

农村集中居住工程项目可行性 研究报告

目 录

<u>第一章 项目总论</u>	1
<u>第一节 项目概况</u>	1
<u>第二节 项目提出背景</u>	2
<u>第三节 可研工作依据和范围</u>	2
<u>第四节 申报单位概况</u>	3
<u>第五节 可行性研究结论</u>	5
<u>第二章项目提出背景和建设的必要性</u>	8
<u>第一节项目提出历史背景</u>	8
<u>第二节项目建设的必要性</u>	10
<u>第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析</u>	12
<u>第四节 XX 市住宅市场分析</u>	14
<u>第三章 资源开发及综合利用分析</u>	18
<u>第四章 项目所在地周围环境及建筑开发条件</u>	20
<u>第一节建设地区概况</u>	20
<u>第二节 自然条件和资源</u>	20
<u>第三节建设地址</u>	25
<u>第四节市政配套设施</u>	25
<u>第五节建筑材料来源</u>	27
<u>第六节项目选址</u>	27
<u>第五章 项目建设内容及方案</u>	28

<u>第一节 建设规模</u>	28
<u>第二节 方案设计</u>	28
<u>第三节 基础配套设施综合规划</u>	32
<u>第六章 环境影响分析</u>	39
<u>第一节 设计依据及标准</u>	39
<u>第二节 施工期环境影响分析</u>	39
<u>第三节 运营期环境影响影响分析</u>	47
<u>第四节 结论与建议</u>	48
<u>第七章 安全卫生消防</u>	50
<u>第八章 节能篇</u>	52
<u>第一节 设计依据与设计原则</u>	53
<u>第二节 节能措施</u>	58
<u>第三节 节水措施</u>	64
<u>第九章 抗震设防专篇</u>	66
<u>第十章 物业管理和安全防护</u>	70
<u>第一节 物业管理</u>	70
<u>第二节 安全防护</u>	70
<u>第十一章 项目施工计划与施工保证措施</u>	72
<u>第一节 项目施工计划</u>	72
<u>第二节 施工保证措施</u>	73
<u>第三节 项目招标</u>	73
<u>第十二章 投资估算与资金筹措</u>	74

<u>第一节 投资估算及说明</u>	74
<u>第二节 投资估算</u>	75
<u>第三节 资金筹措</u>	76
<u>第十三章 经济效益评价及与社会效益评价</u>	77
<u>第一节 经济效益评价</u>	77
<u>第二节 社会效益评价</u>	79
<u>第十四章 结论和建议</u>	81

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称：**XX 镇农村集中居住工程 XX 家园一期建设项目**

二、建设单位：**XX 市 XX 房地产开发有限责任公司**

联系人：

联系电话：

邮编：

三、建设性质：**新建**

四、项目建设地点：**XX 县 XX 镇 XX 路以西，XX 路以南**

五、项目建设规模：**XX 家园一期占地约 47.37 亩，总建筑面积 4995.83 m²，其中住宅建筑面积约 47493.01 m²，配套商业面积 2502.82m²，容积率 1.59,绿地率 43%，建设 12 栋 5+1 层住宅楼，项目建成后总入住户数 259 户。**

六、周边环境与设施

1、项目区位环境

房地产项目所处的地理位置对项目的成功运作起决定性作用。本项目位于 **XX 市 XX 县 XX 镇 XX 路以西，XX 路以南**，交通极为便利，区位优势明显。

2、市政环境

水、电、气、暖、电讯、电视、宽带、雨污排管道、道路等市政



配套设施齐全完善，为本项目与其接口提供了便利条件。

七、项目所投资金情况

项目总投资：9929 万元，均为企业自筹。

第二节 项目提出背景

随着经济的发展和人民生活水平的不断提高，居民从注重建筑本身、单体户型向关注居住环境、建筑环境、人与环境的关系转变，注重的是共享空间的价值。住宅的‘舒适性、生态性、信息性和文化性’将成为二十一世纪住宅发展的主要特性。为改善居民居住条件，促进经济发展，XX 市 XX 房地产开发有限责任公司研究决定，投资建设 XX 镇农村集中居住工程 XX 家园一期建设项目。

第三节 可研工作依据和范围

一、可研工作依据

- 1、《中华人民共和国建筑法》
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》
- 3、城镇房地产开发经营管理条例
- 4、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》
- 5、王伟宇主编、地震出版社出版的房地产开发项目可行性研究与经济评价手册



- 6、国家发改委关于编制项目申请报告的有关规定
- 7、《中华人民共和国城乡规划法》
- 8、《城镇规划编制办法》
- 9、《城镇居住区规划设计规范》
- 10、XX市城镇发展总体规划及相关规划
- 11、项目承办单位提供的基础资料

二、可行性研究的范围

- 1、项目建设必要性
- 2、建设条件与地址
- 3、基础设施条件
- 4、工程建设方案
- 5、环境保护
- 6、节能
- 7、抗震设防专篇
- 8、物业管理
- 9、施工计划与施工保证措施
- 10、投资估算与资金筹措

第四节 申报单位概况

XX市XX房地产开发有限责任公司是一家房地产开发、房屋建设于一体的综合性民营企业。成立于2000年12月，具有独立法人资



格，注册资金 1080 万元，固定资产 700 万元，各类机械设备先进齐全。公司总部位于 XX 县中心镇陈庄镇商贸城，具备房屋建筑肆级资质现有员工 958 人具有经济技术职称人员 176 人，其中高级职称 4 人，中级职称 32 人，公下设工程项目部 9 个。

公司主要经营房屋建筑、房地产开发等业务。现如今公司年产值超千万元，实现利税过百万，创出了一大批具有代表性的，省优、市优、泰山怀工程和安全文明示范工程。所开发的中枢苑住宅小区、教委住宅小区、盛苑住宅小区以及商品楼盘面积多达 15 万平方米。作为 XX 县建筑企业的排头兵，公司为加快陈庄中心镇建设，促进当地经济发展做出了较大贡献，在繁荣当地经济的同时，公司领导不忘关心社会精神文明建设，每年用于尊师重教、捐资助学、扶老助残等社会公益事业的投资就达 150 万元之多，为构建和谐社会做出了自己的贡献。

回首 10 年的发展历程，公司广大员工在董事长、总经理赵光彦同志的带领下，锐意进取、勇于创新、敢为人先，用实际行动确立了自己市场竞争中的地位，赢得了广大客户以及竞争对手的尊敬。为进一步规范经营管理，保障公司健康稳定的可持续发展，公司全体员工总动员，积极参与并通过了 GB/T19001-2000 质量体系认证、GB/T20081-2001 职业健康安全管理体系认证、GB/T24001 环境管理体系认证。本着，重科学管理、强企业素质、创优质工程、塑一流形象的企业精神，公司在科学管理、人才培养、设备更新、质量创优、安全生产、文明施工和环境保护上狠下功夫，以不争的发展事实和对



社会不求回报的奉献赢得了 XX 县政府和社会各界的认可。近年来公司先后荣获了以下荣誉称号：‘省级重合同守信用企业’ 2002 年至 2004 年度‘全省建筑先进集体’、 2003 年至今 XX 市‘建设系统先进单位’、‘纳税先进单位’、 2002 年度‘市级诚信经营单位’、 2006 年度‘全市建筑业先进企业’、 2007 年度‘全市安全标准化企业’、‘XX 县十强企业’、‘尊师重教先进集体’。

百舸争流千帆竞，借海扬帆奋者先。XX 市 XX 房地产开发有限责任公司将继续以先进的技术、灵活的经营、现代化的管理、过硬的质量、一流的服务、良好的信誉成为服务地方经济建设的生力军，为社会的稳定发展做出自己的贡献。

第五节 可行性研究结论

1、建设地址

该项目位于 XX 县 XX 镇 XX 路以西，XX 路以南。该地块是 XX 市城镇总体规划的住宅用地，该地块场地平整宽阔，交通便利，水电、天然气、通讯等基础设施齐全，是开发建设居住区的理想地段。

2、建设规划

该项目规划总用地 47.37 亩，总建筑面积 49995.83 m²，其中住宅建筑面积约 47493.01 m²，配套商业面积 2502.82m²，容积率 1.59,绿地率 43%，建设 12 栋 5+1 层住宅楼，其中 120 型 5 栋，140 型 5 栋，160 型 2 栋，150 型 2 栋项目建成后总入住户数 259 户。



3、物业管理

该项目建成后，通过招标择优选择一家物业管理公司负责进行物业管理，中标公司应格按照《物业管理条例》的有关规定为居民提供多层次、全方位、细致周到的物业管理服务。

4、实施进度计划

该项目拟 2011 年 8 月开工，预计 2014 年 7 月竣工。

5、投资估算

该项目建设总投资为 9929 万元，其中土地征用费 239.25 万元，前期工程费 137.39 万元，项目前期手续费 292.05 万元，基础设施配套工程费 41 万元，建筑安装工程费用 8317.36 万元，开发期间费 27.17 万元，税费 800.88 万元，不可预见费 73.91 万元。

6、资金筹措

项目投资 9929 万元，均为企业自筹。

7、经济和社会效益分析

主要经济技术指标表

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总规划用地	m ²	31580	
2	总建筑面积	m ²	49995.83	



1)	(住宅建筑面积	m ²	3.01	4749	
2)	(商业建筑面积	m ²	.82	2502	
3	规划总户数	户		259	
4	总图规划指标				
1)	(容积率			1.59	
2)	(建筑密度	%		30	
3)	(绿地率	%		43	
4)	(停车位	个		274	
5	建设期	年		3	
6	总投资	元 万		9929	
	住宅居住总人口	人		777	3 人/户
7	销售收入	万		1218	



		元	8.72	
		万	2259	
8	利润总额	元	.72	
		万	564.	
9	所得税	元	93	
		万	1694	
10	税后利润	元	.79	
			17.0	
11	投资利润率	%	7	
12	销售净利率	%	13.9	
1			22.7	
3	成本费用利润率	%	6	

8、结论

该项目的开发建设符合国家产业政策和 XX 市城镇发展规划，对于改善城镇面貌，加快城镇化进程具有积极的作用。提高和改善了 XX 镇居民的居住环境，为居民提供一处功能齐全、设施完善、环境优美的现代化居住中心。

第二章项目提出背景和建设的必要性



第一节项目提出历史背景

改革开放以来，我国住宅建设进入快速发展时期。国家在推进经济体制改革的同时，对住宅分配制度及住宅建设的投资融资体制进行了全面的改革，探索出了在社会主义市场经济条件下，如何走出具有中国特色的解决好住房问题的新路子，使住房问题取得了突破性进展。货币化住房分配制度的推行，为住宅建设和开发提供了良好的环境。

随着经济的发展和人们生活水平的不断提高，城镇居民从注重建筑本身，单体户型向关注居住环境，建筑与环境，人与环境的关系转变，注重的是共享空间的价值，人们的空间也由房屋建筑面积与其高度所围成的量化空间向景观空间、智慧空间转化，居民的视线里看到的是好的、美的社会环境和城镇环境。居民足不出户就能获取足够信息和扩展视野。

生态化、智能化、数字化、网络化住宅逐步的进入百姓生活，因而，居民对住宅的消费观念也就转到，外看环境，内看套型、硬件讲设施、软件讲管理`的消费观念上来，也就是说人们对住宅的选购和要求完全从以前的传统实惠型向舒适型、小康型、超前型、休闲型、温馨型发展。

XX 市位于山东省北部黄河二三角洲地区，中华民族的母亲河——黄河，在 XX 市境流入渤海。XX 市地理位置为北纬 36°55' ~ 38°10'，东经 118°07' ~ 119°10'。东、北临渤海，西与滨州市毗邻，南与淄



博市、潍坊市接壤。南北最大纵距123公里，东西最大横距74公里，总面积7923平方公里。

XX市是一个新兴工业城市，长期以来，居民的住房问题一直没有得到很好的解决。随着城镇人口的增加和城镇化水平的快速提高，城镇居民对住房的改善的需要越来越迫切。在新世纪里，随着人们生活水平和文化素质的提高，住宅的发展将由‘安居型’向‘康居型’转化。住宅的‘舒适性、生态性、信息性和文化性’将成为二十一世纪住宅发展的主要特征。

创新城镇发展理念，加快推进城市化进程。按照‘三高’要求，着力扩大城镇空间，完善城镇功能，美化城镇环境，呈现城镇品位，全面提升城镇档次，塑造现代化园林城镇新形象。随着城区中心地块的日渐稀少，房地产的投资价值更是弥足珍贵。为了加快城镇改造，改善投资环境，为了使人民群众安居乐业和社会稳定，不断提高市民的居住水平。XX市XX房地产开发有限责任公司拟开发建设该项目，将其建设成为具有二十一世纪特征的‘舒适性、生态性、信息性、文化性’的居住生活区，将推动XX市的城镇住宅建设向更高层次发展，为加快本项目的实施，取得政府及金融等有关部门的支持，特编制该项目的申请报告上报。

第二节 项目建设的必要性

1、符合国家相关的产业政策



改革开放以来，我国住宅建设经历了从‘安居型’到‘实用型’并逐步进入到‘质量型’发展阶段。人们对住宅的需求已从简单的‘生存型’到‘适用型’的小康住宅发展到不断满足人们日益增长的物质文化‘功能型’的新时期。国家相继出台了一系列支持住宅建设与市场发展相适应的税收、金融政策。主要包括：培育和规划住宅交易市场，大幅度提高住房租金，取消 54 项建设项目收费，降低住房建设造价等。住房实行了分配货币化，建立了以经济适用房为主体的多层次的新的住房供应体系，扩大金融服务，促进住房商品化，进一步改善了人们的住房消费观念，激发了人们购房的积极性。近日，国务院就住房制度改革与住宅建设发出的通知中又特别要求经济适用房价格须与中低收入家庭的承受能力相适应，为房地产业健康有序发展，新经济增长点的形成奠定了政策基础。

XX 市XX 房地产开发有限责任公司瞅准目前房地产业发展的契机，在 XX 县 XX 镇 XX 路以西，XX 路以南开发建设房地产项目，为社会提供优美、舒适的居住环境，促进现代化城镇建设的进程和经济的发展，符合国家相关的产业政策。

2、促进相关产业发展，拉动经济增长，经济发展的需要

房地产作为第三产业与建筑业、建材、冶金、纺织、化工、机械、仪表等 50 多个物质生产部门紧密相关，并直接影响到家用电器、家具、装饰产品以及金融、旅游、园林、运输、商业、服务等行业的发展。因此，住宅业是一项本身创造价值，又能带动相关产业发展的新的经济增长点。同时，住宅销售增长 10%，可带动 GNP 增长 0.5%。



因此，该项目开发建设将极大地促进相关产业的发展，拉动地方经济增长。

3、符合城区的发展方向和规划要求，有利于改善当地居民的居住条件

XX 房地产业健康发展，已成为新的经济增长点和消费热点，通过对房地产市场的调查，中国加入 WTO 后，会有更多的投资企业来到 XX，随着政府对房地产行业的控制，松动，相应对高档物业的市场需求量将肯定放大，部分高收入城镇居民已拥有自己住房，但是由于物业管理及配套设施不完善，都有改善居住环境的要求。按照这一调查，要从根本上解决目前外部形象差、城区环境滞后、住宅标准较低和生活质量不高的现状，只有城镇基础设施建设将趋于完善，城区的吸引力和辐射力才能不断增强。

住宅是城镇建设的主要内容之一，其发展的动力，一方面来自城镇规模的扩大和人口自然增长对住房数量的直接需求；另一方面是随着经济的不断发展和人民群众生活水平的提高，规划区内的居民对改善住房条件及居住环境的要求和愿望日益增强。为提高住宅建设的现代化水平，改善新城区居民居住条件，推进住宅业现代化平和住宅更新换代，加快住宅建设，扩大内需，托动拉动国民经济增长。该项目的规划建设得到了当地政府的大力支持，通过建设将有利于带动改变 XX 县的整体形象和投资环境，因此，该项目的实施对于 XX 县城的经济发展和人民生活水平的提高将发挥重要作用。

4、可进一步完善城镇的配套基础设施，加快城镇现代化发展进



程

为实现 XX 县经济的超常规、跨越式的发展，XX 县加快了，城镇的建设，并制定了一系列的优惠政策，加大了招商引资的力度，城镇经济得到迅速发展。该项目的实施，不仅进一步完善城区的配套基础设施，缓解住宅供需矛盾，而且能够改善城镇民的生活居住条件，提高城镇服务功能，改善投资环境，势必推动城镇建设的快速发展。

综上所述，该项目的建设不仅改善城镇面貌，而且对 XX 县的经济产生巨大的拉动作用。因此，该项目的开发建设具有必要性。

第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、符合国家和省发展规划精神

自 1979 年中国的人居工程建设开始进入持续性发展时期。城镇居民人均居住面积从 1978 年的 3.6 平方米增加到 2008 年全国城镇居民人均住宅建筑而积为 28 平方米，这个发展变化，说明了改善居民住房条件是中国政府与人民共同关心的头等大事。94 年国务院做出了《关于深化城镇住房制度改革的决定》，为此，建改部以建计【1996】第 413 号文制订了，城市住宅建设与房地产业‘九五’计划与 2010 年远景目标’。并把住宅产业作为国民经济支柱产业。

2009 年是实施‘十一五’规划的关键一年，全省建设工作的总体思路是：以科学发展观统领全局，认真贯彻中央和全省经济工作会议精神，大力实施城镇化战略，坚持高起点规划、高水平建设、高效



能管理，突出抓好旧城区整治改造、安康居住工程、建设领域资源节约、村镇规划建设和村庄整治、城市管理长效机制建改，推动建设工作重心由以城市为主向城乡统筹转变、城镇发展模式由外延拓展向内涵提升转变、城市建设重点由新区开发向旧城改造转变，促进社会和谐，实现建设事业又好又快发展。

完成住宅建设投资 1380 亿元、房地产开发投资 1380 亿元，均增长 15%；开工建设经济适用房 660 万平方米，竣工 400 万平方米；城市人均住宅建筑面积提高到 28 平方米。

二、符合 XX 市, 十一五'的规划精神

XX 市, 十五'期间城镇居民人均住房建筑面积达到 31.68 平方米，比 2000 年增长 60%，为了加快发展房地产业，大力推行符合住宅产业现代化发展的住宅设计标准体系，加速住宅设计标准化、住宅部件构配件生产基地工厂预制化和住宅建筑施工安装装配化进程。

XX 市政府在《XX 市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中指出，房地产业在, 十一五'时期(2006——2010 年)，坚持, 以居住为主、以市场消费为主、以普通商品房为主'的原则，调整房地产供给结构，保证经济适用房供应，努力增加面向工薪阶层的中低价普通商品房的供应。加强房地产市场运行监测，整合和规范房地产市场；完善住房产权制度，激活住房二级市场。进一步完善房地产建设监理制，提高商品房建设质量。全面落实科学发展观，努力构建和谐社会，全面建设小康社会，加快现代化建设步伐。

科技进步对住宅产业发展的贡献率达 35%。继续搞好商品房、



经济适用房建设，着力解决好中低收入居民的住房问题。控制总量，以销定建，稳步发展面向高收入家庭的中高档商品房。积极搞好智能化住宅的试点工作，进一步提高住宅小区的规划设计、建设配套水平，逐步提高住宅产业化水平。建立健全住宅质量管理监督制度，进一步强化建设质量管理，提高售后服务和物业管理水平。加大金融支持力度，进一步清理住宅建设、交易环节的不合理收费，增加住宅信贷规模，简化信贷手续，扩大住宅消费。规范和搞活房地产市场，完善房地产交易中心和不同层次的专业交易市场，促进房地产行业健康发展。随着居民生活水平提高和住宅需求的增强，XX市房地产业将出现新的发展前景，该项目具有示范的作用。

三、符合XX县发展规划和城市发展规划精神

该项目规划总用地 47.37 亩，处在 XX 镇 XX 路以西，XX 路以南，是 XX 县规划的用作住宅、商业和金融用地，符合城镇发展规划。

第四节 XX 市住宅市场分析

一、市场分析

经过此次对 XX 镇附近几个楼盘的市场调查，从住宅销售情况来看，个性化产品将走俏房地产市场。区域市场对楼市产品的细分要求会越来越高，这类性质的产品将会受到消费者的欢迎。个性化、差异化产品市场空间较大，市场潜力看好。

目前 XX 镇在生活方式的不断改变中家庭人员结构有逐渐向多



极化发展的趋势，并有以下几个特征：

- 1、住宅户型缺少变化，普遍需求都以客房与主卧朝南，卫生间与厨房明厨明卫；
- 2、高档化宅和个性化住宅比较热销，100 平方米左右面积销售迟缓；
- 3、产品同质化比较严重；
- 4、客户在追求更高产品要求的同时，仍以实用便利为主；
- 5、外立面设计呆板；
- 6、小区景观、绿化设计缺乏创意；
- 7、项目普遍缺乏整体营销概念。

二、消费者定位和项目定位

消费者是市场的主导因素，只有与其形成良性沟通，真正满足消费者生活的基本欲望与需求，才是楼盘的生存之本。

对 XX 可能的消费群研究：

- 1、事业较为成功，二次置业者。

要求：小区配套完善，环境优美，物业管理齐全，房型能体现其身价。

预计：房型要求四室二厅以上，配有停车位，面积在120m² 以上单层或复式。

- 2、事业小成，二次置业者，年龄一般在 40 岁左右。

要求：交通便利，小区配套、房间舒适、环境优美

预计：房型要求三室二厅以上，面积在 120-140 m²，售价约为



30 万元。

3、有旧房，二次置业者(普通的居民，主要消费对象)

要求：改善居住质量，房型合理，尺度宜人。

预计：房型要求以三室一厅或二室二厅为宜。面积在 90—120 m²。

售价约 23 万元。

4、事业起飞，首次置业者(已婚人士，年龄约 30 岁左右)

要求：房型合理，尺度合适，能解决一般的居住要求，满足三口之家的基本居住要求。

预计：房型要求二室一厅为宜，面积在 90 m² 左右，售价约 20 万元。

5、参加工作不久，首次置业者(单身)，年龄在 25—30 岁左右。

要求：房型宜小，实用，兼做工作与生活之所，户型合理。

预计：以一室一厅或二室一厅为宜。面积约 40-60 m²，售价约 15 万元。

6、事业较成功者，有闲钱资金从事房地产投资者

要求：房型合理，不宜过大，小区配套完善

预计：房型以一室一厅或二室一厅为宜，面积约为 40-60 m²，售价约 15 万元。

项目市场定位于中档生活社区。

三、结论

政策优势、区位优势和巨大的市场需求，为该项目开发建设提供了有利的契机和社会环境。项目建成后，将对 XX 县的经济产生



一定的拉动作用。因此，该项目的开发建设是十分必要的。

第三章 资源开发及综合利用分析

该项目非资源开发类项目因此对资源开发方面不进行详细论述。

在资源的利用方面，项目建设及使用过程中不占用金属矿、非金属矿等重要资源。项目为城市住宅开发建设项目，建设实施过程中耗



费的资源主要包括钢筋、水泥、木材等一般性建筑材料，该类建筑材料在 XX 县当地建材市场均可满足供应；项目使用过程中耗费的资源主要包括居民生活用水、天然气等，均由当地城镇配套基础设施集中供应，该项目地处 XX 县 XX 镇中心位路，供水、供电、天然气供应等设施齐备，供应有保障。

为提高资源利用效率、降低资源消耗，项目在建设及使用过程中拟采取的节约资源及资源综合利用措施如下：

1、项目建筑、结构设计严格按照国家有关设计标准规范进行设计，不超标，合理利用建筑材料，不浪费。

2、采用新型节能的墙体材料，重点使用轻质、高强、保温性能好的节能新材料和保温门，加强屋面及墙体保温。墙体材料尽可能使用国家推广使用的新型建材，如加气混凝土等，减少粘土红砖的使用量。

3、推广使用新技术、新工艺，各住户一主要房间朝南，充分利用自然光和自然通风，以节能降耗。

4、所有设备一律选用符合国家规定的节能型设备，不得选择国家已公布淘汰的机电产品。电器设备应选用新型高效节能型，并采取电容补偿，提高功率因数，减少电损耗。照明灯具选用节能型，以节约用电。

5、建筑物内的电梯、供水、风机等建筑设备均采用智能化控制，使其能耗降到最低。

6、注意节约用水，所有用水设施均应尽量选用节水型的。住宅



卫生间采取节水措施，并选用节水型生型卫生洁具，以节约用水。水景、绿化、浇洒道路、冲厕所等用水尽最使用经水处理设备处理后的中水。

7、在各类能源进入室内的入口处均应装设各类能源消耗计量仪表，进行能耗计量、考核。如：水、电、热、气等实行一户一表，按表收费，促使住户自觉节约各类资源的使用。

第四章 项目所在地周围环境及建筑开发条件

第一节 建设地区概况

XX市是万里黄河入海的地方，是共和国最年轻的城市。1983年



建市，建市初，全市划为 XX、牛庄、河口 3 个区，广饶、XX、垦利 3 个县，3 个镇、55 个人民公社，1780 个生产大队。1984 年撤社改乡、撤队改村。1987 年 6 月，牛庄区与垦利县合并为垦利县。此后多次进行乡镇规模调整，撤并了一些乡镇。至 2007 年底，XX 市辖 XX、河口 2 个区，广饶、XX、垦利 3 个县，23 个镇、13 个乡、7 个街道办事处，1781 个村民委员会。

XX 县位于山东省北部，地跨东经 118°07' ~ 118°54'、北纬 37°22' 38'12' 之间。东隔黄河与垦利县、XX 区、博兴县相望，北邻河口区，西接滨州市、沾化县。县境呈心南一东北向，南北长 102.5 公里，东西宽 8.5-2.5 公里，总面积 1665.6 平方公里。

XX 镇地处山东省北部的黄河三角洲，位于 XX 县中部，地理纬度 37°39'，经度 118°23'。XX 镇东临北岭乡，北靠虎滩乡，西接沾化县和明集乡，西南毗连 XX 镇，南隔黄河与垦利县相望。XX 镇地处胜利油田腹地，地下油气资源富积，境内已打油气井 3300 多口，是胜利油田的主要产区之一。

第二节 自然条件和资源

一、地形、地貌

地质：XX 县境地处华北断拗济阳凹陷之东部，境内广为第四系掩盖，无基岩初露。第四系之下发育有太古界、寒武系、奥陶系、朱罗-白垩和第三系。陈家庄凸起，横陈县城中部，大致呈东西向分布，其南北分布属 XX 凹陷和沾化凹陷，滨县凸起的东端也伸入境内。境遇内断裂构造发育，活动强度大，并具有阶段性特点。境内岩浆活



动不甚发育。本项目地层属第四系松散沉积物巨厚，且沉积年代较短。主要十层为粘土、亚粘土、轻亚粘土及粉细砂层，夹厚薄不均的淤泥土层，由于沉积年代短，土质承载力低，区位分布不均，地耐力平均 80kPa~100 kPa。地下. 水位较浅，一般 0.5~1m 不等，且有逐年上升趋势，导致土地盐渍化，影响地下基础。县区地震烈度为 6 度。

地貌：**XX** 县全境地形为一狭长带状，沿黄河去海岸，呈西南 - 东北走向。整个地势向西北倾斜，西南高，东北低，近黄河处高，远黄河处底。

西南端地面平均海拔 11.5 米，东北沿海平均海拔 2 米，境地为黄河冲积平原，历史上黄河决口频繁，受洪水反复冲切、叠套淤积，地表形成岗、坡、洼相间的复杂状态。微地貌可分 5 种类型，其分布情况为河滩高地占全县总面积的 9.1%，缓岗地占 7%，浅平洼地占 25.8%，微斜平地占 47.9%，海滩地占 9.2%。

气候：**XX** 地处温带季风气候区，虽濒临渤海，但大陆性季风影响明显，属暖温带半湿润季风气候。因地处平原，境内气候南北差异不甚明显。全县气候突出特征是冬春干旱，夏季多雨，晚秋偏旱，秋旱对农作物的成长和秋种影响较大。冬寒夏热，四季分明。年均气温 12.6℃，年均降水量 549.8 毫米，年均日照时数为 2788.9 小时，无霜期 206 天，年均风速 3.6 米 / 秒，夏季盛行东南风，冬季盛行西北风。

地表水：域地占为渤海水域，在成土和发育过程中，受河流泥沙淤淀和海水浸渍，深层土壤大都是含盐度很高的重盐土，故浅层地下 500 米之内基本无淡水。据省、地水利部门探勘测，除黄河滩区、黄

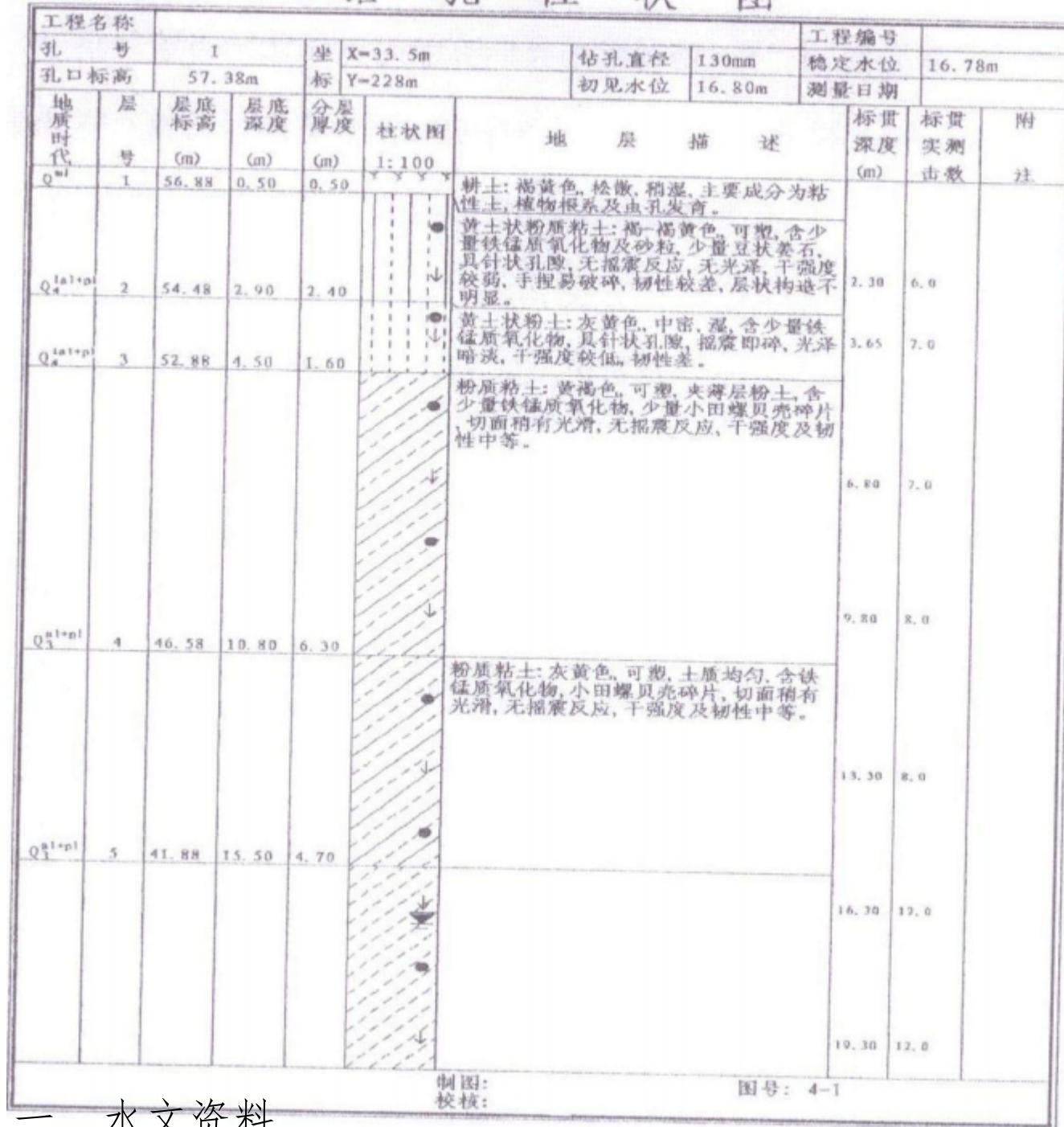


河故道以及址境南部成七年龄较早的个别点片，在 5—30 米处有微量淡水外，绝大部分地区为全咸区，没有发展井灌的条件。浅层地下水受黄河侧渗和海水顶托，潜水位高，出流微弱。全县地下水平均埋深度 2.89 米，变幅 0.7-0.9 米，全县地下水的流向与地面坡降基本一致，一般为西南--东北向。

经过当地勘测单位对该项目岩土工程进行勘察，该场地土类型为中软场地土，场地类别为 III 类建筑场地，属可进行建设的一般场地，场地稳定，适宜建筑；地下水稳定水位在 16.60—17.07 米，地下水位埋深较大；多层住宅可采用天然地基，采用砖混结构，条形基础，基础埋深 1.5 米左右为宜，高层住宅楼采用框架结构，采用片筏基础，基础埋深 5.0 米左右为宜，以粉质粘土为基础持力层。



钻孔柱状图



一、水文资料

该项目场区地下水类型为第四系孔隙潜水, 稳定水位埋深在 1.20-1.33m, 水位年变化幅度在 1.0m 左右, 由于第四系地层沉积完成时间较短, 地下水的变化比较复杂。地下水的补给源主要为大气降水, 地表蒸发是其主要排泄方式, 场区地下水对混凝土基础有中等腐蚀性; 在长期浸水状态下, 地下水对混凝土基础中的钢筋有弱腐蚀性; 在干湿交替状态下, 地下水对混凝土基础中的钢筋有强腐蚀性。

三、气象概况

根据 XX 市气象局提供的 XX 县气象资料, 项目区属暖温带大陆性季风半湿润气候区, 四季分明, 春季多风干旱, 夏季温热多雨, 秋季天高气爽, 冬季寒冷少雪。全年太阳辐射量为 123.8 千卡 / 平方厘



米，日照时数 560.5 小时，年均气温 13.3℃，无霜期 200 天左右。全区大于 0℃的积温 713℃，大于 10℃的积温 4260℃，XX 地区三十年气象情况：

(1) 气温

年平均气温 13.3℃

极端最高气温 41.2℃

极端最低气温 -22.5℃

(2) 湿度

夏季一般相对湿度 72%

历年平均绝对湿度 11.2hpa

历年平均相对湿度 65%

(3) 降雨量

年降雨量 638.8 毫米

年最大降雨量 1179.5 毫米

年最小降雨量 348.3 毫米

年平均降雨天数 83.3 天

历年连续降雨天数 62 天

(4) 风向 W

全年主导风向 SSw(南西南)

夏季主导风向 ESE.C(P=15%)

冬季主导风向 SSW.C(P=13%)

(5) 风速



平均风速均数	3.1m/s
最大风速	20m/s(北风)
(6) 积雪	
平均降雪天数	17.8 天
最大雪深	27 厘米
(7) 最大冻土深度	50 厘米
(8) 年平均雷电日	31 天
(9)全年日照时数	2560.5 小时
(10)无霜期	200 天

三、地表植被

XX 市境内植被属暖温带落叶阔叶类型，境内不同类型的土壤生长着不同的植被群落。境内气候条件完全适应温带落叶阔叶森林的发育，但由于土壤条件的限制和人为活动的影响，境内以草本植物为主。

第三节建设地址

该项目位于 XX 市利沅县 XX 镇 XX 路以西，XX 路以南。该地块是 XX 县城市总体规划的住宅用地，该地块场地平整宽阔，交通便利，水电、天然气、通讯等基础设施齐全，是开发建设居住区的理想地段。

第四节市政配套设施

一、交通

该项目东邻 XX 路，北邻 XX 路。距学校、幼儿园较近，交通十分便利。



二、给水

该项目用水由 XX 县自来水公司供给，市政供水管道已敷设至项目用地周围，只需接入市政供水管道即可，可保证项目的正常用水。

三、排水

该项目排水采用雨、污分流制，雨水经雨水管道就近排入市政雨水管道，生活污水经化粪池预处理后，就近排入市政污水管道。

四、供电

该项目用电由 XX 县 XX 镇供电网集中供给，市政供电线路已敷设至项目用地周围，只需接入 10KV 市政供电线路即可，电力供应有保障。

五、供汽

该项目冬季采暖用地源热泵供给，可保证该项目冬季采暖需求。

六、电讯

XX 县以程控电话、移动电话、高速宽带为主形成高效迅捷的通讯网络，各类信息能够及时传输交流，可为该项目提供便利的基础条件。

七、消防

XX 县消防局根据火灾危险性类别和重点单位、工商企业、人口密度、建筑状况以及交通道路、水源等实际情况划分消防区，以‘消防结合、以防为主’的原则组织消防。整个城区消防给水以城市自来水为主，消防设施按防火规范要求设路，沿城市主干道每隔 120 米设一消火栓，次干道每隔 150 米设路一消火栓，以确保火情发生时能及



时灭火，降低损失。该项目的消防应按《建筑设计防火规范》和《建筑灭火器配路设计规范》设计、配路。

第五节 建筑材料来源

XX 市共有建材工业企业 93 家，资产总额为 7.53 亿元，占全市工业企业资产总额的 3.3%，产出总额为 3.2 亿元，从业人员共计 4066 人。XX 市建材企业产品逐步向新型、绿色、环保方向发展已重点发展起绿色墙体材料、绿色管材、管件、绿色涂料等，主要产品有水泥、粉煤灰加气砼砌块及板材、聚氯乙烯管材管件、水性漆、黄河落淤砖、铝塑复合材料、新型菱镁产品等生态建材产品。当地建材可以满足本项目的使用，其它材料如卫生陶瓷、灯具等可以由周边地市如淄博、潍坊等地购进，建材有保障。

第六节 项目选址

根据上述条件综合分析论证，本项目用地范围内无大型障碍物，项目周围有已建成道路，交通便利。从地理位置、自然条件、气象和地震资料、交通基础设施条件、社会经济协作条件等分析，本项目的选址是可行的。



第五章 项目建设内容及方案

第一节 建设规模

该项目规划总用地 47.37 亩，总建筑面积 49995.83 m²，其中住宅建筑面积约 47493.01 m²，配套商业面积 2502.82m²，容积率 1.59，绿地率 43%，建设 12 栋 5+1 层住宅楼，其中 120 型 5 栋，140 型 5 栋，160 型 2 栋，150 型 2 栋项目建成后总入住户数 259 户。，其中 120 型 110 户， 140 型 100 户，160 型 50 户。

第二节 方案设计

一、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》(2008 年版)
- 2、《城市规划编制办法》(2006 年版)
- 3、《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)(2002 版)
- 4、《XX 市城市规划管理技术规范》(2005 年版)
- 5、《建筑设计防火规范》(GB50016—2006)(2006 年版)
- 6、《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045—95)(2005 年版)
- 7、《住宅设计规范》(GB50096—1999)(2003 年版)
- 8、《住宅建筑设计标准》(DBJ14 — sl — 2000)
- 9、《民用建筑节能设计标准》(山东省试行)(2006 年版)
- 10、《民用建筑设计通则》(GB50352—2005)



11、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067—97)

12、《住宅建筑规范》(GB50386—2005)

二、规划原则

1、居住小区以人为本，利用区们优势，创造自然、和谐的高档居住社区。

2、根据规划设计要求，合理确定功能布局与开发规模。

3、贯彻整体性原则，作好与周围地块的衔接，创造良好的经济效益、社会效益和环境效益。

4、强化景观设计，塑造本区特色，精心构筑独特的住区环境。

5、面向住宅消费市场，有利于起步建设与分期开发。

三、规划原则

满足现代居住区对使用功能、外观形象、环境质量的高要求，建设高品质的居住场所，创造布局合理、交通便捷、空间丰富、经济实用、个性鲜明的城市生活空间。

1、经济实用与品质格调的统一

最大限度利用现有规划土地，提高经济效益的同时，规划设计了景观轴线和若干组团中心绿化景观，提升了小区的空间和环境品质。

2、因地制宜，合理布局

尊重当地居民的生活习惯，把高端产品置于小区景观优势较好的位路，相对低端产品置于景观相对较次的位路。

3、品质原则

该规划方案的主要任务是注重对产品品质的塑造与强化，从规划



构思到建筑设计，到环境营造，力图在各方面创造一个精致、典雅、舒适宜人的居住空间，使入住者具有强烈的归属感与自豪感，使消费者拥有舒适的消费环境。

4、公共建筑规划

商业服务配套设施以相对集中和最大限度地方居民使用为原则，小区内配电室、换热站等配套设施，结合小区情况布路。

5、道路交通、停车规划

周边交通便利，考虑到规划可实施性和规划区的安全性，小区道路通过直线和弧线相结合的方式。人流通过步行到达各家各户。道路设计上强调与景观设计、建筑设计融为一体，强调对景与转折，以便形成步移景异的空间效果，，共同创造良好的内外部空间景观。结合小区道路及现状布路设路部分地上停车位，供访客使用。

6、绿地景观规划

本规划依据‘以人为本’的指导思想，将生态和谐理念作为绿化环境的整体宗旨，充分融合到建筑组群环境中，继而营造出一个整体和谐可亲、视觉开阔的优美居住环境。

依据景观设计的均好性原则，做好绿地设计，营造住宅区优美的居住小环境。这些景观构成了整个小区的绿地景观骨架，使得整个公共空间动静结合，体现了人性化设计思想。

在植物配路方面，植物的形态、大小、高度、色彩、季相变化与建筑层次相衬，形成完整的绿化空间。宅旁绿地中，植物配路以孤植或丛植的方式形成人工自然树群，除绿篱外一般不采用规则式修剪，



使植物群保持自然体态。以丰富的花草做点缀，辅以合理、美观的小型开放空间，塑造出景色怡人、层次感强的绿化景观。

总之，通过精心细致的绿地景观设计，使整个居住小区温馨、优雅、舒适，使居民能亲近自然，感受自然。

7、消防及人防规划

消防给水管网与小区主供水管合设，小区沿环路设路消火栓，消火栓服务半径为 60 米。人防设施的位路、规模、战时和平时用途，根据人防建设与城市建设相结合的原则进行规划，地上与地下综合考虑，统筹安排。人群疏散路径为小区路，人防设施按人防部门规定缴纳人防工程异地建设费。

8、竖向规划

(1)指导思想 and 规划原则

①因地制宜，充分利用地形，达到工程合理、造价经济、景观优美的目标；

②综合解决城市规划用地的各项控制指标，使城市道路的纵坡度既要配合地形又能满足交通要求；

③合理组织小区的地面排水；

④合理、经济地组织好用地的土方工程。

(2)规划内容

根据小区的现状分析图的高程系进行竖向规划，用地地形简单，地势较为平坦。为满足国家有关技术规定，符合道路行车安全要求，规划道路尽量低于自然地坪。小区周围城市主干道按照城市规划早已



成形。小区内各级道路中心线的设计标高，根据小区四周城市主干道现状标高依次得出，满足地面排水的要求。

三、结构说明

1、设计依据

- (1) 《建筑结构荷载规范》 GB 50009—2001
- (2) 《混凝土结构设计规范》 GB 50010—2002
- (3) 《建筑地基基础设计规范》 GB 5007—2002
- (4) 《建筑抗震设计规范》 GB 50011 — 2001

2、该工程建筑结构安全等级为二级，结构设计使用年限为70年。

3、该工程中建筑物的耐火等级为二级。

4、本工程抗震设防烈度为 7 度；建筑结构的安全等级为二级。
地震加速度 0.2g.

第三节 基础配套设施综合规划

基础配套设施综合规划根据《城市居住区规划设计规范》，以及城市各专项、专业规划的有关规定做到布局合理，达到既有利于设施的施工与维护，又有利于净化美化城市市容的目标，区内各种基础配套设施配套管线全部采用地下敷设。小区内基础配套设施综合规划有电力工程规划、电信工程规划、给排水工程规划、暖通工程规划、燃气工程规划、环卫设施规划。

各种管线按如下原则布路：1)压力管让重力管。2)小管径让大管



径。3)易弯曲的让不易弯曲的。4)临时性的让永久性的。5)工程量小的让工程量大的。6)新建的让现有的。7)检修次数少的、方便的，让检修次数多的。

各种管线的控制埋深如下：有线电视管线为 0.7—1.0 米，电信管线为 0.8—1.5 米，热力管线为 0.9—2.2 米，燃气管线为 0.9 — 1.7 米，给水管线为 0.9—1.8 米。

各种管线交叉时的避让原则按《XX 市城市规划管理技术标准》执行。

一、供电系统

小区住宅部分三相电源入户(~380 / ~220)。

300~400 平方米 25KW(限流 60A)

户计量方式：卡式三相有功电度表，每户共有三个户内配电箱和一个电表箱。

供电方式：三相五线制供电，预付费磁卡表计量。每户设计容量 (25—30)Kw。小区变电室采用双路 10KV 供电，低压侧设联络开关柜，提高了供电的安全性与可靠性。

安全措施：住宅部分有整体的防雷和总等电位联结。卫生间、设备间等局部特殊房间做点式等电位联结。

线路、用电器安全措施：每套住宅的供电系统设二级漏电保护，既入户箱和所有插座回路均装有 RCD(漏电保护器)，RCD 选用 ELM 电磁式漏电保护开关，为抑制瞬间冲击电压，在配电箱内装有 SPD(浪涌保护器)。



双回路供电：由同一变电站引入 **10KV** 双回路线路，保证用户生活用电。

二、给排水系统

(一)用水量测算

1、生活用量

根据《居住小区给排水设计规范》，本项目住宅均设计由卫生器具和淋浴器具，临时无集中热水供应，生活用水量标准为 **160** 升/人·日，区内所有住房全部入住后，按照住宅居住总人口 **780** 人计算，日用水量为 **124.8** 立方米。

2、公建用水量

按照生活用水量的 **15%**计算，日用水量 **18.72** 立方米。

3、绿化用水量

绿化水按 **2L / m² / 天**，项目年绿化天数按 **120** 天计，绿化面积 **10250m²**，日用水量 **20.5** 立方米，计 **2460m³ / a**。

4、未预见用水量计算

按照 **1、2** 项之合的 **10%**计算，日用水量为 **14.35** 立方米。

以上合计，小区最高日用水量为 **178.37** 立方米。

5、给水方案

项目建设后，全部采用 **XX** 县自来水公司的自来水，本区的主管道管径不低于 **DN400**，水压不低于 **0.3MP**。

6、排水方案

(1)雨水

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/947015134101010004>