

无锡市梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓
项目可行性研究报告

无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二四年五月

无锡市梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓 项目可行性研究报告

项目名称：无锡市梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓项目可行性
研究报告

委托单位：无锡五星安和养老产业发展有限公司

研究单位：无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司

作业日期：二〇二四年五月二十二日至二〇二四年五月二十八日

目 录

第一章 总论	1
一、项目概况	1
二、建设单位概况	2
三、可研报告的编制依据和研究范围	3
四、主要研究结论	4
第二章 市场分析及需求预测	8
一、市场分析	8
二、需求预测	11
第三章 合法合规性分析	13
一、发展规划分析	13
二、产业政策分析	17
第四章 项目建设条件	18
一、区域概况	18
二、地区经济	21
三、区域配套基础设施	32
四、项目所在地区基础设施条件	35
五、项目选址合理性结论	36
第五章 工程建设方案	37
一、耘林生命公寓工程建设思路	37
二、工程规模及建设内容	37
三、土地平整方案	38
四、项目工程技术方案及配套工程	38
五、总体建设进度计划	38
六、项目管理、招标及实施进度	38
第六章 节能方案分析	40
一、方案设计及分析依据	40
二、能耗状况和节能措施	42
第七章 环境和生态影响分析	45
一、环境和生态保护方案设计标准/分析依据	45
二、环境和生态现状	45
三、项目环境影响分析	47
第八章 投资估算及资金筹措	54
一、投资估算	54
二、资金筹措及还款计划	58

第九章 财务分析.....	59
一、计算期及其构成.....	59
二、营业收入估算.....	59
三、盈利能力分析.....	63
四、偿债能力分析.....	64
五、财务分析结论.....	64
第十章 社会影响分析	65
一、社会影响效果分析.....	65
二、社会适应性分析.....	65
第十一章 风险及对策分析	67
一、经营管理风险及对策.....	67
二、资金筹措风险及对策.....	67
三、政策及其他风险及对策.....	68
第十二章 附件目录	70
附表 1 总投资估算表（单位：万元）.....	71
附表 2 投资计划一览表.....	72
附表 3 项目租金收入及运营估算表（单位：万元）.....	73
附表 4 资金来源与运用表（单位：万元）.....	75
附表 5 借款还本付息表（单位：万元）.....	76
附表 6 全部投资现金流量表（单位：万元）.....	77
附表 7 利润估算表（单位：万元）.....	78
附件 8 项目投资建设单位企业法人营业执照（副本）.....	79

第一章 总论

一、项目概况

1、项目名称

无锡市梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓项目

2、项目位置

无锡市梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓项目位于无锡市梁溪区清扬路与至和路交叉口西南侧，东至清扬路，南至五星家园，西至五星家园，北至无锡市梁溪区建设综合大楼。



图 1-1 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓项目位置图

3、主要建设内容及规模

根据《锡经告字[2024]2 号国有建设用地使用权挂牌出让成交公示》、《(管)XDG-2024-9 号清扬路与至和路交叉口西南侧地块规划条件》、《XDG-2024-9 号规划图》、《XDG-2024-9 号地块酒店项目方案》，本项目可建设用地约 4620.9 平方米，土地用途为商业用地-旅馆用地；商

务金融用地，本项目规划容积率 3.75，总建筑面积约 23559.94 平方米，地上建筑面积 17478.38 平方米，其中公寓约 15579.03 平方米，配套办公约 1749.35 平方米，保温层 150 平方米。地下建筑面积约 6081.56 平方米。

二、建设单位概况

建设单位：无锡五星安和养老产业发展有限公司

住所：无锡市五星家园 C 块一期 605-4

法人代表：王新

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：2024-03-08

注册资本：1000 万元整

经营范围：

许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（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：养老服务；非居住房地产租赁；家政服务；物业管理；酒店管理；住房租赁；房地产经纪；市场营销策划；健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械租赁；第二类医疗器械销售；第二类医疗器械租赁；医用口罩零售；医用口罩批发；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；计算机软硬件及辅助设备零售；人工智能应用软件开发；软件开发；软件销售；专业设计服务；园林绿化工程施工；广告设计、代理；广告制作；广告发布；办公用品销售；建筑材料销售；电子产品销售；智能家庭消费设备销售（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）

三、可研报告的编制依据和研究范围

1、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- (4) 《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》
- (5) 《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- (6) 《无锡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的建议》
- (7) 《无锡市城市总体规划（2016-2030）》
- (8)《无锡市国有建设用地使用权挂牌出让文件锡国土(经)2024-7 XDG-2024-9 号地块》
- (9)《锡经告字[2024]2号国有建设用地使用权挂牌出让成交公示》
- (10) 《XDG-2024-9号规划图》
- (11) 《XDG-2024-9号地块酒店项目方案》
- (12) 国家及地方其它有关法律、法规、政策
- (13) 项目建设单位提供的其他有关资料
- (14) 研究过程中实际调查及收集的其它资料

2、研究范围

本项目可行性研究的主要内容如下：

- (1) 项目建设的背景环境和必要性；
- (2) 合法合规性分析；
- (3) 项目建设条件；
- (4) 工程建设方案；

- (5) 节能方案分析;
- (6) 环境和生态影响分析;
- (7) 投资估算及资金筹措;
- (8) 财务分析;
- (9) 社会影响分析;
- (10) 风险及对策分析。

四、主要研究结论

1、研究结论

综上所述，报告得出以下结论：

(1) 项目建设的必要性

随着我国老龄化进程的加速，养老产业的重要性越来越凸显。2022年中国正式进入人口负增长时代，国家卫健委预计我国将在2035年左右进入重度老龄化阶段。老龄化带来的老年人需求也催生了潜力巨大的银发经济，围绕着老年人的衣食住行、康复护理等场景应运而生，中国养老产业拥有极为广阔的市场潜力。通过本项目的建设，积极探索新型居家养老模式，建造生活、娱乐、医疗、护理为一体的居家型乐老社区，打造高端城市养老生活方式，助力城市长者安全享老、健康享老、幸福享老。因此，本项目的建设是必要的、紧迫的、有重要的现实意义。

(2) 项目选址及建设条件

本项目所在地综合经济运行良好，财政实力雄厚，自然地理条件优越。本项目交通十分便捷，水电气等能源供应充足，建设环境较好，同时各级政府及相关部门对本项目建设高度重视，从政策等各方面给予大力支持和配合，建设条件良好。

(3) 项目经济可行性

本项目总投资12274万元，其中项目资本金3774万元，金融机构贷款8500万元。项目投资结构合理，建设单位具有良好的出资能力，

融资规模满足金融机构融资要求，项目资金来源有保障。还款来源主要为耘林生命公寓租金收入、办公租金收入、车位租金收入以及物业收入，还款资金有保障。

（4）项目社会效益和经济效益

本项目建设具有良好的社会效益和经济效益。本项目的实施有利于改善区域生态环境和人居环境，有利于保障和改善民生，有利于梁溪区城市建设发展，提高人民生活健康水平，实现可持续发展。

2、项目主要经济技术指标

（1）项目总投资及资金筹措

本项目总投资 12274 万元，其中项目资本金 3774 万元，占总投资比例 30.57%；金融机构贷款 8500 万元，占总投资比例 69.25%。

（2）项目还本付息计划

本项目贷款期限共 10 年，宽限期 2 年，还款期 8 年。

（3）还款资金来源

本项目还款来源主要为耘林生命公寓租金收入、办公租金收入、车位租金收入以及物业收入，还款资金有保障。

（4）财务分析

本项目以银行贷款利率为基准收益率，则基准收益率确定为 5.00%。财务分析结果表明，项目内部收益率 5.86%（税后），高于预期可接纳内部收益率 5.00%，税后财务净现值为 488.87 万元， $NPV > 0$ ，则未来的现金流足以抵偿原始投资；项目所得税后利润为 251.86 万元，满足最低的报酬要求，覆盖了资本成本，能够增加股东财富；项目税后投资回收期为 8.65 年，说明在计算期内能回收投资；可还款资金 > 还本付息，还款资金有保障，项目清偿能力比较强。综上，本项目财务上是可行的。

本项目主要经济技术指标见下表：

表 1-1 项目经济技术指标

序号	指标名称	数量	单位
一	工程指标		
	耘林生命公寓建设工程		
1	总用地面积	4620.90	m ²
2	总建筑占地面积	1679.70	m ²
3	建筑密度	36.35	%
4	总建筑面积(合计)	23559.94	m ²
4.1	地上建筑面积	17478.38	m ²
4.1.1	耘林生命公寓	15579.03	m ²
4.1.2	办公	1749.35	m ²
4.1.3	保温层	150	m ²
4.2	地下建筑面积	6081.56	m ²
5	容积率	3.75	
6	绿地面积	924.18	m ²
7	绿地率	20	%
8	市政道路用地	2017.02	m ²
9	机动车停车位	137	辆
9.1	地面	3	辆
9.2	B1 层	75	辆
9.3	B2 层	59	辆
二	经济指标		
1	工程投资总额	12274	万元
1.1	建设投资	11634	万元
1.2	建设期利息	640	万元
2	资金来源	12274	万元
2.1	自有资金	3774	万元
2.2	银行贷款	8500	万元
3	营业收入	17755	万元
3.1	80 m ² 户型租金收入	1090.48	万元
3.2	70 m ² 户型租金收入	10051.52	万元
3.3	50 m ² 户型租金收入	4361.93	万元
3.4	办公租金收入	1193.36	万元
3.5	车位租金收入	596.71	
3.6	物业收入	461	万元
4	利润总额	335.82	万元

序号	指标名称	数量	单位
5	税后利润	251.86	万元
6	财务内部收益率	5.86	%
7	财务净现值	488.87	万元
8	投资回收期	8.65	年

第二章 市场分析及需求预测

一、市场分析

国家统计局数据显示,截至 2023 年末,我国 60 岁及以上人口 29697 万人,占全国人口的 21.1%,其中 65 岁及以上人口 21676 万人,占全国人口的 15.4%,这意味着我国已全面进入中度老龄化社会,人口老龄化形势严峻。

1、中国人口年龄结构

2013 年至 2023 年,我国老年人口数量持续增多。根据国家统计局发布的数据,2023 年末全国人口总数为 140967 万人,16-59 岁人口为 86481 万人,占全国人口的比重为 61.3%; 60 岁及以上人口为 29697 万人,占全国人口的 21.1%,特别是 65 岁及以上的人口为 21676 万人,占全国人口的 15.4%。根据联合国设定的标准,65 岁及以上人口占总人口比重达到 7%,即为老龄化社会;达到 14%,为中度老龄化社会;达到 21%,则为超级老龄化社会,中国已经进入了中度老龄化社会。

2、中国养老模式

目前我国已初步形成了以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养结合的多层次养老服务体系。随着养老服务市场的全面放开,老年人多元化的养老服务需求将进一步得到满足。然而,随着人们生活水平的提高,老年群体消费需求的变化,老年市场越来越大,企业供给却不能满足市场的需求。

2007 年,上海率先提出“9073”养老模式,即 90%的老年人居家养老,7%的老年人依托社区养老,3%的老年人入住养老机构。此后,9073 模式成为各地进行养老服务体系建设的参照目标。然而,家庭养老目前仍然是我国最重要的养老模式,包括失能老年人在内的绝大多数老年人仍然依靠家庭力量照顾。目前,我国的养老模式结构为居家养

老占市场份额 96%，社区养老占 3%，机构养老占 1%，距离“9073”模式结构尚有差距。

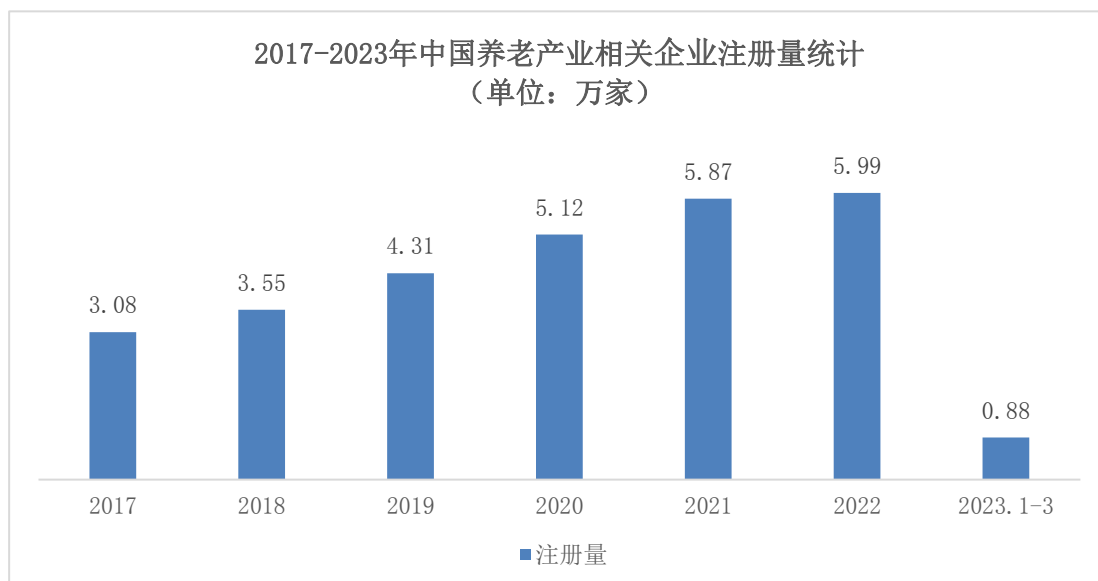
3、社区养老模式

社区养老是带着居家养老和机构养老各自属性的结合养老方式，结合了两者的部分优点。社区养老以家作为主要生活环境，在家附近的社区建设养老服务设施，提供多样化养老服务，如销售药品和医疗器械、简单的医疗处置、心理疏导、文化娱乐服务等。社区养老能够较好地解决老年人白天缺少陪伴，但身体状况暂不需要机构养老服务，同时能使子女更容易探望、照料父母。

值得关注的是，社区与社区之间的服务涵盖种类区别较大，服务的多元化不足。部分优质社区服务涵盖全面，但部分尚未开发的社区服务种类少，服务质量有限。发展社区服务覆盖率对于老年人生活质量有巨大提升。目前我国社区养老的市场占比仅 3%，距离国家提出的 7% 的目标尚有超一倍的发展空间。

4、养老产业相关企业市场规模

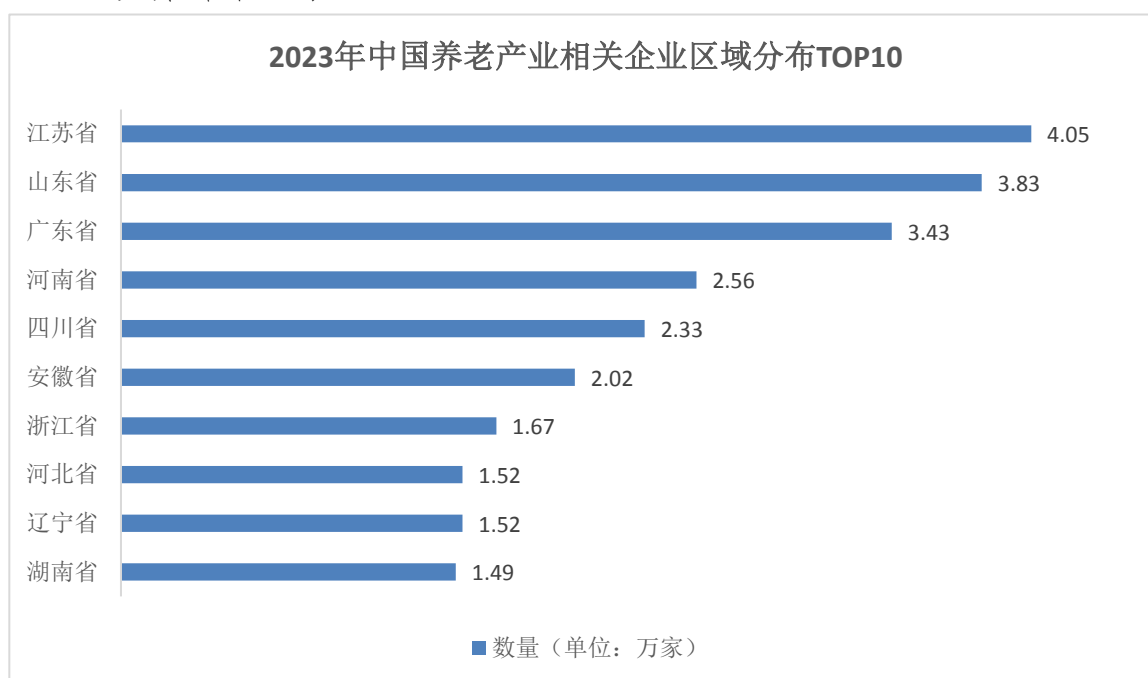
从养老产业相关企业注册量来看，在巨大的养老需求下，企业注册量呈逐年增长趋势，由 2017 年的 3.08 万家增长至 2022 年的 5.99 万家，复合年均增长率达 18.1%。最新数据显示，截至 2023 年 3 月 7 日，2023 年新增 0.88 万家企业。



数据来源：企查查，中商产业研究院整理

5、养老产业相关企业区域分布情况

从区域分布来看，目前江苏省以 4.05 万家养老产业相关企业数量高居全国第一，山东、广东排名第二和第三，养老产业相关企业数量分别为 3.83 万家、3.43 万家。此外，河南、四川、安徽、浙江、河北、辽宁、湖南跻身前十，依次排名第 4-10 名。整体来看，养老产业相关企业主要集中在江苏。



数据来源：企查查，中商产业研究院整理（数据截至 2023 年 3 月 7 日）

二、需求预测

随着老龄化社会的到来，老年人口数量不断增加，对养老服务的需求也日益增长。老年人对养老服务的需求涵盖了生活照料、医疗护理、精神慰藉等多个方面。出生于 60 年代的“60 后”们正在进入老年。他们生于历史上的出生高峰期，所以在人口结构变化预期方面，老年人口还会越来越多，相应的老年人服务的需求会持续增强，银发经济也将得到进一步发展。与此同时，中国养老服务需求的满足率仅为 16%，有近 84% 的老年需求暂时还没有得到满足，养老产业尚处于“沉睡”状态。随着人们生活水平的提高，老年人对养老服务的质量和水平也提出了更高的要求。基于当前的信息和趋势，中国养老产业的需求预测显示出一个显著的增长态势。

第一，产业利好政策机遇。目前，我国迎来老年人口高峰，人口老龄化进入新周期。为积极应对人口老龄化，我国政府发布一系列政策，如《关于做好 2022 年居家和社区基本养老服务提升行动项目组织实施工作的通知》、《关于推动个人养老金发展的意见》等。

第二，存在巨大的尚未被充分满足的需求。对标成熟市场，我国养老产业发展水平很低，群众的基本需求尚未被充分满足，除了基本的养老服务外，老年人对医疗、康复、文化娱乐等方面的需求也在不断增加。这将推动养老产业向更加多元化、个性化的方向发展。这些年，养老和子女教育以及医疗等民生问题是群众焦虑感的主要来源。解决好这些问题，既是人民群众幸福感获得感和安全感的重要保障，也是进一步促进消费的重要前提。

第三，具有巨大支付能力。市场上高达数百万亿量级的存量房地产储存主要是为了应对人生最后 30 年，但是社会 30 年以后需要的是大量养老相关的商品和服务。这会造成社会层面上巨大的需求和供给的不匹配。随着经济社会的发展，老年人的消费能力和消费观念也在不断

提升。他们更加注重生活质量和服务品质，愿意为更好的养老服务支付更高的费用。这将为养老产业的发展提供有力的市场支撑。大力发展养老产业可以更好地提升未来社会所能提供的养老相关商品和服务总量，从而实现社会总供给和总需求的天然对冲，均衡发展社会经济。

第四，养老产业链超长，也提供了未来无数硬核科技的应用场景。房地产业拉动了建筑、家装、家具、建材和金融，养老产业则可以拉动养老地产、养老金融、医疗、保健、健康食品、养老文化产业、养老机构投资、住宅小区适老化改造等等，并且因为未来人工成本的提升，养老产业的发展必定通过数智化手段，从而为前沿科技提供海量应用场景，比如机器人技术、区块链、大数据、人工智能。

综合考虑以上因素，可以预测中国养老产业的需求将继续保持快速增长的态势。未来，养老产业将更加注重服务品质和创新发展，以满足老年人多样化的需求。同时，政府也将加大对养老产业的支持力度，推动其健康发展。

第三章 合法合规性分析

一、发展规划分析

1、国民经济和社会发展规划分析

“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期。《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》远景目标：展望 2035 年，我国将基本实现社会主义现代化。人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。《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“实施积极应对人口老龄化国家战略”，“完善养老服务体系”，“推动养老事业和养老产业协同发展，健全基本养老服务体系，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系”。《2023 年政府工作报告》提出 2024 年政府工作任务：实施积极应对人口老龄化国家战略，加强老年用品和服务供给，大力发展银发经济。项目企业规划建设综合性养老公寓，为老年人提供一站式、多层次的养老服务，能够满足不同阶段和不同需求的老年人。符合国家“十四五”规划的精神，符合国家总体的发展规划。

2、区域规划分析

(1) 长三角区域发展规划

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》制定发展目标：到 2025 年，长三角一体化发展取得实质性进展。跨界区域、城市乡村等区域板块一体化发展达到较高水平，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展，全面建立一体化发展的体制机制。

《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》提出：加快公共服务便利共享。提升公共服务便利化水平。创新跨区域服务机制，推动基本公共服务便利共享。建立异地就医直接结算信息沟通和应急联动机制，完善

住院费用异地直接结算，开展异地就医门急诊医疗费用直接结算试点工作。加强基本公共卫生服务合作，推动重大传染病联防联控。推进社会保险异地办理，开展养老服务补贴异地结算试点，促进异地养老。

打造健康长三角。优化配置医疗卫生资源，大力发展健康产业，持续提升人民健康水平。推动大中城市高端优质医疗卫生资源统筹布局，采取合作办院、设立分院、组建医联体等形式，扩大优质医疗资源覆盖范围。共建以居民健康档案为重点的全民健康信息平台 and 以数字化医院为依托的医疗协作系统，实现双向转诊、转检、会诊、联网挂号等远程医疗服务。逐步建立统一的急救医疗网络体系，实现急救信息共享和急救网络连通。依托优质医疗资源、现代医药产业、养老产业，制定区域产业资本和品牌机构进入当地养老市场指引，培育养老从业人员专业化市场，支持民营养老机构发展。建设一批国际知名的健康医疗服务、养生养老基地。

到 2035 年，长三角一体化发展达到较高水平。现代化经济体系基本建成，城乡区域差距明显缩小，公共服务水平趋于均衡，基础设施互联互通全面实现，人民基本生活保障水平大体相当，一体化发展体制机制更加完善，整体达到全国领先水平，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。

长三角地区人口规模庞大，是我国人口密度最高的地区之一，老龄化程度均呈现较高水平，老年人口数量也位居全国前列。据统计，2021 年，全国 60 岁以上人口占比为 18.9%，而上海、江苏、浙江的该项数据分别为 23.4%、22.15%、19.1%，均高于全国水平，而安徽在 65 岁以上人口占比（15.4%）这一项指标中也要高于全国平均水平（14.2%）。截至 2021 年底，在长三角地区之中，上海、江苏和浙江的户籍老年人分别高居全国第一、第五和第六名。其中，位居第一的上海市已步入重度老龄化阶段。根据上海市卫健委于 2023 年 5 月 30 日披露的数据最

示，到 2022 年 12 月 31 日止，全上海 60 岁及以上户籍老年人 553.66 万人，占户籍总人口的 36.8%²³。此外，长三角地区作为一个经济总量庞大、人口密集的区域，吸引了大量年轻人前往就业、创业，并选择在此地落户，许多老年人选择随子女迁居至长三角地区，寻找更好的生活条件和养老保障。这一趋势也带来了养老服务需求的增长，为养老服务提供了更广阔的市场空间和发展潜力。

长三角地区是中国最具活力、最具开放性和最具创新活力的地区，经济发展水平高，人均收入高，养老消费能力强。长三角地区的医疗资源共享为养老产业的发展提供了有力的支持，为老年人提供了更加便捷和优质的医疗服务。长三角地区还可以依托其高新技术、医疗器械、文化娱乐和金融服务等产业聚集优势，在长三角一体化的框架下形成高度互补和协同发展的态势，构建起一个多元化、综合性的养老服务体系。

（2）无锡市总体发展规划

《无锡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》提出主要目标：人民生活品质得到新改善。优质均衡、覆盖全体的公共服务体系、社会保障体系、现代教育体系、卫生健康体系、养老服务体系、住房保障体系的质量和水平进一步提升，社会大局保持稳定，人民群众生命安全、身体健康、安居乐业得到更好保障，成为群众认可的最具幸福感城市。要“充分利用山水、医疗、康养资源，高质量构建全产业链健康养老产业体系，打造长三角健康养老服务基地”，“加强新时代老龄工作，健全基本养老服务体系 and 老年人社会优待制度体系，营造敬老爱老社会环境”，“健全养老服务体系。完善以居家为基础、社区为依托、机构充分发展、医养有机结合的多层次社会化养老服务体系，实现居家、社区和机构三者之间养老服务协调融合”。

（3）梁溪区综合发展规划

“十三五”期间是梁溪区养老事业健康平稳发展的五年，区委、区政府高度重视养老服务工作，将养老服务设施规划纳入全区发展总体规划，积极构建居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系。《梁溪区“十四五”养老服务发展规划》提出优化养老服务设施布局，进一步落实《无锡市梁溪区养老服务设施布局规划（2020-2035）》，鼓励各类主体发展养老服务。优化养老产业市场化运营环境，创新土地、金融、人才等要素环境，充分发挥养老企业对扩大养老服务供给的推动作用。该项目通过建设配套丰富的养老公寓，为老年人提供安全、舒适、便利的居住环境，满足他们的养老需求，减轻家庭负担，促进社会和谐，是本区域重点支持的产业类型，该项目与相关区域规划均有着很好的契合性。

3、专项规划分析

《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》提出“支持综合性养老服务机构建设。包括完善长期照护服务的标准规范，加强专业护理人才培养储备，提升信息化、智能化管理服务水平等”。

《关于加强新时代老龄工作的意见》提出“通过健全养老服务体系、促进老年人社会参与、构建老年友好型社会等手段,积极应对人口老龄化国家战略，提升老人的幸福感和安全感”。《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》提出“完善老龄政策法规体系和养老服务体系，加强多元社会保障，健全健康支撑体系，加快老龄事业和产业发展”。

《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》提出“扩大普惠型养老服务覆盖面。继续发展社区养老服务机构，推广家庭养老床位服务模式。推动区域养老服务与社区机构功能互补，共同构建‘一刻钟’居家养老服务体系”。《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》提出：推动有效市场和有为政府更好结合，促进事业产业协同，加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展，培育高精尖产品和

高品质服务模式，让老年人共享发展成果。《智慧健康养老产业发展行动计划(2021-2025 年)》提出“将养老产业融合应用物联网、大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术，促进智慧健康养老产业发展”。

二、产业政策分析

产业政策依据：

《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（2023 年修订）

《限制用地项目目录(2012 年本)》

《禁止用地项目目录(2012 年本)》

《江苏省限制用地项目目录(2013 年本)》

《江苏省禁止用地项目目录(2013 年本)》

经对照，本建设项目不属于《产业结构调整指导目录(2024 年本)》（2023 年修订）中限制类和淘汰类项目，属于鼓励类项目，项目建设内容无目录限制类或淘汰类的落后生产工艺和设备。

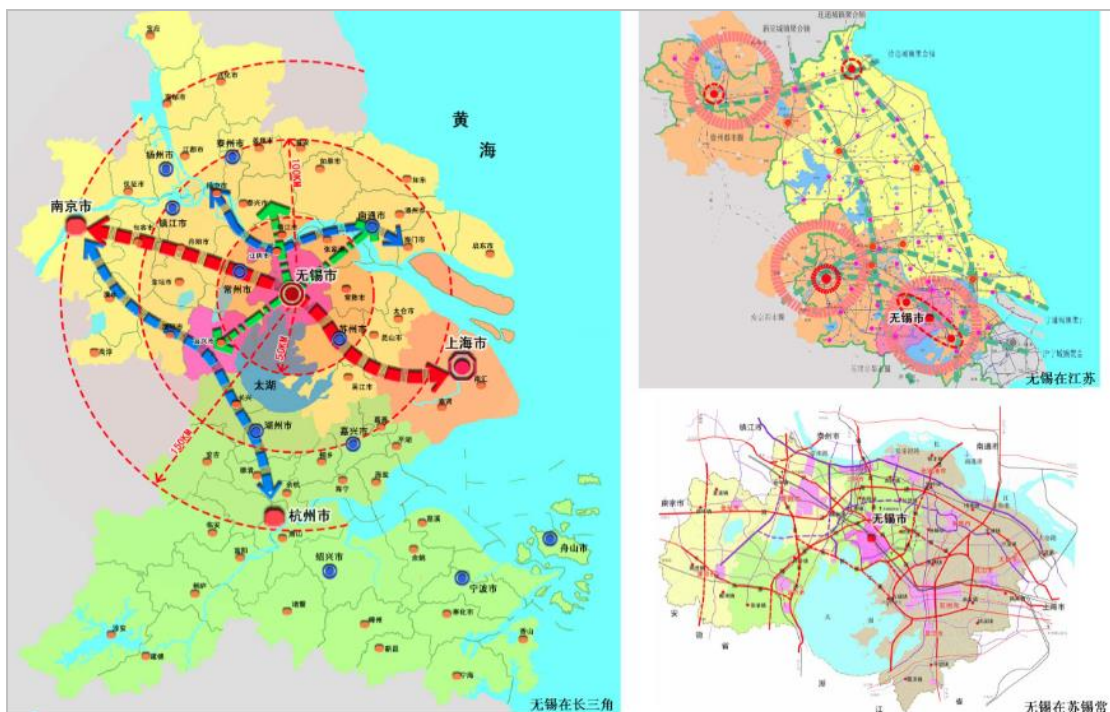
本建设项目不属于《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》中规定的限制或禁止用地项目，不属于《江苏省限制用地项目目录(2013 年本)》和《江苏省禁止用地项目目录(2013 年本)》限制或禁止用地项目，本项目用地属于允许类项目，项目建设内容无目录限制类或禁止类的落后生产工艺和设备。

综上分析，拟建项目符合国家和地方产业政策，符合国家和当地政府对养老产业发展的导向。

第四章 项目建设条件

一、区域概况

无锡地处长三角核心地带、江苏省南部、太湖之滨，东邻苏州，距上海 128 公里；南控太湖，与浙江省交界；西接常州，距南京 183 公里；北望长江，与泰州市所辖的靖江市隔江相望，贯通中国南北的京杭大运河在此交汇。是苏南地区的交通中枢、长江咽喉，地理位置十分重要，与苏州、常州共同形成苏锡常都市圈，是江苏经济发展的先导地区和创新中心。



1、城市背景

无锡是三千年江南历史名城，中国著名的鱼米之乡，四大米市之一；是百年工商名城，中国民族工业和乡镇工业的摇篮；是东部经济重镇，中国大陆创新能力最强城市和内地最宜居城市，新中国成立后曾一直处于城市经济发展的领先地位。

2、城市概况

无锡全市总面积为 4627.47 平方公里（市区 1643.88 平方公里，其中建成区面积 231.3 平方公里），其中，山区和丘陵面积为 782 平

方公里，占总面积的 16.90%；水面面积为 1342 平方公里，占总面积的 29.0%。

城市人口——2022 年末全市户籍人口 519.01 万人，年人口增长率 7.27%。户籍人口城镇化率 86.61%。年末全市常住人口 749.08 万人，比上年增长 0.15%，其中城镇常住人口 622.39 万人，比上年增长 0.39%，常住人口城镇化率 83.09%，比上年末提高 0.2 个百分点。

行政区划——无锡市下辖两市六区。六区：梁溪区、惠山区、锡山区、滨湖区、新吴区、经开区；两个县级市：江阴市和宜兴市。

地形地貌——平原为主，低山散布。无锡市境内以平原为主，南部为水网平原；北部为高沙平原；中部为低地辟成的水网圩田；西南部地势较高。市区散布有一些低山丘陵，最高峰为惠山的三茅峰，海拔 328.98 米。

气候资源——气候湿润，水网密布。无锡市属北亚热带湿润区，受季风环流影响，气候温和、雨水充沛、日照充足、四季分明。市境内河网稠密，湖泊众多。全市共有大小河道 3100 多条，市区所濒临之太湖，为江南水网中心，面积 2338.1 平方公里。

交通条件——交通完善，枢纽凸显。航空、运河、港口、公路和铁路共同形成立体式交通网络。“十三五”初，形成了“三纵六横二联”高速公路、“8858”国省干线、“两纵五横”铁路交通和“六纵两横”干线航道，客运、货运综合枢纽体系凸显。

梁溪区是无锡市的中心城区，2016 年 2 月 20 日正式成立，由原崇安、南长、北塘三城区合并而成，面积 71.5 平方公里，实有人口 98 万，下辖 9 个街道。“梁溪”自古为无锡的别称，文化底蕴深厚，是无锡十分珍贵的历史文化遗产，原三城区合并后用“梁溪”来命名，体现了对古地名的传承和保护，也凸显了梁溪区作为无锡中心城区的地位。

梁溪区区位优势显著。梁溪区是无锡传统的城市中心，人流密集，交通便捷。距苏南硕放国际机场仅 20 分钟车程；集火车站、汽车站、公交客运中心于一体的无锡综合交通枢纽位于辖区内；已开通的无锡地铁 1 号线、2 号线、3 号线在辖区内交汇，现有地铁站点 23 个。

梁溪区产业基础雄厚。梁溪区是无锡传统的商贸中心和金融中心，是无锡工商业的重要发源地，历史上的“丝市”“米市”“布码头”“钱码头”都发源于此，重工恤商传统浓厚。2023 年，全区实现地区生产总值 1624.13 亿元，可比价增速 6.3%。规上工业回升向好。全区规模以上工业总产值 347.02 亿元，同比增长 4.0%。规模以上工业增加值可比价增速 4.5%。规上服务业增长稳定。全区规上服务业实现营业收入 351.65 亿元，同比增长 9.6%。其中，4+5 行业企业实现营业收入 145.33 亿元，同比增长 10.1%，全区固定资产投资总额 346.35 亿元，同比增长 19.0%。

梁溪区人文底蕴深厚。梁溪有 3000 年历史，吴文化、江南水文化、工商文化底蕴深厚，钟灵毓秀，人杰地灵。区域内共有市级以上文保单位 83 处，其中东林书院等国家级文保单位 13 处，各级各类非物质文化遗产项目 38 个，5A 级景区 1 个，4A 级景区 6 个。清名桥历史文化街区、惠山老街是“中国历史文化名街”，清名桥街区还是世界文化遗产体验式示范点。环城古运河穿城而过，呈现“千里运河独一环”的唯美奇观。“书圣”王羲之、“画圣”顾恺之、“乐圣”华彦钧（阿炳）曾在梁溪生活或定居，区域内涌现了薛福成、秦邦宪、张闻天、陆定一、钱钟书、顾毓琇、王选等一大批知名人物。

梁溪区功能配套完善。优质教育资源集聚，区属连元街小学、崇宁路小学、东林小学、南长街小学、五爱小学、东林中学、侨谊中学等名校师资雄厚、人才辈出，锡城百姓高度认可。优质医疗资源丰富，无锡市人民医院、二院、五院、八院等综合性医院云集，市妇幼保健

院、口腔医院、明慈心血管医院、康复医院等专科医院特色明显。文化体育活动场馆齐备，市级的体育公园、图书馆、博物馆、何振梁与奥林匹克陈列馆均在辖区内。

二、地区经济

1、无锡经济发展状况

2023 年以来，全市上下以贯彻落实习近平总书记对江苏工作重要讲话重要指示精神为主线，全面落实党中央和省委、省政府部署，坚持稳中求进工作总基调，紧扣“扎扎实实、踏踏实实”的总要求，以“敢为、敢闯、敢干、敢首创”的精神状态和实干行动，着力巩固经济回稳基础，全力攻坚发展薄弱环节，生产供给稳步增加，市场需求持续扩大，发展质量不断提升，全市经济呈现稳步恢复稳定向好的发展态势。

根据地区生产总值统一核算结果，2023 年全市实现地区生产总值 15456.19 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.0%。

分产业看，第一产业实现增加值 136.50 亿元，同比增长 2.4%；第二产业实现增加值 7376.85 亿元，同比增长 6.9%；第三产业实现增加值 7942.84 亿元，同比增长 5.3%。

※农业生产形势稳定，农产品供应保障有力。

2023 年，全市农业实现总产值 223.39 亿元，同比增长 2.6%。

从主要农产品看，全市粮食产量同比增长 1.4%，蔬菜及食用菌产量同比增长 1.4%，油料产量同比增长 23.4%，盆栽观赏植物产量同比增长 124.9%。

禽蛋产量同比增长 0.8%，生牛奶产量同比增长 29.7%。生猪出栏 10.11 万头，同比增长 54%；生猪存栏 11.33 万头，同比增长 52%；其中，能繁母猪存栏 1.32 万头，同比增长 17.4%。

※工业经济发展良好，民营企业支撑显著。

2023 年，全市规模以上工业增加值同比增长 7.8%。全市工业 33 个大类行业中，有 26 个行业增加值实现增长，增长面达 78.8%。

从重点行业看，全市十大工业行业增加值同比“九增一降”，电气机械、钢铁、化学原料等行业均实现两位数增长。

从企业类型看，民营规模以上工业企业增加值同比增长 10.2%，增速高于规模以上工业平均水平 2.4 个百分点；占规模以上工业比重达到 55.8%，较上年提高 1.7 个百分点。

※服务业运行平稳，现代服务业稳步发展。

2023 年 1-11 月，全市规模以上服务业实现营业收入 1899.72 亿元，同比增长 8.8%。其中，高技术服务业实现营业收入 781.18 亿元，同比增长 8.8%；科技服务业实现营业收入 834.45 亿元，同比增长 5.2%；文化创意服务业实现营业收入 612.72 亿元，同比增长 17.0%；信息技术服务业实现营业收入 559.99 亿元，同比增长 9.0%。

※消费市场持续复苏，新兴消费表现亮丽。

2023 年，全市社会消费品零售总额 3567.55 亿元，同比增长 6.9%。

18 类限额以上商品零售中，12 类零售额保持增长，增长面达 66.7%。其中，通讯器材类、烟酒类分别增长 20.8%、14.5%。

新兴消费增势良好，限额以上新能源汽车零售额同比增长 42.9%，增速快于汽车类商品总体增速 36.1 个百分点。通过公共网络实现的限额以上零售额占比达到 14.8%。

跨境电商进出口完成 104.5 亿美元、同比增长 135.9%。

※投资建设稳中加固，利用外资持续增长。

2023 年，全市完成固定资产投资 4412.10 亿元，同比增长 8.3%。工业投资 1715.18 亿元，同比增长 9.6%。

高技术产业投资快速增长，其中，高技术制造业投资同比增长 17.8%，增速高于全市制造业投资 8.0 个百分点；高技术服务业投资同

比增长 14.1%，增速高于全市服务业投资 6.6 个百分点。

2023 年，全市实际使用外资 41.20 亿美元，创历史新高，同比增长 7.7%，持续呈现增长态势。

城乡居民收入差距持续缩小。农村居民人均可支配收入同比增长 5.8%，快于城镇居民 1.8 个百分点。城乡居民人均收入比为 1.75，比上年缩小 0.03。

※金融市场运行稳健，存贷总量持续增加。

2023 年，全市新增境内外上市企业 14 家，累计达到 202 家，其中，A 股上市公司总数增至 122 家。

截至 2023 年末，全市金融机构本外币存款余额 27237.18 亿元，同比增长 11.5%；金融机构本外币贷款余额 22581.68 亿元，同比增长 13.6%，其中，非金融企业及机关团体贷款余额同比增长 17.5%，制造业贷款余额同比增长 13.0%。

※消费价格温和上涨，居民收入稳步增长。

2023 年，无锡居民消费价格同比上涨 0.6%。分品类看，食品烟酒类上涨 0.2%，衣着类上涨 0.5%，居住类上涨 0.7%，生活用品及服务类上涨 1.5%，交通通信类下降 3.0%，教育文化娱乐类上涨 2.5%，医疗保健类上涨 3.6%，其他用品及服务类上涨 3.9%

2023 年，全市居民人均可支配收入 69016 元，同比增长 4.9%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 76644 元，同比增长 4.5%；农村常住居民人均可支配收入 44617 元，同比增长 6.4 %。农村居民收入增速持续高于城镇，城乡居民人均收入比为 1.72，较上年缩小 0.03。

2、梁溪区经济发展状况

2023 年全区地区生产总值完成 1600 亿元、增长 5.0%(不变价)；一般公共预算收入增长 6.0%左右；固定资产投资完成 346.35 亿元，同比增长 19.0%；规上工业总产值完成 347.02 亿元，同比增长 4.0%；

全区社会消费品零售总额 780.89 亿元，同比增长 6.9%；规上服务业营业收入完成 351.65 亿元，同比增长 9.6%；城镇常住居民人均可支配收入稳步增长。全区 25 个项目争取中央地方政府专项债券 52.38 亿元，位列全市第一。

※坚持项目引领，经济发展回稳向上

项目招引成效显著。突出项目为王、招商为要，依托科创产业、数字经济等 600 亿基金群，锚定未来产业，建立区领导“链长”责任制，围绕十个产业生态圈开展全链条精准招商，着手构建千亿都市产业集群。高频率开展各类招商活动 110 余次、推介活动 30 场，全年累计完成签约项目超 140 个，投资总额 510 亿元，创建区历史之最。成功落地 50 亿元项目 1 个、10 亿元项目 3 个。成功举办梁溪区第二届发展大会，集中签约 100 个重点项目，投资总额 380 亿元。成功举办首届北斗空间信息产业无锡创新发展大会，引入北斗空间信息数字产业示范园区、东方空间、天兵科技等一批重大项目，快速形成集“发卫星、造卫星、用卫星”于一体的空天产业生态圈，“梁溪号”卫星于上月 17 日顺利入轨运行。成功落地华为无锡人工智能协同创新基地、百度智能云文心千帆大模型（无锡）创新中心等人工智能和算力赋能项目，预计全区 151 家数字经济入库企业完成营收 194 亿元，增长超 20%，初步形成以“数据、算力、算法”为支撑的人工智能生态圈。

项目建设提速增效。锚定“369”流程再造目标，启动运行重大项目全生命周期管理服务专班，实现项目从建立线索到投产达效全流程总体调度，全方位、全天候推进重大项目，组织召开各类重大项目推进会 128 次，协调解决供地、审批、开工等堵点问题 100 余件次。建成一站式工程建设项目审批服务专区，统筹落实“三提三即”要求，4 个项目实现“拿地即开工”和“五证联发”，融腾智造园获评中国

新产业服务联盟“产业创新服务基地”。预计全年 33 个市级重大产业项目完成投资 80 亿元，增长 63.9%，数字经济总部产业园、崇安寺三期等 15 个市级重大产业项目顺利开工。圆融 mall 商业中心和中物达项目入选省服务业重大项目。

※坚持产业强区，区域能级持续提升

产业发展格局不断优化。围绕做大商贸服务业、做强都市工业、做优文旅产业的总目标，制定实施产业高质量发展“1+6+5”政策体系，全面推动“六大经济”高质量发展。与工业和信息化部国合中心共同举办中英数字经济创新发展论坛。新增 4 家省级企业技术中心。新增 18 家省级及以上专精特新中小企业，其中 4 家获评国家级专精特新“小巨人”企业。华洋滚动建成全区首家省级智能制造示范智能工厂，格罗瑞成为全区首家省领军服务机构，恩纳基获全区首个省级首台（套）重大装备认定。盘活更新产业用地 906 亩，建设高品质产业载体 117.8 万平方米，持续拓展产业发展空间。坚持文化产业和文化事业“双轮驱动”，召开全区文化高质量发展大会，制定出台文化高质量发展“1+6+2”文件体系，重点实施 110 个文商体旅高质量融合发展项目，3 家企业入选 2023-2024 年度国家文化出口重点企业，梁溪区获评第三批“长三角高铁旅游小城”。

科技创新动能不断释放。制定出台“科技九条”和“人才九条”，以更大力度支持科技创新。全年新增科技型企业 827 家，增长 162.5%，完成科技型中小企业评价入库 583 家，增长 8.8%。新增江苏省技术先进型服务企业 1 家，新增备案创新联合体 3 家，实现建区以来零的突破。新琛科环境工程技术有限公司项目入选国家重点研发计划“政府间国际科技创新合作”重点专项，实现建区以来国家级重点国际合作项目零的突破。建成投用梁溪智脑，赋能打造三大领域共 22 个智能化应用场景。聘请徐冠华等 8 位院士担任产业发展顾问，成立 3 个院

士工作室，集聚 8 家高能级科创平台，建成投用 4 个科创飞地。与南京大学合作落地南创数智研究院，设立海外院士工作站（无锡）。获评 2023 年度江苏省知识产权建设示范（县域）。成立区人才集团、梁溪海外人才工作站（法国）和梁溪—澳科大“人才工作联络站”，全年新增高层次人才 1200 名，引进外国高端人才 40 名。入选国家级重大人才工程 A 类 7 名，入选市“太湖人才计划”12 人，创历年新高。

金融赋能力度不断加大。围绕“金融+产业”“基金+项目”发展战略，成立 100 亿总规模梁溪科创产业母基金，与国内 9 家顶尖投资机构达成合作，引领 4 个链主项目和 40 亿元基金落户梁溪。设立 3 亿元梁溪天使引导基金和 1 亿元锡创投天使基金，新设梁溪文旅消费基金等 4 只行业基金，大力促成产业和金融间的良性循环。成功发行全国首单国家级旅游休闲街区 CMBS 产品。大力推广无锡综合金融服务平台，共实现授信 9402 笔，220.3 亿元。与省信保集团及有关银行开发“梁溪数字小微贷”金融产品，搭建“政银担企”平台，利用“大数据+金融”优势提升贷款审批效率，放大银行信用贷款额度，共授信金额 3117.3 万元。完成知识产权质押融资金额超 5 亿元。承办全市首场金融赋能进市场活动，向个体工商户授信近亿元。

文商体旅融合不断深化。制定出台首店经济、夜间经济高质量发展三年行动计划，成功举办 2023 年梁溪区首店经济发展大会，长三角首店经济发展城区联盟正式签约，顺利落地 16 个重点商贸服务业产业项目，累计入驻首店超过 120 家，位列全市第一，成功培育“今夜‘梁’宵”“西水夜巷”等 16 个夜间经济品牌和 15 个夜间经济集聚区。累计举办“潮玩新假日·新春嘉年华”“太湖购物节”首届啤酒音乐节等 19 场促消费活动，持续释放消费潜能。清名桥历史文化街区入选第二批国家级夜间文化和旅游消费集聚区，运河古城文化旅游产业集聚区和无锡食品科技园入选省现代服务业高质量发展集聚

示范区，“北仓门文创生活周”成功入选省“文旅促消费优秀案例”，运河汇工业遗存焕新而生，阿炳故居等 5 处历史建筑活化出新。崇安寺街区获评全市首个“老字号集聚街区试点”，6 家老品牌入选“第三批无锡老字号”，数量全市第一。

※坚持深化改革，内生动力全面激活

体制改革深入推进。加快推进功能区改革，制定《梁溪区功能区建设总体方案》，明确建设无锡江南古运河旅游度假区“1+4”和无锡梁溪科技城“1+5”功能区，初步确立“2 个功能区+11 个特色产业园+32 个重点工程”建设计划，总投资 266.3 亿元。梁溪科技城功能区获评中国产学研合作创新示范基地、海峡两岸食品科技产业合作试验区。无锡江南古运河旅游度假区首次进入全省考核优秀等次，连续三年获省通报表扬。建立梁溪区、梁溪科技城数字经济提速和数字化转型工作联席会议机制，扎实推动区、城一体化发展。成立区建管中心，对政府投资项目进行集中建设监管。深化招商体制机制改革，推进招商公司实体化、专业化、市场化运营，打造区街平台联动、线上线下融合的“一盘棋”招商工作体系。推进征收体制改革，成立国有征收公司，推动全流程规范化、一体化运作，首创“团购”国有企业商品房用于征收安置的新模式。

国企改革持续发力。聚焦国企主责主业，纵深推进优化改革，完成产发人才集团业务归并，梁溪城发集团、梁溪产发集团和梁溪文旅集团获评 AA+主体信用等级。打造资产智慧管理平台，将全区国有资产纳入智慧资产监管系统，实现市、区各级数据共享。整合全区经营性资产，通过委托管理进行集中统一运营，促进经营性资产收益较快增长，累计完成资产归集 491.2 万平方米，全面实现可归集范围内资产“应归尽归”。探索资产数字身份证制度，实现资产全生命周期的实时跟踪、动态更新和确权管理，真正做到“一产一档一证”。上线

梁溪资产数字化交易平台，推动资产交易跨入全流程数字化“云交易”时代，梁溪资产经营公司成为国内首个签约线上拍租的区级国企平台。

开放格局不断扩大。主动融入“一带一路”、长三角一体化、长三角—粤港澳（无锡）科创产业融合发展区建设等重大战略，广泛开展项目招商、产业合作、飞地建设和文化交流等活动。优化外商投资企业登记服务，获批外商投资企业登记管理权。成立“无锡跨境电商服务产业带服务中心”，招引落地斜杠广场等全国性直播电商平台项目，构建“一中心多基地”直播经济格局，形成“数字技术+数字化赋能+数字化服务”三大体系，成为全市“跨境电商一板块一特色”活动中唯一授牌板块。梁溪区电商产业园在 2023 年国家电子商务示范基地综合评价中，获评全市唯一 A 级基地，金茂和中交新能源入围江苏省本土跨国企业 50 强。成功举办首届“中华文脉·千年运河”全国摄影展和“2023 长三角主流媒体看梁溪”采风活动，有效提升梁溪对外显示度。对外投资成效显著，对外非金融类直接投资完成 6456.7 万美元，超额完成市目标任务；新增境外投资项目 6 个，中方协议投资额 2595 万美元，增长 483.2%，增幅全市第一。

营商环境优化提升。制定实施重要企业联络代办制度，连续出台稳岗留工、印花税分档补贴等助企政策，兑现稳岗惠企补贴 1.2 亿元，惠及企业 2.4 万家次。大力推进政务服务一体化，完成全市首例长三角一体化跨省评标，率先实现长三角区域“三省一市”全覆盖。全面推行企业“秒批秒开办”，发出全市首张“个转企”+“一业一证”证照，实现“转型即准营”。全年完成“个转企”166 家，注册资金 1.42 亿元，列全市第一；新增“四上”企业 302 家，增长 28.0%，位居全市前列。圆满完成第五次全国经济普查清查阶段工作。设立政银合作服务点，在银行现场办理个体户和企业登记，建成区政务服务大厅“苏服办”政务服务智慧专区，不断丰富“成全 e 站”应用场景，

形成线上线下联动的“15分钟政务服务圈”。树立审慎监管理念，出台“首违不罚”“轻微违法行为不予处罚”清单。开通全市首个“办不成事”线上反映窗口，深化政务服务事项“应进必进”和综窗改革，持续推进“一件事一次办”改革，让群众办事更加便捷高效。

※坚持建管并举，城市面貌焕然一新

城市更新扎实推进。深入实施城市“双修”工程，出台“1+1+1+9”老城厢复兴发展实施意见，把握“老城改造、新城建设”两大重点，聚焦“1+1+4”片区20.7平方公里重点区域，明确“连片化、品质化、集成化”实施路径，稳步推进中心商务区“1+4”更新片区以及南长街古运河、惠山北坡等重点更新单元城市更新，总投资金额达33.27亿元。强化规划设计引领，编制完成“龟背壳”、老东门、江尖公园、太湖广场等片区城市更新规划、梁溪区城市色彩规划以及运河湾、古运河（东门段）等片区城市设计。利用节假日组织“征收大会战”专项行动，全年累计完成房屋征收5553户（家），面积157.9万平方米，72个项目实现清点，其中36个项目完成交地，全年出让土地15幅、46.8公顷，合同金额113.7亿元；完成77个小区、285万平方米宜居居住区改造，小娄巷片区入选为全市唯一住房城乡建设部旧改试点项目。6个改造小区获评省级宜居示范住区。沁园新村被选为国家“十四五”课题应用地。建成通车道桥项目15个，在界泾桥路等5条道路打造绿色景观长廊，完成9处“增色添藤”提升工程，全年累计新增绿地面积1131亩。

城市管理提档升级。扎实推进城市运行管理“一网统管”，形成“无人机+视频巡检+巡查机器人”辅助管理模式。构建城市运维标准化管理体系，创新打造城市治理、公共服务和产业发展互促共进的智慧城市“梁溪模式”，荣获“2023数字政府建设创新优秀案例”等8项国家级荣誉。严格落实环卫一体化作业标准，全面实施机械化作业、

精细化保洁、标准化建管，高水平建成东林游园等 5 个“席地而坐”城市客厅。推进城市围挡、管线标志桩专项整治，累计拆违 34.3 万平方米。顺利开通环城古运河慢行系统先导段，盘活桥下空间 14 个，新建改建品质游园 22 座。新建停车场 10 个，累计新增停车泊位 2474 个，增加错时共享停车位 800 个，新增停车泊位动态信息联网 34182 个，“先离场后付费”用户注册总量全市第一，无锡汽车客运站周边停车秩序等 13 个项目获评市级季度“红榜”。

生态底色持续擦亮。全面推进大气污染综合治理，扎实开展工地“宁净”专项整治等行动，全年 PM2.5 浓度为 28.5 微克/立方米，优良天数比率同比上升 3.3 个百分点。深入实施“两河”整治提升工程，建成 4 条省级幸福河湖，国省考断面优Ⅲ比例保持 100%，61 条综合整治河道优Ⅲ比例达 83.6%。强化土壤污染防治先行区建设，编制发布省内首个针对污染地块地下水修复的标准依据，梁溪科技城土壤修复及数字科创产业融合发展（EOD）项目作为全国首个以化工土壤修复为主体的 EOD 项目，成功纳入国家级 EOD 项目库。“梁溪北尖公园净水厂全地埋节地模式”入选省节地模式（技术）先进典型案例。加速推进“无废城市”建设，打造“1+2”一般工业固废收集处理“梁溪模式”，入选 2023 年全省生态环境科技成果助力绿色低碳环保产业十大典型案例。

※坚持全龄友好，民生福祉不断增进

民生保障坚实有力。高标准实施 10 大类 35 项为民办实事项目，全年完成市级“微幸福”民生工程督办项目 83 件，完成量连续三年保持城区第一；完成区级“微幸福”项目 308 件，群众满意度 100%。上线全市首个既有住宅加装电梯“一件事”系统，完成电梯备案 189 台，完成加装 110 台。成立全市首个新业态公共就业服务中心，建成家门口就业服务站 15 个，启用人才公寓 2000 余套，打造区级青年驿站 2

家。在全市率先启动“培训+就业”全链服务行动，上线全市首个数智人社应用场景“梁溪智聘”就业服务平台，举办各类线上线下招聘会 133 场，发布岗位 3.3 万余个。预计全年新增城镇就业 23810 人。扩大保障性租赁住房供给，筹集建设面积 10.3 万平方米，完成率 147.7%。扎实开展低收入人口动态监测和精准帮扶“3610”行动，为高龄老年人、困境儿童、困难残疾人等服务对象发放各类保障金近 1.2 亿元。募集社区慈善公益基金 2246.2 万元，实现“社区基金”和社区慈善工作站全覆盖，惠及 2 万余人次。扬名街道残疾人之家获评全省首批“美丽工坊”示范点。

社会事业繁荣发展。围绕“儿童友好、青年发展、老年健康”，出台全龄友好城区建设三年行动方案。多点布局优质教育资源，集中交付启用学校 8 所，创建省级优质幼儿园 4 所，成立 10 个幼儿园教育集团。东林小学课改项目获基础教育国家级教学成果奖一等奖，我区获评首批“江苏省智慧教育样板区（培育区域）”。国家基本公共卫生服务项目绩效考核实现“十连冠”，顺利通过国家级慢性病综合防控示范区复评审。与市中医医院开展“府院合作”，共建市中医医院梁溪分部。大力发展普惠托育服务，备案托育机构达到 35 家，提供托位 3960 个，其中 1 家成功入选省级社区托育示范点。推进 5 家公建民营养老院建设，新建 5 个区域性助餐中心、20 个助餐点，建成并运营街道养老服务综合体 13 家，在全市率先实现全覆盖，新增养老床位超 1200 张，瞻江街道幸福康养中心获评全市首批“332”实践基地。建成医养结合型养老机构 29 家，提供护理型床位 6752 张，新建养老机构医疗覆盖率达 100%。山北街道会西社区获评 2023 年全国示范性老年友好型社区。3 家单位获评省首批“苏童成长”社会践习基地示范点，在全市率先成立区级儿童友好服务联盟。梁溪区获评江苏省科普示范区，梁溪区图书馆获评“国家一级图书馆”，钟楼图书馆

建成市级“钟书房”旗舰示范点。

社会大局安定祥和。持续推进“精网微格”工程，深入推行“全科社工”工作模式，梁溪区成功入选省“五社联动”试点单位，北大街街道南尖社区、广益街道金和社区入选“全国先进典型社区案例”。扎实开展风险专项整治巩固提升年和基础设施建设强化推进年行动，完成安全生产领域 44 个“老大难”问题攻坚。全面推广管道气安全“六件套”，集中整改 61676 户隐患灶具，完成 7768 户居民用户“瓶改管”改造，非居民用户全面清零。完成 41 栋改造试点大板房安全鉴定工作。在全市率先建成集防高坠、深基坑监测、塔吊监测等智慧监测为一体的“梁溪区智慧工地安全监管云平台”，有效提升本质安全水平。专班化推进化解恒大悦珑湾等 9 个问题楼盘。为 280 套历史遗留“无证住房”办理权证。扎实开展“千名干部大下访，排忧解难促发展”活动，主动下访解决重大积案矛盾 72 件，全区信访事项化解总量位居全市前列。扬名街道获评省级“金牌劳动人事争议调解组织”。开发“街区超图”数字防控系统，实现治安要素全量汇聚、风险要素实时感知和管理要素全面把控，全区警情总量、刑事案件、侵犯财产案件分别下降 6.1%、19.1%和 17.8%。

三、区域配套基础设施

1、区域一体加速推进，无锡市深入参与长江经济带和“一带一路”建设，有力落实长三角一体化发展无锡行动方案，服务推动苏锡常一体化，建成启用苏锡常南部高速、常宜高速、宜长高速等重大基础设施。市域一体加速突破，锡澄 S1 线、宜马快速通道等标志性工程启动建设，锡澄、锡宜协同发展区建设取得实质性进展。城乡一体加速构建，常住人口城镇化率提高到 82.9%，高标准推进农村人居环境整治和美丽乡村建设，在苏南率先试点开展整村住房改善。协作一体加速落实，与徐州南北共建园区高质量推进，实施援疆项目 234 个，对

口帮扶延安市、海东市工作组获评全国脱贫攻坚先进集体。国土空间总体规划基本形成，高标准绘制开发保护“一张图”。312国道快速化改造等项目加快建设，竣工、在建道桥项目总里程68公里、增长13.3%，重大交通设施建设投资创历史新高。地铁实现网络化运营，4号线一期顺利开通，第三期建设规划成功获批。苏南硕放机场飞行区改扩建项目开工建设，全省首家本土航空公司苏南瑞丽揭牌成立，丁蜀通用机场试飞成功。实施城市更新规划编制指南、设计管理办法，改造老旧小区893万平方米、接近“十三五”时期总和，494个老旧小区实现国有物业全覆盖、惠及群众25万户；完成房屋征收1520万平方米、创近年来新高。全国最干净城市建设体系加速构建，制定城市家具设计导则，推广实施“微路长”制，完成背街小巷综合治理272条，改造提升城乡公厕485个，新增公共停车位3.2万个，新改建公园游园58个。创新编制农业农村“五园五区六带”空间规划，完成100个重要节点村庄环境整治提升，新增10个省级特色田园乡村，洛社镇入选国家全域土地综合整治试点，宜兴市获批全省唯一的全国美丽乡村重点县建设试点。

2、鼓励引导各地加强项目招引、产业培育等协作联动，深化锡澄、锡宜协同发展区建设。开工建设地铁4号线二期、5号线和锡宜S2线，确保锡澄S1线全线贯通，形成“四线共建”态势。开工建设锡宜高速扩建工程、锡太高速，加快改造提升快速中环，推进312国道改扩建、高浪路快速化等项目建设，畅通断头路、疏通拥堵点。提升城市功能品质。落实优化城市规划管理措施意见，实施总规划师、责任规划师制度，提高城市规划设计水平。强化功能区发展理念，做实做强一批科创功能区、商务创新区、消费引领区、特色产业园。突出功能性、内涵式发展，统筹抓好城市更新、海绵城市建设、历史文脉保护，启动实施火车站南广场、运河湾等重点更新单元，改造老旧小区150个、

700 万平方米，新改建给排水、燃气等管网 350 公里。加快建设公园城市，实施惠山等山体“显山透绿”工程，启动烈士陵园改造提升工程，规划建设市植物园，统筹推进滨水带状公园、社区公园、口袋公园建设，争创国家生态园林城市。

3、梁溪区基础设施配套完善。辖区内设有无锡综合交通枢纽，集火车站、汽车站、公交客运中心于一体，方便市民和游客的出行。此外，无锡地铁 1 号线和 2 号线在梁溪区交汇，在建的 3 号线和 4 号线也经过该区，为市民提供了更加便捷的轨道交通出行方式。同时，梁溪区还拥有发达的公路网络，千年古运河穿城而过，形成了水陆空立体交通网络。梁溪区的商业设施十分发达。作为无锡整体的市中心，梁溪区周边商业配套较多，形成了浓郁的商业购物氛围。中山路作为一条繁华的商业街，沿线分布着大东方、八佰伴、T12 中心、苏宁等购物天堂。此外，崇安寺步行街、三阳广场、苏宁广场、恒隆广场等购物中心也满足了市民多样化的购物需求。在教育资源方面，梁溪区同样表现出色。该区的优质教育资源得到了全无锡的认可，众多重点小学和中学大多分布在梁溪区。这为市民提供了良好的教育环境，有助于培养更多优秀的人才。梁溪区还注重城市基础设施的运维体系建设。为了提升城市颜值和加快补齐短板，梁溪区城管局积极采取措施，及时处理各类城市硬件设施问题，如路面坑洼、道路破损等。同时，该区还探索视频监控+人工智能视觉算法的数字化运维模式，以实现城市运维类问题采集渠道更多元、更精准、更高效。在医疗卫生方面，梁溪区拥有一流的医疗资源。辖区内有多家大型综合性医院和专科医院，涵盖了各种医疗服务。同时，这些医疗机构还与国内外的知名医疗机构保持紧密的合作关系，确保市民能够享受到最先进、最专业的医疗服务。为了提升医疗服务水平，该区正致力于全面梳理医疗资源分布情况，并统筹现有社区卫生服务中心资源，以科学规划、优化调

整为原则，按照一个街道设置“1家中心+N个服务站”的模式进行布局。在一些大的街道，还会考虑增设分中心，以满足更多居民的医疗需求。在文体设施方面，梁溪区同样不遗余力。辖区内有多家大型体育场馆和文化中心，为市民提供了丰富的文体活动和休闲场所。这些设施不仅满足了市民的日常健身和娱乐需求，也为举办各类大型活动和赛事提供了良好的条件。

4、梁溪区积极推动城市空间结构优化和品质提升，累计完成房屋征收 755.34 万平方米、宜居住区改造 1273.67 万平方米、棚户区改造 176.48 万平方米，夹城里、民主街等 12 个历史跨度十年以上项目实现“双清”，蓉湖南路、南市桥巷街区集成化改造列入江苏省美丽宜居城市建设试点项目。城市精细化管理深入推进，新建、改建公共厕所 309 座，上马墩小商品市场、槐古支路等一批城市管理顽瘴痼疾得到彻底整治改造。城市景观持续扮靓，新增绿地 259.86 万平方米，新增、改扩建游园 269 座，苏家弄、崇宁弄等 26 条“百巷梁溪”特色街巷精彩亮相，272 条背街小巷焕然一新。交通路网不断优化，凤翔路、江海西路等快速化改造竣工通车，地铁 3 号线、4 号线开通运营。生态环境显著改善，辖区河道全面消除黑臭，国考断面水质整体提升一个等级；PM_{2.5} 年均浓度比 2016 年下降 43.8%，空气优良天数比率较 2016 年增加 13.8 个百分点；重污染企业全面“清零”，全面建成“无化区”，创成省级生态文明建设示范区。

四、项目所在地区基础设施条件

1、交通条件

本项目所在地域周边交通路网已基本建设完备，地块地理环境优越，公交、干道交通网已经初步完备。其中，城市干道连通市区及各大城际快速道路，使本项目建设具备了较好的交通物流条件。

2、能源条件

本项目用电引自在规划道路上市政道路电网,电压等级为 10kV,供电能力满足项目需求。本地区已建设完备并覆盖天然气供应管网。

3、供水条件

(1) 本项目内河道新水置换来源可直接从太湖水域引入。

(2) 工程作业及生活用水可引入城市自来水管网。

(3) 在区域内主干道沿线建有市政给水管,市政管网压力为 0.15Mpa,市政管网的水质符合《生活饮用水卫生标准》要求,本项目可直接接入。

4、排水条件

项目工程产生的生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网,收集后经污水处理场统一处理;区域内雨水有组织收集后排入市政雨水管网按照规定处理。

5、本项目所在区域内建设有先进的数据通信和多媒体通信设施,并设有邮政速递等服务,可满足本项目建设工程及运营作业需求。

五、项目选址合理性结论

综上所述,本项目选址符合梁溪区建设规划要求,本项目选址所在城市、区域之社会经济环境、建设资源环境及基础设施条件良好。

政府各有关方面为该项目的建设和使用的可持续发展提供了必要而且较为充分的条件,因而,该建设项目的选址是合理、可行的。

第五章 工程建设方案

一、耘林生命公寓工程建设思路

1、梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓项目总用地面积为 4620.90 m²，项目拟新建耘林生命公寓及配套办公。总建筑面积约 23559.94 平方米，地上建筑面积 17478.38 平方米，其中公寓约 15579.03 平方米，配套办公约 1749.35 平方米，保温层 150 平方米。地下建筑面积约 6081.56 平方米。市政道路铺装工程约 2017.02 平方米，景观绿化工程约 924.18 平方米。

2、耘林生命公寓项目空间格局延续城市发展轴，形成有序灵活的空间界面；建筑形象塑造城市形象，提升区域的整体空间品质；高度控制顺应区域高度趋势，形成错落有致、富有韵律的天际轮廓；风貌协调建筑色彩温润醇和，体现时代特征，融入城市和谐共生。

3、项目规划设计因地制宜，挖掘项目个性，充分利用优良的自然地理环境和优越的交通及区位条件，结合周边环境，合理有效利用土地资源，灵活组织开放空间形态，打造配套设施完善、空间环境优美舒适的养老公寓。

二、工程规模及建设内容

根据《锡经告字[2024]2 号国有建设用地使用权挂牌出让成交公示》、《(管)XDG-2024-9 号清扬路与至和路交叉口西南侧地块规划条件》、《XDG-2024-9 号规划图》、《XDG-2024-9 号地块酒店项目方案》，本项目可建设用地约 4620.90 平方米，土地用途为商业用地-旅馆用地；商务金融用地，本项目规划容积率 3.75，总建筑面积约 23559.94 平方米，地上建筑面积 17478.38 平方米，其中公寓约 15579.03 平方米，配套办公约 1749.35 平方米，保温层 150 平方米。地下建筑面积约 6081.56 平方米。

三、土地平整方案

土地平整即红线范围内的土地平整，土地平整规模 4620.90 平方米。项目用地内进行前期建设用地场地平整工程。

四、项目工程技术方案及配套工程

本项目的工程技术方案及配套工程包括建筑设计、结构设计、强电、弱电设计、给排水设计、暖通设计、消防设计、节能设计、环境保护及卫生防疫。所有工程技术方案及配套工程以建设项目的规划方案为纲要，以国家及地方颁发的有关规范和标准为基础，合理可行。

五、总体建设进度计划

1、总进度计划安排

本项目主体工程(含配套)建筑预计历时 21 个月(2024.4-2025.12)。

2、进度计划安排

合理安排项目建设周期，加快建设进度。

项目进度包括从项目前期准备、项目实施到项目竣工验收全过程。

项目的总体计划安排见表 5-1。

表 5-1 项目总体计划进度表

内容	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
前期准备	→			
土地平整	→			
房屋建设 及配套		→		
工程验收			→	

六、项目管理、招标及实施进度

1、项目管理方式

本项目将严格按照招标投标管理办法进行招投标管理，公开招标的实施程序主要有：（1）委托具有资质的招标代理机构，依据项目的初步设计及概算投资编制招标文件，在市（或区）住建局窗口公布招

标信息。（2）发售招标文件，进行投标单位资格预审。（3）确定中标单位，签订《建设工程施工合同》。

2、招标方式

本项目设计、监理、施工、安装各工程阶段的招标及重要设备、材料等的采购招标将全部按照《中华人民共和国招标投标法》的规定执行。

一般的招投标程序为：发布招标公告 - 投标邀请 - 招标文件 - 现场踏勘 - 标前答疑会 - 综合评表 - 确定中标单位。

3、招标范围

根据项目建设内容，招标范围为设计、监理、施工、安装工程等。工程进行招标时，按工程建设进度要求与施工现场条件，将招标内容分类别、分专业划分标段进行招标。

4、招标基本情况表

本项目有关招标基本情况参见表 5-2。该方案为初步确定的参考方案，具体实施过程中可依据国家及省、市有关规定并结合实际情况适时调整。

表 5-2 项目招标情况汇总

项目名称	招标组织形式		招标方式		备注
	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
设计		√		√	
监理		√	√		
施工		√	√		
安装		√	√		

第六章 节能方案分析

一、方案设计及分析依据

1、方案设计依据及用能标准

《中华人民共和国节约能源法》（国家主席令[2007]第 77 号）

《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令[2016]第 44 号）

《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发〔2017〕1 号）

《关于印发固定资产投资项目节能审查实施办法的通知》（锡发改资环[2017]8 号）

《江苏省节约能源条例（修订）》（2010 年 11 月）

《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》（国发[2007]15 号）

《无锡市产业合理用能评估审核暂行办法》（锡政发[2007]118 号）

《节能中长期专项规划》（发改环资[2004]2505 号）

《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修订）》（国家发展改革委 2013 年第 21 号令）

《中国节能技术政策大纲（2006）》（发改环资[2007]199 号）

《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）

《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）

《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003（2009 年版））

《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）

《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）

《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2013）

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）

《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）

《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇》

《外墙外保温工程技术规程》（JGJ144-2004）

《江苏省民用建筑节能工程施工质量验收规程》（DGJ32/J19-2006）

《江苏省公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96-2010）

《江苏省绿色建筑评价标准》（DGJ32/TJ 76-2009）

《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173-2014）

2、项目节能背景分析

节能是我国经济和社会发展的项长远战略方针，也是当前一项极为紧迫的任务。目前，我国已成为世界第二大能源生产国和第二能源消费国。特别是近两年来，在国民经济快速增长的拉动下，我国能源需求增长较快，能源紧张已成为制约经济持续、稳定发展的重要问题。

节约能源已成为我国的基本国策，是建设节约型社会的根本要求。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划》的主要目标中提出要加快发展方式绿色转型。坚持节能优先方针，深化工业、建筑、交通等领域和公共机构节能，推动 5G、大数据中心等新兴领域能效提升，强化重点用能单位节能管理，实施能量系统优化、节能技术改造等重点工程，加快能耗限额、产品设备能效强制性国家标准制修订。实施国家节水行动，建立水资源刚性约束制度，强化农业节水增效、工业节水减排和城镇节水降损，鼓励再生水利用，单位 GDP 用水量下降 16%左右。加强土地节约集约利用，加大批而未供和闲置土地处置力度，盘活城镇低效用地，支持工矿废弃土地恢复利用，完善土地复合利用、立体开发支持政策，新增建设用地规模控制在 2950 万

亩以内，推动单位 GDP 建设用地使用面积稳步下降。全面推行循环经济理念，构建多层次资源高效循环利用体系。深入推进园区循环化改造，补齐和延伸产业链，推进能源资源梯级利用、废物循环利用和污染物集中处置。加强大宗固体废弃物综合利用，规范发展再制造产业。坚决遏制高耗能、高排放项目盲目发展，推动绿色转型实现积极发展。壮大节能环保、清洁生产、清洁能源、生态环境、基础设施绿色升级、绿色服务等产业，推广合同能源管理、合同节水管理、环境污染第三方治理等服务模式。

3、项目方案采用标准及规范的全面性和适宜性分析

本项目建设、运营过程中将会消耗大量的热能和电能，合理利用能源和节约能源，对于本项目的建设具有十分重要的意义，贯彻国家对能源实行计划和节约并重的方针，尽量采用节能先进技术及设备和切实可行的措施，合理利用、节约能源、降低消耗，降低成本，提高经济效益，是本工程建设的基本原则。

当前初步建立了节能 50% 为目标的建筑节能设计标准体系。建设部于 2010 年相继颁布实施《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》、《公共建筑节能设计标准》等行业实施标准条例，形成了覆盖全国三个气候区、包括居住和公共建筑的标准体系。个别经济发达地区，如北京、天津等地已开始实行以节能 65% 为目标的设计标准。江苏省自 2011 年 6 月 1 日起实施，建筑面积 2 万平方米以上并有集中空调系统的大型公共建筑，将执行 65% 的强制节能设计标准。

本项目节能设计标准多为国家标准、行业标准及强制性标准，全面、适宜建筑节能设计。同时，应严格执行《建筑节能管理条例》。条例要求没有验明节能效率的房子将不准投入使用。

二、能耗状况和节能措施

1、能耗状况

1.1 土地平整能耗

(1) 建筑材料

工程内容主要为土地平整以及各种市政工程。其所消耗的材料主要为少量管道、水泥、钢筋、砂石以及各种机械设备所用的燃料。

(2) 主要设备

在设备、设施上将力求采用先进实用的设备、设施，其所需的主要设备有：挖掘机、推土机、起重机以及各种工程运输车辆等。

1.2 工程建设能耗

(1) 电能消耗

项目用电主要为输配电系统、空调、照明、加热设备、电梯等耗电。主要用电设备或用电单元的需用系数和年最大负荷利用小时数，依据《工业与民用配电设计手册》中电耗计算方法。

(2) 水资源消耗

本项目用水主要分为生产用水、办公用水等。

2、节能措施

2.1 场地平整节能

项目建设主要内容为场地平整、各种市政管道措施，根据项目建设内容特征项目的节能措施主要有：

(1) 加强施工管理，通过管理降低项目各种物料及能力的浪费。

(2) 各种市政实施铺设所需的管道采用新型节能材料，降级项目所用物料能耗。

2.2 建设节能措施

围护结构的材料选用满足保温、隔热、防火、防潮、少产尘等的要求。严格控制窗墙比，增加窗户或玻璃层数，在内外层玻璃之间形成密闭的空气层，从而大大改善窗户的保温性能。选用节能适用的保温层材质及厚度以保证建筑物顶层冬暖夏凉。

2.3 给排水节能设计

(1) 节能措施

采用竖向分区供水，充分利用市政自来水管网供水。

采用管网叠压供水设备供水。

(2) 节水措施

选用节水型卫生洁具及配水件。

采用各功能区分别计量收费。

绿化用水采用微喷滴灌方式浇洒，并设置单独用水计量装置。

(3)水池、水箱溢流水位均设报警装置，防止进水管阀门故障时，水池、水箱长时间溢流排水。

(4)给水系统采用以控制最不利处用水器具的流出水头，不仅可节约用水而且增加使用舒适度。

2.4 电气节能设计

照明节能：按照国家照明节能标准采用节能光源、整流器及高光效灯具。

走道及楼梯间除应急灯的控制外，其他灯具均采用声光控延时开关控制。

配电系统节能：采用新型节能变压器，提高无功功率因数，合理的变压器负载率，以减少配电系统损耗。

线路按经济电流密度选择导线。

采用先进的控制设备及方式对照明、动力设备控制。

第七章 环境和生态影响分析

一、环境和生态保护方案设计标准/分析依据

环境和生态保护是我国的一项基本国策，本项目在实施的过程中严格遵守我国有关生态和环境保护的各项法令、法规；本项目环境保护工作接受无锡市环保部门的监督，控制污染、保护环境、维持生态平衡。与本项目有关的主要国家标准依据有：

《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）。

《中华人民共和国环境影响评价法》（2016年修订）。

《建筑项目环境保护管理条例》国务院（98）253号令。

《建设项目环境保护设计规定》（87）国环字第002号。

《环境空气质量标准》GB3095-2012。

《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996。

《地面水环境质量标准》GB3838-2002。

《污水综合排放标准》GB8978-1996。

《城市区域环境噪声标准》GB3096-2008。

《建筑施工场界噪声限值》GB12523-2011。

《城市区域环境振动标准》GB10080-88。

二、环境和生态现状

项目所在地无锡市境内生态环境良好，适宜各种农植物生长。近年来，无锡市践行绿色发展理念，改善了生态文明和环境质量。根据《2023年无锡市国民经济与社会发展统计公报》，全市PM_{2.5}年均浓度28微克/立方米，与上年持平；环境空气质量优良天数比率为82.5%，为全省PM_{2.5}年均浓度和空气质量优良天数唯一“双达标”城市。集中式饮用水源地水质达标率100%，全市功能区昼间和夜间噪声达标率分别为96.9%和90.6%。年内市区新增绿地面积306公顷，人均公园绿地面积15.28平方米，建成区绿化覆盖率达到44.52%。无锡为更加突出全

维度治理，持续提升更好生态质量，治水上，切实抓好太湖治理、长江大保护“国之大者”，加快“两河”整治提升工程建设，深化美丽幸福河湖行动；治气上，强化 PM2.5 和臭氧浓度“双控双减”，深化工业源、移动源、扬尘源和生活源污染治理；治土上，分类推进污染地块风险管控和修复，高质量推进土壤污染治理先行区和全域“无废城市”建设。同时，实施“生态岛”试验区、生态安全缓冲区、湖滨湿地带等试点，加快推进生态保护修复。其中高标准推进 133 项污染防治和生态环境基础重大工程建设、投入规模达 171 亿元，9 大类 169 项治太重点工程年度投资超 110 亿元、创历史新高；储备 EOD 项目 22 个、全省最多、总投资规模达 192.5 亿元。

本项目建设所在区域环境现状如下：

1、大气环境状况

根据无锡市生态环境局发布的《2023 年度各市（县）、区大气污染防治工作推进情况》，2023 年无锡市 PM2.5 浓度为 28 微克/立方米，优良天数比率 82.5%。其中滨湖区 PM2.5 浓度为 27 微克/立方米（全市排名第 1）与上年持平，优良天数比率 82.2%（全市排名第 1），同比增长 4.4%。

2、水环境状况

2023 年，国省考断面水质优Ⅲ比例达到 95.8%，河流型断面水质优Ⅲ比例连续两年保持 100%。太湖治理实现了“三个首次”：2007 年以来，首次被生态环境部评为“良好”湖泊；湖心区水质首次达到Ⅲ类；贡湖湾首次未出现蓝藻水华。

3、噪声状况

根据《2022 年度无锡市生态环境状况公报》，2022 年，全市昼间区域环境噪声平均等效声级为 56.2dB(A)，同比下降 0.8dB(A)；昼间区域环境噪声质量等级为三级。其中，江阴市、惠山区达到城市区域环境

噪声昼间二级（较好）水平；宜兴市、梁溪区、锡山区、新吴区达到城市区域环境噪声昼间三级（一般）水平。影响城市声环境质量的主要声源是社会生活噪声，占比为 50.9%；其余依次为交通噪声（35.6%）、工业噪声（9.8%）和建筑施工噪声（3.7%）。全市功能区声环境昼间、夜间平均达标率分别为 98.4%和 93.8%。1—4 类功能区声环境昼间达标率分别为 96.4%、100.0%、95.8%和 100.0%，夜间达标率分别为 89.3%、96.2%、95.8%和 91.7%。功能区声环境昼间平均达标率同比上升 3.9 个百分点，夜间平均达标率同比上升 21.1 个百分点。全市道路交通噪声昼间平均等效声级为 68.1dB(A)，同比下降 0.3dB(A)，交通噪声质量等级为二级，声环境质量为较好。监测路段中共有 77.1 千米路段平均等效声级超出道路交通噪声强度昼间二级限值，占监测总路长的 23.1%，同比下降 8.8 个百分点。

4、生态环境状况

根据统计数据，2022 年无锡市全市生态质量指数(EQI)为 56.12，生态质量综合评价为“二类”，同比上升 0.31，各市（县）、区生态质量指数处于 37.26—64.05 之间。

5、辐射环境

2022 年无锡市全市辐射环境 4 个国控点和 9 个省控点监测结果表明，空气吸收剂量率和大气中放射性核素浓度处于本底水平；太湖水体中放射性核素浓度处于本底水平；重点饮用水水源地取水口中放射性指标符合《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2006）要求；环境中电磁辐射监测结果均低于《电磁环境控制限值》（GB 8702-2014）中公众曝露控制限值的要求。

三、项目环境影响分析

1、项目建设对环境的影响

1.1 施工期对环境的影响

（1）水环境影响分析

项目在施工期内所产生的泥沙、施工人员的生活污水及施工废水会随着施工场地的排水沟、排水管道进入附近的水体中，会对水体环境造成一定的影响。因此，必须要做好施工期废水的防治措施，避免施工废水对周边水体水质产生影响。

（2）大气环境影响分析

施工期对大气环境的影响主要表现为施工扬尘、施工机械排放的尾气以及施工人员生活油烟气等。

（3）噪声影响分析

项目施工期对声环境的影响主要是各种机械噪声和车辆行驶的交通噪声。施工过程中，大型机械设备和运输车辆的运行等都将产生较强的噪声。由于本项目使用静压桩，不使用一般打桩机，因此不会产生打桩噪声。

（4）固体废物影响分析

施工期的固体废弃物主要包括施工土石方、建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。如处理不当，会对施工现场的环境造成一定影响。

1.2 运营期对环境的影响

（1）空气影响分析

①生产废气影响分析

本项目定位为以房地产商办开发为核心，基本不产生废气。

②机动车尾气对环境空气的影响分析

项目营运期汽车尾气对周边环境空气的影响不大。

③恶臭影响分析

本项目在办公楼及各公共场所设置分类垃圾桶，及时清理至垃圾收集点，由物业部门对垃圾收集点的垃圾进行每日清理，不得让垃圾过夜，不使恶臭污染物浓度积累。项目建成后，恶臭主要来自垃圾收集

点。

（2）水环境影响分析

本项目排放的废水经处理后达标排放不会对市政污水管网及污水处理厂的构筑物产生腐蚀或其它不利影响，不会影响城市污水处理厂的进水水质，不会对污水处理厂的正常运行产生不利影响。

（3）声环境影响分析

项目营运期噪声主要来自水泵房、风机房。对水泵采取适当的减振、隔声措施；风机采取消声措施等。经过治理后各设备产生的噪声符合标准要求。

（4）固体废物影响分析

本项目建成运营后，固体废物主要有生活垃圾和其它少量固体废物等。生活垃圾由于含有大量有机物，易腐烂而散发臭气，易成蝇、鼠的温床而影响周围的环境。另外，固体废物对环境的影响还表现为对周边景观的影响。任意弃置的垃圾中较轻的成份很容易被风吹扬起来，最后就散落到避风之处。固体废物对城市景观将产生不利影响，如造成零乱、无序，影响观感，破坏对景观的美好感受等。总之，本项目所产生的固体废物对环境可能造成不利的影晌，但在加强管理后，可有效的避免各种不利影响的产生。

2、生态环境保护措施

2.1 施工期污染防治措施

（1）水污染防治措施

①在施工期间必须制定严格的施工环保管理制度，教育施工人员自觉遵守规章制度，并加以严格监督和管理。

②对于施工人员的吃住等生活地点应统一安排。禁止向项目区域外倾倒一切废弃物，包括施工和生活废水、建筑和生活垃圾等。

③施工人员的生活污水应集中收集处理，在施工期间建立临时污

水收集装置及污水排放管，污水经隔油池等处理后排入市政污水管网。

④施工场地四周应建有排洪沟及排水前的沉砂池，生产废水及雨水在沉淀池内经充分沉淀后尽可能回用，减少排放量，以减少地表径流的泥沙流失对项目周边地表水的影响；施工过程中产生的废水尽可能回收利用作为场地洒水，降低施工扬尘。

⑤施工优先采用环保型设备，在施工过程中还应加强对机械设备的检修和维护，以防止设备漏油现象的发生，施工机械设备的维修应在专业厂家进行。

(2) 大气污染防治措施

为减少施工期扬尘对周围环境的影响，在施工过程中应严格遵守相关规定，并采取如下防护措施：

①建设施工单位在工程概算中应包括用于施工过程扬尘污染控制的专项资金，施工单位要保证此项资金专款专用。

②分段施工，合理安排施工工期；施工工地应定期洒水，特别是旱季施工；施工现场周边应设置符合要求的围挡和隔离带；竣工后要及时清理场地。

③施工期间禁止在施工现场搅拌混凝土，施工中使用商品预拌混凝土，采用混凝土搅拌运输车从厂家直接运输到工地。

④施工过程堆放的渣土必须有防尘措施并及时清运；屑粒物料与多尘物料堆的四周与上方应封盖，以减少扬尘。

⑤施工过程中，严禁将废弃的建筑材料作为燃料燃烧；工地厨房应使用清洁能源，如液化石油气或电炊具，不能使用燃油炊具。

(3) 噪声防治措施

项目施工噪声对周围环境的影响虽然是暂时的，随着施工期的结束而自动消除，但由于施工时噪声值较大，为了最大限度地减轻施工噪声对周围环境的影响，必须采取如下具体污染防治措施：

①合理安排施工计划和施工机械设备组合，严禁在 22:00 ~ 6:00 及 12:00 ~ 14:00 之间使用高噪声设备，避免在同一时间内集中使用大量的动力机械设备。同时，要求施工单位严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的规定。

②加强声源噪声控制，可通过选用低噪声设备或采用消声器、消声管或声障等措施进行控制。

③一切动力机械设备都应适时维修，特别对因松动部件的震动或降低噪声部件的损坏而产生很强噪声的设备，更应经常检查维护。

④根据实际需要可在局部施工区建立临时性声障，声障可设在面向敏感点的施工场地边界上。

⑤在施工期间，加强施工管理，落实各项减振降噪措施。

（4）固体废物防治措施

①施工期固体废物分类收集、及时处置。

施工期固体废物由于其成分较简单，数量较大，因此收集和运输的原则是分类收集、集中堆放、及时处置。

②施工期建筑垃圾集中堆放、定期清运。

对施工中产生的建筑垃圾，应集中堆放，有条件的应在建筑材料堆放地及建筑垃圾堆放地周围建立简易的防护围带，以防止垃圾的散落，并定期清运至有关部门指定的地点处置。

2.2 营运期污染防治措施

（1）水污染防治措施

①排水系统实行雨污分流

本项目建设后，整个辖区排水应实行雨污分流。项目生活污水经小区内部管网收集后排入市政污水干管，最后进入城市污水处理厂处理；雨水经雨水管网收集后最终进入市政管网。

②污水处理措施

本项目的生活污水经自建隔油隔渣、三级化粪池预处理后，污染物浓度达到接管标准后，接入市政生活污水管网，最终输入城市污水处理厂。处理后 COD、氨氮、总磷、TN 等水质指标执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中表 1 的一级 A 标准。

（2）大气污染防治措施

本项目营运期间所产生的大气污染主要来自机动车行驶时产生的汽车尾气以及垃圾收集点的恶臭等。为营造良好的生产环境，确保大气污染物的达标排放，建设单位应采取以下大气污染防治措施：

①为减轻汽车尾气的影晌，最有效的措施是加强项目周边的绿化建设，选择具有污染物吸附功能的绿化树种。

②生活垃圾进行分类收集，做到日产日清，垃圾收集点的垃圾由环卫公司负责每天清理，保持垃圾收集点的清洁卫生，减少垃圾产生的恶臭对居民及周边环境的影响。

（3）噪声防治措施

①设备噪声控制

在项目营运期间应着重考虑的是采取措施防治高噪声设备的噪声的污染，以减轻设备噪声对周边环境噪声的影响。拟建项目的主要噪声源有配电房、水泵房及交通噪声等，具体防治措施如下：

减振措施：配电房、水泵房等噪声比较高，除必需的通道外都是墙体或地板，所以噪声传递的主要途径是固体传声。设备安装时，根据设备的自重及振动特性采用合适的钢筋混凝土台座或隔振垫、减振器和隔振沟。

隔声措施：水泵房、配电房等若不采取隔声措施，就可能对其上层产生噪声污染，因此，在设计中必需严格遵照国家颁布的有关噪声标准和隔声标准，在施工中要严格进行管理。

②交通噪声影响防治措施

设置汽车减速缓冲带及禁鸣喇叭的标志牌，规定机动车在进出车库和停车位时注意放慢速度，减少突发性的噪声。

(4) 固体废物防治措施

建设单位除认真落实评价所提出的固体废物防治措施外，对固体废物的处置还应本着 3R(无害化、减量化、资源化)的原则妥善处置，尽量做到废物再利用，以免对环境造成二次污染。项目在投入使用后要防治固体废物的污染问题，采取以下措施：

①当天垃圾当天运走。垃圾中的少量危险废物单独收集由有资质的单位进行安全处理。

②物业管理部门应安排专人负责垃圾临时堆放点的定期消毒和清理工作。

③建议不设置集中的垃圾收集点，采用分散的可移动式垃圾筒，由环卫人员每天定时收集清运至城区垃圾中转站。

3、环境和生态影响综合评价

在施工期及运营期，通过加强管理，严格按照有关标准执行环保措施，项目产生的废气、废水、固废、噪声经各项污染防治措施处理后，不会对周围环境造成生态影响，不会降低现有环境功能。

项目建设过程中，须注意工程施工过程中的环境保护和文明卫生。

项目竣工后，须经环保部门“三同时”验收合格后才能正式投入运行。

第八章 投资估算及资金筹措

一、投资估算

1、投资估算依据

(1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建设部建标[2000]205号）；

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》（国家发改委、建设部：发改投资[2006]1325号）；

(3) 《关于印发经济评估方法的通知》及附件（中国国际工程咨询公司：咨经[1998]11号）；

(4) 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；

(5) 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格[2002]10号）；

(6) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

(7) 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

(8) 企业提供的项目技术资料、相关专业提供的估算资料；

(9) 无锡市现行的有关取费标准

(10) 类似工程技术经济指标

2、项目总投资估算

本项目总投资估算为 12274 万元，详见下表：

表 8-1 总投资估算表（单位：万元）

序号	名称	金额（万元）	备注
(一)	土地取得成本	4187.95	
1	土地出让金	4064	
2	契税及印花税	123.95	
(二)	建筑安装工程费	7135.69	
2.1	地下建筑	1702.84	

序号	名称	金额（万元）	备注
2.1.1	桩基工程	48.65	
2.1.2	大型土石方及基坑围护	91.22	
2.1.3	土建工程	1459.57	
2.1.4	安装工程	72.98	
2.1.5	环氧地坪	30.41	
2.2	地上建筑	4552.04	
2.2.1	土建工程	3495.68	
2.2.3	安装工程	262.18	
2.2.4	外立面及保温	87.39	
2.2.5	装修工程	706.80	
2.3	设备工程	244.70	
2.3.1	电梯工程	139.83	
2.3.2	智能化系统	104.87	
2.4	室外工程	636.12	
2.4.1	综合管网工程	353.40	
2.4.2	供配电工程	282.72	
(三)	市政配套建设工程	123.95	
1	道路铺装工程	100.85	
2	景观绿化工程	23.10	
(四)	工程建设其他费用	71.36	
(五)	预备费用	115.19	
(六)	建设期利息	640	
合计	项目总投资	12274	

2.1 土地取得成本

本项目土地取得成本包括土地出让金、契税及印花税。根据《锡经告字[2024]2号国有建设用地使用权挂牌出让成交公示》，土地出让金价款为4064万元，土地单价8795元/平方米。因此，本项目土地出让金4064万元。契税3%，印花税0.05%，契税及印花税123.95万元，本项目土地取得成本合计为4187.95万元。

2.2 建筑安装工程费用

建筑安装工程费包括桩基工程、大型土石方及基坑围护、土建工程、安装工程、装修工程、设备工程、电梯工程、智能化系统、室外工程、综合管网工程、供配电工程等。按照无锡市同类工程项目报价和无锡市建筑工程价格信息，结合本项目实际情况，经估算，耘林生命公寓建设工程建筑安装工程费用合计为 7135.69 万元。具体详见 8-2 项目建安工程费用估算表。

8-2 耘林生命公寓建安工程费用估算表

序号	项目名称	总工程量(平方米)	单价(元/平方米)	总投资金额合计(万元)	备注
1	建筑安装工程费	23559.94	3029	7135.69	按总建筑面积计算
1.1	地下建筑	6081.56	2800	1702.84	按地下建筑面积计算
1.1.1	桩基工程	6081.56	80	48.65	按地下建筑面积计算
1.1.2	大型土石方及基坑围护	6081.56	150	91.22	按地下建筑面积计算
1.1.3	土建工程	6081.56	2400	1459.57	按地下建筑面积计算
1.1.4	安装工程	6081.56	120	72.98	按地下建筑面积计算
1.1.5	环氧地坪	6081.56	50	30.41	按地下建筑面积计算
1.2	地上建筑	17478.38	2604	4552.04	按计容积率建筑面积计算
1.2.1	土建工程	17478.38	2000	3495.68	按计容积率建筑面积计算
1.2.2	安装工程	17478.38	150	262.18	按计容积率建筑面积计算
1.2.3	外立面及保温	17478.38	50	87.39	按计容积率建筑面积计算
1.2.4	装修工程	23559.94	300	706.80	按计容积率建筑面积计算
1.3	设备工程	17478.38	140	244.70	按总建筑面积计算
1.3.1	电梯工程	17478.38	80	139.83	按总建筑面积计算
1.3.2	智能化系统	17478.38	60	104.87	按总建筑面积计算
1.4	室外工程	23559.94	270	636.12	按总建筑面积计算
1.4.1	综合管网工程	23559.94	150	353.40	按总建筑面积计算

1.4.2	供配电工程	23559.94	120	282.72	按总建筑面积计算
建筑安装工程费小计		合计	-----	7135.69	按总建筑面积计算

2.3 市政配套建设工程费用

市政配套建设工程主要就是为建造耘林生命公寓所配套的道路铺装工程和景观绿化工程。按照无锡市同类工程项目报价和无锡市建筑工程价格信息，结合本项目实际情况，经估算，市政配套建设工程费用合计 123.95 万元，详见市政配套建设工程费用表。

8-3 市政配套建设工程费用表

序号	项目名称	总工程量	单价 (元/m ²)	总投资金额 合计(万元)	备注
4	市政配套建设工程	2941.20	421	123.95	按市政配套建设工程面积计算
4.1	道路铺装工程	2017.02	500	100.85	按道路铺装面积计算
4.2	景观绿化工程	924.18	250	23.10	按景观绿化面积计算
	市政配套建设工程	4.1-4.2 合计	421	123.95	按市政配套建设工程面积计算

2.4 工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用包括可研咨询费用、工程监理费用、建设单位管理费相关费用（含考古勘探、勘测定界、地质灾害评价、水土保持等）等。本项目以建筑安装工程费用为计算基础，按照上述费用之和的 1% 计算，经测算本项目工程建设其他费用为 71.36 万元。

2.5 预备费用

根据无锡市同类工程项目报价和无锡市政府相关部门公告相关指数，结合本项目实际情况，本项目以土地取得成本、建安工程费用、市政配套建设工程费用、工程建设其他费用为计算基础，按照上述费用之和的 1% 计算，经测算本项目预备费用为 115.19 万元。

2.6 建设期利息

本项目建设工程按照 2 年的建设期计算，利率为 5%；经测算，

建设期利息为 640 万元。

二、资金筹措及还款计划

1、资金筹措

本项目总投资 12274 万元，其中项目资本金 3774 万元，占总投资比例 30.57%；金融机构贷款 8500 万元，占总投资比例 69.25%。

2、项目还本付息计划

本项目贷款期限共 10 年，宽限期 2 年，还款期 8 年。详见附表 5《借款还本付息表》。

第九章 财务分析

一、计算期及其构成

计算期包括建设期和运营期。根据项目实施进度计划，建设期 2 年，运营期 8 年；贷款期限 10 年，其中宽限期 2 年，还款期 8 年。

二、营业收入估算

本项目还款来源主要为耘林生命公寓租金收入、办公租金收入、车位租金收入以及物业收入，还款资金有保障。

根据《锡经告字[2024]2 号国有建设用地使用权挂牌出让成交公示》、《(管)XDG-2024-9 号清扬路与至和路交叉口西南侧地块规划条件》、《XDG-2024-9 号规划图》、《XDG-2024-9 号地块酒店项目方案》，本项目可建设用地约 4620.90 平方米，土地用途为商业用地-旅馆用地；商务金融用地，本项目规划容积率 3.75，总建筑面积约 23559.94 平方米，地上建筑面积 17478.38 平方米，其中公寓约 15579.03 平方米，配套办公约 1749.35 平方米，保温层 150 平方米。地下建筑面积约 6081.56 平方米。

1、耘林生命公寓租金收入估算

根据委托方提供的相关资料，本项目耘林生命公寓规划建设 80 m² 15 间、70 m² 150 间、50 m² 75 间。根据我们对项目周边类似物业租赁价格的调查了解，因项目周边养老公寓租赁案例较少，不易取得，结合项目本身的规划定位以及规模情况，采用项目周边公寓住宅案例为市场比较法租赁案例确定其租赁价格，详见下表：

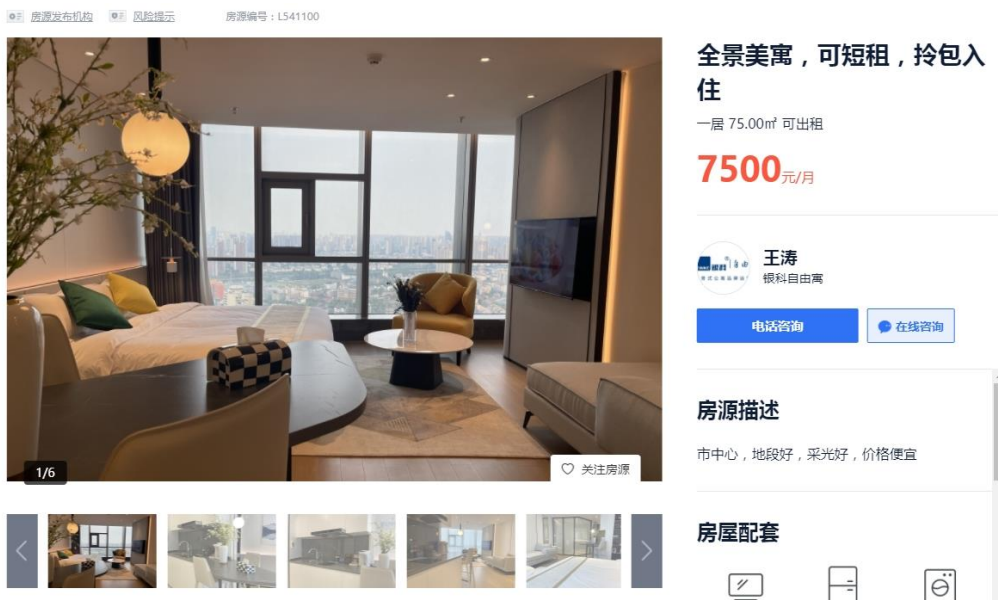
9-1 本项目周边类似物业挂牌均价

序号	项目名称	所在区域	租金价格 (元/月)	距本项目距离(公里)	物业类型
1	银科自由寓	梁溪区	7500	5.8	公寓
2	东岭锡上	梁溪区	8000	5	公寓
3	彩旻香江	梁溪区	6000	3.5	公寓

项目周边类似物业租金状况:

(1) 银科自由寓

银科自由寓位于无锡市梁溪区茂业时代广场，于 2010 年建成。距离最近的地铁站有胜利门站和北栅口站，公交站台还有胜利门、莲蓉桥、火车站等公交线路。自带商业配套茂业百货广场，吃喝玩乐一应俱全。附近还有三阳百盛购物中心、T12 购物中心等。配套医疗设施有无锡市康复医院、无锡市新亚中医院、无锡市第二人民医院(北院)等。



租金案例图

据调查，银科自由寓租金约为 7500 元/月。

(2) 东岭锡上

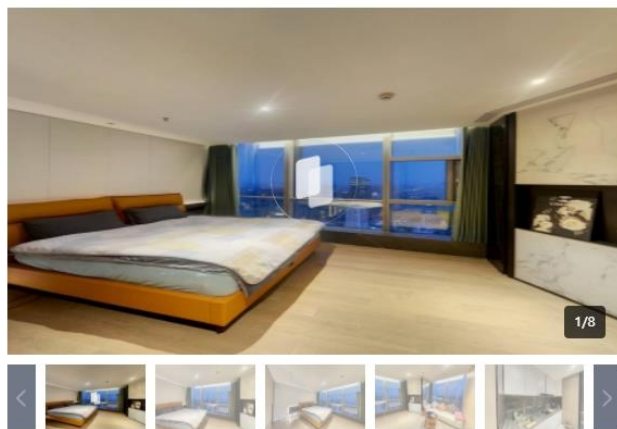
东岭锡上位于无锡市梁溪崇安寺，于 2021 年建成，物业公司为绿城物业服务集团有限公司，开发商为无锡耀辉房地产开发有限公司。地铁站就近有三阳广场站、东林广场站、胜利门站，公交站台还有大东方百货(崇安寺)、东门、高墩桥(县前街)、健康路(人民中路)等。附近学校有无锡连元街小学、无锡市第一女子中学、江苏省无锡崇宁路实验小学、无锡连元实验学校;配套购物有三阳百盛购物中心、

T12 时尚购物中心、华润万家；配套医疗设施有江苏省江原医院、无锡市梁溪区崇安寺街道社区卫生服务中心、无锡市红十字会中医医院、无锡市妇幼保健院等。

整租·东岭锡上 1室1厅 东/西

房源维护时间：2024-05-23

房源验真编号：WX1885875526074105856



租金案例图

据调查，东岭锡上租金约为 8000 元/月。

(3) 彩旻香江

彩旻香江位于无锡市梁溪南禅寺，于 2020 年建成，距离最近的地铁站是南长街、南禅寺、塘南路，公交站台有妙光桥、跨塘桥（南长街）、一汽锡柴、南长街（永乐路）等。附近学校有无锡市梁溪区中心幼儿园、无锡市彩虹桥幼儿园、无锡市南长街小学、无锡市东林小学、无锡市湖滨中学、无锡市江南中学等；配套购物有华润万家、彩旻广场、博之森百货等；配套医疗设施有无锡建国中医院、无锡顾连医院、无锡市第二人民医院；配套银行有中国银行（无锡南苑支行）、交通银行（无锡南门支行）、中国工商银行（南长支行）等。

整租·彩旻香江 1室1厅 北

房源维护时间：2024-05-15

房源验证编号：WX1896088554841309184



6000元/月

近地铁 精装

租赁方式：整租

房屋类型：1室1厅1卫 53.00㎡ 精装修

朝向楼层：北 高楼层/12层

更多信息：[用户风险提示](#)



季克雷

德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询

租金案例图

据调查，彩旻香江租金约为 6000 元/月。

参考本项目周边类似物业租金水平，结合委托方提供的相关资料以及本项目实际租金情况，80 m²户型租金按 7500 元/月估算、70 m²户型租金按 7000 元/月估算、50 m²户型租金按 6000 元/月估算，租金水平每 3 年增长率为 5%，本项目耘林生命公寓租金收入约 15503.93 万元。

2、办公租金收入估算

本项目办公出租面积为 1749.35 平方米，为耘林生命公寓项目配套用房，起始租金按 75 元/月/平方米估算，租金水平每 3 年增长率为 5%，本项目物业租金收入约 1193.36 万元。

3、停车位租金收入估算

本项目普通停车位为 137 个，按 500 元/月/个估算，租金水平每 3 年增长率为 5%，普通停车位可实现租金收入约 596.71 万元。

4、物业收入估算

本项目建设耘林生命公寓，起始月物业费按 3 元/月/平方米估算，物业费每 5 年增长率为 5%，物业收入约 461 万元。

XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓租金收入、办公租金收入、停

车位租金收入、物业收入合计为 17755 万元。

5、租赁经营税金及附加

租赁经营税金及附加指租赁过程中发生的增值税（计算基数为 9%）、城建维护维护税（增值税的 7%）、教育费附加及地方教育附加（增值税的 5%）、印花税（租金的 0.05%），按现行税收政策进行测算。

经测算贷款期内（至 2033 年）租赁经营税金为附加 1617.05 万元。具体详见附表 3《项目租金收入及运营估算表》。

6、租赁营运费用

租赁营运费用指租赁过程中发生的房产税（房地产原值的 0.84%）、行政管理费（租金的 0.50%）、维修费（租金的 0.50%）、保险费（租金的 0.50%）、租赁营销费用（租金的 0.50%），按现行税收政策进行测算。

经测算贷款期内（至 2033 年）租赁营运费用为 365 万元。具体详见附表 3《项目租金收入及运营估算表》。

7、固定资产折旧

固定资产折旧指企业在生产经营过程中使用固定资产而使其损耗导致价值减少仅余一定残值，其原值与残值之差在其使用年限内分摊的固定资产耗费是固定资产折旧。

本次测算按照本项目实际情况计算固定资产折旧，房地产原值根据总投确定，贷款期（至 2033 年）固定资产折旧为 1178 万元。具体详见附表 3《项目租金收入及运营估算表》。

三、盈利能力分析

项目在计算期内预计营业收入约为 17755 万元，可获利润总额 335.82 万元，扣除所得税后净利润为 251.86 万元。具体见附表 7《利润估算表》。

本项目以银行贷款利率为基准收益率，则基准收益率确定为 5.00%。财务分析结果表明，项目内部收益率 5.86%（税后），高于预期可接纳内部收益率 5.00%，税后财务净现值为 488.87 万元， $NPV > 0$ ，项目税后投资回收期为 8.65 年。详见附表 6《全部投资现金流量表》。

四、偿债能力分析

本项目还款来源主要为耘林生命公寓租金收入、办公租金收入、车位租金收入以及物业收入，还款资金有保障。详见附表 4《资金来源与运用表》。

五、财务分析结论

本项目以银行贷款利率为基准收益率，则基准收益率确定为 5.00%。财务分析结果表明，项目内部收益率 5.86%（税后），高于预期可接纳内部收益率 5.00%，税后财务净现值为 488.87 万元， $NPV > 0$ ，则未来的现金流足以抵偿原始投资；项目所得税后利润为 251.86 万元，满足最低的报酬要求，覆盖了资本成本，能够增加股东财富；项目税后投资回收期为 8.65 年，说明在计算期内能回收投资；可还款资金 $>$ 还本付息，还款资金有保障，项目清偿能力比较强。综上，本项目财务上是可行的。

第十章 社会影响分析

一、社会影响效果分析

1、符合无锡城市建设发展的需要

近年来无锡的经济迅速发展，在取得全国瞩目的骄人成就同时，也给无锡的城市建设提出了全新要求。强调城市建设坚持以人为本，围绕“靓山、亲水、扬名、筑城”开展新三年城市建设，使房地产能够尽快惠泽于民；使房地产行业能够与无锡的经济发展相融合，满足居民就业、社会服务、城市建设等多方面的要求。

因此，该项目建设是无锡市塑造全新城市形象，提升投资环境的需要，有利于加快无锡城市特大化的进程。

2、符合区域社会经济发展的需要

这些年来，扬名板块解放思想、积极作为、克难攻坚、负重奋进，打响了产业高端、创新活力、宜居宜业的特色品牌。因此，该项目建设有利于梁溪区的经济发展，也有利于无锡市经济的可持续发展。

3、符合土地集约利用管理的需要

在对土地进行严格管理中，简单地对城市土地进行冻结和刚性限制是行不通的，也不符合经济社会发展的要求。同样，城市化进程也不可能靠无限制地扩大土地的自然供给来实现。因此，随着社会经济的快速发展和人口的不断增长，为满足建设用地需求，除继续采用增量用地的传统供地方式外，还须加快建设用地整理，建立城镇建设用地供应与保障新机制，尤其要强调用地结构的调整和用地效率的提高。

因此，该项目的建设有利于主城区建设改造的步伐，美化梁溪区的区域环境。该项目的建设有利于合理利用土地资源，集约节约利用土地。

二、社会适应性分析

1、规划设计的社会适应性

本项目符合梁溪区土地利用总体规划和城市规划条件；符合梁溪区战略发展规划的要求；项目的建设得到了政府、企业和居民的一致认可。

本规划因地制宜，结合地形条件确定建筑的朝向与外形，将绿化渗透至建筑群体之间，并通过建筑的开放与围合等手段，将建筑融合在环境中。同时，以人为中心，以整体社会效益、经济效益为基准点，为大众塑造都市中自然优美、舒适便捷、卫生安全的悠然生活之地。

在设计规划中，充分发挥地块的区域优势，合理规划建筑布局、道路系统与地块内外的环境要素的关系，使人工环境与自然条件相互配合，融合成有机整体，以此为基点提升整个项目的环境品质。同时，导入城市设计观念，注重城市景观效果，在沿路形成有节奏的动态景观序列，使项目成为城市整体景观构架中的有机一环。

2、建筑设计的社会适应性

建筑设计主要着眼于建筑的经济型与实用功能相结合的前提下，强调建筑风格的地域独特性，追求建筑整体统一、简洁大气，用独特的、延承吴越文化的建筑群体提升区域的城市印象。

因此本项目从规划设计、建筑设计、景观绿化以及建筑风格的选择等来看，具有充分的社会适应性。

该项目的建设广泛促进本区域的基础设施建设，提高服务质量，加快城市功能区的持续发展。项目可以让当地居民改善就业状况和提高生活水平，不存在难以调和处理的冲突及矛盾，项目的社会、经济价值被人们广泛认可。

因此，该项目不仅符合国家房地产发展的政策，而且符合当地企业和地方经济发展的要求，具有良好的技术、经济和社会效益，项目具有很强的社会适应性。

第十一章 风险及对策分析

一、经营管理风险及对策

1、风险定性分析

(1) 本项目建设环节较多，在勘探、设计、施工、监理、材料等项目实施过程中均有可能出现产品质量问题。如果工程质量不能满足要求，将会造成负面影响，如果发生重大质量事故，则不但会严重影响建设进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。公司将可能面对由于经营管理和工程质量而带来的风险。

(2) 项目投入运营后，项目的安全管理和安全保障亦非常重要。

2、风险对策分析

(1) 加强公司自身的专业队伍建设，充分灌输市场意识，强化项目本身的设计、施工监管力度，加强对设计环节的控制，确保设计、施工的质量，提高自身经营管理水平。

(2) 通过招标确定拥有相应资质、技术力量雄厚的监理单位，严把质量关。同时，争取实行设计过程中的全程跟踪、监理、反馈和调整，保证设计的质量达到原定目标。

(3) 采用招标的方式严格选择施工单位，并且在投标资格的审查中严格把关。对施工单位的实力进行认真调查和认定，杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，在确保参加投标企业的质量的基础上，从中选出最优的施工企业，以降低本项目直接的质量风险。

(4) 请相关设计院进行隐蔽部位的验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

(5) 安排业务品质优良、管理服务严格的物业公司负责项目的日常安全管理和维护工作。

二、资金筹措风险及对策

1、风险定性分析

本项目资金来源主要为公司自有资金、银行贷款及租金收入。若资金不能按时到位，将极大影响项目建设，失去本轮发展机遇；若银行贷款增加，将增加融资成本，增加项目的风险。

2、风险对策分析

在开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理、并采取有效的措施，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。

(1) 建设单位须配置必要的预防资金，保证项目在发生较大变化的情况下能够迅速投入资金以使项目正常进行。

(2) 进一步加强与银行的合作。根据项目进展情况，积极与相关金融机构沟通，必要时追加银行贷款以保证项目的实施。

(3) 将资产负债率控制在合理水平，若遇到特殊情况可采用适当增加资产负债率来筹措建设资金，保证项目的如期建成。

三、政策及其他风险及对策

1、风险定性分析

项目的政策风险因素主要包括国家政策和地方政策两个方面。

(1) 国家政策对项目的主要影响包括城市化建设、土地开发政策、产业税收政策等。这些政策的变化可能会带来建设成本的增加。地方政策主要为省、市制定的有关土地利用政策，特别是无锡市及梁溪区对该建设项目所给予的政策优惠，将直接影响项目的建设。

(2) 城市供水、排水、供电、供气、通信、道路、交通、环保等市政配套与项目建设关系极大，而市政建设是根据城市的总体规划有步骤、有计划地进行，若市政配套不能满足项目的建设要求，将会极大地影响项目的建设成本和建设进度。

(3) 其它政策性风险还有政治环境、战争与社会动荡、国家和城市的产业政策、金融政策、环保政策、建筑管理、安全管理有关条例和法规、项目建设过程的各项审批手续等。以上风险因素均会在不同程度上

影响本项目运营。

2、风险对策分析

国家和地方政策变化对该项目产生各种影响，现阶段在项目运转和操作过程中必然存在许多过去未曾遇到的问题，将带来一些政策层面的风险。对此，应尽可能理顺开发和经营管理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，从而化解这方面的风险。

(1) 加强对国家宏观经济政策、本行业产业政策以及地方相关规定的研究，把握国家政策的动态，在政策调整时，及早制定出对策，化解因政策调整而带来的风险。

(2) 充分研究和关注城市建设总体规划、市政规划及市政建设进度，与当地有关职能部门保持密切联系，使项目建设进度与市政建设进度充分结合，在必要时采取临时措施保证水、电、气等的供应，以减少项目建设成本。

(3) 密切关注省、市制定的有关政策，一方面加强与政府机构的联系和沟通，另一方面加强对各项产业政策的研究，使本项目及早避免各种政策带来的风险。

第十二章 附件目录

附表 1: 项目总投资估算表

附表 2: 投资计划一览表

附表 3: 项目租金收入及运营估算表

附表 4: 资金来源与运用表

附表 5: 借款还本付息表

附表 6: 全部投资现金流量表

附表 7: 利润估算表

附件 8: 项目投资建设单位企业法人营业执照

附表 1 总投资估算表 (单位: 万元)

序号	名称	金额 (万元)	备注
(一)	土地取得成本	4187.95	
1	土地出让金	4064	
2	契税及印花税	123.95	
(二)	建筑安装工程费	7135.69	
2.1	地下建筑	1702.84	
2.1.1	桩基工程	48.65	
2.1.2	大型土石方及基坑围护	91.22	
2.1.3	土建工程	1459.57	
2.1.4	安装工程	72.98	
2.1.5	环氧地坪	30.41	
2.2	地上建筑	4552.04	
2.2.1	土建工程	3495.68	
2.2.3	安装工程	262.18	
2.2.4	外立面及保温	87.39	
2.2.5	装修工程	706.80	
2.3	设备工程	244.70	
2.3.1	电梯工程	139.83	
2.3.2	智能化系统	104.87	
2.4	室外工程	636.12	
2.4.1	综合管网工程	353.40	
2.4.2	供配电工程	282.72	
(三)	市政配套建设工程	123.95	
1	道路铺装工程	100.85	
2	景观绿化工程	23.10	
(四)	工程建设其他费用	71.36	
(五)	预备费用	115.19	
(六)	建设期利息	640	
合计	项目总投资	12274	

附表 2 投资计划一览表

序号	项目名称	投资金额 (万元)	2023 年				2024 年				2025 年				合计
			第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	
1	土地取得费用	4187.95					4187.95								4187.95
2	建筑安装工程费	7135.69					567.61	567.61	1849.36	1281.75	1639.70	676.01	553.66		7135.69
2.1	地下建筑	1702.84					567.61	567.61	567.61						1702.84
2.1.1	桩基工程	48.65					16.22	16.22	16.22						48.65
2.1.2	大型土石方及基坑围护	91.22					30.41	30.41	30.41						91.22
2.1.3	土建工程	1459.57					486.52	486.52	486.52						1459.57
2.1.4	安装工程	72.98					24.33	24.33	24.33						72.98
2.1.5	环氧地坪	30.41					10.14	10.14	10.14						30.41
2.2	地上建筑	4552.04							1281.75	1281.75	1517.35	235.60	235.60		4552.04
2.2.1	土建工程	3495.68							1165.23	1165.23	1165.23				3495.68
2.2.2	安装工程	262.18							87.39	87.39	87.39				262.18
2.2.3	外立面及保温	87.39							29.13	29.13	29.13				87.39
2.2.4	装修工程	706.80									235.60	235.60	235.60		706.80
2.30	设备工程	244.70									122.35	122.35			244.70
2.3.1	电梯工程	139.83									69.91	69.91			139.83
2.3.2	智能化系统	104.87									52.44	52.44			104.87
2.40	室外工程	636.12											318.06	318.06	636.12
2.4.1	综合管网工程	353.40											176.70	176.70	353.40
2.4.2	供配电工程	282.72											141.36	141.36	282.72
3	市政配套建设工程	123.95											61.98	61.98	123.95
3.1	道路铺装工程	100.85											50.43	50.43	100.85
3.2	景观绿化工程	23.10											11.55	11.55	23.10
4	工程建设其他费用	71.36					10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19		71.36
5	预备费用	115.19					16.46	16.46	16.46	16.46	16.46	16.46	16.46		115.19
合计（除期间费用）		11634.14					4782.21	594.26	1876.01	1308.40	1666.34	764.63	642.28		11634.14

附表 3 项目租金收入及运营估算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一	房地产租金收入合计 (万元)	17755.00	1643.25	1801.37	2315.08	2319.40	2333.79	2447.37	2447.37	2447.37	17755.00
1	80 m²户型租金收入	1090.48	108.27	108.27	142.10	142.10	142.10	149.21	149.21	149.21	1090.48
1.1	实际出租房间数 (间)	15.00	12.00	12.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
1.2	起始月租金 (元/间)	7500	7500	7500	7875	7875	7875	8269	8269	8269	
1.3	租金递增率 (%)	---			5%			5%			
1.4	出租比例 (%)	---	80%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.5	押金利息 (万元)	2.72	0.27	0.27	0.35	0.35	0.35	0.37	0.37	0.37	2.72
2	70 m²户型租金收入	10051.52	884.21	1010.52	1326.31	1326.31	1326.31	1392.62	1392.62	1392.62	10051.52
2.1	实际出租房间数 (间)	150.00	105.00	120.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
2.2	起始月租金 (元/间)	7000.00	7000.00	7000.00	7350.00	7350.00	7350.00	7717.50	7717.50	7717.50	
2.3	租金递增率 (%)	---			5%			5%			
2.4	出租比例 (%)	---	70%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
2.5	押金利息 (万元)	25.07	2.21	2.52	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	25.07
3	50 m²户型租金收入	4361.93	433.08	433.08	568.42	568.42	568.42	596.84	596.84	596.84	4361.93
3.1	实际出租房间数 (间)	75.00	60.00	60.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	
3.2	起始月租金 (元/间)	6000.00	6000.00	6000.00	6300.00	6300.00	6300.00	6615.00	6615.00	6615.00	
3.3	租金递增率 (%)	---			5%			5%			
3.4	出租比例 (%)	---	80%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
3.5	押金利息 (万元)	10.88	1.08	1.08	1.42	1.42	1.42	1.49	1.49	1.49	10.88
4	办公租金收入	1193.36	110.25	133.83	148.74	148.74	157.06	164.91	164.91	164.91	1193.36
4.1	实际出租面积 (m ²)	1749	1225	1487	1574	1574	1662	1662	1662	1662	
4.2	起始月租金 (元/m ²)	75	75	75	79	79	79	83	83	83	
4.3	租金递增率 (%)	---			5%			5%			
4.4	出租比例 (%)	---	70%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	

无锡市梁溪区 XDG-2024-9 号地块耘林生命公寓项目可行性研究

5	车位租金收入	596.71	57.54	65.76	73.36	77.68	77.68	81.56	81.56	81.56	596.71
5.1	实际出租个数(个)	137	96	110	116	123	123	123	123	123	
5.2	起始月租金(元/个)	500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25	
5.3	租金递增率(%)	---			5%			5%			
5.4	出租比例(%)	---	70%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	
6	物业收入	461.00	49.91	49.91	56.14	56.14	62.23	62.23	62.23	62.23	461.00
6.1	实际出租面积(m ²)	17328.38	13862.70	13862.70	15595.54	15595.54	16461.96	16461.96	16461.96	16461.96	
6.2	起始月租金(元/m ²)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
6.3	租金递增率(%)	---					5%				
6.4	出租比例(%)	---	80%	80%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	
二	租赁经营税金及附加(万元)	1617.05	149.63	164.04	210.85	211.25	212.56	222.91	222.91	222.91	1617.05
1	增值税(基数为9%)	1435.87	132.87	145.66	187.23	187.58	188.74	197.93	197.93	197.93	1435.87
2	城市建设维护税(增值税的7%)	100.51	9.30	10.20	13.11	13.13	13.21	13.86	13.86	13.86	100.51
3	教育附加费(增值税的5%)	71.79	6.64	7.28	9.36	9.38	9.44	9.90	9.90	9.90	71.79
4	印花税(租金的0.05%)	8.88	0.82	0.90	1.16	1.16	1.17	1.22	1.22	1.22	8.88
三	租赁营运费用(万元)	365.00	34.10	37.26	47.54	47.62	47.91	50.18	50.18	50.18	365.00
1	房产税(房地产原值的70%的1.2%)	9.90	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	1.24	9.90
2	行政管理费(租金的0.50%)	88.78	8.22	9.01	11.58	11.60	11.67	12.24	12.24	12.24	88.78
3	维修费(租金的0.50%)	88.78	8.22	9.01	11.58	11.60	11.67	12.24	12.24	12.24	88.78
4	保险费(租金的0.50%)	88.78	8.22	9.01	11.58	11.60	11.67	12.24	12.24	12.24	88.78
5	租赁营销费用(租金的0.50%)	88.78	8.22	9.01	11.58	11.60	11.67	12.24	12.24	12.24	88.78
四	租赁净收入(万元)	15772.95	1459.52	1600.06	2056.69	2060.52	2073.32	2174.28	2174.28	2174.28	15772.95
五	固定资产折旧(万元)	1178.00	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	1178.00
1	出租固定资产折旧	1178.00	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	1178.00

附表 4 资金来源与运用表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	资金来源	31233.00	7500.00	4800.00	1790.50	1948.62	2462.33	2466.64	2481.04	2594.62	2594.62	2594.62
1	经营活动产生的现金流量来源	17755.00			1643.25	1801.37	2315.08	2319.40	2333.79	2447.37	2447.37	2447.37
1.2	运营收入	17755.00			1643.25	1801.37	2315.08	2319.40	2333.79	2447.37	2447.37	2447.37
2	筹资活动产生的现金流量来源	12300.00	7500.00	4800.00								
2.1	自有资金筹集	3800.00	3200.00	600.00								
2.2	银行贷款	8500.00	4300.00	4200.00								
3	固定资产回收余值	1178.00			147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25
二	资金运用	26003.14	7467.48	4806.66	1763.75	1732.07	1741.59	1692.09	1643.76	1606.91	1856.91	1691.91
1	开发成本	11634.14	7252.48	4381.66								
2	运营税金	1617.05			149.63	164.04	210.85	211.25	212.56	222.91	222.91	222.91
3	运营费用	365.00			34.10	37.26	47.54	47.62	47.91	50.18	50.18	50.18
4	固定资产折旧	1178.00			147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25
5	所得税	83.95			7.77	8.52	10.95	10.97	11.04	11.57	11.57	11.57
6	借款本金偿还(银行贷款)	8500.00			1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1300.00	1200.00
7	财务费用(银行贷款)	2625.00	215.00	425.00	425.00	375.00	325.00	275.00	225.00	175.00	125.00	60.00
三	盈余资金	5229.86	32.52	(-6.66)	26.75	216.54	720.74	774.56	837.29	987.71	737.71	902.71
四	累计盈余资金		32.52	25.86	52.61	269.15	989.89	1764.45	2601.74	3589.44	4327.15	5229.86

附表 5 借款还本付息表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	借款还本付息	11125	215	425	1425	1375	1325	1275	1225	1175	1425	1260
1.1	期初借款本息累计			4300	8500	7500	6500	5500	4500	3500	2500	1200
1.2	本期借款	8500	4300	4200								
1.3	本期应计利息	2625	215	425	425	375	325	275	225	175	125	60
1.4	本期本金偿还	8500			1000	1000	1000	1000	1000	1000	1300	1200
1.5	本期还息	2625	215	425	425	375	325	275	225	175	125	60
1.6	期末本息累计		4300	8500	7500	6500	5500	4500	3500	2500	1200	

附表 6 全部投资现金流量表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	现金流入	17755.00			1643.25	1801.37	2315.08	2319.40	2333.79	2447.37	2447.37	2447.37
1.2	运营收入	17755.00			1643.25	1801.37	2315.08	2319.40	2333.79	2447.37	2447.37	2447.37
2	现金流出	13700.14	7252.48	4381.66	191.50	209.82	269.34	269.84	271.51	284.67	284.67	284.67
2.1	开发成本	11634.14	7252.48	4381.66								
2.4	运营税金	1617.05			149.63	164.04	210.85	211.25	212.56	222.91	222.91	222.91
2.5	运营费用	365.00			34.10	37.26	47.54	47.62	47.91	50.18	50.18	50.18
2.7	所得税	83.95			7.77	8.52	10.95	10.97	11.04	11.57	11.57	11.57
3	净现金流量	4054.86	-7252.48	-4381.66	1451.75	1591.54	2045.74	2049.56	2062.29	2162.71	2162.71	2162.71
4	累计净现金流量		-7252.48	-11634.14	-10182.39	-8590.85	-6545.11	-4495.55	-2433.26	-270.56	1892.15	4054.86
5	财务净现值	488.87	-7252.48	-4173.01	1316.78	1374.84	1683.04	1605.88	1538.91	1537.00	1463.81	1394.10
6	累计净现值		-7252.48	-11425.49	-10108.71	-8733.87	-7050.83	-5444.95	-3906.04	-2369.04	-905.23	488.87

附表 7 利润估算表 (单位: 万元)

序号	项目名称	合计 (万元)	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	核算
1	经营收入	17755.00			1643.25	1801.37	2315.08	2319.40	2333.79	2447.37	2447.37	2447.37	17755.00
2	开发成本	11634.14	7252.48	4381.66									11634.14
5	运营税金	1617.05			149.63	164.04	210.85	211.25	212.56	222.91	222.91	222.91	1617.05
6	运营费用	365.00			34.10	37.26	47.54	47.62	47.91	50.18	50.18	50.18	365.00
7	固定资产折旧	1178.00			147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	147.25	1178.00
8	经营利润	2960.82	-7252.48	-4381.66	1312.27	1452.81	1909.44	1913.27	1926.07	2027.03	2027.03	2027.03	2960.82
9	减: 财务费用	2625.00	215.00	425.00	425.00	375.00	325.00	275.00	225.00	175.00	125.00	60.00	2625.00
10	营业利润	335.82	-7467.48	-4806.66	887.27	1077.81	1584.44	1638.27	1701.07	1852.03	1902.03	1967.03	335.82
12	利润总额	335.82	-7467.48	-4806.66	887.27	1077.81	1584.44	1638.27	1701.07	1852.03	1902.03	1967.03	335.82
16	所得税	83.95			7.77	8.52	10.95	10.97	11.04	11.57	11.57	11.57	83.95
17	净利润	251.86	-7467.48	-4806.66	879.50	1069.29	1573.49	1627.31	1690.04	1840.46	1890.46	1955.46	251.86

附件 8 项目投资建设单位企业法人营业执照（副本）

