

雄安市民服務中心料月底竣工

租務大有市場 八億投資十年可收回

雄安市民服務中心驕人數字

- 總建築面積10.02萬平方米，佔地24.24公頃
- 每天不少於3000名工人晝夜施工，即便是春節，現場也有工人2000餘名
- 7天完成12萬立方米土方開挖
- 20天完成5萬米焊縫焊接作業
- 25天完成12200噸鋼構件安裝，相當於兩個法國艾菲爾鐵塔用鋼量
- 1000小時實現了所有鋼結構建築的封頂，比同體量工程施工速度快2倍至3倍
- 運用了30多項建築新技術

註：市民服務中心未來將承擔政務服務、規劃展示、會議舉辦、企業辦公等多項功能，是雄安新區面向全國乃至世界的窗口。

► 中建三局雄安新區指揮部項目行政總監劉曉霖



▲ 二月二十二日拍攝的雄安市民服務中心施工現場

新華社

中建三局雄安新區指揮部項目行政總監劉曉霖對《大公報》記者透露，雄安新區第一個標誌性建築群——雄安市民服務中心主體工程全面完工，八個單體進入大面積裝飾裝修收尾階段。企業臨時辦公用房區域模塊化建築吊裝完成，正在進行管線接駁調試，項目整體進入最後衝刺階段，預計將於本月底竣工。在十年內收回八億元(人民幣，下同)的總投資。一位不便透露姓名的運營人員說：「服務中心的企業辦公周轉房，不愁找不到客戶，每平米三至四元的租金，是個低調保守的估計。」

新聞追蹤

大公報記者 顧大鵬 (圖/文)

春節剛過，記者來到雄安新區這個世界上最大單體施工工地，立刻被這個宏大的勞動場景所感染。自去年12月7日開工，現場每天不少於3000名工人在晝夜施工，即便是春節，現場工人也有2000餘人。

記者看到，主體建築工程封頂後，雄安建設者正在加緊室內工程施工。同時，園區綠化、市政配套工程，也開始穿插進行，整體工程進入最後的衝刺階段。

規劃起點與建設標準高

劉曉霖把雄安市民服務中心喻作中國未來之城的孵化器，該項目包括一期「政務中心」、二期「企業辦公周轉房」和三期「雄安集團」自辦公區，總建築面積超過十萬平方米。「這個代表着「雄安質量」全國樣板的巨大工程，要求在120天內完成，按常規操作是不可能實現的目標。」

「我們只用了1000小時，實現了所有鋼結構建築的封頂，八個單體項目進入大面積裝修收尾階段，企業臨時辦公用房區域模塊化建築吊裝完成，正在進行管線接駁調試。」劉曉霖表示，項目採用投資建設運營、基金管理一體化模式，由雄安建設投資集團與中國建築聯合體，共同設立基金並負責資金管理。去年11月22日，中建總公司下屬中建三局、中海地產、中建設計、中建基金聯合體中標雄安市民服務中心項目。

他同時把該工程總結為「兩高一新一」：「一是規劃起點高：模塊化設計、裝配式建造、節能低碳、「海綿城市」等許多新理念在項目中得到應用；二是建設標準高：全過程的質量可追溯系統，BIM技術應用於建設管理，智慧工地、智慧運營等數字化管理系統在項目中得到實際應用；三是投資建設運營模式新：採用的是內地首例聯合

投資人模式。」

首次採用聯合投資人模式

「『投資人不管建設、建設者不去使用』，這是中國建築市場的行規。這一次，我們挑戰了這個規則：投資—建設—運營，中建聯合體承擔了項目的全鏈條業務。」劉曉霖介紹，中國中建設計集團有限公司負責項目設計、中建三局集團有限公司負責項目施工、而中海地產集團有限公司負責項目的後期運營和維護。項目八億元的投資資金，絕大部分由中建負責解決，而回報將主要來自於未來十年的租金收入。

雄安市民服務中心的一期「政務中心」和三期「雄安集團」自辦公區屬於政府回租，租金相對有保障；一期「會議培訓中心」和二期「企業辦公周轉房」為自運營，租金存在一定不確定性。資料顯示，項目建築成本和設施設備安裝成本每平方米超過了8000元，再加上資金的時間成本，要想在十年收回八億元投資，租金每平米每天至少應在三至四元，才能保證資金按期回收。

雄安企業辦公用房難求

記者了解到，目前已經入駐雄安的大型國企和民企，已超過百家，這些企業有八成在容城的服裝企業租用辦公用房，由於這些重量級企業的入駐，無形之中抬高了當地樓價，房租成倍上漲，但仍然一房難求。

中海地產負責運營的一位工作人員稱：「這些暫時租住於此地的外來大型企業，隨着雄安新區整體規劃的出台，將會重新尋找落腳點。雄安市民服務中心企業辦公周轉房，正是根據這些企業的需要而量身定做，而且還針對世界500強的入駐提供了專案。」



▲ 剛從腳手架上下來的工人



▲ 雄安市民服務中心「政務中心」和「雄安集團」自辦公區一角



▲ 企業辦公用房、周轉用房每個單元房都是一個個集裝箱拼接而成

箱式建築可轉場重組

記者穿過規劃展示中心、會議培訓中心、政務服務中心和管委會辦公、雄安集團辦公用房施工現場，發現企業辦公用房、周轉用房的建築風格迥然不同，每個單元房都是一個個集裝箱拼接而成，遠處看上去就像超級火柴盒搭建的積木拼圖，生動而有趣。

中建設計集團總包建築現場負責人陳宗瑞對記者說：「這個有2.7萬平米的異形建築，全部是由集裝箱式的模塊搭建而成，建築模式就如同兒童玩積木拼圖，設計師團隊設計好圖紙，然後圖紙交給廠家根據圖紙預製。公司有兩個預製廠，一個在深圳，一

個在天津。箱式組件經廣東江門運到天津港，然後通過陸路運抵雄安新區。現場施工不用一磚一瓦，室內電路、水管和內飾已經提前做好，工人只需將箱子按圖拼裝，將水電與外網連接起來就可以使用。」

中建三局雄安新區指揮部項目行政總監劉曉霖對記者說：「箱式建築的壽命為10年，其壽命為50年。10年後，這組建築可以就地使用，也可根據需要拆除重組繼續。全鋼結構框架、預製牆體、集成房屋，減少了現場施工帶來的環境污染和損耗，集中體現了綠色發展的理念。」

給工程裝上「智慧芯」

記者在現場採訪，頭頂上盤旋的無人機，將航拍的施工現場畫面，實時傳送到調度室大數據中心。記者掃描屏幕上的二維碼，即刻進入VR全景，工程進度、施工者姓名、實時環境監測數據盡收眼底。

講解員康雅婷介紹，建築運用新技術30餘項，可實現「刷臉」進門、

GPS定位。通過工人面部肌肉的微小變化，計算機可以分析其潛在情緒，作出高空和臨邊作業調整和指導。每根構件嵌有智能芯片，掃碼構件上的二維碼，即可追溯生產廠家、製作日期、規格、重量、運輸、安裝等信息。

未來雄安新區將建設首個「塊數據」平台，涵蓋個人數據、企業經營

數據、環境數據、交通數據，集合了大數據、生物色別、人工智能、雲計算、智慧交通等「尖板眼」（武漢方言，指稀奇古怪的東西）。

未來之城的無人駕駛汽車、無人快遞、24小時無人執守酒店等，首先在雄安市民服務中心登陸，雄安「智慧芯」初次向人們透露出新時代特徵。

工商情報 綜合消息

特廉分類廣告專欄

歡迎來電查詢

廣告熱線：2831 0520

圖文傳真：2838 1171 2834 6631

E-mail: tkpwork@takungpao.com

www.takungpao.com

掌握資訊 與時俱進



大公報

一九二二年創刊至今 服務社會內行