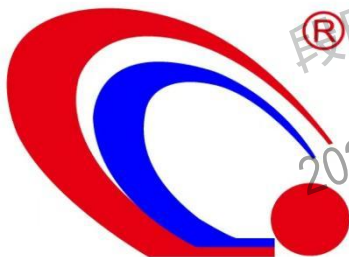


研发大厦大修改造项目

可行性研究报告



长城咨询
Great Wall Consulting

建设单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

代建单位：南京研创开发建设有限公司

编制单位：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

编制日期：二〇二五年十一月

研发大厦大修改造项目 可行性研究报告

项目负责人：

陈建明（咨询工程师）

参与编制人员：

刘倩（咨询工程师）

冯海阁（咨询工程师）

审核人员：

孔志成（咨询工程师）

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年十一月

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：南京长城土地房地产资产评估
造价咨询有限公司

住所：南京市溧水经济开发区中兴东路1
号1幢

统一社会信用代码：91320117339337219K

法定代表人：王延龙

技术负责人：陈建明

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑

证书编号：甲112024011638

有效期：2024年11月28日至2027年11月27日



发证单位：中国工程咨询协会

发证单位：中国工程咨询协会



证书查询

目 录

第1章 概述.....	1
§ 1.1 项目概况.....	1
§ 1.1.1 项目名称.....	1
§ 1.1.2 建设地址.....	1
§ 1.1.3 建设内容和规模.....	1
§ 1.1.4 项目建设期.....	1
§ 1.1.5 投资规模与资金筹措.....	1
§ 1.1.6 主要经济技术指标.....	2
§ 1.2 项目建设单位概况.....	2
§ 1.3 项目代建单位概况.....	3
§ 1.4 编制依据.....	4
§ 1.4.1 国家和地方有关支持性规划、产业政策.....	4
§ 1.4.2 主要标准规范.....	5
§ 1.4.3 其他.....	5
§ 1.5 主要结论和建议.....	5
§ 1.5.1 研究结论.....	5
§ 1.5.2 建议.....	7
第2章 项目建设背景、需求分析及产出方案.....	8
§ 2.1 规划政策符合性.....	8
§ 2.1.1 项目立项背景及前期工作进展.....	8
§ 2.1.2 与经济社会发展规划的衔接性.....	9
§ 2.1.3 与相关政策的符合性.....	10
§ 2.2 企业发展战略需求分析.....	11
§ 2.3 市场需求分析.....	12
§ 2.4 项目建设内容、规模和产出方案.....	16
§ 2.4.1 项目总体目标及分阶段目标.....	16
§ 2.4.2 建设内容和规模.....	17

§ 2.4.3 建设内容、规模及服务方案合理性评价	17
第 3 章 项目选址与要素保障	19
§ 3.1 项目选址	19
§ 3.2 项目建设条件	19
§ 3.2.1 自然环境条件	19
§ 3.2.2 交通运输	20
§ 3.2.3 公用工程条件	22
§ 3.2.4 施工条件	23
§ 3.3 要素保障分析	23
§ 3.3.1 土地要素	23
§ 3.3.2 资源环境要素	23
§ 3.4 选址结论	23
第 4 章 项目建设方案	24
§ 4.1 工程方案	24
§ 4.1.1 功能定位	24
§ 4.1.2 建设标准	24
§ 4.1.3 改造方案	24
§ 4.2 建设管理方案	41
§ 4.2.1 组织机构与管理	41
§ 4.2.2 实施进度	45
§ 4.2.3 招标投标	47
第 5 章 项目运营方案	51
§ 5.1 运营模式选择	51
§ 5.2 运营组织方案	51
§ 5.3 安全保障方案	53
§ 5.4 绩效管理方案	55
第 6 章 项目投资估算与财务方案	57
§ 6.1 项目投资估算	57
§ 6.1.1 估算编制依据	57

§ 6.1.2	投资估算说明	57
§ 6.1.3	项目总投资及资金筹措	58
§ 6.1.4	资金使用计划	62
§ 6.2	项目财务分析	62
§ 6.2.1	财务评价前提	62
§ 6.2.2	营业收入及税金	63
§ 6.2.3	总成本费用	65
§ 6.2.4	利润测算	66
§ 6.2.5	盈利能力分析	66
第 7 章	项目影响效果分析	67
§ 7.1	经济影响分析	67
§ 7.2	社会影响分析	68
§ 7.2.1	利益相关者分析	68
§ 7.2.2	社会效益分析	70
§ 7.2.3	负面社会影响及防范化解措施	72
§ 7.3	生态环境影响分析	73
§ 7.3.1	生态环境质量现状	73
§ 7.3.2	主要环境保护目标	76
§ 7.3.3	项目主要污染分析及防治措施	76
§ 7.4	资源和能源利用效果分析	82
§ 7.4.1	资源消耗分析	82
§ 7.5	能源消耗分析	83
§ 7.5.1	节能的原则和要求	83
§ 7.5.2	节能评估依据	84
§ 7.5.3	能源消耗分析	85
§ 7.5.4	节能措施	85
第 8 章	项目风险管控方案	89
§ 8.1	风险识别与评价	89
§ 8.2	风险管控方案	90

§ 8.3 风险应急预案	91
第 9 章 可行性研究结论与建议	93
§ 9.1 结论	93
§ 9.2 建议	94
附表 1 项目运营收入及税金估算表（单位：万元）	96
附表 2 项目总成本费用估算表（单位：万元）	98
附表 3 项目利润表（万元）	100
附表 4 项目投资现金流量表（万元）	102

第 1 章 概述

§ 1.1 项目概况

§ 1.1.1 项目名称

研发大厦大修改造项目

§ 1.1.2 建设地址

南京市江北新区丽景路 2 号。

§ 1.1.3 建设内容和规模

本项目涉及改造总建筑面积 31800 平方米。其中 A 栋地上 17 层，地下 1 层，建筑高度 57.9 米；B 栋地上 12 层，地下 1 层，建筑高度 46.3 米。具体建设规模如下：

表 1-1 项目建设规模

序号	项目	数量	单位	备注
1	空调更换	31800	m ²	
2	消防系统	31800	m ²	
3	外立面（含外门窗）、 屋面出新	12000	m ²	
4	网架结构屋面出新	2000	m ²	
5	防火门更换	1500	m ²	
6	配电设备、电缆	31800	m ²	
7	电梯更换	4	部	
8	室内装修改建	6000	m ²	部分工区装修改造
9	室外管道	6000	m ²	
10	室外停车位	1000	m ²	

§ 1.1.4 项目建设期

项目建设期为 1 年。

§ 1.1.5 投资规模与资金筹措

本项目建设总投资 4233.00 万元，其中工程费 3759.20 万元，工程建设其他费 350.51 万元，预备费 123.29 万元，项目建设资金由建设单

位自筹解决。

§ 1.1.6 主要经济技术指标

主要经济技术指标详见下表：

表 1-2 经济技术指标表

序号	项目	单位	指标数值	备注
1	基本指标：			
1.1	项目总投资	万元	4,233.00	
1.2	运营期收入	万元	14,863.62	
1.3	利润总额	万元	3,516.77	15 年
1.4	所得税总额	万元	879.21	
2	评价指标			
2.1	静态指标：			
2.1.1	总投资税后收益率 ROI	%	4.15	15 年平均
2.1.2	投资回收期（静态）	年	11.29	
2.2	动态指标：			
2.2.1	投资回收期（动态）	年	14.10	
2.2.2	财务内部收益率	%	6.71	税后
2.2.3	财务净现值	万元	184.68	Ic=6%时，税后

§ 1.2 项目建设单位概况

1. 建设单位概况

名称：南京江北新区产业投资集团有限公司

住所：南京市江北新区高新路 16 号

法定代表人：熊福旺

注册资本：654816.4809 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：1992 年 6 月 10 日

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；河道整治及养护工程；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 项目代建单位概况

名称：南京研创开发建设有限公司

住所：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区团结路 99 号

法定代表人：杨潇

注册资本：200000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 3 月 22 日

经营范围：资产运营管理；实业投资；提供公共技术平台服务；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；投资管理服务；规划管理服务；企业管理服务；经济信息咨询；物业管理；房地产中介服务；会议及展览服务；形象包装设计；高新技术产品销售；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；园区开发建设、城市基础设施、市政公用配套设施开发、管理；计算机软硬件开发、销售、技术服务及转让；房屋租赁；场地租赁；办公

家具租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；住宅室内装饰装修；电气安装服务；住宿服务；食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；家政服务；会议及展览服务；咨询策划服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；个人卫生用品销售；办公用品销售；食用农产品零售；餐饮管理；日用百货销售；专业保洁、清洗、消毒服务；日用品销售；园林绿化工程施工；城市绿化管理，城市公园管理；家具安装和维修服务；市政设施管理；工程管理服务；涂料销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；门窗销售；五金产品零售；电线、电缆经营；保温材料销售；机械零件、零部件销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；配电开关控制设备销售；轻质建筑材料销售，五金产品批发；防腐材料销售，阀门和旋塞销售，建筑陶瓷制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

§ 1.4 编制依据

§ 1.4.1 国家和地方有关支持性规划、产业政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

《南京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》

《产业结构调整指导目录》（2024年本）

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）

《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》

《南京江北新区“十四五”发展规划》（苏政办发〔2021〕43号）

《关于规范既有建筑改造项目审批管理的指导意见》（宁建办〔2025〕169号）

§ 1.4.2 主要标准规范

《建筑抗震设计标准》（GB/T50011-2010）（2024年版）

《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）

《建设项目环境保护管理条例》

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）

《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点》（苏建消防〔2023〕104号）

§ 1.4.3 其他

《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲（2023年版）》

《关于投资项目可行性研究报告编写大纲的说明（2023年版）》

《建设项目经济评价方法与参数第三版》

国家、地方有关城镇规划、建设设计等相关文件

项目单位提供的其他相关资料

经济环境及社会调查

与项目业主签订的咨询协议

§ 1.5 主要结论和建议

§ 1.5.1 研究结论

1.建设必要性

本项目通过对研发大厦进行大修改造，实现基础设施安全提质、科研办公载体功能升级的双重目标。项目的实施可全面消除研发大厦电梯系统、消防及配电设施等安全隐患，助力江北新区高新技术产业

集聚发展，为江北新区社会经济可持续高质量发展提供关键科创基础设施支撑。

2.要素保障性

项目建设地点位于南京市江北新区丽景路2号，区域给排水、供电、供气等市政配套设施完善，可以满足项目需求。项目具有良好的实施基础和建设条件。

3.工程可行性

工程技术方案针对研发大厦现状问题，进行空调、消防、配电、电梯等设施更新升级，外立面出新，办公部分装修改造等，工程方案安全、经济、合理、可行。

4.运营有效性

项目建成后由南京江北新区产业投资集团有限公司委托南京力合创展科技服务有限公司运营管理，南京力合创展科技服务有限公司组织机构健全，管理制度完善，运营管理经验丰富，项目制定了完善的安全保障措施，运营模式较为合理。

5.财务合理性

本项目建设总投资4233.00万元，其中工程费3759.20万元，工程建设其他费350.51万元，预备费123.29万元，项目建设资金由建设单位自行筹集，项目建设资金来源有保障。

本项目计算期取15年（其中建设期1年），经计算，项目税后内部收益率为6.71%，财务净现值184.68万元，大于0；动态投资回收期14.10年（含建设期）较短，具备财务可行性。

6.风险可控性

经分析，本项目主要风险因素包括工程建设风险、资金筹措风险、政策及其它风险、环境与意外事故风险，落实各项风险防范和化解措

施后的预期风险等级为低级，项目风险可控。

综上，项目建设必要性充分，各项建设要素有保障，建设方案合理，运营管理制度完善，运营资金来源有保障，主要风险因素可控，项目总体是可行的。

§ 1.5.2 建议

1.资金是项目顺利进行的保证，建设单位应精心安排好工程进度计划，保证资金按期足额到位，以确保项目的顺利实施和经济效益的实现。

2.建设单位应严格控制好工程的发包和材料采购，采用招投标形式，通过公平竞争、择优选取，选择合格的施工单位和材料厂商，确保施工质量和工程进度。

3.项目建设方案应进行充分论证，强化组织机构建设，制定系统化管理制度，以保证项目有序运行，项目的建设应注重对当地生态环境的保护。

第 2 章 项目建设背景、需求分析及产出方案

§ 2.1 规划政策符合性

§ 2.1.1 项目立项背景及前期工作进展

1. 立项背景

当前，中国城市建设已全面进入增量扩张向存量优化转型的新阶段，城市更新成为推动城市高质量发展的核心抓手与新增长点。在大城市增量空间日益有限的背景下，盘活既有建筑、推动存量载体提质升级，不仅是盘活城市土地与资产资源的关键路径，更是满足城市经济社会发展新需求、提升民生福祉的重要举措——大量既有建筑通过改造实现功能迭代、品质升级，已成为城市建设的主流形式，而研发办公载体作为支撑城市科创产业发展的核心空间，其存量更新更是城市更新中“产城融合、创新驱动”的重要内容。

南京江北新区作为长三角科创核心板块，近年科创产业规模持续扩大、新兴研发需求快速升级，但区域内早期建成的研发载体普遍面临“设施老化、功能滞后、能效偏低”等问题，既无法满足高新技术企业对“安全、智能、绿色”研发空间的需求，也造成了存量科创资产的低效利用，与城市存量优化、产城融合的发展要求脱节。

研发大厦于 2004 年 12 月竣工，已投入运营二十余年，作为区域科技创新与产业发展的重要载体，随着使用年限增长，逐渐出现系列亟待解决的问题。设施安全层面：建筑主体立面老旧及配套设施老化现象凸显，具体表现为立面污渍、开裂、渗水，网架结构屋顶锈蚀破损；消防设施未达现行安全标准；电梯等特种设备运行稳定性显著下降。上述问题存在明显安全隐患，难以满足研发活动对基础设施可靠性的核心需求。配套服务层面：现有室外停车位数量严重不足，无法

满足入驻企业及访客的日常停车需求；同时空调系统老化严重，严重制约园区服务效能提升。空间功能层面：现有空间布局僵化，缺乏灵活的研发协作区域，无法适配新一代科技创新企业的发展需求，难以支撑高效协同的研发场景。

在此背景下，推进研发大厦大修改造项目建设，既是响应国家城市更新与开发建设方式转型战略的具体实践，通过对既有研发载体的功能重塑、安全升级、绿色改造，实现存量资产的高效盘活；也是契合“惠民生扩内需”要求的民生与发展工程——改造后既能为企业提供更优质的研发办公环境、保障入驻人员安全与舒适体验，又能通过项目建设拉动建筑建材、设备等产业需求，为区域经济注入活力；更能补齐区域优质科创载体供给短板，支撑江北新区科创产业集群发展，助力城市从“空间扩张”向“功能提升、内涵发展”转型，对推动区域经济高质量发展、完善科创生态具有重要意义。

2.前期工作进展

2025年7月12日，南京江北新区产业投资集团有限公司召开第二十七次经理办公会议，听取北联资产关于研发大厦大修改造方案的汇报，原则同意由产投集团立项，委托研创园下属南京研创开发建设公司代建。会议要求，北联资产要加强项目监督，做好安全施工管理与成本控制，确保改造工作平稳有序。

§ 2.1.2 与经济社会发展规划的衔接性

1.符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出的“加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基”要求。

《纲要》第二十九章提出“全面提升城市品质”“加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区

功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”

2.符合《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》推动既有公共建筑节能绿色化改造的要求。

《规划》指出：推动既有公共建筑节能绿色化改造。持续推进公共建筑能效提升重点城市建设，加强用能系统和围护结构改造。推广应用建筑设施设备优化控制策略，提高采暖空调系统和电气系统效率，加快LED照明灯具普及，采用电梯智能群控等技术提升电梯能效。建立公共建筑运行调适制度，推动公共建筑定期开展用能设备运行调适，提高能效水平。

3.符合《南京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》培育完善城市功能要求。

《纲要》指出：江北新区着力打造“主城拓展极”。加快布局各类高端制造、生产服务和“研创型”产业，培育完善城市功能，高质量建设产城融合的现代化新主城。

4.符合《南京江北新区“十四五”发展规划》（苏政办发〔2021〕43号）推进城市更新和旧城改造的要求。

《规划》指出：深化省级绿色建筑示范城区建设，全面提升新建建筑绿色设计水平和建设品质，持续推动既有建筑绿色化改造，提升建筑能效水平和健康性能。

§ 2.1.3 与相关政策的符合性

1.符合《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主的要求。

《通知》要求：实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设

方式，坚持‘留改拆’并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。

2.符合《关于规范既有建筑改造项目审批管理的指导意见》（宁建办〔2025〕169号）既有建筑改造项目不增加建筑面积的要求。

《意见》提出：不增加建筑面积、建筑高度，对既有建筑进行内外部装修、改造的事项，如增减或改变门窗，改变内部分隔、装饰，增减或改变内部扶梯、楼梯、电梯，立面出新、改造，结构改造加固等情形。但大中型或受保护的建筑物、构筑物外立面改造项目除外。

§ 2.2 企业发展战略需求分析

1.契合企业“存量资产盘活与保值增值”战略需求，破解资产低效运营困境。

南京江北新区产业投资集团有限公司作为江北新区国有资产运营主体，激活低效存量资产、实现国有资产保值增值是长远发展的核心目标之一。当前研发大厦因设施老化、功能滞后，存在运营低效问题，已成为企业资产优化的短板。从战略需求程度看，企业亟须通过提质改造将存量资产从闲置、低效转化为优质、高效。本项目针对性开展空调更换、配电设备升级、电梯更换及室内装修改建，改造后可将大厦打造为满足高新技术企业研发和办公的复合型载体，提升出租率和租金水平，匹配区域科创载体标准。若不推进改造，大厦将持续处于低效运营状态，不仅无法实现资产保值，还需承担高额设施维护成本，与企业战略目标严重脱节，因此项目是破解资产困境的迫切需求。

2.匹配“服务区域科创产业布局”战略需求，补齐优质载体供给短板。

当前新区生物医药、新材料等产业集群加速发展，尤其在科技成果转化中试环节存在载体缺口，优质科创载体供给不足以成为制约产

业集聚的关键瓶颈。研发大厦作为紧邻产业园区的核心建筑，因消防系统不完善、外立面破损、网架结构屋面锈蚀等问题，无法承接高校及企业的研发、中试需求，难以匹配区域产业升级节奏。

从战略重要性看，本项目通过全区域消防系统升级、外立面及屋面系统性出新、空调系统更换、室外配套优化等改造，可将大厦打造为契合“安全、智能、绿色”需求的科创企业专属载体，直接补充区域优质载体供给，精准响应新区研产贯通的产业发展部署。项目落地后，预计可吸引多家高新技术企业入驻，助力构建“研发—孵化—产业化”的创新链条，成为企业以载体引产业、以产业促发展的战略支点，因此项目对战略落地具有不可替代的重要性。

3.支撑“筑牢合规运营底线”战略需求，消除安全与合规风险。

当前研发大厦存在多重突出隐患：消防系统不符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）要求，部分防火门破损或缺失，火灾防控能力不足；网架结构屋面锈蚀、室外管道老化，存在显著安全风险。

从战略紧迫性看，本项目通过完善防火门配置、对网架结构屋面进行整体更换、更新室外管道等，可系统性消除安全隐患，确保大厦全面符合现行规范要求。因此，项目是保障企业长远安全运营的紧迫任务。

综上，研发大厦大修改造项目与产业投资集团“存量增值、服务产业、合规运营”三大战略高度契合——既是企业战略对优质项目的刚性需求，也是推动战略落地的关键工程，对企业实现长远发展目标具有不可替代的支撑作用。

§ 2.3 市场需求分析

1.科研办公楼市场概况

（1）供应高峰，需求升级

至 2024 年末，全市优质园区及科研办公项目总体量共 2085 万平方米，新增供应 156.5 万平方米，空置率同比上涨 4.6 个百分点，至 31.0%。总部自有地块建成迁出，部分强政策导向性企业撤离，升级需求迁出为空置上升主要原因。

（2）关注综合性价比

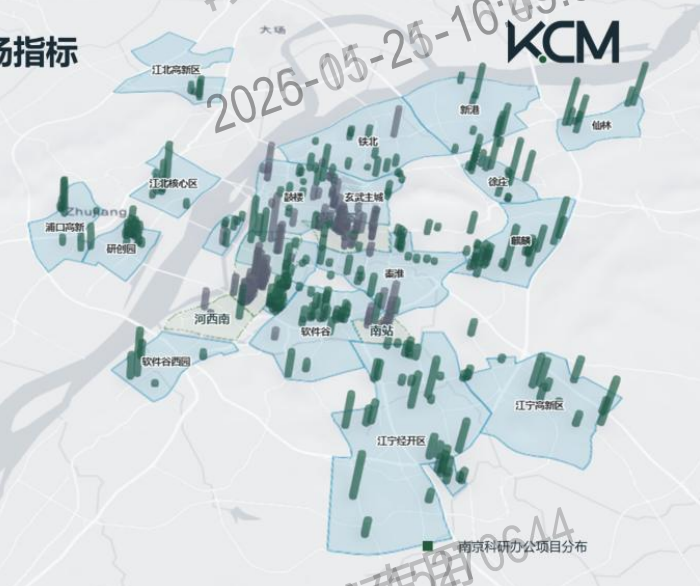
市中心板块受甲级办公项目降价冲击，非核心区项目以价换量，仅 2 个细分板块实现租金正增长。全市优质园区及科研办公平均租金为 1.85 元/平方米/天，同比下跌 6.2%。部分新入市项目交付标准不断升级，与甲级办公相比不多让，更加合理定价及区位优势，展现出快速去化能力。

（3）科研办公市场展望

2025 年仍为供应大年，预计入市体量超过 223 万平方米。各板块均有超大体量重点项目，如阿里巴巴江苏总部、天印健康创新园、芯片之城、玄武之光、雨花总部经济园分批入市。对于科研办公而言，比租金收入和低价策略更重要的是产业培育和企业服务。从充分拓展头部企业关联资源、企业业务及研发需求、金融扶持等方面突出项目价值点，将是激活园区发展新动力。

2024年南京科研办公市场指标

总体量	2084.7万平方米
新增供应	156.5万平方米
空置率	31.0%
同比	+4.6ppt
净吸纳量	31.3万平方米
同比	-15.1%
平均租金	1.85
同比	-6.2%



2024-2025年科研办公新增供应分布

2024年全年
17个项目入市

合计新增载体
156.5万平方米



2025年全年
23个项目入市

合计新增载体
223.0万平方米



注：不含已建成未投用项目



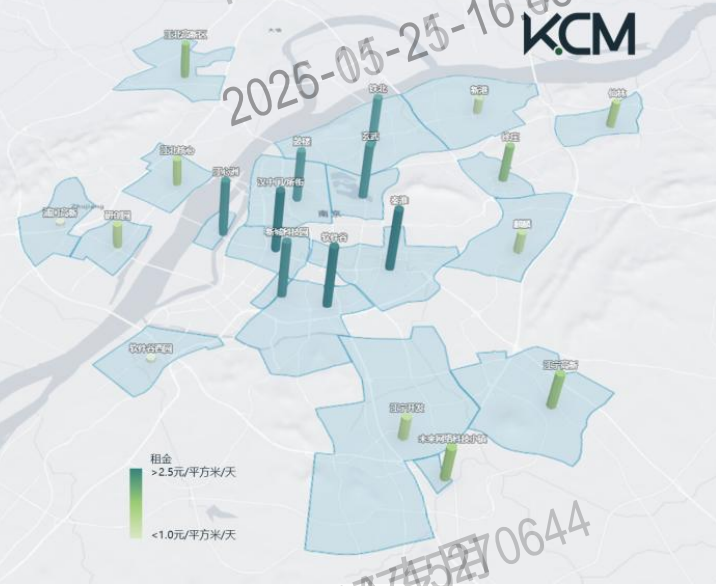
科研办公细分市场出租率

板块	出租率	同比
鼓楼	66.8%	-16.0%
汉中门/所街	80.7%	5.6%
研创园	56.8%	-2.9%
浦口高新	34.0%	-1.2%
江北高新	84.0%	-6.0%
江北核心	47.9%	6.8%
江宁高新	45.4%	-26.2%
江宁开发	75.3%	0.1%
未来网络科技小镇	52.3%	-21.9%
江心洲	78.3%	-4.8%
新城科技园	84.2%	-2.3%
仙林	73.0%	3.0%
新港	65.7%	-5.2%
麒麟	67.0%	-3.1%
秦淮	77.1%	-7.9%
铁北	53.8%	-18.7%
徐庄	77.1%	1.8%
玄武	75.6%	-10.5%
软件谷	72.4%	-0.5%



科研办公细分市场租金

板块	租金	同比
鼓楼	2.23	-5.4%
汉中门/所街	2.65	-6.2%
研创园	1.51	-3.9%
浦口高新	0.93	-35.5%
江北高新	1.82	-10.6%
江北核心	1.59	-9.2%
江宁高新	1.81	-10.7%
江宁开发	1.50	-5.7%
未来网络科技小镇	1.79	-3.3%
江心洲	2.34	-7.7%
新城科技园	2.37	-8.3%
仙林	1.57	4.4%
新港	1.30	-12.1%
麒麟	1.43	0.2%
秦淮	2.59	-7.4%
铁北	2.21	-3.5%
徐庄	1.85	-4.1%
玄武	2.31	-12.8%
软件谷	2.57	-4.4%



2.优势分析

(1) 政策优势

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确“推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩”要求。项目改造本身契合新区“存量科创载体盘活”政策导向，能为租赁企业提供合规、优质的办公空间。

(2) 位置优势

研发大厦位于江北新区研创园核心区，紧邻生物医药谷、集成电路设计产业园等国家级科创载体。这里是江北新区“芯片之城”“基因之城”的重要承载地，周边集聚小牛智能、天时知创等科技企业，以及南京科技创业服务中心、生物医药公共技术服务平台等机构，形成“研发—孵化—加速”的完整科创链条。

(3) 产业优势

江北新区已形成生物医药、集成电路、人工智能、新材料四大千亿级科创产业集群，集聚了大量高新技术企业，其中研发类企业占比突出，对优质研发办公空间的需求十分旺盛。研发大厦改造后，可以匹配这类研发企业在实验、办公、协作等方面的核心需求。

大厦周边已建成完善的产业配套设施，包括具备检测与中试功能的生物医药公共服务平台、集成电路设计产业园等，能有效吸引同类企业集聚租赁，进一步提升大厦在办公租赁市场的竞争力。

§ 2.4 项目建设内容、规模和产出方案

§ 2.4.1 项目总体目标及分阶段目标

(1) 总体目标

以盘活存量资产、消除安全隐患、适配科创需求、绿色低碳升级为核心，通过对 31800m² 老旧研发大厦的系统性大修改造，打造符合江北新区主导产业需求的高品质科创载体。实现安全合规、功能完善、资产增值三大目标，支撑区域产业集聚，保障国有资产保值增值，助力城市更新与创新生态完善。

(2) 分阶段目标

建设期：完成建筑核心设施（消防、电梯、空调等）升级、外立面与室内空间翻新、室外配套优化等全部改造内容；通过消防验收、

施工质量验收等专项核验，确保项目合规达标；移交完整的技术资料与设施维护手册，为运营期衔接奠定基础。

运营期：首年出租率达到区域同类优质载体平均水平以上，入驻企业以江北新区主导产业相关企业为主；租金水平契合区域市场行情，随市场动态合理调整；设施运行故障率维持较低水平，确保无安全事故发生；建筑能耗较改造前显著下降，碳排放强度符合低碳发展要求。

§ 2.4.2 建设内容和规模

本项目涉及改造总建筑面积 31800 平方米。其中 A 栋地上 17 层，地下 1 层，建筑高度 57.9 米；B 栋地上 12 层，地下 1 层，建筑高度 46.3 米。具体建设规模如下：

表 2-1 项目建设规模

序号	项目	数量	单位	备注
1	空调更换	31800	m ²	
2	消防系统	31800	m ²	
3	外立面（含外门窗）、 屋面出新	12000	m ²	
4	网架结构屋面出新	2000	m ²	
5	防火门更换	1500	m ²	
6	配电设备、电缆	31800	m ²	
7	电梯更换	4	部	
8	室内装修改建	6000	m ²	部分工区装修改造
9	室外管道	6000	m ²	
10	室外停车位	1000	m ²	

§ 2.4.3 建设内容、规模及服务方案合理性评价

1. 建设内容与需求高度匹配

改造内容精准针对项目核心痛点：消防、电梯、外立面改造直接消除老旧载体安全隐患；空调、室内布局优化适配科创企业研发需求；停车位扩容解决配套短板，完全契合“消除隐患、提升功能”的核心

诉求。

2.建设规模科学适配

改造规模与现有建筑体量一致，无新增用地或超规模建设，符合城市更新“存量提质”政策导向。

3.服务方案契合市场需求

聚焦江北新区生物医药、集成电路等主导产业，提供模块化研发办公空间，匹配中小科创企业“灵活租赁、功能适配”需求；租金定价与服务标准符合区域市场行情，出租率与收益预期合理，具备可持续运营能力。

4.政策与经济双重可行

建设内容完全符合城市更新、绿色建筑、产业集聚等政策要求；项目总投资 4233.00 万元，运营期内净利润 2637.56 万元，动态投资回收期 14.10 年，经济可行且风险可控，实现政策契合、经济有效、社会有益的多重目标。

第3章 项目选址与要素保障

§ 3.1 项目选址

本项目建设地点位于南京市江北新区丽景路2号。



图 3-1 本项目选址图

§ 3.2 项目建设条件

§ 3.2.1 自然环境条件

1. 地理条件

江北新区位于南京市长江以北，总体规划范围包括浦口区、六合区及栖霞区八卦洲街道，处在东部发达地区与中西部地区的交汇处，是南京都市圈、宁镇扬同城化的核心区域之一，是华东面向内陆腹地的战略支点，总面积约 2451 平方千米，占苏南总面积的 8%，占全市

的 37%。国务院批复的国家级江北新区核心规划范围为 788 平方千米，是总体规划确定的主要建设区域。

3. 工程地质

浦口区境内集低山、丘陵、平原、岗地、大江、大河为一体；区域属宁、镇、扬丘陵山地西北边缘地带，地势中部高，南北低。老山山脉由东向西横亘中部，制高点大刺山海拔 442.1 米，平原标高 7—5 米，山地两侧为岗，临江、沿滁为低平的沙洲、河谷平原。

4. 地震烈度

根据国家标准《建筑抗震设计规范》（GB50011-2011）（2016 版）和《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）项目区地抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g，设计地震分组为第一组，该场地拟建筑物抗震设防烈度为 7 度。

5. 水文条件

浦口区境内分属长江与滁河两条水系，以老山山脉自然分隔，以南为长江水系，以北为滁河水系。

长江在浦口区境内河道长约 49 公里，区内注入长江的小流域河流有驷马山河、周营河、石碛河、高旺河、城南河、七里河、朱家山河、石头河、马汉河等。

滁河在浦口区境内河道长 42.8 公里，滁河的主要支流清流河在浦口区境内河道长 9 公里，其他注入滁河的小流域支流有万寿河、陈桥河、永宁河。驷马山河、朱家山河、马汉河为滁河的 3 条通江分洪道。

§ 3.2.2 交通运输

1. 公路

截至 2022 年，江北新区有南京绕城高速公路、雍六高速公路、宁通高速公路、宁连高速公路、宁洛高速公路、宁合高速公路。

根据规划，江北新区将完善高速公路及国省干线公路网络，形成“一环（绕越高速）七射（宁通高速、宁盐高速、宁连高速、宁滁淮高速、宁洛高速、宁合高速、宁和高速）”高速公路网和“一环四横十射”国省道干线公路网。所有新市镇由二级以上公路连通，乡村公路达到四级以上标准。

规划 4 个公路客运站，分别是南京北客运站、雄州客运站、桥林客运站、龙袍客运站。远期桥北客运站搬迁至林场站，原江浦客运站、葛塘客运站逐步转换成城市公交站。

2. 铁路

根据规划，2015 年-2030 年间加速高铁、城际铁路和铁路综合枢纽建设，形成“一环六线”的客运铁路网络。“一环”由大胜关长江大桥、上元门通道及江南、江北客运铁路围合而成的环形铁路系统，“六线”分别为：京沪高铁，宁通城际铁路、宁淮城际铁路、宁合城际铁路、宁蚌城际铁路和沪汉蓉客运专线。规划建设南京北站、六合西站 2 个主要铁路客运站，江浦站、葛塘站、汤泉站和马鞍站 4 个一般城际客运站。

规划 5 条货运铁路线，分别是京沪铁路、宁启铁路、宁淮铁路、宁合货线和北沿江铁路。保留化工园铁路专用线，规划新建七坝港区铁路专用线和西坝港区铁路专用线。规划永宁货场 1 个综合货场，六合站、星甸站、林场站、殷庄站 4 个货运站，西坝货场、七坝货场 2 个港口支线货场。

3. 地铁

已建成通车：3 号线、10 号线、S8 宁天线和 S3 宁和线；建设中：4 号线二期、11 号线一期、S4 宁滁线南京段；规划中：（近期线）地铁 4 号线二期、11 号线一期、S4 宁滁线南京段、市域轨道 18 号线、

3 号线西延、4 号线三期、13 号线；（远期线）10 号线三期、15 号线、17 号线。

4.过江通道

建成和在建过江通道共 14 条，规划至 2035 年形成 22 处、共计 24 条过江通道（其中 2 处为公铁复合通道，均记为 2 条）。长江五桥和浦仪公路夹江大桥将年内同步建成通车，届时与南京二桥、绕城公路、江北大道一起形成南京绕城快速“一环”。

5.港口

依托西坝、七坝港区，结合长江南京以下 12.5 米深水航道建设工程，大力发展集装箱、钢铁件杂、滚装运输等综合型运输，构建国际性、多功能、综合型现代物流枢纽港。

6.航空

南京马鞍国际机场已于 2015 年 7 月 30 日建成投运，初期为军用机场，按照规划远期将发展成为军民合用的干线机场，并打成一个集航空、铁路、公路于一体的复合型空港枢纽，完善机场集疏运体系。规划南京马鞍国际机场等级为 4E，远期发展为国内干线机场。规划在桥林及六合地区，预留军用机场的建设空间，保障土山机场的搬迁。

§ 3.2.3 公用工程条件

1.供水

本项目已接至地块附近市政给水管网，项目水源充足，供水有保障。

2.供电

江北新区的电力供应主要由南京市电力公司负责，供电情况较为稳定，完全能满足本项目的用电需求。

3.通信

本项目区内通信网络通信能力充足，能够满足项目对通信资源的需求。

§ 3.2.4 施工条件

项目施工用电利用地块已有电网接入项目地块，施工用水利用地块已有的给水管网接入项目地块，施工期排水排入项目地块周边已建成的污水管网；项目区内中国移动、联通等无线、有线通讯网络覆盖，施工期间可直接利用无线、有线网络进行信息交互。

施工期间在施工区围挡外设置安全警告提醒，对施工现场附近的人员进行劝离，确保人员安全。

§ 3.3 要素保障分析

§ 3.3.1 土地要素

本项目地块位于南京市江北新区丽景路2号，为研发大厦大修改造项目，不产生新增用地。

§ 3.3.2 资源环境要素

本项目为研发大厦大修改造项目，实施过程中产生废气、废水、固体废弃物、噪声等经有效处理后，对环境的影响很小，不会改变环境质量现状。项目不会新增水和电能耗，不会突破当地资源利用上限。

§ 3.4 选址结论

本项目选址于本项目位于江北新区丽景路2号，交通十分便利，市政配套基础设施完备。项目所需的供电、供水、雨污水排放、通讯等市政配套条件均能满足项目建设需求。

第4章 项目建设方案

§ 4.1 工程方案

§ 4.1.1 功能定位

本项目以助力江北新区科创产业发展、盘活存量资产、带动周边协同为核心目标，以打造专业化科创载体、培育产业集聚为思路，通过研发大厦设施提档升级与功能优化，完善科创产业配套，吸引与新区主导产业匹配的企业入驻，推动特色产业集聚发展。

§ 4.1.2 建设标准

《建筑抗震设计标准（2024年版）》（GB/T50011-2010）
《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）
《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点》（苏建消防〔2023〕104号）

《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2023）

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2023）

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）

《绿色建筑设计标准》（DB32/3962-2020）

《室外给水设计规范》（GB50013-2018）

《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）

§ 4.1.3 改造方案

§4.1.3.1 屋顶、外立面及门窗改造方案

1. 现状

(1) 网架结构屋顶老化锈蚀，屋面渗漏，雨水口起皮。



图 4-1 屋顶现状图 1



图 4-2 屋顶现状图 2

(2) 外墙开裂、起皮。



图 4-3 外墙现状图 1

(3) 铝合金窗封条老化，漏风，食堂后厨大门门框沉降开裂，门框腐

蚀，幕墙渗水。



图 4-4 窗户现状图



图 4-5 后厨大门现状图

2.改造方案

- ①网架结构屋面整体更换。
- ②铲除原有外墙立面涂料，进行重新设计粉刷。
- ③更换铝合金窗胶条，维修加固破损、开裂门窗，清洗玻璃上附着的灰尘与污渍，检查漏水点封堵修缮。

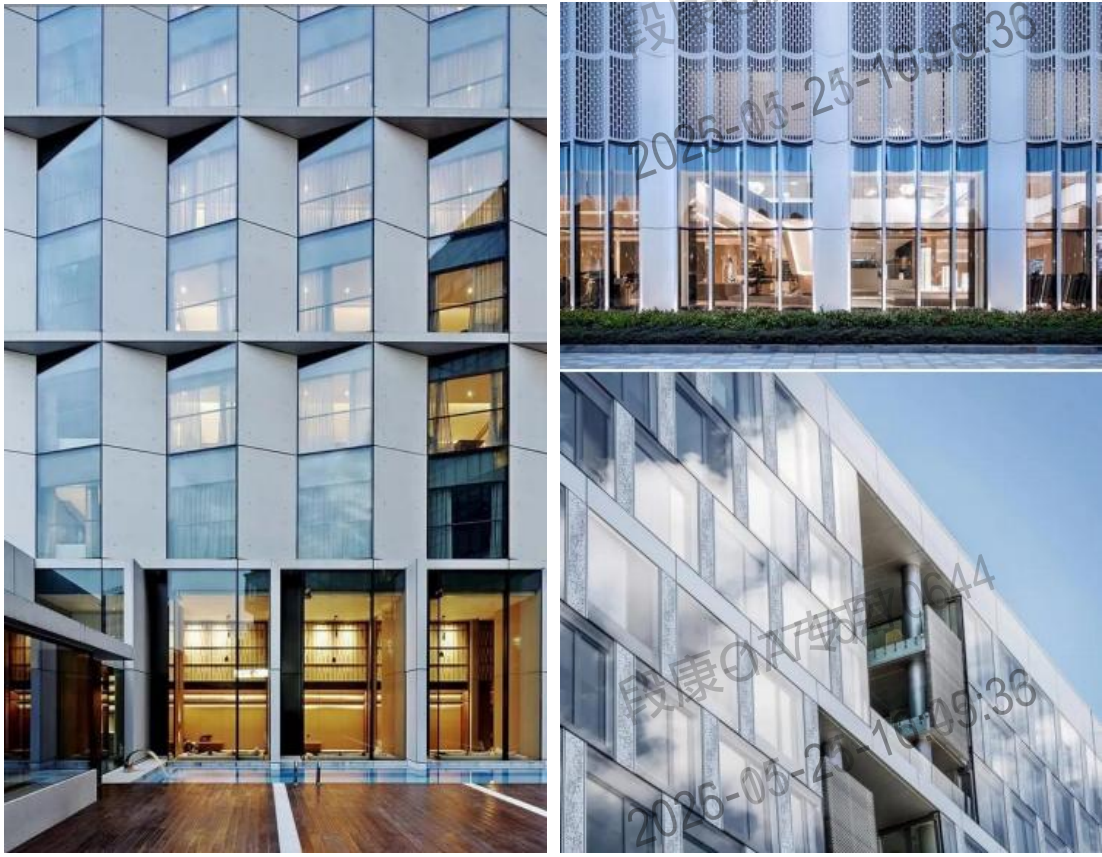


图 4-6 立面出新示意图

§4.1.3.2 消防及电梯改造方案

1. 消防安全

(1) 现状

1)部分防火门顺位器和闭门器缺失或损坏，局部位置未设置防火门，局部位置防火门老旧。



图 4-7 防火门现状图

2)防火卷帘门未按要求设置。



图 4-8 防火卷帘门现状图

3)防火封堵脱落。



图 4-9 防火封堵现状图

4)消火栓锈蚀，接口损坏，消防水带过期，喷淋损坏；安装错误，喷淋管道截断。



图 4-10 消火栓现状图

5)湿式报警阀打开泄水阀无法启动喷淋泵，稳压泵控制柜无电源状态显示，消防水泵控制柜未达到 IP55 等级，无机械启泵装置，消防水炮系统故障。



图 4-11 消防水泵及系统现状图

6) 屋顶消防水箱与生活用水共用。



图 4-12 水箱现状图

7) 部分疏散指示灯损坏、故障，应急照明灯故障，照度低。



图 4-13 疏散指示灯及应急照明现状图

8)烟感未按照要求设置，部分缺少烟感，报警按钮破损。



图 4-14 烟感器现状图

9)风机房、水泵房及电梯机房未安装电话分机或电话有杂音。



图 4-15 消防电话现状图

10)消防联动中无交替声光广播,电梯无迫降,部分联动无法响应。



图 4-16 现状图

11)配电房无气体灭火系统。



图 4-17 配电房现状图

12) 风机无法手动开启，无双电源，送风口阀无法完全复位。



图 4-18 风机及送风阀现状图

13) 部分房间无排烟设施，部分自然排放区域需复核开窗面积。



图 4-19 部分房间无排烟设施现状图

14)园区广场非机动车充电处监控点位不满足使用，缺少灭火器、喷淋等消防设施。



图 4-20 非机动车充电设施现状图

(2) 方案

1) 对防火门顺位器和闭门器老旧、缺失的进行新增或更换；对防火门老旧或缺失的进行新增或更换。

2) 新增防火卷帘门。

- 3) 完善防火封堵。
- 4) 更换消火栓、消防水带、喷淋设备以及喷淋管道。
- 5) 检查并维修湿式报警阀、稳压泵控制柜；更换消防水泵控制柜；
维修消防水炮系统。
- 6) 复核屋面荷载，在符合荷载要求的情况下新增消防水箱。
- 7) 更换或维修疏散指示灯及应急照明灯。
- 8) 按规范要求设置烟感，更换报警按钮。
- 9) 维修或更新风机房、水泵房及电梯机房的电话分机。
- 10) 维修广播系统，确保消防联动时交替声光广播正常运行；检修电梯消防联动功能，实现消防迫降要求；排查并维修故障联动设备，保障全系统联动响应正常。
- 11) 配电房新增气体灭火系统。
- 12) 按要求维修或更换风机及双电源，维修或更换送风口阀。
- 13) 为部分无排烟设施的房间增设合规排烟系统；复核自然排放区域开窗面积，不满足规范要求的按标准调整。
- 14) 检修并优化非机动车充电处监控点位，确保满足使用需求；按消防规范增设灭火器、喷淋等消防设施，补齐安全短板。

2. 电梯安全

(1) 现状

电梯主机减速机上盖漏油。

消防梯电梯底坑潮湿，井道壁渗水。

电梯底坑接油盒缺失。



图 4-21 电梯现状图 1



图 4-22 电梯图现状图 2

(2) 方案

更换电梯。

§4.1.3.3 办公环境改造方案

1.现状

(1) 内部装修：现有平面难以满足科创型企业对灵活多元空间的需求。整体环境缺乏科技感与人文关怀设计，影响入驻企业形象展示与员工归属感。

(2) 设备保障：配电设备有混接，短路，老化情况，智能化系统配置不完善，防雷接地不完善，无法提供安全，高效的办公环境。

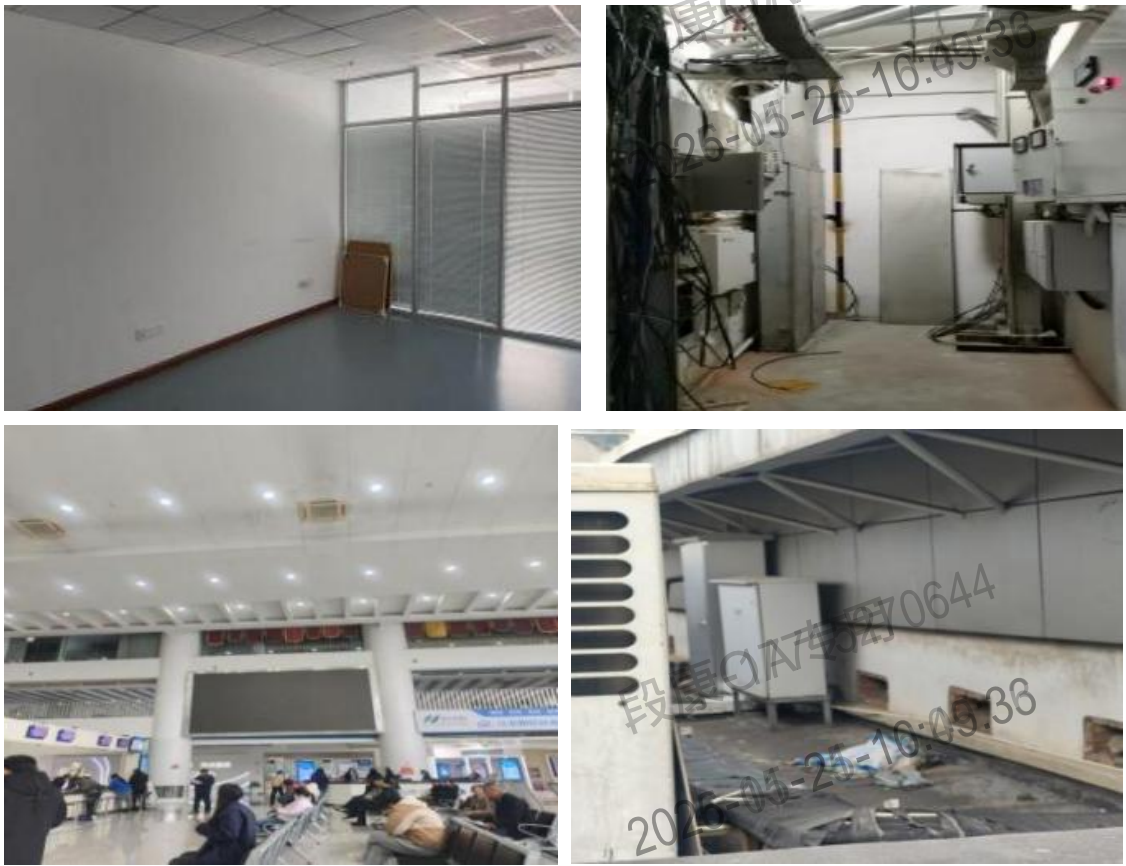


图 4-23 办公区域现状图

2.改造方案

平面布局改造，室内装饰出新，梳理强弱电系统，完善智能化设施。

§4.1.3.4 空调改造方案

1.现状

研发大厦空调系统自 2005 年使用至今，本身存在部分楼层未完工、工程未竣工验收的先天不足，加之使用年限长，空调故障率极高，主要如下：

(1) 压缩机故障，主要是老化产生的正常损耗，容易出现卡缸、漏电等问题，基本上出现故障都是更换压缩机，变频模块，目前研发大厦共计更换 13 个左右。

(2) 空调内机所有电子膨胀阀基本都无法完全充分打开或关闭，

只要出现故障，内机的电源板、主控板都会被烧坏。原因：电子膨胀阀在机组关闭时，由于电子膨胀阀老化不能够充分的打开或关闭，导致管道内的冷气不能充分吹出，凝结成的冷凝水进入电机主板内造成短路，使电源板、主控板当即烧坏。

(3) 夏季内机故障主要以水泵卡死，内机漏水居多，一般接到故障报修时维保单位都是直接更换水泵。

(4) 空调管道使用年限较长，在研发大厦机组安装时，相对应标准的 R410 的无缝铜管还未生产出来，所以使用的还是老工艺的紫铜管，同时在使用过程中的自然氧化和冬季化霜过程中强冷强热的反复转换，机组连接铜管已经非常的脆弱，经常会出现漏氟和爆管现象，目前维保单位在加注氟利昂时都是按照原比例的 80%标准添加，加多压力过高出现漏氟的情况，所以有些机组在运行正常的情况下，效果会有所减弱。

(5) 6.2023.1.1-2023.12 月的空调报修 187 次，主要集中于夏冬两季，特别是极端冷热天气，基本上全楼报修；目前研发大厦驻场维修人员由原来的 1 人，增加至 2 人，要求在最短的时间内解决顽固疑难的报修任务，维保单位已积极响应，目前维保单位维修配件成本比 2022 年同比增长 25%左右，人员成本增加每年 11 万元。

(6) 2023 年重大维修 96 余次，材料费近 24.5 万元。



图 4-24 空调现状图

2.改造方案

空调系统换新。

§4.1.3.5 停车位改造方案

1.现状

- (1) 大厦目前有 139 个车位，改造后，企业增多，影响招商。
- (2) 车库坡道破损，地上道路开裂，停车场地积水，车位线标识模糊。



图 4-25 停车场现状图

2.改造方案

在基地西侧绿地改为停车位，预计可停 15-20 辆车；修缮坡道以及原有停车位。

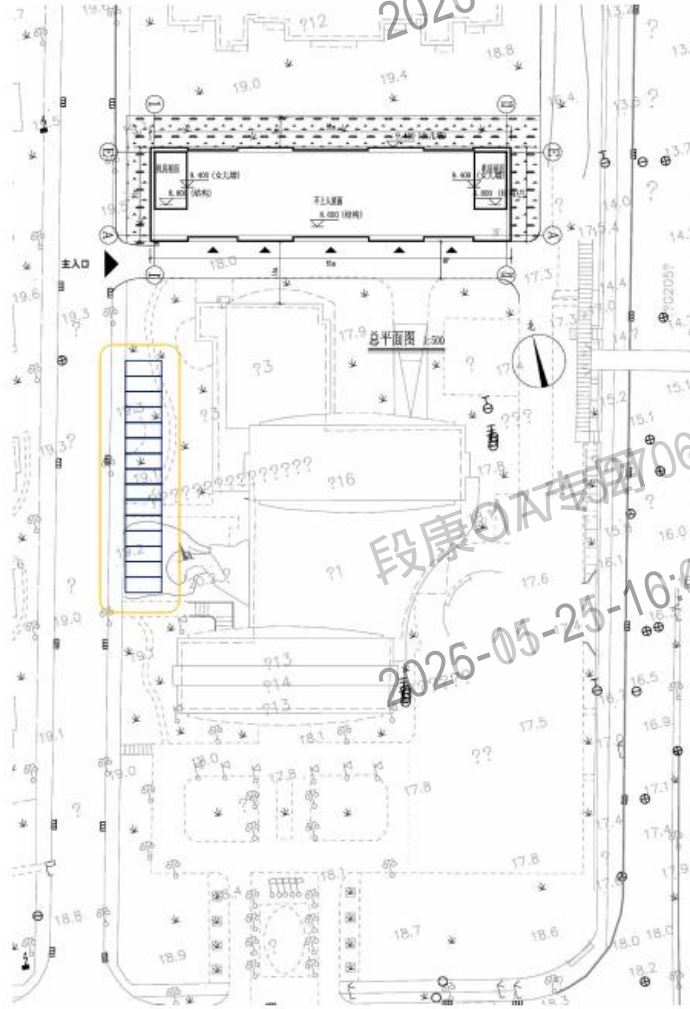


图 4-26 停车场改造示意图

§4.1.3.6 室外管道方案

1. 现状

室外管道锈蚀，污水管道淤积。



图 4-27 室外管道现状图

2.改造方案

更换锈蚀、淤积管道。

§ 4.2 建设管理方案

§ 4.2.1 组织机构与管理

§4.2.1.1 组织机构

本工程由南京研创开发建设有限公司作为项目代建单位，成立项目建设指挥部，全权负责项目建设的组织协调、实施推进及全过程管理工作。

§4.2.1.2 项目建设管理

本项目的核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、投资目标，因此，项目管理的内容相应包括质量控制、进度控制、投资控制、

合同管理及协调各方关系等。

1.施工招投标制度

代建单位按项目审批文件要求，结合工程特点合理划分标段，依法发包施工任务。根据国家及省、市招投标相关法规，本项目采用委托招标为主、自行招标为辅的组织形式：委托招标时，需选择具备相应资质的招标代理单位开展招标工作，如需编制标底，同步委托合规单位完成；施工招标严格遵循“公开、公平、公正”原则，择优选择质量履约能力强、信誉良好、报价合理、工期可行且施工方案科学的中标单位，在中标通知书发出后及时签订施工合同，明确双方权利义务。同时，全过程规范招投标流程，做好招标公示、答疑、评标等环节记录，杜绝围标、串标等违规行为。

2.工程建设监理制度

本项目全面实施工程监理制。代建单位委托具备对应资质的监理单位，开展设计阶段、施工阶段及竣工验收阶段的全过程监理工作。监理单位需编制项目监理规划及专业监理实施细则，经代建单位审核备案后执行；监理单位应独立履行监理职责，对工程质量、进度、投资进行动态管控，有权签发监理通知单、暂停令等，对关键工序、隐蔽工程实施旁站监理，确保项目建设符合规范及合同要求。

3.质量控制

以代建单位牵头、监理单位全程监督为核心，构建全流程质量管控体系。制定专项质量保障措施，严格审核施工及分包单位资质与人员资格，对进场材料、设备执行“合格证+检测报告+见证取样复检”三重核验，不合格产品严禁入场；同步审核施工组织设计及高空作业、结构改造等风险工序的专项方案，确保技术可行。过程中强化工序交接检验，上道工序不合格不得进入下道工序，重点管控隐蔽工程验收

并留存完整影像及文字记录；及时审核设计变更的质量影响，严禁擅自变更施工标准，对违规操作、质量隐患当场制止并跟踪整改闭环。建立质量日记与定期质量汇报会制度，动态跟踪质量状况，若发生质量事故，立即启动应急预案，按规定上报相关部门，查明原因并落实整改，构建质量追溯体系。

4.进度控制

由代建单位统筹、监理单位监督核查，保障工期目标实现。编制项目总进度计划，审核施工单位提交的月/周阶段性进度计划及材料设备供应计划，明确关键节点与进度控制点，报相关方备案后执行。过程中建立工程进度日记，采用横道图、网络图等工具动态跟踪进度执行情况，定期开展进度检查与对比分析，对已完成工作量及时签证确认；召开现场进度协调会，协调解决施工交叉干扰、资源短缺等影响进度的问题。若实际进度与计划出现偏差，先分析设计变更、资源不足、天气影响等偏差原因，再针对性制定组织措施、技术措施、经济措施等纠偏方案；若预计突破总工期，需制定专项补救方案，调整相关计划并报审批部门备案，确保在保障质量的前提下挽回进度损失。

5.投资控制

以项目批复概算和合同价为核心控制依据，构建全流程投资管控体系。事前开展投资风险预判，全面熟悉设计图纸与技术要求，拆解项目造价构成，识别材料采购、专项施工等费用易超支环节，明确管控重点；针对价格波动、设计变更等潜在风险制定防范措施，严格审核工程量清单与招标控制价，确保与概算衔接一致。事中建立费用支付台账，按合同约定的付款节点审核支付申请，做到“先核验、后支付”；定期对比实际支出与概算偏差，分析超支或节约原因并及时调整，动态跟踪国家及地方建材、人工价格调价政策，精准掌握调价范

围与幅度，避免盲目支付。事后规范工程结算审核流程，委托具备资质的造价咨询单位开展竣工结算审计；结合全过程投资管控情况总结经验，提出优化方案，为后续同类项目提供参考。

6.安全控制

依据《中华人民共和国建筑法》《建筑安全生产监督管理规定》等国家及地方法规，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”方针，构建代建单位监管、施工单位主体负责、监理单位监督的安全生产责任体系。明确各参建单位安全职责，签订安全生产责任书，施工单位需建立健全安全生产管理制度与群防群治机制，配备专职安全员，落实作业人员安全培训与特种作业持证上岗要求。审核施工单位编制的高空作业、动火作业、临时用电等风险工序专项安全方案，监理单位实施安全旁站监理，定期开展安全隐患排查，对违规操作当场制止并跟踪整改闭环。制定安全生产事故应急预案，配备充足应急物资，定期组织应急演练提升处置能力；发生安全事故时，立即启动预案，按规定上报相关部门并开展救援处置，杜绝事故扩大。

7.合同管理

以合规性、严谨性为原则，构建全生命周期合同管理体系，保障项目各方权益。合同类型涵盖勘察设计合同、施工合同、监理合同、材料设备采购合同、租赁合同等，根据项目规模、复杂程度及单项工程明确度，选择适配的合同类型，细化工程范围、质量标准、工期要求、付款节点、风险分担、违约责任、争议解决方式等核心条款，确保无歧义。建立合同台账，动态跟踪合同履行情况，及时处理履约偏差；规范合同变更、解除流程，因设计变更、客观条件变化需调整合同的，必须签订书面补充协议，明确变更内容及费用调整方式；对违约行为及时取证，按合同约定追究责任。项目竣工后，将所有合同及

补充协议、履约记录、结算资料等整理归档，形成完整合同管理档案，便于后续追溯查询。

8.协调管理

建立“内部协同、外部联动”的常态化协调机制，保障项目顺利推进。内部协调方面，定期召开代建单位、施工单位、监理单位、设计单位多方协调会，聚焦施工交叉干扰、技术衔接、进度衔接等核心问题，形成书面协调纪要并明确责任主体与落实时限，跟踪闭环管理；同步建立即时沟通渠道，快速解决施工过程中的突发技术与协作问题。外部协调方面，主动对接规划、住建、消防、环保、市政等政府职能部门，提前梳理审批流程与材料清单，及时办理施工许可、占道施工、环保备案等手续，争取政策支持与工作配合；针对项目大修改造特性，通过公示栏、社群通知等方式向周边办公企业、社区居民公示施工计划、降噪防尘措施及投诉咨询渠道，承诺24小时内响应合理诉求，定期开展沟通回访，减少施工对周边的干扰。

9.竣工验收

在接到施工单位的交工报告后，及时组织初验。项目建成后，由代建单位牵头，联合项目业主、施工、监理、设计单位及当地规划、住建、消防、环保、市政等部门专业技术人员组成验收委员会，按批复的设计方案、国家规范及合同要求开展正式验收。验收合格后，签发竣工验收报告，同步办理资产移交手续，将项目竣工资料、设施技术资料等完整移交至运营单位，为后续运营维护奠定基础；验收不合格的，明确整改要求与时限，直至复验合格。

§ 4.2.2 实施进度

§4.2.2.1 项目建设期

按照国家关于加强基础设施工程质量管理的有关规定，本项目要严格执行建设程序，确保建设前期工作质量，同时对设计、施工以及

设备材料采购实施招标，做到精心勘测、设计，强化施工管理，并对工程实现全面的社会监理，以确保工程质量和安全。

根据以上要求，按照国家和省、市的有关政策和规划要求，结合项目的建设条件和资金筹措情况，本项目建设周期为 2025 年 11 月至 2026 年 10 月，建设周期拟定为 1 年。

§4.2.2.2 项目进度计划

1.前期工作

2025 年 11 月—2025 年 12 月：深化可行性研究，办理项目各项前期手续，前期工作内容包括立项审批工作；可研报告编制及审批；落实各项设计基础条件，委托项目设计；筹集建设资金等。

2.工程设计及实施准备

2025 年 12 月—2026 年 2 月：内容包括初步设计及审批、施工图设计、施工准备等。

3.工程施工

计划于 2026 年 3 月开始施工，2026 年 10 月完成项目建设。

4.工程验收

2026 年 10 月底：工程竣工验收。

实施进度见下表：

表 4-1 项目实施进度表

序号	建设内容	月份											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	项目前期准备	*	*										
2	设计		*	*	*								
3	工程施工					*	*	*	*	*	*	*	*
4	竣工并验收												*

§ 4.2.3 招标投标

§4.2.3.1 招投标依据

《中华人民共和国招标投标法》（中华人民共和国主席令第 86 号）

《中华人民共和国招标投标法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 613 号，2017 年修订）

《电子招标投标办法》（八部委令 2013 年第 20 号）

《工程建设项目施工招标投标办法》（7 部委令 2003 年第 30 号）；

《工程建设项目自行招标试行办法》（国家计委令 2000 年第 5 号，2013 年修订）

《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》（国家计委令 2001 年 9 号）

《江苏省建设项目招标范围和规模标准规定》（苏政发〔2004〕48 号）

《关于改革和完善房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度的实施意见》（苏建规字〔2017〕1 号）

《关于在全市推行建设工程材料招标投标的实施意见》（宁建法字〔2000〕719 号）

《必须招标的工程项目规定》（2018 发改委令 16 号）

《关于创新完善体制机制推动招标投标市场规范健康发展的意见》（国办发〔2024〕21 号）

§4.2.3.2 招投标方案

1. 招标的依据

根据《必须招标的工程项目规定》（发改委令 2018 年第 16 号），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：

施工单项合同估算价在 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。

2.招标方式：本项目拟采用公开招标。

3.招标范围及标段划分

根据项目建设内容，招标内容为工程设计、监理、安装工程以及设备的采购和安装、建筑工程材料采购等。工程进行招标时，按工程建设进度要求与施工现场条件，将招标内容按单项工程合理划分标段进行招标，有特殊要求的可以考虑单独设立标段。

4.招标基本情况：详见下表 4-2。

表 4-2 招投标情况说明表

项目名称：研发大厦大修改造项目

项目投资方：南京江北新区产业投资集团有限公司

项目代建单位：南京研创开发建设有限公司

单项名称	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
工程勘察	√		√			√	
工程设计	√		√			√	
工程施工	√		√		√		
工程监理	√		√			√	
重要材料	√		√			√	
其他	按照相关法律法规规定执行						

注：本表中“工程设计”指初步设计和施工图设计。具体采购的招标方式按《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委 2018 年第 16 号令）执行。

6. 招标初步方案

(1) 分类招标

将本工程项目按照设计、工程施工、监理、材料采购等划分为若干大类招标内容，每大类再进一步合理划分标段，充分考虑工程内容、性质、规模、投资、专业要求、行业特点、技术难度等因素。有特殊要求的可以考虑单独设立标段。

(2) 招标程序具体招标程序如下：

第一步：向招标投标办事机构提出招标申请书，申请书的主要内容包括：招标单位的资质、招标工程具备的条件，拟采用的招标方式和对投标单位的要求等。

第二步：编制招标文件和标底，并报招标投标办事机构审定。

第三步：发布招标公告或发出投标邀请书。

第四步：投标单位申请投标。

第五步：对投标单位进行资质审查，并将审查结果通知各申请投标者。

第六步：向合格的投标单位分发招标文件及设计图纸，技术资料等。

第七步：组织投标单位踏勘现场，并对招标文件答疑。

第八步：建立评标组织，制定评标、定标办法。

第九步：召开开标会议，审查投标标书。

第 5 章 项目运营方案

§ 5.1 运营模式选择

本项目采用“建设—移交—专业运营”的分段式运营模式，明确各主体权责边界，保障项目从改造到运营的无缝衔接：

建设阶段：由南京研创开发建设有限公司全权负责项目设计优化、施工管理、安全管控及竣工验收，确保改造后的研发大厦满足安全合规、功能适配的科创载体要求，竣工后向南京江北新区产业投资集团有限公司完成资产移交。

运营阶段：项目改造完成并移交后，由南京力合创展科技服务有限公司承接全周期运营管理；产投集团负责对运营过程进行监督，协调解决运营中的重大问题，保障大厦运营安全合规。

§ 5.2 运营组织方案

1.代建单位管理职责

1) 负责研发大厦项目改造阶段的施工许可、消防验收等合规手续申报办理，确保项目建设流程合法合规。

2) 对项目改造区域内的施工安全承担统筹监督责任，督促施工单位落实安全管理措施，防范安全风险。

3) 负责审核施工单位编制的研发大厦改造专项安全方案，含消防、电梯等关键部位施工方案；施工现场安全生产事故应急救援预案，并同步抄送后续运营单位，为运营阶段安全管理奠定基础。

4) 指定项目专项负责人，定期检查施工进度与质量，协调解决建设过程中的跨单位协作问题，确保项目按计划移交运营。

2.施工单位管理职责

1) 对研发大厦改造施工全过程的安全负主体责任，严格遵守建筑施工安全规范，针对高空作业、电气改造、消防系统升级等特殊作业制定专项安全措施。

2) 负责办理施工过程中的特殊作业申请，如动火作业、有限空间作业等，经产代建单位审核批准后实施。

3) 编制符合研发大厦功能需求的施工技术方案与安全生产事故应急救援预案，经产投集团与代建单位联合审查通过后落地执行，确保施工不影响周边现有设施及未来运营需求。

4) 指定项目安全负责人与专职安全员，实时落实施工现场安全防护、人员安全培训等措施，施工完成后向代建单位移交完整的设施技术资料（如设备参数、维护手册等），便于后续运营维护。

3.运营管理

1) 日常运营管理：负责研发大厦建筑本体、配套设施的日常巡检与维护，保障入驻企业办公、研发活动正常开展；统筹大厦共享空间的使用管理，提供保洁、安保等基础服务。

2) 设施维护保障：参照相关规定，定期对大厦消防系统、配电设备、暖通设备等进行维护保养，建立设施维护档案，确保设备运行安全合规。

3) 企业服务支撑：结合入驻企业需求，提供政策咨询、工商注册协助、产业链资源对接等增值服务；联动产投集团及江北新区资源，协助企业申请科创补贴、对接高校成果转化中心，助力企业发展，提升大厦租赁吸引力与入驻稳定性。

4) 安全与应急管理：建立大厦日常安全巡查制度，针对研发企业实验操作特点制定专项安全管理细则；完善突发事件应急救援预案，定期组织演练，确保及时响应与处置，保障大厦及入驻人员安全。

§ 5.3 安全保障方案

1. 施工期安全措施

本项目为既有研发大厦大修改造项目，施工环节涉及高空作业、电气改造、特种设备更换等风险点。为贯彻“安全第一，预防为主”方针，保障施工人员安全及既有建筑结构安全，建立健全安全生产责任制度与群防群治机制，具体措施如下：

人员资质与防护管理：施工现场安全管理人员需具备建筑施工安全管理资格，特种作业人员，如高空作业、电气焊、电梯安装、配电改造人员，必须持有效特种作业证书上岗；所有施工人员需经专项安全培训，作业时须按规范穿戴工作服、安全帽、防滑鞋，高空作业额外配备安全带、安全绳，严禁无证或未培训人员操作特殊工序。

设备与材料安全管控：施工所用设备、安全防护用品、改造材料需符合相关规定及项目设计要求，进场前由代建单位联合监理单位核查产品合格证、检测报告，经建筑安全生产监督机构抽检合格后方可投入使用；尤其针对既有建筑改造中涉及的原有结构构件，施工前需做安全评估，避免施工破坏原有承重体系。

防火防电与应急处置：指定专职技术人员负责施工现场防火、防电管理，动火作业，需提前办理动火审批手续，配备灭火器材与看火人员；电气改造前需对原有线路断电验电，临时用电设备需安装漏电保护器，接地装置电阻值需符合规范要求。若发生安全事故，如触电、高空坠落、火情，现场人员需立即停止作业、开展急救，同时书面上报代建单位、建设单位，查明事故原因并追究责任，杜绝同类问题重复发生。

现场协调与环境管理：施工前明确各工序的作业区域与时间，避免交叉作业相互干扰；若大厦周边存在办公区或居民区，需设置硬质

围挡、警示标识，减少施工对周边的影响；施工现场照明需覆盖作业区、通道及材料堆放区，材料需分类堆放并远离消防通道，施工垃圾及时清运，确保现场整洁有序、无安全死角。

特种设备与岗位管理：起重设备需按规范安装、验收，定期开展维护保养与荷载试验；传动设备安装时需设置隔离防护栏，防止非作业人员靠近；所有有资质要求的岗位一律持证上岗，严禁无证顶替，施工期间每日开展岗前安全交底，明确当日作业风险点与防护要求。

2.运营期安全措施

项目改造完成后为科研办公场所，运营期需保障建筑设施安全、入驻企业办公安全及人员人身安全，具体措施如下：

总图与设施安全管理：严格执行《建筑设计防火规范》，总图布置中确保防火间距、消防通道、疏散楼梯符合要求，研发区域单独划分防火分区，配备专用通风与消防设施；运营单位定期检查消防系统、电梯、配电设备、空调系统的运行状态，确保应急照明、疏散指示标识完好，每半年开展一次消防设施联动测试，杜绝设施故障引发安全风险。

人员培训与操作管理：运营方工作人员需经安全培训后方可上岗，维修人员操作电梯、配电设备、消防设施时，必须严格遵守操作规程，严禁违规操作；每季度组织入驻企业开展安全培训，每年至少开展1次消防应急演练，强化“安全第一”的意识，确保人员掌握火灾、设备故障等突发事件的处置方法。

入驻企业安全管控：运营方需制定《大厦安全管理公约》，明确入驻企业的安全责任；定期（每月）对入驻企业办公区、研发区进行安全检查，发现违规行为及时整改；建立安全沟通机制，入驻企业若开展特殊实验或设备安装，需提前向运营方报备，经评估安全风险后

再实施，避免引发整体安全隐患。

§ 5.4 绩效管理方案

1. 核心考核目标与指标设定

聚焦经济效益与运营效率，结合项目科创载体定位设定专项指标，精准反映资产盘活成效与运营质量：

核心盈利指标：出租率、资产收益率、租金收缴率；

运营效率指标：设施维护成本控制率、主导产业企业引入率。

2. 考核对象与评价方式

(1) 考核对象

覆盖项目运营全链条关键主体：

运营单位整体团队及核心岗：经营管理、租金收缴、设施维护岗；

建设单位项目监管部门：负责监督资产保值、运营合规性）；

合作专业机构：如设施维保，考核服务响应时效与成本控制能力）。

(2) 评价方式

采用“日常考核+季度评估+年度总评”三级机制，确保考核全面落实：

日常考核：通过运营台账核查租金收缴记录、设施维护工单等、现场抽查空间使用效率、设备运行状态，每周形成记录，重点跟踪租金到账进度与设施故障响应时效；

季度评估：侧重阶段性目标完成情况，围绕出租率达标进度、租金收缴率、设施维护成本超支情况等指标，由建设单位联合运营单位评估，同步提出成本优化建议；

年度总评：邀请第三方资产运营评估机构参与，从盈利目标达成

率、成本控制水平、租户结构合理性等维度独立评价，确保结果客观公正。

3.激励约束机制

考核结果直接与“薪酬、资源、合作资格”挂钩，强化运营动力。

激励措施：运营团队若超额完成目标，给予运营管理费奖励，核心岗人员额外发放绩效奖金；引入单家龙头科创企业，给予团队专项奖励；

约束措施：未达标项，约谈运营负责人并限期整改；连续两季度未达标，扣减部分当期运营管理费；年度总评不达标，重新评估运营合作资格；

资源联动：建设单位监管部门考核结果与年度预算挂钩，优秀团队优先承接集团其他存量资产运营监管工作；合作机构考核结果纳入合格供应商库，优质机构优先获得后续维保服务合作资格。

第 6 章 项目投资估算与财务方案

§ 6.1 项目投资估算

§ 6.1.1 估算编制依据

(1) 国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

(2) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（苏建价〔2014〕216 号）

(3) 《江苏省安装工程计价定额》（苏建价〔2014〕216 号）

(4) 《江苏省市政工程计价定额》（苏建价〔2014〕216 号）

(5) 《市政工程消耗量定额江苏省估价表》（苏建价〔2021〕149 号）

(6) 国家及地方其他相关估算编制依据

§ 6.1.2 投资估算说明

1. 工程费用

包括空调更换、消防系统、外立面（含外门窗）、屋面出新等，参照南京市场价格，并结合项目实际情况确定有关指标估算，约 3759.20 万元。

2. 工程建设其他费用

包括工程监理费用、工程保险费、工程招标代理费、建设单位管理费、前期咨询费、设计费、造价咨询费、场地准备及临时设施费、施工图审查等服务费，具体按国家相关文件进行估算，约 350.51 万元。

3.预备费用估算

(1) 基本预备费按第一部分工程费用及第二部分工程建设其他费用的 3%计列，项目预备费用估算为 123.29 万元。

(2) 本项目涨价预备费暂未计。

§ 6.1.3 项目总投资及资金筹措

本项目建设总投资 4233.00 万元，其中工程费 3759.20 万元，工程建设其他费 350.51 万元，预备费 123.29 万元，项目建设资金由建设单位自筹解决。

总投资估算详见下表：

表 6-1 项目总投资估算表

序号	工程和费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
一	工程费用				3759.20	
1	空调更换	m ²	31800	445	1415.10	
2	消防系统	m ²	31800	120	381.60	
3	外立面（含外门窗）、屋面出新	m ²	12000	200	240.00	
4	网架结构屋面出新	m ²	2000	500	100.00	
5	防火门更换	m ²	1500	450	67.50	
6	配电设备、电缆	m ²	31800	150	477.00	
7	电梯更换	部	4	40000	160.00	
8	室内装修改建	m ²	6000	1400	840.00	部分工区装修改造
9	室外管道	m ²	6000	80	48.00	
10	室外停车位	m ²	1000	300	30.00	
二	工程建设其他费				350.51	

序号	工程和费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
1	前期工作咨询费	项	1		5.00	苏设协〔2024〕21号
2	环境影响咨询服务费	项	1		0.50	苏设协〔2024〕21号
3	工程设计费	项	1		88.63	苏设协〔2024〕21号
4	施工图审查费	万元	31800.00	2.00	6.36	宁施管〔2025〕5号
5	场地准备及临时设施费	万元	3759.20	0.50%	18.80	建标〔2011〕1号、苏建定〔1998〕73号
6	建设工程监理费	项	1		70.73	国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号
7	工程保险费	万元	3759.20	0.40%	15.04	建标〔2007〕164号
8	建设单位管理费	项	1		55.15	财政部建〔2016〕504号
9	招标服务费	项	1		12.20	国家计委计价格〔2002〕1980号
10	材料检测费	万元	3759.20	0.30%	11.28	苏价服〔2011〕113号
11	竣工验收相关检测费用	项			10.00	暂估

序号	工程和费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
12	劳动安全卫生评价服务费	项	3759.20	0.10%	3.76	工程直接费的 0.1%
13	消防检测费	万元	31800	2.50	7.95	
14	造价咨询服务费		3759	1.20%	45.11	苏价服[2014]383 号
三	基本预备费	万元	4109.71	3.00%	123.29	按工程费用和工程建设其他费之和的 3%计取
	合 计				4233.00	

§ 6.1.4 资金使用计划

项目总投资 4233.00 万元，项目建设期 1 年，总投资在建设期内全额投入。

§ 6.2 项目财务分析

§ 6.2.1 财务评价前提

本项目财务评价保证评价的客观性、科学性、公正性，坚持定量分析与定性分析相结合、以定量分析为主，以及动态分析与静态分析相结合、以动态分析为主的原则。

(1) 财务评价依据

本财务评价是依据以下文件编制的：

- 1) 国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304 号）；
- 3) 国家现行法规、财税制度；
- 4) 建设单位及工程项目各有关专业提供的相关资料。

(2) 基础数据说明

1) 财务计算期

本项目财务计算期设定为 15 年，其中包含 1 年建设期。

项目大修改造期间，研发大厦现有出租业务保持正常运营，出租状态不受影响。

2) 税收政策

根据《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。

办公出租收入增值税税率 9%，所得税税率 25%。城市维护建设税和教育费附加：本项目采用的城市维护建设税税率为 7%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。

§ 6.2.2 营业收入及税金

(1) 运营规模与单价

南京房产网 > 南京写字楼出租 > 浦口写字楼出租 > 高新区写字楼出租 > 爱信诺大厦

精装带家具 朝南采光视野好

纯写字楼 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含发票 精装修 可注册 办公家具 更新于2025-10-11

下载app举报 房屋编号: 4272737473240068



9247.14元/月 1.4元/m²/天 生成房源报告

220.17m² 23~47个 精装修

建筑面积 推荐工位数 装修

楼盘: 爱信诺大厦 > 位置: 浦口-高新区-浦泗路8-2号 地图

陈伟 5.0分 实名认证 企业认证 营业执照编号: 91520105793734580W 微信扫码进详情

电话联系TA

联合办公推荐 全部

南京房产网 > 南京写字楼出租 > 浦口写字楼出租 > 高新区写字楼出租 > 三松仁里

星火路地铁口 1加1精装小户型 好招人 创芯汇 三松长峰

安选 尊享 纯写字楼 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 办公家具 免费车位 更新于2025-10-22

下载app举报 房屋编号: 4271425846616070



5040元/月 1.5元/m²/天 生成房源报告

112m² 13~26个 精装修

建筑面积 推荐工位数 装修

安选尊享 安选实拍 实地拍摄核视频

楼盘: 三松仁里 > 位置: 浦口-高新区-高新路 地图

汪天龙 5.0分 实名认证 企业认证 营业执照编号: 91320111MACNG1839K 微信扫码进详情

电话联系TA

地铁口 3号线东大站 精装3加1格局 多面积段可选 三松仁里

下载app年报
房屋编号: 42852070904647

安选 尊享 免中介费 纯写字楼 随时可看 租金含物业费 租金含发票 精装修 可注册 可分割 办公家具 更新于2025-10-20



6000元/月 1元/m²/天 生成房源报告

200m² 29~59个 精装修
建筑面积 推荐工位数 装修

安选尊享 安选实拍实地拍摄核验视频

楼盘: 三松仁里 >
位置: 浦口-高新区-高新路 地图

张金凤 ★★★★★ 无忧交易
所属公司: 驰城
营业执照编码: 91320191MAD8RYC39L



微信扫码进详情

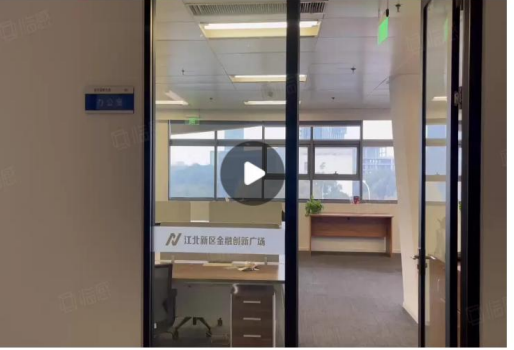
电话联系TA

南京房产网 > 南京写字楼出租 > 浦口写字楼出租 > 高新区写字楼出租 > 爱信诺大厦

精装修带隔断 带家具 带空调随时入驻

产业园区 新房 价格可面议 随时入驻 随时可看 租金含发票 精装修 可注册 办公家具 更新于2025-10-11

下载app年报
房屋编号: 394110090050563




5545.02元/月 1.3元/m²/天 生成房源报告

142.18m² 15~30个 精装修
建筑面积 推荐工位数 装修

楼盘: 爱信诺大厦 >
位置: 浦口-高新区-浦泗路62号 地图

陈伟 ★★★★★ 无忧交易
所属公司: 瑞坤投资
营业执照编码: 91320105793734580W



微信扫码进详情

电话联系TA

研发大厦可出租面积为 22673.87m²，项目周边办公租金平均价格为 1.3 元/m²/天，结合本项目的实际情况，办公初始租金定为 1.40 元/m²/天，出租率按 80%计，租金单价每三年上涨 3%。

(2) 运营收入

本项目收入为办公租金收入。经计算，项目运营期内办公租金收入 14,863.62 万元。

(3) 项目税金

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。

本项目收入为办公租金，增值税率为 9%，建设投资中工程费用

进项税税率 9%，工程建设其他费用进项税税率 6%，增值税附加税按增值税应纳税额的 12%计，房产税按不含税租金收入的 12%计。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 3759.20 万元，增值税率 9%；与项目建设相关的其他费 350.51 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 310.39 万元，与项目建设相关的其他费进项税 19.84 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 330.23 万元。

经计算，运营期内税金共计 2,385.37 万元。

上述项目所产生的各项税金仅为财务分析之用，具体税金在项目运营过程中以当地税务机关征收为准。如有税金减免，及时向税务机关呈报，项目经济效益将更加显著。

§ 6.2.3 总成本费用

项目成本费用包括运营管理费、折旧费等。具体见下：

1.运营管理费

本项目改造完成后，将依据与南京力合创展科技服务有限公司签订的《房产委托招商及管理协议》，委托其承接项目全周期运营管理工作。根据协议约定，南京力合创展科技服务有限公司按租金收入的 40%收取运营管理费用，对应服务范围涵盖：负责对受托管理房产实际可出租面积的确定、出租单价的评估与确定；负责受托管理房产及设备设施的日常维保、维修、物业公司、维保单位等管理工作，并支付房产相关的运营费用。

2.折旧费

项目每年需计提折旧费。

本项目固定资产折旧采用年限平均法。项目固定资产原值 4233.00 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，年折旧额 201.07 万元。

根据上述基础数据估算总成本费用，计算期内总成本费用合计约

为 11346.85 万元。

§ 6.2.4 利润测算

经计算，项目运营期内，总运营收入 14,863.62 万元，税金及附加 2,385.37 万元，总成本费用 11346.85 万元，利润总额 3,516.77 万元，所得税 879.21 万元，净利润 2,637.56 万元。

§ 6.2.5 盈利能力分析

盈利能力分析主要包括项目投资财务内部收益率和财务净现值、投资回收期等。

表 6-2 经济效益预测汇总表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	财务内部收益率 IRR	%	6.71	所得税后
2	财务净现值	万元	184.68	所得税后
3	动态投资回收期	年	14.10	
4	财务内部收益率 IRR	%	8.9	所得税前
5	财务净现值	万元	757.16	所得税前
6	静态投资回收期	年	11.29	

从项目各评价指标可以看出，项目税后内部收益率为 6.71%，财务净现值 184.68 万元，大于 0；动态投资回收期 14.10 年（含建设期）较短。项目具有一定的盈利能力。

第7章 项目影响效果分析

§ 7.1 经济影响分析

（一）区域经济影响分析

本项目建设深度契合江北新区打造高品质科创载体集群的总体规划要求。项目通过对老旧研发大厦的整体出新改造，盘活存量建筑资源，避免大拆大建造成的土地与资源浪费，直接优化研创园科研办公设施配套效率，加快区域“产城融合”建设进程，为打造江北新区科创产业名片提供优质硬件保障。

从区域经济运行来看，项目作为公共科创载体升级工程，采取“统一改造、专业运营”模式，以高品质服务、高效资源配置完善区域科创空间供给体系。运营期收益主要用于大厦设施迭代维护、智能化系统升级及共享服务优化，通过持续提升载体品质增强市场竞争力，形成“服务提质—收益反哺—竞争力再提升”的良性循环。同时，改造后的大厦凭借标准化研发办公空间、优质的配套服务等核心优势，既能帮助企业规避自建或改造低效载体的资源浪费，降低入驻企业初期运营成本；又能通过优质载体供给倒逼区域内其他老旧研发载体加速升级，推动整个浦口区科创载体市场从低效供给向品质竞争转型，最终助力形成“基础设施完善、创新资源集聚、产业协同发展”的良好格局。

（二）宏观经济影响分析

1. 激活产业链需求，助力稳增长

项目改造阶段涉及建筑施工、设备采购、装饰装修等环节投入，为区域建筑业、制造业注入增量动力，契合国家“扩大有效投资、稳定经济大盘”的宏观导向。同时，项目运营后吸引的科创企业入驻，

将进一步催生企业装修、设备添置、软件服务等间接投资，持续为宏观经济增长提供支撑。

2.推动科创升级，优化产业结构

项目定位为“优质研发办公载体”，改造后可承接江北新区科创产业的研发需求，弥补区域优质研发空间供给缺口。通过聚集研发类企业，助力新区从“生产制造”向“创新驱动”转型，契合国家“推动产业结构优化升级”的宏观目标。

3.助力城市更新，服务区域协调发展

项目属于城市更新范畴，通过盘活老旧存量资产，避免新增土地资源消耗，符合国家城市建设从增量扩张向存量优化转型的宏观战略。改造后，将带动周边商业、生活配套升级，提升江北新区城市功能品质；同时依托新区“国家级新区+自贸区”的战略定位，项目将助力长三角一体化科创资源整合，推动区域经济协调发展。

§ 7.2 社会影响分析

§ 7.2.1 利益相关者分析

1.建设单位：南京江北新区产业投资集团有限公司

核心期望：盘活 31800m² 存量资产，实现国有资产保值增值；消除建筑安全隐患，确保项目合规运营；通过载体升级支撑江北新区主导产业（生物医药、集成电路）集聚，契合区域发展战略。

支持程度与行动：全面支持，依托国企资源协调行政审批、政策对接；设立监管团队，全程监督项目质量、进度与投资控制，保障改造后资产达标移交。

2. 代建单位：南京研创开发建设有限公司

核心期望：1 年建设期完成改造工程，确保施工安全与工程质量；精准落地改造方案，满足科创载体功能需求；顺利通过竣工验收并向建设单位移交资产。

支持程度与行动：全力推进，投入专业施工管理团队，制定专项安全方案；协调施工单位、监理单位联动，把控工程费、其他费等成本支出；对接运营单位提前移交技术资料，保障后续运营衔接。

3. 入驻科创企业及员工

核心期望：企业关注研发空间适配性、租金合理性、配套服务；员工关注办公环境安全、舒适度、通勤便利性。

支持程度：高度支持，项目改造可针对性解决原有设施老化、功能配置不足等核心痛点，精准适配科创企业研发办公需求，契合区域主导产业集聚发展诉求。

4. 周边社区群众

核心期望：施工阶段减少噪音、粉尘、交通干扰；运营阶段避免停车场拥堵、夜间设备噪音等影响；希望项目升级能改善区域城市风貌。

支持程度：中性偏支持，项目无大拆大建，通过城市更新提升区域品质；需通过精细化管控降低潜在负面影响，增强社区认同。

5. 政府部门

核心期望：项目符合城市更新、绿色建筑、科创产业集聚等政策导向；严格遵守《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）和《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点》（苏建消防〔2023〕104号）等标准，确保安全合规；通过载体升级带动就业、产业提质，助力区域经济社会发展。

支持程度与行动：积极支持，提供政策指导与审批便利。

6. 供应商与承包商

核心期望：获取设备供应、工程施工等合作机会；保障款项按时结算，依托项目案例提升行业口碑。

支持程度与行动：积极参与，通过招投标竞争合作资格；按项目技术要求提供合规产品与施工服务，配合监理单位完成质量验收。

7. 运营单位

核心期望：改造后设施具备运维便利性；依托优质载体提升出租率，保障运营收益。

支持程度与行动：主动配合，提前介入施工阶段对接设施技术参数；参与制定运营管理制度，针对科创企业研发活动制定专项安全管控制度。

8. 利益相关者协调与保障措施

针对社区群众：施工期采用分时段作业、设置硬质围挡与防尘网，定期公示施工进展；运营期优化停车场管理，避免占用社区公共道路。

针对入驻企业：改造前调研企业需求，预留灵活改造空间；运营后建立租户沟通机制，及时响应设施维护、服务优化等诉求。

针对政府与建设单位：严格执行招投标、监理制度，定期报送项目进度与资金使用情况，确保工程合规、投资可控，契合政策导向与国有资产管控要求。

综上，各利益相关者的核心诉求与项目“安全升级、资产盘活、产业赋能”的目标高度契合，通过精准对接需求、强化过程管控，可实现“多方共赢”，为项目顺利实施奠定坚实基础。

§ 7.2.2 社会效益分析

1. 带动就业扩容，助力民生保障

项目全周期为区域劳动力提供多元就业机会：建设阶段涉及外立面改造、设备更新等多类工程，可直接吸纳建筑施工、设备安装、监理检测等岗位，优先聘用本地劳动力，缓解区域就业压力；运营阶段需新增物业、设施运维、共享空间服务等长期岗位，进一步拓宽居民就业选择。同时，改造后大厦吸引的科创企业入驻，还将间接带动研发、技术等相关岗位增长，形成“项目建设—载体升级—就业增收”的良性循环。

2.优化创新生态，增强区域活力

作为老旧科创载体更新的示范项目，改造后大厦有效填补区域优质载体缺口：通过模块化空间分割与共享实验平台、会议中心等配套建设，大幅降低中小科创企业入驻门槛，缓解其起步阶段的成本压力；依托区域高校资源预留校企合作空间，推动科研成果落地转化，促进产学研协同创新。此外，项目采用绿色节能与智能化技术，打造高品质科创空间标杆，有助于提升区域科创品牌影响力，吸引更多创新资源集聚。

3.完善公共服务，提升城市品质

项目通过功能升级与资源联动，推动区域公共服务与城市功能优化：改造后新增的停车设施可缓解周边“停车难”问题，对外开放的共享空间能为小微企业、社区组织提供活动场地，补充区域配套短板；建筑外立面焕新与节能改造，既消除老旧设施安全隐患，又改善城市风貌，契合绿色低碳发展要求。同时，消防、电梯等系统的全面升级，彻底解决老旧建筑安全隐患，为从业人员与周边居民提供更可靠的安全保障。

项目短期可通过就业拉动、隐患消除、配套完善解决民生痛点，长期则以创新载体升级推动区域产业与社会协同发展，社会影响以积

极正面为主。潜在的施工干扰可通过精细化管控化解，无显著负面风险，其建设契合城市更新与创新发​​展需求，是推动区域社会高质量发展的重要民生工程。

§ 7.2.3 负面社会影响及防范化解措施

1. 主要负面社会影响

施工期短期影响：改造施工产生的扬尘、噪音、振动，可能干扰周边办公企业正常运营及社区居民日常生活；施工车辆通行可能临时影响区域交通秩序。

运营期环境与资源影响：运营期办公生活污水、停车场少量尾气排放，若管控不当可能影响周边环境；建筑能耗、水资源消耗若过大，不利于可持续发展。

安全风险影响：设施运维不当可能引发安全问题，影响员工及周边人员安全。

经济与社会协同风险：若运营管理不善，可能导致出租率不及预期，影响资产收益；与周边社区沟通不充分，可能引发诉求纠纷。

2. 针对性减缓措施

(1) 施工期短期影响减缓措施

制定精细化施工方案：分时段作业，设置全封闭硬质围挡、防尘网及喷淋系统，施工车辆进出冲洗轮胎，严控扬尘与噪音污染。

优化交通组织：规划施工车辆专属通行路线，避开社区主要出入口及交通要道；在施工区域周边设置警示标识，及时疏导人流车流，减少交通干扰。

强化沟通公示：定期向周边社区、企业公示施工进度及降噪防尘措施；设立投诉咨询渠道，及时响应并解决相关诉求，争取理解支持。

(2) 环境与资源影响减缓措施

环境管控：施工期建筑垃圾分类处置，运营期生活污水接入市政管网，定期维护空调、通风系统，确保尾气排放达标。

资源节约：改造中选用节能空调、LED照明、节水洁具等绿色设施，推行绿化滴灌系统；运营期加强能耗、水耗监测，优化设备运行模式，提升资源利用效率。

（3）安全风险减缓措施

隐患排查与应急：定期开展设施安全巡检与隐患整改，组织安全演练；配备充足消防设施，完善应急预案，确保无安全事故发生。

（4）经济与社会协同风险减缓措施

运营风险管控：优化入驻企业筛选机制，聚焦区域主导产业，提升载体适配性与吸引力；加强资金与财务监控，保障运营资金安全高效使用。

社区协同共建：运营期开放部分公共绿化空间供周边居民共享，定期开展社区沟通活动；及时公示项目运营相关影响信息，保障周边群众知情权与参与权，构建良性互动关系。

§ 7.3 生态环境影响分析

§ 7.3.1 生态环境质量现状

根据《2024年南京市生态环境状况公报》，2024年全市生态环境质量总体稳中趋好。环境空气质量优良率为85.8%；水环境质量总体良好，全市主要集中式饮用水水源地水质持续优良；声环境质量和辐射环境质量保持稳定。

1. 环境空气状况

（1）环境空气主要指标

根据实况数据统计，全市环境空气质量达到二级标准的天数为314天，同比增加15天，达标率为85.8%，同比上升3.9个百分点。

其中，达到一级标准天数为 112 天，同比增加 16 天；未达到二级标准的天数为 52 天（轻度污染 47 天，中度污染 5 天），主要污染物为 O_3 和 $PM_{2.5}$ 。各项污染物指标监测结果： $PM_{2.5}$ 年均值为 $28.3 \mu g/m^3$ ，达标，同比下降 1.0%； PM_{10} 年均值为 $46 \mu g/m^3$ ，达标，同比下降 11.5%； NO_2 年均值为 $24 \mu g/m^3$ ，达标，同比下降 11.1%； SO_2 年均值为 $6 \mu g/m^3$ ，达标，同比持平；CO 日均浓度第 95 百分位数为 $0.9 mg/m^3$ ，达标，同比持平； O_3 日最大 8 小时浓度第 90 百分位数为 $162 \mu g/m^3$ ，超标 0.01 倍，同比下降 4.7%，超标天数 38 天，同比减少 11 天。

（2）降尘

全市降尘国控点年均值为 2.3 吨/平方公里·月，同比下降 11.5%。降尘量月最大值为 3.2 吨/平方公里·月，最小值为 1.5 吨/平方公里·月。全市 12 个板块降尘量均值在 2.2 至 2.8 吨/平方公里·月之间。

（3）降水

全市年平均降水量为 1304.9 毫米；酸雨频率为 14.0%，同比上升 6.5 个百分点；降水 pH 均值 5.92，酸性弱于上年水平（上年同期 5.80）。

2.水环境状况

（1）城市主要集中式饮用水水源地

全市主要集中式饮用水水源地水质持续优良，逐月水质达 III 类及以上，达标率为 100%。

（2）长江南京段干流

长江南京段干流水质总体状况为优，5 个监测断面水质均达到 II 类。

（3）主要入江支流

全市 18 条省控入江支流，水质优良率为 100%。其中 10 条水质为 II 类，8 条水质为 III 类，与上年相比，水质无明显变化。

(4) 秦淮河

秦淮河干流水质总体状况为优,6个监测断面中,1个水质为II类,5个水质为III类,水质优良率为100%,与上年相比,水质状况无明显变化。

秦淮新河水质总体状况为优,2个监测断面水质均为II类,与上年相比,水质状况无明显变化。

(5) 滁河干流南京段

滁河干流南京段水质总体状况为优,5个监测断面水质均为III类,与上年相比,水质状况无明显变化。

(6) 金川河

金川河水质状况为优,水质为II类。与上年相比,水质状况无明显变化。

(7) 主要湖泊

玄武湖水质为IV类,影响水质的主要污染指标为总磷。与上年相比,水质状况无明显变化。

固城湖和石臼湖水质均为III类。与上年相比,水质状况均无明显变化。

(8) 湖泊富营养化

全市5个主要湖泊中,按综合营养状态指数评价,莫愁湖、金牛湖和固城湖处于中营养水平,玄武湖和石臼湖处于轻度富营养水平。与上年相比,富营养化水平均无明显变化。

3. 声环境状况

全市监测区域声环境点533个。城区区域声环境均值55.1dB,同比上升1.6dB;郊区区域噪声环境均值52.3dB,同比下降0.7dB。

全市监测道路交通声环境点247个。城区道路交通声环境均值为

67.1dB，同比下降 0.6dB；郊区道路交通声环境均值 65.7dB，同比下降 0.4dB。

全市功能区声环境监测点 20 个，昼间达标率为 97.5%，夜间达标率为 82.5%（2024 年，全市功能区声环境监测点位及评价方式均发生改变）。

4. 辐射环境状况

全市 8 个电离辐射监测点，瞬时 γ 辐射空气吸收剂量率平均值为 54.8nGy/h，均在江苏省辐射环境本底值范围内。5 个电磁辐射监测点，综合场强平均值为 0.79V/m，远低于《电磁环境控制限值》（GB8702-2014）规定的限值标准（12V/m）。

§ 7.3.2 主要环境保护目标

本项目所在区域为江北新区、野生动植物较少。主要环境保护目标：

1. 地表水环境保护目标：项目所在地内纳污水体为长江南京段，经浦口区环境检测站检测，长江南京段水质达地表水国家二类标准。
2. 大气环境保护目标：区域内环境空气质量满足《环境空气质量标准》（GB3095-1996）的二级标准。
3. 声环境保护目标：区域内声环境质量满足《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）的 I 类标准。

§ 7.3.3 项目主要污染分析及防治措施

（一）项目拟采用的环境保护标准

1. 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 682 号）
2. 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）
3. 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）
4. 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）

5. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）
6. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）
7. 《声环境质量标准》（GB3096-2008）
8. 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）
9. 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）
10. 《南京市渣土运输管理办法》（南京市政府令第 301 号）
11. 《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）
12. 《南京市环境噪声污染防治条例》（2017 年修订）

（二）建设期环境影响及治理措施

本项目为老旧研发大厦整体出新工程，施工区域位于现有科创园区内，周边有运营中的企业及少量居民区，建设期环境影响主要集中在废气、噪声、废水、固废四类，需重点减少对周边企业研发办公的干扰。施工中将严格遵循环保法规，通过针对性措施控制污染，具体如下：

本项目对环境的影响主要发生在建设期。在此期间，各项施工活动、运输将不可避免地产生废气、废水、噪声、固体废弃物等，会对周围的环境产生一定的影响。

因此，在施工过程中，应当遵守国家 and 当地有关环境保护的法律、法规的规定。采取措施文明施工，将现场的各种污染和危害控制在法律、法规及施工管理规定的范围内。

1. 大气污染及治理措施

（1）环境影响

施工期大气污染主要来自两方面：一是外立面拆除、室内装修、旧设备拆解产生的粉尘；二是运输车辆、小型施工机械排放的燃油废气，对区域空气质量有轻微影响。

(2) 治理措施:

外立面改造采用湿法作业，拆除前喷水湿润，建筑外围搭设防尘网；室内装修实行封闭作业，配备降尘设备，粉尘及时清理，不向外倾倒；小颗粒建材密封运输存放，禁止露天堆放。

优先选用电动施工机械，燃油机械定期保养确保尾气达标；运输车辆限定路线、控制行驶速度，减少瞬时高排放。

施工区域设置围挡，出入口设车辆冲洗台，运输车辆冲洗轮胎、覆盖车厢后上路，严禁带泥行驶。

2. 噪声污染及治理措施

(1) 环境影响

施工期噪声主要来自高噪声设备，如外立面拆除用冲击钻、设备安装用电焊机、室内装修用电锤等，多为间歇性突发噪声，易干扰周边企业研发办公和居民休息。

(2) 治理措施

优先选用低噪声设备，高噪声设备加装隔音设施；严格限定施工时段，避开周边企业核心研发时段及居民休息时间，特殊工序提前报备并告知周边。禁止野蛮施工，运输车辆进入施工区后不鸣笛。施工前告知周边企业和居民，设立环保投诉渠道，及时响应诉求。

3. 水污染及治理措施

(1) 环境影响

施工期废水主要包括设备清洗废水（含油污、金属碎屑）、建材清洗废水（含泥沙）及施工人员生活污水，若随意排放可能污染周边管网或土壤。

(2) 治理措施

设备、建材清洗废水集中收集，经隔油、沉淀处理后，回用或用

于绿化灌溉，不排入雨水管网。

施工现场设移动环保厕所，生活污水由专业单位定期清运处置，禁止现场设临时厨房产生餐饮废水。

施工区域设雨水导流设施，防止泥沙进入管网；若发生废水泄漏，及时收集处理，更换污染土壤。

4. 固废污染及治理措施

(1) 环境影响

施工期固废包括建筑垃圾（旧瓷砖、废管道等）、危险固废（旧油漆桶、废蓄电池等）及生活垃圾，若处置不当易产生粉尘、滋生蚊虫或造成土壤污染。

(2) 治理措施

分类堆放可回收与不可回收建筑垃圾，可回收部分交由再生企业处理，不可回收部分由合规单位清运至指定消纳场，避免长期堆放；单独存放危险固废，粘贴标识，由有资质单位清运处置，严禁与普通固废混放；设置分类垃圾桶，由环卫部门每日清运，定期消毒，防止异味和蚊虫滋生。

(三) 运营期环境影响及治理措施

1. 大气污染及治理措施

(1) 环境影响

运营期大气污染主要为两类：一是入驻企业员工、访客的办公用车行驶产生的少量尾气，以及停车场地面扬尘；二是大厦新风系统、空调机组运行时的微量气流排放（无有毒有害成分），对区域空气质量影响轻微。

(2) 治理措施

优化停车场管理，每日对地面进行 1~2 次洒水或机械清扫，减

少扬尘；优先开放地下或室内停车场，引导车辆有序停放，避免怠速拥堵产生额外尾气；

定期（每季度）维护新风系统与空调机组，清理滤网、检修风机，确保气流排放通畅，无异味或污染物残留；

倡导绿色出行，在大厦入口处设置共享单车停放点，鼓励员工选择公共交通通勤。

2. 噪声污染及治理措施

（1）环境影响

运营期噪声主要来源：大厦电梯、空调外机、水泵等设备运行产生的低频噪声；访客车辆进出停车场的行驶与停靠噪声，均为低强度、间歇性噪声。

（2）治理措施

设备安装时加装减振垫、隔声罩，将电梯机房、水泵房设置在大厦非办公核心区域，定期（每半年）检修设备，避免因部件老化产生异常噪声；

停车场设置限速标识、禁止鸣笛警示，出入口加装隔声屏障，减少车辆噪声对周边环境的干扰。

3. 污水

（1）环境影响

运营期水污染主要为生活污水：一是入驻企业员工、运维人员的办公生活污水（如洗手、茶水间排水）；二是大厦保洁、绿化灌溉产生的少量废水。

（2）治理措施

大厦排水系统接入市政污水管网，运营前对管网进行压力测试，确保无渗漏；茶水间、卫生间设置隔油池、毛发收集器，定期（每月）

清理，避免堵塞管网；

空调冷凝水、保洁废水集中收集后，优先用于绿化灌溉，减少水资源浪费；

定期（每季度）排查排水设施，发现破损或泄漏及时维修，防止污水渗入土壤或污染周边水体。

4. 固体废弃物

（1）环境影响

运营期固体废弃物主要为三类：一是入驻企业产生的办公垃圾（如纸张、快递包装、废文件）；二是员工、运维人员的生活垃圾（如食品包装、饮料瓶）；三是设备维修更换产生的少量废零件（如旧灯管、废电线），无大量或危险固废（特殊情况除外）。

（2）治理措施

在大厦各楼层、公共区域设置“可回收物/其他垃圾”分类垃圾桶，每日由运维团队统一收集，可回收物交由再生资源企业处理，其他垃圾委托环卫部门定期清运；

针对废电池、废灯管等有害垃圾，在大厦一层设置专用回收箱，每季度由有资质单位上门清运处置，做好登记记录；

设备维修产生的废零件分类存放，可回收的金属部件交由专业单位回收，不可回收部分按普通固废规范处置，禁止随意丢弃。

（四）环境影响评价

由于拟建项目用地量占所在区域较小，排放的污染物也较少，且对产生的各类污染物都采取了切实可行的治理措施，严格控制在国家规定的排放标准内，所以本项目的建设不会对区域的生态环境产生明显的影响。

§ 7.4 资源和能源利用效果分析

§ 7.4.1 资源消耗分析

1. 项目所需资源消耗情况

土地资源：项目依托研发大厦现有用地，无新增用地需求，不额外消耗土地资源，仅对现有 31800m² 建筑进行改造升级，盘活存量资产。

水资源：项目用水主要分为两个阶段，施工期少量用于建筑清洗、扬尘抑制；运营期用于办公生活、空调系统补水及绿化灌溉，无生产工艺用水，消耗规模较小。

原材料资源：建设阶段主要消耗建筑改造材料与设备，包括高效节能空调、消防设备、外立面节能涂料、配电设备及电缆、电梯设备等；辅助材料为装修辅料，无大量高耗能、高污染原材料消耗。

2. 节约资源的措施

土地资源节约：坚持“存量提质”原则，充分利用现有建筑空间与用地，不新增土地占用，通过优化室内布局提高空间利用率，避免土地资源浪费。

水资源节约：运营期采用节水型卫生洁具、绿化滴灌系统，减少无效耗水；空调冷凝水、保洁废水集中收集后用于绿化灌溉，实现水资源循环利用。

原材料资源节约：

设计优化：通过精准测算改造工程量，优化施工方案，减少建筑材料裁切损耗，避免过度采购。

选用环保节能材料：优先采用再生钢材、低能耗设备、节能建材，降低单位工程量材料消耗量，同时减少污染物排放。

施工过程管理：合理规划材料运输与存储，避免受潮、损耗；推

行“按需领料”制度，严控材料浪费，提高利用率。

垃圾回收利用：施工期建筑垃圾分类堆放，可回收部分交由再生企业处理；不可回收部分由有资质单位清运至指定地点，减少资源浪费与环境影响。

本项目通过盘活存量资产、选用环保材料、优化施工管理等措施，有效降低各类资源消耗，既控制建设成本，又符合绿色低碳发展要求，不会对当地资源供给产生不良影响，助力可持续发展。

§ 7.5 能源消耗分析

§ 7.5.1 节能的原则和要求

加快建设节约型社会，是贯彻科学发展观的必然要求。科学发展观是我们党对我国现代化建设指导思想的重大发展。贯彻落实科学发展观的一个重要方面，就是要处理好经济建设、人口增长、资源利用、环境保护的关系。在节约资源、保护环境的前提下实现经济较快发展，促进人与自然和谐相处，提高人民生活水平和生活质量。因此，合理利用能源、降低能耗被列为经济发展的重大课题。

节能工作是一种特定形式的“能源开发”，是解决能源供应紧张、保护能源资源、保护环境的有效途径。根据《中华人民共和国节约能源法》规定，本项目的建设方案设计要体现合理利用和节约能源的方针，节能方案应符合相关建设标准、技术标准和《中国节能技术政策大纲》中的节能要求。单位建筑面积能耗指标、设备的合理用能、其他能源单耗指标要以国内先进能耗水平或参照国际先进水平作为设计依据进行设计。

建筑节能是城市环境保护、落实科学发展观、建设节能型社会、实现可持续发展的基本要求。国家规定设计阶段就开始能耗控制，在施工图阶段，设计必须进行认真的负荷计算，严格按标准进行节能设

计。

§ 7.5.2 节能评估依据

§7.5.2.1 法律法规及相关政策

1.法律、法规

《中华人民共和国节约能源法（2024 版）》（2024 年颁布，2025 年 1 月 1 日施行）

《中华人民共和国环境保护法》（国家主席令〔2014〕第 9 号，自 2015 年 1 月 1 日起施行）

《中华人民共和国建筑法》（国家主席令〔2011〕第 46 号，2019 年修订版）

2.行政法规及文件

《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（国家发改委〔2024〕第 29 号令）

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》

《国家节能中心节能评审评价指标》（通告第 1 号～第 6 号）

《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令 2025 年第 31 号）

3.地方法规

《江苏省十四五全社会节能的实施意见》

《江苏省固定资产投资项目节能审查和碳排放评价实施办法》（苏发改规发〔2025〕6 号）

《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要》

《江苏省节约能源条例》（2021 年修订）

《江苏省建筑节能管理办法》（江苏省人民政府令 2009 年第 59 号）

《江苏省绿色建筑发展条例》（江苏省人大常委会公告第23号）

《江苏省产业能效指南》（2025年版）

§7.5.2.2 主要技术规范及标准

《室外给水设计规范》（GB50013-2018）

《绿色建筑设计标准》（DB32/3962-2020）

《江苏省工业、建筑业、服务业、生活和农业用水定额（2025年修订）》

《节水型卫生洁具》（GB/T31436-2015）

《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）

§ 7.5.3 能源消耗分析

本项目为研发大厦大修改造项目，没有新增能耗。

§ 7.5.4 节能措施

项目节能是一项长期的工作，必须加强组织领导，制定目标，落实责任，建立节能工作的协调机制和工作机制，全力推动。

本项目是一项具备社会效益的工程，在工程施工中要注重节能方面的要求，在目前能源越来越紧张的大环境下，推广符合国家节约能源和可持续发展要求的施工方法、施工机械及建筑材料和产品。

1.机械设备和机具的节能

需要从机械设备和机具的选择、使用及其在施工组织中的安排多方面考虑：

（1）对施工设备和机具的选择，在满足施工要求的基础上，选择国家和行业推荐的节能、节电环保型施工设备和机具，禁止使用不合格的临时设备，选择应用变频技术的节能施工设备、高效节能电动机机械机具、逆变式电焊机、节能高效手持式电动工具等，尽量不使用能耗较大、超过施工需要的大型施工设备和机具，选择功率与负荷匹配的机械设备和机具，避免大功率施工机械设备和机具长时间低负荷运

行。

(2) 在机械设备和机具使用时，建立施工设备机械的管理制度，对机械和机具的用电、用油进行计量。在可能的情况下使用节能型油料添加剂，并考虑油料的回收利用。建立机械设备和机具的使用档案，进行按时定期保养、保修、检验、使机械设备和机具保持低耗高效状态。

(3) 合理安排作业面的施工时间，减少作业区机械和机具数量，充分利用相邻作业区的机械和机具，合理安排工序，提高各种机械设备和机具的使用率和满载率，降低机械设备和机具的单位耗能。对能源消耗量相对较大的施工工艺制定专项节能降耗措施，以责任方式贯彻落实，进行定期检查和考核，提出改进措施，以提高绿色施工中机械和机具能源利用效率。

2. 施工材料使用的节能

施工中施工材料选择应做到：

(1) 环境生态减负荷化原则选用绿色环保材料，减轻环境负荷。

(2) 减物质化原则是提倡减少施工过程中的材料消耗，要求通过工艺流程和施工技术的革新，尽量减少施工过程材料消耗总量，尽可能在施工过程中重复使用和循环再生利用施工材料。

(3) 就地取材原则在满足工艺和性能的基础上就地取材，减少运输。施工过程中尽量使用建设管理部门推荐的绿色节能材料，拒绝使用淘汰材料。制定施工材料管理制度，严格执行施工组织方案材料采购、贮存、堆放、回收循环利用等方面的规定。

3. 施工现场办公活动的节能

(1) 在设计和建设施工现场临时设施时，应充分利用场地的自然条件，合理布置。包括对办公和生产生活设施的建设材料和建设方式、

临时设施的朝向和体形、历史设施的间距等进行节能设计。对设施的窗墙比、遮阳方式、能源供应进行节能设计，以获取良好的日照、通风和采光效果，冬季利用充分日照，避开当地主要风向，夏季则充分利用自然通风。

(2) 采用节能材料和墙体，使用隔热性能较好的屋面材料。临时设施的用地，要合理设计和布置临时用电线路，优先选用节能点和节能工具，采用自动控制装置，如声控、光控等节能设备。临时设施中采暖通风设备，如空调、电扇、应合理配置数量。

(3) 施工现场办公和生产生活中，必须建立能耗管理机制，规定用能（如用电）指标。采暖通风等办公生活设备，应根据需要规定使用时间和使用方式，制定具体操作规程、监测能源利用效率，进行定期检查和指导，减少能源消耗。

4. 施工组织节能

施工组织的设计对节能的影响很大，需要综合考虑施工机械设备机具的选用，施工工艺和工序的设计和实施管理，建筑工地用材料的选择和施工、生产、生活和办公能源使用和节约、实施绿色建筑的建设流程等整个过程。因此，施工组织的节能应该在上述专项节能措施的基础上系统设计。

判断施工组织中的节能设计是否能够有效执行，满足绿色设计要求，可通过两种方式进行检查：①直接检查建筑机械设备和机具、建筑材料等的能源消耗性能和节能参数是否能够符合相关标准规范要求和管理部门推荐和淘汰规定；②需要通过计算得出建筑机械设备和机具、建筑材料等在施工过程中消耗是否满足相关标准和规范要求。在安排施工工序、工作面时，需要考虑减少作业区域的机具数量，乡里作业区充分利用共有的机具资源。

安排施工工艺时，应优先考虑耗用电量或其他能耗较少的施工工艺。避免使用额定功率远大于使用功率的机械设备和机具，禁止出现长时间低负荷使用机械设备和机具现象。

合理保管现场建筑材料，设计简捷的建筑材料流程、减少建筑材料的损耗。加大建筑材料和生产材料回收力度，设计生产材料的回收流程、建立管理制度，考虑在单向工程施工过程中充分循环利用。

工程项目施工过程中应实施严格的用电计量管理制度，制定详尽的操作规程，按期建成、监测能源利用效率，严格控制施工阶段的能源消耗。施工过程中使用的 220V/380V 单相用电机械设备和机具，在接入 220V/380V 三相供电系统时，需要考虑使用三相平衡。

第 8 章 项目风险管控方案

§ 8.1 风险识别与评价

1. 主要风险因素识别

本项目为研发大厦大修改造项目，项目旨在消除建筑安全隐患、优化研发办公功能、提升绿色低碳水平，为入驻科创企业提供高品质载体支撑。作为老旧研发载体的整体出新工程，项目在建设全流程中不可避免面临各类风险。建设本项目主要存在以下风险：

(1) 资金风险：本项目所需资金量较大，若资金环节出了问题，项目的其他步骤就很难继续下去，在资金筹措上存在一定风险。

(2) 建设风险：本项目的进度、质量等目标能否按期实现都会对项目的整体目标实现有一定的影响。项目在设计、施工过程中因为所采用的技术在先进性、适用性和经济性方面的不确定性会引起需求分析、功能设计、投资规划等方面的风险。

(3) 外部协作风险：本项目的建设将涉及多个部门及单位，项目实施需得到当地政府和管理部门的认可和支撑，因此，本项目的外部协调和配合非常重要，项目存在一定的外部协作风险。

(4) 环境风险：环境方面的风险包括环境污染、生态破坏等。这些风险可能会导致项目面临环境问题，影响项目进行。

(5) 安全风险：施工安全风险：高空作业（如外立面改造）、动火作业（如消防管道焊接）、临时用电等环节易发生坠落、火灾、触电事故。

2. 风险程度分析

根据风险对项目的危害大小以及风险发生的概率大小，对上述各因素的风险程度进行分析，结果如表 8-1 所示：

表 8-1 主要风险因素风险程度分析

风险因素	产生原因	可能影响	发生概率	风险程度
资金风险	资金不到位	项目进度	低	较大
建设风险	设计缺陷；施工质量；自然条件	项目质量、进度	较低	较大
外部协作风险	各地区、部门和单位不配合	项目进度和运营	较低	中等
环境风险	施工过程中环境污染	进度	较低	较低
安全风险	施工过程中事故	进度	中等	较高

通过表 8-1 分析可知，本项目的资金风险和建设风险的风险程度较大，项目单位应在这方面予以足够重视。

§ 8.2 风险管控方案

1.资金风险对策。为了规避和降低项目的资金风险，本项目首先要聘请有资质的专业咨询机构进行项目造价咨询，确保造价预算的精确性。其次，预算要有余地，要有必要的资金预留量，从而避免或降低资金筹措的风险。再次，在项目建设中将更多地关注资金方面的信息，及时地进行调整和变化；在管理方式上注重探索和改革，提高资金的利用率，使项目的资金流有序和正常。最后，项目成立专门的领导班子，与财务部门做好沟通协调，确保资金到位、及时。

2.建设风险对策。针对可能出现的建设风险，应采取以下应对措施：（1）聘请有资质的设计、工程咨询单位就项目的可行性，技术方案等进行科学的论证和方案设计。（2）聘用有资质的施工企业进行工程施工，就各项工程的材料，进度等内容与施工方签订有效的施工合同，并聘用有资质的监理单位对工程质量等进行全面监控。（3）对可能出现的工程风险向保险公司进行投保。

3.外部协作风险对策

（1）与政府和管理部门建立紧密联系：项目实施过程中，需要与

政府和管理部门建立紧密联系，及时沟通和解决问题，确保项目的顺利进行。

(2) 加强合作协调：与其他相关部门进行合作和协调，以降低外部协作风险。需要制定明确的工作计划和责任分工，及时跟进和协调各方工作进度，确保项目的顺利进行。

4.环境风险对策

本项目在施工过程中严格遵守环保要求，采取必要的环保措施和预防措施，确保项目对环境的影响尽可能小。

5.安全风险管控

强化施工安全管理，对施工人员开展针对性安全培训，重点培训高空作业、动火作业、临时用电等专项操作规范，考核合格后方可上岗；高空作业必须佩戴安全防护用具，设置安全防护网和警示标识；动火作业严格执行“动火审批制”，现场配备灭火器材和监护人员，作业后及时清理现场。

§ 8.3 风险应急预案

1.工程安全事故预案

(1) 预警启动：发生施工设备故障等安全事故时，现场负责人立即上报并启动应急预案，停止相关作业区域施工。

(2) 应急处置：组织人员疏散和伤员救治，协调医疗救援力量；采取工程加固措施防止事故扩大，如设置警戒区域、抢修受损设施；配合相关部门开展事故调查。

(3) 后期处理：根据事故调查结果整改安全隐患，对施工方案进行优化；加强安全培训和演练，提高施工人员安全意识和应急能力。

2.社会舆情危机预案

(1) 预警启动：发现负面舆情信息后，综合管理部立即收集整理

相关内容，评估舆情影响范围和程度，上报项目负责人启动应急响应。

(2) 应急处置：成立舆情应对小组，及时通过官方渠道发布权威信息，澄清事实；加强与涉事群众或媒体沟通，倾听诉求并协商解决方案；必要时邀请第三方机构进行客观评估，公开评估结果。

(3) 后期跟进：舆情平息后总结经验教训，完善信息公开和沟通机制；持续关注公众反馈，改进项目运营管理，避免类似舆情再次发生。

第 9 章 可行性研究结论与建议

§ 9.1 结论

1.建设必要性

本项目通过对研发大厦进行大修改造，实现基础设施安全提质、科研办公载体功能升级的双重目标。项目的实施可全面消除研发大厦电梯系统、消防及配电设施等安全隐患，助力江北新区高新技术产业集聚发展，为江北新区社会经济可持续高质量发展提供关键科创基础设施支撑。

2.要素保障性

项目建设地点位于南京市江北新区丽景路 2 号，区域给排水、供电、供气等市政配套设施完善，可以满足项目需求。项目具有良好的实施基础和建设条件。

3.工程可行性

工程技术方案针对研发大厦现状问题，进行空调、消防、配电、电梯等设施更新升级，外立面出新，办公部分装修改造等，工程方案安全、经济、合理、可行。

4.运营有效性

项目建成后由南京江北新区产业投资集团有限公司委托南京力合创展科技服务有限公司运营管理，南京力合创展科技服务有限公司组织机构健全，管理制度完善，运营管理经验丰富，项目制定了完善的安全保障措施，运营模式较为合理。

5.财务合理性

本项目建设总投资 4233.00 万元，其中工程费 3759.20 万元，工程建设其他费 350.51 万元，预备费 123.29 万元。项目建设资金由建设单

位自行筹集，项目建设资金来源有保障。

本项目计算期取 15 年（含建设期 1 年），经计算，项目税后内部收益率为 6.71%，财务净现值 184.68 万元，大于 0；动态投资回收期 14.10 年（含建设期）较短，具备财务可行性。

6. 风险可控性

经分析，本项目主要风险因素包括工程建设风险、资金筹措风险、政策及其它风险、环境与意外事故风险，落实各项风险防范和化解措施后的预期风险等级为低级，项目风险可控。

综上，项目建设必要性充分，各项建设要素有保障，建设方案合理，运营管理制度完善，运营资金来源有保障，主要风险因素可控，项目总体是可行的。

§ 9.2 建议

1. 应积极、主动与国家、省、市、区有关部门联系、协调，抓紧开展项目前期的有关工作，落实项目建设的外围条件，以保证项目进程按预定计划推进。

2. 落实项目建设的技术，管理组织体系，组织有经验、有能力、有水平的各专业人才，直接参与从项目前期、工程设计、施工到竣工验收、物业管理，参与项目投资控制与管理全过程的实施，使本项目从一开始就进入科学化、系统化、程序化的管理状态。

3. 建设单位要把资金落实到位，确保项目建设顺利进行。

附表 1 项目运营收入及税金估算表

附表 2 总成本费用估算表

附表 3 利润表

附表 4 项目投资现金流量表

附表 1 项目运营收入及税金估算表 (单位: 万元)

序号	名称	合计	1	2	3	4	5	6	7
一	收入(含税)	14,863.62	926.91	926.91	953.39	953.39	953.39	979.87	979.87
*	销项税	1,332.21	129.00	129.00	78.72	78.72	78.72	80.91	80.91
1.1	办公租金	14,863.62	926.91	926.91	953.39	953.39	953.39	979.87	979.87
1.1.1	可出租面积(m ²)		22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87
1.1.2	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.3	单价(元/m ² 天)	1.40	1.40	1.40	1.44	1.44	1.44	1.48	1.48
1.1.4	房产税(12%)	1,636.39	102.05	102.05	104.96	104.96	104.96	107.88	107.88
1.1.5	销项税(9%)	1,227.27	76.53	76.53	78.72	78.72	78.72	80.91	80.91
二	销售税金	2,385.37	102.05	102.05	104.96	105.69	168.95	174.32	173.65
2.1	增值税—应交	668.71	-	-	-	0.65	57.13	59.32	58.72
2.1.1	增值税-销项		129.00	129.00	78.72	78.72	78.72	80.91	80.91
2.1.2	增值税—进项		351.22	20.99	20.99	21.59	21.59	21.59	22.19
2.2	增值税附加(12%)	80.27	-	-	-	0.08	6.86	7.12	7.05
2.3	房产税	1,636.39	102.05	102.05	104.96	104.96	104.96	107.88	107.88
三	当期净收入	12,478.25	824.86	824.86	848.43	847.70	784.44	805.55	806.22

(续前表)

序号	名称	合计	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入(含税)	14,863.62	979.87	1,006.36	1,006.36	1,006.36	1,039.46	1,039.46	1,039.46	1,072.56
*	销项税	1,332.21	80.91	83.09	83.09	83.09	85.83	85.83	85.83	88.56
1.1	办公租金	14,863.62	979.87	1,006.36	1,006.36	1,006.36	1,039.46	1,039.46	1,039.46	1,072.56
1.1.1	可出租面积(m ²)		22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87	22,673.87
1.1.2	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.3	单价(元/m ² /天)	1.40	1.48	1.52	1.52	1.52	1.57	1.57	1.57	1.62
1.1.4	房产税(12%)	1,636.39	107.88	110.79	110.79	110.79	114.44	114.44	114.44	118.08
1.1.5	销项税(9%)	1,227.27	80.91	83.09	83.09	83.09	85.83	85.83	85.83	88.56
二	销售税金	2,385.37	173.65	179.00	178.33	178.33	185.04	184.22	184.22	190.91
2.1	增值税一应交	668.71	58.72	60.90	60.30	60.30	63.04	62.30	62.30	65.03
2.1.1	增值税-销项		80.91	83.09	83.09	83.09	85.83	85.83	85.83	88.56
2.1.2	增值税-进项		22.19	22.19	22.79	22.79	22.79	23.53	23.53	23.53
2.2	增值税附加(12%)	80.27	7.05	7.31	7.24	7.24	7.56	7.48	7.48	7.80
2.3	房产税	1,636.39	107.88	110.79	110.79	110.79	114.44	114.44	114.44	118.08
三	当期净收入	12,478.25	806.22	827.36	828.03	828.03	854.42	855.24	855.24	881.65

附表 2 项目总成本费用估算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7
一	总成本费用	11346.85	673.88	673.88	687.39	688.12	751.38	767.34	766.67
1	运营管理费	5945.43	370.76	370.76	381.36	381.36	381.36	391.95	391.95
2	税金及附加	2385.37	102.05	102.05	104.96	105.69	168.95	174.32	173.65
3	折旧及摊销	3016.05	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07
二	经营成本	5945.43	370.76	370.76	381.36	381.36	381.36	391.95	391.95

(续前表)

序号	项目	合计	8	9	10	11	12	13	14	15
一	总成本费用	11346.85	766.67	782.61	781.94	781.94	801.89	801.07	801.07	821.00
1	运营管理费	5945.43	391.95	402.54	402.54	402.54	415.78	415.78	415.78	429.02
2	税金及附加	2385.37	173.65	179.00	178.33	178.33	185.04	184.22	184.22	190.91
3	折旧及摊销	3016.05	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07
二	经营成本	5945.43	391.95	402.54	402.54	402.54	415.78	415.78	415.78	429.02

附表3 项目利润表（万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7
一	总收入	14,863.62	926.91	926.91	953.39	953.39	953.39	979.87	979.87
二	总支出	11,346.85	673.88	673.88	687.39	688.12	751.38	767.34	766.67
1	折旧与摊销	3,016.05	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07
2	经营成本	5,945.43	370.76	370.76	381.36	381.36	381.36	391.95	391.95
3	税金及附加	2,385.37	102.05	102.05	104.96	105.69	168.95	174.32	173.65
三	利润总额	3,516.77	253.03	253.03	266.00	265.27	202.01	212.53	213.20
四	弥补以前年度亏损			-	-	-	-	-	-
五	应纳税所得额		253.03	253.03	266.00	265.27	202.01	212.53	213.20
六	所得税	879.21	63.26	63.26	66.50	66.32	50.50	53.13	53.30
七	净利润	2,637.56	189.77	189.77	199.50	198.95	151.51	159.40	159.90
八	盈余公积	263.77	18.98	18.98	19.95	19.90	15.15	15.94	15.99
九	未分配利润		170.79	170.79	179.55	179.05	136.36	143.46	143.91
十	累积未分配利润		170.79	341.58	521.13	700.18	836.54	980.00	1,123.91

(续前表)

序号	项目	合计	8	9	10	11	12	13	14	15
一	总收入	14,863.62	979.87	1,006.36	1,006.36	1,006.36	1,039.46	1,039.46	1,039.46	1,072.56
二	总支出	11,346.85	766.67	782.61	781.94	781.94	801.89	801.07	801.07	821.00
1	折旧与摊销	3,016.05	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07	201.07
2	经营成本	5,945.43	391.95	402.54	402.54	402.54	415.78	415.78	415.78	429.02
3	税金及附加	2,385.37	173.65	179.00	178.33	178.33	185.04	184.22	184.22	190.91
三	利润总额	3,516.77	213.20	223.75	224.42	224.42	237.57	238.39	238.39	251.56
四	弥补以前年度亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
五	应纳税所得额		213.20	223.75	224.42	224.42	237.57	238.39	238.39	251.56
六	所得税	879.21	53.30	55.94	56.11	56.11	59.39	59.60	59.60	62.89
七	净利润	2,637.56	159.90	167.81	168.31	168.31	178.18	178.79	178.79	188.67
八	盈余公积	263.77	15.99	16.78	16.83	16.83	17.82	17.88	17.88	18.87
九	未分配利润		143.91	151.03	151.48	151.48	160.36	160.91	160.91	169.80
十	累积未分配利润		1,267.82	1,418.85	1,570.33	1,721.81	1,882.17	2,043.08	2,203.99	2,373.79

附表 4 项目投资现金流量表 (万元)

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7
一	现金流出	13,443.01	4,769.07	536.07	552.82	553.37	600.81	619.40	618.90
1.1	项目投资	4,233.00	4,233.00	-	-				
1.2	运营成本	5,945.43	370.76	370.76	381.36	381.36	381.36	391.95	391.95
1.3	销售相关税金	2,385.37	102.05	102.05	104.96	105.69	168.95	174.32	173.65
1.4	所得税	879.21	63.26	63.26	66.50	66.32	50.50	53.13	53.30
二	现金流入	16,080.62	926.91	926.91	953.39	953.39	953.39	979.87	979.87
2.1	含税经营收入	14,863.62	926.91	926.91	953.39	953.39	953.39	979.87	979.87
2.2	回收固定资产余额	1,217.00							
三	税前净现金流量		-3,778.90	454.10	467.07	466.34	403.08	413.60	414.27
四	净现金流量		-3,842.16	390.84	400.57	400.02	352.58	360.47	360.97
五	累计净现金流量		-3842.16	-3451.32	-3050.75	-2650.73	-2298.15	-1937.68	-1576.71
	i=6%		0.96154	0.9246	0.8890	0.8548	0.8219	0.7903	0.7599
	年净现金流量现值	803.05	-3694.39	361.37	356.11	341.94	289.79	284.88	274.30
	年累计净现金流量现值		-3694.39	-3333.02	-2976.91	-2634.97	-2345.18	-2060.30	-1786.00
	NPV (税前) =		757.16		IRR (税前) =	8.90%			
	NPV (税后) =		184.68		IRR (税后) =	6.71%			
	静态投资回收期		11.29	年	动态投资回收期	14.10	年		

(续前表)

序号	项目	合计	8	9	10	11	12	13	14	15
一	现金流出	13,443.01	618.90	637.48	636.98	636.98	660.21	659.60	659.60	682.82
1.1	项目投资	4,233.00								
1.2	运营成本	5,945.43	391.95	402.54	402.54	402.54	415.78	415.78	415.78	429.02
1.3	销售相关税金	2,385.37	173.65	179.00	178.33	178.33	185.04	184.22	184.22	190.91
1.4	所得税	879.21	53.30	55.94	56.11	56.11	59.39	59.60	59.60	62.89
二	现金流入	16,080.62	979.87	1,006.36	1,006.36	1,006.36	1,039.46	1,039.46	1,039.46	2,289.56
2.1	含税经营收入	14,863.62	979.87	1,006.36	1,006.36	1,006.36	1,039.46	1,039.46	1,039.46	1,072.56
2.2	回收固定资产余额	1,217.00								1,217.00
三	税前净现金流量		414.27	424.82	425.49	425.49	438.64	439.46	439.46	1,669.63
四	净现金流量		360.97	368.88	369.38	369.38	379.25	379.86	379.86	1,606.74
五	累计净现金流量		-1215.74	-846.86	-477.48	-108.10	271.15	651.01	1030.87	2637.61
	i=6%		0.7307	0.7026	0.6756	0.6496	0.6246	0.6006	0.5775	0.5553
	年净现金流量现值	803.05	263.76	259.18	249.55	239.95	236.88	228.14	219.37	892.22
	年累计净现金流量现值		-1522.24	-1263.06	-1013.51	-773.56	-536.68	-308.54	-89.17	803.05