（2020）
- 11、《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额》(2017)
- 12、《广东省建设工程概算编制办法》（2014）上册
- 13、当前各种主要材料价格及其价格走势分析、同类项目建设价格
- 14、估算中的有关税费按现行规定和同类项目的平均水平测算

(三) 总投资匡算表

本项目的投资匡算共1108.28万元。其中工程费853.96万元，工程建设其他费103.22万元，预备费76.57万元；生产准备费及开办费74.53万元。

详见下表。

表8-1 项目投资匡算汇总表

序号	费用名称	金额（万元）	占比	备注
一	建筑安装工程费	853.96	77.05%	
	结构加固工程	282.57		
	1号办公楼改造工程	174.75		
	2号办公楼改造工程	181.81		
	新建临时宿舍（集装箱改造）	90.38		
	室外场地改造工程	124.45		
二	工程建设其他费用	103.22	9.31%	
三	预备费	76.57	6.91%	
四	生产准备费及开办费	74.53	6.73%	详见表 8-2
五	项目建设投资	1108.28	100%	

表8-1 项目建设投资明细表

深圳海警局盐田工作站临时驻训点改造工程-投资匡算

序号	工程及费用名称	计费标准或费率	单位 (m ²)	数量	单价 (元)	概算金额(万元)	总投资比重 (%)
一	建筑安装工程费					853.96	77
	结构加固工程					282.57	
	1号办公楼加固	办公楼加固（加固标准按《临时建（构）筑物应用技术标准》（JGJ/T 188），加固后使用年限5年） 1. 基础加固、主体钢结构加固、节点加固、附属加固（防火+楼板+围护） 2. 加固后修补 3. 依据检测报告	m ²	725.08	1600	116.01	
	2号办公楼加固	办公楼加固（加固标准按《临时建（构）筑物应用技术标准》（JGJ/T 188），加固后使用年限5年） 1. 基础加固、主体钢结构加固、节点加固、附属加固（防火+楼板+围护） 2. 加固后修补	m ²	716.76	1850	132.60	

		3. 依据检测报告					
	挡土墙加固	扩大基础 / 换填地基/增设抗滑桩 / 锚杆/压力灌浆法/表面封闭法/增设排水孔 1. 基础加固、主体结构加固、节点加固、附属加固（防火 + 楼板 + 围护） 2. 依据检测报告	m2	205.80	1650	33.96	
1号办公楼改造工程						174.75	
1	建筑外立面翻新	1.外墙涂料 2.修补基层开裂	m2	787.16	210	16.53	
2	建筑外立防水	1.修补外墙防水	m2	787.16	78	6.14	
3	屋面防水修补	1.屋面防水修补	m2	362.54	180	6.53	
4	室内标语、标识牌	1.金属字、亚克力字、地图 2.满足使用需求	项	25.00	800	2.00	
5	室内墙面翻新	1.乳胶漆 2.修补、清理基础 3、人工、辅材	m2	1712.80	95	16.27	
6	室内天花翻新	1.铝扣板 2.清理基础 3、人工、辅材	m2	752.94	200	15.06	
7	室内地面修补	1.同色地砖 2.清理基础 3、人工、辅材	m2	85.56	200	1.71	
8	室内窗更换	1.成品铝合金推拉窗 2.拆除原有铝合金窗 3.人工、辅材	m2	113.60	580	6.59	
9	室内门窗更新	1.碳纤实木复合门/不锈钢门 2.拆除原有铝木门 3.人工、辅材	m2	118.80	480	5.70	
10	300*600墙面砖（洗手间）	1.300*600墙面砖 2.重做防水、清理基础 3.人工、辅材	m2	273.60	220	6.02	
11	300*300地面砖（洗手间）	1.300*300地面砖 2.重做防水、清理基础 3.人工、辅材	m2	53.20	220	1.17	
12	成品600*600铝扣板（洗手间）	1.成品铝扣板 2.人工、辅材	m2	53.20	220	1.17	
13	小便斗	1.成品陶瓷小便斗 2.感应器 3.人工、辅材	套	4.00	350	0.14	
14	蹲便器	1.成品蹲便器 2.人工、辅材	套	6.00	380	0.23	
15	成品坐便器	1.成品坐便器 2.人工、辅材	套	3.00	1100	0.33	
16	成品陶瓷拖把池	1.成品陶瓷拖把池 2.人工、辅材	套	2.00	165	0.03	

17	成品人造石洗手台	1.20mm人造石台面，陶瓷盆，五金配件、银镜 2.镀锌20*20不锈钢骨架基础 3.人工、辅材	m	6.00	1980	1.19	
18	成品陶瓷洗手盆柜	1.成品陶瓷洗手盆、银镜 2.人工、辅材	套	3.00	1650	0.50	
19	成品卫生间隔断门（抗倍特板）	1.成品抗倍特板 2.人工、辅材	m ²	24.00	880	2.11	
20	成品小便斗隔断	1.成品小便斗隔断 2.人工、辅材	套	4.00	550	0.22	
21	空调	1.挂机、柜机 2.美的，2P/3P，单冷，1级能效	套	23.00	4950	11.39	
22	给排水	1.主材、人工、 2.满足使用需求	m ²	725.08	100	7.25	
23	强弱电	1.配备专网专线 2.人工、辅材、 3.满足使用需求	m ²	725.08	300	21.75	
24	监控	1.摄像头 2.满足使用需求	m ²	725.08	110	7.98	
25	消防	1.人工、主材、 2.满足消防验收	m ²	725.08	300	21.75	
26	市政给水	1.考虑市政给水碰口费，埋管等费用	m	500.00	300	15.00	
2号办公楼改造工程						181.81	
1	外立面翻新	1.外墙涂料 2.修补基层开裂	m ²	740.52	210	15.55	
2	外立面翻新	1.修补外墙防水	m ²	740.52	78	5.78	
3	屋面防水修补	1.屋面防水修补	m ²	358.04	180	6.44	
4	室内标语、标识牌	1.金属字、亚克力字、地图 2.满足使用需求	项	25.00	800	2.00	
5	室内墙面翻新	1.乳胶漆 2.修补、清理基础 3、人工、辅材	m ²	1683.90	95	16.00	
6	室内天花翻新	1.铝扣板 2.清理基础 3、人工、辅材	m ²	716.00	200	14.32	
7	室内地面修补	1.同色地砖 2.清理基础 3、人工、辅材	m ²	89.50	200	1.79	
8	室内窗更换	1.成品铝合金推拉窗 2.拆除原有铝合金窗 3.人工、辅材	m ²	114.00	580	6.61	
9	室内门更新	1.碳纤实木复合门/不锈钢门 2.拆除原有铝木门 3.人工、辅材	m ²	110.00	480	5.28	
10	室内地面翻新	1.瓷砖 2.人工、辅材	m ²	358.50	200	7.17	
11	300*600墙面砖（洗手间）	1.300*600墙面砖 2.清理基础 3.人工、辅材	m ²	281.84	220	6.20	

12	300*300地面砖(洗手间)	1.300*300地面砖 2.清理基础 3.人工、辅材	m ²	70.80	220	1.56	
13	成品600*600铝扣板(洗手间)	1.成品铝扣板 2.人工、辅材	m ²	70.80	220	1.56	
14	小便斗	1.成品陶瓷小便斗 2.感应器 3.人工、辅材	套	4.00	350	0.14	
15	蹲便器	1.成品蹲便器 2.人工、辅材	套	4.00	380	0.15	
16	成品坐便器	1.成品坐便器 2.人工、辅材	套	6.00	1100	0.66	
17	成品陶瓷拖把池	1.成品陶瓷拖把池 2.人工、辅材	套	2.00	165	0.03	
18	成品人造石洗手台	1.20mm人造石台面、银镜 2.镀锌20*20不锈钢骨架基础 3.人工、辅材	m	8.00	1980	1.58	
19	成品陶瓷洗手盆柜	1.成品陶瓷洗手盆、银镜 2.人工、辅材	套	7.00	1650	1.16	
20	淋浴间花洒、水龙头	1.五金、安装	套	12.00	880	1.06	
21	成品卫生间隔断门(抗倍特板)	1.成品抗倍特板 2.人工、辅材	m ²	28.80	550	1.58	
22	成品小便斗隔断	1.成品小便斗隔断 2.人工、辅材	套	4.00	800	0.32	
23	400*800墙面砖(新增厨房)	1.400*800墙面砖 2.防水基层、人工、辅材	m ²	141.37	300	4.24	
24	800*800厨房地面(新增厨房)	1.800*800地砖 2.防水基层、人工、辅材	m ²	59.00	300	1.77	
25	600*600铝扣板吊顶(新增厨房)	1.600*600铝扣板 2.人工、辅材	m ²	59.00	220	1.30	
26	空调	1.挂机、柜机 2.美的, 2P/3P, 单冷, 1级能效	套	23.00	4950	11.39	
27	给排水	1.人工、主材、 2.满足使用需求	m ²	716.16	200	14.32	
28	强弱电	1.人工、主材、 2.满足使用需求	m ²	716.16	300	21.48	
29	监控	1.摄像头 2.满足使用需求	m ²	716.16	110	7.88	
30	消防	1.人工、主材、 2.满足消防验收	m ²	716.16	300	21.48	
31	厨房基础设施	1.炉灶按使用电器	项	1.00	1000 0	1.00	
	新建临时宿舍(集装箱改造)					90.38	

1	钢结构架空平台	(200m ² 占地 / 5m 高) 1. 软土地基处理, 回填、基底压实、分层换填级配砂石 / 碎石, 换填顶面找平; 2. 基础工程 (独立基础 + 地梁 + 垫层, 荷载 / 地质加大版) 3. 钢结构制作与安装 (荷载加大 + 5m 高, 山边防腐) 4. 楼承板铺设与局部加强 (集装箱区域专项) 5. 地面硬化 (基础周边 + 平台下, 山边排水) 6. 附属工程 (山边安全 + 排水 + 防雷) 栏杆安装/爬梯安装/排水沟开挖与浇筑/防雷接地/预埋件封堵	m ²	200	3000	60.00	
2	定制集装箱	1) 定制集装箱拼装 (2) 集装箱规格: 6000×3000×3000mm (3) 外墙: 集装箱箱体+岩棉保温+钢板材 (4) 内墙: 轻钢龙骨+岩棉保温+ 钢板材 (5) 包含: 屋面、内墙、天花、地面、踢脚、天花阴角、外墙(不含铝板、涂料)、防水、油漆等装饰 (6) 包含: 卫生间整体、楼梯、门窗、栏杆等 (7) 包含: 厨房给排水、卫生间洁具、卫生间排气等	m ²	54.00	2000	10.80	
3	橱柜	1. 地柜、洗菜盆、电气炉灶、五金配件 1. 满足使用需求	M	5.80	2200	1.28	
4	淋浴花洒、洗手盆、开关、插座等	1. 人工、主材、 2. 满足使用需求	项	1.00	5000	0.50	
5	强弱电工程	1. 人工、主材、 2. 满足使用需求	m ²	54.00	200	1.08	
6	给排水工程	1. 人工、主材、 2. 满足使用需求	m ²	54.00	100	0.54	
7	暖通工程	2 壁挂式空调2P、1.5P (冷暖型)	台	3.00	4500	1.35	
8	地面基础工程	2. 清理拆除, 地基整平, 地基夯实, 铺设垫层, 混凝土浇筑, 表面收光	m ²	132.00	300	3.96	
9	运输与吊装	集装箱运输 (50 公里内) + 吊装就位	项	1.00	5000	0.50	
10	消防设备	1. 满足使用需求	套	1.00	5000	0.50	
11	给排水接驳费	1. 室外接驳给排水、排污管	项	1.00	2000 0	2.00	
12	强弱电接驳	1. 室外接驳强弱电	项	1.00	2000 0	2.00	
13	隔离围墙	1. 满足使用需求	m ²	110.40	280	3.09	
14	开设隔离围墙活动门	1. 开设活动门及门锁	项	1.00	3000	0.30	
15	搭建楼梯	1. 通往执勤路线, 满足使用需求	项	1.00	5000	0.50	
16	环保措施	施工围挡 + 建筑垃圾清运	m ²	110.40	180	1.99	

室外场地改造工程						124.45	
1	拆除廊架	1.拆除现有临时过道雨棚 2.人工、机械及垃圾清运	m2	86.80	80	0.69	
2	拆除围墙	1.拆除现有围墙 2.人工、机械及垃圾清运	m2	224.10	80	1.79	
3	场地清杂	1.拆除杂物房、废弃钢架、空调架 2.人工、机械及垃圾清运	m2	750.00	80	6.00	
4	新建围墙	1.内外墙油漆：耐水腻子 + 弹性外墙乳胶漆 2.墙面抹灰：M15 砂浆（分两遍薄抹） 3.墙身砌筑：MU10 多孔砖 + M10 水泥砂浆 4.基础工程：碎石垫层 + C15 混凝土条形基础 5.人工及辅料	m2	378.00	420	15.88	
5	地面工程	1.修复水泥混凝土路面、国旗台、停车场画线	m2	750.00	150	11.25	
6	新建训练沙池	1.细沙深度350. 防渗防漏层，排水系统 2. 主材人工及辅料	m2	26.97	800	2.16	
7	新建晾衣场雨棚	1. 钢柱翻新油漆 + 10mm PC 蜂窝阳光板 2. 人工辅材	m2	39.00	300	1.17	
8	园林补种绿化	1.依据现场需求	m2	300.00	150	4.50	
9	室外围墙标识、标牌	1.国徽、金属烤漆字、宣传标语	项	40. 00	2500	10.00	
10	新装项目部大门	1.拆除原有简易闸门 2.安装简易伸缩闸门	m2	17.60	1600	2.82	
11	新装3-4栋区域大门（移动）	1.拆除原有简易闸门 2.安装简易伸缩闸门	m2	13.20	550	0.73	
12	门卫岗亭	1.拆除清理 2.砌墙、安装铝合金窗、铝合金门、 3.天花铝扣板、地面瓷砖、墙面乳胶漆	m2	14.40	1500	2.16	
13	室外强弱电	1.照明、监控	m2	507.00	300	15.21	
14	室外给排水	1.停车场用水、晾衣场用水	m2	507.00	40	2.03	
15	室外光缆	1.迁入光缆从附近服务器到建筑 武警网、执法网、政务外网	米	3000.00	150	45.00	暂估
16	工地围挡	1. 满足使用需求	m2	170.50	180	3.07	
二	工程建设其他费用					103.22	9.31
1	项目前期咨询费（项目建议书编制）	计价格[1999]1283号号及粤价【2000】8号				2.53	
2	工程设计费	计价格(2002)10号				33.57	
3	工程勘察费	设计费×30%(以实际完成工作量根据收费依据及下浮率后)				9.43	
4	1号楼结构检测费	30元/平方米	m2	725.00	27	1.96	
5	2号楼结构检测费	30元/平方米	m2	717.00	27	1.94	

6	会议接待楼结构检测费	30元/平方米	m ²	784.42	27	2.12	
7	宿舍楼结构检测费	30元/平方米	m ²	717.00	27	1.94	
8	施工图审查费	(设计费+工程勘察费) × 6.5%				2.84	
9	竣工图编制费	设计费×8%				2.69	
10	工程监理费	深价规[2009]1号				26.13	
11	工程保险费	建安工程费×3%				2.56	
12	工程造价咨询费	深价协[2017]8号				8.24	
13	招标代理服务费	发改价格【2011】534号				5.75	
14	工程招标交易费	建安工程费×1.35%				1.15	
15	室内空气检测费	建安工程费用×0.5%				0.43	
三	预备费用					76.57	6.91
1	基本预备费	(一+二) × 8%				76.57	
四	生产准备费及开办费					74.53	6.73
五	建设项目总投资	(一+二+三)				1108.28	100.00

表8-2 项目生产准备费及开办费汇总表

表8-2 项目生产准备费及开办费汇总表

序号	项目名称	数量(项)	合价(万元)	备注
一	通用设备设施			
	办公家具(含窗帘)	1	38.75	附表1 办公家具明细表
	办公设备	1	9.46	附表2 办公设备明细表
	厨房终端设备(含食堂)	1	13.479	附表3 厨房终端设备(含食堂)明细表
二	专用设备设施			
	体育设备设施	1	5.96	附表4 体育设备设施
三	其他设备设施			
	其他设备设施	1	6.88	附表5 其他设备设施
	合计	一+二+三	74.53	

附表1 办公家具明细表

序号	设备名称	规格参数	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
一	1办公楼号楼						
办公室	办公桌(普通办公室)	卡座:长1400*宽1400*高1200mm	张	19	1500	2.850	带屏风
	办公椅(普通办公室)	高780*宽50CM	张	19	500	0.950	
	办公桌(主管办公室)	办公桌:1.4*0.8*0.76 副柜:0.48*0.4*0.6	张	2	4000	0.800	
	办公椅(主管办公室)	1400*600*	张	2	1320	0.264	
	文件柜(普通办公室)	长1200*宽400*高2100mm	个	8	1800	1.440	

深圳海警局盐田工作站临时驻训点改造工程项目建议书

	消毒茶具柜（办公室）		个	7	500	0.350	
	沙发（主管办公室）	2+1人位	个	2	3600	0.720	
	茶几（主管办公室）	茶几	个	2	1000	0.200	
	文件柜（主管办公室）	长1200*宽400*高2100mm	个	2	1800	0.360	
	报架（主管办公室）	高780*宽50CM	个	2	200	0.040	
	保密文件柜（办公室）	长1200*宽400*高1800mm	个	26	2000	5.200	
学习室	学习桌（条形桌）	长1200MM*宽550*高750	张	9	900	0.810	
	学习椅（普通椅）	高780*宽50CM	张	15	500	0.750	
执勤岗亭	执勤桌（执勤岗亭）	办公桌：1.4*0.8*0.76 副柜：0.48*0.4*0.6	张	1	1000	0.100	
	执勤椅（普通椅）	高780*宽50CM	把	1	500	0.050	
值班室	会议桌	长3000*宽1200*高750mm	张	1	3000	0.300	
	会议椅（普通椅）	高780*宽50CM	张	8	500	0.400	
	执勤桌（值班室）	办公桌：1.4*0.8*0.76 副柜：0.48*0.4*0.6	张	2	1400	0.280	
	执勤椅（普通椅）	高780*宽50CM	把	1	500	0.050	
	手机存放柜（值班室）		个	1	3000	0.300	
	执勤装备柜（值班室）	长1200*宽550*高2100mm	个	1	1000	0.100	
党支部会议室	会议桌	长3200*宽1300*高750mm	张	1	3000	0.300	
	会议椅（普通椅）	高780*宽50CM	个	10	500	0.500	
储藏室	置物架（装备器材室）	2米*宽0.5米*高2米	个	15	1600	2.400	
宿舍	单人床	长2000*宽900*高810MM	张	6	800	0.480	
	高低双人床	长2000*宽900*高1111MM	张	1	800	0.080	
	床头柜	长500*宽400*高550MM	张	7	300	0.210	
	衣柜	高2000*宽900*深500MM	个	4	1000	0.400	
	学习桌（宿舍）	长1200MM*宽550*高750	张	4	900	0.360	
	学习椅（普通椅）	长1200MM*宽550*高750	把	4	500	0.200	
二	2办公楼号楼						
宿舍	单人床	长2000*宽900*高810MM	张	12	800	0.960	
	干部衣柜	高2000*宽900*深500MM	个	12	1000	1.200	
	高低双人床	长2000*宽900*高1800MM	张	17	1000	1.700	
	战士衣柜	高2000*宽900*深500MM	个	30	800	2.400	
	床头柜	长400MM*宽390*高650	个	18	300	0.540	
	学习桌（宿舍）	长1200MM*宽550*高750	张	18	900	1.620	
	学习椅（宿舍普通椅）	高780*宽50CM	张	18	500	0.900	
阅读室	学习桌（阅读室）	长1200MM*宽550*高750	张	6	900	0.540	
	学习椅（普通椅）	长1200MM*宽550*高750	张	6	500	0.300	
	书架（阅读室）	高2000MM*长1000*深300MM	个	3	1600	0.480	
文化活动室	文娱柜子	长1600*宽400*高1800（组合柜）	个	2	1500	0.300	
	沙发（文化活动室）	2+2人位	组	2	4800	0.960	
	茶几（文化活动室）	长800*宽500*高550	个	1	1000	0.100	
	洽谈圆桌	直径80cm*高760	张	1	1000	0.100	
	洽谈椅	高780*宽50CM	张	4	400	0.160	
餐厅	餐桌（不锈钢）	长1400*宽800*高1200mm	张	9	1500	1.350	
	餐椅（不锈钢）	高780*宽50CM	张	34	200	0.680	
	分餐桌（不锈钢）		张	1	4000	0.400	
储藏室	置物架（含装备器材室）	2米*宽0.5米*高2米	个	16	1600	2.560	
三	临时宿舍（集装箱改造）						
宿舍	高低双人床	长2000*宽900*高1800mm	张	4	0	0.000	利旧
	战士衣柜	高2000*宽900*深500mm	个	4	0	0.000	利旧

休闲区	学习桌（条形桌）	长1200*宽550*高750mm	张	2	0	0.000	利旧
	学习椅（普通椅）	高780*宽50cm	个	2	0	0.000	利旧
	餐桌	长1400*宽900*高750mm	张	1	1000	0.100	
	餐椅（普通椅）	高780*宽50CM	张	4	400	0.160	
合计						38.754	

附表2 办公设备明细表

序号	设备名称	规格参数	单位	数量	单价（元）	合价（万元）	备注
一	1.2号办公楼						
1	饮水机	310*290*980mm	台	23	400	0.920	
2	碎纸机	高350*262*515MM	台	8	500	0.400	
3	抽湿机	除湿量24升每天	台	8	800	0.640	
4	电视机	75寸	台	5	5000	2.500	
5	液晶屏	68寸（屏可拼接包安装）	台	5	10000	5.000	
合计						9.460	

附表3 厨房终端设备（含食堂）明细表

序号	设备名称	规格参数	单位	数量	单价（元）	合价（万元）	备注
一	2号办公楼						
1	热水器	容量60-79升	个	16	2000	3.200	
2	洗衣机	容量10KG	台	15	1650	2.475	
3	烘干机	容量10KG	台	4	2500	1.000	
4	独立空间消毒柜	300L~350L	台	1	1500	0.150	
5	公共碗筷消毒柜	300L~350L	台	2	1650	0.330	
6	刀具案板消毒柜	362*357*85	台	1	1000	0.100	
7	蒸箱	容纳12盘	台	1	4000	0.400	
8	留样柜	520*520*1400mm	台	1	1600	0.160	
9	抽油烟机	2000MM*1200MM*1050MM	台	1	5000	0.500	
10	冰箱	双门，冷冻/冷藏	个	1	4000	0.400	
11	冰柜	双门，冷藏	个	1	2600	0.260	
12	后厨不锈钢操作台	总长8米，定制长度*80/60CM*80	米	10	950	0.950	
13	豆浆机	12升	个	1	380	0.038	
14	电磁灶锅	直径60-80cm	个	2	2300	0.460	
15	食堂电磁灶大功率	720*400*158MM	个	1	10000	1.000	
16	不锈钢水槽	长120CM、高80CM、两个格子	个	5	800	0.400	
17	电饼烤机	143*75.8*36.6CM	个	1	4000	0.400	

18	打蛋器	桶容量3升、毛重3.8KG	个	1	200	0.020	
19	烤箱双层	1220*910*1255MM	个	1	4000	0.400	
20	压面机	470*宽315*高848MM	个	1	3500	0.350	
21	电磁炉	410*302*45.5MM	个	3	500	0.150	
22	高压锅	36cm*5.8kg*231; (适用25-35人)	个	2	450	0.090	
23	平底锅	40cm*20cm*27cm*40.5cm	个	1	360	0.036	
24	刀具	切骨刀、菜刀、水果刀、剪刀、	套	3	300	0.090	
25	蒸饭盘	60*40*4.8cm	个	12	100	0.120	
合计						13.479	

附表4 体育设备设施

序号	设备名称	规格参数	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
一	2号办公楼						
1	跑步机	飞利浦		3	5000	1.500	
2	椭圆仪	易跑E7	台	2	5000	1.000	
3	龙门架综合训练器材	军霞	台	2	6000	1.200	
4	单杠	沙漠探戈	个	2	1000	0.200	
5	双杠	沙漠探戈	个	2	1800	0.360	
6	哑铃架全套哑铃	健伦	台	1	5000	0.500	
7	台球	乔氏金腿黑八	台	1	6000	0.600	
8	K歌设备	JBL M10	台	1	6000	0.600	
合计						5.960	

附表5 其他设备设施

序号	设备名称	规格参数	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
一	公共区域						
1	微型消防柜	宽1600*高1800*深400(2人套消防器材)	个	2	2000	0.400	
2	灭火器	4KG干粉灭火器	个	60	100	0.600	
3	洗车机	高75厘米、长50厘米、宽32厘米、水管20米长	台	1	1200	0.120	
4	营区政治文化宣传栏	10米*2.5米	项	1	48000	4.800	
5	室内楼道、走廊文化、党务工作宣传栏	2.5*1.5米	项	1	5000	0.500	
6	十大英模挂相	80单幅	件	10	100	0.100	
7	基层事务公示栏	2.5米*1.5米	块	1	1000	0.100	
8	人员动态牌	2.5米*1.5米	块	1	1000	0.100	
9	经济民主栏	2.5米*1.5米	块	1	1000	0.100	
10	广东省地图	1500*1100MM, 带框	个	1	150	0.015	

11	深圳市地图	1500*1100MM, 带框	个	1	150	0.015	
12	辖区地图	1500*1100MM, 带框	个	1	150	0.015	
13	党旗	会议室标准党旗, 落地2米	件	1	150	0.015	
合计						6.880	

各功能区配置指标统计表

序号	功能区	使用面积 (平方米)	房间数量 (间)	床位规模 (床)	合价 (万元)	备注
一	1号办公楼					
1	办公室	175.5	8	21(人)	13.17	
2	学习室	39.5	1	15(人)	1.56	
3	执勤岗亭	10	1	1(人)	0.15	
4	值班室	39.5	1	10(人)	1.43	
5	党支部会议室	15.5	1	2(床)	1.73	
6	储藏室(含装备器材室)	58.5	3	/	2.40	
7	宿舍	66	1	8(床)	1.73	
9	公共区域		1	/	9.46	
二	2号办公楼					
1	宿舍	210.0	12	48(床)	9.32	
2	阅览室	9.5	1	6(位)	1.32	
3	文化活动室	19.5	1	8(位)	1.62	
4	餐厅	38.5	2	30(位)	2.43	
5	厨房	39.4	3	/	13.48	
6	储藏室	58.5	1	/	2.56	
7	健身房	39.1	3	/	5.96	
三	公共区域					
1	公共区域		1	/	6.88	
四	临时宿舍(集装箱改造)					
1	宿舍	23.4	1	8(人)	0.00	利旧
2	餐厅	9.9	1	4(位)	0.26	
合计					75.46	

二、盈利能力分析

本项目为行政机关建设项目, 无收入来源, 非营利项目, 不涉及盈利能力分析。

三、资金筹措

由于本项目是政府投资的公共安全领域保障性改造工程, 其建设资金由政府财政资金拨款。

四、债务清偿能力分析

本项目没有债务资金，故不涉及偿债能力分析。

五、财务可持续性分析

本项目为行政机关建设项目，运营费用来源于财政资金，不涉及财务可持续性分析。

第九章 项目影响效果分析

一、经济影响分析

本项目作为盐田区政府投资的公益性基础设施项目，虽无直接经济收益，但通过“投资拉动+功能提升”双路径，对区域经济产生多维度积极影响，具体如下：

1. 直接经济拉动效应

本项目的投资匡算共1108.28万元。其中工程费853.96万元占比77.05%，主要投向本地建筑业及建材供应链。根据《深圳市建设工程价格信息》（2023年12月），项目建设需采购钢材约150吨（含钢结构加固用材）、水泥约130吨、铝合金门窗约227m²，可带动本地建材企业产值约380万元；施工期间需投入劳务人员约50人（含结构加固、装饰、安装等工种），人均月薪6000元，累计创造工资性收入约270万元，直接缓解区域就业压力。

2. 间接经济赋能效应

基础设施完善方面：项目改造后完善市政给水、专用光缆等配套，可提升周边500米范围内土地利用效率，参考盐田区同类区域改造案例，临时建筑周边土地租赁价值可提升8%—12%，间接带动区域物业经济发展；

公共服务效率方面：海警营房投入使用后，执法执勤响应时间可从原营区的25分钟缩短至12分钟，盐田港周边海域执法覆盖率提升至95%，有效保障港口物流运输安全（盐田港2023年集装箱吞吐量达1468万标箱，项目可降低因执法延误导致的物流损失约0.3%）；

3. 经济影响可持续性

项目采用“临时改造+资源复用”模式，避免新建营房的高额投资（新建同类规模营房需投资约2000万元），节约财政资金约53%；同时，加固后建筑使用年限延长5年，可满足海警短期过渡需求，为后续永久性营区规划预留时间，实现财政资源的高效配置。

二、社会影响分析

（一）社会影响因素

从正面影响来看，深圳海警盐田工作站人员在工作生活保障方面，通过项目改造可彻底消除原临时建筑的安全隐患，获得功能完善的办公与住宿空间，满足执法执勤及日常生活基本需求；因海警执法效率提升（如执勤响应时间缩短、海域执法覆盖率提高），区域治安秩序及防灾减灾能力将得到进一步增强；本地建筑从业者在就业机会上，施工期可获得 50 个临时岗位，涵盖结构加固、装饰装修、设备安装等技术类及普工类岗位，有效缓解短期就业压力。

潜在负面影响主要集中在施工阶段，针对施工期噪声与扬尘问题，项目明确施工时段集中在 8:00-18:00（避开居民休息时间），采用雾炮机降尘（确保扬尘浓度控制在 $0.5\text{mg}/\text{m}^3$ 以下，符合《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996），选用低噪声设备（昼间噪声 $\leq 70\text{dB}$ 、夜间 $\leq 55\text{dB}$ ，满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB12523-2011），同时在周边居民区张贴施工公告并设立投诉热线（0755-XXXXX），及时响应居民诉求；针对临时交通影响，施工材料运输车辆将避开早晚高峰时段（7:00-9:00、17:00-19:00），在中青路沿线设置临时交通引导标识，并安排专人负责现场交通疏导，减少对周边居民出行的干扰。

（二）社会效益

公共安全能力提升

项目为海警配备专用执法室、装备器材室及训练场，可提升海上巡逻、应急救援等核心能力，预计盐田辖区海上突发事件处置效率提升40%，2025年起年均减少海上安全事故3-5起。

城市基础设施补短板

项目改造前场地存在临时搭建、设施破损等问题，属于城市“边角料”空间，改造后将其转化为功能性公共服务用地，容积率从 0.59 提升至 0.82，土地利用效率提升39%，为盐田区“存量空间盘活”提供示范案例。

（三）互适性分析

利益相关者认同度：项目前期已开展两次征求意见会，参与对象包括海警、街道办、周边居民及行业专家，共收集意见32条，采纳率87.5%。其中，周边

居民支持率达92%（主要认可安全环境提升），海警及街道办对功能布局满意度 100%，无反对意见。

与区域发展水平适配性：建筑风格遵循“简约实用、风貌协调”原则，采用与周边半山半海花园等居民区一致的低调内敛设计，通过统一的白色外墙涂料、规整的立面造型，避免视觉突兀感。项目改造既补齐了区域公共服务设施短板，又与城市整体形象、周边人居环境高度契合，适配盐田区城市发展定位。

三、生态环境影响分析

（一）场址生态环境现状

1、地形地貌

项目所在地的空气和声环境质量状况良好。从周边地质情况来看，项目用地历史上属于无灾害性地震区域，是适宜的建设用地区域。

2、生态环境现状

项目用地现状周边环境无工业等固定污染源，全年空气污染指数都保持在60以下。项目所在地范围内没有国家及地方保护的稀有物种，没有濒危植物物种。项目涉及的建设范围不在深圳市生态保护红线内，符合相关政策的要求。

依照《深圳市基本生态控制线范围图》（2019，深圳市规划和自然资源局），项目所在区域不在所划定的基本生态控制线内。

3、大气环境现状

项目所在区域的环境空气污染物，环境空气质量符合国家标准《环境空气质量标准》规定的环境空气二级标准；满足该功能区的区划目标。

根据《关于调整深圳市环境空气质量功能区划的通知》（深府【2008】98号），该项目所在区域为环境空气质量二类功能区，执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及2018年修改单中的二级标准。据《2022年深圳市生态环境状况公报》，项目所在区域环境空气质量达标。

4、特殊环境

该项目建设地点位于场址位于盐田街道海桐社区中青路，交通便利通达。项目场地周边为城市建成区，拥有较为完善的市政公用配套设施，供水、供电等市政配套管网齐全，给水、雨水、污水、电力、电信可就近接入，根据现场查看情况，场地周边配套市政设施比较完善。

项目所在地用地不涉及城市总体规划确定的特殊控制区域，无自然保护区、通航及军事设施等特殊环境影响。

（二）项目环境影响分析

1、项目建设期间对环境的影响

项目在施工过程中将产生一定的固体废弃物、废水、噪声、粉尘和废气。对于各种污染物，要尽量妥善处理，以减少对周边环境造成的不利影响。

（1）大气环境影响

本项目在施工期间的大气环境影响主要是施工过程中产生的施工地面扬尘和施工机械设备排放的尾气，以及装潢施工涂料散发的气体。在采用一定的污染防治措施的情况下，不会对周围环境造成不良影响。

装修过程如使用甲醛、苯及苯系物、卤化物溶剂、含有重金属的颜料等，可对室内环境产生一定的影响。施工机械及车辆也会产生废气、氮氧化物、二氧化硫等，从而对大气环境产生影响。

（2）噪声环境影响

本项目在施工过程中会产生噪声，主要来源于各种运转设备和车辆运输。

（3）水环境影响

施工期间的生活污水主要是施工人员吃饭、洗衣、洗澡和粪便等过程产生。

在施工期间还将产生少量的生产废水，主要是施工过程中使用商品混凝土产生的水泥浆液。另外，对施工机械设备的维修、清洗也将产生少量的废水，其成分主要是油类污染。

（4）固体废弃物环境影响

施工期间的固体废弃物包括施工建筑垃圾和施工人员的生活垃圾两类。

施工期建筑垃圾主要为混凝土碎块、废弃钢筋、废油漆、废涂料、废弃瓷砖、废弃大理石块、废弃建筑包装材料等。施工期生活垃圾以有机类废物为主，主要为易拉罐、矿泉水瓶、塑料袋、一次性饭盒、剩余食品等。施工期生活垃圾若处理不当随意扔置，对周围环境将产生污染。

2、项目运营期间对环境的影响

(1) 大气环境影响

大气污染源主要包括：食堂烹饪排放的油烟污染物，对周围的环境影响不大。

(2) 噪声环境影响

噪声污染源主要包括：水泵、柴油发电机组、空调系统和排风系统等公用设备产生少量噪声。

(3) 水环境影响

项目运营期间产生的废水主要是生活污水。

(4) 固体废弃物环境影响

项目产生的固体废弃物主要为办事群众及相关工作人员产生的生活垃圾，以有机类废物为主，多为无害物质，对周围环境影响不大。

(三) 生态环境保护、补偿措施

上述污染源及污染物如果处理不当，对周边环境可能会造成不利影响。因此，对各环境影响因素的防治对本项目具有重要的环保意义。本项目将针对污染环节和污染种类分别采取以下措施进行治理：

1、项目建设期环境保护措施

(1) 大气环境保护措施

为减少施工期扬尘对周围环境的影响，在建设过程中应对区内的运输道路和施工工地定期洒水，运输车辆应配备洗刷设备，屑粒物料与多尘料堆的四周和上方应封盖，以减少扬尘。

(2) 声环境保护措施

为减少噪声干扰，应合理安排施工计划和布局作业机械，避免在夜间施工，尽量采用低噪声的设备或为高噪声设备配置消声器、消声管等。

（3）水环境保护措施

根据规定，本项目在建设过程中产生的生活污水应经污水管道收集后送入污水处理设施进行处理，达到广东省地方标准《水污染物排放限值》一级标准后才能排放。为了不影响周边的生态环境和空气质量，污水处理设施采用埋地式处理装置，出水接入周边道路的污水管网。

（4）固体废弃物污染防治措施

建设期间产生的生活废弃物、粪便和建筑垃圾，施工单位应当及时清运。

2、项目运营期环境保护措施

（1）大气环境保护措施

食堂厨房安装正规厂家的油烟净化装置，保证可靠的油烟去除率及油烟排放浓度，且具有一定的异味去除效果。油烟排气管道高度高于邻近的建筑物 1 米以上。

（2）声环境保护措施

柴油发电机的房间内壁应铺设消音吸声材料；转动设备在设备选型时应采用低噪音设备，并配减振装置；各类通风机的进、排风口应进行消声和减噪等处理措施。

（3）水环境保护措施

食堂厨房产生的含油废水要先经隔油池过滤，达标后接入化粪池与生活污水混合排放；生活污水确保接入市政污水管网。所有废水应严格按照《污水排放标准》进行污水处理。项目污水管道、化粪池等设施必须采取防渗、防漏、防腐等措施；为不影响周边的生态环境和空气质量，污水处理设施采用埋地式。

（4）固体废弃物污染防治措施

本项目在运营期间的固体废物等生活垃圾，应建立垃圾固定投放点，对生活垃圾进行分类收集，按环保及城管部门的要求运送到垃圾收集指定地点处理。

（四）环境影响分析结论

本工程属非污染类的项目，不涉及水源保护区、风景名胜区等敏感区域。项目施工期作业和运营期项目对周边环境会产生一定的影响，但通过采取有针对性

的污染防治措施方案，并加强施工期与营运期管理；可以使影响环境的废水、噪声、垃圾、污物等污染因素控制在环保标准范围内，不利影响可以得到较好控制。

因此，从环境保护角度分析，项目的实施是可行的。

四、资源和能源利用效果分析

本项目方案设计中，要重视采用各种先进的节能技术和管理措施以节约能源，应遵循如下合理用能标准及节能设计规范：

- 《中华人民共和国节约能源法》（2018年修正）；
- 《民用建筑节能条例》（中华人民共和国国务院令530号）
- 《公共机构节能条例》（中华人民共和国国务院令（2008年）第531号）
- 《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令2023年第2号）；
- 《固定资产投资项目节能评估工作指南》（2018年本）；
- 《广东省节约能源条例》（2010年本）；
- 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）

本项目积极响应国家关于提倡促进循环经济的号召，以减量化、再利用、资源化为原则，在技术和经济许可的范围内，最大限度降低资源消耗、减少废弃物的产生，实现资源高效利用和循环利用。

（一）主要耗能品种

本项目消耗的主要能源介质为电能、自来水等。

项目用电主要为建筑用电（包括动力、空调、通风系统、照明系统、电气系统等）和办公设备用电（电脑、打印机等设备）；项目用水主要为日常办公用水、生活用水和绿化浇灌用水。

项目所需用水接市政管网，电源介质由市政电网协调供应。

（二）能耗状况和能耗指标分析

1. 用电分析

能耗指标：办公区（1441.84m²）：1441.84×80=115,347kWh/a

公共区域及设备：20,000kWh/a²。

年总用电量：115,347+20,000=135,347kWh/a³。

节能对比：同类建筑基准总面积 = 办公区 1441.84m²

基准总用电量 = 1441.84×95≈136,975kWh/a

年节电量 = 136,975-135,347=1,628kWh/a（用电指标降低1.2%）

2. 用水分析

用水定额：办公人员 50L/(人·d)（共 30 人），宿舍人员 150L/(人·d)（共 20 人），绿化浇灌 2L/(m²·d)（绿化面积 200m²）；

总用水量计算：

办公用水：30×50×365=547,500L/a=547.5m³/a

绿化用水（200m²）：200×2×180=72,000L/a=72m³/a

未预见用水：200m³/a

年总用水量：547.5+72+200=819.5m³/a

节水对比：保留节水型洁具+雨水回用年节水 480m³，仍低于深圳市公共建筑用水定额12%

3、项目能源消耗量

根据《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008，电能折算系数3.6 MJ/kWh，自来水折算系数0.0857 kgce/m³，项目年综合能耗：本项目单位综合能耗11.58 kgce/m²·a，远低于深圳市公共建筑平均单位能耗（0.015tce/m²）。

五、碳达峰碳中和分析

（一）节能分析

中国是一个发展中大国，也是一个建筑大国。每年新建房屋面积高达 17-18 亿平方米，超过所有发达国家每年建成建筑面积的总和。随着全面建成小康社会的逐步推进，建设事业迅猛发展，建筑能耗迅速增长。

建筑能耗指建筑使用能耗，其中包括采暖、空调、通风、照明、家用电器、电梯和建筑有关设备等方面能耗，目前我国这部分能耗约占全国社会终端总能耗的 27.6%。它与工业、农业、交通运输能耗并列，是主要的民生能耗。

所以，建筑节能是关系到我国建设低碳经济、完成节能减排目标、保持经济可持续发展的重要环节之一。

（二）节能措施（碳排放控制方案）

1、建筑节能措施

根据《公共建筑节能设计标准》及广东省有关节能减排措施的要求，本工程所在地深圳市处于夏热冬暖地区。为满足节能要求，根据地方节能标准按公共建筑类标准与暖通专业配合进行建筑节能设计：

（1）建筑的过渡空间和公共空间宜设置成开敞、半开敞空间和非空调房间；人员常驻房间应充分利用天然采光；应结合外门窗、内门、通道等组织好自然通风，必要时可辅以机械通风或风扇满足室内的舒适需求；应结合围护结构隔热和遮阳措施，降低建筑的用能需求；

（2）建筑设计应充分利用天然采光。天然采光不能满足照明要求的场所，有条件时宜采用导光、反光等装置将自然光引入室内；

（3）空调建筑大面积采用玻璃窗、玻璃幕墙时，宜根据建筑功能、建筑节能的需要，采用智能化控制的遮阳系统、通风换气系统。智能化的控制系统应能够感知天气的变化，能结合室内人员的需求，对遮阳装置、通风换气装置进行实时的控制；

（4）建筑中庭等公共空间宜采取自然通风降温措施，必要时设置机械排风措施；

（5）建筑外门、外窗的气密性分级应符合国家标准《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》）的规定，10层以下建筑外窗的气密性不应低于6级；

（6）室内设有空调且频繁开启的建筑物的外门宜采用自动门、闭门器等隔热及避免空气渗透的措施，当有穿堂风时，宜设门斗；

（7）屋面、东墙、西墙宜采用通风隔热构造，或采取遮阳、绿化等措施；

(8) 屋面、外墙外表面宜采用浅色饰面（如浅色粉刷、涂层和面砖等）或反射隔热外饰面；

(9) 门窗型材宜采用隔热和力学性能优良的铝塑共挤、铝木复合、断热铝合金等复合型材；

(10) 门窗幕墙的玻璃应采用镀膜玻璃、贴膜玻璃、涂膜玻璃等遮阳型的玻璃系统，或采用由上述玻璃品种组合的中空玻璃；

(11) 在室内装修设计中，空调房间的天花、墙面、地面宜采用轻质材料，防水等建筑材料选用节能型材料。

2、电气节能措施

(1) 合理设计供配电系统，做到系统尽量简单可靠，操作方便；提高功率因素减少电能损耗；变电所尽量靠近负荷中心布置，以缩小配电半径，减少线路损耗；

(2) 电气系统宜选用能效高、经济合理的节能产品，建筑设备监控系统应满足节能控制及运行管理的需求；

(3) 选用低损耗电力变压器，变压器的负载率选择在75%~85%之间，合理分配负荷；

(4) 配电系统三相负荷的不平衡度不宜大于15%；

(5) 室内配电干线的最大工作压降不宜大于2%，分支线路的最大工作压降不宜大于3%；

(6) 建筑设备监控系统的控制措施应满足通风与空气调节系统、给水排水系统等的节能运行控制要求；

(7) 照明电源线路尽量采用三相四线制供电以减少电压损失，设计时尽量使三相照明负荷对称；各场所的照明照度值和功率密度值严格按照规范《建筑照明设计标准》的要求；选择LED节能灯具，灯具控制采用分区、分组、分盏控制方式；

(8) 确定照明功率密度值：严格执行国家制定的建筑照明功率密度标准，确保照明实际安装功率低于规定的功率密度值中的现行值，力争接近或达到规定的目标值；

(9) 合理确定照度标准：贯彻国家制定的照度标准，按实际需求选择照明标准值，不追求或攀比高照度水平。

3、施工期间的节能措施

建设期间的场所全部使用节能灯具，减少照明设备电耗，施工场地要充分利用自然光，做到人走灯灭，杜绝自灯和长明灯，夜间尽量减少公共区域照明，并安装自动控制开关。

建设期间，要健全节电制度和施工设备操作规程，减少不必要用电，停止施工时断开电源开关。

4、节水措施

(1) 给水系统应充分利用城镇给水管网或区域给水管网的水压直接供水。经批准可采用叠压供水系统；

(2) 生活给水管道采用衬塑钢管及PP-R塑料管及铜芯阀门；采用节水型的新型卫生器具及非接触式冲洗阀、龙头，节水节能，避免交叉感染；

(3) 给水管网控制静水压力 $\geq 0.40\text{Mpa}$ ，以达到节水节能的目的；

(4) 在给排水设计中应考虑使用节能型的给排水设备，应选用节水型大便器；公共场所设置小便器时，应采用延时自闭式冲洗阀或自动冲洗装置；公共场所的洗手盆，应采用限流节水型装置。供水系统应采取防渗，防漏措施，尽最大可能减少跑、冒、滴、漏水现象，杜绝水量流失；

(5) 地面以上的生活污水、废水及雨水宜采用重力流系统直接排至室外管网。

(三) 结论

本项目能耗较低，属于非高耗能、高排放项目，对所在地区碳达峰碳中和目标实现的影响不大。

第十章 结论与建议

一、研究结论

1.项目必要性显著

项目解决深圳海警盐田工作站原营区台风损坏后的安全过渡问题，同时补充盐田街道办应急设施缺口，契合国家国防建设、城市公共安全及盐田区“十四五”规划政策导向，是保障军警执勤、完善区域公共服务的迫切需求。

2.技术方案可行

项目选址地质稳定、基础设施完善，改造方案严格遵循《临时建（构）筑物应用技术标准》JGJ/T188-2020 等规范，通过结构加固（延长使用年限5年）、功能优化（划分海警及街道办专用区域）、节能改造（单位面积能耗低于市均水平15.8%），技术路线成熟，无重大技术风险。

3.经济社会效益

项目总投资匡算1108.28万元（财政全额保障），投资合理且资金来源稳定；实施后可带动本地就业、提升执法效率、保障公共安全，社会效益显著，本项目为行政机关建设非营利项目，不考虑经济效益。

4.环境风险可控

项目施工期及运营期产生的扬尘、噪声、废水等污染，通过针对性防治措施可控制在国家标准范围内；碳减排率达 96.8%，符合绿色低碳发展要求，从环境保护及“双碳”角度分析，项目实施可行。

综上，项目建设符合国家政策、技术成熟、投资合理、效益显著，具备充分的实施条件，建议批准立项并尽快推进。

二、项目建议

1.补充检测报告，夯实技术基础鉴于项目

当前技术方案基于现有上部结构检测结果制定，尚未涵盖边坡及建筑基础结构专项检测数据，建议优先委托具备甲级资质的专业检测机构，完善既有房屋安全检测报告，地勘资料，建筑基础检测报告；同时持续检索调取场地历史技术文件，查找是否存在已出具的边坡安全评级报告（或包含边坡安全评级内容的地质勘察报告、场地评估报告等），若未检索到相关历史资料，需结合现场踏勘及区域地质背景，明确边坡

安全管控标准。通过补充完善上述检测报告及技术资料，全面精准掌握场地安全状态与结构隐患，为后续细化加固方案、消除安全风险提供可靠技术支撑。

2. 深化优化建设方案，提升适配性

本项目方案为投资匡算阶段的概念性规划，建议下阶段委托专业设计单位，结合补充检测结果及海警执勤实际需求，深化完善建设方案：一是优化钢梁加固工艺，提升承载力及耐久性；二是细化功能分区布局，完善执法专用设施、应急保障空间的细节设计；三是优化节能低碳措施，进一步提升资源利用效率。

3. 加快手续办理进度，保障项目推进

尽快与规划、住建、环保、消防等相关部门沟通衔接，完善立项备案、规划许可、施工许可等审批手续。同步推进施工招标前期准备工作，优选具备临时建筑加固经验的施工单位及监理单位，确保项目依法合规推进。

4. 强化前期统筹协调，落实保障措施

加快落实建设资金拨付，建立专项资金管理机制，确保资金使用规范高效。建立建设单位、设计单位、使用单位三方协同机制，及时沟通解决方案深化、施工实施中的各类问题，保障项目按计划工期（14个月）高质量完成，早日投入使用。

附件1 海警工作站需求表

办公楼第1层分布					
参谋工作办公室F1 (5.9*3.5)	政治工作办公室G1 (5.9*3.5)	保障工作办公室H1 (5.9*3.5)	楼梯	学习室I1 (5.9*7)	公共卫生间T1 (5.9*3.5)
走廊			走廊		
执法工作办公室A1 (5.9*7)	政治工作办公室B1 (5.9*3.5)	入口大厅	集中文印室C1 (5.9*3.5)	装备器材室D1 (5.9*3.5)	机房E1 (5.9*3.5)
		入口门廊			

宿舍生活楼第1层分布					
公共卫生间Q1 (5.9*3.5)	健身房R1 (5.9*7)	楼梯	餐厅S1 (5.9*7)	厨房T1 (5.9*3.5)	
走廊			走廊		
储藏室K1 (5.9*3.5)	储藏室L1 (5.9*3.5)	主副食库M1 (5.9*3.5)	入口大厅	警官宿舍N1 (5.9*3.5)	警官宿舍O1 (5.9*3.5)
				厨房P1 (5.9*3.5)	

办公楼第2层分布					
政备宿舍C2 (5.9*3.5)	档案室B2 (5.9*3.5)	资料室I2 (5.9*3.5)	楼梯	主官工作办公室J2 (5.9*3.5)	政备宿舍K2 (5.9*3.5)
走廊			公共卫生间L2 (5.9*3.5)		
值班室 宿舍A2 (5.9*3.5)	值班室B2 (5.9*7)	党支部分会议室C2 (5.9*4.6)	储藏室D1 (5.9*3.5)	储藏室E2 (5.9*3.5)	政备宿舍F2 (5.9*3.5)
		入口前廊			

宿舍生活楼第2层分布					
公共卫生间Q2 (5.9*3.5)	军士宿舍T2 (5.9*3.5)	军士宿舍T2 (5.9*3.5)	楼梯	军士宿舍U2 (5.9*3.5)	军士宿舍V2 (5.9*3.5)
走廊			文化活动室Y2 (5.9*3.5)		
警官宿舍M2 (5.9*3.5)	军士宿舍N2 (5.9*3.5)	军士宿舍O2 (5.9*3.5)	图书阅览室Q2 (5.9*4.6)	警官宿舍P2 (5.9*3.5)	警官宿舍Q2 (5.9*3.5)
				警官宿舍R2 (5.9*3.5)	

序号	部位	基本设置	样式	样式	备注
3.8	健身房	位于宿舍生活楼B1室。设置铁梯、健身器材等。根据墙面空间，可以张贴一些宣传体育运动的海图和海报相关图案，空调一台。			
3.9	餐厅	位于宿舍生活楼B1室。设置分餐台、餐桌、凳子、碗柜、消毒柜、洗地池、空调等。餐桌上设置调味品盒（套），墙上设置经济民主专栏，张贴《廉洁》《伙食管理制度》《促进食堂民主操作》和与就餐气氛一致的装饰画。根据墙面空间，张贴1条倡导节约的标语警句；安装电视机，伙食管理电子显示屏等设备。			
3.10	厨房	位于宿舍生活楼B1室。操作间炊事用具应分开，烤箱、蒸灶空调一台。			
3.11	警官宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置单人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			

序号	部位	基本设置	样式	样式	备注
3.12	军士宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置高低双人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			
3.13	图书阅览室	位于宿舍生活楼B2室。设置书架（架）、书架、桌椅（套）、空调、墙上张贴（悬挂）统一制作的十位军械编号和《图书阅览室管理制度》，根据墙面空间，张贴1至2条宣传学习的警句格言。			
3.14	警官宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置单人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			
3.13	警官宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置单人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			
3.14	警官宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置单人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			

序号	部位	基本设置	样式	样式	备注
3.17	公用卫生间	位于宿舍生活楼B2室。具备淋浴、洗手、卫生、通风等条件。			
3.18	军士宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置高低双人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			
3.19	军士宿舍	位于宿舍生活楼B2室。设置高低双人床、桌椅、衣柜、空调等物品。宿舍舍墙上适当位置张贴或悬挂作息时间表，周工作安排表及流动红旗。			
3.20	文化活动室	位于办公楼B2室。张贴、桌椅（套）、空调等，墙上张贴（悬挂）《文体活动管理制度》。			
4	训练场	位于训练办公楼右侧。设置单杠、双杠等器材。沙坑训练器材用混凝土或卵石等砌成。场内铺设10公分厚的卵石、平炭、粗砂或硬物。在训练场边设立“一不怕苦，二不怕死”“严格训练，严格要求”“爱场如家，爱校如家”等标语。设置一台检查器。			

序号	部位	基本设置	样式	样式	备注
5	车场	位于训练楼门方向左侧车场。具备洗手池、停车位（库）、消防设备等。场内显著位置设置“禁止烟火”标志牌以及“禁止、安全、节约”标语牌。监控一台检查器。			
6	洗衣场	位于宿舍生活楼B2室。具备晾衣、洗衣、烘干等功能。			
7	围墙	营区围墙应为实体墙，墙高不低于230cm，具备防冲撞和防攀爬功能。			设置标语：门口遮阳伞拆除；原有墙体进行加固；玻璃墙进行修复

附件2 1、2号楼房屋安全检测鉴定报告

既有房屋安全检测鉴定报告

项目编号: A06YB-2025-XXX

房屋名称: 中国铁建盐田项目部-1#办公楼结构安全检测鉴定
房屋地点: 深圳市盐田区中青路盐运公园旁
委托单位: 深圳市盐田区建筑工程事务署

中冶建筑研究总院(深圳)有限公司
(原深圳治建院建筑技术有限公司)
2025年11月18日

说明

- 1. 报告无检测、检验、编写、审核、批准人签字无效。
2. 报告未同时加盖检测鉴定专用章、计量认证章、检验机构认可章无效。
3. 报告发生改动、换页或剪贴的无效。
4. 未经鉴定机构同意, 报告不得部分复制。
5. 如对报告有异议, 应于收到报告之日起十日内向本单位提出, 逾期视为认可检测鉴定结果。
6. 若房屋后期需进行加固改造时, 可根据加固改造工作的范围、内容和深度等技术要求委托具有相应资质的单位进行必要的补充检测、监测工作。

注册地址: 深圳市前海深港合作区前海一路1号A栋201室 邮政编码(Post Code): 518054
(入住深圳市前海商务秘书有限公司)
单位地址(Address): 深圳市南山区留仙大道塘岭路1号金领智谷大厦23层 联系人(Contact): 郝彬
联系电话(Tel): 075529694127 投诉电话(Tel): 075529649884

中冶建筑研究总院(深圳)有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 目录(Contents) Page 1 of 1

目录(Contents)

Table with 2 columns: Section Name and Page Number. Includes sections like '既有房屋安全检测结论', '既有房屋安全鉴定结论', '结构安全性检测工作内容附件', and '结构安全性鉴定工作内容附件'.

中冶建筑研究总院(深圳)有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 检测鉴定结论(Inspection & Appreciation Conclusion) Page 1 of 2

既有房屋安全检测结论

Table with 4 columns: Item, Value, Unit, and Remarks. Contains structural data like '房屋名称', '建筑形式', '层数', '建筑面积', etc., and detailed inspection conclusions.

(检测鉴定专用章)
报告日期: 2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co.,LTD
项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测鉴定结论(Inspection & Appreciation Conclusion) Page 2 of 2

既有房屋安全鉴定结论

房屋名称	中国铁建盐田项目部-1#办公楼结构安全检测鉴定		
房屋地址	深圳市盐田区中青路盐运公园旁		
建筑编码	/	层数	二层
结构形式	钢框架	建筑面积	725.08m ²
建设单位	/	检测日期	2025.11.10
设计单位	广东悉筑建筑设计有限公司	建成日期	2016年
施工单位	/	加固设计单位	/
监理单位	/	加固监理单位	/
勘察单位	/	加固施工单位	/

一、结构安全评估结果
依据检测鉴定结果对建筑进行核算，核算结论如下：
1) 钢结构柱承载力核算结果表明，在鉴定评估荷载作用下，该建筑物部分钢结构柱承载力不满足规范要求。
2) 钢板承载力核算结果表明，在鉴定评估荷载作用下，该建筑物部分钢板承载力不满足规范要求。
3) 楼板承载力核算结果表明，在鉴定评估荷载作用下，该建筑物钢筋混凝土楼板承载力满足规范要求。
综上所述，该建筑不满足作为办公楼的安全使用要求。

二、建议
1、建议对该建筑出现开裂的墙体及存在锈蚀的钢构件进行修缮处理。
2、建议对该建筑焊缝不合格的构件进行补焊加固。
3、建议对承载力不满足要求的构件进行加固处理。
4、本次按照建筑的后续工作年限5年进行鉴定，报告有效期为5年，若需延期使用，或经历史灾害天气(如台风影响后)，应委托具有相应资质的检测鉴定单位重新鉴定后方可继续使用，且在使用过程中应注意观察(特别是如台风等恶劣天气情况下，建议停止使用，并适当采取临时加固措施)，如发现异常情况应立即上报有关部门以便及时处理。
5、在该建筑物使用过程中不得随意加大结构原使用荷载，不得擅自改造、扩建和改变建筑物用途，不得擅自增设夹层，如荷载发生变化应及时向建设主管部门及本检测鉴定单位通报。

主要检测人	刘伟	职称	工程师
	杨涛	职称	工程师
报告编写人	刘伟	职称	工程师
报告审核人	谭谦	职称	高级工程师
报告批准人	刘明奇	职称	高级工程师

(检测鉴定专用章)
报告日期: 2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co.,LTD
项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 2 of 18

结构安全性检测工作内容附件 1： 建筑物概况调查表

表 2-1: 建筑物概况调查表

工程概况	名称	中国铁建盐田项目部-1#办公楼结构安全检测鉴定	设计单位	广东悉筑建筑设计有限公司
	地点	深圳市盐田区中青路盐运公园旁	施工单位	/
	用途	办公楼	监理单位	/
	设计日期	2016.03	建成日期	2016年
建筑概况	建筑面积	725.08m ²	建筑体型	见平面布置图
	地上层数	二层	层高	一层3.6m, 二层3.6m
	地下层数	无	总长×宽	见结构平面布置图
地基基础	地基土	/	基础形式	/
	主体结构	钢框架	楼/屋面	现浇钢筋混凝土楼屋面
上部结构设计信息	附属结构	无	墙体	蒸压加气混凝土砌块
	设防烈度	6度	场地类别	无
工程资料	钢材材料强度	无	钢材材料强度	无
	建筑图	有	设计计算书	无
	结构图	无	设计变更	不详
	水暖电图	不详	施工记录	不详
	地质勘察	不详	施工记录	不详
使用环境	振动	无	屋顶水箱	无
	腐蚀性介质	无	设施	电梯
	其他	无	其他	无
备注	/			

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co.,LTD
项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 3 of 18

结构安全性检测工作内容附件 2： 结构平面布置检测结果

表 2-2: 结构平面布置检测结果

结构平面布置

中国铁建盐田项目部-1#办公楼位于深圳市盐田区中青路盐运公园旁，为二层钢框架房屋，屋面采用现浇钢筋混凝土屋盖，一层层高为3.6m，二层层高为3.6m。该建筑主要柱网尺寸为3.5m×5.9m、4.6m×5.9m，主要钢柱为钢格构柱(对称双组合工字型钢 180×85×6×6)，主要钢梁为H型钢 H350×175×7×12、H200×100×9×6、H160×90×7×7，目前作为办公楼使用。

结构平面布置图(摘录)

二层结构平面布置图

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co.,LTD
项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 4 of 18

结构安全性检测工作内容附件 3： 结构检测依据、内容及检测仪器

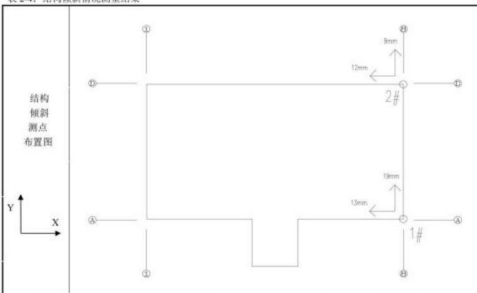
表 2-3: 结构检测依据、内容及检测仪器

检测依据	<ol style="list-style-type: none"> 《建筑结构检测技术标准》 (GB/T50344-2019) 《钢结构现场检测技术标准》 (GB/T 50621-2010) 《钢结构工程施工质量验收标准》 (GB 50205-2020) 《建筑变形测量规范》 (JGJ8-2016) 其它相关的规程、规范 	
检测鉴定目的	对该建筑物结构安全性进行检测，根据现场检测数据分析结构的安全性，为该建筑物的安全使用提供可靠的技术依据。	
检测主要工作内容	<ol style="list-style-type: none"> 检测建筑结构整体平面布置情况，包括轴线尺寸、层高及建筑高度； 检测建筑的钢结构构件尺寸； 检测建筑连接节点及构造措施； 检测建筑物结构外观破损情况，并分析产生损伤的原因。 	
仪器设备	卷尺	AYQ06-01-14
	游标卡尺	AYQ06-04-21
	激光测距仪	AYQ06-14-16
	金属测厚仪	AYQ06-22-10
	涂层测厚仪	AYQ06-23-19

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 5 of 18

结构安全性检测工作内容附件 4： 结构倾斜情况测量结果

表 2-4： 结构倾斜情况测量结果



测点布置	倾斜测量结果					相关规范限值	
	倾斜分量(mm) X 向	倾斜分量(mm) Y 向	倾斜总量 (mm)	相对高差 (m)	倾斜率	《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB50292-2015	《危险房屋鉴定标准》 JGJ125-2016
1#测点	-13.0	19.0	23.0	7.964	0.289%	0.5%	3.0%
2#测点	-12.0	9.0	15.0	8.214	0.183%	0.5%	3.0%

结构倾斜测量结论

结构倾斜测量结果表明，该建筑物测点的倾斜率为 0.183%-0.289%，结构倾斜情况符合《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015 的要求。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 6 of 18

结构安全性检测工作内容附件 5： 建筑物轴线尺寸检测结果

表 2-5： 建筑物轴线尺寸检测结果

轴线位置	检测值(mm)	设计值(mm)
1-2	3502	3500
4-5	4605	4600
6-7	3497	3500
A-B	5901	5900
B-C	1798	1800
C-D	5902	5900
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/

建筑物轴线尺寸检测结论

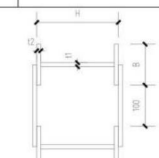
轴线尺寸检测结果表明，该建筑物所抽检的轴线尺寸满足设计要求。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 7 of 18

结构安全性检测工作内容附件 6： 钢格构柱截面尺寸检测结果

表 2-6： 钢格构柱截面尺寸检测结果

检测构件名称	检测构件位置或区域	构件尺寸测量结果 H×B×t ₁ ×t ₂ (mm)	构件尺寸设计值 H×B×t ₁ ×t ₂ (mm)
一层钢格构柱	2/B	H 180×85×5.73×5.81	H 180×85×6×6
一层钢格构柱	4/B	H 180×85×5.88×5.68	H 180×85×6×6
一层钢格构柱	6/D	H 179×86×5.65×5.66	H 180×85×6×6
一层钢格构柱	8/C	H 181×86×5.85×5.68	H 180×85×6×6
二层钢格构柱	1/A	H 181×84×5.76×5.55	H 180×85×6×6
二层钢格构柱	4/C	H 179×86×5.74×5.6	H 180×85×6×6
二层钢格构柱	6/B	H 181×84×5.65×5.78	H 180×85×6×6
二层钢格构柱	7/C	H 180×85×5.71×5.89	H 180×85×6×6



钢格构柱截面尺寸检测结果

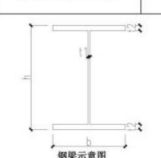
对该临时建筑的钢柱截面尺寸进行抽样检测，检测结果详见上表。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 8 of 18

结构安全性检测工作内容附件 7： 钢梁截面尺寸检测结果

表 2-7： 钢梁截面尺寸检测结果

检测构件名称	检测构件位置或区域	构件尺寸测量结果 H×B×t ₁ ×t ₂ (mm)	构件尺寸设计值 H×B×t ₁ ×t ₂ (mm)
二层钢梁	4/A-B	H 351×175×6.86×11.70	H 350×175×7×12
二层钢梁	3/C-D	H 350×176×6.65×11.83	H 350×175×7×12
二层钢梁	4-5/C	H 200×100×8.72×5.84	H 200×100×9×6
二层钢梁	6-7/B	H 201×99×8.56×5.74	H 200×100×9×6
屋面层钢梁	3/A-B	H 160×91×6.58×6.59	H 160×90×7×7
屋面层钢梁	3-4/B	H 159×91×6.58×6.65	H 160×90×7×7
屋面层钢梁	8/C-D	H 161×89×6.89×6.79	H 160×90×7×7
屋面层钢梁	7-8/C	H 160×90×6.89×6.55	H 160×90×7×7



钢梁截面尺寸检测结果

对该临时建筑的钢梁截面尺寸进行抽样检测，检测结果详见上表。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 9 of 18

结构安全性检测工作内容附件 8： 楼板厚度及钢筋配置情况检测结果

表 2-8： 楼板厚度及钢筋配置情况检测结果

楼板位置	楼板检测厚度 (mm)	钢筋位置 (mm)		设计要求 (mm)	楼板设计厚度(mm)
		Lx	Ly		
二层板 2-3/A-B	171	Lx	@177	/	/
		Ly	@176	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
二层板 4-5/B-C	105*	Lx	Φ8@183	/	/
		Ly	Φ8@170	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
二层板 6-7/C-D	168	Lx	@184	/	/
		Ly	@168	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
屋面板 2-3/C-D	/	Lx	@190	/	/
		Ly	@177	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
屋面板 4-5/A-B	/	Lx	@175	/	/
		Ly	@185	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
屋面板 7-8/A-B	/	Lx	@185	/	/
		Ly	@170	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	

备注：带“*”楼板厚度为不含装饰层厚度的净尺寸，不带“*”楼板厚度为包含装饰层厚度的原始尺寸。

楼板厚度及钢筋配置情况检测结论

对该建筑物楼板厚度及钢筋配置情况进行抽样检测，检测结果详见上表。

注：Lx表示板底跨中短向，Ly表示板底跨中短向，Lx⁰表示板底支跨短向，Ly⁰表示板底支跨短向。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 10 of 18

结构安全性检测工作内容附件 9： 建筑物连接节点检测结果

表 2-9： 建筑物连接节点检测结果

检测内容	检测结果
柱脚	钢柱为独立柱墩基础，未发现明显损伤变形。
钢柱与钢梁连接节点	钢柱与钢梁连接节点基本完好，未发现明显损伤变形现象。
钢梁与钢梁连接节点	钢梁与钢梁连接节点基本完好，未发现明显损伤变形现象。
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
建筑物连接节点检测结论	
连接节点检测结果表明，该临时建筑连接节点未发现明显损伤变形现象，基本符合规范要求。	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 11 of 18

结构安全性检测工作内容附件 10： 钢结构构件涂层厚度检测结果

表 2-10： 钢结构构件涂层厚度检测结果

检测位置	表面涂层厚度 (μm)						设计厚度 (μm)
	测区 1	测区 2	测区 3	测区 4	测区 5	均值	
一层钢结构柱 4B	65	58	62	77	50	62	/
一层钢结构柱 6D	63	78	77	66	54	68	/
一层钢结构柱 8C	59	69	75	74	66	69	/
二层钢结构柱 1/A	69	79	77	61	73	72	/
二层钢结构柱 4C	64	68	61	68	69	66	/
二层钢结构柱 6B	60	65	66	69	76	67	/
二层钢梁 3C-D	71	52	61	79	67	66	/
二层钢梁 4-5C	69	51	57	74	79	66	/
二层钢梁 6-7B	59	65	61	76	75	67	/
屋面层钢梁 3/A-B	74	68	54	52	63	62	/
屋面层钢梁 3-4/B	60	59	63	70	50	60	/
屋面层钢梁 8C-D	68	78	72	75	73	73	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
涂层厚度检测结论							
对该建筑物的钢结构构件表面涂层厚度进行抽样检测，涂层厚度在 60μm~73μm 之间。							

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 12 of 18

结构安全性检测工作内容附件 11： 结构外观裂缝(破损)情况检测结果

表 2-11： 结构外观裂缝(破损)情况检测结果

构件类型	检测内容	检测具体情况
屋面板	锈蚀	未见明显锈蚀
	变形	未见异常变形
	其他	/
钢柱、钢梁	锈蚀	入口门廊钢梁出现锈蚀现象
	变形	未见异常变形
	涂层	入口门廊钢梁防腐涂层出现脱落
焊缝连接	锈蚀	未见明显锈蚀损伤
	缺陷	连接焊缝不连续、存在焊瘤。
	涂层	涂层基本完好
其他	破损	多处外墙存在裂缝
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
结构外观裂缝(破损)情况检测结论		
结构外观裂缝(破损)情况检测结果表明，该建筑物入口门廊处钢柱、钢梁防腐脱落、出现锈蚀现象，连接焊缝不连续、存在焊瘤，多处外墙存在裂缝。		

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 13 of 18

结构安全性检测工作内容附件 12: 结构检测现场照片



表 2-11: 结构检测现场照片

照片内容	检测现场照片
房屋外景	
房屋内景	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 14 of 18

照片内容	检测现场照片
钢柱钢梁节点 1	
钢梁连接节点 1	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 15 of 18

照片内容	检测现场照片
连接焊缝不连续、存在焊瘤	
入口门廊区域 4-5/(A)-A 钢梁除层脱落、出现锈迹	

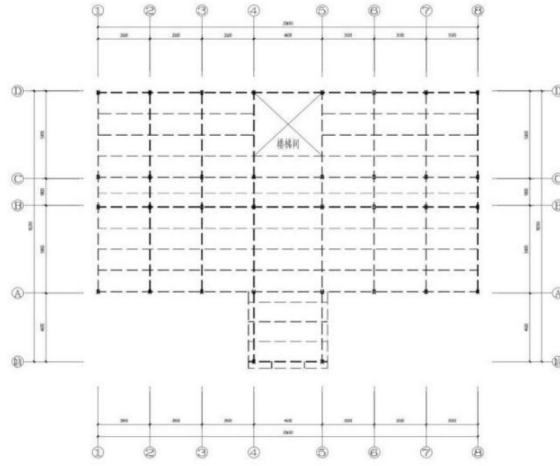
中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 16 of 18

照片内容	检测现场照片
二层外墙 1-2/A 出现裂缝	
一层外墙 2-3/A 出现裂缝	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 17 of 18

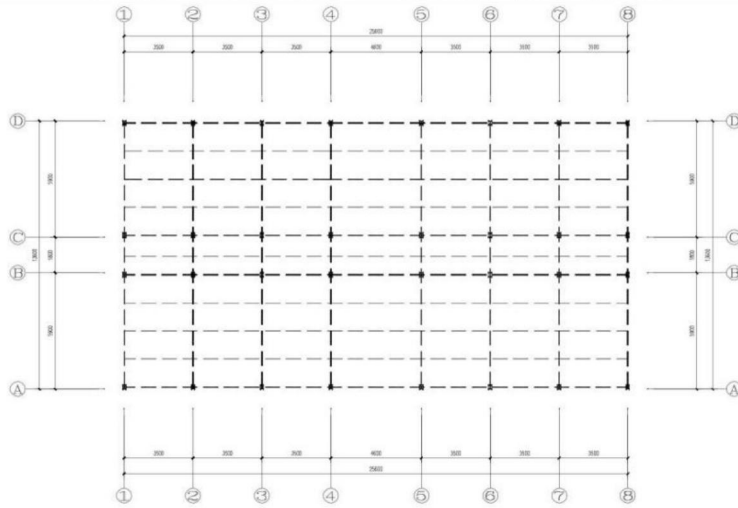
结构安全性检测工作内容附件 13: 结构平面布置图



二层结构平面布置图

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告

APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 检测附件(Inspection Attachments) Page 18 of 18



屋面层结构平面布置图

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 1 of 5

中国铁建盐田项目部-1#办公楼结构安全性鉴定工作内容附件

项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX-JD

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司
(原深圳冶建院建筑技术有限公司)
2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 2 of 5

结构安全性鉴定工作内容附件 1： 结构计算参数取值

表 3-1: 结构计算参数取值

上部结构形式	钢框架	基础形式	/		
建筑面积	725.08m ²	建筑用途	办公楼		
恒荷载	楼面	1.5kN/m ² (不含楼板自重)			
		2.0kN/m ² (不含楼板自重)			
	主要楼面	2.0kN/m ²			
	不上人屋面	0.5kN/m ²			
	楼梯	2.5kN/m ²			
活荷载	风荷载	0.45kN/m ² (10年一遇)			
	结构重要性系数	1.0			
	后续工作年限	5年			
	抗震设防烈度	7度 (0.1g)	设计抗震分组	第一组	
		丙类	设计基本地震加速度	0.10g	
抗震等级	四级				
构件承载力	结构	钢结构构件	Q235B	/	
	材料强度	/	/	/	
计算参数取值	PKPM				
采用结构分析软件					
房屋结构安全性鉴定依据					
(1) 《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021-2021 (2) 《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB 50292-2015 (3) 《建筑结构荷载规范》 GB 50009-2012 (4) 《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010 (5) 《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008 (6) 《钢结构设计标准》 GB 50017-2017					

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 3 of 5

结构安全性鉴定工作内容附件 2： 钢格构柱承载力验算(摘录)

表 3-2: 钢格构柱承载力验算

验算构件	计算结果			结论
	强度验算 应力比	平面内 稳定应力比	平面外 稳定应力比	
一层钢格构柱 4/B	1.75	0.59	0.00	不满足规范要求
一层钢格构柱 6/D	1.79	0.58	0.00	不满足规范要求
一层钢格构柱 8/C	0.45	0.33	0.00	满足规范要求
二层钢格构柱 1/A	0.78	0.50	0.00	满足规范要求
二层钢格构柱 8/B	0.67	0.44	0.00	满足规范要求
二层钢格构柱 8/C	0.67	0.44	0.00	满足规范要求
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
钢格构柱承载力验算结论				
钢格构柱承载力验算结果表明, 在鉴定评估荷载作用下, 该建筑物部分钢格构柱承载力不满足规范要求。				

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 4 of 5

结构安全性鉴定工作内容附件 3： 钢梁承载力验算(摘录)

表 3-3: 水平向主要构件承载力验算

验算构件	计算结果			结论
	强度验算 应力比	整体稳定 应力比	抗剪强度 应力比	
二层钢梁 4-5/D	1.07	2.22	0.23	不满足规范要求
二层钢梁 1-2/C	0.53	0.00	0.14	满足规范要求
二层钢梁 2/A-B	0.63	0.00	0.39	满足规范要求
屋面钢梁 1/A-D	1.46	0.00	0.28	不满足规范要求
屋面钢梁 2/A-D	2.93	0.00	0.54	不满足规范要求
屋面钢梁 3/A-D	2.89	0.00	0.53	不满足规范要求
屋面钢梁 4/A-D	3.36	0.00	0.61	不满足规范要求
屋面钢梁 5/A-D	3.36	0.00	0.61	不满足规范要求
屋面钢梁 6/A-D	2.89	0.00	0.53	不满足规范要求
屋面钢梁 7/A-D	2.93	0.00	0.54	不满足规范要求
屋面钢梁 8/A-D	1.46	0.00	0.28	不满足规范要求
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
钢梁承载力验算结论				
钢梁承载力验算结果表明, 在鉴定评估荷载作用下, 该建筑物部分钢梁承载力不满足规范要求。				

结构安全性鉴定工作内容附件 4: 楼板承载力验算(摘录)

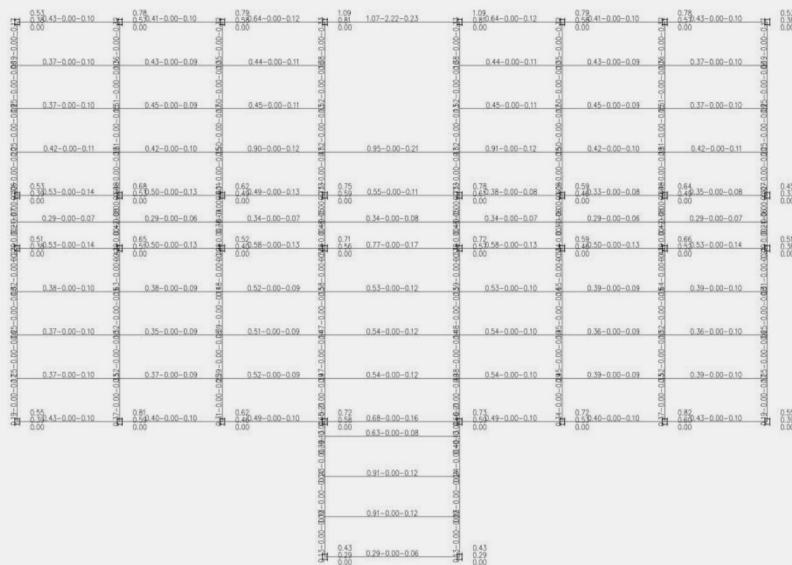
表 3-4: 楼板承载力验算

验算构件	构件配筋		计算配筋		结论
	支座钢筋 (mm ² /m)	底部跨中钢筋 (mm ² /m)	支座钢筋 (mm ² /m)	跨中钢筋 (mm ² /m)	
二层板 2-3/A-B	/	279	83	54	满足规范要求
二层板 4-5/B-C	/	279	83	54	满足规范要求
二层板 6-7/C-D	/	279	83	54	满足规范要求
屋面板 2-3/C-D	/	279	71	38	满足规范要求
屋面板 4-5/A-B	/	279	71	38	满足规范要求
屋面板 7-8/A-B	/	279	71	38	满足规范要求

楼板承载力验算结论

楼板承载力验算结果表明,在目前鉴定荷载作用下,该建筑物楼板承载力均满足规范要求。

结构安全性鉴定工作内容附件 5: 结构计算结果图表(摘录)



一层钢柱/二层钢梁计算结果(考虑地震作用)

既有房屋安全检测鉴定报告

项目编号: A06YB-2025-388

房屋名称: 中国铁建盐田项目部-2#办公楼结构安全检测鉴定
房屋地点: 深圳市盐田区中青路盐运公园旁
委托单位: 深圳市盐田区建筑工程事务署

中冶建筑研究总院(深圳)有限公司
(原深圳冶金院建筑技术有限公司)
2025年11月18日

说明

- 1. 报告无检测、检验、编写、审核、批准人签字无效。
2. 报告未同时加盖检测鉴定专用章、计量认证章、检验机构认可章无效。
3. 报告发生改动、换页或剪贴的无效。
4. 未经鉴定机构同意, 报告不得部分复制。
5. 如对报告有异议, 应于收到报告之日起十日内向本单位提出, 逾期视为认可检测鉴定结果。
6. 若房屋后期需进行加固改造时, 可根据加固改造工作的范围、内容和深度等技术要求委托具有相应资质的单位进行必要的补充检测、监测工作。

注册地址: 深圳市前海深港合作区前海一路1号A栋201室 邮政编码(Post Code): 518054
(入住深圳市前海商务秘书有限公司)
单位地址(Add): 深圳市南山区留仙大道塘岭路1号金领智谷大厦23层 联系人(Contact): 郝彬
联系电话(Tel.): 075526647127 投诉电话(Tel.): 075526649884

中冶建筑研究总院(深圳)有限公司检测鉴定报告

APPRAISAL REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd.
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-XXX 目录(Contents) Page 1 of 1

目录(Contents)

Table with 2 columns: Section Name and Page Number. Includes sections like '既有房屋安全检测结论', '既有房屋安全鉴定结论', '结构安全性检测工作内容附件', and '安全性鉴定工作内容附件'.

中冶建筑研究总院(深圳)有限公司检测鉴定报告

APPRAISAL REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd.
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测鉴定结论(Inspection & Appreciation Conclusion) Page 1 of 2

既有房屋安全检测结论

Table with 4 columns: Item, Description, and two empty columns. Contains detailed inspection findings and a table for inspectors (杨济鸿, 周荣, 杨济鸿, 刘明奇, 谭 潇).

(检测鉴定专用章)
报告日期: 2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测鉴定结论(Inspection & Appreciation Conclusion) Page 2 of 2

既有房屋安全鉴定结论

房屋名称	中国铁建盐田项目部-2#办公楼结构安全检测鉴定		
房屋地址	深圳市盐田区中青路盐运公园旁		
建筑编码	/	层数	二层
结构形式	钢框架结构	建筑面积	716.76m ²
建设单位	/	检测日期	2025.11.11
设计单位	广东惠筑建筑设计有限公司	建成日期	2016年
施工单位	/	加固设计单位	/
监理单位	/	加固监理单位	/
勘察单位	/	加固施工单位	/

鉴于临时建筑建于边坡上，无法对边坡情况进行相应检测，因此本次仅对上部结构承载功能进行评估
(1) 结构承载功能评估
1) 构件承载力：在鉴定评估荷载作用下，该临时建筑部分钢格构柱和部分钢梁承载力不满足规范要求，楼板承载力均满足规范要求。
2) 构件构造措施：该临时建筑钢柱与钢梁焊接存在缺焊、漏焊、夹塞钢筋等现象；钢梁与钢梁的焊缝连接节点存在缺焊、未焊满等现象；混凝土楼板与钢梁无有效连接，主体结构构造措施不满足规范要求。
3) 构件位移和变形：该临时建筑除个别梁上翼缘存在变形外，其余结构构件未发现结构构件出现不适于承载的位移或变形。
综上所述，将该建筑物上部承重结构承载功能安全性评定为 Du 级。
(2) 结构的整体性评估
该建筑物混凝土楼板与钢梁无有效连接，且钢构件连接节点存在缺陷，将该建筑物上部结构的整体性评定为 Cu 级。
(3) 结构的侧向位移评估
该建筑物侧向位移满足鉴定标准相关要求，将该建筑物上部结构的侧向位移评定为 Bu 级。

- 二、建议**
1. 建议对该建筑出现开裂的墙体及存在锈蚀的钢构件进行修缮处理。
 2. 鉴于房屋临近边坡，且边坡存在明显沉降，建议对边坡进行检测评估。
 3. 建议对该建筑焊缝不合格的构件进行补焊加固。
 3. 建议对承载力不满足要求的构件进行加固处理。
 4. 本次按照建筑的后续工作年限 5 年进行鉴定，报告有效期为 5 年，若需延期使用，或经历灾害天气(如台风影响后)，应委托具有相应资质的检测鉴定单位重新鉴定后方可继续使用，且在使用过程中应注意观察(特别是如台风等恶劣天气情况下，建议停止使用，并适当采取临时加固措施)，如发现异常情况应立即上报有关部门以便及时处理。
 5. 在该建筑物后续使用过程中不得随意加大结构楼面使用荷载，不应擅自改造、扩建和改变建筑物用途，不得擅自增设夹层，如荷载发生变化应及时向建设主管部门及本检测鉴定单位通报。

报告编写人	杨济鸿	职称	工程师
报告审核人	谭 潇	职称	高级工程师
报告批准人	刘明奇	职称	高级工程师

(检测鉴定专用章)
报告日期: 2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 1 of 21

中国铁建盐田项目部-2#办公楼
结构安全性检测工作内容附件

项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388-JC

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司
(原深圳中冶院建筑技术有限公司)
2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 2 of 21

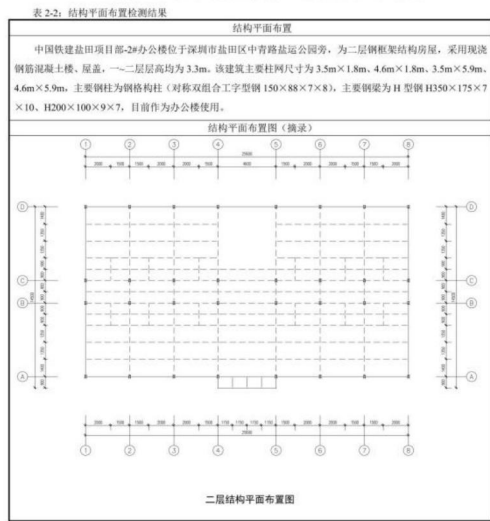
结构安全性检测工作内容附件1. 建筑物概况调查表

表 2-1: 建筑物概况调查表

工程概况	名称	中国铁建盐田项目部-2#办公楼结构安全检测鉴定	设计单位	广东惠筑建筑设计有限公司
	地点	深圳市盐田区中青路盐运公园旁	施工单位	/
	用途	办公楼	监理单位	/
	设计日期	2016.03	建成日期	2016年
建筑概况	建筑面积	716.76m ²	建筑体型	见平面布置图
	地上层数	二层	层高	一~二层层高均为 3.3m
	地下层数	无	总长×宽	见结构平面布置图
地基基础	地基土	/	基础形式	/
	主体结构	钢框架结构	楼/屋面	现浇钢筋混凝土楼屋面
上部结构设计信息	附属结构	无	墙体	蒸压加气混凝土砌块
	设防烈度	设计为 6 度	场地类别	不详
	钢柱材料强度	不详	钢梁材料强度	不详
工程资料	建筑图	有	设计计算书	不详
	结构图	不详	设计变更	不详
	水暖电图	不详	施工记录	不详
	地质勘查	不详	竣工记录	不详
使用环境	振动	无	屋顶水箱	无
	腐蚀性介质	无	设施	电梯
	其他	无	其他	无
备注	/			

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 3 of 21

结构安全性检测工作内容附件2. 结构平面布置检测结果



中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 4 of 21

结构安全性检测工作内容附件3. 结构检测依据、内容及检测仪器

表 2-3. 结构检测依据、内容及检测仪器

检测依据	1. 《建筑结构检测技术标准》 (GB/T50344-2019) 2. 《钢结构现场检测技术标准》 (GB/T 50621-2010) 3. 《钢结构工程施工质量验收标准》 (GB 50205-2020) 4. 《建筑变形测量规范》 (JGJ8-2016) 5. 其它相关的规程、规范										
检测鉴定目的	对该建筑物结构安全性进行检测, 根据现场检测数据分析结构的安全性, 为该建筑物的安全使用提供可靠的技术依据。										
检测主要内容	1. 检测建筑结构整体平面布置情况, 包括轴线尺寸、层高及建筑物高度; 2. 检测房屋倾斜情况; 3. 检测建筑的钢结构构件尺寸; 4. 检测建筑连接节点及构造措施; 5. 检测楼板厚度及钢筋配置情况; 6. 检测钢结构构件涂层厚度情况; 7. 检测建筑物结构构件外观破损情况, 并分析产生损伤的原因。										
仪器设备	<table border="1"> <tr> <td>卷尺</td> <td>AYQ06-01-06</td> </tr> <tr> <td>游标卡尺</td> <td>AYQ06-04-19</td> </tr> <tr> <td>激光测距仪</td> <td>AYQ06-14-18</td> </tr> <tr> <td>金属测厚仪</td> <td>AYQ06-22-10</td> </tr> <tr> <td>涂层测厚仪</td> <td>AYQ06-23-19</td> </tr> </table>	卷尺	AYQ06-01-06	游标卡尺	AYQ06-04-19	激光测距仪	AYQ06-14-18	金属测厚仪	AYQ06-22-10	涂层测厚仪	AYQ06-23-19
卷尺	AYQ06-01-06										
游标卡尺	AYQ06-04-19										
激光测距仪	AYQ06-14-18										
金属测厚仪	AYQ06-22-10										
涂层测厚仪	AYQ06-23-19										

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 5 of 21

结构安全性检测工作内容附件4. 结构倾斜情况测量结果

表 2-4. 结构倾斜情况测量结果

结构倾斜测点布置图

测点布置	倾斜测量结果				相关规范限值	
	倾斜分量(mm)		相对高差(m)	倾斜率	《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015	《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016
	X 向	Y 向				
1#测点	18.0	9.0	20.1	7.514	0.268%	0.5% 3.0%

结构倾斜测量结论

结构倾斜测量结果表明, 该建筑物一个测点的倾斜率为 0.268%, 结构倾斜情况符合《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015 的要求。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 6 of 21

结构安全性检测工作内容附件5. 建筑物轴线尺寸检测结果

表 2-5. 建筑物轴线尺寸检测结果

轴线位置	检测值(mm)	设计值(mm)
1-2	3504	3500
2-3	3503	3500
4-5	4608	4600
A-B	5896	5900
B-C	1802	1800
C-D	5906	5900
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
/	/	/
建筑物轴线尺寸检测结论		
建筑物轴线尺寸检测结果表明, 该临时建筑轴线尺寸检测结果详见上表。		

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 7 of 21

结构安全性检测工作内容附件6. 柱脚检测结果

表 2-6. 柱脚检测结果

检测构件位置	检测结果			设计要求		
	节点板 构件尺寸 (h-b×D)(mm)	锚栓数目 (行×列)	锚栓规格	节点板 构件尺寸 (h-b×D)(mm)	锚栓数目 (行×列)	锚栓规格
钢柱 1/A	500×500×20	3×2	Φ30	/	/	/

检测柱脚示意图

柱脚底板尺寸、地脚锚栓规格和数量检测结论

对该建筑物柱脚底板尺寸、地脚锚栓规格和数量进行抽样检测, 检测结果详见上表。


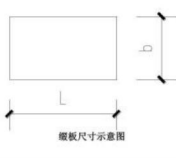
中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 8 of 21
 结构安全性检测工作内容附件7. 钢格构柱截面尺寸检测结果

表 2-7: 钢格构柱截面尺寸检测结果

检测构件名称	类型	构件尺寸测量结果 H×B×t ₁ ×t ₂ /b×L×t ₃ (mm)	构件尺寸设计值 H×B×t ₁ ×t ₂ /b×L×t ₃ (mm)
一层钢格构柱 5B	单肢	H150×88×7.28×7.89	H 150×88×7×8
	缀板 (水平向)	□80×200×10.3@650	□80×200×10@650
一层钢格构柱 5C	单肢	H150×88×7.17×7.85	H150×88×7×8
	缀板 (水平向)	□80×200×10.1@644	□80×200×10@644
一层钢格构柱 4B	单肢	H151×88×7.15×7.82	H150×88×7×8
	缀板 (水平向)	□80.4×200×10.2@639	□80×200×10@639
二层钢格构柱 5B	单肢	H150×88×7.12×7.88	H150×88×7×8
	缀板 (水平向)	□80×200×10.2@632	□80×200×10@632

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 9 of 21

二层钢格构柱 5C	单肢	H150×88×7.06×7.92	H150×88×7×8
	缀板 (水平向)	□80×200×9.9@630	□80×200×10@630
二层钢格构柱 3B	单肢	H150×88×7.09×7.80	H150×88×7×8
	缀板 (水平向)	□80×200×10.3@635	□80×200×10@635

钢格构柱示意图(对称双组合工字型钢) 缀板尺寸示意图

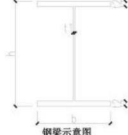
钢格构柱截面尺寸检测结果

对该临时建筑的钢格构柱截面尺寸进行抽样检测, 检测结果详见上表。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 10 of 21
 结构安全性检测工作内容附件8. 钢梁截面尺寸检测结果

表 2-8: 钢梁截面尺寸检测结果

检测构件名称	检测构件位置或区域	构件尺寸测量结果 H×B×t ₁ ×t ₂ (mm)	构件尺寸设计值 H×B×t ₁ ×t ₂ (mm)
二层钢梁	5/A-B	H 350×175×6.75×10.15	H 350×175×7×10
二层钢梁	4-5/B	H 201×100×6.53×8.72	H 200×100×7×9
二层钢梁	5/B-C	H 200×101×6.40×8.87	H 200×100×7×9
二层钢次梁	5-6/1/C	H160×85×6.50×6.88	H160×85×7×7
屋面层钢梁	5/A-B	H350×175×6.76×10.10	H 350×175×7×10
屋面层钢梁	4-5/B	H201×100×6.54×8.72	H 200×100×7×9
屋面层钢梁	5/B-C	H 200×101×6.41×8.86	H 200×100×7×9



钢梁示意图

钢梁截面尺寸检测结果

对该临时建筑的钢梁截面尺寸进行抽样检测, 检测结果详见上表。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 11 of 21
 结构安全性检测工作内容附件9. 楼板厚度及钢筋配置情况检测结果

表 2-9: 楼板厚度及钢筋配置情况检测结果

楼位位置	楼板检测厚度 (mm)	钢筋位置 (mm)	钢筋直径及分布 检测结果(mm)	设计要求 (mm)	楼板设计厚度(mm)
二层板 6-7/A-B	183 (含装修层 60mm)	Lx	Φ8@185	/	/
		Ly	Φ8@200	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
二层板 4-5/B-C	/	Lx	@180	/	/
		Ly	@190	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
二层板 7-8/C-D	/	Lx	@185	/	/
		Ly	@195	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
屋面板 5-6/C-D	/	Lx	Φ8@170	/	/
		Ly	Φ8@185	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
屋面板 4-5/A-B	/	Lx	@170	/	/
		Ly	@180	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	
屋面板 4-5/B-C	/	Lx	@190	/	/
		Ly	@183	/	
		Lx ⁰	/	/	
		Ly ⁰	/	/	

楼板厚度及钢筋配置情况检测结论

对该建筑物楼板厚度及钢筋配置情况进行抽样检测, 检测结果详见上表。

注: L_x表示板底跨中短向, L_y表示板底跨中长向, L_x⁰表示板面支短向, L_y⁰表示板面支长向。

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) CO.,LTD
项目编号(No.of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 12 of 21

结构安全性检测工作内容附件10. 建筑物连接节点检测结果

表 2-10: 建筑物连接节点检测结果

检测内容	检测结果
钢柱与钢梁连接节点	钢柱与钢梁焊接存在缺焊、漏焊、夹渣钢筋等现象，个别梁上翼缘存在变形。
钢梁与钢梁连接节点	钢梁与钢梁连接节点存在缺焊、未焊满等现象。
混凝土楼板与钢梁连接节点	混凝土楼板与钢梁无有效连接，缺乏抗剪栓钉
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
建筑物连接节点检测结论	
连接节点检测结果表明，该临时建筑钢柱与钢梁焊接存在缺焊、漏焊、夹渣钢筋等现象；个别梁上翼缘存在变形；钢梁与钢梁的焊接连接节点存在缺焊、未焊满等现象；混凝土楼板与钢梁无有效连接；不符合规范要求。	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) CO.,LTD
项目编号(No.of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 13 of 21

结构安全性检测工作内容附件11. 钢结构构件涂层厚度检测结果

表 2-11: 钢结构构件涂层厚度检测结果

检测位置	表面涂层厚度 (μm)					平均值	设计厚度 (μm)
	测区 1	测区 2	测区 3	测区 4	测区 5		
一层钢格构柱 5B	50	43	38	36	42	42	/
一层钢格构柱 5C	73	65	65	63	76	68	/
一层钢格构柱 4B	51	72	38	47	78	57	/
二层钢格构柱 5C	77	42	60	57	69	61	/
二层钢格构柱 5C	85	93	59	41	56	67	/
二层钢格构柱 3B	66	61	66	43	91	65	/
二层钢梁 S/A-B	69	76	49	59	50	61	/
二层钢梁 4-5B	71	56	80	61	97	73	/
二层钢梁 5B-C	86	117	84	77	89	91	/
屋面层钢梁 S/A-B	59	68	91	65	82	73	/
屋面层钢梁 4-5B	51	46	69	77	91	67	/
屋面层钢梁 5B-C	45	102	52	45	85	66	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/
涂层厚度检测结论							
对该建筑物的钢结构构件表面涂层厚度进行抽样检测，涂层厚度在 42μm~91μm 之间。							

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) CO.,LTD
项目编号(No.of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 14 of 21

结构安全性检测工作内容附件12. 结构外观裂缝(破损)情况检测结果

表 2-12: 结构外观裂缝(破损)情况检测结果


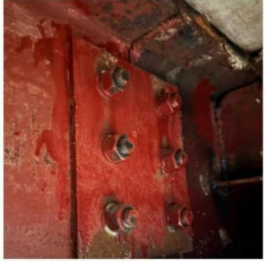
检测内容	检测具体情况
钢柱、钢梁	钢柱及钢梁部分防腐涂层出现脱落现象，钢柱存在多处锈蚀现象。
焊缝连接	钢梁与钢梁上翼缘连接节点焊缝缺失严重，且钢梁多处焊缝节点存在焊瘤、夹渣钢筋现象
填充墙	多处外墙存在斜向裂缝（临近房屋的边坡围墙有严重沉降，围墙立柱断裂）
楼板渗水	二层楼板 7-8C-D 和二层楼板 4-5B-C 存在渗水
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
/	/
结构外观裂缝(破损)情况检测结论	
结构外观裂缝(破损)情况检测结果表明，该建筑物钢柱及钢梁部分防腐涂层出现脱落现象；钢梁与钢梁上翼缘连接节点焊缝缺失严重，且钢梁多处焊缝节点存在焊瘤、夹渣钢筋现象；多处外墙存在斜向裂缝（临近房屋的边坡围墙有严重沉降，围墙立柱断裂）；二层楼板 7-8C-D 和二层楼板 4-5B-C 存在渗水。	



中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) CO.,LTD
项目编号(No.of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 15 of 21


结构安全性检测工作内容附件13. 结构检测现场照片

表 2-13: 结构检测现场照片

照片内容	检测现场照片
房屋外景	
房屋内景	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 16 of 21	
照片内容	检测现场照片
钢柱钢梁节点 (节点锈蚀, 焊缝漏焊、缺焊、上翼缘变形)	
钢梁连接节点 (上翼缘存在夹塞钢筋现象)	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 17 of 21	
照片内容	检测现场照片
梁柱连接处焊缝 存在焊瘤	
楼板渗水、钢梁 锈蚀现象	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 18 of 21	
照片内容	检测现场照片
钢梁锈蚀	
主次梁连接节点 (存在缺焊、漏焊、夹塞钢筋等现象)	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 检测附件(Inspection Attachments) Page 19 of 21	
照片内容	检测现场照片
临近房屋的边牧 围墙存在沉降裂 缝	
一层外墙出现斜 向裂缝	

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 1 of 5

中国铁建盐田项目部-2#办公楼结构
 安全性鉴定工作内容附件

项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388-JD

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司
 （原深圳冶建院建筑技术有限公司）
 2025年11月18日

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 2 of 5

结构安全性鉴定工作内容附件1. 结构计算参数取值

表 3-1: 结构计算参数取值

上部结构形式	钢框架结构	基础形式	/	
建筑面积	716.76m ²	建筑用途	办公楼	
恒荷载	楼面	1.2kN/m ²	(不含楼板自重)	
	屋面	2.0kN/m ²	(不含楼板自重)	
	主要楼面	2.0kN/m ²		
活荷载	不上人屋面	0.5kN/m ²		
	楼梯	2.5kN/m ²		
结构内力计算参数取值	风荷载	0.45kN/m ²	(10年一遇)	
	结构重要性系数	1.0		
	后续工作年限	5年		
	地震信息	抗震设防烈度	7度(0.1g)	设计抗震分组
抗震设防类别		丙类	设计基本地震加速度	0.10g
抗震等级		四级		
构件承载力验算参数取值	结构材料强度取值	Q235	/	/
	采用结构计算分析软件	PKPM		
房屋结构安全性鉴定依据				
(1)《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021-2021 (2)《民用建筑可靠性鉴定标准》 GB 50292-2015 (3)《建筑结构荷载规范》 GB 50009-2012 (4)《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010 (5)《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008 (6)《钢结构设计标准》 GB 50017-2017				

中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 3 of 5

结构安全性鉴定工作内容附件2. 钢格构柱承载力验算(摘录)

表 3-2: 钢格构柱承载力验算

验算构件	计算结果			结论
	强度验算应力比	平面内稳定应力比(单肢)	整体稳定应力比	
一层钢格构柱 2B	0.65	1.31	0.56	不满足规范要求
一层钢格构柱 3B	0.64	1.32	0.56	不满足规范要求
一层钢格构柱 4B	0.67	1.35	0.58	不满足规范要求
二层钢格构柱 2C	0.27	0.66	0.21	满足规范要求
二层钢格构柱 3B	0.27	0.65	0.21	满足规范要求
二层钢格构柱 4C	0.28	0.71	0.22	满足规范要求
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
钢格构柱承载力验算结论				
钢格构柱承载力验算结果表明,在鉴定评估荷载作用下,该建筑物一层所有钢格构柱承载力均不满足规范要求,二层钢格构柱承载力满足规范要求。				

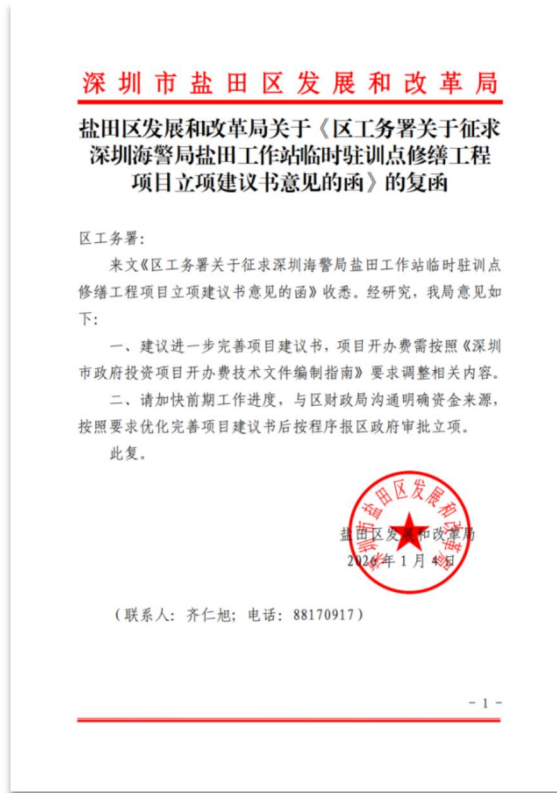
中冶建筑研究总院（深圳）有限公司检测鉴定报告
 APPRECIATION REPORT OF CENTRAL RESEARCH INSTITUTE OF BUILDING AND CONSTRUCTION (SHENZHEN) Co., Ltd
 项目编号(No. of Project): A06YB-2025-388 鉴定附件(Appreciation Attachments) Page 5 of 5

结构安全性鉴定工作内容附件4. 楼板承载力验算(摘录)

表 3-4: 楼板承载力验算

验算构件	构件配筋		计算配筋		结论
	跨中短向 (mm ² /m)	跨中长向 (mm ² /m)	跨中短向 (mm ² /m)	跨中长向 (mm ² /m)	
二层板 3-4/A-B	251	251	200	200	满足规范要求
二层板 4-5/B-C	251	251	200	200	满足规范要求
二层板 5-6/A-B	251	251	200	200	满足规范要求
屋面板 2-3/A-B	251	251	200	200	满足规范要求
屋面板 4-5/A-B	251	251	200	200	满足规范要求
屋面板 5-6/A-B	251	251	200	200	满足规范要求
楼板承载力验算结论					
楼板承载力验算结果表明,在目前鉴定荷载作用下,该建筑物楼板承载力均满足规范要求。					

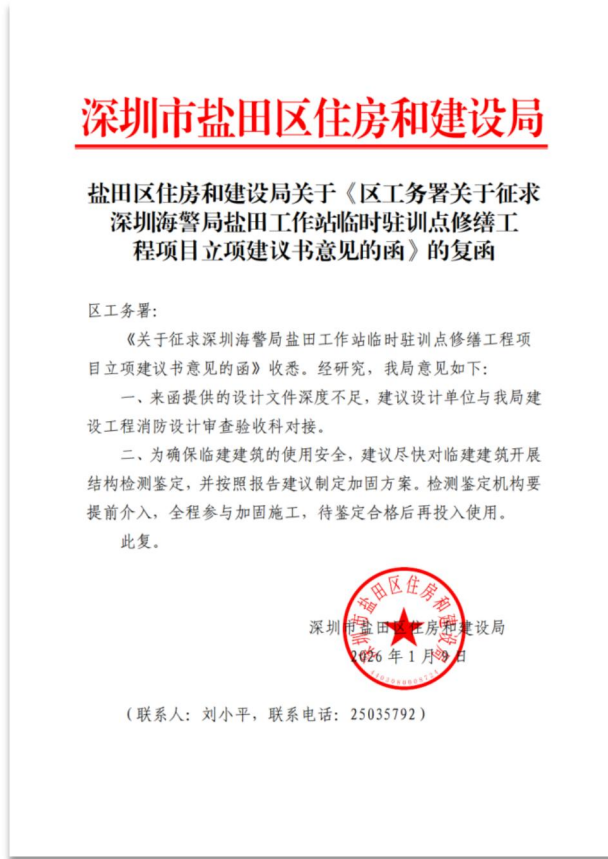
1. 深圳市盐田区发展和改革局复函：



2. 深圳市盐田区财政局复函：



3. 深圳市盐田区住房和建设局复函：



4. 深圳市盐田区城管和综合执法局复函：

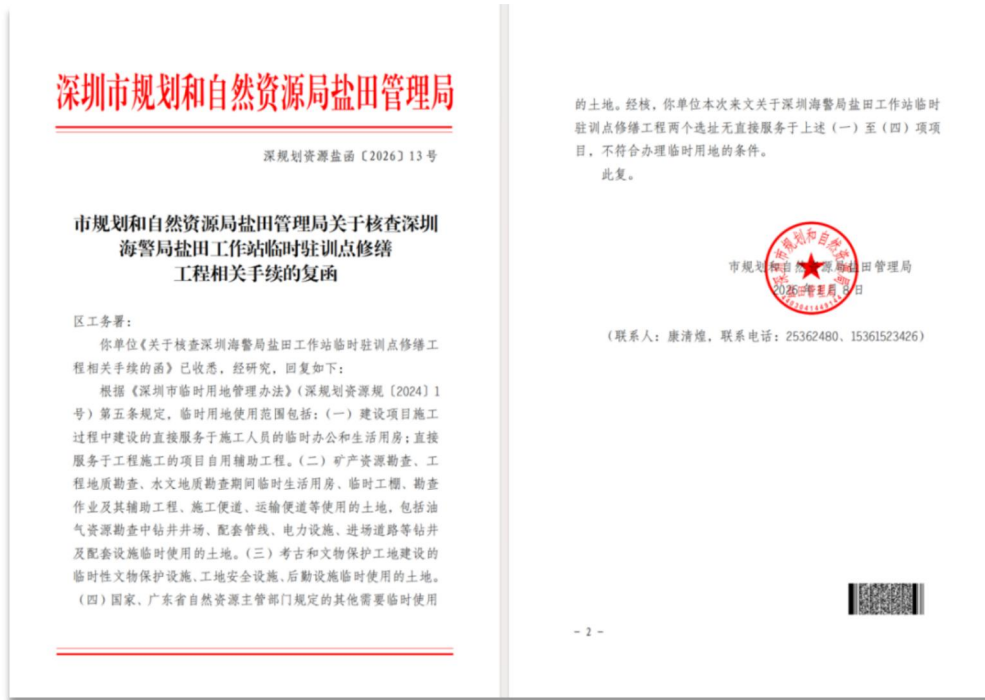
一次复函：



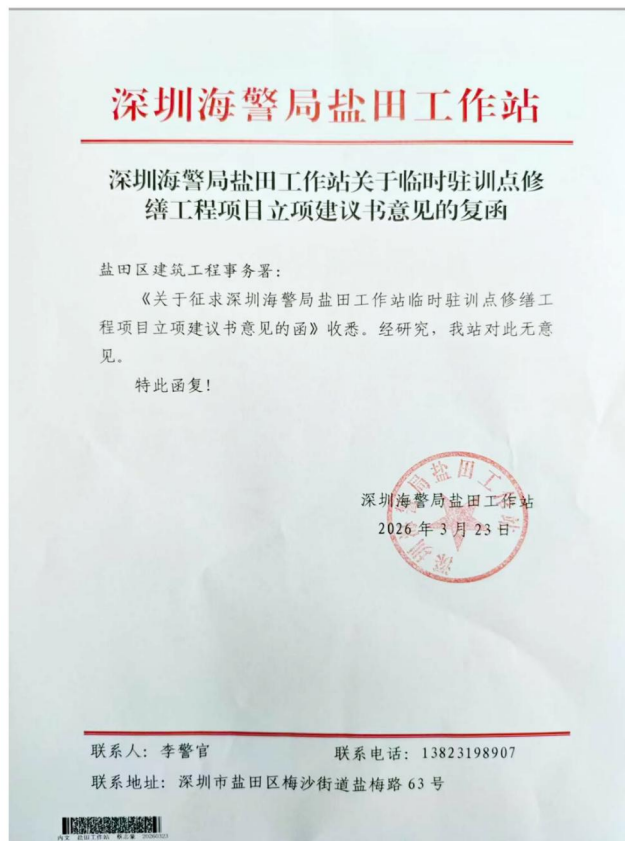
调整方案后再次征求意见复函：



5. 深圳市规划和自然资源局盐田管理局复函：



6. 深圳市盐田区城管和综合执法局复函：



7. 复函意见汇总表:

	单位	复函意见汇总	解决方案
1	深圳市盐田区发展和改革局	(1) 项目开办费需按照《深圳市政府投资项目开办费技术文件编制指南》要求调整相关内容。	建议书已按要求调整
		(2) 请加快前期工作进度, 与区财政局沟通明确资金来源。按照要求优化完善项目建议书后按程序报区政府审批立项。	推进中
2	深圳市盐田区财政局	(1) 明确海警盐田工作站资产处理、资产置换事项。需取得深圳海警局盐田工作站上级垂直管理部门书面同意及相关备案手续, 并列明置换范围、处置权限、拆除流程及残值核算等核心信息。	海警盐田工作站上级垂直管理部门办理。
		(2) 建议书中明确将该物业产权登记在区物管中心名下, 深圳海警仅享有批准期限内的使用权。	建议书已调整, 明确在区物管中心。
3	深圳市盐田区住房和建设局	(1) 来函提供的设计文件深度不足, 建议设计单位与我局建设工程消防设计审查验收科对接。	现为方案阶段, 立项后展开设计深度工作。
		(2) 建议尽快对临建建筑开展结构检测鉴定, 并按照报告建议制定加固方案。检测鉴定机构要提前介入, 全程参与加固施工, 待鉴定合格后再投入使用。	结构检测鉴定报告已出, 缺少地勘数据。待立项后展开地勘及结构方深化工作。
4	深圳市盐田区城管和综合执法局	(1) 不同意在大梅沙海滨公园范围内建设深圳海警局盐田工作站临时驻训点。 调整方案后再次征求意见复函: (2) 在建设工程中做好相关安全、环境评估工作, 并依法依规办理相关报批手续。	建设工程中做好相关安全、环境评估工作, 并依法依规办理相关报批手续。
5	深圳市规划和自然资源局盐田管理局	(1) 海警盐田工作站临时驻训点改造工程两个选址, 不符合办理临时用地的条件。	待协调后确认
6	深圳海警局盐田工作站	(1) 经研究, 无意见。	已确认