WJ-J-2021-008 地块住宅及商服用房项目

申请报告

苏州市润安置业有限公司

二零二一年七月

目　录

第一章 项目单位及拟建项目情况 3
第一节 项目单位情况 3
第二节 拟建项目情况 4
第三节 工程建设方案 7
第四节 规划选址和土地利用情况 18
第五节 产业规划、产业政策与行业准入分析 19
第二章 资源开发及综合利用分析 22
第一节 资源开发方案 22
第二节 资源利用方案 22
第三节 资源节约措施 23
第三章　海绵城市专篇 28
第四章 生态环境影响分析 32
第一节 生态和环境现状 32
第二节 生态环境影响与保护措施 33
第三节 特殊环境影响 35
第五章 经济影响分析 37
第一节 经济费用效益分析 37
第二节 行业影响分析 37
第三节 区域经济影响分析 40
第四节 宏观经济影响分析 42
第六章 社会影响分析 43
第一节　社会影响效果分析 43
第二节　社会适应性分析 43
第三节　社会稳定风险分析 45
第四节　社会评价 45

附表

1 建设投资估算表

2 总投资使用计划与资金筹措表

附图

1 项目地理位置图

2 项目总平面布置图

3 项目效果图

第一章 项目单位及拟建项目情况

项目名称：WJ-J-2021-008 地块住宅及商服用房项目

建设单位：苏州市润安置业有限公司

联系人：谢元庆

联系电话：15850099013

项目性质：新建项目

总投资：150000.00 万元

建设地点：吴江区七都镇原神力地块

占地面积：62990.52 平方米

第一节 项目单位情况

本项目建设单位为苏州市润安置业有限公司(以下简称“公司”)，公司基本情况如下：

统一社会信用代码：91320509MA26B1YW74

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：苏州市吴江区七都镇吴溇港西侧桩桥中路 50 号

法定代表人：吴军

注册资本：1000 万元整

成立日期：2021 年 06 月 21 日

营业期限：2021 年 06 月 21 日至******

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动

第二节 拟建项目情况

一、项目概况

项目名称：WJ-J-2021-008 地块住宅及商服用房项目

建设单位：苏州市润安置业有限公司

项目性质：新建项目

行业类别：房地产开发

总投资：150000.00 万元

建设地点：吴江区七都镇原神力地块

二、建设内容与建设规模

项目规划总用地面积 62990.52 平方米，项目拟建总建筑面积 158312.93 平方米，其中计容建筑面积 113382.93 平方米（住宅 108422.93 平方米，商业 2300.0 平方米，配套服务用房建筑面积 2660.0 平方米），不计容建筑面积 44930.0 平方米。容积率 1.8，建筑密度 24.31%，绿地率 30.0%，住宅户数 1042 户。

项目建设期 30 个月，项目拟建住宅、商业及配套服务用房。

三、项目建设方案

（一）建筑工程

地块东侧布置 5 栋 20F 高层住宅，地块北侧布置 3 栋 14-16F 高层住宅，地块中部布置 4 栋 11F 小高层住宅，地块西南部布置 8 栋 4F 多层住宅。地块沿南侧设置了 3 栋商业用房，地块东侧设置了 1 栋配套用房（含 1 间配电房），在地块不同位置布置了 2 间配电房和 1 间开闭所。

（二）总图布置指标

本项目规划总用地面积 62990.52 平方米。项目拟建总建筑面积 158312.93 平方米，其中计容建筑面积 113382.93 平方米，不计容建筑面积 44930.0 平方米。

表 1-1　总图布置主要技术指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
一	总图技术指标			
1	用地面积	平方米	62990.52	
2	建筑占地面积	平方米	15310.00	
3	总建筑面积	平方米	158312.93	
3.1	计容建筑面积	平方米	113382.93	
其中	住宅	平方米	108422.93	
	物业办公用房	平方米	457.0	
	物业商业用房	平方米	343.0	
	社区服务用房	平方米	1070.0	含养老服务用房 315.0 平方米，含室内健身设施 335.0 平方米
	商业	平方米	2300.0	商业不涉及餐饮
	设备用房	平方米	770.0	配电房、开闭所、消控室、垃圾房
	门卫	平方米	20.0	
3.2	不计容建筑面积	平方米	44930.0	地下建筑
4	容积率	/	1.8	
5	建筑密度	%	24.31	
6	绿地率	%	30.0	
7	绿地面积	平方米	18897.16	
8	道路广场面积	平方米	28783.36	
9	住宅户数	户	1042	
10	机动车停车位	辆	1384	汽车充电桩按 138 个考虑
10.1	地面停车位	辆	1108	
10.2	地下停车位	辆	1665	
11	非机动车位	辆	1104	充电设施按 552 个考虑
12	建设期	月	30	
二	经济指标			
13	总投资	万元	150000	
13.1	项目资本金	万元	45000	
13.2	债务资金	万元	105000	

四、项目实施进度计划

本项目建设期30个月，预计2021年9月开工，2024年2月竣工。项目建设实施进度安排如下：

表1-2　项目实施进度计划表

序号	工作内容	实施计划（月）									
		3	6	9	12	15	18	21	24	27	30
1	前期工作										
2	施工图设计										
3	施工准备										
4	土建工程										
5	装修工程										
6	室外工程										
7	竣工验收										

五、投资规模

（一）建设投资估算范围

1.土建工程

本项目拟建总建筑面积158312.93平方米，其中计容建筑面积113382.93平方米，不计容建筑面积44930.0平方米。

2.装修工程

装修包括外立面装修、地下车库和公共场所室内装修。

3.室外工程

室外工程包括道路广场、绿化景观和场地平整。

4.公用工程

主要包括电气、给排水、消防、弱电、暖通、电梯、燃气、通讯工程。

5.建设单位管理费、前期工作费等工程建设费用。

6.预备费。

（三）项目建设投资

据估算，本项目建设投资144855.0万元，项目建设投资构成详见表1-3。

表 1-3 项目建设投资构成表

序号	费用名称	金额（万元）	所占比例（%）
一	工程费用	83606.06	57.72
二	工程建设其他费用	84351.01	37.52
三	预备费	6897.93	4.76
合计	项目建设投资	144855.0	100.00

项目建设投资估算表见附表 1。

（四）建设期利息

本项目拟申请贷款 105000.00 万元，建设期贷款利率按 4.9%计算，建设期每年贷款计划及建设期利息见表 1-4。

表 1-4　分年利息构成表

名称	第 1 年	第 2 年
当年贷款额（万元）	52500	52500
当年建设利息（万元）	1286	3859

六、融资方案

（一）项目总投资

本项目总投资 150000.00 万元（含土地费用）。其中建设投资 144855.0 万元，建设期利息 5145.0 万元。

（二）融资方案

本项目总投资 150000.00 万元，其中项目资本金 45000.00 万元，占总投资 30%，为企业自有资金。余下 105000.00 万元（占总投资的 70%）拟由企业申请银行贷款解决，均用于建设投资。

第三节 工程建设方案

一、总体规划设计

（一）设计宗旨

确定“以人为本”可持续发展的规划设计主导思想，处处考虑居民的

居住生活特点及要求，并具有一定的前瞻性。

强调小区内绿化景观的合理组织与精心布局，让小区内尽可能多的住户“推窗见景”。

强调小区景观的“均好性”，为小区内的每个住宅单元营造高质量的绿化环境。

在“绿色和环保”成为世界性潮流的今天，通过对总体布局和建筑单体的技术处理，使整个小区建筑和居住对自然界的阳光、风、绿化水面等具备更强的亲和力，远离噪声和污染，为身居闹市的居民提供一个优美、宁静的世外桃源。

（二）建筑设计

地块东侧布置 5 栋 20F 高层住宅，地块北侧布置 3 栋 14-16F 高层住宅，地块中部布置 4 栋 11F 小高层住宅，地块西南部布置 8 栋 4F 多层住宅。地块沿南侧设置了 3 栋商业用房，地块东侧设置了 1 栋配套用房（含 1 间配电房），在地块不同位置布置了 2 间配电房和 1 间开闭所。

住宅户型有 85 平方米、95 平方米、110 平方米、128 平方米、150 平方米 5 种类型。

（三）无障碍设计

本项目也充分考虑了无障碍设计，涵盖室外场地及景观布置，每个楼栋的公共大堂、底层公共走道、公共卫生间、电梯、电梯厅等区域及环节。《无障碍设计规范》（GB50763-2012），是本项目无障碍设计的规范依据。

场地主要人行出入口采用不大于 1:20 的无障碍入口；各建筑出入口均拟采用 1：12 无障碍入口，电梯厅进深均大于 1.80 米，电梯轿厢内部构造均按无障碍要求执行，设置相应高度的镜子，扶手等设施。

三、室外工程

（一）景观绿化设计

小区内部景观设计从户外空间的总体脉络和层次入手。强调系统性与和景观的可用性，重视景观的动态体验。小区内部景观系统强调景观的连

贯性，主要有以下空间组成：入口广场及景观林荫大道、带状景观大轴、中部核心景观花园、沿边公共绿地、住宅组群庭院与花园，沿路绿带等。

中部核心景观花园连接带状景观大轴。结合漫游步行景观道构成有着绿色背景的丰富而生动的景观效果。中央花园除了提供住户一个自然绿化的居住环境外，还明确了空间的层次感，和用来区分不同部分的功能空间。

本小区每一居住组群都布置了组群绿地，使每户居民就近都有一处供游憩、活动和邻里交往的场所、组群绿地都经过细心设计和处理各有特色而又务求展现出统一的空间层次感。设计上强调建筑空间能更有效的融汇于景观中，同时特别注意与人尺度接近的小平及景观设计有着亲切宜人的生活氛围。

（二）道路交通设计

道路系统依据城市道路-小区道路设置，形成良好的整体性及系统性，加强内部交通组织，便利内外交通联系。同时，将道路交通组织与城市设计相结合，共同创造良好的内外部道路空间景观。

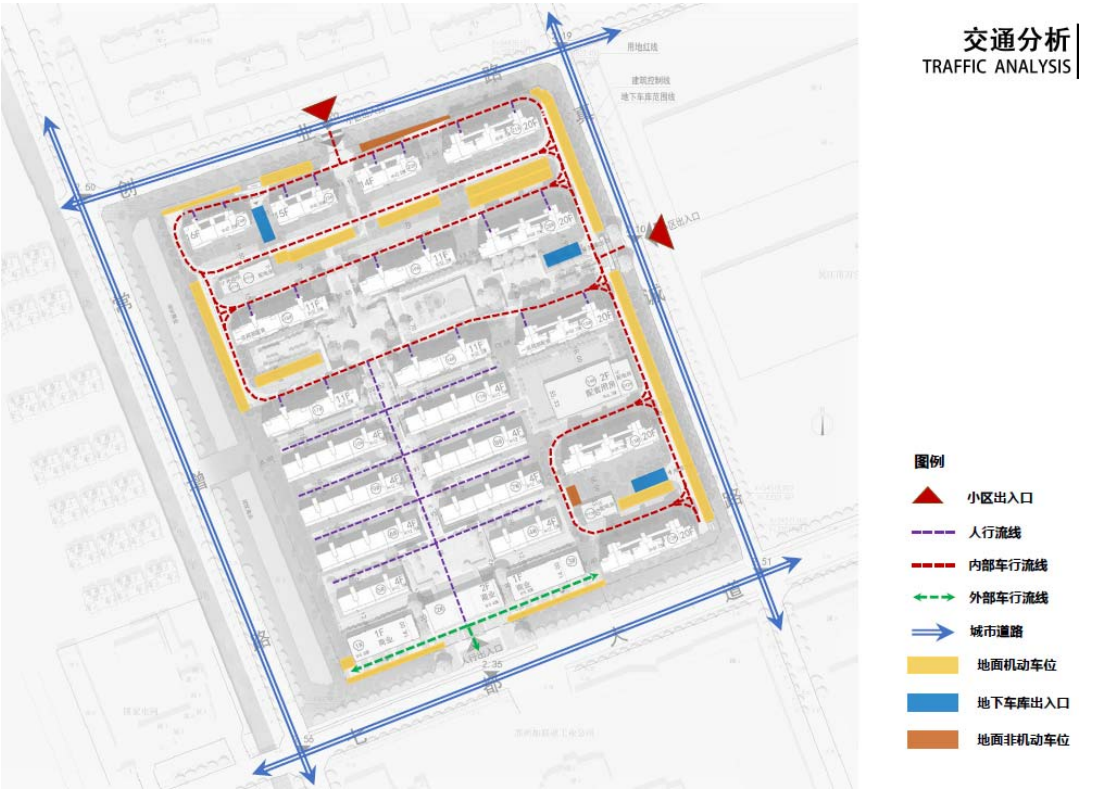

图 1-1 交通流线分析

四、结构工程

（一）设计荷载

1.主要部位设计活荷载见表 1-5。

表 1-5　设计活荷载表

序号	建筑部位	荷载（千牛/平方米）	组合值系数	准永久值系数
1	卧室	2.0	0.7	0.4
2	卫生间	2.5	0.7	0.5
3	阳台	2.5	0.7	0.5
4	楼梯间（消防疏散）	3.5	0.7	0.3
5	走道	2.5	0.7	0.5
6	上人屋面	2.0	0.7	0.4
7	不上人屋面	0.5	0.7	0
8	车库	4.0	0.7	0.6

2.自然条件

本工程基本风压 0.45kN/㎡（n=50），基本雪压为 0.40 kN/㎡，地面粗糙度类别为 B 类，抗震设防烈度为 7 度。

建筑抗震设防类别：标准设防类。

（二）结构选型

本工程由高层住宅、小高层住宅、多层配套用房、地下车库等单体组成。

高层、小高层住宅主体结构采用现浇钢筋混凝土剪力墙结构，剪力墙抗震等级为三级。

多层住宅和多层配套用房主体结构采用现浇钢筋混凝土框架结构，框架抗震等级为三级。

地下车库为单层地下室建筑，主体结构采用现浇钢筋混凝土框架结构，框架抗震等级为三级。

五、给排水工程

（一）给水设计

1.给水水源接自市政自来水管网。从相邻的两条市政道路分别引入一根 DN150 的自来水管,进入基地沿主干道布置成环网,供生活及消防用水。

2.供水系统

地下室至二层的用水点由市政给水管道直接供水。本工程除市政给水直接供水的部位外，其余采用加压供水。

地下一层设置生活泵房，设置生活泵组及生活水箱，水箱容积按日用水量的 35%计。

给水各分区最低卫生器具配水点处的静压不大于 0.45MPa。若用水点供水压力大于 0.20MPa，则设置支管减压阀，且需满足用水器具要求的最低工作压力。生活水泵机组由两路电源供电。

（二）排水系统

1、室外排水

室外排水采用雨、污分流制。

生活污废水经污水管收集，经化粪池处理后排入城市污水管。

雨水均为有组织排放，屋面雨水与场地雨水汇合经小区雨水管收集后，先进入雨水蓄水池，多余雨水就近排入市政雨水管。

2、室内排水

排水体制为雨、污分流制，室内污、废分流，生活污水、屋面雨水分别单设系统排出。

水表井设计地漏并采用专用排水管排除。

排水管设专用通气管；冷凝水单独收集、间接排放；公共管井内每层设地漏，间接排放至室外雨水管网。

地下室设集水坑，废水经潜水泵提升后排入小区污水管。

屋面雨水采用 87 型雨水斗或侧墙式雨水斗。

（三）雨水控制与利用

根据市政雨水接口位置，分别设置雨水蓄水池及雨水回用机房。

雨水回用流程为：初期弃流➔雨水蓄水池➔过滤➔紫外线消毒➔不锈

钢水箱➔供给道路、绿化浇洒及汽车库地面冲洗。

本工程雨水蓄水池总容积 1000 立方，储存 2 天的道路、绿化浇洒用水及汽车库地面冲洗用水，兼做雨水调蓄池。

雨水收集回用自成系统，相关管道严禁与生活给水管道直接连接。雨水循环回用管道试压合格后外壁刷成浅绿色，并在其外壁模印或打印明显耐久的“雨水”标志；公共场所及绿化的雨水取水口设带锁装置；工程验收时逐段进行检查，防止误接。

室外场地结合景观设计，采取屋顶绿化、透水铺装等措施，通过入渗和滞蓄破坏径流的连续性，削减径流量。

六、消防工程

（一）总图消防设计

1.建筑间距均大于消防控制间距。小区内形成宽度不小于 4 米的消防通道，尽端式消防通道设有 18x18 米的消防回车场。消防转弯半径均不小于 12 米，道路坡度小于 7%，均能满足消防车通行的要求。

2.建筑出入口方向作为消防扑救面，消防扑救面范围内建筑均直接落地，扑救面宽度不小于建筑的一个长边或 1/4 周边，其范围内不允许栽种大的乔木及不布置影响消防扑救的设施。

（二）建筑消防设计

地下停车库为 2 层，耐火等级为一级。设有自动喷淋灭火系统，车库每个防火分区均小于 4000 ㎡,每个防火分区均设有两个疏散楼梯直通室外，并满足疏散距离要求，每个防火分区间用防火墙及甲级防火门加以分隔。各个配套用房与汽车库之间用防火墙及甲级防火门加以分隔。

（三）结构消防设计

本工程各单体耐火等级均为一级，地下室耐火等级为一级。结构墙柱梁板截面尺寸、混凝土保护层厚度、钢构件表面防火涂料厚度均按满足相应耐火等级要求确定。

（四）给排水消防设计

1、消防设计参数

本工程消防系统包括：室内外消火栓系统、自喷灭火系统、自动扫描射水高空水炮系统、灭火器配置及气体灭火系统。

消防系统地上单体按高度超过 100 米的一类公共建筑设计，地下室按Ⅰ类汽车库设计。消防用水量为：

序号	系统名称	用水量标准（L/S）	火灾延续时间（h）	一次消防用水量（m3）	备注
1	室外消火栓系统	80	3	864	市政直供
2	室内消火栓系统	40	3	432	
3	自动喷水灭火系统	60	1	216	

2、室外消防

从相邻的两条市政道路分别引入一根 DN150 的自来水管，做为消防水源，按两路市政给水设计。室外消火栓管沿消防道路形成环网。在消防环网上布置室外消火栓，间距不大于 120m，保护半径按 150m 计。室外消火栓采用地上式，型号为 SS100/65-1.0。

3、自动喷水系统

本工程所有单体、地下室等除不宜用水灭火或保护的场所外，均设置自喷灭火系统。地下室汽车库按中Ⅱ危险等级设计，喷水强度 8L/min.m^2，作用面积 160m^2，火灾延续时间 1 小时。净空高度 8～12 米的中庭设计喷水强度 12L/min.m^2，作用面积 160m^2，喷头间距 1.8～3.0 米。净高超过 18 米的高大空间采用动扫描射水高空水炮系统，给水接自喷系统。其余按中Ⅰ危险等级设计，喷水强度 6L/min.m^2，作用面积 160m^2。

七、电气工程

（一）设计范围

包括配电，照明，防雷接地系统。不包括供电局公用变配电所设计。

（二）供电电源

本工程拟由供电局市政电网提供多路 10KV 双重电源，所有的双重电源均同时供电，以保证项目内的一级负荷及其特别重要负荷供电需要。

（三）低压配电系统

变压器低压侧采用单母线分段方式运行，设置母联开关。联络开关设自投自复/自投不自复/手动转换开关。自投时应自动断开非保证负荷，并保证变压器可正常运行。主进开关与联络开关之间设电气连锁，任何情况下只能有两个开关处在闭合状态。

应急母线与主母线之间设有联络段开关，当市电两段母线均失电后操作应急联络段开关，启动柴油发电机组，保证重要负荷用电。

低压配电系统采用 AC220/380V 放射式与树干式相结合的方式，对单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对照明及一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式。

针对消防水泵、消防风机、消防电梯等消防设备在末端设置双电源自动切换开关；针对应急照明除设置末端双切箱外，采用集中电源给末端消防应急灯、疏散指示灯配电，集中电源的放电时间多层不少于 90min。

线路敷设：整个项目区域室外部分的中压线路采用电缆埋地敷设，室内部分的中压线路、低压配电线路及照明线路采取热镀锌金属桥架敷设，其中消防类采用涂防火漆的密闭金属桥架敷设。

（五）防雷措施

本工程建筑按第二类防雷建筑要求设施防雷装置。在屋顶女儿墙及其它凸出部位设置接闪器，屋面设置接闪网，利用柱内主钢筋作为引下线，利用建筑物桩基及基础承台内主钢筋作为接地极。

各楼均采用总等电位联结，所有进出建筑物的金属管道均应可靠接地。各有洗浴设施的卫生间设局部等电位联结箱。

本工程智能化系统雷电防护等级为 D 级，设置雷击电磁脉冲防护装置，在引入建筑物的电源线路、电梯机房、信息机房及住户电源配电箱处安装电涌保护器。

信息机房内与建筑物外部有连接的输入输出信号端口处安装信号电涌保护器。

接地系统采用 TN-C-S 制。

各建筑工作接地、保护接地与防雷接地共用接地装置，接地电阻不大于 1 欧姆。

八、弱电工程

（一）网络/电话系统

通信、数据网络系统

1、通信接入

通信运营商接入暂按 PON 形式考虑（EPON/GPON 由当地运营商明确），采用 FTTB 实现本项目语音及数据接入服务的应用。

电信、联通、移动、有线电视等通信运营商的市政管网接入位置将结合市政管网统一考虑建设，区内弱电各个专业的管道为同沟同井统一建设。室外管道接入地下室后通过弱电综合桥架把接入总机房与各楼单体弱电交接间连通起来。

本项目内设置多家运营商接入机房，便于多家通信运营商主干光缆接入至建筑单体（FTTB）。

通信接入至每户户内智能箱按照 FTTH 考虑，每户入户接入线缆配置：4 芯单模光缆。

2、移动信号覆盖

移动通信信号不能覆盖的区域，需设置无线通信信号增益系统，包括中国移动、联通、中国电信的移动信号增益系统。该系统的设备安装由通信运营商提供及确定。

（二）有线电视系统

本工程设置有线电视系统。系统的分配网络设计按照860MHZ双向进行系统设计，电视系统由光传输模块、数据光纤、干线放大器、分配器、射频同轴电缆和用户插座组成。

电视信号来源于本地广电网提供的有线电视节目。

系统的各项电气性能指标均参照国内的技术规程的要求，内部传输采

用全频道方式。电视终端电平控制在64±4范围，设计图像质量主观评价不低于4级。

（三）安全防范系统

结合本工程实际情况，消监控中心设置在 3 号楼地下一层，应用软件均采用 C/S 结构。

1、闭路电视监视系统

结合当地要求，摄像监视系统均采用全数字系统。在本项目园区车行出入口（对车辆车牌识别及道闸处分别监视）、地下车库车行出入口（对车辆车牌识别及道闸处分别监视）、园区人行出入口、地下车库通向电梯前室通道门口部、地下车库主干通道及转弯交汇处、各单元一层半消防楼梯间、单元门厅出入口、电梯前室及电梯轿厢、监控中心等部位设置摄像机。系统在中心设置数字矩阵、磁盘整列及液晶监视器等设备实现切换管理、记录及显示等功能，磁盘阵列的视频存储时间大于 31 天。

2、周界防越报警系统

周界防越报警系统以防范非法跨越周界线、路、墙为目标，形成非法入侵触发报警信号，对非法入侵者可以迅速采取安全管理措施，周界防范采用红外对射方式。系统软件的操作界面采用电子地图方式。

3、可视对讲及门禁系统

本项目设置可视对讲和门禁系统。公寓业主通过刷卡或可视对讲呼叫进入小区，访客通过可视对讲呼叫业主，由业主确认后开门放行。

在地下层及一层门厅设置可视对讲门口机（含门禁）、在服务接待台设置可视对讲门卫管理机。在户内设置可视对讲室内机。在各重要楼层通道门、重要设备机房及上屋面通道门设置门禁系统。在物业管理办公室、监控中心等服务部门设置可视对讲管理机。在园区车行出入口岗亭内设置可视对讲管理机。系统在监控中心设置可视对讲中心管理机和电脑进行集中管理，系统采用 TCP/IP 网络传输，管理软件采用 C/S 结构。火灾时由监控中心控制解除地下出入口门禁。

4、电子巡更管理系统

在门禁系统管理主机上加载一套巡更管理软件来实现离线式巡更。通过权限设定，保安人员只记录刷卡信息而不开门。

（四）公共广播系统

在门禁系统管理主机上加载一套巡更管理软件来实现离线式巡更。通过权限设定，保安人员只记录刷卡信息而不开门。

（五）公共设备、设施管理系统

监控的系统包括：送排风系统、给排水系统、电梯系统及照明系统等。在各监控现场设置直接数字控制器 DDC。网络控制器 NCU 设于现场，与直接数字式控制器直接相连。各分站电源由监控中心专用配电盘上引出。

分站控制器能在信息终断时独立运作。

九、暖通工程

（一）空调设计

1、空调冷热源选择

本项目住宅拟选择分体空调，由住户自主选择安装，预留空调安装位。

社区服务中心、商业、物业拟安装 VRV 空调系统，设置于屋顶。

2、空调空气处理设备选择及空气分布系统设计

采用变冷媒流量空调系统的空调区域室内均采用天花板内藏风管型室内机或天花板嵌入型室内机处理空气，在各房间吊顶内安装室内机，天花板内藏风管型室内机送风采用上部侧送风或顶部下送风。

（二）通风设计

1. 平时通风

（1）本工程地下室汽车库、储藏、自行车库按换气次数设计机械排风系统,，排风竖井至地面以上。

（2）水泵房等设备用房均设置机械排风系统，排风竖井至地面以上。

（3）地上变电房采用机械排风系统。

（4）公寓及商业卫生间排风采用顶棚式排气扇，废气排至室外或经

专用排气道出屋面排放。

（5）公寓及商业厨房间采用机械排风系统，排风经专用排气道出屋面排放。

2. 战时通风

（1）二等人员掩蔽部：战时设三种通风方式，清洁式通风、滤毒式通风、隔绝式通风。

（2）人防固定电站:按柴油发电机同时运行进行设计。柴油发电机房独立进、排风。

（3）人防固定电站控制室：战时为清洁区,设清洁式、滤毒式、隔绝式三种通风方式。

（4）物资库:人防物资库战时设两种通风方式：清洁式通风和隔绝式通风。

第四节 规划选址和土地利用情况

一、选址及用地方案

项目选址位于吴江区七都镇原神力地块，用地性质为住宅及商服用地，项目建设符合用地性质要求。拟建场址内无需拆迁居民和企业，不占用耕地，拟建场址地下未发现矿床和文物。在此建设本项目，符合当地土地利用总体规划。

本项目总占地面积 62990.52 平方米，项目建筑基底面积 15310.0 平方米，绿地面积 18897.16 平方米，道路广场面积 28783.36 平方米。

二、土地利用合理性分析

本项目各项规划指标如下：

指标名称	项目指标	规划指标要求	规划符合性
容积率	1.8	1.0≤far≤1.8	符合
建筑密度	24.31%	d≤40%	符合
绿地率	30%	lv≥30%	符合

根据上表，本项目各项规划指标满足吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件[（七都）规地设（2020-3）号]的规定。本项目在占地范围内建设住宅、商业和配套用房设施。本项目的建设符合城镇建设发展，提高了土地的利用率，节约土地资源。

第五节 产业规划、产业政策与行业准入分析

产业规划、产业政策和行业准入等条件是加强和改善宏观调控的重要手段，是核准企业投资项目的重要依据。本项目属房地产业中的房地产开发经营，本申请报告将从产业规划、产业政策、行业准入等方面分析项目的建设是否符合相关规划、产业政策、法律法规的要求，项目建设目标与规划内容是否衔接和协调。

一、发展规划

（一）《苏州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二0三五年远景目标纲要》要点

强化长三角重要中心城市地位。利用在上海大都市圈中的区位优势，全面对接上海“五个中心”建设，加快与上海共建国际性枢纽集群，建设联动上海的现代物流服务基地和供应链组织中心、服务上海大都市圈的信息次级枢纽。依托沪宁高铁、高速公路大动脉以及沪苏通、沪苏湖铁路等双向通道，推动以城际铁路、市域（郊）铁路、轻轨等为骨干的通勤网络建设，构建沪苏1小时紧密通勤圈，促进区域内人才、技术、资本等要素更加自由便利流动，打造江苏对接上海的最重要枢纽门户城市。

打造融入上海先行区。探索毗邻区域协同发展新机制，实施规划、交通、创新、环保、民生等领域全方位融沪合作行动计划，积极承接上海非核心功能与优质产业项目溢出。推动虹桥—昆山—相城、嘉定—昆山—太仓、宝山—嘉定—太仓、青浦—昆山—吴江—嘉善等沪苏毗邻区域开展深

度合作，加强规划衔接，统筹布局生产生活空间，共享公共服务设施，强化社会治安协同管理，加强重大污染、安全事故等联合管控与应急处置，推动安亭—白鹤—花桥城镇圈共建。支持昆山、太仓、相城和苏州工业园区参与虹桥国际开放枢纽建设。

推进长三角生态绿色一体化发展示范区建设。贯彻落实示范区建设总体方案，打造“高品质生态绿心”“高水平创新绿核”“最江南水乡客厅”，建设苏州南部高铁科创新城，力争在共立生态绿色新标杆、共筑创新经济新高地、共创人居环境新典范等方面取得重要突破。加大改革创新力度，集中落实、系统集成重大改革举措，在财政、土地、项目等要素资源上给予倾斜，探索跨行政区域生态优势转化路径。

加强城市设计管控。加强对城市的空间立体性、平面协调性、平原水乡风貌整体性、历史文脉延续性等方面的规划和管控，留住苏州文化特色和建筑风格等“原住基因”。运用城市设计手段，提高标志性构筑物外观审美标准，打造更多市容市貌的特色、亮点和精品。

（二）《吴江区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二0三五年远景目标纲要》要点

围绕长三角区域一体化发展国家战略的空间落地，融入一体化示范区的整体布局，对接上海“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”空间新格局，进一步优化全区空间布局和板块功能定位，打造形成“三大功能片区”和“三个中心四点并进”空间布局。

——转型升级片区，吴江高新区（盛泽镇）和七都镇、桃源镇、震泽镇、平望镇，以转型和融合为导向，全面提升城市公共服务水平和品质，充分发挥“百湖之城”生态优势和“中国·江村”为代表的品牌优势，加快推动纺织产业向绿色智能、高端时尚、创意休闲、功能多样的方向转型，建设“时尚之都”，打造世界级高端纺织产业的转型升级片区。

——“四点并进”是指七都、桃源、震泽、平望四镇。

七都依托太湖特色风光和“中国·江村”文化，促进“湖区水岸”+

“文化创意”的功能集聚，以“智造、创意”为引领，打造特色产业、特色生态相得益彰的滨湖精致创意新镇。

促进城乡融合发展。统筹城乡一体化发展，实施乡村建设行动，实现城乡空间布局清晰、功能互补的发展格局，打造多中心、网络化、融合式发展模式，形成活力城区、特色小城镇和美丽村庄三级城乡体系，城郊融合类和其他一般村庄建成特色宜居乡村。

（三）规划符合性分析

本项目为房地产项目，位于吴江七都镇，项目的建设有利于进一步提高城乡居民的生活条件，有利于促进当地经济发展和人口聚集，有利于提高土地资源利用，优化发展空间布局，促进当地经济发展。项目建设符合当地规划要求。

二、产业政策

（一）所属行业

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，本项目为房地产开发，属 K 门类房地产业 70 大类房地产业 701 种类 7010 小类房地产开发经营(指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动)。

（二）产业指导目录符合性分析

对照《产业结构调整指导目录》（2019 年），本项目不在该目录鼓励类、限制类、淘汰类，属于允许类。

三、行业准入

根据查阅相关规定和文件，我国对铁合金、电石、焦化、汽车等行业制定了严格的行业准入条件。目前，未发现国家以公告方式发布的房地产的行业准入条件。

第二章 资源开发及综合利用分析

城市是现代经济社会活动的主要载体，城市化的过程是木材、水等自然资料和社会资源的开放利用由粗放型向集约型转变的过程。城市的各项功能都要落实到土地资源上，城市的发展往往伴随着空间的拓展。城市开发建设所需要的土地资源，城市生活所需要的水资源供应至关重要。合理开发并有效利用资源，是贯彻落实科学发展观的重要内容。对于开发和利用重要资源的企业投资项目，要从建设节约型社会、发展循环经济等角度，对资源开发、利用的合理性和有效性进行分析论证。

第一节 资源开发方案

根据国家发展改革委《关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资[2017]684 号）要求，本项目为房地产开发项目，涉及到的资源综合利用项目主要包括建材产品如水泥、混凝土、管材、钢材、水、电等资源。

项目所需建材、钢材、水等资源均可从当地以及附近城市采购，供应条件充足，运输方便。

第二节 资源利用方案

根据国家发展改革委《关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资[2017]684 号）要求，本项目为房地产开发项目，涉及到的资源综合利用项目主要包括建材产品如水泥、混凝土、管材、钢材产品、水、电等资源。

项目所需建材、钢材、水等资源均可从当地以及附近城市采购，供应条件充足，运输方便。

第三节 资源节约措施

一、能耗的种类和来源

本项目运行过程中实际消耗的能源品种有电力、天然气和水。

表 2-1 项目能源种类与数量

序号	燃料动力	单位	消耗量	备注
1	水	万立方米	20.68	市政供水管供给
2	电	万千瓦时	1018.75	供电公司供给
3	天然气	万立方米	16.50	天然气管网供给

二、能源换算

根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）的规定，本次能耗折算采用标准煤作综合换算指标。能耗折算详见表 2-2。

表 2-2 能源消耗折算统计表

序号	能源种类	计量单位	正常年消耗量	计算用折标系数	折标煤量（吨标准煤）
1	水	万吨/年	20.68	——	——
				2.571 吨/万吨（等价值）	53.17
2	电	万千瓦时/年	1018.75	1.229 吨/万千瓦时（当量值）	1252.04
				2.98 吨/万千瓦时（等价值）	3035.88
3	天然气	万立方米	16.50	12.143 吨/万立方米（当量值）	200.36
				12.143 吨/万立方米（等价值）	200.36
合计	综合能源消耗量			当量值	1452.40
				等价值	3289.41
	综合能源消费量			当量值	1452.40
				等价值	3236.24

综上，本项目年能源消耗量 1452.40 吨标煤(当量值)、3289.41 吨标煤(等价值)。

三、节能措施

本项目所用资源主要为水、电、天然气等。节能对缓解能源供需矛盾，提高经济增长质量和效益，减少环境污染，保障国民经济持续、快速、健康发展发挥了重要作用。采用新技术和科学管理方法提高能源利用率，克服生产中耗能过多的弊病，是每个企业的重要任务。目前，我国的能源供应仍处于不足状态，制约了我国国民经济的发展，节约能源是减缓当今能源供应紧张状况的必要措施。

本项目认真贯彻《中国节能技术政策大纲》和《公共建筑节能设计标准》的要求，主要采取以下节能降耗措施：

（一）总图节能措施

1.建筑朝向和平面形状

选择合理的建筑物朝向是一项重要的节能措施。建筑的平面形状，应在体积一定的情况下，采用围护结构表面积小的建筑。因为外表面积越小，冷负荷越小，能耗越小。

2.绿化及室外环境

绿化将对项目区域气候条件起着十分重要的作用，它能调节改善气候，改善区域微小气候，改善建筑室内环境，节约建筑能耗的有效措施。

3.合理布置

不同功能区组团建筑合理布置，使得每栋建筑拥有较好的采光通风条件。

项目基地内变电站、泵房位置合理布置，尽量减少管线输送距离。

（二）建筑节能

1.合理规划设计

根据建筑功能要求和当地的气候参数，在总体规划和单体设计中，科学合理的确定建筑朝向、平面形状、空间布局、间距、层高，选用节能型建筑材料，保证建筑围护结构的保温隔热等热工特性，获得理想的节能效果。

2.增强建筑围护结构的保温隔热性能

本项目屋面保护层采用 50 厚细石混凝土，保温材料采用 B1 级挤塑聚苯板；公寓墙面采用真石漆及高级外墙涂料饰面，外墙保温材料选用复合发泡水泥板，外窗可开启面积约占窗面积的 1/3。

3.优先选用新型节能门窗

项目所有门（含固定门）玻璃、单扇面积大于 1.5 平方米窗玻璃、玻璃底边离最终装修面 900 以下的部位的玻璃及七层及以上各层外开窗玻璃均采用安全玻璃，玻璃幕墙外片玻璃应采用钢化夹胶玻璃；钢结构雨篷，应采用钢化夹胶玻璃，胶片厚不小于 0.76；阳台采用铝合金栏杆和钢化安全夹胶玻璃栏板组合方式。

（三）电气节能措施

1.供配电系统

本项目采用低损耗、低噪声的 D.yn11 结线组别干式变压器以减少铜损与铁损，合理选择变压器的容量和台数，以适应由于季节性造成的负荷变化时能够灵活投切变压器，实现经济运行，减少空载损耗。

2.照明节能措施

采用智能灯光控制系统对地下汽车库、室外景观照明、屋顶泛光照明进行多场景控制，根据预设定的时间自动在各种状态之间转换，对照明系统进行分散、集中、手动、自动、经济实用、合理有效的控制。

（四）空调节能措施

空调能耗是本项目主要能耗点，因此，采取适当的空调节能技术可以大大节约能耗。

1.民用建筑，比较常见而且容易利用的自然冷热源主要有两种，一种是地下水，另一种是春秋季和冬季的室外冷空气。具体到本项目，可以对室外冷空气进行利用。为了保证室内空气足够新鲜，满足人们的舒适要求，空调系统需要冲室外抽取一定量新鲜空气送入室内，同时将室内污染物浓度较高的空气排至室外。而这部分排风的温度、湿度参数是室内的空调设计参数，冬季比室外空气热，夏季比室外空气冷。

2.合理设定主要功能房间的环境要求，使之符合国家节能设计标准。室内温湿度的取值每降低1℃，能耗可减少5%～10%。

（五）给排水节能节水措施

1.所选用卫生洁具及用水设施均为节水节能型。选用冲水量不大于 6升且设有两档冲洗阀门的坐便器。

2.给水系统采用符合现行产品标准要求的管材，选用管内壁光滑、阻力小的给水管材，以减少管道对流体动力的消耗。

（六）天然气节能措施

1.天然气用户单独设置天然气表，天然气表根据天然气的工作压力、温度、流量和允许的压力降等条件选择。

2.根据不同使用功能对压力的不同要求，分别设置调压站进行调压，选择合理的管径配比及供气压力。

3.合理布置管线走向，减小摩擦阻力损失。

（七）节能管理制度

严格按照《用能单位能源计量器具配备和管理通则》的要求做好能源计量工作，重点做好以下方面工作：

1.能源计量制度

建立、保持和使用文件化的程序来规范能源计量人员行为、能源计量器具管理和能源计量数据的采集、处理和汇总。

2.能源计量人员

设专人负责能源计量器具的管理，负责能源计量器具的配备、使用、检定（校准）、维修、报废等管理工作。

能源计量管理人员应通过相关部门的培训考核，持证上岗。

3.能源计量器具

建立完整的能源计量器具一览表。表中列出计量器具的名称、型号规格、准确度等级、测量范围、生产厂家、出厂编号、用能单位管理编号、安装使用地点、状态（指合格、准用、停用等）。用能设备的设计、安装

和使用应满足 GB/T6422、GB/T15316 中关于用能设备的能源监测要求。

第三章　海绵城市专篇

海绵城市是指城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。海绵城市建设应遵循生态优先等原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市防洪排涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用和生态环境保护。

一、设计原则

（一）从规划层面统筹平衡建筑与绿地、道路与广场和该项目市政情况的系统关系，确保各类指标科学合理、切实可行。

（二）坚持绿灰技术结合，合理采用透水铺装等绿色设施与雨水管渠、超标雨水径流排放等灰色设施合理结合。

（三）对于该项目地块的雨水工程控制与利用合理设计，减少雨水径流，充分利用雨水资源，改善生态环境。

二、设计目标

依据《苏州市吴江区海绵城市建设管理办法（暂行）的通知》中规划目标：

二类居住用地 R2；商业用地 B1

年径流总量控制率≥70%，根据苏州市吴江年径流总量控制率与设计降雨量关系图，对应日设计降雨量 17.6mm。

场地综合径流系数≤0.5;

单位面积控制容积≥85m^3/ha。

三、海绵城市设计

（一）透水铺装

透水铺装按照面层材料不同可分为透水砖铺装、透水水泥混凝土铺装、透水塑胶铺装和透水沥青混凝土铺装等，另外嵌草砖、园林铺装中的鹅卵石、碎石铺装等也属于渗透铺装。本项目的透水铺装设施包括：非机动停车位及部分人行道采用透水砖、机动车停车场采用植草砖。

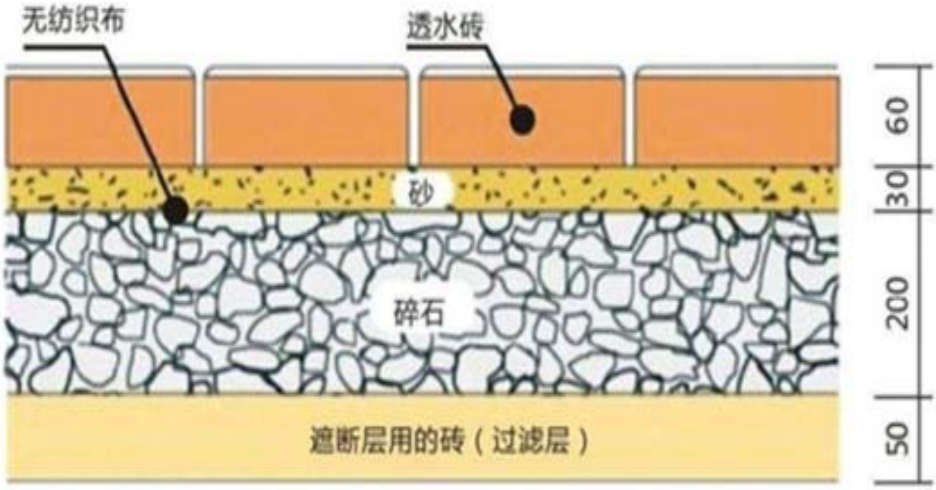

图 3-1 透水铺装做法示意图

透水铺装结构应符合《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188）规定。考虑基地内存在地下设施，当透水铺装设置在地下室顶板上时，顶板覆土厚度不应小于 800mm，并应设置排水层。

（二）下凹式绿地

广义的下凹式绿地泛指具有一定的调蓄容积，且可用于调蓄和净化径流雨水的绿地，包括生物滞留设施、渗透塘、湿塘、雨水湿地、调节塘等。

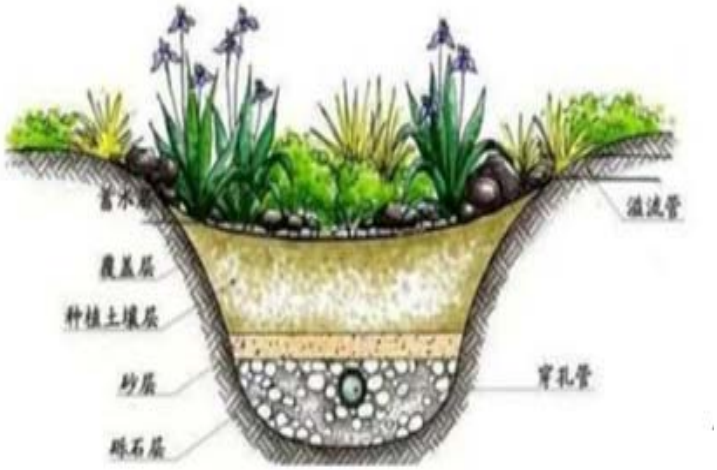

图 3-2 下凹式绿地做法示意图

（三）植草沟

植草沟是指种植植被的景观性地表沟渠排水系统。地表径流以较低流速经植草沟滞留、植被过滤和渗透，雨水径流中的多数悬浮颗粒污染物和部分溶解态污染物可有效去除。

植草沟可应用在源头、污染物传输途径和就地处理系统。路旁的植草沟可以代替传统的雨水口和排水管网，由于植草沟中的污染物可见，因此，植草沟代替传统地下排水系统，从根本上解决了传统雨水和污染管道混接和乱接的问题，通过恰当的管理措施，有效控制及处理径流传输过程以及进入受纳水体前的污染物。

植草沟可设计为传输型、干式和湿式三种类型，传输型植草沟主要用于传输雨水径流，干式植草沟有净化和渗透雨水的功能，湿式植草沟有净化和滞留雨水的功能，防渗层根据土壤渗透系数决定。

（四）雨水调蓄池

雨水调蓄池主要功能为调蓄雨水，合理设置雨水调蓄池，可有效达到调蓄水量和洪峰错峰的目的。

四、效益分析

（一）经济效益

1.海绵城市调蓄设施与绿地、园林、景观水体相结合。

2.海绵城市设施蓄滞、减少雨水径流，客观上可有效减少向市政管网排放的雨水量，降低城市排水设施运行压力；从而节约相应的维护费用。按每立方米水的管网运行费用为0.08元的经验数据计算，每留存1m³雨水，即可创造0.08元的经济效益。

3.减少了排水管道建设的工程量。

4.海绵城市系统具有一定的污染去除作用，因消除污染而减少的社会损失也是其运行收益之一。全球广泛使用的环境投入产出比为1：3，若结合相应的排污费作为污染治理投入金额。按排污费为1元/m³计算，实现的污染去除效益约为1元/m³～1.5元/m³。

（二）生态效益分析

1.由于海绵城市措施的实施，通过增渗作用，可带来地下水补充收益。这部分收益较为直观，一般以雨水径流减少量和单位径流减少收益计算。

2.改善城市植物生长的环境，提高土壤透水透气，提高土壤食水率，降低温度降低，利于植物的生长。节约资源天然降水，畜养地下水，减少树木灌溉水用量，天然石材与产生废弃物的回收，做到资源的再利用。

3.带来综合生态环境效益，明显增加城市“蓝”、“绿”空间，减少城市热岛效应，改善人居环境。

4.为更多生物、植物提供栖息地，提高城市生活多样性水平。

5.利于城市形象提升，具有减尘、降噪的特点。独特的装饰效果与大自然和谐统一，是建设生态城市建设不可缺少的组成部分。

（三）社会效益分析

海绵城市的建设属于城市基础设施的一部分，是市民直接参与的社会资源，具有公共服务价值。具体包括以下几方面:

1.构建生态宜居的生态环境，提升城市品质海绵城市作为城市建设的新理念，在统筹自然生态各要素，协调解决水资源、水环境、水生态、水灾害等问题的同时，还不断满足人们的文化、休闲、品质等多功能需求，融入人文、文化，以寻求人与自然、人与社会、人与人之间关系的总体和谐发展。

2.海绵城市与公众参与到城市建设海绵城市，让海绵城市走到公众身边让社会公众了解海绵城市及低影响开发的理念，是社会公众成为海绵城市建设的“参与者”和“支持者”。

第四章 生态环境影响分析

对于企业投资项目，应从防治污染、保护生态环境等角度进行环境和生态影响的分析评价，确保生态环境和自然文化遗产在项目建设和运营过程中得到有效保护，并避免出现由于项目建设实施而引发的地质灾害等问题。

第一节 生态和环境现状

一、项目所在地环境质量现状

根据所在地环境监测数据，项目建设地气、水、声环境质量现状如下：

（一）环境空气质量

项目所在地环境空气质量基本达到国家二级标准，其中二氧化硫、二氧化氮、臭气、氟化物浓度达到国家二级标准，空气质量较好。

（二）地表水环境质量

项目所在地地表水环境需氧量、生化需氧量、氨氮、总磷、挥发酚、铅等指标均能满足国家 III 类水标准，说明水质状况良好。

（三）声环境质量

项目拟建地块位于吴江区七都镇，周围多为住宅和空地，区域声环境质量较好，能够达到 2 类功能区标准。

二、环境保护目标

项目建设地的气、水、声环境质量保护目标见表 5-1。

表 5-1 环境质量保护目标

环境要素	功能	质量目标
环境空气	二类地区	二级(GB3095-2012)
地表水	水源地二级保护区	Ⅲ类(GB3838-2002)
声环境	2 类地区	2 类(GB3096-2008)

第二节 生态环境影响与保护措施

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目建设和运营过程中，需从源头控制污染物产生，产生的污染物应采取得当的治理措施，使之达到国家及地方规定的污染物排放标准。

为防止或减轻项目建设和生产过程中废气、废水、固体废弃物、噪声等对周围环境和生产区操作环境的影响，必须采取相应的污染防护措施。

一、建设期环境影响及对策措施

本项目建设期间，各项施工活动不可避免地对周围环境产生影响。主要包括建筑粉尘和扬尘、噪声、固体废物、废污水等污染物的排放，其中以粉尘和施工噪声尤为明显。

（一）水环境影响及对策措施

施工场地的生活污水、砼拌、施工机械泄漏和冲洗等产生的废水油污，若直接排放将对河网水质造成一定的影响。

考虑施工对水质影响是局部的、暂时的，施工结束后一般能很快恢复。对于施工排水的影响。在施工集中区域修建简单的沟渠和沉淀设施，施工废水经过沉淀等处理后回用于施工，减轻废水排放对水体污染负荷；应临时修建卫生间，生活污水集中收集外运至污水处理厂，避免污水无序排放对水体污染；施工机械废油须收集定期送有处理能力的单位回收处理或焚烧处置，不得排放环境水体。

（二）大气环境影响及对策措施

施工期各类施工机械产生的废气，土方开挖、运输等施工扬尘、道路扬尘和水泥粉尘等，对周围的大气环境将产生一定的影响，将使工区内外环境空气质量有所下降。

施工单位须选用性能良好的施工机械，禁止不符合国家废气排放标准的机械进入工区，采取洒水除尘、及时清除掉渣等措施控制道路和工区内扬尘和粉尘。此外，施工场地尽量远离居民区，工区周围设立简易隔离屏；

施工运输道路注意避开居民集中区等敏感区域。

（三）声环境影响及对策措施

工程施工中施工机械和运输车辆产生的噪声，将对工程周边的居民区和工业区产生一定的干扰影响。

施工噪声应严格执行相关标准，禁止不符合国家噪声排放标准的机械进入工区；采用高效能、低噪音的设备，降低噪声强度，合理安排作业时间，将噪声作业安排在白天进行，严格限制夜间强噪声施工作业；强噪声源机具旁设置隔声墙等。

（四）建筑垃圾

施工期产生的固体废弃物主要有：建筑垃圾、开挖土方、废弃建筑材料和生活垃圾。建筑垃圾、开挖土方、废弃建筑材料统称建筑垃圾。建筑垃圾和施工人员的生活垃圾，若不采取治理措施，任意堆放，不仅引起水土流失，污染环境，而且影响景观、交通，给周围居民生活带来不便。

施工期建筑垃圾用于建设中洼地填高和周转料场回填。施工期现场施工人员产生的生活垃圾，由环卫部门统一收集并处理。

（五）人群健康

施工期间，由于施工人员临时生活区居住条件、卫生条件相对较差，工区是潜在的疾病流行爆发场地，施工人员是主要影响对象，同时工区临近的管理单位职工和居民也可能受到影响。

为保障施工人员的健康，应加强工区的卫生防疫宣传教育，普及卫生常识，做好工区的卫生防疫工作，加强对工区的卫生状况检查，加强饮食卫生管理，避免肝炎、痢疾等疾病的爆发流行。

二、运营期环境影响及对策措施

项目营运期最主要的污染源是居民生活产生的生活污水、生活垃圾等。污水主要分为两类，包括生活污水，根据不同特点，采用不同的处理方式。

（一）污水

本项目主要污水来源于生活污水，本项目排水实行雨污分流。生活污水主要污染物为 COD_{Cr}、BOD_5、SS、NH_3-N 和 TP。项目雨水收集汇总后直接排入雨水管网，通过区域污水处理厂处理达标后排放。

（二）废气

项目营运期产生的废气主要是汽车尾气和餐饮油烟废气。项目建成后，车流量小，而且进出车辆基本上是轿车和面包车等其他小型车辆，排放的尾气较少，并且已全面推广使用质量较好的无铅汽油，所以该项目汽车尾气的排放对环境的影响较小。

项目餐饮厨房使用清洁能源天然气，并安装抽油烟机，通过专用烟道至楼顶排放，对大气环境影响较小。

（三）噪声

营运期噪声主要来源于公用设施如变电所的机械设备发出的机械噪声和来往车辆发出的噪声。上述机械设备应选用低噪声型，并采取隔声防护措施，保证不对周边环境造成影响。来往车辆发出的噪声的声源源强大约在 60～80 分贝之间，这些噪声可以通过加强管理、加强绿化来降低。

（四）固体废弃物

项目营运期产生的固体废弃物主要是商业、居民活动产生的生活垃圾和餐厨垃圾，在室外设置垃圾筒，生活垃圾实行垃圾袋装化，由当地环卫部门收集处理，零排放，不对外界环境造成二次污染；餐厨垃圾委托专门的单位处理处置。垃圾筒设计遵循以下原则：

1.垃圾投入方便，且易于清运垃圾。

2.加盖使其不易受风吹日晒雨淋的影响，并可防止觅食动物翻倒散落。

3.采用密封式设计，使污水不外漏、臭气不易外溢。

第三节 特殊环境影响

项目拟建地址位于吴江区七都镇原神力地块，建设地块为居住用地和

商业用地，地块周边以住宅及空地为主。周边 1 公里范围内未发现历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观。特殊环境影响暂不分析。

第五章 经济影响分析

项目的经济效益评价，是按照合理配置资源和社会经济可持续发展的原则，采用相关国民经济评价参数，从国民经济全局的角度出发，考察建设项目的经济合理性。本项目总用地面积 62990.52 平方米，总建筑面积 158312.93 平方米，总投资 150000.00 万元。

第一节 经济费用效益分析

根据国家发展改革委和建设部 2006 年发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）附件二中第 5 条“经济费用效益分析”要求，需要做经济费用效益分析的项目类型如下：

（一）具有垄断特征的项目

（二）产出具有公共产品特征的项目

（三）外部效果显著的项目

（四）资源开发项目

（五）涉及国家经济安全的项目

（六）受过度行政干预的项目

本项目为房地产项目；不具有垄断性质；外部效果不显著；不涉及资源开发；对国家经济安全无影响；不受过度行政干预。考虑本项目建设规模和行业影响不大，本项目经济费用效益暂不分析。

第二节 行业影响分析

一、房地产市场分析

（一）政策环境

苏州 2020 年楼市政策多围绕落户、人才优购，加速吸收人才，同时在土拍条件上取消现房和封顶限制，严控地价，稳定市场，严设精装标准，规范市场。

（二）土地市场

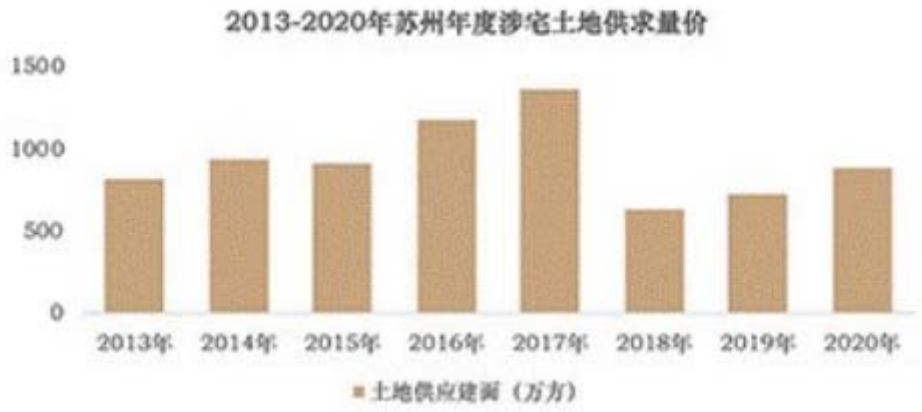

图 5-1 2013-2020 年苏州年度涉宅土地供求量

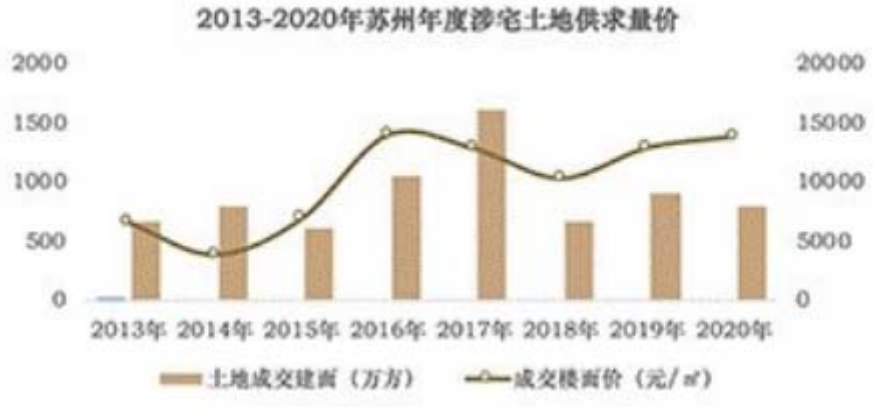

图 5-2 2013-2020 年苏州年度涉宅土地供求量价

土拍规则调整，门槛降低减轻资金压力，房企积极拿地，各大板块持续补仓。

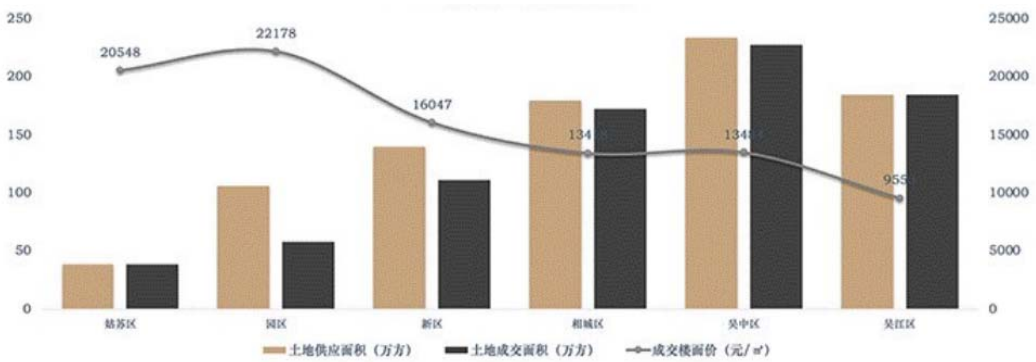

图 5-3 2020 年苏州各区土地供求量价走势

吴中区、吴江区、相城区成为全市供销主力，园区为价值高地。

（三）商品房市场

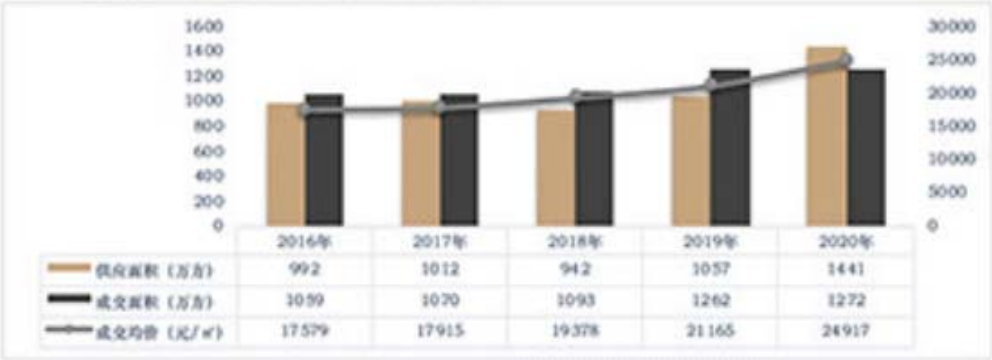

图 5-4 近 5 年苏州市商品房供求价年度走势图

新房市场供应端持续放量，处历年最高量级，疫情影响下，市场有效客户增长缓慢，均价（24917 元/m^2）较去年上涨 18%。

二、行业地位分析

2008 年 8 月 1 日起施行的《中华人民共和国反垄断法》规定，经营者有下列情形之一的，可以推定其具有市场支配地位：

（一）一个经营者在相关市场的市场份额达到二分之一的；

（二）两个经营者在相关市场的市场份额合计达到三分之二的；

（三）三个经营者在相关市场的市场份额合计达到四分之三的。

有（二）、（三）项规定的情形，其中有的经营者市场份额不足十分之一的，不应当推定该经营者具有市场支配地位。

被推定具有市场支配地位的经营者，有证据证明不具有市场支配地位的，不应当认定其具有市场支配地位。

本项目拟建建筑面积为 158312.93 平方米（住宅、商业），占整个行业的比例较小，根据以上条件判断，项目建设不具备市场支配地位，不会在行业内形成垄断。

四、本项目对房地产行业发展的影响

本项目拟建住宅、商业以及配套服务用房，总建筑面积 158312.93 平方米，对吴江区乃至苏州市的发展非常积极的促进作用。

第三节 区域经济影响分析

一、区域经济状况

本项目拟建地位于苏州市吴江区，项目所在区域经济发展状况如下：

（一）苏州市

2020 年，地区生产总值由“十二五”期末 1.45 万亿元上升到 2.02 万亿元，居全国城市第 6 位，对全省经济增长贡献超过 20%；人均地区生产总值接近 19 万元，居全国城市第 3 位；实现一般公共预算收入 2303 亿元，居全国城市第 4 位，较“十二五”期末增长了 47.6%，税收总量增量均保持全省首位；工业经济保持稳定增长，规上工业总产值、规上工业增加值稳居全国城市前 3 位；产业结构调整实现优化提升，服务业增加值占地区生产总值比重、高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重分别达 52%和 51%；生物医药产业入选首批国家战略性新兴产业集群；恒力、沙钢、盛虹入围“世界 500 强”，26 家企业上榜“2020 中国民营企业 500 强”；消费对经济增长贡献率持续提高，社会消费品零售总额突破 7701.98 亿元；投资活力不断增强，五年累计完成固定资产投资 2.6 万亿元，民间投资比重超 60%。

（二）吴江区

经济发展稳中有进，“十三五”期间，地区生产总值年均增长5.9%，达到2002.83亿元；一般公共预算收入年均增长10%，达到263.48亿元，保持全国综合实力百强区前列。民营经济全省“领头羊”优势不断扩大，民营企业总数超8万家，注册资本突破4千亿元。恒力、盛虹入围世界企业500强，亨通、通鼎等4家企业入围中国企业500强，永鼎等5家企业入围中国民营企业500强，上市公司总量达20家。创新实力不断提升，2019年“中国创新百强区”位列全国第三，名列长三角地区榜首，万人有效发明专利数达到60.56件,有效高新技术企业数达920家。汾湖高新区（黎里镇）获评“国家知识产权试点园区”，恒力化纤获评“中国专利奖银奖”。累计拥有国家级科技企业孵化器4家，国家级企业技术中心10家，国家先进功能纤维创新中心获批江苏首家、全国第13家国家级制造业创新中心。智能制造领跑全省，累计建成134家省级示范智能车间，完成智能化改造投资超过640亿元。重点项目有序推进，累计完成重大项目投资2735亿元，占全社会固定资产投资的68%。

二、项目区域经济影响分析

（一）房地产业为经济发展提供重要的物质条件

房地产是经济发展的基本生产要素,任何行业的发展都离不开房地产。本项目的建设可以改善当地的商业环境，促进城市化发展。

（二）房地产业关联度高、带动力强，可以带动建筑、建材等相关产业发展，促进经济持续健康发展

房地产业属高关联产业，无论从开发建设过程所需的上游产品来看，还是从其建成后的服务对象和依托来看，都是关联度很高、产业链很长的产业。它涉及建筑、建材、能源、交通、冶金、化工、电子、通讯、轻纺等40多个国民经济的产业部门。因此，房地产投资支出的变化不仅引起同量国民收入的变化，而且带来数倍国民收入的变化，即乘数效应。

（三）可以扩大就业

随着经济的发展产业结构的调整，就业问题成为全社会关注的问题。

如果不采取切实有效的就业政策，会造成突出的社会回题。由于房地产业属于劳动力密集型产业，它的发展可以创造新的就业机会，减轻社会就业压力。首先，房地产业能带动众多相关产业的发展，而任何产业都将吸纳一定数量的从业人员。其次，房地产系统本身范围广阔，如房地产咨询、转让、按揭、抵押、租赁等市场行业同样需要大量专业人员。

第四节 宏观经济影响分析

本项目总投资为 150000.00 万元，不属于投资规模巨大、可能对国民经济产生重大影响的基础设施、科技创新、战略性资源开发类项目。故此，本项目宏观经济影响暂不分析。

第六章 社会影响分析

第一节　社会影响效果分析

一、改善区域环境，提升区域品质

随着国民经济的发展，房地产市场已经成为国民经济的重要组成部分。随着人民生活水品的提高，人民群众对生活环境的需求不仅仅满足于一个基本的居住条件，人们更加注重居住环境，周边配套设施条件，本项目的建设将为地区提供高品质的商品房，满足当地居民居住需求。

二、增加当地就业机会，促进社会经济发展

项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多就业机会。项目建成后，将会提供物业管理、安保、清洁等众多就业机会。因此本项目的建设对带动当地就业有一定的促进作用。与此同时，项目的建设与实施不会对当地居民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。因此，项目的建设可以促进当地社会经济发展。

三、满足区域需求，促进经济发展

项目用地位于吴江区七都镇，紧靠太湖，交通便利，地理位置十分优越。本项目充分利用本身的规模优势，因借场地便利的城市公共交通支持，优美的景观资源，功能的高度复合，通过空间的精心营造与组织，将成为区域承前启后的活力地带，满足区域需求，促进当地经济发展。

第二节　社会适应性分析

（一）利益群体分析

表 7-1　相关利益群体分析表

利益群体	对项目的兴趣	对项目的态度和要求	对项目影响力
1.周边居民	项目的直接受益者，项目实施将改善原有环境现状，提高工作环境质量	对项目表示极大的支持。要求项目实施不要造成周边环境污染，希望尽快建成。	很小
2.周边商户	项目的直接受益者，项目的实施将增加人流，将使他们收益	对项目表示极大的支持，希望尽快建成。	很小
3.设计、施工、监理单位	项目的直接受益者，项目实施可以锻炼队伍，增加收入	支持项目建设	很小
4.吴江区人民政府	间接受益者，希望项目能够如期建设，为地区经济和社会发展做出贡献。	支持项目建设，对项目有宏观管理权力。	一般
5.建设单位	直接受益者，全权负责项目建设的组织、管理和协调，通过项目的建设为公司盈利，增加公司竞争力。	希望项目尽快实施。	很大

从利益群体分析中可以得出以下结论：项目涉及多个利益群体，各利益群体在项目实施中处于不同层次，受影响程度不同，在项目实施中拥有的权力不同，这种格局决定了各利益群体在项目实施中作用有很大差别。项目建设方作为最直接的利益者，对项目的实施具有决策权，影响较大，而其他直接受益者对项目的影响较小。

（二）互适性分析

表 7-2　社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	适应、参与	环境问题、施工安全可能会出现一点矛盾	采取措施保证不同群体的合法利益，保证项目顺利进行
2	当地政府	政府各级组织和部门大力支持、参与、配合	各职能部门互相协调不够好，影响项目的建设	建设单位应与政府各职能部门加强沟通，确保项目各项手续顺利办理。
3	当地技术文化条件	适应项目要求	无	无

第三节　社会稳定风险分析

本项目用地为国土拍卖所得净地，不涉及征地拆迁，因此项目受到群众抵制的风险较小。项目在建设过程中会产生噪声、扬尘等污染，但是项目建设过程中通过采取相关减震降噪措施，避免夜间施工，及时洒水等措施，将项目建设环境影响降低到最低。这些影响将随着项目的建设完成而消失，因此，本项目引发社会稳定风险的概率较小，基本无社会稳定风险。

第四节　社会评价

该项目将改善区域环境质量，提高区域居民生活环境。在生态方面，能够改善当地生态环境，整合土地资源，增加绿化覆盖面积。在经济方面能够增加房型的购买量，为规模市场的形成创造条件，促进经济发展。

为了避免或减少项目的社会风险，应根据当地实际情况，联合各相关部门，稳定民心。同时要注意解决好与周围居民的利害关系。建设期间要采取必要的措施来减轻对居民及企业单位的影响。项目竣工后要尽快对场地进行绿化，使负面影响降低到最低程度。

总投资估算表

项目名称：WJ-J-2021-008地块住宅及商服用房项目　　人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总计	占总建设投资的比例（%）
1	工程费用	72571.69	10388.31	646.07		83606.06	57.72
1.1	土建工程	55949.84				55949.84	
1.1.1	地上建筑	39325.74				39325.74	
1.1.2	地下建筑	16624.10				16624.10	
1.2	装修工程	14269.32				14269.32	
1.2.1	外立面装修	12472.12				12472.12	
1.2.2	地下车库装修	1797.20					
1.3	室外工程	2352.53				2352.53	
1.3.1	道路广场	1439.17				1439.17	
1.3.2	室外绿化	850.37				850.37	
1.3.3	场地平整	62.99				62.99	
1.4	公用工程		10388.31	646.07		11034.38	
1.4.1	电气工程		1899.76	94.99		1994.74	
1.4.2	给水工程和消防工程		2849.63	142.48		2992.11	
1.4.3	弱电工程		1266.50	126.65		1393.15	
1.4.4	暖通工程		1899.76	94.99		1994.74	
1.4.5	电梯工程		900.00	45.00		945.00	
1.4.6	燃气工程		306.16	15.31		321.47	
1.4.7	通讯工程		1266.50	126.65		1393.15	
2	工程建设其他费用				54351.01	54351.01	37.52
2.1	土地使用权费				47842.89	47842.89	
2.2	土地契税				1435.29	1435.29	
2.3	土地交易服务费				6.30	6.30	
2.4	建设单位管理费				836.06	836.06	
2.5	前期工作费				83.61	83.61	
2.6	工程勘察设计费				2926.21	2926.21	
2.7	工程建设监理费				1003.27	1003.27	
2.8	工程保险费				217.38	217.38	
	第一、第二部分合计	72571.69	10388.31	646.07	54351.01	137957.07	
3	预备费				6897.93	6897.93	4.76
3.1	基本预备费				6897.93	6897.93	
3.2	涨价预备费						
4	投资合计	72571.69	10388.31	646.07	61248.94	144855.00	

项目总投资使用与资金筹措表

项目名称：WJ-J-2021-008地块住宅及商服用房项目　　人民币单位：万元

序号	名称	合计	计算期					
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1	项目总投资额	150000	75000	75000				
1.1	建设投资	144855	73714	71141				
1.2	建设期利息	5145	1286	3859				
1.3	流动资金							
2	资金筹措							
2.1	项目资本金	45000	22500	22500				
2.1.1	用于建设投资	39855	21214	18641				
2.1.2	用于建设期利	5145	1286	3859				
2.1.3	用于流动资金							
2.2	债务资金	105000	52500	52500				
2.2.1	用于建设投资	105000	52500	52500				
2.2.2	用于建设期利							
2.2.3	用于流动资金							

陈家田
四方村
西溪庙港
开弦弓村
沪渝高速
望湖大厦
南埭上
项目地
薛埠村
杨家
晟漾
来字圩
邱家坝
蒋漾
沪渝高速
邱田村
英雄村
乌纱桥
焦田村
塘官村
八都镇
桥下
北庄
石家扇
曹家斷
匠人湾
狮子渡口
宋店斗
南浔互通
湖州南浔汽车站
划船斗
潘家门
南浔古镇
十里桥
孟家坝
庙东坝

图 1 项目地理位置图

北
用地红线
建筑控制线
地下车库范围线
2.19
2.20
小区出入口
2.10
小区出入口
2.50
2.51
2.56
2.35
人行出入口
创业路
真诚路
常增路
七都大道
20F
14F
15F
16F
11F
4F
2F
配套用房
1F
商业
苏州加联亚工业公司
国家电网

图 2 项目总平面图

图 3 项目效果图