

义乌全球数贸中心项目 可行性研究报告

 浙江省发展规划研究院
ZHEJIANG PROV. DEVELOPMENT PLANNING & RESEARCH INSTITUTE

二〇二三年四月

任务编号：202206C0601

义乌全球数贸中心项目

可行性研究报告

 浙江省发展规划研究院
ZHEJIANG PROV. DEVELOPMENT PLANNING & RESEARCH INSTITUTE

二〇二三年四月

义乌全球数贸中心一期建设工程 可行性研究报告

院 长： 周华富 高级工程师

副 院 长： 殷志军 高级经济师

研究所所长： 沈 峰 正高级工程师

项目负责人： 柴贤龙 首席专家 正高级工程师

审 定： 教授级高级工程师

审 核： 高级工程师

注册咨询工程师（投资）

编 制： 柴贤龙 首席专家 正高级工程师

注册咨询工程师（投资）

毛家怡 工程师

盛昊一 助理工程师

目 录

1 总 论	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 项目业主单位.....	2
1.3 研究依据和主要内容.....	3
1.4 项目研究主要结论.....	4
2 项目建设背景及必要性	6
2.1 项目建设背景.....	6
2.2 项目建设必要性.....	8
3 项目市场需求分析及项目定位	11
3.1 义乌跨境电商发展现状与趋势.....	12
3.2 义乌市商品交易有形市场发展现状.....	16
3.3 义乌市有形市场发展优势.....	21
3.4 项目市场需求分析.....	22
3.5 项目发展定位分析.....	31
4 项目选址与建设条件	36
4.1 项目选址.....	36
4.2 项目建设条件.....	37
5 建设方案	40
5.1 总平面布置.....	40
5.2 建筑设计.....	46
5.3 结构设计.....	47
5.4 工程建设规模及主要技术指标.....	50
6 公用工程	52

6.1 给排水工程.....	52
6.2 电力工程.....	58
6.4 防雷.....	62
6.5 智能化设计.....	62
7 节能.....	68
7.1 建筑节能.....	68
7.2 给排水节能.....	69
7.3 电气节能设计.....	72
7.4 暖通部分.....	72
8 环境保护.....	75
8.1 建筑环保、卫生防疫设计.....	75
8.2 电气环保、卫生防疫设计.....	75
8.3 暖通环保、卫生防疫设计.....	76
8.4 水土保持.....	76
8.5 海绵城市.....	77
9 劳动安全、卫生与消防.....	78
9.1 编制依据.....	78
9.2 劳动安全措施.....	78
9.3 卫生措施.....	79
9.4 消防.....	80
10 项目管理与招投标.....	82
10.1 项目管理.....	82
10.2 项目招投标.....	83
11 项目实施进度安排.....	86

11.1 项目前期决策.....	86
11.2 项目实施.....	86
11.3 项目实施进度安排.....	86
12 投资估算与资金筹措.....	87
12.1 建设投资估算.....	87
12.2 项目建设资金投入计划与建设期利息.....	88
12.3 项目流动资金.....	88
12.4 项目总投资.....	89
12.5 资金筹措安排.....	89
13 项目经济评价.....	90
13.1 项目财务分析.....	90
13.2 财务评价指标.....	92
13.3 财务分析结论.....	92
14 项目社会评价.....	93
14.1 项目社会效益分析.....	93
14.2 社会风险点分析.....	93
14.3 风险控制措施.....	94

附图:

- 1.项目地理位置示意图
- 2.项目功能布局分析图
- 3.项目建设方案总平面图
- 4.项目鸟瞰图

1 总论

1.1 项目概况

项目名称：义乌全球数贸中心。

项目选址：本项目位于义乌国际商贸城五区东侧，地块范围东至规划道路，西至春风大道，南至银海路，北至诚信大道。项目地块是丝路新区发展的重要节点，也是城市过去与未来两种规划理念、传统与数字两种经济形态的“双龙”汇聚之处。业主单位已于2022年8月31日与义乌市自然资源和规划局签订《国有土地使用权出让合同》取得该项目用地。该地块权属关系清晰，地势相对平坦，适宜建设。具体位置如附图。



项目建设内容与建设规模：项目建设围绕新贸易、新地标、新市

场三条主线，以数字化改革为引领，发挥 Chinagoods 平台的支撑功能，融合产品制造、展示交易、物流仓储、关检汇税等小商品产业链条全要素，统筹生产、生活、生态三大空间，布局服务贸易、产业培育、创新创业、活力商务、进口百货、品牌选品六大中心，搭建交易履约集成、产业城市联动、新老市场协同、线上线下融合、国内国外互通的小商品贸易“一站式”服务平台，打造义乌商贸城市**最具活力的新地标**，具体包括市场、办公（总部）、研发、公寓、会展及停车、辅助建筑等设施。项目规划总用地面积约 374379.36 平方米（约合 561.6 亩），总建筑面积约为 1236414.99 平方米，地上 860039.21 平方米，地下 375975.78 平方米。拟分两期实施，一期占地面积约 40666.26 平方米（合 61 亩），建筑面积约 110130.15 平方米，其中地上 84944.37 平方米，地下 25185.78 平方米。二期占地 333713.1 平方米（约合 500.6 亩），建筑面积 1126284.84 平方米，其中地上 775094.84 平方米，地下 350790 平方米。

项目总投资和资金筹措：项目投资总额约 832081 万元，其中，建设投资 765431 万元，建设期利息 66650 万元，资金来源为商请银行贷款和/或其他类型的债权类资金 410000 万元，其余 422081 万元由业主单位自筹。

1.2 项目业主单位

项目业主单位为浙江中国小商品城集团股份有限公司。该公司创建于 1993 年 12 月，系国有控股企业。2002 年 5 月 9 日，公司股票在上海证券交易所挂牌交易，股票代码 600415。公司现有总股本约 55 亿股，拥有 20 家分公司、86 家参控股企业，4000 余名员工。2021 年，公司实现营业收入 60.34 亿元，利润 16.57 亿元，资产总额达 310.15 亿元。

公司是中国商贸领域的龙头企业之一，一直以来，公司以服务全球中小微企业为宗旨，搭建共享式贸易服务平台。依托小商品城优越的商业环境和得天独厚的市场资源，公司以独家经营开发、管理、服务市场为主业，并大力发展大数据、进口贸易、仓储物流、供应链金融、国际贸易、酒店管理、物业房产、会展等相关行业，形成了小商品供应链“国内国际双循环”发展的良性局面，2022年义乌小商品城成交额2020.87亿元。

面对错综复杂的国际贸易发展环境，公司围绕贸易新业态新模式，加速向国际贸易综合服务商转变。公司着力打造市场核心竞争力、国际贸易履约服务、数字化支撑三大体系，完善数字经济发展生态，全面建设第六代市场、跨境电商产业园、数字物流市场等商贸基础设施，推动义乌市场迭代升级，助力高质量高水平建成世界小商品之都。公司紧紧围绕《义乌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求，即“建成集研发设计、品牌孵化、时尚智造、展示贸易、新媒体营销等功能业态于一体的国际商贸城六区市场，打造全球数字自贸中心”，启动国际商贸城六区市场建设，着力完善数字经济发展生态和数字基础设施，推动贸易数字化升级、全链条延伸、集群化发展，强化关汇税、运仓融综合赋能，全力打造“数字化程度高、营商环境优、贸易服务能力强”的新型国际贸易中心。

1.3 研究依据和主要内容

1.3.1 研究依据

1. 《义乌市委第十五次党代会报告》，2021年12月；
2. 《义乌市二〇二二年政府工作报告》，2022年2月；
3. 《义乌市国民经济和社会发展第十四个五年规划》，2021年2月；

4. 《浙江省数字经济发展“十四五”规划》，2021年7月；
5. 《中国（浙江）自由贸易试验区扩展区域方案》，2020年9月；
6. 《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》，2022年4月；
7. 《关于开展内外贸一体化试点的通知》，2022年5月，商务部等14部门发布；
8. 《义乌市域总体规划》，2015年4月。

1.3.2 研究主要内容

本报告就项目建设的背景、必要性等进行分析研究，并对建设内容与建设规模、项目选址与建设条件、建设方案、投资估算以及项目的经济效益和社会效益等进行分析。

1.4 项目研究主要结论

1.4.1 项目建设必要性

本项目建设是必要的，不仅是顺应新发展格局，构建新型国际贸易中心的需要；也是提升数字化能力，完善数字贸易生态设施的需要；更是引领贸易新风尚，助力高质量高水平建成世界小商品之都的需要；还是整合贸易服务链，打造全国商品市场标杆的需要。对完善义乌市场产业链，促进制造业产业链发展，提升义乌城市能级，以及集团公司长期发展等，有着重要现实与战略意义。

1.4.2 项目建设方案

本项目建设方案如附图3（项目建设方案总平面图）。

本方案功能分区合理，交通组织顺畅，切合义乌当地项目周边交通环境实际，也符合商流组织需要。

1.4.3 项目建设主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标见表1-1。

表 1-1: 项目主要技术经济指标

序号	主要技术经济指标指标	数值	单位
1	用地面积	374379.36	平方米
2	总建筑面积	1236414.99	平方米
3	地上建筑面积	860439.21	平方米
3.1	MALL (市场)	391820	平方米
3.2	写字楼	306576.04	平方米
3.3	商业街区	65075.7	平方米
3.4	公寓	84944.37	平方米
3.5	中心大脑	12023.1	平方米
4	地下建筑面积	375975.78	平方米
5	容积率	2.3	
6	绿化率	15%	
7	建筑密度	50%	
8	建筑高度	190	米
9	停车位	8843	个
10	地上车位	1564	个
	地下车位	7279	个
11	项目总投资	832081	万元
12	项目建设投资	765431	万元
13	建设期利息	66650	万元
14	流动资金	0	万元
15	建设期	6	年

1.4.4 项目财务经济评价结论

由财务效益测算知，本项目的财务效益可行。所得税后内部收益率为 7.68%，所得税前投资回收期为 7.43 年，所得税后投资回收期为 10.96 年（含建设期 6 年），与同行业项目相比经济效益可行，而且承担着培育和完善的义乌市场结构的重任，社会效益显著。

2 项目建设背景及必要性

2022年，党的二十大胜利召开，“十四五”规划进入实施关键阶段，义乌市场迎来创办40周年。在“义乌发展经验”以及“兴商建县（市）”发展战略的指引下，义乌市场书写了一篇中国经济发展史中的传奇故事，经历六次易址、十次扩建、五代跃迁，市场的形态从区域买卖，到买卖全国货，再到买全球货、卖全球货：向全球输出小商品质量、品牌、标准，成为“国潮走向”“爆款供应地”。全球小商品看义乌，小商品指数成为全球小商品贸易的晴雨表。

肩负党中央赋予的高质量发展建设共同富裕示范区使命，浙江省委全面贯彻落实二十大精神，提出数字经济创新提质“一号发展工程”、营商环境优化提升“一号改革工程”、地瓜经济提升能级“一号开放工程”。本项目作为浙江数字经济创新提质“一号工程”的标志性平台，谋划推进项目建设，具有强烈的时代背景和建设意义。

2.1 项目建设背景

2.1.1 项目立足于义乌国际贸易改革试验区建设引领新阶段

义乌是国家综合配套改革试验区、浙江高质量发展建设共同富裕示范区试点地区。2011年3月国务院批复同意《浙江省义乌市国际贸易综合改革试点总体方案》以来，义乌自贸区改革多向发力，构建成以五大自由为重点的改革体系，获批省级以上试点及赋权事项8个，涌现改革“首单”“首例”23个。列入省自贸区制度创新案例5个、标志性成果14个。首创出口退税备案单证数字化管理，每年可为企业节省成本超亿元。创新“市场采购+一般贸易”拼箱业务，预包装食品出口监管模式获全国推广。落地全国首个县级国际商事法律

服务中心。**外循环节点持续贯通。**实施市场采购 2.0 版，实现数字贸易全链路打通。推进国际贸易“单一窗口”铁路运输试点，义新欧班列开行 1277 列，增长 31.1%。与宁波舟山港实现海铁联运“一次申报、一次查验、一次放行”，发运标箱增长 94.6%。实施出口信保政府统保等稳外贸举措，培育省重点进口平台 3 个。2022 年，义乌市实现进出口 4788.0 亿元，同比增长 22.7%。其中，出口 4316.4 亿元，同比增长 18.0%；进口 471.6 亿元，同比增长 93.5%。市场采购贸易方式仍然是推动义乌市出口份额增长的主力军。转口贸易增长 6 倍。**内循环网络持续织密。**新增专业市场联盟成员 13 家，构建“一盘好货”供应链体系。实施促消费系列举措，拉动消费超 26 亿元。获评全省首批夜间经济样板城市。市场韧性持续增强。市场人流、周边资金流分别增长 18.2%和 25%。快递业务量增长 29.5%，总量达 92.9 亿件。入选全国首批商品市场优化升级试点市。

2.1.2 项目立足于义乌市场形态不断迭代创新驱使新阶段

义乌市场历经 40 多年发展，成为全球最大的小商品集散中心，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场，小商品流通国际枢纽的地位不断加强，而且国际进出口贸易呈现强劲发展势头。然而，站在新时代新坐标的当下，对照《浙江省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标》的要求，即：着力稳外贸稳外资，深化实施“浙货行天下工程”，大力开拓多元化国际市场，大力发展外贸新业态新模式。积极扩大进口，创建国家进口贸易促进创新示范区，打造进口商品“世界超市”。加快打造全球数字贸易中心，以市场化方式推进电子世界贸易平台全球布局，办好全球数字贸易博览会，建设线上线下融合市场平台、开源开放数据平台、国际结算平台。深化义甬舟大通道建设，高质量建设义乌世界小商品之都。做好“数字+自贸区”大文章，推进数字贸易先行示范。直面传统

模式面临的严峻形势，特别是数字化自由贸易的新挑战，义乌市场如何在数字经济发展变革的新蓝海中创新提升，如何大胆探索商业模式新型态，如何大胆探索以数字自由贸易为特征的“第六代市场”新形态，造就义乌市场新辉煌，已成义乌市场业界的时代之问！

为此，业主单位秉承历史新使命，按照上级政府的决策部署，启动建设本项目，以创新提升为主线，精准破解难题，突出实战实效，统筹抓好稳进提质、塑造变革等工作，探索义乌第六代市场发展路径，培育义乌市场竞争新优势，确保义乌市场体系强者恒强，推动义乌市场迭代升级，助力高质量高水平建成世界小商品之都。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 顺应新发展格局，构建新型国际贸易中心

2020年5月，习近平总书记指出要“逐步形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”。2020年9月，国务院发布《中国（浙江）自由贸易试验区扩展区域方案》，义乌正式进入自贸区1.0时代。2022年4月，《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》指出，加快建立全国统一的市场制度规则，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场。2022年5月，商务部等14部门发布《关于开展内外贸一体化试点的通知》指出，培育一批内外贸一体化经营企业，打造一批内外贸融合发展平台，形成一批具有国际竞争力、融合发展的产业集群。在逆全球化不断加剧的背景下，义乌应发挥市场规模优势，充分利用国内国际两个市场两种资源，促进内需和外需、进口和出口协同发展。要引导支持企业提升研发设计、生产制造、品牌营销、渠道网络等能力，培育内外贸一体化经营企业。要推动商产融合，推进产业链、供应链数字化改造，促进内外贸产业链、供应链

融合，打造特色鲜明的内外贸一体化市场。要抢抓统一大市场建设机遇，建设数字化程度高、营商环境优、贸易服务能力强的新型国际贸易中心。

2.2.2 提升数字化能力，完善数字贸易生态设施的需要

2021年7月，《浙江省数字经济发展“十四五”规划》指出，要加快推进数字产业化、产业数字化、治理数字化、数据价值化协同发展，着力完善数字经济发展生态和数字基础设施，建设全球数字贸易中心。义乌市场作为传统实体市场的标杆，应迭代放大市场“综合成本低、贸易效率高”优势，牢牢把握国际贸易小单化、碎片化新趋势，推动贸易数字化升级、全链条延伸、集群化发展，强化关汇税、运仓融综合赋能，打造小商品自由贸易重大场景应用。应迭代放大市场“线上线下融合发展”优势，抢抓全球贸易数字化机遇，培育发展直播电商、跨境电商等新业态，打造全球电商直播中心。应着力提升全球供应链和仓储配送能力，市场化布局国内中心仓、海外仓、海外物流分拨枢纽，发展“门到门”专线物流，打造全球贸易组货履约中心。应发挥基础优势加快构建新型贸易体系，提升市场数字化能力，助力线上线下市场高质量融合发展，打造全场景、全链路、数字化的综合贸易平台。

2.2.3 引领贸易新风尚，助力高质量高水平建成世界小商品之都的需要

2021年12月，市第十五次党代会报告指出，坚持和深化“义乌发展经验”，坚持“兴商建市”不动摇，稳中求进、以进求变，以数字化改革撬动各领域全面深化改革，主动服务和融入国内国际双循环，推动高质量发展、竞争力提升、现代化先行和共同富裕示范，扛旗争先、崛起浙中，干在实处、走在前列、勇立潮头，朝着高质量高水平建成世界小商品之都奋勇前进。《二〇二二年政府工作报告》指出，

启动建设国际商贸城六区市场。义乌作为买全球、卖全球、买卖全球的世界货地，应迭代放大市场“商品多、商人多、商机多”优势，吸引更多贸易公司总部、采购中心、结算中心落地义乌，更多侨商、外商集聚义乌。加强贸易新业态新模式前瞻性研究，努力打造引领全球贸易风尚的新一代市场。

2.2.4 整合贸易服务链，打造全国商品市场标杆的需要

义乌市场贸易综合服务体系支撑作用不够明显，缺乏商贸行为数据收集渠道，采购商、经营主体画像体系不完善，服务管理不够精准，新物流发展滞后。2021年度义乌小商品城商户普查问卷数据显示，75.4%的市场经营户认为有必要对外贸公司、货代公司、贸易金融、外商政务服务等外综服主体进行集聚，形成完整的服务链体系，以支撑传统市场贸易向新外贸转型。义乌在做大做强市场的同时，强化供应链思维，提升物流、金融、会展等贸易服务能力，打造全国小商品市场综合服务能力的标杆。如发挥市场优势与第三方合作，将船运、货代等公司在线上线下集聚，为市场导入国际海运运力资源、打造散货拼箱服务平台，实现贸易服务链路整合。

综上所述，本项目的建设是十分必要而迫切的，对义乌商贸服务业发展目标的实现，特别是义乌商贸服务业集聚区建设，具有现实而深远的意义。

3 项目市场需求分析及项目定位

放眼国际贸易发展新趋势，中国新外贸正在向基于外贸数字化的新型跨境贸易方式发展，新外贸与传统外贸的主要区别在于：**一是识别优质交易对手**。新外贸通过全球跨境贸易的数字技术沉淀信用数据，快速、低成本的识别优质国内外贸易商与优质国外采购商。**二是识别外贸需求的变化**。基于外贸数字化，新外贸利于快速识别外贸需求新变化，并及时响应，从而提高国内贸易商抢占先机的能力。**三是促进贸易双方降本增效**。助力跨国交易双方快速建立信任，完成交易与支付，从而促进贸易双方降本增效。而中国新跨境出口生态型 B2B 电商平台，对跨境物流、信用管理、电商运营服务进行有效渗透及整合，能够为产业链上下游提供一站式跨境服务，通过大数据、云计算、人工智能等新一代技术的系统化改造，最终促进多流合一，多流协同，实现全产业链条的生态化协同。

作为第六代市场的全新形态探索，本项目聚焦贸易产业数字化，立足贸易全链条数字化和智慧化支撑，结合线下场域的硬件提升与软件升级，应对义乌国际商贸城贸易数字化与智慧化发展新趋势。项目实质是“国际商贸城新一代有形市场形态的数字化模式探索”。尤其是进出口贸易产业数字化的全新创新。研究认为项目至少有以下基本特征：

1.中国外贸商数字自由交易中心，对应可以衍生形成线下的“义乌外贸商集聚”功能平台。

2.世界采购商数字自由交易中心，对应可以衍生形成线下的“世界采购商集聚”功能平台。

3.进出口贸易数字撮合自由交易中心，对应可以衍生形成线下的“中国进出口贸易数字撮合交易”功能平台。

4.义乌小商品城贸易数字沉淀与活化自由推送中心，对应可以衍生形成线下的“义乌世界超市贸易数据资源集散”功能平台。

5.跨境供应链口岸数字化集成流通中心，对应可以形成线下的“浙江外贸口岸数字清关集聚”功能平台。

6.选品资源数字化展示自由推送中心，对应可以形成线下的“中国外贸选品展示集聚”功能平台。

7.义乌航空电子货运数据交换总部（第五航权总部），对应可以衍生形成线下的“跨境航空物流总部集聚”功能平台。

8.中阿（辐射中东非洲地区）数字互联交换枢纽，对应可以衍生形成线下专题性的“中阿贸易数字自由对接中心”功能平台。

9.海外仓全球布局数智跟踪动态调配中心，对应可以衍生形成线下的“义乌跨境电商海外仓数智调配交易集聚”功能平台。

3.1 义乌跨境电商发展现状与趋势

3.1.1 全国跨境电商行业发展情况

近年来，中国跨境电商发展迅猛，已成为向全球消费者提供优质选品的重要力量之一。跨境电商行业经过十余年的发展，衍生出多种类型的主体。根据模式不同，分为平台型和大卖家型两种，平台型又分为 B2B、B2C 两种。过去三年，出口跨境电商加速发展，正在成为中国外贸的重要支持力量。跨境电商现已进入成熟期，大型跨境电商开始整合供应链，供应链各环节趋向融合，精细化运营成为主流，新零售、直播营销等创新模式持续渗透。

2020 年，中国外贸进出口总值 32.16 万亿元人民币，同比增长 1.9%，规模再创历史新高，明显好于预期。近些年来，跨境电商贸易方式在进出口贸易中发挥了重要作用。

1.全国范围内，跨境电商增势迅猛。海关总署的数据显示，2020

年全年跨境电商出口总值 1.12 万亿元，增长 40.1%。跨境电商因其线上交易、非接触式交货、交易链条短、通关便捷等优势，能够更好地满足市场多样性、多变性的需求，业务量快速增长。行业数据也印证了行业发展的火热。如跨境电商 B2B 出口平台敦煌网公开其连续 3 年营收复合增长率超过 60%。

2.跨境电商主体分布地域向内延伸。从珠三角、长三角不断向内陆延伸，长三角地区作为传统制造业聚集地，近年来增速最快，电商主体规模增长达 9 倍；珠三角地区规模增长达 6 倍，该等地区产业集中、人才资源丰富、外贸基础成熟，孕育了目前全国最大规模的卖家群体。

3.出口跨境生态类型多元化、专业化。据统计,2020 年中国跨境电商的交易模式跨境电商 B2B 交易占比达 77.3%，跨境电商 B2C 交易占比 22.7%。跨境电商的类型趋于多元。不仅涌现出很多知名的互联网原生品牌，如出门问问、安克等，传统制造企业、传统外贸商、传统知名品牌等不断加入出口跨境电商行业，开拓新的业务增长机遇，如科沃斯等。

(1) 出口跨境 B2B 平台主要有阿里巴巴、环球资源网、中国制造网、敦煌网、大龙网 (M2M)、拓拉思 (工业装备)、领工云商 (工业大数据)、大健云仓 (大件商品)、宝信环球 (家居进出口)、全球贸易通。

(2) 出口跨境 B2C 平台主要有亚马逊、eBay、全球速卖通、Wish、Shopee、SHEIN (女性快时尚)、安克创新 (消费电子)、棒谷科技、有棵树 (进出口平台)。

(3) 跨境电商服务商情况。①综合类：一达通、Chinagoods 平台、嘉云数据等；②物流类：纵腾集团、运去哪、递四方等；③技术类：领星、店匠、易仓科技等；④营销类：浩方集团、飞书互动、思

亿欧等。

3.1.2 义乌跨境电商发展情况

义乌市场稳固的外贸生态基础使其经受住了线上平台的冲击，并逐步成为线上平台的货源地，为培育义乌自己的线上贸易生态赢得了窗口。义乌市场外向度达 60% 以上，且主要为 B 端采购商，传统外贸货源优势明显。义乌市场拥有 210 多万种商品，具备其他城市所不具备的货源优势，利于跨境电商企业快速选品。此外，物流和仓储成本低于一线城市 20% 以上，利于中小企业运营降低成本。

1. 义乌跨境电商保持高速稳定增长的发展态势。2018 年，义乌获批建立跨境电商试验区，跨境电商贸易基础佳。2018 年义乌跨境电商交易额 654.7 亿元，同比增长 17.7%；2019 年义乌跨境电商交易额 753.98 亿元，同比增长 15.16%。公开数据显示，仅 2020 年上半年，义乌市跨境电商交易额为 403.04 亿元，同比增长约 16.71%，继续保持高速增长的发展势头。2021 年 1 月份，义乌快件（跨境）监管中心共处理 9610 出口票件量突破 100 万票，同比增长 151.61%；出口货值达 176 万美元，同比增长 191%，全面赶超去年一季度总量。

2. 义乌跨境电商出口品类和出口目的国均较为集中。据统计，义乌跨境电商出口产品主要集中在服装、服饰、美妆等品类，其中饰品类占 38.93%。

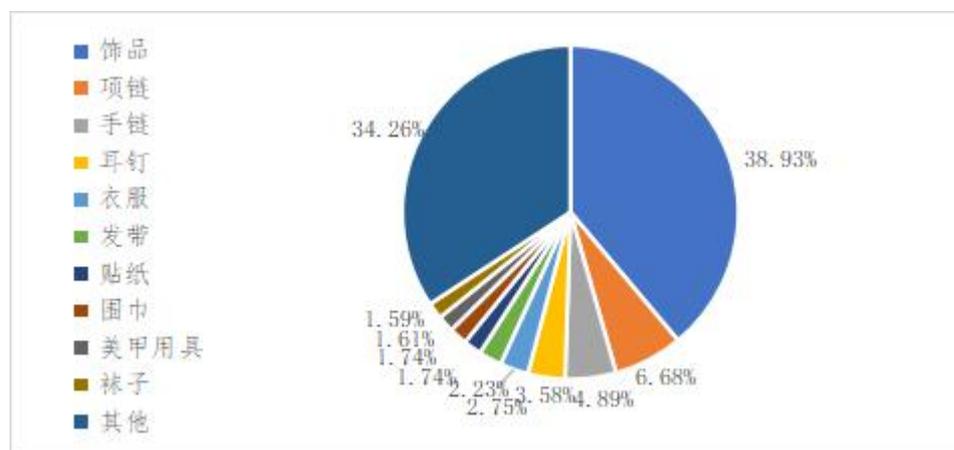


图 3-1：义乌跨境电商出口产品占比情况

目前，义乌跨境电商出口占比前三分别为美国、俄罗斯、巴西，其中美国占 48%。

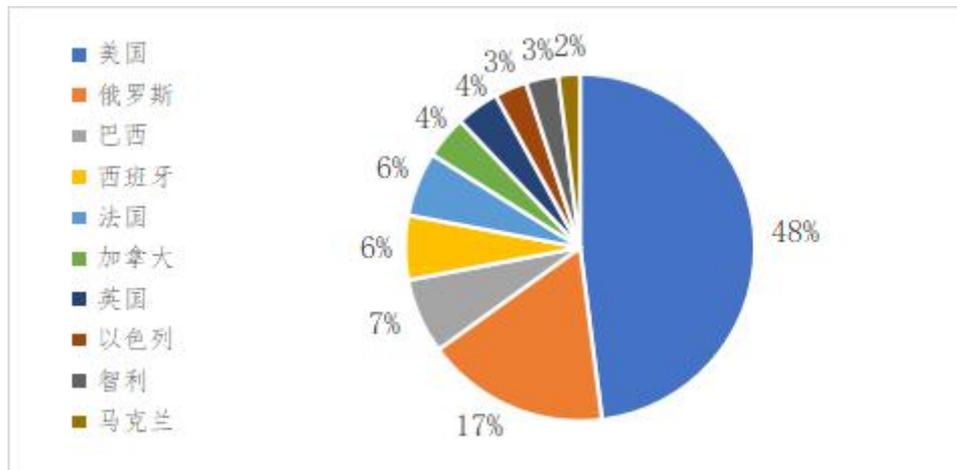


图 3-2: 义乌跨境电商出口国家占比情况

3.义乌市场跨境物流体系完备。除邮政小包、云仓平台等之外，中欧班列已形成新的义乌市场供应链优势。中欧班列为义乌市场提供安全稳定的物流通道。截至目前，中欧班列开行线路增至 11 条，并在沿线设立分支机构和物流分拨中心 9 个，联通亚欧大陆 37 个国家和地区。

4.跨境电商的外综服行业提升空间较大。出口生态包括采购、仓储、物流、订舱、报关报检、退税、结汇、信保、融资等服务环节。但是，义乌能提供 6-8 个以上环节服务的外综服仅 11 家，其余大部分外贸服务企业仅能提供 6 个以下环节的服务。同时，企业服务过程中积累了大量数据，但这些数据未能开发利用。

展望未来，义乌跨境电商正呈现以下发展趋势。一是跨境电商全球布局加速。卖家国际化拓展步伐加快，并不断寻求多样化的商业机会。二是行业品牌意识增强、产品创新提速。借助平台消费者的即时反馈，卖家可快速改进产品设计、提高产品质量、并指导新品研发。同时不断丰富选品，并逐步从标准化产品转向更高价值、更多元、更具个性化的产品。其中厨房、家居、服装等品类销量增长显著；户外、

运动、家装等品类选品不断丰富。三是**源头采购需求不断增多**。头部出口跨境电商越来越趋向于源头生产企业选品，以降低采购成本。现阶段，电商企业主要通过阿里巴巴等平台对接生产企业选品，或找生产企业代加工或自己加工，倒逼义乌市场集聚具有现货供应能力的源头厂家，以提高选品效率和质量。跨境电商的发展对本项目线下有形交易市场建设，催生了强大需求。

3.2 义乌市商品交易有形市场发展现状

3.2.1 有形市场建设培育引领全国

改革开放以来，义乌市坚定不移地实施“兴商建市”发展战略，致力于培育以小商品市场为龙头的市场体系，商品交易有形市场得到了快速发展，已形成以义乌国际商贸城为主体的义乌小商品有形交易市场体系。义乌市场总经营面积 640 余万平方米，市场交易繁荣，是具有全新理念的现代化专业市场，同时也是义乌市场现代化的标志性建筑，已经成为享誉世界的小商品采购基地。2022 年，义乌中国小商品城成交额 2020.87 亿元，连续 30 年位居全国批发市场榜首。

3.2.2 有形市场仍然是义乌国际贸易发展主平台

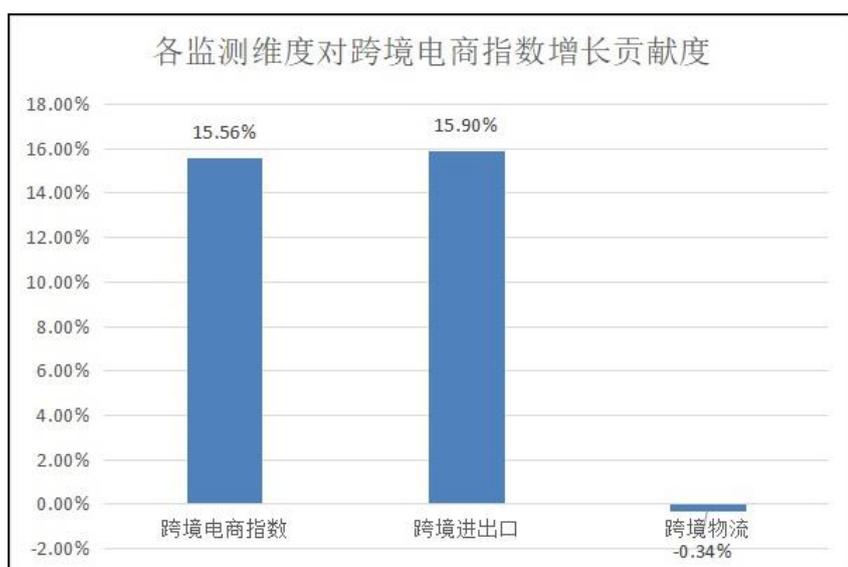
义乌有形市场发展的“**市场国际化、业态新型化、行业特色化、支撑体系化**”特征明显，依托有形市场，在自贸区政策效应赋能下，义乌进出口贸易快速发展，成为义乌国际贸易发展的主阵地。2022 年，义乌市实现进出口 4788.0 亿元，同比增长 22.7%。其中，出口 4316.4 亿元，同比增长 18.0%；进口 471.6 亿元，同比增长 93.5%。一是**市场采购贸易表现亮眼，“义新欧”实现快速增长**。2022 年义乌市通过市场采购贸易方式出口 3264.3 亿元，同比增长 12.7%，占义乌市出口总值的 75.6%。一般贸易进出口 1276.4 亿元，同比增长 41.7%。“义新欧”中欧班列实现快速增长，义乌海关监管“义新欧”中

欧班列进出口货物总值 305.3 亿元，同比增长 47.2%。其中，出口货物总值 253.7 亿元，同比增长 26.4%，进口货物总值 6.6 亿元，同比增长 683.9%。二是对主要贸易市场实现稳定增长。2021 年，义乌对非洲进出口总值 762.6 亿元，同比增长 14.5%；对东盟进出口总值 503.5 亿元，同比增长 42.8%；对欧盟进出口总值 410.8 亿元，同比增长 42.2%。对美国、印度、泰国、智利、马来西亚分别进出口 414.9 亿元、175.8 亿元、133.6 亿元、122.1 亿元、115.0 亿元，同比分别增长 41.0%、38.5%、92.5%、62.4%、28.7%。同期，义乌市对“一带一路”沿线国家合计进出口 1616.4 亿元，同比增长 18.7%。三是劳密产品和机电产品继续占据出口前两位，高新技术产品出口翻番。2021 年义乌市劳密产品出口 1430.7 亿元，增长 24.7%，占义乌市出口总值的 39.1%。机电产品出口 1350.1 亿元，增长 18.3%，占义乌市出口总值的 36.9%；其中二极管及类似半导体器件出口 101.3 亿元，增长 488.8%；太阳能电池出口 100.9 亿元，增长 490.3%。同期，高新技术产品出口 159.1 亿元，增长 180.5%。四是进口消费品继续唱“主角”，机电产品和高新技术产品高速增长。2021 年，义乌市进口消费品 171.6 亿元，同比增长 57.0%，占全市进口总值的 70.3%。其中，进口美容化妆品 25.1 亿元，同比增长 34.5%。同期，进口机电产品 36.3 亿元，同比增长 655.3%，拉动进口增长 25.2 个百分点。此外，高新技术产品进口 23.3 亿元，同比增长 816.9%。应该说，这些国际贸易成绩的取得，离不开义乌有形市场的强大支撑。

3.2.3 有形市场助推义乌电子商务蓬勃创新

义乌坚持将电子商务定位为战略性、先导性产业进行重点培育，有力地推动了全市电子商务的发展和应用，形成了线上线下融合、特色鲜明的县域电子商务经济体。作为全国电商发展最快、最好的城市

之一，义乌电商无论从数量、质量、体量来看，均呈现高质量发展态势，2021年义乌市电子商务交易额同比增长18.9%，达到了3715.1亿元，是全国电商零售额最高的县级市。一是**电商主体不断增加**。义乌市牢牢把握主体培育这个核心，深入推进商事制度改革，有效发挥“最多跑一次”改革撬动效应，不断放宽主体准入门槛、拓宽主体准入领域、丰富主体结构形式，切实优化营商环境，市场主体总量不断创新高。2021年前三季度电商总体数不断增加，到9月末电商总体数达34.86万户，创历史新高，前三季度月度均值为29.87万户，同比增长55.65%。二是**境内物流大幅上涨**。义乌市一直坚持把快递物流产业作为推动市场转型升级的重要着力点和改革创新的突破口，构建了四通八达的公路、铁路、海路、航路、邮路、网路等强大的物流体系，实现了全国重要城市全覆盖，形成物流“洼地效应”，吸引了越来越多的电商企业把订单包裹放在义乌发。2021年义乌市快递服务企业业务量达到92.9亿件，同比增长29.5%，超过上海和北京，仅次于广州。三是**跨境电商指数显著提升**。义乌作为跨境电商高地，2021年展现出强大的“虹吸效应”，先后吸引阿里巴巴、考拉海购、云集、Lazada、Shopee等知名跨境电商平台落户。义乌跨境电商依托市场红利以及海量小商品货源优势，在掘金跨境电商市场时迎来了“高光时刻”。2021年前三季度义乌跨境电商指数显著提升。



1~9月，跨境电商指数月度均值为174.51，同比增长15.56%。从贡献度来看，跨境电商指数上涨主要受跨境进出口因素驱动，拉升了分指数15.90个百分点。跨境物流成长因素微幅下跌，拉低了分指数0.34个百分点。如下图所示。**四是跨境进出口增长迅速。**在全球国际贸易运力持续紧张背景下，“义新欧”中欧班列通过新增线路不断织密运输网络，为服务国内国际双循环打造高效物流通道。义乌市2021年新增了“中吉乌”公铁联运班列、“义乌—加里宁格勒—罗斯托克”班列等2条线路，总线路增至16条，为跨境电商提供便利基础。1~9月，跨境网络零售交易额和批发交易额月度均值分别为32.40亿元和52.17亿元，同比分别增长19.96%和21.38%。2021年前三季度义乌市跨境电商保税进口额月度均值为3.5亿元，同比上升29.63%。

3.2.4 有形市场发展上下游产业链体系化运作集成效能明显

义乌市委市政府始终坚持和深化“兴商建市”发展战略，各类有形交易市场，特别是中国小商品城，多年以来运行总体平稳，上游支撑性营商环境要素支撑保障坚实，尤其是产品制造品质提升、知识产权保护，以及各类会展促销活动举办等，与有形市场发展形成上下游联动效应，使义乌“买全球、卖全球”的国内外小商品贸易枢纽功能日益凸显，为有形市场发展持续不断注入新活力。**一是推动企业创新升级，全面提升产品品质。**义乌市政府每年投入创新扶持资金2亿元以上，带动民间和金融机构科技投入超过12亿元。顺利通过国家知识产权试点城市考核验收，成为国家知识产权示范城市，2021年1~9月份，义乌市专利申请量达5160件，其中发明专利333件，实用新型专利2396件，外观设计专利2431件；专利授权量达3507件，其中发明专利65件，实用新型专利1495件，外观设计专利1947件。与2020年同期相比，2021年前3季度专利申请量和授权量分别增长66%和67%，科技创新型企业成为义乌工业经济增长的重要一极。据

不完全统计，义乌小商品市场内，近 85%的商位都有新品上市，促使市场成交保持持续活跃。二是以义博会、文博会为龙头，带动消博会、五金会等多个国际展会共同发展，以展促贸，推动义乌会展业和贸易互动发展。义博会、文博会、森博会、旅博会举办成效显著，2021 年全年举办各类会展活动千个以上。作为我国三大出口展之一，2021 年第 27 届义博会以“面向世界、服务全国”为宗旨，聚焦“全球采购、义乌风向”，开设十大行业展区，共设国际标准展位 4000 个，展览面积 11 万平方米。突出跨境经贸、数字经济、标准引领以及 RCEP 经贸合作，特别设立“跨境电商专区”，同期举办“2021 一带一路跨境电商生态大会”系列活动，致力于营造优质的贸易交流环境，为跨境电商卖家、外贸从业者、传统工厂深度解读跨境电商最新政策与资讯、跨境电商实战经验等干货内容，全面推动产业转型升级、创新对外贸易和促进区域经济协调发展，助力构建外贸新发展格局。首设的 RCEP 展区，共设展位 395 个，进出口日本、韩国、印尼等等 RCEP 相关国家的意向成交额达 3147.22 万元。三是从“义乌指数”到“小商品分类标准”，义乌市场在国际市场巩固话语权，促进经济增长的加速。2008 年 10 月 21 日，商务部发布了我国乃至全球第一个有关小商品分类标准《小商品分类与代码》。作为 2007 年第一批国内贸易行业标准项目计划，《小商品分类与代码》以义乌小商品市场 40 万条行业调研数据作为基础，对现有小商品进行了完整的分类，并与多种国际通用分类编码实现了对接。在新发布的《小商品分类和代码》中，外商不仅可以找到各种商品的品种代码，用精确的代码进行网上订货，还可以在自动分类系统中，将编码与海关分类、检验检疫商品分类、物流分类自动进行比对，大大减少商品在海关出口的流通成本。

3.3 义乌市有形市场发展优势

义乌有形市场发展紧紧抓住我国商品市场发展各个阶段的机遇，始终围绕市场发展工作中心，创造性地推进市场创新发展，逐步推动义乌有形市场发展形成了六大领先优势，使义乌有形市场在全国龙头高昂，实现高位发展，对大胆探索第六代市场新型态，即数字化自由贸易中心奠定坚实基础。

1.规模集聚吸引力优势。义乌是开全国先河的有形市场大市，市场是义乌的根和魂，具有强大的“磁场效应”，能够吸引周边地区大量商品到义乌来交易。1993年以来，义乌市委市政府始终坚持工作围绕市场转、城市围绕市场建、产业围绕市场育，促进市场持续繁荣。义乌中国小商品城现拥有营业面积 640 余万平方米，商位 7.5 万个，从业人员 21 万多，日客流量 21 万人次，经营 26 个大类、210 万个单品，是国际性的小商品流通、信息、展示中心。中国小商品城还被联合国、世界银行等机构评为全球最大的小商品批发市场。

2.市场运营经验优势。近 40 年的实践，使义乌形成了一套建设市场、管理市场、繁荣市场以及市场招商的成熟经验。作为义乌有形市场建设发展的主要运营管理主体，业主单位长期管理运营着义乌主要的有形市场平台，有一支高素质的精干管理队伍，运营经验丰富。

3.国际化发展领先。2002 年以来，国际商贸城建设迅速推进国际化进程，目前，义乌市场与全球 210 多个国家和地区有贸易往来，外向度高达 65%。义乌市场成为全国规模最大的进口和转口商品集散地之一。

4.软实力支撑引领优势。义乌率先编制发布了义乌中国小商品指数、《小商品分类与代码》，实现了从输出商品到输出指数与行业标准的重大提升，拥有了国际小商品贸易与生产的定价、定标话语权。义乌指数成为全球小商品贸易中有重要影响力的定价标杆和行业风

向标。在商务部的大力支持下，义乌指数通过商务部网站、香港凤凰卫视等媒体发布，被誉为影响世界的中国力量。另外义乌有雄厚的民间资本、众多的经商人才，民间商业资源软实力雄厚。

5.贸易服务配套创新优势。义乌物流、会展、金融、电子商务发达。会展、购物旅游、物流、信息等服务业成为市场发展的新动力。义乌国际商贸城被评为首个国家级4A景区，每年吸引500多万游客。会展业以特色和规模领跑同行，拥有当时华东地区最大的现代化展馆，形成以义博会为龙头，五金会、消交会、文博会、袜机展、水晶展、森博会等6大自营品牌展会为辅的展会格局；旗下会展公司取得出国组展资格，多次组织义乌企业赴德国、意大利、美国等国参展。

6.政策机制保障优势。除了完善的市场建设配套政策外，义乌独有两大政策，一是国际贸易综合配套改革，为有形市场发展提供更为灵活领先的体制机制政策改革优势。二是省级商贸服务业集聚区大平台。强化政府主导，促使公司和市场的体制优势得到进一步巩固，在更高的平台，促进市场与城市融合发展，为公司今后发展奠定了更加坚实的基础。

3.4 项目市场需求分析

根据市委市政府及义乌市场建设领导小组的统一部署，义乌全球数贸中心主要建设市场设施、办公写字楼、公寓生活设施、商业商务配套设施等几个部分，具体如下：

3.4.1 新型有形市场需求分析

义乌作为全球小商品流通中心，长期以来坚持走贸工联动发展道路，带动周边的永康、东阳、浦江、武义、金华等地，形成强大的制造业体系。伴随数字经济发展，如何以新型贸易业态联动制造业发展，随时捕捉市场信息，推动制造业转变经济增长方式，牵引自主创新，

特别是依靠人和设备的转变，推动集成创新，始终是金华义乌区域各类市场主体的永恒主题。在一背景驱动下，义乌这一小商品有形市场的全球枢纽，对新型贸易市场平台，有着强劲的社会需求。

1.进口日用消费品产业发展机遇。义乌进口市场增长快，发展前景好。目前义乌进口市场集群共有主体 342 户，经营面积 22 万 m²，涵盖了 150 多个国家和地区的 15 万种进口商品，产业基础完备。义乌进口消费品以农副产品为主、日用消费品为辅。2021 年义乌日用消费品进口额 183.1 亿元，占全市进口额的 75.1%，同比增长 58.9%，其中食用水果及坚果、冷冻水产品、蜂蜜等农副产品占比 67.1%。进口日用消费品具有“大众消费”特性，对线下人流依赖性强，深化与国际商贸城板块联动，有利于进一步壮大义乌进口市场。

2.粤港澳大湾区产业转移机遇。受人工成本持续上升、土地空间资源日益紧缺等影响，广州、深圳地区的制造业集聚优势减弱、外溢明显，产业呈现转移趋势。随着生产成本的优化、产品质量和开发能力的提升，义乌的部分优势行业（如：银饰、珠宝及配件等）逐步占据市场竞争主导地位，行业成长性、市场份额及竞争力整体已超广州、深圳，由原来的为广州、深圳市场代工生产转变为在义乌市场打造自有品牌。义乌可发挥世界小商品之都的优势，以商贸资源优势承接大湾区产业转移。

3.新行业孵化发展机遇。一是健康产业发展机遇。到 2030 年我国健康产值规模有望达 16 万亿元，行业发展空间巨大。二是智能穿戴行业发展机遇。到 2024 年全球智能穿戴设备出货量将达到 6.37 亿台，行业迎来黄金发展期。三是 Z 世代动漫 IP 发展机遇。动漫 IP 授权商品从 2014 年的 37 亿美元迅速增长到 2020 年的 83.9 亿美元，Z 世代消费需求将成为时尚消费产业发展的切入口。四是孕婴童行业发展机遇。2021 年我国婴童市场规模超 4.8 万亿，同比增长 19.5%，预

计到 2022 年，市场规模有望突破 5.7 万亿元，义乌培育孕婴童行业具有市场基础优势。五是新能源行业发展机遇。2020 年我国新能源行业的营收规模超过 1.15 万亿元，2021 年全球新能源需求增长 4.6%。新兴行业与小商品市场匹配度高，义乌可发挥贸易优势，抢抓新行业发展机遇，持续拓展市场行业规模。

3.4.2 义乌写字楼需求分析

义乌市高端写字楼近几年得到快速发展，如环球中心大厦、总部经济园等甲级写字楼投入使用。总市场反应看，义乌专业写字楼市场正在培育发展阶段，通过义乌 CBD 区域写字楼的建设发展，推动了义乌商都原先驻扎在居民小区的优秀公司，走进繁华熙攘的办公空间，进入真正的高端写字楼，让公司更像公司！同时确保了烟火气。从环球大厦销售与租赁情况看，销售市场维持在 12000 元/平方米的均价水平，租金在每月 39 元/平方米的价格状况。随着有形市场的迭代更新，尤其是数字化贸易时代的到来，国际贸易、进出口、电商、微商、互联网、科技、区块链、设计、文创、会计、律所、金融等各类市场主体组织化程度和经营能级水平的提高，对专业化写字楼的需求将逐步扩大，物业租金水平也会逐步提高。

通过收集福田、万达、绣湖等 9 大商圈注册企业信息，对包括国际商务中心、国贸大厦、环球大厦、世贸中心、中福大厦在内的 39 个产业集聚楼宇的 14000 余户主体开展分析发现：

1.从主体类型构成比例分析，贸易新业态机构、传统贸易（展示）类、外贸（采购）类、网络/信息技术/科技类、贸易服务型机构占比较大。

2.从产业集聚程度及产业配套完整性维度分析，福田、北苑、城北、万达等商圈拥有较为完整的贸易、贸易服务、生活服务的楼宇生态链路，其中福田商圈楼宇入驻企业 7288 家，占比 51.24%，依托强

大的市场产品供应端，形成了以传统贸易、电商贸易、直播贸易为主业态，贸易综合服务、生活服务为辅的支撑体系。

3.从租金纬度分析，目前福田、万达商圈写字楼的平均租赁价格约在 1.5-1.6 元/天·m²，物业费 4.5-6 元/月·m²，租赁面积在 70 m²至 1500 m²不等。

4.存在的问题：目前义乌市内的写字楼更多的还处于楼宇经济发展 2.0 的阶段，存在以下问题与不足：一是与文化、生活的多元融合不够，CBD 作为义乌楼宇经济的典型代表，商业氛围浓厚，但缺少文化、生活元素的融合，缺失温度。二是楼宇的产业规划、打造不足，目前义乌市内的写字楼基本没有产业方面的规划，还处于市场随机发展阶段，地段、租金、办公需求仍是最大的影响因素；三是重管理轻运营，目前义乌市内写字楼基本仅提供物业管理，并没有围绕入驻主体的企业发展需求开展运营，缺少增值服务，因主体黏性不足无法获得长远收益。

表 3-1: 义乌本地写字楼入驻主体类型分析表

类目	本地 39 个写字楼			福田商圈		
	企业数量 (户)	占比	备注	企业数量 (户)	占比	较全市情况
贸易新业态机构	5168	36.34%	电商 4712 户，供应链管理 226 户；文化传媒 230 户	1818	24.95%	↓
传统贸易类	4321	30.38%	/	2938	40.31%	↑
外贸 (采购) 类	1572	11.05%	采购 31 户；外贸 1541 户	1186	16.27%	↑
网络/信息技术/科技	1017	7.15%	/	391	5.36%	↓
生活服务类	847	5.96%	/	340	4.67%	↓

贸易服务型机构	815	5.73%	会计师/税务师/法律/翻译 12 户； 会展 13 户；货代/仓储/物流 214 户；人力资源服务 16 户；商标/ 专利/知识产权代理/检测 51 户； 投资/管理/咨询/商务服务 456 户；证券/金融/保险/期货 53 户	439	6.02%	↑
创新设计类	283	1.99%	包装 45 户；广告/设计/营销策划 /创意/品牌管理 158 户；装饰工 程 80 户	116	1.59%	↓
房地产/建设工程	93	0.65%	/	23	0.32%	↓
教育/培训	70	0.49%	/	13	0.18%	↓
市场管理（物业）	24	0.17%	/	17	0.23%	↑
酒店	13	0.09%	/	7	0.10%	↑

基于以上现状情况，对本项目楼宇规划建设与运营，有以下启示：

1.规划建设方面。一是提升新业态新经济的集聚度。以楼宇来推动市场区域贸易服务要素资源的集聚。全球数贸中心应充分利用楼宇对贸易及贸易服务相关企业、直播及跨境电商等新业态新经济相关企业的吸附作用，更大规模地实现产业集聚、资本集聚、人才集聚、信息集聚，促进产业链、价值链的延伸，不断聚合高端消费、聚焦高端产业，加速形成配套齐全、设施先进的聚集区，增强其辐射力、带动力，形成带动区域发展的增长极。二是提升“人产城创”融合度。结合义乌市场实际，发展“市场 MALL+商业街区+楼宇+公寓”模式的垂直产业综合体，从商业、办公、居住、生活、消费等各个方面均衡发力；结合产业实践，导入资源、综合运营，让整个生态转动起来，实现产业繁荣，人流聚集，工作、消费、居住一体化的社区形态，促进“人、产、城、创”融合发展。三是提升智能化品牌化水平。提高楼宇智能化、自动化水平，优化楼宇硬件，完善周边配套，做细管理，做优服务，为楼宇企业营造良好的生存、发展、共生环境，引导楼宇集约化、

高端化、品牌化发展，实现楼宇发展模式的转型、发展结构的升级。**四是提升文化创意特色。**将文化、创意元素渗透到项目规划中，“因楼制宜”、“一楼一品”地引导行业集聚发展，走错位发展、差异化发展、特色发展之路，打造精品楼宇、特色楼宇、主题楼宇等，以文化内涵提升楼宇的效益和品位，从而提高楼宇整体附加值和含金量，推动楼宇经济发展。

2.运营管理方面。要立足于市场贸易，以 Chinagoods 平台为依托，通过线上+线下多触点的资源整合，构建具有联动效应的跨业态、跨领域的贸易服务生态，充分体现“数字化、生态化、多元化”特点，建立租金、佣金、会员增值服务具有数字效益引领的多维运营模式，打造“数字贸易，智慧楼宇，未来社区”。**一是建立数字化运营体系。**以市场采购 2.0 为基础，结合市场 MALL 的选品中心，整合协调贸易链上不同主体，通过入驻企业资源集成优势和产业运营能力，结合集团“国际贸易综合服务商”定位及区域产业发展需求，成功打造出贸易、服务一体化协同发展的新模式，基于楼宇的 8 大服务场景（贸易服务、政务服务、商务服务、物业服务、共享空间服务、办公服务、人才服务、生活服务、互动服务）开发智慧系统，以运营与企业服务为核心，连接政府、员工和商业伙伴，将一切资源服务化，将一切服务资源化。通过大数据结构化标签化企业用户角色，提供企业需要的精准服务，让企业专注核心业务发展；通过消费、贸易及服务订单获取积分，积攒积分兑换服务的会员大积分体系促进贸易服务生态链各环节的融合。**二是制定培育产业发展政策。**围绕楼宇入驻主体（贸易及贸易服务相关企业、直播及跨境电商等新业态新经济），开展深度运营，实现社群价值关联、圈层资源共享，同时制定一系列企业在注册、租金及购置办公用房、人才、金融支持、经营规模培育等企业发展全生命周期各环节的补贴、奖励政策。

3.4.3 商业街区需求分析

义乌市城区范围内现有四大商业商圈，分别是绣湖商圈、万达商圈、国际商贸城商圈、吾悦商圈。

表 3-2: 义乌城区四大商圈简介表

商圈	购物中心	商业面积 (m ²)	介绍
绣湖商圈	义乌之心	14.6 万	地处义乌市中心绝版地块，以经营人流、满足人性、尊重人文的“三人行”理念，打造全时段、智慧型、体验式的地标性生活中心。
	银泰百货	3.5 万	位于义乌市绣湖广场旁，是浙中地区第一家精品百货，立足全新“金店”模式，以国际一线精品品牌为主导，结合休闲、娱乐、餐饮等综合消费模式，力求打造浙中地区最高档百货公司。
	绣湖里	6.8 万	地处义乌绣湖西路和西城路交叉口，围绕“生态健康、活力休闲、人文社交”三大核心主题，以“打造有温度的社区商业”为整体商业定位，是传统批发市场转型现代商业综合体的范本。
	印悦里	1.2 万	位于义乌伊美广场，这个空间“形象”与“温度”同在，能带给人们欢欣鼓舞的愉悦与对美好生活的向往，解决一站式购物需求。
万达商圈	万达广场	9 万	地处经济开发区核心片区，以国际级大都市建筑标准全面打造义乌首席航母级城市综合体，定义义乌中心地标
国际商贸城商圈	新光汇	12.8 万	毗邻义乌国际商贸城，集购物、餐饮、娱乐、休闲等多种业态为一体，是首家将“时间消费型”商业理念引入义乌的购物中心。
吾悦商圈	吾悦广场	9 万	地处江东核心片区，项目多元化业态涵盖“吃喝玩乐购”一站式全方位生活，物业涵盖自持中心大商业、高尚住宅、酒店式公寓、第吾大道商业街等多种业态

1.对标案例分析

(1) 义乌市对标案例业态组成分析。一是义乌之心业态组成分析。义乌之心秉持标杆性、创新性的要求，以打造地标性、智慧型、体验式生活中心为目标，着力凸显亮点，打造主题街区、主题生活馆，提高购物效率和消费体验，并在 1-4 楼每个楼层，穿插不同的轻餐类别，为顾客提供休闲聚会的区域。根据经营面积分析，义乌之心业态组成为餐饮、零售、娱乐、配套比例为 3:3:1:3。二是义乌韩国风情街业态组成分析。义乌韩国风情街位于江东前成及江南四区，通过街区

式分布，汇聚了韩国特色的餐饮、咖啡、超市、服装家居等业态，形成了以韩国客商为主的商务洽谈、商务休闲、商务娱乐等商务活动区。通过走访调研，韩国风情街共有商业经营主体 179 户，455 间，总经营面积 16380 m²。其中，餐饮类 94 户，254 间，经营面积 9144 m²；服饰零售 26 户，44 间，经营面积 1584 m²；休闲娱乐 8 户，31 间，经营面积 1116 m²；服务配套 51 户，126 间，经营面积 4536 m²。根据经营面积分析，餐饮、零售、娱乐、配套类组成比例为 5: 1: 1: 3。

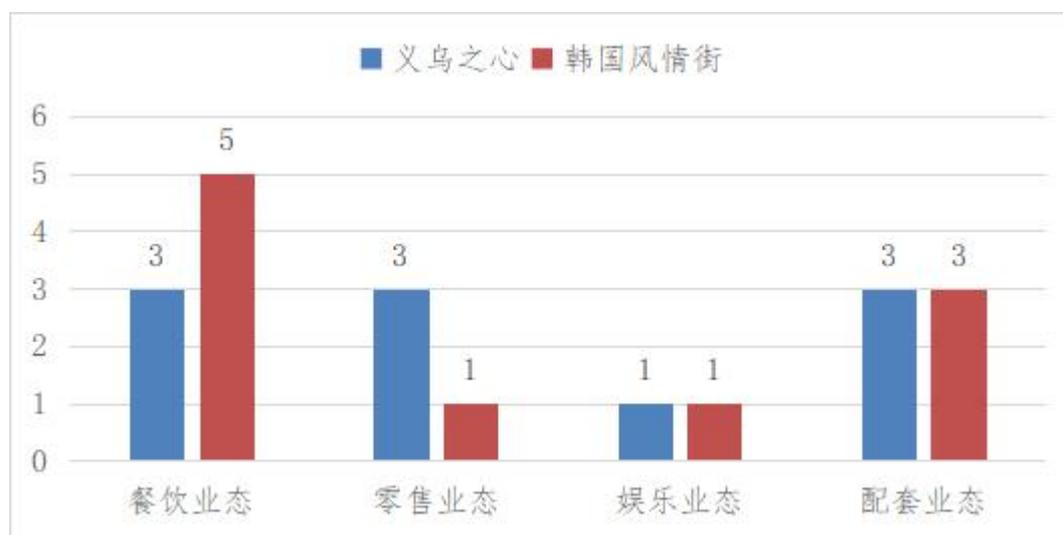


图 3-4: 义乌之心与韩国风情街各业态占比图

(2) 国内对标案例运营模式分析 - 乌镇。乌镇位于浙江省嘉兴市桐乡市，是首批中国历史文化名镇、中国十大魅力名镇、全国环境优美乡镇、国家 5A 级旅游景区，是典型的中国江南水乡古镇，是国内由景区驱动商业发展的典范，门票收入仅占景区总收入的四成。乌镇景区由乌镇旅游公司独立开发运营，采用“产权买断”的形式，实现对景区的统一规划。景区内的景点、酒店、餐馆、商铺等日常管理、运营均由公司负责，店铺员工经公司统一培训、考核后，统一签订劳动合同。景区以“统一招商、统一布局、统一培育、统一管理”的模式，制定统一的服务标准、价格体系，形成了一条以东西为主、南北贯通的商业街区，通过合理规划游客旅游动线，实现“铺中有街，街中有

铺，铺铺沿街”全方位满足游客的吃、住、行、游、购、娱六大需求。

2.全球数贸中心商业板块服务对象分析

(1) 全球数贸中心及国际商贸城从业人员。全球数贸中心包含市场板块、写字楼板块、公寓板块，白天主要服务于中心内各板块工作人员，预计辐射对象有 1.5 万人，晚上辐射国际商贸城主体经营户，日均贡献约 2.5 万客流。

(2) 国际商贸城采购商。预计日均贡献约 1.0 万采购商客流。

(3) 周边 3-5 公里辐射人群。全球数贸中心地处福田街道中心位置，商业板块定位为社区型商业中心，以 3 公里辐射半径计算可至整个福田街道，覆盖人群约 20 万人，加之廿三里街道（约 20 万人）无大型综合体，整体覆盖人群约为 40 万，按 1%客流进行计算，日均贡献约 0.4 万客流。

综上，全球数贸中心商业板块辐射客群预计能达到约 3.9 万人次，与义乌之心日均客流量基本持平。

3.全球数贸中心商业板块发展对策

(1) 商业板块定位。全球数贸中心商业板块总体定位是全场景、全时段、全业态的数字化体验式商贸文旅休闲中心。项目由购物休闲街区、创意广场、绿化平台等模块组成，涵盖网红打卡、零售餐饮、休闲娱乐、生活配套、商务社交、文化演艺、国际交流等服务功能，为年轻群体提供一站式高品质的商务休闲服务，营造极具文化交融性、业态创新性和场景体验性的商贸新方式，致力于营造国际商贸城夜经济模板。

(2) 空间规划建议。综合全球数贸中心商业与市场、楼宇及公寓等板块的关联，考虑到“未来市场”的城市公共服务功能，同时满足未来市场及国际商贸城商务洽谈、商务休闲、商务娱乐等商务需求，建议选用经营时间更灵活、经营管理模式更灵活、消费客群更细分、

经营环境营造更灵活、配套设施设置更灵活的街区式商业广场的空间规划，为项目运营助力。

(3) 招引业态建议。借鉴义乌之心、义乌韩国风情街业态布局，根据全球数贸中心商业板块服务人群的不同，建议招引业态由餐饮、零售、娱乐、配套组成，比例为 4:2:1:3，打造 24 小时商务生活综合消费街区。餐饮业态招引地区特色餐饮等，吸引境外采购商消费，打造异域风情特色美食街区；零售业态招引潮流装扮时尚店等，围绕园区及市场商二代、创二代等年轻消费群体，搭配娱乐业态，打造义乌年轻群体市场的潮玩街区；配套业态招引酒吧、超市等，打造完善的生活、商务配套服务街区。

(4) 运营思路建议。参考乌镇景区商业运营模式，全球数贸中心以“商贸驱动商业”发展的理念，以“商贸+文旅”资源要素整合的方式，以“统一招商、统一布局、统一管理”的模式，制定规范的服务标准，合理规划客户动线，打造特色风情街区，实现铺中有街、街中有铺、景中有商、商中有景、铺铺沿街，构建商贸、文化、旅游、休闲、购物、社交于一体的服务型商业综合街区。

3.5 项目发展定位分析

产业数字化与数字产业化已成为数字经济发展的主旋律。义乌全球数贸中心本质上是围绕小商品贸易流通这一产业的数字化，产业数字化是义乌小商品流通业迭代升级的主攻方向。以第五代小商品有形市场发展建设经验为依托，打造高度数字化的小商品智慧流通业体系，重塑小商品贸易流通所涉及的要素关联和营商政策法规等数字化体系，推动义乌小商品流通业的效能变革，构筑义乌小商品走向世界的康庄大道，成就义乌世界小商品之都的愿景追求。

3.5.1 全球数贸中心总体定位

围绕新贸易、新地标、新市场三条主线，以数字化改革为引领，发挥 Chinagoods 平台的支撑功能，融合产品制造、展示交易、物流仓储、关检汇税等小商品产业链条全要素，统筹生产、生活、生态三大空间，布局服务贸易、产业培育、创新创业、活力商务、进口百货、品牌选品六大中心，搭建交易履约集成、产业城市联动、新老市场协同、线上线下融合、国内国外互通的小商品贸易“一站式”服务平台，打造义乌商贸城市最具活力的新地标——世界小商品之都商务会客厅。

1. 聚焦新贸易，打造贸易履约服务聚合区

全球数贸中心是义乌市场服务贸易、产业培育、创新创业的贸易履约服务聚合区。依托线上平台和实体市场的叠加优势，集聚各类贸易服务主体，迭代升级 Chinagoods 平台，导入创新创业资源，创新发展贸易新业态新模式，构建全链路贸易履约服务闭环，推动义乌市场从商品贸易向商品贸易、服务贸易双轨转型。

2. 聚焦新地标，打造商贸城市特色未来社区

全球数贸中心是义乌城市活力商务的特色未来社区。开辟 24 小时经营空间，丰富网红打卡场景，推动商贸、双创、社交、文旅融合发展，打造义乌最具活力、高辨识度的城市新地标。链接上海、杭州等区域中心城市，吸引长三角小商品贸易关联的创业者、从业者及义乌商二代、创二代等年轻群体集聚，打造长三角世界级产业集群的小商品展示中心。

3. 聚焦新市场，打造商品业态创新引领区

全球数贸中心是义乌市场进口百货、品牌选品的商品业态创新引领区。以数字贸易为牵引，塑造“内外贸联动、全链条融合”的小商品贸易新场景，迭代放大义乌市场“人、货、场、链”优势，打造引领全球贸易风尚的新一代市场，推动市场由单一的展示交易平台向展示交易、创新设计、知识产权交易、供应链服务、订单处理、贸易结算等

多功能融合的立体生态平台转变。

3.5.2 全球数贸中心功能定位

全球数贸中心是义乌市场的继承创新和迭代升级，不仅将进一步完善义乌市场体系、集聚市场人气、引领经营方式提升，促进市场繁荣；而且将进一步集聚市场主体，为各类新技术、新产品应用和推广搭建新的平台，促进企业运用先进技术、加快推进转型升级；更将进一步集聚国际贸易、进出口、电商、微商、互联网、科技、区块链、设计、文创、会计、律所、金融等大量的机构，推进义乌现代服务业的快速发展。

1.义乌市场的进口日用消费品贸易中心。集聚与义乌市场行业关联性强、消费频次高的进口日用消费品，全力打造进口商品的“世界超市”。

2.义乌市场的新行业新主体孵化地。培育孵化宠物用品、国潮、健康、动漫 IP、新能源等新类目、新品类，巩固义乌市场商品商人集聚优势。

3.义乌市场的新业态新模式承载区。集聚跨境电商、直播电商、社交电商等新业态，推动义乌特色商品展示与电商服务融合发展。

4.义乌市场的商品展陈革新地。变革传统“划行归市”，探索按垂直类目、生活场景、采购群体划分的行业布局模式，为义乌传统市场行业布局优化提供新路径。

5.义乌市场的品牌商品首发地。整合品牌要素资源，打造集品牌展示、新品首发、渠道拓展等功能的品牌营销高地，助推义乌品牌企业融入双循环。

6.义乌市场的管理服务数字化示范地。以数字化为引领，打造线上线下融合、“云网端”联动、整体智治的数字市场，实现市场运营和服务的数字化升级。

7.义乌市场的运营创新示范样板。以共享共用理念，探索特定区域由行业商协会、专业贸易企业自主运营的新模式。

3.5.3 全球数贸中心业态定位

总体上，围绕“新贸易、新地标、新市场”三新主线，“生产、生活、生态”三生布局，打造六大中心业态。

1.服务贸易中心：集聚外贸、物流、数字人民币结算、品牌营销等贸易服务商，专利申请、金融、保理、税务、法律、上市咨询等企业服务机构和组货、订舱、报关、海外物流、金融结算等数字化履约服务商，培育发展商业、销售、运输、知识产权等服务贸易业态，依托 Chinagoods 数字化贸易综合服务平台，构建智能、高效、经济的全链路履约服务生态，实现市场主体贸易更便利、服务机构赋能更精准、政府部门调控更有效。

2.产业培育中心：集聚跨境电商、直播电商等新业态主体和宠物用品、国潮、健康、动漫 IP、新能源等新兴行业主体，导入平台运营、视觉营销、数据分析、地缘法务等领域的优质人才资源，提供品牌选品、智慧云仓、一件代发等供应链服务，构建“数字化服务+展场旅联动+场景式展陈+商务配套+政策扶持”的行业成长支撑体系，打造新业态、新行业培育基地，为市场培育一批具有国际竞争力的产业龙头，反哺国际商贸城一区至五区市场。

3.创新创意中心：集聚设计师、研发机构、科技创新型企业、设计服务团队等创新创意主体，设置强设计感、强科技感的公共展厅和独立设计展贸空间，布局可小批量加工、轻量化定制的 3D 共享打印中心，构建集理念传播、科技引领、设计打样于一体的创新设计空间，引领市场产品结构优化升级。

4.活力商务中心：集聚商务酒店、国际餐饮、网红酒吧、轻奢咖啡厅、展览廊道、旅游购物等强体验业态和健身、游泳、VR 体验等

运动休闲类业态，布局“夜游、夜景、夜秀、夜市、夜娱、夜宴”产品体系，建设以室内健身和户外运动为主体、多种娱乐业态功能完善的城市运动休闲空间，设置灵活营业时间区域，打造具有国际风情、绿色生态、烟火气息的 24 小时商业街区，为外商、商二代、创二代和设计师等提供休闲娱乐和商务洽谈场所。

5.进口百货中心：集聚境外母婴用品、日用百货、彩妆护肤、饮料酒水等进口贸易型企业，扩大人民群众需求集中的特色优势产品进口。发挥义乌市场商贸密度高的优势，联动国际商贸城一区至五区同行业产品，搭建基于 1039 交易模式的进口日用消费品与出口日用消费品集拼出口贸易平台，推动进口商品与出口商品融合发展。

6.品牌选品中心：升级义乌传统市场展陈模式，强化沉浸式展贸体验，联动 Chinagoods 平台构筑线上线下一体化的综合贸易选品平台，应用数字化技术实现贸易精准撮合、交易快速达成、VIP 即时响应等功能，构建面向中高端采购群体的垂直类目沉浸体验式展厅、新经济新业态选品展厅和供应链企业展厅。一是布局垂直类目沉浸体验式展厅；二是布局新经济新业态选品展厅；三是布局供应链企业展厅。

4 项目选址与建设条件

4.1 项目选址

本项目位于义乌国际商贸城五区东侧，地块范围东至规划道路，西至春风大道，南至银海路，北至诚信大道。项目地块是丝路新区发展的重要节点，也是城市过去与未来两种规划理念、传统与数字两种经济形态的“双龙”汇聚之处。该基地权属关系清晰，地势相对平坦，适宜建设。具体位置如附图。



义乌全球数贸中心规划总用地面积约 374379.36 平方米（约合 561.6 亩），拟分两阶段实施，第一阶段实施占地面积约 40666.26 平方米（61 亩），第二阶段实施占地面积约 3337133.1 平方米（500.6 亩）。该地块区域位置、地理环境优越，地貌平整、交通便捷，符合

城市规划用地性质要求，也符合义乌市土地利用总体规划，基地建设条件成熟。

4.2 项目建设条件

4.2.1 自然条件

1. 气候特征

义乌市属亚热带季风性气候，温和湿润，四季分明，夏冬季长，春秋季节短，气候温和，年平均温度 17.2℃，最高气温(7 月份)为 40.9℃，最低气温(1 月份)为-10℃。平均年降水量 1356.6 毫米，5、6 月份为梅雨季节，雨量较多，一般占全年降水量 35%左右，7~8 月常受到副热带高压控制，晴热少雨，局部易遇干旱、台风等灾害性天气。日照多，年平均日照时数为 2129.7 小时。常年初霜期在 1 月中旬前后，终霜期 3 月中、下旬，无霜期约 244 天。常年风向以北、北东风为主，夏季风向以西南和东风为主。

2. 地形地貌

义乌市地处金衢盆地东缘，地貌以丘陵为主，东、南、北三面环山，地势自东北向西南缓降，构成一个南北长、东西短的长廊式盆地，俗称“义乌盆地”。山高多在海拔 200~600 米之间，与永康交界的大寒尖，海拔 925.6 米，为全市最高峰，北部大陈江边的瓦窑头，海拔 41.9 米为全市最低点。全市山地占 48.5%；平原丘陵占 40.4%；江河塘库占 11.1%。

3. 水文地质

义乌市河流属钱塘江水系，境内最大河流义乌江总流长约 52 公里，大小支流 90 余条。地表径流自北向南，或自南向北流入义乌江，流域面积 837 平方公里。其次是大陈江，境内流长约 26 公里。义乌江从市区南部而过，年平均流量为 50.1 立方米/秒，是城市的主要水

源和排污水体。另外，还有两条小河从北越铁路流入建城区，两河经湖清门汇合，从南门流入义乌江。

根据国家地震局《1: 4000000 中国地震烈度区划图》(1990年)，义乌市地震基本烈度为六度，地质结构稳定，属少震、弱震区，地震活动具有强度弱、频度低、震级小的特点。本项目按照六度构造设防。

4.2.2 基础设施条件

义乌市对外联系四通八达，交通便利。浙(江)赣(江西)铁路横贯全市，义乌火车站是浙赣线上的二等大站；公路方面，有杭金衢、甬金高速公路贯通全市。义乌民航机场通达全国多个大中城市。通过义乌陆港，经海铁联运，直通上海港集装箱码头和宁波北仑港码头运往海外。金华义乌交通枢纽已成国家级综合交通枢纽。

义乌市城市基础设施发达，本项目地处义乌市市区，因此建设所需基础设施如供排水、电力、通讯等可充分依托义乌市既有的城市基础设施。

电力可就近接入 220 千伏变电所和 110 千伏变电所，自来水引自周边已建成的城市道路自来水主管网，电信设施可直接连通中心城区的信息网络设施。

4.2.3 社会经济条件

改革开放以来，义乌致力培育小商品市场，突出抓好提升产业化水平，加快城市化进程，推动和促进了经济社会的全面快速发展。现在，义乌已成为全国最大的小商品流通中心。

4.2.4 项目业主单位经营情况

浙江中国小商品城集团股份有限公司以经营管理中国小商品城为主业，自 1993 年成立以来，在当地政府的支持下，依托中国小商品城优越的商业环境、得天独厚的市场资源，投资经营会展、房地产、宾馆酒店、国际贸易、现代物流、电子商务、广告信息、购物旅游、

文化体育等产业，取得了优秀业绩。2002年5月9日，公司股票在上海证券交易所挂牌交易，股票代码600415。2021年，公司实现营业收入60.34亿元，利润16.57亿元，资产总额达310亿元，净资产达146亿元。

义乌市发达的社会经济基础和业主单位的雄厚实力为本项目的实施创造了良好的基础条件。

5 建设方案

本项目作为义乌新一代有形交易市场平台，也是集办公写字、公寓、商业和市场交易等功能建筑为一体的现代化城市经济综合体。其主要功能配置包括市场、办公、研发、总部、酒店、会展等，是满足数字化自由贸易交易、公寓、写字楼、商业配套和交通停车设施等需要。

项目的总平面布置将贯彻以人为本和坚持可持续发展的原则，突出展示式交易的主体功能，同时满足其他各项功能要求，因地制宜，合理布局，做到经济效益、环境效益和社会效益的统一。

5.1 总平面布置

5.1.1 布置原则

根据本项目选址所在地的地理条件，以及周围环境，在总平面布置中，应充分贯彻以下原则：

- 1.以城市总体规划要求为基本依据；
- 2.与行业特点有机衔接的要求；
- 3.充分满足项目功能配置的要求；
- 4.满足项目近远期发展目标定位的要求；
- 5.充分利用场址所在地的实际地形条件；
- 6.总平面内外交通组织畅通有序，实现交通组织和建筑空间的统一性；
- 7.坚持可持续发展的原则，做到经济效益、环境效益和社会效益的统一；
- 8.坚持土地的合理使用和建筑的经济性原则。

5.1.2 总平面布置

义乌全球数贸中心项目总用地面积约 561.6 亩，分为市场建筑用地区、商业街区与会展建筑用地区、公寓建筑用地、写字楼建筑用地区等类别，参照浙大建筑院提交的项目方案设计初步成果，总体情况如下。本项目在规划层面，创造性地将商贸城的设计化解为处理“人、商品、生态”三大要素，让小商品成为人性的延续，创造以人民为核心的共同价值，遵循以下四大设计理念，开展总平面规划方案的设计。



1. 规划升级——一心两环、城市更新

基地位于义乌丝路新区，南接老城和国际商贸区，北临规划中的国际社区，位居承接城市过去与未来两种规划理念、传统与数字两种经济形态的汇聚之所在。方案从“双龙戏珠”的上位规划布局意象出发，以中心的会展建筑如珠玉般位居双龙汇聚之处，承接标志性超高层塔楼，打造中央广场。建筑体量层层升高，外侧周规折矩，形成城市整体商业展示面，内侧聚气藏风，形成城市绿谷；办公、研发、总部、酒店及东侧规划高层建筑点插在绿谷中，步步升腾形成标志性城市形象，构成七星环珠、珠落玉盘的总图布局。自由的建筑形态打破

了传统商贸建筑规矩方正的形象。

功能布局呈现一心、两环的中心式规划结构。通过从规划新城 CBD 引入的商业人脉，构成布局中的开放城市平台。会展中心建筑辐射联系平台外侧的商贸、和平台内侧的研发、办公功能环。平台内侧组织 24H 城市生活慢行交通环，平台外侧快行物流交通环，有效衔接周边城市道路，从而构建高效的交通体系。

2.功能升级——数字自贸、锐意改革

当下，为紧紧围绕国贸改革实验区，深入解决中小微企业发展面临的十大困难，义乌呼吁深化“数字+自贸”改革以破解十难。设计对此做出积极响应，打造产、销、研、运、创多位一体的全产业功能生态圈。

本案突破传统展销格子铺的形式，采用“展销一体，沉浸式体验商店”的创新模式。线下的商品展销中心以实景商品建立各类情景模式。客户在采光明亮的空间中漫游，实体触摸体验、近距离感知商品的材质与功能，通过扫描二维码直接了解产品信息并订购，使采购成为休闲和享受。订单由网络传输至一站式服务中心，安排设计、生产至中心研发办公楼，安排物流、运输至南侧的智能仓储仓及海外仓，实现全程智慧化管理。

线上的 CHINAGOODS 数字平台容纳虚拟的体验店及网红直播间等全新的销售形态，为客户提供线上展示、解说商品的服务。并为网络下单、配套物流、纳税通关提供配套的金融、支付、监管、保险等服务。同时，为了创造新动能，设计布置“云”研发办公楼，将研发、中试等功能引入园区，并为全世界企业孵化和人才培养提供充分的配套生活区，为园区带来强力可持续发展的创新能力。

3.体验升级——都市客厅、创新生活

随着社会的进步，人的需求也从最基本的满足生理、安全等需求，

发展为对健康美好、自我实现的需求。新的商贸中心不再是“物的展示”，而是聚焦“人的体验”。

半户外的商业步行街，为市民提供 24 小时开放的慢行休闲空间，连接城市轻轨，构建 300 米步行生活圈。清晨，漫步中央花园，健身游赏；午休，下达绿化平台，交流互动；入夜，光临品质商业，消费休闲；使得人成为地块内的最活跃元素。

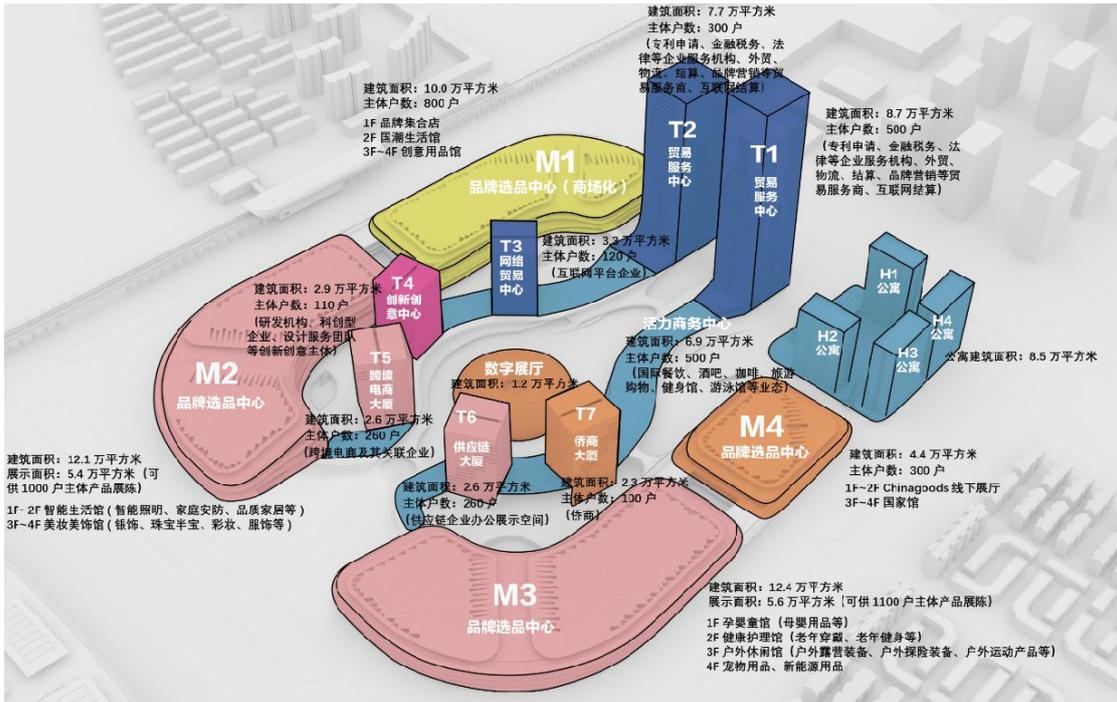
商业空间一改传统商业展销呆板沉闷的空间形态，在 2 层平台下层层错位叠加，形成溶洞般的灵动空间，丰富了使用者的体验，并保证了风雨无阻的沉浸式商业模式。户内办公、居住空间尽享中心花园，开窗既景。

4.形象升级——珍钻云门、城市名片

义乌商贸市场的突破升级，城市地标的拔地而起，为实现中外创业者的“中国梦”提供了条件，也是义乌展示中国发展、中国速度的最好契机。

会展中心建筑如剔透的宝玉，华灯初上展现夺目的光彩。科研办公楼群中宛若“云”形态的创新创意平台，形成地块东入口的标志性形象。沿街的商贸展示区建筑形态如同曲石，与基地景观融于一体。超高层塔楼与办公高层错落布局，响应轻轨人流。整体办公立面简洁现代，绿色平台延伸而上，隐喻数字化未来场景。

总平面布置方案如下图：



5.1.3 出入口设置与交通组织

本项目作为公共活动设施，尤其是项目周边交通组织较为复杂。本研究从城市设计角度出发，对基地的交通组织进行初步梳理。

本项目基地在四个方向城市干道侧均设置机动车出入口及地下室停车坡道。机动车进入后，马上通过地面一层商贸区与办公区之间

专用的物流环线达到每一栋建筑。办公区内侧为人行区，实现基地的人车分流。

基地东北侧诚信大道靠近规划轻轨站处广场为专用的人行天桥，与公共交通衔接。整体地块中以人行二层平台、人行天桥等联系各栋建筑，并与南侧场地预留天桥联系。

5.1.4 景观组织与绿化

本项目景观组织服从整个项目规划的角度，集中绿化与分散绿化相结合，形成本交易区良好的交易环境。

场地景观通过铺装与绿地的变化，形成一个建筑中的活力绿谷，向城市形成公共开放界面。场地各处绿化形成有机的整体，凸显“一心两环”的规划布局。中心围绕会展中心构建中央绿地景观中心环。着力打造创造一个集数字贸易区、商业办公、酒店为一体的生态自贸园区。整个项目景观布局如下：

1. 圆圈绿地景观环

自贸中心倡导绿色生态、构建“田园城市”的设计蓝图，在中心节点设置大面积的硬质广场，满足人流集散，同时在圆环周围局部置入庭院，丰富商业办公区与贸易区的景观视野，与东南侧的景观绿轴一脉相承，延续自成一体。

2. 绿谷景观带

绿谷景观带延续规划东侧地块的环形景观资源岛，将绿岛的景观肌理延续至场地内，场地景观区域显得丰富有机，以局部微地形起伏为主要形态，同时伴有休闲运动的游步道，吸引附近的居民进入。环形岛的布局与生活配套的地形化屋面较为统一，与商贸区海绵状的自由形态屋面比较契合。

3. 外围商业景观带

外围商业景观带以开放空间为主，在通高空间周围种植线性的常

绿灌木进行点缀，同时结合大片的绿化露台营造绿荫匝地、生机勃勃的商业道路景观。

4. 屋顶花园

屋顶花园的设置与建筑功能空间相适应，布局在商贸区、生活配套区、商业等功能空间之上，以此打造一个可观赏、可停留、可运动、可持续的公共开放空间。

同时屋顶花园也是增添绿意的重要途径。在屋顶、窗台等立体绿化空间中，种植耐旱、耐晒的绿化品种，丰富园区空间结构层次和景观效果，进一步增加园区绿量，减少噪音，改善生态环境。

5.2 建筑设计

5.2.1 设计宗旨

1. 功能性

充分理解本项目建设与城市拓展之间的关系，合理布局，处理好两者之间的衔接问题，使市场得以延续，最大程度的提升市场的商业价值。有效的安排各种空间，合理组织内部交通流线，使建筑使用合理便捷。

2. 形象性

作为义乌新建的市场建筑标志性城市商业工程，建筑在整体形象和立面风格上，应该保持协调性和一致性。

3. 先进性

以节能、环保、智能化及先进的管理系统达成其先进性，充分满足绿色环保的需要，以及数字化自由贸易主体高效便捷的需求。

5.2.2 竖向设计

商贸市场建筑一层层高 5.8m，二层至四层层高 5.4m，屋顶设置光伏构架高 2m，总建筑高度为 22.4m。

科研办公高层一层至二层层高 5.8m，标准层高 4.1m，高度分别为 77m（T3）、85m（T4）、85m（T5）、93m（T6）、100m（T7）。标志性超高层为子母双塔形成门户形象，母塔总建筑高度为 190m（含虚高）（T1），子塔总建筑高度为 160m（含虚高）（T2）。

会展中心一层 7m，二层层高 5m。

酒店一层至二层层高 4.95m，标准层层高 3.8m。

地下一层层高 6m，局部地下二层层高为 3.8m。

5.2.3 建筑风格

本项目建筑风格与周边环境相结合，有利于集聚商业氛围，建筑的高度、色彩等尽量保持一致。按照适合行业经营、人性化、前瞻性、低造价原则，义乌全球数贸中心的建筑形态应根据所布局行业的特点，采用街道式、大空间馆式、综合办公楼等多形式建造。

5.2.4 无障碍设计

本工程无障碍设计根据《无障碍设计规范》GB50763-2012 设计。建筑入口设有无障碍坡道，坡道坡度、宽度符合设计规范要求。公建公厕设有无障碍专厕。

电梯轿厢深度、电梯门等按规范设计。

候梯厅深度大于 1.8 米。

公建走道宽度符合无障碍规范要求。

5.3 结构设计

5.3.1 设计依据

依据现行国家规范、标准及浙江省有关规范及标准，主要有：

- | | |
|---------------------|--------------|
| (1) 《工程结构通用规范》 | GB55001-2021 |
| (2) 《建筑与市政工程抗震通用规范》 | GB55002-2021 |
| (3) 《建筑与市政地基基础通用规范》 | GB55003-2021 |

- | | |
|------------------------|----------------------|
| (4) 《组合结构通用规范》 | GB55004-2021 |
| (5) 《钢结构通用规范》 | GB55006-2021 |
| (6) 《砌体结构通用规范》 | GB55007-2021 |
| (7) 《混凝土结构通用规范》 | GB55008-2021 |
| (8) 《建筑结构可靠度设计统一标准》 | GB50068-2018 |
| (9) 《建筑结构荷载规范》 | GB50009-2012 |
| (10) 《建筑抗震设计规范》 | GB50011-2010(2016年版) |
| (11) 《高层建筑混凝土结构技术规程》 | JGJ3-2010 |
| (12) 《混凝土结构设计规范》 | GB50010-2010(2015年版) |
| (13) 《建筑地基基础设计规范》 | GB50007-2011 |
| (14) 《建筑桩基技术规范》 | JGJ94-2008 |
| (15) 《钢结构设计标准》 | GB50017-2017 |
| (16) 《地下工程防水技术规范》 | GB50108-2008 |
| (17) 《建筑地基基础设计规范》浙江省标准 | DB33/T1136-2017 |
| (18) 《人民防空地下室设计规范》 | GB50038-2005 |
| (19) 《建筑工程抗浮技术标准》 | JGJ476-2019 |

5.3.2 设计标准

- 1.结构的设计使用年限：50年
- 2.建筑结构的安全等级：二级
- 3.地基基础的设计等级：甲级
- 4.建筑桩基的设计等级：甲级
- 5.抗震设防类别：丙类（标准设防类）。
- 6.抗震设防烈度6度，峰值加速度为0.05g，设计地震分组为第一组。场地类别为II类。
- 7.地下室防水等级：覆土顶板及强弱电间一级；其余部位二级。
- 8.基本风压：0.35kN/m²（结构高度≥60米时承载力设计时按基

本分压的 1.1 倍采用)，地面粗糙度类别：B 类

9.基本雪压：0.55kN/m²

10.平战结合人防：甲类防空地下室暂按核 6 级（常 6 级）考虑。

5.3.3 主要荷载取值

1.恒载按实计算。

2.楼面活荷载：平面图中已注明活荷载时以平面图为准，其他按照规范 GB50009-2012 选用下列之荷载标准值。

汽车停车库：2.5kN/m²（板跨大于 6m × 6m）
4.0kN/m²（板跨不大于 6m × 6m）

自行车停车库：3.0kN/m²

水泵房，变配电间：10.0kN/m²

通风机房：8.0kN/m²

电梯机房：8.0kN/m²

一层室内楼面（考虑施工堆载）：5.0kN/m²

一层室外地下室顶板（非消防车道）：5.0kN/m²

消防车道及登高场地：20~35kN/m²

办公：2.5kN/m²

展厅：8.0kN/m²

走廊、门厅：2.5kN/m²

公共厨房：4.0kN/m²

阳台：2.5kN/m²

卫生间：2.5kN/m²

普通楼梯：2.0kN/m²

疏散楼梯：3.5kN/m²

上人屋面：2.0kN/m²

不上人屋面：0.5kN/m²

其他按有关规范取值。

3.地下室顶板绿化覆土厚度按建筑，覆土容重为 18kN/m^3

4.风荷载

基本风压为 0.35kN/m^2 （重现期 50 年），高度 ≥ 60 米时高层建筑承载力计算按基本风压的 1.1 倍采用。地面粗糙度按 B 类采用。

5.雪荷载

基本雪压采用 0.55kN/m^2 （重现期 50 年）。

6.地震作用

抗震设防烈度为 6 度，基本地震加速度值为 $0.05g$ ，场地类别为 II 类，设计地震分组为第一组，特征周期为 $0.35s$ 。

7.人防荷载

人防荷载按《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005 中有关规定取值，等效静荷载取值如下：

顶板： 有覆土区（覆土厚度 $1.5m$ ）： 70kN/m^2

 无覆土区： 60kN/m^2

地下一层楼面： 地下一层、地下二层均为人防区： 50kN/m^2

 地下二层为人防区、地下一层为非人防区： 55kN/m^2

外墙： 50kN/m^2

底板： 25kN/m^2

防护密闭门门框墙： 240kN/m^2

室外出入口临空墙： 160kN/m^2

人防与非人防之间的隔墙： 110kN/m^2

抗浮设计水位：取室外完成地坪下 $0.5m$

5.4 工程建设规模及主要技术指标

根据总平面布置方案，本项目建设规模及主要技术指标见表 5-1：

表 5-1: 建设规模及主要技术指标表

序号	主要技术经济指标指标	数值	单位
1	用地面积	374379.36	平方米
2	总建筑面积	1236414.99	平方米
3	地上建筑面积	860439.21	平方米
3.1	MALL (市场)	391820	平方米
3.2	写字楼	306576.04	平方米
3.3	商业街区	65075.7	平方米
3.4	公寓	84944.37	平方米
3.5	中心大脑	12023.1	平方米
4	地下建筑面积	375975.78	平方米
5	容积率	2.3	
6	绿化率	15%	
7	建筑密度	50%	
8	建筑高度	190	米
9	停车位	8843	个
10	地上车位	1564	个
	地下车位	7279	个

6 公用工程

6.1 给排水工程

包括建筑红线以内的生活及消防给排水系统,包括室内外给水系统、排水系统、雨水系统及室内外消火栓给水系统、自动喷水灭火系统、大空间智能型主动喷水灭火系统、气体灭火系统、灭火器配置系统等。

6.1.1 给水系统

1.生活给水系统

(1) 水源及供水压力要求

1)本工程给水水源取自市政自来水,拟从不同方向市政给水管网上各接一路 DN300 给水管, 在室外分设生活水表、消防水表、绿化水表,其中生活给水、消防给水水表后进入地下一层分别形成环供地块内各楼生活、室内外消防用水。所有生活水箱均需分隔为独立的两格,并以连通管连接,以保证维修时维持正常供水。

2)市政给水管引入管处自来水水压按 0.20MPa 计。

(2) 生活水量

用水量标准:办公用水量标准为 50L/人·d,按 10m²/人计;商业用水量标准为商业按 8L/m²·日;地面绿化浇洒用水量标准为用水 2L/m²·d;职工餐饮用水量标准为 20L/次·人。经估算:最高日生活用水量为 6072m³/d,最大时生活用水量为 852.4m³/h(包括空调冷却循环水补水、10%的管网漏失水量和未预见水量)。

消防总用水为 130L/s。其中室外消防水量 40L/s,室内消火栓用水量 40L/s,自动喷水灭火系统 60L/s。

（3）供水方式

根据不同的使用功能和楼层，分设不同的生活给水系统，地下室至地上二层为市政管网直供区（J0），由市政给水管网压力直供，地上三层及以上楼层均采用加压供水。

室外景观水池、绿化浇灌、道路冲洗、地下车库冲洗给水由雨水收集池经变频加压泵增压后供水。

当雨水收集池没有水时，由市政绿化给水管满足绿化浇灌、道路冲洗，严禁市政水做为景观水池补水水源。

超高层建筑加压给水系统分区如下：

29F~35F 为高（1）区，由第 2 避难层生活不锈钢水箱、变频泵组 1 供水；

21F~28F 为高（2）区，由第 2 避难层生活不锈钢水箱、变频泵组 2 供水；

14F~20F 为中（1）区，由第 2 避难层生活不锈钢水箱直接供水；

8F~13F 为中（2）区，由第 2 避难层生活不锈钢水箱减压后供水；

3F~7F 为低区，由地下二层生活不锈钢水箱、低区变频泵组供水；

第 2 避难层生活泵房内生活不锈钢水箱，分两格，变频泵组 1、2 均设 3 台泵，两用一备，变频控制。

100m 以下一类高层建筑加压给水系统分区如下：

21F~23F 为高（1）区，由屋顶机房层泵房内生活不锈钢水箱、变频泵组供水；

14F~20F 为高（2）区，由屋顶生活不锈钢水箱直接供水；

8F~13F 为高（3）区，由屋顶生活不锈钢水箱减压后供水；

3F~7F 为低区，由地下二层生活不锈钢水箱、低区变频泵组供水；

屋顶生活泵房内生活不锈钢水箱，分两格，高区变频泵组设 2 台泵，一用一备，变频控制。

商贸中心及智能仓储楼为多层建筑，加压给水系统分区如下：

3F 以上为变频加压区，由地下室生活不锈钢水箱、变频泵组加压供水；

各单体冲厕采用市政中水，中水的分区与生活给水相同。各单体加压区中水设置地下室成套罐式叠压供水设备供水。成套罐式叠压供水设备配置不锈钢立式单级离心泵若干，每台泵均设置变频器，全变频运行，另配气压水罐 1 座及变频控制柜等，成套罐式叠压供水设备参数详见地下室设备表。

成套罐式叠压供水设备及变频加压泵组的运行由出水总管上的压力传感器（设在水泵房内）将管网压力信号反馈至变频柜控制水泵运行，泵组全套设备及控制部分均由厂商配套提供，自成控制系统，自带通讯接口，有楼宇自控系统的工程，需将信号上传至 BAS。厂商应负责设备调试，试运行及合同年限内的维修事宜。所有水泵均选用低噪声水泵机组，水泵基础采用弹簧隔振台座隔振安装，进出水管道均设置橡胶接头及弹簧隔振支吊架，以减小水泵噪声对上下楼层的影响。

各分区最低卫生器具配水点静水压力均小于 0.45MPa，且分区内低层部分设支管限流或减压措施保证用水点处供水压力不大于 0.20MPa，且不小于用水器具要求的最低压力。配水支管压力超过 0.2MPa 时，采用支管减压阀减压。选用高灵敏度计量水表，并根据不同功能区域分设水表计量。

室外绿化浇洒水源采用回用雨水，作为室外绿化、道路冲洗、水景补水等用水；并由市政中水作为补充水源。采用微灌等高效节水灌溉方式，室外道路及广场冲洗采用节水高压水枪方式。室外给水总管上设置有专用计量水表。

给水计量：按生活、消防、中水冲厕、绿化浇洒等用途设置用水

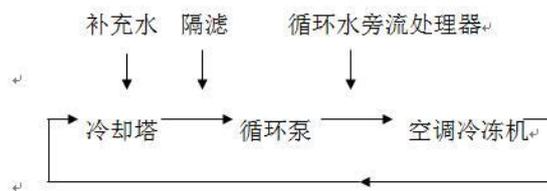
计量水表，针对不同的功能区及不同的核算单元分别进行计量，如办公、酒店卫生间等，人工酒店热水采用智能 IC 卡水表，同时根据水平衡测试要求安装分级计量水表。计量水表公称直径 \leq DN50 时，采用普通旋翼式远传水表， $>$ DN50 时，采用螺翼式远传水表，表径比相应管径小一级。

(4) 节水器具：用水器具和设备均满足节水型要求，符合现行标准《节水型生活用水器具》CJ/T164 和《节水型产品通用技术条件》GB/T 18870-2011 的要求，选用不低于 2 级用水效率的卫生器具。

(5) 中水给水的切换：根据《义乌市分质供水专项 2019~2035》，分质供水在地块内还未实施，目前不具备中水供水能力，因此考虑过渡期仍采用市政自来水。本工程市政供水管及中水供水管以及二次加压供水设备均设计施工到位，待市政中水完工后，将冲厕管网的市政供水接头断开，然后再切换接至市政中水管网。

(6) 循环冷却水系统

为节约用水，空调冷却水循环使用，其工艺流程如下：



冷却塔与冷冻机组一一对应。

本项目空调系统分别独立设置，空调循环冷却水系统相应与冷冻机组独立设置。

冷却塔采用低噪音全钢制逆流开式冷却塔，冷却塔均布置在裙房屋顶，冷却循环水泵布置在地下二层水泵间内，冷却塔补水由冷却塔专用变频泵加压供给。冬季运行的冷却塔需自带集水盘电加热防冻控制装置。

为维持循环水水质，减少系统换水次数，空调循环冷却水系统均

设循环水旁流处理器。

2.热水供应

本项目食堂厨房及酒店供应热水,采用集中集热集中储热的空气源热泵热水系统。

厨房空气源热泵热水系统生活热水供水温度 55℃。设循环式空气源热泵热水器若干台集中布置在地下一层下沉庭院。设不锈钢保温承压储热水罐 2 个,并设置集热循环泵(采用不锈钢立式热水离心泵)若干台。为保证热水供水温度,热水采用机械循环,系统设置保温循环泵(采用不锈钢立式热水离心泵)2 台(1 用 1 备)。热水分区同生活给水分区。热水回水管上设银离子消毒器一台。

酒店热水用水量标准为 100L/人·d,热水设计温度为 60℃,用水时间 24h。在每栋酒店楼屋顶按单元分别设置直热型空气源热泵热水系统,以及成品保温储热水箱。每套空气源热泵热水系统均由若干台直热型空气源热泵热水机组、成品立式保温不锈钢贮水罐、电加热水箱、不锈钢离心集热循环泵、保温循环泵组成以及循环管路构成,每台立式保温不锈钢贮水罐容积 455L。热水系统分区同生活冷水分区,以保证冷热水压力平衡。热水系统采用上行下给、立管干管机械循环系统。热水循环干管管道采用同程布置方式;局部热水管道采用平衡阀,保证干管和立管热水循环效果。供热出水管设置消毒杀菌设备,并且均采用带恒温控制与温度显示功能的冷热水混合淋浴器。

6.1.2 排水系统

1.排水体制

室内雨、废、污分流(局部污废合流),室外采用雨、污分流,污废合流。

2.污水系统

污水排水量定额与生活给水量定额同,按 100%给水量计算。

经计算：最高日生活用水量为 4820.2m³/d,最大时生活用水量为 723.0m³/h

厨房含油废水经地下室隔油器处理、生活污水经化粪池处理后与生活废水合并排入市政污水管。

3.雨水系统

雨水采用有组织排水，本工程塔楼屋面雨水排水均采用重力雨水排水系统，系统设计重现期按 100 年计算。地下车库出入口坡道雨水、下沉庭院雨水、室外楼梯雨水设计重现期按 50 年计算。雨水经室内外雨水管道汇集后就近排入周边市政雨水管。雨水量按当地暴雨强度公式计算。场地排水设计重现期为 5 年，地面集水时间为 15 分钟。

雨水暴雨强度公式为：

$$q=7015.518 \times (1+0.802\lg P)/(t+20.951)^{0.960}$$

（单位为 mm/min）

4.室内排水系统

室内雨、污、废水分流。雨水管贴柱子安装，安装后由建筑作伪装。室内污、废水管均设专用通气立管，以保证污、废水管均能形成良好的水流状况。

其他区域：

地下车库废水通过排水明沟、地漏汇集至车库集水井，经潜水泵提升后排至地块内市政污水管网。

地下室卫生间的生活污、废水采用一体式污废水提升装置排至室外污水检查井。

消防电梯井底设潜水泵加压排水装置。

地下室污废水井的提升泵、雨水排水泵应有不间断的动力供应。

6.2 电力工程

本项目电力工程设计研究，包括变、配电系统；照明系统；电气节能；防雷；接地及安全措施；火灾自动报警系统等。

6.2.1 负荷等级

本工程为一级负荷用户，其用电设备按其性质分为：

1.一级负荷：

消控监控中心、消防水泵及消防风机等用电设备、应急照明等消防用电；

变配电所、计算机网络中心等重要设备机房用电；警卫照明；障碍照明用电；主要业务和计算机系统用电；安防系统用电；电子信息设备机房用电；客梯、排水泵、生活水泵等用电；

2.二级负荷：

地下室普通照明及动力用电；主要通道及楼梯间照明；

3.其它负荷为三级负荷。

6.2.2 负荷估算

方案阶段按照单位面积负荷指标法进行估算，本工程变压器安装容量为 82600kVA。

6.2.3 供电电源

本工程采用双重 10kV 市政电源供电，双路常供，互为备用。

变、配电所的设置

本工程拟设置 16 处 10/0.4kV 变配电室。

市场拟设置 7 处变配电室，其中 6 处变配电室内各设置 4 台 1600kVA 变压器，1 处变配电室内设置 2 台 1600kVA 变压器，供市场用电；

写字楼拟设置 7 处变配电室，其中 3 处变配电室内各设置 2 台 1600kVA 变压器，4 处变配电室内各设置 4 台 1250kVA 变压器，供写

字楼用电；

活力中心拟设置 2 处变配电室，其中 1 处变配电室内设置 4 台 1250kVA 变压器，1 处变配电室内设置 4 台 1600kVA 变压器，供活力中心用电。

6.2.4 变压器选型

户内式变压器拟按环氧树脂真空浇注节能型干式变压器设计，高压配电柜按中置式开关柜，低压配电柜按固定分隔柜进行设计。

6.2.5 10/0.4kV 高低压变配电系统

本工程 10kV 配电系统采用双重电源常供，单母线分段运行方式，两路 10kV 电源采用单母线分段运行方式，不设联络开关，平时两路电源同时分列运行，当一路电源故障时，由另一路电源负担二级以上全部负荷；0.4kV 侧主接线为单母线分段接线方式，2 台变压器低压侧之间设联络开关，进线主开关及母联开关采用电气加机械互锁，2 台变压器平时独立运行，当其中一台变压器故障时，另一台变压器承担所有二级及以上负荷。

6.2.6 低压配电系统

本工程均由变配电所引出 220V/380V 配电干线，配电线路至重要设备配电方式采用放射式，至一般设备配电方式采用放射与树干混合方式。

非消防线路选用低烟无卤型阻燃交联聚乙烯绝缘电力电缆，消防线路选用矿物绝缘电力电缆。

导线均采用低烟无卤型阻燃、耐火 BYJ 铜芯线穿保护钢管暗敷或明敷。线路穿金属管敷设时，室内干线采用 SC 管保护，末端分支线采用 JDG 管保护，各种金属保护管壁厚满足产品相关的技术规定，且最小不得小于 1.5mm。金属管连接方式采用套管紧定连接或螺纹连接。线管要求进行防腐处理：预埋在混凝土中的管子内壁需做防

腐处理，其它场所内、外壁均做防腐处理。

6.2.7 应急电源系统

1.本工程计算机网络中心、消防监控室等均设集中 UPS 作为不间断电源，当两路 10KV 电源均故障时，作为应急电源使用。

2.应急照明：本工程疏散应急照明系统采用集中电源集中控制型消防应急照明和疏散指示系统。其中控制主机设置在消防控制室，集中电源在各配电间或强电竖井设置。消防应急灯具由厂家配套提供，供电电源为 DC36V。

6.2.8 保护

10kV 继电保护方式及信号装置的设置：进线设过流、速断；出线设过流、速断；变压器设置高温报警、超高温跳闸保护；低压断路器设速断、短路短延时、长延时保护。

6.3 照明系统

1.照明种类

照明种类：照明分正常照明、应急照明。

2.照度标准

室内照明照度标准按《建筑照明设计标准》GB50034 规定的标准值选取。室外按现行国家标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 规定的标准值选取。照明功率密度值按现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的目标值执行。

3.照明灯具及光源的选择

有装修要求的场所视装修要求商定，走道、楼梯间、卫生间、车库、室外等无人长期停留的场所，选用发光二极管（LED）灯。

4.照明线路的选择及敷设方式

照明、插座分别由不同的支路供电。所有插座回路、电开水器回路、室外照明灯具回路、洗浴场所照明回路均设剩余电流断路器保护。

所有灯具除图中特别注明外均采用 I 类灯具，设一根 PE 线。开关，插座和照明器靠近可燃物时应采取隔热、散热等保护措施。

室外线路采用 4mm^2 导线穿管敷设，金属灯杆、灯具外壳等外露可导电部分做保护接地。

5.主要场所照明控制

办公室、设备用房等处的照明采用就地设置照明开关控制；

走道、电梯厅、门厅、车库等场所根据要求采用智能照明控制系统；

楼梯间采用带人体红外感应自动开关控制。

6.应急照明

(1) 疏散照明：在大空间用房、门厅、走廊、楼梯间及其前室、主要出入口以及人员密集的场所等处设置疏散照明；照度要求：人员密集场所的楼梯间、前室或合用前室的地面最低水平照度不小于 10lx ，地下疏散区域地面最低水平照度不小于 5lx ，人员密集场所其余疏散区域的地面最低水平照度不小于 3lx ；除上述人员密集场所外的防烟楼梯间及其前室、消防电梯间的前室或合用前室的地面最低水平照度不小 5lx ；其他区域通道的地面最低水平照度不小于 3lx 。疏散照明及疏散指示标志持续供电时间不少于 90min 。疏散照明及疏散指示标志的电源接自集中电源。集中电源按防火分区设置，面积较小的防火分区，由相邻防火分区的集中电源引单独回路供电。

(2) 备用照明：在配电室、消防水泵房、消防风机房等处按 100% 设置备用照明；其它公共场所的备用照明按正常照明的 $10\%\sim 15\%$ 设置。消防工作区域（如配电室、消防水泵房、消防风机房等）用照明最少持续供电时间不少于 180min ，且不低于正常照明照度。备用照明电源均接自其内的双电源末端切换箱，以保证应急时持续供电时间不小于 180min 及不低于正常照度的要求。

6.4 防雷

根据规范要求，本工程按二类防雷建筑物要求设计。

屋顶采用 $\phi 12$ 热镀锌圆钢做成不大于 $10\text{m}\times 10\text{m}$ （或 $12\text{m}\times 8\text{m}$ ）的接闪网格作接闪器，防雷引下线利用结构柱外侧2根 $\phi 16$ 主筋绑扎，引下线的间距不大于18米，利用基础桩基和底板主钢筋作接地体。高度超过45m的部分，当滚球半径45米球体从屋顶周边接闪带外向地面垂直下降接触到突出外墙的物体时，应采取相应的防雷措施。防雷引下线还需每隔20米左右与相应层钢筋网做等电位联结。高度大于60米，其上部占高度20%并超过60米的部分应防侧击雷。

6.5 智能化设计

6.5.1 设计依据

有关国家现行规范、标准（包括但不限于）

《智能建筑设计标准》	GB50314-2015
《民用建筑电气设计标准》	GB51348-2019
《有线接入网设备安装工程设计规范》	YD/T5139-2019
《综合布线系统工程设计规范》	GB50311-2016
《有线电视网络工程设计标准》	GB/T50200-2018
《公共广播系统工程技术标准》	GB/T 50526-2021
《电子会议系统工程设计规范》	GB50799-2012
《厅堂扩声系统设计规范》	GB50371-2006
《会议电视会场系统工程设计规范》	GB50635-2010
《建筑设备监控系统工程技术规范》	JGJ/T334-2014
《绿色建筑标准》	DB33/1092-2021
《安全防范工程技术标准》	GB50348-2018

《入侵报警系统工程设计规范》	GB50394-2007
《视频安防监控系统工程设计规范》	GB50395-2007
《出入口控制系统工程设计规范》	GB50396-2007
《数据中心设计规范》	GB50174-2017
《建筑物电子信息系统防雷技术规范》	GB50343-2012
《建筑物防雷设计规范》	GB50057-2010
《建设工程配建 5CG 移动通信基础设施技术标准》	DB33/1239—2021

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》 GB50343-2012

6.5.2 智能化子系统配置

本工程智能化系统拟由以下子系统组成：

1. 建筑设备监控系统

本工程设置建筑设备监控系统，在各单体监控机房内设置 BA 通讯接口卡，与设备专网联网。本项目主要对如冷热源群控系统、末端空调设备、通风设备、给排水设备、电气设备、多合一空气质量传感器等进行监控：

2. 通信网络系统

(1) 人防通信系统：本工程在地下室设有人防工程。在各战时进风机房、各战时排风机房、人防值班室、人防发电机房等处设置人防专用电话，其进线分别由人防通信机房（由人防办确定）引至本工程各人防单元的电话分线箱，经分线后采用 HBYV-4x0.5 通信线引至各人防专用电话点。

(2) 有线电话通信系统：本工程有线电话通信系统由商业办公、园区管理电话通信系统两部分组成。

(3) 移动通信盲区覆盖系统：本工程考虑设置中国电信、中国移动、中国联通的移动通信盲区覆盖系统，本工程地下一层运营商进

线机房内设置中国电信、中国移动、中国联通机柜，其进线室外单模光缆分别由各运营商引来，本工程共设置 2 个运营商机房，保证至少两路运营商进线路由。本工程在地下层、电梯轿厢等处设置移动通信盲区覆盖系统。

3. 计算机网络系统

主要由光纤宽带网络系统、计算机网络系统（全光网络系统）组成。

4. 光纤综合布线系统

综合布线系统是大楼内的传输网络，它既使语音和数据通信设备、交换设备和其它信息管理系统彼此相连，又使这些设备与外部通信网络相连接。

5. 安全防范系统

主要由视频安防监控系统、入侵报警系统、出入口控制系统、访客管理系统、电子巡查系统、无线对讲系统、电梯梯控系统、安全防范综合管理系统组成。

6. 能耗监测系统

（1）本项目设置能耗监测系统，对各用水、用电、空调进行集中计量，并建立数据库，进行数据模型分析；按月生成报表，对各月的用能生成图表，并可作逐月、逐年的分析对比；可与其他同类型建筑的用能进行比较，找出不足，优化管理；对于异常用能情况能及时发现并作处理。

（2）本项目水表为一个计量系统。该系统数据传输采用 TCP/IP 与 485 总线相结合的方式，系统由能耗监测系统工作站、区域管理器（每个区域管理器可接 64 个相同类型的数显表，采用总线相联）、水表组成。

（3）根据电气专业要求，对低压馈线柜、楼层总箱内的智能电

表进行抄表计量，电表能耗监测主机通过安防专网与本项目能耗监测系统联网，通过物业计算机网络系统将用电分项计量数据及总本工程总用水量上传至上级主管部门能耗监测管理平台。

(4) 本项目在各单体均设置空调计量装置，通过 TCP/IP 与 485 总线相结合的方式传输，数据采集器设置在各单体消控监控机房内。

7. 信息导引及发布系统

本工程在一层各办公大厅设置一块 P2.5 规格的 LED 全彩屏，在一层和地下室侯梯厅设置 32 寸液晶信息发布一体机，在各电梯轿箱（消防电梯除外）内设置 22 寸信息发布一体机，用于大楼办事各类信息发布。LED 屏为预留，具体根据装修方案调整。

本工程在办公楼一层各办公大厅、各层电梯厅设置多合一空气质量检测仪，检测仪自带显示屏，并可在信息发布屏上显示。

本工程在酒店地下室和一层各电梯厅内设置 32 寸液晶信息发布一体机，用于显示酒店相关的内容。

8. 多媒体扩声系统

本工程在生活配套区篮球馆和舞蹈室设置多媒体扩声系统，篮球馆设置扩声、发言、显示系统，扩声系统采用 2 组线阵列音箱，发言系统采用 2 只无线话筒，显示系统采用 P3LED 显示屏；舞蹈室设置扩声、发言系统，扩声系统采用 2 只壁挂主音箱，发言系统采用 2 只无线话筒。

9. 电梯五方通话系统

(1) 本项目设置电梯五方通话系统。

(2) 电梯五方通话系统主要由管理主机、电梯控制箱分机、轿厢分机、电梯厢顶分机、电梯底坑分机等组成。管理主机设在各单体消控监控机房内，实现与各电梯机房分机、轿厢分机、电梯厢顶分机、电梯底坑分机的五方通话。

(3) 本系统采用星型的布线方式，本项目从各消控监控机房管理主机分别引出 1 条 ZR-RVVP-6x1.0 通话线接到每个电梯机房电梯控制箱，电梯内部各分机接线等由电梯厂家负责实施。

(4) 本项目电梯五方通话系统由电梯厂家自带，本设计负责预埋管路及路由。

10.一卡通系统

本工程设置一卡通系统，本工程采用非接触式 IC 卡一卡通系统。本工程一卡通系统由 IC 消费管理系统、出入口控制系统组成，系统共用一张 IC 卡。

11.公共广播系统

系统由音源、广播主机、功放部分、监听装置、扬声器等部分组成。包括三大部分的功能，一是在公共区域播放背景音乐，提供轻松和谐的环境氛围。二是业务广播，工作人员可通过话筒进行业务广播呼叫。三是作为紧急广播功能，当发生火灾时相应区域进行强切发出火灾报警信号。

12.有线电视系统

酒店设置有线电视系统。按电视图像双向传输方式，有线电视信号由当地有线电视网引来，经光端机、分支分配后引去各有线电视点。

13.停车库管理系统

包括车辆进出口管理系统、停车引导及反向寻车系统。

14.机房工程

本工程在各消控监控机房内设置安防机柜、UPS、监视墙、操作台等设备。在园区管理网络机房按照微模块机房进行设计，按照 B 级机房进行设计。

15.UPS 电源系统

16.防雷接地系统

17.综合管路系统

18.抗震支架系统

19.智慧园区三维可视化运维综合管理系统

20.智慧园区云平台建设

21.5G 移动通信基础设施

7 节能

7.1 建筑节能

7.1.1 设计依据

《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)

《建筑幕墙》(GB/T 21086-2007)

《民用建筑热工设计规范》(GB50176-93)

《浙江省绿色建筑设计标准》DB33/1092-2021

《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能检测方法》(GB/T 7106-2019)

7.1.2 节能措施

节能能源：建筑造型简约现代，减少不必要的装饰；根据公共建筑的使用功能，最大程度的降低建筑的体型系数；采用节能的建筑围护结构以及采暖和空调，减少采暖和空调的使用。根据自然通风的原理设置风冷系统，使建筑能够有效地利用夏季的主导风向。建筑采用适应当地气候条件的平面形式及总体布局。

节约资源：在建筑设计、建造和建筑材料的选择中，均考虑资源的合理使用和处置。要减少资源的使用，力求使资源可再生利用。节约水资源，包括绿化的节约用水。

回归自然：绿色建筑外部要强调与周边环境相融合，和谐一致、动静互补，做到保护自然生态环境。

舒适和健康的生活环境：建筑内部不使用对人体有害的建筑材料和装修材料。室内空气清新，温、湿度适当，使居住者感觉良好，身心健康。

建造特点包括：对建筑的地理条件有明确的要求，土壤中不存在有毒、有害物质，地温适宜，地下水纯净，地磁适中。尽量采用天然

材料。建筑中采用的木材、树皮、竹材、石块、石灰、油漆等，要经过检验处理，确保对人体无害。

可再生能源的利用：在学生服务中心设置空气源热泵热水系统，以充分利用环境提供的天然可再生能源。

7.2 给排水节能

7.2.1 主要设计依据

- 《绿色建筑设计标准》 DB33/1092-2021
- 《建筑给水排水设计标准》 GB50015-2019
- 《民用建筑节水设计标准》 GB50555-2010
- 《公共建筑节能设计标准》 GB50189-2015
- 《节水型生活用水器具》 CJ/T164-2014
- 《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇（给水排水）》
- 《民用建筑雨水控制与利用设计规程》 DB33/T167-2019
- 《浙江省绿色建筑条例》
- 《浙江省建设领域推广应用技术公告》和《浙江省建设领域禁止和限制使用技术公告》（浙建发【2014】284号）
- 《义乌市海绵城市专项规划》
- 《义乌市分质供水专项规划（2019~2035）》
- 《义乌市供水管网专项规划（2006~2020）》
- 《义乌市人民政府办公室关于印发加快推进全域分质供水实施方案的通知》义政办发〔2019〕103号

7.2.2 节水措施

- 1.雨水综合利用见“海绵城市”设计专篇。
- 2.使用非传统水源的供水系统采取下列安全措施：
 - （1）管道设置标识带，明装时按现行国家标准《建筑中水设计

标准》GB 50336-2018 的要求对管道进行标识

(2) 水池(箱)、阀门、水表及给水栓、取水口等均采取防止误接、误用、误饮的措施。

3. 不采用市政自来水和地下井水作为景观用水水源。

4. 生活给水系统充分利用城镇供水管网的直接压力供水。

5. 给水排水系统设置合理、完善、安全。

6. 采用节水器具，满足《节水型生活用水器具标准》(CJ/T164—2014)要求。用水效率等级应达到标准规定的2级及以上的要求。

7. 给水和热水平均日用水定额、水温按现行国家标准《民用建筑节能设计标准》GB50555确定。

8. 供水系统节水、节能，并采取以下措施：

(1) 充分利用市政供水压力；当需要加压供水时，根据卫生安全、经济节能的原则选用供水方式。合理配置给水设施，水泵选用符合节能的要求，水泵运行工作点在其高效区内。多层、高层建筑的给水系统合理确定竖向分区，每区供水静压力不大于0.45MPa；

(2) 采取减压限流的节水措施，生活给水系统用水点处供水压力不大于0.2MPa，且不小于用水器具要求的最低压力。

9. 采取下列避免管网漏损的措施：

(1) 给水系统中使用的管材、管件，符合现行国家标准的要求。新型管材和管件符合通过鉴定的企业标准的要求，并符合相关管理部门的规定和要求；

(2) 选用高性能的阀门、零泄漏阀门；

(3) 合理设计供水系统，避免供水压力过高或压力骤变；

(4) 选择适宜的管道基础处理方式，并控制管道埋深。

10. 卫生器具、水嘴、淋浴器等采用符合现行行业标准《节水型

生活用水器具》CJ/T 164-2014 要求的产品，用水效率等级应达到标准规定的 2 级。

11.绿化灌溉采用喷灌、微灌、渗灌等高效节水灌溉方式。

12.道路冲洗采用节水高压水枪。

13.空调冷却水以及泳池水循环使用。选用飘水量小、省电型冷却塔。

14.生活热水采用空气源热泵热水系统。

热水管采用保温材料，保温材料采用闭孔泡沫橡塑制品：管道保温厚度 30mm；管道防结露保温厚度为 20mm。

15.水表按照使用用途、管理单元、付费单元、管网漏损检测等要求进行设置。水表设置位置按照下列要求设置：

(1) 根据水量平衡测试要求安装分级计量水表；

(2) 按照使用用途，对厨房、卫生间、绿化、空调系统、景观等用水分别设置用水计量装置；

(3) 按照付费或管理单元，对不同用户的用水分别设置用水计量装置；

(4) 根据管网漏损检测要求安装分级计量装置，满足水量平衡测试要求。

16.绿化用水、车辆冲洗用水、道路浇洒用水等不与人体接触的生活用水优先采用雨水等非传统水源。

17.结合本地降雨特性，充分利用场地空间，合理设置绿色雨水基础设施，减少雨水地表径流。结合总图景观设计合理确定雨水入渗范围，采取雨水入渗措施。充分利用绿地、水体或场地空间合理确定雨水生物滞留设施的形式和规模（措施见“海绵城市”设计专篇）。

18.各单体卫生间冲厕采用市政中水。

7.3 电气节能设计

7.3.1 供配电系统

1.变电所靠近负荷中心；合理布置配电线路路径，减小长度，降低线损。

2.变电所低压侧设置集中无功补偿装置，采用 70%共补、30%分补方式，使 10kV 侧功率因数在 0.9 以上。采用智能型补偿控制器，具有自动循环投切、过零投切、分相补偿等功能；

当成组用电设备无功负荷大于 100kvar 且离变电所较远、功率因数较低时，采用就地无功补偿。

3.单相负荷合理选择相位，使三相尽量平衡。最大相负荷不超过三相负荷平均值的 115%，最小相负荷不小于三相负荷平均值的 85%。

4.变压器、水泵、风机等设备应满足相关现行国家标准的节能评价价值。

7.3.2 照明系统

1.各主要场所照度标准及 LPD 的确定（室内照明按照《建筑照明设计标准》GB50034-2013 规定的照度标准设计，LPD 按目标值执行；室外满足《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163-2008 的要求）。

2.光源的选用：有装修要求的场所视装修要求商定，走道、楼梯间、卫生间、车库、室外等无人长期停留的场所，选用发光二极管（LED）灯。

3.照明灯具效率满足《建筑照明设计标准》GB50034-2013 的要求。

7.4 暖通部分

7.4.1 空调冷热源配置

本项目根据各单体建筑的使用功能需求分类设置空调系统，避免集中式空调系统的浪费。其中商品展销中心、科研商贸一体区、一站式服务中心、商业办公区、科创研发、CHINAGOODS 大楼、生活配套区考虑到使用灵活性、便利性和节能，拟采用多联空调系统 VRF 多联空调 VRF 共计 8933HP，内外机最大配比率为 110: 100。大型展馆展区视功能需求设置整装风管式风冷热泵空调。酒店考虑到使用便利和酒店户内成套性本方案拟设置分体式房间空调器。

系统名义工况和规定条件下，其能效比（EER）不低于 2.80。同时空调室外机根据室内负荷进行变频调节，部分负荷下能效比较高。VRF 系统在部分负荷额定性能工况下的综合性能效率（IPLV）应符合下表要求：

制冷量 CC (KW)	综合性能系数 (W/W)
CC≤28	3.20
28<CC≤84	3.15
CC>84	3.10

VRF 系统在部分负荷额定性能工况下的制冷综合性能系数 [IPLV (C)]应符合下表要求：

制冷量 CC (KW)	建筑制冷性能系数 (W/W)
CC≤28	≥4.96
28<CC≤84	≥4.89
CC>84	≥4.72

本项目中 VRF 系统内外机配比率最大为 0.99。

本项目中 VRF 系统中夏季供冷量长度修正系数不小于 0.85，室外管道保温后外包 0.5mm 铝皮保护。

7.4.2 风系统管道与输配系统

本项目使用的通风机，除消防专用风机和事故排风机外，其能效均应符合《通风机能效限定值及能效等级》GB19761-2020 的要求。

风量 $\geq 10000\text{m}^3/\text{h}$ 的平时通风用风机单位风量耗功率 $\leq 0.27\text{W}/\text{CMPH}$ 。

人员密集场所设置二氧化碳浓度检测装置,并联动控制空调系统新风量大小,采用新风需求控制。

地下车库设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置,控制风机启停。

空调系统的新风和回风应经 G3+F6 两级过滤处理,公共场合空调室内机设置电子除尘杀菌装置。

本项目超过 $4000\text{m}^3/\text{h}$ 风量的新风系统均采用全热回收装置对排风进行冷热量回收,其中显热回收效率不低于 68%,全热回收效率制冷时不低于 62%,制热时回收效率不低于 65%。

8 环境保护

8.1 建筑环保、卫生防疫设计

1.本工程使用功能为商贸与办公，无噪音污染设计满足使用要求。

2.建筑总平面图布局合理，与周边建筑的建筑间距、朝向均满足较好的通风和采光要求，建筑内部主要使用房间和主要走道均可自然采光。创新中心院根据使用性质，在门厅、走道等公共部位均有良好的采光通风条件。

3.设备机房位于地下室，机房墙面、顶面采用吸隔声处理，设备基础做减震处理，排风口加装消声器或消声百页窗。

4.本项目室内污、废分流，室外雨、污分流，各类废水经预处理达到城市排放标准后，纳入市政管网。

5.餐饮厨房油烟经净化后接至裙楼屋面排放，地下车库废气经收集后，接至主楼屋面高空排放。

6.垃圾分类收集，在整个场地内布置相应数量的垃圾收集点。

7.室内排水均采用雨、污分流制。生活污水经化粪池处理。

8.2 电气环保、卫生防疫设计

1.在满足国家规范及供电行业标准的前提下，电气设备选用绿色、环保且经国家认证的电气产品。

2.电磁辐射控制

本项目变电所采取屏蔽措施，（在墙体、地坪内敷设钢丝网或在变电所的顶棚内明敷铁皮并接地，也可刷屏蔽涂料等）以形成屏蔽机房。变压器采用带 IP30 金属外壳的预组装式设备。

3. 隔震及降噪措施

本项目各变配电所考虑变压器减震及降噪措施，在室内适当加装一些吸音材料或在变压器下加防震胶垫。

4. 尽量选用生产过程通过 ISO14001 认证的厂商设备。

8.3 暖通环保、卫生防疫设计

室内设置机械通风系统，设置 G3+F6 两级空气过滤器，空气过滤效果符合现行国家标准对室内空气品质的相关规定。

高层强化公共卫生间的排风措施，采用竖向排风，屋面设置引风机，排风量按 10 次换气。

地下汽车库排风利用土建管井从屋面高空排放。

通风管道弯管长边大 500mm 时均加设导流叶片，以减少涡流声。

厨房含油烟废气经净化处理后通过土建竖井排至屋面以上高度，排风量按 50 次/h 换气次数计算。

空调机组、风机等设备基础均采取减振措施，进出风管连接均设软接头，管道支吊架均采用减震吊架，穿越机房的洞孔均用不燃材料封堵密实，风管系统采取设置消声器、消声弯头等消声措施。

空调机房与其它房间均用隔墙分隔，机房采用防火隔声门，内墙粘贴吸声材料（矿棉吸音板）。

8.4 水土保持

本项目的建设有可能造成的水土流失包括：在现有土地上进行建设，将在一定程度上破坏原有的水土环境；施工期间开挖地基、施工车辆往来频繁，将造成表土流失。

为保持水土，应采取以下措施：施工期间开挖出的表土要按规定堆放或及时清运；施工车辆离开施工现场须冲洗干净；场内充分重视

排水设施的建设，防止暴雨在场地径流过分造成土壤流失；按照要求及时建设草皮以及植树绿化，以保护区域优美的生态环境。

8.5 海绵城市

为贯彻落实习近平总书记讲话及中央城镇化工作会议精神，大力推进建设自然积存、自然渗透、自然净化的“海绵城市”，节约水资源，保护和改善城市生态环境，促进生态文明建设，依据《义乌市海绵城市专项规划》，《海绵城市建设技术指南》，要求本区域年径流总量控制率达到 75%，对应设计降雨量为 20.8mm，综合径流系数达到 ≤ 0.60 。

本工程基地面积 123 万 m^2 。不透水面积增加将导致产生的雨水径流增加，未加控制的雨水可能将地面污染物携带进入市政雨水管，最终进入河道。为有效的减少径流量，并最大限度的去除雨水径流中的污染，拟采用低影响开发的方式，采用分散型的源头控制和末端处理相结合的方式控制暴雨径流，并减少面源污染，并满足义乌低影响开发管理实施细则要求。根据相关要求，本工程雨水工程采用低影响开发设施和调蓄池相结合的方式设计，设计控制目标如下：对于 20mm 降雨量（85%以上的降雨事件）情况下，采用滞留+渗透措施后，开发后区域径流量不超过开发前；对于 5 年一遇以上降雨强度情况下，结合调蓄技术措施，使产生的径流量控制在最高允许排放量范围内。

本工程以 LID 技术改造为切入点，结合雨水回用设施、透水铺装等，从源头、过程和末端全面控制雨水，最终达到面源污染控制、改善地块水环境的目标。

9 劳动安全、卫生与消防

9.1 编制依据

- 《浙江省劳动安全卫生条例》
- 《城市居住区规划设计规范》
- 《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)
- 《民用建筑隔声设计规范》(GBJ118-200)
- 建筑设计防火规范 GB50016-2014 (2018 年版)
- 《采暖通风与空气调节设计规范》(GB50019-2014)
- 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)
- 《机械防护安全距离》(GB12265-90)

9.2 劳动安全措施

9.2.1 总体要求

1.劳动安全及卫生必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家及地方相关劳动安全及卫生的规程、规范及标准，确定工程设计采用的劳动安全及卫生技术标准。

2.因地制宜，选择技术成熟、性能可靠、经济实用的劳动安全及卫生措施工艺。新建项目的劳动卫生防护措施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。

3.工程项目及劳动场所的劳动安全卫生防护措施和有毒有害因素的浓度强度，必须符合国家有关劳动安全卫生技术标准和相关的设计卫生标准。

4.建筑施工现场的运输道路、机械安装、供水、排水、供电系统、材料堆放、脚手架及食堂等临时设施，必须符合安全和劳动卫生的要

求，最大限度减少劳动安全事故隐患，确保工程施工期间安全、文明施工。

9.2.2 具体措施

1.根据《建筑设计防火规范》对项目配备必要的消防设施，定期对消防设施进行养护。

2.建筑物同时要满足防火、通风、采光、日照等距离要求

3.建筑结构上采用吸音吊顶和隔音门窗，消除和控制噪音扩散

4.设计中采用低噪声的先进的设备或采用隔震垫，减小震动，降低噪音。

5.土石方工程施工期间，严格按照有关规定、规范和规程开展工程施工，开挖后的断面按规定要求及时支挡防护，及时衬砌开挖产生的土石方运至指定地点存放，不随意弃土存放。

6.工程施工期间，应遵守市政建设的规定，实施屏蔽封闭施工，以防非施工人员和车辆闯入，造成伤亡事故施工人员应持证上岗，做到各负其责，各施其职，严禁无证上岗操作。

7.施工期和运营期各类机械作业，均应按照有关规定和标准采取安全防护措施，并加强机械设备维护和检修，杜绝设备因失检、失灵而带病运行，电器设备应有警示标志，以防设备过载或泄漏时因设备损坏、燃烧、漏电等产生人员伤亡事故。

9.3 卫生措施

1.工程施工弃渣土应引起高度重视，要严格按照义乌市政府所颁布的各项管理条例实施预防，避免由于管理不严，产生水土流失和扬尘污染环境。

2.施工期间所产生的污水，应通过市政管理部门指定的排放方式排向污水系统，排出前应作沉淀及分离处理。

3.施工期所产生的废气，应控制在市环保部门规定的排放标准，严禁超标排放造成污染。

4.对产生的有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家有关法规、规定的标准。

5.对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减振垫等，以保证工作人员身体健康。

9.4 消防

9.1.1 执行标准

- 1.《建筑设计防火规范》GB50016-2006
- 2.《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-97

9.1.2 消防措施

1.本项目建筑为二类建筑，公共建筑，建筑物耐火等级为二级。建筑与周围的防火间距符合防火规范要求；

2.沿建筑四周设置消防车道环通（宽度4米），转弯半径12米，大于1/4周长及一个长边直接落地。在建筑东侧距离外墙6米，布置沿高层长边消防登高场地，并直通消防电梯前室或消防楼梯，消防车道穿过建筑连廊处净高大于4米，满足消防要求。在登高区域内设置消防救援窗，每个防火分区每层应设置不少于2个，且间距不大于20米，消防救援窗的宽度和高度应当分别不少于1.2米和1.0米，并设置明显的警示标志。

办公区一层设消控中心，在地下室设消防水池和消防泵房，均有直接对外的出口。在屋顶设消防水箱，满足防火规范要求。

3.在场址的市政给水环网中设有室外地上式消防栓。室内设有消防栓系统、自动喷水系统及建筑灭火器系统。室外消防栓用水量按

30 升/秒、火灾延续时间按 1 小时、喷头最低工作压力按 0.05MPa 计。

4.室内每层均按规范要求设有消防栓。并设有自动喷水系统，地下汽车库中 II 级危险级设计。

5.各建筑室内均设有手提式磷酸铵盐干粉灭火器。

6.按一类保护对象要求设置火灾自动报警装置，包括不同地址编码烟、温感探测器及手动报警按钮，消防水专业提供的水流指示器，水力报警阀等。

7.火灾联动控制：火灾自动报警信号经消防控制中心确认后通过联动控制器手动或联动控制有关消防设备，打开有关区域的火灾紧急广播。

8.地下汽车库设置机械排烟系统及补风系统，排烟量按 6 次/时计算。所有排烟风机均采用消防专用高温排烟风机。

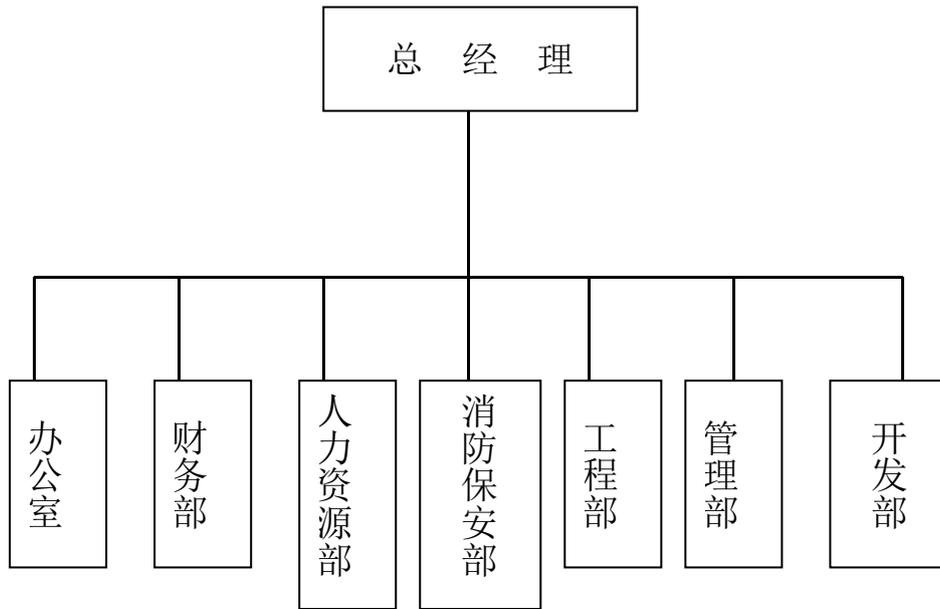
9.设置安全保卫部门，定期检查有关安全保卫设施并维修，及时处理发生的安全事故。

10 项目管理与招投标

10.1 项目管理

10.1.1 项目组织机构

本项目业主单位为浙江中国小商品城集团股份有限公司。项目建成后，机构设置以市场物业管理工作为重点，实行以集团总部领导下的总经理负责制。下设六部一室，即：开发部、管理部、工程部、消防保安部、人力资源部、财务部及总经理办公室。项目组织机构设置如下：



经初步测算，本项目劳动定员约 400 人，所有员工均面向社会招聘，并经过培训合格后才能上岗。

10.1.2 项目人员培训

由于本项目是一个大型的商业建筑综合体，日常管理工作繁杂，因此要求员工具有高素质和专业技术知识并须进行专业对口培训工作，取得合格证后，方能上岗。

专业人员培训重点有：

- 1.大型中央空调、变配电、电梯的规范安全运行和维护保养工作；
- 2.大型火灾自动分隔水幕、自动喷淋装置等消防设备的操作使用和维护保养工作；
- 3.计算机宽带网络、监控设施、广播通讯等弱电系统的运行调试和维护保养工作；
- 4.市场的管理和消防、保安监控施救技术等。

10.1.3项目建设管理

为加强对项目建设工作的管理，该项目实行“项目法人制、招标投标制、合同管理制、项目监理制”进行管理，严格按照建设程序进行运作。

10.1.4项目运行管理

本项目建成后，成立义乌全球数贸中心独立管理机构进行运营管理，增加相应管理服务人员，以提升和规范整个市场的管理水平。

10.2 项目招投标

10.2.1招投标依据

- 《中华人民共和国招标投标法》；
- 《工程建设项目自行招标试行办法》(原国家计委令第5号)；
- 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；
- 《国务院办公厅印发国务院有关部门实施招标投标活动行政监督的职责分工意见的通知》(国办发【2000】34号)；
- 《关于编报工程建设项目招标初步方案的若干规定》。

10.2.2招标范围

该项目招标范围包括项目的施工、监理以及与工程建设有关的设备、主要材料的采购。

10.2.3 招标方案

招标方案主要包括：设计招标，施工、监理招标，材料及设备招标等。

1.设计招标。主要包括方案设计、初步设计、施工图设计等。

2.施工、监理招标。在工程施工之前，应针对主体建筑、附属设施、绿化、道路等不同建设内容进行招标，确定施工、监理单位。

3.材料及设备招标。主要通过招标确定供货厂家。

10.2.4 招标方式

该项目拟全部采用委托招标的组织形式，由具备招标投标资质的代理机构对该项目的主体工程、装修工程、监理、设备、重要材料实行公开招标。通过这种公开、公平、公正的市场经济行为来选择条件优越者进行项目建设，力争用最优的技术、最佳的质量、最低的价格和最短的周期来完成该项目。

10.2.5 招标流程

根据有关规定，项目工程招标应按下列程序进行：

1.建设单位向招标主管部门提出招标申请，经批准后，编制招标文件。或委托经建设行政主管部门指定的具有相应资质的招标代理机构办理。

2.发布招标公告或招标通知书。

3.对招标企业进行资格审查，组织投标企业勘察施工现场。

4.工程开标。由招标单位主持，在招标管理部门的监督下进行。当众启封标书，宣布标价，进行评标、决标。

5.签订承包合同，中标企业确定后，由招标单位发出经招标管理部门签订的中标通知书，招、投标双方在一个月内签订承发包合同，并经招标管理机构审定。

10.2.6 评标标准

1. 评标委员会成员应当编制供评审使用的相应表格，认真研究招标文件的各项内容；

2. 评标委员会成员对投标文件进行初步评审，即核查投标文件是否按照招标文件的规定要求编制、签署；

3. 评标委员会成员对投标文件进行详细评审，即对经初步评审合格的投标文件，评审委员会应当根据招标文件确定的评标标准和办法，对技术部分和投资部分做进一步评审并推荐或确定中标单位。

10.2.7 招标情况

现将本工程的招标基本情况列表如下：

表 10-1: 招标基本情况表

形式 项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招 标方式	招标估算 金额 (万元)	备注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标			
勘察	√			√	√				
设计	√			√	√				
建筑工程	√			√	√				
安装工程	√			√	√				
监理	√			√	√				
设备	√			√	√				
重要材料									
其他									
<p>情况说明： 本工程拟选用合适的招标代理机构采用公开招标的方式对建设过程中的全部项目进行招标。招标过程中将严格遵循公开、公平、公正、诚实信用、独立、接受行政监督的原则，按照国家规定的招标程序进行招标。投标单位选用过程中，按照制定好的招标方案对投标单位进行严格筛选，择优选用。</p>									

11 项目实施进度安排

11.1 项目前期决策

项目分决策、前期准备、工程施工、竣工验收等阶段。

该项目可研报告经董事会研究决议后，报股东大会审议。

11.2 项目实施

根据董事会和股东会决议，按照项目立项要求，组织开展项目初步设计。初步设计批复后，设计单位立即组织施工图设计，通过项目招标，选定项目的施工及其他有关单位，在工程监理公司的监理下，保证工程进度，力求高速、优质地完成项目的建设。

实施阶段包括设计、招标、土建工程施工、设备的购置安装、调试。完成阶段包括竣工验收、正式投产。

11.3 项目实施进度安排

依据项目阶段实施计划，实施各阶段的工作量和所需时间，自编制项目可研至竣工并投入使用，在各项工作进展顺利的前提下，约需6年，合计72个月。

12 投资估算与资金筹措

12.1 建设投资估算

12.1.1 编制依据

1. 建筑设计方案和建设单位提供的有关资料；
2. 《浙江省建筑工程定额》；
3. 《浙江省建设工程其他费用定额》；
4. 材料预算价格，根据义乌市《建材造价信息》中有关材料预算价格综合取定。其中不足部分参照目前正在施工工程的材料单价。

12.1.2 编制说明

本项目投资估算，按照确定的总平面及工程建设方案以及有关的工程量，包括土建、设备及安装工程。本项目的工程投资包括各分项工程的土建和安装以及配套的场地、供电、供水、通信等公用工程。项目的其它费用包括项目的各种前期费用、人员培训费用等。

12.1.3 项目建设投资估算

根据本项目建设内容，投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用和预备费。

本项目主体工程分土建工程和安装工程，室外工程主要是绿化、地面铺装等。具体各分项建设内容、规模及费用估算见表 12-1。

表 12-1: 建设投资估算表

序号	工程项目名称	技术经济指标		投资估算 (万元)
		工程量	单位	
一	工程费用			483743
1	地上主体工程	860439.21	平方米	337177
1.1	MALL	391820	平方米	137137
1.2	写字楼	306576.04	平方米	133033
1.3	商业街区	65075.7	平方米	24078
1.4	公寓	84944.37	平方米	38480
1.5	中心大脑	12023.1	平方米	4449
2	地下建筑面积	375975.78	平方米	131592
3	室外工程	187189.68	平方米	14975
二	工程建设其他费用			255021
1	土地出让金及契税	561.57	亩	205438
2	工程设计及基建费用	483743.29	万元	33862
3	开发税费	483743.29	万元	3628
4	其他	483743.29	万元	12094
三	预备费	533326.97	万元	26666
四	建设投资			765431

本项目工程建设其他费用中土地使用权出让金，按地块竞得价格 355 万元/亩计算。

本项目建设投资估算为 765431 万元，其中工程费用 483743 万元，工程建设其他费用 255021 万元（含土地费用 205438 万元）。

12.2 项目建设资金投入计划与建设期利息

本项目拟申请银行贷款和/或其他债权类资金 410000 万元，占建设投资的 53.56%，融资成本按 4.3% 计。项目业主单位自筹资金 355431 万元，约占建设投资的 46.44%。经估算，本项目建设期利息 66650 万元。

12.3 项目流动资金

本项目所需流动资金为项目建成后经营期间所需周转资金。由于建设单位本身不参与交易，因此所需流动资金主要是运营期间公司周转资金，

由于有义乌国际商贸城一二三期有形交易市场运营公司依托,本项目所需流动资金主要通过公司内部统筹解决,不新增流动资金。

12.4 项目总投资

根据以上测算,本项目估算总投资,包括建设投资、建设期利息和铺底流动资金,总计约为 832081 万元。

表 12-2: 项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	金额	备注
1	总投资	万元	832081	
2	工程建设费用	万元	765431	
3	建设期利息	万元	66650	由业主单位自筹
4	铺底流动资金	万元	0	

12.5 资金筹措安排

本项目资金来源为自筹,公司通过自有资金、贷款或其他形式的借贷等外部资金以及营业收入再投入等方式统筹。

13 项目经济评价

13.1 项目财务分析

13.1.1 分析依据

1.本项目财务评价根据原国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定进行。

2.《中华人民共和国所得税法》；

3.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

4.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

5.其他国家的各项税收政策。

6.行业相关资料及同类企业运营情况。

13.1.2 项目计算年限

本项目计算期定为 20 年，其中建设期 6 年，项目分期建设，建设期内即分步启动运营，销售运营期 18 年。

13.1.3 项目收入估算

本项目建成后，拟由全球数贸中心公司（筹）及其指定的主体招商及运营；项目直接收入主要为自持物业（MALL、公寓、车位、中心大脑）中的租金收入，以及商业街区、写字楼等的销售收入，还有物业管理、广告等收入。

1.公寓出租收入

该部分物业总建筑面积为 84944.37 平方米，参照义乌现状市场租金与销售价格情况（如下表）。

表 13-1: 义乌住宅公寓收益情况

地区	出租年均价 (元/m ²)	出售均价 (万元/m ²)
福田社区	610	2.2
诚信一区	420	2.2
楼西塘	312	1.5
平均价	447	1.97

H1 和 H2 合计建筑面积 25423.8 平方米，H3 和 H4 合计建筑面积 46673.5 平方米，公寓裙房建筑面积 12847 平方米，按照市场化租金测算，年均收入为 4060 万元。

2.MALL（市场）租金收入

本项目建成投入使用后，项目 MALL 市场部分可出租建筑面积为 391820 平方米，使用期间租金参照国际商贸城一区至五区现行的租金水平估算。计算期内出租价格保持稳定，本项目该部分物业 100%满负荷运营出租时的年收入为 45631 万元。

3.写字楼销售收入

该部分物业总建筑面积约为 306576.04 平方米，结合义乌现行写字楼市场销售价格行情估算，年均销售收入为 52556 万元。

4.商业街区销售收入

本项目商业街区总建筑面积约为 65075.7 平方米，参照义乌现行商业店铺销售价格估算，年均销售收入为 26844 万元。

13.1.4 项目运营成本分析

本项目主要成本费用为管理费用、房产销售费用、招商营销费、运营期经营成本、折旧费、税金及附加与财务费用。

其中管理费用以建安成本的 2%进行估算；房产销售费用与招商营销

费用以营业收入的 2%进行估算；折旧/摊销按平均年限法进行计算，房屋折旧与市场用地摊销年限为 30 年；财务费用按五年及以上期限的银行基准利率 4.3%计算；公寓地块房产税从租计征，即按租金收入的 12%测算，市场地块房产税从价计征，即按房屋原值的 70%按年 1.2%测算；土地增值税按义乌本地标准进行测算；其他税费按国家税法规定的税率进行测算；市场板块的经营成本参照国际商贸城一区至五区现行经营成本水平估算。

综上所有费用，计算得项目正常年份的总成本为 23902 万元，其中经营成本 7535 万元。

13.2 财务评价指标

根据《利润与利润分配表》、《项目投资现金流量表》计算可以得出：本项目的税前内部收益率 10.23%，税后内部收益率为 7.68%，税前投资回收期为 7.43 年，税后投资回收期为 10.96 年（含建设期）。

13.3 财务分析结论

由财务效益测算知，本项目的财务效益可行。所得税后内部收益率为 7.68%，所得税后投资回收期为 10.96 年，与同行业项目相比，经济效益可行。作为完善义乌市场新一代创新发展的重要举措，是落实义乌国际贸易综合改革和义乌自贸区建设的重要内容，本项目社会效益显著。

14 项目社会评价

14.1 项目社会效益分析

1.创造大量的就业岗位。本项目建成以后，伴随着物流功能的实现和其他的配套业务，将带来大量的就业岗位。市场经营管理需要大量员工，加工配送服务、商务配套以及生活配套服务等也会为社会提供大量的就业机会。

2.促进义乌市产业的进一步发展。项目的建设将极大推动义乌国际贸易的数字化发展，促进一带一路的自由贸易，提高产业流通效率，一方面直接为企业创造了利润，成为企业的新的利润源，一方面流通效率提高会反过来进一步刺激生产，促进产业的优化和进一步发展。

3.优化城市的交通环境。本项目通过对义乌国际商贸城六区地块的规划建设，纳入义乌国际商贸城统一管理，全面提升义乌有形交易的建设，打造义乌商贸现代化建设新地标，推动义乌新型城市化发展迈上新高度、新水平。

14.2 社会风险点分析

1.本项目的建设符合义乌市城市总体规划和土地利用总体规划要求。

2.项目的实施是义乌有形市场创新发展的客观需要，也是满足跨境电商和数字自由贸易发展新形势的需要，是行业集群化发展的重要途径，对促进市场良性发展、提升城市品位形象都具有重要意义，因此项目实施符合行业创新需要，不会给行业带来社会性风险，反而是促进行业的提升进步。

3.本项目建设单位为浙江中国小商品城股份有限公司，业主

实力雄厚，建设与运营经验丰富，有着承担社会责任的自主意识，企业在履行社会责任上，没有重大风险隐患。

14.3 风险控制措施

1.本项目建设条件成熟，应抓紧完成项目前期工作，并办理相关项目审批建设手续，尽早开工建设；

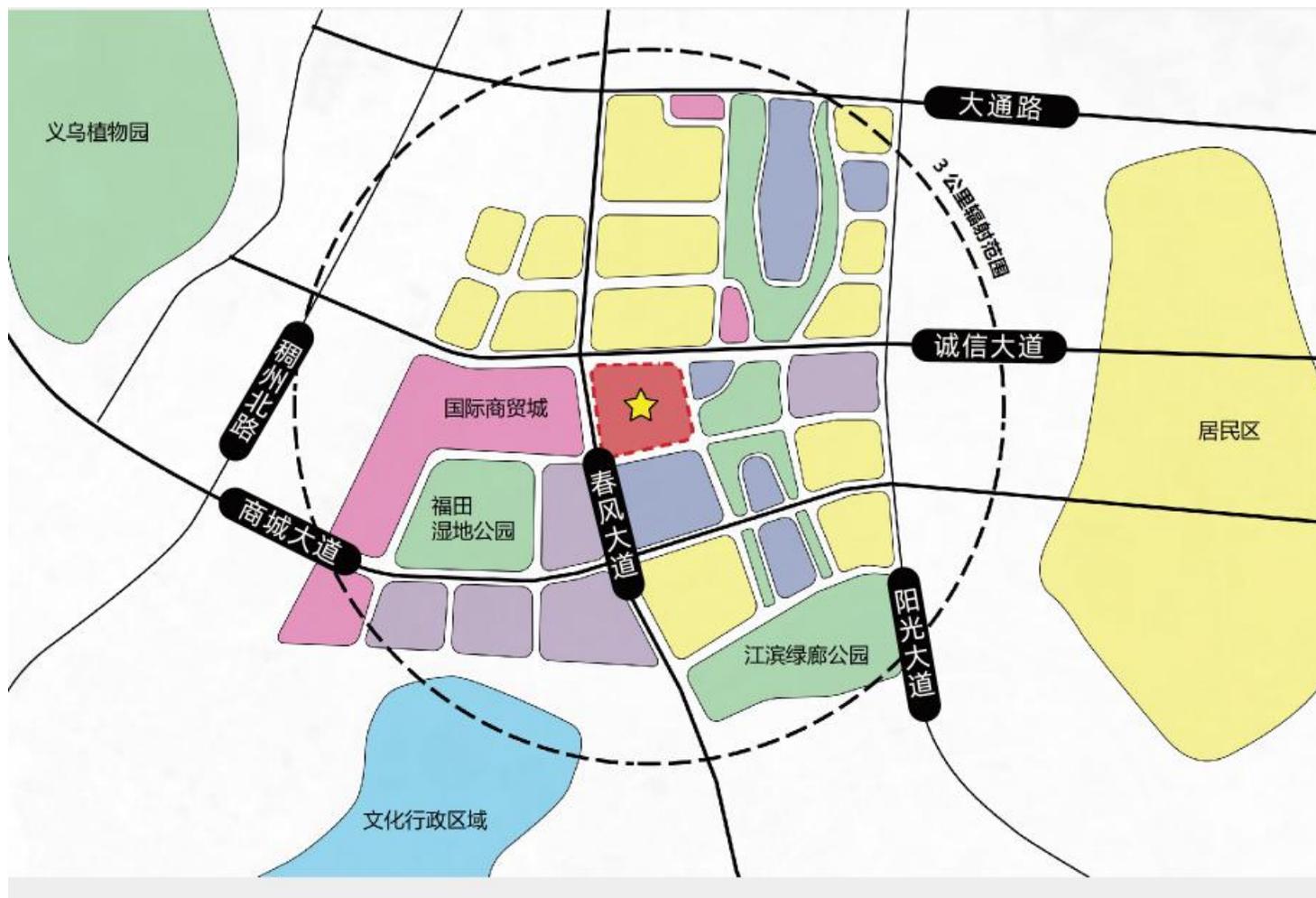
2.本项目建设过程中要采取措施，尽量减少对人们正常生活的影响；

3.本项目建设要保持与国际商贸城的目标一致性；

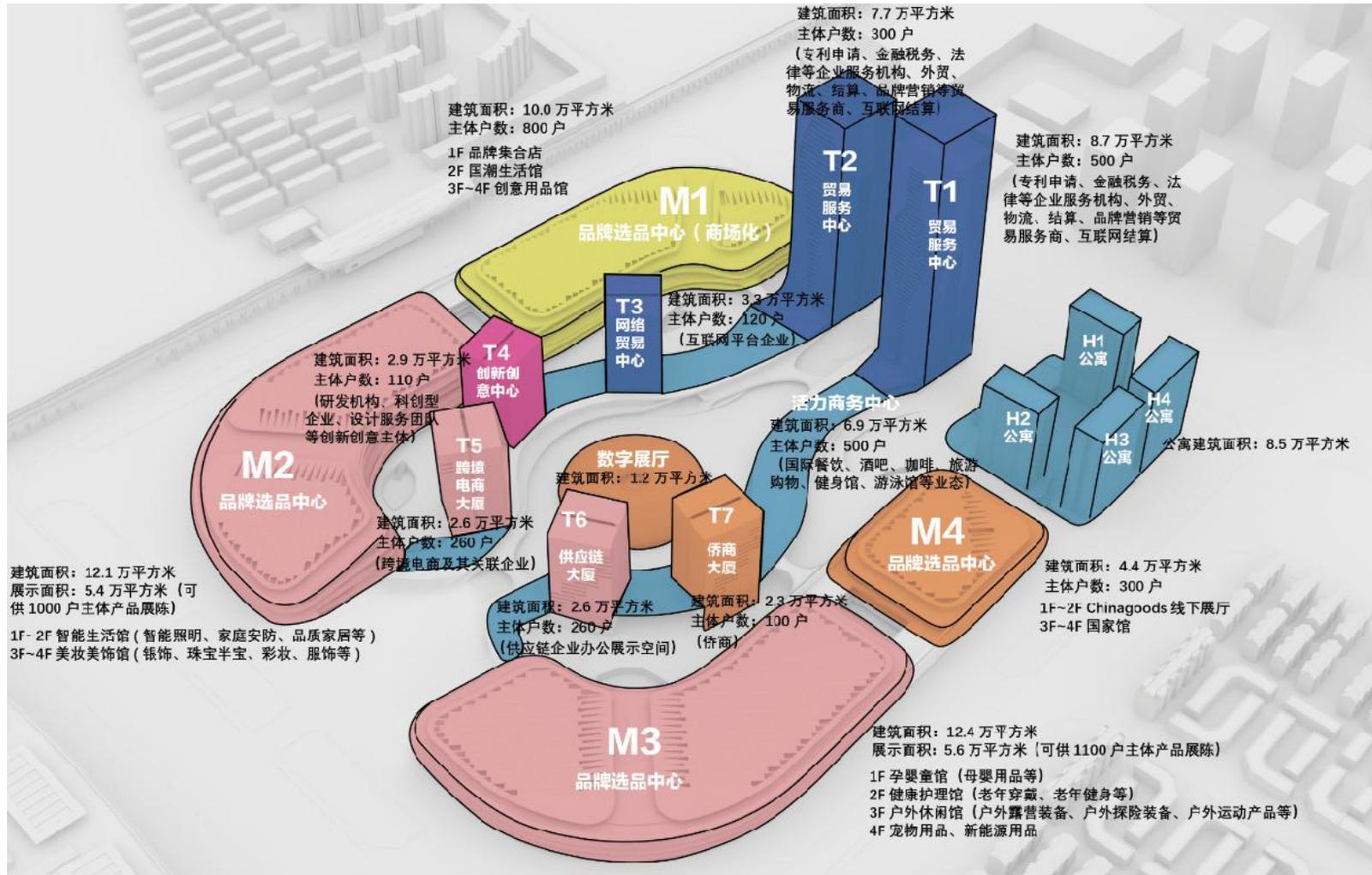
4.项目建设过程中要严格控制建设投资和财务成本；

5.建议义乌市政府考虑对本项目建设过程中给予大力支持，以提高本项目经济效益，满足公众投资者对上市公司盈利的基本需求。

附图 1: 项目地理位置示意



附图 2: 项目功能布局分析图



附图 3：项目建设方案总平面图



附图 4：项目鸟瞰图

