

淮南“太森·龙湖明珠健康城”

可行性研究报告

二〇一六年十二月十八日

项目名称：淮南“太森\*龙湖明珠健康城”

建设单位：淮南聚龙辉置业有限公司

报告日期：二〇一六年三月十日

总工程师：金胜

编制人员：蒋略

# 目 录

总 论.....	1
§ 1.1 概 述.....	1
§ 1.2 报告编制原则及依据.....	1
§ 1.2.1 编制原则.....	1
§ 1.2.2 编制依据.....	2
§ 1.3 承办单位概况.....	2
§ 1.4 项目建设的主要内容及规模.....	3
§ 1.5 项目建设预期目标.....	7
§ 1.6 项目经济评价.....	7
§ 1.7 可行性研究报告的编制内容及深度.....	7
<b>第 2 章 项目建设背景及必要性.....</b>	<b>9</b>
§ 2.1 投资环境分析.....	9
§ 2.1.1 国家宏观经济环境概述.....	9
§ 2.1.2 国务院对推进城市棚户区改造的政策.....	9
§ 2.1.3 安徽省、淮南市对推进城市棚户区改造的部署.....	10
§ 2.2 项目建设背景.....	11
§ 2.2.1 淮南市棚户区及旧住宅区改造背景.....	11
§ 2.2.2 淮南市旧住宅区现状.....	12
§ 2.3 项目建设的必要性.....	13
§ 2.3.1 是城市发展的要求.....	13
§ 2.3.2 是棚户区和旧住宅改造的要求.....	15
§ 2.3.3 是城市发展的要求.....	16
§ 2.3.4 是拉动投资和消费的要求.....	17
§ 2.3.5 是合理开发和利用现状土地与城市空间的需要.....	17
§ 2.3.6 是满足现代化城市商务和办公服务的发展需要.....	18

<b>第 3 章 项目选址与建设条件</b> .....	<b>19</b>
§ 3.1 项目选址.....	19
§ 3.1.1 项目选址.....	19
§ 3.2 建设条件.....	42
§ 3.2.1 地形地貌.....	42
§ 3.2.2 气候条件.....	43
§ 3.2.3 公共设施条件.....	44
§ 3.2.4 项目施工条件.....	44
<b>第 4 章 建设规模与建设内容</b> .....	<b>46</b>
§ 4.1 指导思想.....	46
§ 4.2 建设规模及建设内容.....	46
§ 4.3 需返还房屋概况.....	47
<b>第 5 章 淮南房地产市场调研报告</b> .....	<b>48</b>
§ 5.1 地块周边在售项目情况.....	48
§ 5.2 2013 年淮南房地产市场总体运行情况.....	50
§ 5.3 分区运行情况.....	73
§ 5.4 项目周边新地块.....	82
§ 5.5 可行性分析结论.....	83
<b>第 6 章 规划技术方案</b> .....	<b>84</b>
§ 6.1 指导思想与原则.....	84
§ 6.1.1 人性化的设计准则.....	84
§ 6.1.2 生态价值观的动态化设计技术准则.....	85
§ 6.1.3 追求全新的时代气息动态化设计准则.....	85
§ 6.1.4 地域文化与国际审美情趣的有机结合.....	86
§ 6.1.5 建筑融入城市聚居的大环境设计准则.....	86
§ 6.1.6 “休闲城市商业综合体”的设计理念.....	86
§ 6.2 规划目标.....	87

§ 6.3	项目总体方案.....	87
§ 6.3.1	总平面布置及交通.....	87
§ 6.3.2	竖向布置.....	88
§ 6.3.3	绿化.....	88
§ 6.4	工程设计方案.....	88
§ 6.4.1	建筑设计.....	88
§ 6.4.2	结构设计.....	94
§ 6.4.3	道路与交通组织.....	95
§ 6.4.4	空间组织与环境设计.....	97
<b>第7章</b>	<b>公用工程及辅助工程.....</b>	<b>99</b>
§ 7.1	给排水.....	99
§ 7.1.1	设计依据.....	99
§ 7.1.2	主要工程方案.....	99
§ 7.2	供配电.....	101
§ 7.2.1	设计依据.....	101
§ 7.2.2	供配电方案.....	102
§ 7.2.3	弱电及智能化系统.....	106
§ 7.2.4	暖通及空调设计.....	110
<b>第8章</b>	<b>节能节水措施.....</b>	<b>113</b>
§ 8.1	节能措施.....	113
§ 8.1.1	编制依据.....	113
§ 8.1.2	主要节能目标.....	113
§ 8.1.3	主要节能措施.....	113
§ 8.2	节水措施.....	117
§ 8.2.1	节水目标.....	117
§ 8.2.2	节水措施.....	117
<b>第9章</b>	<b>环境影响评价.....</b>	<b>120</b>

§ 9.1	项目建址环境现状.....	120
§ 9.1.1	建址环境.....	120
§ 9.1.2	建址环境承载能力.....	120
§ 9.2	项目建设与运营对环境的影响.....	121
§ 9.2.1	项目建设施工期对环境的影响.....	121
§ 9.2.2	项目运营期对环境的影响.....	123
§ 9.3	环境保护措施.....	123
§ 9.3.1	编制标准及依据.....	123
§ 9.3.2	施工期的环境保护措施.....	123
§ 9.3.3	运营期的环境保护措施.....	126
§ 9.4	环境影响评价.....	127
<b>第 10 章</b>	<b>劳动安全卫生与消防.....</b>	<b>129</b>
§ 10.1	危害因素及危害程度分析.....	129
§ 10.1.1	主要隐患部位.....	129
§ 10.1.2	有害物质种类及危害性分析.....	129
§ 10.2	安全设施.....	129
§ 10.2.1	防电.....	129
§ 10.2.2	防噪声.....	130
§ 10.2.3	防雷.....	130
§ 10.2.4	防职业危害.....	130
§ 10.2.5	其他防护措施.....	130
§ 10.3	消防设施.....	130
§ 10.3.1	编制依据.....	130
§ 10.3.2	防火等级.....	131
§ 10.3.3	防火措施.....	131
§ 10.3.4	灭火措施.....	134
<b>第 11 章</b>	<b>项目建设管理.....</b>	<b>136</b>

§ 11.1	组织机构.....	136
§ 11.1.1	工程建设组织机构.....	136
§ 11.1.2	施工组织设计总则.....	136
§ 11.1.3	实施原则与步骤.....	137
§ 11.2	建设管理要求.....	137
<b>第 12 章</b>	<b>项目实施计划.....</b>	<b>139</b>
§ 12.1	工程建设周期安排.....	139
§ 12.2	建立项目实施管理机构.....	139
§ 12.3	项目实施进度安排.....	139
§ 12.3.1	项目建设计划.....	139
§ 12.3.2	项目实施进度表.....	140
<b>第 13 章</b>	<b>工程招投标.....</b>	<b>142</b>
§ 13.1	概述.....	142
§ 13.2	招标的特点及具备的要素.....	142
§ 13.3	发包方式.....	143
§ 13.4	招标组织形式.....	144
§ 13.5	招标方式.....	144
§ 13.6	本项目招标方案.....	145
<b>第 14 章</b>	<b>投资估算与资金筹措.....</b>	<b>147</b>
§ 14.1	投资估算.....	147
§ 14.1.1	投资估算依据.....	147
§ 14.1.2	投资估算范围.....	147
§ 14.1.3	建设投资估算.....	148
§ 14.2	资金筹措方式与来源.....	148
<b>第 15 章</b>	<b>财务评价.....</b>	<b>151</b>
§ 15.1	评价基础条件设定.....	151
§ 15.2	销售收入及税金预测.....	151

§ 15.2.1 销售收入估算.....	151
§ 15.2.2 税金预测.....	152
§ 15.3 成本费用估算.....	153
§ 15.3.1 项目建设投资.....	153
§ 15.3.2 销售费用.....	153
§ 15.4 财务评价指标.....	153
§ 15.4.1 财务盈利能力分析.....	155
<b>第 16 章 结论与建议.....</b>	<b>157</b>
§ 16.1 可行性研究结论.....	157
§ 16.2 建议.....	157

**附表:**

财务评价指标汇总表

工程总投资估算表

项目总投资使用计划及资金筹措表

销售收入、税金及附加以及增值税估算表

利润与利润分配表

项目投资现金流量表

**附件:**

项目概念设计方案

# 总 论

## § 1.1 概 述

项目名称：淮南“太森\*龙湖明珠健康城”

建设地点：规划地块地处淮南市田家庵区青年路、人民路东南侧、淮舜北路、湖滨路北侧

项目建设单位：淮南聚龙辉置业有限公司

主要建设内容：本项目规划总建筑面积约为 1050000 平方米，建设内容包括：健康公寓及健康护理院 40000 平方米，商场综合体及淮河文化风情街 200000 平方米，住宅 550000 平方米，农贸市场 10000 平方米，另建设地下车库及人防 250000 平方米。

## § 1.2 报告编制原则及依据

### § 1.2.1 编制原则

1、以国家和安徽省及淮南市有关法令、法规和标准为原则，以安徽省、淮南市有关部门的批文、批件为依据，在淮南市相关规划文件指导下深入研究方案、合理规划项目、科学估算投资，满足国家有关部门对可行性研究报告编制深度的要求。

2、依据淮南市总体发展规划，在工程技术和工程经济科学合理的条件下，规划研究各项分部工程，充分注意项目与既有工程在建筑形式上的统一和衔接以及在公用设施上的合理衔接和过渡。

3、在满足淮南龙湖明珠健康城总体规划以及项目整体功能要求的前提下，进行方案设计研究和建筑功能优化，充分考虑项目建筑与周边城市建筑物的环境和

谐，尽可能降低工程造价，使项目发挥最大的经济效益和社会效益。

### § 1.2.2 编制依据

1、国务院办公厅《关于转发国家计委十·五期间加快发展服务业的若干政策措施意见》的通知。

2、《安徽省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》。

3、《淮南市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》。

4、《淮南市城市总体规划（2006—2020年）》。

5、中华人民共和国住房和城乡建设部《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保[2009]295号。

6、安徽省发展改革委 省住房城乡建设厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》。

7、淮南市旧住宅区改造工作实施方案。

8、淮南太森\*龙湖明珠健康城概念设计方案。

9、淮南太森\*龙湖明珠健康城策划思路

10、项目承办建设单位提供的相关资料。

11、国家发改委及有关部门关于公共建筑项目可行性研究报告编制深度的有关要求。

### § 1.3 承办单位概况

项目投资单位为（香港）双龙集团有限公司、安徽淮南永安集团联手台湾太平洋集团及上海银来集团共同合作，项目承办单位为在淮南设立的淮南市聚龙辉置业有限公司。该公司成立于2014年12月，拥有一支具有房地产运营管理经验的团队。

## § 1.4 项目建设的主要内容及规模

淮南“太森\*龙湖明珠健康城”项目是淮南市田家庵区棚户区改造重点工程。项目规划地块位处市中心青年路南侧、人民路东侧、淮舜北路西侧、湖滨路北侧。该地区交通条件优越，位于淮南市最繁华的商业中心国庆中路的西侧，离最核心商业区不到一公里，商业发展潜力突出。

淮南“太森\*龙湖明珠健康城”是（香港）双龙集团有限公司联合淮南安徽永安集团、台湾太平洋集团、上海银来集团呼应国家发展“居家养老、社区养老、健康护理”的政策导向，打造淮南市首家 21 世纪智慧健康社区；顺应淮南市商业发展需求，对传统商业进行升级改造，提升城市品味，打造现代化城市商业设施建设战略的一大手笔之作，经过精心规划而“重磅”推出的工程定位为淮南市高档的“休闲城市商业综合体”。项目名称为“淮南太森\*龙湖明珠健康城”，是由“绿色、健康体验式休闲街区商业综合体”、“银康健康护理院”、“淮河文化风情街”、“太平洋森活广场”、“太森\*绿色生活圈”五大商业板块及 6000 套健康住宅项目构成。项目建成后，将形成淮南市龙湖公园板块兼具景观价值、生态价值、人文价值的商贸休闲、高档商务和高尚居住核心区。本项目规划总建筑面积为约 1, 050, 000 平方米，建设内容包括：健康住宅 550000 平方米，绿色健康体验式休闲街区商业综合体 57000 平方米，商业升级改造（太平洋森活广场）93000 平方米，淮河文化风情街 40000 平方米，银康健康护理院及健康公寓 40000 平方米；绿色生活圈（配套建筑：农贸市场、幼稚园）20000 平方米，另建设地下车库及人防约 25 万平方米。

项目由“休闲街区商业综合体、银康健康护理院、淮河文化风情街、太平洋森活广场、太森\*绿色生活圈”五大商业板块及健康住宅项目构成。拟规划建设以医

疗、养生、护理、休闲、餐饮、娱乐为主题大型休闲城市商业综合体及以医疗、护理、养生理念设计建设的养生、健康住宅项目，占地面积约 330 亩，规划方案容积率为 4，建筑密度为 45%，绿地率为 15%。总规划建筑面积约 105 万平方米，其中休闲城市商业综合体规划建筑面积不低于 5.7 万平方米，商业街及其它业态商业约 20 万平方米，养生、健康住宅 55 万平方米，由（香港）双龙集团、淮南安徽永安集团联手台湾太平洋集团、上海银来集团共同发展经营。

#### 1、项目统一规划、分二期建设发展，

第一期占地约 150 亩，规划建筑面积约 45 万平方米，地块为北至青年路、西至人民路、东至淮舜北路、南至永安义乌小商品市场。包括（1）、休闲城市商业综合体 57000 平方米（冠名太平洋森活天地），商业业态包括生活超市、天使用品商场、喜庆广场、美食总汇、院线剧场、休闲街区；（2）、淮文化风情街 40000 平方米；（3）、太平洋生活广场 33000 平方米（包括永安商城、娱乐总会）、（4）、健康护理院及健康公寓 40000 平方米；（5）、健康住宅 200000 平方米（2000 套）；（6）地下车库及人防设施 8 万平方米；健康护理院及健康公寓由（香港）双龙集团和银来集团投资联手淮南市第三人民医院及台湾太平洋集团引进台湾医疗机构共同设立：包括但不限于银康 VIP 月子会所、银康健康护理院、国医堂、养生会所、体检中心、美容美体中心等医疗、健康公寓等健康医疗服务项目。

第二期占地 180 亩，规划建筑面积 60 万平方米，地块为东至淮舜北路路、南至湖滨路、西至项目第一期、北至青年路，其中包括：（1）、太平洋生活广场 50000 平方米，其中业态有升级改造后的永安现代小商品市场、永安家具总汇；（2）、太森绿色生活圈 10000 平方米；（3）、健康住宅 400000 平方米（4000 套）；（4）、社区幼稚园 13000 平方米；其余为地下车库等。

#### （1）规划建设内容：

按照淮南市、区二级政府对项目实施棚户区改造重点工程、商业升级改造，建设淮南市老年服务体系建设的三大要求，同时大力发展现代服务业“首位经济”、打造“田家庵区楼宇经济集聚区”、加快建设“省级服务业综合改革试点区”的总要求原则。

根据市场调研，项目策划定位为：商业综合体以绿色、健康休闲城市商业综合体为主题，建设 21 世纪智慧健康社区。建设以绿色、健康、智慧医疗为主题的休闲城市综合体及智慧健康社区。

项目建成后将成为集地方文化功能于一体，以医疗、养生、护理、休闲、餐饮、娱乐为主题大型城市综合体及以医疗、护理、养生理念设计建设的老年公寓、养生、健康住宅全方位服务的高档健康、养生社区，并具有地区标识性。

本项目商业综合体部分由台湾太平洋集团（中国大陆地区以太平洋百货品牌著名）联手世界商业著名品牌企业合作经营，依托龙湖公园资源延伸理念，规划建设一个有绿色、健康、餐饮、娱乐、休闲、购物、地方文化的休闲城市商业综合体。

其中：冠名“太平洋生活天地”“太平洋生活广场”休闲城市商业综合体、淮河文化风情街中商业业态由以下板块组成：

1、餐饮：含地方特色餐饮、中华民族美食总汇、台湾风情美食街等，预计总面积约为 20000 平方米；

2、娱乐：院线、剧院、儿童欢乐谷、未来世界科技体验馆等，面积约为 20000 平方米；

3、休闲：茶楼、茶餐厅、咖啡馆等、麦当劳、肯德基、披萨等休闲、风味餐厅等，面积约为 15000 平方米；

4、生活精品超市、绿色生活圈（农贸市场及中国绿色产品总汇）、天使专业商场 20000 平方米；

5、喜庆广场：包括喜庆用品总汇、喜庆活动广场、喜庆服务中心、喜庆宴会厅，共计面积 5000 平方米；在第一期内规划建设。

6、淮河文化风情街包括三大文化博物馆（中国豆腐文化博物馆、中国道家文化博物馆、淮河文化风情街）40000 平方米

7、升级改造后的现代商品市场 50000 平方米；

8、永安家居用品广场 30000 平方米；

9、月子会所、健康护理中心、国医堂、养生会所、体检中心、康复 SPA、美

容美体中心、健康公寓共计约 40000 平方米；

6、休闲城市商业综合体将设计全面的综合配套和设施，满足市民餐饮、娱乐、休闲、购物需要，还能满足商务活动、观光消闲、文化等功能需要，服务功能、服务范围将依托台湾太平洋集团、上海银来集团及世界著名商团，跨行业、跨区域实现资源共享。

本项目将设计建设健康、养生住宅近 55 万平方米，约为 6000 户，居住人口近 20000 人，该住宅设计、建设将引进 21 世纪智慧健康、医疗、护理、养生理念，由银来集团、淮南市第三人民医院、太平洋集团在社区设立健康、医疗、护理、养生机构，依托项目周边淮南医疗机构资源（淮南市第一人民医院、淮南妇女保健院、淮南中医院），以住户为基础（6000 户）、社区为依托（本项目及后续发展项目）、专业机构介入（银来集团及医疗单位和养老保险机构）、政府政策扶持（田家庵区政府已将淮南龙湖明珠健康城项目列为 2015 年淮南市养老服务体系建设教育设施建设年重点产业）、市场孵化。本项目设计建设中将上述健康住宅理念在硬件、软件系统中充分设计、建设、营运、管理。

银来集团和双龙集团拟合作在商业综合体内建设、投资具有一定规模的现代医疗、护理管理系统“银来健康护理中心”，除为社区居民提供全方位的服务外，面对整个市场提供服务。同时银来集团可以依托周边医疗机构投资建设“银来月子会所”、“银来养生会所”、“银来体检中心”等健康服务设施。所提供的服务将进一步提升本项目商业、住宅的附加值。所在社区购买商品房的居民将在自愿的前提下，自动成为“银来健康护理中心”的会员，终生享受健康护理中心提供的现代、科学的全方位终生护理，同时有条件充分享用银来集团在全国发展的健康、医疗、养生机构的资源和提供的服务。

结合项目经济性要求的前提下，建筑设计应具有鲜明的时代特征，充分体现二十一世纪建筑高科技的发展水平，建筑的品质应该达到投资级品质，其质量标准应与国内大型商业综合体建筑执行管理标准一致。

## § 1.5 项目建设预期目标

随着淮南市城市建设的飞速发展，各类地标性城市综合体建筑的建设规划及实体不断涌现，显示着淮南市迈向现代化大城市的坚定步伐。

开发建设具有淮南市标志性的理想城市商业综合体以及健康公寓、21世纪智慧健康社区为一体的具有国家政策导向的社区养老、健康护理的养老服务体系产业工程，满足淮南市对城市综合体的市场需求，为淮南市迈向现代化大型城市作出应有的贡献。

## § 1.6 项目经济评价

本项目总投资约为 450000 万元。经可行性研究分析，本项目竣工验收后，税后财务内部收益率为 36.17%，财务净现值 162765 万元，投资回收期为 5 年(含建设期、税后)，项目经济指标较好，投资效益较高。

## § 1.7 可行性研究报告的编制内容及深度

在对项目外部环境进行充分研究的基础上，论证项目建设的必要性和可行性，提出建设方案和运营策略，制定项目初步实施计划，测算工程投资，并进行经济效益分析，最终提出项目建设的有关结论意见，供有关部门进行决策。

本可行性研究报告的研究范围主要包括：

- (1) 项目提出的背景、投资必要性和经济意义
- (2) 市场分析
- (3) 建设条件
- (4) 建设内容和规模
- (5) 工程规划
- (6) 环境保护与节能

- (7) 经营方针与策略
- (8) 项目实施规划
- (9) 投资估算及资金筹措
- (10) 经济效益分析
- (11) 财务评价
- (12) 结论和建议

## 第 2 章 项目建设背景及必要性

### § 2.1 投资环境分析

#### § 2.1.1 国家宏观经济环境概述

随着国民经济的快速发展，人们生活水平不断提高，2020 年我国将全面进入小康社会。我国城镇化战略的实施，推动了各地城市化的进程，而随着城市化程度的提高，城市在社会经济发展中的作用会不断增大。城市化程度也是一个国家经济发达程度，特别是工业化水平高低的一个重要标志。

改革开放以来，中国城市化进展在快速发展，城市发展的水平从 1980 年的 19%，提高到 2006 年的 43.90%，提高了 24.90 个百分点，增速是同时期世界平均水平的三倍，差不多每年城市化的水平提高一个百分点。到 2020 年中国要基本实现工业化和城市化。预计城市化水平可以达到 60%左右。城市发展不仅关系到中国经济发展的质量、速度和水平，而且也关系到信息社会与和谐社会的构建，城市的科学发展蕴含着经济社会转型的现实方式，是关系到中国现代化能否顺利实现的大问题。

#### § 2.1.2 国务院对推进城市棚户区改造的政策

党的十六大以来，解决民生问题，构建和谐社会成为各级党委、政府的重要工作；党的十七大将解决城市低收入家庭住房困难问题作为民生大事写入十七、十八大报告；国务院国发[2007]24 号文件要求：以城市低收入家庭为对象，加大棚户区、旧城区改造力度、力争到“十一五”期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善。淮南市委市政府为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号）和国务院《关于推进城市国有工矿棚户

区改造工作的指导意见》建保[2009]295号精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市和棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市棚户区和旧住宅改造是践行“三个代表”重要思想，维护广大人民群众根本利益的体现。

### § 2.1.3 安徽省、淮南市对推进城市棚户区改造的部署

为认真贯彻国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）、国务院《办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保[2009]295号和安徽省发展改革委 省住房城乡建设厅省财政厅 省国土资源厅（二〇〇九年十月二十三日）《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》等文件的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神和省、市为推进棚户区及旧住宅区改造工作座谈会的部署，扎实推进棚户区及旧住宅区改造，淮南市政府多次召开专题会议，安排建设计划，统一思想，充分认识棚户区及旧住宅区改造的重要意义，以人为本，依法拆迁和建设，以科学规划、分步实施和政府主导，市场运作的行之有效的方法，统筹兼顾，配套建设。在资金筹措方面财政补助、银行贷款、企业支持、群众自筹、市场开发等办法多渠道筹集资金。

并建立健全项目管理责任制，省级人民政府对本地区城市和国有工矿棚户区改造工作负总责，对市人民政府实行目标责任制管理，并负责监督考核。市、区人民政府对实施部门（单位）负责监督实施；是淮南市棚户区及旧住宅区改造项目的责任主体，要明确部门责任、具体措施，切实做到规划到位、资金到位、供

地到位、政策到位、监管到位和分配公平，确保棚户区及旧住宅区改造工作顺利实施。为此国务院和省政府为 2014 年淮南市棚户区和旧住宅改造项目明确了方向，提供了政策方面的依据。

淮南市相关部门机构依此加快了老城区改造步伐，全面提升城市功能，加强对主城区及主要景观轴线及区域的建筑形式、建筑色调、建筑高度、绿地空间的整体性规划调控，建设和谐有序的城市外部景观。

## § 2.2 项目建设背景

### § 2.2.1 淮南市棚户区及旧住宅区改造背景

近年来安徽省沿江城市的经济发展突飞猛进，特别是国务院批准了“皖江城市带承接产业转移示范区”后，将进一步加速沿江经济的发展。

淮南市是全国重要的煤矿基地、是安徽最大的煤矿生产基地、全、具有规模较大的产业工人队伍，为安徽的发展做出了巨大的贡献。随着经济的发展，在一些工业企业集中的地区，企业建设简易房屋安排职工居住或职工在企业附近自行搭建房屋居住，由于企业经营不善或改制转轨，无力对房屋进行维修、改造，逐步形成了现在的棚户区。还有的是随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善。这些老居住区和“城中村”，占据了城中大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响着城市的环境形象，危害着广大居民的身心健康，同时也制约着淮南市的城市现代化的发展进程。

为此，淮南市以国家大力发展长三角经济圈为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻省发展改革委、省住房城乡建设厅、省财政厅、省国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》和《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）和《国务院办公

厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，市委、市政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，为快速启动棚户区改造工作，市政府出台了《淮南市棚户区及旧住宅区改造实施方案》，计划从2012年开始，利用5年左右时间，将涉及总住户约2.4万户、总建筑面积约87万平方米，有着危旧房、“棚户区”、“城中村”等之称的城市旧住宅区（包括偏远厂矿区住宅）基本改造完毕。

## § 2.2.2 淮南市旧住宅区现状

自1985年实行房地产综合开发以来，淮南市中心棚户区已基本得到改造。2003年以来，通过加大经济适用住房建设力度，鼓励困难企业利用或置换土地组织职工集资建房，加快安置房建设，淮南市共解决45000多户居民住房困难，但仍有约2.4万户家庭，居住在危旧房、棚户区和城中村中。居民反映强烈，亟需改造。

### （一）旧住宅区住房状况

1. 房屋年久难修。多数为上世纪60、70、80年代甚至是50年代初建造的平房。如煤矿老居民区大多为上世纪50-60年代建造的平房；五松新村多为上世纪70年代末、80年代初建造的砖混低层楼房；市郊区“两矿一公司”（原大通煤矿、五峰山煤矿、碎石岭煤矿）职工居住区，50年代建造的土砖房有12栋，60年代建造的土砖房有35栋，70年代建造的土砖房有72栋，80年代建造的砖木房30栋。这些房屋无法按常规整修。

2. 建筑标准低。大部分房屋为砖木结构，有的甚至为泥土垒墙。披厦、简易房相连，建设布局杂乱，阴暗狭小，房屋无基础配套设施，居民生活用水明沟排放，环境脏、乱、差现象严重。

3. 面积偏小。居民家庭住房面积多数约 35-40m<sup>2</sup> 左右。

4. 存在安全隐患。房屋年久失修，天棚变形，墙体开裂，屋面多处漏雨，有的雨水倒灌，有的地基下沉，电线老化，电线电缆乱拉乱挂，存在较多安全隐患。

## （二）居民类别

大多数居民是煤矿、轻工、商业、港务、物资、粮食等老企业或关闭破产企业职工，多数 50、60 年代参加工作，工资收入不高，经济条件差，家庭人口多，有的三代同堂，大多买不起住房。

## § 2.3 项目建设的必要性

### § 2.3.1 是城市发展的要求

(1)、注意旧城区改造更新的内容，提供高品质的生活空间随着房地产市场逐步开放和投资渠道的多元化，以及人们不断追求更好的居住环境愿望的加剧，旧城城市中心片区得天独厚的区位优势将越来越显现，它的改造和开发应结合城市功能的补充和完善，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。

作为城市发展多年形成的旧城区，尽管杂乱的功能与景观在现阶段严重影响着城市中心城区的形象，但也为未来改造成为优美舒适的城市地区提供了空间和可能性。

同时建设公共设施与绿化齐备的居住片区，创造优美、有活力的生活空间，并注重对旧城区基础设施和配套设施的建设、改善整个地区的环境。在重要功能轴与商业地段的结合点，还可以利用旧城的改造创造充满活力的公共空间，为城市提供高质量、富有人文气息的城市空间环境。

结合市政府提出的对城市中心城区综合改造的总体思路，利用房地产开发推

动老城区大量旧住宅区域的开发，开辟公共绿地，着力改善城市景观环境。同时建设公共设施与绿化齐备的居住片区，创造优美、有活力的生活空间。

#### (2)、疏解居住人口、降低人口密度，提升居住质量

棚户区 and 旧住宅改造以提高居民生活环境水平为目标，坚持逐步改造、循序渐进的发展步骤。

通过在新区集中建设配套设施齐全的居住新区，吸引人口外迁；坚持逐步改造，对居住密度过高，基础设施薄弱的棚户区，应加快改造的力度；加大住宅间距，满足住宅日照间距要求，降低建筑密度。

#### (3)、调整优化用地布局和结构

旧城区的功能应强化国庆路市级商业中心、朝阳路市级商业轴、人民路市级商业轴；整合商贸金融、行政办公、科研教育、文化医疗等公共服务设施用地，充分发挥市级商业中心的主导作用，提高旧城的经济的活力；改善居住环境，提高旧城景观品质，使该地区变为城市优美生活地段。

#### (4)、改善基础设施条件

由于棚户区和旧住宅区的存在，使城市基础设施无法延伸到这些地区，给排水无法形成系统，严重影响着这些地区的居住和生活环境。通过棚户区的改造，完善给排水管系统，强化排涝能力建设；同时加强公厕、垃圾站等环卫设施的建设，提高环境质量；加强消防栓和消防通道建设，提高该地区的生活质量。

#### (5)、城市经济发展的要求

淮南市地处长三角经济圈和河南、山东的交汇中心，位于国家东西交通大动脉和安徽南北交通大动脉的“十”字交汇点，经过多年的建设，已经形成了现代化的公路、铁路、水路立体交通体系，成为了皖中北交通枢纽和中心城市之一，具备了承东启西、辐射内地的独特区位优势。淮河黄金水道流经淮南 59.9 公里，

水运条件得天独厚，并有多条国家重点公路、铁路穿境而过。

淮南作为紧邻长三角的中部地区，具有承接产业大转移的优越地理位置，承接产业转移有着十分突出的比较优势，能够满足产业梯度转移的客观需要。

该项目实施后可以置换出城市黄金区域土地近 70 亩，用于城市开发建设城市综合体建筑。利用优惠的招商政策，良好的投资环境、生活环境和发 展环境，为打造淮南市生态和谐的城市奠定坚实的基础，是促进淮南市经济快速健康发展的必然选择。同时项目建设可根本上改善旧城居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平。

### § 2.3.2 是棚户区 and 旧住宅改造的要求

**1、国家政策要求：**党的十六大以来，解决民生问题，构建和谐社会成为各级党委、政府的重要工作；党的十七大将解决城市低收入家庭住房困难问题作为民生大事写入十七大报告；国务院国发[2007]24 号文件要求：以城市低收入家庭为对象，加大棚户区、旧城区改造力度、力争到“十一五”期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善，淮南市委市政府为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号）和国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保[2009]295 号精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市和棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市棚户区和旧住宅改造是践行“三个代表”重要思想，维护广大人民群众根本利益的体现。

从现实情况看，淮南市绝大多数城市旧住宅房屋密度大，建成使用时间长，破损严重，基础设施不足，几乎没有配套的公共给水、排水、供气等设施，特别是消防安全和治安隐患突出，居住条件和环境状况急需改善，群众的呼声也日益强烈。解决这些群众的居住和生活困难问题，是各级党委、政府义不容辞的责任。所以，无论是从践行“三个代表”重要思想的高度，还是从落实十六届五中全会精神、构建和谐社会、建设平安淮南的需要出发，棚户区 and 旧住宅改造一定要纳入日程，全面实施，让群众共享城市经济发展的成果。

**2、社会要求：**加快解决中低收入群众住房保障问题，切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施旧城的改造有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件，加快建立和完善住房保障制度。建立更加完善的社会保障制度是“十二五”期间淮南市的一项重点工作。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，通过十多年改革发展，实现了城镇居民住房的私有化，也促进了房地产业发展和城镇建设。但是，由于多方面因素，住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位，比如住房货币化分配问题，最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。棚户区和旧住宅改造是进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施棚户区和旧住宅改造，将进一步完善社会救助机制和保障体系，建立住房社会保障制度特别是廉租房制度，完善住房公积金制度，深化住房制度改革，让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

### § 2.3.3 是城市发展的要求

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。棚户区和旧住宅区多位于旧城中心片区，拥有得天独厚的区位优势，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的

活力。同时棚户区 and 旧住宅区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施棚户区改造还有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

#### **§ 2.3.4 是拉动投资和消费的要求**

实施棚户区改造，有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来讲，近些年来，我国一些经济发达地区，如北京、上海、江苏、浙江，房地产投资已经占固定资产投资的 50%以上，有的城市甚至达到 60%，其支柱产业地位已经牢固确立。特别是房地产业发展带动了机械加工、建筑建材、冶金制造、交通运输等三十多个相关行业的发展，还为社会提供了大量的就业岗位。一般情况下，房地产投入每增长 10 个百分点，GDP 就增长 0.5 到 0.6 个百分点。可以看出，开展棚户区改造、激活房地产市场对启动内需、拉动经济增长的作用是十分明显的。五年坚持下去，对经济发展的贡献将是相当大的。再从消费方面来讲，住房消费是最大的消费，而且全部是居民个人消费。同时，由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点，这对于促进本市投资和消费的增长以及经济发展，是其它行业无法与之相比的。所以，通过棚户区改造，将会极大地增强城市经济活力。

#### **§ 2.3.5 是合理开发和利用现状土地与城市空间的需要**

目前项目所在的土地范围内，一部分为上世纪 60 年代的淮南市物资公司的仓库及办公，均是 60 年代初建造的平房，一部分为填平城市泄洪渠形成的农贸市场，可利用地地相对较多，一大部分是旧的商业市场及棚户区改造为了最大限度发挥

城市的土地利用价值和空间利用价值，同时充分发挥淮南市的现有优势，进一步增强淮南市的发展后劲，对该地综合改造的基础上，建设集休闲城市商业综合体，21世纪智慧健康社区，符合国家政策导向的社区养老、健康护理为一体的现代化大型城市综合体项目-“淮南太森\*龙湖明珠健康城”，则显的十分必要。

### **§ 2.3.6 是满足现代化城市商务和养老服务的发展需要**

长期以来，淮南市休闲式城市商业综合体缺乏，淮南太森\*龙湖明珠健康城项目迎合了淮南市市场的需求，该项目地块位于淮南市人民医院、妇儿保健医院旁，随着患者护理的需要，配置健康护理的酒店式“夕阳红”健康公寓（适应老年人居住的）同时随着发展也严重不足，特色商业街缺乏无法满足商贸、金融等现代服务业的发展，急需大型城市综合体对市场功能的完善和补充。

## 第3章 项目选址与建设条件

### § 3.1 项目选址

#### § 3.1.1 项目选址

项目选址在淮南市田家庵区，属于老城区市中心、淮南市龙湖公园东门、人民路、青年路交叉地段，规划四址位置为东至舜耕路、北至青年路、南至永安集团义乌小商品批发市场及湖滨路、西至人民路，根据规划部门提供的地块红线范围占地为 330 亩。项目选址西段处于上述两条城市道路交汇口。项目地块西面一路之隔，为素有淮南市“彩带串珠”上的明珠之称的龙湖公园，所处的位置是当地商业贸易中心，具备先天的地理地形优势。东至舜耕路，为永安集团各大型专业市场汇集地段。北至青年路，毗邻市第一人民医院，周边中小学教育资源丰富，医疗机构有第一人民医院、妇儿保健院、市中医院，项目定位为健康城非常适宜市场需求。

项目规划第一期地块地处淮南市老城区、人民路东南侧，规划用地总面积 150 亩。该地区交通条件优越，位于淮南市最繁华的商业中心国庆中路西北的延长线上，离最核心商业区不到一公里，商业发展潜力突出。

项目规划第二期地块处淮舜北路、青年路、湖滨路，总用地 180 亩，该地区位于项目东面，将成为本项目第一期的延伸重要板块及 21 世纪智慧健康社区重要部分。

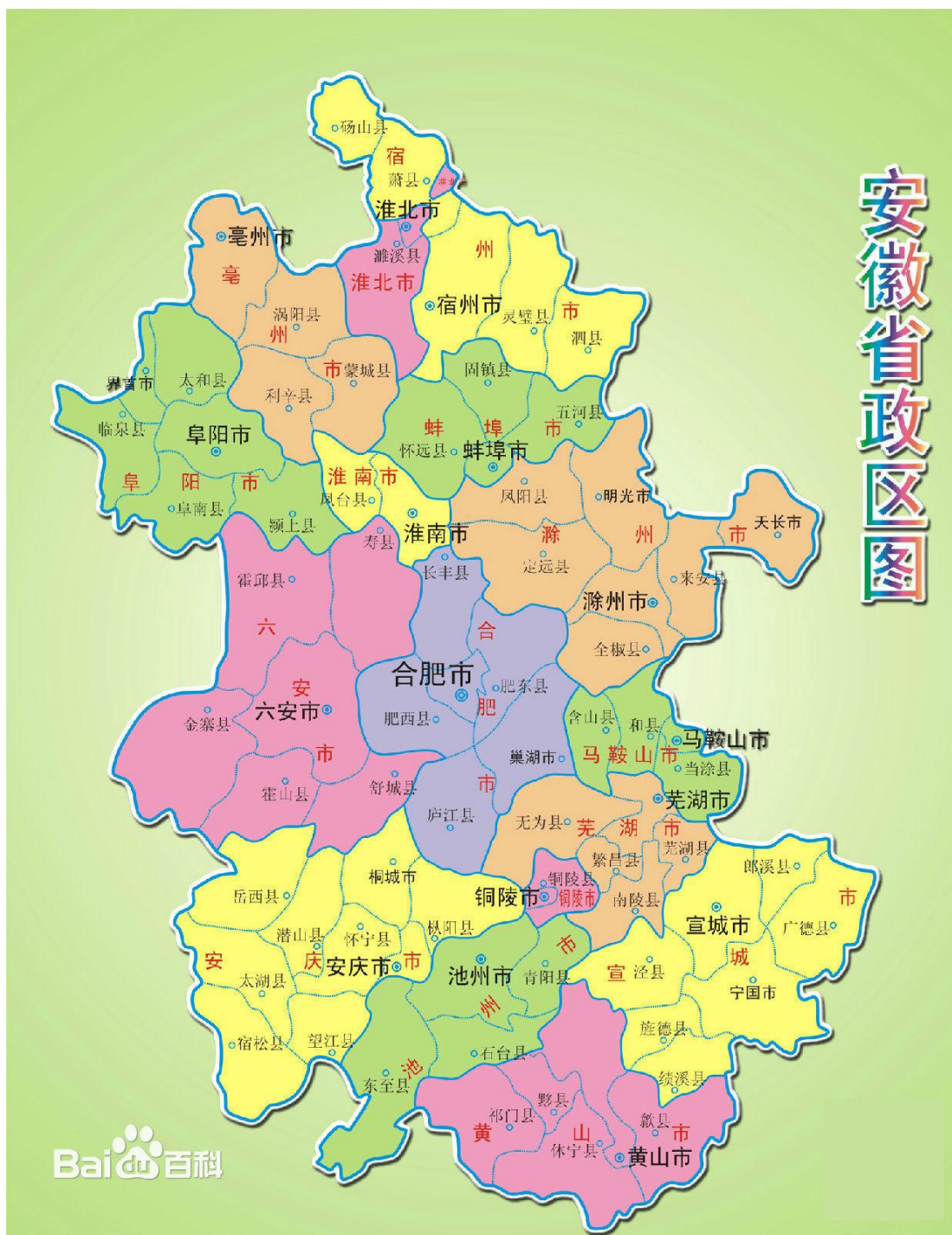
### 1.1 城市概况

#### (1) 区位

淮南市，安徽省省辖市。位于长江三角洲腹地，安徽省中北部，淮河之滨，1950 年依矿建市，素有“中州咽喉，江南屏障”之称，历史上战事频繁，遗存丰

富。淮南市是安徽重要的工业城市，“长三角城市群”成员城市，是沿淮城市群的重要节点，是合肥经济圈带动沿淮、辐射皖北的中心城市及门户。

是中国能源之都、华东工业粮仓、安徽省重要的工业城市、国务院 1984 年 13 个较大的市之一、安徽省 2 个拥有地方立法权的城市之一。截至 2015 年末，淮南市户籍总人口为 430.6 万人，城市人口 287.7 万，城市建成区面积 260 多平方公里，是安徽省名副其实的“双百”城市之一，也是中华人民共和国华东地区特大城市之一。淮南市总面积 4596.4 平方公里，北拥淮河，南依舜耕，可谓“山水平秋色，彩带串明珠”。境内资源丰富，物产富饶，有“五彩淮南”之称。



## (2) 历史

夏商时期，市境属“淮夷”之地。西周时期，市境为州来国所辖；春秋末期，诸侯纷争。周景王十六年（公元前 529 年），吴灭州来，市境属吴；随着楚国势力的扩张，位于淮河上游的蔡国被迫几度迁都，求救于吴。为便于吴、蔡的相

互援助，周敬王二十七年（公元前 493 年），吴国帮助蔡国迁都于州来，改州来为下蔡。战国初期，周贞定王二十二年（公元前 447 年），楚惠王灭蔡，市境属楚。战国末期，楚考烈王二十二年（公元前 241 年）迁都于寿春，改寿春为郢，市境成为楚国的京畿之地。楚王负刍五年（公元前 223 年），秦灭楚。秦始皇帝二十六年（公元前 221 年），秦统一六国，市境淮河以南属九江郡（郡治寿春），凤台县及淮河以北属泗水郡。

汉高祖四年（公元前 203 年），刘邦封英布为淮南王，首置淮南国，都六（今六安），辖九江、庐江、衡山、豫章 4 郡。高祖十一年（公元前 196 年），英布获罪伏诛，改封刘长为淮南王，都寿春（今寿县）。

孝文六年（公元前 174 年），刘长获罪流放，死于途中。文帝改封城阳王刘喜为淮南王。孝文十六年（公元前 164 年），淮南国一分为三：淮南、衡山、庐江，分别封给刘长的 3 个儿子，长子刘安继任淮南王，都寿春。汉武帝元狩元年（公元前 122 年），刘安获罪自尽，废淮南国，复为九江郡，治寿春。西汉时期，市境先后属淮南国、九江郡所辖，凤台县属沛郡下蔡县。

东汉时期，市境及凤台县均属九江郡所辖，分属寿春县、下蔡县。三国时期，曹魏设淮南郡，治寿春。其后，魏文帝先后封其子曹邕及其弟曹彪为淮南王，明帝青龙元年（233 年）移治合肥新城。其间，市境及凤台县均为淮南郡所辖。西晋初年，淮南郡迁治于寿春，市境为其所辖。永嘉乱起，淮河流域沦为战乱区，江淮郡县大批废弛，北人南迁。东晋咸和初年侨置淮南郡于丹阳郡于湖，市辖境则为侨置的南梁郡。

南北朝期间刘宋、南齐、萧梁沿习东晋侨置淮南郡于江南，市境先后有豫州、梁郡等侨置郡县。北魏、北齐、北周、隋时，市境复为淮南郡所辖，凤台县属汝阴郡下蔡县。

唐置淮南道，市境属淮南道寿州所辖，凤台县属河南道颍州下蔡县。五代十国时期淮南道称谓不变，寿州、下蔡先后为吴、南唐所有。

北宋置淮南路，市境属淮南路寿州所辖。熙宁五年（1071年）分淮南路为东西两路，市境属淮南西路寿州所辖，淮河以南属寿春县，淮河以北属下蔡县。后宋金和议达成，以淮河、大散关为界，市境淮河以北属金国，淮河以南为宋地。

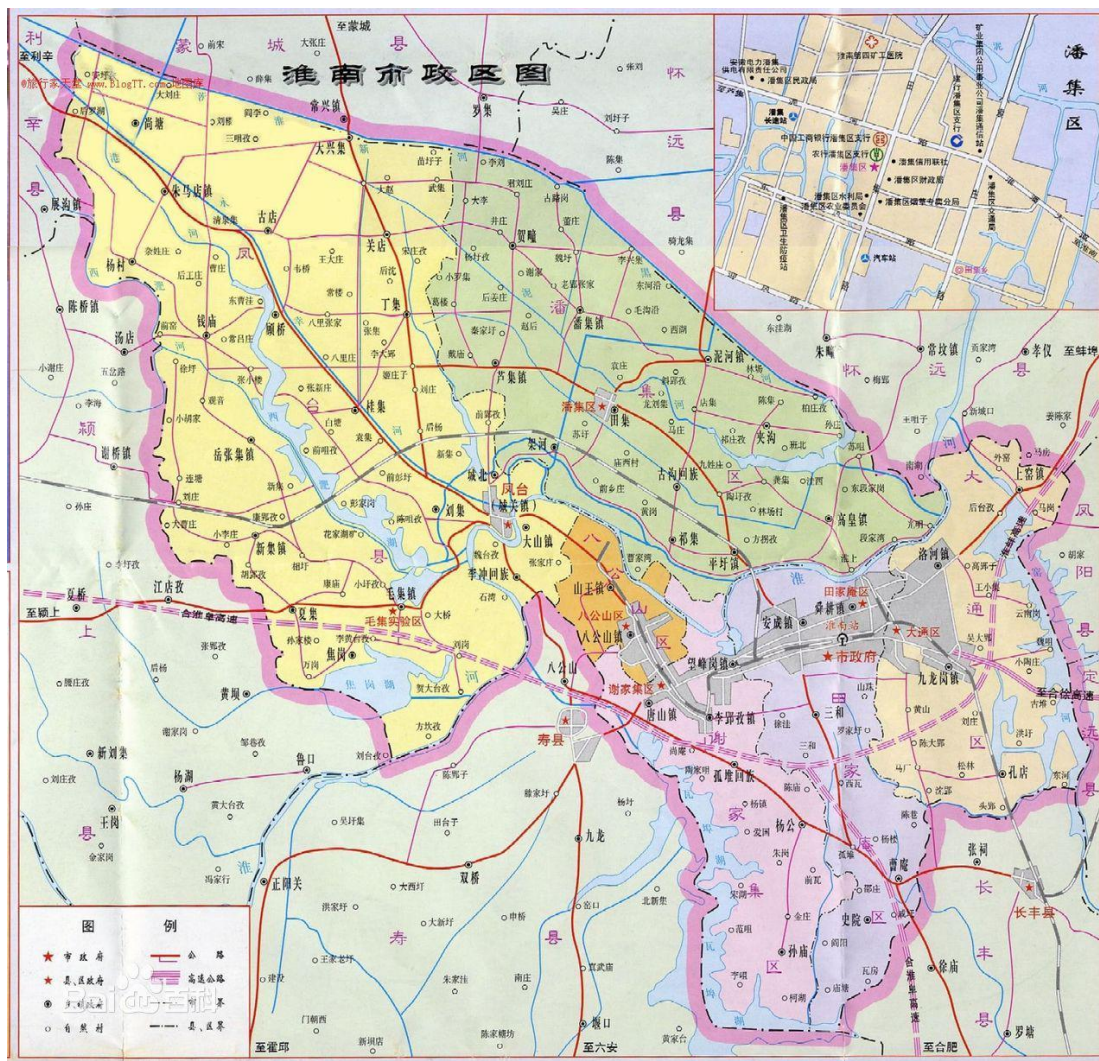
元代，市境属河南江北行中书省安丰路，分属寿春、下蔡两县所辖。至元二十八年（1291年）建怀远县，今市区东部属怀远县所辖。

明代，市境属南京凤阳府辖地，分属寿州（包括今凤台县）、怀远县。

清初，市境属江南行省凤阳府，分属寿州、怀远县所辖。雍正十一年（1733年）从寿州分置出凤台县，辖故下蔡县地，同城分治。同治三年（1864年），凤台县迁治于下蔡县故地（今城关）。

民国元年（1912年）废府，市境分属寿县、凤台、怀远县，其中有“淮南三镇”之称的田家庵、大通、九龙岗均属怀远县所辖。

1949年1月18日淮南解放。3月，中共中央华东局决定在淮南三镇的基础上设立淮南煤矿特别行政区；4月，淮南煤矿特别行政区改设为淮南矿区。1950年9月，建县级淮南市。1952年6月，建立省辖淮南市。1977年1月，凤台县由阜阳专区划入；1999年11月，毛集社会发展综合实验区批准成立。今市辖田家庵、大通、谢家集、八公山、潘集区和凤台县以及毛集社会发展综合实验区。2004年7月，孔店乡、三和乡、曹庵镇、史院乡、孤堆乡、杨公镇、孙庙乡由长丰县分别划入淮南市大通区、田家庵区、谢家集区。



### (3) 产业发展状况

淮南是安徽省重要的工业城市。全市形成了以煤炭、电力、化工为支柱，医药、建材、纺织、机械、电子、轻工、高新技术等门类较齐全的工业体系，拥有工业产品万余种。近年来，淮南注重加快高新技术产业发展以及传统产业信息化，逐步走出一条资源型城市的新型工业化道路。

### (4) 交通

淮南交通事业起步早，发展快。因淮河舟楫之利，航运业历史悠久，淮南煤矿兴起之初，航运是其主要的运输形式。民国 25 年（1936 年）淮南铁路（田家庵—裕溪口）建成通车，大大缩短了淮南煤炭运抵长江流域的运程，而且还

是沟通江淮之间陆路运输的最便捷形式。50年代建成大（通）八（公山）线，保证了矿井建设和客货运输的需要。70年代，随着潘集煤田的开发，阜（阳）淮（南）铁路兴建，一座气势雄伟的公路铁路两用桥横跨淮河，为千里淮河第一桥。建国后建成的纵横交织的公路网则成为沟通市内和与外界联系的重要通道。进入80年代，淮南铁路、公路、航运业全面发展，铁路复线建成通车，促进了经济的持续发展。与此同时，邮电通信也得到长足发展，邮政电信可达世界各地。1988年开通的洞山至田家庵光缆数字通信线路为省内第一条，它标志着淮南市邮电通信已跨入安徽省先进行列。

## 铁路

淮南是产煤大市，铁路运输网络发达，阜淮铁路、淮南铁路、合蚌高铁贯穿淮南，另有西张、淮田两条直线铁路，矿区铁路更是纵横交错。截止2011年，淮南境内铁路线总长度达431公里，铁路线上镶嵌着淮南站、淮南西站、大通站、潘集站、凤台站等大大小小共16个火车站。在中国所有城市中，淮南铁路线路最长、车站最多，当创城市铁路“吉尼斯纪录”，有着许多大城市不可比拟的优势，也为淮南今后发展城市轻轨交通奠定了坚实基础。2012年10月16日，合蚌高铁开通运营，淮南东站正式启用，将淮南纳入“四纵四横”快速铁路网。

## 公路

截止2011年，合淮高速（S17）、阜淮高速（S12）、淮蚌高速（S17）等高速公路穿过淮南，滁新高速（S12）加速推进。206国道、308、102、311省道四通八达。现已形成以洞山中路等干道为核心的公路交通网络。淮南长途新客运站是国家一级客运站，省际省内的班线达到145条，省际的班线多为每天发车一班，省内的班线从每天发车一班到十七班不等。市内乘坐1、2、3、8、9、12、24、26、30、38、110环线、121、210、310、630、G1路公交到达。

## 公交

截止 2011 年，淮南市有市内公共交通营运车辆近 600 余辆，公交线路近 40 条，城市公交车属于淮南市汽运总公司，淮南市运输总公司，淮南市二汽公司和淮南中北巴士股份有限公司营运。公交车营运时间一般从 6:00 到 19:30，3 路、9 路、121 路、127 路营运时间到 22:30。“淮南畅通卡”系由淮南中北巴士有限公司发行，中北巴士公司和其他公交公司能够刷卡的公交车上都能用。无人售票公交的路线后均加注 W，普通公交，投币 1 元，刷卡九折。空调车，投币 2 元，刷卡八折。

## 的士

截止 2011 年，淮南市有出租车 3200 余辆，最常见的是起亚、桑塔纳、捷达、奇瑞等。出租车起步价 6 元，超过 2.5 公里后，桑塔纳、捷达、奇瑞等每公里 1.4 元，租车期间的等候费、过桥过路费等都由乘客承担，等候时间为 5 分钟。

## 航空

设有合肥新桥国际机场淮南城市候机楼，淮南与合肥新桥国际机场之间采取开“空港快线”的方式，为本地旅客提供购票、班车接送、异地值机等“一站式”服务。距离合肥新桥国际机场仅需 45 分钟可达。

### (5) 经济圈概况

2007 年 10 月，淮南市委八届三次全会首次提出“合淮同城化”的战略构想，得到省委、省政府的高度认可和合肥市的积极响应。同年 12 月 26 日，淮南市党政代表团赴合肥市考察学习，两市共同签署《加强区域合作框架协议》，掀开了合淮同城化发展的大幕。

2008 年省政府工作报告明确提出“支持合肥与淮南、芜湖与马鞍山同城化

发展”。同年5月，合淮同城化被列入《省会经济圈规划纲要》。

2009年8月21日，省委、省政府下发了《关于加快合肥经济圈建设的若干意见》，将淮南纳入合肥经济圈范畴。

2011年12月，在合肥经济圈第三次会商会议期间，合淮两市共同举办了合淮工业走廊专题推进会，并在峰会上签署了《合肥经济圈合淮工业走廊合作框架协议》。合淮工业走廊成为淮南市和合肥市承接产业转移的共同载体。

2012年8月31日，国务院发布《关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》：其中第七条29项明确提到：“推动太(原)榆(次)、合(肥)淮(南)、郑(州)汴(开封)、(南)昌九(江)等重点区域一体化发展。”这一意见将“合淮城市一体化”上升到了国家战略层面。

历经五年。实践证明，每一次发展战略的推进，都是“区域效应”的一次放大，都是城市发展的一次飞跃，推进合淮城市一体化，必将加快淮南资源型城市转型的步伐，增强合肥作为区域性中心城市的竞争力，促进两市的可持续发展。

#### (6) 行政区划

淮南市辖大通区、田家庵区、谢家集区、八公山区、潘集区5个市辖区，凤台县1个县，共6个县级行政区；下设19个街道、31个镇、15个乡，共65个乡级政区；下设233个社区居民委员会、561个村民委员会。

大通区辖大通街道1个街道办事处，上窑镇、洛河镇、九龙岗镇3个镇，孔店乡1个乡，共5个乡级政区，下设51个村民委员会，18个社区居民委员会。

田家庵区辖安成镇、舜耕镇、曹庵镇3个镇，三和乡、史院乡2个乡，洞山街道、泉山街道、淮滨街道、新淮街道、公园街道、田东街道、国庆街道、

龙泉街道、朝阳街道共 9 个街道办事处，共 14 个乡级政区，下设 41 个村民委员会，79 个社区居民委员会。

谢家集区辖谢家集街道、蔡家岗街道、谢三村街道、立新街道、平山街道 5 个街道办事处，望峰岗镇、李郢孜镇、唐山镇、杨公镇 4 个镇、孙庙乡、孤堆回族民族乡 2 个乡，共 11 个乡级政区；下设 56 个村民委员会，37 个社区居民委员会。

八公山区辖土坝孜街道、新庄孜街道、毕家岗街道 3 个街道办事处，山王镇、八公山镇 2 个镇，共 5 个乡镇政区；下设 21 个村民委员会，23 社区居民委员会。

潘集区辖田集街道 1 个街道办事处，潘集镇、芦集镇、泥河镇、高皇镇、平圩镇、架河镇、祁集镇、夹沟镇 8 个镇，贺疃乡、古沟回族乡 2 个乡，共 11 个乡级政区；下设 141 个村民委员会，35 个社区居民委员会。

凤台县辖城关镇、凤凰镇、顾桥镇、桂集镇、新集镇、岳张集镇、朱马店镇、杨村镇、夏集镇、毛集镇、焦岗湖镇 11 镇，大兴集乡、丁集乡、古店乡、关店乡、刘集乡、钱庙乡、尚塘乡、李冲回族乡 8 乡，共计 19 个乡级政区；下设 251 个村民委员会，41 个社区居委会。

毛集社会发展综合实验区辖毛集镇、夏集镇、焦岗湖镇，共 5 个社区居委会、38 个村民委员会（毛集实验区作为经国务院批准的社会发展综合实验区，行政区划仍属凤台县）。



## 1.2 宏观经济

### 1.2.1 人口情况

#### (1) 总人口、户籍人口的状况与变化趋势预测

人口：2011年年末淮南市户籍人口为 245.6 万人。其中非农业人口 113.7 万人，常住人口 233 万人。

#### 一、常住人口、户籍人口

淮南市常住人口为 2333896 人，同第五次中国人口普查 2000 年 11 月 1 日零时的 2040649 人相比，十年共增加 293247 人，增长 14.37%，年平均增长 1.35%(扣除山南七乡镇影响，增长 6.06%，年平均增长 0.59%)。

淮南市普查登记的户籍人口为 2462734 人，同第五次中国人口普查 2000 年 11 月 1 日零时的 2020245 人相比，十年共增加 442489 人，增长 21.90%，年平均增长 2.00%(扣除山南七乡镇影响，增长 10.93%，年平均增长 1.04%)。

## 二、家庭户人口

淮南市常住人口中共有家庭户 725254 户，家庭户人口为 2223040 人，平均每个家庭户的人口为 3.07 人，比 2000 年第五次中国人口普查的 3.58 人减少 0.51 人。

淮南市常住人口中，居住在城镇的人口为 1442117 人，占 61.79%(扣除山南七乡镇影响，城镇人口占 65.70%)，居住在乡村的人口为 891779 人，占 38.21%。同 2000 年第五次中国人口普查相比，城镇人口增加 287054 人，乡村人口增加 6193 人，城镇人口比重上升 5.20 个百分点。

### (2) 与其它城市人口的比较

## 1.2.2 GDP 情况

### (1) GDP 的增长状况与趋势

**2009 年**全市国内生产总值 508.8 亿元，比上年增长 13.7%，超出计划 2.7 个百分点。其中，第一产业增加值 41.8 亿元，比上年增长 6.1%；第二产业增加值 319.4 亿元，比上年增长 15.8%；第三产业增加值 147.6 亿元，比上年增长 11.6%。

**2010 年**全年地区生产总值达到 603.5 亿元，增长 13%。三次产业比为 7.3：65.7：2。

**2011 年**完成地区生产总值 709.5 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.1%。其中，第一产业增加值 55.9 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 461.4 亿元，增长 14.5%；第三产业增加值 192.2 亿元，增长 9.3%。三次产业比例由上年的 7.9：64.3：27.8 变化为 7.9：65.0：27.1。人均地区生产总值 30400 元(折合 4825 美元)，比上年增加 4113 元。

**2012**年完成地区生产总值 781.8 亿元,按可比价格计算,比上年增长 12.7%。其中,第一产业增加值 60.6 亿元,增长 5.6%;第二产业增加值 501.1 亿元,增长 13.6%;第三产业增加值 220.1 亿元,增长 12.3%。三次产业比例由上年的 7.9 : 65.0 : 27.1 调整为 7.8 : 64.0 : 28.2。人均 GDP 达 33489 元(折合 5328 美元),比上年增加 3089 元。居民消费价格上涨 2.2%,涨幅比上年回落 3 个百分点;商品零售价格上涨 2.2%,比上年回落 2.7 个百分点;工业生产者出厂价格下降 4.0%,工业生产者购进价格下降 3.3%,分别比上年回落 7.6 个和 11.8 个百分点。

**2013**年全市地区生产总值 820 亿元,增长 10%;财政收入 170.1 亿元,增长 2.4%;固定资产投资 804 亿元,增长 25.7%;社会消费品零售总额 291 亿元,增长 13.8%;进出口总额 5.1 亿美元,增长 44.7%;城镇居民人均可支配收入 22900 元,增长 10.5%;农民人均纯收入 8854 元,增长 13%;居民消费价格涨幅 2.6%,

(2) 人均 GDP 的变化,与其它类比城市比较

### 1.2.3 固定资产投资情况

(1) 投资额与增长率的变化,各行业的所占比例分析

(2) 与其它城市对比

### 1.2.4 外资利用情况

(1) 外资投资额与增长率的变化,各行业的所占比例分析

(2) 与其它城市对比

### 1.2.5 人均可支配收入情况

(1) 人均可支配收入与增长率的变化

(2) 与其它城市对比

### 1.2.6 人均消费性支出情况

- (1) 人均消费性支出与增长率的变化，与人均可支配收入比较
- (2) 与其它城市对比

### 1.2.7 社会消费品零售总额情况

- (1) 社会消费品零售总额与增长率的变化，与人均可支配收入比较
- (2) 与其它城市对比

### 1.2.8 人均消费支出构成情况

- (1) 消费支出构成
- (2) 与其它城市对比

### 1.2.9 旅游发展情况

淮南市依托自然山水、历史文化、工业旅游、宗教文化这 4 大板块旅游资源，借“八公山”牌，努力建设皖西北旅游中心。淮南市已有包括八公山景区在内的 4 个国家 4A 级旅游景区，3 个国家 3A 级旅游景区、3 个国家 2A 级旅游景区，形成了较高档次的景区簇团，淮南大景区建设实现突破性进展。

#### 龙湖公园

国家 AAAA 级旅游景区。位于淮南市田家庵区。206 国道可达。水面开阔，设施齐全，景点较多，园中有园。该园始建于 1957 年，于 1980 年 10 月 1 日正式对外开放。龙湖公园水面分南、北两湖，面积 305000 平方米。南、北各建一游船码头。南湖为划船区，现有各类小游艇、龙舟、龙舫活动区。湖中有四岛，中岛南有九曲桥连结南岛，北有虹桥连结湖堤，岛中建有湖心亭，亭之四周绿树葱郁，鸟语花香，有湖心春晓的意境。南岛径曲而树荫，加之临湖筑有风荷水榭，形成夏景。景区依湖自然形成三大部分。

- (1) 国际、国内游客数量与变化率

## (2) 各类游客的来源地构成

### 淮南旅游地图

[进入淮南旅游攻略](#)

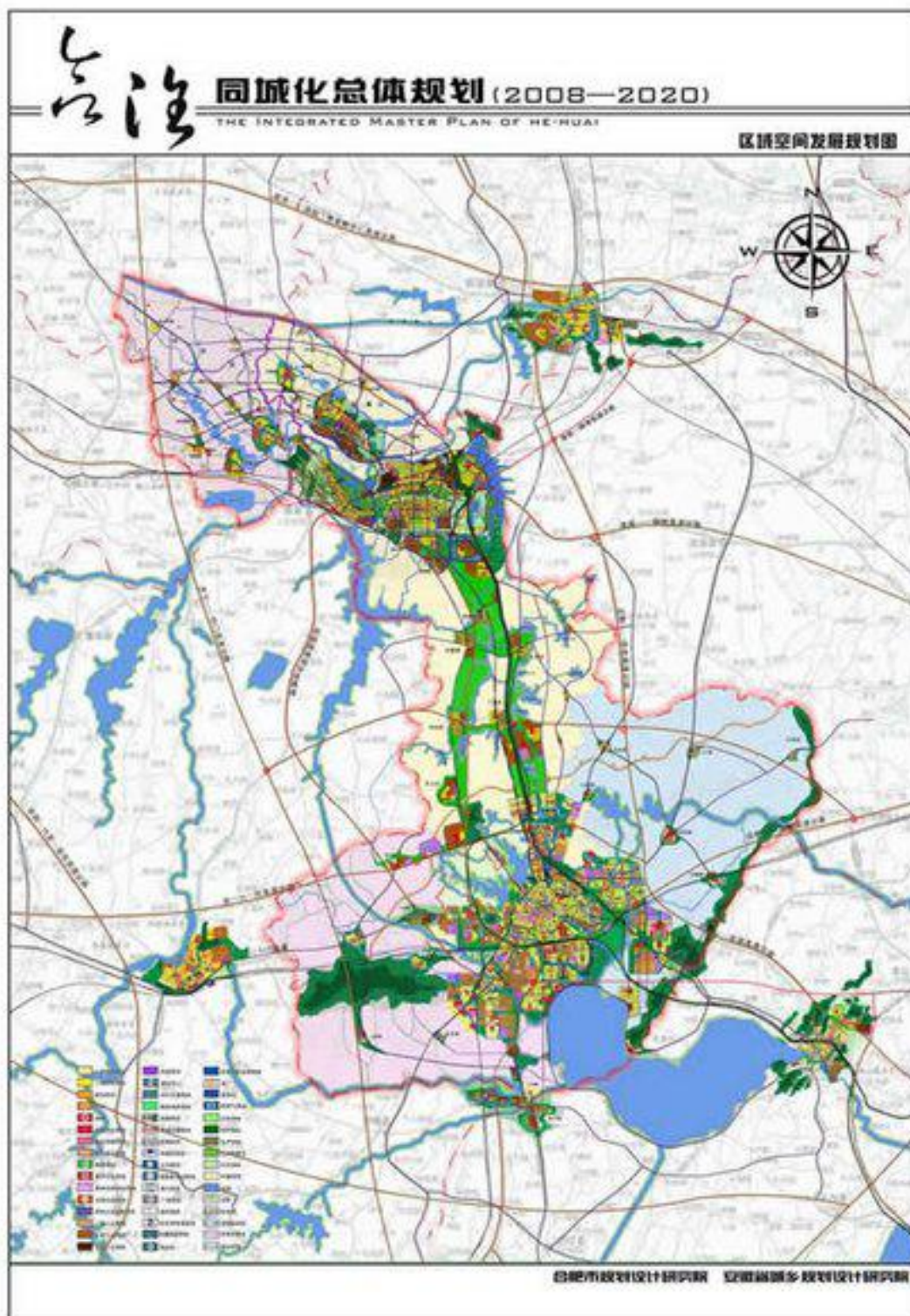
按景点类型筛选：[全部](#) [自然景观](#) [人文景观](#) [休闲度假](#) [其他](#)

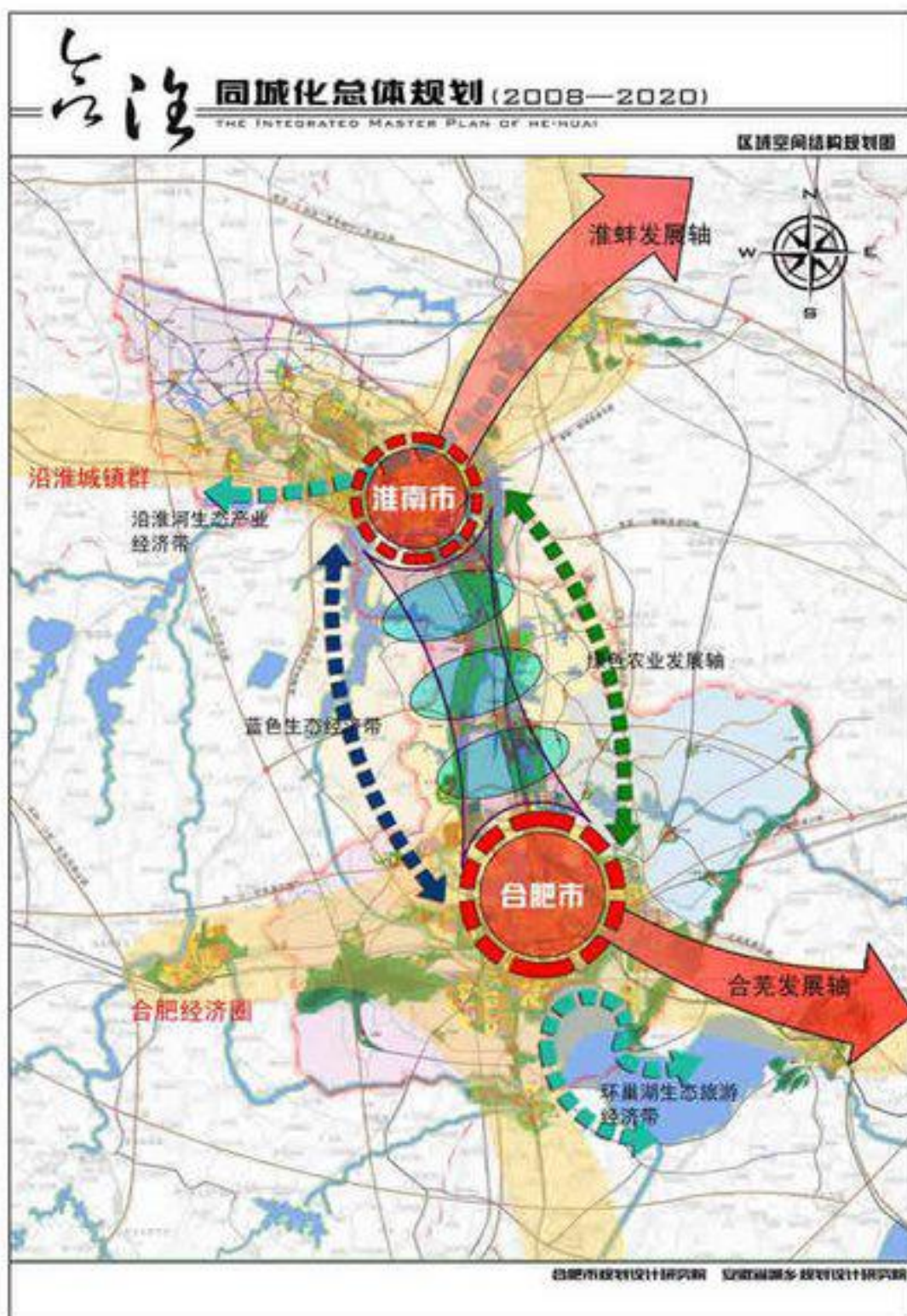


## 1.3 城市规划

### (1) 区域城市规划







(2) 市区城市规划

城市发展目标

## 总体目标

在科学发展观的指导下，按照构建和谐社会和建设资源节约型、环境友好型社会的要求，重点处理好煤炭生产与生态环境可持续发展的关系。继续发挥煤炭资源优势，建设能源科技创新城市；凭借“三山三水”的良好环境和丰富的文化内涵，建设山水园林城市、宜居生态城市和文化旅游名市。

经济发展目标至 2020 年，国内生产总值达到 1700 亿元，人均达到 59000 元，三次产业结构为 4.5：50：45.5。

## 城镇发展战略

坚持区域协调发展战略，建设皖北及合肥经济圈中心城市。

坚持构建资源节约型和环境友好型社会，充分抓住国家经济快速发展的机遇，加快国家煤炭生产基地、煤电生产基地和安徽省煤化工基地暨煤电化三大基地（简称“三大基地”）建设，并通过“三大基地”的建设带动经济和城市化发展，协调区域城镇布局。坚持城乡统筹发展战略，促进城镇、矿区、乡村的协调发展。

## 市域人口与用地规模预测

到 2020 年，淮南市域常住人口达到 290 万人，其中市域城镇人口达到 249 万人，城镇化水平达到 85%左右。

到 2020 年，淮南市域城乡建设用地面积为 42793.54 公顷，其中：城镇工矿用地面积为 27788.48 公顷，农村建设用地面积为 15005.06 公顷。

## 城市性质与规模

淮南市的城市性质为：安徽省北部的重要中心城市，国家重要能源基地。

城市规模：到 2020 年，淮南市中心城区人口规模为 165 万人，城市建设用地规模为 165 平方公里，人均建设用地按 100 平方米/人控制。

### (3) 交通规划

一、项目名称：《淮南市城市综合交通规划（2009—2020）》

二、主要内容：

1、规划范围：淮南市域，重点在淮河以南的中心城区。

2、规划期限：2009-2020 年

3、规划战略与发展目标

建立以公共交通为主导、小汽车适度发展、非机动化交通得到提倡、多种交通方式并存的交通发展模式，为市民营造一个“高效、便捷、舒适、安全、环保”的城市交通环境。发展策略包括推进对外交通体系的一体化发展；协调交通与土地利用发展；完善道路网络体系；优化城市客运交通结构；加强城市交通综合管理；重视静态交通问题。

4、对外交通规划

以保证国家重点能源基地建设为前提，在全省“推进向东发展、加速融入长三角”的总体发展战略指导下，建设公路、铁路、水运三位一体、设施完善、布局合理、安全高效的对外交通体系，形成全国重要的煤炭外运基地和区域性物流中心。

铁路方面规划对阜淮线和淮南线实施电气化改造，新建两淮铁路和淮蚌联络线，建设合淮蚌高速铁路和商杭高速铁路，新建东站高铁站和南站高铁站等。

水路方面规划打通西淝河—淮河—瓦埠湖—江淮运河航道，打通泥河三级航道，提高茨淮新河等级至四级。规划毛集、凤台、八公山、潘集、田家庵、大通等六大港区。

公路方面规划“一环五联四射”的主干线公路网。一环由 G206、S102、潘谢路和潘毛路四条一级公路围合而成，五联由合淮阜高速、淮蚌高速、淮滁高速、

淮六高速和济祁高速组成，四射是指合徐高速连接线、宁洛高速连接线、G206和S102。规划新建淮上淮河大桥、淮河二桥、孔李淮河大桥、凤台淮河二桥、凤台何台淮河大桥等五座跨淮河大桥。规划建设东站汽车站、淮南汽车站、凤台汽车站、山南汽车站、谢家集汽车站、潘集汽车站以及毛集汽车站等7个长途客运站。

## 5、 城市道路网络规划

规划淮南市中心城区道路网络布局结构为“多组团方格网状”，其中，西部城区道路网络布局结构为“带状方格网形”；东部城区和山南新区道路网络布局结构均为标准的“方格网状”。

## 6、 公共交通规划

规划对外交通换乘枢纽5个，分别是淮南客运站、谢家集客运站、山南新区客运站、火车站和高铁站。市内交通换乘枢纽7个，分别是公园东门站、蔡家岗站、安成铺场站、山南西北居住片区中心站、山南东北居住片区中心站、高铁站和火车站。

规划公交首末站41个，停车场11个，保养场2个，大修厂2个。

规划快速公交（BRT）线路3条，轻轨线路3条，常规公交干线3条。

规划公交车辆总体规模为2000标台，出租车总体规模为3300辆。

## 7、 停车设施规划

老城区规划配建停车位23000个，路外公共停车位3200个，路内公共停车位1700个；山南新区规划社会公共停车设施面积45万平方米，停车泊位数15000个。

## 8、 近期建设规划

近期规划新建、改建道路147条，涉及道路长度530km，其中快速路124km，

主干路 282km，次干路 81km，支路 43km。新建惠利大道、学院路、建设南路、中兴路、规划路一、规划路二等 6 个跨铁路通道。

近期规划公交线路共 62 条，其中保留现有线路 23 条，调整线路 10 条，新增线路 29 条，公交车辆总体规模为 1400 标台。



#### (4) 商业规划

一、项目名称：《淮南市商业网点专项规划》

二、主要内容：

1、规划范围：中心城区范围，包括东部城区、西部城区、山南新区和潘集城区的范围。

2、规划期限：2010-2020 年

3、规划目标

(1) 总量目标

2015 年，零售商业网点总面积达到 165 万 m<sup>2</sup>，人均达到 1.1m<sup>2</sup>；

2020年，零售商业网点总面积达到227万m<sup>2</sup>，人均达到1.3m<sup>2</sup>。

## (2) 经济目标

2015年，第三产业增加值85亿元，年递增22%。占GDP 40%以上；社会消费品零售总额年平均增长20%，达到395亿元。

2020年，第三产业增加值200亿元，年递增19%，占GDP 45%以上；社会消费品零售总额年平均增长18%，达到903亿元。

## 4、近期建设规划

### (1) 大型零售网点

世贸商城、中央国际购物广场、山南新区购物中心、金丰易居国际购物广场、西湖天地购物广场、西城国际广场、沃尔玛中环国际城店、华润苏果中化国际城店、华润苏果金地国际城店、圣地·新都会超市、湖滨公园城超市、好又多超市、山南印象超市、西湖春天超市、月星家居广场。

### (2) 商业街

综合街：龙湖路地下步行街区、龙湖路商业街、广场北路商业街、泉山路商业街、东津渡路商业街、熙成春天商业步行街、潘集商贸街。

专业街：鑫诚花园美食街、淮南·大汉城美食街、山南新区商务休闲街、八公山汉文化商业街。

### (3) 批发市场

①将长江商贸城商品交易市场群改造、扩建成为批发市场园区；推进淮舜路商品交易市场群的优化整合和改造升级；积极推进淮南经济开发区、淮南集中区2个新增商品交易市场园区的建设。

②近期重点建设批发市场：大通义乌小商品城、花鸟宠物交易市场、淮矿·白马商业广场、长江商贸城奇石古玩市场、淮南市唐山汽贸城、淮南市二手车交易

市场、大通国际汽车商贸城、淮潘建材大市场。

#### (4) 农贸市场

##### ①新建农贸市场

淮南市新建 10 个农贸市场，其中田家庵区 4 个，谢家集区 2 个，潘集区 1 个，山南新区 3 个。新建农贸市场占地面积共 4.7 万平方米，建筑面积 3.9 万平方米，增加摊位面积 1.95 万平方米，增加摊位数 3000 个。

##### ②改造农贸市场

对淮南市 37 个大棚市场分批进行改造。其中，田家庵区 14 个，山南新区 1 个，谢家集区 10 个，八公山区 3 个，大通区 7 个，潘集区 2 个。改造面积达到 11.3 万平方米。

##### ③退出农贸市场

对 29 个骑路市场进行分批退出。其中，田家庵区 8 个，谢家集区 11 个，八公山区 8 个，大通区 1 个，潘集区 1 个。退出市场占地面积约 1.6 万平方米，摊位 2069 个。

## 1.4 其他影响因素

### 1.4.1 区域性政策

本项目可享受到淮南市政府对棚户区改造与建设城市中心商业网点所提供的优惠政策及田家庵区招商引资优惠政策。

## § 3.2 建设条件

### § 3.2.1 地形地貌

淮南地区在大地貌形态上属皖北平原的一个局部，其区内的地貌形态，又可分为北部、南部与东部和中部三大类型。北部为临江冲积平原，地势平坦；南部和东

南部多为低山地形，中部为高低起伏的丘陵地形。田家庵区位于淮河淮南段东南部。

1、项目地块由四大板块组成：

第一块为淮南市机电公司、淮南市金属公司仓库、办公用地，占地约 33 亩，临人民路、青年路，地面建筑物为多年破旧的仓库、办公楼；2014 年 11 月，香港双龙集团为投资发展“淮南太森\*龙湖明珠健康城”项目，出资 4000 多万元，同年 11 月通过淮南市中级人民法院下达裁定书，将上述二单位的 33 亩地及地面资产以债权形式裁定转让给本项目在淮南设立的淮南聚龙辉置业有限公司。

第二块为本项目合作方淮南安徽永安集团的龙湖农贸批发市场及家具城用地，占地共计 40 亩，临人民路及永安义乌小商品批发市场，其中 22 亩地面建筑物为钢结构的大棚批发市场，产权属于永安集团，用地性质均为商业用地。

第三块为人民路、青年路、淮舜路内约 142 亩，均为田家庵区列入 2015 年棚户改造项目范围，由政府负责拆迁，就地或货币化安置。

第四块地约 115 亩，为永安集团的义乌小商品批发市场、永安家具城及部分集体产业用地。

### § 3.2.2 气候条件

淮南地区总的气候特点是：冬季气温前高后低，降水除一月份异常偏多外，其它月份偏少；春季气温偏高、雨水前少后正常；夏季雨少气温偏高；秋季前期降水少气温高、后期降水多气温低。

年降水量 1052.4 毫米。春季降水适中，日照充足，对油菜生长及春耕春播十分有利。夏季(6-8 月)降水量 228.4 毫米，较常年同期偏少 57%，降水异常偏少。秋季(9-11 月)降水量 254.7 毫米，较常年同期偏多 6%。秋天雨日多，给水利兴修带来一些困难。

气温：年平均气温 16.8℃，较常年偏高 0.6℃。终霜日 3 月 8 日，较常年(3 月 13 日)提早 5 天；初霜日 11 月 3 日，较常年(11 月 16 日)提早 13 天；无霜期 239 天，基本接近常年的 247 天。冬季平均气温 4.5℃，较常年同期偏低 0.1℃；最低气温-7.8℃，出现在 1 月 27 日。春季平均气温 17.3℃，较常年同期偏高 1.8℃，夏季提前。夏季平均气温 27.9℃，较常年同期偏高 0.6℃；最高气温 39.1℃，出现在 7 月 16 日，35℃及其以上的高温日 25 天，比常年的 18 天多 7 天，天气炎热。秋季平均气温 17.2℃，较常年同期偏低 0.2℃。

### § 3.2.3 公共设施条件

#### 1、供电

淮南市城区供电系统和供电容量近年来基本保持满足社会需求的状况，特别是对服务设施的供电是完全保障的，本项目大部分用电设施为特级负荷，采用两路 35kv 高压电源进线，市政现状供电设施和供应电源点可以满足项目需要。

#### 2、供水

淮南市城区市政供水管网系统完善联通，供水管网系统常水压为 0.30Mpa，可以满足项目的建设运营需要。

#### 3、排水

淮南市城区市政排水系统为雨污分流制，管网系统健全，能够接纳项目排出的经过预处理后达标的生活污水。

#### 4、供热

淮南市城区市政热力管网已覆盖整个城区，目前市政热力供应能力过剩，因此项目的热力供应是有充分保障的。

### § 3.2.4 项目施工条件

项目建设是在现有的待开发场地上进行，施工作业场地富裕，满足开展大型

建筑施工的需要；临时施工设施的条件和大型施工机械的进场条件均能满足要求。场地现有内部道路交通可有效通达至城市道路交通系统，项目施工作业可与现有饭店的日常经营活动分开，不会产生大的影响。

## 第4章 建设规模与建设内容

### § 4.1 指导思想

(1) 符合城市总体规划，坚持合理利用土地，节约用地；

(2) 统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，与地区经济协调发展，以完善住房供应体系，构建和谐人居为目标；

(3) 以扩大需求、整体规划、分步推进、联合开发，健全、完善拆迁安置住房建设和服务体系，促进拆迁安置住房平稳健康发展。

(4) 深入贯彻落实科学发展观，把改善城市面貌及群众的居住条件作为城市建设项目的根本目的，使群众的居住条件得到明显改善。

### § 4.2 建设规模及建设内容

淮南太森\*龙湖明珠健康城项目是淮南市棚户区改造及商业升级、养老服务体系建设重点工程。项目地处规划地块地处淮南市老城区东北部、人民路与青年路东南侧。该地区交通条件优越，位于淮南市最繁华的商业中心同庆中路的延长线上，离最核心商业区不到一公里，商业金融发展潜力突出。

淮南太森\*龙湖明珠健康城是（香港）双龙集团和安徽淮南永安集团联手台湾太平洋集团、上海银来集团呼应淮南市棚户区改造，商业升级改造。建设养老服务体系政府政策要求，打造 21 世纪智慧健康社区，提升城市品味，打造现代化城市战略的一大手笔之作，经过精心规划而“重磅”推出的工程定位为淮南市高档的“绿色、健康休闲城市综合体”。项目名称为淮南太森\*龙湖明珠健康城，是由大型休闲体验式街区商业综合体、淮河文化风情街、健康公寓健康住宅组成。项目建成后，将形成淮南市龙湖区域板块兼具景观价值、生态价值、人文价值的商

贸休闲、高档商务和高尚居住核心区。本项目规划总建筑面积约 1050000 平方米，建设内容包括：健康住宅约 550000 平方米，休闲商业综合体、文化风情街及其它各商业业态建筑及沿街商业 240000 平方米，配套建筑（农贸市场）10000 平方米，另建设地下车库及人防 250000 平方米。

项目坚持高起点规划、高标准建设、高水平管理，同时配套建设了公建等完善的生活设施，并实施了供水、排水、电力、通讯、消防、治污、停车场、道路、绿化、围墙等工程。

### § 4.3 需返还房屋概况

根据土地现场实际情况，项目需无偿返还房屋如下：

- 1、项目需无偿提供拆迁面积 15 万平方米、安置建筑面积为拆迁面积的 1.14 系数；
- 3、项目配套建设 10000 平方米农贸市场（绿色生活圈），产权移交给当地政府，经营权归建设单位。

## 第5章 淮南房地产市场调研报告

### §5.1 地块周边在售项目情况

离项目最近的楼盘为国庆东路与水厂路交界处的“铂蓝美地”，水厂路与啤酒厂路交界处的“金湾香都”二期在售，其次有国庆东路与田大路交界处的“斯瑞明珠城”已售罄入住。



#### 铂蓝美地

**地址：**水厂南路与国庆东路交界处

**产品：**

**高层（精装）**（共 18 层两梯四户）户型 65-80 m<sup>2</sup>均做到了两房，90、98 m<sup>2</sup>做到三房；

**小高层（毛坯）**（11 层，一梯两户、一梯四户），面积 90 m<sup>2</sup>左右；

**多层（5+1）**

**价格：**在售精装高层，10#均价4280元/m<sup>2</sup>，11#楼，均价4800元，价格未变

小高层13#楼，毛坯，均价3850元，比去年上涨了200元。

**备注：**最后一期了只剩2栋高层，1栋小高层在售

## 金湾香都

**地址：**水厂路与啤酒厂路交汇处

**产品：**高层6#为18+1层，主力户型为97m<sup>2</sup>和105m<sup>2</sup>两种，两梯四户。

小高层11#和12#均为11+1层，面积区间在85-132m<sup>2</sup>，为一梯两户设计。

**价格：**高层价格4500-4800，在售二期1栋高层在售，2栋高层还未推

5栋小高层在售，价格4800元/m<sup>2</sup>，比去年上涨了200元/m<sup>2</sup>。

**备注：**二期为最后一期

## 宏大香榭华都

**地址：**淮南市国庆中路与田大路交汇处西

**产品：**目前在售西区高层1#2#楼，32层，两梯四户，面积有78m<sup>2</sup>、88m<sup>2</sup>和89m<sup>2</sup>三种户型；

小高层每栋都有房源，面积40-200m<sup>2</sup>左右。2-3#楼，11层，面积78-140m<sup>2</sup>，推出时间未定，

**价格：**高层均价4500元/m<sup>2</sup>，小高层均价4800元，多层基本售罄，年前价格4400-4500，少量顶楼4000元/m<sup>2</sup>。

**备注：**价格相比去年上涨了100-200元/m<sup>2</sup>

## 心享世城

**地址：**淮南市湖滨路与电建路交汇处

**备注：**项目为淮河小岛移民安置房，也对外出售

**产品与价格：**

项目已基本售罄，仅剩少量小高层房源

三期小高层14#、15#楼，面积87-103m<sup>2</sup>，均价4200元；

多层，面积有85m<sup>2</sup>和109m<sup>2</sup>，均价3500元

## 斯瑞明珠城

项目已完全售罄入住。

### §5.2 2015 年淮南房地产市场总体运行情况

#### 2015 年总体运行情况

2015 年的淮南楼市在平稳略升中度过，调控政策依然对楼市产生了一定的影响，使商品房价格的上涨速度放缓了一些。2015 年淮南的商品房成交量在五月陡升的情况下，自下半年开始，便进入了楼市小回暖期，成交量有明显回升的趋势。12 月更是达到了全年成交的顶峰，一部分原因是山南部分楼盘的集中备案，抢搭契税优惠的末班车，一部分原因是楼盘年底打折销售力度提升，刺激了刚需购房群。据淮南房地产交易网数据研究中心数据显示，2015 年淮南商品房销售 17271 套，比 2012 年增加 131 套，环比上涨 0.76%；

2015 年的淮南住宅成交 25812 套，比去年增加 498 套，环比上涨 3.25%；成交面积为 1586700.13 m<sup>2</sup>，比去年增加 84219.53 m<sup>2</sup>，环比上涨 5.61%；成交均价 4421.79 元/m<sup>2</sup>，比去年增加 483.25 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 12.27%；成交金额 701606.08 万元，比去年增加 109848.07 万元，环比上涨 18.56%。

#### 一、全市商品房市场概述

##### （一）全市商品房供应情况

2015 年 12 月全市商品房供应情况一览表

	住宅类						非住宅类		
	当月上市 面积(m <sup>2</sup> )	全年累计 (m <sup>2</sup> )	同比(%)	当月上市套 数(套)	全年累计 (套)	同比 (%)	当月上市面 积(m <sup>2</sup> )	全年累 计(m <sup>2</sup> )	同比(%)

全市	120602	1261719	-17.05	1115	12684	-4.76	71420	191354	9.25
其中:多层	15401	366460	-41.99	153	3579	-39.04	13378	33588	-70.35
高层	105201	895259	-0.26	962	9105	1.05	58042	157766	155.12

(二) 全市商品房销售情况

1.2.1 2015年12月全市住宅类商品房销售情况一览表

	当月销售面积 (m <sup>2</sup> )	全年累计 (m <sup>2</sup> )	同比(%)	当月销售套数(套)	全年累计(套)	同比(%)	当月销售金额 (万元)	全年累计 (万元)	同比(%)	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比(%)
全市住宅	123868	1156146	-19.84	1262	11961	-17.14	55599	466929	-10.43	4038.68	11.74
多层	30316	436459	-29.58	275	4404	-28.31	13766	159266	-26.38	3649.05	4.53
高层	93552	719686	-12.51	987	7557	-10.21	41832	307663	0.88	4274.97	15.3

1.2.2 年月全市非住宅类商品房销售情况一览表

	当月销售面积 (m <sup>2</sup> )	全年累计 (m <sup>2</sup> )	同比(%)	当月销售金额 (万元)	全年累计 (万元)	同比(%)	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比(%)
非住宅类商品房	13103	105474	-11.06	8374	94887	6.67	8996.21	19.94

1.2.3 2015年1-12月全市商品房销售价格一览表

区	住宅类		非住宅类	
	均价(元/m <sup>2</sup> )	同比(%)	均价(元/m <sup>2</sup> )	同比(%)
田家庵区	3988.14	5.27	15332.16	8.72
谢家集区	3303.39	16.65	9377.98	52.22
八公山区	2964.49	15.62	12920.7	201.96
潘集区	2963.69	28.81	3452.05	19.75
大通区	2738.05	2.3	5598.25	-7.9
经济开发区	2700	-4.91	3500	-
毛集实验区	1754.96	3.64	3143.64	-19.6
山南新区	5288.49	16.53	6966.66	-52.45

(三) 全市商品房销售情况

1.3.1 2015年12月全市商品房可售情况一览表

	住宅类				非住宅类	
	可售面积 (m <sup>2</sup> )	同比(%)	可售套数 (套)	同比(%)	可售面积(m <sup>2</sup> )	同比(%)
全市	256810	-15.41	2178	-12.14	131002	-12.64
其中:多 层	198399	-7.52	1771	-5.04	60642	-14.37
高层	58411	-34.41	407	-33.71	70360	-11.05

二、全市商品房供应和销售情况分析

2013年12月全市住宅类商品房户型分布情况表

户型	当月上市套数	全年累计	比例(%)	当月销售套数	全年累计	比例(%)	可售套数	比例(%)
1室1厅	0	471	3.71	37	305	2.55	28	1.29
2室1厅	196	334	2.63	47	479	4	261	11.98
2室2厅	444	5784	45.6	507	5152	43.07	464	21.3
3室1厅	0	91	0.72	9	177	1.48	92	4.22
3室2厅	400	3140	24.76	351	3027	25.31	894	41.05
4室2厅	26	441	3.48	55	258	2.16	66	3.03
4室3厅及以上	10	471	3.71	26	264	2.21	105	5
其他	39	1952	15.39	230	2299	19.22	264	12.12

2013年12月全市住宅类商品房各面积段分布情况表

面积段	当月上市套数	全年累计	比例(%)	当月销售套数	全年累计	比例(%)	可售套数	比例(%)
50以下	0	579	4.56	120	588	4.92	46	2.11
50-70	0	1147	9.04	67	1007	8.42	79	3.63
70-90	288	3264	25.73	329	3726	31.15	691	31.73
90-110	400	3951	31.15	366	3580	29.93	358	16.44
110-130	335	2405	18.96	218	1819	15.21	325	14.92
130-144	35	737	5.81	120	738	6.17	194	8.91
144-180	30	317	2.5	27	342	2.86	224	10.28
180以上	27	284	2.24	15	161	1.35	261	11.98

三、全市商品房分区销售分析

2013年12月淮南市分区商品房分类可售，实际销售一览表

分区		结转可售(套)	新增可售 (套)	实际销售 量(套)	套数实售与可售比(%)
田家庵区	非住宅	1617	434	114	5.56
	住宅	795	417	592	48.84
谢家集区	非住宅	111	18	2	1.55
	住宅	346	269	93	15.12
八公山区	非住宅	123	0	1	0.81
	住宅	35	0	56	160
潘集区	非住宅	29	0	2	6.9
	住宅	12	0	4	33.33
大通区	非住宅	151	0	25	16.56
	住宅	948	0	62	6.54
经济开发区	非住宅	1	0	4	400
	住宅	1	0	0	0
毛集实验区	非住宅	1	0	0	0
	住宅	3	0	2	66.67
山南新区	非住宅	1	7	0	0
	住宅	1	429	453	105.35

3.1 2013 年 12 月住宅类商品房分区销售图

区	套数
田家庵区	1092
谢家集区	193
八公山区	256
潘集区	64
大通区	162
经济开发区	89
毛集实验区	76
山南新区	853

2015 年 12 月全市住宅类商品房分区销售套数

区	面积(m <sup>2</sup> )
田家庵区	54815
谢家集区	9351
八公山区	5610
潘集区	526
大通区	5383
经济开发区	0
毛集实验区	283
山南新区	47898

2015年12月全市住宅类商品房分区销售面积

区	均价(元/㎡)
田家庵区	5269.72
谢家集区	4342.34
八公山区	3901.46
潘集区	3832.69
大通区	4334.23
经济开发区	3768,9
毛集实验区	2695.07
山南新区	6313.2

2015年12月全市住宅类商品房分区销售均价

3.2 2015年12月非住宅类商品房分区销售图

区	套数
田家庵区	314
谢家集区	52
八公山区	67
潘集区	78
大通区	58
经济开发区	4
毛集实验区	0
山南新区	145

2015年12月全市非住宅类商品房分区销售套数

区	面积(m <sup>2</sup> )
田家庵区	30566
谢家集区	644
八公山区	843
潘集区	723
大通区	2701
经济开发区	925
毛集实验区	0
山南新区	1345

2015年12月全市非住宅类商品房分区销售面积

区	均价(元/m <sup>2</sup> )
田家庵区	15645.64
谢家集区	5312
八公山区	3960
潘集区	17777
大通区	5001.85
经济开发区	3500
毛集实验区	0
山南新区	16785.9

2015年12月全市非住宅类商品房分区销售均价

田家庵区	592	46.91%
谢家集区	93	7.37%
八公山区	56	4.44%
潘集区	4	0.32%
大通区	62	4.91%
经济开发区	0	0%
毛集实验区	2	0.16%
山南新区	453	35.89%

图7 2015年12月全市住宅类商品房销售套数总数及比例

窗体顶端

3.3 2015年12月住宅类商品房销售数据分布

均价(元/㎡)	套数
2500 以下	13
2500-3499	223
3500-4499	430
4500-5499	446
5500-6499	108
6500 以上	42

2015年12月全市住宅类商品房销售套数总数，均价分布区间

户型	套数
1室1厅	37
2室1厅	47
2室2厅	507
3室1厅	9
3室2厅	351
4室2厅	55
4室3厅及以上	26
其他	230

2015年12月全市住宅类商品房成交户型分布

面积(m <sup>2</sup> )	套数
50以下	120
50-70	67
70-90	329
90-110	366
110-130	218
130-144	120
144-180	27
180以上	15

2015年12月全市住宅类商品房各面积段销售套数分布

	2500以下	2500-3499	3500-4499	4500-5499	5500-6499 9	6500以上
田家庵区	2	81	247	211	35	16
谢家集区	3	50	40	0	0	0
八公山区	2	53	1	0	0	0
潘集区	2	1	1	0	0	0
大通区	2	38	20	2	0	0
经济开发区	0	0	0	0	0	0
毛集实验区	2	0	0	0	0	0
山南新区	0	0	121	233	73	26

2015年12月全市住宅类商品房销售套数(套), 均价区间(元/m<sup>2</sup>) 区域分布

窗体底端

#### 四、商品房销售排行榜

##### 4.1 2015年12月全市住宅类商品房销售套数排行榜

当月排名	当月销售套数	项目名称	均价(元/m <sup>2</sup> )	全年排名	地理位置
1	207	西湖春天	5200.93	3	山南新区南经十路西侧
2	145	联华金水城	4347.33	2	泉山 206 国道西侧
3	113	民生前城	4535.94	9	田区湖滨西路南侧
4	85	民生淮河新城	3473.45	1	广场北路延长东侧, 淮河二道堤以南

5	70	金地国际城	5017.11	5	田区朝阳东路
6	65	金地滢澜山	7231.84	6	山南新区淮河大道西侧
7	50	信谊四季城	4916.51	8	田区合淮路泉山街道
8	49	东方名珠	4470.25	11	朝阳东路与淮舜南路交叉口
9	44	鸿业家园	4536.8	18	泉山十字路口
10	33	西部商贸文化城	3621.04	22	谢区卧龙山东路
11	24	新风苑三期	2754.77	17	八公山土坝孜蔡新路西侧
12	23	东方城市花园(瀚城)	3132.71	28	大通区田大路
13	22	中央国际购物广场	5434.05	19	田区国庆路与龙湖路交叉口北角
14	20	广弘城	4823.49	10	山南新区淮河大道
15	20	铂蓝美地	4025.23	41	大通区国庆东路
16	20	书香茗苑	3561.74	52	田区舜耕西路
17	19	东华鑫城	3374.05	26	谢区泉山西路望峰岗镇
18	18	瓷器厂东门棚户 区改造项目 (锦绣东苑)	2917.39	14	八区纬六路
19	17	宏大-香榭华都	3638.93	16	田区国庆路
20	16	金丰易居·东方 城市花园	2895.17	12	大通区田大路东侧
21	16	山南印象	5792.73	33	山南新区淮河大道以西

22	16	卧龙山庄	2995.22	20	谢区卧龙山路北侧
23	14	罗马广场	4022.29	24	田区朝阳东路北侧
24	13	上品印象	4388.02	37	田区国庆西路
25	13	熙城春天	3438.08	7	谢家集区夏郢孜路南侧
26	13	馨雅苑	3750.45	29	淮舜南路西侧
27	12	锦绣康城	3060.67	13	八公山区蔡新北路
28	10	西都绿洲	2855.6	39	谢家集区谢李路西侧
29	9	中化国际城	4492.57	63	合淮路东侧洞山中路北侧
30	7	奥林花园二期 (幸福密码)	4676.44	38	田区人民路东侧
31	7	惠利花园城 A 区学府春天	4389.46	34	田家庵区舜耕西路北侧
32	6	朝阳雅园	3422.91	53	朝阳东路
33	6	银鹭山庄(银 鹭·万树城)	4344.95	21	国庆路以南,广场路以西
34	6	金茂阳光花园	3897.34	40	国庆西路北侧
35	5	圣地•新都会	5457.73	47	田家庵区陈洞南路与朝阳西路交汇处

#### 4.2 2015 年 12 月全市住宅类商品房销售面积排行榜

当月排 名	当月销售面 积(m <sup>2</sup> )	项目名称	均价(元/m <sup>2</sup> )	全年排 名	地理位置
1	20168.59	西湖春天	5200.93	3	山南新区南经十路西侧
2	14388.13	联华金水城	4347.33	2	泉山 206 国道西侧

3	11296.52	民生淮河新城	3473.45	1	广场北路延长东侧，淮河二道堤以南
4	8595.08	金地滟澜山	7231.84	4	山南新区淮河大道西侧
5	6077.74	民生前城	4535.94	16	田区湖滨西路南侧
6	5914.99	金地国际城	5017.11	5	田区朝阳东路
7	4973.24	东方名珠	4470.25	11	朝阳东路与淮舜南路交叉口
8	4801.26	信谊四季城	4916.51	8	田区合淮路泉山街道
9	3586.85	鸿业家园	4536.8	21	泉山十字路口
10	3343.27	西部商贸文化城	3621.04	22	谢区卧龙山东路
11	2688.27	广弘城	4823.49	9	山南新区淮河大道
12	2410.08	新风苑三期	2754.77	15	八公山土坝孜蔡新路西侧
13	2058.36	山南印象	5792.73	20	山南新区淮河大道以西
14	2034.18	东方城市花园 (瀚城)	3132.71	30	大通区田大路
15	2005.1	东华鑫城	3374.05	24	谢区泉山西路望峰岗镇
16	1948.69	书香茗苑	3561.74	51	田区舜耕西路
17	1739.53	铂蓝美地	4025.23	41	大通区国庆东路
18	1608.39	瓷器厂东门棚户 区改造项目(锦 绣东苑)	2917.39	12	八区纬六路土坝孜街道
19	1603.69	卧龙山庄	2995.22	18	谢区卧龙山路北侧
20	1598.05	宏大-香榭华都	3638.93	17	田区国庆路国庆街道纺织社区
21	1525.89	罗马广场	4022.29	23	田区朝阳东路北侧

22	1403.23	中央国际购物广场	5434.05	27	田区国庆路与龙湖路交叉口北角
23	1365.91	锦绣康城	3060.67	10	八公山区蔡新北路
24	1300.81	上品印象	4388.02	37	田区国庆西路公园街道陈岗社区
25	1220.99	熙城春天	3438.08	7	谢家集区夏郢孜路南侧
26	1212.14	金丰易居·东方城市花园	2895.17	13	大通区田大路东侧，铁路南侧
27	1166.93	馨雅苑	3750.45	32	淮舜南路西侧
28	1053.06	西都绿洲	2855.6	39	谢家集区谢李路西侧
29	924.82	水云庭	5133.48	67	田区会战路
30	830.25	中化国际城	4492.57	66	合淮路东侧洞山中路北侧
31	755.3	朝阳雅园	3422.91	49	朝阳东路
32	673.97	奥林花园二期(幸福密码)	4676.44	34	田区人民路东侧
33	667.66	圣地·新都会	5457.73	45	田家庵区陈洞南路与朝阳西路交汇处
34	598.98	金茂阳光花园	3897.34	38	国庆西路北侧
35	582.36	银鹭山庄(银鹭·万树城)	4344.95	19	国庆路以南,广场路以西

#### 4.3 2015年12月全市住宅类商品房销售金额排行榜

当月排名	当月销售金额(万元)	项目名称	均价(元/m <sup>2</sup> )	全年排名	地理位置
1	10489.55	西湖春天	5200.93	2	山南新区南经十路西侧

2	6255	联华金水城	4347.33	4	泉山 206 国道西侧
3	6215.83	金地滟澜山	7231.84	1	山南新区淮河大道西侧
4	3923.79	民生淮河新城	3473.45	3	广场北路延长东侧，淮河二道堤以南
5	2967.62	金地国际城	5017.11	5	田区朝阳东路
6	2756.83	民生前城	4535.94	12	田区湖滨西路南侧
7	2360.54	信谊四季城	4916.51	6	田区合淮路泉山街道
8	2223.16	东方名珠	4470.25	9	朝阳东路与淮舜南路交叉口
9	1627.28	鸿业家园	4536.8	17	泉山十字路口
10	1296.68	广弘城	4823.49	7	山南新区淮河大道
11	1210.61	西部商贸文化城	3621.04	24	谢区卧龙山东路
12	1192.35	山南印象	5792.73	11	山南新区淮河大道以西
13	762.52	中央国际购物广场	5434.05	18	田区国庆路与龙湖路交叉口北角
14	700.2	铂蓝美地	4025.23	40	大通区国庆东路
15	694.07	书香茗苑	3561.74	50	田区舜耕西路
16	676.54	东华鑫城	3374.05	29	谢区泉山西路望峰岗镇
17	663.92	新风苑三期	2754.77	27	八公山土坝孜蔡新路西侧
18	637.25	东方城市花园(瀚城)	3132.71	36	大通区田大路
19	613.76	罗马广场	4022.29	21	田区朝阳东路北侧
20	581.53	宏大-香榭华都	3638.93	16	田区国庆路

21	570.8	上品印象	4388.02	34	田区国庆西路
22	480.34	卧龙山庄	2995.22	25	谢区卧龙山路北侧
23	474.75	水云庭	5133.48	62	田区会战路
24	469.23	瓷器厂东门棚 户区改造项目 (锦绣东苑)	2917.39	22	八区纬六路
25	437.65	馨雅苑	3750.45	31	淮舜南路西侧
26	419.79	熙城春天	3438.08	8	谢家集区夏郢孜路南侧
27	418.06	锦绣康城	3060.67	13	八公山区蔡新北路
28	373	中化国际城	4492.57	65	合淮路东侧洞山中路北侧
29	364.39	圣地·新都会	5457.73	38	田家庵区陈洞南路与朝阳西路交汇处
30	350.93	金丰易居·东方 城市花园	2895.17	23	大通区田大路东侧，铁路南侧
31	315.18	奥林花园二期 (幸福密码)	4676.44	28	田区人民路东侧
32	300.71	西都绿洲	2855.6	41	谢家集区谢李路西侧
33	258.53	朝阳雅园	3422.91	48	朝阳东路
34	253.03	银鹭山庄(银 鹭·万树城)	4344.95	14	国庆路以南,广场路以西
35	245.17	惠利花园城 A 区学府春天	4389.46	35	田家庵区舜耕西路北侧

## 4.4 2015年12月全市住宅类商品房成交均价排行榜

当月排名	当月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	项目名称	全年排名	地理位置
1	7231.84	金地滟澜山	1	山南新区淮河大道西侧
2	5792.73	山南印象	4	山南新区淮河大道以西
3	5457.73	圣地•新都会	5	田家庵区陈洞南路与朝阳西路交汇处
4	5434.05	中央国际购物广场	8	田区国庆路与龙湖路交叉口北角
5	5200.93	西湖春天	6	山南新区南经十路西侧
6	5133.48	水云庭	7	田区会战路
7	5036.21	东方-好旺角	3	朝阳东路与田大路十字路口
8	5017.11	金地国际城	12	田区朝阳东路
9	4916.51	信谊四季城	13	田区合淮路
10	4823.49	广弘城	11	山南新区淮河大道
11	4678.35	朝阳雅园 B 区	14	朝阳东路
12	4676.44	奥林花园二期(幸福 密码)	25	田区人民路东侧
13	4660.8	青水湾	9	田区老龙眼居住区
14	4536.8	鸿业家园	20	泉山十字路口
15	4535.94	民生前城	15	田区湖滨西路南侧
16	4512.79	阳光国际城三期	23	田区洞山林场路
17	4510.97	鑫诚花园	54	田区陈洞路
18	4492.57	中化国际城	18	合淮路东侧洞山中路北侧

19	4470.25	东方名珠	24	朝阳东路与淮舜南路交叉口
20	4389.46	惠利花园城A区学府 春天	30	田家庵区舜耕西路北侧
21	4388.02	上品印象	26	田区国庆西路
22	4347.33	联华金水城	22	泉山 206 国道西侧
23	4344.95	银鹭山庄(银鹭·万树 城)	16	国庆路以南,广场路以西
24	4273.85	西湖天地	28	田区国庆街道
25	4126	洞泉村	27	田区矿三院西
26	4025.23	铂蓝美地	56	大通区国庆东路
27	4022.29	罗马广场	29	田区朝阳东路北侧
28	3943.89	东苑御景湾	39	田区陈洞北路与湖滨西路交叉口
29	3905.23	金湾香都	42	经济开发区水厂路与啤酒厂路交汇地块
30	3897.34	金茂阳光花园	52	国庆西路北侧
31	3750.45	馨雅苑	48	淮舜南路西侧
32	3638.93	宏大-香榭华都	36	田区国庆路
33	3621.04	西部商贸文化城	45	谢区卧龙山东路
34	3561.74	书香茗苑	53	田区舜耕西路
35	3495.08	景兰花园	61	潘集区长江路南侧

4.5 2015年12月全市非住宅类商品房销售面积排行榜

当月排名	当月销售面积(m <sup>2</sup> )	项目名称	均价(元/m <sup>2</sup> )	全年排名	地理位置
1	6836.86	水云庭	5614.92	2	田区会战路
2	905.26	罗马广场	7914.9	7	田区朝阳东路北侧
3	829.92	馨苑幸福里	3605.77	23	大通区十五中西侧
4	719.13	金丰易居·东方城市花园	6723.03	19	大通区田大路东侧，铁路南侧
5	565.17	青水湾	10385.86	13	田区老龙眼居住区
6	452.92	小岛移民	9402.55	12	田区电厂路
7	424.93	巴黎春天	3500	30	田大南路
8	410.01	宏大-香榭华都	7007.33	16	田区国庆路
9	332.32	阳光国际城东区	1528.65	28	洞山东路南侧
10	279.59	淮南家乐福时代广场	2668.01	34	田区朝阳中路
11	159.83	民生淮河新城	12417.57	18	广场北路延长东侧
12	144	淮南长江商贸新区北区	5312	21	谢家集区蔡新中路东侧
13	143.47	紫金时代广场	3960	20	八区淮凤路
14	135.85	金地国际城	13986.01	6	田区朝阳东路
15	123.77	红旗楼商贸文化广场	17777	57	潘集区黄山路与长江路交汇处

4.6 2015年12月全市非住宅类商品房销售金额排行榜

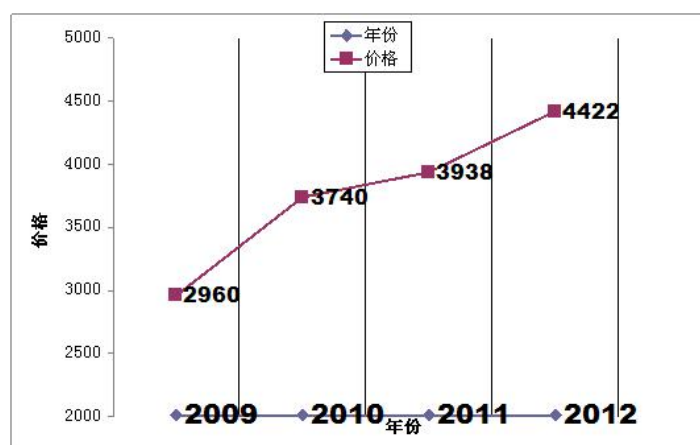
当月排名	当月销售金额(万元)	项目名称	均价(元/m <sup>2</sup> )	全年排名	地理位置
1	3838.84	水云庭	5614.92	6	田区会战路
2	716.5	罗马广场	7914.9	7	田区朝阳东路北侧
3	586.98	青水湾	10385.86	16	田区老龙眼居住区
4	483.47	金丰易居·东方城市花园	6723.03	24	大通区田大路东侧
5	425.86	小岛移民	9402.55	13	田区电厂路
6	299.58	馨苑幸福里	3605.77	31	大通区十五中西侧
7	287.31	宏大-香榭华都	7007.33	18	田区国庆路
8	220.03	红旗楼商贸文化广场	17777	50	潘集区黄山路与长江路交汇处
9	205.32	龙湖路、朝阳路(人防)地下街	23562	4	田区龙湖路、朝阳路地下通道
10	198.47	民生淮河新城	12417.57	17	广场北路延长东侧
11	190	金地国际城	13986.01	3	田区朝阳东路
12	148.73	巴黎春天	3500	42	田大南路
13	145.2	南山村	12868	9	田区洞山林场路
14	138.56	中央国际购物广场	17544	1	田区国庆路与龙湖路交叉口
15	80	国庆花园	7520.9	57	田区淮舜南路

4.7 2015年12月全市非住宅类商品房成交均价排行榜

当月排名	当月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	项目名称	全年排名	地理位置
1	23631.12	东方-好旺角	11	朝阳东路与田大路十字路口
2	23562	龙湖路、朝阳路(人防)地下街	5	田区龙湖路、朝阳路地下通道
3	17777	红旗楼商贸文化广场	15	潘集区黄山路与长江路交汇处
4	17544	中央国际购物广场	10	田区国庆路与龙湖路交叉口
5	13986.01	金地国际城	18	田区朝阳东路
6	12868	南山村	38	田区洞山林场路,陈洞路两侧
7	12417.57	民生淮河新城	27	广场北路延长东侧
8	10385.86	青水湾	37	田区老龙眼居住区
9	9402.55	小岛移民	35	田区电厂路
10	7942	北京名都	50	商贸文化广场西门对面
11	7914.9	罗马广场	26	田区朝阳东路北侧
12	7520.9	国庆花园	30	田区淮舜南路
13	7007.33	宏大-香榭华都	29	田区国庆路
14	6723.03	金丰易居·东方城市花园	34	大通区田大路东侧
15	5614.92	水云庭	40	田区会战路

2.1.1	供应量	12.06	销售量	12.39
2.1.4	全市	12.39	田区	5.48
2.1.5	全市	4488	田区	4270
2.2.1	供应量	7.14	销售量	1.31
2.2.2	全市	1.31	田区	1.06
2.2.3	全市	6392	田区	6645

淮南近年房价走势图



年份	2009	2010	2011	2012
成交均价	2960	3740	3938	4422
增长率	30.0%	26.4%	5.3%	12.3%

淮南近年房价一直保持上涨,其中 2009-2010 年上半年呈现近乎疯狂的增长状态;近两年虽然受新政影响,价格不跌反增,仍保持了年均 5% 以上的增长速度。

### 最新月报：2016 年 1 月淮南住宅成交情况

2016 年 1 月淮南住宅销售 1530 套,比 2015 年 12 月住宅销售减少 985 套,环比下跌 39.17%;成交面积为 144786.59 m<sup>2</sup>,比 2015 年 12 月减少 125350.89 m<sup>2</sup>,环比下

跌 46.40%；成交均价 4253.97 元/m<sup>2</sup>，比 2012 年 12 月减少 643.04 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 13.13%；成交金额 61591.80 万元，比 12 月减少 70694.88 万元，环比下跌 53.44%。与 2014 年 1 月相比 2013 年 1 月淮南的住宅销量突飞猛进，各项指标都呈上升趋势，其中住宅成交金额涨幅最大，为 427.04%。价格方面的变化幅度虽然相对最小，但也有 12.80% 的涨幅。由于 2015 年年底山南的楼盘抢时备案，赶搭减免 30% 的契税末班车，开发商年底打折促销也造成楼市小幅回暖，2016 年 1 月淮南住宅成交量是 2015 年 1 月的 5 倍。

### § 5.3 分区运行情况

#### 1. 全市板块划分及后续推盘量

2.



淮南房产市场分区特征

分区	区域职能	城市建设	区域形象	房地产市场特征
田家庵区 价格 4500-6200	淮南老城区 传统居住区 主要商业区	市中心 部分城区老旧，目前 大量拆迁中	区域形象比 较好，认知度 高	高层居主导，品质较高，价格高 企，客源丰富，基本引领整个淮 南房地产市场
山南新区 价格 5000-6200	新兴政务区	城市主要发展方向 之一，市委市政府及 淮矿二中迁入 新兴品质楼盘发展 迅速	区域形象较 好，认知度稳 步提高	项目少，规模大，规划超前，未 来更具竞争力 物业以独体别墅、联排、叠排、 花园洋房等高品质产品为主
东部新区/经开区 价格 3300-3700	经济开发区 待开发的新兴 居住区工业园	随工业园区的 建设 逐渐发展 房地产发展得到刺 激	区域形象一 般 市区人群认 知度不高	多层为主，价格低，以开发区内 工作人员为主要购买客户，市场 潜力充足

2015年12月淮南商品房成交区域分布与结构

排名	区域名称	商品房成交套数	占比（元/m <sup>2</sup> ）
1	山南新区	1315	47.84%
2	田家庵区	1068	38.85%
3	经济开发区	113	4.11%
4	谢家集区	89	3.24%
5	毛集实验区	74	2.69%
6	大通区	54	1.96%
7	八公山区	31	1.13%
8	潘集区	5	0.18%

2016年01月淮南商品房成交区域分布与结构

排名	区域名称	商品房成交套数	占比(元/m <sup>2</sup> )
1	田家庵区	1316	67.28%
2	山南新区	204	10.43%
3	谢家集区	177	9.05%
4	八公山区	32	1.64%
5	潘集区	41	2.10%
6	大通区	54	2.76%
7	经济开发区	70	3.58%
8	毛集实验区	62	3.17%

2016年1月田家庵区的住宅成交备案1316套，占总销量的67.28%；山南新区住宅成交备案204套，占总销量的10.43%，相比2012年年末的山南新区集中备案，田家庵区2013王者再次回归，以占据近7成的比例位居榜首。

➤ 全市后续供应量为744.3万方，未来竞争激烈！

板块	后续供应量
体育场板块	127
中心城区板块	66
东部板块	90
泉山板块	35
山南新区板块	426.3
<b>整体供应量 744.3 万方</b>	

### 3. 田家庵区市场情况

#### 板块分析 1：中心板块

- 产品特点：中心市区产品多为高层产品，密度高，居住舒适性差
- 销售特点：在售货量销售率较高，均在70%以上
- 客源特点：住宅客源较为广泛，以中高端客户为主

- 供应特点：目前在售货量较少，未来可售货量 66 万方
- 价格特点：价格在 4500—6200 元/平方米，属淮南价格较高区域



➢ 传统成熟地段为最大卖点，客源认知度高，但区位发展面貌欠缺

### 中心板块代表个案

项目名称	后续量 万m <sup>2</sup>	近期开盘时间	推盘套数	去化套数	月均去化 (套)	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力面积 (平米)	主力总价 (万)	客源表现
1号庄园	15	2012.4	213	21	5	6200	77-133	47-81	区域：以市区本地客为主 职业：矿业集团科级或科级以下干部、政府中高层领导、电厂、化工厂、银行、电信等企事业单位管理人员； 置业用途：改善型居住；
圣地新都会	1.3	2012.5	201	201	33	5400	55-68	29-36	区域：以田家庵区为主占65%，其次是矿区占30%，其他占5% 职业：各企事业单位一般科员，新、老矿区普通职工、科研机构一般研究人员、大学教师 置业用途：首置、婚房、刚需、学区房等
阳光国际城	4.7	2012.8	64	58	19	5100	90-103	46-61	
东方名珠	6.8	2011.9	293	99	9	4600	94-128	46-58	
绿茵里	13.5	2012.10	454	132	66	4500	89-121	40-54	

- 受老城开发规模制约，后续个案存量较少
- 三房占据市场主流，小面积两房在本区域内体量较小；
- 价值区间为 4300-5300
- 客源呈全市辐射型，以首置、刚需为主

### 板块分析 2：体育场板块

- 产品特点：以多层、小高层，花园洋房等，产品线丰富
- 销售特点：前期在售货量销售率一般，均在 30%左右，后期受市场影响，成交出现下滑
- 客源特点：住宅客源较为广泛，以刚需、首次置业客户为主，同时高端物业吸纳了部分高端客户
- 供应特点：目前在售货量充足，未来可售货量大，约 107 万平方米
- 价格特点：价格在 3400—4600 元/平方米，属于淮南中低端水平

主城区边缘板块，共享市区配套，主打高性价比、交通，价格跳脱空间不大

### 体育场板块代表个案

项目名称	后续量 万m <sup>2</sup>	近期开盘时间	推盘套数	去化套数	月均去化(套)	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力面积 (平米)	主力总价 (万)
淮河新城	57.2	2012.9	164	57	29	毛坯 3900 精装 4800	80-130	32-50
银鹭万树城	46	2012.9	201	23	23	4500	85-105	39-48
上品印象	3	2012.5	116	37	9	4400	86-109	37-48

- 淮河新城凭借高性价比，成为板块内标杆个案

- 万树城、上品印象由于价格与老城区竞争，去化受阻
- 以主城区、郊外（矿区）客源为主，主力面积需求在 90-110 m<sup>2</sup>

### 板块分析 3：泉山板块

坐拥天然景观资源，享受老城区辐射，但规模有限。

- 产品特点：产品多为多层，花园洋房，别墅等低密度、舒适性产品
- 销售特点：在售项目销售率很高，均在 85%以上
- 客源特点：项目处于矿事业部基地，客源主要以矿业局矿职工为主
- 供应特点：目前供应不足，竞争压力一般
- 价格特点：属淮南价格较高板块

### 泉山板块代表个案

项目名称	后续量 万m <sup>2</sup>	近期开盘时间	推盘 套数	去化 套数	月均去化 (套)	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力面积 (平米)	主力总价 (万)
中化国际城	25	2012.6	155	50	9	4400	87-89	36-37
山水城	8	2011.9	144	36	4.5	5182	88-127	45-65
信谊四季城	2.3	2012.7	22	4	1	5200	82-116	36-52

- 后续存量 35 万方，单价 4100-5100 元，主力总价在 36-50 万
- 区位优势不明显，仅依托外部资源，
- 紧邻矿区，大部分来自于淮矿客群，关注交通、居住环境

### 板块分析 4：东部板块

- 产品特点：目前淮南比较分散的居住区域，产品线丰富花园洋房、小高层及

公寓产品为主

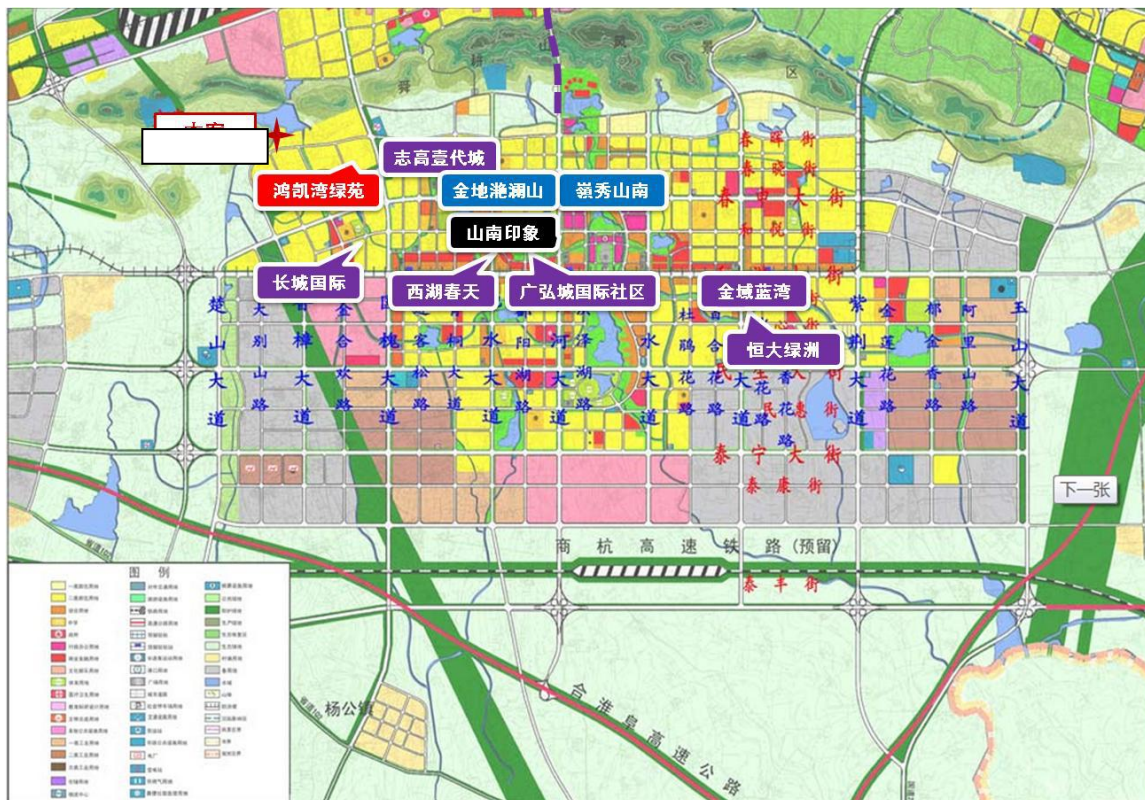
- 销售特点：在售货量销售率较好，均在 60-80%之间
  - 客源特点：以改善居住为主的一次置业为主以及刚需客源为主，加之依托成熟配套，同时吸纳了大部分投资客群
  - 供应特点：各盘推售节奏较快，”小步快走“推货策略
  - 价格特点：价格在 3400—4300 元/平方米
- 依托老城区发展，引入优质教育资源，合理控制价格

### 东部板块代表个案

项目名称	后续量 万m <sup>2</sup>	近期开盘时间	推盘套数	去化套数	月均去化 (套)	均价 (元 / m <sup>2</sup> )	主力面积 (平米)	主力总价 (万)	客源表现
金地月伴湾	55	2012.9	306	230	38	3410	100	34	区域：市区、大通区客源占 65%，其他下属乡镇占 30%，外地占 5% 职业：淮矿集团、周边居民、乡镇公务员、市区上班族为 45%，经济开发区园区员工 55%； 置业用途：自住、刚需、首置
瀚城	12	2012.7	112	95	34	3700	81-90	27-30	
金地国际城	8.7	2012.10	84	38	38	4850	86-91	38-39	区域：全市辐射性客源，前期外地客源占 15%； 职业：经济开发区人员、中高级管理者、高级技术员、煤矿、私营个体户等 置业用途：首次改善型居住 35%、刚需占 35%、学区房 30%
金湾香都	8	2012.10	156						

- 多层稀缺产品、优质学区资源，后续量以金地月伴湾为主，总后续量约 90 万方
- 常规去化 10-38 套，价格运作至 3400-4300 元，主力总价在 20-40 万区间
- 以田家庵区、大通区、开发区客源为主，表现首置、刚需、学区房置业用途

#### 4. 山南新区板块市场情况



- 1、城市最高端的“热门板块”；
- 2、政府主导的明朗政策与显性趋势；
- 3、高规划、自然景观突出；
- 4、优秀开发商云集，共同提升板块价值；

#### >>>山南板块特点

- 产品特点：山南新区产品小高层、高层、洋房、别墅，产品线丰富，居住舒适性高
- 销售特点：主要在售个案去化均 70%以上
- 客源特点：以田家庵区客源为主，主要用于刚需、改善型居住
- 供应特点：目前后续供应量近 327 万方，主要集中在志高一代城及周边项目
- 价格特点：价格在 5100-5600 元/平方米，属淮南价格高水平区域

- 未来城市新中心，优质生态环境，配套需要逐步完善

### 山南板块代表个案

项目名称	后续量 万m <sup>2</sup>	近期开 盘时间	推盘 套数	去化 套数	月均去化 (套)	均价 (元/m <sup>2</sup> )	主力面积	主力 总价
联华泉山 湖	119	2012.10	316	67	14	5400	84-123	45-66
广弘城	21	2012.10	182	44	15	5300	88-136	46-72
恒大绿洲	38	2012.8	128	83	41	5600 精装	103-140	57-78
金域蓝湾	7.7	2012.9	18	18	9	5100	88-144	45-74
长城国际	5.1	2011.10	343	340	48	3980	90-136	35-52
志高一代 城	215	2012.9	200	178	59	4200	80-120	33-50

- 主力价格 5100-5600 元之间，
- 主力户型相对其他区域，略有放大

### 山南板块客源表现

- 以主城区、矿区的客源为主，刚需首置、改善型需求兼有；
- 购买动机：高品质、未来潜力、生态居住环境。

### 山南板块结论

- 优质的开发商聚集区，竞争激烈；

- 板块价格区隔明显，核心区价格 5100-5600 元/m<sup>2</sup>，边缘区价格 3800-4200 元；
- 主力户型以 90-140 m<sup>2</sup>为主，相对其他区域面积段略有放大，改善特征；
- 以主城区本地客源为主，表现为刚需首置、改善需求，看中区域潜力、居住环境、品质

#### § 5.4 项目周边新地块



## 一、 2015 淮南土地出让情况

见附件

成交时间	土地坐落	面积	单价	出让金总价
2015.3.20	田家庵区湖滨东路两侧	50.2	73	3664.6
2015.3.20	学院路东侧、洞山东路北侧	26.7	169	4512.3
2015.3.20	田淮滨路北侧、人民北路东侧	19.41	162	3144.42
2015.3.20	田家庵区学院路东侧、龙湖西侧	79.48	271	21539.08
2015.3.20	泉山段铁路北侧、舜耕路南侧	14.46	88	1272.48
2015.3.20	潘集区黄河西路南侧、黄山南路西侧	4.9	86	421.4
2015.3.20	田家庵区国庆中路北侧、人民北路西侧	16.58	188	3117.04
2015.10.8	大通区朝阳东路北侧	50	200	10000
2015.11.11	大通区朝阳东路南侧	206	200	41340.58
2015.11.11	大通区朝阳东路南侧	258.35	200	51669.36
2015.11.11	大通区朝阳东路北侧	158.4	200	31678.7
2015.12.11	大通区洞山东路北侧	54.498	200	10899.68
2015.12.20	东西部第二通道南侧、唐家山路东侧	108.2724	150	16240.86
2015.12.25	国庆西路南侧	263.1801	200	52363.32

### § 5.5 可行性分析结论

- 1、周边市场产品平台落后，本案通过良好规划，具有提升空间，超出市场平台，提升价值
- 2、传统市区占据价值高地，通过绿化提升，更能体现价值
- 3、田家庵区作为传统市区，居民更愿意留在传统生活区

## 第 6 章 规划技术方案

### §6.1 指导思想与原则

淮南市作为新型的工业科技城，在新世纪中必然以其丰厚的底蕴，崭新的风貌迎接时代的挑战，成为一颗引人瞩目的明珠。淮南太森\*龙湖明珠健康城建设项目就是力图展现这种时代精神，以新环境、新材料、新技术，勾勒出一座属于新时期的建筑综合体。

建成后的淮南太森\*龙湖明珠健康城将成为体现淮南市休闲城市商业综合体、办公、21 世纪智慧健康社区的代表形象，具备现代气息的城市标志性建筑物，因此项目的设计与建设不仅在于建筑与空间的刻意表现，还要达到建筑与环境的完美结合。

#### § 6.1.1 人性化的设计准则

近年来高层建筑尤其是城市综合体的设计趋向于表现地位、显示财富，也往往是高档奢华的象征。在大批高档材料的堆砌之下，装修的豪华掩盖了对消费者身心的关注与呵护。随着社会的进步，时代的变革，这种浮躁逐渐被人性化的设计理念所代替，并势必成为现代建筑动态化设计的主要方向。因为毕竟建筑服务的对象是人，而人类有其基本的共性，为此努力使建筑的使用功能合理与完美，满足人的精神追求，塑造更为温馨如家的环境氛围，满足人们求新、求异、求变的本性；摒弃繁琐奢华彰显财富的设计手法，提炼文化内涵，以更亲近自然的设计语汇体现设计个性，反映创新意识。这样关爱人群的人性化设计才能为建筑动态化设计注入持久的生命活力。

采用人性化、安全化的设计方法，在总体环境与室内空间创造上体现以人为本的设计原则。

### § 6.1.2 生态价值观的动态化设计技术准则

“人类只有一个地球”的生态观越来越深入人心，生态价值观也越来越规范着人们的社会行为，建筑动态化设计中积极提倡人为环境与自然环境的融合与共生，室内空间再创造的同时也应是人类生态环境的继续和延伸。

建筑动态设计认真实行绿色设计的原则。对生态系统和生物圈内不可再生资源建立循环资源系统，积极利用再生资源、充分利用自然光、太阳能，积极组织被动式的自然通风，节约能源，加强天然资源的利用和保护，积极开发和使用真正环保型的装饰材料。

结合当今世界密切关注的环保、能源问题，设计出低能耗，低成本维护费用的“绿色建筑”。

### § 6.1.3 追求全新的时代气息动态化设计准则

建筑装饰行业一定程度上反映着一种时尚。随着经济的发展、社会的进步、行为方式的改变、审美情趣的变化，建筑装饰跟动着时代的脉搏，反映着时代的气息，建筑装饰更是如此。

随着科技进步，新材料、新技术、新工艺的层出不穷，为建筑装饰追求全新的时代气息提供了取之不尽的语汇；木材石材等天然材料继续运用反映着人类追寻渊源，亲近自然的情怀，金属和玻璃等富有时代特点的新材料，给人们带来全新的时代情趣，特别是近年来玻璃在室内装饰中的运用，从加工工艺到装备技术带来视觉和心理的强烈冲击。

采用新材料、新设备、新技术，体现淮南建设应具备的现代与高科技的标志性形象特征。

当今信息时代的到来，改善着全人类的生活模式，而建筑设计中智能技术的应用，提高了室内环境的整体品质，同时还将继续影响着大厦的动态设计。

#### § 6.1.4 地域文化与国际审美情趣的有机结合

设计既是一项建筑活动，又以建筑形象反映一种文化观点。由于其存在于某一地域环境之中，主要服务于某一人类群体而呈现其地域性；设计中始终感悟地域文化，追求个性化理念，彰显独特风格是做好建筑动态化设计的一个重要方向。

建筑作为一个开放性的服务空间，在淮南面向世界的社会环境中，建筑文化的外来元素逐渐渗透于传统文化内涵之中，并与其重新整合形成相对统一的国际审美情趣。

项目的建筑设计本着科学性与艺术性结合、时代感与历史文脉并重的原则，在解决中央空调、消防、计算机管理等现代化设备设施的同时，着重解决各系统所占有的空间和保持各类艺术造型的矛盾，室内布置中也趋于现代实用，又吸取传统特征，在装潢与陈设中溶古今中西文化为一体。

#### § 6.1.5 建筑融入城市聚居的大环境设计准则

美好的建筑环境是人类良好的社会环境的反映。建筑建筑设计与室内设计相结合，更需要立足于建筑学科进行分析与综合，使建筑物设计满足“室内环境—建筑环境—建筑组团和街坊—城市环境”这一“整体环境链”的统一。

#### § 6.1.6 “城市广场”的设计理念

当今开放的社会大环境，功能综合、设施齐全的高档城市广场综合体建筑越来越成为城市生活的组成部分，人们消费的多元化依托于社会环境的支撑，而城市广场的经营者也希望借助社会消费来提升其社会效益和经济效益。在城市综合体建筑设计的空间安排与人流组织上引入“城市广场”的理念；在保证建筑体内人文活动相对独立的同时，公共活动空间向社会开放，组织社会人流便捷地到达各个目的区。另外城市综合体作为人流密集活动区，应注重与城市大环境的“衔接点”与“绵延带”的处理。城市综合体的各种动线的出入口即是与城市环境的

“衔接点”，而人们视觉上、心理上与城市空间的交流面即是“绵延带”，如城市综合体客流、物流、服务人流的出入口位置合理，流线的便捷是保证城市综合体永久性正常运转的关键。选择合理的朝向，为入住人员选择美好的室外视觉效果远比选择墙上一幅画要重要和永久。

## § 6.2 规划目标

为了形成一个高效、便捷、合理的功能系统，项目的功能配置以线型系统与组团式布局方式展开，结合不同功能组团，形成医疗、养生、居住、商业全方位一体化的休闲城市综合体，弥补这一新区城市公共活力的不足，改变现有的城市生活模式，丰富南部城区的公共生活。

1、多元功能的复合共生办公、居住、酒店式健康公寓、餐饮、购物。

2、变幻丰富的内部空间、以人为本，宜人的街道尺度，收放自如的街道空间，统一中有变化的街道立面，丰富的居住组团空间，缔造浓厚的人文气息。

3、高效安全的交通系统

开发建设具有淮南市标志性的、集大型商业经营和办公服务居住为一体的大型高档建筑工程，满足淮南市对城市综合体的市场需求，本项目打造的目标如下：

多元化城市功能的积聚街区

富有活力的人性化居住场所

富有魅力的标志性公共空间

## § 6.3 项目总体方案

### § 6.3.1 总平面布置及交通

主要功能为商业、居住。结合地段条件考虑，强调功能多样化，使用时段尽量覆盖较长时间，使规划核心区保持热闹氛围。

总体空间简洁而又富有整体感。沿城市道路人民路与青年路、地块中部南北向城市规划道路布置商业建筑，立面效果丰富，形成完整的空间效果，注重沿街建筑的城市设计效果控制。

案从功能上看分为南北两个部分，南侧为商业街区及居住组团，由多层高层居住组团组成；北侧为功能多元化的商业组团、高层居住组团，沿人民路、青年路大道沿线布置商业组团。从空间上看该地块被规划中南北向的城市道路划分为东西两大板块。该项目空间结构可以概括为两轴，两区：

两轴：人民路商业服务轴与南北向规划道路引领的居住生活轴。

两区：南北向划分成的东西两个区。

具体总平面布置详见附图。

### § 6.3.2 竖向布置

竖向设计中要处理好本场地与周围道路的衔接关系，建筑出入口与场地衔接的高差关系。减少填挖方量，场地采用平面式布置，建筑物室内±0.00 绝对标高为 26.95 米。

场地内部道路纵坡均不小于 0.3%，横坡为 2%，采用双面坡，道路高差衔接处坡度 $\geq 12\%$ 。地面雨水由雨水口收集经雨水管系统有组织排入市政雨水管网。

### § 6.3.3 绿化

结合小广场、建筑出入口、车库出入口以及场地南侧与道路衔接出入口设置景观绿化，在其间种植大小不一的树种、花木和草坪，并与入口标志、小品共同营造出一种亲切自然的氛围，达到“购物、办公于花园之中”的目的。

## § 6.4 工程设计方案

### § 6.4.1 建筑设计

#### 1、设计依据

- (1) 《民用建筑设计通则》GB50352-2005。
- (2) 《高层民用建筑设计规范》GB50045-95（2005年版）。
- (3) 《建筑设计防火规范》GB50016-20016。
- (4) 《汽车库建筑设计规范》JGJ100-98。
- (5) 《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）。
- (6) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-97）。
- (7) 《商店建筑设计规范》（JGJ48-88）。
- (8) 《办公建筑设计规范》（JGJ67-2006）。
- (9) 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）。
- (10) 国家及省市有关建筑设计的规范与规定。

## 2、建筑艺术与风格

**情感空间：**城市综合体建筑中存在着不同类型的人群，需要设置层次丰富的空间来满足他们的情感需求。建筑方案设计中，在满足功能合理的前提下，创造一系列丰富的、有层次的、立体的公共空间体系，形成由外到内、自下而上的丰富的共享空间。在建筑中努力营造一种家庭化的氛围，构建和谐的人际关系，轻盈剔透的入口大厅、宽敞明亮的中庭空间、景色宜人的空中花园等为人们带来丰富、细腻的空间体味。

**造型设计：**采用现代化的设计手法，运用现代时尚的建筑元素，诠释现代建筑的设计理念。在立面造型上强调水平线条与竖直线条的对比关系，营造极富韵律性建筑感受，仿佛是一段钢琴曲，悠扬婉转，清脆悦耳，弥散回荡在整个院区当中。各部分建筑体量丰富、有机的穿插关系、温馨浪漫的建筑色彩，营造高情感、人心化的建筑体验。设置出挑的入口雨蓬、通透的玻璃体量以及上部建筑的出挑，营造含蓄、内敛的入口形象。

建筑风格：建筑风格与城市综合体环境相协调，力求创作一个清新、高雅、简约、舒适的人居空间，使人在紧张的工作之余享受安逸和温馨。建筑方案设计中，做到对总体规划结构的理性传承，对崭新的绿色建筑形象的营造，对情感健康的商务环境的创造，对办公功能的合理组织，从而实现建筑对城市的回归、对生态环境的回归、对人的回归。

### 3、建筑功能

地下负一层为部分超市、二层为停车库和设备用房。

办公楼、公寓为地上 24 层以上塔楼，商业综合体为 5 层，住宅由高层住宅组成，有 28 层、33 层，商业满铺。

### 4、无障碍设计

各主要进入场地内部的人行出入口及办公大堂入口均设置坡度不大于 1:12 的无障碍坡道，办公楼客梯中的高低区各有一部电梯为无障碍电梯，写字楼客梯中的高中低区各有一部电梯为无障碍电梯，商业电梯中的一部为无障碍电梯。所有电梯全部直通地下车库。公共卫生间均设置一间无障碍专用厕位。

### 5、造型设计

塔楼平面采用正方形作为基本形态，并在方形元素上寻求变化，力求营造有力挺拔的建筑形态；两座公寓外观相似，以姊妹楼出现，整体协调。设计出发点简洁清晰，由简单的板柱形成各建筑体块，创造了最高的使用效率和最大的灵性，并且具有强烈的表现力和亲和力。

在立面处理上，底层质感厚重，光影变化丰富，肌理和质感的变化带来了强烈的视觉冲击力，而建筑顶部明亮通透直冲云霄，让塔楼显得愈发挺拔。采用窗洞和局部幕墙相结合的手法，并在幕墙上设置横向百叶，可以有效地削弱傍晚直射的太阳光进入。外立面材料以钢、玻璃、石材和木材为主，塔楼石材与幕墙完

美协调，充分显现出高档城市综合体应有的气质和品质。

在商业的设计中，底层商铺突破呆板的建筑轮廓，趣味多变的曲线元素贯穿，利用直线与曲线之间的空隙形成柱廊，沿河底层商业层高为 6.3 米，可以分隔为夹层商铺。商业的在营造商业氛围的同时，也巧妙的体现了自己的特色。

城市设计注重内外空间的渗透，建筑与景观、空间布局与功能设置的有机结合；强调大尺度的节日空间与小尺度的人性、亲切的休闲空间有机结合；开放、半开放公共空间到相对封闭的私人空间一应俱全，各功能空间结合业态设置逐次展现在商城内外。

## 6、构造

外墙：商业与写字楼、公寓为石材幕墙和玻璃幕墙，住宅为高档涂料。石材幕墙为外挂 30 厚花岗岩板（内附 40 厚聚苯保温板）；玻璃幕墙为铝合金明框玻璃幕墙，玻璃为低辐射钢化中空玻璃。

内墙：内隔墙采用 200 厚加气混凝土砌块，机房隔墙及防火墙采用 200 厚加气混凝土砌块并满足耐火极限要求。构造柱、圈梁、过梁设置按国家现行规范。

屋面：屋面采用钢筋混凝土板屋面，保温层保温材料采用 30 厚挤塑聚苯保温板。出挑楼板及地下室裸露顶板下贴 40 厚聚苯保温板。

防水：本工程地下室防水等级为一级。地下室底板、侧壁、裸露顶板均应用防水混凝土，并做卷材外包防水，卷材待定，产品应符合国家相关的质量要求。卫生间等有水房间均采用 1 厚聚胺脂防水涂料防水，屋面采用卷材防水。

门窗：外窗为钢化中空 LOW-E 玻璃上旋窗；外门入口为有框钢化中空 LOW-E 玻璃门；防火门、玻璃及防火卷帘详见防火分区和消防章节。

## 7、室内装修

商业及健康公寓室内装修详见表。

室内装修示表

房间名称	楼地面	墙面	顶棚
地下一~三层			
车库, 自行车库	水泥砂浆+耐磨 保护剂	喷白	喷白
走道, 前室, 电梯厅, 楼梯间	地砖	乳胶漆	乳胶漆
消防水泵房, 变电室, 电信机 房, 有线电视机房, 排烟机房, 补风机房, 管理用房	混凝土	吸音墙面	吸音顶棚
商铺	水泥砂浆	乳胶漆	二次装修待定
卫生间	防滑地砖	釉面砖	金属板吊顶
一~六层			
消防控制室, 开闭间	水泥砂浆	吸音墙面	吸音顶棚
走道, 前室, 电梯厅, 楼梯间	地砖	乳胶漆	乳胶漆
商铺	水泥砂浆	乳胶漆	二次装修待定
商铺部分公共走道	二次装修待定	乳胶漆	二次装修待定
卫生间	防滑地砖	釉面砖	金属板吊顶
七~二十六层 七~五十七层			
走道, 前室, 电梯厅, 楼梯间	地砖	乳胶漆	乳胶漆
办公	水泥砂浆	乳胶漆	二次装修待定
卫生间, 厨房	防滑地砖	釉面砖	金属板吊顶

8、主要技术经济指标

总规划用地综合技术经济指标			
建设用地面积			220110 m <sup>2</sup>
其中	第一期用地面积		100050 m <sup>2</sup>
	第二期用地面积		120060 m <sup>2</sup>
地上建筑面积			800000 m <sup>2</sup>
其中		住宅建筑面积	550000 m <sup>2</sup>
		商业建筑面积	200000 m <sup>2</sup>
		教育配套（幼稚园）建筑面积	10000 m <sup>2</sup>
		健康公寓及健康护理院建筑面积	40000 m <sup>2</sup>
		容积率	4
		建筑占地面积	187093 m <sup>2</sup>
		建筑密度	45%
		总户数	6000 户
		机动车停车位	8270 辆
其中		机动车停车位（地上）	427 辆
		机动车停车位（地下）	7843 辆
		住宅停车位（0.8 辆/每百平米）	2431 辆
		商业停车位（0.3 辆/每百平米）	1419 辆
		办公停车位（0.4 辆/每百平米）	165 辆
		护理院停车位（0.5 辆/每百平米）	255 辆

## § 6.4.2 结构设计

### 1、设计依据

- (1) 《建筑结构可靠度设计统一标准》GB 50068-2001。
- (2) 《建筑抗震设计规范》GB50011—2001。
- (3) 《混凝土结构设计规范》GB50010—2002。
- (4) 《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3—2002。
- (5) 《建筑地基基础设计规范》GB50007—2002。
- (6) 《建筑桩基技术规范》JGJ94—94。
- (7) 《建筑抗震设防分类标准》GB50223—2004。
- (8) 《钢结构设计规范》GB50017—2003。
- (9) 《建筑结构荷载规范》GB50009—2001。
- (10) 《地下工程防水技术规范》GB50108-2001。
- (11) 《高层民用建筑设计防火规范》GB50045-95。
- (10) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)。
- (11) 《人民防空地下室设计规范》(GB 50038-2005)。
- (12) 行业标准《型钢混凝土组合结构技术规程》(JGJ 138—2001)。
- (13) 行业标准《高层民用建筑钢结构技术规程》(JGJ 99—98)。

### 2、自然条件和使用条件

- (1) 建筑结构以及各类结构构件的安全等级均为二级。
- (2) 建筑结构以及各类结构构件的设计使用年限均为 50 年。
- (3) 高层写字楼及裙房建筑抗震设防类别为乙类，办公楼建筑抗震设防类别为乙类。
- (4) 地基基础设计等级为甲级。

- (5) 耐火等级为一级，地下室防水等级为二级。
- (6) 地下室人防部分的抗力级别为核 7 级。
- (7) 各单体室内地坪设计标高±0.000，相当于吴淞高程 27 米。
- (8) 50 年一遇基本风压  $W_0=0.35\text{kN/m}^2$ ，100 年一遇基本风压  $W_0=0.40\text{kN/m}^2$ ，

地面粗糙度类别为 C 类。

- (9) 50 年一遇基本雪压  $S_0=0.60\text{kN/m}^2$ ，雪荷载准永久值系数分区为 II 区。

- (10) 主要使用荷载：

车库车道  $4.0\text{kN/m}^2$       消防通道  $20.0\text{kN/m}^2$

办公会议  $2.0\text{kN/m}^2$       商      业  $3.5\text{kN/m}^2$

门厅走廊  $3.5\text{kN/m}^2$       疏散楼梯  $3.5\text{kN/m}^2$

卫 生 间  $2.5\text{kN/m}^2$       贮 藏 室  $5.0\text{kN/m}^2$

厨      房  $4.0\text{kN/m}^2$       餐      厅  $2.5\text{kN/m}^2$

屋顶花园  $3.0\text{kN/m}^2$       停 机 坪  $5.0\text{kN/m}^2$

上人屋面  $2.0\text{kN/m}^2$       不上人屋面  $0.5\text{kN/m}^2$

新风机房、电梯机房  $7.0\text{kN/m}^2$

变配电房、冷冻机房、水泵房、锅炉房、地下室顶板  $10.0\text{kN/m}^2$ 。

人防顶板等效静荷载取  $60\text{kN/m}^2$ 。

人防底板等效静荷载取  $50\text{kN/m}^2$ （天然地基或抗拔桩）或  $25\text{kN/m}^2$ （抗压桩）。

人防外墙等效静荷载取  $60\text{kN/m}^2$ 。

地下室汽车坡道等效静荷载取  $60\text{kN/m}^2$ 。

人防楼梯等效静荷载取  $60\text{kN/m}^2$ （向下）和  $30\text{kN/m}^2$ （向上）。

### § 6.4.3 道路与交通组织

#### 一、入口选择

1、北侧商业组团主入口布置在城市主干道人民路与青年路交叉口，既满足消防需求，又可营造大气磅礴的入口空间，丰富城市主干道沿街界面；同时东西向沿街商业与南北向沿街集中商业相结合，营造优美的入口空间环境。两个次入口分别布置在地块最西侧与最东侧的城市道路上。北侧商业组团严格要求人车分流。

2、居住组团主要道路采用环路，部分人车分流，主入口布置在地块中部规划城市道路上，次入口布置在地块最西侧城市道路上。社区内部组织完整的步行交通系统，与中心绿地结合。

## 二、北侧商业组团内道路与交通组织

北侧商业组团内道路与交通组织原则：人车分流是首要的。同时，在各主要人流入口安排必要的机动车和非机动车地面停车场位。具体的措施如下：

1、车行流线布置在建筑背面避开主要人流，机动车流尽量控制在街区入口附近，减少对步行的干扰。

2、非机动车停车在入口处设集中停放处，在青年路沿街结合花坛分组设置部分小型停放处。

## 三、停车系统

小汽车停车和非机动车停车两部分组成。机动车停车采用地面停车结合地下车库停车，以地下停车为主，地面停车采用沿主要道路结合商业布置；地下设置三个车库，北侧设置两个地下停车库以满足公共停车及居民停车需求，南侧居住组团地下停车库以满足住户停车为主。

非机动车停车南侧居住组团部分由地面结合住宅地下室设置，住宅地下室停车为主；北侧商业组团非机动车停车在各入口处设集中停放处，并沿主要道路结合花坛分组设置部分小型停放处。

## § 6.4.4 空间组织与环境设计

### 一、空间景观网络与轴线系统

南侧青年路沿线的商业街区部分的布局以线性的步行系统为主，同时与大型公共空间，广场绿化相结合，形成人性化的现代商业空间。

街区的空间景观轴线与城市景观相结合，形成城市景观视廊，同时将城市绿带引入街区，构成有机的形态。该项目属于在一根轴线上水平展开的空间，本街区拟在步行轴线上选择若干节点，将空间局部放大形成小型广场，打破线性空间的单调，有节奏地营造出空间的高潮点，如中部入口广场、西侧广场和东侧广场等。通过不同形式和气氛的广场，营造丰富变化的外部空间。

街区的标志性景观，在青年路、人民路沿线布置大型公建，灵动圆润的形态进一步完善空间构成，努力打造成为淮南市老城区重要的地标。

### 二、设施小品与城市家具

设施小品和城市家具是城市公共空间不可或缺的组成部分，能方便人们使用，满足心理和实用需求，创造舒适环境，增加休闲娱乐氛围，保障安全该项目北侧商业街区内的设置包括以下几类：

信息设施：指路标志、方位导游图、广告牌、信息栏、时钟、扩音器、电话亭等。卫生设施：垃圾箱、烟蒂箱、痰盂、洗手器、公共厕所等。

娱乐服务设施：室外坐具、桌子、太阳伞、休息廊、售货亭、自动售货机等。

照明安全设施：室外灯具、消火栓、火灾报警器等。

艺术景观设施：雕塑、艺术小品、壁画等。

无障碍环境设施：包括为残疾人设置的各项设施

### 三、夜景照明

该项目作为淮南市龙湖公园区域的重要公共活动场所，为满足日益丰富的夜生活需求，须实施夜景亮化工程，运用各类灯光照明器具，精心设计得多姿多彩，使其成为城市中名副其实的一道亮丽的风景线。夜景照明可根据项目的具体环境进行合理布局及灯具选择，计算照度，色调搭配。其中泛光灯使用最多，灯具类型也较丰富，且随部位的不同作相应的隐蔽处理。

花坛部位选用灯形小巧的彩色投光灯，绿色光可以使花坛中的植物显得更加郁郁葱葱；草坪上布置低矮的庭院灯作点缀，高干型的树木下采用地埋性筒射灯，在不影响通行的情况下，将树木照亮；而在次入口等处对称成组布置杆状装饰灯，起到人流导向作用。广场开阔部位设置大照度高杆灯，便于人群活动；为烘托气氛，于情景雕塑等处布置低照度彩灯，结合建筑顶部布置的彩色激光射灯，光柱摇曳，交织成完美的动感空间。通过灯饰照明体系组合，形成疏密有致、主从分明的连续性夜间景观。

## 第 7 章 公用工程及辅助工程

### § 7.1 给排水

#### § 7.1.1 设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》GB50015—2003。
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016—2006（2013 年版）。
- 3、《高层民用建筑设计防火规范》GB50045—95（2005 年版）。
- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2001）（2005 年版）。
- 5、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB 50067-97）。
- 6、《民用建筑水灭火系统设计规程》（DGJ08-94-2005）。
- 7、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）。

#### § 7.1.2 主要工程方案

##### 1、给水系统

（1）水源：本工程水源为城市自来水，从梅山路市政给水管网各引入一根 DN300 给水管，供生活、消防、空调等用水，生活用水和消防用水分别计量，市政供水压力 0.16MPa。

（2）生活给水系统：一层~五层采用市政管网直供，六层以上采用变频给水方式，在地下汽车库设生活消防水泵房，泵房内一座 108 立方米的生活水池及生活变频机组。另设消防泵及喷淋泵直接从室外消防环网抽水供室内消防用水。

（3）道路绿化浇洒用水由市政给水管道直接供给。

##### 3、排水系统

排水量：污水量按生活用水量的 90%计，估算本工程最高日排水量约为 2178m<sup>3</sup>/d；雨水量重现期为 1 年，地面综合径流系数为 0.80，设计暴雨强度为

3. 36L/s. 100 平方米，汇水面积约 12079 平方米。

排水系统：室内排水采用废、污合流制；室外排水采用雨、污分流制；生活污水经管道收集后排入市政污水管网；厨房废水经隔油处理后排入市政污水管网；地下汽车库设置隔油沉沙池，处理后排入市政污水管网；屋面雨水经雨水管道系统排至室外雨水窨井，汇集室外地面雨水一起排入市政雨水管网，凝结水排水与阳台排水及屋面排水须分开设置。

#### 4、消防系统

室内消防系统：采用稳高压供水方式。消防泵和喷淋泵均设在地下汽车库的水泵房内，室内消防泵和喷淋泵分别加压供给室内消火栓系统及自动喷水灭火系统需要的水量和水压。消防泵和喷淋泵直接从市政管网取水。水泵房内设置消防稳压泵。

室内消火栓系统为独立的系统，在室内布置成环状管网，室内消火栓采用消防软管卷盘组合型，每个消火栓箱内均设有直接启动消防水泵的按钮。水枪冲实水柱不小于 10 米，当栓口出水压力大于 0.5Mpa 时，设减压孔板进行减压。

室外设四套消防水泵接合器，服务于室内消火栓系统。

本工程地下汽车库等处均设有自动喷水灭火系统。厨房设 93℃ 直立型 DN15 喷头，其余采用 68℃ 直立型、吊顶型 DN15 喷头。自动喷水灭火系统为独立的系统，采用湿式自动喷水灭火系统。系统按中危险级 II 级设计。

室外设两套喷淋水泵接合器，服务于自动喷水灭火系统。

报警阀、水力警铃、水流指示器及压力开关等装置的运行状况均反映在消防控制室内。

室外消防系统：设室外消火栓，间距约 100 米，室外消防管道管径为 DN250。

#### 5、灭火器配置

根据《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005),在建筑室内需布置灭火器,拟采用磷酸铵盐手提式干粉灭火器,配置基准按各幢建筑火灾危险等级分别设置。

## 6、管材

室内生活冷水管采用增强聚乙烯(PE-RT)管;室外给水管采用衬塑钢管;室内雨污水管采用U-PVC塑料管;室外雨污水管采用U-PVC塑料加筋管;室内消火栓系统管道采用热镀锌钢管;室内喷淋系统管道管径小于等于100的采用热镀锌钢管,大于100的采用热镀锌无缝钢管;室外消防管道采用给水铸铁管。

## 7、环保

地下车库设置隔油沉沙池处理后排入小区污水管网。各类水泵设置减振基础,并在进、出口设置减振接头以降低噪声。

## § 7.2 供配电

### § 7.2.1 设计依据

- 1、《民用建筑电气设计规范》JGJ/T16—92。
- 2、《建筑物防雷设计规范》GB50057—95(2000版)。
- 3、《高层民用建筑设计防火规范》GB50045—95(2005版)。
- 4、《10kV及以下变电所设计规范》GB50053—94。
- 5、《供配电系统设计规范》GB50052—95。
- 6、《低压配电设计规范》GB50054—95。
- 7、《建筑照明设计标准》GB50034—2004。
- 8、《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116—98)。
- 9、《民用建筑照明设计标准》(GBJ133—90)。
- 10、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067—97)。

11、《智能建筑设计标准》(GB/T 50314-2000)。

12、《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》(GB50058-92)。

## § 7.2.2 供配电方案

### 1、负荷性质

本工程主楼属高层公共建筑，大楼内消防泵、喷淋泵、排烟风机、正压风机、消防电梯、应急照明和消防控制中心消防用电设备及航空障碍灯等按特级负荷要求供电，地下二层停车库按一级负荷要求供电，客梯、生活泵等用电设备为二级负荷，其它属三级负荷。

### 2、负荷估算及变压器设置

根据负荷情况，于地下一层共设置三个变电所，变压器采用环氧树脂浇注 SCB10—10 / 0.4 / 0.23KV 箔绕型干式变压器，绕组接线为 D / Yn11，工频耐压 35KV，外加保护罩、风机及温控装置。本工程高压采用 GZS1 金属铠装开关柜，内装 VD4 型真空断路器。断路器遮断容量为 25.5KA，采用直流 110V 操作电源。低压配电柜采用 CGHL 型抽屉柜，框架断路器采用 M 系列智能型断路器，塑壳断路器均采用 NS 系列断路器。

### 3、供电系统及电源电压

本工程供电电源为四路 35 千伏电源进线，两路电源分别引至二个不同的发电厂或不同区域开闭所，由室外采用 YJV22 型电缆埋地引至本工程地下一层 35KV 开闭所，两路 35 千伏高压电源同时工作互为备用（开闭所由供电局设计施工）。

### 4、低压配电系统

低压采用 380 / 220 伏供电，TN-S 制，设专用保护接地线 (PE)。

变配电所内两台变压器低压母线之间设有联络断路器，与进线断路器连锁，平时断开，当某变压器故障检修，可断开该路低压进线断路器，手动投入低压联

络断路器，给重要负荷供电，以提高供电可靠性。

在主楼地下层设置两台 1000kw 应急柴油发电机，当供电电源发生故障时，15 秒内自动启动柴油发电机组，以保证特别重要负荷的供电要求。

低压系统采用放射式及树干式混合供电，对重要负荷或大容量电力负荷采用放射式供电，其余为树干式，由低压配电柜配出的线路采用 WDZBYJY-0.6 / 1KV 型阻燃无卤低烟电力电缆或 BZZT-0.6 / 1KV 型耐火电缆（供消防设备）沿电缆桥架敷设至电气竖井或用电设备；竖井内的照明、电力干线沿电缆桥架敷设。电力、照明支线采用 ZB-BYJ（ZBN-BYJ）及 ZB-YJY（ZBN-YJY）型导线或电缆穿钢管暗敷。

#### 5、功率因数补偿

本工程采用低压集中补偿方式，分别在各变压器低压母线上设置静电电容器自动补偿柜，低压侧功率因数补偿于 0.93 以上，归算至高压侧为 0.9 及以上。

#### 6、电力设计

防排烟风机、正压送风机、消防电梯、消防水泵、喷淋水泵、潜水泵、应急照明、控制中心等一类负荷，均采用双电源供电，在末端自动切换，两路电源分别来自变电所不同段母线，控制中心另设 UPS 不停电电源。

电力干线采用 BZZT-0.6 / 1KV 及 WDZBYJY-0.6/1KV 型电缆沿桥架敷设或穿管埋地敷设，其它电力线路采用 ZB-BYJ-500 型导线穿钢管暗敷。

#### 7、照明设计

照明电源：各层照明电源从电气竖井内的照明母线接电，380 / 220 伏，三相四线制另专设 PE 保护线，应急照明由变电所专用回路供电。

照度及光源：详见表。

照度及光源配置表

名 称	照度 Lux	用电指标 W / m <sup>2</sup>	光 源	备 注
办公室	300—500	18	荧光灯为主	
会议厅	300—500	20	荧光灯为主	
办公走道	100—150	10	节能灯为主	
营业厅/餐厅	300	11	荧光灯为主	
走廊	50	3	节能灯为主	
活动中心	300	11	荧光灯为主	
商业厅	200	10	荧光灯为主	
多功能厅	300	15	荧光灯为主	
车库	75	4	荧光灯为主	

灯具选择：荧光灯采用高效格栅灯具或单/双管荧光灯具，配节能型灯管，带电容补偿。走廊采用吸顶荧光灯具。应急照明：控制中心、变配电房及电梯机房、消防泵房、排烟机房、公共走道、楼梯间等处照明均为双电源供电，自动切换，容量供 100%。电梯前室、楼梯间、走道等处设疏散指示和安全出口指示灯，由双电源供电，灯具自带镉镍电池，放电时间不小于 0.5 小时，公共场所及设备机房等处亦设有带镉镍电池应急灯。

景观照明及立面照明：预留电源。

线路敷设：工作照明干线采用电缆在竖井内敷设，支线采用 ZB-BYJ—750 型铜芯塑料绝缘线穿焊接钢管埋板、埋墙及吊顶内敷设。事故照明及应急照明线路干线采用电缆在电气竖井内敷设，支线采用 ZBN—BYJ—750 型导线穿钢管暗敷。

照明系统及控制：大厅照明采用发光效率高、显色指数好的光源，配有高效电子整流器。灯光控制采用现场面板开关或集中控制。公共区域均采用节能型光源，采用现场控制开关。公共区域的照明均配有调光模块及控制面板，按各个功能区域进行调光控制，可根据不同的空间、不同的使用功能调整照明的方式和照明的亮度，营造不同的环境氛围。

疏散照明及应急照明：疏散楼梯、疏散通道、大堂、大空间、地下车库布置应急照明，其照度不低于 0.5Lx。消防控制中心、消防水泵房、防排烟机房、变电所、发电机房、配电间、消防电梯机房等重要机房布置应急照明。会议厅、前台接待厅等布置不低于正常照度 10%的备用照明。

## 8、防雷设计

本工程属二类防雷建筑。

防直击雷：在裙楼屋面及主楼屋面四周女儿墙上设置环状避雷带，主楼屋面上装设不大于 10m×10m 的避雷网格；突出屋面的物体屋面上所有金属物件与避雷带可靠连接，在建筑物转角和有凸出部位加设避雷短针；天线采用避雷针保护；在塔楼顶端设置一套自然放电保护装置（避雷针），以保护屋顶上的机电设备；

引下线利用柱内外侧两根（ $\geq \phi 16$ ）主钢筋，距离不大于 18 米；接地极利用建筑物基础桩基及承台内主钢筋（两根 $\geq \phi 16$ ）。

防侧击雷措施：45 米及以上外墙上的栏杆、门窗等较大的金属物与防雷引下线连接；每层（一层至顶层）利用结构圈梁水平钢筋焊接连通，使成封闭的均压环，并与引下线可靠焊接；建筑物内各种竖向金属管道在首层和顶层与防雷引下线可靠连通。

为防止直接或感应雷电过电压沿配电线路入侵设备，屋面设备（冷却塔、风机、泛光照明等）配电线路前端和有计算机设备配电设备，设置电涌保护器（SPD）；雷电电磁脉冲防护等级为 A 级，采用 4 级保护等级，第 4 级由设备自带。

## 9、接地设计

本工程采用 TN-S 系统。

变压器中性点工作接地、防雷接地，电气设备保护接地，电梯控制系统的功能接地，计算机功能接地，等电位联结接地及其他电子设备的功能接地合用同一

接地体（联合接地体），即利用大楼基础桩基及承台内主钢筋作接地极，要求接地电阻不大于 0.5 欧姆。

插座回路均设置剩余电流保护器。其它低压配电线路设置相应的接地故障保护措施。

设置总等电位联结（MEB），凡进出建筑物的金属管道在入户处均应可靠接地。

在每层电气竖井设置辅助等电位端子箱（SEB），各层在正常情况下不带电的金属器件（包括电气设备外壳、风管、水管等）均与辅助等电位端子箱可靠相连。

带浴盆和淋浴的卫生间设置局部等电位联结（LEB）。

当灯具距地面高度小于 2.4 米时和一类灯具的可接近裸露导体必须接地（PE）或接零（PEN）可靠，并应有专用接地螺栓，且有标识。

### § 7.2.3 弱电及智能化系统

#### 1、设计依据

- （1）《智能建筑设计标准》GB / T50314-2000。
- （2）《民用建筑电气设计规范》JGJ/T16-92。
- （3）《建筑与建筑群综合布线工程设计规范》GB / T50311-2000。
- （3）《有线电视系统工程技术规范》GB50200-94。
- （4）《民用闭路监视电视系统工程技术规范》GB50198-94。
- （5）《火灾自动报警系统设计规范》GB-50116-98。

#### 2、设计原则

- （1）先进性、成熟性和实用性

使用先进、成熟、实用和具有良好发展前景的技术，使得各个子系统具有较长的生命周期，不盲目追求高档次，既能满足当前的需求，又能适应包括设备和技术两方面内容的未来发展。

## （2）可靠性

对于安装的服务器、终端设备、网络设备、控制设备与布线系统，必须能适应严格的工作环境，以确保系统稳定。

## （3）易操作性

先进且易于使用的图形人机界面功能，提供信息共享与交流、信息资源查询与检索等有效工具。

## （4）可扩展性

把各子系统有机结合起来，充分考虑将来需求的成长空间，所提供的系统平台集成与技术将充分配合未来功能及扩充项目的需求，以避免将来重复的投资。标准化、结构化、模块化的设计思想贯彻始终，奠定了系统开放性、可扩展性、可维护性、可靠性和经济性的基础。

# 3、主要工程方案

## （1）结构化综合布线系统

本工程执行 EIA/TIA568 及 ISO/IEC11801 标准。采用光纤与铜缆混合的综合布线系统，语音主干采用大对数电缆，数据主干采用光纤，终端配线均采用超五类或六类八芯四对双绞线，以适应信息点使用功能的变换。

## （2）有线电视系统

由铜陵市有线电视网引来电视信号，并在屋面设卫星接收天线。系统采用双向交互式邻频传输 860MHz 系统，终端电平满足  $67 \pm 5\text{dB}$ 。

每层设电视分配箱，各层根据功能需要装修时设置电视插座。

## （3）背景广播系统

在消防安保中心，设置背景音响广播控制机、调谐器、CD 播放机、功率放大器等有线音响设备，节目通过广播线路分路，各层公共部分、主要通道、车库设置

广播扬声器。火灾应急广播与公共广播合用，火灾时可在消防控制室将火灾疏散层的扬声器强制切换转入火灾应急广播状态。

#### (4) 通讯电话及计算机网络系统

在公共建筑楼各设电信总机房和计算机房为本楼服务，电话交接设备、光电转换设备及网络设备均设于此。

在楼层弱电间内设柜式信息配线架，电话及网络配线均在此柜内完成。

系统布线通过综合布线系统完成。垂直系统采用光纤和大对数电话电缆，水平系统全部采用六类 UTP 线，设备间子系统采用六类跳接线设备。

按需要设置信息插座。

#### (5) 保安监控系统

系统包括电视监控系统、门禁系统、车库管理系统。

**电视监控系统：**在各大堂、电梯厅、电梯轿箱、车库等处安装摄像头进行电视监控，所有电视监控信号均引至一层消防安保中心。

**门禁系统：**在安保室、变配电所、电信机房等处设门控器，信号均引至一层消防安保中心。

**车库管理系统：**地下车库设出入口自动管理系统，在地下一层出入口设收费管理站，对车辆进行管理和收费。

#### (6) 火灾自动报警和消防联动控制系统

本工程属于高层建筑，火灾自动报警系统保护等级为一级，设火灾自动报警及消防联动系统。在公共建筑楼一层各设置消防安保中心，内设火灾自动报警屏、消防联动控制及火灾应急广播和消防专用电话控制设备。

**火灾控制报警系统：**火灾探测报警系统由集中火灾报警控制器、楼层区域报警显示器、火灾探测器、手动报警按钮等组成；集中火灾报警控制器选用智能型控制

器，能显示各报警点的位置，并根据报警信号发出联动控制指令；探测区域内设置探测器，办公、厅、走道、楼梯间、电梯机房等场所选用感烟探测器，地下汽车库等场所选用感温探测器；每个防火分区应至少设置一个手动报警按钮，并且尽量设置在公共活动场所的出入口。

**消防联动控制系统：**在消防控制室内设置消防联动控制屏，对消防设备进行联动和监视。包括消防泵、防烟和排烟风机的启动、停止及工作状态显示、手动/自动状态显示和故障报警，各类防火卷帘、防火阀、排烟阀的控制及状态显示，应急广播的程序控制，电梯的控制和楼层显示，火灾区有关部位的非消防设备（空调设备和风机等）电源的切除，火灾应急照明和疏散指示灯的控制。

**火灾应急广播系统：**本工程的火灾应急广播与公共广播合用，火灾时在消防控制室能将火灾疏散层的扬声器强制切换转入火灾应急广播状态。

**消防专用电话：**本工程设置独立的消防专用电话网络，在消防控制室设置消防专用电话总机和直接报警的外线电话。消防水泵房、变配电所、主要通风机房、排烟机房、消防电梯机房等设置消防电话分机的插孔。

#### （7）楼宇自控系统（BAS）

为了对建筑物内各种机电设备进行监视、控制、测量，使各种机电设备安全运行、可靠、节约能源、节省人力及确保建筑物内环境舒适，本工程配置智能型建筑设备控制系统（BAS）。

**BA 系统的总体要求：**采用分布式控制系统，具有密码保护功能和系统断电保护功能。系统的上级网络控制器发生故障时，现场的控制能独立工作。操作站之间的网络采用以太网，TCP/IP 通讯协议，传输速度为 10Mbps。现场控制总线采用 LonWorks 协议。

**BA 系统的监控内容：**空调系统对冷热源设备、通风设备、空调设备及环境监

测设备进行监控。给排水系统对生活水池、消防水池、给排水设备、污水处理设备等进行监控。电梯系统对其运行状态进行监视、控制及紧急状态报警。供配电系统对变电所内设备的运行状态进行监视、电能参数测量和故障报。照明系统对一些重要场所的照明及建筑物立面照明进行。

#### § 7.2.4 暖通及空调设计

##### 1、设计依据

- (1) 《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）》（2002年）。
- (2) 《采暖通风与空气调节设计规范》GB50019-2003。
- (3) 《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2002。
- (4) 《全国民用建筑工程设计技术措施：暖通空调、动力》（2003年）。

##### 2、主要设计计算参数

###### (1) 室外空气计算参数

空调：夏季 干球温度 35                      湿球温度 28.2℃

                    冬季 干球温度-7℃                      相对湿度 75%

通风：夏季 干球温度 32℃                      冬季 干球温度 2℃

主导风向和风速：夏季 ESE、SE 、 2.6 m/s； 冬季 NW、 2.5 m/s

###### (2) 室内空调设计参数，见表 5-3。

表 5-3 室内空调设计参数

编号	部位	夏季		冬季		新风量 m <sup>3</sup> /h. p	噪声标准 dB(A)
		温度℃	相对湿度%	温度℃	相对湿度%		
1	办公	26	40~65	20	30~60	30	45
2	酒店	26	40~65	20	30~60	30	45
3	商场	27	40~65	20	30~60	20	50
4	住宅	27	40~65	20	30~60	--	50

### 3、空调设计

#### (1) 空调

公共建筑空调冷源选用中央空调冷水机组，制冷机组设置在地下室制冷机房内，制冷及换热站设置于地下二层。

住宅建设空调预留管线。

#### (2) 空调方式及气流组织形式

公共建筑标准层办公室部分采用风机盘管+独立新风的空调形式，裙房层高较高的办公室、商业用房及商场采用低速一次回风全空气系统。气流组织形式采用上送顶回，侧送顶回或上送下回的形式。

空气系统设置全新风运行工况，尽量利用新风免费冷源，达到节能的目的。

住宅空调自行组织。

#### (3) 电梯机房及消防安保中心设置独立运行的风冷分体式空调机。

### 4、通风设计

#### (1) 建筑物内设置机械进、排风系统，具体的通风量见表

通风量一览表

房间	通风形式	通风量	备注
办公/酒店/商场/商业	排风	新风量 80%	
公共厕所	排风	15 次/小时	
开水间/储藏室	排风	8 次/小时	
水泵房	排风	5 次/小时	
变电站	排风	20 次/小时	扩出估算，施工图时由热平衡计算得出。
制冷机房	排风	6 次/小时	

## 5、环保

- (1) 水泵、离心风机、风冷热泵机组等振动较大设备均采用减振器或减振垫。
- (2) 吊装的风机及空调箱均采用减振吊架。
- (3) 水泵的进出口均采用不锈钢金属软管，风机、空调器进出口采用软接头。
- (4) 空调、通风系统必要处设置消声器。

## 6、设备控制

- (1) 本工程中央空调系统拟设置 DDC 控制系统，根据各个功能房间的使用要求集中而灵活地控制空调末端设备的启停，集中而全面的监测各设备运行状态。
- (2) 所有消防排烟设备纳入消防控制中心统一管理。
- (3) 火灾时，空调通风设备能联锁关闭。

## 第 8 章 节能节水措施

### § 8.1 节能措施

#### § 8.1.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国节约能源法》。
- 2、原国家计委、建设部《关于基本建设和技术改造建设项目可行性研究报告增列节能篇（章）的暂行规定》的通知。
- 3、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2005）。
- 4、《民用建筑热工设计规范》（GB50176-93）。
- 5、《建筑外窗气密性能分级及其检测方法》（GB7107-2002）。
- 6、《建筑幕墙物理性能分级》（GB/T15225）。
- 7、国家、安徽省的相关建筑节能标准和规程。

#### § 8.1.2 主要节能目标

- 1、对外墙、屋面、外窗进行方案设计的优选，使建筑主体围护结构达到建筑节能 50%以上的指标。
- 2、对大楼设备系统的设备选型，均选择采用国家产业鼓励类中新型的、高技术的、节能型的设备，以达到绿色节能的目的。

#### § 8.1.3 主要节能措施

##### 1、建筑维护结构

建筑的围护结构是室内环境与室外环境的分界线，室内外的热量交换主要是通过围护结构进行的，因此其热工性能的优劣，是直接影响建筑使用能耗大小的一个重要因素。铜陵市属于夏热冬冷地区，《公共建筑节能设计标准》（GB 50189—2005）中对夏热冬冷地区围护结构的要求如表。

### 夏热冬冷地区围护结构热工设计参数

围护结构部位		传热系数 K W/(m <sup>2</sup> ·K)	
屋面		≤0.70	
外墙（包括非透明幕墙）		≤1.0	
底面接触室外空气的架空或外挑楼板		≤1.0	
外窗（包括透明幕墙）		传热系数K W/(m <sup>2</sup> ·K)	遮阳系数SC (东、西、南向/北向)
单一朝向 向外窗 (包括 透明幕 墙)	窗墙面积比≤0.2	≤4.7	—
	0.2<窗墙面积比≤0.3	≤3.5	≤0.55/—
	0.3<窗墙面积比≤0.4	≤3.0	≤0.50/0.60
	0.4<窗墙面积比≤0.5	≤2.8	≤0.45/0.55
	0.5<窗墙面积比≤0.7	≤2.5	≤0.40/0.50
屋顶透明部分		≤3.0	≤0.40

从热工设计的角度，无论采用何种形式的围护结构，只要满足表中热工设计参数的限值，围护结构就可以达到节能 50%的效果。根据以上的原则，分别对本项目中外墙、屋顶和外窗的设计方案进行优选。

#### (1) 外墙方案

根据保温形式的特点和节能要求，考虑到内保温对热桥阻断作用相对较差，故在本项目中选用外墙外保温构造体系，拟选用以下 3 种外墙构造方案。

#### 外墙构造方案

方案	外墙结构	传热系数 K	热惰性指标 D
A	外墙主体非承重墙材选用 200mm 页岩空心砖，同时所有外墙选用 30mm 厚胶粉聚苯颗粒外墙外保温系统	0.94	3.942
B	外墙主体非承重墙材选用 200mm 页岩空心砖，同时所有外墙选用 20mm 厚 EPS 外墙外保温系统	0.96	3.639
C	外墙主体非承重墙材选用 200mm 页岩空心砖，同时所有外墙选用 20mm 厚 XPS 外墙外保温系统	0.90	3.706

以上三种方案中，由于胶粉聚苯颗粒内部热桥较多，其保温性能波动较大，体系稳定性不好，因此不推荐使用胶粉聚苯颗粒外保温系统，建议使用目前技术

上比较成熟的 EPS 或 XPS 外保温系统。需要注意的是，由于 EPS 板的防火性能不好，当 EPS 外保温系统用于高层时，要做一些相关的防火处理，使建筑物结构的耐火性和安全性满足要求。

### (2) 屋面方案

屋面技术比较成熟，考虑成本和屋顶热工性能对整幢建筑负荷的影响，在本项目中选用倒置式屋面，主要构成为：40mm 厚 XPS 保温系统+20mm 厚沥青膨胀珍珠岩。

### (3) 外窗方案

提高外窗的保温性能对降低建筑使用能耗具有很重要的作用，因此本项目外窗拟定以下 6 种方案。

## 外窗构造方案

方案	外窗类型	传热系数K [W/(m <sup>2</sup> ·K)]	遮阳系数 SC
1	无色透明中空玻璃， 普通铝合金窗	4.0	0.8
2	无色透明中空玻璃 断热铝合金窗	2.9	0.8
3	无色透明中空玻璃 普通铝合金窗 南向固定遮阳	4.0	南向：0.4 其它方向：0.8
4	无色透明中空玻璃 断热铝合金窗 南向固定遮阳	2.9	南向：0.4 其它方向：0.8
5	无色透明中空玻璃 普通铝合金窗 南、东、西向固定遮阳	4.0	北向：0.8 南、东、西向：0.4
6	无色透明中空玻璃 断热铝合金窗 南、东、西向固定遮阳	2.9	北向：0.8 南、东、西向：0.4

注：无色透明中空玻璃厚度为FL6+6A+FL6

从立面效果图上看，公共建筑的窗墙比都较大，建议使用传热系数较低的无色透明中空玻璃断热铝合金外窗，同时在建筑的南、东、西向采用固定外遮阳。

在窗墙比较小的朝向，根据实际情况，可以适当选用不同的外窗类型。此外，为改善室内通风，需控制外窗可开启面积不小于整个外窗的 30%。

#### (4) 综合节能措施

①写字楼、公寓及商业裙房均为平屋顶，采用 30 厚 XPS 板保温。

②外围护结构是玻璃幕墙和外挂花岗岩板（内附 30 厚聚苯保温板）。内墙选用 200 厚加气混凝土砌块。玻璃幕墙为铝合金明框玻璃幕墙，玻璃为 6+12A+6 钢化中空 Low-e 玻璃（Low-e 阳光控制低辐射外侧玻璃+透明内侧浮法玻璃），框料均采用断热铝合金型材。外窗、玻璃幕墙可见光透射比：0.53，气密性： $q \leq 1.5 \text{m}^3/\text{m} \cdot \text{h}$

③外门均为 6+12A+6 双层中空 Low-e 玻璃（Low-e 阳光控制低辐射外侧玻璃+透明内侧浮法玻璃），框料均采用断热铝合金型材。

④所有出挑楼板均外贴 50 厚 EPS 板。

⑤地下室外墙为 350 厚钢筋混凝土侧墙，外贴 50 厚 XPS 兼做防水保护层。

⑥地下室裸露顶板均内贴 50 厚 XPS 内保温，地面热阻限值：1.43（有覆土），1.33（无覆土）

## 2、设备系统

设备系统的节能原则是：在满足使用条件、保证运营质量、符合建筑安全的前提下，选用节能效率高的设备、缩短流程，采用新工艺、新技术，达到节约能源目的。

变压器选用节能型变压器，配电房尽量靠近用电负荷中心，以减少线路损耗。低压电器柜在低配室内和低配电柜并列安装，低压侧的功率因素自动补偿到 0.9 以上。设备和各种辅助设施所配备的电机均为新型的 Y 系列或变频调速电机。照明灯具选用新型的高效节能型灯具分片控制，建筑景观照明设光控装置，节省照

明用电。

采用高能效比的空调设备及动力设备；空调系统设置自动控制系统，根据室内的负荷情况控制主机的台数及主机的出力，进而节约主机的运行能耗；全空气空调系统过渡季节采用全新风运行，以节约空调系统的能耗。空调、制冷等系统的管道、风道，均采用保温效果好、施工方便的保温材料保温，以减少能量损失。

### 3、节能管理措施

(1) 加强控制设施，减少因操作不当带来的材料及能源损失。

(2) 设置专门的能源及材料管理机构，检测各部门能耗及节能情况，并制定奖惩制度。

(3) 加强能源管理，按功能分区分别配置计量器具，并对电力安装容积在50KW以上的设备单独配置有功电度表，以便于医院今后进行能源消耗经济考核工作，从而节省能源。

## § 8.2 节水措施

### § 8.2.1 节水目标

1、建筑达到节水器具使用率为100%，大力推行节水器具的使用。

2、节水措施实施后可以达到以下技术指标：节水器具使用率100%，直接节水率为20%。

### § 8.2.2 节水措施

“节约用水”的涵义不再停留在“节省水、少用水”的认识上，应解释为：精心管理和保护，合理开发和利用，避免毁灭，减少损失和浪费。据相关资料，一个关不紧的Φ15面盆水龙头一个月可以流掉1~6吨水，一个漏水马桶一个月流掉3~25立方米水，一个家庭以四个水龙头和一个马桶计算，一个月就要流失掉4~31吨水。目前出于节约用水考虑，节约用水不仅关系到社会也关系到个人，

通过推广节水器具来节约用水是个趋势。节水，首当其冲的就是龙头和坐便器。建设部在“2004 年全国城市节约用水宣传周”指出各地所有新建、改建、扩建的公共和民用建筑，要在 2005 年底以前全部更换为节水型器具，鼓励和引导居民尽快更换现有住宅中不符合节水要求的生活用水器具，在缺水城市严禁非节水型器具的销售。

本项目将对建筑 100%选择节水器具，选择节水器具使用率达 100%。

本项目建筑具有人口集中和流动量大等特点，其公共卫生设施难于管理和维护，同时还存在一定的公共卫生隐患，因此考虑选择节水器具的同时结合其卫生、维护管理和使用寿命。据相关资料，用感应节水龙头比一般的手动水龙头，每月可节水 30%左右，而且它的使用寿命高于一般的节水龙头。

公共建筑节水龙头、座便器、冲洗阀、绿地浇灌系统建议做法详见下表。

### 公共建筑节水龙头建议做法

《节水型生活用水器具行业标准》要求	建议
具有手动或自动启闭和控制出水口水流量功能，使用中能够实现节水效果的阀类产品。	安装感应龙头

### 公共建筑节水型便器建议做法

《节水型生活用水器具行业标准》要求	建议
在保证卫生要求、使用功能和排水管道输送能力的条件下，不泄漏，一次冲洗水量不大于 6L 水的便器	安装感应式节水型蹲式大便器和小便器

### 公共建筑节水型便器冲洗阀建议做法

《节水型生活用水器具行业标准》要求	建议
具有延时冲洗、自动关闭和流量控制功能的便器用阀类产品	安装节水型冲洗阀

### 公共建筑绿地浇灌系统建议做法

要 求	建议
采用节水绿化浇灌系统	安装滴灌系统

## 第9章 环境影响评价

### § 9.1 项目建址环境现状

#### § 9.1.1 建址环境

根据淮南市城市规划，本项目用地性质属于城市综合商业及住宅用地，项目所在区域内环境空气质量较好，基本满足 GB3095—1996《环境空气质量标准》中二级标准要求，可以满足商务办公区域对大气环境的要求；项目区域声学环境良好，环境和噪声可以满足 GB3095—93《城市区域环境噪声标准》中“2类区”标准，可以满足商务办公、住宅区域对声学环境的要求，项目符合区域环境功能区划。

#### § 9.1.2 建址环境承载能力

项目在建设期和运营期都会产生一定的环境影响，施工期噪声等环境影响可以通过合理的安排施工时间、加强现场管理等方式合理控制。

项目所在区域环境空气中的 SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、TSP 浓度目前符合 GB3095—1996《环境空气质量标准》中的二级标准，空气环境仍有一定容量空间。

项目所在区域声环境质量现状符合《城市区域环境噪声标准》(GB3906-93)中 2 类区，位于项目区周围的居民楼是建设中需要考虑的声环境保护目标。施工期噪声施工期噪声对周围敏感点有一定的影响，但这些影响是短暂的，随着工程的竣工而消失。噪声源合理安排，远离人群等易受影响的地方。

项目建成后，生活垃圾由保洁人员收集运送到有关市政部门集中处理。项目建设不会改变区域地表水环境、空气环境和声学环境功能。

## § 9.2 项目建设与运营对环境的影响

### § 9.2.1 项目建设施工期对环境的影响

#### 1、施工期生态影响分析

项目实施过程中大规模的场地平整、道路修筑和建构筑物基础的开挖等施工过程，必然扰动现有地貌，破坏原有的植被和水土保持设施，主要表现为一定范围的植被破坏、表土疏松，抗蚀能力减弱，遇降雨时易产生水土流失等方面影响；同时，施工中大量散状物如砂、石、水泥产生的扬尘，砂石料冲洗均可能产生水土流失，破坏自然生态环境。对场区周围的生态环境产生一定的影响。

#### 2、施工期废水影响分析

施工期产生的废水主要是建筑材料的冲洗排水、施工机械和运输车辆冲洗废水，其次是施工人员的生活污水，其主要污染物为 SS、COD、BOD 和石油类等。

施工期的冲洗废水的排放特点是废水间歇排放、废水量随意性较大且不稳定，在施工过程中，如果不注意节约用水，甚至用水长流不断，将会形成施工现场的排水任意横流，导致废水排放量很大，对周围环境造成不利影响。

施工期生活污水排放量相对较少，污染浓度较低，对周围地表水水环境影响较小。

#### 3、施工期空气污染影响分析

施工期空气污染主要是各种施工扬尘污染。在场地平整过程中，原有的植被将被完全破坏，大量表土裸露，受风力或各种运输车辆的影响，产生扬尘，使项目建设地区空气中的颗粒物骤然增加，影响空气环境质量。土方运输，建筑散装物料在装卸、运输、堆放过程中的扬洒，均会产生一定的扬尘。混凝土投料、搅拌将产生水泥扬尘。施工工地临时小型生活炉灶排放烟尘和油烟，也会局部空气污染。

施工期空气污染影响是局部、暂时和可逆的，影响程度和范围均为有限。

#### 4、施工期噪声污染影响分析

噪声污染是施工期的主要环境问题。从噪声角度出发可以把施工期分为土方施工阶段、基础施工阶段、结构施工阶段和装修施工阶段，各阶段各自具有其独特的噪声特性及其影响特点。

##### (1) 土方阶段噪声污染影响分析

土方阶段主要是场地平整，噪声源是挖掘机、推土机、装卸机及各种运输车辆，大部分都是移动式噪声源，有些声源如运输车辆移动范围较大，其他声源移动较小，上述噪声源的声功率级范围在 100—120dB(A)，70%约集中在 100—110dB(A)。

##### (2) 基础施工阶段噪声污染影响分析

基础施工阶段的主要噪声源是各种打桩机以及一些风镐、移动式空压机等，基本属固定声源。噪声源的声功率级范围在 100—120dB(A)，打桩机是强噪声源最高可达 135dB(A)，噪声是周期性脉冲噪声，具有明显指向性。

##### (3) 结构施工阶段噪声污染影响分析

结构施工阶段是本项目施工中周期最长的阶段，使用施工设备品种较多，也是噪声污染影响较大，噪声控制的重点阶段，主要噪声设备包括各种运输设备、汽车吊车、塔式吊车、运输平台、施工电梯、混凝土搅拌机以及辅助设备如电锯、砂轮机，其中包括一些撞击噪声，上述设备中以混凝土振捣棒和搅拌机工作时间最长。噪声源的声功率级范围在 100—110dB(A)。

##### (4) 装修施工阶段噪声污染影响分析

装修施工阶段一般占总施工比例较高，施工周期长，但声源数量较少，强噪声源相对少一些，噪声源的声功率级范围在 85—105dB(A)。

## § 9.2.2 项目运营期对环境的影响

### 1、水环境影响分析

项目建成投入运行后，将是人流集中的公共场所，生活污水排放量较大，生活污水不经处理直接排入市政污水管网，将会加重市政污水终端处理负荷。

### 2、噪声环境影响分析

项目主要噪声污染来自中央空调机组、水泵、风机的噪声，噪声源的声功率级范围在 75—85dB（A）。经处理后对周围声学环境影响不大。

### 3、固体废弃物影响分析

大厦产生的固体废弃物主要为办公垃圾和生活垃圾。生活垃圾收集后由市政部门无害化处理，办公垃圾分类收集回收处理。对环境影响不大。

## § 9.3 环境保护措施

### § 9.3.1 编制标准及依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》。
- 2、《建设项目环境保护管理条例》（国务院令 253 号）。
- 3、《污水综合排放标准》GB8978—1996 一级标准。
- 4、《城市区域环境噪声标准》GB3096—93 二类地区标准。
- 5、《环境空气质量标准》GB3095—1996 二类地区。

### § 9.3.2 施工期的环境保护措施

#### 1、施工期控制生态影响的初步方案

为减少项目施工对生态环境产生的不利影响，应认真贯彻“预防为主，防治结合”，首先应做好水土流失的预防工作，项目建设与水土保持密切结合；工程设计中必须同时考虑水土保持措施，统筹兼顾，以工程预防措施为先导，生物防治措施为后行，建立综合防治体系。

拟订施工方案时，工程建设单位应为本工程的弃土制定处置计划，弃土出路应主要用于本项目建设的土方平衡。按规定地点处理弃土，并不定期地检查执行计划情况。同时，应考虑建筑物和道路修筑以及场地平整过程中的水土保持方案，并对临时性松散表土作适当压实处理，在坡面  $>25^\circ$  时要作护坡处理，永久性坡面种植草皮，以避免过量余土的露天堆积。工程建设开挖的表面营养土应单独存放，以便用于本项目绿化场地的绿化。做到随挖、随填、随夯文明施工，尽量减少施工过程中造成的人为水土流失，施工场地四周砌筑简易挡土墙并设置排水沟，减少洒落的泥土因雨水冲刷而流失；弃土不得随意堆织严禁抛弃于河道和沟渠内；道路施工期尽量避开雨期集中的汛期和梅雨期；尽量减小管道沟渠开挖宽度，以减少对植被的破坏。管道敷设后土壤应及时回填并夯实，植草绿化。项目建设过程中，应该建成一片及时绿化一片，尽快恢复原有的生态平衡系统。

施工中遇到有毒有害废弃物应暂时停止施工并及时与地方环保、卫生部门联系，经他们采取措施处理后才能继续施工。

项目施工结束应尽快清理场地，按照设计要求，种植草坪和树木，进行美化、绿化。项目建成后，应围绕新建立的指标体系的完善而逐步努力实施各项措施。

## 2、施工期废水防治对策

为减少施工废水对周边环境的危害，首先加强施工现场的用水和排水管理，注意节约用水，杜绝无节制长流水和用水的人为浪费。同时，建议在施工工地设置沉淀池，将施工废水收集沉淀处理后，再用作施工建设重复使用，为此不仅节约了水资源，减少建设成本，同时也减少了外排施工废水，减轻了施工废水对环境的影响。

## 3、施工期大气污染防治对策

为了减少工程扬尘对周围环境的影响，建议施工中遇到连续的晴天和刮风的

情况下，应在弃土表面上洒一些水，防止扬尘。工程承包者应按照弃土处理计划，及时运走弃土，并在装运过程中不要超载，装土车沿途不得洒落，车辆驶出工地前应将轮子上的泥土去除干净，防止沿程弃土满地，影响环境整洁。同时施工者应对工地门前的道路环境实行保洁制度，一旦有弃土、建材洒落应及时清扫。

装卸物料时，尽可能降低物料装卸高度，以降低物料的落差，减少冲击扬尘；对散装物料，应设置简易料棚，易免露天堆放造成的风蚀扬尘。

对于易产生粉尘的散装物料运输车，视物料的具体情况采取密封或围护措施，防治散装物料在运输过程中洒落引起的扬尘污染。

对于进场道路应适时洒水抑尘，减少道路扬尘对环境的影响，据资料介绍，每天洒水 4—5 次，可以减少道路扬尘的 70%，并可将扬尘污染距离缩小到 15 米以内。

同时在“三通一平”后，尽可能在工程建设的早期，对项目规划中的公共绿地进行合理绿化，以减少空地表面土的裸露，减轻扬尘对周围环境空气质量的不利影响。

建筑物装修阶段，应遵守住宅装修工程施工规范，遵守《民用建筑工程室内环境污染控制规范》的有关规定，装修施工时采用无毒和低污染的装修材料。

#### 4、控制噪声影响的初步方案

施工噪声是对声学环境影响较大，也是居民特别敏感的噪声源之一。施工期应严格执行 GB12523—90《建筑施工场界噪声限值》的有关规定和铜陵市有关施工噪声管理的规定。为了减少施工噪声对周围环境的影响，施工尽可能安排在白天，工程在距居民点 200 米的区域内，不允许在晚上 11 时至次日凌晨 6 时内施工；同时应在施工设备和方法中加以考虑，尽量采用低噪声机械，减轻噪声源强；减少同时作业的高噪声施工设备数量，尽可能减轻噪声叠加影响。对必须在夜间施

工又可能影响居民环境的工地，应对施工机械采取降噪措施，同时也可在工地周围或居民集中地周围设立临时的声障之类的装置，以保证周围居民区的声学环境质量。

#### 5、控制固废污染的初步方案

施工期建筑垃圾应尽可能用于本项目的土方平衡，多余部分送至规定的地点妥善处置，

施工期临时住宿地的生活废弃物，应妥善处理，集中收集送至城市生活垃圾处理站一并处理。

### § 9.3.3 运营期的环境保护措施

#### 1、污水污染防治措施

##### (1) 治理原则

项目污水基本为一般生活污水，经隔油池（或化粪池）处理达《污水处理综合排放标准》三级标准后进入市政污水处理厂集中处理。

##### (2) 治理措施

污水排放方式：区内排水采用雨污分流制，雨水及空调冷凝水均采用有组织汇集、排放，雨水系统排入市政雨水管网。

污水排放执行标准：一般生活污水执行《污水处理综合排放标准》（GB8978—1996）中三级标准。

#### 2、噪声污染源控制措施

项目投入运行后，其噪声主要是位于主楼地下室的风机、水泵及主楼楼顶的冷却塔、污水处理站风机等设备，其运行噪声声级值在 84—89dB(A)，经减振动、隔声、消声处理后能满足环境要求。

#### 3、固体废弃物处理处置措施

### (1) 处理原则

回收利用原则：固体废弃物也是一种可以利用的资源，纸类、塑料类、瓶罐类等废物可以回收利用。

减量化原则：通过重复利用、焚烧等手段减少固体废弃物数量和体积。

分散与集中处理相结合的原则：分类收集的废物可分别进行处理，也可送外单位协作处理。

### (2) 处理措施

生活垃圾收集：设计考虑在每个楼道设置专用垃圾容器（桶式或袋式），同时配备垃圾清运工，每天早、晚各收集一次，确保生活垃圾收集率达到 100%，设置的垃圾容器应满足垃圾分类收集的使用要求。

室外垃圾收集：在道路的两旁和路口应设置废物箱，设置间距应符合有关环卫要求。

路面垃圾清扫与收集：场址内主要道路应每天定时清扫，清扫的垃圾应及时送垃圾收集房，严禁露天焚烧。

垃圾清运及处置：为保证垃圾及时清运，每天将垃圾清运至垃圾中转站，或委托环卫部门定时进行垃圾清运。在采取上述措施的同时，应尽量将生活垃圾分类存放，以达到分类率 50%的要求。

## § 9.4 环境影响评价

本项目是民用建筑建设项目，不属于工业污染项目，项目仅在施工期对环境存在少量短暂影响，而且大都是可逆的，多数环境影响随着施工的结束而结束。故在采取一定的防治措施后，施工期对环境的影响是可以接受的。

工程在施工期和营运期产生的污染均可以通过合理可行的防治措施，达到国家规定的污染物排放标准，确保项目的建设对周围环境的影响降低到最低程度。

从环境保护角度分析，该项目的建设是可行的。

## 第 10 章 劳动安全卫生与消防

### § 10.1 危害因素及危害程度分析

#### § 10.1.1 主要隐患部位

本项目劳动安全卫生消防的主要隐患为火灾及用电危害、防雷击危害、以及空调机组的噪声危害。

#### § 10.1.2 有害物质种类及危害性分析

本工程属于一类建筑，火灾危险等级应为一级。办公室、商铺等部位是火灾易发生部位，一旦发生火灾，如果没有良好的消防设施会引起火灾蔓延，造成重大财产损失，甚至人员伤亡；如果缺少良好和明确的消防通道，火灾时会致使人员空气窒息伤亡。

项目使用的电器设备，如果缺少科学系统的用电安全措施，也存在用电危害。

项目属于 50 米高以上建筑，如未科学系统的设计防雷系统，会存在被雷电击伤的危害。

空调机组的噪声，如果处理不好，对本项目建筑物内的工作人员也会产生噪声危害。

### § 10.2 安全设施

#### § 10.2.1 防电

1、首先对配电系统设置安全防护装置，所有用电设备金属外壳均作接地保护。对有关人员进行安全培训，制定安全操作章程。

2、对配电设备，设有明显标志，操作人员严格按规程操作，防止意外触电事故。

## § 10.2.2 防噪声

对产生高噪声的设备，如柜式空调机、新风机组、风机盘管等均配制低噪声离心风机。柜式空调机送风管道设消声送风箱及消声器，回风管道设消声回风箱。风冷热泵式冷热水机组应要求生产厂家考虑压缩机的封闭隔离。水泵设在风冷热泵内，以减少水泵转动对建筑物的震动产生的噪声。风冷热泵式冷热水机和柜式空调机与基础之间设有隔振材料。吊装新风机组、柜式空调机、风机盘管采用减震吊架。尽可能选用低噪声设备，并采用消声隔音设施，防止噪声危害。

## § 10.2.3 防雷

- 1、建筑物、构筑物设有防雷接地保护，其接地电阻不大于 10 欧。
- 2、变压器所有接地系统的接地电阻不大于 4 欧；

## § 10.2.4 防职业危害

详见环保篇。

## § 10.2.5 其他防护措施

- 1、加强职工安全教育，严格操作规程，作好岗位培训。
- 2、根据建筑物各单元的性质和状况，设置安全通道，配置事故照明应急灯和紧急疏散标志，以利于安全疏散和处理应急事故。
- 3、消防防火安全，见消防篇。
- 4、建构筑物抗震按当地的 7 级地震烈度设防。

## § 10.3 消防设施

### § 10.3.1 编制依据

- 1、《建筑设计防火规范》(GBJ16-87)(2001 年版)。
- 2、《高层民用建筑设计防火规范》GB50045-95(2001 年版)。
- 3、《商店建筑设计规范》(JGJ48-88)。

- 4、《办公建筑设计规范》(JGJ67-2006)。
- 5、《火灾报警系统设计规范》(GBJ116-88)。
- 6、《建筑灭火器配置设计规范》(GBJ140-90)。
- 7、《建筑物防雷设计规范》(GB50057-94)。
- 8、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-97。

### § 10.3.2 防火等级

项目火灾危险性大、疏散和扑救难度大，根据《建筑设计防火规范》规定本工程属一类建筑，建筑耐火等级为一级。在设计和施工时，必须保证建筑物的所有建筑构件均满足一级耐火等级对构件耐火极限和燃烧性能的要求。

### § 10.3.3 防火措施

#### 1、总图布置

总平面布置应严格根据《建筑设计防火规范》的规定，进行平面布局的防火设计。合理确定大楼的位置、确定建筑物之间的防火间距、消防车道、合理敷设各种管线和消防水源。建筑物之间间距不得小于《民用建筑设计防火规范》的规定的防火间距，总体上使建筑物四周形成环形通道。项目区东面和南面的道路与城市的主要干道相连，便于消防车进出。项目区设置环绕大楼的环形道和必要的回车道，道路宽度应大于4米，便于消防车作业。消防车道下的管道应能承受大型消防车的压力。消防车道与本项目大楼之间，不设置妨碍登高消防车操作的树木和架空管线等，在项目区配备相应数量的消防栓。

#### 2、建筑单体防火

地上部分：公共建筑内办公区域及走廊无开启窗设机械排烟系统；避难层采用金属百页围护，自然通风；商业裙楼每层分两个防火分区，每个防火分区面积均不超过4000平方米。

疏散出口：地上部分每个防火分区不少于 2 个直接疏散口，地下部分每个防火分区不少于 2 个疏散口(其中至少有一个直接疏散口)。并满足直最远疏散口距离要求，疏散宽度满足要求。

疏散楼梯：每个防火分区有一部楼梯出屋面。并在首层与地下的出入口处设置耐火极限不低于 2h 的隔墙和乙级防火门隔开，并设有明显标志。

疏散距离：按《高层建筑设计防火规范》(GB50045-95 2005 年版)，商铺内最远一点距商铺门的距离不大于 15 米，商铺内人员疏散为双向疏散，符合双向疏散条件的最大直线距离不大于 30 米，行走距离不大于 35 米。

疏散宽度：公共建筑楼内部至少两部防烟楼梯，每部楼梯疏散宽度为 1.20 米，满足疏散宽度要求。

防火门：通向前室、楼梯间的门为乙级防火门，防火分区间以及地下室设备用房的门为甲级防火门，设备管井检修门为丙级防火门。

### 要承重构件及耐火极限

位置	名称	材料	耐火极限
地上	墙	防火墙	≥4h
		楼梯间、电梯井	≥2.50h
		疏散走道两侧隔墙	≥1h
	柱	钢筋混凝土柱	≥2.50h
	梁	钢筋混凝土梁，保护层厚≥3cm	≥1.50h
	楼板	钢筋混凝土板	≥1h
	疏散楼梯	钢筋混凝土楼梯	≥1h
地下	墙	防火墙	≥4
		楼梯间、电梯井	≥3h
		疏散走道两侧隔墙	≥1h
	柱	钢筋混凝土柱	≥3h
	梁	钢筋混凝土梁，保护层厚≥3cm	≥2h
	楼板	钢筋混凝土板	≥1.50h
	疏散楼梯	钢筋混凝土楼梯	≥1.50h

### 3、电气防火

本项目建筑消防电源为一级负荷，故消防水泵动力用电由变配电房专线供给，并设置备用电源。在建筑内根据消防要求设置消防泵紧急启动按钮，并根据消防总平面给各消防点提供可靠、稳定的电源。

大楼电器线路采用多级自动保护，在用电设备或线路出现过负荷及短路时，能及时可靠切断电源。

导线均为穿钢管保护敷设，防火安全。配电箱均为封闭式，并有可靠接零保护。楼顶设避雷保护，以防雷电火灾。

所有消防用电设备配电线路应穿管保护，暗敷在非燃烧体结构内，保护厚度不少于3厘米。

#### 4、空调系统的防火

- (1) 空调系统的风管采用镀锌钢板制作。
- (2) 空调系统保温材料采用非燃烧材料。
- (3) 在下列部位设防火阀：
  - (4) 送回风总管穿过机房的隔墙处；
  - (5) 穿越防火墙处；
  - (6) 垂直风管与水平风管的交接处。
- (7) 根据使用功能特点，电梯机房、消防中心、中控室等处设有独立的分体式空调器。

#### 5、火灾报警系统

本工程设置火灾监控和报警系统，拟采用集中报警系统。系统由火灾探测器、火灾报警器、火灾自动报警复示盘及手动报警按钮等组成。

### § 10.3.4 灭火措施

以“预防为主，防消结合”，遵照有关消防法规，将消防联防依托、消防供水、消防通讯及消防道路等统一考虑，并贯彻有关消防技术规范的要求，增强建筑物自身的防护性能，辅以必要的灭火措施，以最大限度减少投资，减少损失。

工程采用水消防为主其他消防为辅的消防方案，设计灭火系统主要包括消火栓给水系统和自动喷水灭火系统。

确定同一时间按灭火次数为一次设计。按《建筑设计防火规范》要求，区内独立设环状消防管网，管网上设地上式消防栓，间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米。考虑火灾延续时间为 2 小时。

#### 1、消防给水

##### (1) 室外消防

室外最大消防流量 45L/S，全场消防采用高压制，系统压力不小于 0.85Mpa。项目区内消防立足于自救，设消防池一座，泵房内设消防泵二台，一用一备。火灾连续供水时间 3 小时。

## (2) 室内消防

室内消防给水系统与生活给水系统分开，独立设置。室内消防给水管道应布置成环状，室内消防给水环状管网的水管和区域高压或临时高压给水系统的引水管不少于两根，其中一根发生故障时，其余的进水管或引水管应能保证消防用水量和水压要求。各层消防箱内设消防泵紧急启动按钮。

重要场所设置火灾监控和自动消防喷淋系统。

## 2、移动式灭火器材

依据国家现行消防法规的要求，依据不同的对象在本工程范围内设置一定数量的小型移动式灭火器材。

## 第 11 章 项目建设管理

### § 11.1 组织机构

#### § 11.1.1 工程建设组织机构

为合理有效地组织项目建设，在项目建设初期成立项目公司，由项目主办单位有关人员组成，下设综合办公室、工程技术部和计划财务部，全面具体负责项目的建设管理工作。工程建设应严格遵守建设程序，实行项目法人负责制、招投标制及监理制，严把质量关，保证建设资金合理、高效的使用。工程完成后，要严格执行验收标准，对不合理的工程要做到坚决返工。

项目建设组织机构的责任范围：

- 1、项目公司为项目的决策机构，负责对各有关部门的组织协调工作。
- 2、综合办公室在项目实施期间，负责日常事务以及对外联系和各组之间的协调，在施工中遇到有关事宜，可以直接请示项目经理或副经理解决，同时负责召开项目部成员会议。
- 3、工程技术部负责本项目有关建设工程的规划与施工，并负责解决施工中遇到的技术问题以及工程验收工作。
- 4、计划财务部负责对项目资金统一管理，进行核算等工作。

#### § 11.1.2 施工组织设计总则

1、认真贯彻执行国家及部颁有关基本建设的技术规范、规程。遵循设计单位技术文件上的质量要求，实施质量控制及检验。

2、统筹全局、集中力量、保证重点、组织好与有关部门的协作、分期分批配套地组织施工。

3、做好整体施工部署和分部施工方案,合理安排施工顺序、组织平行流水立体交差作业,充分利用空间和时间发挥作业面的使用效益。

4、坚持“百年大计,质量第一”确保安全生产,贯彻执行各项规章制度。

5、因地制宜、就地取材、厉行节约、采取革新、改造、挖潜措施、减少投资、降低成本。强化现场科学管理、创安全、文明样板工地。

6、做好人力、物力的综合平衡调度,做好雨季施工安排,确保均衡施工,按时完成施工任务。

7、合理紧凑的安排好施工现场平面布局,局部压缩施工临时用地。

8、贯彻执行国家,地区对环保、劳动安全、工业卫生、计量、消防的有关规定和标准。

### § 11.1.3 实施原则与步骤

1、工程的实施首先应符合国家基本建设项目的建设和审批程序,按基建程序做好项目的前期工作,为工程顺利进行创造条件。

2、项目公司建立专门机构作为项目的实施、组织、协调和管理工作。

3、项目的设计、供货、施工、监理、安装等均应按照建筑法、招投标法进行,履行必要的法律手续,违约责任应按照国家法律法规执行。

## § 11.2 建设管理要求

随着人民生活水平的提高,群众对房屋建设提出各种各样的要求,对房屋的地段、套型、环境等因素将要求更高。为此,在建设管理上应做到以下几点:

1、树立管理意识,建设精品项目。因此在本项目的运作中,建设单位一定要不断加强建设管理工作。

2、有现代化跨世纪的眼光,无论从的规划建筑本身,还是公建设施,物业管理等方式,都要有长远考虑,顺应现代人的要求,尽量营造出安全、方便、舒适

的氛围。

3、在管理上提高工程质量，降低工程成本和管理费用，做好项目建设中的投资、工期和质量三大控制。

## 第 12 章 项目实施计划

### § 12.1 工程建设周期安排

本项目实施规划总体可以归纳为三个阶段，第一阶段完成前期调研和编制项目建议书及可行性研究工作，第二阶段完成项目初步设计施工图设计和设备订货，第三阶段完成土建施工和设备安装及调试至交付使用。

### § 12.2 建立项目实施管理机构

该项目由淮南市聚龙辉置业有限公司开发管理。项目将组建“淮南太森\*龙湖明珠健康城商业运营公司”负责商业经营，物业由专业物业管理公司全面独立地负责经营管理和维护。在项目建设阶段，由项目公司项目部全权办理勘察设计和施工的委托手续及签订相应的合同和协议；提供设计必需的基础资料；申请或订购设备和材料；承担各项建设准备以及建设工作，直至完成项目的建设收尾等各项工作。

### § 12.3 项目实施进度安排

#### § 12.3.1 项目建设计划

第一阶段完成前期调研和编制项目建议书及可行性研究工作，这一阶段预计约需要 2 个月时间。第二阶段完成初步设计、勘察和施工图设计，这一阶段约需要 12 个月的时间。根据本项目规模和进度安排，第三阶段为建设期，实行一次规划，分二期建设，这一阶段约需要 46 个月的时间，总建设周期 5 年（详见项目实施进度表）。

三个阶段部分工作可以相互交叉，以达到缩短工期，节省投资的目的；总建

设周期约 5 年，计划 2016 年 9 月 20 日正式进场开工，2018 年 6 月一期工程竣工，全部工程在 2021 年 10 月底全面验收交付使用。

各期工程安排如下：

1、工程计划 2016 年 9 月 20 日正式开工

工程建设内容如下：

第一期占地约 150 亩，规划建筑面积约 45 万平方米，地块为北至青年路、西至人民路、东至淮舜北路、南至永安义乌小商品市场。

第二期占地 180 亩，规划建筑面积 60 万平方米，地块为东至淮舜北路路、南至湖滨路、西至项目第一期、北至青年路，

二期地下部分约 250000 平方米；

二期工程地面建筑面积合计约 1050000 平方米。

### § 12.3.2 项目实施进度表

## 项目实施进度表

项目 \ 月数	2016			2017				2018				2019——2011		
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9
可研报告报批	■													
初步设计		■												
施工图设计工程 招标		■	■				■				■			
场地拆迁	■													
土建施工		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
设备定货					■						■			■
安装调试						■	■					■		
室内装修							■					■		
竣工验收及运营							■						■	
投入运营							■						■	

## 第 13 章 工程招投标

### § 13.1 概述

由于项目投资较大，为确保项目建设质量、工期以及尽可能减少建设成本，因此本可研建议本项目在勘察、设计、监理以及重要设备、材料等采购活动中执行全部或部分招标。

招标是指在一定范围内公开货物、工程或服务采购的条件和要求，邀请众多投标人参加投标，并按照规定程序从中选择交易对象的一种市场交易行为。在工程项目建设执行阶段以招标的方式选择承包人，是保证按照市场化条件进行工程建设的一种有效方式。通过项目法人与承包方签订明确双方利益与义务的经济合同，将工程项目的实施过程纳入法制化管理。

### § 13.2 招标的特点及具备的要素

(1) 程序规范。在招标投标活动中，从招标、投标、评标、定标到签订合同，每个环节都有严格的程序、规则。这些程序和规则具有法律拘束力，当事人不能随意改变。

(2) 编制招标、投标文件。在招标投标活动中，招标人必须编制招标文件，投标人据此编制投标文件参加投标，招标人组织评标委员会对投标文件进行评审和比较，从中选出中标人。因此，是否编制招标、投标文件，是区别招标与其他采购方式的最主要特征之一。

(3) 公开性。招标投标的基本原则是“公开、公平、公正”，将采购行为置于透明的环境中，防止腐败行为的发生。招标投标活动的各个环节均体现了这一原则：招标人要在指定的报刊或其他媒体上发布招标通行，邀请所有潜在的投标

人参加投标；在招标文件中详细说明拟采购的货物、工程或服务的技术规格，评价和比较投标文件以及选定中标者的标准；在提交投标文件截止时间的同一时间公开开标；在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。这样，招标投标活动完全置于社会的公开监督之下，可以防止不正当的交易行为。

(4) 一次成交。在一般的交易活动中，买卖双方往往要经过多次谈判后才能成交。招标则不同。在投标人递交投标文件后到确定中标人之前，招标人不得与投标人就投标价格等实质性内容进行谈判。也就是说，投标人只能一次报价，不能与招标人讨价还价，并以此报价作为签订合同的基础。以上四要素，基本反映了招标采购的本质，也是判断一项采购活动是否属招标采购的标准和依据。

### § 13.3 发包方式

招标的工作范围即指招标文件中约定承包完成的工作内容，工作内容可由一个承包方完成，包括可行性研究、勘察设计、施工、试运行等全部工程内容，也可以由不同的承包方完成其中的一项或几项工程内容。前者称为工程项目的建设全过程总承包或“交钥匙工程承包”，简称总承包；后者称为单项工作内容承包。

总承包一般通过招标选择总承包方，再由他去组织各阶段的实施工作。一般来说，经常由于总承包方限于专业特点、实施能力等条件限制，合同履行过程中不可避免地要采用分包方式实施。因此承包价格要比单项工作内容招标所花费的投资要高。这种发包方式通常适用于业主对项目建设过程中的管理能力较差的中小型工程项目，业主基本不参与建设过程中的管理，只是对项目的建设过程进行宏观监督和控制。

单项工作内容承包一般适用于工程规模大或工作内容复杂的建设项目，业主将需要实施的全部工作内容按照不同阶段的工作、单位工程或不同专业工程的工

作内容进行分别招标，分别发包给不同性质的承包商。由于工作内容的单一化，可以吸引更多有资格的投标人参加投标，有助于业主取得有竞争性价格的合同而节约投资，另外，业主直接参与各个阶段的实施管理，可以保障项目建设顺利实施。当然，这也要求业主有较强的项目管理能力。

何种发包方式最适合项目的目标，取决于项目的性质和复杂程度、投资来源、业主的技术和管理能力。由于本项目包括内容繁多，专业性要求较强，较为复杂，因此采用单项工作内容发包方式较为适合。

#### § 13.4 招标组织形式

招标的组织形式有自行招标和委托招标两种形式。具备编制相应招标文件和标底，组织开标、评标的能力的业主可以自行招标；凡不具备条件的业主应当委托具有相应资质证书的建设工程招标投标代理机构招标。鉴于项目规模较大，建议采用委托招标。

#### § 13.5 招标方式

招标方式可分为公开招标、邀请招标两种类型。

##### 1、公开招标

公开招标又称无限竞争招标。是指招标单位通过报刊、广播、电视等新闻媒体发布招标公告凡具备相应资质，符合投标条件的单位不受地域和行业限制均可申请投标。

这种招标方式的优点是，业主可以在较广的范围内选择承包实施单位，投标竞争激烈，因此有利于将工程项目的建设任务交予可靠的承包商实施，并取得有竞争性的报价。但其缺点是，由于申请投标人的数量多，一般要设置资格预审程序，而且评标的工作量也较大，因此招标时间长，费用高。所以通常大型工程项目的施工采用公开招标方式选择实施单位，尤其是使用国家资金建设的工程项目，都必须按照规定通过公开招标的方式选择承包商。

##### 2、邀请招标

邀请招标又称有限竞争性招标,是指业主向预先选择的若干家具备相应资质、符合投标条件的单位发出邀请函,将招标工程的情况、工作范围和实施条件等做出简要说明,请他们参加投标竞争,被邀请单位同意参加投标后,从招标单位获取招标文件,并按规定要求进行投标报价。

邀请投标对象是项目法人对资质信誉、技术水平、过去承担过类似工程的实践经验、管理能力等方面比较了解,信任他有能力完成所委托任务的单位。为了鼓励投标的竞争性,邀请对象的数目以不少于3家为宜。与公开招标比较,邀请招标的优点是简化了招标程序,不需要发布招标公告和设置资格预审程序,因此可节约招标费用和缩短招标时间;而且由于对投标人以往的业绩和履约能力比较了解,减少了合同履行过程中承包方违约的风险。尽管不设置资格预审程序,为了体现投标人在投标书内报送表明其资质能力的有关证明材料,作为评标时的评审内容之一。邀请招标的缺点是,投标竞争的激烈程度相对较差,有可能提高中标的合同价。另外在邀请对象中也有可能排除了某些在技术或报价上有竞争力的实施单位。

鉴于本项目投资额较大,为了在较大范围内选择施工单位,节约投资成本,建议采用公开招标方式。

### § 13.6 本项目招标方案

- 1、采购人编制计划,报上级主管部门审核;
- 2、采购办与招标代理机构办理委托手续,确定招标方式;
- 3、招标代理机构进行市场调查,与采购人确认采购项目后,编制招标文件;
- 4、招标代理机构发布招标公告;
- 5、出售招标文件,对潜在投标人资格预审;
- 6、接受投标人标书;
- 7、在公告或邀请函中规定的时间、地点公开开标;
- 8、由评标委员对投标文件评标;
- 9、依据评标原则及程序确定中标人;
- 10、向中标人发送中标通知书;
- 11、采购单位与中标人签订合同。

本项目需要招标的项目、范围及招标方式如下表：

需招标项目基本情况表

	招标范围	招标细项名称	招标组织形式	招标方式	招标估算金额	不采用招标形式	备注
勘察	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
设计	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
建筑工程	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
安装工程	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
监理	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
设备及安装	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
重要材料	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					
其他	合部	1、	委托	公开			
		2、					
		3、					

## 第 14 章 投资估算与资金筹措

### § 14.1 投资估算

#### § 14.1.1 投资估算依据

- 1、《全国统一建筑工程预算定额安徽省估价表》。
- 2、《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》。
- 3、《安徽省建筑安装工程费用定额》。
- 4、主要设备价格在《全国机电设备价格》基础上，经询价加运杂费统一考虑。
- 5、金属和非金属材料参当地价格，参相似工程设计指标。
- 6、国家建设部、安徽省建设厅发布的有关单位设计指标。

7、其它费用：项目其它费用按相关规定计取，或参照类似工程进行估算，勘察设计费按直接工程投资的 2%计取，建设单位管理费按综合 1.5%计取，工程监理费和招标投标费按 1.2%计取。

8、项目占地约 330 亩，土地按挂牌价并考虑相关费用后 300 万元/亩计入（棚户区改造土地出让金返还暂不计）。

- 8、鉴于各施工单体结构情况，基本预备费率取 5%。
- 9、按现行规定不计涨价预备费和供电贴费。

#### § 14.1.2 投资估算范围

本项目为淮南太森\*龙湖明珠健康城，本项目规划总建筑面积为约 1050000 平方米，建设内容包括：健康住宅 550000 平方米，休闲中心、商业综合体 57000 平方米，太平洋生活广场（商业升级改造、永安现代商品城、国际家具总汇）93000 平方米，淮河文化风情街 40000 平方米，银康健康护理院及老年公寓 40000 平方米；绿色生活圈（配套建筑：农贸市场及幼稚园）20000 平方米，另建设地下车库

及人防约 250000 平方米。

本项目投资估算不包括二次精装修费用和项目物业管理公司开办费。

项目建设资金以企业自筹、银行贷款方面解决，投资估算中计入利息。

项目建设投资估算中仅计算因本项目建设而产生的项目管理费用，不计企业经营所需流动资金。

### § 14.1.3 建设投资估算

本项目总投资为 450000 万元，固定资产投资组成如下：

直接工程费用：316000 万元，占固定资产投资的 70.22%。

其他费用（含土地）：99000 万元，占固定资产投资的 22%。土地按挂牌价并考虑相关费用后 300 万元/亩计入（棚户区改造土地出让金返还暂不减计）。

基本预备费用：15000 万元，占固定资产投资的 3.3%。

建设期利息费：20000 万元，占固定资产投资的 4.4%。

## § 14.2 资金筹措方式与来源

项目固定资产投资 450000 万元人民币（含建设期利息 20000 万元），根据业主的筹资方案计划，具体分解如下：

企业资本金：80000 万元

社会融资：20000 万元

施工单位垫资：30000 万元

银行贷款：20000 万元

房屋销售款项回笼共计：300000 万元。

## 工程总投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	指标 (m <sup>2</sup> )	项目名称 淮南太森*龙湖明珠健康城					估算价值：		编制		备注
			建筑工程	设备购置	安装工程	工具器 购置	其它工程	合计	美元	折人 民币	占总投 资比例	
一	工程费用											
	商业综合体及商 城	150000	45143					45143				
	淮河文化风情街	40000	12036					12036				
	银康护理院及老 年公寓	40000	12036					12036				
	健康住宅	550000	165495					165495				
	配套建筑	20000	6018					6018				
	地下建筑	250000	75255					75255				
	小计	105000 0	316000					316000				
二	其他费用											
	土地费用		0.00	0.00	0.00	0.00	99000	99000				
	前期报建费用		0.00	0.00	0.00	0.00	6000	6000				
	消防工程				3700			3700				

	强电工程				4500			4500				
	弱电通讯工程				2200			2200				
	电梯工程											
	室外工程		0.00	0.00	0.00	0.00						
	建设单位管理费							1990.53				
	勘察设计等专业 咨询费用						800	800				
	工程监理费和招 标投标费						600	600				
	小计			0.00	10400	0.00	106400	79790				
	第一、二部分费 用合计		182375	0.00	10400	0.00	106400	261003				
三	基本预备费						5000	5000				
	预备费						5000	5000				
四	建设期利息						7200	7200				
五	建设投资合计		316000	0.00	10400	0.00	123600	450000				

## 第 15 章 财务评价

### § 15.1 评价基础条件设定

财务评价根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的有关规定进行，本次评价根据“新建法则”进行项目效益的测算。

设定项目达到预售条件后，项目在 4 年内销售完毕，按销售计划估算销售收入。

### § 15.2 销售收入及税金预测

#### § 15.2.1 销售收入估算

##### （1）健康住宅销售收入

项目健康住宅建筑面积 550000 平方米，其中有 216000 平方米需无偿返还，可销售面积为 334000 平方米。财务评价计划按 4 年销售完毕，开工后次年开始销售，销售价格根据目前市场价格区间，预测到销售年的市场价格区间，并按市场价格区间的中间值原则确定，暂定为健康住宅按建筑面积销售均价 7000 元/m<sup>2</sup>，销售收入 233800 万元。

##### （2）淮河文化风情街销售收入

淮河文化风情街建筑面积 40146 平方米，可全部销售，财务评价计划按 2 年销售完毕，建设当年开始销售，销售价格根据目前市场价格区间，预测到销售年的市场价格区间，并按市场价格区间的中间值原则确定，暂定按建筑面积销售均价 30000 元/m<sup>2</sup>，销售收入 120438 万元。

##### （3）休闲商业综合体销售收入

休闲商业综合体商业建筑面积 57000 平方米，其中有 2200 平方米需无偿返还，可销售面积为 54800 平方米，财务评价计划按 2 年销售完毕，开工次年开始销售，

销售价格根据市场预测，预测到销售年的市场价格区间，并按市场价格区间的中间值原则确定，暂定为商业按建筑面积销售均价 30000 元/m<sup>2</sup>，销售收入 164400 万元。

(4)、商业改造面积销售收入

商业改造部分销售及价值按照 20000 元/平方米计算，共计面积为 93000 平方米，销售收入或物业价值为 186000 万元。

(5) 银康健康护理院及健康公寓销售收入或物业价值

银康健康护理院裙楼销售价值按照 20000 元/平方米计算，共计面积 16000 平方米，销售价值为 32000 万元。6~24 层为健康公寓共计面积 34000 平方米，按照 7500 元/平方米计算，销售价值为 25500 万元。二项共计销售收入或物业价值为 57500 万元。

(6)、绿色生活圈销售收入

绿色生活圈面积为 10000 平方米，销售价格按照 20000 元/平方米，销售收入为 20000 万元。

(7) 地下车位销售

地下负二层均为地下停车场及米地下人防、设备用房面积，可销售车位为 4000 个车位\*3 万元=12000 万元

(8) 销售合计：794138 万元

## § 15.2.2 税金预测

(1) 营业税金

增值税总征收率为 11%。794138 万元/11%=87355.18 万元

(3) 企业所得税

由于本项目为棚户区改造等项目，所得税优惠后按利润总额的 20%征收计算。

项目企业所得税为销售收入 794138 万元-增值税 87355.18 万元-开发成本 450000 万元=256782 万元/20%=51356 万元。

年营业收入及税金预测详见“销售收入、销售税金及附加以及增值税估算表”。

### § 15.3 成本费用估算

#### § 15.3.1 项目建设投资

项目建设投资 450000 万元（详见“建设投资估算表”）

#### § 15.3.2 销售费用

按总收入的 2%计提。

项目销售费用为 15882 万元。

### § 15.4 财务评价指标

本项目的各项指标详见下表“财务评价指标汇总表”

## 财务评价指标汇总表

序号	工程和费用名称	单位	指标值	备注
一	工程总投资	万元	450000	
1	固定资产投资	万元	415000	土地加工程建设费用
2	流动资产投资	万元	35000	
二	计算期内总收入	万元	794138	
三	税前利润	万元	344138	
四	税后利润	万元	205426.4	
五	税前投资利润率	%	76.48%	
六	税后投资利润率	%	45.65%	
七	资本金税前投资利润率	%	430.17%	(按照实际投资 80000 万元)
八	资本金税后投资利润率	%	256.78%	
九	投资回收期	年	4	静态
十	财务净现值(12%)	万元		
十一	内部收益率(FIRR)	%		

### § 15.4.1 财务盈利能力分析

本项目经济计算期 5 年（含建设期和销售期）。

#### （一）项目利税计算

本项目的投资利润等各项指标详见“损益表”。

全部投资的税后利润为 205426 万元。

### §15.4.2 财务评价结论

财务评价的结果表明：本项目的实施能够带来投资者较大的利润汇报；资金投入本项目后，回收较快，具有比较理想的盈利能力和清偿能力。从财务角度讲，本项目有比较理想的经济效益。

建议尽快落实资金，争取项目早开工、早建成、早运营、早见效益。



## 第 16 章 结论与建议

### § 16.1 可行性研究结论

淮南太森\*龙湖明珠健康城项目，不仅符合现代城市经济发展的潮流，而且符合淮南市城市总体规划和经济调整战略，经济效益和社会效益显著。该项目有利于优化淮南的城市功能布局，有利于减轻城市中心高度集中的商业、居住、休闲给市政设施所带来的压力，有利于淮南市区域整体功能的提升。项目选址合理，技术方案可行，具有规模经营和综合经营的特点和优势，发展潜力较大。

上述数据表明，各项经济指标较好，抗风险能力较强，市场前景广阔。项目的开发建设符合当前国家产业政策和经济政策，技术上具可操作性，经济上各项指标良好，如规划合理，又具有良好的营销策划，将会产生良好的经济效益和社会效益。

### § 16.2 建议

从目前市场的需求状况来看，本项目优越的地理位置和良好的发展前景，经营前景非常乐观。在筹建过程中，应及时注意市场动态，强化销售，以求达到最佳的经济效益。

1、该项目具有良好的经济效益与社会效益，项目建设内容符合地区产业发展战略，建议各级主管机构加快项目的审批，尽早安排项目建设资金，早实施、早生效。

2、该项目为一大型城市综合体工程，项目涉及商场、居住等多项内容，相互关联度强，管理交叉多，需不断加强管理和机制创新，确保项目运作成功。

3、该项目投资大，所需设备和工程量多，从确保工程质量、降低工程投资、确保投资效益的角度出发，建议采用招投标制和工程监理。