

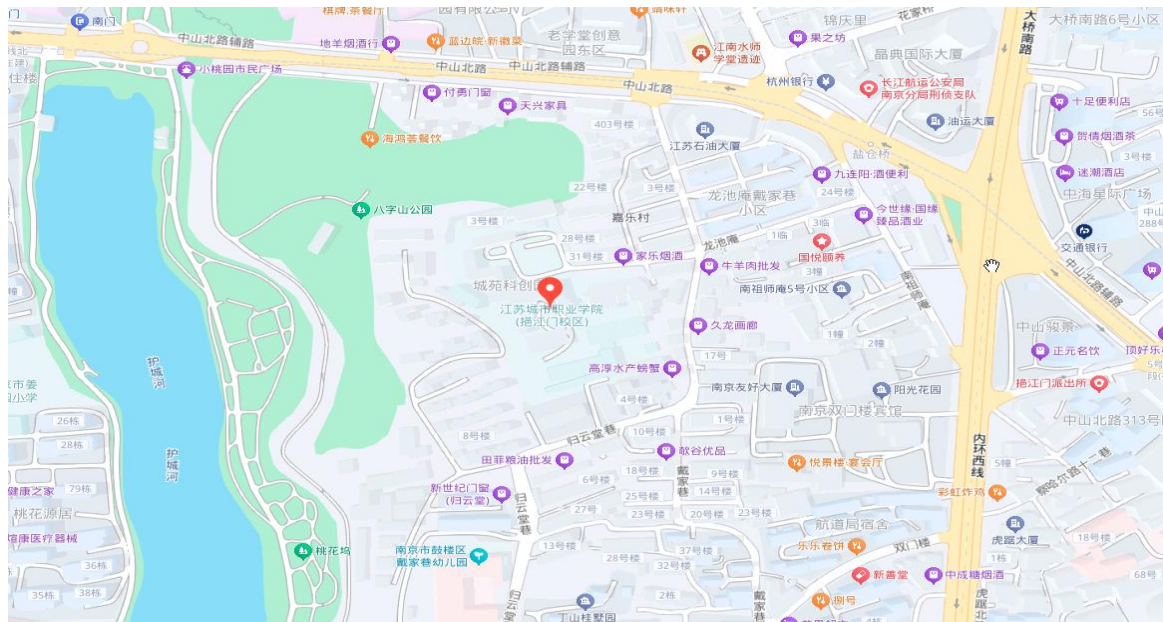
鼓楼区城市型康养CCRC

调研报告

一、项目概况

基本情况：本次调研项目位于南京市鼓楼区挹江门街道龙池庵62号南京市城市职业技术学院挹江门校区，产权隶属于江苏省开放大学，上级主管及审批部门为江苏省教育局。校区闲置近4年，共14栋楼，主楼是5层高板楼，总建筑面积17517.43平方米（含地下269.07平方米）。

交通概况：项目位于南京市中心城区，公共交通便利，地铁站点密集，邻近南京地铁5号线[北段]的盐仓桥站，盐仓桥广场西、挹江门、兴中门、双门楼宾馆等站点步行可达，覆盖线路包括31路、32路、34路[区间]、100路等。



二、项目定位

总体定位：根据项目区位及建筑业态状况，拟以“康养服务”为核心，打造市中心精致型CCRC康养综合示范社区。

客群定位：截止2024年数据显示鼓楼区60周岁及以上户籍老年人口达26.47万人，占户籍总人口的29.2%（深度老龄化标准为20%）。其中80岁以上高龄老人占比显著，占老龄人口中17%（约4.5万人），截至2022年，作为龙池庵老旧小区集中片区，老龄人口比例较高，被列为“入户助浴”服务重点区域。社区老年人口中80岁以上高龄老人占比与全区趋同（约17%）。区域养老政策及市场情况名列南京市前茅。

功能定位：结合项目特点，拟打造成小型中高端CCRC养老社区。提供独立生活、协助生活、专业护理、记忆障碍照护等服务业态，覆盖老年人的各个阶段。为入住者提供预防、医疗、护理和康复等多种专业、快捷、亲情的医疗服务。社区配套设施齐全，涵盖餐饮中心、老年大学、娱乐活动室、老年用品商店、为老年人提供一站式的生活服务。并向辖区内居家长者辐射，提供助餐、助洁、助浴等上门服务。

三、项目物业评估

项目位于南京市鼓楼区龙池庵62号原江苏城市职业学院挹江门校区。面积17517.43平方米（含地下269.07平方米），产权属于江苏省开放大学，教育用地。主楼呈“Z”字型，5层，包含7、8号楼，面积9997.13（含地下35.39）平方米。其他大小楼宇共12处。有篮球场、操场、花园等户外场地，具体户外面积对方未提供。项目拟对整个校区进行改造，包括内外装饰、配套设施购置等内容。



主楼



12、13号楼



11号楼



7号楼



大门



外走廊



内走廊



房间



花园

四、初步功能划分（初步预估）

序号	楼号	面积	功能用途	床位数
1	7、8号楼（Z字型）及6号楼	10042.68	活力公寓及配套	340
2	1、2、3、4号楼	1581.66	餐厅、老年大学、培训中心等配套	
3	5号楼	1725.63	认知症专区	58

4	9、10号楼	152.53	其他配套（门卫、配电房等）	
5	11号楼	303.76	老年辅具商城及生活配套超市	
6	12、13号楼	3042.58	护理院及配套	102
7	14号楼	668.59	员工宿舍及其他	

注：1、建筑面积17517.43m²；2、床位数按照30平/床算；3、规划养老床位500张。

五、初步调研结论

经初步调研，就目前掌握的基本情况拟定位为“城市型CCRC康养社区”，兼具“城心养老”便利性与全周期照护功能，符合国务院【1】号文提出的“发展社区嵌入式服务设施”要求，填补了高密度城区高品质康养供给空白，应该具有一定的市场竞争力。

项目位于城中心，占地规模大，场地宽敞，规划灵活度高，作为城市型综合康养CCRC进行系统性规划，完善康养产业链，可统筹护理、消费、产品、社区、活动等各类康养功能为一体，具有综合康养示范项目的潜力。但因总体规模大，需投入较大资金进行改造。

附面积统计表:

ZR25-3344B-H江苏开放大学面积计算

编号:	ZR25-3344B-H			证件编号:	
建设单位	江苏开放大学				
项目名称	江苏开放大学挹江门校区面积计算				
建设地址	龙池庵62号				
幢号	建筑面积 (m ²)			计入容积率 建筑面积 (m ²)	备注
	地上	地下	总计		
1#	50.28		50.28		
2#	75.12		75.12		
3#	1429.68		1429.68		
4#	26.58		26.58		
5#	1725.63		1725.63		
6#	45.55		45.55		
7#	1712.36	35.39	1747.75		
8#	8249.38		8249.38		
9#	80.26		80.26		
10#	72.27		72.27		
11#	303.76		303.76		
12#	2744.86		2744.86		
13#	297.72		297.72		
14#	434.91	233.68	668.59		
总 计	实测	17248.36	269.07	17517.43	
	规划				
	较差				
	差值 (%)				
备注:					