

平阳城投颐养中心项目
可行性研究报告
（报批稿）

杭州天恒投资建设管理有限公司

二〇二二年十一月

编 制 单 位：杭州天恒投资建设管理有限公司

董 事 长：阮建中 教授级高级工程师

总 工 程 师：罗 维 高级工程师

参 编 人 员：赵国恩 教授级高级工程师

黎伏军 注册咨询工程师

徐文龙 注册咨询工程师

付松涛 注册造价工程师

于江红 注册造价工程师

周晓霞 高级工程师

审 核：朱立盛 高级工程师

审 定：刘相玉 教授级高级工程师

目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目概况	1
1.2 建设单位简介	2
1.3 研究依据	2
1.4 主要结论与建议	3
1.5 主要经济技术指标	5
第二章 建设背景及必要性	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目建设必要性	7
第三章 项目选址和建设条件	11
3.1 项目选址	11
3.2 社会经济条件	11
3.3 自然条件	12
3.4 施工条件、水电供应等情况	14
第四章 工程技术方案	15
4.1 总平面布置	15
4.2 建筑设计	17
4.3 结构设计	20
4.4 给排水工程	23
4.5 电气工程	27
4.6 暖通工程	37
4.7 消防工程	39
4.8 海绵城市设计	49
第五章 环境影响评价与水土保持	52
5.1 环境影响评价	52
5.2 水土保持方案	57
第六章 节 能	59
6.1 主要依据	59
6.2 项目消耗能源种类	61
6.3 绿色建筑节能措施	62
第七章 组织机构与项目管理	68

7.1 建设管理方案	68
7.2 部门配置与人员配备	68
7.3 项目管理	68
第八章 建设进度和招投标方案	70
8.1 实施进度	70
8.2 招投标方案	71
第九章 投资估算与资金筹措	73
9.1 编制依据	73
9.2 投资估算	73
9.3 项目总投资	76
9.4 资金筹措	76
9.5 资金使用计划	76
第十章 财务分析	77
10.1 评价原则	77
10.2 财务效益分析	77
10.3 财务效益结论	86
第十一章 社会评价	87
11.1 社会效益分析	87
11.2 社会互适性分析	87
11.3 社会效益结论	88
第十二章 风险分析	89
12.1 主要风险因素识别和分析	89
12.2 风险防范措施	90

附件：

- 1、企业营业执照
- 2、国有建设用地使用权出让合同

附表：

- 1、项目投资估算表
- 2、项目总投资使用计划与资金筹措表
- 3、营业收入、税金及附加和增值税估算表
- 4、项目折旧和摊销估算表
- 5、项目总成本费用估算表
- 6、项目利润和利润分配表
- 7、项目投资现金流量表
- 8、项目资本金现金流量表
- 9、项目还本付息计划表

附图：

- 1、项目用地红线图

第一章 总 论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

平阳城投颐养中心项目

1.1.2 建设单位

医蓝（温州）大健康科技有限公司

1.1.3 项目地址

本项目位于平阳县鳌江镇鸽巢路 C-16 地块。

1.1.4 建设规模与内容

项目建设内容包括商业金融用房、医疗卫生用房、社会福利用房、零售商业、地下室、道路、绿化及相应市政配套设施等。

项目总用地面积 53333 平方米（约 80 亩），总建筑面积 117999 平方米，其中地上建筑面积 95999 平方米，地下建筑面积 22000 平方米。

1.1.5 项目总投资

本项目总投资为 89910 万元，其中工程费用 72811 万元、工程建设其他费用 10890 万元、预备费 2511 万元，建设期利息 3698 万元。

1.1.6 资金筹措

项目总投资 89910 万元，项目建设所需资金除向银行贷款 62000 万元外，剩余 27910 万元由建设单位自有资金解决。

1.1.7 财务效益

项目运营期 17 年，总营业收入 131136 万元（年均营业收入 7714 万元），总成本费用 104960 万元（年均总成本费用 6174 万元），利润总额可达 9990 万元（年均利润总额 588 万元），预计可上缴增值

税 4077 万元（年均增值税 240 万元），税金及附加 12110 万元（年均税金及附加 712 万元），企业所得税 2497 万元（年均企业所得税 147 万元）。

项目财务内部收益率（税后）达到 2.19%，投资回收期（税后）18.99 年，贷款偿还期 18.41 年（含建设期）。

1.1.8 建设期

本项目建设期为 36 个月：2022 年 10 月-2025 年 9 月。

1.2 建设单位简介

医蓝（温州）大健康科技有限公司位于平阳县昆阳镇飞鳌大道 127 号，成立于 2019 年 3 月 21 日，注册资本 1 亿元，经营范围：医疗科技、生物科技、健康科技领域内的研发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；医院管理（不含诊疗活动）；企业管理咨询及其他企业管理服务；物业管理；商业用房出租；市场调查；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；药品研发；生命工程项目开发；养老产业开发、管理服务；房地产开发经营；企业总部管理；工程项目管理服务；工程造价咨询服务；工程技术咨询服务；工程建设项目招标代理服务。（涉及资质的凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1.3 研究依据

- 1、《中华人民共和国老年人权益保障法》
- 2、《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35 号）
- 3、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 29 号）

- 4、《民政部等十三部委关于加快推进养老服务业放管服改革的通知》（民发〔2017〕25号）
- 5、《“十四五”民政事业发展规划》
- 6、《浙江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》
- 7、《浙江省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（浙政发〔2014〕13号）
- 8、《浙江省人民政府办公厅关于深化养老服务综合改革提升养老服务质量的实施意见》（浙政办发〔2018〕77号）
- 9、《浙江省老龄事业发展“十四五”规划》
- 10、《浙江省社会养老服务促进条例》
- 11、《平阳县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》
- 12、《平阳县老龄事业发展“十四五”规划》
- 13、《投资项目可行性研究指南》
- 14、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

1.4 主要结论与建议

一、结论

（1）项目的实施一方面健全平阳县养老服务体系，老年人及其子女获得感、幸福感、安全感显著提高，从而推进我县养老服务事业的发展；另一方面将吸引一批金融企业落户鳌江，同时培养、孵化一批本地优秀的双创企业，贡献 GDP，提供就业岗位。因此，本项目具有较好的社会经济效益。

（2）项目位于平阳县鳌江镇，紧邻鸽巢路，区位优势较好。场址周边道路、水、电、通信等市政设施完善，建设条件良好。

（3）项目方案设计最大化利用空间，功能布局完善，以简洁、现代的立面造型，营造良好的金融办公、医疗及养老服务环境。项目建设将针对性地采取节能与环境保护措施，节能效果明显，对区域环境和生态的潜在影响因素少。

（4）项目总投资 89910 万元，项目投资综合考虑建设成本，投资规模合理，所需资金由银行贷款和建设单位自有资金解决，资金来源有保障。项目建设期 36 个月，进度安排合理。

（5）项目财务内部收益率（税后）达到 2.19%，投资回收期（税后）18.99 年，贷款偿还期 18.41 年（含建设期），在债务资金偿还方面具有较强抗风险能力。

二、建议

（1）建议建设单位应加强市场调研，精准了解潜在客户需求，细化项目办公及养老户型设计，制订运营方案，提高项目出租率。

（2）建议开展项目交通影响工作，优化设计方案的交通组织，尽可能多配置机动车停车位，避免运营期发生停车难、路口拥堵问题。

（3）本项目资金需求量较大，项目建设单位应尽快与金融机构建立信贷合作关系，加强资金管理，确保资金充裕。

（4）建议项目建设方采用招标方式择优选取有类似工程设计和施工经验的施工单位进行设计与现场施工工作，在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用。

（5）在建设和经营期间要尽量避免扬尘和保护原有较好的生态，切实做好生态环境保护工作，做到“三同时”，降低对周围生态环境的影响。

1.5 主要经济技术指标

表 1-1 主要技术经济指标表

序号	项目名称	单位	规模	备注
1	总用地面积	m ²	53333	约 80 亩
1.1	2#地块	m ²	6580	
1.2	3#地块	m ²	46753	
2	总建筑面积	m ²	117999	
2.1	地上建筑	m ²	95999	
其中	商业金融用房	m ²	20999	
	医疗卫生用房	m ²	26000	
	社会福利用房	m ²	45000	
	零售商业	m ²	4000	
2.2	地下建筑	m ²	22000	
3	绿地面积	m ²	16006	
4	建筑占地面积	m ²	18161	
5	容积率		1.8	
6	建筑密度		34.05%	
7	绿地率		30.01%	
8	机动车停车位	辆	579	全部地下停车

第二章 建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

我国 60 岁及以上人口 2.6 亿人，占总人口的 18.7%，其中 65 岁及以上人口 1.9 亿人，占总人口的 13.5%，老龄人口规模较大，老龄化现象突出。2010 年-2020 年，60 岁及以上人口比重上升了 5.44%，65 岁及以上人口上升了 4.63%。与上个 10 年相比，上升幅度分别提高了 2.51%和 2.72%，随着人均寿命的增长以及第一波婴儿潮人口步入老年，我国人口老龄化的进程将加快。根据相关预测，“十四五”期间，全国老年人口将突破 3 亿，将从轻度老龄化迈入中度老龄化。

党中央和国务院历来十分重视养老服务，党的十八大以来，出台了加快发展养老服务业、全面放开养老服务市场等政策措施，养老服务体系建设和取得显著成效。但总的看，养老服务市场活力尚未充分激发，发展不平衡不充分、有效供给不足、服务质量不高等问题依然存在，人民群众养老服务需求尚未有效满足。

为了适应人口应对老龄化社会需求，《“十四五”民政事业发展规划》提出在县（市、区、旗）、乡镇（街道）范围推动区域养老服务中心建设，发展具备全日托养、日间照料、上门服务、区域协调指导等综合功能的区域养老服务机构。根据人口分布、老龄化水平及发展趋势布局建设层次清晰、功能互补、区域联动的养老服务网络。

2020 年，平阳县户籍人口中 60 周岁以上老年人口有 17.7 万人，占全县总人口的比重达到 20.08%，老龄化系数排在全市第 3 位，仅次于鹿城和瓯海，每百名老人养老机构床位数仅为 3 张，养老服务体系

系尚未有效建立。为促进养老机构充分发展，《平阳县老龄事业发展“十四五”规划》提出大力发展民办养老机构，培育本土养老服务企业，积极鼓励知名养老服务品牌在平阳落地，鼓励和支持社会力量投资建设中高端养老服务机构。

为了积极应对人口老龄化国家战略，贯彻党的十九大“老有所养”，以基本养老为重点的精神，进一步加快社会和谐的建设步伐，使全县老年人的生活环境得到改善，同时为促进基本社会服务享有的均等化，拟实施平阳城投颐养中心项目。项目建成后进一步推动我县社会福利事业深入发展，是共建共享全面小康社会的重要体现。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 项目建设是改善老年居住环境、加快老龄服务事业发展的需要

目前我国已经进入并将长期处于老龄社会，针对快速老龄化的社会现实，各级政府和有关部门及全社会在面对人口老龄化挑战的严峻性时，把应对老龄社会的挑战列入未来经济发展战略。近年来，养老建设工作在县委县政府的支持下，基本条件有所改善。随着老龄化程度持续加深，养老需求快速增长，特别是康复、护理等需求日趋旺盛，迫切需要建立和实施养老配套服务设施。

本项目的实施，将服务于老年人群体，很大程度上解决了托老、养老、敬老的实际问题，从而为创建“和谐平安”奠定坚实的硬件基础。做好这项关注民生、保障民生、改善民生的民心工程，不仅解决部分老人生活的具体问题和困难，而且还可以丰富老年人的文化生活，营造全社会尊老爱老的良好社会氛围。

本项目养老服务中心拥有适合老年人生活的设施条件，具备相关专业技能的人员，能够为有特殊需求的老年人提供专业化的生活照料和医疗护理服务，同时设置老年人学习、娱乐场所，满足老年人物质文化需求和情感心理需求。老年人是社会财富的创造者，是全社会的宝贵财富，他们为全国的建设和发展作出了积极的贡献。平阳今天的精神文明和物质文明成果蕴含着他们的智慧和劳动，凝聚着他们的辛勤汗水。本项目从尊重和关爱广大老年人出发，在经济供养、医疗保障、生活照料、精神安慰等方面实现“老有所养”，让老年人共享改革开放的成果。

2.2.2 项目建设是构建和谐社会主义的需要

十九大以来，党中央、国务院更是将养老作为一项重点工作来解决，提出要“深入贯彻落实科学发展观，实现全面建设小康社会奋斗目标的新要求，加快推进以改善民生为重点的社会建设”。构建社会主义和谐社会，是我们党从全面建设小康社会、开创中国特色社会主义事业新局面的全局出发提高的一项重大任务，适应改革发展进入关键时期的客观要求，体现了广大人民群众的根本利益和共同愿望。构建社会主义和谐社会，关系到最广大人民的根本利益，关系到巩固党执政的社会基础，关系到全面建设小康社会的全局，关系到党的事业兴旺发达和国家的长治久安。

建设和谐社会，是一个国家政治生活民主化、经济市场化、社会自治化、生态环境优化的持续性过程，是一个复杂艰巨的系统工程，需要全面考虑，综合平衡。我县养老体系的建设起步较晚，且财政投

入有限，使得养老服务体系建设相对于经济社会发展较为滞后。老龄群体在生存、医疗、救助等方面存在着诸多困难和问题，这已经成为我县经济社会发展过程中一个日益凸显的重要问题。从长远来看，发展是解决这类问题的根本出路，但是在伴随发展的整个过程中，这些问题都将长期存在，如果老龄群体的困难和问题得不到及时有效解决，不仅会危及社会的稳定，而且制约经济健康发展，从而影响其他社会成员的利益。

2.2.3 项目建设是社会福利化的需要

社会福利化是在社会主义市场经济条件下发展社会福利事业的必经之路，推进福利社会化必须广泛动员社会力量多渠道、多层次参与福利事业、兴办福利机构，开展形式多样的系列化服务。社会化福利机构的出现和发展，改变了传统福利事业投资主体和机构种类单一的局面，推动了社会福利社会化进程，并极大地促进了以居家为基础、社区为依托、福利机构为骨干的社会福利服务体系的建立和完善。在倡导鼓励社会力量投资传统福利事业的同时，国家投入建立一批大规模的具有示范性、标准型的养老服务机构尤为重要。

随着人口老龄化的发展趋势，老年人数量的社会化的养老需求将持续增长。目前，社会福利服务体系尚不健全，传统的家庭养老服务功能正在逐步弱化，养老机构的床位数量严重不足，居家养老服务还只是处在起步阶段。因此，鼓励和支持各级政府和力量办福利机构的发展有利于较快地增加福利服务设施数量，扩大福利事业的覆盖面，对于有效缓解人口老龄化、家庭小型化和城市化发展进程所带来

的日益突出的社会福利服务供需之间的矛盾具有重要的作用。加快社会养老服务体系建设和刻不容缓,为此,实施颐养中心项目已迫在眉睫。

第三章 项目选址和建设条件

3.1 项目选址

本项目位于平阳县鳌江镇鸽巢路 C-16 地块。

鳌江镇得名于浙江省八大水系之一的鳌江，地处浙江东南沿海，是温州大都市区南部副中心的核心区，辖区面积 164.3 平方公里，其中建成区面积 25.58 平方公里，下辖 10 个社区、88 个村（居），户籍人口 19.58 万人、常住人口 29.05 万人。



图 3-1 项目位置图

3.2 社会经济条件

2021 年，平阳县坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为

指导，深入贯彻党的十九大和十九届历次会议精神，忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”的使命担当，统筹推进疫情防控和社会经济发展，坚持稳中求进总基调，聚力聚焦高质量发展，奋力打造共同富裕示范区 26 县标杆，经济总量迈上新台阶，发展质量持续改善，人民生活水平不断提高，社会事业健康发展，经济社会发展取得新成绩，实现“十四五”良好开局。

2021 年全县生产总值为 600.51 亿元，经济总量迈上 600 亿元新台阶，按可比价格计算（下同），比上年增长 9.8%，两年平均增长 5.9%。分产业看，第一产业增加值为 22.47 亿元，比上年增长 5.0%，第二产业增加值为 289.80 亿元，比上年增长 8.2%，第三产业增加值为 288.24 亿元，比上年增长 11.8%，两年平均分别增长 3.8%、5.8%、6.2%；国民经济三次产业结构为 3.7:48.3:48.0。

3.3 自然条件

一、气象

平阳地处浙江东南沿海，属于中亚热带海洋性季风气候区。

全年的降水量主要集中在春、夏两季（3—9 月）。春雨期（3—4 月）暖湿气团势力加强，冷空气势力减弱，冷暖气团相持于华南上空形成静止锋，受其影响，多阴雨天气，平均雨日 37 天，雨量 287 毫米，占全年的 17%。梅雨期（5—6 月）南方暖湿气流加强北推，锋面移至长江中下游流域，县境不但雨量多，而且降水强度也较大，雨量 420 毫米，为全年的 25%，雨日 39 天。5 月份的平均雨日达 20 天，为全年各月之冠。台风雷雨期（7—9 月）受台风影响，雨量多，

雨势猛，西部山区因地形作用，雷阵雨也较多。7—9 月总雨量达 630 毫米，全年的 38%，为雨量最多的季节，雨日 43 天。秋冬少雨期（10—12 月），因受极地干冷空气团控制，雨量较少，且地域分布均匀，总雨量只有 290-360 毫米。

年平均降水日数 176 天。最多的 1970、1975 年为 204 天，最少的 1963 年为 143 天。历年最长连续降水天数为 23 天，1965 年 3 月 21 日至 4 月 12 日，总降雨量 81.4 毫米。最长连续无降水天数 37 天，为 1979 年 9 月 27 日至 11 月 2 日。

二、水文

平阳县境，北属飞云江水系，主要有平瑞塘河；西南均属鳌江水系。鳌江由西向东横贯全境，注入东海，而平鳌及萧麻塘河又注入鳌江，与沿海潮汐构成了水文的主要基础。全县拥有河道总长 550 千米，水域面积 1866 平方千米。鳌江在平阳流域面积为 343 平方千米，干流长度 28.4 千米，流域平均宽度 12 千米，距河口 27 千米。集水面积地区为浙江丘陵山区，周围分水岭的高度约海拔 330 米左右，山溪均系卵石河床，而且沿江有宽阔的卵石滩地。

三、工程地质

平阳县属于浙闽太平洋沿海基底隆起带，约于 6 亿年前，在远古代震旦纪时期奠基，其后受古生代诸构造运动的影响，地面逐渐隆起，并出现一系列北东向的内陆山间小盆地。

全县以火山形成地貌为主，其次为沉积地貌，故类型复杂，有中山（1000 米以上）、低山（500-1000 米）、丘陵（500 米以下）、谷

地、平原、江河、滩涂、岛礁。南雁荡山脉和鳌江水系贯穿全境，地势西高东低，西部四周高中间低。沿海由于海岸长期下沉，造成众多岛屿与喇叭形海岸，海岸线蜿蜒曲折，属里亚斯型沉降式海岸。

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），项目区域地震基本烈度为 6 度区，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计特征周期为 0.35s。

3.4 施工条件、水电供应等情况

平阳地区 4~6 月为梅雨季节，应尽量避免雨季施工，宜采用两班施工，缩短施工周期。本工程所在区域施工用水电均可得到保障。

平阳县有多年建筑建设和管理经验，通过一系列重大建设工程，培养了一大批技术水平高、实力强的建设施工队伍、工程监理和管理人才，并积累了许多宝贵经验；机械化施工设备齐全，能够适应大型项目的建设要求。

综上所述：本项目所在地的地形、地质、水文、气候等条件满足建设需求，地震等严重自然灾害难以发生。同时平阳县的社会经济条件为工程建设提供了良好的建设资金保障，工程建设所需材料、用水、用电均有良好保障，工程建设是可行的。

第四章 工程技术方案

4.1 总平面布置

4.1.1 布置原则

总平面规划布局，应综合考虑周边环境、建筑布局、群体组合、绿地系统及空间环境等内在联系，构成一个完善的、相对独立的有机整体，并应遵循下列原则：

一、建筑设计综合考虑采光、通风、消防、防震、管线埋设、避免实现干扰等要求确定。

二、各功能区块布局应方便老人生活，并有利于安防和物业管理。

三、合理组织人流、车流和车辆停放，创造安全、宁静、方便的居住环境。

四、合理设置公共服务设施，避免烟、气（味）、尘及噪声对老人产生干扰。

五、注重景观和空间的完整性，供电、电讯、路灯等管线宜地下埋设。

4.1.2 总体布局

一、2#地块

商业金融用房以矩阵形式布置于基地内，布局新颖，具有鲜明的外围轮廓。建筑内部组团空间与其它外围绿化空间互相渗透，使整个建筑富于空间变化，为提升周边的城市环境作出贡献。

二、3#地块

根据地块的现状和使用功能，在地块内西侧布置医疗卫生用房，东侧布置社会福利用房。不同功能用房均获得良好的日照和视野，同时在社会福利中心内形成了内庭院，给老年人提供了交流活动的空间。

4.1.3 交通流线设计

一、动态交通

根据规划要求，2#地块在地块东侧设主出入口，3#地块在地块西侧设主出入口。老年人使用的步行道路应做成无障碍通道系统，道路有效宽度不应小于 0.9m，坡度不宜大于 2.5%，同时路面应选用平整、防滑、色彩鲜明的铺装材料。

二、静态交通

本项目车辆停放采用地下停车的方式，共设机动车停车位 579 个。车辆进入地块内直接驶入地下室，减少了对地块内部的人行流线干扰，极大地便利各功能区块地使用的同时提升了区块潜在的价值。专供老年人使用的停车位相对固定，并设置供轮椅使用者转用的停车位，宽度不小于 3.5m，与人行通道衔接。可在路面设置一定的临时停车位，但要加强管理，做到行车有次序，停车有管理，营造和谐的通行环境。

4.1.4 景观组织与绿化

地块内的绿化系统由公共绿地、道路两边绿化带及建筑物周边绿化构成。绿化布局采用点、线、面相结合的原则，突出带形绿化布置，融防护、观赏、休息、游憩等功能为一体。地块内建筑周边布置花坛

和点状绿化，处处显现春意盎然。

4.2 建筑设计

4.2.1 建筑平面

建筑平面设计应功能分区明确，布局紧凑。交通组织便捷有序，结构布置简洁、合理。

一、商业金融用房

商业金融用房为十五层建筑，局部六层。

一-三层：主要布置商业、餐饮等。

四-十五层：主要布置办公。

二、医疗卫生用房

医疗卫生用房为六层建筑，主要设置活动康复大厅、器械室、医疗部、检验科、护士站、药房、诊室、营养科、办公室。

三、社会福利用房

社会福利用房为四至六建筑，主要设置厨房、餐厅、配餐间、超市、活动室、办公室、医务室、药械室、处置室、24 小时值班制的护士站、值班房、单人间、二人间、三人间及老人休息活动区。每户装有两处以上紧急呼救装置，真正做到方便老人生活。

四、零售商业

沿街设置商铺，配备餐饮、便利店、超市、维修服务等基本业态。

五、地下室

地下室为一层，布置汽车库、自行车库和设备用房等。

4.2.2 建筑立面

一、立面及造型设计

商业金融用房采用现代风格立面，以铝板幕墙和玻璃幕墙为主。运用异性体块穿插的手法，不同的材料、颜色合理分布和搭配，使得立面简洁大气、富有趣味。在考虑建筑立面美观的同时，仔细推敲建筑造型和功能之间的关系，做到满足建筑内部功能的具体需求，封闭与开放分布合理。商业建筑设计的外立面需要考虑大量的广告展示及多媒体展示功能，因此造型设计是结合各级广告位统一考虑的，这样使得广告位与整个建筑融为一体，让广告成为丰富建筑立面和增加商业氛围的元素。

医疗卫生用房、社会福利用房立面造型元素来自于基地平面形态和当地历史文化的脉络发展，体量造型采用中国传统园林建筑的高低起伏。建筑采用坡顶的形式，平坡结合，单双坡结合，局部以升高的墙体、楼梯间等形成统一而富有变化的建筑轮廓。建筑材质突出自身个性、外墙由涂料和玻璃组成，以橘红色坡屋顶和黄色外墙为基调，通过建筑体量的穿插与变化来强化建筑形象；细部的刻划如立面单元的凹凸变化、虚实对比等处理形成丰富而精致的立面肌理，使建筑错落有致，虚实分明。

二、剖面设计

地下室层高为 4.2 米；

商业金融用房一层为 5.9 米，二、三层均为 4.3 米，四层及以上为 3.5 米；

医疗卫生用房一层 5.1 米，二至六层均为 4.4 米；

社会福利用房层高 3.0 米。

4.2.3 无障碍设计

按照无障碍设计要求进行设计，有关节点遵照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）执行。出入口均做防滑处理，设宽度 ≥ 1500 ，坡度 1/12 的坡道，坡道面均做防滑处理。在踏步起始点及电梯门前铺设触感提示的地面材料为视觉残疾者提供方便。大厅、电梯厅每个护理单元各设一部适合轮椅老人操作的低按钮无障碍电梯，主要通道设扶手。每层设无障碍专用厕所，室外设有超过 2% 无障碍停车位。各种无障碍设施，包括停车位、电梯、卫生间、电话间等设有国际通用无障碍标识。景观设计、室内装饰设计、无障碍标识系统、信息无障碍系统等其他无障碍设施的具体做法除按图纸施工外，还须符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关要求。

4.2.4 主要经济技术指标

表 4-1 主要经济技术指标表

序号	项目名称	单位	规模	备注
1	总用地面积	m ²	53333	约 80 亩
1.1	2#地块	m ²	6580	
1.2	3#地块	m ²	46753	
2	总建筑面积	m ²	117999	
2.1	地上建筑	m ²	95999	
其中	商业金融用房	m ²	20999	
	医疗卫生用房	m ²	26000	
	社会福利用房	m ²	45000	

	零售商业	m ²	4000	
2.2	地下建筑	m ²	22000	
3	绿地面积	m ²	16006	
4	建筑占地面积	m ²	18161	
5	容积率		1.8	
6	建筑密度		34.05%	
7	绿地率		30.01%	
8	机动车停车位	辆	579	全部地下停车

4.3 结构设计

4.3.1 设计依据

- 1、《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）
- 2、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）
- 3、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）
- 4、《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）
- 5、《地基基础设计规范》（GB50007-2011）
- 6、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）
- 7、《建筑软弱地基基础设计规范》（DBJ10-1-90）
- 8、《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）
- 9、《建筑结构制图标准》（GB/T50105-2010）
- 10、《人民防空地下室计规范》（GB50038-2005）
- 11、《人民防空工程设计规范》（GB50225-2005）
- 12、《地下室工程防水技术规范》（GB50108-2008）
- 13、《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2010）

4.3.2 设计标准

- 1、建筑结构的安全等级为一级，结构设计使用年限为 50 年。
- 2、建筑物抗震设防类别为丙类，抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度 0.05g，第一组。
- 3、主要楼面使用荷载标准值：

类别		活荷载标准值 (kN/m ²)
屋面	不上人屋面	0.7
	上人屋面	2.0
楼面	办公	2.5
	商业	3.5
	餐厅	2.0
	宿舍	2.0
	卫生间	2.5
	电梯机房	7.0
	楼梯间	3.5
	阳台	2.5
	棋牌室	2.5
	老人休息活动区	2.5
	值班室/护士站	2.0
其他	其他未列项目见现行规范、规程及标准	

4、风荷载

按 50 年一遇基本风压为 0.60kN/m²，地面粗糙程度为 B 类。

5、雪荷载

按 50 年一遇雪荷载采用 0.35kN/m²。

4.3.3 基础设计

本工程未提供地质资料，按本工程的受力特点，采用桩基础。

4.3.4 结构选型

本工程商业金融用房采用框架剪力墙结构体系，其他建筑采用钢筋混凝土框架结构，地下室部分采用框架结构；楼、屋盖均为现浇钢筋混凝土梁、板结构。本工程实施新型建筑工业化，墙体、梁柱、楼板、楼梯、阳台等结构采用预制构件。

4.3.5 主要结构材料

1) 混凝土

(1) 混凝土强度等级：C15~C35，具体见下表：

序号	构件名称及范围	混凝土强度等级	混凝土抗渗等级
1	基础底板垫层	C15	
2	地下室底板	C35	P6
3	地下室外墙	C35	P6
4	地下室顶板及与土壤接触的一层梁、板	C35	P6
5	梁、板 柱、砼墙	C30	
6	构造柱、过梁、圈梁等	C30	

(2) 混凝土耐久性分类

处于二 a 类环境部分：地下室底板、外墙、有覆土的地下室顶板、其它和土壤直接接触的构件、水池、集水坑；其余部分处于一类环境。

2) 钢材、钢筋：HRB335、HRB400 钢；

型钢、钢板等：Q235B 钢。

3) 焊条

HRB400 钢筋焊接：E55 系列。

4) 砌块和砂浆:

(1) ± 0.000 以下墙体: 采用 Mu15 页岩多孔砖, M10 预拌混合砂浆砌筑。

(2) ± 0.000 以上墙体: 外墙、分户墙、卫生间边墙、阳台拦河、女儿墙采用页岩烧结多孔砖, 容重 $\leq 15\text{kN/m}^3$, 混合砂浆砌筑。其它内墙均采用 B06 蒸压加气混凝土砌块(容重不大于 7.0kN/m^3), 混合砂浆砌筑, 以控制结构自重, 节约成本。

(3) 本项目所有砌体均采用预拌砂浆。

(4) 外墙砌体容重不大于 13kN/m^3 ; 内隔墙均采用砌块容重不大于 7.5kN/m^3 。

4.4 给排水工程

4.4.1 设计依据

- 1、《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019;
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016-2014;
- 3、《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005;
- 4、《室外给水设计标准》GB50013-2018;
- 5、《室外排水设计标准》GB50014-2021;
- 6、《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017;
- 7、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014;
- 8、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014;
- 9、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015;
- 10、《人民防空工程设计防火规范》GB50098-2009;

- 11、《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014；
- 12、《民用建筑节水设计标准》GB50555-2010；
- 13、《民用建筑雨水控制与利用设计导则》；
- 14、《绿色建筑设计标准》DB33/1092-2021；
- 15、《二次供水工程技术规程》CJJ140-2010。

4.4.2 给水工程

1、水源

市政水压暂按 0.25MPa 考虑。

本工程从望河路引一路 DN150 市政供水管，引入处装水表计量，在水表后设防污隔断阀。场地内给水管网环状布置，满足室内生活给水、室外消火栓用水及消防水池补水要求。

2、给水系统

本工程地上一层至三层供水采用市政管网直接供给的方式，以充分利用市政水压；四层及以上采用生活水箱+变频加压供水设备供给，生活水箱和变频加压供水设备设在地下室供水泵房内。

热水采用太阳能和空气源热泵联合运行方式供应，利用电脑控制程序对水箱水量水温进行检测，当光照不足时自动启动辅助加热，确保用户热水供应。

3、计量

每户提供计量生活用水供应，计量表为机械式。

4、管材

给水管室外部分管径 ≤ 100 采用不锈钢复合管，丝扣连接；管径

≥100 采用球墨铸铁管，承插连接。室内部分采用不锈钢复合管，丝扣连接。消防给水管 DN≤100 采用镀锌钢管，丝扣连接，DN>100 采用球墨铸铁管，承插连接。

4.4.3 排水工程

本工程采用室外雨、污分流排水，室内污、废、雨分流。

1、雨水系统

1) 本区暴雨强度公式采用平阳地区标准：

雨水量计算公式： $Q=q\cdot\psi\cdot F$

式中： Q —雨水量（L / S）；

q —暴雨强度（L / S·ha），

$q=1565.166 (1+0.659\lg P) / (t+10.928)^{0.606}$

设计重现期选用 $p=2$ 年，起始集雨时间 $t=10$ 分钟。

ψ ——径流系数（取 0.65）；

F ——汇水面积（ha）。

2) 屋面雨水经雨水斗收集，道路雨水经雨水口收集，分片就近排入市政雨水管。

3) 地下停车场出入口设截水沟，收集雨水排放至室外雨水检查井。

4) 本项目按海绵城市要求在室外设雨水回收池，回收场地内雨水，雨水经过处理后贮存在绿化用水贮水池内，经紫外线消毒器消毒后由变频水泵组供水及本项目的绿化用水。

2、污水系统

1) 排水系统采用雨、污废分流制，污、废合流制。卫生间排水接驳至污水立管收集排至室外化粪池，经化粪池处理后排入室外污水井。

2) 地下室的污废水排入一体化污水提升设备提升至室外化粪池处理后排入室外污水井。

3) 餐厅厨房废水须经独立的排水管道，排至一体化隔油设备处理后，排入集水坑，再提升排入室外化粪池后的检查井。

4) 污水、含油废水集水井设置带切割刀及自动耦合装置的潜水泵。

5) 在给排水、空调主水管井内设置专用排水立管，采用间接排水。空调机房、新风机房采用间接排水。

6) 为保证排水通畅和室内良好的空气环境，污水管道系统均设有主通气立管；公用卫生间设置环形通气管；所有集水井设置密闭井盖，收集机房及停车场以外的集水井设通气管道。

7) 每部直梯、室外及半室外扶梯底坑设置排水措施。地下一层或以上每部室内扶梯底坑底部预留 DN100 的排水孔洞。

8) 商业各管井内污水立管、厨房排水立管在未接支管的楼层均预留排水接口。

3、管材

1) 室外部分

生活污水管、雨水管采用 PVC-U 双壁波纹排水管。

2) 室内部分

生活污水管、雨水管采用 UPVC 塑料排水管，粘接。

4.5 电气工程

4.5.1 设计依据

- 1、《民用建筑电气设计规范》JGJ 16-2008；
- 2、《建筑物防雷设计规范》GB 50057-2010；
- 3、《建筑照明设计标准》GB 50034-2004；
- 4、《供配电系统设计规范》GB 50052-2009；
- 5、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116-2013；
- 6、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014；
- 7、《20KV 及以下变电所设计规范》GB 50053-2013；
- 8、《低压配电设计规范》GB 50054-2011；
- 9、《通用用电设备配电设计规范》GB 50055-2011；
- 10、《养老设施建筑设计规范》GB 50867-2013；
- 11、《民用建筑可再生能源应用核算标准》DB33/1105-2014；
- 12、《民用建筑绿色设计标准》DB33/1092-2016；
- 13、《公共建筑用电分项计量系统设计标准》DB33/1090-2017；
- 14、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014；
- 15、《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005。

4.5.2 用电负荷及供电

1、负荷分级

本工程消防控制室、火灾自动报警及联动控制装置、火灾应急照明及疏散指示标志、防烟及排烟设施、自动灭火系统、消防水泵、消

防电梯及其排水泵、电动的防火卷帘等消防用电、主要业务和计算机系统用电、安防系统用电、电子信息设备机房用电、客梯用电、排污泵、生活水泵用电等为一级负荷。

其余为三级负荷。

2、供电电源

本地块采用双重独立 2 路 10kV 电源引至本地块 10kV 高配室高压进线柜；区块内所有建筑物的动力和照明配电电压均为 220/380V。

3、计量

供电部门计量：本项目采用高压计量方式，在高压进线处设置专用计量柜集中计量，柜内设有有功功率表，无功功率表，高压计量由供电局管理。

租户计量：采用低压计量方式，在强电竖井设置计量电表，对个租户进行计量。

4、功率因数补偿

变电所设置带自动补偿的低压静电电容器，将功率因数补偿到 0.9 以上。

5、过电压与接地保护

大气过电压保护在变电所 10KV 母线上设高压避雷装置。接地系统采用 TN-S 及 TN-C-S 系统。

4.5.3 配电方式

变压器低压母线侧设母联开关，母联常断，母联开关和两侧电源总开关设连锁，先断后通。消防用电设备等一级负荷均由两路低压电

源同时供电，末端设双电源自动切换箱。两路低压电源分别引自两台由不同高压电源供电的变压器的低压母线。

建筑物内用电负荷均为低压负荷，供电电压为 380/220V。对大容量负荷采用放射式供电，一般小容量负荷采用分区树干式供电。

4.5.4 防雷接地

1、本工程为二类防雷建筑，采用联合接地方式。在建筑物屋顶设暗敷避雷带及避雷针作为接闪器，利用结构柱内主筋作防雷引下线，利用建筑物基础钢筋作接地网，各种保护接地与防雷接地共用一套接地系统，接地电阻均要求不大于 1 欧姆。凡正常情况下不应带电露出屋面的所有金属物及突出物包括风机、空调机均需与避雷焊接连通。

2、本工程电气接地系统采用 TN-C-S 制，防雷接地、电气工作接地、电气保护接地共用同一接地体装置。利用建筑基础桩内及地梁底的二根主筋焊接连通作接地体。

3、本工程设置总等电位联结，将建筑物内 PE 干线，电气装置接地极的接地干线、建筑物内的水管、煤气管、空调管等金属管道、电梯进行等电位联结。

4、有淋浴要求的卫生间及浴室作局部等电位连接。

5、配电箱的插座回路分支上安装瞬时动作（动作电流 30mA）的漏电保护器。

6、为防止雷电波的侵入，进入建筑物的各类线路和金属管道均采用全线埋地引入，并在入户处将电缆的金属外皮、金属管道与接地

装置可靠连接。

4.5.5 照明设计

1、照明的控制方式采用集中控制、分散控制、多回路、隔灯换回路等形式灵活控制。并充分考虑节假日亮灯工程要求，在室外设置庭园灯、地灯、草坪灯，室外照明采用光控与弱电总线控制方式相结合。

2、各场所的照度标准按有关国家标准执行。

场所	照度 lx
办公室	300
走廊、楼梯间	50
卧室	100
餐厅	150
厨房	100
卫生间	100
门厅	200
护士站/值班室	300

3、一层设置总配电箱，各层设置分配电箱，安装高度为底边距地 1.5 米。卫生间插座选用防溅型面板。所有插座均选用安全型。

4、应急照明

1) 疏散照明：所有走道、大厅、楼梯间及其它公共场所均设火灾事故照明。

2) 备用照明：在电梯及消防设备机房、变配电所、消防中心、计算机中心等场所设置备用照明，设置带蓄电池的两用（应急、常用）照明灯具（应急时间不小于 180 分钟）。

3) 照明、插座分别由不同的支路供电，除注明者外，照明支路

导线采用 BV-0.45KV/0.75kV3x2.5mm² 穿 JDG20 管敷设；插座支路采用 BV-0.45KV/0.75Kv3x2.5mm² 导线穿 JDG20 管敷设；所有插座支路（空调插座除外）均设剩余电流保护器；应急照明支路采用 ZRBV-0.45KV/0.75kV.2x2.5mm² 穿 JDG20 管敷设。

4）商业公共区、地下车库应急疏散照明采用集中控制集中电源疏散应急照明系统，持续供电时间不小于 60 分钟。

5）办公应急疏散照明采用集中控制集中电源型，持续供电时间不小于 60 分钟。

4.5.6 弱电系统

一、商业金融用房、医疗卫生用房

商业金融用房、医疗卫生用房弱电工程主要包括信息设施系统、公共安全系统、建筑设备监控管理系统等。

1、信息设施系统

（1）通信接入系统

通讯接入系统的线缆、通信设备及系统设置由市政电信运营商负责，弱电承包商负责预留进线机房、弱电间、线槽及提供用户弱电箱，为运营商机房至各弱电井、计算机网络中心预留安装空间，满足中国移动、中国电信、中国联通三家通信运营商在项目内开展移动通讯、固话、宽带等通信业务的要求。

（2）信息网络系统

①商业网络系统采用核心+接入二层结构，且按使用管理分为商业运营网、弱电设备网、无线 WIFI 网、物业办公网四个网络；各网

络之间物理隔离，商业运营网、弱电设备网、物业办公网共用核心交换机，无线 WIFI 网单独配置核心交换机。

②办公网络系统采用核心+接入二层结构，且按使用管理分为物业办公网、弱电设备网两个网络，各网络之间物理隔离，共用核心交换机。

③商业办公运营网、弱电设备网、物业办公网与无线 WIFI 网之间采用防火墙进线连接，与 Internet 连接的网络配置防火墙，提供完备的安全防护策略并对上网行为进行记录监察。

④核心交换机均冗余配置两台，每台核心交换机配置双电源、单交换引擎模块。

（3）综合布线系统

综合布线系统设计采用星型结构，共分二级，一级管理间为计算机网络机房/安保监控机房，二级管理间为楼层配线间（配线间按每二或三层配置一个），布线配线架及网络设备端口保留 15~20% 冗余。

本系统设计范围为商业与办公区域的商业运营网、弱电设备网、无线 WIFI 网、物业办公网四个网络的综合布线系统。

（4）无线 WIFI 网络系统

在公共区域设置无线 WIFI 网络，采用无线 AP 直接覆盖到末端；无线 WIFI 网络采用的无线 AP 均为胖瘦一体化，统一通过无线 WIFI 网接入互联网，并由无线 WIFI 网核心交换机处配置相应的无线控制器对无线网络进行管理。无线 WIFI 网络采用的布置方式需满足业主对信号覆盖质量的要求，覆盖地区的信号强度必须达到-65dB 或以上。

（5）室内移动通讯覆盖系统

在建筑内安装手机信号增强系统，使所有区域都能被覆盖，以保证租户和管理人员的通讯畅通。

（6）背景音乐及紧急广播系统

广播系统包括背景音乐系统及消防广播系统两部份，提供背景音乐广播和紧急广播之用，广播分区兼顾功能分区及防火分区。

（7）信息引导及发布系统

在电梯厅、中庭区域等公共区域设置多媒体显示屏，以供了解相关的信息，如：周边服务设施介绍、价格信息查询、天气、交通等。系统工作平台设于各区域的安保监控中心。信息发布终端屏的电源由机电总包负责供应到位。

2、公共安全系统

（1）入侵报警系统

入侵报警系统采用总线式结构，通过报警按钮等设备构成报警前端网络，防盗系统以透过各报警点，经数据采集器及系统网络，将信号传至监控主机处理。

系统软件结合保安监控主系统，以动态图像显示各报警点位置及各层平面图，接收警报后，迅速显示所在位置，并立即打印报告及数据库存档。为达至保安自动化，本系统交接闭路电视监控系统，提供联动功能。

（2）视顿监控系统

闭路电视监控系统采用全数字 IP 结构，系统设备主要包括：各

类型网络摄像机，接入层网络交换机、光纤、核心交换机、磁盘阵列，视频管理服务器，电视墙等。

数字化视频系统主要通过网络来获取视频，图像存储、查询便捷，并显示在电视墙或大屏幕上。

（3）巡查管理系统

本系统由巡更棒、信息钮扣、计算机、打印机、中文操作软件等组成。巡更系统为无线操作系统，使用带地址码巡更站，通过手提巡更记录器阅读每位置的巡更站。每部巡更棒均能透过交接硬件及软件与系统计算机主机交接，显示预设及实际巡更路线，及巡更员记录检查事项等资料，并可按要求打印报告存盘。巡更站设于楼层消防前室位置，停车场及重点范围。透过系统软件程序设定，能按运作需要安排及更改巡更路线。

（4）出入口控制系统

门禁系统采用身份识别设备来进行物管工作人员的出入口控制，通过系统数据库资料，自动进行智能识别，系统需包含电子地图，实时显示门禁状态，电控锁需具有开关状态反馈功能。

系统软件及编程则结合于保安主系统内，采用中文视窗作软件平台。

系统主要配置：门禁读卡器、门禁控制器、门禁管理软件、通讯接口模块、电控锁、出门按钮等设备。

（5）停车场管理系统

地下停车场区域设置停车场管理系统，系统主要包括三部分：停

车场系统、车位引导系统、反向寻车系统。

（6）电梯五方对讲系统

电梯对讲系统是一种总线制对讲系统，主要由安保监控中心对讲管理主机、电梯轿厢顶对讲分机、电梯轿厢底对讲分机、电梯轿厢对讲分机、电梯机房对讲分机以及传输中继盒等组成。

3、设备监控管理系统

（1）建筑设备自动控制系统

工作平台设于工程部，设备包括系统软硬件、打印机、42"LCD 显示屏幕等。各 DDC 根据所监控设备的要求，均设于相应的机电房内或被控设备附近。

系统为分布智能式系统结构，在通信网络失效时，各直接数控器（DDC）均能独立继续其正常工作。透过通信网络，各受监控设备的报告及状态数据将传送至终端工作站供存档及操作员对各类设备进行有效的监控。

（2）智能照明系统

监控主机设置于物业工程部或安保监控中心，具体设计由强电专业负责，并提供通信接口。

智能照明控制系统主要是对室内公共区域灯光、泛光照明、景观照明、店铺招牌照明、室外广告灯箱、室内通道广告灯箱、地下车库灯光、发光标识灯光进行统一集中控制，进行节能、智能控制和场景应用。各可编程控制模块通过总线接至各受控的照明配电箱进而实现控制，不仅可在监控中心通过管理平台实现集中自动控制，还可通过

现场设置面板实现本地控制。

（3）能耗能效管理系统（含远程抄表）

①能源管理系统概述

通过系统平台以及开放接口协议将变配电智能监控系统及远传计量系统所收集的各种能耗信息，在综合能源管理系统进行部分数据的共享与分析。支持本地储存数据上传云平台。

②远传抄表系统

系统的智能抄表把要求的水、电、空调能耗三表相连接至每层数据采集器，管理人员可随时通过抄表系统的中心控制软件查看三表读数，计算费用。从而实现用户远程抄表，集中管理的目的。

二、社会福利用房

社会福利用房弱电工程主要包括综合布线系统、数字电视系统、电话通讯系统、访客、防范系统、计量系统等。

1、电话：住宿按 1 门/间，其他按照 1 门/50 平方米考虑，所需电话总门数约为 101 门。

2、有线电视：按 1 个/户考虑，其他按照用户终端考虑，所需电视终端约 101 个。

3、闭路电视系统：在道路、楼内走道、电梯内等处设置摄像机，一般电梯轿厢设置一台，道路根据具体情况确定数量。在监控中心设置彩色或黑白监视器。

4、访客、防范系统：设置集中联网管理方式，户内设置紧急呼救按钮，实施住户室内报警监控。每间设置 1 台室内机，每区护士值

班室设置主机，管理中心设置管理主机。场地周围设置周界报警系统，区分非法入侵从哪段围墙入侵。在每个巡更点设置一信息钮，在值班室设置一信息采集装置。

5、计量系统：集中设置总电度表、总煤气表、总水表计量箱，方便物业管理。

4.6 暖通工程

4.6.1 设计依据

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 2、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736-2012；
- 3、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014；
- 4、《公共建筑节能设计标准》GB 50189-2015；
- 5、《全国民用建筑工程设计技术措施 暖通空调·动力》（2009 年版）。

4.6.2 空调设计

- 1、商业金融用房、医疗卫生用房
 - （1）商业金融用房、医疗卫生用房采用螺杆式水冷冷水机组。
 - （2）大空间回廊区域采用变风量（VAV）空调系统，每层设电动风量控制阀。大空间分别独立设置全空气空调系统。
 - （3）标准层采用 VRF 室内机+全热新风交换器。
 - （4）采用全空气系统的所有大空间区域之新风管及其百叶按在过渡季节最大限度使用新风可能设计，新风量不小于送风量的 50%。

2、社会福利用房

社会福利用房采用分体空调，分散式房间空调器的选择应符合《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB21455-2019 中规定的节能型产品，采用环保型冷媒。

4.6.3 通风设计

1、本项目优先采用自然通风，满足室内换气，不能满足的设机械通风。

2、变配电房设机械送、排风系统，通风量按 12 次/小时换气计算。气流组织为上送上排，同时排风系统设下排风口（平时常闭，火灾后开启）。当气体灭火系统运行时关闭通风系统，气体灭火完成后开启通风系统并打开下排风口，以排除气体灭火的有毒气体。

3、公共卫生间设机械排风系统，换气次数为 10 次/小时。

4、餐厅厨房设置机械排油烟系统，排风量按 35 次/小时换气次数计算，油烟通过井道屋顶排放，排烟风机设置于屋顶，风机前设置油烟净化器，油烟排放标准应符合国家规范要求。厨房采用燃气作为燃料时需设事故通风系统，采用双速防爆风机，兼平时排风，事故通风量按 12 次/小时。

5、电梯机房设置机械排风系统，换气次数按消除室内余热设计。

6、地下室车库设机械排风系统，换气次数 6 次/小时。排风分别经专用的排风竖井至各楼的屋顶进行高空排放。排风（兼排烟）系统按防烟分区布置，补风由汽车坡道自然进风或机械送风补风。

7、地下室各设备用房设机械通风系统，换气次数为 8~12 次/小时。

8、地下室非机动车库设机械通风系统，换气次数为 3~4 次/小时。

4.6.4 防排烟及防火设计

地上前室及楼梯间均满足自然排烟要求，楼梯间每五层开窗有效面积不小于 2m^2 ，最高层开窗有效面积不小于 1.0m^2 ，前室每层开窗有效面积不小于 2m^2 ，合用前室每层开窗有效面积不小于 3m^2 。

地上大于 100m^2 房间满足自然排烟条件的房间，均采用自然排烟，按《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017 第 4.2.4 条划分防烟分区，各防烟分区分别设有效面积不小于建筑面积 2%的排烟窗，且排烟窗距防烟分区内任一点水平距离不应大于 30m。不满足自然排烟条件的设机械排烟设施，排烟量按不小于 $60\text{m}^3/(\text{h}\cdot\text{m}^2)$ 计算，且取值不小于 $15000\text{m}^3/\text{h}$ 。优先采用自然补风，不满足自然补风条件的设置机械补风，补风量为 50%排烟，排烟风机及补风机分别设于专用的机房内。

地下车库利用平时排风系统兼做火灾时的排烟系统，换气次数按照 6 次/h 进行设计。

自行车库利用平时排风系统兼做火灾时的排烟系统，换气次数按照 6 次/h 进行设计。同时，考虑到排烟风机采用双速风机，平时采用低速节约电能，火灾时采用高速进行消防排烟。

4.7 消防工程

4.7.1 设计依据

1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

- 2、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）
- 3、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
- 4、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
- 5、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）
- 6、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）

4.7.2 建筑消防设计

1、建筑物内按规范要求的疏散距离设疏散楼梯间，并设置疏散指示和紧急照明。疏散楼梯间门、变配电所门采用乙级防火门，资料室及园区机要部门的外门均采用甲级防火门。

2、竖向井道在楼板处采用不燃材料分隔、封闭。各种管线穿越内墙处，其间隙用不燃材料封堵。

3、首层根据规范要求的疏散通道长度设置直接对外的出口，所有安全通道、外门均保证留有足够的净宽。

4、建筑物内部装修尽量采用不燃材料，木结构均涂刷防火涂料。

5、每个防火分区面积均不大于 5000 平方米，每层均设两部及以上疏散楼梯。并且位于两疏散楼梯间的房间门疏散距离不大于 31.25 米，尽端房间不大于 25 米。建筑房间内任何一点至最近安全出口的直线距离不大于 20 米。。

4.7.3 给排水消防设计

1、水源

本工程从望河路引一路 DN150 市政供水管，引入处装水表计量，在水表后设防污隔断阀。场地内给水管网环状布置，满足室内生活给

水、室外消火栓用水及消防水池补水要求。

2、设计范围

本工程消防系统包括室外消火栓给水系统、室内消火栓给水系统、自动喷水灭火系统和灭火器配置。

3、消防用水量

室外消火栓用水由市政管网满足，室内消防用水利用地下的消防水池、消火栓泵、喷淋泵供水。

室内消火栓 15L/s 火灾延续时间 2 小时；

室外消火栓 40L/s 火灾延续时间 2 小时；

自动喷淋灭火系统 30L/s 火灾延续时间 1 小时。

4、室外消火栓系统

室外消防用水取自室外给水环网，室外消火栓设于环网管上，消火栓保护半径小于 150m，间距不大于 120m，消火栓采用三出口消火栓，室外消火栓距道路边小于等于 2.0m，距建筑物外墙大于等于 5.0m。

5、室内消火栓系统

（1）室内消火栓系统

本工程室内消防用水储存于地下消防水池内，消防用水量按照同时火灾次数一次计算，在地下设置 216m³ 消防水池及消防泵房，在建筑屋顶设置一座 18m³ 消防水箱，在地下水泵房内设置消防增压稳压设施。

（2）本建筑物内各层均设消火栓进行保护，屋顶设置试验消火

栓。其布置保证室内任何一处均有 2 股水柱同时到达。室内消火栓设在明显和易于取用处，顶层设试验用消火栓。

(3) 每个消火栓箱内均配置 DN65mm 消火栓、DN65mmL25m 麻质衬胶水带，DN65×19mm 直流水枪、启动消防水泵按钮和指示灯。

(4) 系统控制：着火时，消防水箱出水管上的流量开关及消火栓泵出水管上的压力开关开启，启动任一台消火栓加压泵（备用泵自动投入），消火栓加压泵启动后，水泵运转信号反馈至消防中心及消火栓处，消火栓指示灯闪亮。消火栓加压泵也可在消防中心和水泵房中手动控制启停，消防结束后手动停泵。

(5) 管材：采用热镀锌钢管或无缝钢管，丝扣及沟槽式卡箍连接。工作压力为 1.6MPa。

6、自动喷水灭火系统

(1) 采用湿式自动喷水灭火系统。

(2) 按中危险Ⅱ级设计；喷水强度：8L/min·m²；作用面积：160m²。持续喷水时间：1h；喷洒头工作压力 0.1MPa。设计用水量为 30L/s。

(3) 本工程自动喷水灭火系统在竖向不分区。在地下设置有消防水池一座及消防泵房。并在建筑物屋顶设置 18m³ 消防水箱一座；消防水池（有效容积 216m³），水池内贮存 1h 自动喷淋用水量和 2h 室内消火栓用水量。

每个报警阀控制的喷洒头数不超过 800 个。

(4) 喷洒头：均采用 DN15mm 闭式直立式带保护网玻璃球喷头，厨房动作温度为 93℃，其余动作温度为 68℃。预留备用喷头，数量

不少于总数的 1%。

(5) 自动喷水灭火系统每个防火分区均设信号阀和水流指示器。为了保证系统安全可靠,每个报警阀组的最不利喷头处设末端试水装置。信号阀前压力超过 0.40Mpa 处设减压孔板。

自动喷水灭火系统室外设 DN150 消防水泵接合器,供消防车从室外消火栓取水向室内自动喷水灭火系统补水。

(6) 自动喷水灭火系统平时由屋顶消防水箱设专用水管至报警阀前供水管,保证系统压力。发生火灾时由地下室自动喷水灭火系统给水加压泵从消防水池取水加压供水。

(7) 系统控制:火灾发生后喷头玻璃球爆碎,向外喷水,水流指示器动作,向消防控制中心报警,显示火灾发生位置并发出声光等信号。系统压力下降,报警阀组的压力开关动作,并自动开启自动喷水灭火给水加压泵,与此同时向消防控制中心报警。并敲响水利警铃向人们报警。给水加压泵运行状况在消防控制中心有信号显示。

(8) 管材:室内自动喷水灭火系统给水管采用热镀锌钢管及无缝钢管。DN≤100mm 者采用丝扣连接,DN>100mm 者采用沟槽式卡箍连接。全部管道的工作压力均为 1.6MPa。

7、消防排水

消火栓系统及自动喷水灭火系统的消防排水,利用地下室的潜水泵坑进行排水。

8、移动式灭火装置

按《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)配置灭火器。

变配电所设计固定式新型气溶胶气体灭火系统。

4.7.4 电气消防设计

1、消防强电

（1）本项目的消防控制室、地下室消火栓泵、喷淋泵、消防风机、应急照明等消防负荷按一级用电负荷配电，从市政电网引入双重 10KV 高压电源。

（2）消防设备配电均采用双电源供电，末端自投方式。

（3）消防配电线路电井内主干线采用矿物绝缘电缆，其它线路采用低烟无卤耐火铜芯电线电缆，在暗敷时保护层厚度不小于 30mm，明敷时沿封闭式电缆桥架或穿金属管道敷设，电缆桥架和金属管外刷防火涂料保护或采用防火桥架。

（4）消防应急照明采用集中电源集中控制形式，灯具采用 A 型灯具。

2、火灾自动报警系统

（1）本工程采用控制中心报警系统，在一层设置消控室。消控室内设置火灾报警控制器（联动型）、消防控制室图形显示装置、消防专用电话总机、消防应急广播控制装置、消防电源监控器、电气火灾报警控制器、防火门监控器等设备。

（2）消防报警联动系统按全总线制产品设计，每回路 200 点。系统总线上设置总线短路隔离器，每只总线短路隔离器保护的火灾探测器、手动报警按钮和模块等消防设备的总数不超过 32 点，总线穿越防火分区时，在穿越处设置总线短路隔离器。

(3) 在地下室汽车库、商业金融用房、医疗卫生用房及社会福利用房，按需设置火灾探测器、联动控制模块、消防电话、消防广播等。消防干线沿防火线槽至各消防接线箱。

(4) 消防报警控制对消防水泵、防排烟风机的控制设备，除采用联动控制方式外，还设手动直接控制装置。

(5) 消防电源监控系统：在消防设备末端控制箱内检测双电源进线及双电源自动切换装置出线端的电源情况，将信号反馈回消控室消防电源监控主机，并在图形显示装置上显示报警信息和故障信息。

(6) 电气火灾监控：在各配电间、楼栋的配电总箱进线处设置剩余电流式电气火灾监控探测器，将信号反馈回消控室电气火灾监控主机，并在图形显示装置上显示报警信息和故障信息。

(7) 防火门监控：常开防火门设监控，在火灾时控制关闭，将信号反馈回监控系统，并在图形显示装置上显示报警信息和故障信息。

4.7.5 暖通消防设计

1、防烟系统：

(1) 地上楼梯间及合用前室优先采用自然防烟方式，有效开窗面积满足规范要求。楼梯间的外墙上每 5 层内设置总面积不小于 2.0m^2 可开启外窗，并且布置间隔不大于 3 层，且最高楼层部位设置面积不小于 1.0m^2 的可开启外窗。合用前室设置总面积不小于 3.0m^2 可开启外窗。前室设置总面积不小于 2.0m^2 可开启外窗。

地下封闭楼梯间不与地上楼梯间共用，且地下仅为一层时，设置

直通室外的门或 1.2m^2 的可开启外窗，最高部位设置面积不小于 1m^2 的可开启外窗。

(2) 对于不满足自然排烟条件的楼梯间、消防前室及合用前室，均设置机械加压送风系统。

防烟楼梯间设置常开百叶风口，火灾时，在消防中心指令下，连锁启动正压送风机。正压送风机设在送风机房内。

前室每层设一个正压送风口，风口平时常闭，火灾时，在消防中心指令下，开启着火层和着火层上下层共 3 层正压送风口，同时连锁启动正压送风机。正压送风机设在送风机房内。

机械加压送风系统设置旁通措施，保证楼梯间与走道之间的压差为 $40\sim 50\text{Pa}$ ，前室与走道之间压差为 $25\sim 30\text{Pa}$ 。每层前室设置一个压差传感器，若超压时，连锁开启电动调节阀（设置在加压送风旁）泄压。

2、排烟系统：

(1) 地下室汽车库均设置机械排烟系统，每个防烟分区排烟风机的排烟量不小于《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》

(GB50067-2014) 表 8.2.5 中的数值。车库内任意一点距离排烟口的距离不大于 30m ，烟气排至屋顶，通过外墙百叶排入大气。无坡道自然补风的车库设置机械补风，补风量不小于排烟量的 50% 。排烟风机设置于排烟机房内。地下室汽车库排烟窗口采用单层百叶排烟口，属常开风口，排烟风速小于 10m/s ，排烟口距最远排烟点小于 30m 。

(2) 地下室非机动车库（预留充电）设置机械排烟系统，每个

防烟分区的排烟量按防烟分区面积 $\times 90\text{m}^3/\text{h}\cdot\text{m}^2$ 计算，且取值不小于 $15000\text{m}^3/\text{h}$ 。

一个排烟系统负担多个防烟分区排烟，排烟量按同一防火分区中任意两个相邻防烟分区的排烟量之和的最大值计算。非机动车库利用非机动车坡道自然补风或采用机械补风，补风量按不小于排烟量的 50%。

建筑空间净高 H : $H \leq 3\text{m}$ ，最大允许面积为 500m^2 ，防烟分区长边最大允许长度为 24m 。建筑空间净高 H : $3 < H \leq 6\text{m}$ ，最大允许面积为 1000m^2 ，防烟分区长边最大允许长度为 36m 。一个排烟系统负担多个防烟分区排烟，排烟量按同一防火分区中任意两个相邻防烟分区的排烟量之和的最大值计算。

(3) 公共建筑内建筑面积大于 100m^2 且经常有人停留的地上房间，可开启外窗面积不小于该房间建筑面积的 2%。地上建筑面积大于 500m^2 的房间设自然补风，自然补风风速不大于 3m/s ，可开启外窗及外门有效面积在清晰高度以下。

当房间与走道均设置自然排烟时，在走道设置大于走道建筑面积 2% 的自然排烟窗；仅走道设置自然排烟时，在走道两端均设置大于 2m^2 的自然排烟窗。

自然排烟窗设置在外墙上：房间净高大于 3m 时，清晰高度： $1.6\text{m} + 0.1 \times H$ (H 为房间净高度)，排烟窗的有效面积在清晰高度以上。房间净高度小于等于 3m 时，清晰高度： $1/2 \times H$ (H 为房间净高度)，排烟窗的有效面积在清晰高度以上。排烟窗附近应同时设置便于操作

的手动开启装置，手动开启装置距地面高度应为 1.3~1.5m。

（4）建筑净高大于 6m 的场所，其每个防烟分区排烟量根据场所内的热释放速率及《建筑防烟排烟系统技术标准》第 4.6.6 条~第 4.6.13 条的规定计算确定，且不应小于表 4.6.3 中的数值，或设置自然排烟窗（口），其所需有效排烟面积应根据表 4.6.3 及自然排烟窗（口）处风速计算。

（5）机械排烟时的补风量按不小于排烟量的 50% 考虑，有自然补风条件的采用自然补风。机械补风口的风速不大于 10m/s，人员密集场所补风口的风速不大于 5m/s；自然补风口的风速不大于 3m/s。当补风口与排烟口设置在同一防烟分区时，补风口设置在储烟仓下沿以下，补风口与排烟口的水平距离不小于 5m。

（6）排烟系统采用镀锌钢板金属管道排烟，管道设计风速不大于 20m/s。机械排烟系统的设计风量不应小于该系统计算风量的 1.2 倍。建筑净高小于等于 3m 时，排烟口的风速不大于 10m/s；建筑净高大于 3m 时，单个排烟口的最大允许排烟量按规范 GB51251-2017 中 4.6.14 计算。

（7）防烟分区利用隔墙、挡烟垂壁或吊顶楼板下凸出的高度不小于 500mm 的不燃体进行分隔。

（8）所有排烟风机入口均设有 280°C 熔断的排烟防火阀，当其熔断时，联动关闭排烟风机。排烟口的设置保证与本防烟分区最远点水平距离不超过 30m。

4.8 海绵城市设计

1、设计依据

- (1) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- (2) 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- (3) 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）；
- (4) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）（2016 年版）；
- (5) 《透水水泥混凝土路面技术规程》（CJJ/T135-2009）；
- (6) 《透水砖路面技术规程》（CJJ/T188-2012）；
- (7) 《民用建筑雨水控制与利用设计导则》；
- (8) 《浙江省绿色建筑条例》；
- (9)《海绵城市建设技术指南-低影响开发雨水系统构建(试行)》
住房和城乡建设部 2014 年 10 月。

2、建设目标

(1) 海绵城市建设目标

- 1) 年径流总量控制率达到 75%；
- 2) 雨水流量综合径流系数达到不宜大于 0.6；
- 3) 雨水综合处置率达 60%；
- 4) 通过海绵城市建设，缓解地块管网压力，提升排水系统排水能力。

(2) 建设策略

本工程结合植草沟、增渗型绿地、雨水回用设施、生态树池、透

水铺装等，从源头、过程和末端全面控制雨水，最终达到净化水质、改善地块水环境的目标。

3、雨水控制与利用、低影响开发

(1) 下凹式绿地（植草沟）

在建设地块绿化区域，避开大树的种植区域，尽可能增加场地植被面积并引导雨水流入植被覆盖区，设下凹式绿地（植草沟）。

下沉式绿地其建设费用和维护费用较低，具有一定的调蓄下渗作用，其绿地范围内应根据下凹深度配置耐淹性植物。

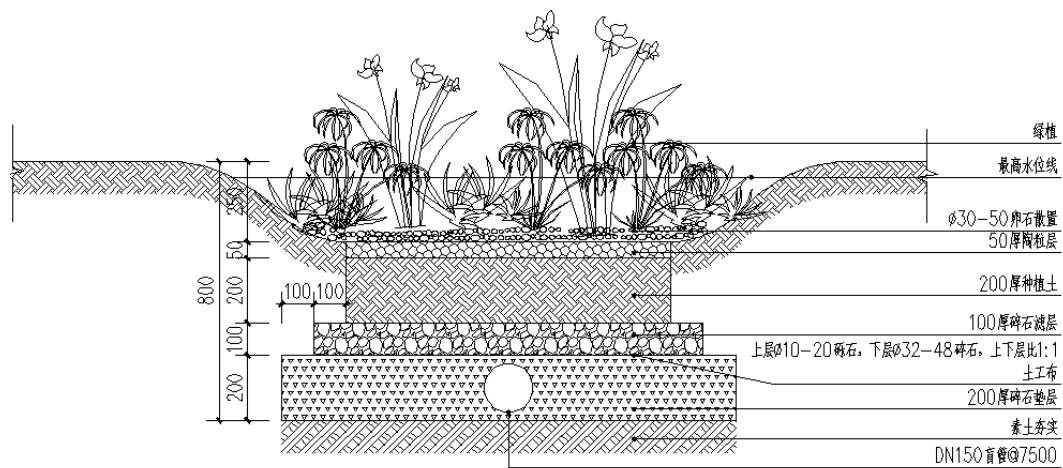


图 4-1 下沉式绿地（植草沟）典型构造示意图

(2) 透水铺装地面

根据建筑总平面设计，室外非机动车道、人行道等采用透水铺装地面，设置一定面积的透水铺装区域。

透水铺装地面施工方便，可补充地下水并具有一定的峰值流量削减和雨水净化作用。与一般路面相比较，渗透路面下层需建透水层，因此比一般道路路基要厚，单考虑路面的建设成本会比传统路面高，但考虑到渗透路面可大大减少雨水井和排水管网的用量，渗透路面可使工程整体造价降低。

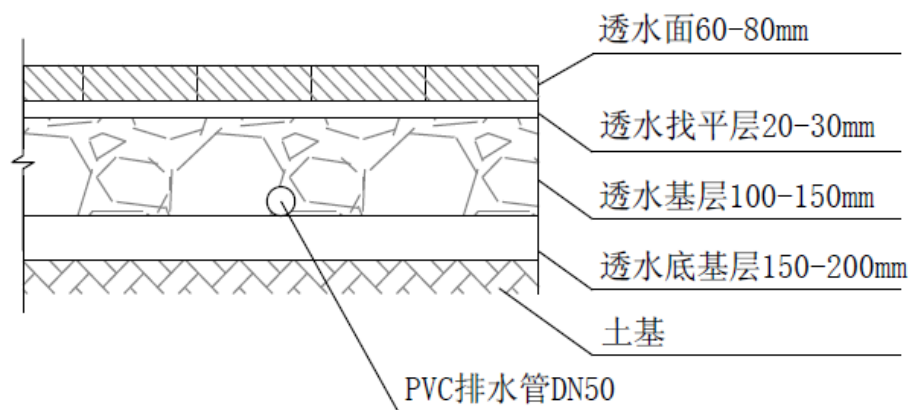


图 4-2 透水铺装路面典型构造示意图

第五章 环境影响评价与水土保持

环境保护是我国的一项基本国策，本项目建设中将严格遵循国家有关环境保护法律、法规，严格控制环境污染，保护和改善生态环境。

5.1 环境影响评价

5.1.1 评价依据

- 1、《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 2、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 3、《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 4、《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）；
- 5、《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 6、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 7、《医疗机构水污染物排放标准》（GB18466-2005）；
- 8、《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）；
- 9、《恶臭污染物排放标准》（GB14554-1993）。

5.1.2 主要污染因素

1、对大气的影响

项目施工期间大气污染物主要来源于施工场地产生的粉尘以及施工机械和运输车辆产生的燃油废气。

施工场地产生的粉尘中，工地道路粉尘是建筑工地粉尘的主要污染源，同时材料的搬运、土方砂石的堆放、施工作业也会产生粉尘污染。施工期废气为施工机械和运输车辆产生的燃油废气以及室内装修

阶段使用人造板、饰面人造板以及油漆、涂料、胶水等（主要有溶剂型涂料、溶剂型胶粘剂，水性阻燃剂、防水剂、防腐剂及防虫剂等），其主污染因子为甲醛及苯系物、酮类、醇类等有害挥发气体。

2、对地表水的影响

项目污水废水主要源自生活污水及施工废水。

施工期生活污水主要污染物浓度 CODCr 约 350mg/L、BOD5 约 200mg/L、NH₄⁺-N 约 150mg/L、SS 约 250mg/L，极易引起周围地表水富营养化。施工废水主要来源于施工中基坑渗水（含雨季积水）、作业面冲洗养护废水、机修含油污水、设备及车辆临时冲洗水等。

3、噪声对环境的影响

施工期噪声主要来源于挖掘机等施工机械设备和运输车辆的交通噪声。

通过施工噪声源分析，项目施工土方、底板及结构及装修安装等各阶段，施工噪声可达 80~100dB（A），产生的施工噪声昼间将对约 100m 范围内，夜间将对 200m 范围内造成噪声污染影响。

4、固废对环境的影响

施工期间产生的固体废弃物主要是各种建筑垃圾及生活垃圾。建筑垃圾侵占土地，影响景观，遇干燥、大风天气会造成粉尘污染；生活垃圾如果随处堆置，会导致空气恶臭，经雨水冲刷还可造成地表水污染。

二、运营期主要污染因素

1、废气：本项目运营期废气排放主要是汽车尾气、厨房油烟和

污水处理设施恶臭。

2、废水：本项目运营期排放废水主要是医疗废水及生活废水。

3、固体废弃物：本项目排放固体废弃物主要是医疗废物、污泥和生活垃圾。

4、噪音：本项目噪音主要是各类机械、水泵、风机所发的声音；另来自地块区内车辆进出的声音。

5.1.3 污染防治措施

一、施工期污染防治措施

1、对大气环境的治理措施

施工期间加强管理，做到文明施工。如：围封施工区域，及时进行场面硬化和植物种植；建筑材料轻装轻卸；车辆出工地前应尽可能清除表面粘附的泥土；运输砂石料、水泥、渣土等易产生扬尘的车辆上应覆盖篷布。

严格控制采用达到环保标准且工况正常的车辆，做好施工区车辆调度安排及出入管理，进而减少车辆尾气污染。

2、对水环境的治理措施

施工现场建造沉淀池、隔油池等污水临时处理设施，对含油量大的施工机械冲洗水或悬浮物含量高的其他施工废水需经处理后回用于洒水抑尘，砂浆和石灰浆等废液集中处理，干燥后与固废一起处置，多余施工废水排入市政污水管网。施工生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网。

3、对噪声的治理措施

应加强施工噪声控制。施工场地周围应建设临时围护，减少噪声扩散；设置单独出入口，出入口设置应尽量远离周围敏感点；选用低噪声施工设备，对产生高噪声的设备如搅拌机、振动锤，建议在非休息时段进行，并尽可能将高噪声作业单独进行隔声处理。

4、对固体废弃物的治理措施

在建设期间要对生活垃圾进行专门收集，由环卫部门定期清运处置。严禁乱堆乱扔，防止产生二次污染。施工期间将产生大量废建筑材料，不随意抛弃、转移和扩散，按照《平阳县建筑垃圾管理暂行办法》进行处理；施工队伍产生的生活垃圾应集中收集，统一清运。

5、水土流失的防护

为防止水土流失及其造成的水体污染，施工期需建设临时雨水通道，保证雨水的排放通道，施工现场应尽快硬化或覆盖，露土区应设置挡土篱笆或植物防护带。初期雨水进入沉淀池装置、缓冲池等方式，减少水土流失和浑浊水体直接排放入河道。需进行水土保持设计和生态防护设计，减少水土流失和生态破坏。

二、运营期污染防治措施

1、废气处理

汽车尾气：保持项目区道路整洁，限制不符合标准要求的车辆进入。

厨房油烟：厨房油烟采用油烟净化器进行处理，捕集效率为 90%，处理效率应达到 85% 以上，处理后的油烟经专用排烟管道引至楼顶通过不低于 15 米高排气筒排放。其排放浓度满足《饮食业油烟排放标

准（试行）》（GB18483-2001）标准中“大型规模”要求。

污水处理设施恶臭：经收集后通过一套“UV+活性炭”除臭装置处理后通过 1 根 15m 高排气筒排放。其排放满足《恶臭污染物排放标准》（GB 14554-1993）中二级标准。

2、污水处理

项目排出的污水主要为医疗废水及生活污水。医疗废水及生活污水经中心内污水处理设施处理后，排入市政污水管网。

项目新建一套污水处理设施，医疗废水及生活污水经“化粪池+格栅井+调节池+水解酸化池+接触氧化池+沉淀池+二氯乙氰脲酸钠消毒系统处理”处理后达标排放。

3、对噪声的治理措施

为了减少噪声的影响，本项目噪声设备均放置于噪声隔离间，同时运营期间应加强设备维修和日常维护，使各设备均处于正常良好状态运行。交通噪声防治应加强区内交通车辆的管理，减少交通噪声的影响。

为防止周围区域对项目区运营影响，项目建设中需加强建筑布局设计，加大地块周围噪声防护及绿化隔声屏障建设。

4、固体废弃物处理

加强对固体废弃物分类回收，按照《关于进一步加强生活垃圾处理工作的实施意见》逐步构建垃圾回收装置或预留设备位置。

本项目产生的固体废弃物包括医疗废物、污泥和生活垃圾。严格固体废物分类收集、贮存，危险废物与一般工业固体废物、生活垃圾

不得混放。

序号	固体废物名称	产生工序	属性（危险废物、一般工业固体废物或待鉴别）	废物代码	利用处置方式
1	医疗废物	医疗诊断、治疗过程	危险废物	841-001-01	委托有资质单位处理
2	污泥	废水处理	危险废物	772-006-49	
3	生活垃圾	生活办公	一般废物	86	环卫清运
4	废包装袋	器械、医药品的外包装	一般废物	86	收集后外售

5.2 水土保持方案

5.2.1 水土流失预测

本工程有基础填筑、开挖等土石方挖填施工活动，同时施工过程中需设立临时施工场地和辅助生产设施，占用堆压土地，这些施工活动将损坏原土地的自然地形地貌和地表植被，损坏水土保持设施并产生松散、导致水土流失的物源——采挖的土石方，而造成水土流失，根据水土流失预测估算结果，工程建设引起的新增水土流失量不足70t，且建设期土壤侵蚀强度高于工程建设之前。但从工程所处的区域地形、地貌、土壤和植被等总体状况分析，工程区地势平坦，无料场土石方开挖，仅有地基土石方填筑活动。

在运行期，工程将采取工程、植物等水土保持防治措施，恢复损坏的水保设施，治理导致水土流失的物源，从而使运行期的水土流失得到有效控制。

工程施工地基填筑期间，因无水土保持措施，会产生一定的水土

流失，尤其在台风暴雨季节，水土流失相对较大，当运来的土石方不及时推平、碾压、堆置，在降雨期间，有可能导致土石方滑塌，影响排水。

5.2.2 保持水土措施

本项目水土流失防治区域包括工程建设区和直接影响区，其中直接影响区主要是土石方的运输和人为活动对线路两侧植被的损坏，水土流失防治方案如下：

- 1) 在工程土石方施工时，应避免土石方施工机械损坏河岸驳坎，严禁土石方倒入河道，对散落河道的土石方进行清理，保持河道畅通。
- 2) 如工程建筑施工时，有多余的土方需外运，则必须运到指定的建筑垃圾消纳场，严禁乱堆乱弃。
- 3) 对于施工临时设施，占用的主要为永久工程征地区，因此后期不存在复垦问题。但施工单位在施工过程中应尽量减少对周围环境的影响，施工结束后首先拆除临时建筑物，清除建筑垃圾，做好清场扫尾工作。
- 4) 做好工程绿化工作，形成良好的公共活动环境。

第六章 节 能

6.1 主要依据

本项目以合理利用能源、提高能源利用效率为原则，重视采用各种先进的节能技术和节能管理措施。项目在设计、建设与运营过程中主要遵循以下节能规范：

一、相关法律、法规及政策

- (1) 《中华人民共和国节约能源法》（主席令 10 届第 77 号）
- (2) 《中华人民共和国可再生能源法》（主席令 10 届第 33 号）
- (3) 《中华人民共和国电力法》（主席令 8 届第 60 号）
- (4) 《中华人民共和国建筑法》（主席令第 46 号）
- (5) 《中华人民共和国计量法》（主席令第 28 号）
- (6) 《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）
- (7) 《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）
- (8) 《节能中长期专项规划》（发改环资[2004]2505 号）
- (9) 《节约用电管理办法》（国经贸资源[2000]1256 号）
- (10) 《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）
- (11) 建设部关于贯彻《国务院关于加强节能工作的决定》的实施意见（建科[2006]231 号）
- (12) 《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委、科技部、环保总局 2005 年第 65 号）

(13) 《浙江省建筑节能管理办法》（浙江省人民政府令第 234 号）

(14) 《浙江省人民政府关于积极推进绿色建筑发展的若干意见》（浙政发[2011]56 号）

(15) 《浙江省民用建筑节能设计技术管理若干规定》（建设发[2009]218 号）

(16) 浙江省实施《中华人民共和国节约能源法》办法（2011 年 9 月 1 日施行）

二、建筑类相关标准及规范

(1) 《建筑气候区划标准》（GB 50178-93）

(2) 《民用建筑热工设计规范》（GB 50176-2016）

(3) 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）

(4) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）

(5) 《民用建筑电气设计规范》（JGJ 16-2008）

(6) 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）

(7) 《外墙外保温工程技术规程》（JGJ 144-2004）

(8) 《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2008）

(9) 《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）

(10) 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 134-2010）

(11) 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》（GB/T 7016-2008）

(12) 《全国民用建筑工程设计技术措施-节能专篇（建筑）》

(2007)

(13) 《全国民用建筑工程设计技术措施-节能专篇(电气)》

(2007)

(14) 《全国民用建筑工程设计技术措施-节能专篇(给水排水)》

(2007)

(15) 《全国民用建筑工程设计技术措施-节能专篇(暖通空调·动力)》 (2007)

(16) 《三相配电变压器能效限定值及能效等级》 (GB 20052-2013)

(17) 《普通照明用双端荧光灯能效限定值及能效等级》 (GB 19043-2013)

(18) 《单端荧光灯能效限定值及节能评价值》 (GB 19415-2013)

(19) 《金属卤化物灯能效限定值及能效等级》 (GB 20054-2015)

(20) 《绿色建筑评价标准》 (GB/T 50378-2019)

(21) 《房间空气调节器能效限定值及能效等级》 (GB 21455-2019)

(22) 《民用建筑节水设计标准》 (GB 50555-2010)

6.2 项目消耗能源种类

一、项目消耗能源种类

1、能源品种选用原则

本项目根据国家相关节能与环保政策,本着节能、环保、因地制宜的原则,结合本项目区域定位、产品类型和外部条件等具体情况选

择能源形式。

2、能源品种选用

项目所需能源主要为水、电、气。

水：主要为日常生活用水、绿化、道路喷洒用水。

电：主要用于建筑物的通信系统、照明系统及动力系统，如各类设备、电器、空调等耗电设备等。

气：主要用于灶具等燃气设备。

6.3 绿色建筑节能措施

6.3.1 建筑节能措施

一、建筑空间布局

1、本项目设计以提高空间利用率为原则，提倡建筑空间与设施的共享。在满足使用功能的前提下，应尽量减少交通等辅助空间的面积；宜避免不必要的高大空间和无功能空间。

2、本项目设计充分利用外部自然条件，将有人员长期停留的房间或场所布置在有良好日照、采光、自然通风和视野的位置。

3、有噪声、振动、电磁辐射和空气污染的房间应远离有安静要求、人员长期居住或工作的房间及场所，当相邻设置时，必须采取可靠的防护措施。

4、设备机房、管道井靠近负荷中心布置。机房、管道井的设置应便于设备和管道的维修、改造和更换。

5、建筑的主出入口、门厅附近宜设置便于日常使用的楼梯，楼梯间采用自然通风和天然采光，并结合消防疏散楼梯设置，楼梯间入

口设有清晰易见的指示标志。

二、建筑光环境和风环境

1、建筑应充分利用天然采光，房间的有效采光面积和采光系数除应符合国家现行标准《民用建筑设计通则》GB50352 和《建筑采光设计标准》GB50033 的要求建筑 75% 以上的主要功能空间室内采光系数标准值宜满足现行国家标准《建筑采光设计标准》GB50033 的要求；楼梯间采光系数不低于 0.5%，采光窗洞口的窗地面积比不应小于 1/12；利用天然采光时采用了合理的遮光措施，避免产生眩光，建筑外门窗设置遮阳措施时应满足日照和采光标准的要求；

2、建筑外立面设计对周围环境不产生光照污染，不采用镜面玻璃或抛光金属板等材料。玻璃幕墙的设计应满足政府相关规定的要求。

3、建筑的主要用房均应以自然通风为主，宜组织穿堂风，避免单侧通风。厨房和卫生间设计应设置辅助排烟气设施，楼梯间、走廊等公共空间宜以自然通风为主；外窗的位置、方向和开启方式设计合理。外窗的开启面积现行国家和地方相关标准和规范的要求。

三、建筑维护结构节能设计

1、热桥部位进行保温处理。

2、考虑通风降温，设置机械排风措施。

3、屋面采用挤塑聚苯板作为保温层，外墙采用无机保温砂浆作内、外保温措施。架空楼板采用岩棉板作保温隔热材料，外窗采用隔热金属型材及 LOW-E 中空玻璃，控制相应的传热系数符合节能的要

求。

4、围护结构采用外墙外保温，按《浙江省公共建筑节能设计标准》相应要求进行节能设计。

6.3.2 结构节能措施

1、结构基础采用因地制宜、受力合理的方案，充分考虑节材以及施工过程中的安全因素，应避免污染周边环境。

2、应通过优化结构方案控制材料的用量，并符合下列要求：

a.根据受力特点选择材料用量较少的结构体系；

b.较大跨度混凝土楼盖结构宜采用预应力混凝土及现浇混凝土空心楼板等技术；

c.采用节材节能一体化的新型结构体系。

3、现浇混凝土应选用预拌混凝土。砌筑、抹面砂浆宜选用预拌砂浆。

4、建筑应充分考虑结构的耐久性，采取专门的提高结构耐久性和防腐蚀的措施。

6.3.3 暖通节能措施

1、设备选用低噪声，无污染的环保型产品。

2、通风系统的节能：通风机应优先选用高效率、低噪声风机。普通通风机(防排烟用除外)的单位风量功率不应超过 $0.32\text{W}/(\text{m}^3/\text{h})$ 。

3、为减轻设备运行时的振动对建筑物的影响，在空调机组下面垫弹簧隔震器，设备进出口采用橡胶软接头连接。

4、设计定风量全空气调节系统时，采取实现全新风运行或可调

新风比的措施，同时设计相应的排风系统。新风量的控制与工况的转换，采用新风和回风的焓值控制方法，当室外空气焓值小于室内焓值时，全新风耗冷量将小于混合风耗冷量，此时将采用全新风运行。

5、空气调节冷热水管采用不燃烧或难燃的离心玻璃棉或柔性泡沫橡塑（具体材料的选用由建设单位考虑）的绝热厚度，按现行国家标准《设备及管道保冷设计导则》GB/T15586 的经济厚度和防表面结露厚度的方法计算，并不小于标准附录 C 的规定。

6、空气调节风管采用不燃烧或难燃的离心玻璃棉进行保温，绝热层的最小热阻不小于 $0.74\text{m}^2\cdot\text{k/W}$ 。

6.3.4 给排水节能措施

一、给水系统

1、由压力测量变送器测量水管出口压力，控制水泵的启停，调节给水泵的转速，以保持供水压力的恒定。

2、监视变频器的工作状态、故障状态、频率状态、频率控制、变频器电源开关控制等。

3、多台水泵并联供水时，可采用调速泵、定速泵混合供水。调速泵及定时泵应有轮换控制。

4、监视水泵的运行、故障及手/自动状态，自动累计设备运行时间，确定给主、备用水泵的轮换并作出维护提示。

5、采用节水器材、器具，不使用建设工程中淘汰和限制使用的产品。

6、给水水嘴应采用陶瓷芯等密封性能好、能限制出流流率并经

国家有关质量检测部门检测合格的节水水嘴。

7、大小便器应采用节水型产品，坐便器水箱容积不大于 6L。

8、公共卫生间采用红外感应水嘴、感应式冲洗阀小便器、大便器等能消除长流水的水嘴和器具。

9、明露室外的给水管、消防管做保温处理，保温材料为泡沫橡塑材料。屋顶管道外包铝皮，铝皮厚度 0.5mm。

二、排水系统

1、根据集水坑（池）液位的高低，自动控制相应的排水泵的启停，并对溢流报警水位发出报警。

2、监视水位的运行、故障及手/自动状态，自动累计设备运行时间，作出维护提示。

3、给排水系统的各种水泵的控制可根据物业管理的具体要求采用定时、定水位的控制方式。

6.3.5 电气节能措施

1、变电所深入负荷中心，用电负荷供电半径控制在 200m 内，以减少电缆负荷损耗。

2、合理确定变压器容量，变压器均采用 DYn11 型结线、低损耗、低噪声节能干式变压器，采用大干线配电的方式，减少线损，同时合理选用配电形式减少配电环节。

3、配电尽量做到三相平衡，采用大干线配电的方式，减少线损，同时合理选用配电形式减少配电环节，变压器运行负载率：控制 $65\% < \beta < 85\%$ 。

4、无功功率因数的补偿采用集中补偿和分散就地补偿相结合的方式，变电所低压处设置集中补偿，补偿后的功率因数不能小于 0.95。荧光灯、金卤灯等采用就地补偿，选择电子镇流器或节能型高功率因数电感镇流器，荧光灯单灯功率因数不小于 0.92；气体放电灯单灯功率因数不小于 0.9。当采用合理的功率因数补偿及谐波抑制措施后，可减少电子设备对低压配电系统造成的谐波污染，提高电网质量，降低对上级电网的影响，并降低自身损耗。

5、根据照明场所的功能要求确定照明功率照度密度值，且必须符合《建筑照明设计标准》50034-2013 的要求设计。

6、采用高光效光源、高效灯具。一般工作场所采用细管径直管荧光灯和紧凑型荧光灯。

7、采用建筑设备监控管理系统对给排水系统、采暖通风系统、冷却水系统、冷冻水系统等机电设备进行测量、监控，达到最优运行方式，取得节约电能的效果。

8、选用绿色、环保且经国家认证的电气产品。在满足国家规范及供电行业标准的前提下，选用高性能变压器及相关配电设备，选用高品质电缆、电线降低自身损耗。

9、公共建筑对单位内部的照明、空调、信息等系统根据用电性质分类计量。

10、各功能用房等一般场所照明均采用开关控制。电梯前室、楼梯间等处的灯具采用带发光双联开关，并带延时功能。室外照明的控制采用光控时控自动控制，也可手动控制。

第七章 组织机构与项目管理

7.1 建设管理方案

合理确定项目的建设管理方案是项目得以顺利实施的重要环节，而组织机构的设置则是建设管理方案的核心，科学配置项目的组织机构及人力资源是项目建设和后期运营顺利进行，提高劳动效率的主要条件。精简、高效的项目建设管理方案和运作组织以及合理的人员配备特别是关键岗位人员的素质是保证项目成功实施和运作的重要保障。

本项目由医蓝（温州）大健康科技有限公司负责建设，按照现代企业制度规范开展建设管理活动。

7.2 部门配置与人员配备

项目管理中心下设工程管理部、办公室、财务部等部门负责项目的建设管理工作。项目需要招聘一定数量的管理人员、技术人员、财务人员。另外，项目投入运营时，需组建、委托专业物业管理公司对物业进行管理。

7.3 项目管理

本工程项目管理要严格遵循国家基本建设程序，落实项目法人责任制，健全和完善项目工程设备招标采购、工程建设公开招标、施工监理制度和合同管理制度，认真落实建设中招标采购、工程管理的相关规定，强化管理，遵循基本建设审批程序，确保项目建设工程质量。本项目有关勘察设计、施工、监理、设备采购等程序均须通过公开招

标方式进行。

第八章 建设进度和招投标方案

8.1 实施进度

8.1.1 进度安排原则

项目建设应遵循以下原则：

- 1、制订详细的总体进度计划和专业工程计划，分项实施。
- 2、项目涉及多项公用设施的建设，需与市政、电力、电信等部门共同组织实施。在项目建设时，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、在项目实施过程中，认真做好项目进度报告，通过项目进度报告的进度信息，了解项目进展情况，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。

8.1.2 项目实施阶段

本项目建设期为 36 个月：2022 年 10 月-2025 年 9 月。

项目实施分前期决策及工程设计、工程招标、工程施工、竣工验收等，详见下表。

表 8-1 项目实施进度表

实施阶段	工程内容	进度
前期决策	项目前期手续审批	2022.10-2022.12

工程设计	方案及初步设计	2023.1-2023.4
	施工图设计	
工程招标	工程招标	2023.5-2023.7
工程施工	土建施工	2023.8-2025.7
	设备安装	
	室内装修	
竣工验收	竣工验收	2025.8-2025.9

8.2 招投标方案

8.2.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》（2017 修正）；
- (2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
- (3) 《必须招标的工程项目规定》（2018 年国家发展和改革委员会令第 16 号）；
- (4) 《浙江省招标投标条例》；
- (5) 《浙江省国土资源厅关于进一步加强和规范工程建设项目招标投标管理的意见》。

8.2.2 招标基本方案

根据国家发展与改革委员会《必须招标的工程项目规定》及《浙江省招标投标条例》精神，本项目勘察、设计、监理、施工、主要设备材料必须进行招标。

根据有关规定及项目实际情况，本项目的招标方案如下：

(1) 招标范围

招标范围：工程勘察、设计、监理、施工及主要设备材料采购等。

(2) 招标组织形式

对勘察、设计、监理、施工及主要设备材料采购等各项招标活动均按国家有关规定采用委托招标。

(3) 招标方式

按以上招标范围的项目，招标方式均为公开招标。

(4) 招标公告发布

根据国家招标法，拟在省、市级媒体或其它公开刊物上公开招标信息。

本项目的招标范围、招标组织形式和招标方式等相关事宜安排见表 8-2 所示。

表 8-2 项目招标情况

内容 类别	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方 式
	全部招 标	部分招 标	自行招 标	委托招 标	公开招 标	邀请招 标	
勘察	√			√	√		
设计	√			√	√		
监理	√			√	√		
工程施工	√			√	√		
主要设备	√			√	√		
主要材料	√			√	√		
其他							

第九章 投资估算与资金筹措

9.1 编制依据

- 1、《浙江省通用安装工程概算定额（2018）》
- 2、《浙江省房屋建筑与装饰工程概算定额（2018）》
- 3、《浙江省市政工程概算定额（2018）》
- 4、《浙江省建设工程工程量清单计价指引（园林绿化及仿古建筑工程 2013）》
- 5、《浙江省建设工程工程量清单计价指引（市政工程 2013）》
- 6、《浙江省建设工程工程量清单计价指引（通用安装工程 2013）》
- 7、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额（2018）》
- 8、《浙江省建设工程其他费用定额（2018）》
- 9、国家有关主管部门规定的取费类别和收费标准及类似工程的投资估算指标

9.2 投资估算

1、建设投资估算

按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，将建设投资分成工程费用、工程建设其他费用和预备费三部分分别估算。

（1）工程费用

项目工程费用包括建筑工程、装饰工程、公用工程、室外工程及医疗卫生设备等费用。

（2）工程建设其他费用

1) 建设管理费

项目建设管理费：根据《基本建设项目建设成本管理》（财建〔2016〕504号）规定，采用差额分档累进制计算；

建设管理其他费：按温协[2020]20号、浙建价协〔2021〕13号文采用差额分档累进制计算；

工程监理费：按发改价格[2007]670号采用差额分档累进制计算。

2) 土地出让费：

①项目土地出让费为4128万元；

②契税和印花税：契税税率3%，印花税税率0.05%。

3) 可行性研究费：主要包括项目建议书、可行性研究报告编制费，按浙价服〔2013〕252号文采用插入法计算确定。

4) 勘察设计的费

主要包括勘察费和工程设计费，按计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》采用插入法计算确定。

5) 环境影响评价费

主要包括环评报告编制费，按浙价服[2013]85号采用插入法计算确定。

6) 节能评估费

主要包括节能评估报告编制费，按浙价服[2013]84号采用分档累进计费确定。

7) 社会稳定风险评估费

主要包括社会稳定风险评估报告编制费，按温州市第三方评估机

构评估咨询服务收费参考指导意见确定。

8) 场地准备及临时设施费：按近年工程实际投入情况，按工程费用的 0.8% 确定。

场地准备费是指为使工程项目的建设场地达到开工条件，由建设单位组织进行的场地平整等准备工作而发生的费用。

临时设施费是指建设单位为满足施工建设需要而提供的未列入工程费用的临时水、电、路、讯、气等工程和临时仓库等建（构）筑物的建设、维修、拆除、摊销费用或租赁费用，以及铁路、码头租赁等费用。

9) 工程保险费：包括物质损失和第三者责任险，本项目工程保险费按工程费用的 4‰ 计。

10) 市政公用设施费

市政基础设施配套费：根据《温州市发展和改革委员会 温州市财政局关于要求调整温州市城市市政基础设施配套费标准的复函》（温发改函〔2010〕72 号），市政基础设施配套费收费标准：住宅 50 元/m²、非住宅 100 元/m²。

供（配）电工程高可靠性供电费：本项目供配电工程高可靠性供电费暂按 200 元/KVA 计算。

（3）预备费

按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，根据工程费用及工程建设其他费用总额，提取一定比例的预备费。本项目基本预备费按 3% 计算，涨价预备费暂不列支。

2、建设期利息估算

项目拟申请银行贷款 62000 万元，年利率按五年期 LPR4.3% 计，假设贷款在年内均衡发放。经估算，项目建设期利息共计 3698 万元。

9.3 项目总投资

项目总投资为 89910 万元，其中工程费用 72811 万元、工程建设其他费用 10890 万元、预备费 2511 万元，建设期利息 3698 万元。

9.4 资金筹措

项目总投资 89910 万元，项目建设所需资金除向银行贷款 62000 万元外，剩余 27910 万元由建设单位自有资金解决。

9.5 资金使用计划

项目建设期 36 个月，计划第 1 年建设投资比例 30%，第 2 年建设投资比例 30%，第 3 年建设投资比例 40%。项目资金使用计划详见下表 9-1。

表 9-1 项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	总投资	89910	26250	27046	36613
1.1	建设投资	86212	25863	25863	34485
1.2	建设期利息	3698	387	1183	2129
2	资金筹措	89910	26250	27046	36613
2.1	项目资本金	27910	8250	8046	11613
2.1.1	用于建设投资	24212	7863	6863	9485
2.1.2	用于建设期利息	3698	387	1183	2129
2.2	债务资金	62000	18000	19000	25000
2.2.1	用于建设投资	62000	18000	19000	25000

第十章 财务分析

10.1 评价原则

财务评价依据国家发改委 建设部联合颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）进行编制。经济评价力求全面、详细、具体、准确，并在符合国家有关产业政策、技术政策、投资方针及经济法规的前提下，采用定量分析与定性分析相结合，动态分析与静态分析相结合的方法评价项目的经济效益。

10.2 财务效益分析

10.2.1 评价依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- （3）收入与成本估算参照市场价格与类似项目运营数据确定；
- （4）相关税费按国家及地方税法实际规定确定；
- （5）本项目税前、税后基准收益率均为 2%。

10.2.2 计算期限

项目计算期为 20 年，其中建设期为 3 年，运营期为 17 年。

10.2.3 营业收入

本项目营业收入主要包括出租收入、停车位收入、广告收入和充电桩收入。

1、商业金融用房出租收入

查询 58 同城及安居客，平阳县写字楼租金约 0.5-1.2 元/m².天。

考虑本项目产业定位，租金暂按 1.1 元/m².天计，每三年增长 10%。

可出租面积为 20999 m²。

运营期第一至第二年出租率按 50%、65%计，第三年及以后年份均按 90%计算（正常年）。

表 10-1 项目周边写字楼租金一览表

序号	项目位置	建筑面积（平方米）	租金（元/平方米/天）
1	中联影视大厦	76	0.66
2	中联影视大厦	78	0.73
3	中联影视大厦	85	0.86
4	鳌江商业城	130	0.66
5	鳌江商业城	400	0.75
6	鳌峰大厦	1040	1.2
7	鳌峰大厦	720	1.1
8	恒劲楼	200	0.7

2、医疗卫生用房出租收入

医疗卫生用房（精装修）整体出租给医疗健康公司运营，租金暂按 1.6 元/m²/天，每三年增长 10%。可出租面积为 26000 m²。

3、社会福利用房出租收入

社会福利用房（精装修）整体出租给专业养老公司运营，租金暂按 1.3 元/m²/天，每三年增长 10%。可出租面积为 45000 m²。

4、零售商业出租收入

参考周边沿街商铺租金情况，本项目商业租金暂按 1.9 元/m²/天，每三年增长 10%。可出租面积为 4000 m²。


项目运营期第一年出租率按 55%，第二年按 70%，第三年及以

(转让) 十字路口, 学校门口, 沿街店铺, 周末放学客流量大

☆ 收藏
1 人气
🔔 举报



区域: 蓬江区 - 蓬江商业城


地址: 鹤巢路  [地图](#)

 在线沟通

☆ 收藏 5人气 举报



楼盘: 平阳银泰城泰悦府志橙路商铺

地址: 平阳县 - 鳌江 志橙路  [地图](#)

 在线沟通

☆ 收藏 1 人气 举报



楼盘: 万达中央华城车站大道商铺

地址: 平阳县 - 鳌江 车站大道 地图

 在线沟通

79

年增长 10%。

项目运营期第一至第二年出租率按 60%、80% 计，第三年及以后年份均按 95% 计算。

6、广告收入

本项目日常人流量大，在地块内道路、外墙、出入口等区域投放商业广告，广告位面积约 480 平方米，广告位租赁价格按 190 元/m²/月计，每年增长 5%。

7、充电桩收入

根据《关于电动汽车充电服务收费标准的通知》（温发改价〔2017〕214 号），充电服务费（含电费）最高收费标准为 1.6 元/千瓦时。本项目扣除电费成本后，实现服务费 1.0 元/千瓦时。

本项目充电桩 250 个，其中快充 70 个，慢充 180 个。快充功率为 60 千瓦，平均单个充电桩每天有效充电时间为 3.0 小时；慢充功率为 7 千瓦，平均单个充电桩每天有效充电时间为 7.5 小时。单个充电桩每天有效充电时间每年增加 0.5 小时，第 10 年后保持稳定。

经估算，项目运营期 17 年，总营业收入 131136 万元（年均营业收入 7714 万元）。具体详见附表“营业收入、税金及附加和增值税估算表”。

10.2.4 总成本与费用

本项目的总成本与费用采用要素估算法计算，主要包括燃料动力费（含水电费）、员工工资福利、设施维修费、营销推广费、资产折旧与摊销、其他费用、财务费用等。

1) 燃料动力：主要涉及公共区域用电及用水，燃料动力费用约占年营业收入的 1%。

2) 员工工资福利：项目暂定员工 5 人，工资福利标准按 6 万元/年·人计算。

根据平阳县统计局数据，平阳县近五年城镇居民人均可支配收入年平均增长率为 8.0%，本项目按保守原则，工资福利标准每年增长 6%。

年份	城镇居民人均可支配收入（元）	增长率
2017	43305	9.3%
2018	47021	8.6%
2019	50767	8.0%
2020	52739	3.9%
2021	58224	10.4%

3) 设施维修费：按固定资产原值的 0.3% 估算每年的维修费。

4) 营销推广费：项目经营销售推广以及与营销相关的各类服务、维护保养、促销而发生的一切费用，根据行业经验估算，营销推广费用约占年营业收入的 2%。

5) 其他费用：

①其他管理费用按营业收入的 1.5% 进行估算。

②其他营业费用按营业收入的 2% 进行估算。

6) 折旧摊销费：按直线折旧法计算，建筑折旧按 20 年计算，建筑残值 5%；土地费用按 40 年摊销。

7) 财务费用：按银行贷款 62000 万元，年利率 4.3% 进行估算。

经估算，项目运营期 17 年，总成本与费用为 104960 万元（年均总成本费用 6174 万元）。具体详见附表“项目总成本费用估算表”。

10.2.5 税金及附加

本项目缴纳的相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育税附加、地方教育费附加、城镇土地使用税、房产税以及企业所得税：

1) 增值税

①销项税

出租收入销项税按不动产租赁服务税率 9% 计算；

根据财税〔2016〕36 号文的规定，车辆停放服务、道路通行服务（包括过路费、过桥费、过闸费等）等按照不动产经营租赁服务缴纳增值税，停车位收入按不动产租赁服务税率 9% 计算；

广告收入销项税按现代服务税率 6% 计算；

充电桩收入销项税按 13% 计算。

②进项税

项目建设期工程费用进项税税率按建筑施工服务 9% 计算，工程建设其他费用（土地相关费用除外）进项税税率按现代服务税率 6% 计算；

项目运营期燃料动力进项税税率按 13% 计算，营销推广费进项税税率按现代服务 6% 计算，维修费进项税税率按建筑服务 9% 计算，其他费用进项税税率按现代服务 6% 计算。

2) 税金及附加

城市维护建设税：按增值税的 5% 计取；

教育费附加：按增值税的 3% 计取；

地方教育费附加：按增值税的 2% 计取；

房产税：按出租收入的 12% 计取；

城镇土地使用税：根据《关于印发平阳县调整城镇土地使用税差别化优惠政策促进土地集约节约利用实施方案的通知》（平政办〔2019〕134 号），本项目土地等级为县城建制镇二级，年每平方米单位税额 8 元。

3) 企业所得税：本项目企业所得税率按 25% 计取。

经估算，项目运营期 17 年，总增值税 4077 万元（年均增值税 240 万元），税金及附加 12110 万元（年均税金及附加 712 万元），企业所得税 2497 万元（年均企业所得税 147 万元）。

10.2.6 盈利能力分析

盈利能力分析是项目财务评价的主要内容之一，是在编制现金流量表和利润估算表的基础上，计算项目财务内部收益率、财务净现值、投资回收期等指标，其中财务内部收益率为项目的主要盈利指标。

反映盈利能力的动态指标为财务内部收益率和财务净现值，静态指标为投资回收期、总投资收益率。

一、反映盈利能力的动态指标

1、财务内部收益率（FIRR）。财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率，它反映项目所占用资金的盈利率，是考察项目盈利能力的主要动态评价指标。将求得的财务内部收益率与设定的基准收益率 ic 进行比较，当 $FIRR \geq ic$

时，即认为项目的盈利性能够满足要求。

项目财务内部收益率是假定没有负债融资，投资全部由投资者直接投入、不需要支付利息条件下的盈利性指标。

2、财务净现值（FNPV）。财务净现值是指按设定的折现率 i_c 计算的项目计算期内各年净现金流量的现值之和，也是考察项目盈利能力的动态指标。

它反映项目在满足了按设定折现率要求的盈利之外所获得的超额盈利的现值。财务净现值 ≥ 0 ，表明项目的盈利能力达到或超过了所设定的要求。

经计算，项目运营期每年的现金流量均为正值，可以正常运营，项目现金盈利指标见表 10-2，详见附表“项目投资现金流量表”。

表 10-2 项目现金盈利动态指标表

项目名称	税前	税后
项目投资财务内部收益率	2.91%	2.19%
项目投资财务净现值（ $i_c=2\%$ ）	8533 万元	1699 万元

项目财务内部收益率（税后）为 2.19%，高于基准收益率 2%，项目能够产生收益，因此项目是可行的。

二、反映盈利能力的静态指标

1、投资回收期（ P_t ）。投资回收期是指以项目的净收益抵偿项目全部投资所需要的时间，是考察项目在财务上的投资回收能力的主要静态评价指标。投资回收期可根据现金流量表计算，现金流量表中累计现金流量由负值变为 0 时的时点，即为项目的投资回收期。投资回收期越短，表明项目的盈利能力和抗风险能力越好。

投资回收期=[累计净现金流量开始出现正值年份数]-1
+[上年累计净现金流量的绝对值÷当年净现金流量]

2、总投资收益率（ROI）。总投资收益率是指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润与项目总投资的比率，它是反映项目总投资的盈利水平。

总投资收益率=年平均息税前利润÷项目总投资×100%

3、项目资本金净利润率（ROE）。项目资本金净利润率是指项目达到设计能力后正常年份的年净利润或运营期内年评价净利润与项目资本金的比率，它是反应项目资本金的盈利水平。

项目资本金净利润率=年净利润÷项目资本金×100%

项目盈利能力静态指标见表 10-3，详见附表“项目投资现金流量表”和“项目利润和利润分配表”。

表 10-3 盈利能力分析静态指标表

序号	指标名称	单位	数值
1	项目投资回收期（所得税前）	年	17.82
2	项目投资回收期（所得税后）	年	18.99
3	总投资收益率	%	2.35
4	项目资本金净利润率	%	1.58

10.2.7 偿债能力分析

本项目银行贷款 62000 万元，计划计算期第 4 年年底开始按最大偿还能力法偿还本金，直至偿债完成。据此计算项目借款偿还期为 18.41 年。

详见附表：项目还本付息计划表。

10.3 财务效益结论

项目运营期 17 年，总营业收入 131136 万元（年均营业收入 7714 万元），总成本费用 104960 万元（年均总成本费用 6174 万元），利润总额可达 9990 万元（年均利润总额 588 万元），预计可上缴增值税 4077 万元（年均增值税 240 万元），税金及附加 12110 万元（年均税金及附加 712 万元），企业所得税 2497 万元（年均企业所得税 147 万元）。

项目财务内部收益率（税后）达到 2.19%，投资回收期（税后）18.99 年，贷款偿还期 18.41 年（含建设期）。

第十一章 社会评价

11.1 社会效益分析

大力发展养老服务产业，解决老年人的老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐，让老年人共享经济建设和社会发展的成果，关系到经济、政治和社会的协调发展。

一、有助于推进养老服务体系进程

本项目的建设是全面落实县委县政府关于加快推进养老服务体系建设的目标要求。推进养老服务体系进程，是应对人口老龄化、全面建设小康社会的客观要求，也有利于调整经济结构，促进相关产业发展，增加社会就业岗位，提高人民群众生活水平和质量。

二、有助于增进社会的文明程度和推动社会的进步

如何对待老年人，是社会文明的一个重要标志。本项目按照现代文明和社会进步的要求，保障老年人权利，实现“人人平等，老少共融”。本项目有助于解决老年人的实际问题，不断提高老年人的生活质量，使老年人也能和其他年龄段的人一样共享社会发展的成果，有助于增进社会的文明程度，从而推动社会的进步。

11.2 社会互适性分析

根据走访调查，本项目的建设受到了政府机构、群众和社会各界的一致认可和重视。项目建设和社会互相适应，具体表现在：

一、平阳县委县政府高度重视老龄事业，为加快社会化养老服务体系的建立，保障老年人身心健康，把启动综合养老服务机构写入政

府工作报告，并列入重点考核内容。

二、本项目为社会福利事业建设工程，为平阳县老年人提供医疗护理、康复保健、生活照料、精神慰藉等全托、日托和临托服务，对于促进经济社会全面发展，推动和谐社会的构建具有重大意义，受到当地居民的欢迎。

11.3 社会效益结论

本项目建设是积极应对人口老龄化，发展养老服务业，不断满足老年人持续增长的养老服务需求，是全面建成小康社会的一项紧迫任务，有利于保障老年人权益，共享改革发展成果，有利于拉动消费、扩大就业，有利于保障和改善民生，促进社会和谐，推进经济社会持续健康发展。项目具正面社会影响，工程的经济效益、社会效益良好，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，对于加快养老服务体系的建设和具有不可替代的重要作用。

第十二章 风险分析

12.1 主要风险因素识别和分析

经研究分析，本项目主要风险因素在于宏观环境、政策、市场、配套条件和财务等方面，详见表 12-1。

表 12-1 风险因素和风险程度分析表

序号	风险因素	风险分析	风险程度
1	宏观环境	1目前国内宏观经济已渐趋稳定，受益于国内产业结构升级、调整以及收入分配制度改革和系列消费刺激政策的出台，国内经济将保持较为稳定的长期增长； 2经济的快速增长为国内养老事业奠定了发展基础； 3人民生活水平提高，更关注生活质量提升，养老事业发展潜力巨大。	一般
2	政策风险	1养老行业符合国家及地方大力发展公共服务体系的产业政策和产业导向，是国家及地方政府重点扶持的产业，已出台一系列支持政策； 2平阳县政府大力扶持养老产业，对本项目给予极大政策支持。	极低
3	市场风险	1浙江及平阳社会经济正在高速发展阶段，市场前景广阔； 2项目位于鳌江镇，配套条件良好，存在开发升值潜力，需求不足风险较小。	低

4	配套风险	<p>1区域内供电、供水、供气充足，水、电、气供应风险较小；</p> <p>2项目已签订土地出让合同，土地供应不能落实风险较小；</p> <p>3项目自筹资金基本落实，风险较小。</p>	低
5	财务风险	<p>1项目符合产业政策和发展规划，社会效益、经济效益、政治效益明显，不能获得金融机构贷款的风险较小；</p> <p>2项目建成后盈利较好且稳定，投资回收期较短，还款能力较强，抗风险性高。</p>	低

12.2 风险防范措施

从以上分析看出，本项目风险因子从高到低分别是：宏观环境、市场风险、配套风险、财务风险及政策风险。为此，提出下列风险防范措施，来降低项目开发风险。

表 12-2 风险防范措施

序号	风险名称	风险程度	主要措施
1	宏观环境	一般	密切关注全球及我国宏观经济环境的变化，及时制定应对。
2	配套风险	低	积极与当地政府部门沟通，完善项目的配套条件。
3	市场风险	低	及时了解市场动态，并适时作出调整应对市场变化。
4	财务风险	低	争取银行低息贷款。
5	政策风险	极低	了解国家产业、工商及税务等相关政策，帮助公司良性发展。



统一社会信用代码

91330326MA2ARLXA66 (1/2)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 医蓝（温州）大健康科技有限公司

注册资本 壹亿元整

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 2019年03月21日

法定代表人 林垂正

营业期限 2019年03月21日至长期

经营范围 医疗科技、生物科技、健康科技领域内的研发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；医院管理（不含诊疗活动）；企业管理咨询及其他企业管理服务；物业管理；商业用房出租；市场调查；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；药品研发；生命工程项目开发；养老产业开发、管理服务；房地产开发经营；企业总部管理；工程项目管理服务；工程造价咨询服务；工程技术服务；工程建设项目招标代理服务。（涉及资质的凭资质证书经营）（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）

住所 浙江省温州市平阳县昆阳镇飞鳌大道127号

登记机关



2021

2019年12月03日

GF-2008-2601

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号： 3303262021A21044

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国 浙 江 省（自治区、直辖市）
平 阳 市（县） 自然资源和规划 局；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电话： ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

受让人： 医蓝（温州）大健康科技有限公司 ；

通讯地址： ；

邮政编码： ；

电话： 13736985963 ；

传真： ；

开户银行： ；

账号： 。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为____/____，宗地总面积大写伍万叁仟叁佰叁拾叁平方米（小写 53333.00 平方米），其中出让宗地面积为大写伍万叁仟叁佰叁拾叁平方米（小写 53333.00 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于平阳县鳌江镇鸽巢路 C-16 地块。

本合同项下出让宗地的平面界址为____/____；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以____/____为上界限，

以___/___为下界限，高差为___/___米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为零售商业、商务金融、医疗卫生、社会福利用地。

第六条 出让人同意在 2021 年 7 月 29 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第___（一）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到___/___；

周围基础设施达到五通（具体由平阳县鳌江镇人民政府负责实施）；

（二）现状土地条件___/___。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为零售商业、商务金融 40 年、医疗卫生、社会福利 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写肆仟壹佰贰拾捌万元（小写 41280000.00 元），每平方米人民币大写柒佰柒拾肆元（小写 774.00 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写___/___元（小写___/___元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第___（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款（如遇交款截止日为节假日，则交款期限顺延至节假日后第一个工作日）：

(一) 本合同签订之日起至 2021 年 6 月 30 日内付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分____/____期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第 一 期 人 民 币 大 写 ____/____元 (小 写 ____/____元), 付款时间: ____/____年/____月/____日之前。

第二期 人民币大写____/____元 (小写____/____元), 付款时间: ____/____年____/____月/____日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 ____/____万元 (小写 ____/____万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写 ____/____元 (小写 ____/____元)。本合同项下宗地建设项目

的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设, 受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写壹亿玖仟贰佰万元 (小写192000000.00 元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的, 应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质零售商业、商务金融、医疗卫生、社会福利;

附属建筑物性质 / ;

建筑总面积 79999 平方米-95999 平方米(其中零售商业 \leq 11000 平方米、商务金融 \leq 20999 平方米、医疗卫生 \geq 25000 平方米、社会福利 \geq 39000 平方米);

建筑容积率 1.5-1.8;

建筑限高 \leq 80 米;

建筑密度 \leq 35%;

绿地率 \geq 30%;

其他土地利用要求1、该地块须整体自持、产权不可分割 2、其他未尽事宜按平资规技[2021]81 号及《平阳县鳌江镇巢路 C-16 地块管理协议》执行。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(二)项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划

设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / ；
5. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

- （一） / ；
- （二） / ；
- （三） / 。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2022 年 7 月 29 日之前开工，在 2025 年 7 月 29 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向 出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (一) 项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益

需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源和规划管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的壹%向出让人缴纳违约金，延期付款超

过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用

权出让价款总额___/___%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额___/___%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款_壹_%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的___/___%向受让

人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交____/____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经平阳县人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法

及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共18页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

出让人（章）：



受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：



二〇二一年六月二十八日

经办人：陈战

审核人：叶昌群

附件 1

出让宗地平面界址图

北

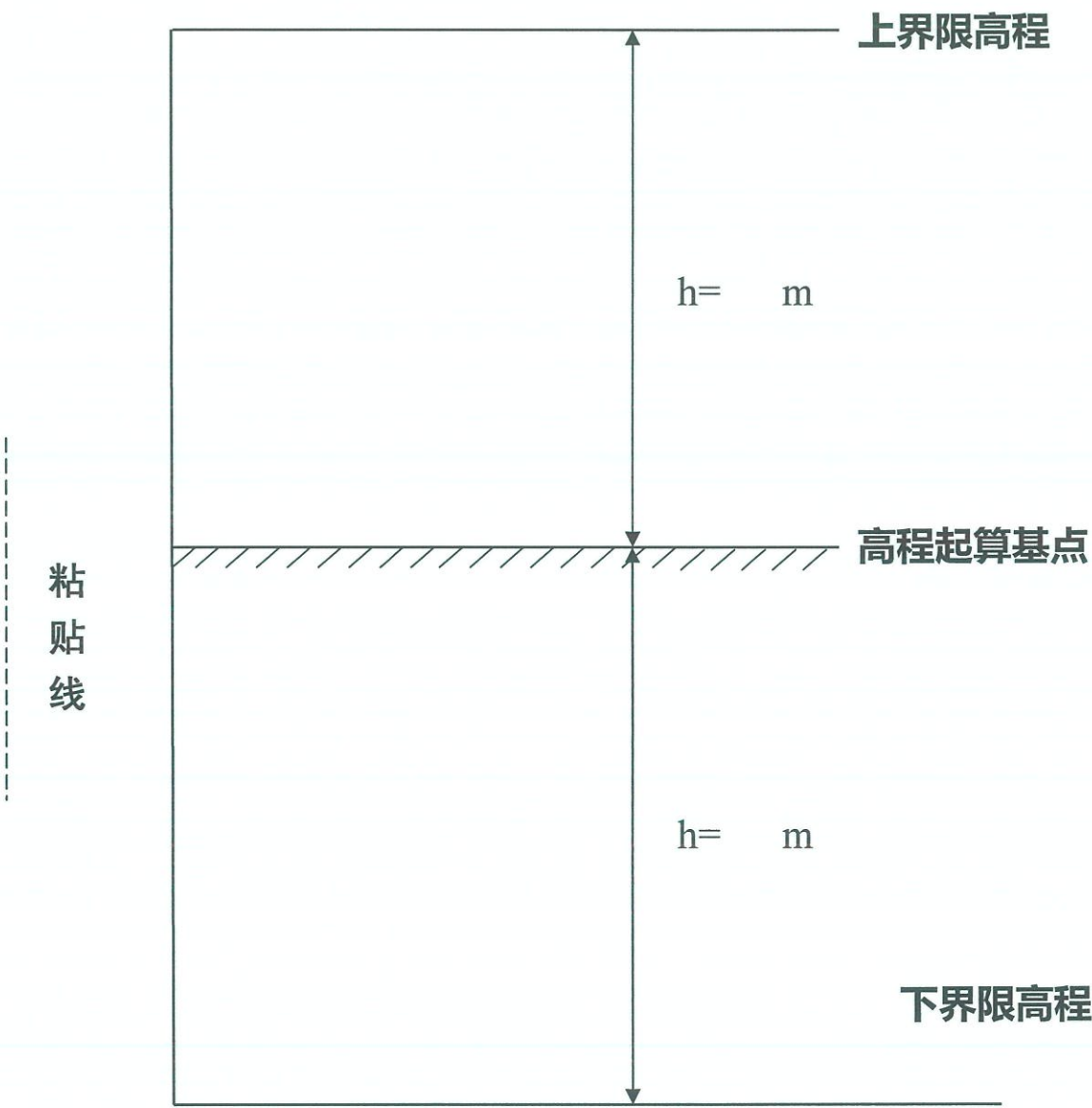


界址图
粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

平阳县自然资源和规划局文件

平资规技〔2021〕81号

平阳县鳌江镇鸽巢路C-16地块规划条件意见书

根据《平阳县鳌江镇鸽巢路地块控规修改（C-05、C-07）》，经研究，现将平阳县鳌江镇鸽巢路C-16地块规划条件确定如下：

一、地块总体经济技术指标及要求

1 土地使用

1.1 总建设用地面积：53333 平方米。其中东地块用地面积 46753 平方米，西地块用地面积 6580 平方米。

具体界线详见红线图（最终以勘测定界报告及附图为准）。

1.2 规划用地性质：零售商业用地、商业金融用地、医疗卫生用地、社会福利用地。

2 环境容量

2.1 容积率：1.5-1.8。

2.2 建筑规模：计入容积率的地上总建筑面积：79999 平方米-95999 平方米。其中，零售商业建筑面积不大于 11000 平方米，商业金融建筑面积不大于 20999 平方米，医疗卫生建筑面积不少于 25000 平方米，社会福利建筑不小于 39000 平方米。

2.3 建筑密度: $\leq 35\%$ 。

2.4 绿地率: $\geq 30\%$ 。

2.5 建筑高度: ≤ 80 米

2.6 日照要求: 建设项目自身和对周边的日照影响应符合《城市建筑工程日照分析技术规程》DB33/1050-2016 要求。

3 交通组织

3.1 车行出入口方位: 东地块为西侧、西地块为东侧。

3.2 停车配置

3.2.1 停车配建指标按《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》DB33/1021-2013 执行。公共泊位可设置于地面或地下,但须单独划定区域并予以区分。按相应配比设置无障碍停车泊位。

3.2.2 按照相关规范和规定配置或预留充电设施。电动汽车充电设施按《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》(建规〔2015〕199号)设置,建设标准按《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》DB33/1121-2016 执行。

3.2.3 允许地下联通。

4 公配设施

4.1 物业管理用房: 建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积 7%的比例配置物业管理用房,但物业管理区域内的物业均为非住宅的,建设单位应按照比例为物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3%配置物业管理用房,物业管理用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付,其面积、位置应当在批准的建设工程规划设计方案中载明。

4.2 居家养老设施：根据《温州市人民政府办公室关于印发温州市养老服务高质量发展三年行动计划（2020-2022 年）的通知》（温政办〔2020〕59 号）的要求配置居家养老服务用房，其中服务设施的套内建筑面积不应低于该项目住宅总建筑面积的 2%，且每百户应达到 30 平方米。

4.3 体育及公共文化设施：按照《关于印发浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准的通知》（建规发〔2018〕349 号）的要求配建。

4.4 按相关规范配备地块内需配建的市政、人防、消防等设施。

4.5.1 人防设施配建面积：应按相关人防规定建设人防设施配建面积；鳌江镇住宅建筑配建比例为地面总建筑面积 7%，其他民用建筑 4%。

4.5.2 防护等级：核 6 常 6 级。

4.5.3 战时功能：二等人员掩蔽所（若符合人防相关规定，可向人防主管部门申请改变战时功能）。

5 空间布局

5.1 建筑后退空间

东地块：

东（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

南（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

西（道路）：低多层 ≥ 5.0 米，高层 ≥ 10.0 米。

北（相邻地块）：低多层 ≥ 6.0 米，高层 ≥ 12.0 米。

西地块：

东（道路）：低多层 ≥ 5.0 米，高层 ≥ 10.0 米。

南（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

西（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

北（相邻地块）：低多层 ≥ 6.0 米，高层 ≥ 12.0 米。

5.2 道路（含区间道路）交叉口的建筑后退，按直线段与曲线段的切点连线起算，后退距离按照较宽路控制，根据建筑体量适当加退，应设置开放的街景广场或绿地。

5.3 建筑间距按照《平阳县城乡规划建设管理技术规定》（平政办〔2014〕149 号）执行。

6 城市设计要求

6.1 整体风貌特征：根据所处片区的主要功能，结合地区发展实际，自然环境和历史人文特点，明确整体风貌特征，且与周边建筑相协调。

6.2 建筑风格色彩：与周边地块建筑相协调。

6.3 绿化景观要求：建筑架空层、道路交叉口退让范围内，应设置开放的街景广场或绿地。

6.4 商办类的规划设计应参照《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》（温市规〔2017〕24 号）的要求。

三、遵守事项

1 重要事项

1.1 本规划条件是我局审批建筑工程设计方案的依据，设计单位必须严格按本条件内容进行规划设计，不得任意更改和违反。

1.2 本规划条件附用地红线图 1 份，图文一体方为有效文件。

1.3 建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》DB33/T 1152-2018 的计算规则执行、《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》（浙自然资发

〔2019〕34号）执行。

1.4 除上述规定外，其他未尽事宜应遵守国家、地方政府和有关部门的相关政策和规定。设计单位需严格按照规划条件、相关技术标准和规范进行设计，对建筑功能、建筑面积等内容应准确规范的表达，保证建设工程设计方案中文字标明的技术经济指标与图纸所示一致，否则将承担相应的法律责任。

2 其他

2.1 建筑方案评审会应有住建、人防等部门参加，并对参评的建设工程设计方案是否符合规划条件和相关规范提出意见。本项目方案编制应符合《温州市区建筑工程设计方案编制导则》（温市规〔2018〕109号）落实相关要求。

需将周边已建建筑纳入分析图和效果图，真实模拟反映项目建成效果。可将《设计方案（要件）》和《设计方案》两册合订成一本，设计文件应套用 2000 国家大地坐标系。

2.2 本项目规划条件意见书自发出之日起一年内，未完成国有建设用地使用权出让的，可以在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；逾期未申请延续或申请延续申请未获批准的，规划条件失效。

备注：（）内容为规划条件补充内容，为普适内容。

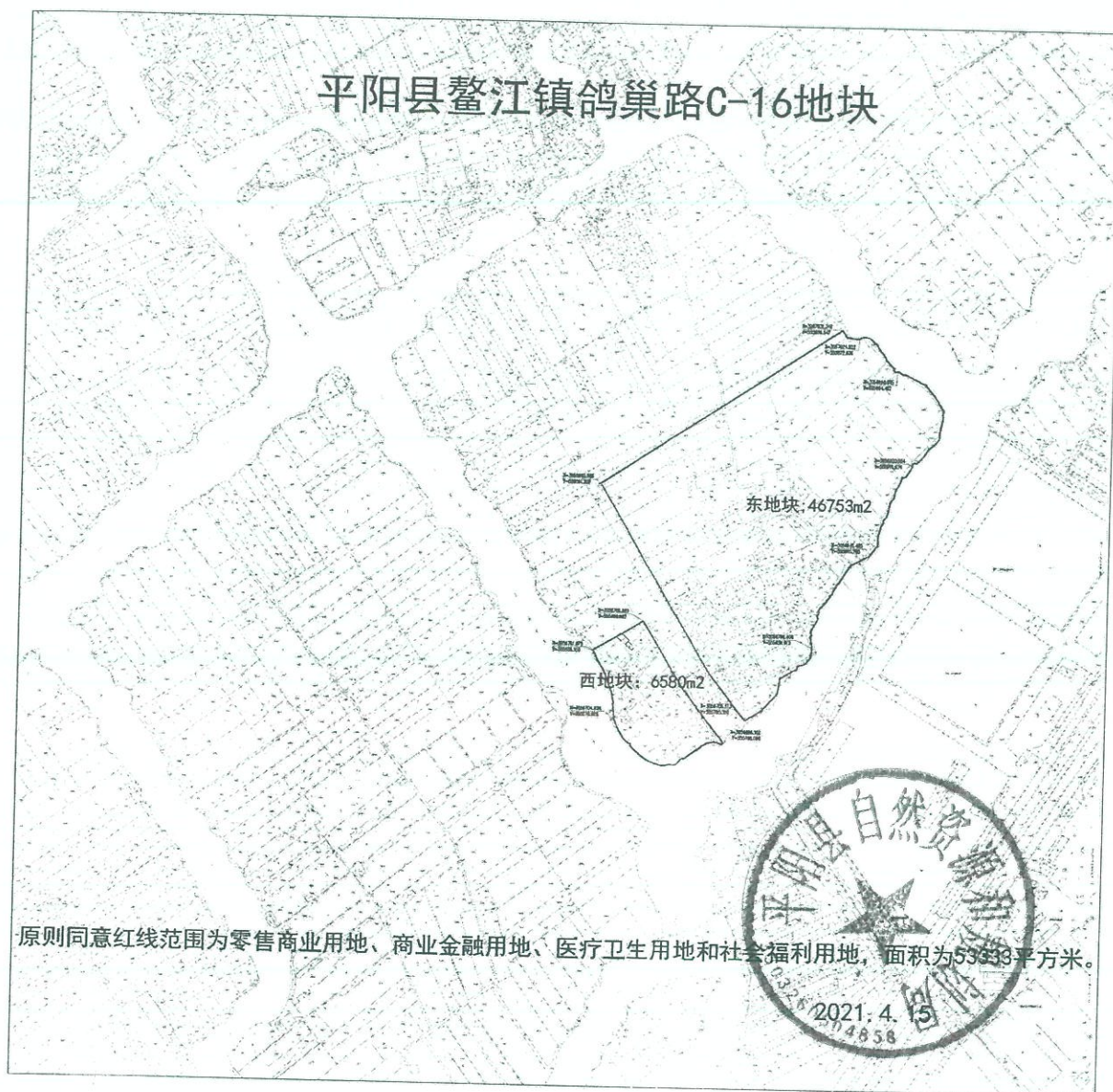
附件：用地红线图。



平阳县自然资源和规划局办公室

2021年4月23日印发

附件:



项目投资估算表

附表1

序号	项目名称	估算价值（万元）			占建设投资比例
		工程量	单价	总价	
I	工程费用			72811	84.46%
1	建筑工程	117999m²		33240	38.56%
1.1	商业金融用房	20999m²	2400元	5040	5.85%
1.2	医疗卫生用房	26000m²	2000元	5200	6.03%
1.3	社会福利用房	45000m²	2000元	9000	10.44%
1.4	零售商业	4000m²	2000元	800	0.93%
1.5	地下建筑	22000m²	6000元	13200	15.31%
2	装饰工程	71000m²	3000元	21300	24.71%
3	公用工程			5845	6.78%
3.1	给排水工程	117999m²	50元	590	0.68%
3.2	电气工程	117999m²	135元	1593	1.85%
3.3	智能化工程	117999m²	100元	1180	1.37%
3.4	消防工程	117999m²	90元	1062	1.23%
3.5	中央空调工程	20999m²	380元	798	0.93%
3.6	通风工程	22000m²	60元	132	0.15%
3.7	电梯工程	14部	350000元	490	0.57%
4	室外工程			2926	3.39%
4.1	道路及广场	19166m²	400元	767	0.89%
4.2	景观绿化	16006m²	500元	800	0.93%
4.3	室外标线及导向系统	1项	250000元	25	0.03%
4.4	变配电工程	1项	7000000元	700	0.81%
4.5	充电桩	1项	3000000元	300	0.35%
4.6	室外管网工程	35172m²	95元	334	0.39%
5	医疗卫生设备	1项	95000000元	9500	11.02%
II	工程建设其他费用			10890	12.63%
1	建设管理费			2267	2.63%
1.1	项目建设管理费	I	财建〔2016〕504号	846	0.98%
1.2	建设管理其他费			492	0.57%
1.2.1	招标代理服务费	I	温协〔2020〕20号	26	0.03%
1.2.2	造价咨询费	I	浙建价协〔2021〕13号	466	0.54%
1.3	工程监理费	I	发改价格〔2007〕670号	929	1.08%
2	建设用地费			4254	4.93%
2.1	土地出让金			4128	4.79%
2.2	契税		3%	124	0.14%
2.3	印花税		0.05%	2	0.00%
3	可行性研究费	I	浙价服〔2013〕252号	25	0.03%
4	勘察设计费			2142	2.48%
4.1	工程勘察费		工程设计费40%计	612	0.71%
4.2	工程设计费	I	计价格〔2002〕10号	1530	1.77%

项目投资估算表

附表1

序号	项目名称	估算价值（万元）			占建设投资比例
		工程量	单价	总价	
5	环境影响评价费	I	浙价服（2013）85号	21	0.02%
6	节能评估费	117999m²	浙价服（2013）84号	26	0.03%
7	社会稳定风险评估费		定额	25	0.03%
8	场地准备及临时设施费	I	定额	582	0.68%
9	工程保险费	I	定额	291	0.34%
10	市政公用设施费			1257	1.46%
10.1	市政基础设施配套费			960	1.11%
10.2	供（配）电工程高可靠性供电费			297	0.34%
III	预备费	计算基础	系数	2511	2.91%
1	基本预备费	I + II	3%	2511	2.91%
2	涨价预备金				
	建设投资（I + II + III）	86212		86212	100.00%
IV	建设期利息			3698	
	固定资产投资总额（I + II + III + IV）			89910	
V	流动资金				
	项目总投资（I + II + III + IV + V）			89910	

项目总投资使用计划与资金筹措表

附表2单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年
1	总投资	89910	26250	27046	36613
1.1	建设投资	86212	25863	25863	34485
1.2	建设期利息	3698	387	1183	2129
2	资金筹措	89910	26250	27046	36613
2.1	项目资本金	27910	8250	8046	11613
2.1.1	用于建设投资	24212	7863	6863	9485
2.1.2	用于建设期利息	3698	387	1183	2129
2.2	债务资金	62000	18000	19000	25000
2.2.1	用于建设投资	62000	18000	19000	25000

营业收入、税金及附加和增值税估算表

附表3

单位：万元

序号	项目	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	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	营业收入	131136				5267	5582	5985	6577	6683	6789	7430	7537	7644	8340	8349	8358	9014	9024	9034	9756	9768
	持有物业收入	131136				5267	5582	5985	6577	6683	6789	7430	7537	7644	8340	8349	8358	9014	9024	9034	9756	9768
1.1	商业金融用房出租收入	15794				422	548	759	835	835	835	918	918	918	1010	1010	1010	1111	1111	1111	1222	1222
	出租率					50%	65%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	建筑面积（㎡）	20999				20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999	20999
	日租金（元/㎡）					1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6	1.6	1.8	1.8
1.2	医疗卫生用房出租收入	32701				1518	1518	1518	1670	1670	1670	1837	1837	1837	2021	2021	2021	2223	2223	2223	2445	2445
	出租率					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	建筑面积（㎡）	26000				26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000	26000
	日租金（元/㎡）					1.6	1.6	1.6	1.8	1.8	1.8	1.9	1.9	1.9	2.1	2.1	2.1	2.3	2.3	2.3	2.6	2.6
1.3	社会福利用房出租收入	45985				2135	2135	2135	2349	2349	2349	2584	2584	2584	2842	2842	2842	3126	3126	3126	3439	3439
	出租率					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	建筑面积（㎡）	45000				45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
	日租金（元/㎡）					1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7	1.9	1.9	1.9	2.1	2.1
1.4	零售商业出租收入	5224				153	194	250	275	275	275	302	302	302	332	332	332	366	366	366	402	402
	出租率					55%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	建筑面积（㎡）	4000				4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	日租金（元/㎡）					1.9	1.9	1.9	2.1	2.1	2.1	2.3	2.3	2.3	2.5	2.5	2.5	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1
1.5	停车位收入	4160				125	167	198	218	218	218	240	240	240	264	264	264	290	290	290	319	319
	出租率					60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	车位（个）	579				579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579	579
	收费标准（元/个/月）					300.0	300.0	300.0	330.0	330.0	330.0	363.0	363.0	363.0	399.3	399.3	399.3	439	439	439	483	483
1.6	广告收入	2828				109	115	121	127	133	140	147	154	162	170	178	187	197	206	217	228	239
	广告位面积（㎡）	480				480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	媒体费（元/㎡/月）					190	200	209	220	231	242	255	267	281	295	309	325	341	358	376	395	415
1.7	充电桩收入	24444				805	904	1004	1104	1203	1303	1403	1502	1602	1702	1702	1702	1702	1702	1702	1702	1702
1.7.1	快充充电桩收入	16097				460	537	613	690	767	843	920	996	1073	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150
	充电桩数量（个）	70				70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	服务费（元/千瓦时）					1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	充电桩功率（千瓦/个）					60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	平均充电时间（小时/天/个）					3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
1.7.2	慢充电桩收入	8347				345	368	391	414	437	460	483	506	529	552	552	552	552	552	552	552	552

	电桩数量（个）	180				180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	服务费（元/度）					1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	充电桩功率（千瓦/个）					7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	平均充电时间（小时/天/个）					7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	10.5	11.0	11.5	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
2	增值税	4077															278	736	737	737	794	794
2.1	销项税	11548				458	487	524	576	587	599	655	667	679	739	740	740	794	795	796	855	856
	持有物业销项税	11548				458	487	524	576	587	599	655	667	679	739	740	740	794	795	796	855	856
	出售物业销项税	0																				
2.2	进项税	7471				458	487	524	576	587	599	655	667	679	739	740	462	58	58	58	61	61
	建设阶段进项税	6579				416	444	479	528	539	551	604	615	627	684	685	407					
	运营阶段进项税	892				42	43	45	48	48	49	51	52	52	55	55	55	58	58	58	61	61
3	税金及附加	12110				508	527	556	607	607	607	664	664	664	726	726	754	868	868	868	949	949
3.1	城市维护建设税	204															14	37	37	37	40	40
3.2	教育费附加	204															14	37	37	37	40	40
3.3	城镇土地使用税	725				43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
3.4	房产税	10977				465	484	513	565	565	565	621	621	621	683	683	683	751	751	751	827	827

项目折旧与摊销估算表																						
附表4			单位：万元																			
序号	项目名称	折旧年限	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	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	资产合计																					
1.1	原值合计					83330	79468	75605	71743	67881	64018	60156	56293	52431	48568	44706	40843	36981	33118	29256	25393	21531
1.2	当期折旧摊销					3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862
1.3	净值合计					79468	75605	71743	67881	64018	60156	56293	52431	48568	44706	40843	36981	33118	29256	25393	21531	17668
2	固定资产	20																				
2.1	原值					79077	75320	71564	67808	64052	60296	56540	52784	49027	45271	41515	37759	34003	30247	26491	22735	18978
2.2	折旧费					3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756
2.3	净值					75320	71564	67808	64052	60296	56540	52784	49027	45271	41515	37759	34003	30247	26491	22735	18978	15222
3	土地费用	40																				
3.1	原值					4254	4148	4041	3935	3829	3722	3616	3509	3403	3297	3190	3084	2978	2871	2765	2659	2552
3.2	摊销费					106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
3.3	净值					4148	4041	3935	3829	3722	3616	3509	3403	3297	3190	3084	2978	2871	2765	2659	2552	2446

项目总成本费用估算表

附表5

单位：万元

序号	项目名称	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	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一	经营成本	10780				610	632	660	700	709	719	763	772	782	830	834	837	883	888	892	943	948
1	物料消耗	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	燃料动力	1311				53	56	60	66	67	68	74	75	76	83	83	84	90	90	90	98	98
3	工资及福利费	846				30	32	34	36	38	40	43	45	48	51	54	57	60	64	68	72	76
4	设施维修费用	4033				237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
5	营销推广费	2623				105	112	120	132	134	136	149	151	153	167	167	167	180	180	181	195	195
6	其他费用	4590				184	195	209	230	234	238	260	264	268	292	292	293	315	316	316	341	342
6.1	其他管理费用	1967				79	84	90	99	100	102	111	113	115	125	125	125	135	135	136	146	147
6.2	其他营业费用	2623				105	112	120	132	134	136	149	151	153	167	167	167	180	180	181	195	195
二	折旧与摊销	65662				3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862	3862
1	固定资产折旧	63854				3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756	3756
2	无形资产摊销	0																				
3	其他资产摊销	1808				106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
三	财务费用	25895				2666	2602	2524	2427	2305	2174	2032	1862	1681	1490	1268	1038	810	573	338	104	0
1	长期负债利息净支出	25895				2666	2602	2524	2427	2305	2174	2032	1862	1681	1490	1268	1038	810	573	338	104	0
四	固定成本	103649				7085	7041	6986	6925	6810	6687	6583	6421	6249	6099	5881	5654	5466	5233	5003	4813	4713
五	可变成本	1311				53	56	60	66	67	68	74	75	76	83	83	84	90	90	90	98	98
六	总成本费用	104960				7138	7097	7046	6990	6877	6755	6657	6497	6326	6182	5964	5738	5556	5323	5093	4910	4811

项目利润和利润分配表

附表6

单位：万元

序号	项目名称	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	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	营业收入	131136				5267	5582	5985	6577	6683	6789	7430	7537	7644	8340	8349	8358	9014	9024	9034	9756	9768
2	增值税	4077				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	278	736	737	737	794	794
3	税金及附加	12110				508	527	556	607	607	607	664	664	664	726	726	754	868	868	868	949	949
4	总成本费用	104960				7138	7097	7046	6990	6877	6755	6657	6497	6326	6182	5964	5738	5556	5323	5093	4910	4811
5	贴补收入	0																				
6	利润总额	9990				-2379	-2041	-1617	-1021	-802	-573	109	377	655	1432	1659	1588	1853	2096	2336	3104	3214
7	弥补以前年度亏损					0	-2379	-4420	-6038	-7059	-7860	-8433	-8324	-7948	-7292	-5860	-4202	-2613	-760	0	0	0
8	应纳税所得额	9990				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1336	2336	3104	3214
9	企业所得税（25%）	2497				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	334	584	776	803
10	税后利润	7492				-2379	-2041	-1617	-1021	-802	-573	109	377	655	1432	1659	1588	1853	1762	1752	2328	2410
11	盈余公积金	1593				0	0	0	0	0	0	11	38	66	143	166	159	185	176	175	233	241
12	未分配利润	5900				-2379	-2041	-1617	-1021	-802	-573	98	339	590	1289	1493	1429	1668	1586	1577	2095	2169
13	累计未分配利润					-2379	-4420	-6038	-7059	-7860	-8433	-8335	-7996	-7407	-6118	-4625	-3195	-1527	59	1635	3730	5900
14	息税前利润	35884				287	561	907	1406	1503	1600	2141	2239	2336	2922	2927	2626	2664	2669	2674	3208	3214
15	息税折旧摊销前利润	101546				4149	4424	4769	5269	5366	5463	6004	6101	6199	6784	6789	6489	6526	6531	6536	7071	7076
16	总投资收益率（ROI）	2.35%				0.32%	0.62%	1.01%	1.56%	1.67%	1.78%	2.38%	2.49%	2.60%	3.25%	3.26%	2.92%	2.96%	2.97%	2.97%	3.57%	3.57%
	项目资本金净利润率(ROE)	1.58%				-8.52%	-7.31%	-5.80%	-3.66%	-2.87%	-2.05%	0.39%	1.35%	2.35%	5.13%	5.94%	5.69%	6.64%	6.31%	6.28%	8.34%	8.64%
	盈亏平衡点（BEP）	93.12%				150.55%	140.83%	130.12%	117.29%	113.34%	109.37%	98.37%	94.46%	90.51%	80.98%	78.00%	75.18%	67.85%	64.87%	61.95%	55.25%	54.04%

项目投资现金流量表

附表7

单位：万元

[illegible]

项目资本金现金流量表

附表8

单位：万元

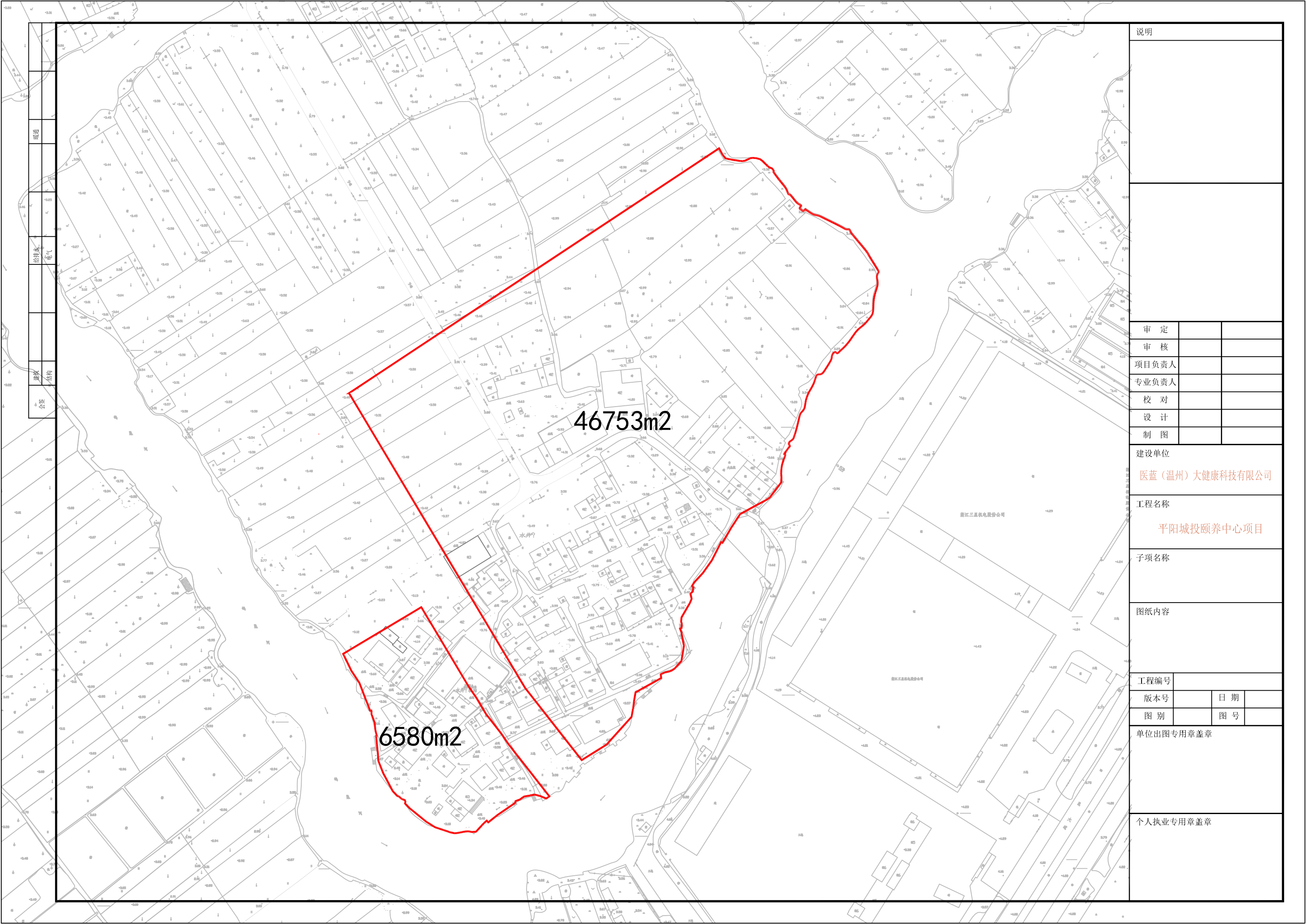
[illegible]

项目还本付息计划表

附表9

单位：万元

[illegible]



说明			
审 定			
审 核			
项目负责人			
专业负责人			
校 对			
设 计			
制 图			
建设单位			
医蓝（温州）大健康科技有限公司			
工程名称			
平阳城投颐养中心项目			
子项名称			
图纸内容			
工程编号			
版本号		日 期	
图 别		图 号	
单位出图专用章盖章			
个人执业专用章盖章			