

# 平阳县水头镇小南岛安置房项目 可行性研究报告

二零\_\_零年六月

## 目 录

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>第一章 总论</b>         | <b>1</b>  |
| 1.1 项目概况              | 1         |
| 1.2 建设单位简介            | 1         |
| 1.3 编制依据及参考资料         | 2         |
| 1.4 主要技术经济指标          | 3         |
| 1.5 结论与建议             | 3         |
| <b>第二章 项目背景与建设必要性</b> | <b>5</b>  |
| 2.1 区域经济社会概况          | 5         |
| 2.2 建设项目的提出           | 7         |
| 2.3 相关规划的简介           | 9         |
| 2.4 建设必要性分析           | 11        |
| <b>第三章 项目选址与建设条件</b>  | <b>15</b> |
| 3.1 项目选址              | 15        |
| 3.2 自然条件              | 17        |
| 3.3 外部配套条件            | 18        |
| <b>第四章 建设规模</b>       | <b>20</b> |
| 4.1 ST04-C-08 地块规模测算  | 20        |
| 4.2 ST04-C-10-1地块规模测算 | 22        |
| 4.3 建设规模指标            | 25        |
| <b>第五章 工程建设方案</b>     | <b>26</b> |
| 5.1 建设设计思路            | 26        |
| 5.2 总平面布置             | 26        |
| 5.3 建筑方案              | 27        |
| 5.4 结构方案              | 29        |
| <b>第六章 公用配套工程</b>     | <b>31</b> |
| 6.1 给排水系统             | 31        |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 6.2 电气系统 .....              | 32        |
| 6.3 弱电系统 .....              | 36        |
| 6.4 通风系统 .....              | 39        |
| 6.5 消防系统 .....              | 39        |
| <b>第七章 环境保护、节能与卫生 .....</b> | <b>44</b> |
| 7.1 环境保护 .....              | 44        |
| 7.2 节能 .....                | 48        |
| 7.3 消防安全 .....              | 50        |
| 7.4 水土保持 .....              | 52        |
| <b>第八章 房屋征收安置分析 .....</b>   | <b>54</b> |
| 8.1 拆迁安置分析 .....            | 54        |
| 8.2 土地征收分析 .....            | 57        |
| <b>第九章 项目实施进度与管理 .....</b>  | <b>58</b> |
| 9.1 项目进度安排 .....            | 58        |
| 9.2 项目建设管理 .....            | 58        |
| 9.3 项目招标安排 .....            | 59        |
| <b>第十章 投资估算与资金筹措 .....</b>  | <b>60</b> |
| 10.1 投资估算 .....             | 60        |
| 10.2 投资计划与资金筹措 .....        | 61        |
| <b>第十一章 资金平衡 .....</b>      | <b>63</b> |
| 11.1 开发收入 .....             | 63        |
| 11.2 总成本费用分析 .....          | 65        |
| 11.3 利润与利润分配分析 .....        | 66        |
| 11.4 还本付息分析 .....           | 66        |
| 11.5 资金平衡结论 .....           | 67        |
| <b>第十二章 社会评价 .....</b>      | <b>68</b> |
| 12.1 社会评价目的与范围 .....        | 68        |
| 12.2 社会影响分析 .....           | 68        |

|                    |    |
|--------------------|----|
| 12.3 社会互适性分析 ..... | 69 |
| 12.4 社会风险分析 .....  | 70 |

## 第一章 总论

### 1.1项目概况

项目名称：平阳县水头镇小南岛安置房项目

项目性质：新建

建设单位：浙江萌宠岛投资有限公司

项目选址： 本项目选址于平阳县水头镇北港新城沿江发展带ST04-C-08、ST04-C-10-1 地块，东侧为规划绿地，南侧为滨江大道，西侧为龙江南路，北侧为规划绿地。总用地面积约70967平方米(约106.45亩)，其中ST04-C-08地块用地面积约17907平方米(约26.86亩)，ST04-C-10-1地块用地面积约53060平方米(约79.59亩)。

建设规模：本项目总建筑面积246659平方米，其中地上建筑面积182789平方米、地下建筑面积63870平方米。

总投资：约145776万元，其中建设投资137125万元、建设期利息8651万元。

资金来源：由公司自有资金和银行贷款解决，其中自有资金43776万元、银行贷款102000万元。

建设期：三年

### 1.2建设单位简介

浙江萌宠岛投资有限公司是经平阳县人民政府批准、县国有资产管理办公室出资组建的国有企业，是平阳县水头宠物小镇的投资主体，承担融资、招商、开发建设、项目管理和经营等工作。浙江萌宠岛投资有限公司于2016年5月成立，注册资金60000万元，为国有独资的有限责

任公司，公司经营范围为对在建项目的投资及土地开发；对宠物小镇基础设施的建设，公司位于平阳县水头镇泾川中路458号。

### 1.3 编制依据及参考资料

- ① 平阳县水头镇北港新城沿江发展带 ST04-C-08地块规划设计要点
  - 0 平阳县水头镇北港新城沿江发展带 ST04-C-10-1地块规划设计要点
  - 3 《平阳县“三改一拆”范围内无房户和住房困难户政策处理办法》（平政办〔2013〕126号）
  - (4) 《平阳县县域总体规划(2006-2020)》；
  - (5) 《水头镇北港新城沿江发展带控制性详细规划》
  - (6) 《平阳县水头镇城镇总体规划修编(2011-2030)》
  - (7) 《平阳县城乡规划管理技术规定》（修订）（平政办〔2014〕149号）
  - (8) 《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DB317021-2013)
  - 9 《平阳县人民政府办公室关于印发平阳县政府性投资安置房项目处置方案的通知》（平政办〔2014〕39号）
  - 0 《浙江省国土资源厅关于平阳县基准地价更新结果的批复》（浙土资函〔2014〕8号）
  - ① 《关于印发温州市本级拆迁安置房建设标准指导意见的通知》（温住建发〔2017〕99号）
- 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》
- 业主提供的其他有关资料；
- 现行有关的正常法规、规范、以及建设标准等。

## 1.4 主要技术经济指标

表1-1 主要技术经济指标表

| 序号  | 指标名称      | 单位             | ST04-C-08地块 | ST04-C-10-1地块 | 合计     | 备注                    |
|-----|-----------|----------------|-------------|---------------|--------|-----------------------|
| 1   | 总用地面积     | m <sup>2</sup> | 17907       | 53060         | 70967  | 折合106.45亩             |
| 2   | 总建筑面积     | m <sup>2</sup> | 66255       | 180404        | 246659 |                       |
| 3   | 地上建筑面积    | m <sup>2</sup> | 50139       | 132650        | 182789 |                       |
| 3.1 | 住宅        | m <sup>2</sup> | 44460       | 118158        | 162618 |                       |
| 3.2 | 配套商业      | m <sup>2</sup> | 5014        | 13265         | 18279  |                       |
| 3.3 | 物业管理      | m <sup>2</sup> | 351         | 929           | 1280   |                       |
| 3.4 | 配电房及门卫等   | m <sup>2</sup> | 314         | 298           | 613    |                       |
| 4   | 地下建筑面积    | m <sup>2</sup> | 16116       | 47754         | 63870  |                       |
| 4.1 | 人防地下室     | m <sup>2</sup> | 4011        | 10612         | 14623  |                       |
| 4.2 | 非人防地下建筑   | m <sup>2</sup> | 11905       | 36842         | 48747  |                       |
| 4.3 | 地下设备及消防水池 |                | 200         | 300           | 500    |                       |
| 5   | 建筑占地面积    | m <sup>2</sup> | 3940        | 13265         | 17205  |                       |
| 6   | 绿地面积      | m <sup>2</sup> | 6267        | 18571         | 24838  |                       |
| 7   | 建筑总套数     | 户              | 380         | 1010          | 1390   | 套均面积117m <sup>2</sup> |
| 8   | 建筑密度      |                | 22%         | 25%           | 24%    |                       |
| 6   | 容积率       |                | 2.80        | 2.5           | 2.6    |                       |
| 7   | 绿地率       |                | 35%         | 35%           | 35%    |                       |
| 8   | 机动车停车位    | 个              | 433         | 1176          | 1609   |                       |
| 8.1 | 地下停车位     | 个              | 398         | 914           | 1312   |                       |
| 8.2 | 地面停车位     | 个              | 35          | 262           | 297    |                       |
| 9   | 总投资       | 万元             | 36784       | 108992        | 145776 |                       |

## 1.5 结论与建议

### 1.5.1 研究结论

(1) 本项目的建设是开展土地整治，扩展北港新城战略空间，加快推进城市化进程的需要；是加快重点工程建设、城中村改造及低效土地再开发的需要；是统筹城乡环境融合发展，整治农村人居环境，推进县域副中心可持续发展的需要；是共享城市化发展成果、增进村民福祉，决胜全面高水平建成小康社会的需要；建设必要性充分且十分迫切。

(2) 本项目选址于平阳县水头镇北港新城沿江发展带 ST04-C-08、ST04-C-10-1 地块，东侧为规划绿地，南侧为滨江大道，西侧为龙江南路，北侧为规划绿地。总用地面积约70967平方米(约106.45亩)，其中 ST04-C-08地块用地面积约17907平方米(约26.86亩)，ST04-C-10-1地块用地面积约53060平方米(约79.59亩)。

(3) 本项目总建筑面积246659平方米，其中地上建筑面积182789平方米、地下建筑面积63870平方米。据统计，本项目可建住宅162618平方米，其中107781平方米住宅作为安置房、富余的54837平方米房源进行市场化销售；配套商业和地下车位无安置需求，全部用于出售。

(4) 本项目涉及水头镇约139533平方米原房建筑面积的征收，房屋征收建筑占地约55813平方米，共计约1356户，其中225户(分户后约为369户)意向选择产权安置、1131户选择市场化安置货币补偿。另据统计，拟申购安置的无房户约有553户。

(5) 本项目总投资145776万元，其中建设投资137125万元(含征地及政策处理费53123万元)、建设期利息8651万元。建设资金由浙江萌宠岛投资有限公司自有资金和银行贷款共同解决。

(6) 本项目收入170338万元，开发成本为165318万元，扣除增值税及附加税4726万元，能够实现资金平衡，并略有盈余294万元。扣除企业所得税之后，本项目开发净利润为98万元。

(7) 本项目银行贷款102000万元，运营期还本付息约109785万元，运营期可用于还本付息资金约150898万元，利息备付率、偿债备付率分别1.04、1.40。因此，本项目债务清偿能力较强。

### 1.5.2 主要建议

鉴于本项目建设必要性充分且迫切，选址合理、建设方案较为可行，建设资金具有一定的保障，且项目社会效益十分明显。因此，建议上级有关部门和金融机构对本项目予以重视和支持，促进项目加快建设。



## 第二章 项目背景与建设必要性

### 2.1 区域经济社会概况

#### 2.1.1 平阳县经济社会概况

平阳县地处浙江省东南沿海，陆域地处北纬 $27^{\circ} 21' - 27^{\circ} 46'$ 和东经 $120^{\circ} 24' - 121^{\circ} 08'$ 之间，陆地面积1051.17平方公里，与苍南县共有海域37200平方公里。



与瑞

安市、龙港市、文成县、泰顺县、苍南县接壤，县城距温州市区50千米。全县辖万全镇、鳌江镇、万全镇、萧江镇、万全镇、麻步镇、腾蛟镇、山门镇、顺溪镇、南雁镇、海西镇、凤卧镇、怀溪镇、南麂镇、闹村乡和青街畲族乡16个乡级行政区。2019年末，全县常住人口为88.45万人，城镇化率为58.4%。

2019年，是全面建成小康社会的关键一年，也是全力推进高质量发展、跨越发展的重要一年。在市委、市政府和县委的坚强领导下，平阳县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，以“不忘初心、牢记使命”主题教育为抓手，按照“速度、质量、担当”要求，锐意进取，攻坚克难，顶住经济下行的巨大压力，圆满完成各项目标任务。

据初步核算，2019年全县生产总值 (GDP)510.29 亿元，经济综合实力迈上新台阶，首次突破500亿大关，比上年增长8.9%。按常住人口计算，人均地区生产总值63528元(按年平均汇率折算9209美元)，增长7.8%。国民经济三次产业结构为3.6:44.8:51.5。全年实现财政总收入

入和一般公共预算收入分别为57.48亿元和38.03亿元，分别增长10.3%和16.0%。全县城镇常住居民人均可支配收入50767元，比上年增长8.0%；农村常住居民人均可支配收入24957元，比上年增长9.8%，城乡居民收入比为2.034，较去年同期下降0.035个百分点。

“十三五”期间，平阳县以“八八战略”为总纲，以“干在实处永无止境，走在前列要谋新篇”为新使命，以发展为第一要务，以提高发展质量和效益为中心，认真贯彻落实市委“五化战略”，紧紧围绕市委建设“三个城市”的决策部署，深入实施工业强县、服务业兴县“两大战略”，联动推进产业转型、城市转型、社会转型，努力打造现代产业之城、滨海品质之城、平安阳光之城，高水平全面建成小康社会。

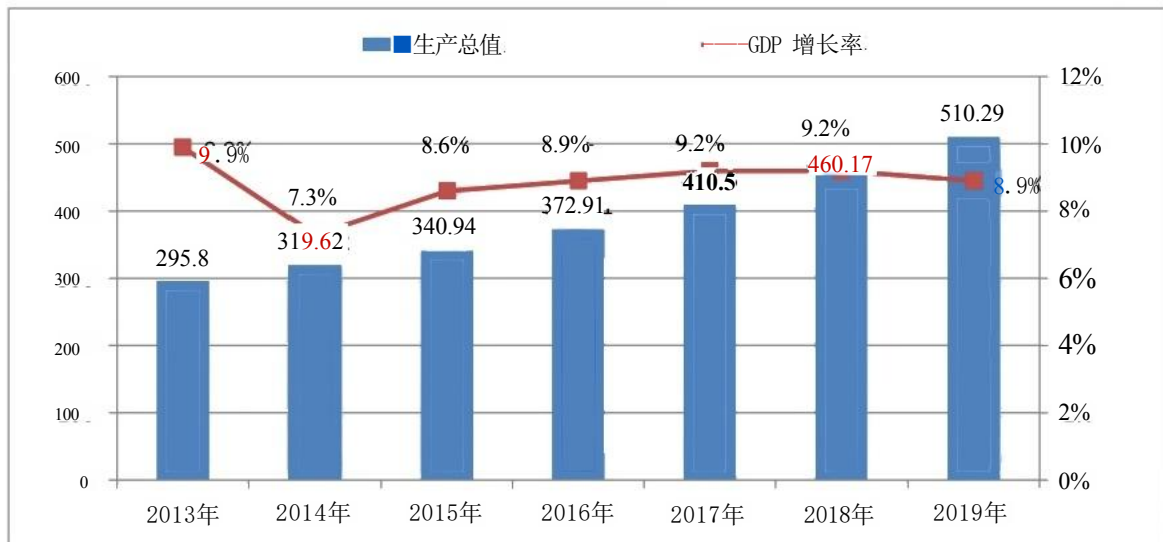


图2-1 2013-2019年平阳县地区生产总值

### 2.1.2水头镇社会经济概况

水头镇地处平阳县中西部、鳌江中上游，与国家级风景区南雁荡山毗邻，镇域面积94.2平方公里，下辖78个村(居)，全镇户籍人口12.4万人，是中国皮都、中国鞋料加工生产基地、中国宠物用品出口基地，也是平阳县经济副中心城镇，北港地区经济、文化、交通重镇和物资集散地。一是区位优势明显。水头镇东由“五七”省道接104国道，距温州市区90公里、鳌江港30公里；西连文成县、泰顺县，南界苍南县。

水头在建或规划中的57省道复线、②水公路、龙丽温甬台温高速复线连接线等，是北港交通枢纽，平阳北港地区交通门户。二是经济发展潜力大。水头素以经济活力强劲闻名，主导产业清晰，围绕一张皮做好做活文章，以制革、皮件加工、宠物用品为中心的各项产业兴旺发达，革类里革出口量、皮带出口产量、宠物狗咬胶出口量分别占全国市场份额60%以上，获得了“中国皮都”、“中国鞋料加工生产基地”的称号。三是服务功能较完善。水头辖区内拥有平二医、平二中、平二职、文体中心等医疗、教育的优质资源，承担着北港片区公共服务的职能，温州驾考中心南片分中心正式落户水头，北港市民服务中心已经结项，城市财富广场正式开业，公共服务中心地位不断凸显。2019年，全镇实现规上工业产值59.22亿元，同比增长13.1%；固投有效投资27.13亿元，完成率135.66%；限上批零住餐四大行业实现营业总额23.4亿元，增速245%，全县排名第一。同时，水头镇生命线工程——水患治理取得阶段性成果，平原排涝工程全面竣工，水头段防洪工程快速推进，南湖分洪工程全线开工；荣获小城镇环境综合整治省级样板镇、全国综合实力千强镇、省级农业特色强镇等称号。

## 2.2建设项目的提出

大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，全面推进保障性安居工程建设，进一步加强和规范保障性住房管理，加快解决中低收入家庭住房困难，促进实现住有所居目标。为积极配合温州市农房改造建设工作，平阳县人民政府于2011年7月颁发了《关于加快推进农房改造集聚建设的实施意见(试行)》，指出要按照“一镇一规划、一镇一政策、一镇一平台、一镇一试点”的要求，科学规划，系统安排，有序推进农房集聚改造和安置房建设。2013年，根据平阳县委县政府的统一部署，结合温委发(2011)1

号“中共温州市委温州市人民政府关于加快城乡统筹综合改革的若干意见”，推进城乡统筹综合改革的一项主要内容就是以农房集聚改造和安置房建设为切入点，推进中心镇和新农村建设。2014年，平阳县政府办公室下发了《平阳县旧住宅区、旧厂区、城中村改造实施方案的通知》，2016年，平阳县委、县政府下发了《关于在全县开展“大拆大整”专项行动的实施方案》和《平阳县城镇棚户区分区(城中村)改造三年计划(2016—2018年)的通知》，切实采取措施来加快旧村改造和安置房建设。

2019年温州市发布《温州市美丽城镇建设三年行动计划》，平阳县有7个城镇入选，水头镇也美丽城镇建设的行列。小城镇环境综合整治是解决乡镇规划不合理、设施滞后、特色缺失、管理薄弱等问题的重要举措，是彻底解决乡镇“脏、乱、差”问题的重要抓手。美丽城镇建设比起小城镇环境综合整治，内容内涵都有了新延伸，是小城镇环境综合整治的“升级版”，其总目标是实现环境美、生活美、产业美、人文美、治理美“五美”要求，建设内容涵盖基础设施建设、公共服务能力、产业发展平台、人文景观特色以及基层社会治理等各个方面。

“十三五”以来，水头镇党委和政府在全县、县政府的领导下，认真贯彻落实科学发展观，沉着应对宏观经济环境的重大变化，牢牢把握发展改革稳定大局，主动扛起建设平阳县域副中心的责任，实干担当，克难攻坚，促进了经济社会发展。《平阳县水头镇2019年政府工作报告》指出要以北港新城建设开发为平台，全面推进城市高品质发展。加快新城范围D15等土地出让工作，加快寺前53亩、上海东方世贸等项目建设，科学谋划小南岛开发，规划北港体育文化中心，建设城北公园和市民广场，完善财富广场周边配套设施，进一步打造辐射北港地区的商住一体化新城。

2020年作为全面小康建设小康社会的收官之年，为优化土地资源配

来的征收房屋安置问题、尽快使征迁户(含无房户和住房困难户)得到安置,保证水头城市化和重大基础设施建设的顺利推进,平阳县以浙江萌宠投资公司为建设主体,启动水头镇小南岛安置房项目。

## 2.3 相关规划的简介

### (1) 《平阳县水头镇城镇总体规划(2011-2030)》

全面贯彻落实以人为本、全面协调、可持续发展的科学发展观和“五个统筹”的思想原则,树立区域一体化发展视角,从片区整体战略来确定水头镇发展与建设目标,通过城镇建设推进片区分工联动发展,积极落实新型城镇化战略,成为西部城镇群集核,打造以工贸、旅游为主导的县域副中心城市。全面建设社会主义和谐社会,积极推进社会主义新农村发展,以方便、舒适、优美的居住条件促进城乡人居环境改善。确定合适的环境容量、城镇规模和科学的建设标准,合理的空间布局,节约土地资源,并考虑为城镇发展留有余地。

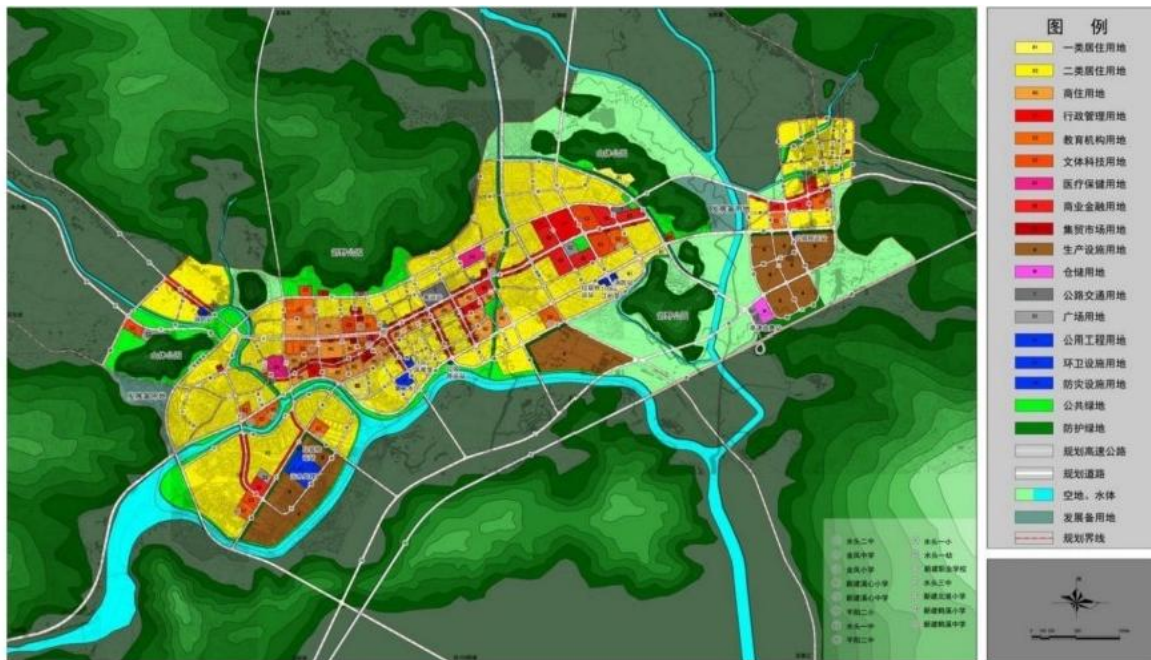


图2-2 水头镇区用地规划图

### (2) 《平阳县水头镇北港新城(含江山路南侧地块)控制性详细规划》

规划目标：“北港央区，魅力水城”

规划定位：打造集商贸服务、商贸办公、文化休闲、科研开发、新型工业、公共服务、居住配套等七大功能为一体的滨江魅力新城。

规划实施：分期建设，构筑弹性发展网络，先期打造以小南岛文化中心心，与已建成的财富广场商业中心，北港行政服务中心，构成“黄金三角”，预留东扩北港新湖环湖中心，最终形成“钻石结构”的“北港央区”。结合北港新城现有水系，预留绿带打造新城环水“金腰带”，配合沿鳌江“滨水长廊”，最终实现“魅力水城”。



图2-3 北港新城鸟瞰图

### (3) 《水头镇北港新城沿江发展带控制性详细规划》

水头镇北港新城沿江发展带位于水头镇区南侧，东至230省道、西至鳌江、北至富阳东路、南至鳌江，总面积为132.12公顷。规划范围涉及5个村，涵盖4个村部分用地，包括寺前村、小南村、水凤尾村、詹家埠社区等四个村，整体形成“一心一廊一轴三片”的规划结构。

“一心”：以寺前西路一寺前东路与站西路交叉口形成的综合服务中心，布置太平洋购物中心、学校、滨水公园等功能，服务于整个片区。

“一廊”：沿鳌江两岸形成的鳌江休闲景观廊道。

“一轴”：沿寺前西路一寺前东路形成的单元综合服务轴。

“三片”：根据用地功能和道路水系布局，将规划区划分为三大功能片区，从西部往东部依次为老镇宜居生活区、新镇综合商住区、小南岛休闲商住区。



图2-4 功能结构规划图

## 2.4建设必要性分析

### (1)是开展土地整治，扩展北港新城战略空间，加快推进城市化进程的需要

土地整治是盘活存量土地、强化节约集约用地、适时补充耕地和提升土地产能的重要手段。将土地整治与农村发展，特别是与新农村建设相结合，是保障发展、统筹城乡土地配置的重大战略。而在土地整治中土地的集约利用尤为重要，关系到经济和社会可持续发展的问題。对平阳县来说，人多地少的矛盾突出，土地就显得尤为珍贵，集约利用土地的任务重大。水头镇作为经济发展程度较高、人口相对集聚的中心镇区，人地矛盾更加突出。水头镇近些年的粗放式经济增长模式，导致了一系

列用地问题。具体表现为土地资源的低效利用、不合理利用、闲置未利用以及由于生产建设活动和自然灾害造成的土地毁损等现象，这些现象的出现严重制约了水头镇的城市发展空间，造成了发展的后劲不足，可持续性下降等问题。这些问题最集中表现就在小南岛的用地现状中，虽然之前的整治让小南岛得到了一定的改善，但由于规划主导不明确，建设不够有序化，整改不彻底，导致了整改效果不明显，用地不充分、土地浪费等现象尤其严重。因此小南岛范围内的村民殷切盼望着能通过项目的实施，实现洗脚上岸，进城入市，真正成为“城里人”，住上“大套房”。本项目的实施将有效扩大小南岛的土地资源的供给，大大缓解了用地紧张的局面，提高稀缺性土地资源的循环再利用，提升土地利用效率，为城市空间的进一步打开创造条件，加快城市化进程。

## **(2)是加快重点工程建设、城中村改造及低效土地再开发的需要**

持续改善农村人居环境，建设美丽宜居乡村，是实施乡村振兴战略的一项重要任务，事关广大农民根本福祉。2014年，平阳县政府办公室下发了《平阳县旧住宅区、旧厂区、城中村改造实施方案的通知》，2016年，平阳县委、县政府下发了《关于在全县开展“大拆大整”专项行动的实施方案》和《平阳县城镇棚户区分区(城中村)改造三年计划(2016—2018年)的通知》，切实采取措施来加快旧村改造和安置房建设。“十三五”期间，为加快水头城区建设，水头镇落地了一批生产生活性服务业项目，谋划布局了一批重点文体设施，全力推进交通路网、市政配套建设，加强城镇精细化管理，着力打造宜居宜商的县域副中心，使水头镇重点工程建设、城中村改造和低效土地再开发的任务十分繁重。实践证明，面对大量的被拆迁安置户，加快配套安置房建设是推进重点工程拆迁安置、城中村改造和低效土地再开发的重要举措之一。根据《平阳县“三改一拆”范围内无房户和住房困难户政策处理办法》(平政办〔2013〕126号)等文件精神，本着“以人为本”的理念，本项目把选择产权安置的



合法拆迁户和配合拆迁工作的违章无房户纳入安置范畴，并在水头镇区内选择交通区位优势明显的安置地块，以最大的诚意和实惠引导被拆迁安置户积极配套重点工程建设、场中村改造和低效土地再开发工作。

### **(3) 是统筹城乡环境融合发展，整治农村人居环境，推进县域副中心可持续发展的需要**

近年来，平阳县按照已批准实施的《平阳县域总体规划(2006-2020)》，明确提出在新的发展背景下重新审视中心城市发展与结构转变，明确平阳县城市中心，进行重点、集中建设，加快实施，避免建设分散、中心功能不集中、中心辐射能力弱等问题。通过中心的建设，加快中心要素集聚，不断增强城市中心的功能，促进城市基础设施向农村延伸，城市公共服务向农村覆盖，城市现代文明向农村辐射，改变城乡分割、各自发展的模式，走以城带乡、以工哺农、以乡促城、城乡联动的发展路子，实现城乡一体化，带动县域整体提升和发展。同时，作为“两山”理论的践行者，近年来平阳县以农村人居环境综合整治为钥匙，高标准定位，加码推动美丽乡村建设。坚持以点带面、点线面片相结合抓推进，促进城乡资源配置更为合理、功能服务更为完善。因此，根据《平阳县水头镇城镇总体规划(2011-2030)》水头镇作为平阳县域副中心的功能定位，要求加快推进各类资源的集聚发展，不断向水头北港新城集中，并且以城市辐射乡村，统筹城乡环境融合发展。被拆迁的区域基本为旧房，由于历史和管理体制等原因，规划管理无序、布局结构混、基础设施缺失、缺乏城市小区的配套设施和公共绿地，环卫、消防、安全、治安等问题突出，道路污水横流、垃圾成堆、水电通讯线路杂乱等现象严重，极大地降低了居民的生活质量，影响了水头的整体面貌。本项目安置房按高起点、高标准进行规划和建设，绿化、净化、美化达到有关要求，将建成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的新房。因此，本项目的建设有助于改善广大群众居住条

件、有助于提高其生活质量，为水头镇城市化集聚发展的典型承载了当地村民的殷切希望，承担着当地转型发展的历史重任，进一步推进县域副中心可持续发展。

#### **(4)是共享城市化发展成果、增进村民福祉，决胜全面高水平建成小康社会的需要**

全面建成小康社会，最艰巨最繁重的任务在农村。“三农”问题关系到经济发展、社会稳定，也是全面建设小康社会进程中的关键问题。2019年，平阳县的城镇化率虽然已经达到58.4%，但城镇乡村化现象严重，农民实际上依然是我县的主体，许多人是拥有城镇“身份证”却没有城镇身份，无法融入城市的生活，无法共享城镇的优质资源。同时由于产业支撑不足、公共服务滞后等问题，利用优势产业带动农民增收创富依然存在一定的困难。通过本项目的实施，将大幅提升农村居民居住品质水平，使得乡容镇貌焕然一新，提升小南岛的竞争力，在国内外打响小南岛的品牌，吸引更多的“人潮”和“钱流”向水头镇涌来，并在小镇落地。随着本项目的落地，小南岛的开发建设有了保障，工程建设将快速推进，这将带动当地的大量劳动力就业。当地政府也可以本项目为抓手，发挥“四两拨千金”的作用，凝聚各方意志和资源共同撬动“大蛋糕”。居民收入的提高、配套设施的完备、交通条件的改善、当地人口的集聚将会带动当地三产服务业的发展，有效解决当地农村发展、农业增效、农民增收等一揽子问题，为决胜全面高水平建成小康社会做出贡献。

**综上所述，本项目的建设是开展土地整治，扩展北港新城战略空间，加快推进城市化进程的需要；是加快重点工程建设、城中村改造及低效地再开发的需要；是统筹城乡环境融合发展，整治农村人居环境，推进县域副中心可持续发展的需要；是共享城市化发展成果、增进村民福祉，决胜全面高水平建成小康社会的需要；建设必要性充分且十分迫切。**

## 第三章 项目选址与建设条件

### 3.1 项目选址

#### 3.1.1 水头镇区位分析

水头镇地处平阳县中西部、鳌江中上游，是平阳县经济副中心城市，北港地区经济、文化、交通重镇和物资集散地，区位优势明显。水头镇东由“五七”省道接104国道，距温州市区90公里、鳌江港30公里；西连文成县、泰顺县，南界苍南县。水头在建或规划中的57省道复线、水公路、龙丽温甬台温高速复线连接线等，是北港交通枢纽，平阳北港地区交通门户。

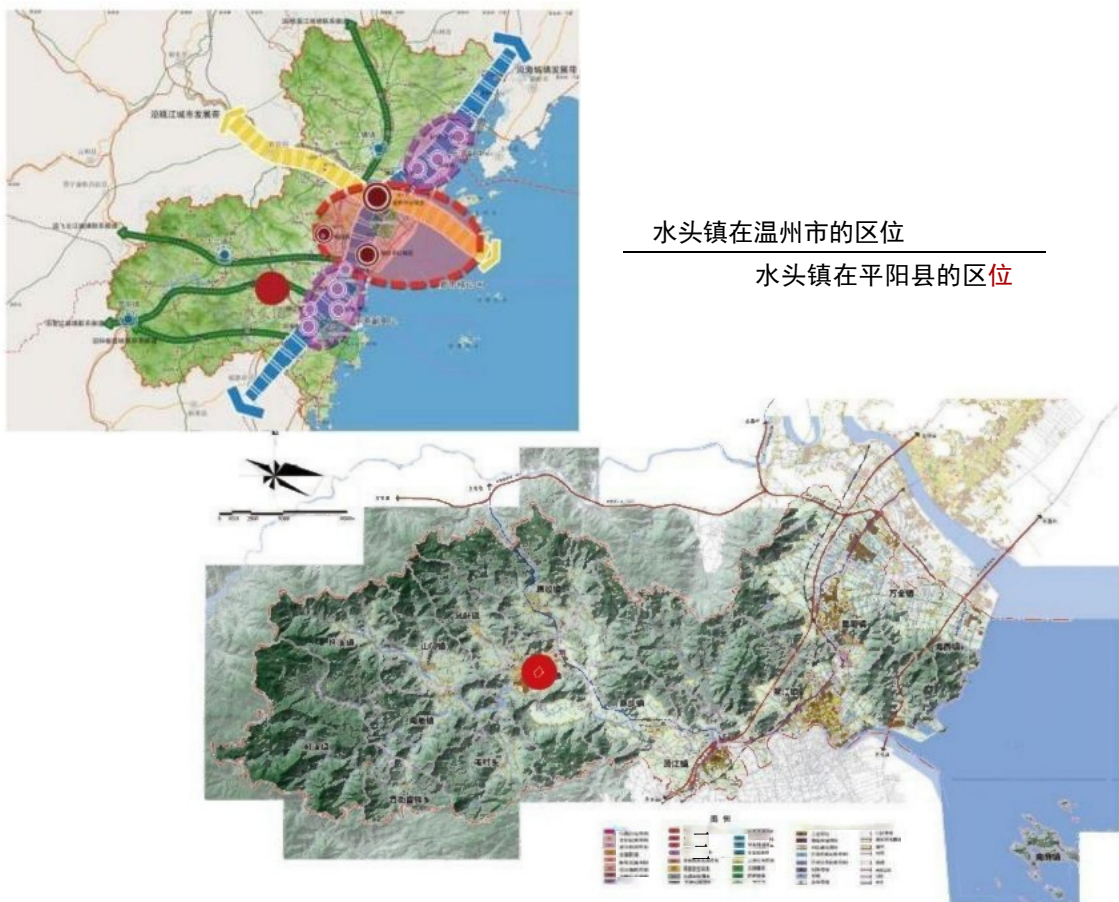


图3-1 水头镇区位图

### 3.1.2项目选址

本项目选址于平阳县水头镇北港新城沿江发展带 ST04-C-08、ST04-C-10-1地块，东侧为规划绿地，南侧为滨江大道，西侧为龙江南路，北侧为规划绿地。总用地面积约70967平方米(约106.45亩)，其中ST04-C-08地块用地面积约17907平方米(约26.86亩)，ST04-C-10-1地块用地面积约53060平方米(约79.59亩)。



图3-2 项目区位示意图

### 3.1.3地块现状

根据《水头镇北港新城沿江发展带控制性详细规划》，水头镇北港新城沿江发展带 ST04-C-08、ST04-C-10-1 地块为农林用地，项目无占用永农，现状场地主要为空地，场地地势平坦。



图3-3 项目地块现状

## 3.2 自然条件

### 3.2.1 气象水文

平阳县属于中亚热带海洋性季风气候区。南雁荡山风景名胜区所在区域属亚热带海洋性季风气候，全年的降水量主要集中在春、夏两季(3—9月)。春雨期(3-4月)暖湿气团势力加强，冷空气势力减弱，冷暖气团相持于华南上空形成静止锋，受其影响，多阴雨天气。梅雨期(5—6月)南方暖湿气流加强北推雨，降水强度也较大，雨量420毫米，为全年的25%，雨日39天。5月份的平均雨日达20天，为全年各月之冠。台风雷雨期(7—9月)受台风影响，雨量多，雨势猛。秋冬少雨期(10—12月)，因受极地干冷空气团控制，雨量较少。

平阳县境，北属飞云江水系，主要有平瑞塘河；西南均属鳌江水系。鳌江由西向东横贯全境，注入东海，而平鳌及萧麻塘河又注入鳌江，与沿海潮汐构成了水文的主要基础。

### 3.2.2地貌地质

平阳县以火山形成地貌为主，其次为沉积地貌，故类型复杂，有中山、低山、丘陵、谷地、平原、江河、滩涂、岛礁。南雁荡山脉和鳌江水系贯穿全境，地势西高东低，西部四周高中间低。据地质探测，南雁荡山原为远古火山喷发区，地质年代起自一亿三千万年前的中生代白垩纪，以断裂构造为主，刚性火山岩中节理十分发育，多为凝灰岩、流纹岩、紫色粉砂岩，经长期地壳运动和流水侵蚀，形成众多洞岩峰石、溪瀑谷峡景观。区内地貌为侵蚀剥蚀山区，地势高峻，近千米山峰连绵；覆盖土层有60CM左右，以亚粘土、亚砂土、碎砾石组成。

### 3.2.3地震设防

根据地震区划分带，本地区属东南沿海二级地震区，地震强度和频率较弱，远场地震波及影响是本地区的主要震害特征之一，接近三级地震区。核定本地区地震烈度为6度区域，设计基本地震加速度小于0.05g，场地特征周期为0.40s。

## 3.3外部配套条件

### 3.3.1交通

本项目所在的平阳县西部水头镇距温州龙湾国际机场90公里，温州市区87公里，平阳县城32公里。向东距离104国道、沈海高速、甬台温铁路、鳌江动车站较近，交通区位优势。截至2013年末，水头镇镇区公交汽车线路8条，运营总里程223千米，年客运量36万人次；出租车72辆，年客运量3.2万人。水头大道与平阳县的北港大道相衔接，57省道横贯该镇并与104国道相连。拥有公路二级客运站场地水头客货运中心，每天发往全国的省际班线54条，市际班线14条，县际班线9条，县内班线10条。日发班车1500班次，日均客流量约2万人次。

### 3.3.2 供电

电源就近从开闭所引入两路10KV 电源到小区变配电房，在小区内自设变配电房。

### 3.3.3 给排水

水源可就近从周边市政给水管网引入两根 DN200 给水管。排水采用雨污分流制，雨水可经雨水管网收集后就近排入市政雨水管网中，污水经生态化粪池处理后排入市政污水管。

### 3.3.4 通讯

通讯可由就近的电信分局负责解决，地块内各级电信线路下地走管线，建筑内部的电话线应穿管埋墙布线，同时应在各个建筑内附设电话交接配线室。附属用房部分已明确分割的，按光纤到户准则设计，大开间则预留至弱电井。

## 第四章 建设规模

### 4.1 ST04-C-08 地块规模测算

#### 4.1.1 建筑规模测算

根据《平阳县水头镇北港新城沿江发展带 ST04-C-08 地块规划设计要点》和《水头镇北港新城沿江发展带控制性详细规划》，ST04-C-08 地块用地面积17907平方米，容积率按2.8计、绿地率35%、建筑密度22%。经测算，本项目地上总建筑面积约50139平方米，其中住宅用房44460平方米、物业管理用房351平方米、配套商业用房5014平方米、配电房及门卫314平方米。

#### (1) 住宅用房

安置房户型设计原则上不超过140平方米，本项目从满足不同家庭规模和经济实力安置户的角度考虑，设置有80平方米、100平方米、120平方米、140平方米等四个不同户型的安置房，共计380套、总建筑面积约44460平方米；详见表4-1。

表4-1 住宅用房建筑面积测算表

| 户型(m <sup>2</sup> ) | 套数(间) | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 套型数量占比 | 套型面积占比 |
|---------------------|-------|-----------------------|--------|--------|
| 80                  | 38    | 3040                  | 10%    | 6.8%   |
| 100                 | 76    | 7600                  | 20%    | 17.1%  |
| 120                 | 171   | 20520                 | 45%    | 46.2%  |
| 140                 | 95    | 13300                 | 25%    | 29.9%  |
| 合计                  | 380   | 44460                 | 100%   | 100%   |

#### (2) 物业管理用房

本项目地上总建筑面积约50139平方米，物业管理用房按地上建筑面积千分之七的比例配置，则物业管理用房约为351平方米。

#### (3) 配套商业用房



ST04-C-08 地块四周毗连市政道路，从方便安置户购置生活必需品、活跃城镇商业氛围、提升土地开发价值等综合考虑，本项目按地上总建筑面积的10%配建沿街商铺，配套商业建筑面积约为5014平方米。

#### (4) 其他配套用房

其他配套用房建筑面积约314平方米，其中配电房250平方米、门卫64平方米。

#### 4.1.2 机动车位设置

根据浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DB33/1021-2013) (以下简称“省标”), 机动车停车位指标套用小城市(I级)标准: 60平方米<平均每户建筑面积≤90平方米, 取0.8个停车位/户; 90平方米<平均每户建筑面积≤140平方米, 取1.1个停车位/户。综合服务用房, 取0.5个停车位/户, 物业管理用房, 取0.3个停车位/户。经测算, 本项目需配建机动车停车位433个, 其中地下停车位398个、地上停车位35个; 详见表4-2。

表4-2 机动车停车位测算表

| 用房类型   | 户型面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套数<br>(间) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 配建标准(个/户或<br>个/100m <sup>2</sup> 建筑) | 停车位<br>(个) |
|--------|---------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------------|------------|
| 住宅用房   | 80                        | 38        |                           | 0.8                                  | 30         |
|        | 100                       | 76        |                           | 1.1                                  | 84         |
|        | 120                       | 171       |                           | 1.1                                  | 188        |
|        | 140                       | 95        |                           | 1.1                                  | 105        |
|        | 小计                        | 380       |                           |                                      | 407        |
| 配套商业用房 |                           |           | 5014                      | 0.5                                  | 25         |
| 物业管理用房 |                           |           | 351                       | 0.3                                  | 1          |
| 其他配套用房 |                           |           |                           |                                      |            |
| 停车位合计  |                           |           |                           |                                      | 433        |
| 地下     |                           |           |                           |                                      | 398        |
| 地上     |                           |           |                           |                                      | 35         |

#### 4.1.3 地下建筑规模

根据 ST04-C-08 地块用地面积和地形, 按总用地面积的90%开挖设

置一层地下室。因此，本项目地下建筑面积约16116平方米，其中人防地下室4011平方米、非人防地下停车建筑面积约11905平方米、地下设备用房200平方米。

### **(1) 人防地下室**

根据《浙江省人民政府关于同意柳市等58个城镇为浙江省人民防空重点镇的批复》（浙政函（2004）136号）、《浙江省物价局浙江省财政厅浙江省人民防空办公室关于规范和调整人防工程易地建设费的通知》（浙价费〔2016〕211号）和《平阳县水头镇北港新城沿江发展带ST04-C-08地块规划设计要点》，水头镇属于省级人防重点城镇，按计容建筑面积的8%配建人防地下室。因此，人防地下室建筑面积约4011平方米（人防地下室实行“平战结合”）。

### **(2) 地下消防及设备用房**

地下设备用房包括发电设备、消防水池等，约200平方米。

### **(3) 地下非人防停车建筑面积**

根据ST04-C-08地块用地面积和地形，地下建筑总面积为16116平方米，扣除人防地下室4011平方米和地下消防及设备用房200平方米，剩余11905平方米建筑面积作为地下非人防停车位。

## **4.2 ST04-C-10-1地块规模测算**

### **4.2.1 建筑规模测算**

根据《平阳县水头镇北港新城沿江发展带ST04-C-10-1地块规划设计要点》和《水头镇北港新城沿江发展带控制性详细规划》，ST04-C-10-1地块用地面积53060平方米，容积率按2.5计、绿地率35%、建筑密度25%。经测算，本项目地上总建筑面积约132650平方米，其中住宅用房118158平方米、物业管理用房929平方米、配套商业用房13265平方米、配电房及门卫298平方米。

### (1) 住宅用房

安置房户型设计原则上不超过140平方米，本项目从满足不同家庭规模和经济实力安置户的角度考虑，设置有80平方米、100平方米、120平方米、140平方米等四个不同户型的安置房，共计1010套、总建筑面积约118158平方米；详见表4-1。

表4-3 住宅用房建筑面积测算表

| 户型 (m <sup>2</sup> ) | 套数(间) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 套型数量占比 | 套型面积占比 |
|----------------------|-------|------------------------|--------|--------|
| 80                   | 101   | 8080                   | 10%    | 6.8%   |
| 100                  | 202   | 20200                  | 20%    | 17.1%  |
| 120                  | 454   | 54528                  | 45%    | 46.1%  |
| 140                  | 253   | 35350                  | 25%    | 29.9%  |
| 合计                   | 1010  | 118158                 | 100%   | 100%   |

### (2) 物业管理用房

本项目地上总建筑面积约132650平方米，物业管理用房按地上建筑面积千分之七的比例配置，则物业管理用房约为929平方米。

### (3) 配套商业用房

ST04-C-10-1 地块四周毗连市政道路，从方便安置户购置生活必需品、活跃城镇商业氛围、提升土地开发价值等综合考虑，本项目按地上总建筑面积的10%配建沿街商铺，配套商业建筑面积约为13265平方米。

### (4) 其他配套用房

其他配套用房建筑面积约298平方米，其中配电房250平方米、门卫48平方米。

## 4.2.2 机动车位设置

根据浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DB33/1021-2013) (以下简称“省标”), 机动车停车位指标套用小城市 (I 级) 标准: 60平方米<平均每户建筑面积≤90平方米, 取0.8个停车位/户; 90平方米<平均每户建筑面积≤140平方米, 取1.1

个停车位/户。综合服务用房，取0.5个停车位/户，物业管理用房，取0.3个停车位/户。经测算，本项目需配建机动车停车位1150个，其中地下停车位914个、地上停车位236个；详见表4-2。

表4-4 机动车停车位测算表

| 用房类型   | 户型面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套数<br>(间) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 配建标准(个/户或<br>个/100m <sup>2</sup> 建筑) | 停车位<br>(个) |
|--------|---------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------------|------------|
| 住宅用房   | 80                        | 101       |                           | 0.8                                  | 81         |
|        | 100                       | 202       |                           | 1.1                                  | 222        |
|        | 120                       | 454       |                           | 1.1                                  | 500        |
|        | 140                       | 253       |                           | 1.1                                  | 278        |
|        | 小计                        | 1009.9    |                           |                                      | 1081       |
| 配套商业用房 |                           |           | 18279                     | 0.5                                  | 91         |
| 物业管理用房 |                           |           | 1280                      | 0.3                                  | 4          |
| 其他配套用房 |                           |           |                           |                                      |            |
| 停车位合计  |                           |           |                           |                                      | 1176       |
| 地下     |                           |           |                           |                                      | 1312       |
| 地上     |                           |           |                           |                                      | 297        |

#### 4.2.3 地下建筑规模

根据ST04-C-10-1地块用地面积和地形，按总用地面积的90%开挖设置一层地下室。因此，本项目地下建筑面积约47754平方米，其中人防地下室10612平方米、非人防地下停车建筑面积约36842平方米、地下设备用房300平方米。

##### (1) 人防地下室

根据《浙江省人民政府关于同意柳市等58个城镇为浙江省人民防空重点镇的批复》(浙政函(2004)136号)、《浙江省物价局浙江省财政厅浙江省人民防空办公室关于规范和调整人防工程易地建设费的通知》(浙价费〔2016〕211号)和《平阳县水头镇北港新城沿江发展带ST04-C-10-1地块规划设计要点》，水头镇属于省级人防重点城镇，按计容建筑面积的8%配建人防地下室。因此，人防地下室建筑面积约10612平方米(人防地下室实行“平战结合”)。

## (2) 地下消防及设备用房

地下设备用房包括发电设备、消防水池等，约300平方米。

## (3) 地下非人防停车建筑面积

根据 ST04-C-10-1 地块用地面积和地形，地下建筑总面积为47754平方米，扣除人防地下室10612平方米和地下消防及设备用房300平方米，剩余36842平方米建筑面积作为地下非人防停车位。

## 4.3 建设规模指标

根据以上测算，本项目总建筑面积246659平方米，其中地上建筑面积182789平方米、地下建筑面积63870平方米。

建设内容及规模详见表4-5。

表4-3建设内容及规模一览表

| 序号  | 指标名称      | 单位             | ST04-C-08地块 | ST04-C-10-1地块 | 合计     | 备注                    |
|-----|-----------|----------------|-------------|---------------|--------|-----------------------|
| 1   | 总用地面积     | m <sup>2</sup> | 17907       | 53060         | 70967  | 折合106.45亩             |
| 2   | 总建筑面积     | m <sup>2</sup> | 66255       | 180404        | 246659 |                       |
| 3   | 地上建筑面积    | m <sup>2</sup> | 50139       | 132650        | 182789 |                       |
| 3.1 | 住宅        | 111            | 44460       | 118158        | 162618 |                       |
| 3.2 | 配套商业      | m <sup>2</sup> | 5014        | 13265         | 18279  |                       |
| 3.3 | 物业管理      | m <sup>2</sup> | 351         | 929           | 1280   |                       |
| 3.4 | 配电房及门卫等   | m <sup>2</sup> | 314         | 298           | 613    |                       |
| 4   | 地下建筑面积    | m <sup>2</sup> | 16116       | 47754         | 63870  |                       |
| 4.1 | 人防地下室     | m <sup>2</sup> | 4011        | 10612         | 14623  |                       |
| 4.2 | 非人防地下建筑   | m <sup>2</sup> | 11905       | 36842         | 48747  |                       |
| 4.3 | 地下设备及消防水池 |                | 200         | 300           | 500    |                       |
| 5   | 建筑占地面积    | m <sup>2</sup> | 3940        | 13265         | 17205  |                       |
| 6   | 绿地面积      | m <sup>2</sup> | 6267        | 18571         | 24838  |                       |
| 7   | 建筑总套数     | 户              | 380         | 1010          | 1390   | 套均面积117m <sup>2</sup> |
| 8   | 建筑密度      |                | 22%         | 25%           | 24%    |                       |
| 6   | 容积率       |                | 2.80        | 2.5           | 2.6    |                       |
| 7   | 绿地率       |                | 35%         | 35%           | 35%    |                       |
| 8   | 机动车停车位    | 个              | 433         | 1176          | 1609   |                       |
| 8.1 | 地下停车位     | 个              | 398         | 914           | 1312   |                       |
| 8.2 | 地面停车位     | 个              | 35          | 262           | 297    |                       |

## 第五章 工程建设方案

### 5.1 建设设计思路

(1)生态性原则。合理开发利用自然生态与环境资源，建设生态意识明确、生态趣味浓郁、生态景观独特的高品位生态居住区。

(2)经济性原则。合理安排各居住单元，发挥土地与空间、区位、景观、环境效益，创造良好的社会、经济、环境价值。

(3)文化性原则。在建筑设计中体现文化住宅的要求，立面造型庄重典雅，在新古典建筑语汇中，融入充满现代感的线条，使之既有古典韵味，又不失现代气息。

(4)整体化原则。综合考虑小区社会主体、生活习惯、功能要求、建设区位以及地形特征、环境格局等物质与非物质因素，对道路构架、建筑布局、住宅户型设计、外部空间景观体系构筑和绿化、小品设置进行统筹规划，有机结合，满足各层次居民的需求，形成完整统一和谐的整体园区意象。

(5)人性化原则。倾注人文关怀，针对居民经济水平和生活方式研究其特点，满足居民在生理上和心理上的各种需求，创造良好的居住氛围与环境质量，营造良好的环境文化品格和环境艺术情趣。

### 5.2 总平面布置

#### 5.2.1 总体布局

在满足有关部门和规定的前提下，最大限度地利用建筑用地的地形特征，注重住宅楼的朝向和通风要求，合理组织与安排各出入口的交通流线，在满足使用功能要求的同时，注重与周围环境的协调。在小区的中心位置设置中心花园形成开阔完整的中心景观，极大地改善了小区的景观环境，提高小区的空间品质。

## 5.2.2 交通组织

安置小区主入口设置在地块西侧的龙江南路和南侧滨江大道，机动车主入口附近设地下车库，车辆驶入后直接进入地下车库，避免穿越小区内部而做到人车分流。区内设环形主通路，以人行为主，紧急时为消防车通道。

## 5.2.3 绿化及景观

小区的环境景观设计服从整个地块空间结构，围绕地块内部的道路两侧布置绿地，促使地块内部形成了一片绿化的休闲开阔地带，使组团内部环境丰富多样。在绿化种植方面，由于各住宅楼下均设置地下室，故在覆土层上以草坪绿化为主，偶尔种植灌木及竹林，在无地下室处及中间局部的公土层处种植高大乔木，如林荫大道、城市道路沿路，形成一定的垂直绿化，提高绿容率，形成对外部空间的隔音、防尘。

## 5.3 建筑方案

### 5.3.1 单体建筑设计

本项目建筑为板式小高层建筑，项目沿街建筑的1层~2层设置连续的裙楼。群楼平面功能布置以配套商业用房为主、兼顾部分的物业管理用房。



### 5.3.2住宅户型设计

根据《关于印发温州市本级拆迁安置房建设标准指导意见的通知》(温住建发(2017)99号),结合安置户的需求,本项目设置80平方米、100平方米、120平方米、140平方米等四种户型;户型设计遵循以下原则。

(1)细化功能,把握尺度营造气氛,更灵活性的平面设计以满足日益变化的生活模式。

(2)充分考虑水头的气候特点,在平面布局上强调南北通透,力求组织穿堂风,明厨、明卫,提高生活品质。

(3)住宅户型格局方正大气,功能布置合理,空间结构紧凑。

(4)户型设计新颖,增加品位空间,符合当前及未来的市场需求,提升卖点。如:阳光电梯厅、空中内庭院、大阳台和飘窗等。

(5)采用经济的核心筒尺寸,合理组织交通,尽可能减少公摊面积。

### 5.3.2剖面设计

沿街建筑的1层和2层层高4.15米,其余建筑层高以2.9米为主。



### 5.3.3 立面造型

立面应注重建筑体量的均衡，线条的简练，对各种建筑细部元素仔细推敲，进行重新组合和构置，通过寻找空间的对比和共性，在碰撞中寻求一种共鸣，从而形成一种打破时间、空间维度限制的全新建筑环境。

立面造型庄重典雅，在新古典建筑语汇中融入充满现代感的线条，使之既有古典韵味又不失现代气息。通过特意强调的竖向线条、格栅等一系列手法改善住宅的遮阳与通风，利用建筑顶部的退台来活跃整个区域的天际线，建筑基础部分的适度加强，使得建筑更显稳重感。

采用现代建筑材料，钢、玻璃、大面积开窗、竖向线脚及室内外空间的合理重构，为现代生活方式提供良好的适应性。采用典雅、稳重的颜色，使整个小区给人一种古朴、典雅又不失现代的亲和感觉。

## 5.4 结构方案

### 5.4.1 结构设计参数

(1) 建筑结构安全等级二级，地基基础设计等级为甲级，建筑物抗震设防类别为丙类，设计使用期限为50年。

(2) 抗震设防烈度 $6^{\circ}$ ，设计基本地震加速度值为 $0.05g$ ，设计地震为第一组，三类场地。

(3) 基本风压：按50年重现期取值， $1.20\text{KN}/\text{m}^2$ ；地面粗糙度 A 类。

(4) 雪荷载 $0.35\text{KN}/\text{m}^2$ 。

(5) 主要设计荷载(可变荷载)标准值 ( $\text{KN}/\text{m}^2$ )

a.地下室车库、地下室车道4.0

室内及室外绿化地3.5(不含覆土重量)

室外消防车20.0

电梯机房、风机房7.0

配电房10.0

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/246011220105010152>