

Y-MSD 项目可行性研究报告

江苏汇诚投资咨询管理有限公司

二〇一四年二月



项目名称： Y-MSD 项目

咨询报告书编号： 苏汇投资发（2014） 009 号

咨询项目委托方全称： 天津泰达股份有限公司

咨询企业执业印章：

江苏汇诚投资咨询管理有限公司
工程咨询企业执业印章
编号：工咨甲 11120070012
有效期至：2017年08月14日

咨询企业法定住所： 扬州市邗江北路 68 号

邮 编： 225009

联系电话： 0514-89787982

咨询作业期： 2014 年 2 月 15 日—2014 年 2 月 25 日

法定代表人： 王 政



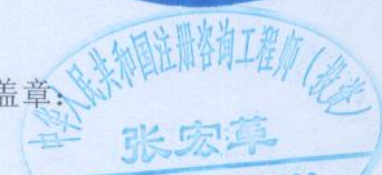
技术负责人： 许正勇



参编人员： 张宏革

执业资格： 咨询工程师

盖章：



参编人员： 鞠海燕

执业资格： 咨询工程师

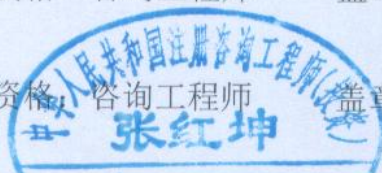
盖章：



参编人员： 张红坤

执业资格： 咨询工程师

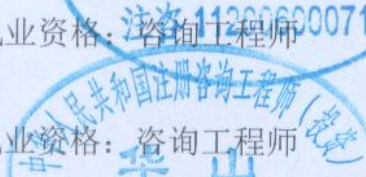
盖章：



参编人员： 华 山

执业资格： 咨询工程师

盖章：



参编人员： 李彩云

执业资格： 咨询工程师

盖章：





工程咨询单位资格证书

单位名称: 江苏汇诚投资咨询管理有限公司

资格等级: 甲级

专 业

建筑

市政公用工程(市政交通、给排水)、农业

以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位,具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力;取得评估咨询资格的单位,具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

服务范围

编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、招标代理*、工程监理*

编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、招标代理*

此件仅用于Y-MSD项目可行性研究报告

证书编号: 工咨甲 11120070012

证书有效期: 至 2017 年 08 月 14 日

带*部分,以国务院有关主管部门颁发的资质证书为准



2012 年 08 月 15 日



巨潮资讯

中华人民共和国国家发展和改革委员会制 www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

目 录

第一章 申请单位和项目概况	5
1.1 项目申报单位概况.....	5
1.2 项目概况.....	5
1.2.1 项目基本情况.....	5
1.2.2 建设地点.....	6
1.2.3 编制依据.....	6
1.2.4 研究内容.....	6
1.2.5 主要技术经济指标.....	7
1.2.6 主要结论.....	8
1.2.7 建议.....	9
第二章 项目建设背景及建设的必要性	11
2.1 项目建设背景.....	11
2.1.1 宏观背景.....	11
2.1.2 扬州市发展规划背景.....	12
2.1.3 社会经济现状.....	13
2.2 项目建设的必要性.....	16
第三章 项目市场分析	19
第四章 项目建设条件	41
4.1 扬州市自然环境.....	41
4.2 实施条件.....	43
第五章 建设方案	46

5.1 建设任务与规模.....	46
5.2 规划设计原则.....	46
5.3 规划设计方案.....	47
5.3.1 具体方案.....	47
5.3.2 具体建设内容及功能分布.....	49
5.4 工程设计方案.....	49
5.4.1 建筑.....	50
5.4.2 结构.....	51
5.4.3 给排水设计.....	52
5.4.4 电气设计.....	55
5.4.5 暖通.....	60
5.4.6 消防设计.....	62
第六章 项目管理与实施计划.....	65
6.1 项目组织.....	65
6.2 经营模式.....	65
6.3 项目建设管理.....	66
6.4 项目实施计划.....	69
第七章 项目的招投标管理.....	71
第八章 投资估算和资金筹措.....	73
8.1 投资估算依据.....	73
8.2 投资估算.....	73
8.3 资金筹措.....	73
8.4 资金使用和管理.....	74

第九章 环境保护、节能与安全卫生	75
9.1 环境保护	75
9.2 节能及安全	81
1、项目所在地能源供应状况	81
2、能耗估算	81
3、节能措施	81
4、节能效果分析	82
第十章 财务评价	85
10.1 销售及运营回款	85
10.2 营业税金及附加	85
10.2 成本利润	85
第十一章 社会效益评价	87
11.1 社会效益分析	87
12.2 社会适应性分析	88
13.3 社会风险及对策分析	88
第十二章 结论与建议	90
12.1 结论	90
12.2 建议	91

附表：

- 1、总投资估算表一期（附表 1）
- 2、总投资估算表二期（附表 2）

- 3、还本付息表（附表 3）
- 4、销售运营估算表（附表 4）
- 5、利润估算表（附表 5）
- 6、全部投资项目现金流量预测表（附表 6）

第一章 申请单位和项目概况

1.1 项目申报单位概况

本项目申报单位为天津泰达股份有限公司，是按照现代企业制度组建的综合性上市公司。

目前投资主要板块包括区域开发、石油仓储贸易、环保产业、洁净材料产业、金融股权投资等五大产业，旗下拥有 10 家控股子公司、16 家参股公司，间接控股公司 40 余家。截至 2013 年三季度末，公司总资产为 196.67 亿元，净资产为 19.2 亿元。

项目申报单位拟在扬州设立子公司进行 Y-MSD 项目开发。

1.2 项目概况

1.2.1 项目基本情况

项目名称：Y-MSD 项目

总用地面积：约 170008 平方米，折 255 亩，其中：一期开发用地面积 116.4 亩，二期开发用地面积 138.6 亩

总建筑面积：101 万平方米，其中：一期开发，地上建筑面积 37.5 万平方米，地下建筑面积 12 万平方米；二期开发，地上建筑面积 38.5 万平方米，地下建筑面积 13 万平方米。

投资总额：约 794263 万元

资金筹措：自筹及滚动投入 544263 万元+对外借款 250000 万元

建设期：5 年

拟建设单位：天津泰达扬州建设有限公司

注册资本：1 亿元人民币

1.2.2 建设地点

本项目位于扬州市东部广陵新城境内，北至朱家河，南至文昌东路，西至人民路，东至沙湾路。

1.2.3 编制依据

- 1、扬州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要；
- 2、扬州市土地利用总体规划；
- 3、营业执照、验资报告及财务报表等；
- 4、扬州市规划局规划定点红线图；
- 5、国家、省、市对工程咨询的有关规范和要求；
- 6、建设单位提供的相关资料。

1.2.4 研究内容

本报告根据对 Y-MSD 项目进行可行性研究，研究工作力求切合实际，本着“经济合理、技术可行”的原则，以当前实际需求、资金筹措能力及规划发展等为基础，对项目的市场及建设方案的技术、功能、经济等方面进行分析，根据国家有关规定确定合理的建设规划和投资。

本可行性研究的主要内容如下：

- 1、项目建设的背景和必要性；

- 2、发展与需求前景分析；
- 3、建设方案及建设条件；
- 4、工程方案；
- 5、项目组织实施管理及进度计划；
- 6、投资估算及资金筹措；
- 7、借款偿还方案的确定和分析；
- 8、社会效益分析；
- 9、风险分析。

1.2.5 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标详见下表

本项目主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	工程内容			
1.1	用地面积	平方米	170008	
1.2	建筑面积	平方米	1010000	
1.2.1	地上建筑	平方米	760000	
1.2.2	地下建筑	平方米	250000	
1.3	容积率		4.52	
2	建设期	年	5	
3	投资总额		794263	

1.2.6 主要结论

1、项目建设具有充分的必要性

扬州市的区位条件优越，地处长江下游北岸，位于南京都市经济区和上海都市经济区的交汇地带，是国务院首批公布的二十四个历史文化名城之一，是获得“中国人居环境奖”、“联合国人居环境奖”的城市。

Y-MSD 项目立足扬州未来的行政核心区、定位为以发展现代服务产业和智力密集型产业为主导的商务地产。以现代服务业和智力密集型产业为主导，集政府、金融、通讯、信息、贸易、企业总部、休闲娱乐、文化艺术、都市居住、城市旅游为一体的大型综合项目，体现了新城对于产业拉动城市化的强烈追求和本项目的建设对新城建设的极其重要。

2、项目建设符合总体规划

项目总体建设方案符合扬州市总体规划以及广陵新城控制性详细规划要求，布局合理，各项工程技术指标恰当，配套设施完善。

3、项目建设具有良好的建设条件

扬州市委、市政府以及扬州市广陵新城对项目的建设予以高度重视，政府各部门将给予项目大力支持和配合，可确保项目顺利实施。本项目具备良好的开发建设条件。

4、项目建设内容

本项目主要建设内容分为五种业态，以办公、商业、文创信息 SOHO 工作室、酒店式公寓和商务酒店五种业态，通过空间布局和功能定位的有效结合，形成科技与生态融合的新型商务地产。

5、环保与劳动安全

本项目通过加强管理，严格执行环保措施，不会对环境产生太大影响。项目劳动安全措施落实。

6、项目组织、管理、实施进度及招标

项目组织机构健全，并将建立完善的项目管理体系。按照国家的相关规定，采取相应的招标方式。

7、投资及回报

本项目固定资产投资总额约 794263 万元，由天津泰达扬州建设有限公司自筹及滚动投入 544263 万元及对外借款 250000 万元。本项目对外借款总额约 250000 万元，逐年借入，6 年内逐步偿还本金和利息（含建设期 5 年）。

经财务测算，全部投资财务内部收益率为 8.5%，高于本行业的基准收益率；财务净现值为 20486.7 万元，大于 0；项目投资回收期为 5.9 年，能较快的收回投资。因此，项目固定资产投资借款偿还具有一定的保证。

1.2.7 建议

1、按照国家有关规定，做好工程建设招标工作，实现项目建设“投资省、建设快、质量好”的目标。

2、制订资金使用计划，监督资金使用，将建设资金落到实处，保证项目建设完成。

3、做好与地方政府、财政、金融等各相关部门的协调工作，争取更多的政策倾斜，支持、促进广陵新城的稳定、快速发展。

4、在项目建设过程中，建设单位需加强与地方有关部门的联系，如规划、土地、交通、消防、供水、供电、环保、地质等部门，确保项目在操作过程中严格按照程序

办事。

第二章 项目建设背景及建设的必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 宏观背景

2009 年以来，各地区、各部门认真贯彻落实党中央、国务院应对国际金融危机、促进经济平稳较快发展的一揽子计划，取得了明显成效，经济企稳回升势头逐步增强，总体形势积极向好。据统计，全年国内生产总值 335353 亿元，比 2008 年增长 8.7%。

2010 年，面对极为复杂的国内外经济环境和极为严峻的各类自然灾害和各种重大挑战，党中央、国务院审时度势，科学决策，团结带领全国各族人民，深入贯彻落实科学发展观，加快转变经济发展方式，加强和改善宏观调控，发挥市场机制作用，有效巩固和扩大了应对国际金融危机冲击成果，国民经济运行态势总体良好。据统计，全年国内生产总值 397983 亿元，比 2009 年增长 10.3%。

2011 年为“十二五”开局之年，面对复杂严峻的国内外环境，全国人民在中央、国务院的正确领导下，全面贯彻落实加强和改善宏观调控的各项政策措施，我国经济保持平稳较快发展，实现了“十二五”时期良好开局。据统计，全年国内生产总值 471564 亿元，比 2010 年增长 9.2%。

2012 年，面对复杂严峻的国际经济形势和国内改革发展稳定的繁重任务，党中央、国务院坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，及时加强和改善宏观调控，把稳增长放在更加重要的位置，国民经济运行缓中企稳，经济社会发展稳中有进。据统计，全年国内生产总值 519322 亿元，比 2011 年增长 7.8%。

2.1.2 扬州市发展规划背景

根据《扬州市总体规划》（2010~2020年），城市发展方向为“东联西优南拓”。

东联：强化交通对接和提升综合服务功能，推动扬州、江都城市空间与功能整合。加快东部地区旧城改造，改善居住环境，完善功能配套；加快广陵新城和大运河滨水区建设，强化公共服务功能，初步形成东部区级中心；完善东西方向通道，便捷扬州与江都交通联系。

西优：优化土地使用功能，完善公共服务配套设施，促进居住与就业相对均衡。拓展宁启铁路以北空间，适度扩大新城西区规模；通过增加多样化用地功能，促进产业发展和提供就业岗位；完善新城西区功能配套，稳步推进西部区级中心建设，减少老城区交通压力。

南拓：优化完善产业功能，提高土地开发强度，强化产城互动发展。充分利用基础设施条件与土地资源的优势，加大南部地区市开发区工业园区和邗江开发区南园建设力度，统筹考虑产业在仪征、江都沿江地区的布局，优化城市南部地区产业门类，成为高新技术产业的集聚区和重要的物流基地；同步建设居住生活配套设施，改善沿江地区生产与生活条件，稳步推进传统工业“退二进三”和“退城进园”，优化城市用地布局，构建产城互动新高地。

优化调整蜀冈新城、维扬经济开发区和东部分区东北片区用地功能，完善居住用地与工业用地布局；进一步完善扬州与仪征的交通联系，为未来城市西拓创造有利条件。

总体发展目标：

“创新扬州、精致扬州、幸福扬州”

1、着力发展经济，通过创新发展方式、创新产业、创新政策，优化产业结构，打造“创新扬州”；

2、大力提高提升城市辐射功能，充分挖掘历史与人文资源，提升城市品质，建设“精致扬州”；

3、着力改善民生，建设安居乐业、社会公平、充满人文关怀的“幸福扬州”。

总体布局结构：

以历史城区为核心，以东西和南北“T”字型发展轴带为骨架，东、西和南部三分区分合有致，构成“一核两轴三区”的空间结构；蜀冈-瘦西湖景区、古运河、大运河、扬子津生态绿地深入城市中心，并与外围生态空间有机衔接，形成“绿水楔入”的紧凑团块状形态。

1、“一核”指历史古城（主要由老城区和蜀冈-瘦西湖景区构成），是彰显扬州人文生态特色的核心区域；

2、“两轴”是指依托文昌路、古运河形成相互交汇的两条城市发展轴带；

3、“三区”核心区外围形成的东部分区、西部分区和南部分区三个分区。

2.1.3 社会经济现状

1. 自然概况

中国历史文化名城扬州，地处江苏中部，长江下游北岸。扬州至今已有 2500 年的历史。现辖广陵、邗江、江都 3 个区，高邮、仪征 2 个县级市及宝应县。总面积 6634 平方公里，扬州市区面积 2310 平方公里。

扬州既是风景秀丽的风景城，又是人文荟萃的文化城、历史悠久的博览城。扬州坚持城乡统筹发展，围绕营造投资环境、生态环境、人居环境，着力建设“生态扬州”、“文化扬州”、“实力扬州”，促进全市经济社会健康快速发展。先后荣获“中国优秀旅游城市”、“国家卫生城市”、“国家环保模范城市”、“中国人居环境奖”、“国家园林城市”、“国家生态示范市”等称号。



2006 年扬州获得“联合国人居奖”。2011 年扬州市获国家生态最高奖荣膺“国家森林城市”称号。

2. 行政区划及人口

扬州市下辖宝应、高邮、仪征等三县（市）和广陵、邗江、江都三个区。2012 年末，全市户籍总人口为 458.42 万人，比上年末减少 16300 人，下降 0.35%。全市登记出生人口 4.04 万人，出生率 8.79‰；注销死亡人口 4.66 万人，死亡率 10.15‰。人口自然增长率为-1.36‰。年末全市常住人口 446.72 万人。市区户籍总人口为 230.13 万人，增长 0.08%。

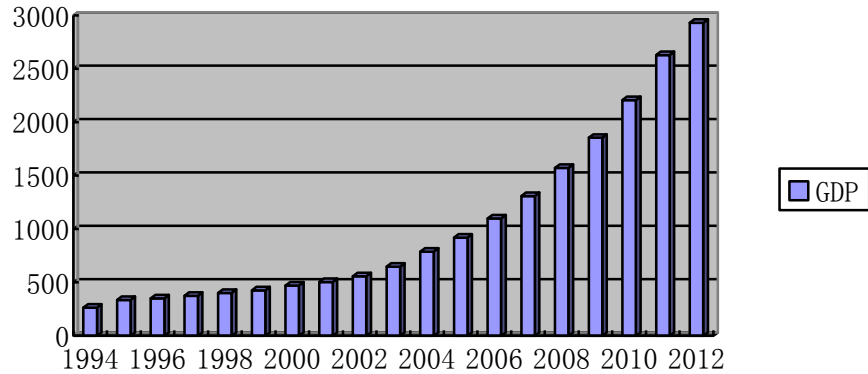
3. 经济概况

2012 全市地区生产总值 2933.2 亿元，可比价增长 11.7%，连续十年保持两位数增长。其中，第一产业增加值 203.86 亿元，增长 4.6%；第二产业增加值 1555.78 亿元，增长 12.2%；第三产业增加值 1173.56 亿元，增长 12.1%。人均地区生产总值 65692

元，按美元汇率折算突破 10000 美元。三次产业结构由上年的 7.0：54.3：38.7 调整为 7.0：53.0：40.0。扬州市历年社会经济主要指标变化见下表：

扬州市历年地区生产总值表

年份	GDP (亿元)	第一产业 (亿元)	第二产业 (亿元)	第三产业 (亿元)
1994	265.38	42.9	117.81	104.67
1995	338.30	53.79	164.83	119.68
1996	351.15	55.09	185.38	110.67
1997	376.67	57.74	188.94	129.99
1998	401.59	59.40	194.17	148.01
1999	426.97	61.65	204.77	160.56
2000	472.12	63.10	231.40	177.50
2001	505.46	67.25	246.08	192.13
2002	558.93	70.83	272.60	215.20
2003	647.22	69.92	332.42	244.88
2004	788.13	79.79	419.87	288.47
2005	922.02	89.29	519.17	313.56
2006	1100	94	621	385
2007	1311	101	748	462
2008	1573.29	117.47	897.71	558.11
2009	1856.39	144.88	1042.03	669.48
2010	2208	159.3	1229.3	819.4
2011	2630.3	184.54	1427.87	1017.89
2012	2933.2	203.86	1555.78	1173.56



扬州历年 GDP 变化趋势图

2.2 项目建设的必要性

一、保持房地产适度开发,是改善人民生活和完善城市功能的需要

扬州是一座历史悠久的文化名城,历史上扬州曾为大都市和重要的通商口岸,经济繁荣、商贸发达。改革开放以来,扬州的经济和社会事业得到了长足的发展。特别是近几年来,随着宁启铁路、润扬长江公路大桥、环城高速公路、沿江高等级公路、扬州泰州机场等重大交通基础设施的建设运营,城市综合环境整治工作的推进,扬州市城市化进程不断加快,城市面貌日新月异,投资环境不断改善,为扬州市的经济腾飞创造了良好的条件。2002年被评为“国家环保模范城市”、“国家卫生城市”和“国家文明城市工作先进市”后,2004年成为江苏省唯一获得“中国人居环境奖”的城市,在2004年国家统计局首次发布的中国综合实力百强城市中,扬州名列第47位,在苏中地区处于首位,而2006年度扬州市又获得“联合国人居奖”。

2011年扬州市进行了行政区划调整,一是撤销县级江都市,设立扬州市江都区,

以原江都市行政区域为江都区行政区域；二是将扬州市邗江区的李典、头桥、沙头、杭集、泰安 5 个镇并入扬州市广陵区；三是撤销扬州市维扬区，将原维扬区的行政区域与划出 5 个镇的邗江区合并。行政区域调整后的扬州，市区面积将比原来扩大近 1 倍，扬州城市房地产的发展前景也越加广阔。

随着经济的发展，扬州市城市规模不断扩大，城市人口不断增长，城市交通体系不断完善，各项社会事业也有了较大发展。新的世纪又给扬州的发展带来新的机遇。扬州作为“南京都市圈”的重要增长极，近年来经济和各项社会事业高速发展，投资环境在不断地改善，扬州的知名度和城市规模不断扩大，城乡布局发生了显著变化，一个“东城西市”、“南港北区”的城市格局初步形成。

当前扬州已是一个与国际接轨的新型城市，特别是扬州作为全国“最具经济活力的城市”之一，必将给房地产市场带来了极大繁荣。因此，保持房地产适度开发是改善人民生活和完善城市功能的需要。

二、本项目的建设是合理整合利用土地资源、加大市场建设力度的需要

近年来，扬州市区房地产市场以住宅投资为主，近几年所占市场比重来基本都保持在 70%-80%左右，但商业用房仅占 4%左右，随着扬州人口的增多和经济状况的进一步发展，市场对商业房地产的需求日益增多。

三、项目的建设符合扬州市广陵新城的总体规划要求

通过近几年的建设，广陵新城内的道路、供电、供水、供热、燃气等基础设施逐步配套。区域内规划建设综合体来满足区域对现代服务产业的需求，因此本项目的建设符合广陵新城规划的要求。

四、项目的建设将提升扬州的城市品位

本项目的建设将成为高层次的服务产业和城市经济可持续发展的新的增长点，它将是即体现时代特征、扬州风格、广陵特色，又具有高文化品味和高科技内涵的综合体项目。通过本项目的建设必将进一步加大推进其独特优势，促进全市经济又好又快发展，提高扬州的城市品位，改善城市的生态环境，完善城市的基础功能，提高城市的综合竞争力，实现城市的可持续发展。

五、项目的建设将促进扬州城市的发展和完善

通过本项目的启动将能大大加快广陵新城的建设步伐，并与其它区块建设工程遥相呼应，相互衔接，成为广陵新城的一大亮点，项目建成后，将全面提升扬州市的城市形象，加快扬州市的发展步伐。

综上所述，从本项目所处的地理位置，开发投入规划设想看，其对扬州东部广陵新城的形成、对扬州城市建设及促进经济发展都起到举足轻重的作用，并能较大改善扬州的投资环境，促进现代化服务新区的建设，项目建设十分必要。

第三章 项目市场分析

3.1 房地产市场行情

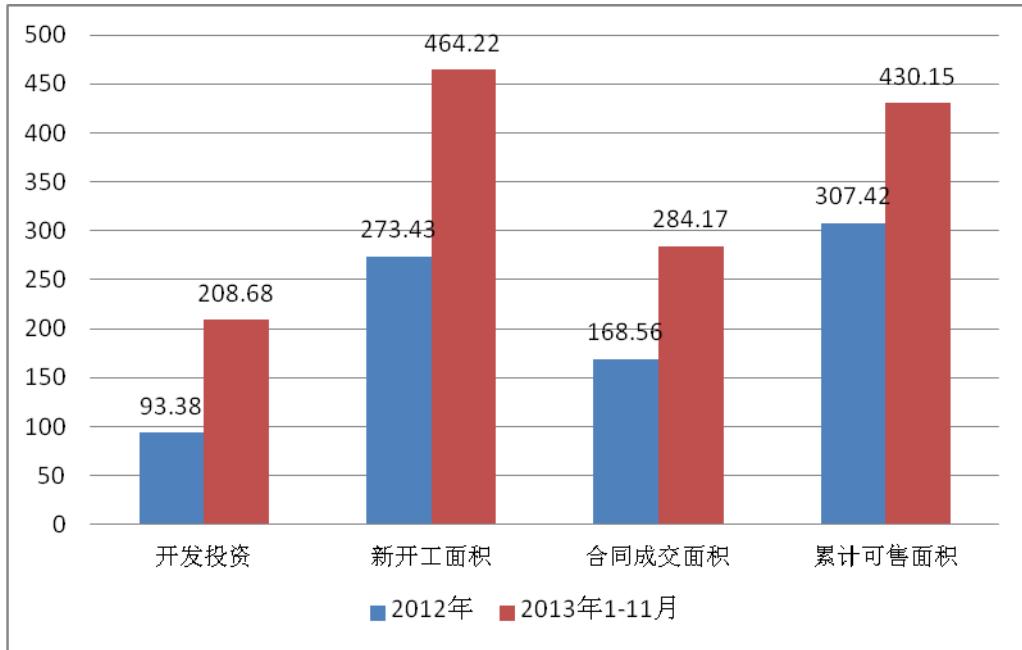
3.1.1 近两年运行数据

2012 年扬州市区房地产项目完成开发投资 93.38 亿元, 同比上升 9.08%; 房地产项目新开工面积 273.43 万 m²; 批准预售面积 216.27 万 m²; 合同成交面积 168.56 万 m², 同比增长 7.34%。2012 年末, 市区房地产项目累计可售面积 307.42 万 m², 同比增长 6.3%, 环比上升 2.29%; 其中非住宅项目 145.86 万 m²。

2013 年 1-11 月, 扬州市区完成房地产开发投资 208.68 亿元; 1-11 月, 房地产新开工面积 464.22 万 m², 同比增长 62.69%; 其中非住宅新开工面积 119.13 万 m²。2013 年 1-11 月, 批准预售面积 362.54 万 m², 同比增长 34%; 合同成交面积 284.17 万 m², 同比增长 39.81%, 其中非住宅 42.85 万 m²。

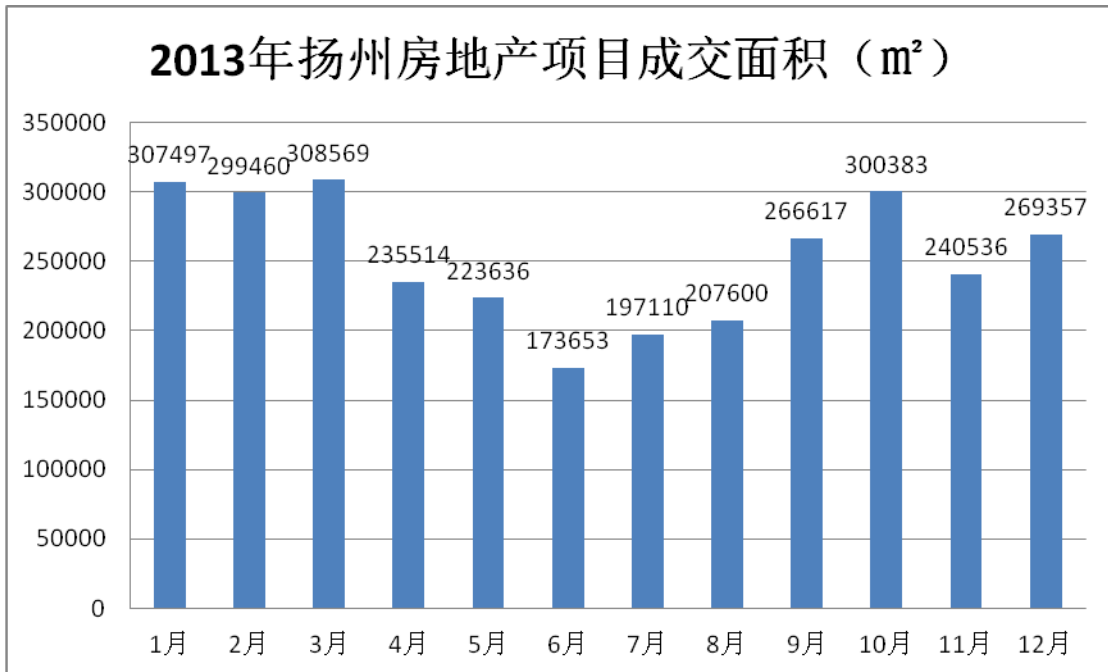
截至 11 月末, 扬州市区房地产项目累计可售面积 430.15 万 m², 同比增长 10.83%, 环比下降 2.54%; 其中非住宅项目 151.53 万 m²。

国家统计局 70 个大中城市房地产价格调查反馈资料显示: 2013 年 10 月, 扬州房地产价格指数同比分别增长 6.4%, 环比分别较上月增长了 1.2%。



2013年扬州市房地产成交情况：

月份	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)
1月	307497	2808
2月	299460	2393
3月	308569	2661
4月	235514	2054
5月	223636	2007
6月	173653	1587
7月	197110	1640
8月	207600	1851
9月	266617	2347
10月	300383	2799
11月	240536	2152
12月	269357	2038
总计	3029932	26337



3.1.2 房地产市场运行特点

1. 新增供应再创新高。自新一轮国家调控政策实施以来，市区房地产供求节奏明显放缓，上市量有所下降。在全国楼市整体回暖的背景下，企业信心有所提升，市场新增供应量回升。推盘量继续加大，房地产项目新增供应再创年内新高。

2. 销售态势涨幅明显。2013年，市区房地产项目销售整体处于回升通道，呈较大幅度上涨的态势。多个新项目上市，特别是西区部分楼盘由于竞争压力明显，在定价策略上进行合理调整，促进了市场成交。东区东方运河名城、和昌运河东郡等楼盘，由于文昌路东延的交通优势，带动了江都区客户成交量。

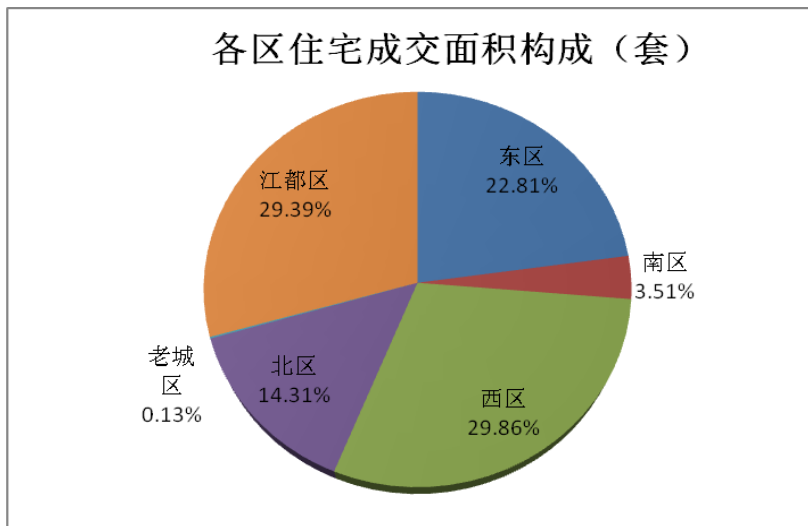
3. 市场价格保持平稳。从国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格变动情况来看，扬州市仍处于中等偏下水平，在省内监控城市中也处于后位，保持了稳定的态势。

4. 存量房源增加。目前房地产项目总体存量销售周期已在 16 个月左右，需要加大销售的力度。

3.2 住宅市场情况

2013 年扬州商品住宅交易详情：

片区	成交套数（套）	成交面积（m ² ）
东区（广陵）	4680	515262
南区	713	74627
西区	6189	750485
北区	3006	336040
老城区	20	2988
江都区	7077	795959
总计	21685	2475361



2013 年扬州成交的商品房中，东区成交最高的楼盘依次是和昌运河东郡、中海玺园，西区成交最高的楼盘依次是首开水印西堤、橡树湾、万科金域华府、华鼎星城、万豪西花苑、天俊华府，南区成交最高的楼盘是金地艺境，北区成交最高的楼盘则是万科城。

广陵区楼盘简介：

区域	项目名称	占地面积	建筑面积	产品	面积段	目前售价
东区	和昌运河东郡	14.7 万	34 万	18 层小高层	一期：88-165 二期：89-168	10500
东区	江扬尚东国际	8.1 万	16 万	小高层、洋房	小高层：88-137 洋房：80-200 平	8000
东区	金地艺境	13 万	21 万	小高、洋房	85-135 平， 95-200 平米洋房	小高：7200 洋房： 9000-10000
东区	运河壹号公馆	5 万	11.14 万	多层、小高层、高层	公寓：45-79 平，三 居：130-160 平	公寓：9000； 住宅：11500
东区	运河一品	10.2 万	21 万	精装多层、小高层	150-290 平	多层：24000； 小高 13000
东区	明发江湾城		27 万	小高、多层	80-140 平，跃层 140-190 平	7300
东区	中海玺园	10.4 万	19 万	多层、小高层	85-118 平	11000

东区目前活跃度仅次于西区，住宅供应销售量都表现活跃，且单盘销售和昌连续 2 年成为冠军，尤其是广陵新城，是目前扬州市最受关注区域之一。

东区相对西区单盘规模较小，容积率较高，且产品大多数为小高层及高层，配以

部分洋房，区内目前最高档楼盘属于本地开发企业新能源集团的运河一品，也是多层+小高层产品。目前东区的公寓主打科技住宅概念，恒温恒湿，地源热泵等都是目前的新卖点。

东区产品主力户型仍旧是供应给刚性需求的二房与三房，江都客户需求旺盛。

3.2.1 住宅市场分析

扬州住宅市场空间布局：



老城区板块：

发展特点：成熟商圈配套，发展空间受到老城限制，空间已趋饱和，未来将没有新增地块项目。

典型楼盘：莱茵苑、名雅花苑等。

西区板块：

发展特点：开发主要集中于区域中部，高档品质楼盘聚集，高价格支撑；低密度大盘较少，多以多层、小高层为主。

主。

典型楼盘：首开水印西堤、橡树湾、万科金域华府等。

东区板块：

发展特点：区域配套逐渐完善，楼盘品质不一，发展具有空间。多层、小高层为主。

典型楼盘：和昌运河东郡、中海玺园、明发江湾城等。

北区板块：

发展特点：依托蜀岗-瘦西湖旅游区区域环境和老城区的商业服务配套，发展品质较高，但是同时承载了部分拆迁安置小区，对区域内住宅品质有一定的贬损。

典型楼盘：万科城、蜀岗玫瑰园等。

南区板块：

南区板块发展相对比较缓慢，南区成交最高的楼盘是金地艺境。

3.2.2 住宅市场分析小结：

- 1、目前扬州住宅市场需求依旧明显递增，成交价格平缓上升。
- 2、区域内重点项目销售中分析得知，环境配套等依旧是广陵新城住宅的重要卖点。
- 3、广陵区域内住宅产品在市场上具有一定的认可度，销售状况较好。
- 4、住宅产品的存在对于广陵新城的发展具有推动作用。

广陵新城区域内具有发展品质住宅产品的潜力

3.3 非住宅市场情况

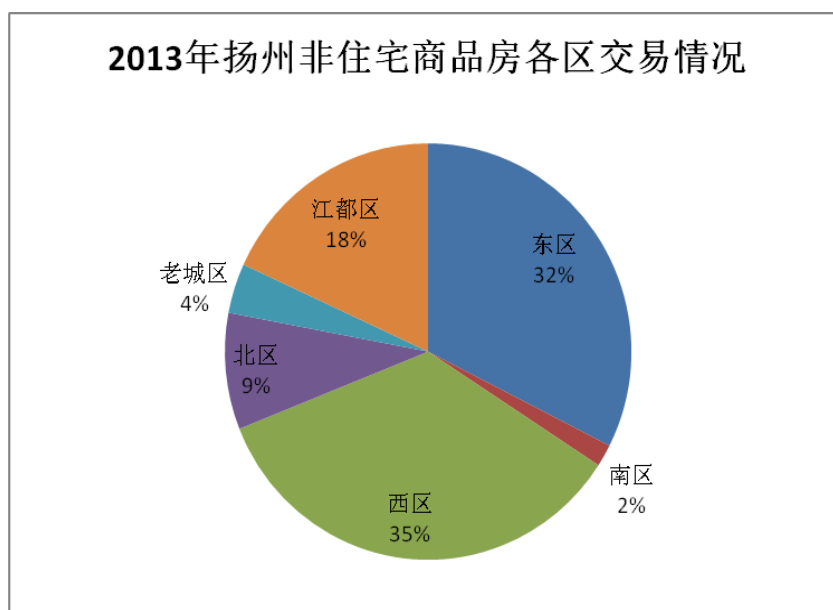
2013 年扬州市非住宅商品房各月交易详情：

月份	成交套数（套）	成交面积（m ² ）
----	---------	-----------------------

1 月	814	76830
2 月	225	52352
3 月	284	29687
4 月	310	37705
5 月	284	30995
6 月	262	18053
7 月	309	42575
8 月	417	41165
9 月	506	60542
10 月	266	19723
11 月	551	59994
12 月	424	84950
总计	4652	554571

2013 年扬州非住宅商品房交易详情:

片区	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)
东区	1327	180134
南区	211	9583
西区	1675	192603
北区	762	50278
老城区	14	21489
江都区	663	100484
总计	4652	554571



扬州市目前主要在售非住宅项目中，产品多为办公、公寓、商铺组合型，且基本分布在城市西部即邗江区政府周边，但各项目均体量相对较小。价格方面则办公相对较高，公寓则略低于周边住宅项目，多采取精装或 LOFT 形式提升价格。

3.3.1 商业市场情况

扬州市 2013 年商铺成交前十情况：

排名	开发企业	项目名称	销售总套数	销售面积 (M ²)
1	扬州界龙名都置业有限公司	御龙湾花园	8	29103.47
2	扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	瘦西湖旅游休闲文化广场	5	20358.26
3	扬州聚源潮置业发展有限公司	东方国际食品城二期（东方国际商业广场）B区项目	250	16157.7
4	扬州博润实业发展有限公司	月星家居国际广场	281	11446.76
5	扬州锦都置业有限公司	锦都扬州国际酒店用品城	83	6187.17
6	江苏凯运建设开发有限公司	凯运天地	44	5928.51
7	扬州仙源置业有限公司	扬州中港金属交易城	88	5926.63
8	扬州富川置业有限公司	富川瑞园	42	5585.92
9	扬州市城建置业有限公司	通运商贸城	36	5128.54
10	中星（扬州）置业有限公司	中星海上紫郡	14	4973.62

1. 御龙湾花园

位于邗江区，总建筑面积约 28 万平方米住宅和商业项目，兼具海派风情与新古典主义建筑风格。其中 8 万平方米商业项目，集购物、餐饮、休闲、娱乐等多种业态于一体，大润发旗舰店为江苏省单体规模最大。

2. 瘦西湖旅游休闲文化广场

临近瘦西湖，建筑面积 5.3 万平米。以旅游商业为主导的仿古建筑商业体。售价 30000 元/平米

3. 东方国际商业广场

位于邗江区，总建筑面积约 22 万平米，项目总体定位是生活主题购物公园：分为精品休闲行业；国际精品食品和各地品牌食品展销区和大型集中商业设施。并建设两幢高层甲级写字楼和五层裙楼，裙楼主要用于高档品牌店和金融业入驻，两栋高层写字楼主要为商务办公、会议中心和东方珠宝体验区等。

4. 月星家居国际广场

项目位于广陵区，总建筑面积 18 平方米。集家居购物中心品牌展示馆、建材馆、SOHO 办公、仓储配套于一体。

5. 锦都扬州国际酒店用品城

建筑面积 10 万平米，旨在打造中国酒店用品直销平台。分为经营区域、国际会展馆和实景体验馆三大区域。

3.3.2 办公市场情况

扬州市 2013 年办公成交前十情况：

排名	开发企业	项目名称	销售总套数	销售面积 (M ²)
1	绿地集团扬州铭源置业有限公司	峰创国际大厦	53	22462.61
2	扬州高力国际汽车博览城有限公司	高力·侏巢	354	15928.54
3	扬州仙源置业有限公司	扬州中港金屋交易城	37	14340.75
4	扬州华盛置业有限公司	运河城市广场	13	13817.14
5	扬州良国房地产开发有限公司	财富广场	174	13753.59
6	扬州熙城房地产开发有限公司	金菊商务楼	37	11997.92
7	扬州中集达宇置业有限公司	中集·紫金文昌	17	11003.81
8	扬州鑫泰房屋开发有限公司	五亭龙商务广场	153	10813.98
9	扬州市扬子江置业有限责任公司	扬子·万象都汇	99	9892.64
10	扬州万马房地产开发有限公司	万马滨河城 1919	151	8471.6

1. 创峰国际大厦

位于邗江区，建筑面积 5 万平米，定位为准甲级办公写字楼。沿街商铺均价在 15000 元/平米，LOFT 均价 9800 元/平米。

2. 高力·侏巢

项目位于邗江区，建筑面积 4.3 万平米。是城南新城一座集办公、自住为一体的复合项目。商铺售价 10000- 30000 元/平米；公寓均价 5800 元/平米。

3. 运河城市广场

项目地处广陵新城，建筑面积 12 万平米。由 3 幢高层塔楼及 4 层裙房组成，是一个集国内一流城市规划展览馆、市民中心、办公、商业于一体的城市综合体。办公均价 10000 元/平米。

4. 财富广场

财富广场位于扬子江中路，建筑面积 15 万平米，其中包括一栋商务办公大楼，约 5.7 万平米，四栋住宅楼。项目定位为综合性商住楼盘。

5. 项目周边公寓情况

本项目所处广陵新城及周边 2014 年将有 3 个办公公寓类项目推出，定价思路基本与目前市场状况一致。其中环球金融城、京杭时尚广场距离本项目约 1.5 公里。

区域	项目名称	建筑面积	办公产品	办公售价	公寓产品	公寓售价	备注
广陵区	1919	27 万	无		2 万m ² 毛坯	7000	蓄水阶段
广陵新城	环球金融城	47 万	2 万m ² 甲级	10000 元/m ²	550 套精装	10000 元/m ²	面积为首批，蓄水中
广陵新城	京杭时尚广场	4.2 万	无		精装 5.4 米 LOFT1.6 万m ²	12000 元/m ²	正在施工

3.3.3 综合体市场情况

项目名称	坐落	物业类别	简述	建筑面积	开盘时间	价格
首开中央都会	邗江区	住宅、商业	定位中央商务区，百万平米体量。肇建地标级大都会建筑集群，汇聚 5A 写字楼群、五星级酒店、城市别墅、企业公馆、高端住宅、SOHO 公寓旅游休闲风情水街等功能。	76 万平米，其中：住宅占 40 万平米/商业 36 万平米	2014 年	-
东方国际	广陵区开发东	商铺、商业	东方国际商业广场项目分为 ABC 三个区域，A 区为风情时尚步行	35 万平米	2013 年 11	10000-31000 元/平米

商业广场	路与江都南路交汇处		街，主要分布大型主力店及高档影院，婚吧等精品休闲产业。B区为集中商业，市民休闲广场以及国际食品展销区，设置了顶层停车场。C区建有两栋高层写字楼，分布高档品牌店，金融服务业，酒店，商务办公以及会议中心等。		月	
环球金融城	广陵区文昌东路	商铺、写字楼、公寓	环球金融城，位于扬州市文昌东路文昌大桥东侧，是扬州的“商务综合体”项目。提供金融、高科技、跨国财团等总部企业从前期商业谈判、建设，到持续经营全链条过程中的全部服务，包含6栋5A甲级写字楼、3栋总裁公寓、商业配套等产品，总建筑面积约47万平方米，最高建筑168米。	47万平方米	2014年	公寓预售价格为11000元/平米
三盛国际广场	邗江区	住宅、住宅、商铺、SOHO	三盛扬州项目位于江苏扬州邗江区中央行政、商务区——邗江大道，项目总占地面积约60亩，总建筑面积约23万m ² 。规划设计建设一栋集五星级酒店、大型购物中心、高端办公楼、高端住宅、SOHO商务公寓于一体的城市综合体。	23万平方米	2013年9月	住宅：10500元/平米起； 商铺 15000-60000元/平米

3.3.4 非住宅市场分析：

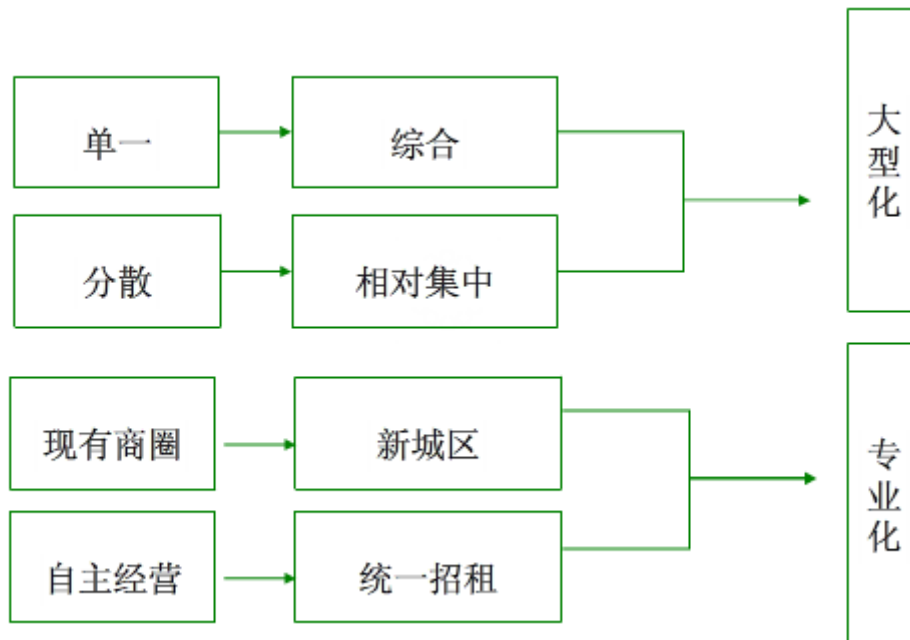
扬州商业市场空间布局：

扬州商业呈现以文昌阁为核心，西区商业为为辅的“一主一次”多节点的空间格

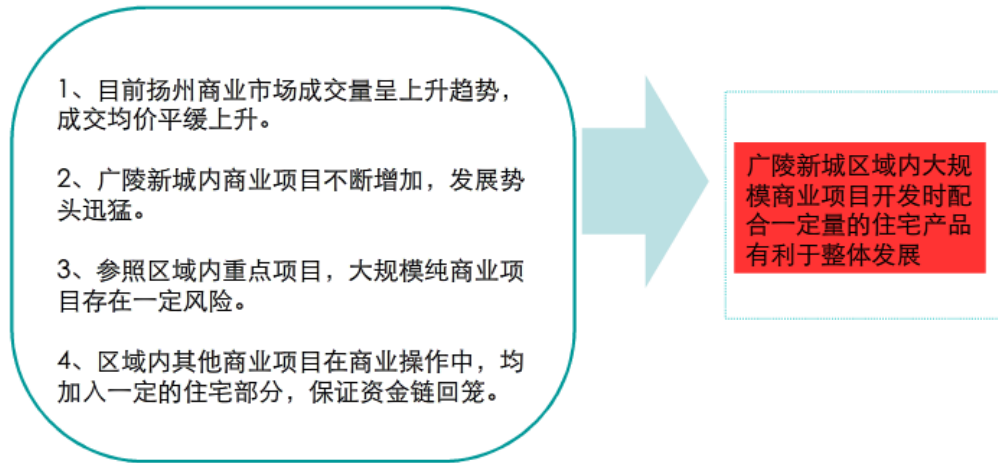
局。本项目所在区域位于东区商业节点。



商用物业的发展趋势:



非住宅市场分析小结:



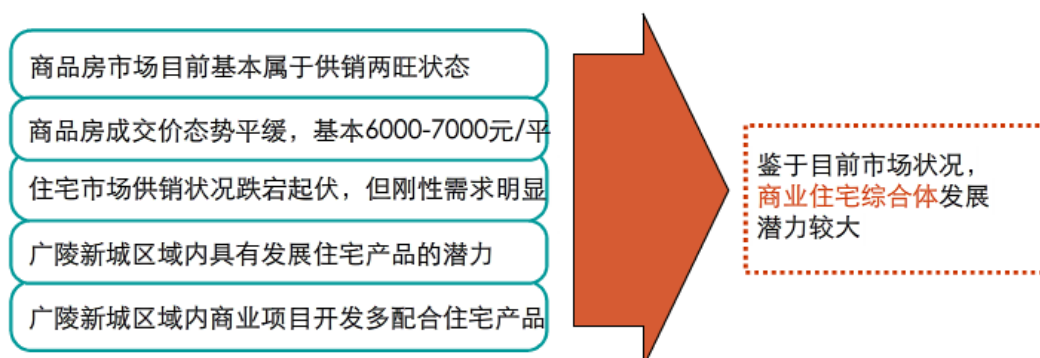
3.4 产业基地情况

中国声谷—江苏信息服务产业基地：规划总面积 2.52 平方公里，位于扬州东部，是扬州市政府“一体两翼”重要组成部分、扬州未来的 CBD—广陵新城的核心项目之一。目前已建成一、二期 32 万 m²，三期 45 万 m² 也于 2012 年 8 月 18 日开工建设。

中国声谷是中国最早专注以呼叫中心为核心产业的专业园区，致力于数据处理、电子商务、软件研发等产业集聚。目前已形成 2.5 万坐席规模，3-5 万人的产业规模，入驻企业 150 多家。目前华润通信、中国电信扬州呼叫中心、核创电子、神州数码、IBM 等多家企业已经正式入驻产业基地，形成了以呼叫服务、数据处理、软件研发三大重点产业为支柱的产业链结构。

广陵产业园的发展将迅速提升广陵区的产业基础和企业集聚度，为定位为服务和智力密集型企业的商务地产提供丰富的客户资源。

3.5 项目市场分析总结



3.6 项目定位

3.6.1 需求分析

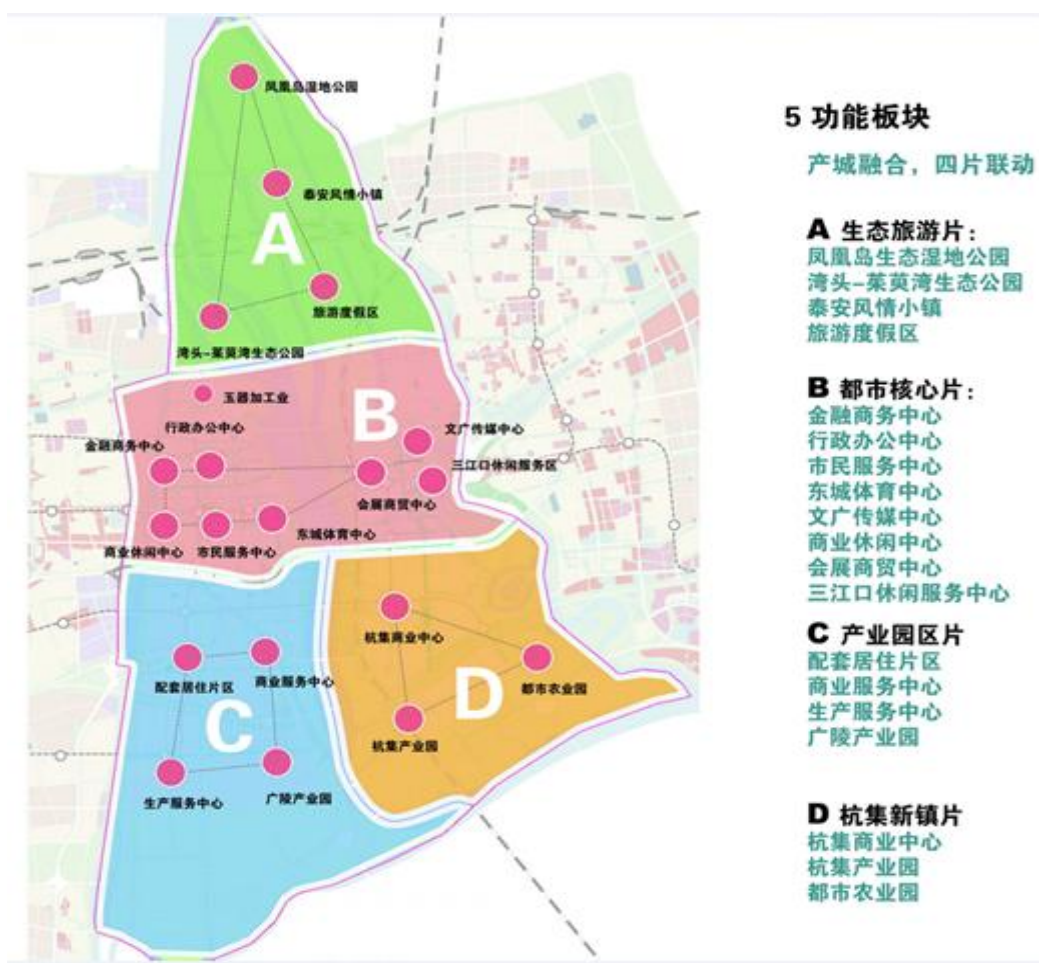
随着国家十二五规划和新版扬州城市总体规划的落实推进,扬州都市区的框架已初步形成,扬州都市区的建设已进入了一个新的历史阶段。城市空间结构的日益完善,东部江区的纳入,对外交通条件的极大提升,对城市中心的集聚带动职能提出了更高的要求,老城中心已难以承担未来城市功能复合集聚的需求,东部江广融合地区由此迎来了跨越发展的历史契机。

未来的城市发展,服务业的演化升级将是主导趋势。一是传统服务业向现代服务业升级,知识与技术含量高、市场运营方式先进的现代服务业成为新的发展趋势;二是生产性服务、消费性服务与城市公共服务成为发展重点,尤其是与大规模现代工业进程及高端制造业发展紧密相关的高等级生产性服务(如金融、物流、科技服务、信息服务、商务服务等)、与现代生活方式紧密相关的高等级消费服务(如文化、创意、旅游、现代商贸、房地产等)、与现代城市建设紧密相关的城市公共服务(如行政服务、社会服务、安全服务等);三是伴随电子商务与虚拟经济、信息经济与知识经济、

特色文化经济与事件经济等的发展壮大，推动了新兴服务门类的涌现与发展。

服务业与智力密集型产业将逐步融合。随着社会经济结构的演化，推动服务业增长的生产要素逐步由资本、劳动、土地向智力转化。首先，智力要素使现代服务业的社会分工更精细，从其他产业或机构中派生出大量的现代服务业新兴产业，为企业发展提供策划、咨询、调研、论证等智力支持。其次，智力要素推动现代服务业规模不断扩展，如软件业已经成为国际产业竞争的一个制高点，并有向全球扩张的趋势。最后，智力要素提高了现代服务业的创新能力，在全球化竞争中占据优势。

服务业空间布局将呈现新的特征。服务业对传统自然资源投入依赖远低于制造业，更多的是依靠高度流动的人才、知识、信息和资本资源，因此，更多中小城市参与到服务业发展的竞争中来。此外，相比于生产为导向的制造业的“聚块发展”，以需求为导向的服务业更着重于“组团格局”与“节点分布”。



Y-MSD 项目位于新城市规划的都市核心片区，具有行政办公中心、金融商务中心、旅游生活休闲中心等功能。除了核心的区位优势，核心片区还具备了如下关键要素：

经济发展基础：扬州经济一直保持在两位数的高速增长，规模已达两千多亿元，并在新能源、新材料与新光源等三新产业形成坚实的发展基础。

产业发展基础：服务业接近生产总值的一半，发展势头稳健；智力密集型产业也随着产业园的壮大而蓬勃发展。

便利的交通条件：核心片区将构建完善的高铁、高速公路、水运以及航空的立体式、综合性的交通枢纽，将形成优越的区位条件。

具有竞争力的人才资源：区内高端服务业和高新企业众多，有良好的人才引进措施。

政策与制度环境：有系统性招商和扶持政策体系。有助于核心区的快速发展。

上述关键要素是服务设施建设得以发展的支持因素。无论是金融、物流、科技、商务等生产性服务还是文化、创意、旅游、现代商贸等高等级消费性服务或是智力密集型产业都需要承载空间来满足其发展。需要有商务地产成为服务业和智力密集型产业发展的依托，使其能聚焦重点行业、提升产业集聚度、加强资源配置和统筹。

3.6.2 SWOT 分析：

优势（Strengths）

目前项目周边文昌大桥直接连接至城区中心，交通便利，区位优势明显；

项目周边可打造性强，紧邻京杭运河，靠近运河历史博物馆，具有运河景观带，环境优势突出；

广陵新城的规划有利于整体项目的发展；

土地状况较好，可塑性高；

服务产业发展具有一定的基础，同时具备相关政策支持。

劣势（Weaknesses）

区域内已有较大规模商业综合体在建，会给本案带来直接的竞争影响；

广陵新城区域有明确的规划，但整体起步较晚，相比新城西区，老百姓对该区域认可度较低；

属于新城区域，区域商务氛围有待提升。

机会 (Opportunities)

扬州市整个房地产市场处于良性发展阶段，具有较大的发展空间；
项目位于广陵新城，未来的规划打造将给本案带来大量潜在购房者；
稀缺的运河京杭运河景观优势，将为提高项目的特色品质优势带来巨大的帮助；
区域内其他商业项目的开发，对区域成熟度的培育将起到很好的作用，借此利于本项目的开发。

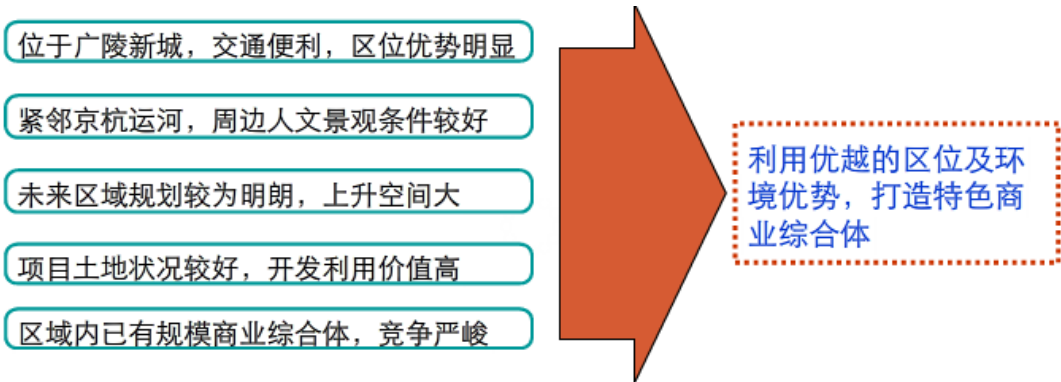
威胁 (Threats)

广陵新城在未来的 2-3 年土地供应量还会增加，市场会形成较大竞争压力；
环球金融城等区域内具有一定规模的商业项目已抢占了一定的市场先机；
目前区域内特色市场产品创新较多，凑特色化道路具有一定的阻碍。

3.6.3 项目定位：

良好的经济和产业发展基础、核心的区位优势、便利的交通条件、具有竞争力的人才资源以及完善的政策和制度环境是项目得以形成的关键要素，结合城市发展的必然趋势，Y-MSD 项目定位为以发展现代服务产业和智力密集型产业为主导的商务地产。

3.6.4 项目分析小结



Y-MSD 项目要充分发挥地域、政策、品牌、良好的产业发展基础等优势，抢占先机，同时要对产品精准定位、形成差异化竞争，与区域发展形成合力，从而克服劣势、避免威胁，成为提升区域价值的领航者。

第四章 项目建设条件

4.1 扬州市自然环境

1、地理位置

扬州市现辖区域在东经 119 度 01 分（仪征市移居、青山一线）至 119 度 54 分、北岸 31 度 56 分至 33 度 25 分（宝应县西安丰、泾河一线）之间。南部濒临长江，北与淮阴、盐城接壤，东和盐城、泰州毗联，西与天长（安徽省）、南京、淮阴交界。

扬州处于长江中下游平原的东部。辖区境内地形，西高东底，以仪征市境内的丘陵为最高，从西南向东南、东和东北方向呈扇形逐渐倾斜，高邮市、宝应县与泰州兴化市交界一带最低，为浅水湖荡地区。仪征市、邗江县和郊区的北部为丘陵。京杭运河以东、通扬运河以北为里下河地区。沿江和沿湖一带为平原。

扬州濒江近海，境内有长江岸线 80.5 公里，沿岸有仪征、邗江、江都等市(县)；京杭大运河纵穿腹地，全长 143.3 公里，由北向南沟通白马、宝应、高邮、邵伯四湖，连接长江。除长江和京杭大运河外，主要河流还有东西向的宝射河、大潼河、北澄子河、通扬运河、新通扬运河。

2、气象条件

扬州处于江淮平原南端，属于亚热带湿润气候区，受季风环影响明显，四季分明，气候温和，自然条件优越。年平均气温为 14.8℃，与纬度地区相比，冬冷夏热较为突出。最冷月为 1 月，月平均气温 1.8℃；最热月为 7 月，月平均气温为 27.5℃。全年无霜期平均 220 天；全年平均日照 2140 小时；全年平均降水量 1020mm。

3、自然资源

扬州市的邗江、江都、高邮一线有较丰富的油气资源，江都境内有相当的煤炭蕴藏量。仪征、邗江丘陵山区有丰富的砂石资源，其中黄砂 2~3 亿吨、石料 1.2 亿多吨、卵石 3 亿吨。

扬州市城区北部和仪征、高邮等地方有丰富的矿泉水，品质优良，含有可溶性偏硅酸等十多种对人体有益的微量元素。在高邮三垛—江都邵伯—扬州一带有地热水资源，水温在 40℃~60℃，埋深 600 米以下。

扬州市全市水面广阔，资源丰富，江河湖荡中盛产鱼、虾、蟹、龟鳖、珍珠、荷藕、芦苇等。

4、地形地貌

拟建工程场地地貌单元为长江北岸冲积平原地貌，地势南高北低，交通方便。场地高程在 6.50 m~7.90 m 之间。

5、地层

参照有关岩土勘察资料，在钻探深度范围内，场地内地层共分 5 个层组，各土层自上向下分布大致如下：

①耕土层：灰褐色，松散，上部夹大量植物根茎。该层土厚度 0.6~0.9 米，平均 0.7 米。

②粉土层：黄色、黄灰色，稍密，很湿状态，该层层厚 0.8~1.5 米，平均层厚 1.2 米。

③粉砂层：上部灰色，中密，饱和状态，局部夹粉土，该层层厚 1.1~2.3 米，平均层厚 1.6 米；下部灰色，中密，饱和状态，该层层厚 1.4~2.4 米，平均层厚 1.9 米。

④粘土层：上部 20~40cm 呈灰绿色，其下呈棕黄色、黄色，局部富含铁锰结核，硬塑状，该层层厚 0.0~5.6 米。下部棕黄色、棕红色，局部夹砂、石英，可塑~硬塑状态，该层层厚 0.0~4.1 米。

⑤风化层：上部为全风化强风化砂岩、角砾岩，呈灰白色、灰黄色、棕红色，鱼尾钻钻进困难，主要成份为粘土夹砂、未完全风化的母岩、灰白色高岭土等，该层层厚 1.4~2.4 米，平均层厚 1.9 米。下部为强风化中等风化砂岩，棕红色，弱胶结，结构基本未被破坏，中等风化岩结构紧密，岩芯采取率达 70%，该层钻探未钻穿，最大揭露厚度 2.5 米。

6、地下水

参照有关勘察资料，场区内地下水埋藏标高-1.85~-1.97 米之间，地下水常年变化幅度-0.50~-2.00 米。近 3~5 年、历史最高水位标高-0.50 米，地下水类型属潜水型，第⑤层为其隔水底板；第②层的渗透系数(经验值，下同)约为 $6.0 \times 10^{-5} \sim 6.0 \times 10^{-4} \text{ cm/s}$ ，第③层粉砂的渗透系数约为 $6.0 \times 10^{-4} \sim 6.0 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$ ，地下水补给来源主要为大气降水及生活用水，排泄方式以蒸发为主。

场地的环境类型为 II 类。场区内水和土对混凝土结构无腐蚀性，对钢筋混凝土结构中的钢筋无腐蚀性，对钢结构具有弱腐蚀性。

4.2 实施条件

随着社会发展和经济水平的提高，人们越来越重视生活质量，那些资源密集型的高能耗传统产业对环境影响较大，不利于人的生存和城市基本功能的发挥，都将会被排除在城市中心区之外，只有本项目这种低能耗、无污染的产业在城市才有立足

之地和发展空间。

扬州城市的发展和完善更需要有良好的可持续发展的新型的产业为其提供服务。目前，扬州城市规模不断扩大，城市人口不断增长，城市交通体系不断完善，城乡布局发生了显著变化，一个“东城西市”、“南港北区”的城市格局已初步形成。

通过本项目的启动将能大大加快广陵新城的建设步伐，并与其它区块建设工程遥相呼应，相互衔接，成为广陵新城的一大亮点。项目建成后，将全面提升扬州市的城市形象，加快扬州市的发展步伐。

天津泰达扬州建设有限公司作为本项目的建设主体，公司管理规范，人员专业，资金雄厚。因此项目承担单位具有综合体建设及管理的经验，具备相应的经济实力，具有良好的银行资信记录，具备承担本项目建设的能力。

同时，本项目所需建筑材料主要有黄沙、石料、水泥、石灰、粉煤灰、钢材、木材和混凝土管材等，砂、石料可从仪征、六合、天长等地砂石场运入，石灰可由瓜洲九龙灰场运入，粉煤灰可从电厂运进，土源可在沿线就近解决，其它材料鉴于扬州市区水陆运输条件较理想，且目前建材市场旺盛，故资源条件基本能保证该项目的建设要求。

4.3 土地利用现状

1、项目选址情况

项目所选场址位于扬州市城区东部的广陵新城境内，项目总占地面积约 255 亩，北至朱家河，南至文昌东路，西至人民路，东至沙湾路。

目前项目所在地及周边没有污染源及环境问题。且此地块未压覆矿床和文物，项目建成后不影响防洪和排涝。项目建成后的高度等均不会影响到通航和军事设施。

2、土地利用的合理性

土地资源是人类生产和生活的场所，具有滋生万物的能力，是淡水、森林、草地、大部分矿产、能源、物种和旅游资源的载体，是基础的自然资源。

本项目为 Y-MSD 项目，项目总占地面积约 255 亩。

本项目用地符合《江苏省建设用地指标（2006 年版）》中“可以利用荒地、劣地的，尽量少占耕地特别是基本农田；利用原有的场地和设施，尽量减少新增用地面积。”和“分期建设的项目，应远近结合，统筹规划，统一申请，分期供地；近期建设用地应合理集中，远期建设发展用地应预留在项目区外。”的总则要求，同时项目区内的河道具有防洪排涝、通航功能，本项目的建设符合扬州市土地利用总体规划建设用地的要求。

第五章 建设方案

5.1 建设任务与规模

Y-MSD 项目地处扬州市东部广陵新城的核心，北至朱家河，南至文昌东路，西至人民路，东至沙湾路。以办公、商业、文创信息 SOHO 工作室、酒店式公寓和商务酒店五种业态，通过空间布局和功能定位的有效结合，形成科技与生态融合的新型商务地产的综合开发项目。

根据现代服务产业和智力密集型产业集聚区功能特点和空间布局对本项目进行合理布局，充分开发服务产业的功能，建设一个现代信息服务产业的集聚区，打造一个服务产业的高地，力争成为江苏省乃至全国的一个服务产业的样板，形成知识、信息、资本、人才、科技的集聚区。

根据规划设计方案，项目规划总用地面积 170008 平方米，总建筑面积为 1010000 平方米，容积率 4.52（综合）。

5.2 规划设计原则

本项目的选址根据定位现代服务产业特征需求，着重从基础设施、投资成本、空间环境、人力资源、公共服务五个主要因素来考虑。

规划设计的主旨是将扬州既有的城市规划理念以现代的手法，立体交错的方式运用于建筑中。在整体的设计上应使环境更为宜人以凝聚商务气氛。

建筑风格要体现地方特点和现代风貌，并与周围建筑风格相协调，要特别重视建筑外形设计，精心勾画建筑物的立面，并采用高低错落，虚实结合的方法进行空间效果设计，形成通透宽敞、清雅优美的空间环境。

规划设计指导原则：以“科学、效率、领先”的原则进行分步设计。

1) 设计方案要首先具有整体协调性，外部空间应处理好核心与主轴线的关系，统一中求变化，使之形成整体效应，体现本项目建筑群和物有风貌。内部空间要求处理好各主要功能部分之间相对独立又有机结合的关系。建筑造型要求充分体现时代感，精致和谐、大气开放，整体要成为一道亮丽的风景线。

2) 平面组合活泼、有变化。使用功能布置合理，交通设计流线清晰、简洁流畅。结构柱网布置应符合功能要求，在保证空间使用的前提下采用合理的结构形式。

3) 各类建筑物和布局按规划有关内容控制，要求功能分区合理，高层建筑后退红线按有关规范执行。

4) 建筑风格、色彩、体量、造型等与周边环境协调，符合区块设计要求。

5) 建筑设计方案要求做到：建筑标准国际化、建筑设计生态化、建筑设备和功能智能化、工艺设计专业化。

6) 在充分考虑建筑功能完善的基础上，考虑工程造价的经济性。

5.3 规划设计方案

5.3.1 具体方案

Y-MSD 项目是服务性产业聚焦的升级，以多元化、复合型服务产业为导向，建立具有国际水准的现代服务业发展平台。以现代服务业和智力密集型产业为主导，集政府、金融、通讯、信息、贸易、企业总部、休闲娱乐、文化艺术、都市居住、城市旅游为一体的大型综合项目。

以办公、商业、文创信息 SOHO 工作室、酒店式公寓和商务酒店五种业态，通过空间布局和功能定位的有效结合，形成科技与生态融合的新型商务地产：

大、小企业融合的高品质商务办公空间；

商务与创意融合的活力产业社区；

生产与休闲融合的城市活动核心。



1、以“商务精英平台”打造高品质商务办公空间。

以“商务精英平台”的构想，针对不同创业发展需求的企业提供多元化的办公空间，并打造共享的服务平台，促进讯息交流，同时节约运营成本；建立精英阶层商务活动的服务架构，打造高品质的商务办公空间。

2、以“水谷文创信息广场”为概念打造活力、创新型产业社区。

以“生活广场”的概念，吸引在本区工作的人士为主要客群，以优质的服务配套和社区塑造，以具有都市氛围的生活模式，整合各项社区生活配套设施创造核心区 24 小时的人气。

3、以外向型的公共空间模式创造城市活动核心。

以“城市客厅”的理念，增强城市空间活力，形成都市活动核心，并联系临近地块成为更大的公共空间网络。

5.3.2 具体建设内容及功能分布

Y-MSD 项目各功能区各自独立，在总体上自成一体，区域之间要求动静分离，各区域互不干扰，又互相联系。本项目规划总用地面积 170008 平方米，总建筑面积为 1010000 平方米。有关建筑物的具体功能分布情况见下表：



Y-MSD 项目功能分布表

单位：平方米

序号	业态	建筑面积			备注
		总面积	地上	地下	
1	办公	400000	300000	100000	
2	文创、信息 SOHO 工作室	345000	260000	85000	
3	商业	130000	100000	30000	
4	酒店式公寓	85000	65000	20000	
5	商务式酒店	50000	35000	15000	
6	小 计	1010000	760000	250000	

5.4 工程设计方案

5.4.1 建筑

1、设计依据

扬州市规划局规划要点；

《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2006）；

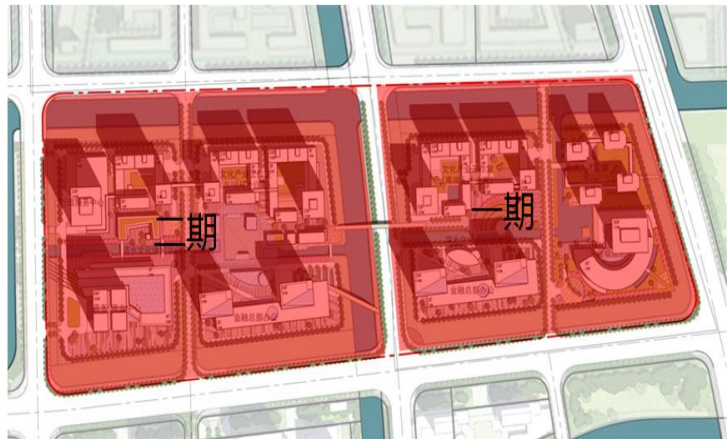
《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95）；

《屋面工程技术规范》（GB50345-2004）；

建设单位提供的设计要求。

2、平面设计

将建筑沿街立面尽量沿四周道路的退让线设置,面对城市四周道路呈线性展开,对外形成完整规划的建筑形象。



3、立面设计

办公区的建筑立面采用经典竖向线性划分,强调出均质理

性的一面,而错动的竖窗抽象于数码及电路板,体现出科研建筑的时代特征。适宜的生态技术如层间通风、太阳能薄膜发点、幕墙自遮阳等技术与单元式幕墙相整合,体现出优美的建筑美感与丰富的生态内涵；

住宅的外立面采用公建化处理；

中心景观服务配套区,多层的滨水商业,结合亲水平台,形成层层退台的形式,

商业内街展现了休闲社交场所具有的活力和人气。

4、无障碍设计

按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》进行设计，主楼入口设置无障碍坡道，设置无障碍电梯、厕所，并符合无障碍设计的要求。

5.4.2 结构

1、设计依据

《建筑工程抗震设防分类标准》GB50223-2008；

《建筑地基基础设计规范》GB50007-2002；

《建筑结构荷载规范》（2006年版）GB50009-2001；

《混凝土结构设计规范》GB50010-2010；

《建筑抗震设计规范》GB50011-2010。

2、抗震设计

本工程抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.15g，设计地震分组为一组。建筑抗震设防类别为丙类，安全等级为二级，设计使用年限为50年。本工程主楼主体结构采用框架结构，框架抗震等级为三级，框架抗震构造措施应按二级考虑。北侧大跨度辅楼亦采用框架结构，框架抗震等级为二级，框架抗震构造措施应按一级考虑。

3、上部结构设计

上部结构采用框架结构，现浇钢筋混凝土楼（屋）面。

主要材料：混凝土采用 C30 普通混凝土。钢材采用 HPB235、HRB400 钢材。框架填充墙采用混凝土砌块。

5.4.3 给排水设计

1、设计依据

《建筑给水排水设计规范》 GB50015-2003(2009 年版)；

《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)；

《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084-2001 (2005 年版)；

《室外给水设计规范》GB 50013-2006；

《室外排水设计规范》GB 50014-2006；

建设单位提供的给排水方面的设计要求及现状资料。

2、设计范围

室内、室外生活给排水设计。

3、给水设计

(1)水源

本工程给水由市政给水管网供给，管径 DN200，供水压力为 0.25MPa。

(2)给水方式

本工程给水系统分高低区，一~三层为低区，由市政给水管网直接供给。四层及四层以上为高区，采用设置在地下一层水泵房内的无负压供水设备供水（使用无负

压供水设备必须征得当地自来水公司的同意)。

(3)计量

为了节约用水，在建筑物入口阀门井内设水表，便于计量。

4、排水设计

(1)排水系统

采用污、废合流制，总排水量按用水量的 85%考虑。总排水量为 61.2m³。生活污水经化粪池处理后经校内的污水管道排至污水处理站经处理后排入河道。地下室排水汇集至排水井，经潜污泵提升后排出。地下室车库内设置集水坑，每个集水坑内设置 2 台潜污泵，互为备用。消防泵房、生活给水泵房和报警阀室分别设置一个集水坑，每个集水坑内设置 2 台潜污泵，互为备用。污水管道系统设伸顶通气管，地下室污水泵井设通气管。消防电梯坑底的侧面设有集水坑，坑内设有两台消防潜水泵排除消防排水，两台泵一用一备。

(2)雨水系统

屋面雨水采用重力式雨水排水系统，内排水系统，雨水经雨水口，收集后经雨水管道排至室外散水。

设计重现期 P=5 年，暴雨强度 $Q_5=5.06L/s \cdot 100m^2$ ， $h=182mm/h$ 。地面雨水直接排入院内雨水干管。

本建筑物周围广场每 30 米设置一个雨水口，广场地面的雨水经雨水口收集排至区域内的雨水管线。雨水口采用平箅式，各雨水口到区域内雨水管线管径为 DN250，

总长度约为 700 米。

(3)管材、接口及阀门

①、消防管道室内部分采用热镀锌钢管， $DN \geq 100\text{mm}$ 采用沟槽连接，其余采用丝扣及法兰连接。

②、生活给水立管及主干管采用内衬塑管，支管采用 PPR 管，热熔连接，室外采用 PE 管。生活给水入户管 $DN100$ ，距室外接口距离 50 米，入户设水表井。

③、室内污水采用 UPVC 中空螺旋消音管，透气管均采用 UPVC 管，粘接，压力废水采用铸铁管。生活污水管出户至室外一米处，由室外排水管收集至化粪池，最后排入区域内的污水管线。

排水出户管至化粪池距离约 60 米，采用 $DN250$ 的埋地塑料管，承插粘接，化粪池距主楼的排水管线距离约 50 米，采用 $DN250$ 的埋地塑料管，承插粘接。

生活废水出户至室外一米处，采用 $DN250$ 的埋地塑料管，排入北侧约 100 米处中水处理站站。

④、雨水管采用塑料管。与水泵、设备连接，与管径大于 $DN150\text{mm}$ 阀门连接的管道均采用法兰连接。

(4)卫生洁具

全部卫生洁具，采用新型防污染、实用节水卫生洁具，自动感应式小便器和洗脸盆，脚踏式蹲便器。两档式水箱座便。

5.4.4 电气设计

1、设计依据

《高层民用建筑设计防火规范》GB50045-95(2005 版)；

《火灾自动报警系统设计规范》GB50016-98；

《建筑物防雷设计规范》GB50057-94(2000 版)；

《供电系统设计规范》GB50052-2009；

《低压配电设计规范》GB50054-95；

《民用建筑电气设计规范》JGJ16-2008；

《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》GB50311-2007；

《建筑照明设计标准》GB50034-2004。

2、设计范围

本项目属一类高层建筑。电气工程设计范围如下：

供配电系统及照明系统设计；

建筑物的防雷接地保护；

低压配电及照明设计；

火灾自动报警系统；

综合布线系统；

有线电视系统；

公共广播及背景音乐系统；

保安监控系统等。

3、负荷等级

二级负荷：所有消防负荷、网络机房、保安监控等用电、电梯电力等。

三级负荷：普通空调。

4、变配电系统

(1)、本项目外电源由基地现有总变电室引入 380/220V 低压电源至本项目地下一层低压配电室。

本项目按地下公用车库、公用设备机房、办公等不同功能区分开供电。低压采用 380/220V 三相四线制（TN-S）配电系统，采用树干与放射相结合的方式。对于消防类用电负荷和重要用电负荷采用放射式供电；对于一般照明等非重要负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式。一、二级负荷采用双电源放射式供电，电源分别取自不同变压器的低压母线段，末端自投自复。应急照明为双回路专用电源末端自投，部分应急照明平时作为正常照明的一部分。

(2)、管线选择与敷设方式

室内低压电缆选用 YJV-1KV 电力电缆，最高工作温度 90℃；所有电力、照明支线除供给消防等重要负荷的配线选用 ZR-BV-450/750V 型耐火导线外，其它均选用 BV-450/750V 型导线，穿焊接钢管暗敷设；控制线为 KVV 型电缆，与消防有关的控制线采用阻燃耐火型线缆；除注明外，配电缆线在有线槽处均沿线槽敷设（与消防设备有关的线路若沿线槽敷设时，线槽作防火处理，同一路径向一级负荷供电的双路电缆，

敷设在同一层桥架时，用隔板隔开)；在无线槽处则穿 SC 焊接钢管暗敷于地面、楼板或墙体内。

5、电气照明设计

(1)、照度标准

用房名称	照度 (LX)
地下车库	75
冷冻机房、水泵房等	100
配电室、电话、弱电机房等	200
走道、卫生间	100
办公、商业、会议	300

(2)、公共应急照明为双电源末端切换。应急照明灯具采用交直流两用型，内设可浮充蓄电池，持续供电时间大于 60 分钟。

6、防雷接地系统

本项目防雷等级为三类。

本项目采用共用接地系统，建筑物的防雷接地、电气设备的保护接地、消防系统及所有弱电系统接地均共用接地装置。总接地电阻值不大于 1 欧姆。本项目低压配电系统接地型式采用 TN-S 系统，凡正常不带电而当绝缘破坏时有可能呈现电压的一切电气设备金属外壳均可靠接地；本项目采用总等电位联结，在配电室设总等电位箱，

电气竖井及部分机房设局部等电位箱；为防止雷电流产生的高电位对附近金属物或电气线路的反击，在外线电源引入的总配电柜处、屋顶用电设备配电箱处、计算机电源系统、有线电视引入端、电信引入端均设置过电压保护装置。

7、火灾自动报警系统

(1)、本项目的消防控制室设在一层。火灾自动报警系统按两总线设计，采用系统的成套设备，包括火灾报警控制器、联动控制台、CRT 显示器、打印机、应急广播、消防专用电话总机、对讲录音电话及电源设备等，均由系统承包商成套供货，并负责安装、调试。

(2)、背景音乐和紧急广播系统

本项目设置火灾应急广播系统，广播机柜设在消防控制室内，系统采用 120V 定压输出方式，系统平时不工作，火灾情况下由消防值班员手动选择相关层有关区域进行应急广播，指挥人员疏散。在走廊、大厅、汽车库等公共场所设置耐火型扬声器。平时可兼作背景音乐及广播系统。

8、综合布线系统

系统由主楼内引来网络光纤及大对数电话信号电缆至弱电间，本系统按下列 6 个部分设计：

工作区；

配线子系统；

干线子系统；

设备间；

管理；

建筑群子系统。

整个网络为星型拓扑结构，设计等级为增强型。

有线电视系统由学院教学楼内引来有线电视信号至弱电间，用户分配部分主要包括放大器、分配器、分支器、系统输出端以及电缆线路等，用户终端主要设置原则如下：

用户分配网络为保证信号质量，若干层选用一个放大器，经放大后的 RF 信号，高质量地传送到各用户终端。

9、闭路电视系统

闭路电视系统前端设备设于一层设弱电机房内，用户电平要求 $64 \pm 4\text{dB}$ ，图象清晰度四级以上。

本系统采用分支-分配系统，采用分配器向各用户电视插座配线，系统各类元器件均应具有双向传输功能。室内干线电缆选用 SYWV-75-9 SC25，支线电缆选用 SYWV-75-5 SC20，电视电缆除在电气竖井及走道吊顶内有弱电线槽处沿弱电线槽敷设外，其它均穿 SC 钢管暗敷设。电缆进户处加避雷保护器 (SPD) 在报告厅、会议室等均设有电视终端插座，用于播放闭路电视。在报告厅、会议室均设一台会议电视终端设备，便于用户召开现场会议。

10、保安监控系统

本项目的电视监控系统主机设置在一层消防控制室内，同时兼做保安监控室。在本建筑内各前室、主要出入口、走廊、重要机房和车库出入口处设置全方位彩色摄像机，所有摄像机的电源由保安监控室集中供给。中心主机采用全矩阵系统，所有摄像点应同时录像，录像机选用光盘刻录数字录像机。

5.4.5 暖通

1、设计范围

本工程的空调系统、通风及防排烟系统。

2、主要设计依据

《采暖通风与空气调节设计规范》GB50019-2003；

《建筑设计防火规范》GB50016-2006；

《办公建筑设计规范》JGJ67-2006；

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2005。

3、主要设计计算参数

(1)室外设计计算参数

本工程位于江苏省扬州市。

夏季空气调节室外计算（干球）温度： 34.8℃

夏季空气调节室外计算日平均温度： 31.2℃

夏季空气调节室外计算湿球温度： 28.1℃

夏季通风室外计算温度:	30.6℃
夏季室外风速:	2.4m/s
冬季空气调节室外计算(干球)温度:	-4℃
冬季空气调节室外计算相对湿度:	79%
冬季通风室外计算温度:	-1.1℃
冬季室外风速:	2.7m/s

(2)室内计算参数

室内计算参数

房间类型	夏 季		冬 季		新风量 m ³ /h·p	噪 声 dB(A)
	tn(℃)	Φ n(%)	tn(℃)	Φ n(%)		
办公室	26	≤65	20	>35	30	≤45
会议室	25	≤65	20	>35	20	≤45
走道及门厅	26	≤60	18	>35	20	≤50

4、空调系统

(1)空调方式

本工程空调系统要求能满足不同部位独立使用和控制要求，因此空调系统按防火分区及功能分区划分，故采用分层分区设置的多联机空调机组加新风系统，新风通过全热交换机进行能量回收后直接送入室内。

(2)通风方式

- ①公共卫生间设计机械排风系统，其排风量按 15 次/小时计算。
- ②会议室设计机械排风系统，其排风量按 3 次/小时计算。

5、冷热源

本工程采用多联机空调机组加新风系统，可满足局部房间单独使用的要求，以便节省运行费用。新风机组分层设置，室外机集中布置在屋顶。

5、通风与防排烟系统

(1)、配电室、水泵房、卫生间、电梯机房均设机械排风。

(2)、地下一层设消防排烟及补风系统，排烟风机入口处设 280℃防火阀，排烟风机与防火阀连锁，送风机与排烟风机连锁，消防排烟及补风系统平时兼做车库通风系统使用。排风按 6 次/时设计（兼排烟），送风按 5 次/时设计（兼补风）。在地下排烟和补风各设一个独立机房。

6、环境保护措施

所有风机的进出口均采用 200mm 减振短管连接，通风系统的送风及排风机的总风管上均设消声器或消声弯头。

所有新风吸入口及排风出口均按规范要求，由建筑作处理。

空调机组冷媒采用 R410a 环保冷媒。

5.4.6 消防设计

1、消防设计采用的依据

《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95）（2005 年版）；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2006）；

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2001）（2005 年版）；

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）。

2、给排水消防

本项目室外消防由市政管网直接供应，室内消防由专用消防水泵供应，室内消防用水储存于地下室的消防水池内。

(1)、消火栓给水系统

消火栓用水量：室外 20L/s（由市政管网提供），室内 30L/s，火灾延续时间为 2h。

消火栓系统：由地下一层消防水池（ $V=324\text{m}^3$ ，内存 216m^3 消火栓系统用水），消防加压泵 2 台（一用一备），屋顶水箱（ $V=18\text{m}^3$ ），2 台水泵接合器及管网组成，管网为环状供水，在每层适当位置设室内消火栓。

(2)、自动喷水灭火系统

自动喷水灭火系统用水量：30L/s，火灾延续时间 1h。

自动喷淋系统由地下一层消防水池（ $V=324\text{m}^3$ ，内存 108m^3 自动喷淋系统用水），喷淋加压泵 2 台（一用一备），自动喷淋系统与消火栓系统共用屋顶水箱（ $V=18\text{m}^3$ ），2 台水泵接合器及管网组成，管网为环状供水。

(3)、危险等级

本建筑属中危险级（地下车库属中危险 II 级设计，喷水强度 $8\text{L}/\text{min} \cdot \text{m}^2$ ，地上部分属中危险 I 级设计，喷水强度 $6\text{L}/\text{min} \cdot \text{m}^2$ ）喷头设于地下车库，办公室、会议室、走道等处。

(4)、灭火器配置

灭火级别：本建筑危险等级为中危险级。

地下车库、变配电间及地上试验室等属中危险级 B 类；地上办公部分属中危险级 A 类。系统在每层的消火栓处均配置磷酸铵盐干粉灭火器，每具灭火器的灭火级别为 2A。变配电室和电气用房设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器或手推车式磷酸铵盐干粉灭火器。

3、电气消防

(1)、系统组成

消防控制中心设在首层，消防按一级保护设计，采用集中报警系统。系统由火灾自动报警系统、消防联动控制系统、火灾应急广播系统、消防直通对讲电话系统、电梯监视控制系统、应急照明控制系统等组成。

(2)、背景音乐和紧急广播系统

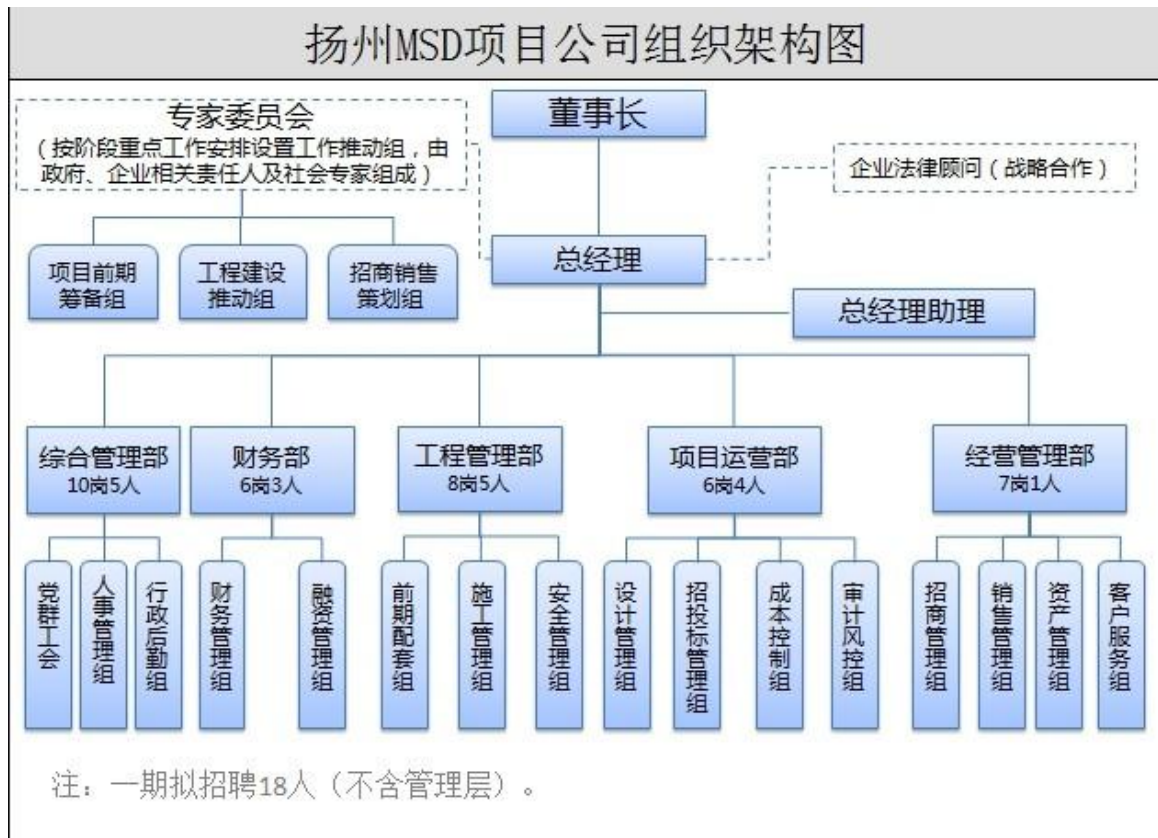
大楼公共广播（背景音乐）与紧急（含消防）广播相结合。该系统设计包括公共广播、紧急呼叫、消防报警等功能，技术措施上采用了控制分区、功放分组以及高电平信号传输等方法。公共广播系统根据建筑的整体性在地下一层设置背景音乐、消防广播中心，供整幢建筑统一使用。整个工程共用一套扬声器，是背景音乐与消防广播合二为一系统。

第六章 项目管理与实施计划

6.1 项目组织

为使项目顺利实施，公司将设置专业部门，进行项目运营，并成立专家委员会，按阶段重点工作安排设置工作推动组。由经验丰富的项目管理人员和专业技术人员负责项目运营，就项目实施计划对公司负责。

企业组织机构图。



6.2 经营模式

天津泰达扬州建设有限公司作为融资和建设主体，本项目的经营模式：用于项目

建设的资金主要由两部分组成，即天津泰达扬州建设有限公司项目资本金和银行贷款，同时按有关协议偿还银行本金和利息。

6.3 项目建设管理

天津泰达扬州建设有限公司作为企业组织，适用现代企业管理模式，摆脱传统的行政体制，采用市场化运作机制，劳动人事制度、激励和约束机制按照市场经济要求建立，确保企业健康有序的发展。

本项目属于投资额较大、建设期较长、工程内容较复杂的项目，在项目管理方面，采用项目经理负责制，项目经理的主要任务是自始至终全面负责项目的实施，负责与多部门进行协调，对工程进度、质量、投资实时控制。

一、施工招投标制度

将本项目适当分解后，把确定的施工任务发包。根据《招投标》法的规定，编制招标书，委托有资格的单位编制标底。以选择质量好、信誉高、价格合理、工期适当、施工方案可行的单位。并及时与中标单位，签订施工合同。

二、工程建设监理制度

根据《中华人民共和国建筑法》，在本项目的进行过程中，实施建设监理制度，委托有资质的监理单位进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理。审核总监理工程师编制的项目监理的指导性文件，专业监理工程师编制的可具体实施和操作的业务文件。

三、质量控制

首先制定保证质量的各种措施，对承接项目任务的单位进行资质审查，对涉及质

量的材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关方案进行审查。

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

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

四、投资控制

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

其次，定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析。提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

五、进度控制

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

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

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

六、加强合同管理

本项目合同主要包括勘察设计合同、施工合同以及与建设工程相关的其他合同。

其它合同包括买卖合同、借款合同、租赁合同、担保合同、委托合同、承揽合同等。合同管理由合同的主要条款、合同的订立和履行、合同的变更和解除、合同的违约责任等部分组成。按照本项目的规模和工期、项目的复杂程度、项目的单项工程的明确程度等，选择合同的具体类型、使用条款等。

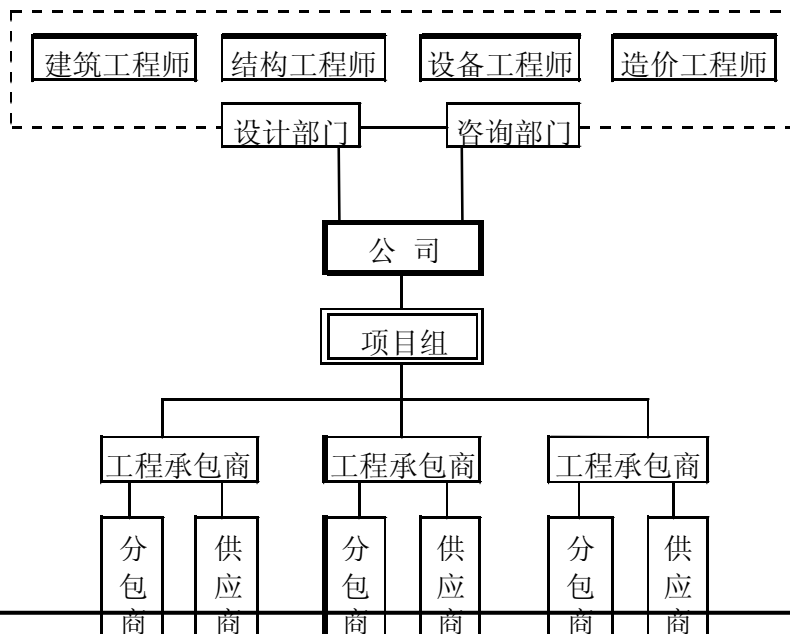
七、协调

项目的开发过程需要处理与水、电力、邮政、电信、燃气、消防、环保等多部门的协调。严格遵守国家有关规章制度，积极主动的和各级职能部门配合，争取各部门的帮助，以保证建设项目的顺利进行。

八、竣工验收

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

项目管理模式中的各方关系见图。



6.4 项目实施计划

6.4.1 进度安排原则

为合理安排项目建设周期，加快建设进度，项目建设必须遵循以下原则：

- 1、制定详细的总体进度计划和专业工程计划，分项实施。
- 2、项目涉及道路、给水、排水及绿化等公用设施的建设，这些公用设施需与市政、电力、水利等部门共同组织实施，因此项目在建设的同时，必须做好与相关部门的施工协调工作，确保施工进度不受影响。
- 3、项目施工点多，具有不同专业施工同时进行的特点，必须切实合理规划，制订详细的施工方案，避免相互干扰等不安全因素的存在，力求工期合理，质量保证。
- 4、项目实施过程中认真做好项目进度报告，通过项目进度报告的进度信息，对项目进展情况有所了解，针对报告所指出的问题及时采取切实可行的解决办法，并对可能发生的问题尽早采取预防措施。
- 5、项目实施的前期各项准备工作要到位。

6.4.2 总体进度安排

项目总进度包括从项目前期准备、工程勘察与设计、项目实施到项目完成的过程，建设期为 5 年，具体实施进度见下表：

Y-MSD 项目实施进度表

项 目	2014 年			2014 年 5 月~2018 年 12 月												
	2	3	4													
可研报告	—	—														
初步设计	—	—														

第七章 项目的招投标管理

为了规范招标投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，提高经济效益，保证项目质量，于 2000 年 1 月 1 日正式颁布实施《中华人民共和国招标投标法》。

依据《中华人民共和国招标投标法》、工程建设项目招标范围和规模标准规定（国家计委令第 3 号）、招标公告发布暂行办法（国家计委令第 4 号）、工程建设项目自行招标试行办法（国家计委令第 5 号）等法律、法规和规章，规范了建设项目的招标活动。

国家发展计划委员会于 2001 年 6 月 18 日又发布了中华人民共和国国家发展计划委员会第 9 号令《建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》，进一步规范工程建设项目的招标活动。

2001 年 10 月 30 日江苏省发展计划委员会印发了苏计法规发[2001]1408 号文《江苏省依法必须招标建设项目可行性研究报告增加招标专章和核准事项的规定》。

2004 年 5 月 18 日江苏省人民政府印发了苏政发[2004]48 号《江苏省工程建设项目招标范围和规模标准规定的通知》。

我市根据本地的实际情况，规定除法律、法规和国家、省有关规定可以不招标的项目外，依法必须进行招标的规模标准：

(1)勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 30 万元以上的；

(2)投资额在 50 万元以上的建设工程或投资额在 30 万元以上的装修工程必须进行施工招投标；

(3)重要设备和材料等货物的采购，单项合同估算价在 50 万元以上的。

根据国家、省及扬州市招投标工作的有关规定，本项目属于关系社会公共利益、公共安全的公用事业项目，所以本项目应依法进行招标。在项目建设过程中，要按基本建设有关程序办理相关手续。

本项目勘察、设计、建筑、安装、监理等采购活动的招标范围为全部招标；招标组织形式为委托招标；招标方式全部实行公开招标。

招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招 标方式	招标估算金额 (万元)
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公 开 招 标	邀 请 招 标		
勘察	★			★	★			
设计	★			★	★			
建筑工程	★			★	★			
安装工程	★			★	★			
监理	★			★	★			
设备								
重要材料	★			★	★			
其他								
情况说明：								

第八章 投资估算和资金筹措

8.1 投资估算依据

根据国家有关估算指标及市有关部门规定的收费标准，对本项目进行了初步估算。

- (1)国家发改委、建设部发布的《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表》(2004);
- (3)《江苏省安装工程计价表》(2004);
- (4)《扬州市工程造价信息》;
- (5)项目承担单位提供的相关资料;
- (6)类似工程估算指标。

8.2 投资估算

经初步测算，本项目总投资约 794263 万元，其中：一期投资约 393742 万元，二期投资约 400521 万元。具体投资估算表详见后附件。

8.3 资金筹措

经初步测算，本申请核准项目需投入资金约 794263 万元，由天津泰达扬州建设有限公司自筹及滚动投入 544263 万元及对外借款 250000 万元，贷款期为 6 年(含建设期 5 年)，由天津泰达扬州建设有限公司逐年借款，6 年内分期归还贷款本息。具体投资估算表详见附件。

8.4 资金使用和管理

本项目资金使用与管理，将严格按照国家有关规定执行，公司成立专项资金管理领导小组，设立专有帐户，由专人进行管理，按项目实施进度投入建设资金，并跟踪检查使用的情况，杜绝乱支乱用现象产生，并保证自筹资金到位，以保障工程项目顺利进行。

资金管理措施：

1. 该项目资金将实行专项管理，专款专用。
2. 对该项目所需资金强化审核，按项目实施进度拨付资金，凭项目预算和合同中有关规定预付部分资金，余款凭项目结算及设备到位单据结算。
3. 项目基建工程采取公开招标方式进行，订购设备由技术、生产、工程等部门人员进行综合考虑比较确定。
4. 项目实施过程中，公司将请专业人员进驻现场，对不符合规定的建材和设备，坚决退场，以确保工程质量和资金使用安全。

第九章 环境保护、节能与安全卫生

9.1 环境保护

一、主要环境保护标准和规定

1、主要法律法规

- 《中华人民共和国环境保护法》
- 《中华人民共和国水污染防治法》
- 《中华人民共和国水污染防治法实施细则》
- 《建设项目环境管理条例》

2、环境质量标准

- 《环境空气质量标准》（GB3095-1996）
- 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）
- 《地下水质量标准》（GB/T14848-93）
- 《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）
- 《建筑施工场界噪声标准》（GB12523-90）

3、污染物排放标准

- 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）
- 《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082-1999）
- 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）
- 《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-90）

二、环境保护目标

1、环境质量总目标

实施可持发展战略，坚持经济效益、社会效益、环境效益协调统一，使各类污染得到有效的治理，环境污染和生态破坏得到有效控制，生态环境良性循环，把扬州市新城西区建成环境生态优良经济持续稳定发展的新城区。

2、环境质量分目标

(1) 大气环境质量

空气环境质量达国家大气环境质量标准二级，烟尘控制区覆盖率为 100%。

(2) 水环境质量

达到国家标准《地面水环境质量标准》（GB3838-2002）中规定的 II 类标准。

(3) 声环境质量

声环境质量按各功能区达国家城市区域环境噪声标准，达标率为 100%，其中生活居住区噪声平均值不高于 55dB（A），夜间不高于 45dB（A），混合区噪声平均值昼间 60~65dB（A），夜间不高于 50~55dB（A）；交通干线两侧噪声平均值昼间不高于 70dB（A），夜间不高于 55dB（A）。

(4) 固体废弃物

工业固体废弃物综合利用及处理率 100%，城市垃圾、粪便清运率、无害化处理率达 100%。

(5) 城市污水

生产、生活污水处理率达 100%。

三、建设期环境影响及治理措施

本项目施工范围广，施工期较长，在此期间，各项施工活动、运输将不可避免地产生废气、粉尘、废水、噪声、固体废弃物等，会对周围的环境产生一定的影响。建设期产生污染的环节主要是沟槽开挖、场地平整、配制混凝土及水泥砂浆等。主要污

染物质是施工人员生活污水、施工废水、作业粉尘、固体废弃物以及施工机械排放的烟尘和噪声等，其中以施工噪声和粉尘的影响最为突出。因此，在施工过程中，应当遵守国家与当地有关环境保护的法律、法规的规定，采取措施将施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废弃物、振动、噪声等污染和危害控制在法律、法规及施工管理规定的范围内。

1、施工噪声

为了减轻施工噪声对周围环境的影响，建议采取以下措施：

(1) 加强施工管理，合理安排施工作业时间，严格按照施工噪声管理的有关规定执行，严禁夜间进行高噪声施工作业。

(2) 尽量采用低噪声的施工工具，如以液压工具代替气压工具，同时尽可能采用施工噪声低的施工方法。

(3) 施工机械应尽可能放置于对周围敏感点造成影响最小的地点。

(4) 在高噪声设备周围设置掩蔽物。

(5) 混凝土需要连续浇灌作业前，应做好各项准备工作，将搅拌机运行时间压到最低限度。

除上述施工机械产生的噪声外，施工过程中各种运输车辆的运行，还将会引起敏感点噪声级的增加。因此，应加强对运输车辆的管理，尽量压缩汽车数量和行车密度，控制汽车鸣笛。

2、施工粉尘

施工期间产生的粉尘（扬尘）污染主要取决于施工作业方式、材料的堆放及风力因素，其中受风力因素的影响最大。随着风速的增大，施工扬尘产生的污染程度和超标范围也将随之增强和扩大。

因本工程施工期较长，伴随着土方的挖掘、装卸和运输等施工活动，其扬尘将给附近的大气环境带来不利影响。因此必须采取合理可行的控制措施，尽量减轻其污染程度，缩小其影响范围。其主要对策有：

(1) 对施工现场实行合理化管理，使砂石料统一堆放，水泥应设专门库房堆放，并尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂；

(2) 开挖时，对作业面和土堆适当喷水，使其保持一定湿度，以减少扬尘量。而且开挖的泥土和建筑垃圾要及时运走，以防长期堆放表面干燥而起尘或被雨水冲刷；

(3) 运输车辆应完好，不应装载过满，并尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，并及时清扫散落在地面上的泥土和建筑材料，冲洗轮胎，定时洒水压尘，以减少运输过程中的扬尘；

(4) 应首选使用商品混凝土，因需要必须进行现场搅拌砂浆、混凝土时，应尽量做到不洒、不漏、不剩不倒；混凝土搅拌应设置在棚内，搅拌时要有喷雾降尘措施；

(5) 施工现场要设围栏或部分围栏，缩小施工扬尘扩散范围；

(6) 当风速过大时，应停止施工作业，并对堆存的砂粉等建筑材料采取遮盖措施；

(7) 对排烟大的施工机械安装消烟装置，以减轻对大气环境的污染。

3、施工污水

施工污水水量不大，但如果不经处理或处理不当，同样会危害环境。所以，施工期废水不能随意直排。其防治措施主要有：

(1) 加强施工期管理，针对施工期污水产生过程不连续、废水种类较单一等特点，可采取相应措施有效控制污水中污染物的产生量；

(2) 施工现场因地制宜，建造沉淀池、隔油池等污水临时处理设施，对含油量高的施工机械冲洗水或悬浮物含量高的其它施工废水需经处理后方可排放，砂浆、石灰等废液宜集中处理，干燥后与固体废物一起处置；

(3) 水泥、黄砂、石灰类的建筑材料需集中堆放，并采取一定的防雨措施，及时清扫施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，以免这些物质随雨水冲刷污染附近水体。

4、建筑垃圾

施工期间将涉及到土地开挖、管道敷设、材料运输等工程，在此期间将有一定数量的废弃建筑材料如砂石、石灰、混凝土、废砖、土石方等。因此对施工现场要及时进行清理，建筑垃圾及时清运，按城管要求定时运送到指定地点或加以利用，防止其因长期堆放而产生扬尘。

四、项目建成后的环境保护

本项目建成后对环境的影响因子主要有生活污水、废气、生活垃圾等。区内办公、居住等必将产生生活污水和生活垃圾，也会对环境造成污染。因此，必须采取相应措施保护环境。

1、噪声

噪声污染源主要是建筑物的空调系统和电气设备产生的噪音，拟采用隔声、隔震、销声措施，并优先选用低噪音设备。

2、污水

采用雨污分流排水系统。项目使用后，主要污水为生活污水和厨房、设备运转产生的带油脂的废水。生活污水用管道收集统一排至地理式污水处理设施进行处理；烹饪设备用水、冷却水及洗涤用水含有一定的油污，经隔油池处理后排入污水处理设施。

经初步处理后的污水达到国家三级排放标准后一并排入市政排污管网，由污水处理厂进行集中处理，最终达标排放。

3、固体废弃物

项目区开发使用后，将产生一定数量的生活垃圾，如不及时进行清运处理，则会腐烂变质，滋生蚊虫苍蝇，产生恶臭，传染疾病，从而对周围环境和人员健康带来不利影响。因此要加强环境卫生管理，对生活垃圾要进行分类收集，集中堆放，由物业部门及时统一运送到垃圾处理站进行合理处置，严禁乱堆乱扔，防止产生二次污染。另外，包装箱等固体废弃物由有资质单位回收后综合利用；食品加工及餐饮点产生的泔脚由环卫部门统一清运处理；隔油池产生的废弃油脂由有资质单位统一处理。

4、废气

厨房废气

项目区采用天然气，属于清洁能源。产生的废气主要是厨房烧烤加工等产生的油烟废气，含食物烹调、加工过程中挥发的油脂、有机质及其加热分解或裂解产物。对于厨房可能产生的油烟气经吸风罩、脱排油烟机、油烟净化器处理后，通过集中管道对外排放，注意排风口朝向，减少对周围环境的影响。

汽车尾气

汽车尾气污染源主要来自露天停车场的汽车尾气排放。

露天停车场的汽车尾气排放可通过建筑物周围绿化来减弱汽车尾气污染。

五、环境影响分析结论及建议

本项目工程在施工期及建成后，加强管理，严格按照有关标准执行环保措施，不会产生太大环境影响。但是在项目运作期间，仍需请环保部门对本项目作进一步环境影响评价，以便采取更加经济合理的措施而达到对有关污染物治理的标准要求。项目

竣工后，须分别经环保部门“三同时”验收合格后才能正式投入运行。

9.2 节能及安全

9.2.1 节能

1、项目所在地能源供应状况

本项目消耗的主要能源种类为土地、钢材、商品砼、墙砖等。

2、能耗估算

服务业发展有助于推动其他产业实现节能减排目标。比如，环保服务业发展可以提高污水、废气、固体废弃物等污染物处理能力，清洁生产、循环经济发展等需要科技研发类服务业提供技术支持，环保型新设备、新工艺的引进需要金融发展提供资金支持等等。

服务业污染排放相对较少，能耗也较低。据国有关测算，服务业单位产出能耗不到二产的 1 / 3，只有一产的 40%。信息服务业属于服务业的范畴，总体能耗较低。

3、节能措施

建筑规划节能技术上，选用高效美观的绿化形式，避免热岛效应得发生；建筑选址科学，楼层布局合理，有效的改善了室外的风环境和热环境，方便室内的自然通风。

围护结构节能技术上，采用高保温性能的围护结构材料，其屋顶、外墙墙体均由保温隔热性好的聚苯板和厚瓷片组成，有效地在室内和室外形成隔热层，使环境更舒适。

新型采光节能技术上，有效的利用天然光这一无污染、可再生的优质光源，在建筑内部设计出合适的房间结构和合理的窗口形式、适量的窗口面积、恰当的窗口位置以及必要的采光设施，从而有效地节约室内照明的能耗；采用高光效、长寿命的光源，

根据视觉要求，确定出合理的照度标准值，和合适的照明方式。具体体现在：

1、在规划中引进生态环保设计理念，通过合理的建筑布局及环境设计，充分利用自然环境，利用太阳能减少非可循环利用能源的消耗。

2、改进建筑物的热工性能，利用建筑围护结构（包括门窗、外墙、屋面、架空车库顶）保温、隔热、遮阳措施，通过提高墙体、屋顶、窗的热阻值，来降低采暖、制冷负荷。

3、设计时，在保证合理布局的前提下，尽可能缩短供水、供电线路，减少线路能耗损失。

4、根据建筑功能要求，积极采用节能材料。照明灯具采用高效节能灯，电气设备造型，应本着节约能源、减少设备用房面积进行优选。

5、建筑设计尽量采用天然采光、自然通风，以减少采光、暖通耗能。

6、选用节能的设备，降低能源消耗。

7、积极采用可再生能源，发展循环经济。

4、节能效果分析

信息服务业属能耗需求较低的行业，国家尚未公布该行业的能耗准入标准。由于本项目采用先进的信息设备及采用合理规模，企业节能意识较强，采取了可行的节能措施，有效提高能源利用效率。本项目正常年单位产值综合能耗远低于国务院《“十一五”期间各地区单位生产总值能源消耗降低指标计划》批复的全国及江苏省的数据，因此，初步认定本项目综合能耗水平较低。本项目的实施，有利于当地的节能降耗水平。

9.2.2 安全

1、消防

消防工作是日常经济活动的保证，各施工企业和生产开发企业必须严格执行《中华人民共和国消防条例》，实行“预防为主，防消结合”的方针，切实做好项目的消防工作。

项目建设过程中，加强对各施工企业的消防知识的宣传教育工作，强化消防意识，尤其在机械化施工中，加强对油料的使用、贮存、易燃易爆物品的管理工作。重点防火区域（点）要按照要求配备防火消防设施或器材，并定期维护保养，使消防设施处于完好状态。

变电所、污水泵房等建构筑物按照 GBJ16-87《建筑设计防火规范》的要求配置消防设施，并按照消防规范的要求，道路形成环状，各建筑物的间距符合防火间距要求，并留有消防通道。重点消防区域设置火灾自动报警系统，自动开启有关消防设施以及安全联动系统。

室外广场在绿化带内设置室外地上式消防栓。消防给水与生产、生活给水合用统一的给水系统，低压制供水，与城市给水管网相联。结合城市给水管道的敷设，按照间隔不超过 120-150m 设置消防栓，保证达到城市消防给水的要求。所有消火栓规格统一，管网末端压力均不小于 0.15MPa，流量不小于 15 升/秒。

室外消防用水量按同一时间发生二次，一次灭火用水量 35l/s，火灾连续时间 2 小时计。除利用城市给水系统外，消防备用水源可以利用区域内及周边地区的自然水体。

2、劳动安全

根据有关法律、法规要求，在施工过程中，建筑工程安全生产管理必须坚持安全

第一、预防为主方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。在实施本项目时注意实施以下安全措施：

1、施工人员必须严格按照操作规程和要求，在施工现场身穿工作服，头戴安全帽。

2、本项目开发施工周期长，范围大，必须做好协调工作，避免相互干扰和安全死角的存在，施工现场配备良好的照明设施，各种材料按照要求堆放，保证各项工程安全有序进行。

3、在基础工程开挖时，加强围护和护坡，防止坍塌。

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

5、入驻企业在项目建设前期必须按照国家建设程序，做好建设项目的安全方面研究工作。

第十章 财务评价

本项目财务编制依据为建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》及国家现行的财税政策、会计制度与相关法规。依据项目运营方案和实施进度计划，本项目财务评价计算期为 10 年，建设期为 5 年。办公、商业、文创、信息 SOHO 工作室和酒店式公寓及商务式酒店用于销售以及自持运营管理。

10.1 销售及运营回款

本项目建设地点位于扬州市广陵新城内，根据近期相同商业地产项目的售价和市场购买力的预测，文创、信息 SOHO 工作室出售价格按 11000 元/平方米；酒店式公寓按 11000 元/平方米；办公部分出售价格按 11000 元/平方米；商业部分出售价格按 18000 元/平方米；酒店部分出售价格按 14000 元/平方米，售价每年增幅 3%。车位销售按照 12 万元/个。办公部分出租价格按 1.8 元/平方米.天；商业部分出租价格按 3 元/平方米.天；每年增幅 2%。车位出租按照 400 元/月/个。

物业销售回款 818,966 万元，物业及车位运营回款 55530 万元。详见附表 4。

10.2 营业税金及附加

营业税按照经营收入的 5%计算，城市维护建设税按照营业税的 7%计算，教育费附加按照营业税的 4%计算，建设和经营期营业税金及附加合计为 48097 万元。详见附表 5。

10.2 成本利润

按照国家有关财务和会计制度，总成本是指在建设和经营期内应该负担的全部成本，包括销售成本、销售税金、期间费用等。总成本合计为 800158 万元。

经利润估算，本项目(建设和经营期)营业收入为 853795 万元，净利润为 102968 万元。详见附表 5。

10.4 项目盈利能力分析

项目投资财务现金流量分析见附表 6。

项目投资财务现金流量分析结果表

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	财务内部收益率（税后）	%	8.5%	
2	财务净现值（税后）	万元	20486.7	Ic=6%
3	静态投资回收期（年）	年	5.9	

经财务测算，全部投资财务内部收益率为 8.5%，高于本行业的基准收益率；财务净现值为 20486.7 万元，大于 0；项目投资回收期为 5.9 年，能较快的收回投资。因此，项目固定资产投资借款偿还具有一定的保证。

第十一章 社会效益评价

11.1 社会效益分析

Y-MSD 项目以现代服务产业理念、国际化规范标准以及即定产业定位，实施规模化、资本化、国际化发展建设，将产生良好的社会效益，具体表现在以下几个方面：

1、项目的建设有效的落实了省委、省政府“十二五”期间加快发展现代服务业的战略部署，形成了与上海“前店后坊”式的产业辐射效应，通过发挥各自的产业资源优势，快速建成具有国内规模影响力和国际拓展吸引力的专业性信息服务产业，构建了区域内信息服务产业差异化竞争、优势互补的发展格局，提升扬州信息服务业的规模扩张和层次的提高。

2、项目的建设为扬州的发展找到了新的动力源泉，其对于构架全新的大都市扬州，打造全新的现代化产业布局具有重要意义。

3、项目的建设能充分带动扬州就业的发展。预计本项目可新增大量城市职工就业岗位，从而改善了群众的生活质量，促进了社会的稳定。

4、项目的建设将会促使扬州新兴产业的快速发展，可以有效推进产业结构不断升级，发展信息服务业，对增强扬州信息产业核心竞争力具有重要的意义。

5、通过本项目的建设，将进一步加快现代服务产业集聚，做大做强扬州品牌，带动产业的发展升级，从而使扬州经济有一个更大更快速的发展。

6、项目的建成可吸引国内外相关大型软件和信息服务业知名企业入驻，他们的进入不但促进了扬州招商引资的发展，同时可为扬州带来可观的税收收入，有效的促

进扬州地方税收事业的发展。

7、本项目的建设将极大地推动扬州远景目标的实现，建立起扬州对外的新窗口，树立起扬州引以为傲的新城市形象，提升扬州城市竞争力，带动新城整体飞跃，促进扬州地方经济飞速发展。

12.2 社会适应性分析

1、项目的建设符合扬州市城市总体规划和区域控制性详规的要求，同时也符合扬州市土地利用总体规划；

2、项目的建设有利于合理利用土地资源，加快扬州城市的建设改造步伐，美化区域环境，促进城市化进程；

3、项目的建设有利于满足扬州市现代服务产业的发展，同时促进周边其它现代服务产业的发展，如商业、饮食业及其它服务业，有助于当地经济的发展。

13.3 社会风险及对策分析

本项目主要社会风险为周围企业、居民对项目实施的理解和支持程度，在项目实施前应提前争取他们的理解和支持，项目要严格按照区域性控制详规的要求退让用地红线，并严格按照规划部门批准的规划方案进行实施。

此外，在项目施工过程中，应要求施工单位做好安全防护和环境保护工作，不占道施工，并尽量避免夜间施工，尽可能减少对周围企业、群众正常生产经营活动和生活的影响。

本项目的建设得到了政府有关部门的支持，通过采取有效措施能解决项目建设中

可能产生的社会问题，社会风险较小。

第十二章 结论与建议

12.1 结论

该项目的建设实施，将有利于承载纳入省市两级现代服务业重点建设、重点发展和重点扶持项目，在产业政策、资源供给、对外宣传、服务保障等方面得到支持；有利于扬州市产业功能布局的合理分布，发挥规模优势，促进产业集聚，建成省内乃至全国有影响力和国际拓展吸引力的专业产业中心项目；提高区域产业竞争力，带动全省现代服务业的规模扩大和层次提升；项目建成可吸引国内外相关大型软件和信息服务业知名企业投资入住，该项目可提供大量就业岗位；有利于充分利用土地资源，挖掘潜力，开发土地。

该项目所在区域广陵区拥有的优越的生态环境和丰厚的名城资源要素，软硬两种环境条件良好，地理位置优越，交通便捷。加上对外交通水陆运输便利，故各项资源条件均能保证该项目的建设要求。

综上所述，本项目建设方案合理，具有显著的经济效益，同时也具有良好的社会效益和环境效益，充分体现了项目的社会效益、经济效益和环境效益三者的有机统一，对社会生产、群众生活环境以及周边其它现代服务产业的可持续发展提供了极为有利的条件，对于加快广陵新城的建设步伐，美化城市环境，提高城市的整体形象和素质，促进经济发展都具有积极意义。且工程实施中对环境产生的影响很小的，因此本项目的实施是必要的，也是可行的。

12.2 建议

1、本项目的建设将应从规划布局、施工和投入运营过程中采取有效的环境保护措施,减少对环境的负面影响,满足国家和地方有关法律法规所规定的环境质量标准。

2、将服务产业积极向国际化进程推进,引进先进的国际化服务产业业态和先进的服务理念,争取做成国际知名服务企业品牌。

3、构筑服务业信息网络平台,以信息化带动产业发展,通过信息技术在物流、商流、资金流、人流及公共服务等方面的推广和应用,提高现代服务产业的科技含量和现代化水平。

4、引入电子商务系统,如发展网上销售、电子商务、持卡消费等各种新兴业态。

投资估算表一期(附表 1)

单位：万元

序号	费用名称	工程量		单位计价标准		金额 (万元)	占总投 资比例	备注
		单位	数量	单位	单价			
	工程费用[第一部分]					270707.50	68.75%	
	其中:							
	1.1 建筑工程费	项	495000.00			198000.00		
	1.1.1 办公	m ²	125000.00	元/m ²	3800.00	47500.00		含内装
	1.1.2 文创、信息 SOHO 工作室	m ²	100000.00	元/m ²	4000.00	40000.00		含内装
	1.1.3 商业	m ²	50000.00	元/m ²	3600.00	18000.00		含内装
	1.1.4 酒店式公寓	m ²	65000.00	元/m ²	4000.00	26000.00		含内装
	1.1.5 商务式酒店	m ²	35000.00	元/m ²	7000.00	24500.00		含内装
一	1.1.6 地下建筑	m ²	120000.00	元/m ²	3500.00	42000.00		
	1.2 安装工程费	项				46967.50		
	1.2.1 给排水及消防	m ²	495000.00	元/m ²	240.00	11880.00		
	1.2.2 强、弱电及报警	m ²	495000.00	元/m ²	350.00	17325.00		
	1.2.2 暖通工程	m ²	375000.00	元/m ²	350.00	13125.00		
	1.2.3 电梯	部	40.00	万元/部	40.00	1600.00		
	1.2.4 智能化	m ²	495000.00	元/m ²	25.00	1237.50		
	1.2.4 地下室防排烟	m ²	120000.00	元/m ²	150.00	1800.00		
	1.3 配套工程费	项				25740.00		
	1.3.1 室外道路、雨污管网等	m ²	495000.0	元/m ²	60.00	2970.00		

1.3.2 室外绿化、小品及围墙等	m ²	495000.0	元/m ²	120.00	5940.00		
1.3.3 路灯、监控、煤气、有线等	m ²	495000.0	元/m ²	60.00	2970.00		
1.3.4 供电工程	m ²	495000.0	元/m ²	240.00	11880.00		
1.3.5 供水工程	m ²	495000.0	元/m ²	40.00	1980.00		
工程建设其他费用[第二部分]					54279.12	13.79%	
其中:							
2.1 征地	亩	116.40	万元/亩	320.00	37248.00		
2.1 契税	万元			4.00%	1489.92		
2.2 三通一平费	m ²	77600.00	元/m ²	25.00	194.00		
2.3 地质勘探费	m ²	495000.00	元/m ²	2.00	99.00		
2.4 工程设计费	m ²	495000.00	元/m ²	120.00	5940.00		
2.5 建设单位管理费	万元	270707.50	2.00%	109.38	5414.15		
2.6 前期环评、咨询等费用	万元				80.00		
2.7 招标交易服务费	万元				10.00		
2.8 招标代理服务费	万元				110.00		
2.9 工程标底编制费	万元	270707.50	0.10%	5.47	270.71		
2.10 白蚁防治费	m ²	495000.00	元/m ²		0.00		
2.11 人防基金	m ²	495000.00	元/m ²		0.00		
2.12 基础设施配套费	m ²	495000.00	元/m ²		0.00		

二

	2.15 散装水泥基金	m ²	495000.00	元/m ²		0.00		
	2.16 新型墙体材料发展基金	m ²	495000.00	元/m ²		0.00		
	2.17 防雷监督费	m ²	495000.00	元/m ²	0.90	44.55		
	2.18 施工图纸审查费	m ²	495000.00	元/m ²	1.72	85.14		
	2.19 工程安全监督费	m ²	495000.00	元/m ²	0.50	24.75		
	2.20 测绘费	m ²	495000.00	元/m ²	3.00	148.50		
	2.21 城市规划技术服务费	m ²	495000.00	元/m ²	1.30	64.35		
	2.22 基建计划报批费	m ²	495000.00	元/m ²	4.50	222.75		
	2.23 地震评估费	m ²	495000.00	元/m ²	1.05	51.98		
	2.24 竣工验收费	m ²	495000.00	元/m ²	1.00	49.50		
	2.25 防雷检测费	m ²	495000.00	元/m ²	0.50	24.75		
	2.26 竣工结算审核费	万元	270707.50	0.50%	27.34	1353.54		
	2.27 建设监理费	万元	270707.50	0.50%	27.34	1353.54		
三	预备费用[第三部分]					16249.33	4.13%	
	其中:							
	3.1 基本预备费	万元	324986.62	5.00%	328.27	16249.33		
	3.2 涨价预备费	万元	0.00		0.00%	0.00		
四	建设期利息[第四部分]	万元	125000.00			50800.00	12.90%	
五	销售费用[第五部分]	万元	3411			1706	0.43%	
	合 计					393742	100%	

投资估算表二期(附表 2)

单位：万元

序号	费用名称	工程量		单位计价标准		金额 (万元)	占总投 资比例	备注
		单位	数量	单位	单价			
	工程费用[第一部分]					269477.50	67.28%	
	其中:							
	1.1 建筑工程费	项	515000.00			194000.00		
	1.1.1 办公	m ²	175000.00	元/m ²	3800.00	66500.00		含内装
	1.1.2 文创、信息 SOHO 工作室	m ²	160000.00	元/m ²	4000.00	64000.00		含内装
	1.1.3 商业	m ²	50000.00	元/m ²	3600.00	18000.00		含内装
	1.1.4 地下建筑	m ²	130000.00	元/m ²	3500.00	45500.00		
	1.2 安装工程费	项				48697.50		
一	1.2.1 给排水及消防	m ²	515000.00	元/m ²	240.00	12360.00		
	1.2.2 强、弱电及报警	m ²	515000.00	元/m ²	350.00	18025.00		
	1.2.2 暖通工程	m ²	385000.00	元/m ²	350.00	13475.00		
	1.2.3 电梯	部	40.00	万元/部	40.00	1600.00		
	1.2.4 智能化	m ²	515000.00	元/m ²	25.00	1287.50		
	1.2.4 地下室防排烟	m ²	130000.00	元/m ²	150.00	1950.00		
	1.3 配套工程费	项				26780.00		
	1.3.1 室外道路、雨污管网等	m ²	515000.0	元/m ²	60.00	3090.00		
	1.3.2 室外绿化、小品及围墙等	m ²	515000.0	元/m ²	120.00	6180.00		

	1.3.3 路灯、监控、煤气、有线等	m ²	515000.0	元/m ²	60.00	3090.00		
	1.3.4 供电工程	m ²	515000.0	元/m ²	240.00	12360.00		
	1.3.5 供水工程	m ²	515000.0	元/m ²	40.00	2060.00		
	工程建设其他费用[第二部分]					61966.09	15.47%	
	其中:							
	2.1 征地	亩	138.60	万元/亩	320.00	44352.00		
	2.1 契税	万元			0.04	1774.08		
	2.2 三通一平费	m ²	92400.00	元/m ²	25.00	231.00		
	2.3 地质勘探费	m ²	515000.00	元/m ²	2.00	103.00		
	2.4 工程设计费	m ²	515000.00	元/m ²	120.00	6180.00		
	2.5 建设单位管理费	万元	269477.50	2.00%	104.65	5389.55		
	2.6 前期环评、咨询等费用	万元				90.00		
二	2.7 招标交易服务费	万元				12.00		
	2.8 招标代理服务费	万元				125.00		
	2.9 工程标底编制费	万元	269477.50	0.10%	5.23	269.48		
	2.10 白蚁防治费	m ²	515000.00	元/m ²	0.00	0.00		
	2.11 人防基金	m ²	515000.00	元/m ²	0.00	0.00		
	2.12 基础设施配套费	m ²	515000.00	元/m ²	0.00	0.00		
	2.15 散装水泥基金	m ²	515000.00	元/m ²	0.00	0.00		
	2.16 新型墙体材料发展基金	m ²	515000.00	元/m ²	0.00	0.00		
	2.17 防雷监督费	m ²	515000.00	元/m ²	0.90	46.35		

	2.18 施工图纸审查费	m ²	515000.00	元/m ²	1.72	88.58		
	2.19 工程安全监督费	m ²	515000.00	元/m ²	0.50	25.75		
	2.20 测绘费	m ²	515000.00	元/m ²	3.00	154.50		
	2.21 城市规划技术服务费	m ²	515000.00	元/m ²	1.30	66.95		
	2.22 基建计划报批费	m ²	515000.00	元/m ²	4.50	231.75		
	2.23 地震评估费	m ²	515000.00	元/m ²	1.05	54.08		
	2.24 竣工验收费	m ²	515000.00	元/m ²	1.00	51.50		
	2.25 防雷检测费	m ²	515000.00	元/m ²	0.50	25.75		
	2.26 竣工结算审核费	万元	269477.50	0.50%	26.16	1347.39		
	2.27 建设监理费	万元	269477.50	0.50%	26.16	1347.39		
三	预备费用[第三部分]					16572.18	4.14%	
	其中:							
	3.1 基本预备费	万元	331443.59	5.00%	321.79	16572.18		
	3.2 涨价预备费	万元	0.00	0.00%	0.00%	0.00		
四	建设期利息[第四部分]	万元	125000.00			50800.00	12.68%	
五	销售费用[第五部分]	万元				1706	0.43%	
	合 计					400521	100%	

贷款偿还估算表(附表 3)

单位：万元

序号	项目	建设期		建设经营期			经营期
		1	2	3	4	5	6
1	年初借款(本息)累计		150,000	190,000	160,000	120,000	60,000
1.1	本年借款	150,000	100,000				-
1.2	本年应计利息	12,000	26,000	22,800	19,200	14,400	7,200
2	本年还本付息	12,000	86,000	52,800	59,200	74,400	67,200
2.1	本年还本		60,000	30,000	40,000	60,000	60,000
2.2	本年付息	12,000	26,000	22,800	19,200	14,400	7,200
3	年末借款(本息)累计	150,000	190,000	160,000	120,000	60,000	-

销售运营估算表(附表 4)

单位：万元

序号	项 目	建设期		建设经营期			经营期					合 计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
1	物业销售回款(万元)	-	142,222	177,248	187,549	173,056	138,891	-	-	-		818,966
1.1	文创、信息 SOHO 工作室	-	11,440	11,783	12,137	12,501	12,876	-				
	面积(平方米)		10,400	10,400	10,400	10,400	10,400					52,000
	单价(元/平方米)		11,000	11,330	11,670	12,020	12,381	12,752				
1.2	酒店式公寓(万元)	-	4,767	4,910	5,057	-	-	-				
	面积(平方米)		4,333	4,333	4,333							13,000
	单价(元/平方米)		11,000	11,330	11,670	12,020	12,381	12,752				
1.3	办公出售(万元)	-	-	-	-	-	-	-				
	面积(平方米)		-	-	-	-	-					-
	单价(元/平方米)		11,000	11,330	11,670	12,020	12,381	12,752				
1.4	商业出售(万元)	-	-	-	-	-	-	-				
	面积(平方米)		-	-	-	-	-					-
	单价(元/平方米)		18,000	18,540	19,096	19,669	20,259	20,867				
1.5	酒店出售(万元)				9,800							
	面积(平方米)				7,000							7,000
	单价(元/平方米)				14,000							
1.6	定向销售(万元)	-	126,015	160,555	160,555	160,555	126,015	-	0	0		
	面积(平方米)	-	105,600	132,267	132,267	132,267	105,600	-	-	-		608,000
	单价(元/平方米)											

Y-MSD 项目可行性研究报告

2	物业出租(万元)	-	-	613	1,251	1,914	3,254	3,982	3,982	3,982	3,982	22,962
2.1	文创、信息 SOHO 工作室	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	面积(平方米)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	单价(元/平方米/天)	-	-	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.62	1.62	1.62	
2.2	酒店式公寓(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	面积(平方米)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	单价(元/平方米/天)	-	-	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.08	1.08	1.08	
2.3	办公出租(万元)	-	-	394	804	1,230	2,092	2,560	2,560	2,560	2,560	
	面积(平方米)	-	-	6,000	12,000	18,000	30,000	36,000	36,000	36,000	36,000	60,000
	单价(元/平方米/天)	-	-	1.80	1.84	1.87	1.91	1.95	1.95	1.95	1.95	
2.4	商业出租(万元)	-	-	219	447	684	1,162	1,422	1,422	1,422	1,422	
	面积(平方米)	-	-	2,000	4,000	6,000	10,000	12,000	12,000	12,000	12,000	20,000
	单价(元/平方米/天)	-	-	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.25	3.25	3.25	
3	商务式酒店自营收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	车位收入	-	-	204	6,408	6,612	7,020	7,428	1,632	1,632	1,632	32,568
4.1	车位销售(万元)	-	-		6,000	6,000	6,000	6,000				24,000
	车位(个)	-	-		500	500	500	500				
	单价(万元/个)	-	-		12	12	12	12				
4.2	车位出租(万元)	-	-	204	408	612	1,020	1,428	1,632	1,632	1,632	8,568
	车位(个)	-	-	425	850	1,275	2,125	2,975	3,400	3,400	3,400	
	单价(元/个/月)	-	-	400	400	400	400	400	400	400	400	
5	合计	-	142,222	178,065	195,208	181,582	149,164	11,410	5,614	5,614	5,614	874,495

注：车位销售收入，在利润表中按以租金形式按年确认。

Y-MSD 项目可行性研究报告

利润估算表(附表 5)

单位：万元

项目	前 10 年合计	建设期		建设经营期			运营期				
		1	2	3	4	5	6	7	8	8	10
营业收入	853,795	-	-	41,765	165,602	223,947	250,413	153,424	6,214	6,214	6,214
物业销售	818,966			40,948	163,793	221,121	245,690	147,414			
车位出租	34,830	-	-	817	1,809	2,826	4,724	6,010	6,214	6,214	6,214
房屋建造成本	710,391			35,520	142,078	191,806	213,117	127,870			
营业税金及附加	48,097	-	-	2,297	9,430	12,631	14,078	8,735	309	309	309
土地增值税	19,059	-	-	953	3,812	5,146	5,718	3,431		-	-
管理费用	19,199	167	250	1,670	2,172	2,258	2,433	2,547	2,567	2,567	2,567
销售费用	3,411			171	682	921	1,023	614	-	-	-
财务费用	-										
补贴收入	83,462			4,500	5,169	14,314	19,894	22,561	14,743	1,664	617
利润总额	137,099	-167	-250	5,655	12,597	25,499	33,938	32,788	18,082	5,002	3,956
所得税	34,132	-		1,308	3,349	6,617	8,641	8,054	4,234	964	964
净利润	102,968	-167	-250	4,347	9,248	18,882	25,297	24,734	13,848	4,038	2,992

Y-MSD 项目可行性研究报告

全部投资现金流量估算表(附表 6)

单位：万元

序号	项目	10 年合计	建设期		建设经营期			运营期				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	现金流入	1,022,141	1,500	143,722	179,565	200,377	195,896	169,058	33,971	20,358	7,278	70,415
1.1	营业收入	874,495	0	142,222	178,065	195,208	181,582	149,164	11,410	5,614	5,614	5,614
1.2	补贴收入	83,462	1,500	1,500	1,500	5,169	14,314	19,894	22,561	14,743	1,664	617
1.3	回收固定资产余值	6,000	1,500	1,500	1,500	1,500						
1.4	回收流动资金	77,462		0	0	3,669	14,314	19,894	22,561	14,743	1,664	617
2	现金流出	64,184										64,184
2.1	建设投资	0										
2.2	流动资金	895,551	156,987	176,957	148,355	157,284	129,731	96,703	20,761	5,104	1,834	1,834
2.3	管理费用	686,099	144,987	150,309	120,247	120,247	90,185	60,123				
2.4	销售费用	0										
2.5	借款利息	3,153	0	0	82	166	253	427	541	561	561	561
2.6	营业税金及附加	3,411	0	648	668	1,080	500	515	0	0	0	0
2.7	土地增值税	101,600	12,000	26,000	22,800	19,200	14,400	7,200	0	0	0	0
3	所得税前净现金流量(1-2)	48,097	0	0	2,297	9,430	12,631	14,078	8,735	309	309	309
4	累计所得税前净现金流量	19,059	0	0	953	3,812	5,146	5,718	3,431	0	0	0

Y-MSD 项目可行性研究报告

5	调整所得税	126,589	-155,487	-33,235	31,211	43,093	66,165	72,355	13,211	15,253	5,444	68,581
6	所得税后净现金流量(3-5)		-155,487	-188,723	-157,512	-114,419	-48,255	24,101	37,311	52,564	58,008	126,589
7	累计所得税后净现金流量	34,132	0	0	1,308	3,349	6,617	8,641	8,054	4,234	964	964

计算指标

财务内部收益率(%)	8.5%	
财务净现值(万元)	20486.7	ic=6%
投资回收期(年)	5.9	