

全国高校区域技术转移转化中心  
南京生物医药标准化实验室

可行性研究报告

海德联创设计集团有限公司

2025 年 2 月



编制单位：海德联创意设计集团有限公司

董事长：陈永泼

	姓名	职称	
技术负责人	施美娟	高级工程师	一级注册建筑师
报告主持人	宋春芳		一级注册咨询工程师
报告编制人	余建虎	工程师	二级注册建筑师
	周樑	高级工程师	一级注册结构工程师
	冯小健	高级工程师	注册公用设备工程师（给水排水）
	蔡建忠	高级工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）
	许静	高级工程师	注册电气工程师（供配电）
	宋春芳		一级注册咨询工程师
	万飞城	工程师	一级造价工程师
	施美娟	高级工程师	一级注册建筑师
报告审核人	施美娟	高级工程师	一级注册建筑师

## 目录

<b>1. 项目概述</b>	<b>6</b>
1.1. 项目概况	6
1.2. 项目申报单位介绍	8
1.3. 项目可行性研究报告编制概况	8
1.4. 研究结论	11
<b>2. 项目建设背景、必要性及可行性</b>	<b>13</b>
2.1. 项目建设的背景	13
2.2. 项目建设的必要性	13
2.3. 项目建设的可行性	18
<b>3. 发展规划、建设规模及建设内容</b>	<b>21</b>
3.1. 发展规划	21
3.2. 建设规模和建设内容	22
<b>4. 建设地点及建设条件</b>	<b>23</b>
4.1. 项目选址	23
4.2. 建设条件	23
<b>5. 建设方案</b>	<b>24</b>
5.1. 内装方案	24
5.2. 结构方案	25
5.3. 给排水方案	25
5.4. 电气方案	26
5.5. 暖通方案	26

<b>6. 节能</b>	<b>27</b>
6.1. 编制依据和节能规范	27
6.2. 项目用能种类和所在地能源供应状况	28
6.3. 项目能耗指标分析	28
6.4. 节能措施与节能效果分析	28
<b>7. 绿色建筑专篇</b>	<b>30</b>
7.1. 设计要求	30
7.2. 主要措施	30
<b>8. 环境影响分析结论及建议</b>	<b>35</b>
8.1. 环境保护	35
8.2. 职业安全与卫生	36
<b>9. 项目组织管理</b>	<b>38</b>
9.1. 概述	38
9.2. 项目组织管理机构	39
9.3. 项目组织管理内容	40
9.4. 运行期的组织管理	43
<b>10. 项目的实施进度</b>	<b>43</b>
<b>11. 工程招标</b>	<b>44</b>
11.1. 编制依据	44
11.2. 招标基本情况	45
11.3. 招标初步方案	47
<b>12. 社会效益</b>	<b>48</b>

<b>13. 项目风险管控方案</b>	<b>49</b>
13.1. 风险识别与评价	49
13.2. 风险管控方案	50
13.3. 风险应急预案	51
13.4. 高温季节施工应急预案	53
<b>14. 投资估算和资金筹措</b>	<b>55</b>
14.1. 投资估算	55
14.2. 资金筹措	57
<b>15. 财务评价</b>	<b>58</b>
15.1. 评价范围	58
15.2. 评价依据	58
15.3. 评价方法与参数	59
15.4. 项目财务评价基础数据测算	59
15.5. 财务评价指标	63
15.6. 附表	65
<b>16. 结论与建议</b>	<b>74</b>
16.1. 项目可行性研究主要结论	74
16.2. 建议	74

## 1. 项目概述

### 1.1. 项目概况

工程项目名称：全国高校区域技术转移转化中心南京生物医药标准化实验室

项目建设性质：装修改造工程

项目建设地址：现代产业创新中心 H 栋位于南京生物医药谷、研创园东区、智能制造产业园三个园区合围的重要窗口区域，项目北至汇创研发基地，南至中国移动 IDC 数据中心；东至星火路，西至磐石路。重点围绕生物医药产业“众创+孵化+加速+产业化”需求，提供全功能载体空间、全生命周期服务、全要素创新生态环境，满足研发、实验、办公、会议、展示等不同需求，是江北新区重要的科技载体和创新平台。



图：微观区位



图：宏观区位

项目建设规模和内容：本次装修改造范围为生物医药南京分中心二期H栋2-8层（不包括5层）共计约9681.67 m<sup>2</sup>，区域集中建设脑机交叉平台、医工交叉平台、体外诊断平台、多组学研究平台、基因与细胞治疗平台、药物设计与筛选平台等技术平台及办公培训交流空间。

项目建设周期：从前期立项至竣工验收投入使用期限预计12个月。

项目总投资及资金来源：本项目总投资13588.2万元（其中前期已投入8117.2万元用于摊销成本，本次装修5471万元），详细见投资估算表。

项目建设资金来源：本项目资金由建设单位自筹。

项目申报单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

## 1.2. 项目申报单位介绍

南京江北新区产业投资集团有限公司

注册资本：人民币 654816.4809 万元

地址：南京市江北新区高新路 16 号

法定代表人：熊福旺

成立日期：1992 年 06 月 10 日

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资兴办高新技术企业；高新技术项目风险投资；高新技术咨询服务；物业管理；开发区高新技术产品销售；开发区内企业生产所需原辅材料及配套设备供应；多余物资串换；机电产品；机械设备；仪器仪表；五金交电（不含助力车）、化工产品（不含危险品）、通信设备（不含卫星地面接收设备）销售（以上经营范围均不含国家专控商品及专项审批项目）；房地产开发（凭资质证书在有效期内经营）；高新区内土地开发、基础设施建设；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；城市道路、桥梁、隧道、公共广场、绿化工程施工及提供劳务；污水处理、污水处理工程；河道整治及护工程；高新技术研发；创业投资；投资管理咨询、服务。（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）

## 1.3. 项目可行性研究报告编制概况

### 1.3.1. 承担项目可行性研究报告工作的单位简介

编制单位：海德联创意设计集团有限公司

资质等级：建筑行业（建筑工程）甲级；市政行业（给水工程、



排水工程、道路工程、桥梁工程)专业乙级;风景园林工程设计专项乙级

发证机关:浙江省住房和城乡建设厅

证书编号:A233009012

法定代表人:陈永泼

### 1.3.2. 可行性研究的编制过程

受项目申报单位的委托,海德联创设计集团有限公司承担了现代产业创新中心H栋装修改造可行性研究报告的编制工作,并成立了项目组。项目组成员按照可行性研究的理论、方法、程序以及可行性研究报告编制办法相关要求开展编制工作。编制过程中,项目组成员充分了解本项目的建设目标和建设条件,并就有关问题与委托方进行了充分的沟通,在对相关资料进行分析和整理的基础上,结合有关方面的意见,编制了本可行性研究报告。

### 1.3.3. 可行性研究的工作依据

- (1)《南京江北新区总体规划(2014-2030)》;
- (2)《南京江北新区国土空间总体规划(2021-2035)》;
- (3)国家现行的相关法律法规、政策;
- (4)有关机构发布的工程设计、建设方面的标准、规范;
- (5)《投资项目可行性研究指南》(2002);
- (6)《投资项目经济评价方法与参数第三版》(2006);
- (7)现代产业创新中心H栋装修改造设计方案;
- (8)项目申报单位与海德联创设计集团签订的可行性研究报告编

制合同。

#### 1.3.4. 可行性研究的工作范围

本可行性研究重点对项目的背景和必要性、宏观区域、社会经济态势、市场、上位规划等分析、项目总体定位、项目业态策划、投资收益测算工程条件、工程规模和内容以及技术方案、项目节能、环境影响和保护、项目建设的组织机构和管理模式、投资估算以及资金筹措方案、项目的效益等进行了分析研究。

#### 1.3.5. 可行性研究的主要内容

本研究报告本着“经济合理、技术可行、满足产业园发展所必需的基本建设要求”的原则，以实际要求和筹资能力为基础，对项目建设的必要性，项目的规模、经济、技术等方面进行分析，确定其合理的规模和投资额。报告主要包括：

(1) 本报告着重研究现代产业创新中心 H 栋装修改造建设的背景、必要性及可行性；

(2) 对项目宏观区域态势、社会经济态势、城市功能、市场等进行分析；

(3) 项目周边环境和配套，分析地块的物理条件、可利用的资源；

(4) 生态环保措施，以国家、地方的相关规定为蓝本，探讨符合本项目实际条件的环保、节能措施；

(5) 以实用为原则，应用能反映时代特征的手法，结合园区整体规划、建设单位提出的使用要求，研究建筑设计方案应有的各种想法和条件；

(6)综合考虑相关法规和项目实际情况，对项目建设期内的招标模式、承发包模式和建设方与各方的合同关系进行确定，并探讨项目在建期间的组织结构；

(7)按国家的相关规定，对拟建工程内容进行投资估算，编制项目总投资估算表，进行投资收益测算。

(8)效益评价，评价项目建设所带来的效益，为社会所做的贡献；

(9)风险评估，通过前述分析，应用适当的定性或定量方法，分析风险的作用点和影响范围和深度。

#### 1.4. 研究结论

(1)建立“校地企”沟通协调机制，形成1+1+1的联动机制。即携手企业，梳理一份面向高校、医疗机构科研成果的清单；以企业为主体的一份“问卷”以及以高校为主体的一份“答卷”，并建立校企联合攻关的问需闭环机制。充分利用多元化科创引导基金和科创债等金融工具，引入容错和风险应对机制，丰富基金投入评价体系，切实做到投早、投小、投硬科技。坚持“边盘点、边推广、边转化”的工作思路，推进科技成果的合理估价和变现交易，建立全方位服务模式，让南京分中心成为高校生物医药领域成果转化首选地、重大创新成果先发地、顶尖人才集聚新高地、体制机制集成改革示范区，努力实现“全国成果集聚南京，成果转化辐射全国”。

(2)高校建立的智能诊疗与药械融合创新支撑平台项目，是一个具有前瞻性和战略意义的科研与应用综合体。该项目旨在打造一个集脑科学与类脑智能、智能医学诊断、药械融合应用于一体的平台，以

促进医疗健康领域的技术进步和产业发展。

智能诊疗与药械融合创新支撑平台的建设，符合国家创新驱动发展战略，响应了健康中国战略的实施，有助于推动医疗健康领域的科技创新和产业升级。项目将促进多学科交叉融合，加强产学研合作，加快科技成果转化，为医疗健康产业的发展提供强有力的技术支撑和创新动力。

此外，平台的建设将为高校师生、科研人员以及行业专业人士提供一个开放的创新环境和实验场所，激发创新思维，培养高水平的科研人才，推动学术研究和技术创新。

综合考虑，智能诊疗与药械融合创新支撑平台项目的建设意义重大，定位清晰，目标明确，技术路线科学合理，实施方案切实可行。项目在促进学科发展、推动产业创新、培养科研人才等方面具有显著的社会和经济效益。因此，该项目的建设不仅是必要的，也是完全可行的，预期将在推动医疗健康领域的科技进步和产业发展中发挥重要作用。

(3) 本项目装修方案设计均达到国家相关规定，技术上是可行的。

(4) 本项目工程建设管理由南京江北新区产业投资集团有限公司负责，项目组织管理、实施进度、招标方案是合理可行的。

(5) 项目时间较紧，为加快进度，本项目采用 EPC。

## 2. 项目建设背景、必要性及可行性

### 2.1. 项目建设的背景

#### 2.1.1. 全国高校生物医药区域技术转移转化中心（江苏南京）

全国高校区域技术转移转化中心（江苏）是 2024 年 9 月 14 日由江苏省与教育部联合共建的战略合作项目，在生物医药、信息通信、先进材料三大方向发力，以南京、苏州为两大核心承载区，建设四个区域中心，其中全国高校生物医药区域技术转移转化中心（江苏南京）（以下简称“南京分中心”）位于国家级南京江北新区生物医药谷内。分中心将打造具有世界影响力的生物医药产业技术创新高地，面向关键技术研发和成果转化，建设国际领先的技术支撑平台，有力吸引和支撑领域高校和科研院所在南京江北新区转化，成为外地高校到江苏对接的首站地！

### 2.2. 项目建设的必要性

#### 2.2.1. 全国高校区域技术转移转化中心

作为基础研究主力军和重大科技突破策源地，高校是科技成果的“富矿”，但在推进成果转化的过程中，总会有各种“难题”：成果与产业需求脱节，不能转；技术成熟度不高，不好转；技术转移人才队伍专业化能力不足，不会转正是在这样的背景下，教育部提出要在部分地区试点建设全国高校区域技术转移转化中心，对接国家、区域的产业需求，形成高校科技创新全面支持产业创新的有效模式。

面向全国最优秀的高校，有机会将大学里最先进的科研成果转化为现实生产力，对于地区而言自然吸引力十足。江苏最终能够脱颖而

出成为“全国首个”，综合考虑了产业基础坚实、科教资源丰富、营商环境优良、市场规模巨大等优势。

南京发展生物医药产业的三大“先发”优势，是分中心能够落户最重要的因素。

(1)南京作为江苏省省会，区位优势明显。

中心无论是对接南方还是北方的高校，或者是服务于全国各地的企业，交通都很便利，通勤时间并不会很长，尤其随着南京北站的建设，南京生物医药谷的交通便利程度将进一步得到提高。同时，药谷近年来充分发挥国家级新区和自贸试验区“双区叠加”优势，深入推进生物医药全产业链开放创新，生物药品制品制造创新型产业集群成为国家级创新型产业集群。

(2)南京拥有众多高校、医院以及生物医药企业，资源优势显著，可以为“从研到产”提供便利条件。

在南京生物医药谷，已建成国内规模最大的国营公共技术服务平台，平台服务全国高校的课题组超过 400 个，对于推动科研成果转化有丰富的经验；此外，药谷园区已集聚 1100 余家生物医药企业，企业梯度完整，任何科研成果的转化，都能在相应的企业找到应用场景。

(3)生物医药作为南京重点打造的新兴产业，产业优势更加突出。

南京生物医药的产业生态，尤其是产业培育模式，更具有成果发现、孵化直至产业化的“转化气质”“南京也好，江北新区也好，大量的上市企业、独角兽或瞪羚企业，基本上都是从源头开始培育，以药谷为例，南微医学、药康生物、世和基因等明星企业，都是从小树

苗长成了参天大树，所以说南京有耐心也有经验推动科研成果转移转化。”

### 2.2.2. 项目建设是加快推动医学科技创新，践行“科技强国”“健康中国”重大战略的需要

项目建设践行国家重大战略部署，党中央、国务院高度重视人民生命健康，将面向人民生命健康的生物医药产业作为生物经济首要发展领域。生命健康已被纳入“国家创新驱动发展战略”“健康中国2030”等国家重大战略。同时，医学科技创新是推动医药健康新质生产力发展的重要引擎。《“十四五”生物经济发展规划》中提出，开展前沿生物技术创新，强化产学研用协同联动，加快相关技术产品转化和临床应用，推动生命科学研究、生物技术创新与信息技术紧密结合。国家工信部等七部门联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》（工信部联科〔2024〕12号），将“未来健康”作为未来产业布局的六大方向之一，前瞻部署细胞和基因治疗、合成生物、生物育种、数字孪生、脑机交互等新赛道。北京、上海、成都、浙江、江苏等地围绕未来健康产业，加快布局细胞和基因治疗、脑机接口、合成生物等生命科学和医药健康领域。项目建设将瞄准临床医学与健康管理、新药创制、脑科学、合成生物学等前沿领域，加快推进关键核心技术和前沿技术攻关，以健康大数据平台为支撑加速破解创新成果转化难题，推动医学科技的自主创新和产业化转化，为高质量发展占据“桥头堡”和“制高点”。

### 2.2.3. 项目建设是推动“健康南京”建设，打造医科发展“战略先导

区”的需要

健康南京的建设是实现健康中国战略目标的重要组成部分，助推健康中国行动在南京市的全民开展。“健康南京”建设旨在提高全民健康素养水平，通过普及健康知识、优化健康服务、建设健康环境等措施，使市民能够享受更高质量的健康生活。到 2030 年，目标实现全民健康素养水平全面提升，健康生活方式全面普及，居民主要健康影响因素得到全面控制，重大慢性病过早死亡率全面下降。“健康南京”建设将积极对标国内先进城市的卫生健康事业发展水平，引进先进的医疗技术和管理经验，提升南京市的卫生健康事业整体水平。通过与国际接轨的卫生健康服务标准，提高南京市的国际竞争力和影响力。

智能诊疗与药械融合创新支撑平台建设项目作为医工融合的重要载体致力于打破传统学科的壁垒，提升学科交叉融合的内生动力，汇聚国内外顶尖科研团队，共同开展医工交叉领域的前沿研究，推动科技创新，致力于打造成为医工交叉发展战略先导区。项目建设将加强区域内南京医科大学等高校、医院以及产业界之间的联系，构建紧密的战略合作关系，通过整合区域内的创新资源，形成创新合力，共同推动区域内的医药健康产业创新发展。项目建设将有助于推动区域内医疗资源的共享和优化配置，提高整个区域的医疗水平和服务能力。同时，将带动相关产业的发展，如生物技术、信息技术等，为区域内的经济增长注入新的动力，将持续推动整个区域的可持续发展。

2.2.4. 项目建设是加快“大医科”学科群建设，落实高校“大医科”



## 发展规划的需要

2023 年，教育部等五部门印发《普通高等教育学科专业设置调整优化改革方案》，提出要瞄准医学科技发展前沿，大力推进医科与理科、工科、文科等学科深度交叉融合，培育“医学+X”“X+医学”等新兴学科专业。学科交叉已经逐渐成为科技创新的源泉，成为科学时代一个不可替代的研究范式。生命科学与医学领域已经成为汇聚多学科前沿研究的“主阵地”，多学科交叉融合是医学发展最重要的支撑之一。同时，数智赋能、创新融合的新质生产力正全方位、全周期支撑“大健康”领域的可持续发展。

随着现代学科之间相互交叉的需求不断增加，医工结合逐渐作为引领未来医学创新的主导方向。高校将“大医科”及医工交叉作为学科新的生长点与突破点，致力于推动工科与医科的双向奔赴、强强联合，以更好地服务国家重大战略需求。

### 2.2.5. 项目建设是推动高水平人才队伍建设，落实人才强国和教育强国战略的需要

党的二十大报告首次将科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略作为一个整体进行系统安排部署，提出“加快建设教育强国、科技强国、人才强国”。国家卫生健康委一直高度重视卫生健康科技教育工作，坚决贯彻党中央、国务院决策部署，狠抓工作落实。建设医工交叉领域高水平人才队伍对打破传统医学和工程学科之间的壁垒，促进医学和工学相互渗透和交叉融合具有关键作用。

项目建设将依托综合性大学优势，以培养具有家国情怀和国际视

野的未来医学拔尖人才为使命，推动医学研究的创新和高水平人才队伍建设，落实人才强国战略和教育强国战略。项目建设将创新学科交叉人才培养模式，支撑医学与工程学学科思维互补，打造医工交叉人才培养的先行区，着力培养“具有工科背景的医学科学家”和“具有医科背景的卓越工程师”，实现专业理论与医学前沿的贯通。同时，项目建设将有利于培养更多具有国际视野、创新精神和实践能力的优秀人才，在国际舞台上发挥重要作用，推动国家在全球竞争中取得优势地位。项目建设也将为医学科研人员提供丰富的资源支持和广阔的学术舞台，促进医学领域内部的交流与合作，加速突破学术研究瓶颈和攻关核心技术创新，推动医学教育的创新和质量提升，实现医学科技的自主创新和产业化转化，为健康中国建设和卫生健康事业发展提供有力的科技支撑和可靠的人才保障。

#### 2.2.6. 项目建设是加强基础研究和成果转化，赋能生物医药产业高质量发展的需要

生物医药产业是全球科技与经济竞争的焦点，以创新为主导模式，是国内加速布局的重点，也是加快形成新质生产力的重要阵地。生物医药产业高质量发展离不开创新，基础研究是医药创新的源动力，加强基础研究、提升原始创新能力是我国生物医药创新升级的关键。医学科技成果转化水平也是衡量生物医药产业创新能力的重要指标之一。

### 2.3. 项目建设的可行性

#### 2.3.1. 南京江北新区生物医药谷

### (1) 园区综合竞争力

南京江北新区生物医药谷成立于 2012 年，总规划面积 20.51 平方千米，集聚生命健康领域企业 1300 余家，培育上市企业 5 家，中国医药工业百强企业 5 家，规模以上企业 153 家，国家及省专精特新企业 43 家，市独角兽瞪羚企业 38 家，企业累计获得投资超 210 亿元，2023 年产业收入 360 亿元。累计引进程和平、郭子健等院士 10 人，培育国家、省、市及新区高层次人才 500 余位，园区从业人员近 4 万人。生物药品制品制造创新型产业集群入选国家级产业集群。在 2024 年中国生物医药产业园区综合竞争力中位列全国第八，是生命健康领域厚植创新企业、培育科创森林的产业摇篮。

### (2) 南京分中心建设概况

南京分中心占地面积 171 亩，已建成交付载体约 51 万平方米，将建设展示中心、数据中心、交易中心、路演中心四大中心。南京分中心聚焦原创新药研发与转化、精准医疗与产品创新创制、高端医学装备研发与转化 3 大方向 6 个领域 26 个细分应用场景，以现在南京江北新区生物医药公共服务平台为依托，完善建设智能药学平台、药物设计与筛选发现平台、数据库与生物样本库平台、未来技术研究平台、医疗器械与装备平台等 18 个功能子平台，构建 DNA 编码化合物库、具有结构多样性和成药性的小分子化合物库、FDA 老药库、代谢产物库、细胞资源库等生物医药关键核心资源库。重点构建中小试与熟化体系，打造概念验证技术服务链条，使分中心成为科技成果到创新产品的护航地与集聚地！

### (3) 专业人才培养建设

以人才为创新源头，不断提升平台技术服务能力及人才队伍建设。坚持“教科产才”一体化推进，贯通生物医药领域科技成果“发现、验证、熟化、应用”全链条，以搭建能够强力支持源头创新、中试放大、衔接临床研究等一体化生物医药技术创新平台体系，形成强大的原创研发能力和成果孵化能力。联动高校，采用“校地企”联合招聘的方式，创新产教融合人才培养模式，以技术经理人为牵引，兼聘学科与转化专家，定期发掘、邀请、遴选生物医药原创项目。通过专业化、特色化、开放式、高效率的运营服务，推进“校地、校企”协同育人，为高校学科建设、人才培养和地方产业发展培养高层次、多元化创新人才，成为生物医药领域转移转化的领头雁，打造模式成熟、人才辈出的第一方阵！

### (4) 转移转化运营方案

建立“校地企”沟通协调机制，形成 1+1+1 的联动机制。即携手企业，梳理一份面向高校、医疗机构科研成果的清单；以企业为主体的一份“问卷”以及以高校为主体的一份“答卷”，并建立校企联合攻关的问需闭环机制。充分利用多元化科创引导基金和科创债等金融工具，引入容错和风险应对机制，丰富基金投入评价体系，切实做到投早、投小、投硬科技。坚持“边盘点、边推广、边转化”的工作思路，推进科技成果的合理估价和变现交易，建立全方位服务模式，让南京分中心成为高校生物医药领域成果转化首选地、重大创新成果先发地、顶尖人才集聚新高地、体制机制集成改革示范区，努力实现“全

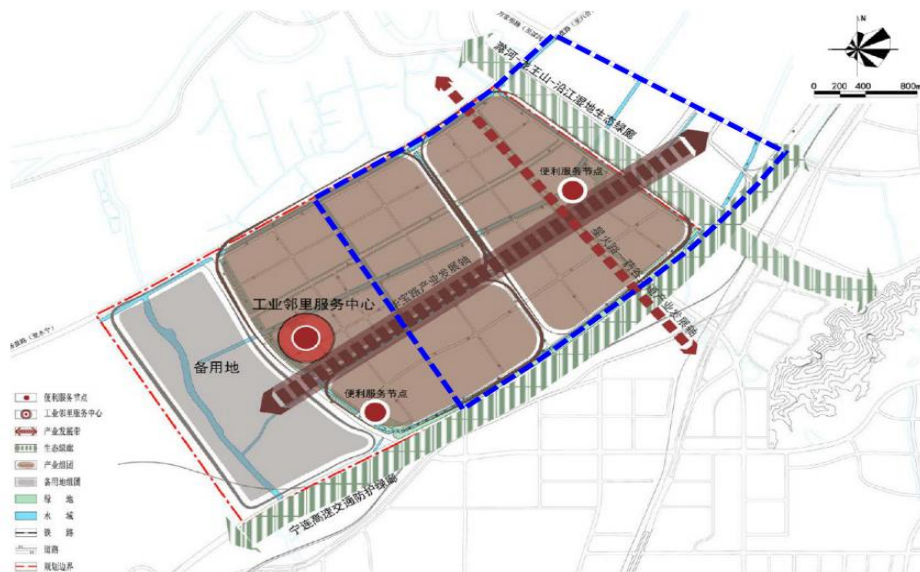
国成果集聚南京，成果转化辐射全国”。

### 3. 发展规划、建设规模及建设内容

#### 3.1. 发展规划

##### 3.1.1. 生物医药谷发展规划

依托江北新区，发展成为高新一大厂组团重要的生物医药和智能制造产业拓展集聚区和创新示范区。规划形成“一心、两轴、两廊、多组团、多节点”的总体空间结构，对项目区空间结构进一步梳理，打造特色发展轴，有机串联各产业区，链合高新区整体功能空间，形成自生长的发展结构。



图：医药谷空间结构规划图

##### 3.1.2. 全国高校生物医药区域技术转移转化中心规划

将打造具有世界影响力的生物医药产业技术创新高地，面向关键技术研发和成果转化，建设国际领先的技术支撑平台，有力吸引和支撑领域高校和科研院所在南京江北新区转化，成为外地高校到江苏对

接的首站地。

### 3.1.3. 发展规划

结合高校致力发展大医科的战略目标，立足于国家战略，着力打造特色鲜明的医工交叉学科，致力于建设具备国际一流水平且开放共享的智能诊疗与药械融合创新支撑平台，支撑高校和周边科研院所、高校、企业等生命健康研究发展和人才培养。

## 3.2. 建设规模和建设内容

### 3.2.1. 建设规模和建设内容

本次装修改造范围为生物医药南京分中心二期 H 栋 2-8 层（不包括 5 层）共计约 9681.67 m<sup>2</sup>，区域集中建设脑机交叉平台、医工交叉平台、体外诊断平台、多组学研究平台、基因与细胞治疗平台、药物设计与筛选平台等技术平台及办公培训交流空间。

### 3.2.2. 建设规模合理性说明

本项目位于现代产业创新中心，由南京江北新区产业投资集团投资建设，于 2019 年 5 月开工，2023 年 7 月竣工验收，2024 年 2 月取得不动产权证。项目总投资 18 亿元，总用地面积约 8.1 万 m<sup>2</sup>（约 121 亩），总建筑面积约 27.5 万 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约 19 万 m<sup>2</sup> 地下建筑面积约 8.5 万 m<sup>2</sup>；项目由 11 栋单体建筑组成，其中 A 栋（1#）、B 栋（2#）、D 栋（4#）、E 栋（5#）为高层研发办公；F 栋（6 栋）、G 栋（7#）、H 栋（8#）为满足生物医药研发要求的高层研发办公；J 栋（9#）、K 栋（10#）、L 栋（11#）为低层独栋研发办公；C 栋（3#）为会议中心；E 栋（5#）的裙房为园区餐厅。地下为二层车库，共计

停车位 2656 个。

项目产业氛围浓厚，基础配套齐全，建有产业配套数据中心、生物医药公共服务平台，商业商务配套会展中心、商务中心、活力源等。周边科研院所、上市公司总部云集，现已集聚生命健康领域企业 1000 余家，如健友生化、南微医学、药石科技、先声药业、药康生物上市企业 5 家，上市公司投资企业 16 家，中国医药工业百强企业 5 家，规模以上企业 151 家，国家级、省级专精特新“小巨人”企业 30 家，南京市独角兽瞪羚企业 38 家。

#### 4. 建设地点及建设条件

##### 4.1. 项目选址

生物医药南京分中心二期 H 栋。

##### 4.2. 建设条件

项目产业氛围浓厚，基础配套齐全，建有产业配套数据中心、生物医药公共服务平台，商业商务配套会展中心、商务中心、活力源等。

周边发展条件较好，项目临近南京北站（规划），已形成生物医药谷、智能制造产业园、产业技术研创园，齿轮传送咬合的结构。同时生物医药产业基地与高端生物医药研发区协同发展。

生物医药谷依托国家重大新药创制、重大科技成果转移试点示范基地，重点打造的南京生物医药产业基地和高端生物医药研发区。西倚老山国家森林公园，东靠龙王山风景区，环境优美，在强化三大板块的基础上，实现生态环境的协调。

#### 4.2.1. 项目区位条件

##### (1) 宏观发展条件

生物医药谷是沿江城镇发展带几何中心，江北核心粘合节点，联动周边多个功能板块。地处江北沿江新型城镇发展带核心地区，向北联动雄州组团、龙袍组团，向南联动浦口老城，具有服务南北的优势，与南京高新区联动，支撑片区整体发展。

##### (2) 周边发展条件

生物医药谷临近南京北站（规划），已形成生物医药谷、智能制造产业园、产业技术研创园，齿轮传送咬合的结构。同时生物医药产业基地与高端生物医药研发区协同发展。

生物医药谷依托国家重大新药创制、重大科技成果转移试点示范基地，重点打造的南京生物医药产业基地和高端生物医药研发区。西倚老山国家森林公园，东靠龙王山风景区，环境优美，在强化三大板块的基础上，实现生态环境的协调。

#### 4.2.2. 项目现状基础

生物医药南京分中心二期 H 栋原设计使用功能为科研办公。

### 5. 建设方案

#### 5.1. 内装方案

本次装修改造范围为生物医药南京分中心二期 H 栋 2-8 层（不包括 5 层）共计约 9681.67 m<sup>2</sup>，区域集中建设脑机交叉平台、医工交叉平台、体外诊断平台、多组学研究平台、基因与细胞治疗平台、药物



设计与筛选平台等技术平台及办公培训交流空间。

室内设计在尺度控制、材料色质、空间关系上与建筑设计进行过充分沟通、融合、优化，尊重并延续建筑原有的空间关系，对有利的因素进行强调，对不利因素进行消解，包括内部功能的细化、布局调整、活动家具布置等；用材综合考虑效果、造价、防火、施工、环保性、持久性，尽可能的选用装配化高的干作业材料，顶面主要材料为裸顶喷无机涂料、拉伸网板、吸音挂片等，新增隔墙主要材料为轻质隔墙、玻璃隔断，墙面主要材料为无机涂料等，地面主要材料为地砖、PVC 地胶等。

设计中考虑方案的经济性、适用性，对现有顶面机电设备进行利用，尽量减少改动，办公区新增隔墙采用不到顶的做法，减少对顶面设备的影响。

## 5.2. 结构方案

原设计使用功能为科研办公。本次装修未改变建筑使用功能，对平面功能布局进行细分，主体结构改造具备可行性。结构专业需配合实验工艺、新增设备机房复核楼面使用荷载。新增的建筑材料结合具体使用功能尽量采用轻质、装配化材料，尽量避免主体结构的加固，并确保改造后的建筑仍可以满足装配式建筑的要求。

## 5.3. 给排水方案

本次装修改造范围为本案的 2-8 层（不包括 5 层），划分了办公区及实验区，给排水专业根据办公及实验需求，综合土建预留条件，增加给水及排水。其中，给水接自水管井给水主管，排水接至预留排

水管,实验废水排至室外经调节池处理后排至污水管网。并根据分隔,调整消防栓位置。

#### 5.4. 电气方案

本次装修改造范围为本案的 2-8 层(不包括 5 层),划分了办公区及实验区,电气专业根据办公及实验需求,综合土建预留条件,增加各区域办公及实验室的分配电箱,分配电箱引自各楼层照明总箱,并根据内装条件深化各区域的照明及插座平面设计。实验区域需要实验工艺提供供电容量。

#### 5.5. 暖通方案

对于细胞房区域,空调系统采用恒温恒湿空调系统。温度可控制在 $\pm 0.5^{\circ}\text{C}$ 范围内,湿度控制在 $\pm 3\% \text{RH}$ 范围内,以满足细胞培养对环境温湿度的严格要求。送风口采用高效 HEPA 过滤器,确保送入细胞房的空气洁净度,有效防止微生物与尘埃粒子对细胞实验的污染。同时,设置独立的排风系统,排风经过无害化处理后排放,保证实验过程中产生的有害气体不会扩散至其他区域。综合土建预留条件:通风管井,冷媒管井,屋面增加风冷热泵机组,每层细胞房增加恒温恒湿空调机房 28 平方,增加供配电需求。

全新风组合式空调机组和排风机组合,新排风热回收处理。动防排烟系统调整:房间分割后,调整防烟分区,需要增加部分排烟管道。

## 6. 节能

### 6.1. 编制依据和节能规范

#### 6.1.1. 编制依据

- (1) 《中华人民共和国节约能源法》（2016 年 7 月修订）；
- (2) 《民用建筑节能条例》（国务院令第 530 号）；
- (3) 《中华人民共和国计量法》（2015 年 4 月 24 日修正版）；
- (4) 《固定资产投资项目节能审查办法》2016 年第 44 号令；
- (5) 《江苏省节约能源条例》；
- (6) 《关于印发江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法的通知》（苏发改规发[2017]1 号）；
- (7) 《江苏省政府关于进一步加强节能工作的意见》（苏政发[2011]99 号）；
- (8) 《市政府办公厅关于转发市发改委南京市固定资产节能评估行业能效指南的通知》（宁政办发[2013]19 号）；
- (9) 《固定资产投资项目节能评估工作指南》（国家节能中心 2014 年本）；
- (10) 《国家节能中心节能评审评价指标》（通告第 1 号、第 2 号）。

#### 6.1.2. 节能标准和规范

- (1) 《江苏省绿色建筑设计标准》DGJ32/J173-2014；
- (2) 《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2014；
- (3) 《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；
- (4) 《公共建筑节能设计标准》DGJ32/TJ96-2010；

- (5) 《民用建筑节能设计标准》GB50555-2010;
- (6) 《外墙外保温工程技术规程》JGJ114-2008;
- (7) 《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016;
- (8) 《建筑采光设计标准》GB/T50033-2013;
- (9) 《建筑照明设计标准》GB50034-2013;
- (10) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012;
- (11) 《民用建筑节能工程施工质量验收规程》（江苏省）  
DGJ32/J19-2015;
- (12) 《民用建筑节能工程现场热工性能检测标准》（江苏省）  
DGJ32/TJ23-2006。

## **6.2. 项目用能种类和所在地能源供应状况**

### **6.2.1. 项目用能种类**

本项目主要耗用能源主要有电力、水。

### **6.2.2. 项目所在地能源供应状况**

本项目供水、供电、供气均由市政管网接入。

## **6.3. 项目能耗指标分析**

本项目能耗主要为电力。

## **6.4. 节能措施与节能效果分析**

本项目地处夏热冬冷地区，分为高层工业建筑及多层工业建筑，按甲类建筑进行节能设计。

### **6.4.1. 给排水节能措施：**

- (1) 给水分区压力 $<0.45\text{MPa}$ ，给水采用减压限流措施，用水点给

水压力不大于 0.20MPa。

(2) 卫生器具：给水器具均采用节水型卫生器具，设计洁具用水效率等级不低于 2 级，卫生间洗手盆采用感应式水嘴，蹲便器、小便器均采用感应式自闭式冲洗阀。

(3) 给水计量：市政引入管设总表计量，建筑内根据不同用水功能、不同管理分区设分水表计量。需能耗监测部位水表采用远传水表。

#### 6.4.2. 电气节能措施

照明采用高效节能光源及节能灯具。

合理选择照明控制方式，节约能源。

合理地设置楼内桥架的走向，尽量缩短馈电电缆的长度。

根据经济电流合理选择电缆导体的截面大小。

采用低功耗、无污染节能的 D, yn11 结线组别的 SCB13 及以上干式电力变压器和合理的设计方案，变压器深入负荷中心，减少了变压器的有功损耗。干式变压器应配置强迫通风。

#### 6.4.3. 暖通节能措施

设备均采用节能产品，空调 APF 值、单位风量耗功率满足公共建筑节能设计标准。

合理进行风管系统设计，降低管路阻力，从而降低设备功率。

振动的设备：风机的进出口接管端，以软接头相连。

吊装式风机的支吊架为弹簧（减振）支吊架。

通风系统设置消声装置，送、排风机选用消音型。

## 7. 绿色建筑专篇

### 7.1. 设计要求

本项目应适用于江苏省新建民用建筑的绿色设计。绿色设计应统筹考虑建筑全寿命期内建筑工程和节能、节地、节水、节材、保护环境之间的辩证关系，体现经济效益、社会效益和环境效益的统一；应降低建筑行为对自然环境的影响，遵循健康、简约、高效的设计理念，实现人、建筑与自然和谐共生。

本工程根据《江苏省绿色建筑发展条例》采用一星级以上绿色建筑标准进行设计。

### 7.2. 主要措施

#### 7.2.1. 建筑设计措施

##### (1) 施工期环境影响分析

##### 1) 废气

本项目建设期的大气污染源主要来自土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、交通运输车辆产生的尾气和房屋装修的油漆废气。

##### ①. 运输车辆尾气

交通运输车辆排放的主要污染物为  $\text{NO}_x$ 、CO 和烃类。

##### ②. 油漆废气

油漆废气主要来自房屋装修阶段，该废气的排放属无组织排放，其主要污染因子为甲苯和二甲苯，此外还有极少量的汽油、丁醇和丙醇等。

##### 2) 废水

本项目设有临时食堂、临时厕所等，施工人员生活污水包括食堂污水、粪便污水等，本项目施工营地设临时污水接管口，施工期生活污水接管进入污水处理厂集中处理。

### 3) 噪声

建设期噪声主要来自施工作业噪声和运输车辆噪声。施工作业噪声主要指一些零星的敲打声、装卸建材的撞击声、施工人员的吆喝声、拆装模板的撞击声等，多为瞬间噪声；运输车辆的噪声属于交通噪声。在这些施工噪声中对声环境影响最大的是施工机械噪声。

### 4) 施工固废

施工期的固废主要有施工人员产生的生活垃圾和各种建筑垃圾。

### (2) 施工期间的环境保护措施

建设项目施工期会产生一定量的废气、废水、噪声和固废，对环境造成一定的影响，因此建设项目必须采取合理可行的污染防治控制措施，以尽量减轻其污染程度，缩小其影响范围。

#### 1) 废气

施工单位应建立扬尘控制的教育和技术交底制度，把环境保护知识纳入“三级教育”内容，对进场人员进行环保教育，作业前对工人进行扬尘控制的技术交底。

施工现场应按照《江苏省散装水泥促进条例》（江苏省人大常委会公告第 41 号）规定要求，使用预拌混凝土和预拌砂浆，严禁现场露天搅拌。应合理安排水泥、石灰、粉煤灰等易产生扬尘的混合料施工时序，及时做好铺筑、压实、养护和覆盖。

施工现场应当专门设置集中堆放建筑垃圾的场地，并在 48 小时内完成清运，不能按时完成清运的建筑垃圾，应采取围挡、遮盖等防尘措施，不能按时完成清运的，应采取固化、覆盖或绿化等扬尘控制措施。

施工现场运输易产生扬尘材料时应按规定实施密闭运输，应专门配备保洁员负责车辆、进出道路的冲洗、清扫和保洁工作；施工现场出入口应设置车辆冲洗池，配备高压冲洗设备，冲洗池四周必须设置排水沟和两级沉淀池；运输车后挡板不超高，出场前必须冲洗干净确保车轮、车身不带泥，并建立车辆冲洗台账；经监督机构核查不具备设置冲洗台条件的，应采取其他冲洗方法，并在工地出入口采取铺设麻袋、安排保洁人员及时清理等措施，不得污染城市道路。

施工材料、工具必须按照施工现场平面布置图确定的位置放置，水泥、石灰等易产生扬尘的建筑材料，应当严密遮盖或在库内、池内存放；施工现场任何易产生尘埃的物料装卸、物料堆放，必须采取遮盖、封闭、洒水等扬尘控制措施，禁止使用空气压缩机式设备清理车辆、设备和物料的尘埃。

施工现场切割等易产生粉尘的施工应采用湿作法施工。

## 2) 废水

施工期的水污染主要来自施工人员生活污水。这些废水如果不经适当处理，同样会危害环境，因此，必须采取合理可行的控制措施。控制措施如下：

施工期生产废水的特点是悬浮物浓度高，有机物含量相对较低。



施工场地四周将敷设排水沟（管），对于施工打桩阶段产生的泥浆水，收集后经沉淀池进行沉淀澄清处理后用于场地洒水抑尘；对于含油生产废水，则收集后需先经隔油池处理后，进入沉淀池，沉淀后的处理出水全部回用，不外排。

施工现场设置专用油漆油料库，库房地面墙面做防渗漏处理，储存、使用、保管专人负责，防止跑、冒、滴、漏污染土壤和水体。

### 3) 噪声

建设单位和施工单位应当根据建设项目工程施工需要安排噪声污染的防治费用，建设单位应当督促施工单位对产生的噪声达标排放。

合理安排施工进度和作业时间。禁止夜间（22:00—次日 6:00）进行产生高噪声污染的建筑施工作业。

### 4) 施工固废

施工期间固体废弃物主要来自施工所产生的建筑垃圾以及日常生活产生的生活垃圾。建筑垃圾主要为废弃的建筑材料如砂土、石灰、钢筋、混凝土、木材、废砖等。此外，建设项目还有少量的建材和各类实验仪器设备的外包装产生。

工程施工阶段将产生一定数量的建筑垃圾，对这部分建筑垃圾，施工单位应尽量回收其中可回收的废料如钢筋、碎木料、砂土等，其他垃圾应根据相关建设要求和规定运送至指定场所。

施工产生的各类垃圾废弃物应堆置在规定的地点，不得倒入河道和居民生活垃圾容器，施工中不得随意抛弃建筑材料、残土、旧料和其他杂物。

施工场地应设置应急设施，防止泥浆、污水、废水外流和排入河道，泥浆或其他浑浊废弃物，未经沉淀不得排放。

施工单位应与当地环卫部门联系，及时处置施工现场生活垃圾，并加强对施工人员的教育，养成不乱扔废弃物的习惯，以创造卫生整洁的工作环境。

### (3) 项目建成后的环境影响及对策

项目建成投入使用后，周边交通量的增加，通风空调设备的运转，必然会对周围的环境产生一定的影响。运营期产生污染的环节主要是科研人员的实验及办公。

项目在建筑设计及设备选用时应考虑能降低其运营环境影响的方案，投入使用后，也应注重环境保护措施的实施。

#### 1) 运营期环境影响

项目建设及运营会带来一定程度的环境影响。运营期产生污染的环节主要是科研人员的实验及办公。主要污染是废水污染、废气污染、噪声污染、固体废物污染。

#### 2) 运营期环境保护措施

项目在建筑设计及设备选用时应考虑能降低其运营环境影响的方案，投入使用后，也应注重环境保护措施的实施。

##### ①. 废水污染防治措施

本项目建建设完善的给排水设施，雨污严格分流。项目建成使用后，室内、室外均采用分流制排水系统，生活污水用管道收集统一排入无害化粪池，经处理后排入城市污水管网。厨房废水经隔油池处理

后排至污水管网；生活污水经化粪池处理后排入市政污水管道。公共卫生间蹲便器、小便器均采用感应式自闭式冲洗阀，卫生洁具排水均设存水弯隔绝臭气。卫生器具按国标安装，保证污水不会倒流。空调冷凝水间接排放；室内污水管道设通气管，防止压力波动破坏器具水封。避免不良气体进入室内。

#### ②. 大气污染防治措施

本项目建成后，运营期主要废气为停车场汽车尾气。

#### ③. 噪声污染防治措施

项目内部噪声源主要是各类空调等噪声设备。从噪声源降噪和噪声传播途径着手，并综合考虑平面布置和绿化的降噪效果，以尽量降低噪声源对周围环境和项目本身的影响。

#### ④. 固废污染防治措施

本项目固体废物主要为一般固体废物及生活垃圾。

固体废物统一由各栋建筑收集至固废间处理达标后运出场地。

生活垃圾主要为废果皮、废纸屑等非危险固体废弃物，均由环卫部门进行清运处理。

## 8. 环境影响分析结论及建议

### 8.1. 环境保护

本项目属于污染因素简单、污染物种类少和产生量较小的无特别环境影响的建设项目。在施工期及运营期，加强管理，严格按照有关标准执行环保措施，基本上不会产生环境污染。但是在项目建设前期

阶段仍需对本项目进行环境影响评价，以便采取更加有效的措施而达到对环境保护标准的要求。项目竣工后、须分别经当地环保部门“三同时”验收合格后才能正式投入运行。

## 8.2. 职业安全与卫生

### 8.2.1. 职业安全

#### (1) 安全依据

- 1) 《中华人民共和国安全生产法》（2014 年修订版）；
- 2) 《建设工程安全生产管理条例》（2003 年）；
- 3) 安全生产监督管理的有关规定。

#### (2) 施工期劳动安全

根据以上有关法律法规、在施工过程中，建筑工程管理必须坚持安全第一，预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

1) 安全第一，预防为主。本项目开发建设过程中除招标有资格、有丰富施工管理经验的单位参与建设外，施工企业还必须有一套完整的安全生产管理规章制度和措施、保证开发的顺利展开。

2) 项目施工将严格遵守中华人民共和国《安全生产法》的要求，根据不同施工的要求和施工方法，制定相应的安全生产保障措施，并加强施工现场的安全管理和监督工作。

3) 必须做好协调工作，避免相互干扰和安全死角的存在，施工现场配有良好的照明设施，各种材料按照要求堆放、保证各项工程安全有序进行。

4) 现场用电设备要有良好的接地装置，传动设备要有良好的隔离防护设施，起重设备按要求安装、试验、维护保养，有资格要求的岗位一律持证上岗。

5) 施工企业为劳动人员购买意外伤害保险，支付保险费。

6) 劳动人员应该对影响人身健康的作业程序和作业条件提出改进意见，要使用安全生产所需的防护用品，劳动人员对危及生命安全和人身健康的行为有权提出批评、检举和控告。

7) 加大安全培训的资金投入，提高企业领导对安全生产的认识，加大对安全事故有关责任者的处罚力度。

8) 提高劳动人员自身的安全生产意识。

9) 施工现场的安全检查和整改工作应该及时进行。对于检查提出的问题，不管是哪一级，项目部都必须按照“三定”原则（定人、定时、定措施）进行整改，防患于未然。

10) 项目在建设前期必须按照国家建设程序、做好建设项目的安全方面研究工作。

### (3) 运营期劳动安全

本项目在运营期间基本不存在危险源，整个作业环境基本处于安全范围之内，但仍有以下几点值得注意：

1) 严格执行相关法律，保护劳动者的合法权益。

2) 建立、健全适合本单位的劳动安全卫生制度，严格执行国家劳动安全卫生规程和标准，对劳动者进行劳动安全卫生教育，防止劳动过程中的意外发生。

3) 日常防护措施主要从生产设备和基本设施的维护着手, 相关工作人员应持证上岗, 对生产设备、电梯、电路等日常使用设备设施进行定期的维护检修, 及时发现可能存在的隐患并立即排除, 加强完善消防设施, 保证楼内工作人员的安全。

#### 8.2.2. 职业卫生

(1) 本项目将严格按照《建设项目职业卫生审查规定》和《南京市城市市容和环境卫生管理条例》做好项目建设期间和建成后的日常管理工作。

(2) 所有参加的施工企业, 必须采取有效措施控制施工过程中扬尘, 土方和建筑垃圾的运输、堆放过程中要防止撒、漏对环境卫生的影响。

(3) 施工企业必须根据施工特点, 为施工人员配备劳动保护设施。在土建、安装等可能产生职业病危害因素的工作场所设置其产生职业危害的种类、后果、预防及应急救援措施等警示标识、标牌。

### 9. 项目组织管理

#### 9.1. 概述

建设单位项目的组织管理涉及整个项目从无到有的全过程。从概念的形成、立项申请、进行可行性研究分析、项目评估决策; 项目设计、项目的前期准备工作、开工准备工作; 设备的选用及主要材料采购; 工程项目的组织实施、工期、质量; 直至竣工验收、交付使用, 经历了很多不可或缺的工作环节。其中任何一个环节的成功与否都直

接影响工程项目的成败。工程项目的管理实际上贯穿了工程项目形成的形成全过程。所以，本项目的建设单位必须建立一套完善的工程项目管理体系和健全的管理制度，有一个强有力的组织协调和指挥体系，该体系中每个职能部门的工作讲求质量、效率，具体落实到每个工程项目管理人员身上则是对各自所负责工作必须具备高度的责任心、高超的处理各类问题的能力以及团队的协作精神等。只有具备这些条件后，工程项目才能顺利地建成，并达到预期的要求和双赢的效果。

## 9.2. 项目组织管理机构

项目建设期各项工作由项目申报单位具体负责实施，将采取委托招标的组织形式落实设计单位、施工单位、监理单位及主要设备材料。

根据以往工程的实施惯例，该项目负责机构一般设五个职能部门。

### (1) 行政管理

负责办公室的日常行政工作以及项目履行单位的接待、联络等项目工作。

### (2) 计划财务

负责项目的财务计划和实施计划安排，与项目履行单位办理合同协议等手续，以及资金使用安排及收支手续。

### (3) 施工管理

负责项目的土建施工与安装工程的协调与指挥，施工进度与计划安排，同时负责施工质量与施工安全的监督检查以及工程的验收工作。

### (4) 设备材料管理

负责项目设备材料的订货、采购、保管、调拨等各项工作。

### (5) 技术管理

负责项目的技术文件，技术档案的管理工作，协助有关技术专家来现场工作，主持设计图纸的会审，处理有关技术问题及组织上岗职工的专业技术培训，技术考核等各项工作。

### 9.3. 项目组织管理内容

本项目建设严格按照国家关于加强工程质量管理的相关规定，确保建设前期工作质量，同时对设计、施工以及设备材料采购等实行招标，做到精心勘测、设计，强化施工管理，并实现全面监理，以确保工程质量和安全。

本项目的核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、安全目标，因此，建设管理的内容相应的包括质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、造价管理、协调各方关系及竣工验收等。

#### (1) 建筑工程施工招投标制度

根据《中华人民共和国招标投标法》（2017年12月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议修正版）的规定，项目建设单位将委托有相应资格的招标代理单位进行招标，选择质量好、信誉高、价格合理、工期适当、施工方案可行的单位中标，并签订相关合同。

#### (2) 工程建设监理制度

根据《中华人民共和国建筑法》，在本项目的进行过程中，实施建设监理制度，招标有相应资质的监理单位进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理。审核总监理工程师编制的



项目监理的指导性文件，专业监理工程师编制的可具体实施和操作的业务文件。

### (3) 质量控制

首先，制定保证质量的各种措施，对承接项目任务的单位进行资质审查，对涉及质量的材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关方案进行审查。

其次，对工程质量进行控制，对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术鉴证等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。

最后，建立实施质量日记、质量汇报会等制度，了解和掌握质量动态，及时处理质量问题。

### (4) 进度控制

首先，编制或审核项目实施总进度计划，审核项目阶段性进度计划，制定或审核材料供应采购计划，寻找进度控制点，确定完成日期。

其次，建立反映工程进展情况的日记，进行工程进度检查对比，对有关进度及时计量并进行鉴证，召开现场进度协调会等。

最后，当实施进度的计划发生差异时必须及时制定对策，制定保证不突破总工期的措施，包括组织措施、技术措施、经济措施等。制定总工期突破后的补救措施，然后调整其他计划，建立新的平衡。

### (5) 投资控制

首先，进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环

节，从而明确投资控制的重点。

其次，定期检查和对照支付情况，对项目费用超支和节约情况作出分析，提出改进方案，完善信息制度。

最后，审核信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

#### (6) 安全控制

根据《中华人民共和国建筑法》《建筑安全生产监督管理规定》等相关法律法规的要求，在施工过程中，建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一，预防为主的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

#### (7) 合同管理

本项目合同主要包括勘察设计合同、施工合同、监理合同以及与建设工程相关的其他合同。合同管理由合同的主要条款、合同的订立和履行、合同的变更和解除、合同的违约责任等部分组成。按照本工程的规模和工期、项目的复杂程度、项目单项工程的明确程度等，选择合同的具体类型、适用条款等。

#### (8) 造价管理

1) 注重技术与经济的优化结合。在工程建设过程中，将组织、技术与经济有机地结合起来。通过经济分析、技术比较及效果评价，正确处理技术先进与经济合理两者之间的对立统一关系，力求在技术先进条件下的经济合理，在经济合理基础上的技术先进。

2) 经过多次论证，确定本方案的实用性、先进性和经济性。

3) 做好工程实施过程中的造价控制，实行跟踪审计，编制经济可

行的施工方案；施工过程中，技术人员、材料人员和机械人员要密切配合，节约成本；做好工程竣工结算和审计。

4)严格实行监理制度，做好“三控制一监督”，真正做到用最小的投入取得最大的产出。

#### (9)相关关系的协调

项目的开发过程需要处理与水、电、通信、消防、环保等有关部门的协调问题。严格遵守国家有关规章制度，积极主动地和各级职能部门配合，争取各部门的帮助，以保证建设项目的顺利进行。

#### (10)竣工验收

在接到施工单位的交工报告后，及时组织初验。建设项目全部建成后，由项目单位以及规划、建设、环保、消防等其他部门的专业技术人员和专家组成的验收委员会验收项目，签发竣工验收报告。

### 9.4. 运行期的组织管理

项目将招聘物业管理公司进行物业管理，项目的日常水、电、卫生、维修等事项委托物业管理部门负责。

## 10. 项目的实施进度

建筑工程中的进度控制是保证项目按期完成，合理安排资源供应、节约工程成本的重要措施。为了确保本项目的顺利实施，应尽快列出基本建设年度计划，组织、技术、经济等工作的落实在计划期限内完成，做好工程各项前期工作，确保本项目按国家和地方有关规范进行实施。

前期工作包括项目可行性研究报告编制、项目审批。而后进入项目准备阶段、项目施工阶段、项目竣工验收阶段。本项目工程具体进度安排如下：

产投集团	高校	产投集团	药谷		
可研、资金 平衡	扩初设计	立项完成	EPC 招标 完成	开工建设	竣工
2025 年 02 月 05 日	2025 年 04 月 08 日	2025 年 4 月 28 日	2025 年 5 月 28 日	2025 年 6 月 05 日	2026 年 2 月 05 日

备注：在项目实施过程中，可根据工程进展适当调整工程建设进度。

## 11. 工程招标

### 11.1. 编制依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
- (3) 《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（江苏省人民政府令第 120 号）；
- (4) 《必须招标的工程项目规定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号）；
- (5) 《工程建设项目自行招标试行办法》（国家发展计划委员会令第 5 号）；
- (6) 《工程建设项目可行性研究报告增加招标和核准招标事项暂

行规定》（国家发展和改革委员会令第9号）；

（7）《评标委员会和评标方法暂行规定》（2013年4月修订）；

（8）《工程建设项目施工招标投标管理办法》（2013年4月修订）；

（9）《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发【2017】19号）；

（10）《关于进一步推进工程总承包发展的若干意见》建市2016-93号；

（11）《省政府关于促进建筑业改革发展的意见》（苏政发[2017]151号）。

## 11.2. 招标基本情况

### （1）招标依据

根据《中华人民共和国招标投标法》规定，为了规范招标投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，提高经济效益，保证工程质量，在中华人民共和国境内进行的公用事业等关系社会公共利益、公共安全的项目；全部或部分使用国有资金或国家投资的项目，必须进行招标。

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委2018年第16号令）规定，全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

使用预算资金200万元人民币以上，并且该资金占投资额10%以上的项目；

使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的

项目。

现代产业创新中心 H 栋装修改造项目是当地一项重要基本设施，是为社会生产、公共生活服务和以创造社会效益为主的社会事业建设项目，该项目关系着公共利益及公共安全。因此，该工程项目必须进行招标。

### (2) 招标范围

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委 2018 年第 16 号令）规定，勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

施工单价合同估算价在 400 万元人民币以上；

重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

本项目的勘察、设计、建筑工程、安装工程、监理以及重要设备、材料采购等招标范围为全部招标。

### (3) 招标组织形式

根据《中华人民共和国招标投标法》规定，招标人具有编制招标文件和组织评标能力的，可以自行办理招标事宜。反之，必须委托招

标代理机构办理。

#### (4) 招标方式

根据我国《招标投标法》规定，招标分为公开招标和邀请招标两种方式。因本项目是关系到社会公共利益、公共安全的公用事业项目，本项目拟采用公开招标的形式。

### 11.3. 招标初步方案

#### (1) 各单位资质要求

本项目设计单位的资质拟定为甲级资质，土建工程、设备工程拟定为二级及以上施工资质。

#### (2) 对评标专家的要求

本项目各项招标活动对评标专家专业特长和水平的具体要求为：土建工程施工评标主要聘请建筑、结构等与土建有关的专家；工程安装、设备采购评标主要聘请给排水、电气、智能化系统、暖通等方面的专家；设计评标主要聘请相关专业的专家。

#### (3) 招标领导小组

招标领导小组由建设单位、各相关部门和委托招标代理单位派有关人员组成。招标领导小组必须制定一套完整的有关工程招标投标办法，内容包括招标领导小组的组成、招标时段安排、招标程序、招标方式、评标委员会组成，评标原则、标底确定、评标方法、定标方法等。

#### (4) 分类招标

将本工程项目按照勘察、设计、建筑工程施工、安装工程施工、

监理、重要设备、材料采购等划分为若干大类招标内容。

## 12. 社会效益

目前江北新区在社会和经济发展中的需要解决的主要问题为“创新高端人才引进”，因此未来南京江北新区生物医药谷研发区作为江北新区的高新尖端技术萌发培育，是南京生物医药产业基地和高端生物医药研发区，将持续加大优质平台供给，吸引更多优质企业、人才入驻。项目的建设有助于推进江北新区经济发展，加速人口集聚；提升江北新区健康产业内涵，促进区域产业升级，加速区域经济增长。

### (1) 推进江北新区经济发展，加速人口聚集

优化新型城镇化格局，积极构建以主城区为主体形态、新城区协调发展的新型城镇化格局。加快高端要素、高端产业、高端人才向江北新区聚集，并尽快将其打造成南京新的经济增长极，引导人口和产业快速集聚。规划鼓励南京市主城区常住人口逐步向江北新区转移，使得人口布局更趋合理，人口分布、产业布局与资源环境承载能力相协调。

### (2) 南京江北新区创新活力指数

江苏紫金传媒智库发布《2022 南京江北新区创新活力指数报告》，数据显示，2021 年，江北新区统筹推进疫情防控和经济发展“双线并进”，各项指标逆势增长，创新活力指数达到 431.56，同比增长 31.80%，呈现出稳定、强劲的增长趋势；2015—2021 年，江北新区创新活力指数保持高速增长，年均增长 27.63%，6 年时间翻了两番，



在科技创新、人才集聚、经济建设、产业发展与制度创新领域发挥了引领示范作用。

(3)提升江北新区健康产业内涵，促进区域产业升级《执行情况》提出要大力发展生活性服务业，培育扬子江城市群区域性服务中心，打造“医、教、研、康、养”一体化的全健康产业链。此外，为积极主动融入“一带一路”、长江经济带等国家重大战略，大力发展开放型经济，推动区域共建共享，共建扬子江城市群，高水平促进协同发展，应加快实现与国际接轨，努力培育国际竞争新优势。

因此，本项目按照国际化视野、前瞻性规划、高标准定位，高水平建设，将有助于加大江北新区与美国、英国、德国等国家在产业创新平台共建、先进制造以及健康医疗等领域的合作，提升江北新区健康产业内涵，促进区域产业升级，辐射区域经济效益的增长。

## 13. 项目风险管控方案

### 13.1. 风险识别与评价

#### 13.1.1. 公司人力资源配置与业务需求不匹配风险

公司技术管理力量的增长落后于公司经营业务量的增长，项目管理人员、技术人员的专业能力与公司业务发展存在差距：部分项目负责人缺乏管理经验；有些项目存在一人多岗现象；公司缺乏专业的工程项目操作人员；人员配置问题造成了工程管理不到位，施工进度延误、质量、安全等问题未能及时控制与解决，制约了公司的经营发展。

### 13.1.2. 协调、沟通不到位风险

项目部与业主、设计、监理就施工过程中出现的设计变更、施工工具配置、进度延误、材料、设备等施工问题的沟通、协调不及时、不到位，容易导致返工，双方关系恶化等。

### 13.1.3. 工程图纸与现场施工不符合风险

一些工程图纸与现场施工不符合，工程量与施工图不一致，修改较多，导致我方施工困难，时间、人力等浪费，施工成本增加。

## 13.2. 风险管控方案

### 13.2.1. 公司人力资源配置与业务需求不匹配风险管控措施

人力资源管理部门完善并严格执行人力资源管理制度；

定期进行人力资源管理制度评审，包括人员的甄选、任职条件、培训、绩效考核以及岗位合理配置与优化等情况；

坚持“传、帮、带”的理念，强调一定要从基层做起，从施工班组和施工现场开始学习，提高专业技术能力的同时积累项目管理经验；

由集团公司统一组织分批或分专业，每年不少于一次对二级单位的技术管理人员进行专业技术培训。

### 13.2.2. 协调、沟通不到位风险

项目部应加强且及时与业主、设计、监理等相关方的沟通，并形成书面记录，避免我司过多地承担不应承担的责任；人力资源部可组织相关沟通技术等方面的培训。

### 13.2.3. 工程图纸与现场施工不符合风险管控措施

严格执行公司《图纸会审制度》，做好相关图纸会审记录，增加

工程量部分或由于他方原因造成返工的工程量部分要及时办理签证，并完善设计变更手续。

### 13.3. 风险应急预案

#### 13.3.1. 紧急事故应急预案

工作原则：统一领导，分级负责。项目经理接受业主或有关部门的指挥，项目部内部各抢险小组统一接受项目经理指挥。

适用范围：本标段范围发生的基坑坍塌、火灾、支架失稳、重大机毁事故等突发性灾害事件发生后的应急反应。

##### (1) 灾情预警和报告

###### 1) 灾害预警

项目部综合管理部收集各灾情信息，并与业主或有关部门紧密联系及时发出预警，预测灾情的发生趋势及可能对特定区域内的群众生命财产造成的威胁。

###### 2) 建议对策

项目部根据灾情预测预警及时向监理、业主或有关部门提出应急对策建议和措施，或者制定针对性应急方案。

###### 3) 报告灾情

灾情发生后，项目部立即向监理、业主或有关部门报告初步灾情并迅速组织有关部门调查核实灾情。

发生特大灾害，可以越级向上级人民政府或主管部门报告。灾情内容主要包括：灾情种类，发生时间、地点、范围、程度、损失及趋势，采取的措施，生产、生活方面需要解决的问题等。

## (2) 应急反应机构

小范围灾情由项目部成立抢险救灾临时领导小组，项目经理为组长，副经理、总工为副组长，成员由项目部各部负责人、作业队队长组成。大范围的灾情在业主或有关部门的领导下，由项目部成立抢险领导小组，各作业队成立抢险小分队，负责本单位的防灾工作，并随时听从抢险救灾总部的指示。

## (3) 抢险队伍

作业队分别精选一支不少于 40 人的抢险基本队伍，作为抢险救灾的骨干力量，现场的所有职工加入抢险基本队伍，参加抢险救灾，抢险队伍通过应急反应机构接受上级领导，并制订联络方案，按设防范围和标准上岗值班或接通知参加抢险。

## (4) 灾害处理

各队伍均有两名工作小组成员值班，随时和上级部门、业主保持联络。

发生险情后，立即报告现场总值班。

值班负责人立即组织现场人员进行抢险，派人到防灾器材专用仓库提取器材，布置就位。值班负责人有权调动当班上岗人员和抢险机动人员。

同时及时通知本队伍领导赶赴现场，并将情况汇报给上级部门值班室。

负责人赶到现场，组织指挥抢险。

## (5) 抢险步骤

将通讯工具分发到现场主要抢险负责人。

各级抢险负责人进行分工、协调工作。

提取或调集防灾器材。

实施抢险，组织转移安置公私财物和人员。

### 13.4. 高温季节施工应急预案

#### 13.4.1. 应急指挥部

在施工中紧急情况发生后，项目部即视情况成立救援现场指挥部，由项目经理担任事故现场总指挥，并成立以下领导小组：

防暑降温保障小组。夏季施工过程中，因建筑行业在作业时，露天作业环境较多；人员作业分布区域复杂、多变；劳动强度大等方面的影响，给建筑工程在夏季施工带来了诸多不便。为保障劳动者的合法权益与生命、财产安全，为作业人员营造一个有保障、舒适的环境，在作业人员发生高温不良反应时，由组长何永财立即组织该组成员，对事故人员进行转移、与控制，防止周边施工作业现场事故人员的增加。使应急行动具有更强的针对性，提高行动的效率。以免造成巨大的事故损失。

信息联络小组。由组长负责了解人员伤亡情况和经济损失及紧急情况影响范围，每天组织收集天气温度状况，然后采取必要的防范措施，并对已采取的措施和事态发展情况，及时向上级报告及有关部门的联络。

安全保障（警戒）小组。对撤离区和安置区内的治安工作，由安全全员担任组长并组织队员负责对险情发展状况进行监控，防止影响施

工工期，并对各班组人员加强安全教育，以进一步增强安全意识且组织现场管理人员对施工现场进行安全检查，消除安全隐患，以预防恶性事故的发生以及一旦发生事故时如何将事故影响控制在最小范围。

现场医疗救护小组。当事故发生时，由组长组织组员对伤员进行现场分类和急救处理，负责在第一时间对伤员实施有效救护；并及时向医院转送。救护人员的主要职责是：进入事故发生区抢救伤员；指导危险区内人员进行自救、互救活动；集中、清点、输送、收治伤员。根据具体情况，迅速制定应急处理方案并组织实施。

后勤保障小组。由组长负责组织调集抢险人员、物资设备，督促检查各项抢险救灾措施落实到位。

#### 13.4.2. 应急措施

在施工中紧急情况发生后，救援现场指挥部根据具体情况，可就近从附近建筑工地调集救援队伍、人员、物资设备。同时专业救援队伍、物资设备从应急预备救援队伍中调集。

各类紧急情况发生后，需调集的主要专业救援队伍、应急救援物资。主要物资及人员职责安排如下：

药品：感冒药、发烧药、腹泻药、消炎药等治疗药品及人丹、十滴水、正气水、菊花茶、降火凉茶、绿色保健食品等。

救护器具：担架、救护汽车、小型氧气瓶、听筒、病床、毛巾、医用药箱、冷冻柜（冰块）等。

项目部内部设置医疗室、配置经专业培训、考核合格，持证上岗的专职医疗救护人员。

## 14. 投资估算和资金筹措

### 14.1. 投资估算

#### 14.1.1. 投资估算依据

(1) 本项目投资估算工程量依据规划、实地考察及有关技术资料，按照建设部 2023 年颁发的《市政工程估算编制办法》建标[2023]164 号、《市政工程投资估算指标》建标[2007]240 号进行投资估算。

(2) 根据现行文件的规定，在采用《市政工程投资估算指标》不足部分时，选用以下定额：

《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》；

《江苏省安装工程计价定额（2014）》；

《江苏省市政工程计价定额（2014）》；

江苏省颁布的各有关计费规定；

南京市当前市场材料、人工、机械的单价。

(3) 本次方案设计及各专业设计工程数量；

(4) 以上不足部分按参照其他相关定额、图纸或有关资料分析补充。

#### 14.1.2. 编制方法

本项目主体建筑工程费按单项工程各部分的投资单价估算法进行，以项目方案及总图为依据进行估算。项目采用的单价费用根据近期相关项目的实例进行分析测算并参考南京市 2025 年 1 月份材料价格信息反馈。

#### 14.1.3. 工程建设其他费取费标准

- (1)可行性研究费执行计价格[1999]1283 号文。
- (2)工程设计费执行计价格[2002]10 号文。
- (3)施工图审查费、招标代理服务费执行发改价格[2011]534 号文。
- (4)场地准备及临时设施费执行建标[2011]1 号文计算。
- (5)建设单位管理费执行财建[2016]504 号文。
- (6)建设工程监理费执行发改价格[2007]670 号文。
- (7)造价咨询费执行苏建价协[2022]7 号文。
- (8)工程保险费执行建标[2011]1 号文，按工程费用的 0.3%计算。
- (9)材料检验试验费执行苏价服[2001]113 号文、宁价房[2001]173 号文，按工程费用的 0.3%计算。

#### 14.1.4. 预备费

本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 8%计列。

#### 14.1.5. 投资估算表

序 号	工程或费用名称	金额（万元）	备 注
一	工程费用	4526.52	
1	装饰工程	4526.52	
1.1	2F	551.85	
1.2	3F	761.18	
1.3	4F	744.63	
1.4	6F	816.61	
1.5	7F	819.09	
1.6	8F	833.16	
二	工程建设其他费	382.66	
1	可行性研究费	13.67	计价格[1999]1283



			号
2	工程设计费	104.77	计价格[2002]10号
3	施工图审查费	5.24	发改价格 [2011]534号
4	招标代理服务费	18.89	发改价格 [2011]534号
5	场地准备及临时设施费	22.63	建标[2011]1号
6	建设单位管理费	85.65	财建[2016]504号
7	建设工程监理费	77.48	发改价格 [2007]670号
8	造价咨询费	27.16	苏建价协[2022]7号
9	工程保险费	13.58	工程建安费的0.3%
10	材料检验试验费	13.58	苏价服[2001]113号、宁价房 [2001]173号 工程建安费的0.3%
三	预备费	392.73	
1	基本预备费	392.73	(一+二)*8%
四	其他土建投资	8117.20	
五	建设期贷款利息	169.08	按贷款70%，建设周期1年，利率3.60%测算
1	建设期第一年	169.08	
六	工程估算投资	13588.20	一+二+三+四+五

## 14.2. 资金筹措

本项目总投资估算为 13588.2 万元，本项目资金由建设单位自筹。

### 14.2.1. 项目资本金筹措

本项目资本金 4076 万元，项目资本金占总投资的 30%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）有关规定。

### 14.2.2. 项目债务资金筹措

本项目债务融资为 9512 万元，利率为 3.60%。

### 14.2.3. 项目资本金比例

本项目总投资 13588 万元，项目资本金 4076 万元。项目资本金占总投资的 30%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）有关规定。

## 15. 财务评价

### 15.1. 评价范围

本工程的财务评价范围仅限于本项目所产生的收益和费用部分。

### 15.2. 评价依据

（1）国家发展改革委、建设部《关于建设项目经济评价工作的若干规定》（发改投资[2006]1325 号）。

（2）国家发展改革委、建设部 2006 年颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。

（3）《中华人民共和国公司法》及其实施条例。

（4）《中华人民共和国房产税暂行条例》及其实施细则。

（5）《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例。

（6）《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及其实施细则。

（7）财政部发布的《企业财务制度》、《企业会计制度》和近年会计制度改革的有关规定。

（8）国家和南京市有关劳动工资管理和社会保障等部门的有关规定。

### 15.3. 评价方法与参数

本评价根据市场情况与项目方案，在财务评价各项假设的条件下，采用《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》提供的财务套表进行财务评价的计算，本项目后续运营用作研发办公及中试项目，根据需求考察项目的财务生存能力、经营效益、偿债能力，从而分析项目的财务可行性。

#### （1）计算期

项目财务分析计算周期为 44 年，其中建设周期约 1 年，财务评价运营期 43 年。

#### （2）项目投资

根据投资估算，项目总投资为 13588 万元。其中建设投资为 13419 万元，建设期利息为 169 万元。

#### （3）贷款利率

长期贷款利率按照全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）3.60% 计算。

#### （3）财务基准收益率

参考国家发展改革委、建设部 2006 年颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》提供的行业基准收益率，并通过对专家的调查，结合本项目特点，经综合分析，项目投资现金流量分析财务基准收益率取 3.60%。

### 15.4. 项目财务评价基础数据测算

#### 15.4.1. 经营收入及税金估算

## (1) 研发办公租金收入

以下为本项目周边研发办公租赁参考价格：

58同城·房产
纯写字楼
可注册
 请输入房源相关信息
搜房源

14图

**真房实拍 真实价格 东大地铁上建 面积灵活 独立单间**
安选 尊享

浦口·高新区 | 三松仁里 | 可容纳8-17工位  
纯写字楼 高层(共14层)  
A 李涛 江星地产

75m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2.22元/m<sup>2</sup>/天**  
5000元/月

无优交易 免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位

15图

**江北新区东大成贤学院三松仁里112平206平309平159平**
安选 尊享

浦口·高新区 | 三松仁里 | 可容纳20-41工位  
纯写字楼 中层(共15层)  
A 苑德志 德志房产

179m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2.2元/m<sup>2</sup>/天**  
1.18万/月

无优交易 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 价格可面议 随时入驻

14图

**建邺核心！豪华装修 拎包入住 低价出租 互联网 科技 金融**

浦口·江浦街道 | 景枫乐创中心 | 可容纳30-61工位  
纯写字楼 中层(共26层)  
A 孙友亮 上寻商业地产

238m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2.4元/m<sup>2</sup>/天**  
1.71万/月

无优交易 免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位

12图

**复试挑高，园区环境好 配套全精装带家具靠近地铁**
安选 尊享

浦口·高新区 | 龙芯信创产业园 | 可容纳7-15工位  
纯写字楼 高层(共10层)  
A 陈伟 垠坤投资

47.3m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2.1元/m<sup>2</sup>/天**  
2979.9元/月

无优交易 免租1个月 免中介费 纯写字楼 新房 可注册 价格可面议

12图

**时代中心二期253平 5间办公室加公共区华侨广场金都...**
安选 尊享

浦口·桥北 | 弘阳时代中心 | 可容纳35-71工位  
纯写字楼 高层(共24层)  
A 李海鸿 弘生活

253m<sup>2</sup>  
建筑面积

**2.5元/m<sup>2</sup>/天**  
1.9万/月

无优交易 纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位

办公租金参考案例：三松仁里、龙芯信创产业园、弘阳时代广场。

表 15-1 本项目周边研发办公租赁询价表

项目名称	项目类型	租金水平 元/平方米·天
三松仁里	纯写字楼	2.22
龙芯信创产业园	纯写字楼	2.10
弘阳时代广场	纯写字楼	2.18

本项目建成后，参照目前周边研发办公用房出租单价，本项目目前出租暂按 2.0 元/平方米·天估算。

## 2) 价格上涨率

考虑未来的不确定性，本项目研发办公租金收入价格上涨率暂按每两年 3% 考虑。

## （2）税金估算

### 1）城市维护建设税

城市维护建设税按增值税的 7% 计缴。

### 2）教育费附加

教育费附加按增值税的 5% 计缴。

房产税按出租收入的 12% 计算

### 3）增值税

本项目增值税按照一般计税法计算，按照国家相关税法规定计取；

### 4）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国主席令第 512 号），本项目企业所得税率按 25% 计。

## 15.4.2. 总成本费用估算

本项目成本包括开发成本、经营成本、固定资产折旧、财务成本等。

（1）开发成本：包括建设成本及建设期利息；

（2）经营成本：包括人员工资福利费、其他管理费、营业费用。

按初期 50 万元/年，每两年上涨 3% 测算。

（3）固定资产折旧费采用分类折旧方法计算，其中：房屋、建筑物费用折旧年限为 50 年，残值率按 0% 计；

（4）长期贷款利率按照全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期

以上贷款市场报价利率（LPR）3.60%计算。还本付息按照 20 年等额本息的方法进行测算。

#### 15.4.3. 项目财务评价分析

本项目按 25 年为计算期，包括 1 年建设期，43 年经营期。

##### （1）投资回收期

项目投资回收期是指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，从项目建设开始年算起。

根据项目现金流量表计算，项目总体的投资回收期较短。本项目投资回收期具体计算结果见附表。

##### （2）项目财务净现值

项目财务净现值是考察项目盈利能力的绝对量指标，它反映了项目在满足按照设定折现率要求的盈利之外所能获得的超额盈利的现值。

根据项目现金流量表计算，项目各项财务净现值都大于零，项目能够满足既定的盈利要求。本项目财务净现值具体计算结果见附表。

##### （3）项目财务内部收益率

项目财务内部收益率是考察项目盈利能力的相对量指标，当项目的财务内部收益率大于设定的基准收益率时，认为项目的赢利性能够满足要求。

根据项目财务现金流量表测算，各项财务内部收益率都大于设定的基准收益率，本项目具体的财务内部收益率计算结果见附表。

##### （4）财务评价基础数据和指标

表 15-2 财务评价基础数据和指标汇总表

序号	项目	单位	合计
1	项目总投资	万元	13588
1.1	建设投资	万元	13419
1.2	建设期利息	万元	169
2	融资	万元	9512
3	项目静态投资回收期（所得税前、含建设期）	年	21.75
4	项目静态投资回收期（所得税后、含建设期）	年	23.33
5	项目投资财务净现值（所得税前）	万元	2137.6
6	项目投资财务净现值（所得税后）	万元	560.5
7	项目投资内部收益率（所得税前）	%	4.44
8	项目投资内部收益率（所得税后）	%	3.84
9	项目动态回收期（所得税后、含建设期）	年	43.05
10	项目资本金内部收益率	%	3.97

### 15.5. 财务评价指标

#### 15.5.1. 财务盈利能力分析

财务盈利能力分析的目的是考察项目在计算期内所获得利益的大小，其分析结果如下：

项目投资财务内部收益率（所得税后）3.84%，大于基准收益率取 3.60%；项目投资财务净现值( $I_c=3.60\%$ )（所得税后）为 560.5 万元；项目静态投资回收期（所得税后、含建设期）为 23.33 年；项目动态回收期（所得税后、含建设期）43.05 年；项目资本金内部收益率 3.97%，大于基准收益率 3.6%。

分析结果表明项目财务状况良好，盈利能力良好。

### 15.5.2. 敏感性分析

根据项目具体情况，在建设投资、营业收入等不确定因素的情况下，分别对项目财务内部收益率（所得税后）进行单因素敏感性分析，结果如表 15-3、表 15-4 所示。

表 15-3 敏感性分析表（建设投资±3%）

项目	基本方案	建设投资	
		+3%	-3%
资本金内部收益率（%）	3.97	3.75	4.19
所得税后净现值 (单位：万元)	560.5	230.4	886
所得税后静态投资回收期（年）	23.33	23.86	22.82

表 15-4 敏感性分析表（营业收入±3%）

项目	基本方案	营业收入	
		+3%	-3%
资本金内部收益率（%）	3.97	4.24	3.69
所得税后净现值 (单位：万元)	560.5	969.2	144.1
所得税后 静态投资回收期（年）	23.33	22.71	24.01

从表 15-3 至 15-4 中可以看出，比较投资建设和营业收入两个敏感系数，可以看出营业收入和建设投资对项目效益指标的影响程度都较大，项目效益指标对营业收入的敏感程度略高于对建设投资的敏感程度。



## 15.6. 附表

项目投资现金流量表

序号	项目	合计	建设期	运营期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	现金流入	43852.0		706.8	706.8	728.0	728.0	749.8	749.8	772.3	772.3	795.5	795.5	819.3
1.1	营业收入	41849.7		706.8	706.8	728.0	728.0	749.8	749.8	772.3	772.3	795.5	795.5	819.3
1.2	回收土建资产余值	1902.3												
1.3	回收流动资金	100.0												
2	现金流出	34521.6	13588.2	506.6	406.6	410.6	410.6	414.8	414.8	419.1	419.1	423.5	423.5	428.0
2.1	土建固定资产投资	13588.2	13588.2											
2.2	经营成本	2960.7		50.0	50.0	51.5	51.5	53.0	53.0	54.6	54.6	56.3	56.3	58.0
2.3	开发成本	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.4	房产税	5022.0		84.8	84.8	87.4	87.4	90.0	90.0	92.7	92.7	95.5	95.5	98.3
2.5	固定资产折旧	11685.9		271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
2.6	增值税及附加	1164.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.7	流动资金	100.0		100.0										
3	所得税前净现金流量		-13588.2	200.2	300.2	317.3	317.3	335.0	335.0	353.2	353.2	372.0	372.0	391.3
4	累计所得税前净现金流量		-13588.2	-13388.0	-13087.8	-12770.5	-12453.1	-12118.1	-11783.1	-11429.9	-11076.7	-10704.7	-10332.7	-9941.4
5	所得税（25%）			0.0	0.0	0.0	2.6	10.4	13.9	22.0	25.7	34.3	38.3	47.3
6	回收折旧摊销			271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
7	净现金流量（3-5+6）		-13588.2	472.0	572.0	589.1	586.5	596.4	592.9	603.0	599.2	609.4	605.4	615.8
8	税前净现金流量		-13588.2	472.0	572.0	589.1	589.1	606.8	606.8	625.0	625.0	643.7	643.7	663.0
9	累计净现金流量		-13588.2	-13116.2	-12544.3	-11955.2	-11368.7	-10772.3	-10179.4	-9576.5	-8977.2	-8367.8	-7762.4	-7146.6
10	税前累计净现金流量		-13588.2	-13116.2	-12544.3	-11955.2	-11366.1	-10759.3	-10152.5	-9527.5	-8902.5	-8258.8	-7615.1	-6952.0
11	净现金流量现值		-13116.0	439.7	514.4	511.4	491.4	482.3	462.9	454.4	435.9	427.9	410.3	402.8
12	净现值（NPV）		-13116.0	-12676.3	-12161.9	-11650.5	-11159.1	-10676.8	-10213.9	-9759.5	-9323.6	-8895.8	-8485.4	-8082.6

<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>	<b>2050</b>	<b>2051</b>
819.3	843.9	843.9	869.2	869.2	895.3	895.3	922.2	922.2	949.8	949.8	978.3	978.3	1007.7	1007.7
819.3	843.9	843.9	869.2	869.2	895.3	895.3	922.2	922.2	949.8	949.8	978.3	978.3	1007.7	1007.7
428.0	432.7	432.7	437.6	437.6	442.5	442.5	447.7	447.7	452.9	452.9	458.4	458.4	464.0	464.0
58.0	59.7	59.7	61.5	61.5	63.3	63.3	65.2	65.2	67.2	67.2	69.2	69.2	71.3	71.3
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
98.3	101.3	101.3	104.3	104.3	107.4	107.4	110.7	110.7	114.0	114.0	117.4	117.4	120.9	120.9
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
391.3	411.2	411.2	431.7	431.7	452.8	452.8	474.5	474.5	496.9	496.9	519.9	519.9	543.7	543.7
-9550.1	-9139.0	-8727.8	-8296.1	-7864.5	-7411.7	-6958.9	-6484.4	-6009.9	-5513.0	-5016.2	-4496.2	-3976.3	-3432.6	-2888.9
51.5	61.0	65.6	75.5	80.4	90.8	96.1	107.0	112.7	124.2	124.2	130.0	130.0	135.9	135.9
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
611.5	622.0	617.4	628.0	623.0	633.7	628.4	639.2	633.5	644.4	644.4	661.7	661.7	679.5	679.5
663.0	682.9	682.9	703.4	703.4	724.5	724.5	746.3	746.3	768.7	768.7	791.7	791.7	815.5	815.5
-6535.1	-5913.1	-5295.7	-4667.8	-4044.7	-3411.0	-2782.6	-2143.4	-1509.8	-865.4	-221.0	440.8	1102.5	1782.0	2461.6
-6289.0	-5606.0	-4923.1	-4219.7	-3516.2	-2791.7	-2067.2	-1320.9	-574.7	194.0	962.6	1754.4	2546.1	3361.5	4177.0
386.1	379.1	363.2	356.6	341.5	335.3	320.9	315.1	301.5	296.0	285.7	283.2	273.3	270.9	261.5
-7696.5	-7317.4	-6954.2	-6597.6	-6256.1	-5920.8	-5599.9	-5284.8	-4983.3	-4687.3	-4401.6	-4118.5	-3845.2	-3574.2	-3312.7

<b>28</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>44</b>
<b>2052</b>	<b>2053</b>	<b>2054</b>	<b>2055</b>	<b>2056</b>	<b>2057</b>	<b>2058</b>	<b>2059</b>	<b>2060</b>	<b>2061</b>	<b>2062</b>	<b>2063</b>	<b>2064</b>	<b>2065</b>	<b>2066</b>	<b>2067</b>	<b>2068</b>
1037.9	1037.9	1069.0	1069.0	1101.1	1101.1	1134.1	1134.1	1168.2	1168.2	1203.2	1203.2	1239.3	1239.3	1276.5	1276.5	3317.1
1037.9	1037.9	1069.0	1069.0	1101.1	1101.1	1134.1	1134.1	1168.2	1168.2	1203.2	1203.2	1239.3	1239.3	1276.5	1276.5	1314.8
																1902.3
																100.0
530.9	530.9	538.7	538.7	546.7	546.7	554.9	554.9	563.4	563.4	572.2	572.2	581.2	581.2	590.4	590.4	600.0
73.4	73.4	75.6	75.6	77.9	77.9	80.2	80.2	82.6	82.6	85.1	85.1	87.7	87.7	90.3	90.3	93.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
124.5	124.5	128.3	128.3	132.1	132.1	136.1	136.1	140.2	140.2	144.4	144.4	148.7	148.7	153.2	153.2	157.8
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
61.1	61.1	63.0	63.0	64.9	64.9	66.8	66.8	68.8	68.8	70.9	70.9	73.0	73.0	75.2	75.2	77.5
507.0	507.0	530.4	530.4	554.4	554.4	579.2	579.2	604.8	604.8	631.1	631.1	658.1	658.1	686.0	686.0	2717.1
-2381.8	-1874.8	-1344.4	-814.1	-259.6	294.8	874.1	1453.3	2058.1	2662.8	3293.9	3925.0	4583.1	5241.3	5927.3	6613.3	9330.5
126.8	126.8	132.6	132.6	138.6	138.6	144.8	144.8	151.2	151.2	157.8	157.8	164.5	164.5	171.5	171.5	178.7
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
652.0	652.0	669.6	669.6	687.6	687.6	706.2	706.2	725.3	725.3	745.1	745.1	765.4	765.4	786.3	786.3	2810.2
778.8	778.8	802.1	802.1	826.2	826.2	851.0	851.0	876.5	876.5	902.8	902.8	929.9	929.9	957.8	957.8	2988.9
3113.6	3765.6	4435.2	5104.7	5792.3	6479.9	7186.1	7892.3	8617.7	9343.0	10088.1	10833.1	11598.5	12363.9	13150.2	13936.5	16746.6
4955.8	5734.6	6536.7	7338.9	8165.1	8991.3	9842.3	10693.3	11569.8	12446.3	13349.2	14252.0	15181.9	16111.8	17069.6	18027.4	21016.3
242.2	233.8	231.7	223.7	221.7	214.0	212.2	204.8	203.0	196.0	194.3	187.6	186.0	179.5	178.0	171.8	592.8
-3070.5	-2836.7	-2605.0	-2381.3	-2159.5	-1945.5	-1733.4	-1528.6	-1325.5	-1129.5	-935.2	-747.6	-561.6	-382.1	-204.1	-32.3	560.5

资本金现金流量表

序号	项目	合计	建设期	运营期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
1	现金流入	43852.0		706.8	706.8	728.0	728.0	749.8	749.8	772.3	772.3	795.5	795.5	819.3	
1.1	营业收入	41849.7		706.8	706.8	728.0	728.0	749.8	749.8	772.3	772.3	795.5	795.5	819.3	
1.2	回收土建设资产余值	1902.3													
1.3	回收流动资金	100.0													
2	现金流出	38537.7	4025.7	1185.5	1085.5	1089.5	1089.5	1093.7	1093.7	1098.0	1098.0	1102.4	1102.4	1107.0	
2.1	土建固定资产投资	4025.7	4025.7												
2.2	偿还本金	9562.5		334.7	346.7	359.2	372.1	385.5	399.4	413.8	428.7	444.1	460.1	476.7	
2.3	经营成本	2960.7		50.0	50.0	51.5	51.5	53.0	53.0	54.6	54.6	56.3	56.3	58.0	
2.4	开发成本	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
2.5	房产税	5022.0		84.8	84.8	87.4	87.4	90.0	90.0	92.7	92.7	95.5	95.5	98.3	
2.6	固定资产折旧	11685.9		271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	
2.7	增值税及附加	1164.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
2.8	流动资金	100.0		100.0											
2.9	利息	4016.1		344.2	332.2	319.7	306.8	293.4	279.5	265.1	250.2	234.8	218.8	202.2	
3	所得税前净现金流量		-4025.7	-478.7	-378.7	-361.6	-361.6	-343.9	-343.9	-325.7	-325.7	-307.0	-307.0	-287.6	
4	累计所得税前净现金流量		-4025.7	-4504.5	-4883.2	-5244.8	-5606.4	-5950.3	-6294.2	-6619.9	-6945.6	-7252.6	-7559.5	-7847.2	
5	所得税（25%）			0.0	0.0	0.0	2.6	10.4	13.9	22.0	25.7	34.3	38.3	47.3	
6	回收折旧摊销			271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	
7	净现金流量（3-5+6）		-4025.7	-207.0	-107.0	-89.8	-92.5	-82.6	-86.0	-76.0	-79.7	-69.5	-73.5	-63.1	
8	税前净现金流量		-4025.7	-207.0	-107.0	-89.8	-89.8	-72.1	-72.1	-53.9	-53.9	-35.2	-35.2	-15.9	
9	累计净现金流量		-4025.7	-4232.7	-4339.7	-4429.5	-4522.0	-4604.5	-4690.5	-4766.5	-4846.2	-4915.7	-4989.2	-5052.3	
10	净现金流量现值		-3815.9	-186.0	-91.1	-72.5	-70.7	-59.9	-59.1	-49.5	-49.2	-40.7	-40.8	-33.2	
11	净现值（NPV）		-3815.9	-4001.8	-4092.9	-4165.4	-4236.2	-4296.0	-4355.2	-4404.7	-4453.9	-4494.6	-4535.3	-4568.6	

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
819.3	843.9	843.9	869.2	869.2	895.3	895.3	922.2	922.2	949.8	949.8	978.3	978.3	1007.7	1007.7
819.3	843.9	843.9	869.2	869.2	895.3	895.3	922.2	922.2	949.8	949.8	978.3	978.3	1007.7	1007.7
1107.0	1111.7	1111.7	1116.5	1116.5	1121.5	1121.5	1126.6	1126.6	452.9	452.9	458.4	458.4	464.0	464.0
493.8	511.6	530.0	549.1	568.9	589.4	610.6	632.6	655.3						
58.0	59.7	59.7	61.5	61.5	63.3	63.3	65.2	65.2	67.2	67.2	69.2	69.2	71.3	71.3
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
98.3	101.3	101.3	104.3	104.3	107.4	107.4	110.7	110.7	114.0	114.0	117.4	117.4	120.9	120.9
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
185.1	167.3	148.9	129.8	110.0	89.6	68.3	46.4	23.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
-287.6	-267.8	-267.8	-247.3	-247.3	-226.2	-226.2	-204.4	-204.4	496.9	496.9	519.9	519.9	543.7	543.7
-8134.8	-8402.6	-8670.3	-8917.6	-9164.9	-9391.0	-9617.2	-9821.6	-10026.0	-9529.1	-9032.2	-8512.3	-7992.3	-7448.6	-6904.9
51.5	61.0	65.6	75.5	80.4	90.8	96.1	107.0	112.7	124.2	124.2	130.0	130.0	135.9	135.9
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
-67.4	-57.0	-61.6	-51.0	-55.9	-45.2	-50.5	-39.7	-45.4	644.4	644.4	661.7	661.7	679.5	679.5
-15.9	4.0	4.0	24.5	24.5	45.6	45.6	67.3	67.3	768.7	768.7	791.7	791.7	815.5	815.5
-5119.7	-5176.7	-5238.2	-5289.2	-5345.1	-5390.3	-5440.8	-5480.5	-5525.9	-4881.5	-4237.0	-3575.3	-2913.6	-2234.0	-1554.5
-33.6	-26.9	-27.6	-21.6	-22.5	-17.2	-18.3	-13.6	-14.7	198.4	188.1	183.1	173.5	168.9	160.1
-4602.2	-4629.1	-4656.7	-4678.3	-4700.8	-4718.0	-4736.3	-4749.9	-4764.7	-4566.2	-4378.1	-4195.1	-4021.5	-3852.6	-3692.5

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
1037.9	1037.9	1069.0	1069.0	1101.1	1101.1	1134.1	1134.1	1168.2	1168.2	1203.2	1203.2	1239.3	1239.3	1276.5	1276.5	3317.1
1037.9	1037.9	1069.0	1069.0	1101.1	1101.1	1134.1	1134.1	1168.2	1168.2	1203.2	1203.2	1239.3	1239.3	1276.5	1276.5	1314.8
																1902.3
																100.0
530.9	530.9	538.7	538.7	546.7	546.7	554.9	554.9	563.4	563.4	572.2	572.2	581.2	581.2	590.4	590.4	600.0
73.4	73.4	75.6	75.6	77.9	77.9	80.2	80.2	82.6	82.6	85.1	85.1	87.7	87.7	90.3	90.3	93.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
124.5	124.5	128.3	128.3	132.1	132.1	136.1	136.1	140.2	140.2	144.4	144.4	148.7	148.7	153.2	153.2	157.8
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
61.1	61.1	63.0	63.0	64.9	64.9	66.8	66.8	68.8	68.8	70.9	70.9	73.0	73.0	75.2	75.2	77.5
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
507.0	507.0	530.4	530.4	554.4	554.4	579.2	579.2	604.8	604.8	631.1	631.1	658.1	658.1	686.0	686.0	2717.1
-6397.9	-5890.9	-5360.5	-4830.1	-4275.7	-3721.2	-3142.0	-2562.8	-1958.0	-1353.2	-722.2	-91.1	567.0	1225.2	1911.2	2597.3	5314.4
126.8	126.8	132.6	132.6	138.6	138.6	144.8	144.8	151.2	151.2	157.8	157.8	164.5	164.5	171.5	171.5	178.7
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
652.0	652.0	669.6	669.6	687.6	687.6	706.2	706.2	725.3	725.3	745.1	745.1	765.4	765.4	786.3	786.3	2810.2
778.8	778.8	802.1	802.1	826.2	826.2	851.0	851.0	876.5	876.5	902.8	902.8	929.9	929.9	957.8	957.8	2988.9
-902.5	-250.5	419.1	1088.7	1776.3	2463.9	3170.0	3876.2	4601.6	5326.9	6072.0	6817.0	7582.4	8347.8	9134.1	9920.4	12730.6
145.6	138.0	134.3	127.3	124.0	117.5	114.4	108.4	105.5	100.0	97.4	92.3	89.9	85.2	83.0	78.7	266.5
-3546.9	-3408.9	-3274.5	-3147.2	-3023.3	-2905.8	-2791.4	-2683.0	-2577.4	-2477.4	-2380.0	-2287.6	-2197.7	-2112.5	-2029.5	-1950.9	-1684.4

收入测算表

序号	项目	运营期											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	总收入		706.8	706.8	728.0	728.0	749.8	749.8	772.3	772.3	795.5	795.5	819.3
1	租赁收入		706.8	706.8	728.0	728.0	749.8	749.8	772.3	772.3	795.5	795.5	819.3
1.1	租赁单价（元/天）		2.00	2.00	2.06	2.06	2.12	2.12	2.19	2.19	2.25	2.25	2.32
1.2	租赁面积（m2）		9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682
1.3	租赁比例（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
819.3	843.9	843.9	869.2	869.2	895.3	895.3	922.2	922.2	949.8	949.8	978.3	978.3	1007.7	1007.7
819.3	843.9	843.9	869.2	869.2	895.3	895.3	922.2	922.2	949.8	949.8	978.3	978.3	1007.7	1007.7
2.32	2.39	2.39	2.46	2.46	2.53	2.53	2.61	2.61	2.69	2.69	2.77	2.77	2.85	2.85
9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
1037.9	1037.9	1069.0	1069.0	1101.1	1101.1	1134.1	1134.1	1168.2	1168.2	1203.2	1203.2	1239.3	1239.3	1276.5	1276.5	1314.8
1037.9	1037.9	1069.0	1069.0	1101.1	1101.1	1134.1	1134.1	1168.2	1168.2	1203.2	1203.2	1239.3	1239.3	1276.5	1276.5	1314.8
2.94	2.94	3.03	3.03	3.12	3.12	3.21	3.21	3.31	3.31	3.40	3.40	3.51	3.51	3.61	3.61	3.72
9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682	9682
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



成本测算表

项目	建设期													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
运营成本		50.0	50.0	51.5	51.5	53.0	53.0	54.6	54.6	56.3	56.3	58.0		
开发成本		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
房产税		84.8	84.8	87.4	87.4	90.0	90.0	92.7	92.7	95.5	95.5	98.3		
固定资产折旧		271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8		
利息		344.2	332.2	319.7	306.8	293.4	279.5	265.1	250.2	234.8	218.8	202.2		
增值税金及附加		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
总成本		750.8	738.8	730.3	717.4	708.2	694.3	684.2	669.3	658.3	642.3	630.3		

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
58.0	59.7	59.7	61.5	61.5	63.3	63.3	65.2	65.2	67.2	67.2	69.2	69.2	71.3	71.3
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
98.3	101.3	101.3	104.3	104.3	107.4	107.4	110.7	110.7	114.0	114.0	117.4	117.4	120.9	120.9
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
185.1	167.3	148.9	129.8	110.0	89.6	68.3	46.4	23.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
613.1	600.0	581.6	567.4	547.6	532.1	510.9	494.0	471.3	452.9	452.9	458.4	458.4	464.0	464.0

28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
73.4	73.4	75.6	75.6	77.9	77.9	80.2	80.2	82.6	82.6	85.1	85.1	87.7	87.7	90.3	90.3	93.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
124.5	124.5	128.3	128.3	132.1	132.1	136.1	136.1	140.2	140.2	144.4	144.4	148.7	148.7	153.2	153.2	157.8
271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8	271.8
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
61.1	61.1	63.0	63.0	64.9	64.9	66.8	66.8	68.8	68.8	70.9	70.9	73.0	73.0	75.2	75.2	77.5
530.9	530.9	538.7	538.7	546.7	546.7	554.9	554.9	563.4	563.4	572.2	572.2	581.2	581.2	590.4	590.4	600.0



还本付息计划表

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	年初累计借款		9562.46	9227.79	8881.06	8521.85	8149.71	7764.17	7364.75	6950.96
2	本年新增借款	9393.38								
3	本年应计利息	169.08								
4	本年应还本息		678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93
4.1	本年应还本金		334.68	346.73	359.21	372.14	385.54	399.42	413.80	428.69
4.2	本年应还利息		344.25	332.20	319.72	306.79	293.39	279.51	265.13	250.23

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
6522.26	6078.14	5618.02	5141.34	4647.50	4135.88	3605.85	3056.73	2487.85	1898.48	1287.90	655.34
678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93	678.93
444.13	460.11	476.68	493.84	511.62	530.04	549.12	568.89	589.37	610.58	632.56	655.34
234.80	218.81	202.25	185.09	167.31	148.89	129.81	110.04	89.56	68.35	46.36	23.59

## 16. 结论与建议

### 16.1. 项目可行性研究主要结论

通过对本项目的申报单位情况、拟建项目情况、资金来源情况、社会效益的分析研究后，得出如下结论：

- (1) 该项目建设是完全必要的，也是势在必行的。
- (2) 本项目建设具有较好的基础条件，可满足项目建成的需要。
- (3) 项目总投资约 13588.2 万元，工程造价水平适中。
- (4) 本项目建设投资基本反映了建设的需要，项目建设的预期效益是显著的。

通过上述分析，我们认为本项目的建设具有较好的基础条件，项目建设条件成熟，资金筹措已落实，是完全可行的。

### 16.2. 建议

为使项目尽快顺利实施，本报告建议如下：

- (1) 进一步进行方案论证，优化设计。
- (2) 建设单位应做好项目的前期准备工作，加强与有关部门的沟通，进一步做好相关职能部门的协调工作，从而确保建设项目的顺利实施。
- (3) 在项目建设理念上，坚持生态特色，注重与环境的融合，以环保、节能型生态建筑的理念指导项目规划设计、施工建设等各环节。
- (4) 根据国务院及省政府对建设项目的有关规定，本项目必须建立和落实行政领导责任制、项目法人责任制、参建单位工程质量领导

人责任制和工程质量终身负责制、工程招投标制、工程项目监理制、合同管理制，加强对建设资金的管理和工程质量的监督。