



建设项目竣工环境保护 验收监测报告

(固废专篇)

项目名称：苏地 2017-WG-62 号地块建设项目(第一阶段)

建设单位：苏州里恒房地产开发有限公司

江苏安诺检测技术有限公司

二〇二〇年五月

目 录

1 验收项目概况	1
2 验收监测依据	2
3 项目工程建设情况	4
3.1 地理位置及平面布置	4
3.2 建设内容	9
3.3 项目变化情况	10
4 环境保护措施	12
4.1 污染物治理/处置措施	12
4.2 环保措施的落实情况	12
5 环境影响报告表主要结论及其审批部门审批决定	13
5.1 环境影响报告表主要结论	13
5.2 审批部门审批决定	14
6 环评批复落实情况	16
7 验收结论	18
7.1 环保设施调试运行效果	18

附件：

1.关于对苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环

境影响报告表的审批意见（苏新环项[2018]105号）

2.关于同意苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块项目核准的通知（苏高新发改项[2018]117号）

3.《不动产权证书》（苏（2018）苏州市不动产权第 5097216 号）

4.《建设工程规划许可证》（建字第 320505201800068 号、建字第 320505201800110 号）

5.《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320505201807100201）

6.营业执照

7.不动产测绘成果报告苏新规施测（2018）第 155 号-第 160 号

8.生活垃圾代运确认书

1 验收项目概况

为了推动城市的建设和发展，苏州里恒房地产开发有限公司在苏州市高新区通安镇真北路北、中唐路东投资建设苏地 2017-WG-62 号地块建设项目，建设住宅小区。

该地块于 2018 年 4 月 20 日取得苏州市环境保护局出具的《关于对苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表的审批意见》（苏新环项[2018]105 号）。该项目建设用地面积 48948.1 平方米，规划总建筑面积 143801.8 平方米。

本次验收为第一阶段，总建筑面积为 48709.37 平方米。建设内容主要为 6 栋住宅（其中 4#、7#、11#楼 17 层，5#、8#、12#楼 20 层）、一间门卫（3#）、一间变电所（含开闭所，6#）。

为了保证该工程项目达到国家、江苏省、苏州市有关建设项目竣工环境保护验收的要求，依据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号），项目验收需编制竣工环境保护验收监测报告，在建设单位、设计单位、工程监理单位、施工单位、监测单位及相关部门的协助下，公司通过对施工现场的实地踏勘以及对施工区和周边环境现状的调查分析，收集了有关资料，在此基础上编制出了该项目的竣工环境保护验收监测报告。

2 验收监测依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》，1989 年 12 月 26 日通过并施行；中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第八次会议于 2014 年 4 月 24 日修订通过，2015 年 1 月 1 日实施；

2. 《建设项目环境保护管理条例》（国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定，国令第 682 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）

4. 《建设项目竣工环境保护验收技术规范 污染影响类》（中华人民共和国生态环境部，公告 2018 年第 9 号，2018 年 5 月 16 日）

5. 《关于建设项目竣工环境保护验收监测工作的通知》（江苏省环保厅苏环监[2006]2 号）；

6. 《地面交通噪声污染防治技术政策》（环境保护部 2010 年 1 月 11 日实施）

7. 《关于建设项目竣工环境保护验收实行公示的通知》（环办[2003]26 号 2003 年 3 月 28 日）；

8. 《关于印发建设项目竣工环境保护验收现场检查及审查要点的通知》（环办（2015）113 号）

9. 《江苏省环境保护条例》，江苏省人大常委会关于修改《江苏省环境保护条例》的决定，1997 年 7 月 31 日江苏省第八届人民代表大会常务委员第二十九次会议通过；江苏省第十届人民代表大会常务委员第十三次会议修正，2005 年 1 月 1 日实施；

10. 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》，苏环控[97]122 号；

11. 关于印发《关于加强建设项目环境保护管理的若干规定》的通知，苏环委[98]1 号文；

12. 《关于切实做好建设项目环境管理工作的通知》苏环管[2006]98 号；

13. 《关于进一步优化建设项目竣工环境保护验收监测（调查）相关工

作的通知》苏环规〔2015〕3号；

14.《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256号）

15.《市政府关于印发苏州市市区环境噪声标准适用区域划分规定的通知》（苏府[2014]68号）

16.《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年修订）

17.《关于对苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表的审批意见》（苏新环项[2018]105号）

3 项目工程建设情况

3.1 地理位置及平面布置

本项目位于苏州市高新区通安镇真北路北、中唐路东。地块北侧为河流及绿化，地块东侧禹州嘉誉山，地块西侧为空地，地块南侧为华通花园六区。地理位置见图 3-1，周边状况见图 3-2，平面布置见图 3-3，项目地块分布图见图 3-4，项目雨污管网布置见图 3-5。

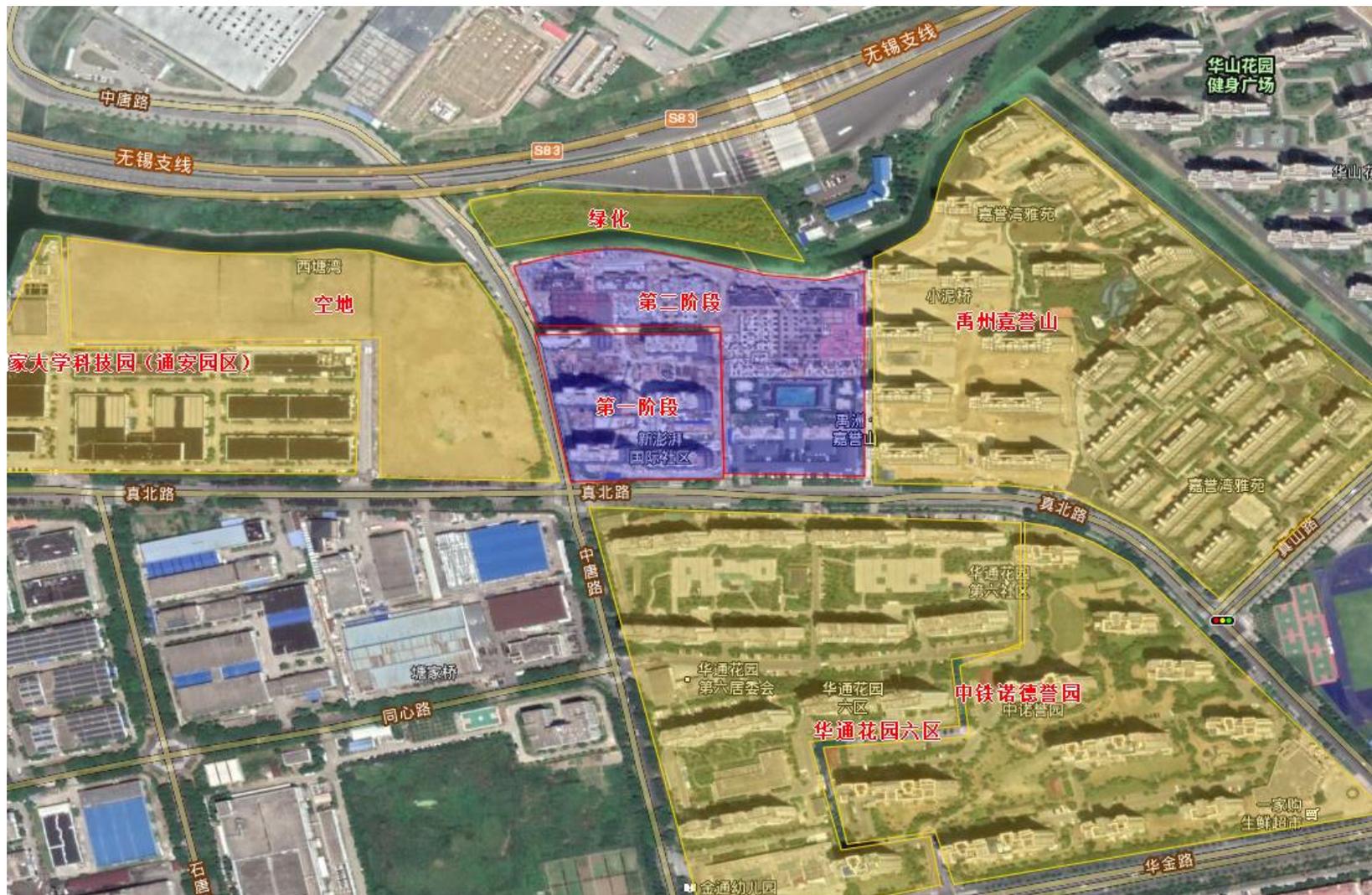


图 3-2 项目周边状况图

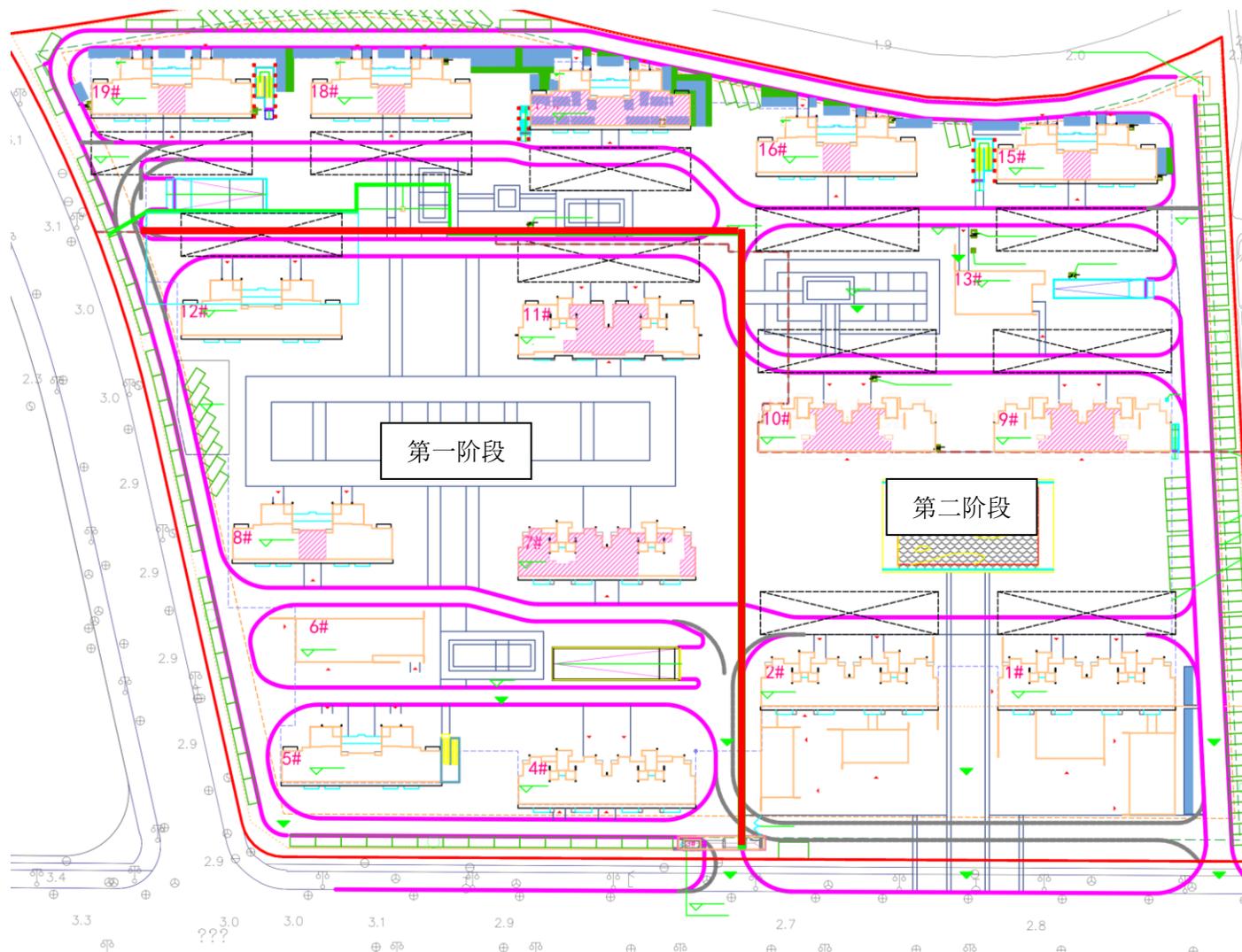


图 3-3 项目平面布置图

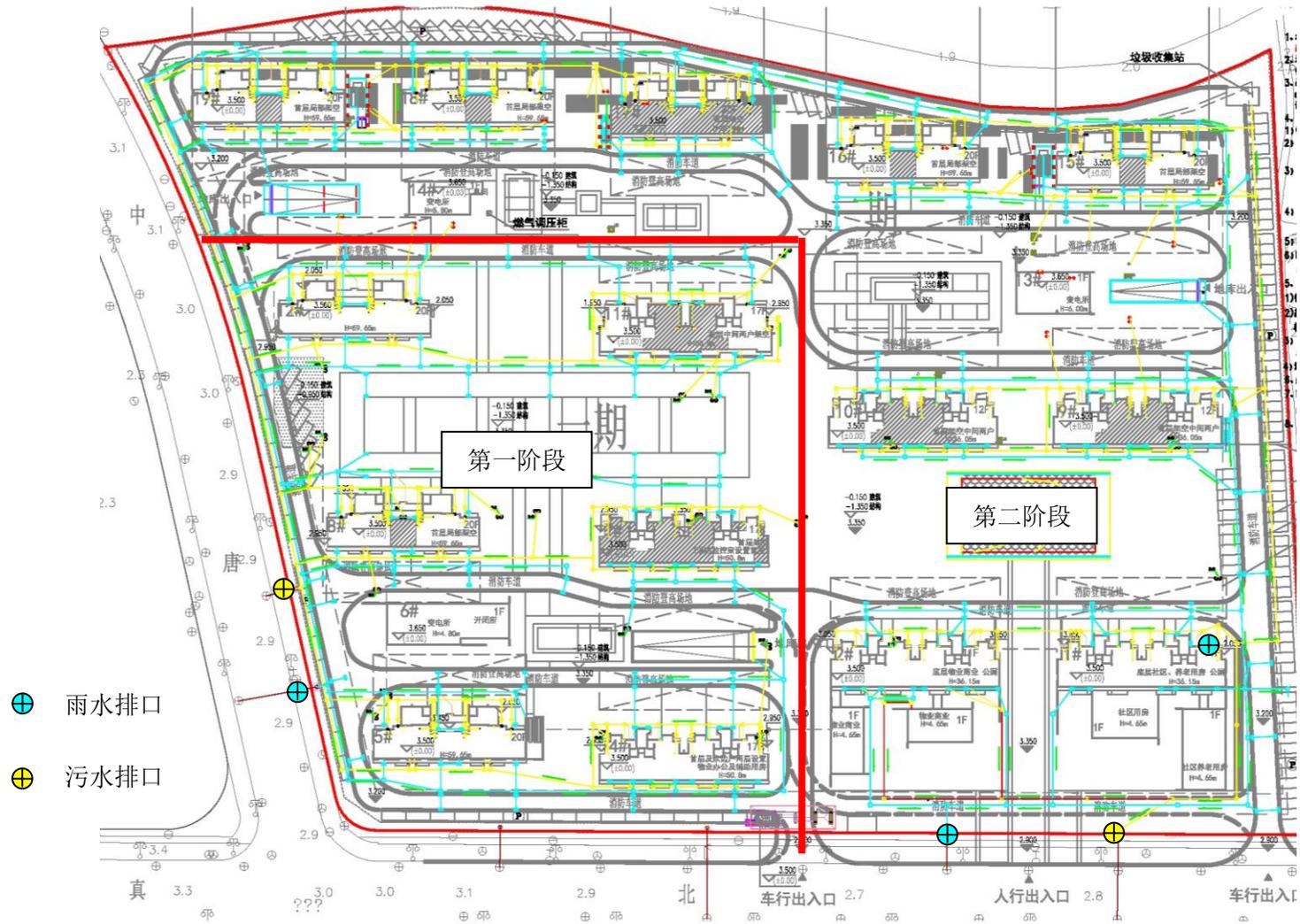


图 3-4 雨污水官网布置图

3.2 建设内容

本次验收为第一阶段，总建筑面积为 48709.37 平方米。建设内容主要为 6 栋住宅（其中 4#、7#、11#楼 17 层，5#、8#、12#楼 20 层）、一间门卫（3#）、一间变电所（含开闭所，6#）。

根据建筑工程施工许可证，本项目于 2017 年 1 月开工建设。项目于 2019 年 6 月竣工。

表 3.2-1 验收建筑明细表

幢号	地上层数	地下层数	建筑面积 (m ²)
4#	17	1	8243.41
5#	20	1	8241.65
7#	17	0	7821.17
8#	20	0	7804.86
11#	17	0	8484.64
12#	20	0	7804.83
3#门卫	1	0	9.02
6#变电所（含开闭所）	1	0	299.79
共计 8 幢			48709.37

备注：住宅数据取自不动产测绘成果报告苏新规施测（2018）第 155 号-第 160 号，门卫、变电所数据取自建设工程规划许可证：建字第 320505201800110 号，建字第 320505201800068 号

根据《苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表》及其审批意见，项目环评报批的经济技术指标见表 3.2-2。

表 3.2-2 苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环评报批经济技术指标

名称		单位	合计
总用地面积		m ²	48948.1
总建筑面积		m ²	143801.8
其中	计容建筑面积	m ²	107683.8
	不计容建筑面积	m ²	36118.0
容积率		/	2.2
建筑密度		%	18
绿地率		%	30
住宅户数		户	1032

本期项目公用及辅助工程建设情况见表 3.1-3。

表 3.2-3 项目公用工程建设情况统计

项目	组成部分	项目内容	实际建设情况
公用工程	供水	项目周边引入两路市政给水管网	从周边道路市政给水管中引入两条给水管，在基地内形成环网，供生活和消防用水。
	排水	项目室内排水采用污废合流，室外雨污分流	项目运营期排水实行雨污分流，本次验收区域内雨、污水管网已接通，设置 1 个污水总排口（位于西侧中唐路），1 个雨水排口（位于西侧中唐路）。运营期内雨水、空调冷凝水等进入雨水管网，排入市政雨水管网和河道；生活污水（包括阳台污水）接入市政污水管网进入白荡污水处理厂处理。
	供电	项目地块设置 3 间变电站	项目地块设置 3 间变电站。本次验收区域内设置 1 间变电所（含开闭所，6#），距离最近住宅 8# 楼 12 米。
环保工程	废气处理	经家用油烟机处理后由预留烟道引至楼顶排放	项目在住宅楼内设置了公共烟道
		地下车库设置机械排风、排烟系统，排风换气次数 6 次/小时，排风系统引至室外绿化	地下车库采用机械通风，换气次数 6 次/时，排风竖井设置于绿化中。
	固废	委托环卫部门处理	本次验收范围内设置 1 间垃圾房和若干垃圾分类收集点，生活垃圾由环卫部门统一收集处理，日产日清。

3.3 项目变化情况

表 3.3-1 项目变动情况一览表

序号	重大变动清单	本项目对照情况
1	主要产品品种发生变化（变少的除外）	未发生变动
2	生产能力增加 30%以上	环评报批总建筑面积为建设面积为 143801.8 平方米，本次第一阶段验收建筑面积为 48709.37 平方米，在环评文件的范围内。不属于《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256 号）中“建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施”五个因素任何一项发生重大变动，纳入竣工环境保护验收管理范围。

3	配套的仓储设施（储存危险化学品或其他环境风险大的物品）总储存容量增加 30%及以上	未发生变动
4	新增生产装置，导致新增污染因子或污染物排放量增加；原有生产装置规模增加 30%及以上，导致新增污染因子或污染物排放量增加。	未发生变动
5	项目重新选址	未发生变动
6	在原厂址内调整（包括总平面布置或生产装置发生变化）导致不利环境影响显著增加。	未发生变动
7	防护距离边界发生变化并新增了敏感点	未发生变动
8	厂外管线路有调整，穿越新的环境敏感区；在现有环境敏感区内路有发生变动且环境影响或环境风险显著增大。	未发生变动
9	主要生产装置类型、主要原辅材料类型、主要燃料类型、以及其他生产工艺和技术调整且导致新增污染因子或污染物排放量增加。	未发生变动
10	污染防治措施的工艺、规模、处置去向、排放形式等调整，导致新增污染因子或污染物排放量、范围或强度增加；其他可能导致环境影响或环境风险增大的环保措施变动	未发生变动

4 环境保护措施

4.1 污染物治理/处置措施

4.1.1 固体废物

一、施工期

施工期间产生的固体废弃物主要为废弃的碎砖、石、冲洗残渣、工程渣土、各类建材的包装箱、袋等建筑垃圾以及施工人员的生活垃圾等。施工期间对废弃的碎砖石、残渣等基本就地处置，作填筑地基用，包装物回收利用或销售给废品收购站，工程渣土按照要求运送至建筑渣土堆放点处置；施工人员生活垃圾将由环卫部门统一清运处理。

二、运营期

项目固体废物主要为生活垃圾，项目设置若干垃圾分类收集点。垃圾分类存放，由环卫部门定时清运，日产日清。目前苏州里恒房地产开发有限公司已经与苏州高新区通安市政服务有限公司签订生活垃圾代运确认书，在此基础上，项目产生的固废不会产生二次污染，对周围环境影响较小。

4.2 环保措施的落实情况

表 4.2-1 环保措施的落实情况

项目名称	苏地 2017-WG-62 号地块建设项目（第一阶段）				
类别	污染源	污染物	治理设施（设施数量、规模、处理能力等）	处理效果、执行标准或拟达要求	完成时间
固废	日常生活	生活垃圾	环卫部门收集处理	零排放	与主体工程同步

5 环境影响报告表主要结论及其审批部门审批决定

建设单位于 2018 年 4 月委托江苏绿源工程设计研究有限公司编制该项目环境影响报告表，报告表主要结论如下：

5.1 环境影响报告表主要结论

5.1.1 产业政策相符性

本项目为国民经济行业分类中房地产开发经营项目（代码 K7010），不属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录（2012 年本）（2013 修正）》以及《苏州市产业发展导向目录（2007 年本）》（苏府[2007]129 号）中规定的禁止和限制类项目，也不属于《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》中限制或禁止用地项目，因此本项目建设符合国家及江苏省、苏州市的产业政策。

5.1.2 规划相符性

苏州里恒房地产开发有限公司选址于苏州市高新区通安镇真北路北、中唐路东，所在地块用地性质为二类住宅用地，因此在此建设符合《苏州高新区通安老镇（含树山地区）控制性详细规划》，选址合理。

5.1.3 固体废弃物环境影响分析

本项目固废主要是居民生活产生的生活垃圾，年产生量 1143 吨，由物业管理部门统一管理，委托环卫部门处理，垃圾日产日清。

5.1.5 结论

综上所述，苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设符合相关规划要求，该项目施工和运营不可避免产生一定量的固体废弃物，但只要严格落实本报告表提出的各项环境保护措施，项目产生的各类污染物均能达标排放，对周围环境产生影响可控制在允许范围内，不会改变项目所在区域的环境功能，具有环境可行性。

5.2 审批部门审批决定

该地块于 2018 年 4 月 20 日取得苏州高新区环境保护局出具的《关于对苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表的审批意见》（苏新环建[2018]105 号），该意见内容如下：

苏州里恒房地产开发有限公司：

你公司报送的委托江苏绿源工程设计研究有限公司编制的《苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表》（以下简称“报告表”）已收悉。我局经研究，同意该项目在苏州市高新区通安镇真北路北、中唐路东地块建设，项目主要内容为：本项目总占地面积 48948.1m²，总建筑面积 143801.8m²，建设 3 栋 10 层高层住宅，8 栋 20 层高层住宅、4 栋 13 层高层住宅。并要求：

一、项目工程设计、建设和环境管理中，必须切实落实《报告书》中提出的各项环保要求和污染防治措施，确保各污染物达标排放。

二、施工期间，施工人员生活污水及施工现场清洗废水须经沉淀、消毒达到排放标准后排入市政污水管网，不得随意排至周边水体。

尽可能减少扬尘对本项目建设区域周围大气环境的污染程度，要加强施工现场管理，配置滞尘防护网、对扬尘产生量大的部位尽可能采用喷水雾法降低扬尘、及时洒水、运泥沙须采用封闭式车辆运输。施工扬尘（颗粒物）执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 二级标准。现场不得进行沥青熬制减少沥青烟污染。

淘汰高噪声施工设备和落后工艺，尽可能使用低噪声施工机械设备，加强施工人员素质教育，尽量减少人为噪声，确保施工期间噪声排放达到《建筑施工厂界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。项目开工前须办理建筑施工噪声申报手续。

开挖的泥土及建筑垃圾须及时清运，防止影响交通畅通。生活垃圾须分类收集，交环卫部门及时处置，防止产生蚊、蝇、恶臭等污染。

该项目处于环境敏感区域，施工期间应采取有效污染防治措施、合理安

排作业时间，防治噪声、粉尘等扰民，并接受公众监督，施工前须向社会公示。

三、项目规划设计须考虑雨、污分流。生活污水接入污水管网，排放执行《污水综合排放标准》（GB8979-1996）表 4 三级标准，氨氮、总磷和总氮执行《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）表 1 标准。居住用房阳台要求设置独立污水排放管道，阳台污水、雨水管要有明确区分标志，以便入住户正确使用。

四、合采取切实有效的隔音降噪措施，确保厂界噪声排放达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类和 4a 类标准。

五、产生的垃圾妥善收集和处理。居民入住产生的生活垃圾应由环卫部门统一收集处理，对周围环境不得产生二次污染。

六、配套综合用房内不得开设餐饮等经营性单位。

七、本项目销售时需向购房者告知项目周边环境及对其项目的环境影响包括附近主要工业污染现状环境影响以及高速公路对居住环境影响，并在售楼处醒目位置公示。

八、严格执行环保“三同时”，该项目需经验收合格后方可正式使用。

九、本批复自审批之日起有效期 5 年。本项目 5 年后方开工建设或项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或拟采用的防治污染措施发生重大变化的，你公司须重新报批该项目环境影响评价文件。

6 环评批复落实情况

表 9.3-1 环评批复落实情况

序号	主要环保措施	落实情况	备注
1	公司报送的委托江苏绿源工程设计研究有限公司编制的《苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表》（以下简称“报告表”）已收悉。我局经研究，同意该项目在苏州市高新区通安镇真北路北、中唐路东地块建设，项目主要内容为：本项目总占地面积 48948.1m ² ，总建筑面积 143801.8m ² ，建设 3 栋 10 层高层住宅，8 栋 20 层高层住宅、4 栋 13 层高层住宅。并要求：	本次验收为第一阶段，总建筑面积为 48709.37 平方米，在环评文件的范围内。不属于《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256 号）中“建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施”五个因素任何一项发生重大变动，纳入竣工环境保护验收管理范围。建设内容主要为 6 栋住宅（其中 4#、7#、11# 楼 17 层，5#、8#、12# 楼 20 层）、一间门卫（3#）、一间变电所（含开闭所，6#）。	符合批复要求
2	一、项目工程设计、建设和环境管理中，必须切实落实《报告书》中提出的各项环保要求和污染防治措施，确保各污染物达标排放。	项目工程设计、建设和环境管理中，切实落实《报告表》中提出的各项环保要求和污染防治措施，各污染物达标排放。	符合批复要求
3	二、施工期间，施工人员生活污水及施工现场清洗废水须经沉淀、消毒达到排放标准后排入市政污水管网，不得随意排至周边水体。尽可能减少扬尘对本项目建设区域周围大气环境的污染程度，要加强施工现场管理，配置滞尘防护网、对扬尘产生量大的部位尽可能采用喷水雾法降低扬尘、及时洒水、运泥沙须采用封闭式车辆运输。施工扬尘（颗粒物）执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 二级标准。现场不得进行沥青熬制减少沥青烟污染。淘汰高噪声施工设备和落后工艺，尽可能使用低噪声施工机械设备，加强施工人员素质教育，尽量减少人为噪声，确保施工期间噪声排放达到《建筑施工厂界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。项目开工前须办理建筑施工噪声申报手续。	施工期间，施工人员生活污水及施工现场清洗废水须经沉淀后定期清运，未排至周边水体。尽可能减少扬尘对本项目建设区域周围大气环境的污染程度，加强施工现场管理，配置滞尘防护网、对扬尘产生量大的部位采用喷水雾法降低扬尘、及时洒水、运泥沙须采用封闭式车辆运输。施工扬尘（颗粒物）执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 二级标准。现场未进行沥青熬制减少沥青烟污染。本项目淘汰了高噪声施工设备和落后工艺，使用低噪声施工机械设备，加强施工人员素质教育，尽量减少人为噪声，施工期间噪声排放达到《建筑施工厂界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。项目开工前办理了建筑施工噪声申报手续。开挖的泥土及建筑垃圾及时清运，防止影响交通畅通。生活垃圾分类收集，	符合批复要求

	开挖的泥土及建筑垃圾须及时清运，防止影响交通畅通。生活垃圾须分类收集，交环卫部门及时处置，防止产生蚊、蝇、恶臭等污染。该项目处于环境敏感区域，施工期间应采取有效污染防治措施、合理安排作业时间，防治噪声、粉尘等扰民，并接受公众监督，施工前须向社会公示。	交环卫部门及时处置，防止产生蚊、蝇、恶臭等污染。 该项目处于环境敏感区域，施工期间采取有效污染防治措施、合理安排作业时间，防治噪声、粉尘等扰民，并接受公众监督，施工前向社会公示。	
4	三、项目规划设计须考虑雨、污分流。生活污水接入污水管网，排放执行《污水综合排放标准》（GB8979-1996）表4三级标准，氨氮、总磷和总氮执行《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）表1标准。居住用房阳台要求设置独立污水排放管道，阳台污水、雨水管要有明确区分标志，以便住户正确使用。	项目规划设计雨、污水分流。生活污水接入污水管网，排放执行《污水综合排放标准》（GB8979-1996）表4三级标准，氨氮、总磷和总氮执行《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）表1标准。居住用房阳台设置独立污水排放管道，阳台污水、雨水管要有明确区分标志，以便住户正确使用。	符合批复要求
5	四、合采取切实有效的隔音降噪措施，确保厂界噪声排放达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类和4a类标准。	项目建成后合理布局，风机、水泵等安装在地下车库旁独立的单间内，均采用低噪振动型设备，风机出口管道采用消声减振措施。项目住宅安装隔声门窗，项目边界设置绿化带，可有效降低道路噪声对本项目的影响。	符合批复要求
6	五、产生的垃圾妥善收集和处理。居民入住产生的生活垃圾应由环卫部门统一收集处理，对周围环境不得产生二次污染。	项目固体废物主要为生活垃圾，项目设置了若干垃圾分类收集点。垃圾分类存放，由环卫部门定时清运，日清日运，不产生二次污染。	符合批复要求
7	六、配套综合用房内不得开设餐饮等经营性单位。	配套综合用房内未开设餐饮等经营性单位。	符合批复要求
8	七、本项目销售时需向购房者告知项目周边环境及对其项目的环境影响包括附近主要工业污染现状环境影响以及高速公路对居住环境影响，并在售楼处醒目位置公示。	本项目销售时向购房者告知了项目周边环境及对其项目的环境影响包括附近主要工业污染现状环境影响以及高速公路对居住环境影响，并在售楼处醒目位置公示。	符合批复要求
9	八、严格执行环保“三同时”，该项目需经验收合格后方可正式使用。	严格执行环保“三同时”，项目经验收合格后正式使用。	符合批复要求
10	九、本批复自审批之日起有效期5年。本项目5年后方开工建设或项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或拟采用的防治污染措施发生重大变化的，你公司须重新报批该项目环境影响评价文件。	本批复自审批之日起有效期5年。本项目5年内已经开工建设，项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或拟采用的防治污染措施未发生重大变化，无须重新报批该项目环境影响评价文件。	符合批复要求

7 验收结论

为了推动城市的建设和发展，苏州里恒房地产开发有限公司在苏州市高新区通安镇真北路北、中唐路东投资建设苏地 2017-WG-62 号地块建设项目，建设住宅小区。

该地块于 2018 年 4 月 20 日取得苏州市环境保护局出具的《关于对苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表的审批意见》（苏新环项[2018]105 号）。该项目建设用地面积 48948.1 平方米，规划总建筑面积 143801.8 平方米。

本次验收为第一阶段，总建筑面积为 48709.37 平方米。建设内容主要为 6 栋住宅（其中 4#、7#、11#楼 17 层，5#、8#、12#楼 20 层）、一间门卫（3#）、一间变电所（含开闭所，6#）。

7.1 环保设施调试运行效果

项目建设过程中对周围环境无影响。

7.1.1 固体废物排放结果

项目固体废物主要为生活垃圾，项目设置若干垃圾分类收集点。垃圾分类存放，由环卫部门定时清运，日产日清。目前苏州里恒房地产开发有限公司已经与苏州高新区通安市政服务有限公司签订生活垃圾代运确认书，在此基础上，项目产生的固废不会产生二次污染，对周围环境影响较小。

苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目（第一阶段）基本按照环评及批复的要求进行建设，较好的落实了各项环保工程措施。固体废弃物妥善处置不造成二次污染。该项目符合建设项目竣工环境保护验收条件，建议通过验收。

附件 1.关于对苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块建设项目环境影响报告表的审批意见（苏新环项[2018]105 号）

苏州国家高新技术 环境保护局 产业 开发区

苏新环项[2018]105 号

★

关于对苏州里恒房地产开发有限公司 苏地 2017—WG—62 号地块 建设项目环境影响报告表的审批意见

苏州里恒房地产开发有限公司：

你公司报送的委托江苏绿源工程设计研究有限公司编制的《苏州里恒房地产开发有限公司苏地2017—WG—62号地块建设项目环境影响报告表》（以下简称“报告表”）已收悉。我局经研究，同意该项目在苏州市高新区通安镇真山路北、中唐路东地块建设，项目主要内容为：本项目总占地面积48948.1m²，总建筑面积143801.8m²，建设3栋18层高层住宅、8栋20层高层住宅、4栋13层高层住宅。并要求：

一、项目工程设计、建设和环境管理中，必须切实落实《报告书》中提出的各项环保要求和污染防治措施，确保各污染物达标排放。

二、施工期间，施工人员生活污水及施工现场清洗废水须经沉淀、消毒达到排放标准后排入市政污水管网，不得随意排至周边水体。

尽可能减少扬尘对本项目建设区域周围大气环境的污染程度，要加强施工现场管理，配置滞尘防护网、对扬尘产生量大的部位尽可能采用喷水雾法降低扬尘、及时洒水、运泥沙须采用封



闭式车辆运输。施工扬尘（颗粒物）执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2二级标准。现场不得进行沥青熬制减少沥青烟污染。

淘汰高噪声施工设备和落后工艺，尽可能使用低噪声施工机械设备，加强施工人员素质教育，尽量减少人为噪声，确保施工期间噪声排放达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。项目开工前须办理建筑施工噪声申报手续。

开挖的泥土及建筑垃圾须及时清运，防止影响交通畅通。生活垃圾须分类收集，交环卫部门及时处置，防止产生蚊、蝇、恶臭等污染。

该项目处于环境敏感区域，施工期间应采取有效污染防治措施、合理安排作业时间，防止噪声、粉尘等扰民，并接受公众监督，施工前须向社会公示。

三、项目规划设计须考虑雨、污分流。生活污水接入污水管网，排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4三级标准，氨氮、总磷和总氮执行《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）表1标准。居住用房阳台要求设置独立污水排放管道，阳台污水、雨水管要有明确区分标志，以便入住户正确使用。

四、采取切实有效的隔音降噪措施，确保厂界噪声排放达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类和4a类标准。

五、产生的垃圾妥善收集和处理。居民入住产生的生活垃圾应由环卫部门统一收集处置，对周围环境不得产生二次污染。

六、配套综合用房内不得开设餐饮等经营性单位。

七、本项目销售时需向购房者告知项目周边环境及其对项目的环境影响包括附近主要工业污染源现状环境影响以及高速公路等对居住环境影响，并在售楼处醒目位置公示。



八、严格执行环保“三同时”，该项目需经验收合格后方可正式使用。

九、本批复自审批之日起有效期5年。本项目5年后方开工建设或项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或拟采用的防治污染措施发生重大变化的，你公司须重新报批该项目环境影响评价文件。



二〇一八年四月二十日

苏州高新区环境保护局

二〇一八年四月二十日打印

行政审批

2.关于同意苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号地块项目核准的通知（苏高新发改项[2018]117 号）

苏州国家高新技术
产业开发区 **经济发展和改革局文件**

苏高新发改项〔2018〕117 号

关于同意苏州里恒房地产开发有限公司苏地 2017-WG-62 号
地块项目核准的通知

苏州里恒房地产开发有限公司：

你单位关于《苏地 2017-WG-62 号地块项目的申请》及有关材料收悉。公司办理了相关审批手续，经研究，现就该项目核准事项批复如下。

项目名称：苏地 2017-WG-62 号地块项目。

建设地点：苏州高新区通安镇真山路北、中唐路东。

投资总额：211755 万元（建设资金自筹）。

建设规模：本项目规划总用地面积 48948.10 平方米，约合 73.42 亩；拟建总建筑面积 143803.82 平方米。其中计容积率建筑面积 107685.82 平方米，不计容积率建筑面积 36118.00 平方米。容积率 2.2，建筑密度 18.00%，绿地率 30.00%，住宅总户数 1032 户。项目建设期 36 个月，建成后将形成集住宅、配套物业、养老用房等功能于一体的现代化小区。

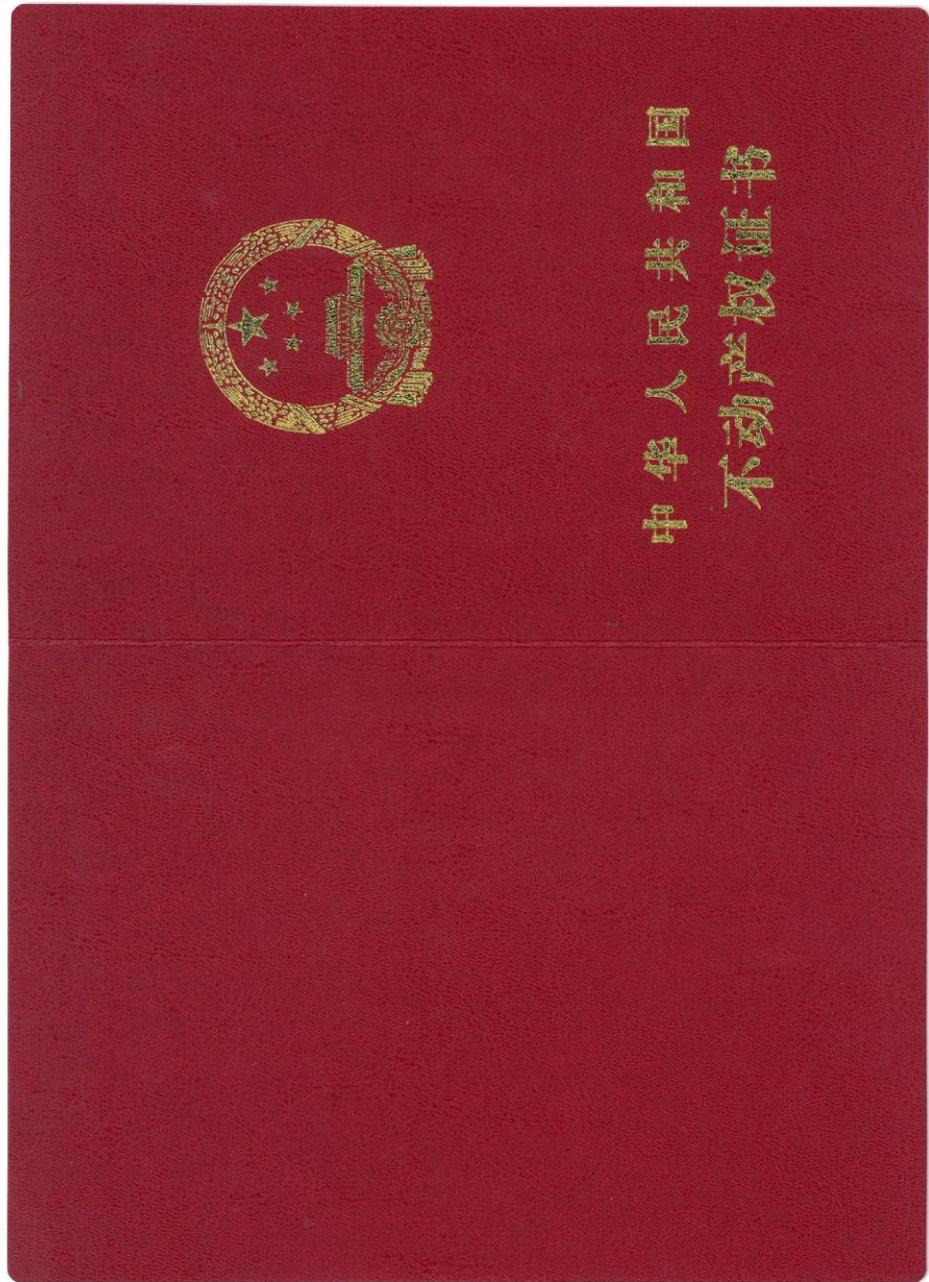
请你公司据此办理相关手续，完善安全生产管理体系，具备条件后组织实施。如需对本项目核准文件所规定的有关内容进行调整，请及时以书面形式向我局报告，并按照有关规定办理。

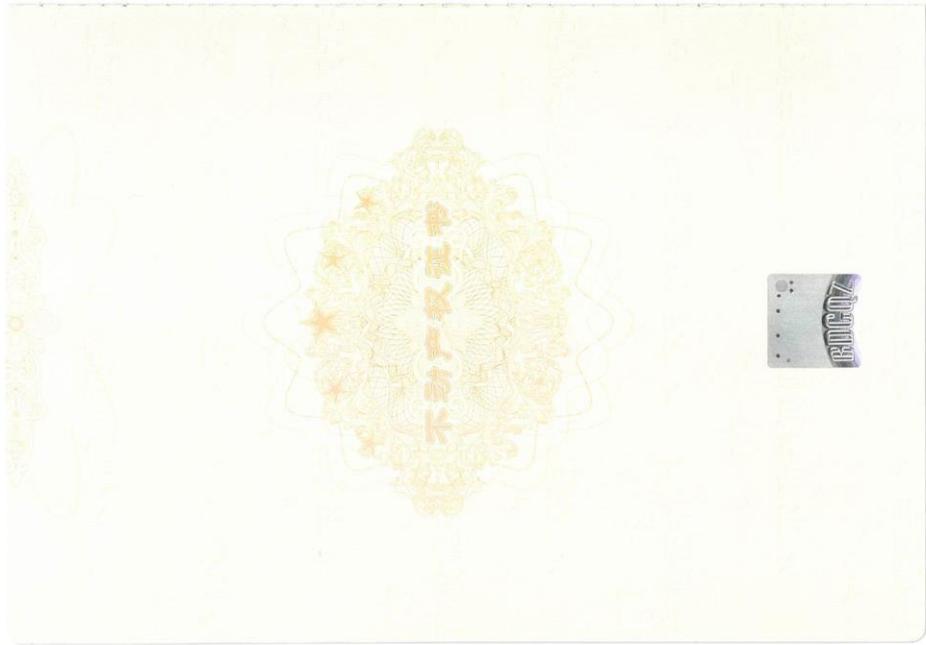
苏州高新区经济发展和改革局

2018 年 4 月 13 日

抄送：高新区住建局、环保局、国土分局、规划分局、公安消防大队。

3. 《不动产权证书》（苏（2018）苏州市不动产权第 5097216 号）





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NQ D 32006313041



苏 (2018) 苏州市 不动产权第 5097216 号 1/1

附 记

权利人	苏州星耀房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	真北路、中曹路东
不动产单元号	320505002 007 080032 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权/
权利性质	出让/
用途	城镇住宅用地
面积	土地面积48948.10㎡
使用期限	国有建设用地使用权2086年4月8日止
权利其他状况	

登记日期: 2018年06月21日

宗地编号: 苏地2017-W5-63号;
 该项目合同约定在2019年04月09日之前开工, 在2021年04月09日之前竣工;
 在城镇住宅用地中, 按照规划部门出具的规划条件约定在配建商业、社区服
 务用房、物业管理用房, 土地使用年限分别为: 40年、40年、70年, 土地
 用途分别为: 批发零售用地、机关团体用地、城镇住宅用地。
 其他详见补充条款

本复印件仅用于办理相关建设手续
建筑竣工验收合格并领取正本
后失效
有效期一年

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 320505201800110 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审查，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 审批日期 2018年8月9日

建设单位(个人)	苏州里恒房地产开发有限公司
建设项目名称	苏地2017-WG-62号地块二期
建设位置	通安真北路
建设规模	总建筑面积63922.38㎡, 计容建筑面积49564.59㎡, 共10幢, 地下1层地上20层
附图及附件名称	<p>总平面图090322-3807, 计容建筑面积6514.59㎡, 共10幢, 地下1层地上20层 04幢, 地下1层地上12层, 单体建筑面积6005.01㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 155.04, 109.74㎡ 11幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 12幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 13幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 14幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 15幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 16幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 17幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 18幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 19幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡ 20幢, 地上20层, 单体建筑面积30992.187㎡, 其中地下室238.65㎡, 地上1712.25㎡, 在 138.88, 138.88㎡</p>



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

5. 《建筑工程施工许可证》（施工许可编号：320505201807100201）

建设单位	苏州里恒房地产开发有限公司				
工程名称	苏地2017-W0-02号地块(2、4、5-8、11、12#楼、非人防地库)				
建设地址	苏州高新区通安真北路北, 中塘路东				
建设规模	总建筑面积73368.7平方米				
合同工期	922	天	合同价格	30150.90 万元	
参建单位					
勘察单位	苏州中岩勘察有限公司	项目负责人	赵晓雷	勘察合同备案编号	320505010120180148
设计单位	苏州建设(集团)规划设计院有限公司	项目负责人	义斌	设计合同备案编号	320505020120180237
施工单位	中兴建设有限公司	项目负责人	朱德军	施工合同备案编号	32050512018070602A01000
监理单位	上海福达工程建设监理咨询有限公司	总监理工程师	沈皓奇	监理合同备案编号	32050511806270101 HE001
工程总承包单位				项目负责人	
联合体施工单位				项目负责人	
备注	住宅建筑符合“三证”规定				

注意：本证为施工许可，作为准予施工的凭证。
 一、本证有效期内，本证的各项内容不得变更。
 二、本证有效期满前，建设单位应当向发证机关报告，逾期不办理延期手续，逾期后发证机关报告，并按照规定重新申领。
 三、本证有效期满前，建设单位应当向发证机关报告，逾期不办理延期手续，逾期后发证机关报告，并按照规定重新申领。
 四、本证有效期满前，建设单位应当向发证机关报告，逾期不办理延期手续，逾期后发证机关报告，并按照规定重新申领。
 五、本证有效期满前，建设单位应当向发证机关报告，逾期不办理延期手续，逾期后发证机关报告，并按照规定重新申领。
 六、本证有效期满前，建设单位应当向发证机关报告，逾期不办理延期手续，逾期后发证机关报告，并按照规定重新申领。
 七、凡未取得本证擅自施工的，将按照《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

建设项目编号 3205011804130109
 施工许可编号 320505201807100201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证





发证机关 苏州住房和城乡建设局
 发证日期 2018年07月10日

江苏省建筑工程施工许可证书信息可通过微信“江苏建设信息”扫描二维码验证



施工许可证号: 201505201807100201
建设单位: 苏州工业园区房产建设发展有限公司

建筑工程施工许可证附件

工程名称: 苏地2017-WG-62号地块(2、4、5-8、11、12#楼、非人防地库)

名称	面积 (平方米)		层数		其他 (高度、单跨等)
	地上	地下	地上	地下	
6#变电所开闭所	299.79	0.00	1	0	
8#	7792.41	0.00	20	0	
12#	7792.41	0.00	20	0	
5#	7405.42	384.22	19	1	
4#	7823.68	458.37	17	1	
非人防地库	0.00	19264.57	0	1	
2#	5376.42	463.97	11	1	
7#	7818.17	0.00	17	0	
11#	8482.77	0.00	17	0	
总面积: 73368.70 (平方米) 地上面积: 52791.07 (平方米) 地下面积: 20577.63 (平方米)					
备注					

市政工程项目明细单				
名称	长度 (千米)	面积 (平方米)	其他 (直径、单跨等)	
总长度/面积: (千米) / (平方米)				
备注				

- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

6.营业执照

编号 320512000201807200096



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91320505MA1UYR216W (1/1)

名 称 苏州里恒房地产开发有限公司
类 型 有限责任公司(法人独资)
住 所 苏州高新区通安镇真北路88号6号楼
法定代表人 赵越
注 册 资 本 5000万元整
成 立 日 期 2018年01月26日
营 业 期 限 2018年01月26日至*****
经 营 范 围 房地产开发;物业管理;房地产销售;房地产信息咨询;自有房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 07月 20日

企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

不动产测绘成果报告

项目编号：苏新房预测（2018）第 155 号
项目名称：蓬勃花园 4 幢
委托单位：苏州里恒房地产开发有限公司

苏州高新区测绘事务有限公司

二〇一八年八月三日



目 录

编 号	内 容
1	测量说明
2	房屋建筑面积统计表
3	房屋面积计算成果表
4	房屋平面示意图



测量说明

受苏州里恒房地产开发有限公司（以下简称委托方）委托，我公司对蓬勃花园4幢（公安号）进行了房屋面积预算测量。

一、作业依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2--2000《房产测量规范》；
- 2、J11973-2012《房屋面积测算技术规程》；
- 3、苏（2018）苏州市不动产权第5097216号《不动产权证书》；
- 4、建字第320505201800068号《建设工程规划许可证》。

二、图件审核：

委托方应提供经规划管理部门审核后的小区规划总图和每幢房屋建筑施工蓝图和电子文档（含平、剖、立面图）。在计算前，我公司测绘人员根据委托方提交的资料进行审查、分析和绘图。

三、精度要求：

边长和面积精度按照 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》6.1.4 执行，房屋面积误差的限差按二级标准即士 $(0.04\sqrt{s} + 0.002S)$ 。

四、面积计算：

- 1、房屋建筑面积计算：严格依据中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2--2000《房产测量规范》和 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》。
- 2、建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖、结构牢固、有维护物、层高2.20米（含2.20米）以上的永久性建筑。
- 3、套内建筑面积：是指套与公用建筑之间、套与套之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）中心线范围内的建筑面积再加上本套内的阳台建筑面积。
- 4、共有建筑面积：是指整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和，并扣除其他不应分摊的共有建筑面积。
- 5、共有建筑面积的分摊严格按作业依据条款中的规定执行。
- 6、共有建筑面积分摊系数 K 计算：
幢（功能区）K 系数=幢（功能区）共有建筑面积/幢（功能区）总套内建筑面积
- 7、建筑面积（套）=套内建筑面积+套内建筑面积×幢（功能区）K 系数。

五、质量检查：

本工程经公司质量检查员检查，均满足规范和各项法定规则要求。

六、补充说明：

- 1、委托方在接到房屋面积预算报告后，应仔细核对本幢房屋层次、测绘尺寸及阳台封闭情况等是否准确。如有异议请在十天内与我公司联系，否则视为确认。
- 2、委托方应将本幢房屋共有面积分摊认定表和房屋平面示意图进行公示。

苏州高新区测绘事务有限公司
2018年8月3日



房屋建筑面积统计表

项目名称	蓬勃花园4幢（公安号）	
座落	真北路66号	
结构	钢混结构	
本幢总建筑面积		8243.41 平方米
其中	物业用房	334.58 平方米
	住宅	7359.66 平方米
	储藏室	305.35 平方米
	其他	112.22 平方米
	架空	131.60 平方米
层数统计	地上层数	17
	地下层数	1



苏州高新区测绘事务有限公司
2018-8-3



计算人: *葛峰* 审核人: *李从菊*

不动产测绘成果报告

项目编号：苏新房预测（2018）第 156 号
项目名称：蓬勃花园 5 幢
委托单位：苏州里恒房地产开发有限公司

苏州高新区测绘事务有限公司

二〇一八年八月三日



目 录

编 号	内 容
1	测量说明
2	房屋建筑面积统计表
3	房屋面积计算成果表
4	房屋平面示意图



测量说明

受苏州里恒房地产开发有限公司（以下简称委托方）委托，我公司对蓬勃花园5幢（公安号）进行了房屋面积预算测量。

一、作业依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2--2000《房产测量规范》；
- 2、J11973-2012《房屋面积测算技术规程》；
- 3、苏（2018）苏州市不动产权第5097216号《不动产权证书》；
- 4、建字第320505201800068号《建设工程规划许可证》。

二、图件审核：

委托方应提供经规划管理部门审核后的小区规划总图和每幢房屋建筑施工蓝图和电子文档（含平、剖、立面图）。在计算前，我公司测绘人员根据委托方提交的资料进行审查、分析和绘图。

三、精度要求：

边长和面积精度按照 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》6.1.4 执行，房屋面积误差的限差按二级标准即±(0.04 \sqrt{S} +0.002S)。

四、面积计算：

- 1、房屋建筑面积计算：严格依据中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2--2000《房产测量规范》和 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》。
- 2、建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖、结构牢固、有维护物、层高2.20米（含2.20米）以上的永久性建筑。
- 3、套内建筑面积：是指套与公用建筑之间、套与套之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）中心线范围内的建筑面积再加上本套内的阳台建筑面积。
- 4、共有建筑面积：是指整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和，并扣除其他不应分摊的共有建筑面积。
- 5、共有建筑面积的分摊严格按作业依据条款中的规定执行。
- 6、共有建筑面积分摊系数 K 计算：
幢（功能区）K 系数=幢（功能区）共有建筑面积/幢（功能区）总套内建筑面积
- 7、建筑面积（套）=套内建筑面积+套内建筑面积×幢（功能区）K 系数。

五、质量检查：

本工程经公司质量检查员检查，均满足规范和各项法定规则要求。

六、补充说明：

- 1、委托方在接到房屋面积预算报告后，应仔细核对本幢房屋层次、测绘尺寸及阳台封闭情况等是否准确。如有异议请在十天内与我公司联系，否则视为确认。
- 2、委托方应将本幢房屋共有面积分摊认定表和房屋平面示意图进行公示。

苏州高新区测绘事务所有限公司
2018年8月3日

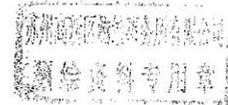


房屋建筑面积统计表

项目名称	蓬勃花园5幢（公安号）	
座落	真北路66号	
结构	钢混结构	
本幢总建筑面积	8241.65 平方米	
其中	集中自行车库	372.86 平方米
	住宅	7802.00 平方米
	其他	66.79 平方米
层数统计	地上层数	20
	地下层数	1



苏州高新区测绘事务有限公司
2018-8-3



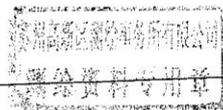
计算人:  审核人: 

不动产测绘成果报告

项目编号：苏新房预测（2018）第 157 号
项目名称：蓬勃花园 7 幢
委托单位：苏州里恒房地产开发有限公司

苏州高新区测绘事务有限公司

二〇一八年八月三日



目 录

编 号	内 容
1	测量说明
2	房屋建筑面积统计表
3	房屋面积计算成果表
4	房屋平面示意图



测量说明

受苏州里恒房地产开发有限公司（以下简称委托方）委托，我公司对蓬勃花园7幢（公安号）进行了房屋面积预算测量。

一、作业依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》；
- 2、J11973-2012《房屋面积测算技术规程》；
- 3、苏（2018）苏州市不动产权第5097216号《不动产权证书》；
- 4、建字第320505201800068号《建设工程规划许可证》。

二、图件审核：

委托方应提供经规划管理部门审核后的小区规划总图和每幢房屋建筑施工蓝图和电子文档（含平、剖、立面图）。在计算前，我公司测绘人员根据委托方提交的资料进行审查、分析和绘图。

三、精度要求：

边长和面积精度按照 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》6.1.4 执行，房屋面积误差的限差按二级标准即 $\pm(0.04\sqrt{s}+0.002S)$ 。

四、面积计算：

- 1、房屋建筑面积计算：严格依据中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》和 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》。
- 2、建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖、结构牢固、有维护物、层高2.20米（含2.20米）以上的永久性建筑。
- 3、套内建筑面积：是指套与公用建筑之间、套与套之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）中心线范围内的建筑面积再加上本套内的阳台建筑面积。
- 4、共有建筑面积：是指整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和，并扣除其他不应分摊的共有建筑面积。
- 5、共有建筑面积的分摊严格按作业依据条款中的规定执行。
- 6、共有建筑面积分摊系数 K 计算：
幢（功能区）K 系数=幢（功能区）共有建筑面积/幢（功能区）总套内建筑面积
- 7、建筑面积（套）=套内建筑面积+套内建筑面积×幢（功能区）K 系数。

五、质量检查：

本工程经公司质量检查员检查，均满足规范和各项法定规则要求。

六、补充说明：

- 1、委托方在接到房屋面积预算报告后，应仔细核对本幢房屋层次、测绘尺寸及阳台封闭情况等是否准确。如有异议请在十天内与我公司联系，否则视为确认。
- 2、委托方应将本幢房屋共有面积分摊认定表和房屋平面示意图进行公示。

苏州高新区测绘事务有限公司

2018年8月1日



房屋建筑面积统计表

项目名称	蓬勃花园7幢（公安号）	
座落	真北路66号	
结构	钢混结构	
	本幢总建筑面积	7821.17 平方米
其中	架空	391.91 平方米
	住宅	7370.24 平方米
	其他	59.02 平方米
层数统计	地上层数	17
	地下层数	



苏州高新区测绘事务有限公司
2018-8-3



计算人:  审核人: 

不动产测绘成果报告

项目编号：苏新房预测（2018）第 158 号
项目名称：蓬勃花园 8 幢
委托单位：苏州里恒房地产开发有限公司

苏州高新区测绘事务有限公司

二〇一八年八月三日



目 录

编 号	内 容
1	测量说明
2	房屋建筑面积统计表
3	房屋面积计算成果表
4	房屋平面示意图



测量说明

受苏州里恒房地产开发有限公司（以下简称委托方）委托，我公司对蓬勃花园 8 幢（公安号）进行了房屋面积预算测量。

一、作业依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》；
- 2、J11973-2012《房屋面积测算技术规程》；
- 3、苏（2018）苏州市不动产权第 5097216 号《不动产权证书》；
- 4、建字第 320505201800068 号《建设工程规划许可证》。

二、图件审核：

委托方应提供经规划管理部门审核后的小区规划总图和每幢房屋建筑施工蓝图和电子文档（含平、剖、立面图）。在计算前，我公司测绘人员根据委托方提交的资料进行审查、分析和绘图。

三、精度要求：

边长和面积精度按照 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》6.1.4 执行，房屋面积误差的限差按二级标准即 $\pm(0.04\sqrt{s}+0.002S)$ 。

四、面积计算：

- 1、房屋建筑面积计算：严格依据中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》和 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》。
- 2、建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖、结构牢固、有维护物、层高 2.20 米（含 2.20 米）以上的永久性建筑。
- 3、套内建筑面积：是指套与公用建筑之间、套与套之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）中心线范围内的建筑面积再加上本套内的阳台建筑面积。
- 4、共有建筑面积：是指整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和，并扣除其他不应分摊的共有建筑面积。
- 5、共有建筑面积的分摊严格按作业依据条款中的规定执行。
- 6、共有建筑面积分摊系数 K 计算：
幢（功能区）K 系数=幢（功能区）共有建筑面积/幢（功能区）总套内建筑面积
- 7、建筑面积（套）=套内建筑面积+套内建筑面积×幢（功能区）K 系数。

五、质量检查：

本工程经公司质量检查员检查，均满足规范和各项法定规则要求。

六、补充说明：

- 1、委托方在接到房屋面积预算报告后，应仔细核对本幢房屋层次、测绘尺寸及阳台封闭情况等是否准确。如有异议请在十天内与我公司联系，否则视为确认。
- 2、委托方应将本幢房屋共有面积分摊认定表和房屋平面示意图进行公示。

苏州高新区测绘事务有限公司
2018年8月3日

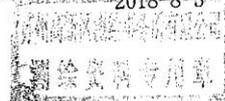


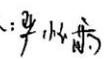
房屋建筑面积统计表

项目名称	蓬勃花园8幢（公安号）	
座落	真北路66号	
结构	钢混结构	
	本幢总建筑面积	7804.86 平方米
其中	架空	45.89 平方米
	住宅	7756.14 平方米
	其他	2.83 平方米
层数统计	地上层数	20
	地下层数	



苏州高新区测绘事务所有限公司
2018-8-3



计算人:  审核人: 

不动产测绘成果报告

项目编号：苏新房预测（2018）第 159 号
项目名称：蓬勃花园 11 幢
委托单位：苏州里恒房地产开发有限公司

苏州高新区测绘事务有限公司

二〇一八年八月三日



目 录

编 号	内 容
1	测量说明
2	房屋建筑面积统计表
3	房屋面积计算成果表
4	房屋平面示意图



测量说明

受苏州里恒房地产开发有限公司（以下简称委托方）委托，我公司对蓬勃花园 11 幢（公安号）进行了房屋面积预算测量。

一、作业依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》；
- 2、J11973-2012《房屋面积测算技术规程》；
- 3、苏（2018）苏州市不动产权第 5097216 号《不动产权证书》；
- 4、建字第 320505201800068 号《建设工程规划许可证》。

二、图件审核：

委托方应提供经规划管理部门审核后的小区规划总图和每幢房屋建筑施工蓝图和电子文档（含平、剖、立面图）。在计算前，我公司测绘人员根据委托方提交的资料进行审查、分析和绘图。

三、精度要求：

边长和面积精度按照 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》6.1.4 执行，房屋面积误差的限差按二级标准即 $\pm(0.04\sqrt{s}+0.002S)$ 。

四、面积计算：

- 1、房屋建筑面积计算：严格依据中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》和 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》。
- 2、建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖、结构牢固、有维护物、层高 2.20 米（含 2.20 米）以上的永久性建筑。
- 3、套内建筑面积：是指套与公用建筑之间、套与套之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）中心线范围内的建筑面积再加上本套内的阳台建筑面积。
- 4、共有建筑面积：是指整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和，并扣除其他不应分摊的共有建筑面积。
- 5、共有建筑面积的分摊严格按作业依据条款中的规定执行。
- 6、共有建筑面积分摊系数 K 计算：
幢（功能区）K 系数=幢（功能区）共有建筑面积/幢（功能区）总套内建筑面积
- 7、建筑面积（套）=套内建筑面积+套内建筑面积×幢（功能区）K 系数。

五、质量检查：

本工程经公司质量检查员检查，均满足规范和各项法定规则要求。

六、补充说明：

- 1、委托方在接到房屋面积预算报告后，应仔细核对本幢房屋层次、测绘尺寸及阳台封闭情况等是否准确。如有异议请在十天内与我公司联系，否则视为确认。
- 2、委托方应将本幢房屋共有面积分摊认定表和房屋平面示意图进行公示。

苏州高新区测绘事务有限公司
2018 年 8 月 3 日



房屋建筑面积统计表

项目名称	蓬勃花园11幢（公安号）	
座落	真北路66号	
结构	钢混结构	
本幢总建筑面积	8484.64 平方米	
其中	架空	196.99 平方米
	住宅	8284.98 平方米
	其他	2.67 平方米
层数统计	地上层数	17
	地下层数	



苏州高新区测绘事务有限公司
2018-8-3



计算人: *葛峰* 审核人: *严水亦*

不动产测绘成果报告

项目编号：苏新房预测（2018）第 160 号
项目名称：蓬勃花园 12 幢
委托单位：苏州里恒房地产开发有限公司

苏州高新区测绘事务有限公司

二〇一八年八月三日



目 录

编 号	内 容
1	测量说明
2	房屋建筑面积统计表
3	房屋面积计算成果表
4	房屋平面示意图



测量说明

受苏州里恒房地产开发有限公司（以下简称委托方）委托，我公司对蓬勃花园 12 幢（公安号）进行了房屋面积预算测量。

一、作业依据：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》；
- 2、J11973-2012《房屋面积测算技术规程》；
- 3、苏（2018）苏州市不动产权第 5097216 号《不动产权证书》；
- 4、建字第 320505201800068 号《建设工程规划许可证》。

二、图件审核：

委托方应提供经规划管理部门审核后的小区规划总图和每幢房屋建筑施工蓝图和电子文档（含平、剖、立面图）。在计算前，我公司测绘人员根据委托方提交的资料进行审查、分析和绘图。

三、精度要求：

边长和面积精度按照 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》6.1.4 执行，房屋面积误差的限差按二级标准即 $\pm(0.04\sqrt{S}+0.002S)$ 。

四、面积计算：

- 1、房屋建筑面积计算：严格依据中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1、2---2000《房产测量规范》和 J11973-2012《房屋面积测算技术规程》。
- 2、建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖、结构牢固、有维护物、层高 2.20 米（含 2.20 米）以上的永久性建筑。
- 3、套内建筑面积：是指套与公用建筑之间、套与套之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）中心线范围内的建筑面积再加上本套内的阳台建筑面积。
- 4、共有建筑面积：是指整幢房屋的建筑面积扣除整幢房屋各套套内建筑面积之和，并扣除其他不应分摊的共有建筑面积。
- 5、共有建筑面积的分摊严格按作业依据条款中的规定执行。
- 6、共有建筑面积分摊系数 K 计算：
幢（功能区）K 系数=幢（功能区）共有建筑面积/幢（功能区）总套内建筑面积
- 7、建筑面积（套）=套内建筑面积+套内建筑面积×幢（功能区）K 系数。

五、质量检查：

本工程经公司质量检查员检查，均满足规范和各项法定规则要求。

六、补充说明：

- 1、委托方在接到房屋面积预算报告后，应仔细核对本幢房屋层次、测绘尺寸及阳台封闭情况是否准确。如有异议请在十天内与我公司联系，否则视为确认。
- 2、委托方应将本幢房屋共有面积分摊认定表和房屋平面示意图进行公示。

苏州高新区测绘事务有限公司
2018 年 8 月 3 日



房屋建筑面积统计表

项目名称	蓬勃花园12幢（公安号）	
座落	真北路66号	
结构	钢混结构	
本幢总建筑面积	7804.83 平方米	
其中	住宅	7802.00 平方米
	其他	2.83 平方米
层数统计	地上层数	20
	地下层数	



苏州高新区测绘事务有限公司
2018-8-3



计算人:

审核人:

8.生活垃圾代运确认书

生活垃圾代运确认书

苏州里恒房地产开发有限公司：

根据苏州市建委、物价局、财政局《关于进一步规范和完善市区环卫收费有关规定的意见》精神，及高新区主管部门和镇政府要求，通安镇市政服务有限公司负责公共环境的清扫和街巷、道路保洁，各单位垃圾代运工作，为了进一步把环境卫生工作做好，经双方平等协商一致达成如下合作事宜：

1、我司负责 贵单位的生活垃圾代运工作， 贵单位每天需收集自有生活垃圾并堆放至固定地点，由我司清运至中转站进行压缩、清运（禁止工业固废有害、一般工业垃圾建筑垃圾、绿化垃圾等进站）。

2、日期：2020年2月1日——2020年7月31日止。

3、垃圾代运服务费收取标准

①每月 800 元，半年合计 4800 元

我司将以半年为期出具有效票据，由 贵单位一次性预付全额垃圾代运服务费，并以本确认书为有效法律核实依据。

苏州高新区通安市政服务有限公司



(盖章)：

年 月 日