南京江北新区研创园芯片之城科创基地

项目三期 02-13、01-19 地块

水土保持方案报告表

建设单位：南 京 宁 信 科 创 发 展 有 限 公 司

编制单位：江苏省水利工程科技咨询股份有限公司

编写时间：二〇二五年三月

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块
水土保持方案特性表

项目概况	位置	南京市江北新区顶山街道，四至范围为五桥连接线以南，浦乌路以东，园杰路以北，象贤路以西，其中 02-13 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西；01-19 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西。			
	建设内容	本项目包含 2 个地块，其中 02-13 地块建设 7 栋高层住宅楼及其裙楼、2 栋多层配套楼、1 栋单层配套楼和地下 1 层；01-19 地块建设研发办公楼、厂房、动力中心(CUB)、气体暂存间、化学品暂存间、预留变电站等建筑物，以及绿化、道路广场等配套设施，项目总建筑面积为 27.81 万 m^2。			
	建设性质	信息产业类项目		总投资（亿元）	58.30
	土建投资（亿元）	28.44		占地面积（hm^2）	永久：9.38 临时：0.48
	动工时间	2025 年 4 月		完工时间	2026 年 12 月
	土石方（万 m^3）	挖方	填方	借方	余方
		34.93	5.22	0.8	30.51
	取土（石、砂）场	无			
	弃土（石、砂）场	无			
项目区概况	涉及重点防治区情况	江苏省省级水土流失重点预防区		地貌类型	长江漫滩平原
	原地貌土壤侵蚀模数[t/(km^2·a)]	280		容许土壤流失量[t/(km^2·a)]	500
项目选址水土保持评价		本项目选址不涉及占用河流两岸、湖泊和水库周边的植物保护带；不涉及全国水土保持监测网络中的水土保持监测站点、重点试验区及国家确定的水土保持长期定位观测站，涉及江苏省省级水土流失重点预防区，采用南方红壤区一级防治标准，提高相应防治指标值并优化施工工艺。综合分析，本工程选址不存在重大的水土保持制约因素。			
预测土壤流失总量（t）		294.33t（其中新增土壤流失量 226.82t）			
防治责任范围（hm^2）		9.86			
防治标准等级及目标	防治标准等级	南方红壤区一级标准			
	水土流失治理度（%）	98		土壤流失控制比	1.0
	渣土防护率（%）	99		表土保护率（%）	/
	林草植被恢复率（%）	98		林草覆盖率（%）	27

水土保持措施	防治分区	措施类型	措施名称	结构形式	地块	布设位置	实施时段	工程量 02-13 地块	工程量 01-19 地块	工程量 合计
	建筑区	临时措施	防尘网苫盖	6 针防尘网	02-13 地块	裸露地面	2025 年 4 月~2026 年 4 月	3880	6760	10640 m^2
					01-19 地块	裸露地面	2026 年 5 月~2026 年 12 月			
	道路广场区	工程措施	雨水管网	HDPE 管 DN400~DN1200	02-13 地块	道路一侧	2025 年 9 月~2025 年 11 月	1191	959	2150m
					01-19 地块	道路一侧	2026 年 8 月~2026 年 10 月			
			透水铺装	透水沥青混凝土	02-13 地块	非消防通道	2026 年 2 月~2026 年 3 月	7211	547	7758m^2
					01-19 地块	非消防通道	2026 年 11 月~2026 年 12 月			
		临时措施	洗车平台	隔栅板+电动泵形式	02-13 地块	02-13 地块施工出入口	2025 年 4 月	1	1	2 座
					01-19 地块	01-19 地块施工出入口	2026 年 5 月			
			泥浆池	土质 10m*5m*2m	02-13 地块	02-13 地块北侧及东南侧	2025 年 4 月	2	2	4 座
					01-19 地块	01-19 地块西南侧及东北侧	2026 年 5 月			

<table>
<tr><td rowspan="22"></td><td rowspan="6"></td><td rowspan="6"></td><td rowspan="2">临时排水沟</td><td rowspan="2">土质，宽0.4m，深0.4m，坡比1:1</td><td>02-13地块</td><td>道路一侧</td><td>2025年4月</td><td rowspan="2">898</td><td rowspan="2">650</td><td rowspan="2">1548m</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>道路一侧</td><td>2026年5月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">临时沉沙池</td><td rowspan="2">土质，长2.0m，宽1.5m，深1.5m</td><td>02-13地块</td><td>排水沟末端</td><td>2025年4月</td><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">4座</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>排水沟末端</td><td>2026年5月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">防尘网苫盖</td><td rowspan="2">6针防尘网</td><td>02-13地块</td><td>裸露地面</td><td>2025年4月~2026年4月</td><td rowspan="2">10240</td><td rowspan="2">6280</td><td rowspan="2">16520m^2</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>裸露地面</td><td>2026年5月~2026年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="10">绿化区</td><td rowspan="4">工程措施</td><td rowspan="2">雨水回用系统</td><td rowspan="2">砖砌结构</td><td>02-13地块</td><td>地下室东南角</td><td>2026年1月~2026年2月</td><td rowspan="2">820</td><td rowspan="2">660</td><td rowspan="2">1480m^3</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>研发办公楼地下室</td><td>2026年10月~2026年11月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地整治</td><td rowspan="2">场地平整
绿化覆土</td><td>02-13地块</td><td>绿化区域</td><td>2026年3月</td><td rowspan="2">1.33</td><td rowspan="2">1.26</td><td rowspan="2">2.59hm^2</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>绿化区域</td><td>2026年11月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">植物措施</td><td rowspan="2">综合绿化</td><td rowspan="2">乔灌草结合</td><td>02-13地块</td><td>绿化区域</td><td>2026年4月</td><td rowspan="2">1.33</td><td rowspan="2">1.26</td><td rowspan="2">2.59hm^2</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>绿化区域</td><td>2026年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">临时措施</td><td rowspan="2">临时排水沟</td><td rowspan="2">土质，宽0.4m，深0.4m，坡比1:1</td><td>02-13地块</td><td>道路一侧</td><td>2025年4月</td><td rowspan="2">775</td><td rowspan="2">525</td><td rowspan="2">1300m</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>道路一侧</td><td>2026年5月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">防尘网苫盖</td><td rowspan="2">6针防尘网</td><td>02-13地块</td><td>裸露地面</td><td>2025年4月~2026年4月</td><td rowspan="2">5320</td><td rowspan="2">2450</td><td rowspan="2">7770m^2</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>裸露地面</td><td>2026年5月~2026年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="6">施工生产生活区</td><td rowspan="6">临时措施</td><td rowspan="2">临时排水沟</td><td rowspan="2">砖砌，宽0.4m，深0.4m</td><td>02-13地块</td><td>道路一侧</td><td>2025年4月</td><td rowspan="2">235</td><td rowspan="2">195</td><td rowspan="2">430m</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>道路一侧</td><td>2026年5月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">临时沉沙池</td><td rowspan="2">砖砌，长2.0m，宽1.5m，深1.5m</td><td>02-13地块</td><td>排水沟末端</td><td>2025年4月</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">2座</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>排水沟末端</td><td>2026年5月</td></tr>
<tr><td rowspan="2">防尘网苫盖</td><td rowspan="2">6针防尘网</td><td>02-13地块</td><td>裸露地面</td><td>2025年4月~2026年4月</td><td rowspan="2">760</td><td rowspan="2">680</td><td rowspan="2">1440m^2</td></tr>
<tr><td>01-19地块</td><td>裸露地面</td><td>2026年5月~2026年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="7">水土保持投资估算（万元）</td><td colspan="3">工程措施</td><td colspan="3">246.22</td><td>植物措施</td><td colspan="3">220.15</td></tr>
<tr><td colspan="3">临时措施</td><td colspan="3">25.50</td><td>水土保持补偿费(元)</td><td colspan="3">11.83（118349元）</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">独立费用</td><td colspan="3">建设管理费</td><td colspan="4">0.23</td></tr>
<tr><td colspan="3">水土保持监理费</td><td colspan="4">3.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">水土保持方案编制费</td><td colspan="4">3.50</td></tr>
<tr><td colspan="3">水土保持设施验收费</td><td colspan="4">3.80</td></tr>
<tr><td colspan="3">总投资</td><td colspan="7">514.94</td></tr>
<tr><td colspan="2">编制单位</td><td colspan="5">江苏省水利工程科技咨询股份有限公司</td><td>建设单位</td><td colspan="3">南京宁信科创发展有限公司</td></tr>
<tr><td colspan="2">法人代表及电话</td><td colspan="5">颜红勤</td><td>法人代表及电话</td><td colspan="3">彭明</td></tr>
<tr><td colspan="2">地址</td><td colspan="5">南京市上海路9号</td><td>地址</td><td colspan="3">南京市浦口区象贤路2号</td></tr>
<tr><td colspan="2">邮编</td><td colspan="5">210029</td><td>邮编</td><td colspan="3">211899</td></tr>
<tr><td colspan="2">联系人及电话</td><td colspan="5">/</td><td>联系人及电话</td><td colspan="3">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">电子信箱</td><td colspan="5">/</td><td>电子信箱</td><td colspan="3">/</td></tr>
<tr><td colspan="2">传真</td><td colspan="5">/</td><td>传真</td><td colspan="3">/</td></tr>
</table>

附件：

附件 1 报告表补充说明

附件 2 项目支持性文件

附件 2-1 关于江北新区产业技术研创园区域水土保持评估的批复

附件 2-2 项目核准批复

附件 2-3 项目核准变更批复

附件 2-4 土地出让合同

附件 2-5 项目环评批复

附件 2-6 方案编制委托书

附件 2-7 土方承诺函

附件 2-8 临时占地说明

附件 2-9 专家审查意见说明

附图：

附图 1　项目地理位置图

附图 2　项目区水系图

附图 3　项目区土壤侵蚀强度分布图

附图 4-1　总平面布置图（02-13 地块）

附图 4-2　总平面布置图（01-19 地块）

附图 5-1　水土流失防治责任范围及防治分区图（02-13 地块）

附图 5-2　水土流失防治责任范围及防治分区图（01-19 地块）

附图 6-1　分区防治措施总体布局图（02-13 地块）

附图 6-1　分区防治措施总体布局图（01-19 地块）

附图 7　临时排水沟、沉沙池典型设计图

附 件

附件 1 报告表补充说明

目　录

1.1 项目概况

1.1.1 项目情况

（1）项目背景

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目的建设可以推动江北新区进一步发展自主创新的步伐，将江北新区打造成多元化创新创业基地，为江北新区科技发展提供创业载体、促进科技成果转化、完善科技创新体系，使江北新区成为南京知名、省内有影响力乃至全国享有名气的产业园区，进而推动南京市经济与建设的协调发展，提升南京市的综合竞争力。因此该项目的建设是十分必要的。

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目主要建设科创中心、人才公寓、地下停车场及其他配套设施工程，为保证项目实施与市场拓展计划相匹配，分阶段推进项目。其中一期工程主要建设产业先导区，二期工程主要建设传感器产业集群与人才公寓，三期工程主要建设智能制造基地与综合服务配套设施。一期工程已于 2020 年 11 月开始施工，包括 01-09、01-10 地块，主要建设 4 座科研办公塔楼，1 座总部办公塔楼及配套的裙楼、空中连廊、地下车库等建构筑物以及绿化、道路广场等配套设施。二期工程已于 2022 年 6 月开始施工，包括 01-05、01-07 地块，主要建设 6 栋塔楼（#5A~F）和 4 栋办公楼(#5G~K)和地下室等建构筑物以及绿化、道路广场等配套设施，截至目前，一、二期工程主体部分已基本完工，现处于内部装饰整理阶段。一、二期工程均已于开工前委托单位编制水土保持方案。本期建设的三期工程 02-13、01-19 地块位于南京江北新区顶山街道内，其中 02-13 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西，01-19 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西。

根据南京市水务局文件《关于南京市江北新区产业技术研创园区域水土保持评估的批复》（宁水区域评估〔2020〕3 号），“南京市江北新区产业技术研创园内满足水土保持区域评估要求的项目，水土保持方案审批程序可以适当简化，依法应当编制水土保持方案报告书的项目，可简化为编报水土保持方案报告表。”结合项目实际情况，本项目满足水土保持区域评估要求，因此，本项目可简化为编报水土保持方案报告表。

（2）项目基本情况

项目名称：南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块

建设单位：南京宁信科创发展有限公司

建设地点：南京市江北新区顶山街道科创园，五桥连接线以南，浦乌路以东，园杰路以北，象贤路以西，其中 02-13 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西，01-19 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西。

建设性质：信息产业类项目

所属流域：长江流域

建设内容：02-13 地块建设 7 栋高层住宅楼及其裙楼、2 栋多层配套楼、1 栋单层配套楼和地下 1 层；01-19 地块建设研发办公楼、厂房、动力中心(CUB)、气体暂存间、化学品暂存间、预留变电站等建筑物，以及绿化、道路广场等配套设施，项目总建筑面积为 27.81 万 m^2。

项目占地：项目总占地面积 9.86hm^2，其中永久占地 9.38hm^2，临时占地 0.48hm^2。

工期安排：2025 年 4 月~2026 年 12 月，总工期 20 个月。

工程投资：工程总投资 58.30 亿元，其中土建投资 28.44 亿元。所需资金均由企业自筹。

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块主要技术经济指标详见表 1.1-1。

表 1.1-1 主要技术经济指标表

一、项目基本情况	
项目名称	南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块
建设地点	南京市江北新区顶山街道，其中02-13地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西，01-19地块具体范围为四至范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西
建设单位	南京宁信科创发展有限公司
建设工期	2025年4月~2026年12月
工程投资	工程总投资58.30亿元，其中土建投资28.44亿元，所需资金均由企业自筹
工程规模	02-13地块建设7栋高层住宅楼及其裙楼、2栋多层配套楼、1栋单层配套楼和地下1层；01-19地块建设研发办公楼、厂房、动力中心(CUB)、气体暂存间、化学品暂存间、

<table>
<tr><td></td><td colspan="9">预留变电站等建筑物，以及绿化、道路广场等配套设施。项目总建筑面积为27.81万m²，地上建筑面积21.93万m²，地下建筑面积5.88万m²</td></tr>
<tr><td>建设性质</td><td colspan="9">信息产业类项目</td></tr>
<tr><td>拆迁安置</td><td colspan="9">不涉及</td></tr>
<tr><td colspan="10">二、项目组成</td></tr>
<tr><td rowspan="3">项目组成</td><td colspan="3">占地面积（hm²）</td><td colspan="6">主要技术指标</td></tr>
<tr><td rowspan="2">合计</td><td rowspan="2">永久</td><td rowspan="2">临时</td><td colspan="2" rowspan="2">主要项目名称</td><td rowspan="2">单位</td><td colspan="3">数量</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>02-13 地块</td><td>合计</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建筑区</td><td rowspan="2">2.66</td><td rowspan="2">2.66</td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">总用地面积</td><td>万 m²</td><td>4.52</td><td>4.86</td><td>9.38</td></tr>
<tr><td colspan="2">总建筑面积</td><td>万 m²</td><td>12.21</td><td>15.60</td><td>27.81</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路广场区</td><td rowspan="2">4.13</td><td rowspan="2">4.13</td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">地上建筑面积</td><td>万 m²</td><td>10.05</td><td>11.88</td><td>21.93</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下建筑面积</td><td>万 m²</td><td>2.16</td><td>3.72</td><td>5.88</td></tr>
<tr><td rowspan="3">绿化区</td><td rowspan="3">2.59</td><td rowspan="3">2.59</td><td rowspan="3"></td><td colspan="2">建筑密度</td><td>%</td><td>46.96</td><td>19.93</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">容积率</td><td>-</td><td>2.18</td><td>2.31</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">绿地率</td><td>%</td><td>7.00</td><td>30.11</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">施工生产生活区</td><td rowspan="2">0.48</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">0.48</td><td colspan="2">机动车位</td><td>辆</td><td>409</td><td>870</td><td>1279</td></tr>
<tr><td rowspan="2">其中</td><td>地上车位</td><td>辆</td><td>135</td><td>65</td><td>200</td></tr>
<tr><td rowspan="2">合计</td><td rowspan="2">9.86</td><td rowspan="2">9.38</td><td rowspan="2">0.48</td><td>地下车位</td><td>辆</td><td>274</td><td>805</td><td>1079</td></tr>
<tr><td colspan="2">非机动车位</td><td>辆</td><td>815</td><td>2888</td><td>3703</td></tr>
<tr><td colspan="10">三、土石方工程量（万m³）</td></tr>
<tr><td>组成</td><td>挖方</td><td>填方</td><td>调入</td><td colspan="2">调出</td><td>借方</td><td colspan="3">余方</td></tr>
<tr><td>建筑区</td><td>13.87</td><td>0.45</td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3">13.42</td></tr>
<tr><td>道路广场区</td><td>11.67</td><td>2.93</td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3">8.74</td></tr>
<tr><td>绿化区</td><td>9.19</td><td>1.84</td><td></td><td colspan="2"></td><td>0.80</td><td colspan="3">8.15</td></tr>
<tr><td>施工生产生活区</td><td>0.20</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3">0.20</td></tr>
<tr><td>合计</td><td>34.93</td><td>5.22</td><td></td><td colspan="2"></td><td>0.80</td><td colspan="3">30.51</td></tr>
</table>

（3）项目地理位置

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块位于南京市江北新区顶山街道，其中 02-13 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西，01-19 地块具体范围为四至范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西，具体详见工程地理位置示意图 1.1-1。

图 1.1-1 工程地理位置示意图

1.1.2 项目前期工作

（1）前期进展

2018年10月29日，南京市江北新区管委会行政审批局以《关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准的批复》（宁新区管审核函〔2018〕1号）同意本项目建设。

2019年9月5日，南京市江北新区管委会行政审批局出具了《关于南京市江北新区研创园管理办公室南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目环境影响报告表的批复》（宁新区管审环改登复〔2019〕2号）。

2020年6月1日，南京市江北新区管委会行政审批局以《关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准变更的批复》（宁新区管核函〔2020〕2号）同意项目单位变更。

2024年1月2日，南京江北新区管理委员会规划和自然资源局与南京宁信科创发展有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号:合同编号:3201092024CR0001）。

2024年1月18日，南京江北新区管理委员会规划和自然资源局与南京宁信科创发展有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号:3201092024CR0002）。

2025年1月，中信建设有限责任公司完成了南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13地块和01-19地块初步设计。

目前，其他专项工作正在开展中。

（2）水保方案报告表编制情况

按照《中华人民共和国水土保持法》《江苏省水土保持条例》等相关法律法规的规定，2025年2月，建设单位南京宁信科创发展有限公司委托我公司开展水土保持方案报告表的编制工作。接受任务后，我公司成立方案编制组，收集了项目区概况、项目设计等资料，进行了项目区的现场踏勘调查，与有关单位进行沟通并对设计资料和建设现状进行了认真整合、分析，根据现场调查，本方案结合项目工程建设特点和实际情况，从水土保持角度对项目进行了分析评价，明确了本项目水土保持方案水土流失防治责任范围，界定并评价了水土保持措施，进行了投资估算，并对保障项目水土保持工作提出了对应措施。我公司于2025年3月编制完成《南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块报告表》。

1.1.3 项目组成及工程布置

1.1.3.1 项目组成

项目包括 02-13、01-19 两个地块。其中 02-13 地块建设 7 栋高层住宅楼及其裙楼、2 栋多层配套楼、1 栋单层配套楼和地下 1 层；01-19 地块建设研发办公楼、厂房、动力中心(CUB)、气体暂存间、化学品暂存间、预留变电站等建筑物，以及绿化、道路广场等配套设施。项目总建筑面积为 27.81 万 m^2，地上建筑面积 21.93 万 m^2，地下建筑面积 5.88 万 m^2。

表 1.1-2 项目组成表

序号	项目组成	建设内容	
		02-13 地块	01-19 地块
1	建筑区	7 栋高层住宅楼及其裙楼、2 栋多层配套楼、1 栋单层配套楼和地下 1 层。	研发办公楼、厂房、动力中心(CUB)、气体暂存间、化学品暂存间、预留变电站。
2	道路广场区	02-13 地块道路呈环形布置，共设置 4 个出入口，分别位于地块南北侧各一个，东侧 2 个。小区范围内道路宽度约 4m。	01-19 地块共设置 2 个出入口，位于地块东侧。道路呈网状布置，小区范围内道路宽度约 5.5m。
3	绿化区	该地块绿化面积约 1.33hm²。场地中部设置南北向绿廊，幕墙下方周边区域设置绿化带等缓冲区域向西与西侧城市绿地呼应及渗透。	该地块绿化面积约 1.26hm²。本项目绿化景观空间布局上利用建筑间距绿化各“点”、道路两侧绿化形成“线”、广场区域绿化规划成“面”三者相结合。

1.1.3.2 工程总体布置

1. 02-13 地块

（1）平面布置

1）建构筑物

02-13 地块主要建设 7 栋高层住宅楼及其裙楼（1# 2# 3# 6# 7# 8# 9#）、2 栋多层配套楼（4#楼、5#楼）、1 栋单层配套楼（10#楼）以及地下室等建筑物。总体布局延续城市设计，7#~9#住宅楼和 1#~3#住宅楼分别位于东南及西南侧相对对称布置，中心部分为城市绿廊，分散布置若干办公楼及下沉广场，绿廊两侧的办公部分底层架空，形成丰富的室外活动空间。基地南北两侧为商业配套，商务配套部分结合 10#配套、4#配套、5#配套及 6#配套设置。场地内设置多处连廊，连接场地内办公，以及场地南侧商业配套与周边地块的商业配套。地下室 1 层，包括文体活动用房、机动车库、电动非机动车库和设备用房等。

图 1.1-2 项目总平面布置图（02-13 地块）

2）道路交通

02-13 地块共设置 4 个出入口，分别位于地块南北侧各一个，东侧 2 个，步行流线与城市人行系统通过人行步道进行连接，人员通过场地内人行步道可以直达住宅及配套入口；道路呈环形布置，连接各个功能建筑。小区范围内道路

宽度约 4m，商业配套周边道路宽度约 6m；道路内侧最小转弯半径满足消防车通行要求，道路最小纵坡>0.3%，最大纵坡<8%；道路横坡 1.5%；为实现环境无障碍化，各建筑主要人行出入口与道路之间均采用缓坡连接，坡度≯1:20，为无障碍出入口。

3）绿化景观

本地块环形跑步道为城市公园，场地中部设置南北向绿廊，幕墙下方周边区域设置绿化带等缓冲区域向西与西侧城市绿地呼应及渗透。中心绿廊同时通过建筑底层架空空间的设置，充分与被测城市公园形成景观的渗透与呼应，并通过下沉广场和住宅楼的设置，与内部功能结合，形成丰富具有层次感的室外活动空间，项目绿化面积 1.33hm^2。

（2）竖向布置

02-13 地块地面（孔口）基准为 6.43 ~ 6.99m（1985 国家高程系，下同），相对高差 0.56m，浦云路与潇雨街在地块西南角的道路交汇点现状标高为 6.3m，浦云路与园广路在地块西北角的道路交汇点现状标高为 6.6m，园广路与象贤路在地块东北角的道路交汇点现状标高为 6.7m，象贤路与潇雨街交叉口现状标高为 6.6m。

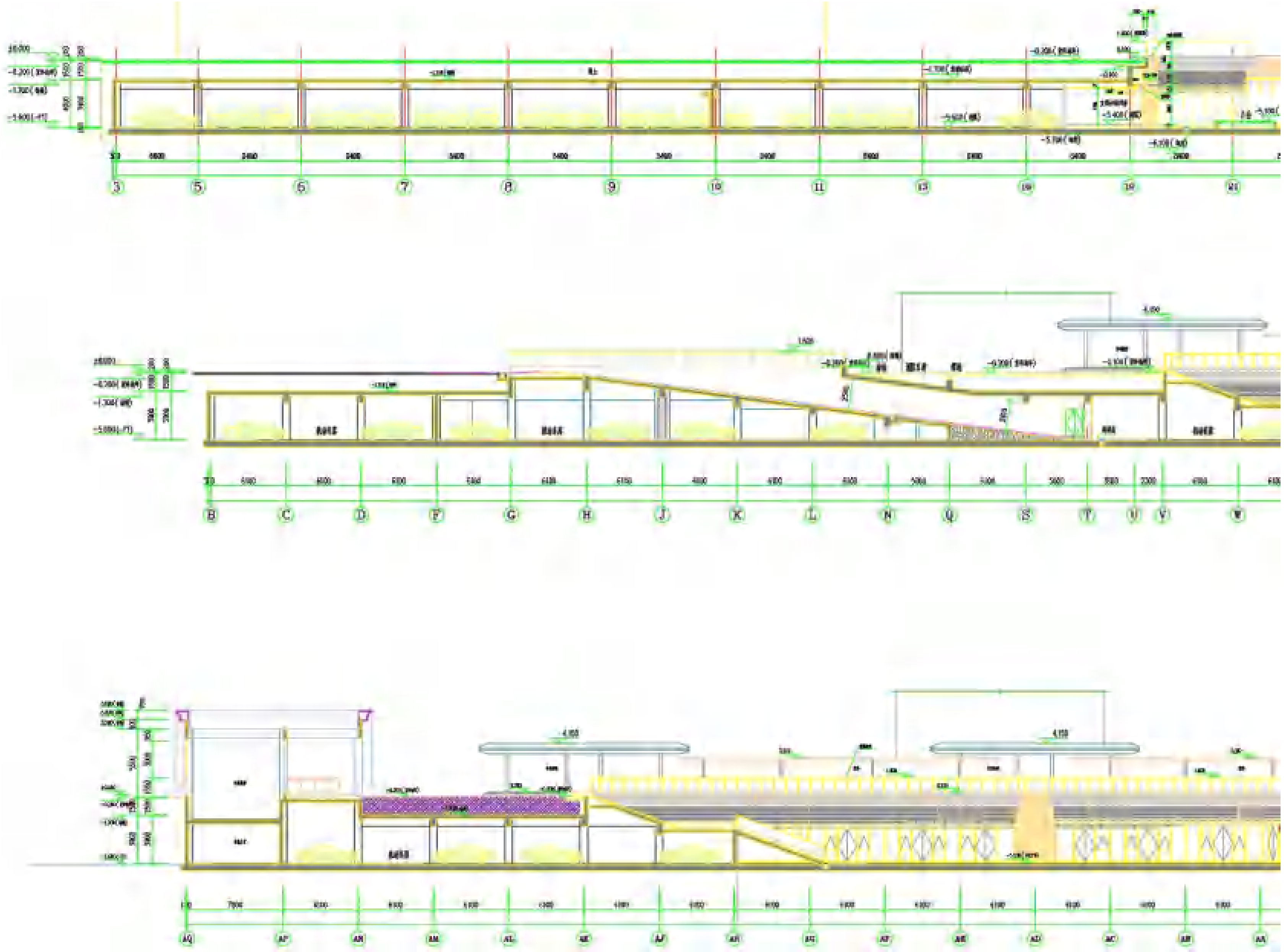


图 1.1-3 02-13 地块剖面图（地下室 1）

图 1.1-4 02-13 地块剖面图（地下室 2）

2. 01-19 地块

（1）平面布置

1）建构筑物

01-19 地块建设研发办公楼、厂房、动力中心（CUB）、气体暂存间、化学品暂存间、预留变电站等建筑物，由北向南依次建设预留变电站、动力中心（CUB）、厂房、研发办公楼，动力中心（CUB）东侧布置气体暂存间和化学品暂存间。厂房及动力中心保证有足够的进深面宽，利于生产流线组织，货物进出及转运场地之间留出充足空间，满足特殊建筑与既有建筑、城市道路的距离要求。

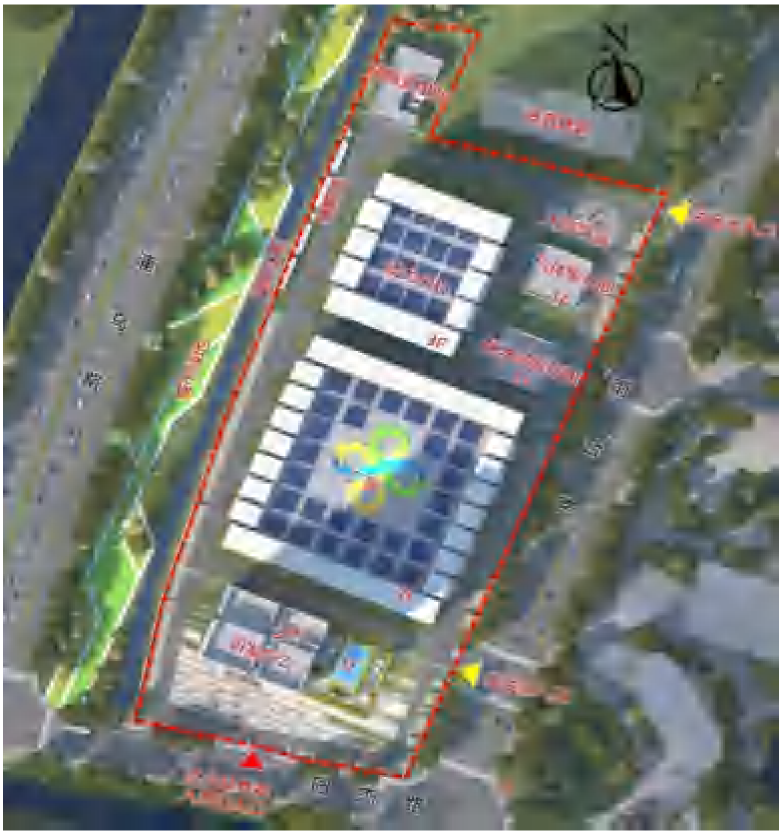


图 1.1-5 建构筑物布置图--- 01-19 地块

2）道路交通

01-19 地块共设置 2 个出入口，2 个出入口均位于地块东侧。道路呈网状布置，小区范围内道路宽度约 5.5m，商业配套周边道路宽度为 5m。

3）绿化景观

本项目绿化景观空间布局上利用建筑间距绿化各“点”、道路两侧绿化形成“线”、广场区域绿化规划成“面”三者相结合。景观结构为“园林式多中

心多节点”多样性景观轴——以蜿蜒的景观轴为主要导向，作为整个区域各独立的组团联系纽带，设计有特色铺装同时配置多层次的景观植物，以自然植被为主，草坪结合观赏性灌乔木，着重体现自然、休闲的绿化品质，项目绿化面积 1.26hm²。

项目区绿化设计在植物选择上考虑适宜南京当地生长的、具有观赏价值的园林树种，以乡土树种为主，从观赏特性、形态、季相景观等方面选用植物进行搭配，常绿落叶树种的按比例表。在层次配置上采用乔、灌、草多层次表方式。乔木主要表大香樟、香樟、高杆女贞、广玉兰、金桂、枇杷、杨梅、实生银杏、重阳木、栾树、垂柳等，球状苗木主要表红叶石楠球、金森女贞球、大叶黄杨球、红花继木球等，灌木主要表红花继木、云南黄馨、红叶石楠、洒金桃叶珊瑚、阔叶十大功劳、茶梅、毛鹃等。在景观分区上结合空间特点及功能要求，既满足隐蔽外部干扰又满足景观特色绿化。项目的绿化设计满足水土保持对绿化措施配置的要求，可以达到保持水土的效果。

（2）竖向布置

01-19 地块地面（孔口）基准为 6.33 ~ 9.24 m，局部最大高差约 2.91 m。场地原为厂房、民房、荒地，现有建筑物已全部拆除，场地已基本推填整平，局部有少量堆土，场地地势总体较平坦，局部略有起伏。

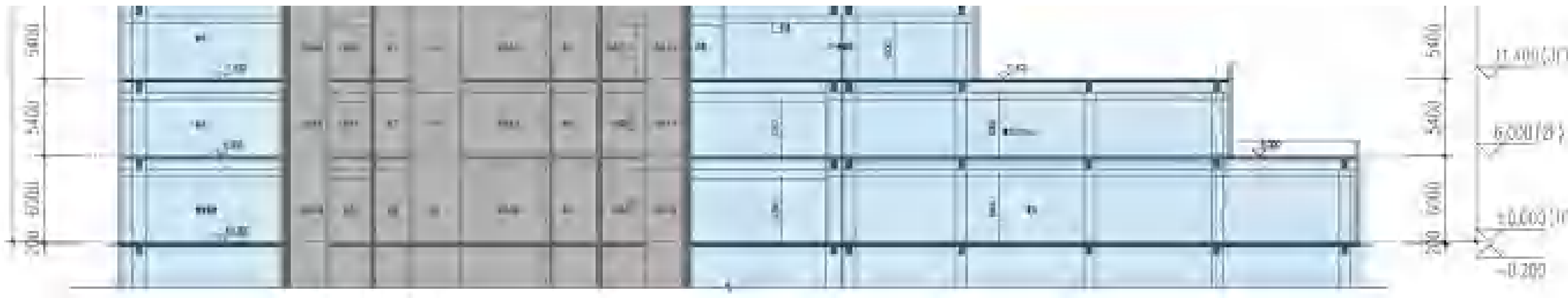


图 1.1-6 01-19 地块剖面图（研发办公楼）

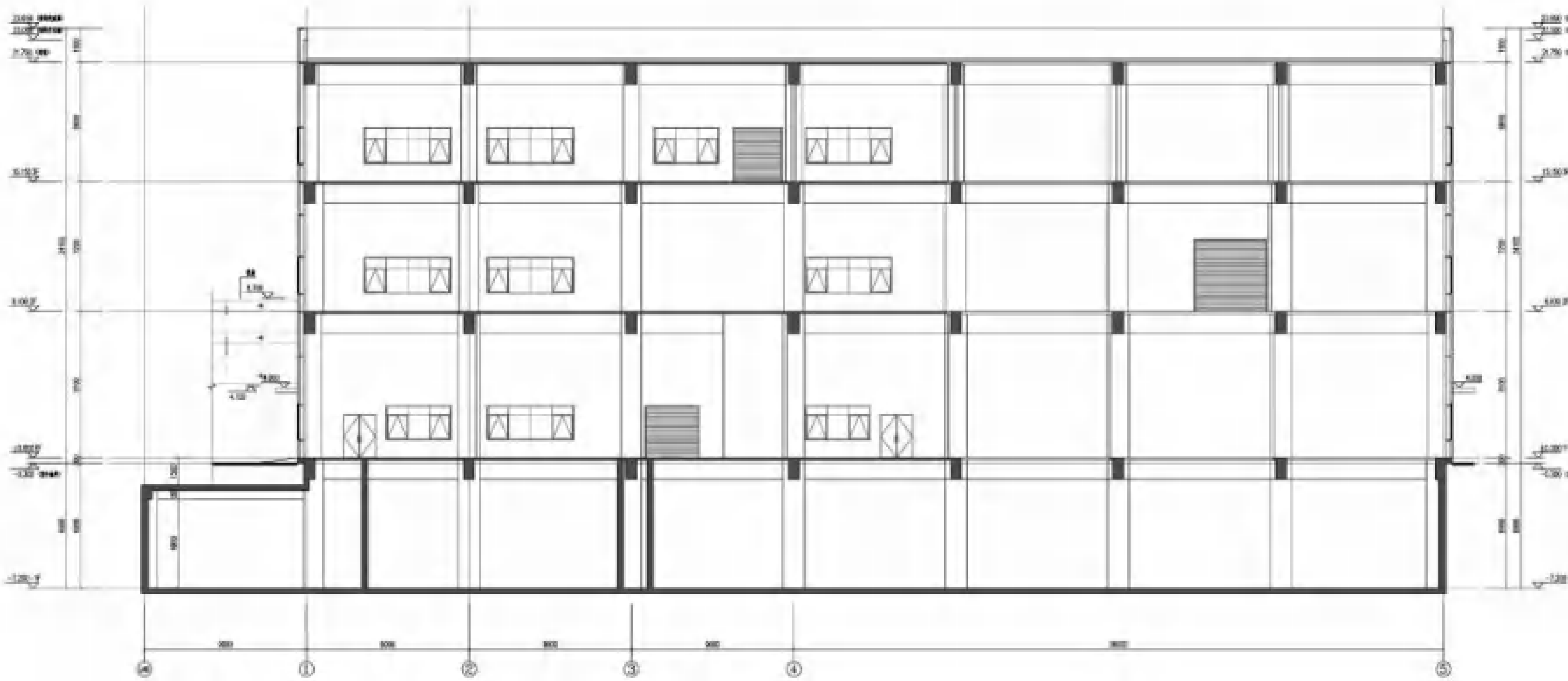


图 1.1-7 01-19 地块剖面图（动力中心）

项目区竖向设计指标见表 1.1-3。

表 1.1-3 竖向设计表

地块	分区		总面积（hm^2）	地库面积（hm^2）	非地库面积（hm^2）	平均原地面高程（m）	平均地面设计标高（m）	平均地下室顶板顶标高（m）	平均结构底板底标高（m）	地库基础开挖深度（m）	非地库基础开挖深度（m）	回填厚度（m）
02-13 地块	建筑区		0.97	0.95	0.02	6.70	7.30	5.80	1.10	5.60	0.90	1.50
	道路广场区		2.56	1.54	1.02	6.65	7.40	5.80	1.15	5.50	0.50	1.25
	绿化区		1.33	1.23	0.1	6.70	7.30	5.80	1.10	5.60	0.90	1.50
01-19 地块	建筑区	研发楼	0.41	0.41	0.00	7.70	7.35	5.25	1.15	6.55	1.60	1.25
		动力中心	0.56	0.56	0.00	7.70	7.35	5.25	1.15	6.55	1.60	1.25
		配套设施	0.72	0.00	0.72	7.70	7.35	5.25	1.15	6.55	1.60	1.25
	道路广场区		1.57	0.02	1.55	7.75	7.35	5.25	1.10	6.65	1.65	1.25
	绿化区		1.26	0.04	1.22	7.70	7.35	5.25	1.10	6.60	1.60	1.25
合计			9.38									

注：平均原始高程以平整后高程计。

1.1.4 配套设施

（1）给水系统

本工程生活用水、消防用水均以城市自来水为供水水源。由市政供水管上引入一路进水管，向本项目用地内室外给水管供水。地下室及四层以下采用市政管网直接供给，四层以上由无负压供水设备加压供水。

（2）排水系统

本工程采用污废水合流制。

室内污、废水合流制排到室外污水管道，排至市政污水管网。为防止下水道污气进入室内，空调机房、新风机房废水排至室外雨水系统，报警阀室排水由集水坑潜水泵提升排出，管道井消防设施试验、检修排水排至室外雨水系统；室外空调冷凝水设单独排水系统，统一间接排至室外散水。

（3）消防系统

本工程设有室外消火栓灭火系统、室内消火栓灭火系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、灭火器等消防设施。基地内地下室设消防泵房、消防水池，屋顶设高位消防水箱及增压稳压设备。

室外消防管环状布置，按满足室外消防用水量和水泵接合器的使用要求沿消防车道布置室外消火栓。室内消火栓管道呈环状布置。室内消火栓布置在门厅、走道、楼梯附近等明显易于取用的地点，其间距以保证被保护范围内任何部位都有同层两个消火栓的充实水柱能同时到达为原则。

（4）供电系统

根据需求设置开闭所及变配电所，由市政开闭站引两路相互独立 10kV 电源至各开闭所。开闭所出线 10KV 电源分别引至各区域变电所，低压配电使用电压 220/380V。采用放射式和树干式相结合供电方式。消防用电设备、弱电系统电源等一级负荷及电梯采用双回路供电，消防设备在末级配电箱处自动切换；无特殊要求的一般负荷采用单电源供电方式。

（5）雨水回用系统

根据《江苏省城乡供水管理条例》，“规划用地面积二万平方米以上的新建建筑物应当配套建设雨水收集利用系统”要求，整个项目设计雨水回收系统。

本工程收集基地内不小于项目规划用地面积的三分之一的屋面和室外场地

的雨水，经初期弃流处理，进入雨水蓄水池或者雨水原水池。雨水蓄水池设置于地下室西南角，雨水回用水池设置于地下室东南角。雨水原水池内的水经水质处理后进入雨水清水箱，通过变频加压设备加压后供给室外绿化浇洒及道路冲洗、地下室车库冲洗用水。雨水蓄水池按满足3天回用水量计，在02-13地块地下室以及01-19地块研发办公楼地下室内布设雨水回用系统，容量分别为820m^{3}和660m^3。

雨水回用系统原理如下图所示:

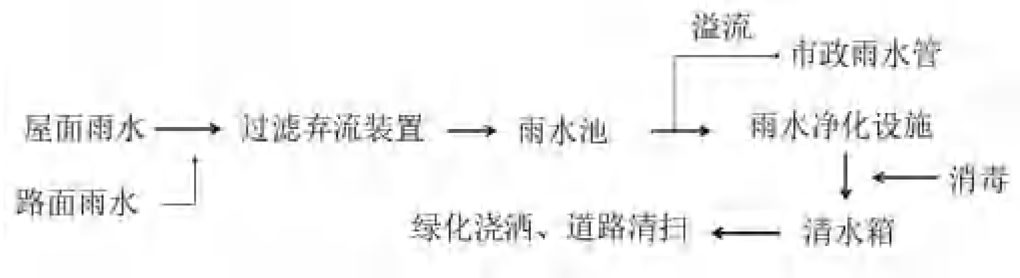


图 1.1-8 雨水回用系统原理示意图

（6）通信系统

电话交换系统、信息网络、数字监控等系统采用综合布线系统作为传输平台，系统采用星型拓扑结构，主要用于语音、数据、图像和多媒体等各种业务的传输。

计算机网络系统以高速以太网网络为平台，满足建筑物内生产、办公、管理以及采用TCP/IP制式的弱电子系统的信号传输和各部门提供网络和信息服务。

（7）对外交通

项目位于南京市江北新区顶山街道五桥连接线以南，浦乌路以东，园杰路以北，象贤路以西。地块西侧浦乌路为主要的城市形象道路，提高了从地块内侧的可达性及展示面。项目周边有宁河高速路、浦乌路和五桥连接线，且纵观整个地块，本项目地块紧邻两个主要出入口周边，为项目地块提高了较高的可达性。

1.1.5 施工组织

（1）施工生产生活区

根据建设单位提供的施工现场平面布置图，项目区拟布设2处施工生产生活区。施工生产生活区分别位于02-13地块南侧（施工生产生活区#1）和01-19

地块西侧（施工生产生活区#2），作为施工期间办公及会议用途；堆放建筑材料及材料加工、搭设仓库、厕所等生产生活设施。02-13 地块施工生产生活区占地 0.08hm^2，01-19 地块施工生产生活区占地 0.40hm^2，总占地 0.48hm^2，均为临时用地。

图 1.1-9 施工生产生活区示意图

（2）施工交通

施工道路充分利用项目区周边原有市政道路，交通便利。依据现场实际情况，02-13 地块西侧浦云路交通状况良好，北侧和东侧已有现状道路园广路和象贤路。场外材料主要依靠浦云路运输；场内由南侧向北设置南北临时道路，中间无车库部位设置东西向通长道路，路宽 6m，便于工程材料运输及施工，满足场内交通需求。

（3）施工用水、施工用电

施工临时用水总水源接自市政管网，单独设水表。主水管直径 100mm，沿围墙和道路埋地布置，埋深不小于 500mm，室外隔 50m 设置一个水龙头，基坑内的施工用水通过地面接皮水管引入。

用电引自附近电网，从业主提供的变电箱接出一级电箱（总配电箱），从中接出若干二级配电箱（分配电箱），再从二级配电箱接出若干三级配电箱。塔吊和电梯设专用配电箱。照明电源与动力电源分开设置。所有电缆均按高压和低压电缆分开设置，保证其安全性。

（4）施工排水

沿工地围墙、道路开挖排水沟，排水沟采用砖砌粉刷。排水沟过施工便道上铺钢盖板。定期清理排水沟及集水井淤泥，确保现场排水通畅。在大门处设置循环水池自动洗车池。场内雨水排放就近接驳现状浦乌路、五桥连接线市政排水管道。

（5）施工工艺及方法

工程建设内容主要包括场地平整、桩基工程、基坑开挖、基坑支护、道路管线工程、绿化及配套实施等工程。施工结束后，硬化地面以及景观绿化等均具有良好的水土保持效果，有利于项目区的水土保持。

1）场地平整

施工采用机械开挖填筑方式，根据主体工程竖向设计标高，依靠原有地形进行场地平整；为防止强降雨造成项目区水土流失，施工时应该尽量避开雨天进行施工。施工前进行首先进行测量放线，定出挖填平衡线，然后利用推土机、挖掘机等施工机械实施作业，局部范围内人工进行修整，使场平后的地面便于项目区后期施工。

2）桩基工程

主体设计根据周边工程地质勘测情况，本工程建筑基础拟采取形式为钻孔灌注桩+承台+下柱墩。本项目桩基础施工主要采用灌注桩施工工艺。灌注桩施工的具体流程为：测量放样→场地平整及钻机就位→钢护筒制作及埋设（有回填土场地采用）→钻进成孔→清孔→终孔→钢筋笼安装→安装混凝土导管→混凝土浇筑→移机至下一孔位。基础施工过程中产生的泥浆使用泥浆池收集，装入罐式运输车进行外运。

3）基坑开挖

基坑开挖施工中，根据工程地质和地下水文情况，拟采取设明沟的方法降低地下水位措施，使基坑开挖和施工达到无水状态，保证工程质量和工程的顺利进行。基坑底部地表设置排水沟，形成环基坑的排水沟。在开挖到设计坑底前，可局部挖约 0.5m 形成低洼沟槽，作为临时排水措施。开挖到设计坑底高程后，按基坑布置，在坑底设置排水沟用泵抽至基坑顶部排水沟，由沉沙池沉淀后排放至市政雨水管网。

4）基坑支护

边坡防护采用的喷锚支护方案，放坡支护：坡率 1:1.5，施工采用先锚后喷的施工顺序，具体为：挖土修坡→预喷 50 厚混凝土→锚杆施工→挂钢筋网→喷射混凝土→养护。锚杆施工前查明地下管线、地下隐蔽工程和相邻建筑物的基础桩位等。施工需要 4 ~ 6m 宽道路。施工前根据设计要求准备好钢筋、钢绞线、水泥及加工机具等。

5）护坡桩施工

护坡桩为钢筋混凝土灌注桩与高压旋喷桩、双轴搅拌桩，由于护坡桩嵌固段在地下水位以下，为保证成桩质量，采用泵吸反循环湿作业及旋挖钻机成孔工艺进行施工。

泵吸反循环湿作业工艺流程为：定位放线→埋设护筒→钻机就位→搅拌泥浆，钻机钻进→钻进到设计深度→清孔→测量孔深→提钻，钻机移位→吊放钢筋笼→下放浇注混凝土导管→放置球胆→浇灌混凝土至设计标高→成桩养护。

旋挖钻机工艺流程为：定位放线→钻机就位→干孔钻进→遇水搅拌泥浆，继续钻进→提斗至地面→卸土→成孔→测量孔深→提钻，钻机移位→吊放钢筋笼→下放浇注混凝土导管→边浇注混凝土边泵吸泥浆→浇灌混凝土至设计标高→成桩养护。

6）道路管线工程

顶板覆土回填后进行道路管线工程，DN1200 管道开挖断面 1.5*1.5m，DN400 与 DN800 开挖断面 1*1m，管线覆土厚度约 1.20-1.50m，道路管线工程施工顺序：原土夯实→垫层定位放线→铺筑基础→基础夯实。土方开挖后经甲、乙双方共同验槽合格后，进行原土夯实，夯实后，在经纬仪的监控下进行砂石基础定位、放线工作。待垫层达到平整度要求后，用经纬仪测量放出管道中心线位置进行规定安装。管基采用基础时，管外壁与基础贴合压实，加薄砂一层。施工中管道穿越软土地基处及其它地基不良时，管道基础进行处理，并与设计人员协商处理意见。如开挖后发现地基土具湿陷性，管基下应铺设 3：7 灰土 300mm 垫层厚，再进行管道基础施工。

7）绿化工程施工

景观绿化内应回填含腐殖质较高的表土，绿化回填土方需外购 0.8m^3，对草坪表地、花卉表地、播种前应施足底肥，搂平耙细，先除杂物，平整度和坡度应符合设计要求。植物表应当符合适地适树的原则，在植物配置上相互配合，

协调空间层次、树形组合、色彩搭配和季节变化的关系。

1.1.6 工程占地

本工程总占地面积 9.86hm²，其中永久占地 9.38hm²，临时占地 0.48hm²。按项目组成分，建筑区占地面积 2.66hm²，道路广场区占地面积 4.13hm²，绿化区占地面积 2.59hm²，施工生产生活区占地面积 0.48hm²，按占地类型分为公共管理与公共服务用地 5.99hm²、工矿仓储用地 3.34hm²、其他土地 0.53hm²。

项目占地情况见表 1.1-4。

表 1.1-4 工程征占地统计表 单位：hm²

<table>
<tr><th rowspan="2">序号</th><th rowspan="2">工程分区</th><th rowspan="2">地块</th><th colspan="2">占地性质</th><th colspan="3">占地类型</th><th rowspan="2">合计</th></tr>
<tr><th>永久占地</th><th>临时占地</th><th>公共管理与公共服务用地</th><th>工矿仓储用地</th><th>其他土地</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">建筑区</td><td>02-13 地块</td><td>0.97</td><td></td><td>0.37</td><td>0.56</td><td>0.04</td><td rowspan="2">2.66</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.69</td><td></td><td>1.30</td><td>0.31</td><td>0.08</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">道路广场区</td><td>02-13 地块</td><td>2.56</td><td></td><td>1.45</td><td>1.09</td><td>0.02</td><td rowspan="2">4.13</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.57</td><td></td><td>1.19</td><td>0.17</td><td>0.21</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">绿化区</td><td>02-13 地块</td><td>1.33</td><td></td><td>0.58</td><td>0.72</td><td>0.03</td><td rowspan="2">2.59</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.26</td><td></td><td>0.76</td><td>0.49</td><td>0.01</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4</td><td rowspan="2">施工生产生活区</td><td>02-13 地块</td><td></td><td>0.08</td><td>0.03</td><td></td><td>0.05</td><td rowspan="2">0.48</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td></td><td>0.40</td><td>0.31</td><td></td><td>0.09</td></tr>
<tr><td colspan="3">合计</td><td>9.38</td><td>0.48</td><td>5.99</td><td>3.34</td><td>0.53</td><td>9.86</td></tr>
</table>

1.1.7 土石方平衡

根据主体设计资料进行核算，本工程建设期挖填方总量为 40.15 万 m³，其中挖方量为 34.93 万 m³（均为一般土方开挖），填方总量为 5.22 万 m³（其中种植土 0.8 万 m³，一般土方 4.42 万 m³），填方主要为基坑回填、场地平整回填等，借方 0.8 万 m³，借方表土均来自外购，工程余方 30.51 万 m³，余方由施工单位负责，全部外运进行综合利用。工程施工过程中产生的临时堆土堆放于 01-19 地块道路广场区和绿化区范围内，用于后期整平回填。

场地为拆迁净地，现场无表土可剥离。

工程余方和借方应委托具有资质的土方单位运送，水土保持防治责任由建设单位负责落实，土方采用封闭式车辆运输，运输过程中注意控制车速，避免土方洒落。

（1）建筑区

建筑区共计开挖土方 13.87 万 m³（均为一般土石方），填方 0.45 万 m³（均

为一般土石方）。

1）一般土石方

建筑区施工开挖土方共计13.87万m³（均为一般土石方），开挖土方由于施工场地限制，分区域随挖随运，后期全部外运进行综合利用。后期回填土方0.45万m³，回填土方均来自于工程开挖多余土方。

（2）道路广场区

道路广场区共计开挖土方11.67万m³（均为一般土石方），填方2.93万m³（均为一般土石方）。

1）一般土石方

道路广场区施工开挖土方共计11.67万m³，由于施工场地限制，除部分管道开挖土方用于管道回填外，剩余土方随挖随运，后期回填土方2.93万m³。

（3）绿化区

绿化区共计开挖土方9.19万m³（均为一般土石方），填方1.84万m³（其中绿化覆土0.8万m³、一般土石方1.04万m³）。

1）表土

本工程施工时未进行表土剥离。后期本区回覆种植土共0.8万m³，土方来自于外购。

2）一般土石方

绿化区施工开挖土方共计9.19万m³，由于施工场地限制，开挖土方分区域随挖随运，后期全部外运进行综合利用，后期回填土方1.04万m³。

表1.1-5 土石方平衡总表 单位：万m³

项目		挖方	填方	调入		调出		借方	余方
				数量	来源	数量	去向		
建筑区	一般土	13.87	0.45						13.42
道路广场区	一般土	11.67	2.93						8.74
绿化区	种植土		0.8					0.8	
	一般土	9.19	1.04						8.15
施工生产生活区	一般土	0.2							0.2
小计	种植土		0.8					0.8	
	一般土	34.93	4.42						30.51
	合计	34.93	5.22					0.8	30.51

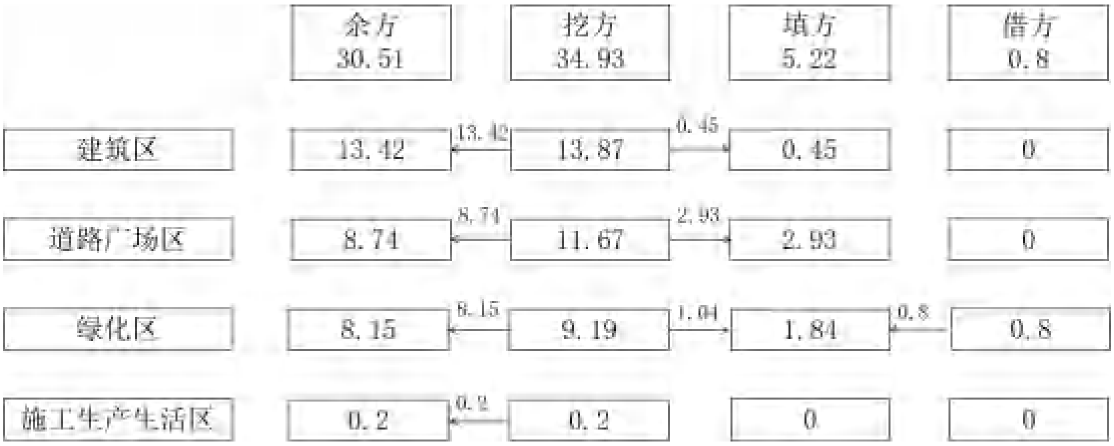


图 1.1-10 土石方流向框图 单位：万 m^3

1.2 项目区概况

1.2.1 地形地貌

项目位于南京江北新区顶山街道，五桥连接线以南，浦乌路以东，园杰路以北，象贤路以西，其中 02-13 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西，01-19 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西。场地原为厂区，主要为厂房、办公楼等，现已征拆，场地基本平整。02-13 地块地面（孔口）基准为 7.05 ~ 7.94m，相对高差 0.89m，01-19 地块地面（孔口）基准为 6.33 ~ 9.24m，局部最大高差约 2.91 m，项目场地地貌类型均为长江漫滩地貌单元。

1.2.2 地质

（1）地质构造

项目区处于扬铜地质带南部，基本上属于下扬子准地台，是古生代 ~ 中生代的拗陷，拗陷中心位于黄海海域，新生代才开始分异。南部隆起，北部继续下沉。基底岩石未出露，据地勘资料，为晚元古代的浅变质岩系，埋深可达 8km。南京市位于下扬子拗陷褶皱带，印支运动和燕山以褶皱运动早期为主，后期则以断裂活动为主，并伴有强烈的岩浆活动。南京市所遭受的地壳运动以燕山运动最为强烈，褶皱、断裂十分发育。形成了北东—北东东向构造线的格架。

（2）地震

本区受几组较大断裂构造的控制，地体被切割成似菱形，四边形的断块，又因区内各组断裂构造相当发育，基底切割破碎，地壳为块裂结构，不利于地应力的积累，故地震活动一般较弱。从震源深度看，本区经仪器测定有震源深度的地震，它们的震源深度分别为 10 ~ 26 km 不等。

（3）地下水

主要由为孔隙潜水、承压水及基岩裂隙水组成。

孔隙潜水：主要由表层①人工填土、②粉质黏土、③1 淤泥质粉质黏土夹粉土组成，场地人工填土局部厚度较大，由于密实度差，其间的大孔隙往往成为地下水的赋存空间，且连通性较好，富水性及透水性较好，属弱透水层，雨季水量较丰富；②层和③层新近沉积土主要为黏性土，厚度较大，其中②粉质黏土、③1 淤泥质粉质黏土夹粉土透水性弱，属饱水地层，富含地下水。孔隙

潜水含水层主要受大气降水入渗，及地表水（周边河、塘、沟渠）入渗，灌溉水入渗及区域外的侧向迳流补给，以大气蒸发排泄为主，对工程施工影响较大。

承压水：承压水主要赋存于⑤1 层卵砾石中，该含水层富水性好，透水性强，厚度较大，水量丰富，属强透水层。承压水水位变化主要受长江水的侧向迳流补给影响。由于长江潮差较大，在江水高潮位或洪水期时，江水水位高出沿江地区的地下水位，从而对地下水进行侧向补给，补给量十分可观。

基岩裂隙水：主要赋存于下伏基岩中，下伏基岩为泥质砂岩。强风化岩层的风化裂隙中、中风化岩层节理、裂隙中含少量地下水，但透水性、富水性差，水量较贫乏，对工程影响小。基岩裂隙水补给来源为上覆松散地层中孔隙水的补给，以侧向径流为主要排泄方式。

1.2.3 气象

项目区位于南京市江北新区顶山街道，项目所在地属亚热带季风气候，四季分明，季风显著，光照充足，雨量集中，雨热同季。据浦口区气象局 30 年资料统计（1962 年~2016 年），项目区年平均气温 15.4℃，极端最高气温 38.6℃(2010 年 8 月 4 日)，极端最低气温-13.1℃(1991 年 12 月 29 日)，大于或等于 10℃积温 5410.4℃；平均日照 1984.2h，年降水量平均 1102.2mm。雨量在年际、季节之间差异较大，丰枯明显，降雨量分布不均。汛期为降雨集中期，降雨量占全年的 65％左右。多年平均风速为 2.7m/s，常年主导风为东北风，累年最大冻土深度 20cm。项目区主要气象要素详见表 1.2-1。

表 1.2-1 项目区主要气象要素

气象要素		统计值	备 注
温度	年平均气温	15.4℃	
	极端最高温度	38.6℃	2010 年 8 月 4 日
	极端最低温度	-13.1℃	1991 年 12 月 29 日
降雨量	年平均降水量	1102.2mm	
	年最大降水量	1778.3mm	1991 年
	日最大降水量	301.9mm	2003 年 7 月 5 日
	小时最大降水量	93.2mm	
风速	年平均风速	2.7m/s	
积温	≥10℃	5410.4℃	2016 年
风向和频率	年主导风向和频率	EEN14.77%	
	冬季主导风向和频率	NNW12.0%	

气象要素		统计值	备注
	夏季主导风向和频率	SSE16.0%	
气压	年平均大气压	101.6kpa	
积雪、冻土深度	最大积雪深度	510mm	1955年
	冻土深度	200mm	

1.2.4 水文

项目所在区域属于长江干流及沿江水系。长江南京段是长江下游河道的组成部分，是南京地区最主要的行洪河道，是对南京市社会和经济发展影响最大的一条河流。长江南京段北岸起自浦口区林山镇驷马山河口，经浦口区、六合区，迄止六合区大河口，岸线长85km。

本项目周边主要河流为芝麻河、巩固河、五里河。02-13地块和01-19地块分别距离东侧芝麻河约200m和800m，芝麻河河道长度3.02km，河底高程3.8-3.5m，规划河口宽度30m；02-13地块和01-19地块分别距离北侧巩固河约900m和1000m，巩固河河道长度0.9km，河底高程5-4m，规划河口宽度30m；02-13地块和01-19地块分别距离南侧五里河约1000m和1300m，五里河河道长度1.54km，河底高程3.5m，规划河口宽度30m。

项目区不涉及生态红线，亦不涉及饮用水水源保护区、水功能区或其他生态敏感区。

1.2.5 土壤

根据区域地质资料和项目区已有的勘测成果，结合现场踏勘，项目区地貌土壤类型主要为潮土，项目已开工，表层土经人工堆填后含碎石、砖块、岩块、混凝土块和少量生活垃圾，无可剥离表土。

1.2.6 植被

南京市江北新区植被类型根据生态地理分布特点和外貌特征，属亚热带常绿阔叶林，境内植物资源丰富、植物种类繁多。落叶阔叶树种有栎树、黄檀、枫香、刺槐，常绿阔叶树种有冬青、香樟、石楠等，常绿针叶林有马尾松、黑松、湿地松、杉木、侧柏等；落叶针叶有水杉、池杉、落羽杉等。根据资料调查及现场踏勘，项目区周边场地原分布野生植物为野生灌木和草丛植物，常见的有牛筋草、艾蒿、马鞭草等。

根据项目区历史影像资料，本项目区原为空闲地，根据现场调查，原地貌林草植被较少，植被以次生杂草为主，原地貌项目区林草覆盖率约为10%。

1.3 水土保持评价结论

1.3.1 主体工程选址评价

根据《中华人民共和国水土保持法》《生产建设项目水土保持技术标准》（GB50433-2018）等规定，方案对工程水土保持制约性因素进行逐条分析和评价，本项目所在区域地势基本平坦，不属于水土流失严重和生态脆弱地区；不涉及泥石流易发区、崩塌滑坡危险区以及易引起严重水土流失和生态恶化的地区；工程不占用河道、湖泊和水库周边的植物保护带；无全国水土保持监测网络中的水土保持监测站点、重点试验区及国家确定的水土保持长期定位观测站；不涉及饮用水水源保护区、水功能一级区的保护区和保留区、自然保护区、世界文化和自然遗产地、地质公园、森林公园、重要湿地。地质灾害危险性小。因此，本项目主体工程选址不存在水土保持制约因素。

根据《水利部办公厅关于印发<全国水土保持规划国家级水土流失重点预防区和重点治理区复核划分成果>的通知》（办水保〔2013〕188 号），工程不涉及国家级水土流失重点预防区和重点治理区。根据江苏省水利厅公告的《省水利厅关于发布<江苏省省级水土流失重点预防区和重点治理区>的公告》（苏水农〔2014〕48 号），项目区涉及江苏省省级水土流失重点预防区，因无法避让，故水土流失防治标准执行南方红壤区一级标准，通过实施完善的水保措施，提高相应防治目标值（土壤流失控制比提高 0.1，渣土防护率提高 2%），并优化施工工艺，设计一系列水土保持防治措施，控制可能造成的水土流失。

从水土保持角度分析，主体工程选址符合《中华人民共和国水土保持法》《生产建设项目水土保持技术标准》中有关选址的水土保持限制和约束性规定，项目选址可行。

1.3.2 建设方案与布局评价

1. 建设方案评价

本项目位于南京市江北新区顶山街道，交通发达，给水、排水、通讯、电力等市政基础设施配套完善，可以满足项目建设的要求，符合当地规划部门的规划要求。工程属于信息产业类项目，本工程设计严格符合相关规划的要求，最大限度地避免相互干扰及重复建设，力求建立较为合理、完善的综合运输体系；平面布置时优先考虑利用现有道路，激励减少土地占用。

工程位于县级及以上城市区域，因选线无法避让，施工过程中通过优化施

工工艺，严格控制工程占地，减少地表扰动和植被损坏范围，优化土方调配方案，减少不必要的土方开挖、回填，完善施工期间排水、苫盖等临时措施，有效控制施工过程中可能造成的水土流失，后期及时跟进永久排水、绿化等工程和植物措施，提高渣土防护率（渣土防护率提高2%），使得扰动土地得到较好的治理和恢复。

综上所述，项目建设方案基本合理。

2. 工程占地评价

本工程总占地面积9.86hm^2，其中永久占地9.38hm^2，临时占地0.48hm^2。占地类型主要为公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地和其他土地。工程为信息产业类项目，项目占地严格按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定，符合要求。工程布置优先考虑利用红线内原有土地，减少不必要的扰动，工程给排水、供电设施均可就近引接，外部交通便捷，施工临建设施用地已充分考虑工程施工需要，不涉及取、弃土场等用地。临时设施布设合理，符合水土保持要求。

工程施工期对沿线原生生态环境造成一定影响，但永久占地充分提高其土地利用价值，工程建成后极大促进整个地区的经济发展，使原来的土地得到升值，临时占地恢复原状归还，符合水土保持要求。工程占地范围内的水土流失将得到有效控制，符合节约用地和水土保持要求。

综上所述，工程占地布局总体上较为合理，不存在水土保持制约性因素，基本符合水土保持要求。

3. 土石方平衡评价

工程建设期挖填方总量为40.15万m^3，其中挖方总量34.93万m^3，填方总量5.22万m^3，借方总量0.8万m^3，余方总量30.51万m^3，工程合理利用自身挖方，余方全部外运进行综合利用，工程借方来源于外购。本工程施工期间，土方利用符合水土保持要求。

综上所述，主体工程土石方平衡调配合理，满足水土保持要求。建议下一阶段设计单位和施工单位按照节点适宜、时序可行、运距合理、避免二次挖填等原则，进一步优化和细化内部土方调运方案，加大对开挖土方利用。土方运输过程中应采取相应的保护措施，防止沿途散溢，影响周边环境。

4. 施工方法与工艺评价

土石方开挖和填筑采用机械化施工，填筑采用水平分层填筑法施工，逐层进行压实。半填半挖的填方基底为斜坡时，挖好横向台阶，并对建成后的边坡外松散土方进行清理。施工过程设置临时排水沟，可以保持施工期间场地处于良好的排水状态，填筑施工经过雨季时，对裸露地表用防尘网进行覆盖，以防止边坡随降雨径流冲刷。

土石方在运输过程中需采取密封式专用车辆，能够很好的防止土方沿途散溢，符合水保要求。施工过程中采用机械和人工配合进行，不适宜或机器施工扰动过大的采用人工操作，减少地表扰动强度。施工组织科学合理。施工现场布设一系列防止水土流失的措施，加强裸露地表的苫盖，符合水土保持要求。

从水土保持角度分析，工程施工方法与工艺基本合理。工程施工期间，应严格控制工程占地，避免随意扩大扰动范围。施工过程中应优化施工工艺，合理安排施工方案，减少不必要的开挖，防止重复开挖和多次倒运，减少地表裸露时间和范围，优化土方调配方案，填筑土方做到随挖、随运、随填、随压，减少堆放时间。施工过程中应加强临时排水、沉沙及苫盖措施。后期配套的雨水管网、道路景观工程等防护工程施工时间应与主体工程工期安排相结合，防护措施在场地平整后即可进行，尽可能减少场地的裸露时间，减少水土流失。

5. 主体工程设计中具有水土保持功能工程的评价

主体工程设计的土地整治、雨水管网、透水铺装、综合绿化、洗车平台及配套设施、临时苫盖、雨水回用系统、泥浆池等水土保持措施，均按有关规范、规定进行了设计，部分已实施，能达到水土保持要求。

相应防护要求分区叙述如下:

土地整治：绿化实施前，对绿化区域进行土地平整与绿化覆土，土地整治面积为2.59hm^2。

雨水管网：本项目路面采用集中排水方式，在道路一侧布设雨水管道进行排水，雨水管网为HDPE管DN400~DN1200，总长度2150m。

透水铺装：主体工程设计道路广场区采用透水沥青混凝土路面，面积约0.78hm^2。

综合绿化：主体工程施工结束后，在绿化区栽植乔灌草2.59hm^2，其中02-13地块综合绿化面积为1.33hm^2，01-19地块综合绿化面积为1.26hm^2，共计综合绿化面积2.59hm^2。

洗车平台及配套设施：分别在 02-13 和 01-19 地块施工场地的出入口位置布设洗车平台清洗运输车辆的泥沙，共布设洗车平台及配套设施 2 座，采用隔栅板+电动泵形式，有利于减少外带尘土与泥沙，防治水土流失。

临时苫盖：对裸露地表布设 6 针防尘网进行苫盖防护，临时苫盖面积为 36370m^2。

雨水回用系统：在 02-13 地块景观绿化范围内布设雨水回用系统 1 座，容量 820m^3。在 01-19 地块厂房外绿化范围区域内布设雨水回用系统 1 座，容量 660m^3。雨水回用利于水资源的保护和利用，可减少地表径流量。

泥浆池：在 02-13 地块北侧及东南侧布设泥浆池 2 座，在 01-19 地块西南侧及东北侧布设泥浆池 2 座。

主体工程在该区域考虑地面硬化、土地整治、雨水管网、透水铺装、综合绿化、洗车平台及配套设施、临时苫盖等措施（其中地面硬化、土地整治为非水保措施），设计合理可行，能在一定程度上防治水土流失。

表 1.3-1 主体工程已有水土保持措施工程量表

<table>
<tr><th rowspan="2">防治分区</th><th rowspan="2">措施类型</th><th rowspan="2" colspan="2">措施名称（单位）</th><th colspan="3">措施量</th><th colspan="3">投资（万元）</th></tr>
<tr><th>02-13地块</th><th>01-19地块</th><th>小计</th><th>02-13地块</th><th>01-19地块</th><th>小计</th></tr>
<tr><td rowspan="8">道路广场区</td><td rowspan="4">工程措施</td><td colspan="2">透水铺装（hm^2）</td><td>7211</td><td>547</td><td>7758</td><td>108.16</td><td>8.21</td><td>116.37</td></tr>
<tr><td rowspan="3">雨水管网（m）</td><td>HDPE 管 DN400</td><td>498</td><td>360</td><td>858</td><td>7.07</td><td>5.11</td><td>12.18</td></tr>
<tr><td>HDPE 管 DN800</td><td>401</td><td>424</td><td>825</td><td>12.69</td><td>13.42</td><td>26.11</td></tr>
<tr><td>HDP 管 DN1200</td><td>292</td><td>175</td><td>467</td><td>23.14</td><td>13.87</td><td>37.01</td></tr>
<tr><td rowspan="4">临时措施</td><td colspan="2">洗车平台及配套设施（处）</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>1.50</td><td>1.50</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">泥浆池（座）</td><td>2</td><td>2</td><td>4</td><td>0.50</td><td>0.50</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">临时排水沟（m）</td><td>898</td><td>650</td><td>1548</td><td>3.03</td><td>2.2</td><td>5.23</td></tr>
<tr><td colspan="2">临时沉沙池（座）</td><td>2</td><td>2</td><td>4</td><td>0.13</td><td>0.13</td><td>0.26</td></tr>
<tr><td rowspan="4">绿化区</td><td rowspan="2">工程措施</td><td colspan="2">雨水回用系统（m^3）</td><td>820</td><td>660</td><td>1480</td><td>24.6</td><td>19.8</td><td>44.40</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地整治（hm^2）</td><td>1.33</td><td>1.26</td><td>2.59</td><td>5.29</td><td>4.86</td><td>10.15</td></tr>
<tr><td>植物措施</td><td colspan="2">综合绿化（hm^2）</td><td>1.33</td><td>1.26</td><td>2.59</td><td>113.05</td><td>107.1</td><td>220.15</td></tr>
<tr><td>临时措施</td><td colspan="2">临时排水沟（m）</td><td>775</td><td>525</td><td>1300</td><td>2.62</td><td>1.77</td><td>4.39</td></tr>
<tr><td colspan="7">合计</td><td>301.78</td><td>178.47</td><td>480.25</td></tr>
</table>

1.4 水土流失预测

1.4.1 预测单元与时段

1.4.1.1 预测单元

本工程水土流失预测范围为项目建设区，临时用地为施工生产生活区。根据工程建设特点，结合水土流失类型、强度特征分析，本工程预测单元为建筑区、道路广场区、绿化区、施工生产生活区共4个预测单元。

项目在建设过程中扰动的地表，由于土壤疏松，雨水冲刷后均会产生水土流失。本工程施工期水土流失预测范围为9.86hm^2。自然恢复期预测范围为本项目复绿面积的临时占地，自然恢复期水土流失预测范围为2.59hm^2。水土流失预测范围详见下表:

表 1.4-1 水土流失预测单元范围统计表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">预测单元</th><th colspan="2">预测单元面积（hm^2）</th></tr>
<tr><th>施工期</th><th>自然恢复期</th></tr>
<tr><td rowspan="2">建筑区</td><td>02-13 地块</td><td>0.97</td><td>/</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.69</td><td>/</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路广场区</td><td>02-13 地块</td><td>2.56</td><td>/</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.57</td><td>/</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绿化区</td><td>02-13 地块</td><td>1.33</td><td>1.33</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.26</td><td>1.26</td></tr>
<tr><td rowspan="2">施工生产生活区</td><td>02-13 地块</td><td>0.08</td><td>/</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>0.40</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="2">合计</td><td>9.86</td><td>2.59</td></tr>
</table>

根据《生产建设项目土壤流失量测算导则》（SL773-2018）关于土壤流失类型划分的相关规定，结合主体工程建设内容、建设规模、建设期、项目区地形、气象、植被等基础资料对各预测单元土壤流失类型进行划分，划分结果见下表:

表 1.4-2 项目预测单元土壤流失类型划分

<table>
<tr><th rowspan="2">时段</th><th colspan="2" rowspan="2">预测单元</th><th rowspan="2">扰动内容</th><th rowspan="2">面积（hm^2）</th><th colspan="2">土壤流失类型</th></tr>
<tr><th>二级分类</th><th>三级分类</th></tr>
<tr><td rowspan="7">施工期</td><td rowspan="4">建筑区</td><td rowspan="2">02-13 地块</td><td>土方开挖</td><td>0.97</td><td>工程开挖面</td><td>上方无来水</td></tr>
<tr><td>土方施工运输</td><td>0.97</td><td>一般扰动地表</td><td>地表翻扰型</td></tr>
<tr><td rowspan="2">01-19 地块</td><td>土方开挖</td><td>1.69</td><td>工程开挖面</td><td>上方无来水</td></tr>
<tr><td>土方施工运输</td><td>1.69</td><td>一般扰动地表</td><td>地表翻扰型</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路广场区</td><td>02-13 地块</td><td rowspan="2">土方施工运输</td><td>2.56</td><td rowspan="2">一般扰动地表</td><td rowspan="2">地表翻扰型</td></tr>
<tr><td>01-19 地块</td><td>1.57</td></tr>
<tr><td>绿化区</td><td>02-13 地块</td><td>地表裸露</td><td>1.33</td><td>一般扰动地表</td><td>地表翻扰型</td></tr>
</table>

时段	预测单元		扰动内容	面积（hm^2）	土壤流失类型	
					二级分类	三级分类
		01-19地块		1.26		
	施工生产生活区	02-13地块	地表扰动	0.08	一般扰动地表	地表翻扰型
		01-19地块		0.40		
	合计		/	9.86	/	
自然恢复期	绿化区	02-13地块	植被未完全恢复	1.33	一般扰动地表	植被破坏型
		01-19地块		1.26		
	合计		/	2.59	/	

1.4.1.2 预测时段

根据本工程的施工及运行特点，水土流失预测时段分为施工期（含准备期）和自然恢复期。各区域水土流失预测时段根据工程施工进度安排确定，工程施工连续施工，分期施工预测时段计算按照自然月为主。

预测时段施工进度根据建设期内各个时期的施工特性划分，项目施工主要水土流失产生在施工过程中，特别是土方工程施工时，施工后期土壤流失量将大幅减少；在运行初期（即为植被恢复期），大规模施工活动停止，地表已经采取有效的水土保持措施，但由于植被还未完全生长起来，土层还未完全固结，水土流失还不能完全控制，因此，将自然恢复期2年作为项目运行初期水土流失预测时段。施工期各施工阶段存在部分交叉，水土流失预测时段依据实际情况做相应调整。

项目各期水土流失预测时段划分详见下表:

表1.4-3 水土流失预测时段统计表

预测时期	预测分区		面积（hm^2）	阶段	预测时段	水土流失因素
施工期	建筑区	02-13地块	0.97	土方开挖	2025.4-2025.5	工程开挖面扰动
				施工运输	2025.6-2026.4	土壤裸露，施工扰动
		01-19地块	1.69	土方开挖	2026.5-2026.7	工程开挖面扰动
				施工运输	2026.8-2026.12	土壤裸露，施工扰动
	道路广场区	02-13地块	2.56	土方挖填、施工运输	2025.11-2026.2	土方挖填、施工运输
		01-19地块	1.57		2026.8-2026.11	
	绿化区	02-13地块	1.33	土地整治、综合绿化	2026.3-2026.4	土壤裸露，土地整治
		01-19地块	1.26		2026.11-2026.12	
	施工生产生活区	02-13地块	0.08	场地平整，硬化拆除	2025.4，2026.4	场地平整，地表扰动
		01-19地块	0.40		2026.5，2026.10	
自然恢复期	绿化区	02-13地块	1.33	植被恢复	2026.05-2028.04	植被未完全恢复
		01-19地块	1.26		2028.03-2030.02	

1.4.2 土壤侵蚀模数

据项目区水土流失现场调查结果，同时参照《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007），结合项目区土地利用现状、本工程所处的地形地貌条件，采用实地调查的方式确定项目区原生平均土壤侵蚀模数。根据现场勘察并结合当地专家意见，项目区土壤侵蚀模数背景值取280t/（$km^2 \cdot a$）。

扰动后土壤侵蚀模数的确定应针对工程的建设特点和周边地区的情况，在项目区水土流失现状调查的基础上，结合工程建设各种施工活动扰动或破坏形式，分析各项目建设分区的水土流失特点，利用数学模型法计算土壤侵蚀量。

项目预测单元可划分为地表翻扰型一般扰动地表、植被破坏型一般扰动地表、上方无来水工程开挖面3种土壤流失类型。

表1.4-4 江北新区降雨侵蚀力因子单位：MJ·mm/（$hm^2 \cdot h$）

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
R	30.0	27.5	89.6	136.5	283.0	551.2	2008.0	1230.3	542.6	128.7	59.6	22.5

（1）土壤侵蚀量计算

项目建设施工期，破坏了原有地貌，造成大面积土壤裸露，使土壤侵蚀模数大大增加。通过分析各建设时期的水土流失特征来确定建设期各预测时段的侵蚀模数。

本工程扰动后的土壤侵蚀模数运用《生产建设项目土壤流失量测算导则》（SL773-2018）数学模型法确定。根据侵蚀外营力划分为水力侵蚀预测分区，通过对各预测单元地表扰动特征的分析，确定扰动后侵蚀模数。

各单元扰动后土壤侵蚀量计算如下:

①地表翻扰型一般扰动地表

本工程涉及此类型的分区为建筑区、道路广场区、绿化区、施工生产生活区，施工期可根据地表翻扰型一般扰动地表土壤流失量公式计算单元土壤流失量，计算公式如下:

$$M_{yd}=RK_{yd}L_yS_yBETA$$

式中:

M_{yd}—地表翻扰型一般扰动地表单元土壤流失量，t;

R—降雨侵蚀力因子，MJ·mm/（$hm^2 \cdot h$），月均降雨侵蚀力因子采用测算导则中参考值;

K_{yd}—地表翻扰后土壤可蚀性因子，t·hm²·h/（hm²·MJ·mm），K_{yd}=2.13K;

L_y—坡长因子，无量纲，L_y=（λ/20）^{m};

S_y—坡度因子，无量纲，$S_y=-1.5+17/〔1+e^{(2.3-6.1\sin\theta)}〕$；

B—植被覆盖因子，无量纲;

E—工程措施因子，无量纲;

T—耕作措施因子，无量纲;

A—计算单元的水平投影面积，hm²。

表 1.4-5 地表翻扰型一般扰动地表土壤流失量计算因子取值

序号	因子	建筑区		道路广场区		绿化区		施工生产生活区	
		02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块
（1）	R	4826.5	1983.7	139.6	1961.2	226.1	82.1	273	411.7
（2）	K_{yd}	0.014484	0.014484	0.014484	0.014484	0.014484	0.014484	0.014484	0.014484
①	K	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068
（3）	L_y	1	1	1	1	1	1	1	1
①	λ	20	20	20	20	20	20	20	20
②	m	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
（4）	S_y	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
①	θ	6	6	6	6	6	6	6	6
（5）	B	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973
（6）	E	1	1	1	1	1	1	1	1
（7）	T	1	1	1	1	1	1	1	1
（8）	A	0.97	1.69	2.56	1.57	1.33	1.26	0.08	0.4
（9）	M_{yd}	79.83	57.17	6.09	52.51	5.13	1.76	0.37	2.81

②植被破坏型一般扰动地表

本工程涉及此类型的分区为自然恢复期复绿区域，施工期可根据地表翻扰型一般扰动地表土壤流失量公式计算单元土壤流失量，计算公式如下:

$$M_{yz}=RK_yL_yS_yBETA$$

式中:

M_{yz}—地表翻扰型一般扰动地表计算单元土壤流失量，t;

R—降雨侵蚀力因子，MJ·mm/（hm²·h），月均降雨侵蚀力因子采用测算导则中参考值;

K—地表翻扰后土壤可蚀性因子，t·hm²·h/（hm²·MJ·mm）;

L_y—坡长因子，无量纲，L_y=（λ/20）^{m};

S_y—坡度因子，无量纲，S_y=−1.5+17/〔$1+e^{(2.3-6.1\sin\theta)}$〕；

B—植被覆盖因子，无量纲;

E—工程措施因子，无量纲;

T—耕作措施因子，无量纲;

A—计算单元的水平投影面积，hm^2。

表1.4-6 植被破坏型一般扰动地表土壤流失量计算因子取值（自然恢复期）

序号	因子	绿化区		绿化区（自然恢复期背景值）	
		02-13地块	01-19地块	02-13地块	01-19地块
（1）	R	10219	10219	10219	10219
（2）	K	0.0068	0.0068	0.0038	0.0038
（3）	L_y	1	1	1	1
①	λ	20	20	20	20
②	m	0.4	0.4	0.4	0.4
（4）	S_y	0.38	0.38	0.38	0.38
①	θ	2	2	2	2
（5）	B	0.973	0.973	0.973	0.973
（6）	E	1	1	1	1
（7）	T	1	1	1	1
（8）	A	1.33	1.26	1.33	1.26
（9）	M	34.17	32.37	19.10	18.09

表1.4-7 植被破坏型一般扰动地表土壤流失量计算因子取值（施工期背景值）

序号	因子	建筑区（施工期背景值）		道路广场区（施工期背景值）		绿化区（施工期背景值）		施工生产生活区（施工期背景值）	
		02-13地块	01-19地块	02-13地块	01-19地块	02-13地块	01-19地块	02-13地块	01-19地块
（1）	R	4826.5	1983.7	139.6	1961.2	226.1	82.1	226.1	411.7
（2）	K	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068	0.0068
（3）	L_y	1	1	1	1	1	1	1	1
①	λ	20	20	20	20	20	20	20	20
②	m	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
（4）	S_y	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38
①	θ	2	2	2	2	2	2	2	2
（5）	B	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973	0.973
（6）	E	1	1	1	1	1	1	1	1
（7）	T	1	1	1	1	1	1	1	1
（8）	A	0.97	1.69	2.56	1.57	1.33	1.26	0.08	0.4
（9）	M	11.77	8.43	0.90	7.74	0.76	0.26	0.05	0.41

③水力作用下工程开挖面

上方无来水工程开挖面土壤流失量公式计算公式如下:

$$M_{kw}=RG_{kw}L_{kw}S_{kw}A$$

式中:

M_{kw}—上方无来水工程开挖面单元土壤流失量，t;

R—降雨侵蚀力因子，MJ·mm/（hm^2·h），降雨侵蚀力因子采用测算导则中月降雨侵蚀力的参考值;

G_{kw}—上方无来水工程开挖面土质因子，t·hm^2·h/（hm^2·MJ·mm），$G_{kw}=0.004e^{4.28SIL（1-CLA）/\rho}$;

L_{kw}—上方无来水工程开挖面坡长因子，无量纲，$L_{kw}=（\lambda/5）^{-0.57}$;

S_{kw}—上方无来水工程开挖面坡度因子，无量纲，$S_{kw}=0.80Sin\theta+0.38$;

A—计算单元的水平投影面积，hm^2。

表 1.4-8 工程开挖面类型土壤流失量计算因子取值

序号	因子	建筑区	
		02-13 地块	**01-19 地块**
（1）	R	419.5	2842.2
（2）	G_{kw}	0.0086	0.0086
①	SIL	0.4	0.4
②	CLA	0.2	0.2
③	ρ	1.8	1.8
（3）	L_{kw}	2.5	2.5
①	λ	1	1
（4）	S_{kw}	0.95	0.95
①	θ	1	1
（5）	A	0.97	1.69
（6）	M	2.49	19.62

1.4.3 预测结果

经预测，工程建设可能造成的土壤流失总量约294.33t，其中背景土壤流失量67.51t，新增的土壤流失总量约226.82t。水土流失严重的区域主要为建筑区和道路广场区。施工期是工程建设过程中可能产生水土流失最为严重的时期，新增水土流失量197.46t，期间水土流失量占总量的87.06%，必须加强施工期的水土保持防治措施及施工管理措施。水土流失量预测汇总表见下表:

表1.4-9 项目建设期可能造成水土流失量汇总

阶段	预测单元		面积（hm²）	流失背景值(t)	流失量(t)	新增流失量(t)	新增比例(%)
施工期（含准备期）	建筑区	02-13地块	0.97	11.77	82.33	70.56	31.11
		01-19地块	1.69	8.43	76.79	68.36	30.14
	道路广场区	02-13地块	2.56	0.90	6.09	5.20	2.29
		01-19地块	1.57	7.74	52.51	44.76	19.74
	绿化区	02-13地块	1.33	0.76	5.13	4.37	1.93
		01-19地块	1.26	0.26	1.76	1.50	0.66
	施工生产生活区	02-13地块	0.08	0.05	0.37	0.32	0.14
		01-19地块	0.4	0.41	2.81	2.39	1.06
	小计			30.32	227.79	197.46	87.06
自然恢复期	绿化区	02-13地块	1.33	19.10	34.17	15.08	6.65
		01-19地块	1.26	18.09	32.37	14.28	6.30
	小计		0.4	37.19	66.54	29.36	12.94
	合计			67.51	294.33	226.82	100.00

1.5 水土流失防治责任范围

本工程的水土流失防治责任范围为9.86hm^2，其中永久占地9.38hm^2，临时占地0.48hm^2。

根据主体工程特点、平面布局、建设时序、施工工艺及工程区内的自然条件等特点，在全面查勘和分析的基础上，将工程水土流失防治分为建筑区、道路广场区、绿化区、施工生产生活区等4个防治分区。其中，建筑区2.66hm^2，道路广场区4.13hm^2，绿化区2.59hm^2，施工生产生活区0.48hm^2。

项目水土流失防治责任范围见表1.5-1。

表1.5-1 水土流失防治责任范围表 单位：hm^2

序号	防治分区	占地面积		
		永久占地	临时占地	合计
1	建筑区	2.66	0.00	2.66
2	道路广场区	4.13	0.00	4.13
3	绿化区	2.59	0.00	2.59
4	施工生产生活区	0.00	0.48	0.48
合计		9.38	0.48	9.86

1.6 防治目标

根据《生产建设项目水土流失防治标准》（GB50434-2018）的规定，生产建设项目水土流失防治标准等级应根据项目所处地区水土保持敏感程度和水土流失影响程度确定。

项目位于南京市江北新顶山街道，依据《全国水土保持规划（2015-2030）》，项目区属于南方红壤区。根据《水利部办公厅关于印发<全国水土保持规划国家级水土流失重点预防区和重点治理区复核划分成果>的通知》（办水保〔2013〕188 号），项目区不属于国家级水土流失重点防治区；根据《省水利厅关于发布<江苏省省级水土流失重点预防区和重点治理区>的公告》（苏水农〔2014〕48 号），项目区属于省级水土流失重点预防区。

按照《生产建设项目水土流失防治标准》（GB/T50434-2018），本工程属于省级水土流失重点预防区，项目区所在顶山街道位于县级以上城市区，故水土流失防治标准执行南方红壤区一级标准。

南方红壤区一级标准对应施工期水土流失防治指标值为：渣土防护率 95%，表土保护率 92%；设计水平年水土流失防治指标值为：水土流失治理度 98%，土壤流失控制比 0.90，渣土防护率 97%，表土保护率 92%，林草植被恢复率 98%，林草覆盖率 25%。

根据《生产建设项目水土流失防治标准》中规定，水土流失防治目标需根据地区干旱程度、土壤侵蚀强度、地形地貌、是否位于城区及行业标准要求等进行修正，本项目水土流失防治目标如下:

（1）“土壤流失控制比在轻度侵蚀为主的区域不应小于 1.0，中度以上侵蚀为主的区域可降低 0.1~0.2”。本项目区现状侵蚀强度以微度为主，故土壤流失控制比不应小于 1.0，故土壤流失控制比上调 0.1;

（2）“位于城市区的项目，渣土防护率和林草覆盖率可提高 1%~2%”。本项目位于江北新区研创园内，属于县级以上城市区的项目，故渣土防护率和林草覆盖率提高 2%;

（3）本项目为拆迁净地，表层土经人工堆填后含碎石、砖块、岩块、混凝土块和少量生活垃圾，无可剥离表土，故表土保护率不计列。

修正后，本工程施工期水土流失防治目标值为：渣土防护率 97%；设计水平年水土流失防治目标值为：水土流失治理度 98%，土壤流失控制比 1.0，渣土

防护率99%，林草植被恢复率98%，林草覆盖率27%。

表1.6-1 水土保持方案防治目标值（南方红壤区）

防治指标	一级标准		按土壤侵蚀强度修正	按项目区位置修正	本项目采用标准	
	施工期	设计水平年	微度	县级以上城市区	施工期	设计水平年
水土流失治理度（%）	—	98			**—**	**98**
土壤流失控制比	—	0.90	+0.10		**—**	**1.0**
渣土防护率（%）	95	97		+2	**97**	**99**
表土保护率（%）	92	92			/	/
林草植被恢复率（%）	—	98			**—**	**98**
林草覆盖率（%）	—	25		+2	—	**27**

1.7 水土保持措施

1.7.1 分区措施布设

本工程共划分为 4 个防治区，包括：建筑区、道路广场区、绿化区、施工生产生活区。水土保持措施总体布局根据水土流失防治分区，针对工程建设施工活动引发水土流失的特点和危害程度，将水土保持工程措施、植物措施和临时措施有机结合，形成了完整的水土保持措施防治体系。

水土保持措施总体布局见表 1.7-1。

表 1.7-1 水土保持措施总体布局表

分区	措施类型	主体工程已有措施	本方案新增措施
建筑区	临时措施	/	防尘网苫盖
道路广场区	工程措施	雨水管网*、透水铺装*	/
	临时措施	洗车平台*、临时排水沟*、临时沉沙池*、泥浆池*	防尘网苫盖
绿化区	工程措施	雨水回用系统*、土地整治*	/
	植物措施	综合绿化*	/
	临时措施	临时排水沟*	防尘网苫盖
施工生产生活区	临时措施	/	防尘网苫盖、临时排水沟、临时沉沙池

注：*为主体工程中已有的水土保持措施，下同。

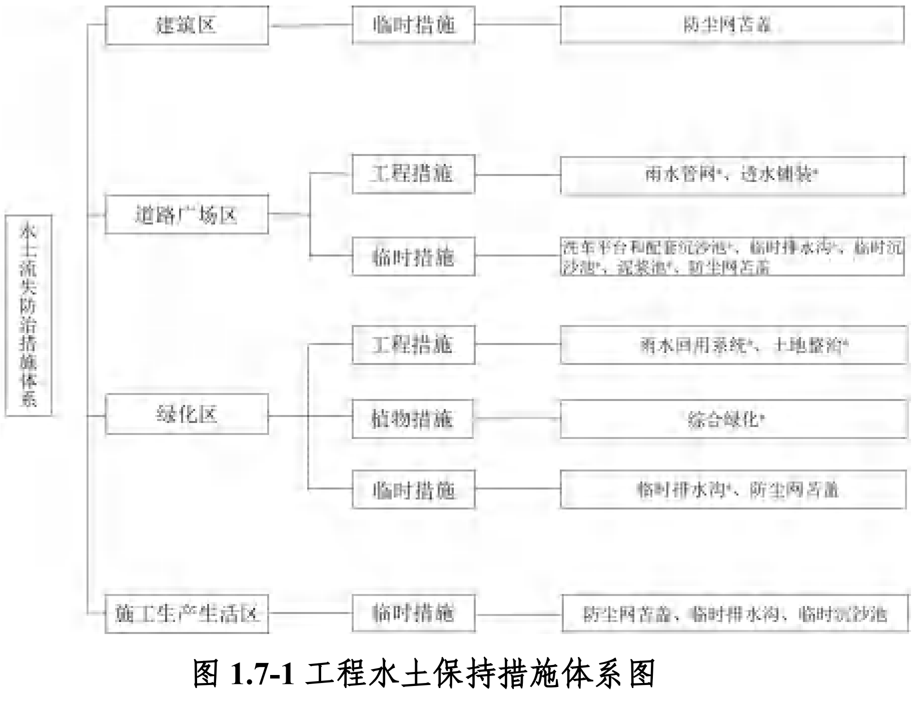


图 1.7-1 工程水土保持措施体系图

（1）建筑区

根据主设提供的施工设计资料，本方案对建筑区裸露地面新增 6 针防尘网苫盖，苫盖面积 10640m^2。

1）建筑区水土保持工程量汇总

本区共实施防尘网苫盖 10640m^2。

表 1.7-2 建筑区水土保持防治措施布设情况表

措施类型	措施内容	结构形式	布设位置	实施时段		工程量			备注
				02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	合计	
临时措施	防尘网苫盖	6 针防尘网	裸露地面	2025 年 4 月~2026 年 4 月	2026 年 5 月~2026 年 12 月	3880m^2	6760m^2	10640m^2	方案新增

（2）道路广场区

根据主设提供的施工设计资料，施工过程中主设已考虑在本区进出口处设置了 2 座洗车平台；已考虑在建筑物周边布设泥浆池 4 座；已考虑在本区布设临时排水沟，长度约为 1548m；已考虑在本区进出口处设置 4 座沉沙池；已考虑施工后期在本区沿道路一侧布设雨水管网，长度约为 2150m，管材采用 HDPE 管，管径 DN400~DN1200；后期在道路广场区设置透水铺装，铺植面积约 7758m^2。

本方案需要补充的措施主要是:

1）临时措施

防尘网苫盖：对道路广场区裸露地面采用防尘网苫盖，增加苫盖面积 16520m^2。

2）道路广场区水土保持工程量汇总

本区共实施雨水管网 2150m、透水铺装 7758m^2；泥浆池 4 座、洗车平台 2 座、临时排水沟 1548m、临时沉沙池 4 座、防尘网苫盖 16520m^2。

表 1.7-3 道路广场区水土保持防治措施布设情况表

措施类型	措施内容	结构形式	布设位置		实施时段		工程量			备注
			02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	合计	
工程措施	雨水管网	DN400~DN1200	道路一侧	道路一侧	2025 年 9 月~2025 年 11 月	2026 年 8 月~2026 年 10 月	1191m	959m	2150m	主体已有
	透水铺装	透水沥青混凝土路面	非消防通道	非消防通道	2026 年 2 月~2026 年 3 月	2026 年 11 月~2026 年 12 月	7211m^2	547m^2	7758m^2	
临时	洗车平台	隔栅板+电动泵形式	02-13 地块施工出入口	01-19 地块施工出入口	2025 年 4 月	2026 年 5 月	1 座	1 座	2 座	

措施类型	措施内容	结构形式	布设位置		实施时段		工程量			备注
			02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	合计	
措施	泥浆池	土质 10m*5m*2m	02-13 地块北侧及东南侧	02-13 地块西南侧及东北侧	2025 年 4 月	2026 年 5 月	2 座	2 座	4 座	
	临时排水沟	土质，宽 0.4m，深 0.4m，坡比 1:1	道路一侧	道路一侧	2025 年 4 月	2026 年 5 月	898m	650m	1548m	
	临时沉沙池	土质，长 2.0m，宽 1.5m，深 1.5m	临时排水沟出口处	临时排水沟出口处	2025 年 4 月	2026 年 5 月	2 座	2 座	4 座	
	防尘网苫盖	6 针防尘网	裸露地面	裸露地面	2025 年 4 月 ~2026 年 4 月	2026 年 5 月 ~2026 年 12 月	10240m^2	6280m^2	16520m^2	方案新增

（3）绿化区

根据主设提供的施工设计资料，主设已考虑在本区布设临时排水沟，排水沟底宽 0.4m，深 0.4m，矩形断面，长度约为 1300m；已考虑施工后期在本地块布设雨水回用系统 2 套，容量为 1480m^3；已考虑在绿化前对绿化区域进行场地平整、绿化覆土，土地整治面积 2.59hm^2；在绿化区域进行综合绿化，综合绿化面积 2.59hm^2，采取乔灌草综合绿化。

1）临时措施

防尘网苫盖：对绿化区裸露地面采用 6 针防尘网苫盖，增加苫盖面积 7770m^2。

2）绿化区水土保持工程量汇总

本区共实施雨水回用系统 1480m^3、土地整治 2.59hm^2；综合绿化 2.59hm^2；临时排水沟 1300m、防尘网苫盖 7770m^2。

表 1.7-4 绿化区水土保持防治措施布设情况表

措施类型	措施内容	结构形式	布设位置		实施时段		工程量			备注
			02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	合计	
工程措施	雨水回用系统	砖砌结构	地下室东南角	研发办公楼地下室	2026 年 1 月 ~2026 年 2 月	2026 年 10 月 ~2026 年 11 月	820m^3	660m^3	1480m^3	主体已有
	土地整治	场地平整、绿化覆土	绿化区域	绿化区域	2026 年 3 月	2026 年 11 月	1.33hm^2	1.26hm^2	2.59hm^2	
植物措施	综合绿化	乔灌草结合	绿化区域	绿化区域	2026 年 4 月	2026 年 12 月	1.33hm^2	1.26hm^2	2.59hm^2	

措施类型	措施内容	结构形式	布设位置		实施时段		工程量			备注
			02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	合计	
临时措施	临时排水沟	土质，宽 0.4m，深 0.4m，坡比 1:1	绿化区外侧与道路工程排水沟连接	绿化区外侧与道路工程排水沟连接	2025 年 4 月	2026 年 5 月	775m	525m	1300m	
	防尘网苫盖	6 针防尘网	裸露地面	裸露地面	2025 年 4 月~2026 年 4 月	2026 年 5 月~2026 年 12 月	5320m^2	2450m^2	7770m^2	方案新增

（4）施工生产生活区

根据主设提供的施工设计资料，施工过程中主设已考虑在本区布设临时砖砌排水沟，排水沟底宽 0.4m，深 0.4m，矩形断面，长度约为 430m；已考虑在本区进出口处设置 2 座沉沙池。

本方案需要补充的措施主要是:

1）临时措施

防尘网苫盖：施工过程中对裸露地面采用 6 针防尘网苫盖，增加苫盖面积 1440m^2。

2）施工生产生活区水土保持工程量汇总

本区实施临时排水沟 430m、临时沉沙池 2 座、防尘网苫盖 1440m^2。

表 1.7-5 施工生产生活区水土保持防治措施布设情况表

措施类型	措施内容	结构形式	布设位置		实施时段		工程量			备注
			02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	02-13 地块	01-19 地块	合计	
施工生产生活区	临时排水沟	砖砌，宽 0.4m，深 0.4m	道路一侧	道路一侧	2025 年 4 月	2026 年 5 月	235m	195m	430m	方案新增
	临时沉沙池	砖砌，长 2.0m，宽 1.5m，深 1.5m	排水沟末端	排水沟末端	2025 年 4 月	2026 年 5 月	1 座	1 座	2 座	
	防尘网苫盖	6 针防尘网	裸露地面	裸露地面	2025 年 4 月~2026 年 4 月	2026 年 5 月~2026 年 12 月	760m^2	680m^2	1440m^2	

1.7.2 分区措施工程量汇总

本工程水土保持工程量汇总见表 1.7-6。

表 1.7-6 水土保持措施工程量汇总表

措施类型	措施内容	单位	建筑区			道路广场区			绿化区			施工生产生活区			总计
			02-13 地块	01-19 地块	小计	02-13 地块	01-19 地块	小计	02-13 地块	01-19 地块	小计	02-13 地块	01-19 地块	小计	
工程措施	雨水管网	m				1191	959	**2150**							**2150**
	雨水回用系统	m^3							820	660	**1480**				**1480**
	土地整治	hm^2							1.33	1.26	**2.59**				**2.59**
	透水铺装	m^2				7211	547	**7758**							**7758**
植物措施	综合绿化	hm^2							1.33	1.26	**2.59**				**2.59**
临时措施	洗车平台	座				1	1	**2**							**2**
	泥浆池	座				2	2	**4**							**4**
	临时排水沟	m				898	650	**1548**	775	525	**1300**	235	195	**430**	**3278**
	临时沉沙池	座				2	2	**4**				1	1	**2**	**6**
	防尘网苫盖	m^2	3880	6760	**10640**	10240	6280	**16520**	5320	2450	**7770**	760	680	**1440**	**36370**

1.7.3 水土保持措施进度安排

本着“预防为主、及时防治，水土保持措施进度与主体工程施工进度协调”的原则，确定工程水土保持施工进度安排，尽可能减少施工过程中的水土流失。本项目建设工期为 2025 年 4 月至 2026 年 12 月，共 20 个月，其中 02-13 地块建设工期为 2025 年 4 月至 2026 年 4 月，01-19 地块建设工期为 2026 年 5 月至 2026 年 12 月。根据主体工程进度安排，对本方案布设的各项防治措施实施进度安排见表 1.7-7。

表 1.7-7 水土保持措施实施进度计划（02-13 地块）

防治分区	工程名称	年	2025					2026	
		月	4	5~6	7~8	9~10	11~12	1~2	3~4
	主体工程		——	——	——	——	——		
建筑区	防尘网苫盖		······	······	······	······	······		
道路广场区	雨水管网					······			
	透水铺装							······	
	临时排水沟		······						
	泥浆池		······						
	临时沉沙池		······						
	洗车平台		······						
	防尘网苫盖		······	······	······	······	······		
绿化区	雨水回用系统							······	
	土地整治								······
	综合绿化								······
	临时排水沟		······						
	防尘网苫盖		······	······	······	······	······		
施工生产生活区	临时排水沟		······						
	临时沉沙池		······						
	防尘网苫盖		······	······	······	······	······		

图例：主体工程 —— 水土保持工程 ······

表 1.7-8 水土保持措施实施进度计划（01-19 地块）

防治分区	工程名称	2026年5月	2026年6~8月	2026年9~11月	2026年12月
	主体工程	——	——	——	——
建筑区	防尘网苫盖	······	······	······	······
道路广场区	雨水管网		······	······	
	透水铺装				······
	临时排水沟	······			
	泥浆池	······			
	临时沉沙池	······			
	洗车平台	······			
	防尘网苫盖	······	······	······	······
绿化区	雨水回用系统				
	土地整治			······	
	综合绿化				······
	临时排水沟	······			
	防尘网苫盖	······	······	······	······
施工生产生活区	临时排水沟	······			
	临时沉沙池	······			
	防尘网苫盖	······	······	······	······

图例：主体工程 —— 水土保持工程······

1.8 水土保持投资估算及效益分析

1.8.1 投资估算

（1）投资组成

根据《生产建设项目水土保持技术标准》《水土保持工程概（估）算编制规定》，水土保持工程专项投资划分为工程措施费、植物措施费、临时工程措施费、独立费用以及基本预备费、水土保持补偿费等。

（2）计算方法

1）工程措施

工程措施估算按设计工程量乘以工程单价进行编制。

2）植物措施投资

植物措施费由苗木、草、种子等材料费及种植费组成。植物措施材料费由苗木、草、种子的预算价格乘以数量进行编制；种植费按种植工程量乘以种植工作单价计算。

3）施工临时工程投资

临时防护措施投资按设计工程量乘以工程单价计算。

4）独立费用

①建设管理费：按方案新增工程措施、植物措施及临时措施投资部分总和的 2%计算。

②水土保持方案编制费：按合同计取。

③水土保持监理费：根据市场行情结合实际计取。

④水土保持设施验收费：根据市场行情结合实际计取。

5）基本预备费

按新增水保费用一至四部分之和的 6%计取。

6）水土保持补偿费

根据《江苏省物价局江苏省财政厅关于降低水土保持补偿费征收标准的通知》（苏价农〔2018〕112号），本工程水土保持补偿费按1.2元/m^2计取（不足1m^2的按1m^2计）。

（3）估算成果

根据投资估算成果，本方案水土保持工程总投资为 514.94 万元，其中主体已有水保投资 490.55 万元，方案新增投资 24.39 万元。工程措施费 246.22 万

元，植物措施费 220.15 万元，临时措施费 25.50 万元，独立费用 10.53 万元，基本预备费 0.71 万元，水土保持补偿费约 11.83 万元（118349 元）。

水土保持工程投资总估算表、水土保持工程估算表见表 1.8-1~1.8-6

表 1.8-1 水土保持投资估算汇总表 单位：万元

序号	分区	工程措施	植物措施	临时措施	独立费用	其中主设已有投资	新增投资	合计
一	第一部分、工程措施	246.22				246.22	0	246.22
1	道路广场区	191.67				191.67	0	191.67
2	绿化区	54.55				54.55	0	54.55
二	第二部分、植物措施		220.15			220. 15	0	220.15
1	绿化区		220.15			220.15	0	220.15
三	第三部分、临时措施			25.5		13.88	11.62	25.50
1	建筑区			3.51		0	3.51	3.51
2	道路广场区			14.94		9.49	5.45	14.94
3	绿化区			4.46		4.39	0.07	4.46
4	施工生产生活区			2.59		0	2.59	2.59
四	第四部分、独立费用				10.53	10.3	0.23	10.53
1	建设管理费				0.23	0	0.23	0.23
2	水土保持监理费				3.5	3.5	0	3.50
3	水土保持方案编制费				3	3	0	3.00
4	水土保持设施验收费				3.8	3.8	0	3.80
五	一~四部分合计					490.55	11.85	502.40
六	基本预备费（6%）					0	0.71	0.71
七	静态总投资					490.55	12.56	503.11
八	水土保持补偿费						11.83	11.83
九	水土保持总投资					490.55	24.39	514.94

表1.8-2　工程措施投资估算表

<table>
<tr><th>序号</th><th colspan="2">工程项目</th><th>单位</th><th>工程量</th><th>单价（元）</th><th>合计（万元）</th></tr>
<tr><td>一</td><td colspan="2">道路广场区</td><td></td><td></td><td></td><td>191.67</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">透水铺装</td><td>m^2</td><td>7758</td><td>150</td><td>116.37</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">雨水管网</td><td>d400</td><td>m</td><td>858</td><td>141.93</td><td>12.18</td></tr>
<tr><td>d800</td><td>m</td><td>825</td><td>316.44</td><td>26.11</td></tr>
<tr><td>d1200</td><td>m</td><td>467</td><td>792.54</td><td>37.01</td></tr>
<tr><td>二</td><td colspan="2">绿化区</td><td></td><td></td><td></td><td>54.55</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">雨水回用系统</td><td>m^3</td><td>1480</td><td>300</td><td>44.4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">土地整治</td><td>场地平整</td><td>hm^2</td><td>2.59</td><td>13303</td><td>3.45</td></tr>
<tr><td>绿化覆土</td><td>万 m^3</td><td>0.8</td><td>83812</td><td>6.7</td></tr>
<tr><td>三</td><td colspan="2">合计</td><td></td><td></td><td></td><td>246.22</td></tr>
</table>

表1.8-3　植物措施投资估算表

序号	工程项目	单位	工程量	单价（元）	合计（万元）
一	绿化区				220.15
1	综合绿化	hm^2	2.59	850000	220.15
二	合计				220.15

表1.8-4　临时措施投资估算表

<table>
<tr><th>序号</th><th colspan="2">工程项目</th><th>单位</th><th>工程量</th><th>单价（元）</th><th>合计（万元）</th></tr>
<tr><td>一</td><td colspan="2">建筑区</td><td></td><td></td><td></td><td>3.51</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">临时苫盖</td><td>m^2</td><td>10640</td><td>3.3</td><td>3.51</td></tr>
<tr><td>二</td><td colspan="2">道路广场区</td><td></td><td></td><td></td><td>14.94</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">临时苫盖</td><td>m^2</td><td>16520</td><td>3.3</td><td>5.45</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">临时排水沟</td><td>m^3</td><td>1548</td><td>33.79</td><td>5.23</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">临时沉沙池(4座）</td><td>土方开挖</td><td>m^3</td><td>47.12</td><td>33.79</td><td>0.16</td></tr>
<tr><td>土方回填</td><td>m^3</td><td>18</td><td>53.73</td><td>0.1</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">洗车平台及配套设施</td><td>处</td><td>2</td><td>15000</td><td>3</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">泥浆沉淀池</td><td>座</td><td>4</td><td>2500</td><td>1</td></tr>
<tr><td>三</td><td colspan="2">绿化区</td><td></td><td></td><td></td><td>4.46</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">临时苫盖</td><td>m^2</td><td>200</td><td>3.3</td><td>0.07</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">临时排水沟</td><td>m^3</td><td>1300</td><td>33.79</td><td>4.39</td></tr>
<tr><td>四</td><td colspan="2">施工生产生活区</td><td></td><td></td><td></td><td>2.59</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">临时苫盖</td><td>m^2</td><td>1300</td><td>3.3</td><td>0.43</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td rowspan="4">临时排水沟(430m）</td><td>砖砌</td><td>m^3</td><td>0.6</td><td>806.09</td><td>0.05</td></tr>
<tr><td>水泥砂浆</td><td>m^3</td><td>12.47</td><td>1302.39</td><td>1.62</td></tr>
<tr><td>土方开挖</td><td>m^3</td><td>6.88</td><td>33.79</td><td>0.02</td></tr>
<tr><td>土方回填</td><td>m^3</td><td>6.88</td><td>53.73</td><td>0.04</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">临时沉沙池(2座）</td><td>砖砌</td><td>m^3</td><td>2.56</td><td>806.09</td><td>0.21</td></tr>
<tr><td>水泥砂浆</td><td>m^3</td><td>0.68</td><td>1302.39</td><td>0.09</td></tr>
<tr><td>土方开挖</td><td>m^3</td><td>23.56</td><td>33.79</td><td>0.08</td></tr>
<tr><td>土方回填</td><td>m^3</td><td>9</td><td>53.73</td><td>0.05</td></tr>
<tr><td>五</td><td colspan="2">合计</td><td></td><td></td><td></td><td>25.50</td></tr>
</table>

表1.8-5 独立费用投资估算表

序号	工程或费用名称	数量	单价（万元）	合计（万元）
一	建设管理费	0.02	11.62	0.23
二	水土保持方案编制费			3.5
三	水土保持监理费			3
四	水土保持验收费			3.8
五	合计			10.53

表1.8-6 分年度投资估算表

序号	分区	2025 年	2026 年	合计（万元）
一	第一部分、工程措施	140.235	105.985	246.22
1	道路广场区	95.835	95.835	191.67
2	绿化区	44.4	10.15	54.55
二	第二部分、植物措施	0	220.15	220.15
1	绿化区	0	220.15	220.15
三	第三部分、临时措施	13.772	11.728	25.5
1	建筑区	2.808	0.702	3.51
2	道路广场区	8.964	5.976	14.94
3	绿化区	0.446	4.014	4.46
4	施工生产生活区	1.554	1.036	2.59
四	第四部分、独立费用	5.115	5.415	10.53
1	建设管理费	0.115	0.115	0.23
2	水土保持方案编制费	3.5	0.00	3.5
3	水土保持监理费	1.5	1.50	3
4	水土保持验收费	0	3.8	3.8
五	一~四部分合计	159.122	343.278	502.4
六	基本预备费（6%）	0.355	0.355	0.71
七	静态总投资	159.477	343.633	503.11
八	水土保持补偿费	11.83	0.00	11.83
九	水土保持总投资	171.307	343.633	514.94

注：本方案报告表根据《生产建设项目水土流失防治标准》规定，水土保持方案投资估算的编制原则、依据、价格水平年、主要工程单价等应与主体工程相一致，不能满足要求的部分，采用《水土保持工程概（估）算编制规定》进行编制，主要材料单价采用主体工程的价格，不足部分采用现行市场调查价，水土保持方案投资纳入主体工程投资。

1.8.2 效益分析

水土保持方案中的各项水土保持措施实施以后，到设计水平年，各区扰动地表面积、水土保持措施防治面积及硬化面积等详见表1.8-7。

表 1.8-7 分区扰动和防治措施统计表单位：hm^2

防治分区	防治责任范围面积（hm^2）	水土流失治理达标面积（hm^2）				未采取措施面积
		工程措施	植物措施	道路硬化	小计	
建筑区	2.66			2.66	2.66	
道路广场区	4.13	0.78		3.35	4.13	
绿化区	2.59		2.59		2.59	
施工生产生活区	0.48			0.46	0.46	0.02
合计	9.86			6.47	9.84	0.02

（1）水土流失治理度

工程结束后，随着主体工程中具有水土保持功能工程的完工，以及本水土保持方案的实施，9.84hm^2水土流失面积得到相应的治理，因工程建设带来的水土流失将会得到有效控制；随着水土保持综合效益的逐渐发挥，到设计水平年，水土流失治理度99.80%。

各防治分区水土流失治理度见表1.8-8:

表 1.8-8 工程水土流失治理度一览表

防治分区	水土流失面积（hm^2）	水土流失治理达标面积（hm^2）				水土流失治理度（%）
		工程措施	植物措施	道路硬化	小计	
建筑区	2.66			2.66	2.66	100
道路广场区	4.13	0.78		3.35	4.13	100
绿化区	2.59		2.59		2.59	100
施工生产生活区	0.48			0.46	0.46	99.80
合计	9.86	0.78	2.59	6.47	9.84	99.80

（2）土壤流失控制比

施工期间采取完善的临时排水、沉沙、苫盖措施，后期场地硬化、永久排水、绿化等措施实施后，裸露面得到治理，增加土壤入渗，减少地表径流，减轻土壤侵蚀，能够有效地控制项目建设区内的水土流失，使土壤侵蚀强度恢复到该侵蚀类型区的容许土壤侵蚀模数500t/(km^2·a)以下，自然恢复期土壤侵蚀模数为270t/(km^2·a)，土壤流失控制比可达到1.85。

（3）渣土防护率

本工程产生的堆渣主要为临时堆土，通过布设排水、苫盖等水土保持措施，所有堆土基本能得到有效防护，项目建设期间产生的临时堆土32.14万m^3，

实际拦截渣土量为32.09万m^3，渣土防护率为99.84%。

（4）表土保护率

由于本项目用地为拆迁净地，场地无表土，本项目不计表土保护率。

（5）林草植被恢复率和林草覆盖率

项目区内可实施林草植被面积约2.59hm^2，至设计水平年，林草植被面积2.56hm^2，工程区内林草恢复率可达98.84%，林草覆盖率达27.29%。

表 1.8-9 林草措施治理情况一览表

防治分区	防治责任范围面积（hm^2）	扣除移交面积（hm^2）	可实施植物措施面积（hm^2）	植物措施面积（hm^2）	林草植被恢复率（%）	林草覆盖率（%）
建筑区	2.66	2.66	/	/	/	/
道路广场区	4.13	4.13	/	/	/	/
绿化区	2.59	0	2.56	2.59	98.84	27.29
施工生产生活区	0.48	0.48	/	/	/	/
合计	9.38	5.31	2.56	2.59	98.84	27.29

（6）六项指标达标情况

经分析，通过采取相应的水土保持措施，本项目水土流失治理度、土壤流失控制比、渣土防护率、表土保护率、林草植被恢复率、林草覆盖率均可达到水土流失防治目标值。

六项指标达标情况详见表1.8-10:

表 1.8-10 设计水平年防治目标预期达到值分析表

<table>
<tr><th>评估指标</th><th>防治目标</th><th>计算依据</th><th>单位</th><th>数量</th><th>计算结果</th><th>达标情况</th></tr>
<tr><td rowspan="2">水土流失治理度</td><td rowspan="2">98%</td><td>水土流失治理达标面积</td><td>hm^2</td><td>9.84</td><td rowspan="2">99.80%</td><td rowspan="2">达标</td></tr>
<tr><td>水土流失总面积</td><td>hm^2</td><td>9.86</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土壤流失控制比</td><td rowspan="2">1.0</td><td>容许土壤流失量</td><td>$t/(km^2\cdot a)$</td><td>500</td><td rowspan="2">1.85</td><td rowspan="2">达标</td></tr>
<tr><td>治理后平均土壤流失强度</td><td>$t/(km^2\cdot a)$</td><td>270</td></tr>
<tr><td rowspan="2">渣土防护率</td><td rowspan="2">99%</td><td>采取措施实际拦挡的临时堆土、弃土（石、渣）量</td><td>万m^3</td><td>32.09</td><td rowspan="2">99.84%</td><td rowspan="2">达标</td></tr>
<tr><td>工程临时堆土、弃土（石、渣）总量</td><td>万m^3</td><td>32.14</td></tr>
<tr><td rowspan="2">表土保护率</td><td rowspan="2">/</td><td>实际剥离、保护的表土数量</td><td>m^3</td><td>/</td><td rowspan="2">/</td><td rowspan="2">项目为拆迁净地，不计表土保护率</td></tr>
<tr><td>可剥离、保护表土总量</td><td>m^3</td><td>/</td></tr>
<tr><td rowspan="2">林草植被恢复率</td><td rowspan="2">98%</td><td>可恢复林草植被面积</td><td>hm^2</td><td>2.56</td><td rowspan="2">98.84%</td><td rowspan="2">达标</td></tr>
<tr><td>林草类植被面积</td><td>hm^2</td><td>2.59</td></tr>
<tr><td rowspan="2">林草覆盖率</td><td rowspan="2">27%</td><td>林草类植被面积</td><td>hm^2</td><td>2.56</td><td rowspan="2">27.29%</td><td rowspan="2">达标</td></tr>
<tr><td>项目建设区面积</td><td>hm^2</td><td>9.38</td></tr>
</table>

综上，本项目水土流失治理度为 99.80%，土壤流失控制比为 1.85，渣土防

护率 99.84%，林草植被恢复率 98.84%，林草覆盖率 27.29%。经分析，通过采取相应的水土保持措施，本项目六项指标均可达到水土流失防治目标值。

1.9 水土保持管理

1.9.1 组织管理

（一）组织领导措施

根据《中华人民共和国水土保持法》，水土保持方案报经水行政主管部门批准后，由建设单位负责组织实施，协调本方案与主体工程的关系，保证各项水土保持设施与主体工程“同时设计、同时施工、同时投产使用”。

建设单位应有一名主要领导负责水土保持工程的建设管理工作，并成立专门机构组织实施，应督促各施工单位配备专门人员具体负责水土保持工程施工工作，各施工单位应派专人负责，确保水土保持工程的顺利实施。

（二）管理措施

（1）认真贯彻、执行“预防为主、保护优先、全面规划、综合治理、因地制宜、突出重点、科学管理、注重效益”的水土保持工作方针。

（2）落实水土保持资金，合理安排资金使用，做到专款专用，及时委托水土保持方案编制单位编制水土保持方案。

（3）工程施工期间，负责与设计、施工、监理单位保持联系，协调好水保方案与主体工程的关系，确保水保工程的正常开展和顺利进行，并按时竣工，最大限度减少人为造成的水土流失和生态环境的破坏。

（4）建立、健全水土保持档案库，对日常工作记录、各类水土保持报告、影像资料、记录表等进行整理存档，以备后续查找和检查。

（5）加强水土保持的宣传、教育工作，提高施工承包商和管理人员的水土保持意识。

（6）做好水土保持设施的管护。

（7）配合水行政主管部门开展各项检查工作。

（三）明确施工责任

建设单位应明确自己应承担的防治水土流失的责任，并应及时和监理单位、施工单位沟通，督促施工单位严格按照水土保持要求进行施工，做好水土保持工程的施工工作。

1.9.2 水土保持监理

根据《江苏省水利厅关于印发<江苏省生产建设项目水土保持管理办法>的通知》（苏水规〔2021〕8 号），凡主体工程开展监理工作的项目，应当按照

国家建设监理、水土保持监理的有关规定和技术规范、批准的水土保持方案及工程设计文件、工程施工合同、监理合同等，开展水土保持监理工作。本项目本工程总占地面积9.86hm^2，土石方挖填量为40.15万m^3，水土保持监理工作由主体监理承担。

监理单位成立水土保持监理机构，确定监理人员与职责，制定水土保持监理实施方案，并按照《水土保持工程施工监理规范》（SLT523-2024）要求进行水土保持工程施工监理，按照《水土保持工程质量评定规程》（SL336-2006）要求进行项目划分与质量评定。

水土保持监理单位应对水土保持工程从质量、进度和投资等方面实行全方位、全过程控制，切实把水土保持方案落到实处。施工过程中监理单位要注重积累并整理监理月报、季报和年报、开工报审表、复工报审表、材料/苗木、籽种/设备报审表、监理通知回复单、监理日记、质量评定资料、会议纪要等水土保持监理资料，特别是临时措施的影像资料和质量评定的原始资料。水土保持设施验收时，监理单位要提交工程监理总结报告。

1.9.3 水土保持施工

在后续施工过程中，要坚持公平、公开、公正的原则，对参与项目施工的单位进行严格的督促，以确保施工队伍的素质、技术力量；并需明确施工单位的水土流失防治责任、水土保持施工要求、工程量、费用计量支付办法等内容。同时，对已经施工的水土保持措施应及时严格核查，确保工程的质量与效果，确保工程水土流失防治工作得到全面落实。施工管理应满足下列要求:

（1）施工单位必须按照招投标文件和施工合同中要求，落实水土保持责任。

（2）严格控制施工扰动范围，禁止随意占压破坏地表植被。

（3）按照水土保持方案的要求全面落实水土保持措施，特别是临时措施的实施。

（4）做好建设过程中临时措施、土方挖填数据等原始资料的收集。

1.9.4 水土保持设施验收

生产建设单位是生产建设项目水土保持设施验收的责任主体，应当在生产建设项目投产使用或者竣工验收前，按照《水利部关于加强事中事后监管规范生产建设项目水土保持设施自主验收的通知》（水保〔2017〕365号）、《水

利部办公厅关于印发生产建设项目水土保持设施自主验收规程（试行）的通知》（办水保〔2018〕133号）、《江苏省生产建设项目水土保持管理办法》（苏水规〔2021〕8号）、《生产建设项目水土保持方案管理办法》（水利部令53号）等要求自主开展水土保持设施验收工作，完成报备并取得报备回执。

本工程属于依法编制水土保持报告表的生产建设项目，水土保持设施验收报备时只需提交水土保持设施验收报备申请、验收鉴定书和向社会公开的时间、地点及方式等材料。

组织水土保持设施自主验收：水土保持设施验收报告结论为具备验收条件的，生产建设单位组织开展水土保持设施自主验收，参加验收的有建设单位、水土保持设施验收报告编制单位、水土保持方案编制单位、监理单位、施工单位等，形成的水土保持设施验收鉴定书应当明确水土保持设施验收合格与否的结论。

有下列情形之一的，不得通过验收:

（一）未依法依规履行水土保持方案及重大变更的编报审批程序的;

（二）未依法依规开展水土保持监理的;

（三）废弃土石渣未堆放在经批准的水土保持方案确定的专门存放地的;

（四）水土保持措施体系、等级和标准未按批准的水土保持方案要求落实的;

（五）水土流失防治指标未达到批准的水土保持方案要求的;

（六）水土保持分部工程和单位工程未经验收或验收不合格的;

（七）水土保持设施验收报告等材料弄虚作假或存在重大技术问题的;

（八）未依法依规缴纳水土保持补偿费的;

（九）存在其它不符合相关法律法规规定情形的。

公开验收情况：生产建设单位应当在水土保持设施验收合格后，及时在其官方网站或者其他公众知悉的网站公示水土保持设施验收材料，公示时间不得少于20个工作日。对于公众反映的主要问题和意见，生产建设单位应当及时给予处理或者回应。

报备验收材料：生产建设单位应当在向社会公开水土保持设施验收材料后、生产建设项目投产使用前，向审批水土保持方案的水行政主管部门或者水土保持方案审批机关的同级水行政主管部门报备验收材料。

工程验收后，建设单位应落实好已建成的水土保持措施在管理维护工作，要求对工程措施不定期检查，出现异常情况及时修复加固，植物措施加强抚育管理，出现枯死苗木及时补植更新，保证水土保持设施正常运行。此外，建设单位应做好验收材料的整理、存档以备水行政主管部门对工程水土保持设施进行验收核查。

附件 2-1 关于江北新区产业技术研创园区域水土保持评估的批复

南京市水务局文件

宁水区域评估〔2020〕3 号

关于南京市江北新区产业技术研创园区域水土保持评估的批复

南京市江北新区产业技术研创园管理办公室：

你单位《关于报送<南京市江北新区产业技术研创园区域水土保持评估报告>的请示》（宁新区研办〔2020〕55 号）及相关附件材料收悉。根据《中华人民共和国水土保持法》、《水利部关于进一步深化“放管服”改革全面加强水土保持监管的意见》（水保〔2019〕160 号）及《省商务厅省自然资源厅省生态环境厅等七部门关于印发江苏省开发区区域评估工作方案（试行）实施细则的通知》（苏商开发〔2019〕548 号）等文件精神，经研究，现批复如下：

一、南京江北新区是我省首个国家级新区。南京市江北新区产业技术研创园位于江北新区顶山街道，范围北至浦口大道，东至滨江大道、横江大道，南至虎桥路、西至浦乌路，浦滨路，区域总面积 16.95 平方公里；建设期间挖方估算约

— 1 —

4361.74 万立方米，填方估算约 1991.82 万立方米，外购土方 1048.17 万立方米，弃方估算约 3418.09 万立方米。

二、同意区域水土流失防治标准及目标。该区域水土流失防治标准执行南方红壤区水土流失防治一级防治标准，设计水平年防治目标为：水土流失治理度 98%，土壤流失控制比 1.0，渣土防护率 99%，表土保护率 92%，林草植被恢复率 98%，林草覆盖率 27%。

三、同意区域水土流失防治责任范围。水土流失防治责任范围面积为 16.95 平方公里；区域内在建项目建设期水土流失总量估算约 29274.58 吨，其中新增水土流失量估算约 27426.54 吨。水土流失防治规划措施主要有：洗车平台 698 套，沉淀池 618 座，泥浆沉淀池 274 座，临时沉沙池 2774 座，雨水井 1500 座，排水管网 669.53 千米、排水沟 200.00 千米、临时排水沟 702.95 千米，编织袋挡护 8 千米，密目网苫盖 627.42 公顷，彩条布苫盖 80.00 公顷、透水铺装 80.94 公顷、全面整地 917.75 公顷、景观绿化 595.57 公顷、道路绿化 110.92 公顷，撒播草籽 80 公顷，生态护坡 0.54 公顷、雨水回用系统 95099 立方米等。水土保持监测任务应由你单位依法组织统一开展，可自行或委托具有相应技术能力的单位承担，本项目主要采用区域调查监测、遥感监测等相结合的方案，初步规划布设监测点 40 处。

四、同意水土保持投资估算的原则、依据、方法。水土保持估算总投资约 215526.79 万元，其中工程措施投资约

54278.04 万元、植物措施投资约 132774.48 万元、临时措施投资约 13445.80 万元、独立费约 1525.75 万元、基本预备费约 12100.21 万元、水土保持补偿费约 1402.51 万元。该区域水土保持补偿费由你单位督促缴纳义务人在项目开工前一次性缴纳。

五、南京市江北新区产业技术研创园内满足水土保持区域评估要求的项目，其水土保持方案审批程序可以适当简化，依法应当编制水土保持方案报告书的，可简化为编报水土保持方案报告表。对不符合区域水土保持评估和相关规划要求的，仍应编报水土保持方案报告书。

六、你单位在建设过程中要重点做好以下工作：

1、现阶段是规划期区域水土保持评估报告，下阶段要按照批复的区域水土保持评估报告，做好水土保持方案审批和水土保持设施后续设计，确保水土保持设施与主体工程同时施工、同时投入使用，落实水土保持“三同时”制度；

2、督促责任单位落实资金及保障措施，加强对施工过程中水土保持措施实施的监督管理，督促做好水土保持工程建设监理工作，要留存建设过程中的临时工程影像照片等资料，供竣工验收时备查。同时按要求定期向南京市水土保持中心、江北新区生态环境和水务局报送监测成果及水土保持方案的实施情况，并主动接受水行政主管部门对水土保持设施建设进度、工程质量的检查监督；

3、切实采取有效措施加强项目建设水土保持和水环境保护工作。明确外弃土水土流失的防治责任，及时运送到合法的弃土场，并按要求做好防护工作，禁止随意堆放与倾倒；重视项目区污水防治，全面收集，集中排入市政管网，不得将污水排入附近水体和河道，并对排水系统进行定期清理，防止施工造成水土流失和水体污染；

4、你单位应落实相应机构和专人负责区域水土保持工作，在收到本批复 1 个月内将负责机构和责任人名单报南京市水土保持中心和江北新区生态环境和水务局备案。

七、本项目的地点、规模如发生重大变化，应报我局审批同意。项目建设如涉及取水、占用河道管理范围等以及其他部门行政许可事项的，须到有管辖权的部门办理相应审批手续。南京市水土保持中心、江北新区生态环境和水务局应加强对区域水土保持评估报告实施情况的跟踪检查。

八、项目完工后，按照《水利部关于加强事中事后监管规范生产建设项目水土保持设施自主验收的通知》（水保〔2017〕365 号），《江苏省水利厅关于印发〈江苏省生产建设项目水土保持设施验收管理办法〉的通知》（苏水规〔2018〕4 号），《江苏省水利厅关于贯彻落实水利部<关于进一步深化“放管服”改革全面加强水土保持监管的意见>的通知》（苏水农〔2019〕23 号）的规定，由你单位督促各生产建设单位抓紧组织开展水土保持设施的竣工验收，并及时报备验收材料。水

土保持设施未经验收或验收不合格的，建设项目不得投产使用。

南京市水务局

2020年7月27日

抄送：南京市水务综合行政执法总队、南京市水土保持管理中心、江北新区生态环保和水务局

南京市水务局办公室　　2020年7月28日印发

附件 2-2 项目核准批复

南京市江北新区管委会行政审批局文件

宁新区管审核函〔2018〕1 号

关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准的批复

南京软件园科技发展有限公司：

你单位报来《关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准批复的请示》及相关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、为加快江北新区科技创新发展，提升区域竞争力，助力“两城一中心”建设，原则同意实施南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目。

二、项目单位为南京软件园科技发展有限公司。该项目后期可根据社会资本方选择结果依法变更项目单位。

三、项目建设地点位于南京江北新区研创园。具体用地面积和四至边界由国土、规划部门确定。

四、项目主要建设内容为科创中心、人才公寓，地下停车场及其他配套设施工程。拟建总建筑面积约1645721.47平方米，其中地上建筑面积约967968.08平方米，地下建筑面积约677753.39平方米。具体建设方案由规划部门审定。

五、项目总投资约1941321.23万元，其中，项目资本金388264.25万元，占总投资的20%，由项目单位以企业自有资金出资；资本金以外的部分拟申请金融机构融资解决。

六、按照《招标投标法》《江苏省招标投标条例》等规定，项目的勘察、设计、施工、监理及重要货物、设备、材料等的采购，应依法进行招标。

七、如需对本项目核准文件所规定的建设地点、建设规模、主要建设内容等进行调整的，请按照《江苏省企业投资项目核准和备案管理办法》的有关规定，及时提出变更申请，我局将根据项目具体情况，作出是否同意变更的书面决定。

八、请项目单位在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、环评、节能审查等相关报建手续。项目要按国家、省、市对新建项目采用装配式建筑的有关规定执行。在办结各类相关手续且满足《国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知》（国办发〔2007〕64号）所列投资项目新开工条件后，方可组织实施开工。

九、本核准文件自印发之日起有效期限2年。在核准文件有效期内未开工建设，需要延期开工建设的，应在2年期限届满的30个工作日前向我局提出延期申请。项目在核准

文件有效期内未开工建设也未按规定申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本核准文件自动失效。

南京市江北新区管委会行政审批局

2018年10月29日

（项目代码：2018-320161-47-02-531730）

抄送：江北新区经济发展局、财政局、规划与国土局、建设与交通局、环境保护与水务局、安全生产监督管理局、综合行政执法局、监察室、消防大队

南京市江北新区管委会行政审批局　　2018年10月29日印发

附件 2-3 项目核准变更批复

南京市江北新区管委会行政审批局文件

宁新区管审核〔2020〕2 号

关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准变更的批复

南京软件园科技发展有限公司：

你单位《关于申请南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准变更的请示》及附件收悉。经研究，同意对《关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准的批复》（宁新区管审核函〔2018〕1 号）进行变更，现批复如下：

一、《关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目核准的批复》（宁新区管审核函〔2018〕1号）中“二、项目单位为南京软件园科技发展有限公司。该项目后期可根据社会资本方选择结果依法变更项目单位。”变更为“二、项目单位为南京宁信科创发展有限公司。”

二、《关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目

核准的批复》（宁新区管审核函〔2018〕1号）中其他内容不变。

南京市江北新区管委会行政审批局

2020年6月1日

南京市江北新区管委会行政审批局 2020年6月1日印发

附件 2-4 土地出让合同

1. 02-13 地块

合同编号：3201092024CR0002　　　　电子监管号：3201002024B000021

国有建设用地使用权
出让合同

南京江北新区管理委员会规划和自然资源局制定

国有建设用地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方：

出让人：南京江北新区管理委员会规划和自然资源局；

受让人：南京宁信科创发展有限公司。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国，国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与成交价款的缴纳

第三条 出让土地为江北新区园广路以南、浦云路以东(NJJBe030-02-13)地块，东至象贤路，南至潇雨街，西至浦云路，北至园广路，宗地编号320111100021GB00031，公告中地块编号NO.新区2023G19，规划用地总面积48584.84平方米，出让面积48584.84平方米。具体宗地四至及界址点见附件《用地勘测定界图》。

电子监管号：3201002024B000021

第四条 出让土地用途为：城镇住宅用地（混合）。

第五条 受让人按本合同第九条规定交清全部成交价款后，出让人负责于2024年7月9日前以净地方式交付给受让人。净地，即地块范围内房屋及建、构筑物拆至室内地坪，其余维持自然现状，出让范围内杆（高压）管线、电（光）缆等由受让人按规定自行处置，外部条件（道路、水、电、气等）均以现状为准。

该地块用地范围内的古树名木作为出让条件必须保留；其他树木（乔木）在交地时也暂时保留。园林部门根据规划总平图对影响建设的树木进行选用，剩余部分由受让方办理相关手续予以处理。

第六条 土地使用权出让年期为商业用地40年、住宅用地70年、其他用地按法定最高出让年限，自出让人向受让人交付土地之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地成交价款总额为人民币大写肆亿陆仟肆佰万元整（小写464000000元）。

本合同所指土地成交价款包含征地补偿安置费、地上附着物拆迁补偿费和政府土地所有权收益，不含出让范围内杆（高压）管线、电（光）缆等设施迁移费及其它税费。

第八条 受让人须在2024年2月9日前，向出让人支付土地成交价款总额的70%，即人民币大写叁亿贰仟肆佰捌拾万元整（小写324800000元），其中土地成交价款总额的20%计人民币大写玖仟贰佰捌拾万元整（小写92800000元）作

为履行合同的定金。定金可抵作土地使用权出让成交价款。

第九条 受让人同意在2024年6月28日前付清剩余土地成交价款。

第三章 土地开发建设与利用

第十条 受让人在出让土地范围内进行开发建设应符合下列条件：

1、规划条件及指标

分区	规划用地性质	出让面积	容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
		㎡		m	%	%
A	R2二类居住用地（100%）	48584.84	1.01≤R≤2.4	H≤80	—	—

2、出让要求：

（1）地块用途为租赁住房用地，地块上所建房屋全部用于租赁，地块及地上所建房屋应全部自持，不得分割转让，不得分割销售，如需整体转让或销售，须经江北新区管委会同意，不得改变用途，自持年限与土地出让年限一致。

（2）地块公用开关站配建要求以公开出让文件约定为准。开关站不计容积率由竞得人负责建设，建设完工后无偿交由江北新区供电公司统一管理，运管和维护。

（3）地块装配式建筑和绿色建筑标准要求以公开出让文件约定为准。地块规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。

3、受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建

设监督管理办法》（宁政规字〔2015〕22号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规字〔2016〕88号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

第十一条 受让人同意在2025年1月9日之前动工建设，不能按期开工建设的，应提前30日向出让人提出延建申请，因受让人原因造成延期建设的，延期建设时间最长不得超过一年。

第十二条 受让人同意在2027年1月9日之前完成全部工程建设，达到竣工验收条件，不能按期竣工的，应提前30日向出让人提出延期竣工申请，因受让人原因造成延期竣工的，延期时间最长不得超过一年。开工时间延期的，竣工时间相应顺延。

第十三条 受让人了解土地竞价规则和相关要求，充分认识土地挂牌、拍卖及开发建设等方面风险并自行承担相应责任。

第十四条 受让人在出让土地范围内进行开发建设时，有关用水、用气、污水及其他设施同出让土地范围外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

受让人同意保证该宗地相邻土地的通行权。

第十五条 受让人自取得土地之日起30日内，应持本合同、

交地确认书和土地使用权出让成交价款支付凭证等资料，按规定向出让人申请办理不动产登记手续，取得《不动产权证》。

第十六条 受让人必须依法合理利用土地，其在受让宗地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家或他人遭受损失的，受让人应负责赔偿。

第十七条 在出让期限内，受让人必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地，需要改变本合同规定的土地用途和土地使用条件的，必须依法办理有关批准手续，并取得出让人的同意，签订土地使用权出让合同补充协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让成交价款，办理土地变更登记。

项目竣工后，受让人应在30日内向出让人申请建设用地复核验收，出让人根据本合同的约定对项目开工时间、竣工时间、土地开发利用条件等进行复核。验收合格的办理《不动产权证》换证手续，验收不合格的，按规定完善有关手续后方可办理《不动产权证》换证手续。

第十八条 政府保留对出让土地的城市规划调整权，原土地利用规划如有修改，出让土地范围内已有的建筑物不受影响，但在使用期限内所建建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行，并按届时规定办理有关用地手续。

第十九条 出让人对受让人依法取得并合法使用的土地使

用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让人应根据收回时所建建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让人相应补偿。

第二十条 因城市建设需要，需占用部分出让土地的，受让人不得拒绝；被占用部分土地由占用土地单位按规定进行补偿，不另退还土地使用权出让成交价款。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地成交价款，领取《不动产权证》，取得出让土地使用权后，有权将全部或部分土地使用权转让、出租、抵押。首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当按照本合同约定的条件进行投资开发，完成除政府土地所有权收益以外的开发投资总额的25%以上。需要分割转让的，转让双方须按原批准的总平面图开发建设。

第二十二条 土地使用权转让、抵押，转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同；土地使用权出租期限超过六个月的，出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权转让、抵押及出租合同，不得违反国家法律、法规和本合同的规定。

第二十三条 土地使用权转让，本合同约定的权利、义务随

之转移，土地使用权转让后，其使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。土地使用权出租，本合同约定的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 土地使用权转让、出租、抵押，所建建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押；所建建筑物、其他附着物转让、出租、抵押，土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十五条 土地使用权转让、出租、抵押，转让、出租、抵押双方应持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《不动产权证》等有关资料，向出让人申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十六条 土地出让期限届满，受让人需要继续使用出让土地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请，除根据社会公共利益需要收回出让土地的，出让人应当予以批准。

出让人同意续期的，受让人应当按照规定依法办理有偿用地手续，与出让人重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。

第二十七条 土地出让期限届满，受让人未申请续期或者虽申请续期但依照本合同第二十六条规定未获批准的，受让人应当交回《不动产权证》，出让人代表国家收回土地使用权，并依照规定办理土地使用权注销登记。

第二十八条 土地出让期限届满，受让人未申请续期的，出

让土地使用权和所建建筑物、其他附着物由出让人代表国家无偿收回，受让人应当保持所建建筑物、其他附着物正常使用功能，不得人为破坏，所建建筑物、其他附着物失去正常使用功能的，出让人可要求受让人限期移动或拆除所建建筑物、其他附着物，恢复土地平整。

第二十九条 土地出让期限届满，受让人提出续期申请而依照本合同第二十六条规定未获批准的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于所建建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时所建建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第三十条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任，但应在条件允许下采取一切必要的补偿措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第三十一条 遇有不可抗力的一方，应在72小时内将事件的情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后30日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十二条 受让人未按合同约定按时足额支付土地使用

年未竣工的，出让人可以无偿收回未竣工部分的土地使用权。因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成竣工迟延的除外。

第八章 通知和说明

第三十六条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际收到时起生效。

第三十七条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、账号的，应在变更后15日内，将新的地址或开户银行、账号通知另一方。因当事人一方迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

第三十八条 在缔结本合同时，出让人有义务解答受让人对于本合同所提出的问题。

第九章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议的，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（一）款规定的方式解决：

(一)提交南京仲裁委员会仲裁；

(二)依法向人民法院起诉。

第四十一条 受让人无正当理由拒不支付土地使用权出让成交价款的，出让人有权直接申请人民法院强制执行。

第十章 附 则

权出让成交价款的，受让人应就欠付部分款项按日向出让人支付1‰的违约罚金。任何一期延期付款超过6个月的，出让人有权解除合同，收回土地使用权，受让人无权要求返还定金。

因受让人未能按期付款的，受让人无权要求出让人按期交付土地，由此产生的违约责任均由受让方承担。

第三十三条 受让人按合同约定按时支付土地使用权出让成交价款的，出让人须根据合同约定按时向受让人交付土地。如因出让人原因不能按时交付土地的，在合同约定交地时间截止时，对已具备交地条件的土地先行交付，对因不具备交地条件而未能按约交付的土地，每日按未交付土地所对应的土地使用权出让成交价款在扣除相应比例定金后的1‰向受让人给付违约金。出让人延期交付土地超过6个月的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付的扣除定金后土地使用权出让成交价款。

第三十四条 受让人应当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人可以向受让人征收相当于土地使用权成交价款20％的土地闲置费；满2年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权。因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成动工开发迟延的除外。

第三十五条 受让人未按合同约定的竣工日期完成开发建设的，每日按未竣工部分土地面积对应的土地使用权出让成交价款的0.5‰向出让人缴纳违约金。超过合同约定的竣工日期满1

年未竣工的，出让人可以无偿收回未竣工部分的土地使用权。因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成竣工迟延的除外。

第八章 通知和说明

第三十六条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际收到时起生效。

第三十七条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、账号的，应在变更后15日内，将新的地址或开户银行、账号通知另一方。因当事人一方迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

第三十八条 在缔结本合同时，出让人有义务解答受让人对于本合同所提出的问题。

第九章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议的，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（一）款规定的方式解决：

(一)提交南京仲裁委员会仲裁；

(二)依法向人民法院起诉。

第四十一条 受让人无正当理由拒不支付土地使用权出让成交价款的，出让人有权直接申请人民法院强制执行。

第十章 附 则

电子监管号：3201002024B000021

第四十二条 本合同自双方法定代表人（或委托代理人）签字盖章后生效。

本合同及附件一式陆份，出让人贰份、受让人肆份。

第四十三条 本合同附件《用地勘测定界图》、《规划条件》及《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十四条 本合同和附件共 二十一 页，以中文书写为准。

第四十五条 本合同于2024年1月18日在中华人民共和国江苏省南京市签订。

第四十六条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条 国有建设用地使用权出让价款的缴纳，由受让人按照相关规定和本合同约定，向税务部门《缴款通知书》指定的税务机关缴纳。

第四十八条 受让人已认真阅读并充分理解本合同，受让人承诺遵守合同并严格履行。

（此页无正文）

出让人（章）：　　　　　　　　受让人（章）：

住所：南京市江北新区凤滁路48号　住所：南京市浦口区象贤路62号

邮政编码：210031　邮政编码：211800

法定代表人：　　　　法定代表人：

委托代理人：　　　　委托代理人：

2. 01-19 地块

合同编号：3201092024CR0001 电子监管号：3201002024B000016

国有建设用地使用权
出让合同

南京江北新区管理委员会规划和自然资源局制定

国有建设用地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方

出让人：**南京江北新区管理委员会规划和自然资源局**

受让人：**南京宁信科创发展有限公司**

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让宗地位于研创园 YCY-ky-055 地块，东至雨合路，南至团杰路，西至浦乌路，北至五里奉隆。宗地编号为 320111100014GB00044，公告中地块编号为 No.宁新区 2023Y05。规划用地总面积为 45238.56 平方米，土地出让面积 45238.56 平方米，宗地四至及界址点见附件《用地勘测定界图》

第四条 本合同项下出让土地用途为科研用地。

第五条 受让人在按本合同第九条约定时间向出让人付清全部土地出让金，出让人同意在2024年1月31日前将出让宗地以净地方式交付给受让人，即地块内建、构筑物拆成自然平整（室内地坪），其余维持现状，出让范围内的杆线及地下管网均由受让人自行迁移；地块外部条件（道路、水、电等）以现状为准。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年期为50年，自交付土地之日算起。

第七条 本合同项下宗地的土地成交价款总额为人民币：壹亿捌仟贰佰零肆万元整（小写￥182040000元）。

本合同所指土地成交价款包含征地补偿安置费、地上附着物拆迁补偿费和政府土地所有权收益，不含地上杆线等设施迁移费及其它税费。

第八条 土地成交价款总额的20%计人民币大写叁仟陆佰肆拾万零捌仟元整（小写￥36408000元）作为履行合同的定金。定金可抵作土地使用权出让金。

第九条 受让人同意2024年1月24日前，一次性付清全部土地成交价款。

第三章 土地开发建设与利用

第十条 受让人在本合同项下宗地范围内开发建设，应符合下列土地利用要求：

1、产业类型：科研设计；

2、项目内容：研发办公、芯片类共享测试平台、共享云数据储存平台、产业孵化等；

3、投资强度：2059 万元/亩；

4、总投资：140000 万元人民币；

5、主体建筑物性质：科研办公楼；

6、附属建筑物性质：___/___；

7、建筑容积率：2.5<R≤3.0；

8、建筑密度：___/___；

9、建筑高度：≤100 米；

10、绿地率：___/___；

11、环境保护要求：

（1）___________/___________；

（2）___________/___________；

（3）___________/___________。

12、其他要求：

（1）该受让宗地中用于企业内部行政办公及生活服务设施的用地不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米。受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（2）其他城市规划要求详见本合同附件—《工程建设项目

3

电子监管号：3201002024B00016

规划条件》。

（3）地块内须建设公用开关站一座，需建设地上建筑，使用面积不小于 75 平方米（不计入容积率面积）的房屋，长宽适中矩形，进出规模不少于两条 12 回以上通道。开关站由竞得人负责建设，建设完工后由江北新区供电公司统一管理、运维。

第十一条 受让人同意在本合同项下规划红线范围内一并修建下列工程，并在建成后无偿移交给政府：

（1）＿＿＿＿＿＿/＿＿＿＿＿＿；

（2）＿＿＿＿＿＿/＿＿＿＿＿＿；

（3）＿＿＿＿＿＿/＿＿＿＿＿＿。

第十二条 受让人同意在 2025 年 1 月 31 日之前动工建设，不能按期开工建设的，应提前 30 日向土地所在地规划和自然资源局分局书面申报延迟原因，提出延建申请，因受让人原因造成延期建设的，延期建设时间最长不得超过一年。

受让人同意在 2027 年 1 月 31 日前完成全部工程建设，达到竣工验收条件，不能按期竣工的，应提前 30 日向土地所在地规划和自然资源局分局书面申报延迟原因，提出延期竣工申请，因受让人原因造成延期竣工的，延期时间最长不得超过一年。开工时间延期的，竣工时间相应顺延。

第十三条 受让人在受让宗地范围内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入

工程应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，并保证政府行政管理部门执行公务和紧急抢险时人员、器械和车辆等能顺利进入受让宗地。

第十四条 受让人在与出让人办理土地交付手续后 30 日内，应持本合同和土地使用权出让金支付凭证及新建项目环境影响评价审批和项目审批（或核准）文件等有关资料，按规定向出让人申请办理土地登记。

第十五条 受让人必须依法合理利用土地，其在受让宗地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家或他人遭受损失的，受让人应负赔偿责任。

第十六条 在项目竣工验收后 60 日内，受让人应向出让人提供工程竣工验收资料，由出让人按照本合同第十条约定的土地利用要求，对该宗地的实际土地利用状况进行复核。

第十七条 出让期限内，受让人必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地，不得擅自改变本合同规定的土地用途和土地使用条件；确需改变的，须征得出让人和城市规划主管部门的同意，并按规定办理有关手续；申请改为商业、旅游、金融、商品住宅等经营性用地的，由出让人收回土地使用权，依法重新出让。

第十八条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权，

如原城市规划进行修改，在使用期限内地上建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行，并按届时规定办理有关用地手续。

第十九条 出让人对受让人依法取得并合法使用的土地使用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要或城市规划调整提前收回土地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并按规定给予受让人相应补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款，并按本合同第四十四条约定办理完项目报建审批手续后，持相关凭证领取《不动产权证》后，有权将本合同项下的国有建设用地使用权出租、整体抵押。

转让剩余年期土地使用权时，应当符合以下条件：

1、项目已竣工验收；

2、受让人在取得国有建设用地使用权及项目建成后所建房产分割转让、销售的建筑面积不得大于地上总建筑面积的 50%；分割销售或转让对象所经营项目须符合南京江北新区产业技术研创园管理办公室政策，为符合规定条件的科技研发企业或机构，且不得为自然人；

3、新受让方利用土地必须符合本合同约定的所有条件；

4、应征得南京江北新区产业技术研创园管理办公室书面同

意。

第二十一条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十二条 国有建设用地使用权转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及不动产权证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十四条 本合同约定的使用期限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年内向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要或城市规划调整需收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十五条 土地出让期限届满，受让人没有提出续期申请

或者虽申请续期但依照本合同第二十四条规定未获批准的，受让人应当交回《不动产权证》，出让人代表国家收回土地使用权，并依照规定办理土地使用权注销登记。

第二十六条 土地出让期限届满，受让人未申请续期的，本合同项下土地使用权和地上建筑物、其他附着物由出让人代表国家无偿收回，受让人应当保持地上建筑物、其他附着物正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能的，出让人可要求受让人限期移动或拆除地上建筑物、其他附着物，恢复土地平整。

第二十七条 土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第二十八条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任，但应在条件允许下采取一切必要的补偿措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在48小时内将事件的情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且

在事件发生后3日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十条 受让人必须按合同约定，按时支付土地使用权出让金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的，自土地使用权出让金滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴付违约金，延期付款超过6个月的，出让人有权解除合同，收回土地使用权，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十一条 受让人按合同约定按时支付土地使用权出让金的，出让人须按合同约定，按时提供出让土地。由于出让人未按时提供土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按照受让人已经支付的土地使用权出让金的1‰向受让人给付违约金。出让人延期交付土地超过6个月的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍退还定金，并退还已经支付的土地使用权出让金除定金外的其他部分，受让人并可请求出让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十二条 出让人交付的土地未能达到合同约定的土地使用条件的，应视为违约。受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。

第三十三条 受让人未能按照本合同第十二条约定日期或

同意延建所另行约定日期动工建设的，除不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成动工开发迟延的之外，每延迟一日，应向出让人支付相当于本合同项下宗地土地使用权出让金总额1‰的违约金；属于以下情形之一，均视为土地闲置，受让人还应当按照不高于本合同项下宗地土地使用权出让金总额的20%，向出让人支付土地闲置费：

1、受让人超过本合同第十二条约定日期或同意延建所另行约定日期满一年未动工开发的；

2、受让人按照本合同第十二条约定日期或同意延建所另行约定日期动工开发建设，但已投资额占总投资额不足25%或已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一，且未经批准中止开发建设连续满一年的；

3、受让人按照本合同第十二条约定日期或同意延建所另行约定日期满2年未动工开发的，出让人除了可以收取土地闲置费外，还可以无偿收回土地使用权。

第三十四条 受让人实际土地利用状况不能满足本合同约定，属于以下情形之一，均视为受让人违约，出让人有权按照以下相应方式处置：

1、受让人未按照合同约定的土地用途进行开发建设，出让人无偿收回土地使用权；

2、单位用地面积投资强度未达到本合同第十条约定标准的，

出让人可以按照实际差额部分占约定投资强度的比例，要求受让人支付相当于土地使用权出让金总额同比例的违约金；

3、项目建筑容积率低于本合同第十条约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例土地使用权出让金的违约金；

4、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例等指标超过本合同第十条约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于土地使用权出让金总额 3%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十五条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并申请退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府或机关批准后，区分情况分别按以下约定退还除本合同第八条约定的定金以外的全部或部分土地使用权出让金（不计利息），收回土地使用权，但该宗地范围内已建的建筑物、构筑物不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物，恢复场地平整。

（一）受让人在本合同约定的动工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的土地使用权出让金；

（二）受让人在合同约定的动工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人

应在扣除本合同第八条约定的定金，并按照本合同第三十三条约定征收土地闲置费后，将剩余的已付土地使用权出让金退还受让人。

第三十六条 因受让人自身原因减少项目投资规模，而导致部分建设用地空闲，且具备分割条件，并能重新用于开发建设的，受让人须在项目完成建设前 90 日向出让人提出退还相应面积建设用地申请。经市、县人民政府批准后，出让人与受让人签订土地使用权出让合同变更协议，由出让人收回相应部分的土地使用权，将所收回土地对应的土地出让金在扣除相应比例的定金后，退还给受让人。

第八章 通知和说明

第三十七条 本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际送达之时起生效。

第三十八条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、账号的，应在变更后 15 日内，将新的地址或开户银行、账号通知另一方。因当事人一方迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

第三十九条 在缔结本合同时，出让人有义务解答受让人对于本合同所提出的问题。

第九章 适用法律及争议解决

第四十条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第四十一条 因履行本合同发生争议的，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（一）款规定的方式解决：

（一）提交南京仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第十章 附则

第四十二条 本合同自双方签订之日起生效，并作为本合同项下宗地新建建设项目用地预审批准文件。

第四十三条 本合同签订后，受让人应当依据合同约定的土地使用条件、编制项目可行性研究报告（或项目申请报告），办理项目备案（核准、审批）、建设用地规划许可、规划方案审批及环境保护评价审批等手续。

第四十四条 本合同签订之日起，受让人未能在本条第（三）款之规定时限内取得本合同项下宗地上新建项目环境影响评价审批和项目审批（或核准）文件的，本合同自然终止，所支付的定金按50%予以退还（不计利息）：

（一）由国家环境保护总局负责环境影响评价审批或者由国家发展和改革委员会负责审批（或核准）的项目，时限为12个月；

（二）由省环境保护厅负责环境影响评价审批或者由省级投资行政主管部门负责审批（或核准）的项目，时限为9个月；

（三）由市、县级环境保护行政主管部门负责环境影响评价

审批或者由市、县级投资行政主管部门负责审批（或核准）的项目，时限为6个月。

第四十五条　本合同自双方法定代表人（或委托代理人）签字盖章后生效。

本合同及附件一式陆份，双方各执叁份。

第四十六条　本合同共15页，以中文书写为准。

第四十七条　该受让宗地由有权一级投资和环境保护行政主管部门出具的项目审批（核准、备案）文件和环境保护评价批复文件、《用地勘测定界图》和《工程建设项目规划条件》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十八条　本合同的金额应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十九条　本合同于2024年1月2日在中华人民共和国江苏省南京市签订。

第五十条　本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第五十一条　国有建设用地使用权出让价款的缴纳，由受让人按照相关规定和本合同约定，向税务部门《缴款通知书》指定的税务机关缴纳。

第五十二条　受让人已认真阅读并充分理解本合同，受让人承诺遵守合同并严格履行。

（本页无正文）

出让人（章）：

受让人（章）：

住所：南京市江北新区凤滁路48号

住所：

邮政编码：210031

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

15

电子监管号：3201002024B00016

附件 2-5 项目环评批复

南京市江北新区管委会行政审批局文件

宁新区管审环改登复〔2019〕2号

关于南京市江北新区产业技术研创园管理办公室南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目环境影响登记表的批复

南京市江北新区产业技术研创园管理办公室：

你单位报送的《南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目环境影响登记表》（以下简称《登记表》）及相关附件收悉。根据《南京江北新区产业技术研创园“区域环评+环境标准”改革试点实施方案（试行）》（宁新区审改〔2018〕1号），本项目由报告表降为登记表审批。经研究，批复如下：

一、项目概况：项目已取得企业投资项目核准批复（宁新区管审核函〔2018〕1号），位于南京市江北新区研创园，四至范围为五桥连接线-浦滨路-云政街-华创路-卓越路-慧谷路-萧雨街-浦云路-园广路-雨合路-园杰路-浦乌路合围区，总建筑面积约

—1—

164.6 万平方米。项目主要建设内容包括科创中心工程、市政道路桥梁工程以及河道治理工程，其中科创中心包括新建 13 栋中小型办公楼、3 处公共服务区、12 栋人才公寓和地下停车场等相关配套、附属设施；市政道路桥梁工程包括新建 1 条城市次干路（慧谷路），扩建 2 条城市次干路（浦云路、园广路），新建 4 条支路（丽合路、慧成街、慧农街、华谷北路）以及新建 3 座桥梁（芝麻河桥、南农河桥、五里河桥）；河道治理工程包括改建 5 条河道（云商河、巩固民主河、五里河、芝麻河、南农河）的治理。项目总投资 1941336.04 万元，其中环保投资 38924 万元。

在落实《登记表》和本批复提出的各项环保措施，从环保角度分析，该项目建设可性。

二、建设单位应在项目工程设计、建设和环境管理中认真落实各项环保要求，严格执行环保“三同时”制度，并重点做好以下工作：

1、本次环评不包含建成后入驻的项目。科创中心后期入驻有污染项目须按相关规定另行办理环保手续。

2、项目排水系统应实施雨污分流，并做好与市政雨污管网的衔接。项目食堂须配套建设隔油池，后期若进驻有研发实验等废水产生的项目，须预留污水预处理设施位置。食堂餐饮废水经隔油池预处理后与生活污水一起经市政污水管网，送珠江污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中一级 A 标准后排入长江。如项目建成

后废水不能实现接管至珠江污水处理厂，项目不得投入使用。

道路、桥梁建设应与管网建设同步，避免二次开挖，并做好与沿线相邻单位雨、污水管网的衔接工作。施工废水经隔油、沉淀处理后用于施工场地、临时堆土场、施工便道洒水防尘和车辆机械冲洗，不向外排放；泥浆水经泵抽送至沉淀池沉淀处理后，上清液回用于施工现场道路洒水降尘；施工生活污水经化粪池处理后就近排入现有市政污水管网。营运期路面径流雨水通过雨水管网收集后排入附近水体。

3、落实大气污染防治措施。食堂油烟废气须经油烟净化器处理后，通过专用内置烟道引至楼顶排放，排口位置应尽可能远离周边敏感目标；地下车库排风口应合理设置，避开人群呼吸带，以减少对环境和行人的影响。后期若进驻有研发实验等废气产生的项目，须预设内置排气通道，并预留废气处理设施安装位置。

4、科创中心应合理布局噪声源位置，选用低噪声设备，采取隔声降噪措施，确保厂界噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中2类标准。道路工程应选用低噪声型设备，合理安排运行时间，设置围挡，并采取减振等措施，避免产生扰民影响。

5、固体废物应分类收集、安全处置。营运期生活垃圾由环卫部门统一处理，餐厨垃圾以及废动植物油交由有资质单位处置。若入驻项目产生危险废物，须预留危险废物暂存场所，并符合《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001（2013年修订））

等规定要求。施工建筑垃圾、弃土、河道淤泥等须按相关规定及时清运、处置，不得随意倾倒，避免产生二次污染；其他垃圾交环卫部门统一处理。

6、河道的疏浚、开挖工程应安排在枯水期进行。主体工程区采取挡墙、排水、护坡等防护措施。工程结束后通过种植草皮护坡等防护措施，补偿植被破坏造成的生态功能损失。

三、落实施工期污染防治措施。严格执行《南京市扬尘污染管理办法》（市政府 287 号令）和《市政府关于印发加强扬尘污染防控“十条措施”的通知》（宁政发〔2013〕32 号）。物料、矿石等堆放点应落实防尘防淋措施；对工地实施围挡，裸露处应洒水抑尘。项目开工前 15 日须到南京市江北新区管理委员会环境保护与水务局办理施工排污申报手续。

四、项目建设过程中，认真组织实施登记表及本批复中提出的环境保护对策措施。项目配套的污染防治设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。项目竣工后你公司应当按照规定对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告，并依法向社会公开。项目建设期及运营期的日常环境监管由南京市江北新区管理委员会环境保护与水务局负责。

五、项目环境影响登记表经批准后，项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，你公司应当重新报批环境影响文件。本项目环境影响登记表自批准之日起满 5 年，项目方开工建设的，其环境影响文

件应当报我局重新审核。

南京市江北新区管理委员会行政审批局

2019 年 9 月 5 日

抄送：南京市江北新区环境保护与水务局、江苏环保产业技术研究院股份公司

南京市江北新区管理委员会行政审批局　　2019 年 9 月 5 日印发

附件 2-6 方案编制委托书

水土保持方案编制委托书

江苏省水利工程科技咨询股份有限公司:

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块的主要设计方案、布局已基本确定，可以满足水土保持方案报告编制的要求，特委托贵公司编制本工程水土保持方案报告表。请依据水土保持法律、法规、相关技术规范和标准规定等要求，结合项目的实际情况进行编制。

南京宁信科创发展有限公司

2025 年 2 月 25 日

附件 2-7 土方承诺函

关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块土方的承诺函

南京市江北新区管委会行政审批局：

我单位为南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块的建设单位，该项目位于南京市江北新区研创园内。

根据测算，工程挖填方总量为 40.15 万 m^3，挖方为 34.93 万 m^3，填方为 5.22 万 m^3，借方 0.8 万 m^3，工程余方 30.51 万 m^3，余方全部外运进行综合利用。

针对施工过程中购弃土方的处理，我公司承诺如下：我公司将严格按照相关法律法规及项目所在区域相关管理办法的要求，在土方开挖施工前明确土方单位，办理好相关手续；在土方回填施工前落实好外购土方来源，并在合同中落实水土流失防治责任。在土方运输工程中，严格遵守《南京市渣土运输管理办法》的规定，注意防护、维护城市良好环境。

特此承诺。

南京宁信科创发展有限公司

年 月 日

附件 2-8 临时占地说明

关于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块占地情况说明书

南京市江北新区管委会行政审批局：

我单位为南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目的建设单位，该项目位于南京市江北新区顶山街道研创园，四至范围为五桥连接线以南，浦乌路以东，园杰路以北，象贤路以西，其中 02-13 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，规划潇雨街以北，象贤路以西，01-19 地块具体范围为园广路以南，浦乌路以东，园杰路以北，雨合路以西。

此次建设的 01-19、02-13 地块为南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目的三期工程，总占地面积 9.86 公顷。为配合工程建设需要，需占用地块红线范围外 0.48 公顷作为临时用地，主要为实施放坡、卸载及施工生产生活，以满足项目基础基坑支护施工和临时办公生活的需求，以上临时占地均位于南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目范围内，归属我单位管辖，施工结束后恢复原地貌。

特此说明，望贵局对我单位申报的南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期 02-13、01-19 地块予以审批，在此感谢！

南京宁信科创发展有限公司
2025 年 3 月 10 日

附件 2-9 专家审查意见说明

南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期
02-13、01-19 地块水土保持方案报告书技术评审意见

一、报告表编制内容符合有关技术规范，规定要求。

二、主要修改意见：

（一）水土保持方案报告表

1、项目概况

完善项目建设内容；可补充有关绿化等技术指标。

2、预测土壤流失总量

复核新增土壤流失量和土壤流失总量。

3、水土保持措施

根据附件中的措施完善情况，复核措施"四要素"等表中内容。

（二）报告表补充说明

1、项目及项目区概况

简要介绍一二期情况，并说明是否有共用设施。项目分为两个地块，相对独立，且时间不交叉，有关基本情况和水保内容可分别表述。

完善项目建设内容和标准。完善项目组成和工程布置，说明项目区原场地、周边情况、施工条件等。

工程一期刚开工，二期尚未开工，说明不剥表土缘由（如无表土则不需单独平衡）。复核竖向设计和土石方计算，细化土方的区内、区间和地块间调配。工程利用自身挖方 7 万多方，说明土方临时堆放和周转。

完善基坑支护、建筑物基础、管线等施工工艺，说明施工组织安排，进一步明确施工道路及排水布置。复核工程占地和工程进度表。

2、水土流失预测

复核扰动单元划分、坡长、坡度、降雨侵蚀力因子等计算参数取值，核实预测时段，复核土壤流失量计算成果。

3、水土保持措施

优化防治区划分。补充临时堆土的防护措施、复核排水沟，沉沙池的结构型式、规格和工程量，细化综合绿化措施，复核措施实施进度。

4、效益分析、投资估算和水土保持管理

复核林草覆盖率等指标的实现值计算。复核措施单价和投资估算，说明是否要分期验收，相应完善有关管理内容和防治目标要求。

（三）项目支持性文件及附图

完善用地、土方材料等附件。完善分区防治措施总体布局图等附图。

李忆

2025 年 3 月 20 日

已修改完善 李忆 2025.3.27

附 图

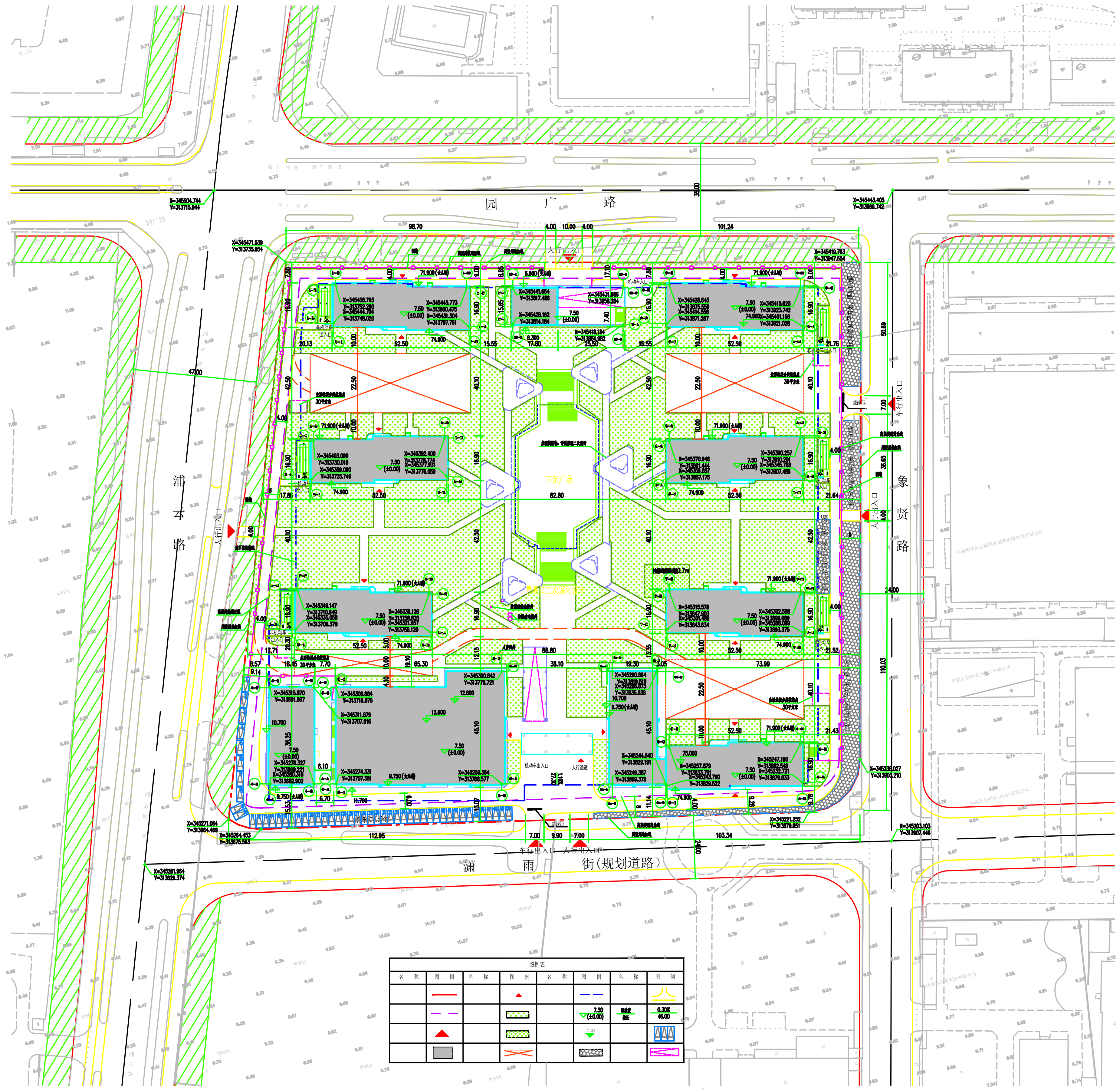

工程位置
N
锦程大厦
不老村
大马头
楼庄
绿地金茂国际金融中心
响堂村
台海科工园国际学校
金禾大厦
同心社区邻里中心综合楼
明发财富中心
绿豆洼
江浦街道
长江之舟
韦恩大厦
陈冲
上朱冲
盘江线
张冲
南京汉开书院
江城大厦
清潮 · 创立方
南京英杰学校
张家大村
刘村
史小村
大林
林庄
纪家洼
上朱村
王墟
郭家大村
科创一号大厦
西江
前河
新建
青龙
南京医科大学第二附属医院
江苏省民政厅
宝船厂遗址公园
江苏省农业机关事务管理局
江苏省农村厅
江苏省政府信访局
地铁4号线
南京市城乡建设委员会
江苏省生态环境厅
江苏省政务服务管理办公室
越洋国际商务中心
仁恒置地国际广场
兴隆街道
凯旋城
南京市大数据管理局
双闸街道
南京新媒体大厦
万得大厦
南京海峡城
阿里巴巴江苏总部
南京花神科技广场
沪蓉线

附图1 项目地理位置图


工程位置
浦口区
江浦街道
顶山街道
朱家山河闸
大营站
高华站
金汤河站
西庄站
王楼站
双涵站
坝子窑站
石佛寺站
黄狼站
石佛农场站
胜利站
四方沟站
联合站
南门站
新闸口站
五里站
三合站
珍珠泉
石婆山
219.3
大椅子山
302.7
大刺山
442.1
象山水库
大黄水库
南京长江隧道
扬子江隧道
七里桥
火药洲
响堂
八里
光明
华山
巩固
林庄
中心
五里
虎桥
差田
高旺
四所
大林
龙井
侯冲
滴水珠
九龙
泉东
平坦
享堂
侯坝
石佛
吉庆
大新
南京港

附图2 项目区水系图

附图3 项目区土壤侵蚀强度图



02-13地块经济技术指标							
序号	项目				数值	单位	备注
1	规划用地面积				48584.84	㎡	
2	总建筑面积				155948.98	㎡	
3	地上建筑面积				118521.92	㎡	
4	其中	计容建筑面积			112026.27	㎡	
5		其中	住宅		106162.42	㎡	
6			商业		4914.32	㎡	地上总计容面积的5%
7			配套服务设施		949.53	㎡	
			其中	物业服务用房	856.63	㎡	不低于总建筑面积的4‰
				消防控制室	92.90	㎡	
8	地上不计容建筑面积				6495.65	㎡	
	其中	居家养老服务用房			664.88	㎡	不低于30㎡/百户
		快递服务用房			33.39	㎡	不小于25㎡
		配电室开闭所			1222.72	㎡	
		架空层面积			4919.54	㎡	
9	地下建筑面积				37427.06	㎡	
	其中	机动车库			33533.86	㎡	
		非机动车库			3128.08	㎡	
		地下会所			765.12	㎡	
10	容积率				2.31	-	1.01≤容积率≤2.4
11	建筑占地面积				9318.57	㎡	
12	建筑密度				19.18	%	
13	绿地率				30.48	%	绿化率≥30%
14	住宅总户数				1806	户	
15	居住人数				3612	人	小户型为主，按2.0人每户计算
16	规划高度				75.30	M	建筑高度H≤80M
17	机动车停车位				855	辆	配置20%充电机动车位
	其中	地面停车			50	辆	含9辆出租车位、17辆住宅访客车位
		地下停车			805	辆	含8辆无障碍车位
18	非机动车停车数				2882	辆	
	其中	地面停车			1321	辆	其中285辆共享单车按照1：3折算为855辆，普通非机动车466辆
		地下停车			1561	辆	均为电动自行车车位，≥30%

车位计算表						
地块	车类		计算基数	停车系数	需配建车位	实际配建车位
02-13	机动车					
	住宅	70㎡~90㎡户型	301户	0.7辆/户	211	211
		≤70㎡户型	79517.20	0.77辆/100㎡	613	613
	配套	配套服务设施	5863.85	0.4辆/100㎡	24	31
	非机动车					
	其中	住宅	106162.42	2.5辆/100㎡	2655	2682
		配套服务设施	5863.85	3.2辆/100㎡	188	200
备注	实际配建机动车位共855辆，其中地面车位50辆，地下车位805辆； 地下车位中有195辆设置充电设施，充电车位安装到位率大于20%，其余地下车位均预留充电设施的建设条件； 本项目在南侧地面车位设置了出租车位9辆、访客车位17辆； 无障碍车位8辆，设置在地下。					
	地面设置了751辆非机动车位，其中285辆共享单位，按1：3折算为855辆，另外466辆为普通非机动车位。 地下设置了1561辆非机动车位，共计2882辆非机动车位； 地下非机动车位1561辆均设置充电设施，大于30%。					

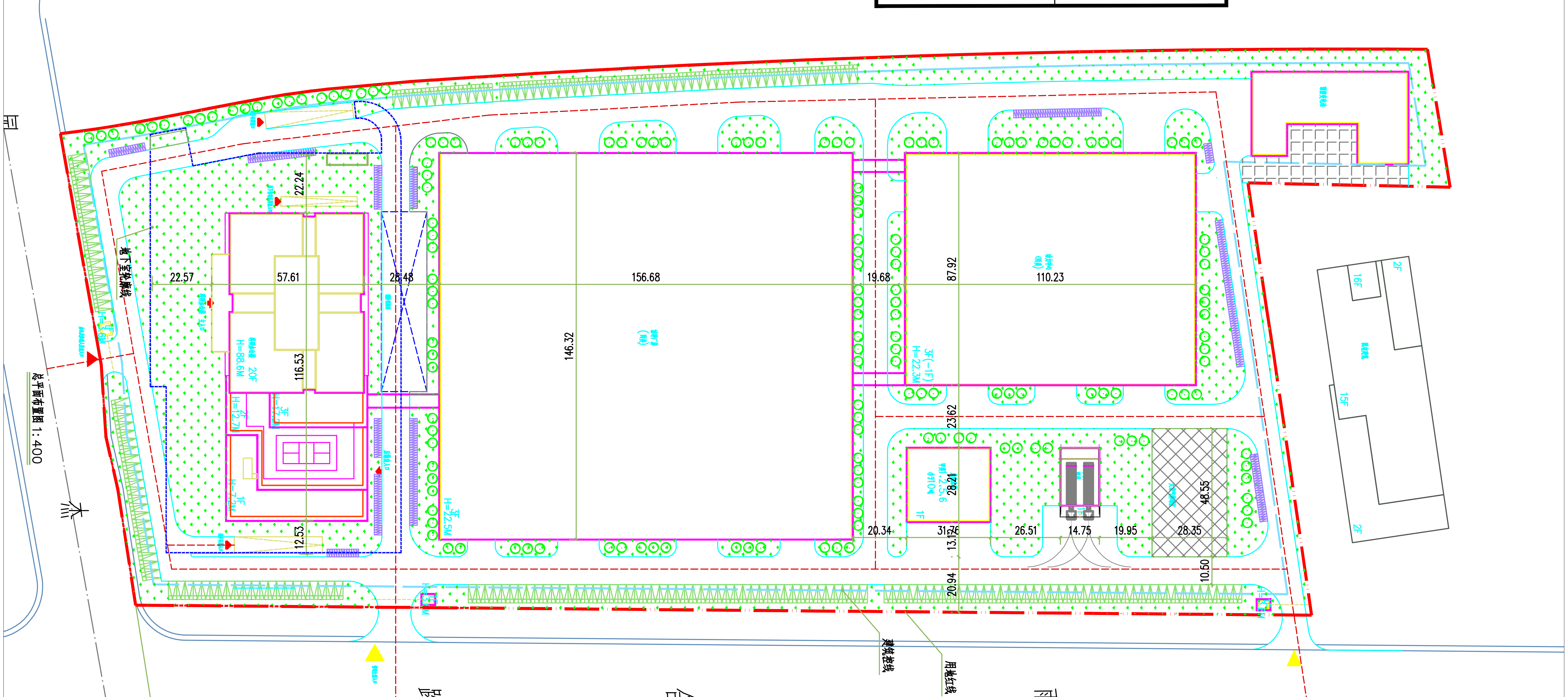
说明：

1. 设计依据
   1.1地块规划条件及附图；
   1.2现状地形图；
   1.3设计合同及建设单位提供的相关要求、说明以及有关技术资料；
   1.4国家地方现行有关规范、规定及标准的相关技术要求；
2. 本工程室外广场铺装、绿地等均为示意，具体详见景观施工图纸；
3. 本图中标注单位均为m；
4. 本图设计内容仅限用地红线内部分，红线外部分仅为示意，不属于本图的设计内容；
5. 建筑间距及相关控制线距离均从建筑外墙边算起；
6. 本图中所标注建筑高度为室外地面至建筑屋面实体女儿墙高度；
7. 本图坐标系采用2008南京地方坐标系统，高程系统采用1985国家高程基准；
8. 本图中所标注标高为场地、道路设计地面标高；
9. 本图中高程、距离尺寸以“m”为单位；
10. 图中所注建筑坐标为建筑轴线交点坐标。
11. 本项目海绵措施设置了下凹式绿地和透水砖路面，其它海绵措施详给排水水专业图纸。
12. 本项目道路横坡采用1.5%。

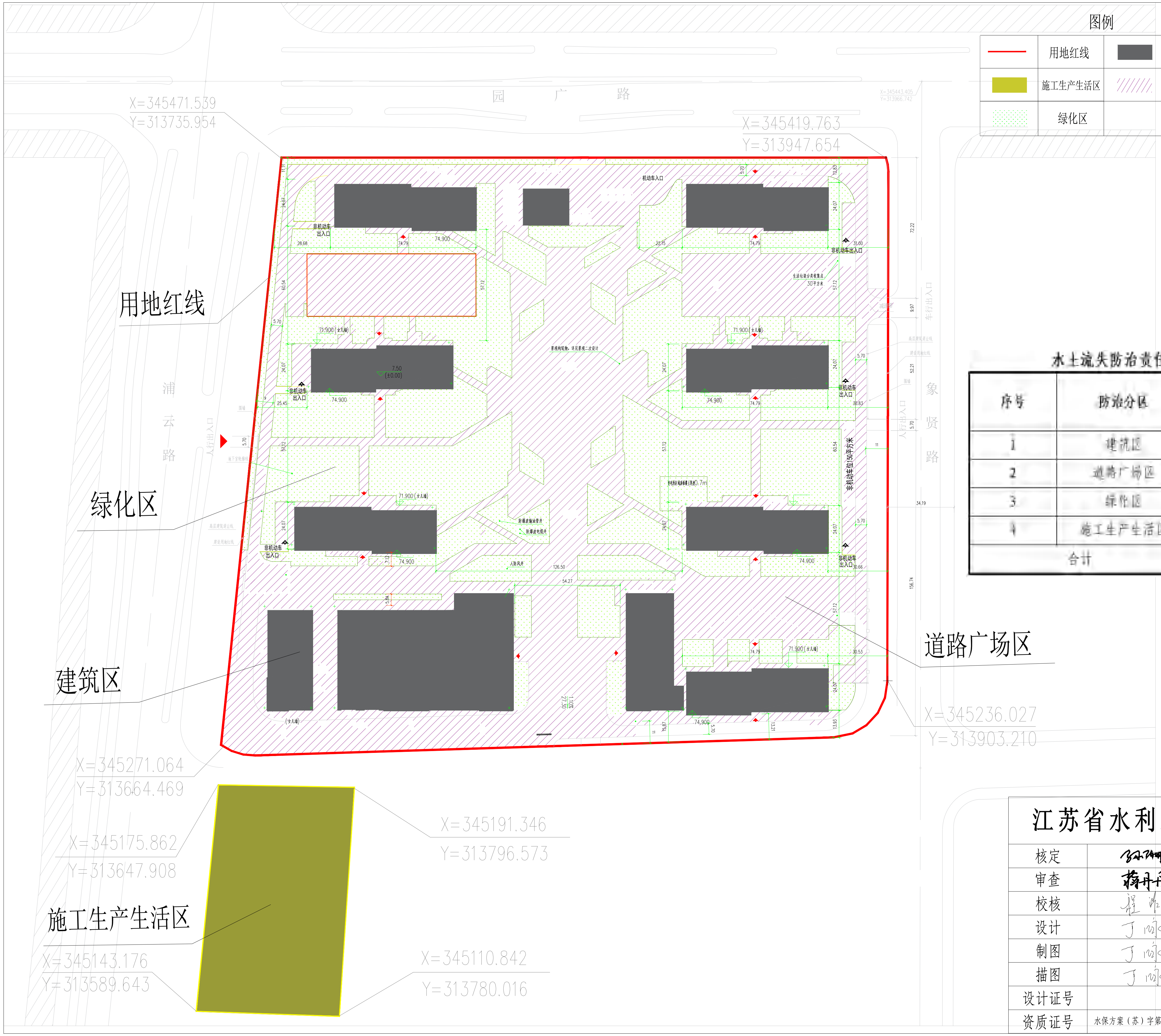
总平面布置图（02-13地块）

建筑物、构筑物一览表												
[illegible]	建筑单体名称	占地面积 m2	地上建筑面积m2	地下建筑物面积 m2	总建筑面积m2	计容面积 m2	层数	规划 建筑高度m	消防 建筑高度m	火灾 危险性类别	耐火等级	备注
01	研发办公楼	4114.3	41500	详地库	41500	41500	20	-	88.60	民用建筑	一级	
02	洁净厂房	13313.1	39939.3	0.00	39939.3	53252.4	3	-	22.50	丙类厂房	一级	
03	动力中心（CUB）	5628.0	16884	5628.0	22512	22512	3/-1	-	22.30	丙类厂房	一级	
04	危化品库	520.0	520.0	0.00	520.0	520.0	1	-	7.30	甲类仓库	一级	
05	氢气站	185.0	185.0	0.00	185.0	185.0	1	-	7.30	甲类厂房	一级	
05	大宗气体罐区	799.26	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	丁类厂房		
06	预留变电站	953.83	953.83	0.00	953.83	953.83	1	-	6.50	丁类厂房	二级	
08	门卫1	12.80	12.80	0.00	12.80	12.80	1	-	3.60	民用	二级	
09	门卫2	12.80	12.80	0.00	12.80	12.80	1	-	3.60	民用	二级	
10	门卫3	12.80	12.80	0.00	12.80	12.80	1	-	3.60	民用	二级	
07	地下车库	304.84	-	21305	21305	-	-2	-	-	地下车库	一级	
	合计	25856.73	100020.53	26933.00	126953.53	118961.63						

1F	新建建构筑物及层数 PLANING BUILDING	1F	预留建构筑物及层数 RESERVED BUILDING
	地下建构筑物 UNDERGROUND BUILDING		道路变坡点中心标高 ROAD ELEVATION
	围墙 FENCE WALL		绿化 GREEN
	人行道烧结砖铺装 SIDEWALK FIRED BRICK PAVEMENT		停车场 PARKING LOT
	用地红线 RED LINE		挡土墙 RETAINING WALL
	建筑控制线 BUILDING LINE		坐标 Coordinate
i=0.23% L=43.75	道路坡度 ROAD SLOPE 道路坡长 ROAD LENGTH		硬化路面 Hard pavementP



总平面布置图（01-19地块）



图例

	用地红线		建筑区
	施工生产生活区		道路广场区
	绿化区		

水土流失防治责任范围表（02-13 地块）　单位：hm^2

序号	防治分区	占地面积		
		永久占地	临时占地	合计
1	建筑区	0.97	0.00	0.97
2	道路广场区	2.56	0.00	2.56
3	绿化区	1.33	0.00	1.33
4	施工生产生活区	0.00	0.08	0.08
合计		4.86	0.08	4.94

江苏省水利工程科技咨询股份有限公司

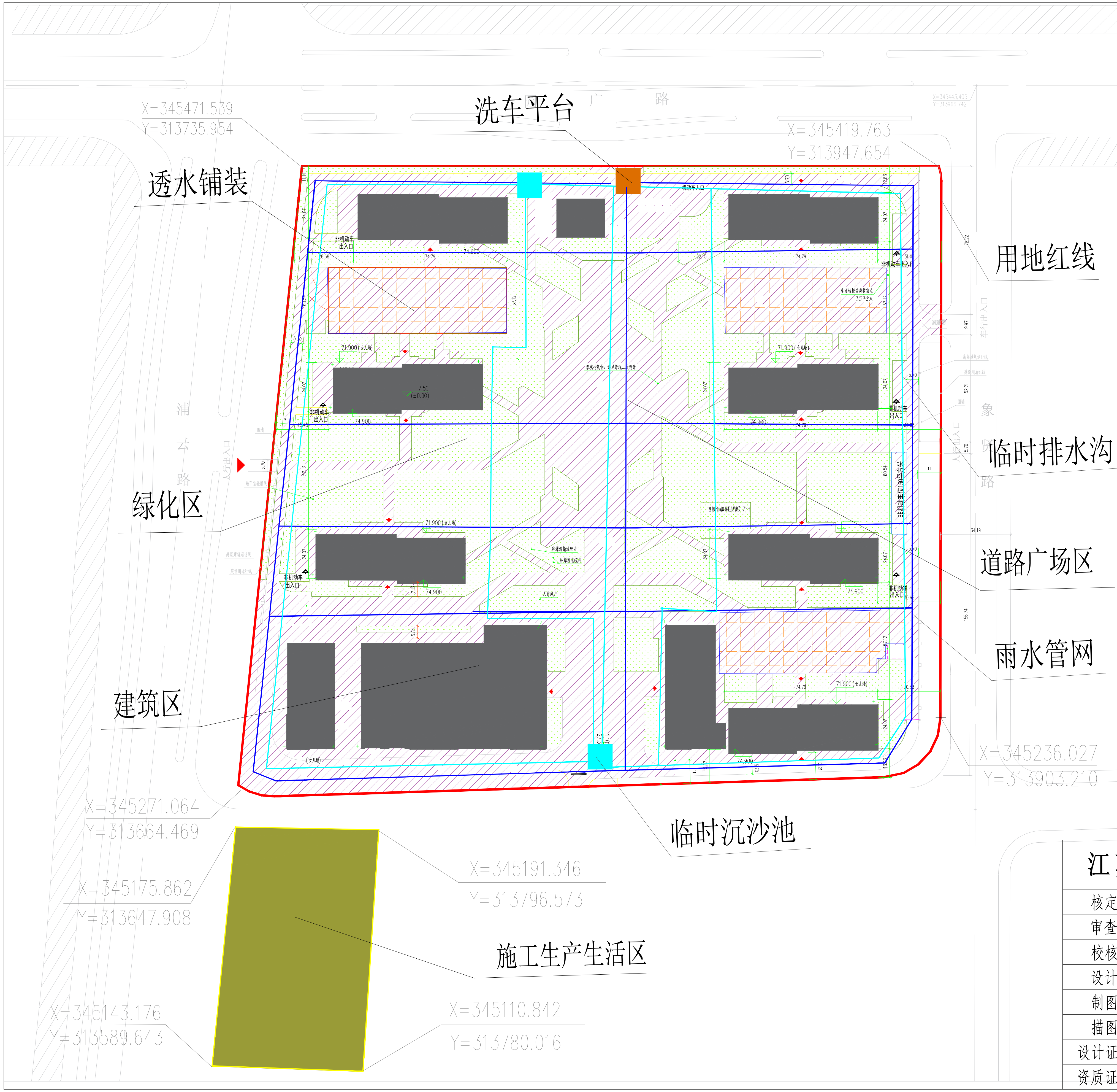
核定		南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块	施工图	阶段
审查			水土保持	部分
校核		水土流失防治责任范围及防治分区图（02-13地块）		
设计				
制图				
描图				
设计证号		比例	日期	2025.03
资质证号	水保方案（苏）字第20220004号	图号	附图5-1	

水土流失防治责任范围表（01-19 地块）　单位：hm²

序号	防治分区	占地面积		
		永久占地	临时占地	合计
1	建筑区	1.69	0.00	1.69
2	道路广场区	1.57	0.00	1.57
3	绿化区	1.26	0.00	1.26
4	施工生产生活区	0.00	0.40	0.40
合计		4.52	0.40	4.92

江苏省水利工程科技咨询股份有限公司

核定		南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块	施工图	阶段
审查			水土保持	部分
校核		水土流失防治责任范围及防治分区图（01-19地块）		
设计	丁晓			
制图	丁晓			
描图	丁晓			
设计证号		比例	日期	2025.03
资质证号	水保方案（苏）字第20220004号	图号	附图5-2	



图例

	用地红线		建筑区
	施工生产生活区		道路广场区
	绿化区		临时沉沙池
	洗车平台		雨水管网
	临时排水沟		透水铺装

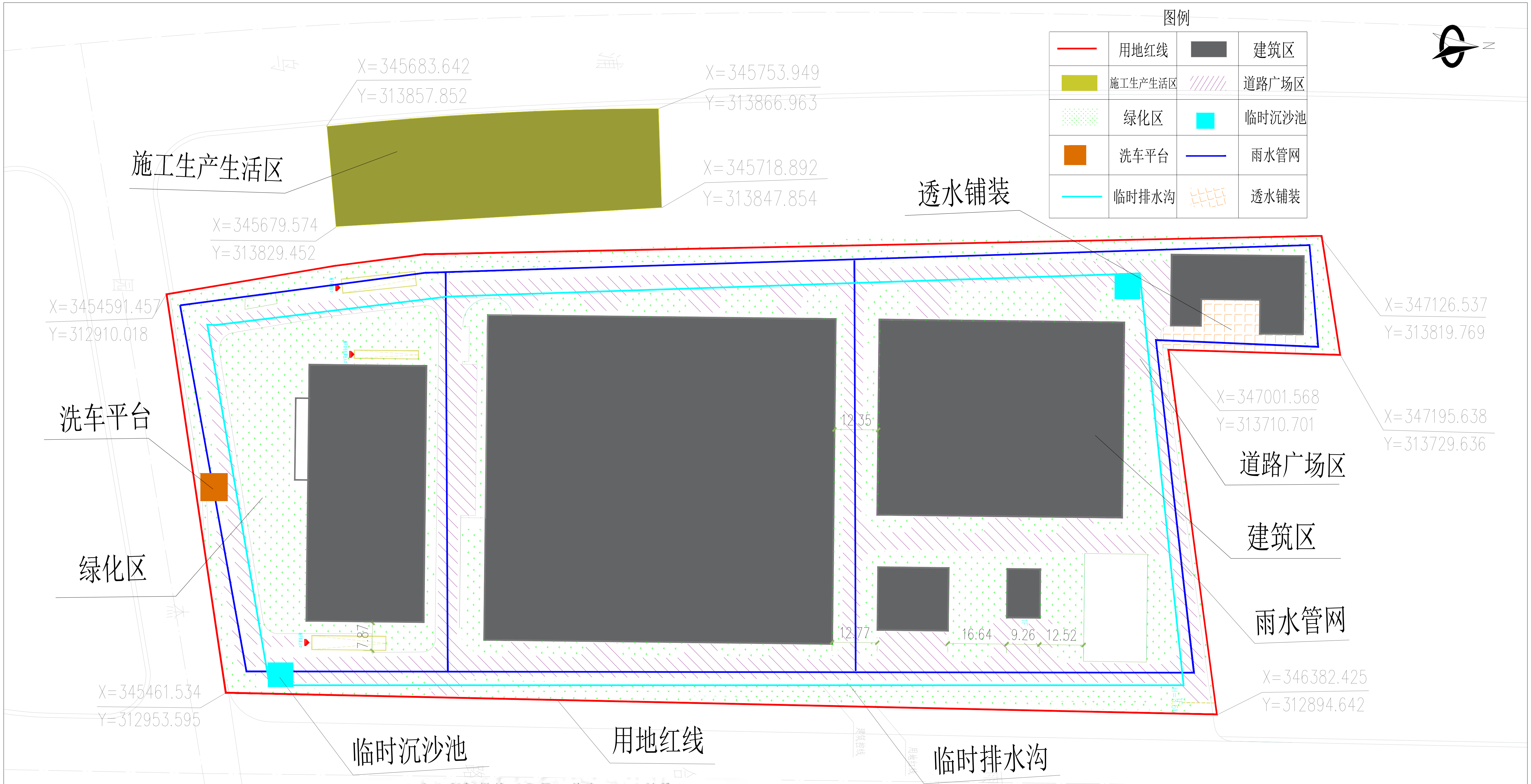
N

水土保持措施工程量汇总表(02-13地块)

措施类型	措施内容	单位	建筑区	道路广场区	绿化区	施工生产生活区
工程措施	雨水管网	m		1191		
	雨水回用系统	m³			820	
	土地整治	hm²			1.33	
	透水铺装	m²		7211		
植物措施	综合绿化	hm²			1.33	
临时措施	洗车平台	座		1		
	沉淀池	座		2		
	临时排水沟	m		898	775	235
	临时沉沙池	座		2		1
	密目网苫盖	m²	3880	10240	5320	760

江苏省水利工程科技咨询股份有限公司

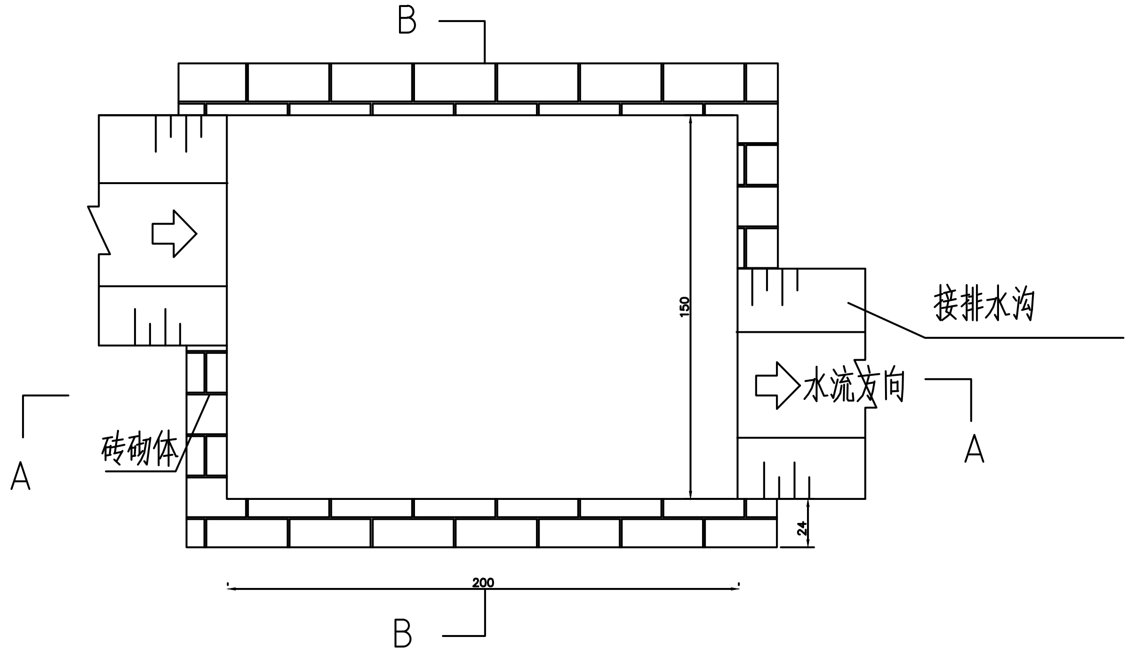
核定	孙翔	南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块	施工图	阶段
审查	蒋丹丹		水土保持	部分
校核	程	分区防治措施总体布局图（02-13地块）		
设计	丁彬			
制图	丁彬			
描图	丁彬			
设计证号		比例	日期	2025.03
资质证号	水保方案（苏）字第20220004号	图号	附图6-1	



水土保持措施工程量汇总表(01-19地块)

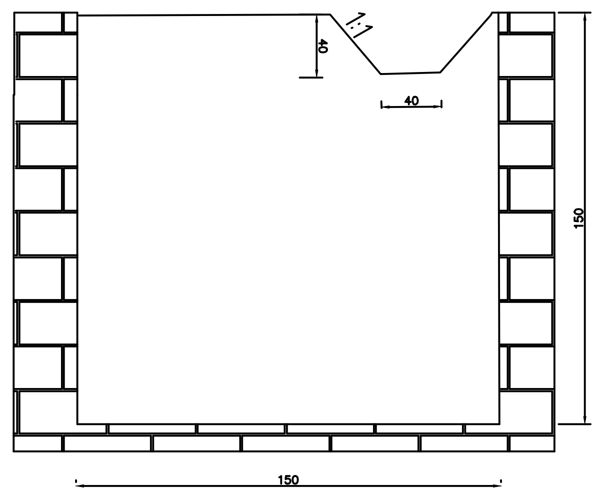
措施类型	措施内容	单位	建筑区	道路广场区	绿化区	施工生产生活区
工程措施	雨水管网	m		959		
	雨水回用系统	m^3			660	
	土地整治	hm^2			1.26	
	透水铺装	m^2		547		
植物措施	综合绿化	hm^2			1.26	
临时措施	洗车平台	座		1		
	沉淀池	座		2		
	临时排水沟	m		650	525	195
	临时沉沙池	座		2		1
	防尘网苫盖	m^2	6760	6280	2450	680

江苏省水利工程科技咨询股份有限公司				
核定		南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块(01-19地块)	施工图	阶段
审查			水土保持	部分
校核		分区防治措施总体布局图（01-19地块）		
设计	丁咏			
制图	丁咏			
描图	丁咏			
设计证号		比例	日期	2025.03
资质证号	水保方案（苏）字第20220004号	图号	附图6-2	



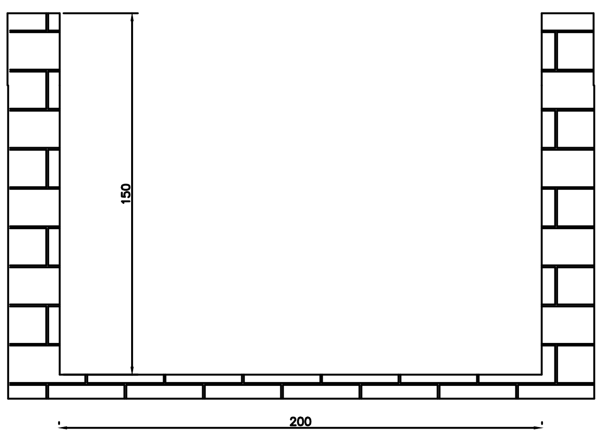
临时沉沙池典型设计图

1:50



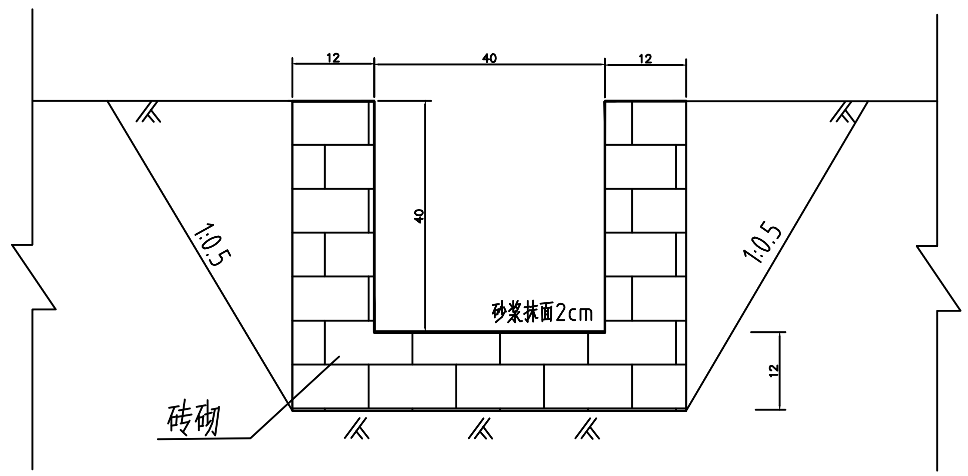
临时沉沙池B-B剖面图

1:50



临时沉沙池A-A剖面图

1:50



砖砌排水沟典型设计图

1:20

江苏省水利工程科技咨询股份有限公司				
核定	[illegible]	南京江北新区研创园芯片之城科创基地项目三期02-13、01-19地块	施工图	阶段
审查	薛丹丹		水土保持	部分
校核	[illegible]	临时排水沟、沉沙池典型设计图		
设计	丁咏			
制图	丁咏			
描图	丁咏			
设计证号		比例	日期	2025.03
资质证号	水保方案（苏）字第20220004号	图号	附图7	