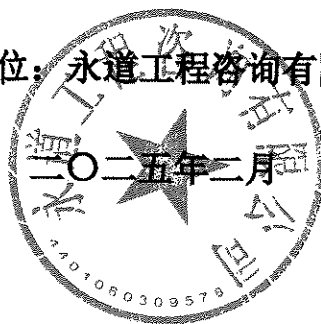


德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、
29 层除外）装修工程
项目建议书

AGT 永道

编制单位：永道工程咨询有限公司



德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、 29 层除外）装修工程 项目建议书

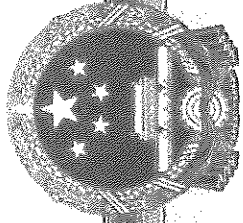


编制单位：永道工程咨询有限公司

法定代表人：周舜英

技术负责人：王圣祥





编号: S0112021007079G(5-2)

统一社会信用代码

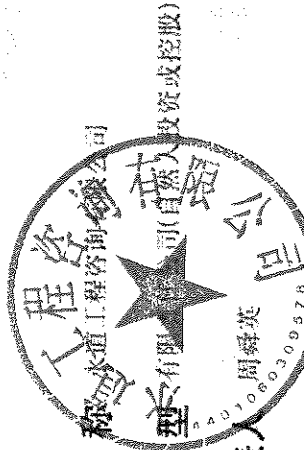
91440106726827031G

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

类

法定代表人

经营范围

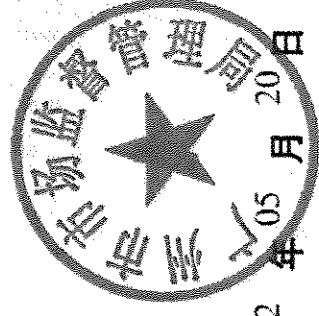
注册资本 陆仟陆佰陆拾叁万元 (人民币)

成立日期 2001年03月30日

营业期限 2001年03月30日至长期

住所 广州市天河区华强路9号2701、2710房

专业技术服务(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)



登记机关

2022年05月20日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：永道工程咨询有限公司

住所：广州市天河区华强路9号2701、
2710房

统一社会信用代码：91440106726827031G

法定代表人：周舜英

技术负责人：李季祥

资信类别：专业资信

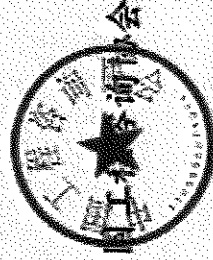
业务：建筑、市政公用工程

证书编号：232024011037

有效期：2024年07月01日至2027年06月30日

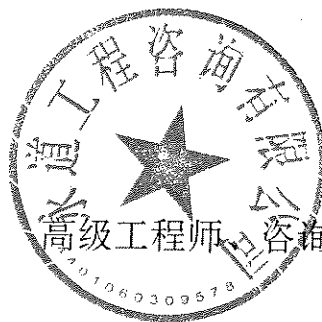


证书查询



发证单位：中国工程咨询协会

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外） 装修工程项目建议书



项目 负责人 黄玲芝 高级工程师、咨询工程师（投资）

编 制 人 员 胡逸云 研究生
杨梅 工程师、咨询工程师（投资）
赵雅思 研究生

校 核 许瑞祥 高级工程师、咨询工程师（投资）

审 核 谢望平 正高级工程师、咨询工程师（投资）

目录

第一章概述	1
1.1.项目概况	1
1.2.企业概况	3
1.3.编制依据	5
1.4.主要结论和建议	6
第二章项目建设背景、需求分析及产出方案	7
2.1.规划政策符合性	7
2.2.企业发展战略需求分析	11
2.3.项目市场需求分析	12
2.4.项目建设内容、规模和产出方案	36
2.5.项目商业模式	42
第三章项目选址与要素保障	44
3.1.项目选址	44
3.2.项目建设条件	45
3.3.要素保障分析	52
第四章项目建设方案	54
4.1.工程方案	54
4.2.建设管理方案	71
第五章项目运营方案	74
5.1.运营模式	74
5.2.运营组织方案	74

5.3.安全保障方案	75
第六章项目投融资与财务方案	80
6.1.编制依据及参数	80
6.2.投资估算	80
6.3.盈利能力分析	94
6.4.财务可持续性分析	98
第七章项目影响效果分析	99
7.1.经济影响分析	99
7.2.社会影响分析	100
7.3.生态环境影响分析	102
7.4.资源和能源利用效果分析	108
7.5.碳达峰碳中和分析	111
第八章项目风险管控方案	114
8.1.风险识别与评价	114
8.2.风险管控方案	115
8.3.风险应急预案	116
第九章研究结论及建议	118
9.1.主要研究结论	118
9.2.问题与建议	120
第十章附图和附件	121
附图	121
附图 1 大厦内部现场照片	121

附件	123
附件 1 世邦魏理仕 2024 年《中国办公楼租户调查》	123
附件 2 广州市区竞品成交价格及竞品画布	126
附件 3 番禺信投《万博商务区项目楼书》	127

第一章 概述

1.1. 项目概况

1.1.1. 项目名称

本项目为德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）装修工程。

1.1.2. 建设目标和任务

对德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）进行装饰装修，具备相应使用条件后，通过招商引进一批国内外有影响力的企业总部、研发和运营机构，大力引入和培育龙头企业，打造现代信息服务业大平台和创新服务型总部集聚区。

1.1.3. 建设地点

建设地点为广州市番禺区汉溪大道东德舜大厦 A 座。

1.1.4. 建设内容和规模

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）总建筑面积 70723.59 平方米。其中，纳入本次装修范围为 9-32 层（11、27、28、29 层除外，装修层数不变的前提下，后续根据项目招商实际情况，对装修楼层进行调整），套内区域装修面积为 31212.5 平方米，用于招商；剩余楼层套内区域保留现状毛坯状态，建筑面积 14849.46 平方米，计划由承租企业自行负责装修。

本次装修内容包含除公共区域以外的内墙、地面、顶面装饰工程，

以及电气、通风、消防等配套公用工程。

1.1.5. 建设工期

本项目从 2024 年 12 月开始进行前期调研及立项工作，计划 2025 年 10 月一期开工（一期装修十层），一期结束后随即进行二期施工（二期装修十层），总施工期共计 180 天。

1.1.6. 投资规模和资金来源

项目总投资 5790.94 万元，其中，建安工程费用 4939.64 万元，工程建设其他费用 575.54 万元，预备费 275.76 万元。

1.1.7. 建设模式

本项目由广州市番禺信息技术投资发展有限公司自行负责建设，采用 DBB 模式进行建设。

1.1.8. 主要技术经济指标

本项目各楼层装修面积见下表。

表 1.1-1 主要技术经济指标

序号	项目	单位	指标
1	总投资	万元	5790.94
2	装修面积	m²	31212.5
3	建筑总高度	m	197.5
4	地上总层数	层	41
5	装修层数	层	20
6	内部收益率	%	16
7	施工期	月	6

1.2. 企业概况

项目建设单位名称为广州市番禺信息技术投资发展有限公司（简称“信投公司”或“番禺信投公司”），成立于 2008 年 8 月 22 日，为番禺区属一级国有控股企业，位于广州市番禺区南村镇汉溪大道东 379 号德舜大厦 A 塔 28、29 楼。公司出资人分别为广州市番禺区人民政府、广东省财政厅，由番禺区财政局（国资局）监督管理。公司注册资本 13.02 亿元，内设 9 个部门，下属各级全资、控股、参股企业 42 家，员工约 400 人。公司作为番禺区属国企的重要力量，近年来分别获得“广州市总部企业”“番禺区总部企业”“番禺区先进党组织”等荣誉。

公司以万博商务区和大学城科技园两大平台为发展载体。万博商务区位于番禺区华南板块，核心区面积 0.63 平方公里，包括德舜大厦、番禺万达广场、奥园国际中心、番禺天河城、广晟万博城、广汽四海城、番禺敏捷广场、华新汇、地下商业空间等九大项目。扩区后的“长隆万博商务区”已加入中国商务区联盟，跻身国内一流之列，并根据广州市和番禺区规划定位，融入包括广州南站地区、广州大学城、东部莲花湾等重大平台重点圈层串联发展的“南大干线经济带”。

广州大学城科技园位于番禺区北部，总建筑面积 87.6 万平方米，是该地区双创产业的主导力量，主要包括已投入使用的国家数字家庭应用示范产业基地、创智园和创景园、中关村·青创汇以及正在建设的番禺区计算科学与大数据产业园，共同构成广州大学城地区的创新创业中心。其中，番禺区计算科学与大数据产业园已纳入广州人工智能与数字经济试验区重要区块，将重点发展人工智能、数字经济、大

数据等前沿产业。

展望未来，信投公司将继续深耕番禺，辐射广州，承担万博商务区和大学城园区的开发运营主力军重任，着力构建“1234”战略体系，致力于成为粤港澳大湾区知名的产业园区管理和创新产业发展投资集团，为推动番禺区现代产业体系升级作出不懈努力。

广州市番禺区人民政府主责主业为积极扶持和培育本地优势产业，加强对企业的服务和指导，推动产业集聚和协同创新；积极开展招商引资活动，吸引国内外优质企业和项目落户番禺，为区域经济发展注入新动力等。广东省财政厅的主责主业为根据全省经济社会发展规划和政府工作重点，合理安排财政支出预算，优化支出结构，保障重点领域和关键环节的资金需求，提高财政资金使用效益；代表省政府履行出资人职责，监管省属国有企业的国有资产运营和保值增值情况，制定国有企业绩效考核制度，加强对国有企业重大事项的监督管理，促进国有企业改革发展等。由此可见广州市番禺区人民政府及广东省财政厅的主责主业与拟建项目较为符合。

信投公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，坚持“搭建创新产业平台，助推粤港澳大湾区经济与创新产业腾飞”的使命，以成为“粤港澳大湾区知名的产业园区管理和创新产业发展投资集团”为愿景，以“敬业担当、创新进取、合作共赢”为核心价值观，推动企业“做强做优做大”。

本项目的实施有利于公司以万博商务区平台为发展载体，聚焦开发、运营、产业投资三大业务板块，实现投资建设平台、园区招商平

台、产业培育平台、资产（资本）运营平台四大平台功能，将高效服务番禺区及粤港澳大湾区的建设与发展。

1.3. 编制依据

- 1.《粤港澳大湾区发展规划纲要》；
- 2.《国务院关于印发广州南沙深化面向世界的粤港澳全面合作总体方案的通知》；
- 3.《广州市城市总体规划（2017-2035）》（广东省人民政府）；
- 4.《广州市番禺区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 5.《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 6.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年5月修订）；
- 7.《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月修订）；
- 8.《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 9.《建筑与市政防水通用规范》（GB55030-2022）；
- 10.《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；
- 11.《消防设施通用规范》（GB55036-2022）；
- 12.《建筑装饰装修工程质量验收标准》；
- 13.《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- 14.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 15.《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023年版）；
- 16.国家、省、市有关政策、法规、专业技术规范；

17.业主单位提供的有关项目资料承诺真实有效;

18.相关工程咨询合同。

1.4. 主要结论和建议

1.4.1. 结论

本项目的建设有助于提升公司的现金流收入和净利润,有利于公司的长远发展,项目各项资源要素保障充分,建设方案合理,运营方案可行,财务测算可持续,经济及社会效益显著,风险可控、风险等级低,项目的建设是必要和可行的。

1.4.2. 建议

建议项目建设单位做好资金筹备工作,积极争取银行等融资部门的支持,以保证项目的顺利运行;项目实施过程中,应制定合理的施工进度计划,加强质量、成本和进度的实时监控,以达到项目的最终预期效果;同时,建议项目建设单位加强与有关部门的沟通、协调,以保证项目的高效实施。

第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

2.1. 规划政策符合性

2.1.1. 前期工作进展情况

德舜大厦位于番禺区南村镇汉溪大道东段万博商务区核心区内，项目已于 2021 年完成竣工联合验收。总建筑面积约 303214 平方米（商业综合楼，商业、金融、办公于一体），地下室四层、裙楼三层、三栋塔楼。A 座 41 层，建筑高度 197.5m；B 座 22 层，建筑高度 104.8m；C 座 22 层，建筑高度 104.8m。项目定位为甲级写字楼及商业综合体。

目前德舜 A 座 9-41 层现状情况，其中 11、27 层为避难层，28、29 层为信投公司自用楼层，其他楼层均为办公楼层，公共区域已完成装修，办公区为毛坯。41 层全层为毛坯。德舜大厦 A 塔可对外招商建筑面积为 70723.59 平方米，共 29 层。大厦 1-4 层为商业，5 楼已出租给创雅公司作为会议中心配套，8 楼已出租给广州和光商业服务公司，6-7 层为大厦配套楼层。

建设单位番禺信投日前已根据公司商业计划提出有关装修需求，并委托我司编写项目建议书。

2.1.2. 建设背景和相关规划政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提及为促进服务业繁荣发展，需聚焦产业转型升级和居民消费升级需要，扩大服务业有效供给，提高服务效率和服务品质，构建优质高效、结构优化、竞争力强的服务产业新体系。

以服务制造业高质量发展为导向，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。聚焦提高产业创新力，加快发展研发设计、工业设计、商务咨询、检验检测认证等服务。聚焦提高要素配置效率，推动供应链金融、信息数据、人力资源等服务创新发展。培育具有国际竞争力的服务企业。

如今，服务业通过大数据、云计算、物联网等新一代信息技术，在助推产业转型升级、增进民生福祉方面发挥着越来越重要的作用。

根据《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》，需大力培育服务领域领军企业和知名品牌。积极创新服务业组织结构。各地区、各有关部门要鼓励服务业规模化、网络化、品牌化经营，促进形成一批拥有自主知识产权和知名品牌、具有较强竞争力的服务业**龙头企业**。发展改革委等部门要支持设立专业化产业投资基金，主要从事服务业领域企业兼并重组，优化服务业企业结构。商务部等有关部门要加强商业网点规划调控，鼓励发展连锁经营、特许经营、电子商务、物流配送、专卖店、专业店等现代流通组织形式。鼓励软件和信息服务等现代服务业专业协会发展。

鼓励服务领域技术创新。科技部要会同有关部门认真落实国家中长期科学和技术发展规划纲要，抓好现代服务业共性技术研究开发与应用示范等重大项目。充分发挥国家相关产业化基地的作用，建立一批研发设计、信息咨询、产品测试等公共服务平台，建设一批技术研发中心和中介服务机构。

项目预期引进一批国内外有影响力的企业总部、研发和运营机构，

大力引入培育龙头企业，符合《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》的要求。

《广州市人民政府办公厅关于印发广州服务经济发展规划（2016—2025 年）的通知》中要求构建高端高质高新现代服务经济新体系，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。为落实国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见，加快发展金融、物流、信息、电子商务、科技、会展、商务、节能环保等生产性服务业，加快建设成为服务全国、辐射亚太、面向世界的全国生产服务中心。其中金融、信息业为本项目的主要目标招商对象。

《广州市番禺区人民政府关于印发广州市番禺区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》要求巩固提升**商贸、金融、物流、信息服务、商务服务**等优势行业竞争力，推进生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向高品质和多样化升级，提升我区服务型经济的品牌影响力。力争到 2025 年我区现代服务业增加值占服务业增加值比重的 65%左右。

聚焦**金融商务、科技研发、文化创意**等领域加快发展高端现代服务业，创新发展科技服务、高端会展、现代物流等生产性服务业，打造一批高水平服务业集聚区和创新平台。依托广州南站地区、万博长隆片区、广州国际科技创新城等重大发展平台，引进一批科技服务、人力资源服务、法律服务、会计、审计及税务服务、企业咨询及管理服务、广告服务等领域重点企业，积极构建与国际接轨的专业服务体系。加快提升科技服务业质量，推进研发设计、技术转移、创业孵化、

知识产权、科技咨询等科技服务集聚集群发展。做大做强软件和信息
技术服务业，培育平台型新中介、产业链融合服务商。

以万博商务区、广州南站商务区为核心功能区，大力发展投资基
金，鼓励银行、保险、证券、信托、期货等**金融**业态聚集发展，打造
特色金融聚集发展高地。支持知识产权金融、绿色金融、科技金融等
创新发展，进一步完善金融服务体系。持续深化政银企合作，积极推
进普惠金融、供应链金融等产品服务创新，拓宽企业间接融资渠道。
积极稳妥推动金融开放，提高我区金融国际化水平。提升金融服务实
体经济能力，强化金融对中小微企业、科技企业和“三农”的支持。

为积极响应国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的
实施意见及广州市人民政府办公厅关于印发广州服务经济发展规划
（2016—2025 年）的通知，从万博商务区重点培育高水平服务业为
基点出发，拟盘活区属企业闲置商务资源，高标准打造万博商务区办
公楼，释放更多载体空间，本项目以打造现代信息服务业大平台和总
部经济集聚区为目标，定位为大型综合性商业办公楼宇，主要面向互
联网企业总部、金融服务业总部及 IAB 相关企业总部进行招商，计
划引入证券公司、会计师事务所、资产评估事务所等服务机构。助推
番禺区高质量发展，进一步完善中华人民共和国国民经济和社会发展
第十四个五年规划和 2035 年远景目标及广州市番禺区国民经济和社
会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标。

2.2. 企业发展战略需求分析

番禺信投公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，坚持“搭建创新产业平台，助推粤港澳大湾区经济与创新产业腾飞”的使命，以成为“粤港澳大湾区知名的产业园区管理和创新产业发展投资集团”为愿景，以“敬业担当、创新进取、合作共赢”为核心价值观，推动企业“做强做优做大”。以万博商务区和大学城园区两大平台为发展载体，聚焦园区开发、园区运营、产业投资三大业务板块，实现投资建设平台、园区招商平台、产业培育平台、资产（资本）运营平台四大平台功能，高效服务番禺区及粤港澳大湾区的建设与发展。

万博商务区位于番禺区华南板块，核心区面积 0.63 平方公里，包括德舜大厦、番禺万达广场、奥园国际中心、番禺天河城、广晟万博城、广汽四海城、番禺敏捷广场、华新汇、地下商业空间等九大项目。本项目德舜大厦作为企业重点项目之一，定位为打造现代信息服务业大平台和创新服务型总部集聚区，作为番禺区上市公司的培育基地，以龙头企业、总部企业和研发机构为支撑，不断发展壮大本地企业。

此项目的建设及后期的招商引资不仅具有良好的经济效益，对企业的现金流收入和净利润均有较大的提升，同时更紧密关系着企业的长远发展，履行着助推区域高质量发展的义务，承担着国企的社会责任。

展望未来，番禺信投公司将继续深耕番禺，辐射广州，承担万博商务区和大学城园区的开发运营主力军重任，着力构建“1234”战略体

系，致力于成为粤港澳大湾区知名的产业园区管理和创新产业发展投资集团，为推动番禺区现代产业体系升级作出不懈努力。

2.3. 项目市场需求分析

项目所针对的目标客户群主要为服务业行业，故先对服务业市场行情作出分析研究，随后分析探讨项目所属写字楼办公类型市场，由市场需求分析其产品竞争力及其营销策略合理性。

2.3.1. 国内服务业概况

从新中国成立之初的辅助地位，到如今经济社会发展的主引擎地位和作用更加坚实稳固，75 年来我国服务业规模不断壮大，特别是党的十八大以来，服务业结构持续优化，实力日益增强，质量效益稳步提升。国家统计局数据显示，1952 年我国服务业增加值为 195 亿元，2023 年服务业增加值增长到 688238 亿元，年均增长 12%。如今，服务业对经济增长的贡献率不断提升，服务业新动能加快培育、新业态蓬勃发展。

1. 规模快速增长，结构不断优化

从新中国成立到改革开放前，我国大力发展工农业，服务业处于辅助地位。随着经济的发展，服务业逐步成长为国民经济第一大产业，对经济增长的贡献率不断提升。2023 年，服务业对 GDP 贡献率达到 60.2%，成为经济社会发展的主引擎。

国家统计局数据显示，1953 年至 1978 年服务业年均实际增长 5.4%。改革开放后，服务业迎来了翻天覆地的变化，服务业全面快速

发展。特别是党的十八大以来，中央制定出台了一系列促进服务业发展的政策措施，服务业规模持续扩大。2023 年，服务业增加值增长到 688238 亿元，连续 9 年占据国民经济“半壁江山”，占 GDP 比重达 54.6%。

服务业不仅规模实现快速增长，结构也不断优化。75 年来，我国传统服务业比重大幅下降，现代服务业稳步增长，服务业各行业发展更加均衡，呈现地区协同发展态势，区域重大战略引领作用凸显。

1952 年，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业增加值占服务业增加值的比重合计超过 50%，服务业发展相对集中；到 2023 年，两者占服务业的比重分别降至 17.9%和 8.4%。金融业、房地产业等现代服务业对经济支撑作用不断增强，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业等生产性服务业快速发展，科教文卫等公共服务发展稳定。

同时，服务业区域发展更加协调。党的十八大以来，我国秉持创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，服务业在不同地区的发展水平虽然存在差异，但协同发展态势愈加明显。2023 年，全国有 24 个地区服务业增加值占比在 45%至 60%之间，比 2012 年增加了 14 个地区。京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长江经济带发展、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等一系列区域协调发展重大战略陆续出台，有力引领区域服务业高质量发展。

2.民生福祉提升，国际竞争力增强

75 年来，服务业的发展壮大为国民经济的持续健康发展提供了

有力支撑，民生福祉显著提升，对外开放不断扩大，国际竞争力持续增强。

服务业成为吸纳就业主渠道。改革开放前，农业和工业是吸纳就业的主体，1978 年末服务业就业人员 4890 万人，占全国就业人员的比重仅 12.2%。改革开放后，服务业就业人员逐年增长，1994 年超过第二产业，2011 年超过第一产业，成为我国吸纳就业最多的产业。党的十八大以来，服务业成为吸纳就业的主力。2023 年末，服务业就业人员达到 35639 万人，占全国就业人员的比重为 48.1%。

服务业对外开放不断扩大。我国加入世贸组织后，银行业、保险业等服务业九大领域、100 多个部门的外资准入限制陆续放开，服务业市场开放的广度和深度逐年递增，国际竞争力随之增强。2012 年以前，我国服务业实际利用外商直接投资额占实际利用外商直接投资额的比重不到 50%，2020 年以后稳定在 70%左右，成为外商投资的重要领域。

如今，我国服务业国际竞争力明显增强，服务贸易额跃居世界前列。2001 年至 2023 年，我国服务贸易进出口总额从 784 亿美元增长到 9331 亿美元，贸易规模在世界各经济体中的排名从第 12 位跃升至世界前列。

3.加快培育新动能，融合创新亮点多

当前，生产性服务业和制造业互促共进，服务业对制造业转型升级的支撑作用不断增强。现代服务业和先进制造业融合发展初显成效，服务业新产业新业态新模式如雨后春笋大量涌现。

党的十八大以来，我国大力发展生产性服务业，服务业和制造业融合发展成为主要方向。同时，我国实施“互联网+”行动，推动互联网与制造业深度融合，加快新旧发展动能和生产体系转换。2023 年，我国规模以上生产性服务业企业实现营业收入 119 万亿元，2020 年至 2023 年年均增长 12.1%。生产性服务有效提升制造业生产效能，大飞机、新能源汽车等领域示范工厂产品研发周期大大缩短，生产效率同步提升。2023 年，我国规模以上互联网平台企业实现营业收入 1.1 万亿元，2019 年至 2023 年年均增长 29.7%，互联网平台企业以自身的快速发展推动工业互联网加快普及。

数字经济引领支撑作用日益凸显。数字基础设施建设扩容提速，数字经济核心产业发展壮大，产业数字化转型积极推进。2023 年，全国光缆线路总长度达到 6432 万公里，互联网宽带接入端口数量达到 11.4 亿个，分别是 2018 年的 1.5 倍和 1.3 倍。2023 年数字经济核心产业的发明专利授权量达到 40.6 万件，占同期全社会发明专利授权总量的四成半，近 5 年年均增速达到 21%。

服务业新动能加快培育。党的十八大以来，新发展理念深入人心，创新驱动发展战略深入实施，**高技术服务业、科技服务业、服务业战略性新兴产业**等新兴服务业迎来黄金发展期。2019 年至 2023 年，规模以上高技术服务业、科技服务业、服务业战略性新兴产业企业营业收入年均分别增长 12.9%、12.3%和 12%。科学研究和技术服务业实力不断壮大，为我国经济发展注入新的竞争力。新一代信息技术广泛应用，线上线下加速融合，直播带货、跨境电商、网约车、在线诊疗、

远程办公等新业态新模式蓬勃兴起。2023 年，全国网上零售额达到 15.4 万亿元，连续 11 年成为全球第一大网络零售市场；全国快递业务量 1321 亿件，比 2012 年增长 22 倍；移动支付普及率达到 86%。

与此同时，我国生活性服务业也迈入品质化多样化发展的快车道，文化、体育、旅游等产业加快推进，养老、教育、医疗健康等社会服务业不断进步。

随着服务业各领域改革全面深化，我国服务业发展的质量效益将稳步提升，更加优质高效、结构合理、竞争力强、开放包容的服务业将继续为我国经济高质量发展、中国式现代化建设提供坚实支撑。

2.3.2. 广州服务业市场行情

作为新一轮扩大开放的重要部署，服务业开放已成为中华人民共和国对外开放的重要内容。

2015 年 5 月，国务院批准北京率先开展试点，2020 年北京试点升级为国家服务业扩大开放综合示范区；2021 年 4 月，天津、上海、海南、重庆获批开展试点，试点示范范围扩大到五省市；2022 年底，国务院发布文件，同意在广州等六个城市开展服务业扩大开放综合试点。

对于新增试点城市，商务部新闻发言人束珏婷指出，这些城市服务业发展基础较好、试点意愿和实施能力较强、具有区域代表性，对完善试点示范布局、引领带动全国服务业开放、服务构建新发展格局具有重要意义。

值得一提的是，在此次新设的六个试点城市中，广州试点任务数

量最多、所涉服务重点领域最广、开放联动力度最大。

作为改革开放的前沿阵地，广州为何此次在综合试点中能抢占一席之地？其底气来自殷实的“家底”，从近年来广州推动服务业的举措中，亦可以窥探一二。

长期以来，广州服务业增加值占全市 GDP 比重超过七成。目前，广州服务业形成七个增加值超千亿元服务行业，多项指标全国领先。

在商贸服务领域，培育建设国际消费中心城市，社会消费品零售总额、商品进出口总值突破万亿元，直播电商综合排名居全国榜首，跨境电商零售进口连续八年居全国第一。全球规模最大会展综合体广交会展馆四期项目落成，办展数量和面积全国第一。

在科技服务领域，扎实推动广深港澳科技创新走廊建设，“广深港”科技集群连续三年居全球创新指数排名第二位；“自然指数 - 科研城市”排名跃升至全球第 14 位、全国第四位。

在金融服务领域，广州大力发展跨境金融、航运金融、绿色金融等特色金融，开展跨境贸易投资、气候投融资、数字人民币、区块链创新应用金融科技领域试点。全国首个混合所有制广州期货交易所挂牌交易，广州碳排放权交易中心的碳配额现货交易量排名全国第一。

在信息服务领域，建设国际信息枢纽，布局华南唯一的国际 IPv6 根服务器、省内唯一的 IPv4 域名根镜像服务器，获评全国首批“千兆城市”。

在运输服务领域，广州白云国际机场旅客吞吐量连续两年全国第一，广州港港口货物、集装箱吞吐量分别居全球第四，第五，广州南

站连续多年蝉联全国客运量最大的铁路枢纽站，入围首批国家综合货运枢纽补链强链城市。

在服务业对外开放创新发展中，广州服务业实际使用外资占比超 80%，先后开展三轮国家服务贸易创新发展试点，形成 23 条试点经验向全国复制推广。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林表示，在试点城市三次扩围之后，我国服务业扩大开放综合试点建设已经形成“1+10”的发展格局。以服务业促开放，既是广州自身的开放，也让广州为珠三角制造业，乃至全国制造业打开了出口，为中国制造行销全球提供服务。

根据广州市统计局发布的《2024 年 1-11 月广州市经济运行简况》，今年以来，广州坚持稳中求进工作总基调，牢牢把握高质量发展首要任务，抓牢政策机遇，抓好政策落实，持续释放存量政策和增量政策组合效应，扎实推进经济新旧动能接续转换。11 月，全市服务型经济表现活跃，部分需求领域持续改善，产业转型有序推进，经济运行总体延续平稳态势。

1.服务型经济稳中提质

1-11 月，全市规模以上服务业实现营业收入 16374.14 亿元，同比增长 6.8%。重点行业中，互联网、软件和信息技术服务业持续发挥支撑作用，实现营业收入增长 6.9%，增速比 1-9 月提升 0.3 个百分点。商务活动表现活跃，租赁和商务服务业同比增长 8.4%，增速比 1-9 月提升 0.4 个百分点，其中，广告业（17.6%）、人力资源服务业

（12.5%）一直延续较快增势；会展业（5.9%）在秋季广交会带动下稳中提速。科技创新生态体系不断完善，创新链和产业链、供应链加速融合，研究和试验发展、知识产权服务、技术推广服务、科技中介服务同比分别增长 4.7%、6.6%、17.7%、33.5%。以文旅、体育、职业培训为代表的服务消费扩容提质，文化艺术业、文化活动服务、旅行社、体育场馆管理、体育竞赛组织、技能培训同比分别增长 33.3%、24.7%、11.4%、8.8%、11.2%、11.3%。

2.有效投资较快增长

1-11 月，全市完成固定资产投资同比增长 0.6%。分领域看，房地产开发投资同比下降 8%，降幅继续收窄，比 1-10 月收窄 1.1 个百分点。工业投资、基础设施投资同比分别增长 15.2%、10.1%。产业投资加快蓄势聚能，高技术制造业投资同比增长 17.6%，占制造业投资的比重同比提升 3.1 个百分点，其中，电子及通信设备制造、医疗设备及仪器仪表制造投资一路快跑，同比分别增长 21.3%、86.2%。“绿美广州”生态建设加速推进，水利、生态环境和公共设施管理业投资增长 14.5%。民生项目保障有力，交通运输仓储邮政业、教育、文体娱乐业投资分别增长 6%、28.9%、1.2 倍。

3.金融市场运行稳健

11 月末，全市金融机构本外币存贷款余额 17.39 万亿元，同比增长 6.5%，增速比 1-10 月提升 0.5 个百分点。其中，存款余额 9.26 万亿元、贷款余额 8.13 万亿元，分别增长 6.7%和 6.3%。以住房按揭贷款为主的住户中长期消费贷款企稳回升，同比增长 2.2%。有效融资

需求不断释放，住户中长期经营贷款、企事业单位中长期贷款余额规模持续扩大，同比分别增长 13.5%、10.9%。

总的来看，在一揽子增量政策带动下，广州经济运行总体平稳，市场信心逐步增强，部分领域有所好转，但外部性、结构性、周期性问题叠加碰头带来的阵痛仍然凸显，生产企稳回升支撑不足，需求稳步复苏基础不牢。下一阶段，要紧紧锚定高质量发展首要任务，认真落实中央经济工作会议精神，以适应需求变化、增强供需适配为牵引优化生产供给，以大力提振消费、提高投资效益为关键扩大有效需求，认真谋划、加快培育新质生产力，全力以赴推动经济运行回稳向好。

识得东风面，改革总是春。服务业方面，广州将牢牢把握建设服务业扩大开放综合试点的重大机遇，和粤港澳大湾区建设叠加推进，稳步推进制度型开放，重点促进服务业重点领域、重点区域开放创新，落地实施一系列创新政策和创新举措，切实担负起为全国服务业开放积累经验、探索路径、先行先试的使命任务。

2.3.3. 国内写字楼市场行情

中国写字楼行业发展主要经历了四个阶段。20 世纪 50 年代至 80 年代初的初始阶段，此阶段，中国商务办公的氛围逐渐形成，但现代化办公楼宇尚未出现。办公产品多为政府机关或国有企业自建自用的小型行政办公楼，这些办公楼内部环境简单、设施单一，高度一般在 3~4 层，配有传达室和值班室，只能满足单位内部员工的基本办公需求。在这一时期，办公楼宇建筑功能和配套设施单一，现代意义上的办公楼宇以及相关的租赁、买卖交易市场并不存在。

20 世纪 80 年代至 90 年代初的发展阶段，改革开放后，写字楼概念开始传入中国，并在广州、深圳等经济发达的沿海城市盛行。这一时期的写字楼多为计划经济体制下的综合型仿国际标准的行政办公楼，虽然开始注重外部形象和内部空间布局，但仍未完全摆脱传统行政办公楼的影响。同时，由于建筑条件的限制，部分已建成楼宇的电梯等设施设备落后，难以满足外资公司的入驻需求。

20 世纪 90 年代初至 2000 年的现代化阶段，90 年代初，随着改革开放的深入和市场经济的发展，中国写字楼行业迎来了现代化阶段。此时，综合型写字楼开始涌现，除了基本办公功能外，还开始注重空间分割功能、公共服务空间的设置，以及智能化系统的引入。这些写字楼在内部空间分割、智能化水准等方面有所提升，逐渐满足了企业和员工对办公及生活交流的需求。同时，写字楼的外部形象和内部环境也得到了显著提升，开始成为城市商务区的重要组成部分。

2000 年至今的高端化阶段，进入 21 世纪后，随着中国经济的快速增长和城市化进程的加速推进，写字楼行业开始进入高端化阶段。此时，高端写字楼如雨后春笋般涌现，不仅注重建筑外观和内部环境的品质提升，还开始注重企业文化的塑造和低碳环保理念的运用。同时，随着智能化技术的不断发展，高端写字楼在智能化水平上也取得了显著提升，如 5A 智能写字楼的普及等。此外，随着 CBD 商务中心区的出现和人们对商务形象彰显的重视，高端写字楼在停车、电梯、办公环境等方面也提出了新的要求。

目前全球写字楼空置率的攀升与经济紧缩等宏观趋势紧密相连，

反映出全球经济不景气的大环境。在这种背景下，众多企业为了缩减运营成本，纷纷采取减少办公面积或迁移至高成本写字楼区域以外的策略。这一行为直接导致了写字楼市场供应过剩的现象，进而促使空置率不断攀升。至 2024 年第二季度，全球写字楼空置率已高达 20.1%，首次突破了 20% 的重要关口。这一数字不仅超过了 1986 年和 1991 年两次经济衰退时期的峰值，更深刻地揭示了当前全球宏观经济状况的不容乐观。这一系列变化不仅体现了市场供需关系的失衡，也预示着全球经济面临更为复杂的挑战。

国内长沙、武汉、青岛、天津、重庆等二线城市也面临着写字楼空置率过高的问题。与一线城市相比，这些二线城市的写字楼空置率普遍高出 10—20 个百分点，反映出这些城市在写字楼市场供需关系上的不平衡。这种不平衡可能是由于过度开发、市场需求不足或经济结构调整等多种因素共同作用的结果。

一线城市如上海、北京、广州、深圳凭借其成熟的商务环境和完善的配套设施，依然是办公楼租赁市场的核心区域。这些城市的租赁需求主要来自金融、科技互联网和专业服务业等高品质办公空间需求持续增长的行业。但在全球经济紧缩的大背景下，中国写字楼市场的空置率呈现出显著的上升趋势，这一现象在一线城市尤为明显。以一线城市为例，尽管它们作为经济中心拥有强大的吸引力和活力，但写字楼的空置率却逐年攀升。其中，深圳的空置率尤为突出，成为一线城市中空置率最高的城市。与此同时，广州的空置率上升速度最快，显示出该市写字楼市场正面临较大的调整压力。

根据世邦魏理仕 2024 年《中国办公楼租户调查》显示，38% 的受访租户计划在未来三年增加办公面积，低于 2023 年调查的 42%，但略高于过去三年（2021-2023）的增加办公面积的租户比例（35%）。在面对经济、地缘政治等多重不确定性的情况下，企业对扩张保持**谨慎乐观**。与此同时，选择“大幅增长”和“大幅减少”的比例均显著下降，说明与此前疫情影响下的跌宕起伏相比，企业期望未来三年的业务发展逐步进入新稳态。

未来三年，科技互联网、制造业、生命科学所代表的新质生产力行业净扩租意愿明显提升，专业服务将保持稳健增长，金融、地产动能减弱。

根据世邦魏理仕所揭示的影响企业持续续租和搬迁决定的重要因素来看，降租或更为灵活的租约条款是毋庸置疑的首要考量，其次为配套设施和服务。有六成租户将区位优势纳入选址决定性因素，另有 1/3 左右的租户表示楼宇是否符合可持续发展目标以及企业资本支出预算将影响最终决定。

将租户期望的楼宇特质被细化得以发现，公共交通通达性、活动举办场地以及餐饮和商业配套受重视程度最高。相较而言，中小型租户更关注共享空间、装修房等配套设施，而大型租户则在公共交通健身房、空气净化设备、电动车充电桩等与员工福祉和可持续发展相关的设施方面有更高的需求。金融和专业服务在活动举办场地选项上显著高于其他行业，这与两个行业高发的客户营销和宣讲、员工培训等业务场景不无关系，尤其是对私业务较大的保险和基金。

世邦魏理仕分析办公楼配套与租金表现的数据后发现，在北京一栋可租赁面积超过 10 万平方米的办公楼，如果配有大型商场，租金可以比同区域平均租金高出 13%；如果楼内有小型商业配套，且可以步行至周边大型商场的项目，租金可以高出区域均值 8%~9%。本项目坐拥 6 万平方米的商业裙楼，四周环绕各种大型商场，在租金议价方面具有一定的优势。

此外，有三分之一的受访企业表示搬迁决策受限于企业资本支出预算不足。此类企业在考虑搬迁时，分别有 49%和 33%希望业主提供定制化装修方案和装修房，两项占比均高出其他租户 12 个百分点。由此可见，楼宇的定制化装修服务和精装修交付的办公空间对此类客户具有很大的吸引力。此为本项目考虑对大厦内其中 20 层套内进行装饰装修的原因之一。

再细分来看，大型和特大型租户对于定制化装修服务需求更高（68%），往往是此类租户在企业形象和装修标准上有统一的规范和要求，为本项目考虑预留 9 层套内为毛坯的原因之一；而精装修交付的办公空间（38%）更受“拎包入住”需求更多的中小型租户的欢迎。

2.3.4. 广州写字楼市场行情

2023 年广州全市 GDP 突破 3 万亿元，位居全国第四。经济发展平稳向好，生产形势稳步改善。广州市工业生产企稳改善，新质生产力增长较好；广州市规上服务业持续向好，高端专业领域带动作用强。广州市社会消费品零售总额 1.1 万亿元，新能源汽车类商品持续热销，时尚消费活力激发，线上消费持续活跃。全市工业投资增长较快，电

子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资持续保持良好增长态势。

根据戴德梁行出具的《2024 年第三季度广州甲级写字楼市场概览》，目前广州市甲级写字楼市场存量 666.76 万平方米，本年第三季度暂无新增供应，第三季度净吸纳量（新租面积+扩租面积-退租面积）录得为负 2.43 万平方米。目前全市甲级写字楼租金平均为 137.1 元/平方米/月，空置率为 18.5%，租金由于空置率逐年升高而逐年下跌。

企业在办公选址方面持续谨慎，整合现有的办公地点、缩减租赁面积或搬迁至租金价格更低的物业成为常见策略。同时，越来越多的企业在租约临期时会将当前的续约条件与外部选项进行对比。对此，部分业主方为避免存量租户的流失而持续加大租金优惠力度。

广州市场中仅琶洲延续了上半年积极去化的良好趋势，区域内多个次新项目基于价格、硬件等多方面的性价比支撑了市场成交。本季度专业服务业以 34.8% 的租赁面积成交占比跃升至需求第一位，TMT 行业（科技（Technology）、媒体（Media）和通信（Telecommunications）三个领域的融合与统称）的需求恢复有所放缓。贸易和零售业持续表现活跃，租赁面积占比较上季度扩大 5.1 个百分点。

面对新增需求相对疲软的市场现状，个别已完成或即将完成建设的楼宇在进行预招租的同时亦积极寻找潜在买家。结合年内新增供应量持续回落的现状，短期内全市整体空置率走势或将继续维持平稳。

2.3.5. 番禺万博区域写字楼市场行情

2023 年番禺区实现地区生产总值 2866.95 亿元，增长 4.6%，总量全市第四。规上工业总产值 2937.4 亿元，增长 12%；规上工业增加值 623.55 亿元，增长 11.7%；线上商业额 3016.97 亿元，增长 9.2%；社会消费品零售总额 1317.91 亿元，增长 4.3%。固定资产投资 811.69 亿元，增长 10.1%，其中工业投资 128.92 亿元，增长 32.4%。

广州番禺区的定位为依托广州南站重要交通枢纽，承接中心城区外溢人口。以培育广州都会区南中心为战略重点，依靠广州南站轨道网核心枢纽和大学城科技产业创新作用，加快建设中心城区综合商贸中心；大力实施创新驱动发展战略，打造以广州大学城为“智核”，广州国际创新城、番禺汽车城、万博商务区、广州南站商务区等创新产业园区，形成“一核一廊、多点支撑”的创新格局，全面推动经济结构转型升级。

万博商务区规划建设为现代信息服务业总部基地，总用地面积 2250 亩，总投资高达 418 亿元，定位为广州市级商业中心，商务区囊括了近 20 个商业项目，地上商业总建筑面积高达 367.69 万平方米。

本项目所在区域为万博-汉溪长隆板块核心，规划完善，发展目标明确。政府对企业总部、高新科技、金融投资类行业实施优惠，促进整体发展；信息技术、电子商务、金融投资等“互联网+”集聚，产业发展优势显著；双地铁规划，地铁上盖；临近主干道，贯通全城，交通便利，可及性高。

其他优势有例如巨头效应，区域已引入 YY、携程、虎牙、海大

集团等龙头企业，可吸引依附这些龙头其他的上下游客户，带来稳定的载体需求。

万博商务区也有一些劣势，如片区商办市场发展缓慢，商务辐射范围较窄；整体商务条件达到成熟尚需 3~5 年；市内多个重要商务区，如珠江新城、金融城等，预期有大量办公地块项目先后进入市场，会形成一定程度的同质化竞争，且本项目租售并存，预期会产生一定去化压力等。与此同时，区域内优质甲级写字楼综合体项目将在 2~3 年内先后进入市场，提供相当规模写字楼项目，由于拥有同类招商客户群，预计将形成激烈的市场竞争。

通过 2024 年前三季度数据分析，番禺区较大的三栋写字楼租赁成交案例地理位置为生物岛及南浦商圈，成交类型为搬迁及新设立。

未来随着产业载体的品质的提高和配套升级，万博商务区愈发成熟的利好迎来服务产业的载体需求，产业类型多元化将得以体现，如高新技术、金融、专业服务等服务类产业迎合市场环境的需求，比重逐渐上升。但由于万博产业区域性较为明显，商贸类和 TMT 类的主导地位将依然不变。

番禺万博写字楼于万博-汉溪长隆板块成长，经过近 10 年的培育发展，各项基础条件已成熟，现有主要写字楼项目：万达广场、奥园国际中心、粤海广场、中铁诺德、敏捷广场、广晟万博城、德舜大厦、四海城、华新智汇、保利大都汇，共接近 320.82 万平方米 m^2 。

日前而言，万达广场、中铁诺德、广晟万博城、粤海广场、华新智汇及保利大都会基本完成 90%~100% 去化率，与本项目相竞争的

写字楼主要为奥园国际中心、四海城及敏捷广场。

2.3.6. 周边重点竞品及区域写字楼物业装修情况

番禺信投已走访调研了广州市珠江新城、琶洲、金融城三个广州热门区域 9 个写字楼项目（包括：粤传媒大厦、欢聚大厦、星河湾中心、太平洋金融大厦、粤海金融中心、寺右万科中心、君超中心、越秀财富大厦、汇金中心），发现目前广州市写字楼带装修出租和毛坯出租的比例预估在 7:3 或 6:4 左右，实际比例会因区域、写字楼等级、市场供需等因素而有所不同。一方面，带装修出租的写字楼比例相对较高。原因如下：一是较多企业尤其是小型企业、创业公司等，由于尽快入驻办公、节省装修时间和成本，更倾向于选择带装修的写字楼，这类租客对带装修房源的需求较大。二是部分新建的写字楼项目因为提高自身的竞争力和吸引力，会提供带装修的房源，且配备较为完善的办公设施，局部增加带装修写字楼的市场供应。例如，广州部分核心商圈的甲级写字楼推出带装修且带家具的房源。三是由房产中介平台及市场上的房源信息发掘，因宣传推广效果较好，故带装修的写字楼房源数量相对较多。另一方面，毛坯出租的写字楼也有一定的市场份额，但占比通常低于带装修出租的比例。部分大型企业或有特定装修需求的公司，希望根据自身的企业文化、办公布局等进行个性化的装修设计，因此选择毛坯房源。此外，部分业主认为毛坯出租可以降低前期投入成本，并且在租金定价上可能有更大的灵活性。

目前广州区域写字楼的交付标准大致如下，由于市内部分已交付超过 5 年及以上的写字楼项目已出租并有承租方对物业进行装修，故

本次选取的样本为市内最近 1~2 年内入市并由开发商或者项目运营方进行装修的项目。

表 2.3-1 琶洲区域

交付标准	粤传媒大厦	欢聚大厦	星河湾中心
天花			
地面（架高地台）	√	√	√
内墙	√	√	√
门材（钢化玻璃门）	√	√	√
照明（天花配套灯管）	√		√
消防（消防喷淋、消防烟感、消防排烟、风管）	√	√	√
空调（VAV 或 VRV 空调、新风系统）	√	√	√

相关项目的实景图如下：

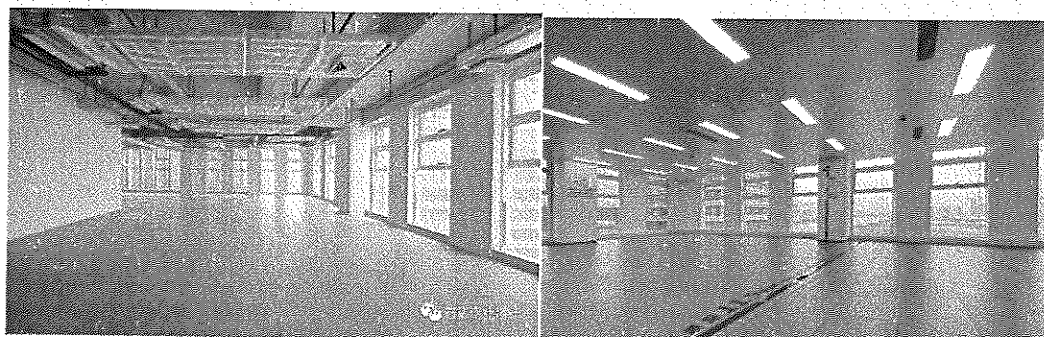


图 2.3-1 粤传媒大厦

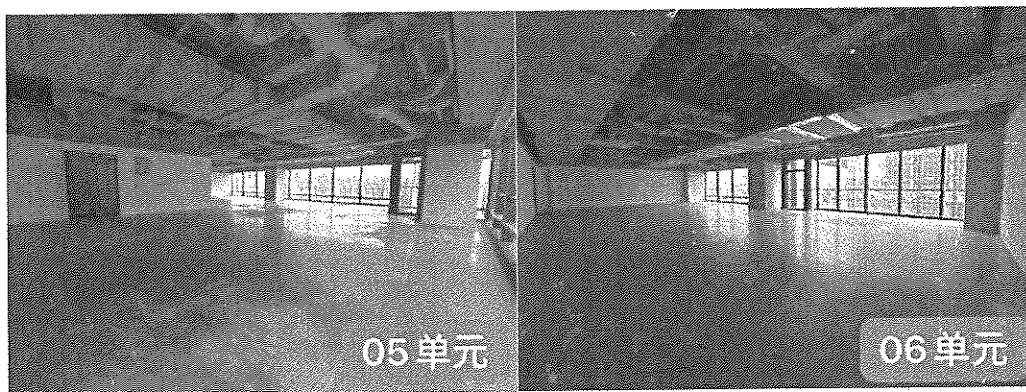


图 2.3-2 欢聚大厦

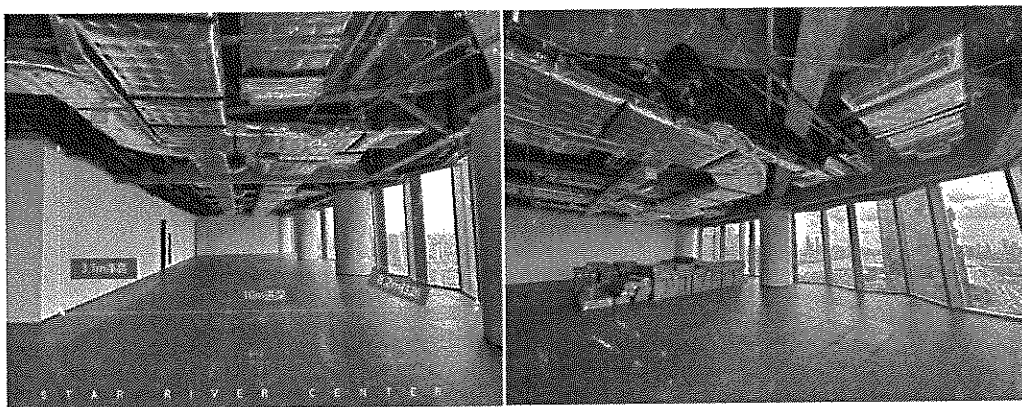


图 2.3-3 星河湾中心

表 2.3-2 珠江新城区域

交付标准	太平洋金融大厦	粤海金融中心	寺右万科中心
天花	√	√	√
地面（架高地台）	√	√	√
内墙	√	√	√
门材（钢化玻璃门）	√	√	√
照明（天花配套灯管）	√	√	√
消防（消防喷淋、消防烟感、消防排烟、风管）	√	√	√
空调（VAV 或 VRV 空调、新	√	√	√

交付标准	太平洋金融大厦	粤海金融中心	寺右万科中心
风系统)			

相关项目的实景图如下:

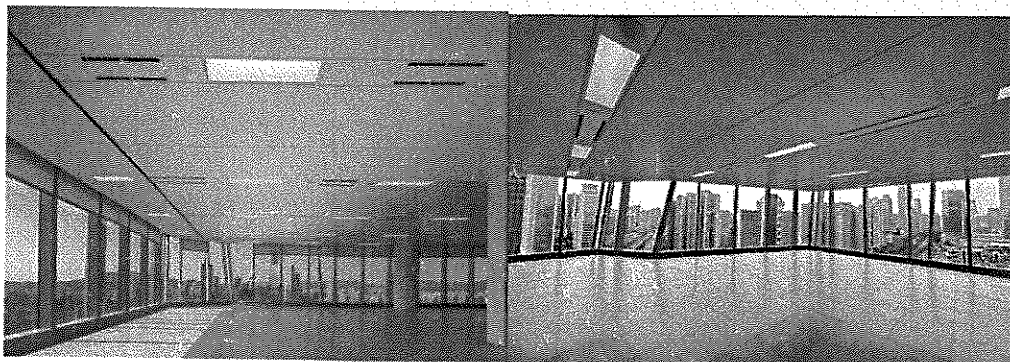


图 2.3-4 太平洋金融大厦

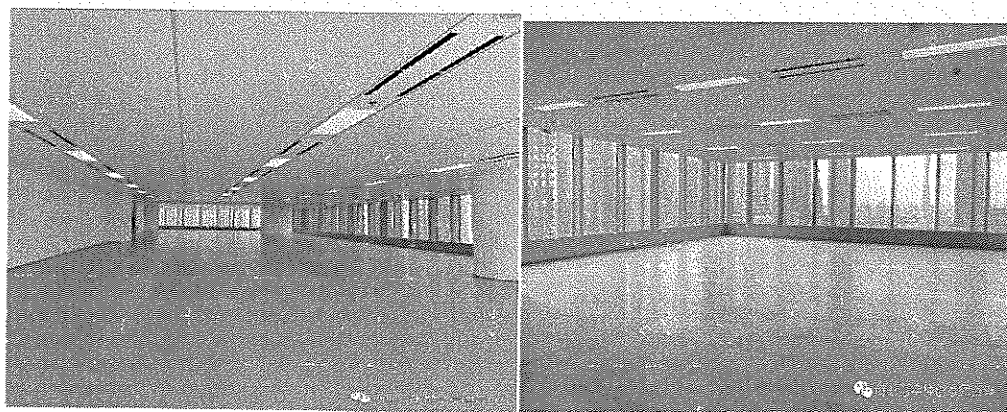


图 2.3-5 粤海金融中心



图 2.3-6 寺右万科中心

表 2.3-3 金融城区域

交付标准	君超中心	越秀财富大厦(未正式交付入市)	汇金中心
天花	√	√	√
地面（架高地台）	√	√	√
内墙	√	√	√
门材（钢化玻璃门）	√	√	√
照明（天花配套灯管）	√	√	√
消防（消防喷淋、消防烟感、消防排烟、风管）	√	√	√
空调(VAV 或 VRV 空调、新风系统)	√	√	√

相关项目的实景图如下：



图 2.3-7 君超中心

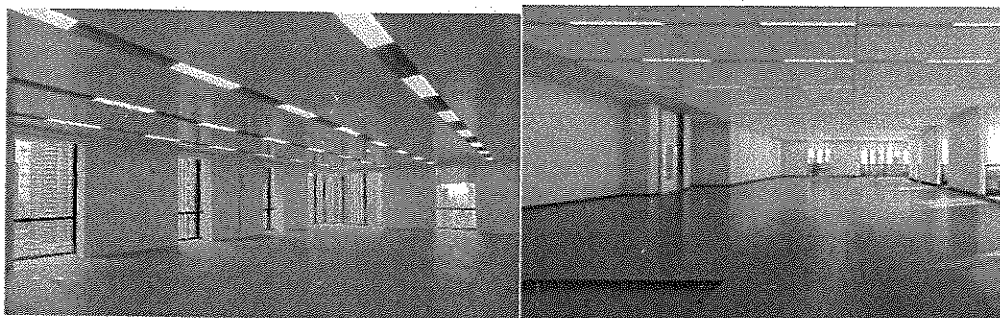


图 2.3-8 越秀财富大厦

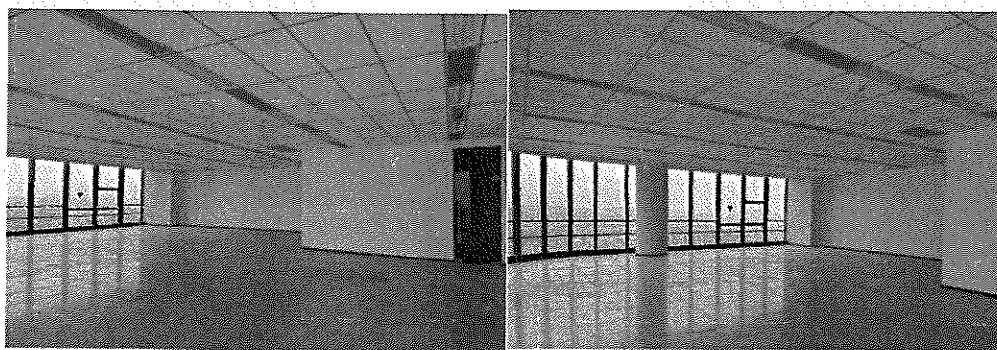


图 2.3-9 汇金中心

由上述各项目写字楼的交付标准及市场行情观测，日前珠江新城、琶洲、金融城三个区域均为迄今广州市区内供应量最大，且成交率和出租率都占比较大的区域。此三个区域的写字楼物业均以简单装修作为的标准交付条件，由此可见，开发商以及项目方以一定装饰标准交付为写字楼物业租赁的一个行业惯常的做法。

据戴德梁行统计，长隆万博区域写字楼存量面积约 320.82 万平方米，目前对外出租价格为 69-110 元/平方米/月，万博区域写字楼物业交付标准和成交价如下表所示。

表 2.3-4 万博区域写字楼成交情况及物业交付标准

项目	出租房	成交价	装修标准	出租率
德舜 C 塔 ITC 科创中心	九方印	100-118	毛坯、精装	85%

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）装修工程项目建议书

项目	出租房	成交价	装修标准	出租率
广晟 16-18 楼	中博	80	精装修	90%
奥园 4 座 8-10 楼	私人业主	65	精装修	85%
敏捷 B 塔	启迪	90	毛坯，简装	60%
奥园 3 座	中北	95	精装修	70%
四海城 15-20 楼	中祥泰富	79-99	精装修	65%
奥园国际中心 4 座 11 楼	中祥泰富	79	精装修	80%
德舜 B 塔	一亿中流	90	精装修	85%
粤海 31、37 楼	鑫泰	83	精装修	70%
四海城 8 楼	揽胜公司	59	精装修	90%
广晟 26 楼	心语公司	75	精装修	75%
粤海 35 楼	揽胜公司	69	精装修	75%
粤海 29、31-33 楼	华人数字 (中博)	80	精装修	90%
万达公寓改写字楼	私人小业主	70	精装修	90%
华新汇 3 号楼 9-11 层	IF	69	精装修	80%
中铁诺德	中铁诺德	68-78	精装修	80%
耀胜新世界发展中心	新世界地产	90-100	简装	2024 年 9 月正式交付

结合上表，目前万博商务区内其他项目大部分均以毛坯（带架空地台）+带装修组合产品进行招商，其他带装修项目出租率均高于番禺信投位于万博片区写字楼物业 63% 的出租率；同时，根据实地采访调研，上述带装修的单元比毛坯出租的租金单价高出 10%~35%。此外，根据番禺信投招商接待的客户数据分析，占 80% 的客户表达更愿意

选择带装修的物业。综合考虑广州整体及万博区域写字楼市场行情及番禺信投的其他诉求，因此建议本项目按装修出租和毛坯出租的比例预估在 7:3 实施，即目前德舜大厦剩余楼层中 20 层楼装修，9 层楼保持毛坯。

2.3.7. 项目竞争力及营销策略

根据上述服务业市场行情可知，本项目所针对的意向企业为互联网企业总部、金融服务业总部及 IAB 相关企业总部，此类企业近年来及未来发展趋势一片欣欣向荣，市场正处于逐年扩增之中。结合国内及广州的写字楼状况，虽目前空置率仍居高不下，但市场及企业对未来三年办公面积持谨慎乐观的态度，市场仍具有一定的上升增长的空间。

本项目德舜大厦所在的万博区域地理位置优越，其位于万博商务区核心地带，处在粤海天河城、番禺万达以及奥园国际中心的交汇处，能充分集合各大商业体的资源。万博区域已吸引众多知名企业入驻，如百度、YY、希音等，形成了强大的产业集聚效应，将为入驻企业提供了丰富的产业链资源和合作机会。

项目四通八达，周边商业配套、医院、学校、住宅、旅游区等一应俱全，大厦内部设施齐全，办公空间宽敞明亮，且拥有大面积的绿化景观和休闲区域，为入驻企业提供了清新、舒适的办公环境。德舜大厦作为加速器产业赋能平台，不仅提供物理空间与基础物业服务，还依托一亿中流集团与时代华商的丰富资源，可提供商学咨询、产业链接、产业投资、资本服务等多样化服务，为企业全方位赋能。

德舜大厦出租方正抓住市场经济复苏的机会，寻求更大的价格弹性，从番禺产业链相关的行业挖掘其他客户，从珠、琶、长隆抢迁址

客户。在价格一定的前提下，提高服务标准，除了常规的交接验收等服务，为客户提供更优质、专业的物管服务，此外考虑在项目中开放加班空调，提高交付标准，为毛坯单元投入装修。目前大厦装修后将与广州热门区域及万博区域写字楼交付情况整体一致，规格更高。

项目市场营销策略预计如下：

- 1.加强自有新媒体账号运营，定期在公众号、小红书视频号、抖音号媒体进行宣传推送；
- 2.做好第三方媒介投放，每月在知名新闻门户网站撰写宣传稿并于平台发布，定期筛选知名 KOL 达人合作发布宣传视频；
- 3.更新宣传物料及推广礼品，结合市场情况更新项目楼书、宣传折页、招商单张等物料；
- 4.用活动及事件营销等方式，线上线下多渠道进行市场推广，不断扩大宣传覆盖范围。

市场营销策略结合线上线下多渠道同时进行，覆盖面较广，策略整体可行，项目具有较强的产品竞争力。

2.4. 项目建设内容、规模和产出方案

项目总体目标为出租大厦各楼层闲置空间，招商引进一批国内外有影响力的企业总部、研发和运营机构，大力引入培育龙头企业，打造现代信息服务业大平台和创新服务型总部集聚区。

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）总建筑面积 70723.59 平方米。其中，纳入本次装修范围为 9-32 层（11、27、28、29 层除外，装修层数不变的前提下，后续根据项目招商实际情况，对装修楼层进行调整），套内区域装修总面积为 31212.5 平方米，用于招商；

剩余楼层套内区域保留现状毛坯状态，建筑面积 14849.46 平方米，计划租给大型企业自行装修。

本次装修内容包含除公共区域以外的内墙、地、顶面装饰工程，以及电气、通风、消防等配套公用工程。装修各楼层面积见下表。

表 2.4-1 各楼层装修面积表

	所在层	功能名称	套数	套内面积 (m ²)
装修 (用于招商)	9	主要功能 (办公)	1	1546.09
	10	主要功能 (办公)	1	1546.09
	12	主要功能 (办公)	1	1546.09
	13	主要功能 (办公)	1	1546.09
	14	主要功能 (办公)	1	1546.09
	15	主要功能 (办公)	1	1546.09
	16	主要功能 (办公)	1	1546.09
	17	主要功能 (办公)	1	1546.09
	18	主要功能 (办公)	1	1546.09
	19	主要功能 (办公)	1	1546.09
	20	主要功能 (办公)	1	1546.09
	21	主要功能 (办公)	1	1546.09
	22	主要功能 (办公)	1	1546.09
	23	主要功能 (办公)	1	1546.09
	24	主要功能 (办公)	1	1594.54
	25	主要功能 (办公)	1	1594.54
	26	主要功能 (办公)	1	1594.54
	30	主要功能 (办公)	1	1594.54
	31	主要功能 (办公)	1	1594.54
	32	主要功能 (办公)	1	1594.54
装修合计:			20	31212.5
毛坯 (拟租给大型企业自行装修)	33	主要功能 (办公)	1	1594.54
	34	主要功能 (办公)	1	1594.54
	35	主要功能 (办公)	1	1594.54
	36	主要功能 (办公)	1	1594.54
	37	主要功能 (办公)	1	1594.54
	38	主要功能 (办公)	1	1594.54
	39	主要功能 (办公)	1	1537.25
	40	主要功能 (办公)	1	1537.25
	41	主要功能 (办公)	1	2207.72
毛坯合计:			9	14849.46

	所在层	功能名称	套数	套内面积 (m²)
总合计:			29	46061.96

（备注：装修层数不变的前提下，后续根据项目招商实际情况，对装修楼层进行调整。）

通过上节“项目市场需求分析”可知，大部分客户表达更愿意选择带装修的物业。开发商以及项目方对标准交付是写字楼物业租赁的一个行业惯常的做法，经走访调研了广州市珠江新城、琶洲、金融城三个区域 9 个写字楼项目（包括：粤传媒大厦、欢聚大厦、星河湾中心、太平洋金融大厦、粤海金融中心、寺右万科中心、君超中心、越秀财富大厦、汇金中心），目前广州市写字楼带装修出租和毛坯出租的比例预估在 7:3 或 6:4 左右，实际比例会因区域、写字楼等级、市场供需等因素而有所不同，为完成项目目标，大力引进龙头企业及回笼资金，因此本项目将对部分未装修楼层区域进行装饰装修，建议按装修出租和毛坯出租的比例预估在 7:3 实施，即 20 层装修出租，9 层毛坯出租。项目将会参考调研写字楼项目的交付标准，装修内容涵盖天花（配套照明）、地面（架高地台）、内墙、门、消防（消防喷淋、消防烟感、消防排烟、风管）、空调（VRV 空调、新风系统）等内容。

根据 2024 年链家地产发布的相关数据，现目前广州市区域内各 CBD 面积段的租赁面积占比如下：

各CBD写字楼租赁面积段占比

数据来源：链家

制表：广州PLUS

面积段	< 200m ²	200-500m ²	> 500m ²
珠江新城	35.38%	36.71%	27.80%
体育中心	59.17%	29.35%	21.53%
金融城	26.69%	49.47%	33.81%
万博	48.64%	37.87%	18.29%
琶洲	13.27%	47.41%	14.60%

图 2.4-1 链家数据

根据上述数据统计，现时万博区域租赁面积段（含番禺信投公司物业的成交客户）小于 200 平方米和 200 平方米-500 平方米占比高达 86%，大于 500 平方米以上的租赁面积占比 18.29%。

相比之下，根据番禺信投统计目前租赁其物业的写字楼客户成交面积段为 200 平方米以下（不含 200 平方米）的占比 18%，200-500 平方米为 31%，500 平方米以上为 51%。

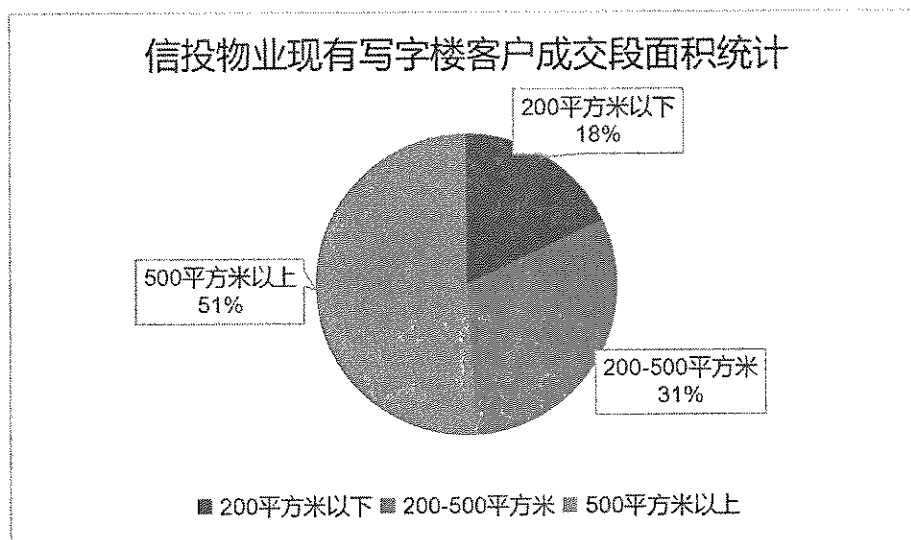


图 2.4-2 信投现有写字楼成交段面积统计

根据以上链家地产统计的万博区域的租赁面积段数据与番禺信投目前现有客户成交面积段进行对比，造成差异的主要原因在于番禺信投目前的招商策略对毛坯单元的出租策略为整层出租，目前 500 平方米以上的主要的客户群体为国企、互联网企业、跨境电商、直播、整体运营方（二房东）等企业。对于 500 平方米以下的客户主要集中在华新汇和万达 B1 栋项目的带装修单元（主要由上一手承租方投入的装修物业退租后的物业现状），且目前番禺信投带装修单元的面积存量约 1.3 万平方米，仅占可经营写字楼总存量的 2.4%。

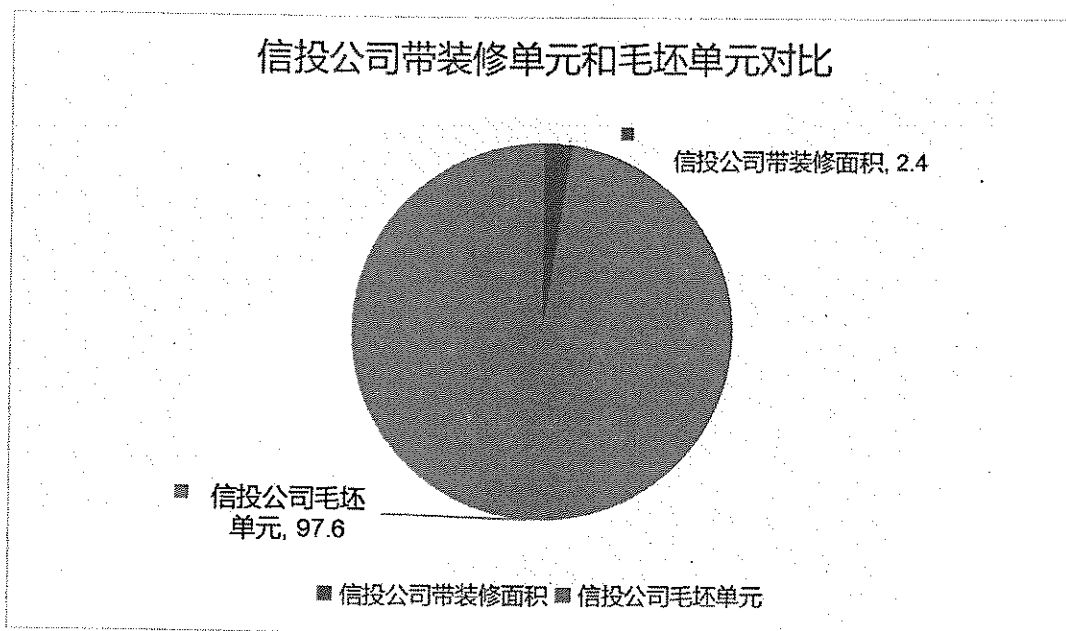


图 2.4-3 信投公司带装修单元和毛坯单元对比

根据上述的相关数据表明，由于番禺信投的物业现状为毛坯交付，导致目前大部分意向面积为 200-500 平方米的承租客户主要落户在非番禺信投公司权属外的物业。因此建议需对 500 平方米以下的物业进行装修后推出市场，从而打造番禺信投写字楼产品的多元化提供给客户进行选择，尽力去抢占 200 平方米以下、200-500 平方米这个区间内的意向客户选择番禺信投的物业进行成交。

此外，目前广州市写字楼面积段成交分布如下（根据百度大数据分析结果）：

100-200 平方米属于最主要的总成交面积，占据总成交面积的 40%，这种面积段的写字楼通常适合中小型企业，便于灵活使用和管理。

200-500 平方米的写字楼成交占比约为 30%，适合中型企业或者需要较大办公空间的企业。

500 平方米或以上的成交比例相对较少,但也有一定的市场需求,主要适用于大型企业或大量办公空间的企业。

根据以上写字楼租赁面积段数据分析,结合德舜大厦楼层面积及番禺信投考虑,决定通过本次装修设计 16 层 200-600 m²面积段户型主要服务于中小型、中大型企业,划分 4 层 600 m²以上面积段户型服务于大型企业。项目建设内容、规模及产品方案是合理的。

2.5. 项目商业模式

本项目预计在 2025 年底建设完成,后期由相关运营单位负责运营,或者采取与专业的运营单位合作运营模式。

由于本次拟装修涉及的楼层较多,项目的进度较长,受写字楼市场环境及部分客户特定需求的影响,可能对设计装修后的户型以及风格存在不适当期市场的情况。故企业将对招商进度以及市场客户的需求进行紧密追踪,与后续的项目设计单位进行深入沟通和调研,及时了解目前意向方的实际需求,尽力消除因市场及客户的需求变化造成的产品与需求不一致的情况。

企业推出带装修的楼层进行招商,有助于提升整体意向客户的成交率以及增强德舜大厦 A 塔整体宣传的热度,有助于将德舜大厦的招商力度推进至新的台阶,有益于提高大厦整体出租购置率,加快物业去化、减低空置物管费,实现更高的经济效益。

本项目的主要收入来源为物业租赁及物业管理费等费用,预计装修投入运营后 10 年累计净收益约为 6240.24 万元。此项目收益将在

数年后覆盖投资费用，产生持续性经济收益。

因此，本项目具有商业可行性，项目是合理可行的。

第三章 项目选址与要素保障

3.1. 项目选址

本项目所在的德舜大厦位于广州市番禺区汉溪大道东，万博商区内，北接奥园国际中心，南靠番禺天河城，东临万达广场，位于较为核心的商区 CBD 内，德舜大厦 2021 年通过竣工验收，本项目为配套装修工程。



图 3.1-1 项目地理位置

项目装修楼层为 9-41 层，11、27、28、29 层除外，其中 9-32 层进行装修，33-41 层保持毛坯。德舜大厦及其土地权属为项目单位番禺信投公司所有。

3.2. 项目建设条件

3.2.1. 自然环境条件

3.2.1.1. 地理地貌

广州番禺区位于广东省中南部，珠江三角洲腹地，其地理地貌具有以下特点：

地势起伏平缓：番禺区地势总体较为平坦，北部、中部及南部大部分地区以平原为主，海拔多在5米以下，地势起伏很小，是珠江三角洲平原的重要组成部分。

地层复杂：番禺区的地层较为复杂，出露的地层主要包括古生界、中生界和新生界。其中，古生界地层主要为石灰岩、页岩等，中生界地层以花岗岩、火山岩等为主，新生界地层则主要是第四纪的冲积层、洪积层和海积层。

断裂构造发育：区内断裂构造较为发育，主要有北东向和北西向两组断裂。这些断裂构造对番禺区的地质演化和地形地貌的形成产生了重要影响，同时也在一定程度上控制了地下水的分布和运动。

3.2.1.2. 水文条件

区内河网纵横交错，水网密度大。珠江的主要支流如西江、北江在番禺区附近交会，形成了复杂的河网系统。其中，市桥水道、沙湾水道、蕉门水道等是区内较为重要的水道，它们不仅具有航运、灌溉等功能，还对调节区域气候、维持生态平衡起到了重要作用。

除了河流水道外，番禺区还拥有众多的湖泊、水塘和水库等水域。

这些水域与河网相互连通，共同构成了丰富的水资源系统。例如莲花山水道、海鸥岛周边的水域等，为渔业养殖、水上旅游等产业提供了良好的基础。

3.2.1.3.气候条件

1.四季特点

项目选址地区地处北回归线以南，属南亚热带海洋性季风气候。

四季特点：

春季（2~4月）气温回升，冷暖交替，雨水逐增，前期常有低温阴雨。本季各月平均气温从 14.6℃逐月上升至 22.0℃。全季雨量 303.7 毫米，占年雨量 18%。日照时数全年最少，雾日则最多。各月日照 ≤2 小时的天数达 14.4~17.5 天。低温阴雨天气对春播、春收和春种有一定影响。

夏季（5~7月）初夏温暖，盛夏炎热，高温强光，雨量集中，间有台风。5~6月平均气温 25.5℃~27.1℃，有利于作物正常生长。7月平均气温 28.5℃，为全年最高。极端最高温度 37.2℃。日照 241.8 小时，为全年最多。全季雨量 730.7 毫米，占全年降雨量 45%，为各季之冠。由于雨日多，雨量大，可影响早稻抽穗扬花。

秋季（8~10月）早秋炎热，晚秋凉爽。常有台风。台风 8 月平均 1.2 次，9 月平均 0.5 次。气温 8 月平均 28.1℃，日照 222 小时，分别为全年次高和次多月份。9~10 月，气温从 26.8℃下降到 23.6℃，秋高气爽，日夜温差较大，有利于作物后期生长。全季雨量 504.3 毫米，占年雨量的 31%。多数年份雨季结束，间有秋旱。10 月上旬后

期开始有不同程度的寒露风，14 日起明显增加，可影响晚稻开花结实。

冬季（11 月～次年 1 月）气温较低，雨量稀少，寒潮南下，低温霜冻。平均气温从 11 月的 19.2°C 逐月下降，1 月为 13.5°C 。极端最低温度为 -0.4°C 。平均霜日 2 天。全季雨量只有 97.4 毫米，占年雨量 6%。

2. 气温:

区内气温，冬无严寒，夏不酷热。由于受地形和季风影响，南北气温稍有差异，北部比南部稍高 1°C 左右。年均积温在 $7900^{\circ}\text{C} \sim 8100^{\circ}\text{C}$ 之间。最多为 8214.3°C （1960 年），最少为 7769.0°C （1969 年），变幅 445.3°C 。从 5 月中旬至 10 月中旬，气温变化最小，平均在 $25^{\circ}\text{C} \sim 28^{\circ}\text{C}$ 之间，最适宜作物生长。2 月份温度变化最大，乍暖还寒，忽冷忽热，相差可近一倍。高低温差 15.2°C 。日夜温差不大，在 $6^{\circ}\text{C} \sim 9^{\circ}\text{C}$ 之间。低温期短，无霜期长。最低气温 $\geq 5^{\circ}\text{C}$ ，历年平均约 8 天，主要出现在 1 月份。约有一半年份出现霜冻。平均初霜 1 月 6 日，终霜 1 月 20 日。最早初霜是 1962 年 12 月 3 日，最迟终霜为 1974 年 2 月 27 日。无霜期约 352 天。在低温霜冻时段，种植不耐寒作物要注意防寒。

3. 降雨:

区内雨量充沛。年均降雨量为 1635.6 毫米，最多是 1965 年的 2652.8 毫米，最少是 1963 年的 1030.1 毫米。南部降雨稍多，年均 1600~1700 毫米，北部与中部稍少，年均 1400~1600 毫米。全区陆

地面积年均降雨总量 12.94 亿立方米。降雨量的季节分配不均，旱季雨季分明。降雨集中在 4~9 月，这 6 个月的降雨量平均达 1323.4 毫米，占全年的 81%。10 月至次年 3 月的降雨量只占全年的 19%。区内各地的降雨强度，由于地势高低不同，受季风影响程度不一，以及台风路线关系，造成降雨强度不一。总的情况是南部大雨暴雨的天数略多于北部。历年统计，中雨（ ≥ 15 毫米）日数年均 33 天， ≥ 40 、 ≥ 80 、 ≥ 150 毫米降雨日数年均分别为 17.4 天、5 天和 1.3 天。偶有一日降雨超过 300 毫米的。大雨、暴雨时段为 5~9 月，尤其是台风带来的大雨暴雨。遇大雨暴雨，在水利条件差的地区，出现内涝。

4.风:

风向以偏东风或东南风为主，年均风速 2.4 米/秒。冬季 1 月，风向以偏北风为主；春季 4 月，风向不甚稳定，以南或东南风为主；夏季 7 月，盛行风向是东南风；秋季 10 月，以偏北风为主。全年少吹西风。各季的平均风速，相差不大。由于太平洋热带气团和印度洋赤道气团的影响，每年在西太平洋及南海生成的台风约 40 次，1960~1987 年在珠江口附近登陆，对区内有较大影响的有 22 次。区内台风较集中在 7~9 月，台风带来大雨暴雨，若遇海潮上涌，风狂浪急，惊涛拍岸，可使堤围崩塌，给工农业生产带来损失。

5.湿度:

相对湿度一般是 81%~84%。其季节变化，1 月份约为 73%，4 月偏南气流活跃为 86%，7 月约为 84%，10 月约为 79%。

6.日照:

年均日照 2000 小时左右，南部比北部约多 100 小时。日照月份分布，5~12 月各月份均在 150 小时之上，其中 7 月最多达 238.3 小时。8 月次之，为 222 小时。最少是 2、3 月，每月日照 100 小时左右。

3.2.2. 交通运输条件

本项目位于广东省广州市番禺区万博商务区。广州市为广东省辖地级市，是广东省省会、副省级市、国家中心城市、超大城市、广州都市圈核心城市，是国务院批复确定的中国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽。

万博商务区总用地面积约 1.5 平方公里，是政府持股携手 16 大品牌开发商投资千亿共同打造的广州第三大商务区。项目位于万博商务区中轴景观大道上，临近番禺大道，与城市南北走向快速路交叉连通且地铁 7 号线和 18 号线于此交汇并接通地铁出入口，具备良好的内外交通条件，可达性较好。

项目临近广州南站，广深港、广深厦、武广等高铁与广佛城轨、广珠城轨、广莞惠城轨等城轨连接全国和珠三角重要城市；项目是地铁 7 号线、地铁 18 号线南村万博站的上盖物业，快速聚集广州各方客流；项目周边路网四通八达，能够快速通达广州各主要区域。地铁通往广州南站为 15 分钟，通往广州中心商圈体育西商圈为 30 分钟。驾车前往广州南站 30 分钟，前往广州金融中心珠江新城 30 分钟，距离白云国际机场 60 分钟。

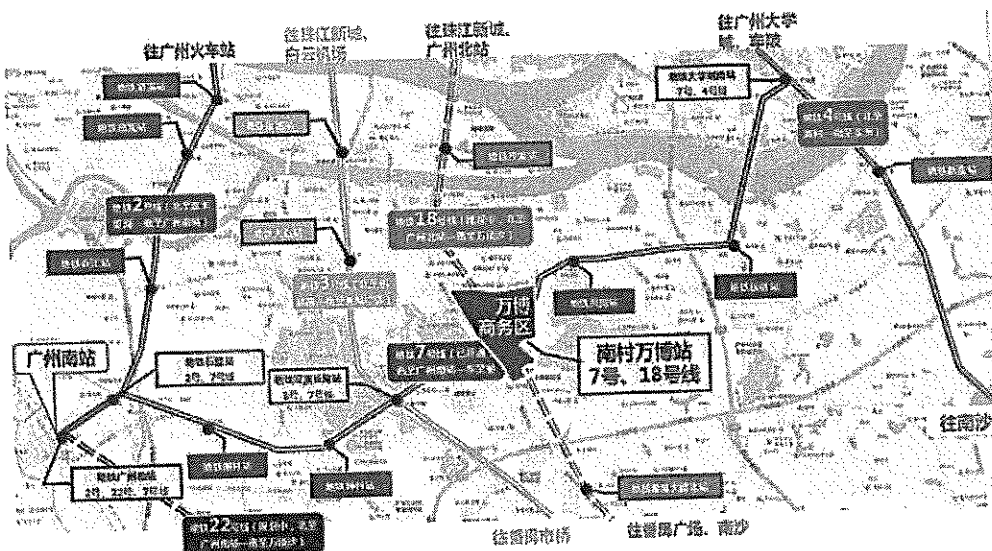


图 3.2-1 交通条件-地铁网线

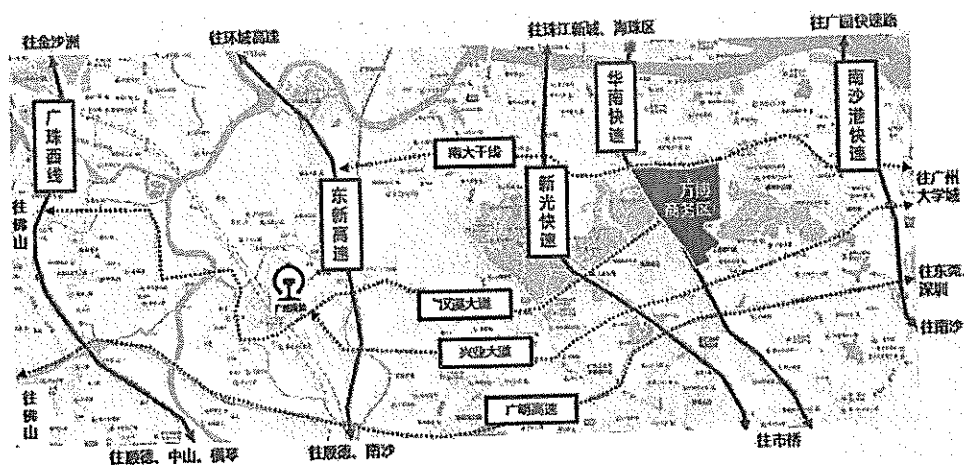


图 3.2-2 交通条件-公路交通

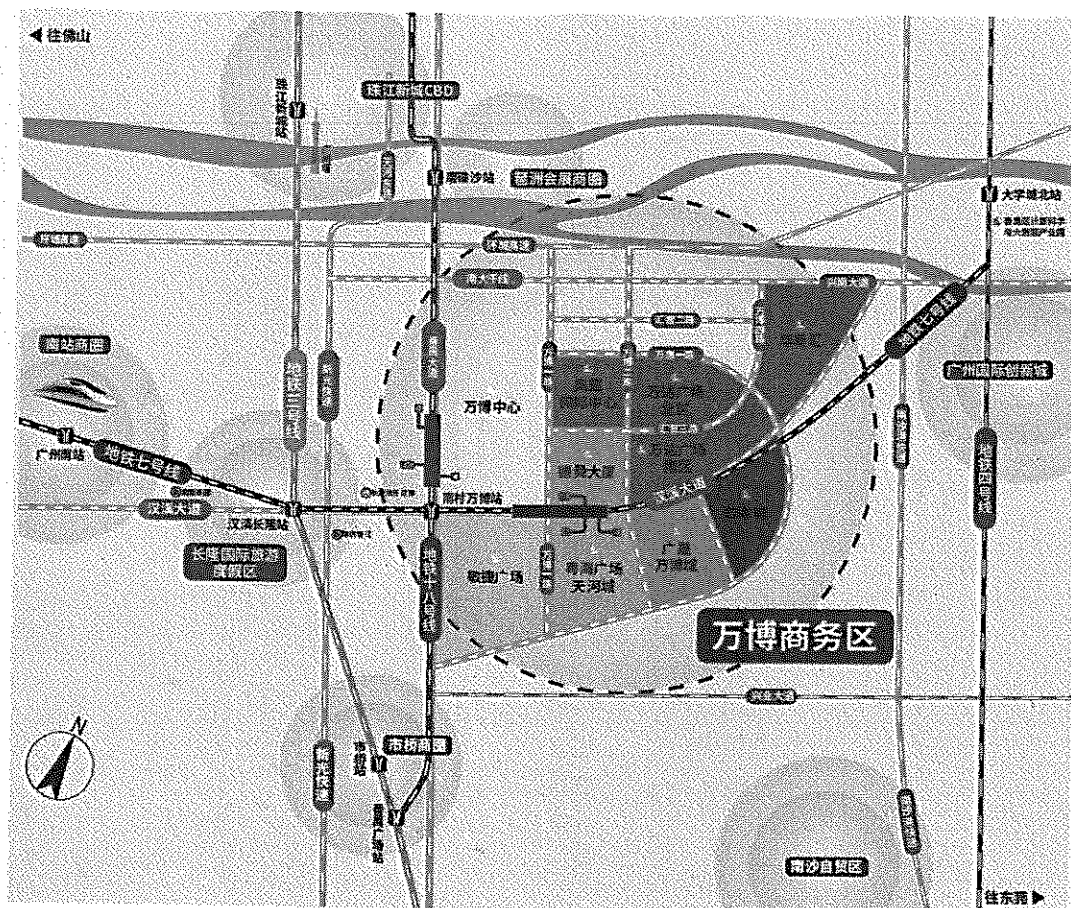


图 3.2-3 交通条件-万博商务区

3.2.3. 公用工程条件

1. 供电

供电电源来自大厦内电房，已连接市政电源。

2. 供水排水

(1) 给水条件

大厦内已具有自来水及消防水给水，已连接给水市政管网。

(2) 排水条件

大厦内已有较完善的排水管道，已连接市政排水管网。

3. 通信条件

番禺邮电通信实现自动化和数字化,先进的信息产业技术在番禺已经普及,宽带接入技术亦已进入企业和家庭,为电子商务的发展提供完备的技术支持。

3.2.4. 实施条件

本项目建设内容是在已有建筑中进行装饰装修,基础设施较为完备,具备施工场地和供电、供水、运输等条件,完全满足项目建设的施工需求。

建设地点位于汉溪大道东,在项目周边 2 公里范围内布置有建材家具馆、充电站、加油站、商业中心、大型超市、住宅小区等设施。项目配套生活设施较好,满足项目开展需求。

区域内主要为工人、相关产业服务人员、居民,人员民风淳朴,结合番禺区政府及有关部门的高效统筹协调,全面加强基层群众心理建设工作,为工程建设营造良好的社会环境。本项目具备稳步推进工程建设的条件。

3.3. 要素保障分析

3.3.1. 土地要素保障

项目在已建成大厦内进行装饰装修,企业已合法取得土地所有权。

3.3.2. 资源环境要素保障

1. 承载能力及其保障条件

(1) 区域内水资源及供电能力充沛,项目耗水耗电较少。

（2）大气环境分析

根据区内 6 个空气环境自动监测子站监测数据，2023 年 6 月环境空气综合指数为 2.47，同比上升了 43.6%，空气质量同比有所下降；达标天数比例 80.0%，同比下降了 20.0%，分别为：优 20 天、良 4 天，轻度污染 6 天，未出现中度污染及以上的情况。

本项目采取措施保障室内和周边的空气质量，减少空气污染。保障条件包括：装修材料应符合环保标准，减少氮氧化物、VOCs 等有害气体的释放；建设和维护良好的通风系统，保证室内空气的流通和新鲜。

综上所述，拟建项目积极推广新型建造方式、减少施工现场材料浪费和能源消耗水资源，建设后采用市政供水、供电，废气排放不会对大气环境造成破坏，可提高建设范围内生态承载力。

2.环境敏感区和环境制约因素

经核对，本工程不涉及环境敏感区。

第四章 项目建设方案

4.1. 工程方案

4.1.1. 设计原则

（1）装修设计风格以现代、简洁、大气、庄重为主格调，装修效果以简洁、典雅为主，注意模块化设计，以利于批量化采购或工厂化定制，以及安装效率和质量控制。具有造型优美的空间构成和界面处理，宜人的光、色和材质配置，用色符合色彩心理学原理，以满足室内环境精神功能的需要。

（2）装修设计应体现“以人为本”的原则，注意建筑风格的特点，要求空间布局合理，动线流畅，充分满足使用要求。设计风格以庄重大方、高雅、舒适、具有一定信息产业特色为主导设计理念，应针对不同的客服群风格、在功能考虑上有所区分。

（3）装修设计应体现并确保办公区域的布局合理，满足日常办公客户的实际需求，设计风格应与企业形象相协调，注重色彩搭配与材质选择，并考虑未来可能得空间调整需求，设计应具有一定的可变性。

4.1.2. 编制依据

1. 《办公建筑设计标准》（JGJ/T67-2019）；
2. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
3. 《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）；
4. 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；

5. 《消防设施通用规范》（GB55036-2022）；
6. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）；
7. 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
8. 《自动喷淋灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
9. 《建筑装饰工程施工及验收规范》（JGJ73-91）；
10. 《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
11. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）；
12. 《广东省公共建筑节能设计标准》（DBJ15-51-2020）；
13. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
14. 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
15. 国家及地方相关法律法规；
16. 与本项目有关的其他资料。

4.1.3. 装修布局

4.1.3.1. 设计要求

目前德舜大厦地上 9-40 层（除 11、27、28、29 层）公共区域（核心筒外环形走廊、电梯厅、卫生间等，每层约 900 m²公共区域）已完成装修，设计中应考虑与公区已有装修相适配，41 层全层为毛坯。

对于装修设计的基本要求如下：

（1）办公区域内的公共空间应注意结合日常办公人员实际用途的需求（如洽谈空间、茶水间、会议室等）。

（2）根据不同的户型采用不同的装饰材料，让产品更丰富，客户有更多的选择空间，针对面积超过 400 平方米的户型（尤其是电梯

间对出的优质单元户型）考虑加装专属前台 LOGO 墙，专属休息洽谈室以及等候区域，以增强办公企业的宣传效果以及品牌效应。

（3）各楼层开间需配备独立供电计量。

（4）设计应考虑办公环境的智能化需求，考虑智能门禁、室内环境控制等智能化设备。

（5）网络设计必须与大厦现有弱电智能化竣工图进行对接。

（6）消防设计必须与主体及公区装修设计施工图对接，便于二次消防验收。

4.1.3.2.平面布局方案

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）总建筑面积 70723.59 平方米。其中，纳入本次装修范围为 9-32 层（11、27、28、29 层除外，装修层数不变的前提下，后续根据项目招商实际情况，对装修楼层进行调整），套内区域装修总面积为 31212.5 平方米，用于招商；剩余楼层套内区域保留现状毛坯状态，建筑面积 14849.46 平方米，计划租给大型企业自行装修。

本次装修内容包含除公共区域以外的内墙、地、顶面装饰工程，以及电气、通风、消防等配套公用工程。

本次装修拟对 9-32 层（11、27、28、29 层除外）共 20 层楼进行装修，目前公共区域外空间为环形开敞式空间，分隔墙较少，易于拆墙及增加墙。

综合项目市场调研和需求分析数据，番禺信投拟对德舜大厦装修的户型推出如下：

(1) 中小企业户型:

255-275 平方米, 分别为 22+3、30+3 户型 (E、F 户型)

323-352 平方米, 分别为 34+4、38+3 户型 (B、C 户型)

416-536 平方米, 分别为 28+7、46+6 户型 (D、A 户型)

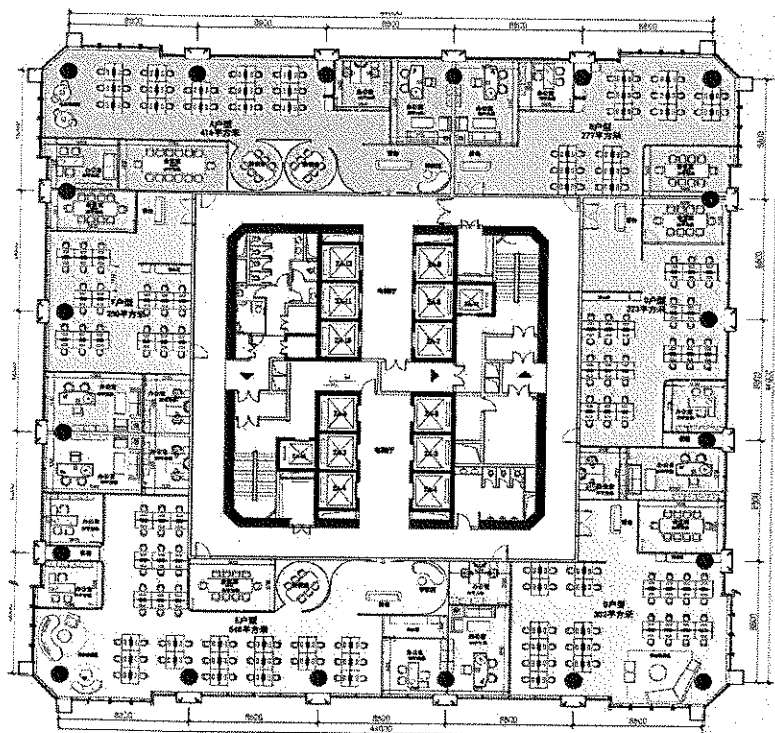


图 4.1-1 平面布局一

(2) 中大型企业户型

250-277 平方米，分别为 28+3 户型、28+3 户型（F,B 户型）

323-416 平方米，分别为 34+4 户型、34+3 户型、28+8（C、D、A 户型）

540 平方米，50+8 户型（E 户型）

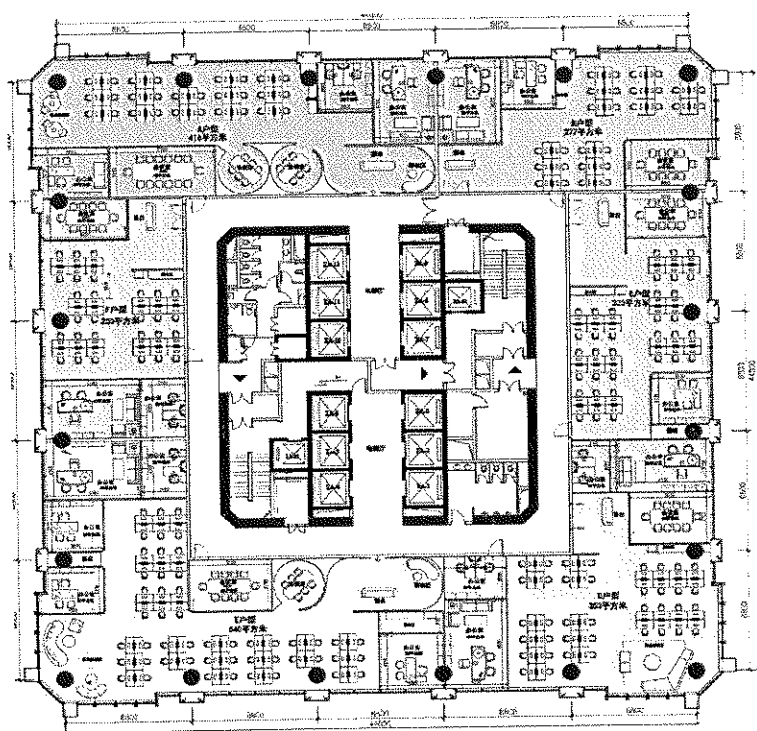


图 4.1-2 平面布局二

(3) 大型总部类别户型

660-665 平方米，分别为 62+7 户型、56+9 户型

825 平方米，80+8 户型。

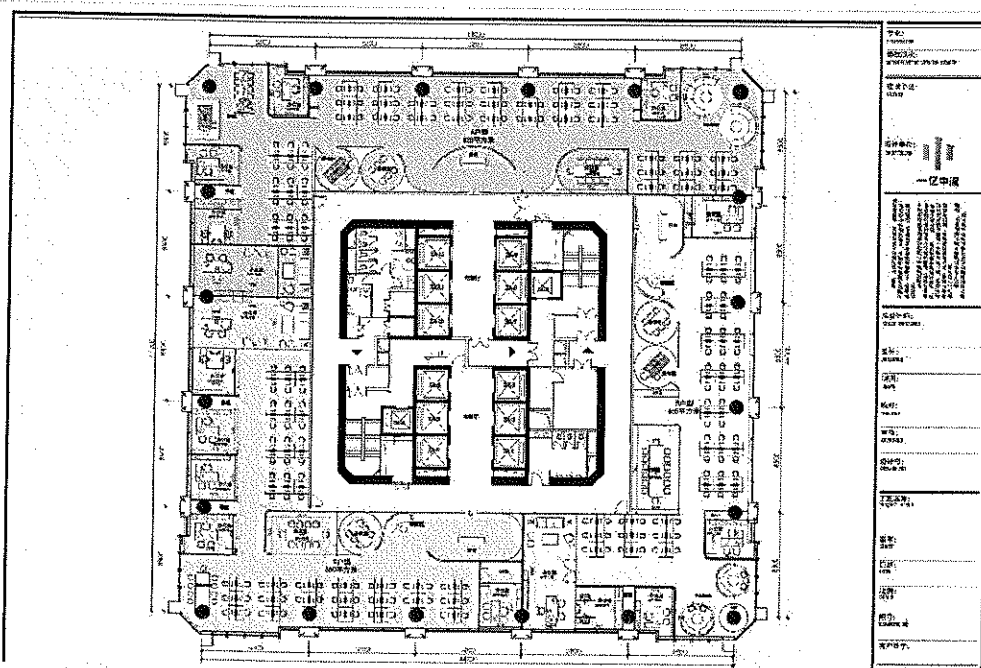


图 4.1-3 平面布局三

根据广州、万博写字楼市场及番禺信投已出租写字楼物业综合分析后，决定拟在需装修的 20 层楼中按中小型企业户型 8 层，中大型企业户型 8 层，大型总部类别户型 4 层平面布局进行平面墙体划分及装修。

4.1.4. 装修效果及标准

番禺信投已对万博周边带装修的项目进行调研，本项目的装修效果将参考以下此类项目实际情况，并在此基础上做出更高的要求。



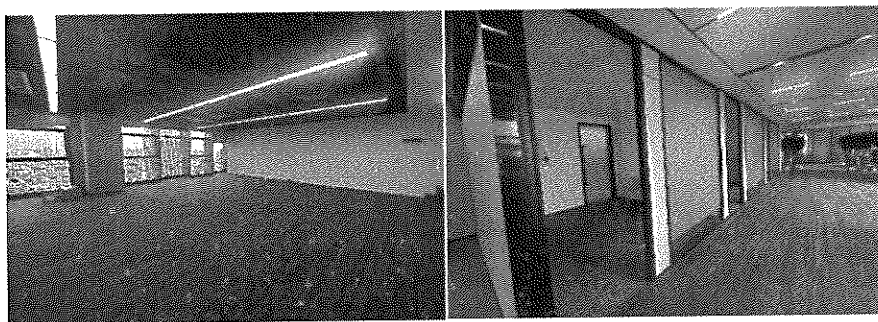


图 4.1-4 一亿中流（二期装修效果图，16-20 层）

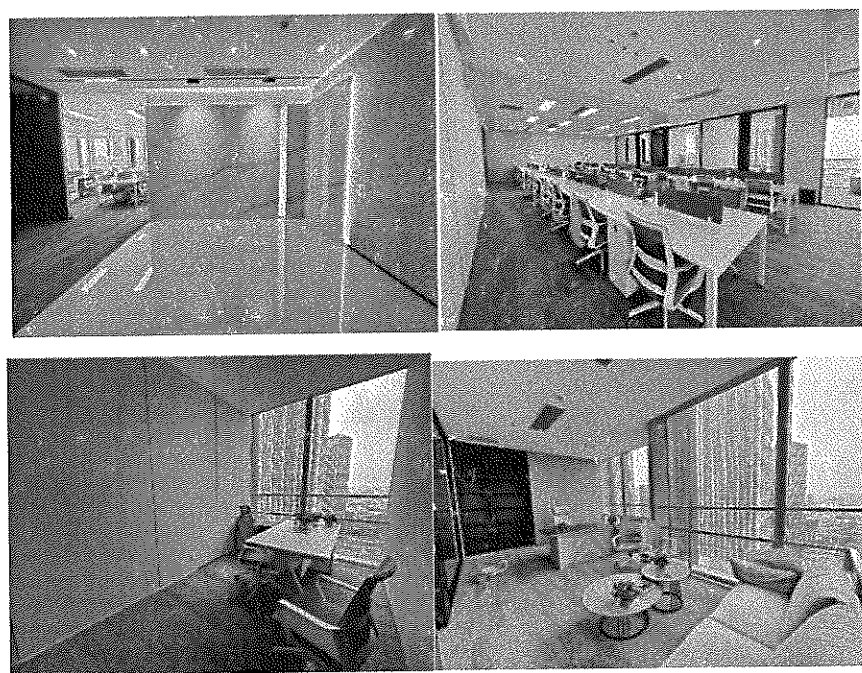


图 4.1-5 广晟万博城 A 塔 16-18 层

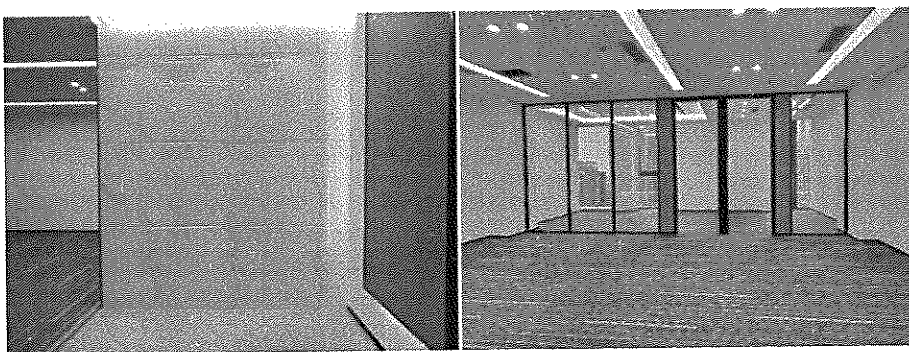




图 4.1-6 奥园国际中心 4 栋 11 层

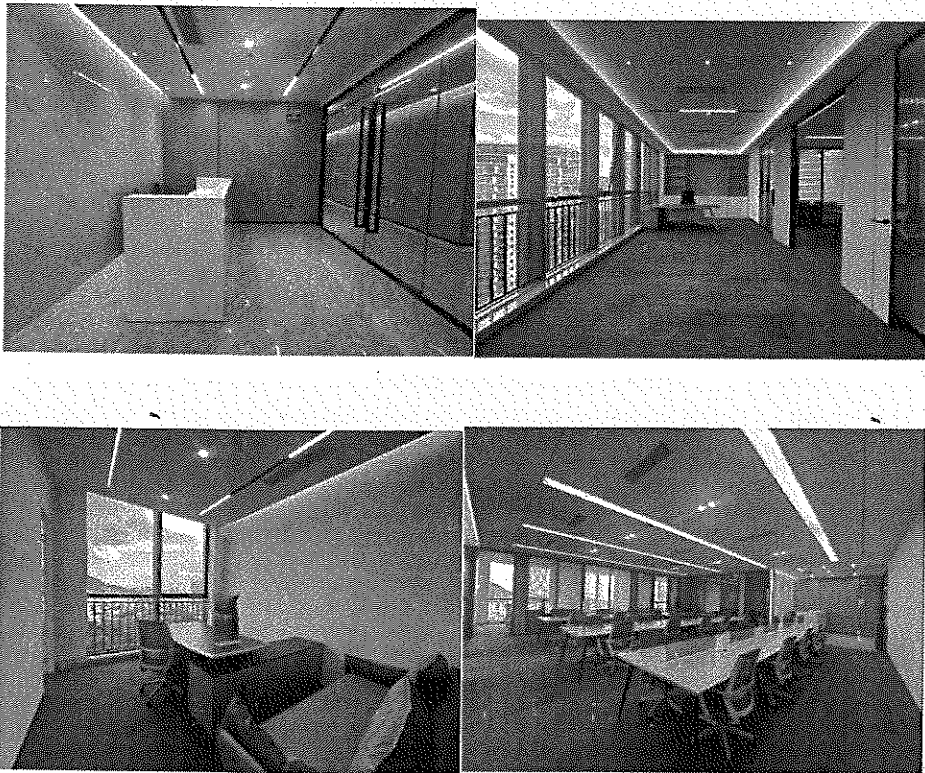


图 4.1-7 四海城 2007 单元

结合上述项目的装修标准,基本以精装标准交付位为主,即天花、地板、墙面、灯具、办公隔间、灯具布置、二次消防、开关插座。考虑到德舜大厦项目为番禺现代信息服务业总部基地,作为番禺区上市公司的培育基地,以龙头企业、总部企业和研发机构为支撑不断发展壮大本地企业,打造现代信息服务业大平台和创新服务型总部集聚区作为项目

定位。德舜大厦 A 座意向引进的企业相对于其他项目的入驻企业对办公、格局、交付标准有着更高的要求。

根据万博周边写字楼装修调研结合本项目目标定位，最终拟定本项目的装修工程标准应根据市场客户需求及不同功能用房实际需要进行调整，应以经济、实用、美观与功能相结合为基本原则，避免铺张浪费，装修材料拟按中等档次考虑。

1.地面装修：办公室地面主要为架空地板，保持与公共区域地砖等高，且覆上地面地毯，具有防滑效果，维护方便，美观大气。小部分区域根据功能定位采用瓷砖地砖，彰显简洁的现代风格。

2.墙面装修：办公室将根据实际装修图纸及原竣工图纸拆除砖墙及新建一部分砌块墙体、单双层玻璃隔断、轻钢龙骨隔墙，门洞同步进行扩建。墙体主要根据功能区域刷不同颜色乳胶漆，部分区域墙面覆上护墙板、岩板、墙布及采用微水泥、蛋壳漆等工艺。门主要为成品隔断木门、玻璃单双开门、电动感应玻璃移门及配套智能锁、门禁系统等。部分区域配有地柜及装饰柜。

3.天棚装修：办公室天棚主要采用乳胶漆涂刷及石膏板吊顶吊装，部分区域天棚采用软膜天花吊顶，现代简洁而庄重。吊顶含灯槽、线性灯、轨道灯等照明设备。

4.其他装修：其他装修需满足各用户实际需求，并结合主要功能用房参考装修标准进行装修改造。

4.1.5. 电气方案

4.1.5.1. 设计依据

1. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
2. 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
3. 《20KV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）；
4. 《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
5. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
6. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
7. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
8. 《电力工程电缆设计规范》（GB50217-2018）；
9. 《通用用电设备配电设计规范》（GB50055-2011）；
10. 《全国民用建筑工程设计技术措施—电气专篇》；
11. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）。

4.1.5.2. 负荷等级与负荷测算

1. 负荷等级

根据《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）的规定及项目实际，本项目负荷等级分类如下：

二级负荷：配电室照明用电；消防用电（含火灾自动报警系统、消防控制室、火灾应急照明及疏散指示、消防风机等）；主要通道及楼梯间照明用电；计算机网络系统用电；排水泵、客梯用电，生活水泵等；安防系统用电等。

三级负荷：其余一般照明、动力、空调等设备用电。

2. 负荷估算

本项目用电指标的取值参考《全国民用建筑工程设计技术措施——电气专篇》，以及结合项目区域气候特点及办公楼的实际使用情况。在本项目中，用电负荷计算采用单位面积功率法和需要系数法进行估算：

表 4.1-1 用电负荷测算表

序号	建筑物	建筑面积 (m ²)	负荷密度 (w/m ²)	负荷预测 kW	需要系数	有功计算负荷 kW	功率因数 (补偿后)	视在计算负荷 kVA
1	写字楼装修楼层套内区域	31212.5	80	2497	0.8	1997.6	0.9	2219.56
合计				2497		1997.6		2219.56

经初步测算，本项目总用电负荷为 2497kW，由建筑已有变压器供给。

4.1.5.3. 供配电系统工程

配电系统

(1) 装修各楼层将配备配电箱，采用混合式配电，可根据楼层内不同区域、不同用电设备的特点和要求，灵活选择合适的配电方式。

(2) 各楼层各开间内将配有独立的智能电表及空气开关，可精准计量、实时监控用电情况并对负载进行智能管理及提出节能建议。

(3) 各楼层增加强电配电箱及弱电配电箱，强电配电箱需从两个不同的电源点引入两路高压电源至配电箱，正常情况下，其中一路

为主用电源，另一路为备用电源。当主用电源出现故障或停电时，配电箱内的自动切换装置会迅速将负荷切换到备用电源上，确保供电的连续性。各个楼层设置多个分布式弱电箱，中心弱电箱将信号传输到分布式弱电箱，再由分布式弱电箱为附近的弱电设备供电和分配信号。

（4）强电竖井内电力、电缆桥架已有电缆桥架；其余部位电缆桥架选用托盘式桥架（CT）或者密闭金属槽盒（MR，冷轧镀锌钢板、乳白色烤漆）。对消防水泵、生活水泵等设备采用密集式铜母线或电缆由配电房敷设至设备控制室处，控制柜（箱）到泵之间的配电线路沿电缆托盘敷设。

（5）此次装修为使各办公空间末端及各路系统有电可用，需通过管内穿线、桥架铺设的方式引入新的低压电缆，电缆规格经计算确定为 WDZB-YJY-5x10。

（6）应急照明采用两路专用电源配电，专用电源采用矿物绝缘类不燃性电缆由配电房沿电缆桥架敷设并在末端配电装置处互投，平时由市政电力系统供电，电力系统断电时转换由发电机组供电。

4.1.5.4.照明系统工程

1. 照明光源

（1）照明应根据房间的设施和用途，按照设计规范而定。办公室及设备用房等处应主要采用直管荧光灯；对有特殊照明要求的地方，可采用局部照明。

（2）选择光源和灯具，要注意考虑实用、经济、美观、节能、易维修保养等方面因素。

（3）另外，根据市建委《关于在新建照明工程中推广使用 LED 灯具等节能照明产品的函》（穗建环〔2013〕298 号）的相关要求，本项目照明灯具应尽量采用 LED 灯具。

2. 电器附件

直管形荧光灯配用电子镇流器，金属卤化物灯配用节能型电感镇流器。灯具配用电感镇流器时，应加电容补偿，使功率因素 ≥ 0.90 。采用的镇流器应符合该产品的国家能效标准。

3. 照明功率

照明主要分正常照明、应急照明、值班照明、警卫照明等。照度标准按现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）执行，各主要场所的照明功率密度如下所示。

表 4.1-2 主要场所照明照度值表

房间或场所	照度标准值 (lx)
普通办公室、会议室	300
高级办公室	500

4. 照明控制

（1）一般场所照明控制

门厅、走道等公共场所的照明开关，宜在值班室、服务台等处集中控制，并可根据自然采光的情况分组、分区控制。

办公室等，宜单灯设照明开关。

会议室、用餐区等，宜分区分线路控制。

（2）特殊场所照明控制

开水间、卫生间等潮湿场所，应采用防潮型开关。

走道照明宜采用分组、分时段或调光等控制方式。

办公空间内不宜采用声控方式。

（3）新增开关插座、照明布置

本次装修将依据设计图纸集中购买及安装开关面板、插座面板、灯具（筒灯、射灯、磁吸轨道灯等）。

4.1.5.5.网络系统工程

本大厦已有基础的信息化基础设施系统（视频监控系统、综合布线等），本次装修将通过管内穿线及桥架铺设的方式引入室内光纤（高带宽单模光纤），线路规划应结合办公区建筑结构，设计光纤的铺设路径，尽量避开强电设备、热源等干扰源，选择最短、最安全且便于维护的路线。如沿弱电竖井、天花板吊顶或墙壁线槽铺设。终端安装应将光纤引入到弱电箱或机房后，使用光纤熔接机将光纤与光纤配线架上的尾纤熔接，再通过光纤跳线连接到交换机、路由器等网络设备上。在办公区的各个信息点，将光纤接入到终端盒，为电脑、电话等设备提供网络接口。

4.1.6. 消防工程

4.1.6.1.设计依据

- 1.《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- 2.《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
- 3.《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- 4.《气体灭火系统设计规范》（GB50370-2005）；
- 5.《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；

- 6.《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）；
- 7.《消防设施通用规范》（GB55036-2022）；
- 8.《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 9.《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）。

4.1.6.2. 建筑物的耐火等级

本项目建筑主要为一类公共建筑，地上地下均为耐火等级一级，相应其构件的燃烧性能和耐火等级按《建筑设计防火规范》中有关条文设计。现装修楼层公共区域消防各项设施已完备，建筑内已有消防用水水箱水泵。

4.1.6.3. 消防设计方案

本次消防工程范围主要为公共区域外的套内办公区域，目前 9-23 层消防管网设施已覆盖至套内办公区，24-32 层消防设施仅覆盖公共区域。此次装修为使办公区域满足相关法律法规、消防技术标准和规范，确保建筑物的消防安全性能符合法定要求，首先 24-32 层（27、28、29 层除外）需在套内办公区域布置建设消防给水管网，材料通常选择热镀锌钢管。在消防给水管网安装的基础上，本项目需装修楼层 9-32 层（11、27、28、29 层除外）将完善建设消防水系统：消火栓+喷淋系统。

办公走道等区域需布置消火栓设备，由消火栓箱、消防水枪、消防水带等组成。套内办公区消防给水管网需按规范四处安装闭式或开式喷淋喷头，搭配湿式报警阀或干式报警阀组。在系统最不利点处安

装末端试水装置。

4.1.7. 空调通风系统工程

4.1.7.1. 设计依据

- 1.《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- 2.《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- 3.《建筑防排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；
- 4.《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 5.《公共场所集中空调通风系统卫生规范》（WS394-2012）；
- 6.《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 7.《消防设施通用规范》（GB55036-2022）；
- 8.其他现行有关技术规范。

4.1.7.2. 设计参数

1. 室外空气设计参数

夏季干球温度 33.5℃

夏季湿球温度 27.7℃

夏季平均风速 1.8m/s

冬季平均风速 2.4m/s

夏季大气压力 101.45kPa

冬季大气压力 101.95kPa

2. 室内设计参数

表 4.1-3 室内设计主要参数表

房间名称	夏季		新风量 (m ³ /h.p)	噪声 (dB)
	温度℃	相对湿度		
大堂、走廊	≤27	≤65 %	20	≤NR45
办公室	≤27	≤65 %	25	≤NR45

4.1.7.3.通风系统

建议选用高效节能的通风设备，如节能型风机、变频调速风机等，根据实际通风需求自动调节风机转速，降低能耗。例如，根据室内二氧化碳浓度自动调节新风量的通风系统，可有效避免过度通风造成的能源浪费。

在设计中充分考虑自然通风的可能性，通过合理设置可开启窗户、通风百叶等，在适宜的气候条件下，利用自然风压和热压实现室内外空气的交换，减少机械通风的使用时间，降低能耗。

4.1.7.4.空调通风工程方案

本次空调通风工程范围主要为公共区域外的套内办公区域，目前 9-23 层通风管网设施已覆盖至套内办公区，24-32 层通风设施仅覆盖公共区域。

此次装修为使办公区域拥有舒适的温湿度和良好的空气质量，满足办公人员长时间工作和会议的需求，提升办公体验和工作效率。首先需将 24-32 层（27、28、29 层除外）通风管网覆盖延伸至办公区域，与 9-23 层通风设施保持一致。在此基础上，9-32 层（11、27、28、29 层除外）需完善建设空调通风工程。

通风及排烟管道需根据平面设计布局装修至用户末端，管道采用镀锌钢管，配套百叶风口、风量调节阀等设备。此外，套内办公区域将增设 VRV 空调及新风系统。VRV 空调采用变频技术，可根据室内负荷的变化自动调节压缩机的转速，改变制冷剂的流量，使系统的制冷或制热量与实际需求相匹配，避免了传统空调系统在部分负荷运行时的能源浪费，节能效果显著，一般能比定频空调节能 30%~50% 左右。建议将空调和新风功能集成于一个系统，可减少设备数量和安装空间占用，降低设备采购、安装和维护成本。相比分别安装空调系统和新风系统，整合系统的整体投资更具经济性，且由于系统集成度高，运行管理更简便，也能降低后期运维成本。

4.2. 建设管理方案

4.2.1. 建设管理模式

本项目将采用传统的 DBB 管理模式，即设计——建造模式。为实现项目预期的质量、工期、投资等目标，业主同时应成立项目管理的组织机构。由本项目组织机构对项目进行管理。项目组织机构应根据项目总目标制定各分项目标、各阶段目标。要建立适当的职位体系，明确职权范围，对各职位的主要任务应有明确的规定。还应明确与其他部门人员的工作关系，以便于相互协调。业主将分别与设计单位签订设计合同、与施工单位签订施工合同、与材料设备供应商签订采购合同。

4.2.2. 建设工期

本项目从 2024 年 12 月开始进行前期调研及立项工作，计划 2025 年 10 月一期开工（一期装修十层），一期结束后随即进行二期施工（二期装修十层），总施工期共计 180 天。

4.2.3. 招标方案

4.2.3.1. 招标原则

根据《中华人民共和国招标投标法》的要求，为确保项目建设的质量，缩短工期，节省投资，防范和化解工程建设中的违规、违法行为，本项目建设的各主要环节应通过招标方式进行。根据本项目的具体情况，招标工作应遵循以下原则：

1. 公开原则。工程项目招标应具有高的透明度，实行招标信息、招标程序公开。
2. 公平原则。应给予所有投标人平等的机会，使其享有同等的权利，并履行共同的义务。
3. 公正原则。评标时应按事先公布的标准对待所有的投标人。
4. 诚实信用原则。招标人应以诚实、守信的态度行使权利，履行义务，以维护招投标双方的利益平衡，以及自身利益与社会利益的平衡。
5. 独立原则。招标人应是独立的法人，在招标过程中应自主决策，不受任何外界因素的干扰。
6. 接受行政监督原则。遵守有关法律法规以及有关规定，接受

有关行政监督部门依法实施的监督。

4.2.3.2. 招标方案

本项目所涉及的设计、监理、建筑工程、安装工程、重要设备均公开招标，采用委托招标组织形式，招标内容见下表。

表 4.2-1 项目招标基本情况表

建设项目名称：德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）装修工程

	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)	备注
	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								详见投资估算章节	本项目不包含
设计	√			√	√				
建筑工程	√			√	√				
安装工程	√			√	√				
监理	√			√	√				
重要设备	√			√	√				
主要材料									
其他									
情况说明： 根据《必须招标的工程项目规定》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 16 号)，勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。 项目所需的重要设备、主要材料估算金额已包含在建筑工程及安装工程估算金额中，拟与建筑工程、安装工程一并进行招标。如单独实施，其招标事项亦应遵守以上规定。									

第五章 项目运营方案

5.1. 运营模式

本项目拟采取自持运营的模式，即由企业自行投资建设，建成后由企业自主运营管理。具体运营模式以建设单位的决策为准。

5.2. 运营组织方案

5.2.1. 组织结构设置方案

根据德舜大厦 A 座的装修工程以及后续的招商运营需求，组织架构设置如下：

（1）信投公司开发建设部、德舜公司预决算部主要跟进装修工程的招标以及价格核算工作，信投公司物业经营部负责配合跟进。

（2）德舜大厦 A 塔装修工程竣工验收后，由信投公司物业经营部负责招商运营工作。

（3）创雅公司负责德舜 A 塔的物业管理工作。

注：如本项目因公司决策后，需对本项目的组织架构进行调整的，按实际情况进行调整。

5.2.2. 人力资源配置方案

关于本项目的人力资源配置方案，按本项目下阶段的实际情况进行确认调整。

5.3. 安全保障方案

5.3.1. 人员安全保障

1. 人员出入管理

(1) 门禁系统

采用先进的门禁系统，对员工和访客进行严格区分管理。员工使用工卡或生物识别（如指纹、面部识别）等方式进入写字楼。访客需在前台登记，提供有效身份证件，获取临时出入凭证，并由被访者确认后方可进入。这有助于防止未经授权人员进入写字楼，保障内部人员安全。

(2) 保安巡逻

安排专业保安人员进行 24 小时巡逻。巡逻路线应覆盖写字楼的各个区域，包括办公区、停车场、楼梯间、走廊等。保安人员在巡逻过程中，要注意观察是否有异常人员或行为，如发现可疑人员，应及时进行询问和处理。同时，保安人员应配备必要的通讯设备和防护工具，以便在遇到紧急情况时能够及时响应和应对。

2. 人员培训与应急演练

(1) 安全培训

定期为写字楼内的员工和租户提供安全培训。培训内容包括消防安全知识（如灭火器的使用、火灾逃生方法）、应急疏散程序、安全防范意识（如防范盗窃、诈骗等）等。通过培训，提高人员的安全意识和应对突发事件的能力。例如，可以每季度组织一次安全培训课程，邀请专业的安全专家进行授课。

（2）应急演练

制定并定期开展应急演练计划。演练内容包括火灾、地震、恐怖袭击等突发事件的应对。通过应急演练，检验和完善应急预案，提高人员在紧急情况下的应急反应能力和协同配合能力。例如，每年至少组织一次全面的火灾应急演练，模拟真实火灾场景，让员工和租户参与其中，熟悉疏散路线和应急处理流程。

5.3.2. 2.消防安全保障

1.消防设施配备与维护

（1）设施配备

按照相关消防法规和标准，在写字楼内配备齐全的消防设施。如灭火器、消火栓、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统等。灭火器应分布在易于取用的位置，且定期进行检查和换药；消火栓应保证其阀门、水带、水枪等部件完好无损；自动喷水灭火系统和火灾自动报警系统应处于正常运行状态，确保在火灾发生时能够及时启动 14。

（2）设施维护

建立消防设施维护管理制度，安排专业人员定期对消防设施进行维护保养。例如，每月对火灾自动报警系统进行一次检测，每季度对消火栓进行一次全面检查，每年对自动喷水灭火系统进行一次功能性测试。对于发现的故障和损坏，应及时进行修复，确保消防设施始终处于良好的运行状态。

2.消防安全管理制度

（1）消防检查制度

建立日常消防检查制度，由专人负责对写字楼内的消防设施、疏散通道、安全出口等进行检查。检查内容包括消防设施是否完好有效、疏散通道是否畅通、安全出口是否锁闭等。检查结果应记录在案，对于发现的问题应及时整改。例如，每天上班前和下班后进行一次消防巡查，及时发现和消除火灾隐患 14。

（2）火灾应急预案

制定完善的火灾应急预案，明确在火灾发生时各部门和人员的职责和任务。预案应包括火灾报警、人员疏散、灭火救援等环节的具体操作流程。同时，要设立应急指挥中心，负责统一指挥和协调火灾应急处置工作。一旦发生火灾，应立即启动应急预案，确保人员安全疏散和火灾得到有效控制。

5.3.3. 设施设备安全保障

1. 电气设备安全

（1）设备检查与维护

定期对写字楼内的电气设备（如配电箱、电线电缆、照明设备、插座等）进行检查和维护。检查内容包括电气设备是否存在过载、短路、漏电等安全隐患，电线电缆是否破损、老化等。对于发现的问题应及时进行修复或更换，防止因电气故障引发火灾等安全事故。例如，每半年对配电箱进行一次全面检查，每年对电线电缆进行一次绝缘电阻测试。

（2）用电安全管理

制定用电安全管理制度，规范员工和租户的用电行为。例如，禁

止私拉乱接电线、禁止使用大功率电器（未经许可）等。同时，要对写字楼内的用电负荷进行监测和控制，确保用电安全。

2. 电梯安全

（1）电梯维护与检测

委托专业的电梯维保公司对写字楼内的电梯进行定期维护保养。维保内容包括电梯的机械部件、电气部件、安全装置等的检查、调整和更换。按照规定，电梯应每月进行一次维保，每年进行一次全面检测，确保电梯的安全运行。电梯维保公司应提供详细的维保记录和检测报告，并存档备查。

（2）电梯安全管理制度

建立电梯安全管理制度，包括电梯的使用规定（如禁止在电梯内蹦跳、吸烟等）、电梯的应急处理程序（如电梯困人时的救援流程）等。在电梯内应设置明显的安全提示标识和紧急呼叫按钮，方便乘客在遇到紧急情况时能够及时求救。

5.3.4. 信息安全保障

1. 网络安全

（1）网络设备防护

对写字楼内的网络设备（如路由器、交换机等）采取安全防护措施。例如，设置防火墙，防止外部网络攻击；定期更新网络设备的固件和密码，防止被破解。同时，要对网络流量进行监测，及时发现和阻止异常的网络访问行为，保障网络的安全稳定运行。

（2）数据安全保护

对于写字楼内企业和租户的重要数据，要采取数据加密、备份等安全措施。数据加密可以防止数据在传输和存储过程中被窃取或篡改；数据备份可以在数据丢失或损坏时进行恢复。例如，采用 AES 等加密算法对重要数据进行加密，每天对数据进行增量备份，每周进行全量备份。

2. 监控与保密

（1）监控系统安全

写字楼内的监控系统应保证其正常运行，监控数据应保存一定期限（如 30 天以上），以便在发生安全事件时能够进行查看和调查。同时，要保护监控系统的安全，防止监控数据被非法获取或篡改。例如，对监控系统的访问设置权限，只有授权人员才能查看和操作监控数据。

（2）信息保密制度

建立信息保密制度，对写字楼内涉及的商业机密、个人隐私等信息进行保护。例如，限制员工对敏感信息的访问权限，对离职员工及时收回相关信息访问权限；与租户签订保密协议，防止信息泄露。

第六章 项目投融资与财务方案

6.1. 编制依据及参数

6.1.1. 编制范围

本项目投资估算编制范围涉及 9-32（除 11、27、28、29 层外）层的室内装修工程的投资，总的套内建筑面积 31212.50m²。本项目资金来源为企业自有资金，财务分析主要对项目的盈利能力和财务可持续性进行分析。

6.1.2. 编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号文）；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》；
3. 《建设工程工程量清单计价规范》；
4. 《国家统一建筑工程基础定额》；
5. 《广州市本级政府投资项目投资估算编制指引（房屋建筑类）》（试行）；
6. 其他有关经济法规和文件。

6.2. 投资估算

6.2.1. 项目投资估算

项目总投资 5790.94 万元，其中，建安工程费用 4939.64 万元，工程建设其他费用 575.54 万元，预备费 275.76 万元。项目投资估算表见下表。

表 6.2-1 投资估算表

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
第一部 分	工程费用	3249.74	1689.90		4939.64	m ²	31212.5	1551	85.00%
一	装修工程 (含公区走道 墙面)	3249.74			3249.74	m ²	31212.5		
A	9-10 层、15-20 层	1285.81			1285.81				
(一)	拆除及新建	222.18			222.18				
1	门洞扩建 3600*2500mm	1.53			1.53	樘	16	956	
2	门洞扩建 1800*2500mm	3.29			3.29	樘	40	823	
3	门洞扩建 1000*2500mm	3.86			3.86	樘	56	690	
4	新建砌块墙	4.17			4.17	m ²	300	139	
5	墙面抹灰	2.76			2.76	m ²	600	46	
6	原砖墙拆除	13.12			13.12	m ²	1312	100	
7	成品单层玻璃隔断	24.91			24.91	m ²	622.68	400	

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
8	成品双层玻璃隔断	71.98			71.98	m ²	1439.62	500	
9	轻钢龙骨隔墙 (双面单 层石膏板)	96.56			96.56	m ²	7427.65	130	
(二)	地面工程	397.93			397.93				
1	大理石门槛石	2.03			2.03	m ²	33.92	598	
2	地砖地面	29.78			29.78	m ²	1186.56	251	
3	网络架空地板	219.96			219.96	m ²	10998.16	200	
4	地面地毯	142.98			142.98	m ²	10998.16	130	
5	窗台喷漆	3.18			3.18	m	1514.8	21	
(三)	天棚工程	241.6			241.60				
1	石膏板吊项天棚	135.94			135.94	m ²	11328.72	120	
2	软膜天花吊项	9.92			9.92	m ²	320	310	
3	灯槽	30.24			30.24	m	3600	84	
4	窗帘盒	12.72			12.72	m	1514.8	84	
5	顶面乳胶漆	52.78			52.78	m ²	13194.64	40	
(四)	墙面工程	424.1			424.10				
1	连纹岩板墙面	35.21			35.21	m ²	704.12	500	

序号	工程和费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程费	设备及安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元)	
2	180mm 宽不锈钢线条	3.81			3.81	m	302.4	126	
3	墙面乳胶漆	13.08			13.08	m ²	2842.56	46	
4	墙面微水泥	9.15			9.15	m ²	520	176	
5	墙面蛋壳漆	5.94			5.94	m ²	600	99	
6	玻璃板护墙板(含木基层)	85.99			85.99	m ²	5374.08	160	
7	墙面墙布	15.23			15.23	m ²	1384.452	110	
8	超白色烤漆玻璃墙面	12.2			12.20	m ²	435.6	280	
9	10mm 宽不锈钢线条(烤漆玻璃)	2.17			2.17	m	638.4	34	
10	40mm 高不锈钢踢脚线	21.46			21.46	m	4878.4	44	
11	不锈钢门套(含门头)	15.98			15.98	m ²	283.328	564	
12	成品隔断木门	24			24.00	樘	160	1500	
13	智能锁	14.87			14.87	套	224	664	
14	玻璃单开门	8.55			8.55	樘	56	1527	
15	玻璃双开门	10.89			10.89	樘	40	2722	
16	电动感应玻璃移门	23.37			23.37	樘	16	14604	

德舜大厦 A 座 9-41 层 (11、27、28、29 层除外) 装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
	3600*2500mm								
17	门禁系统	9.56			9.56	套	48	1991	
18	地柜	22.3			22.30	m	140	1593	
19	装饰柜	90.34			90.34	m ²	756	1195	
B	12 层、14 层、21-26 层	1316.78			1316.78				
(一)	拆除及新建	245.47			245.47				
1	门洞扩建 3600*2500mm	1.53			1.53	樘	16	956	
2	门洞扩建 1800*2500mm	1.98			1.98	樘	24	823	
3	门洞扩建 1000*2500mm	2.76			2.76	樘	40	690	
4	新建砌块墙	4.17			4.17	m ²	300	139	
5	墙面抹灰	2.76			2.76	m ²	600	46	
6	原砖墙拆除	13.12			13.12	m ²	1312	100	
7	成品单层玻璃隔断	28.19			28.19	m ²	704.87	400	
8	成品双层玻璃隔断	78.49			78.49	m ²	1569.74	500	

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
9	轻钢龙骨隔墙 (双面单 层石膏板)	112.47			112.47	m ²	8651.4	130	
(二)	地面工程	382.47			382.47				
1	大理石门槛石	2.03			2.03	m ²	33.92	598	
2	地砖地面	22.69			22.69	m ²	904	251	
3	网络架空地板	214.89			214.89	m ²	10744.72	200	
4	地面地毯	139.68			139.68	m ²	10744.72	130	
5	窗台喷漆	3.18			3.18	m	1514.8	21	
(三)	天棚工程	243.95			243.95				
1	石膏板吊顶天棚	135.94			135.94	m ²	11328.72	120	
2	软膜天花吊顶	9.92			9.92	m ²	320	310	
3	灯槽	32.26			32.26	m	3840	84	
4	窗帘盒	12.72			12.72	m	1514.8	84	
5	顶面乳胶漆	53.11			53.11	m ²	13278.64	40	
(四)	墙面工程	444.89			444.89				
1	连纹岩板墙面	26.16			26.16	m ²	523.16	500	
2	180mm 宽不锈钢线条	2.72			2.72	m	216	126	

德舜大厦 A 座 9-41 层 (11、27、28、29 层除外) 装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)			技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)
3	墙面乳胶漆	11.18			11.18	m ²	2430	46
4	墙面微水泥	11.97			11.97	m ²	680	176
5	墙面蛋壳漆	7.13			7.13	m ²	720	99
6	玻镁板护墙板 (含木基 层)	85.29			85.29	m ²	5330.88	160
7	墙面墙布	20.53			20.53	m ²	1866.792	110
8	超白色烤漆玻璃墙面	9.07			9.07	m ²	324	280
9	10mm 宽不锈钢线条 (烤漆玻璃)	1.55			1.55	m	456	34
10	40mm 高不锈钢踢脚线	19.01			19.01	m	4320	44
11	不锈钢门套 (含门头)	11.59			11.59	m ²	205.504	564
12	成品隔断木门	28.8			28.80	樘	192	1500
13	智能锁	3.19			3.19	套	48	664
14	玻璃单开门	7.33			7.33	樘	48	1527
15	玻璃双开门	8.71			8.71	樘	32	2722
16	电动感应玻璃移门 3600*2500mm	23.37			23.37	樘	16	14604

德舜大厦 A 座 9-41 层 (11、27、28、29 层除外) 装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
17	门禁系统	9.56			9.56	套	48	1991	
18	地柜	28.67			28.67	m	180	1593	
19	装饰柜	129.06			129.06	m ²	1080	1195	
C	13 层、30-32 层	647.15			647.15				
(一)	拆除及新建	113.11			113.11				
1	门洞扩建 3600*2500mm	1.15			1.15	樘	12	956	
2	门洞扩建 1000*2500mm	0.83			0.83	樘	12	690	
3	新建砌块墙	2.09			2.09	m ²	150	139	
4	墙面抹灰	1.38			1.38	m ²	300	46	
5	原砖墙拆除	6.56			6.56	m ²	656	100	
6	成品单层玻璃隔断	6.71			6.71	m ²	167.66	400	
7	成品双层玻璃隔断	36.63			36.63	m ²	732.64	500	
8	轻钢龙骨隔墙 (双面单 层石膏板)	57.76			57.76	m ²	4442.89	130	
(二)	地面工程	210.43			210.43				

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)			技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)
1	大理石门槛石	1.01			1.01	m ²	16.96	598
2	地砖地面	8.38			8.38	m ²	334	251
3	网络架空地板	120.88			120.88	m ²	6044.16	200
4	地面地毯	78.57			78.57	m ²	6044.16	130
5	窗台喷漆	1.59			1.59	m	757.4	21
(三)	天棚工程	132.41			132.41			
1	石膏板吊顶天棚	74.62			74.62	m ²	6218.16	120
2	软膜天花吊顶	4.96			4.96	m ²	160	310
3	灯槽	17.47			17.47	m	2080	84
4	窗帘盒	6.36			6.36	m	757.4	84
5	顶面乳胶漆	29			29.00	m ²	7249.12	40
(四)	墙面工程	191.2			191.20			
1	连纹岩板墙面	14.04			14.04	m ²	260	540
2	墙面乳胶漆	5.14			5.14	m ²	1252.8	41
3	墙面微水泥	5.06			5.06	m ²	320	158
4	墙面蛋壳漆	3.2			3.20	m ²	360	89
5	180mm 宽不锈钢线条	1.23			1.23	m ²	108	114

德舜大厦A座9-41层(11、27、28、29层除外)装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算(万元)				技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程费	设备及安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价(元)	
6	玻镁板护墙板(含木基层)	40.6			40.60	m ²	2071.44	196	
7	墙面墙布	6.64			6.64	m ²	549.14	121	
8	超白色烤漆玻璃墙面	4.08			4.08	m	162	252	
9	10mm宽不锈钢线条(烤漆玻璃)	0.71			0.71	m	228	31	
10	40mm高不锈钢踢脚线	7.97			7.97	m ²	2044.6	39	
11	不锈钢门套(含门头)	5.22			5.22	樘	102.752	508	
12	成品隔断木门	10.16			10.16	套	68	1494	
13	智能锁	3.82			3.82	樘	64	597	
14	玻璃单开门	1.65			1.65	樘	12	1374	
15	电动感应玻璃移门3600*2500mm	15.77			15.77	樘	12	13143	
16	门禁系统	2.15			2.15	套	12	1792	
17	地柜	8.03			8.03	m	56	1434	
18	装饰柜	55.73			55.73	m ²	518.4	1075	
二	安装工程		1689.9		1689.90				

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
(一)	电气工程		753.53		753.53				
A	9-10 层、15-20 层		308.23		308.23				
1	楼层总配电箱		1.36		1.36	台	8	1700	
2	智能电表及空开		4.93		4.93	台	56	880	
3	户内强配电箱		4.38		4.38	台	56	783	
4	入户弱电箱		3.34		3.34	台	56	597	
5	强电穿管布线		140.63		140.63	m ²	13393.2	105	
6	弱电穿管布线		40.18		40.18	m ²	13393.2	30	
7	开关插座、灯具布置		93.75		93.75	m ²	13393.2	70	
8	电力电缆 WDZB-YJY-5x10		17.64		17.64	m	2520	70	
9	入户光纤		2.02		2.02	m	2520	8	
B	12 层、14 层、21-26 层		299		299.00				
1	楼层总配电箱		1.36		1.36	台	8	1700	
2	智能电表及空开		3.52		3.52	台	40	880	
3	户内强配电箱		3.13		3.13	台	40	783	
4	入户弱电箱		2.39		2.39	台	40	597	

德舜大厦 A 座 9-41 层 (11、27、28、29 层除外) 装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
5	强电穿管布线		140.63		140.63	m ²	13393.2	105	
6	弱电穿管布线		40.18		40.18	m ²	13393.2	30	
7	开关插座、灯具布置		93.75		93.75	m ²	13393.2	70	
8	电力电缆								
	WDZB-YJY-5x10		12.6		12.60	m	1800	70	
9	入户光纤		1.44		1.44	m	1800	8	
C	13 层、30-32 层		146.3		146.30				
1	楼层总配电箱		0.68		0.68	台	4	1700	
2	智能电表及空开		1.06		1.06	台	12	880	
3	户内强电配电箱		0.94		0.94	台	12	783	
4	入户弱电箱		0.72		0.72	台	12	597	
5	强电穿管布线		70.31		70.31	m ²	6696.6	105	
6	弱电穿管布线		20.09		20.09	m ²	6696.6	30	
7	开关插座、灯具布置		46.88		46.88	m ²	6696.6	70	
8	电力电缆		5.04		5.04	m	720	70	
	WDZB-YJY-5x10								
9	入户光纤		0.58		0.58	m	720	8	

德舜大厦 A 座 9-41 层 (11、27、28、29 层除外) 装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算 (万元)				技术经济指标			占总投 资比例
		建筑工程费	设备及安装 工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价 (元)	
(二)	通风空调工程		624.24		624.24				
A	9-10 层、15-20 层		247.37		247.37	m ²	12368.72	200	
B	12 层、14 层、21-26 层		250.28		250.28	m ²	12514.07	200	
C	13 层、30-32 层		126.59		126.59	m ²	6329.71	200	
(三)	消防工程		312.13		312.13		31212.5		
A	9-10 层、15-20 层		123.69		123.69	m ²	12368.72	100	
B	12 层、14 层、21-26 层		125.14		125.14	m ²	12514.07	100	
C	13 层、30-32 层		63.3		63.30	m ²	6329.71	100	
第二部 分	工程建设其他费			575.54	575.54				10.00%
1	项目建设管理费			88.43	88.43				
2	建设工程监理费			119.51	119.51				
3	前期工程咨询费			27.57	27.57				
3.1	编制项目建议书			9.19	9.19				
3.2	编制可行性研究报告			18.38	18.38				
4	招标服务费			23.4	23.40				
4.1	工程招标			20.34	20.34				

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）装修工程项目建议书

序号	工程和费用名称	投资估算（万元）				技术经济指标			占总投资比例
		建筑工程费	设备及安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单位造价（元）	
4.2	服务招标			3.06	3.06				
5	工程设计费			175.06	175.06				
5.1	基本设计费			162.09	162.09				
5.2	竣工图编制费			12.97	12.97				
6	施工图审查费			10.54	10.54				
7	工程造价咨询费			17.42	17.42				
7.1	编制工程量清单			11.17	11.17				
7.2	编制招标控制价			6.25	6.25				
8	工程保险费			14.82	14.82				
9	检验监测费			98.79	98.79				
第三部分	预备费			275.76	275.76				5.00%
	基本预备费			275.76	275.76				
	涨价预备费			0	0.00				
第四部分	工程建设投资				5790.94		31212.5	1817	100.00%

6.2.2. 融资方案

本项目资金来源为企业自有资金。

6.2.3. 资金使用计划

项目总投资 5790.94 万元，项目拟分两期实施，拟定资金分期使用计划如表 6.2-2 所示。项目资金根据工程实施进度在 2024 年 12 月至施工结束有序投入。

表 6.2-2 资金使用计划

事项	第一期	第二期	合计
投资（万元）	2895.47	2895.47	5790.94

6.3. 盈利能力分析

6.3.1. 收入测算

本项目营业收入为物业租金收入。根据调研资料，装修后物业租金的市场价格约 95 元/m²/月（含增值税），毛坯物业租金市场价格约 80 元/m²/月（含增值税）。综合市场需求等因素，租金按每两年递增 3%考虑。

6.3.2. 成本测算

1.销售/推广费用

项目在前期阶段需要通过大量的宣传活动来提高项目的知名度，从而吸引更大范围的企业入驻。因此，销售/推广费用前 3 年按租金收入的 3%，3 年后按租金收入的 1%测算。

2.空置物管费

空置物管费按 12.5 元/m² 测算。

3. 管理成本

管理成本按租金收入的 2% 测算。

4. 装修成本

装修成本按 10 年摊销。

5. 维护、翻新成本

随着时间的推移，物业需要进行维护、翻新工作。维护、翻新工作从运营第 5 年开始施行，维护、翻新成本按建设投资的 3% 测算。

6.3.3. 税金测算

本项目涉及税金包括增值税、房产税、印花税、城市维护建设税+地方教育附加税等，各种税金的税率如下：

1. 增值税税率取 5%。

2. 房产税税率取 12%。

3. 印花税税率取 0.1%。

4. 城市维护建设税+地方教育附加税金取 12%。

6.3.4. 收益测算

本项目采用“有无对比”的方式对本项目的盈利能力进行分析。根据项目方案，大厦拟装修 20 层，其余 9 层保留毛坯状。收益分析针对拟装修的 20 层装修前后的收益差进行分析。根据项目收入、成本及税金估算，项目投入运营后 10 年收入累计 24485.43 万元，成本累计为 7513 万元，税金累计 4128.72 万元，净收益累计为 6240.24 万元。项目收益测算表如下：

表 6.3-1 收益测算

序号	收支项目	建设期	运营期									
		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	收入测算 (万元)		1974.4	2337.34	3077.74	3739.74	3376.8	2889.01	2491.22	1991.82	1559.19	1048.17
1	租金收入 (万元)		1974.4	2337.34	3077.74	3739.74	3376.8	2889.01	2491.22	1991.82	1559.19	1048.17
	面积 (m ²)		48392.07	48392.07	48392.07	48392.07	48392.07	48392.07	48392.07	48392.07	48392.07	48392.07
装修	出租率		40%	55%	75%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	月租金 (元/m ²)		95	95	98	98	101	101	104	104	107	107
毛坯	出租率		5%	15%	25%	35%	45%	55%	65%	75%	85%	95%
	月租金 (元/m ²)		80	80	82	82	84	84	86	86	88	88
二	成本测算 (万元)	-5790.94	77.55	92.67	123.63	75.9	244.79	236.2	230.31	221.39	214.45	205.17
1	销售/推广费用 (万元)		59.23	70.12	92.33	37.4	33.77	28.89	24.91	19.92	15.59	10.48
2	空置物管费 (万元)		-21.17	-24.2	-30.25	-36.29	-30.25	-24.2	-18.15	-12.1	-6.05	0
3	管理成本 (万元)		39.49	46.75	61.55'	74.79	67.54	57.78	49.82	39.84	31.18	20.96

德舜大厦 A 座 9-41 层 (11、27、28、29 层除外) 装修工程项目建议书

序号	收支项目	建设期	运营期									
		1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	装修成本 (万元)	-5790.94										
5	维护、翻新成本 (万元)		0	0	0	0	173.73	173.73	173.73	173.73	173.73	173.73
三	税金 (万元)		332.92	394.12	518.97	630.59	569.4	487.14	420.07	335.86	262.91	176.74
1	增值税 (5%)		94.02	111.3	146.56	178.08	160.8	137.57	118.63	94.85	74.25	49.91
2	房产税 (12%)		225.65	267.12	351.74	427.4	385.92	330.17	284.71	227.64	178.19	119.79
3	印花税 (0.1%)		1.97	2.34	3.08	3.74	3.38	2.89	2.49	1.99	1.56	1.05
4	城市维护建设税+地方教育附加 (12%)		11.28	13.36	17.59	21.37	19.3	16.51	14.24	11.38	8.91	5.99
四	收益测算 (万元)	-5790.94	-4227.01	-2376.46	58.68	3033.25	2562.61	2165.67	1840.84	1434.57	1081.83	666.26

6.3.5. 盈利能力分析

本次分析基准收益率取 8%。

根据上述基础数据，对项目进行经济评价，指标如下：

项目税前财务净现值为 2132.55 万元，大于零。

项目内部收益率约 16%，大于基准收益率 8%。

项目总投资收益率约 25%。

根据计算结果，项目有较好的财务盈利能力，项目在财务上是可以接受的，对社会和企业有较大的贡献，财务上可行。

6.4. 财务可持续性分析

根据表 6.3-1 可知，项目投入运营后，年净收益均大于零，项目投入运营后 10 年收入累计 24485.43 万元，成本累计为 7513 万元，税金累计 4128.72 万元，净收益累计为 6240.24 万元，大于零。综上，本项目财务上具有可持续性。

第七章 项目影响效果分析

7.1. 经济影响分析

本项目作为番禺万博商务区的标杆性建筑，对地区经济发展具有较显著的影响。

（1）德舜大厦 A 座凭借其优越的地理位置和完善的配套设施，可吸引大量国内外有影响力的企业总部、研发和运营机构入驻。不仅能提升区域内的企业密度和质量，还将带来大量的就业机会，促进当地居民的就业和收入增长。

（2）德舜大厦 A 座的绿色环保设计理念和智能化管理系统，树立了现代办公环境的新标杆。这种绿色、智慧、共享的办公理念，不仅提高了办公效率和舒适度，还符合可持续发展的要求，有助于提升区域的整体形象和竞争力。

（3）德舜大厦 A 座所在的万博商务区，依托广州南站和广州大学城的交通枢纽和教育资源，形成一个集商务办公、购物、娱乐、会展于一体的综合性商务区。这种多元化的功能布局，不仅可以满足企业和员工的各种需求，还将带动周边商业和服务业的发展，形成良好的经济生态系统。

综上所述，德舜大厦 A 座通过吸引优质企业入驻、提供便利的商务交流平台、树立绿色办公新标杆以及促进周边商业发展等多种方式，对地区经济发展有着积极而深远的影响。

7.2. 社会影响分析

7.2.1. 对居民收入的影响

项目的建设，增加了对当地建筑材料和劳动力的需求，提高当地的国民生产总值；项目建设使用后，将提高当地产业发展的水平，并增加就业机会，将间接增加居民收入而且不会扩大贫富的差距。

7.2.2. 对居民生活水平与生活质量的影响

在项目施工期间，由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘等；项目建成后，项目的运营对环境影响较小。所以应注意施工管理，加强环境保护的监督和管理，将负面影响减至最低。

7.2.3. 对就业的影响

项目的建设需要配备一定规模的施工建设队伍。施工队伍中除少部分技术和管理人员外，大多数职工将从当地招收。项目的实施会造成就业机会的增加，项目的运营能够扩大当地的就业人数。

7.2.4. 对不同利益群体的影响

项目的建设会提高从事该项目的相关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入。

7.2.5. 对弱势群体利益的影响

项目的建设对当地老人、妇女、儿童、残疾人员等弱势群体的利益不会造成负面影响。

7.2.6. 对文化、教育、卫生的影响

项目建成后，一定时间内室内会有甲醛等有害物质释放。通过合理选择装修材料减少有害物质的释放量，定期开窗通风，加强空气流动，经稀释后不会对大气环境造成大的污染，卫生方面无大的负面影响。项目对当地的文化教育有积极影响、对卫生健康和人文环境没有负面影响。

7.2.7. 对基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目的建成，对于基础设施例如供水、供电、电信等有一定需求，德舜大厦 A 座已具备较为完善的水、电、气供应条件，项目不会对周边产生较大的负面影响。

项目的社会影响分析详见下表。

表 7.2-1 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
1	对居民收入的影响	正面影响,可提高居民收入水平,但影响程度一般	提高生活水平,增加居民收入	有关部门注意引导
2	对居民生活水平与生活质量的影响	能进一步提高当地居民的生活水平和提高生活质量,影响程度较好。但建设期可能有一定负面影响	建设期对施工队经过的居民区产生负面影响,可能出现噪音、污染。	加强施工期管理,文明施工。加强环境监督和管理
3	对居民就业的影响	能增加当地居民的就业机会,影响程度较好	增加就业机会,提高个人收入水平	加强培训、指导
4	对不同利益群体的影响	建设期内会提高从事该项目的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等的收入	会不同程度地影响建设工期和施工环境	有关部门应做好宣传,合理引导
5	对弱势群体	改善生存条件,影响程度较	增加就业门路,增	有关部门

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现后果	措施建议
	利益的影响	好	强自身的发展能力	注意扶持
6	对地区文化、卫生的影响	对城市经济有促进作用,项目运营对卫生无负面影响	促进社会经济健康发展,有利于社会安定团结	有关部门注意引导扶持
7	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	不会造成基础设施和资源供应的紧张,影响程度较少	有利于城市化进程,影响程度较好	加强同有关部门的协商,落实总体规划

7.3. 生态环境影响分析

7.3.1. 编制依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》；
2. 《建设项目环境保护条例》；
3. 《广东省建设项目环境保护管理条例》；
4. 《广东省地表水功能区划（试行方案）》；
5. 国家和地方有关设计规范；
6. 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
7. 《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）；
8. 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
9. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
10. 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
11. 《广东省水污染物排放限值》（DB44/26-2001）；
12. 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）；
13. 《建设工程施工现场与卫生标准》（JGJ146-2013）；

- 14.《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 15.《广东省大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）；
- 16.《室内空气质量标准》（GB/T18883-2022）；
- 17.《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 18.建设单位提供的有关资料。

7.3.2. 项目场址环境质量现状

德舜大厦 A 座位于番禺区迎宾路万博中心附近，交通便利，场址地势较平整，历年项目用地范围内的各项环境指标均达标，环境现状良好。本项目是德舜大厦 A 座内部装修工程，在大厦内部施工，大厦环境现状良好。

7.3.3. 项目污染源分析

1.施工期污染源

（1）水污染源分析

本项目施工期产生废水分为建筑施工废水和生活污水两大类。建筑施工废水包括对施工机械设备的维修、清洗也将产生少量的废水，切割材料时用于降温产生的废水，生活污水包括施工人员的盥洗水和厕所冲洗水。

（2）大气污染源分析

施工期间材料切割、墙面粉刷产生的粉尘。粉尘是施工期间的主要污染物。大气污染物经大气稀释作用后，其对周围环境空气质量影响较小。装饰工程中表面粉刷、油漆、喷涂、裱糊、镶贴装饰等会产生挥发性有机废气。

（3）噪声污染源分析

施工期间噪声主要来源于施工现场的各类机械设备工作和材料切割等产生的噪音。由于本项目是在大厦内部施工，对附近的声环境质量影响较小。

（4）固体废物污染源分析

本项目施工过程中会产生一些淤泥、砂土和失效的混凝土等建筑施工废物，装饰材料的外包装等等。

（5）生态环境

本项目在大厦内部施工，不会对生态环境造成影响。

2.运营期环境的影响分析

（1）水污染源

本项目排放污水主要为员工的日常生活污水，主要污染物为 COD_{Cr}、BOD₅、氨氮。

（2）大气污染源

本项目运营期废气来源主要是机动车尾气，汽车尾气的主要污染是 CO、NO_X 和碳氢化合物（THC）。

（3）噪声污染源

本项目建成后主要噪声源有分体空调、风机、变压器及备用发电机、水泵、空压机等设备噪声。

（4）固体废物污染源

项目运营期固体废物来源以员工产生的生活垃圾为主。

7.3.4. 项目污染源治理措施

1.施工期污染治理措施

拟建项目在施工期间所产生污水、扬尘、噪声等污染物，须引起建设单位及施工单位的高度重视，切实做好防护措施，使建设期间对环境的影响减至最低限度，特别避免对大厦内其他已入驻单位及附近居民造成不良影响。

（1）水污染防治

施工时产生的泥浆水未经处理不得随意排放。

（2）粉尘防治

运送垃圾、设备及建筑材料等车辆应采取封闭措施，运输容易散落、飞漏的物料车辆，必须保证车辆清洁。

场区内可能引起扬尘的材料、建筑垃圾搬运时有覆盖、洒水等专门的降尘措施。

装修阶段作业区目测扬尘高度应小于 0.5m。对易产生扬尘的堆放材料（如砂子、水泥）采取覆盖措施；对粉末状材料（聚苯颗粒等）应封闭存放；高层或多层清理建筑垃圾时应搭设封闭性临时专用通道。

施工现场非作业区达到目测无扬尘的要求，可采取洒水、围密网覆盖等措施，避免扬尘的出现。

（3）噪声污染防治

建议建设单位从以下几方面着手，采取适当的措施来减轻其噪声的影响。

- 1) 严禁高噪声设备机械设备在作息时间（中午或夜间）作业；
- 2) 尽量选用低噪声机械设备或带隔声、消声的设备；施工部门应合理安排施工时间和施工场所。

（4）有机废气防治

加强室内通风换气。

（5）固体废弃物防治

施工过程中会产生一些建筑垃圾、装修剩余废料等固体废弃物，这些固体废弃物应在施工过程中充分地回收利用，利用剩余部分应运到指定地点集中处理。

运输过程中注意清洁运输，以免污染街道和公路，影响市容与交通。

工地生活垃圾定点堆放，定期消毒和清运，防止蚊蝇滋生和疾病的传播。

2.运行期污染治理措施

（1）水污染治理措施

本项目运行期生活污水可进行预处理（洗手间废水经化粪池处理）达到排放标准引入排入市政污水管网，经污水处理厂处理，达到《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）（城镇二级污水处理厂）一级标准和《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级标准的 B 标准两者中严者标准后排放。

（2）大气污染治理措施

1）加强管理，使用机动车的人员应尽量缩短机动车启动、停放时发动机怠速运行的时间，减少废气排放。

2）项目室内通风空调设施采取必要的消毒措施，对各类气体进行杀菌消毒处理，防止病毒交叉传播。

（3）噪声污染治理措施

1) 项目内不同区域, 如教室、办公室等对噪声的要求不同, 在设计和装修时应按照有关规范, 注意功能分区。同时对各噪声源进行合理的布局和选用低噪声设备, 并采取各种隔声、吸音及消音等措施。例如冷却塔、制冷机、水泵、通风机等均选用高效率, 低噪声产品。

2) 在建筑四周设置绿化带, 种植树木、花草, 并应充分利用绿化其他空地等。各种噪声源在经过隔音、消声处理之后, 并通过距离的衰减, 其对园区内部敏感点影响较小。

(4) 固体废物治理措施

在有关场地设置垃圾固定投放点, 对垃圾进行分类收集, 做好垃圾堆放点的消毒工作, 杀灭害虫, 并按相关部门要求运送到指定地点集中处理。

7.3.5. 环境影响评价结论

根据对项目场址的环境质量现状分析及其对周围水、大气、声环境的影响预测和评价, 本项目在建设期间有针对性地采取有效措施, 加强污染治理设施的运行管理前提下, 可以尽量减少项目建设对周围环境产生的不良影响。项目建成后日常活动要严格执行环保有关法律规定, 坚决制止污染环境的行为, 制定可行的制度章程, 通过合理的技术方案保证各种污染物达标排放, 可以大大降低环境污染风险, 符合国家、地方的环保标准。因此, 本项目建设在环保的角度上是可行的。

7.4. 资源和能源利用效果分析

7.4.1. 编制依据

1. 《中华人民共和国节约能源法》（2018 年修订版）；
2. 《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）；
1. 《广东省固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》；
2. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；
3. 《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）；
4. 《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）；
5. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
8. 《国务院关于做好建设节约型社会近期重点工作的通知》（国发〔2005〕21 号）；
9. 《固定资产投资项目节能审查系列工作指南》（2018 年）；
10. 《综合能耗计算通则》（GBT2589-2020）；
12. 《广东省用水定额》（DB44/T1461-2021）；
13. 《广东省公共建筑节能设计标准》（DBJ15-51-2020）。

7.4.2. 能源消耗种类和数量分析

本项目建设过程中的能源消耗种类主要是施工现场的临时用电。能源消耗数量由施工单位定期进行计量，并根据国家和行业的有关要求进行合理监控。

德舜大厦 A 座已经根据大厦运营阶段能源消耗测算数据建成了给排水系统、供配电系统，本项目为德舜大厦 A 座的装修工程，不再进行能源消耗种类和数量分析。

7.4.3. 项目所在地能源供应状况

本项目使用的能源主要为电力和水，项目所在区域供电配套设施、市政给水管网完备，电力、自来水供应完全能满足项目建设和建成投入使用后的需要。

7.4.4. 节能措施分析

在设计时，按照国家及地方的节能规范、标准、实施细则等要求进行设计，注意选用节能设备、器具。在运营期，加强节能管理是很关键的一环。建议考虑从以下几方面进行节能。

1. 电气照明节能措施

（1）使用高光效光源

根据《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）的要求，在满足显色性、启动时间等要求条件下，从发光效率高、显色性好、使用寿命长、启动可靠、方便快捷、性能价格比高等方面选择高效光源。

（2）采用高效率节能灯具

建筑充分利用天然采光，减少电量消耗。在照明设计中，选择采光效果好、效率高的灯具，注意灯具的配光曲线，不采用效率低于 70% 的灯具。

（3）合理布置灯具

项目环境照明采用灵活多样的照明控制方式。根据不同的时间段、不同的需要灵活控制照明，直接减少电能的消耗。建筑有天然采光的楼梯间、走道的照明，除应急照明外，采用节能自熄开关；每个照明开关所控灯源数合理。

（4）降低供电线路电力损耗

选用电阻率较小的材质做导线，铜质为佳。减少线路的损耗主要从以下两方面入手：减少导线长度、增加导线截面。

（5）选择适当的变压器及其负载率

使变压器处于较佳的运行状态，降低其铜损及铁损，并充分发挥其工作能力。

（6）配置建筑设备监控系统，对建筑物内各种机电设备进行监视、控制、测量，使各种机电设备安全可靠运行，节约能源、节省人力及确保建筑物环境舒适。

（7）设备节能

给排水系统采用节能水泵，变频调速节能型电机和节能型空调。

2.通风空调系统节能措施

（1）空调系统采用节能型产品，制冷性能系数（COP）和能效比（EER）应符合《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》

（GB50019-2015）同时合理选用空气调节系统室内设计参数及设计新风量，空调系统调节的室温、新风量不能大于额定标准。

（2）对于动态变化的负荷，如空调器、新风机等采用变频器控制，根据负荷大小实时调节电能供应。根据供冷区域实际使用的冷负荷量，自动控制制冷系统设备运行的台数与运行工况，制冷系统采用群控方式。

（3）空调风管保温材料采用铝箔玻璃棉毡保温。空调冷冻、冷凝水管采用 B1 级橡塑保温管套保温，其性能指标均满足或优于橡塑保温材料国标规定的技术指标。

（4）按照建筑内部功能的分区，分别设定各不同功能分区的设

计冷负荷指标，使冷负荷达到合理分配，可以大大减少能耗。

（5）合理设计空调机管路和摆设位置，做好室外机的隐蔽处理，避免太阳直接照射、减少设备运行的阻力和能耗。

3.节水措施

（1）提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。尽量选用节水型卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在项目建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收。

（2）加强对节水问题的宣传教育。

（3）建立完善的规章制度，实施节水目标责任制，节约生活和业务办公用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象。

（4）大面积绿化采用节水喷灌方式，合理利用雨水回收系统进行绿化灌溉。

4.其他措施

加强项目内节能宣传工作，倡导低碳环保的工作生活方式，形成自觉节能的良好风气。

7.5. 碳达峰碳中和分析

7.5.1. 编制依据

1. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
2. 《碳达峰碳中和标准体系建设指南》；
3. 《广东省“两高”项目管理目录（2022版）》；

4.《我国碳达峰碳中和战略及路径》。

7.5.2. 碳排放分析

本项目不属于广东省发展改革委印发《广东省“两高”项目管理目录（2022 版）》中规定的高耗能、高排放行业。

本项目涉及碳排放主要分为四个阶段本项目涉及碳排放主要分为四个阶段“建材生产、建材运输、建造施工和施工废弃处置”。

1.建材生产阶段碳排放

本项目涉及的材料主要为球墨铸铁管、钢筋混凝土管，以及管道附属设施，主要产生的碳排放包括原材料开采以及原材料到成品的各工艺过程。

2.建材运输阶段碳排放

建材运输阶段碳排放指运输工具将建材从生产地运到施工现场因消耗能源而产生的碳排放。在建材、机械设备和建筑废物的运输中，建材运输是产生碳排放的主要原因。本工程物资采购优先就近选取供货商，降低了运输成本及运输过程中产生的碳排放。

3.建造施工阶段碳排放

本工程为室内装修工程，碳排放集中在施工机械的燃油、电力以及工程材料等的消耗。本工程在选材方面提升绿色建材、可再循环材料和可再利用材料的比例，降低建筑材料消耗。

4.施工废弃处置阶段碳排放

本工程施工主要涉及门洞改造、天棚、墙面、地面以及空调消防等工程。工程建设中，在保证质量、安全等基本要求的前提下，通过科学管理和技术进步，最大限度地节约资源与减少对环境负面影响的

施工活动，实现四节一环保（节能、节地、节水、节材和环境保护）。

（1）加强建筑施工的组织和管理工作的，提高建筑施工管理水平，减少因施工质量原因造成返工而使建筑材料浪费及垃圾大量产生。加强现场管理，做好施工中的每一个环节，提高施工质量有效地减少垃圾的产生。

（2）加强施工现场施工人员环保意识。在施工现场上的许多建筑垃圾，例如落地灰、多余的砂浆、混凝土、三分头砖等，在施工中做到工完场清，多余材料及时回收再利用，不仅利于环境保护，还可以减少材料浪费，节约费用。

（3）推广新的施工技术，避免建筑材料在运输、储存、安装时的损伤和破坏所导致的建筑垃圾提高结构的施工精度，避免凿除或修补而产生的垃圾。避免不必要的建筑产品包装。

通过以上措施，最大限度的最大限度地节约资源以及减少施工过程中的排放。总体来看，本工程碳排放极少，能满足碳达峰要求。

第八章 项目风险管控方案

本项目的建设不但要耗费大量资金、物资和人力等宝贵资源，且具有一次性和固定性的特点，一旦建成，难于更改，因此需进行项目的投资风险分析。

8.1. 风险识别与评价

本项目的风险因素有：

1. 市场风险

本项目主要依赖企业入驻缴纳租金维持运营，企业的入驻率对整个项目正常运营有着重要影响。市场需求对物业出租率影响较大，建议建设单位做好市场调研，合理安排工程实施计划，规避市场波动可能对项目运营造成的不利影响。

2. 投资风险

目前，国内外经济形势复杂多变，就本项目而言存在人工、材料、设备等价格上涨，及工程量估算不足等导致投资估算不足，造成需要追加投资等；此外还有由于计划不周或外部条件等因素导致建设工期拖延等风险因素。为降低主观判断失误的可能性，建议建设单位加强投资风险管控，与承包商尽量签订总包合同，分散投资风险。

3. 配套条件的风险

投资项目需要的外部配套设施，如供水、排水、供电等因素可能影响项目的建设或正常运营。

4. 其他外部环境风险

主要包括自然环境、经济环境和社会环境等影响因素。

8.2. 风险管控方案

8.2.1 市场风险

对番禺区写字楼的市场进行充分的调研，做好项目实施计划。同时，加大项目的宣传力度以提高项目的知名度，制定科学有效的项目推广方案，吸引诸多企业入驻。

8.2.2 建设风险防范措施

事前、事中、事后及时与有关部门进行充分的汇报与沟通，做到建设前对工程方案和建设计划充分论证，建设中严格质量、进度和投资控制与管理，建成投入使用后能更有效发挥项目效益，尽量降低与防范建设风险。

8.2.3 环保等因素风险防范措施

在签订施工合同时，明确文明施工的奖惩措施，要求施工单位做到科学组织施工和文明施工，尽量不占用城市道路，不影响市民的出行。尽可能采用先进的降噪声、粉尘等环境污染源的施工方法；尽量选取低甲醛的材料。在靠近居民区的建设点，在夜晚 10 点钟以后，不允许进行有噪声源和强光的施工。

在建成运营后，通过加大环境保护方面的投入与管理力度，严格按照规范要求建设和使用污水污物处理设施，制订并实行科学的日常保洁管理工作制度。

综上所述，本项目存在的风险较小，主要有政策风险、工程风险和外部环境风险等方面的风险。通过采取相关的风险防范措施，项目

可以降低或转移风险，项目具备较强的抗风险能力。

8.3. 风险应急预案

为保证项目的顺利推进，在建设过程中，要坚持社会稳定问题全过程管理，及时发现问题，采取措施。同时为确保对可能发生的社会稳定问题尤其是重大群众事件能及时、高效、有序地开展工作，提高应急反应能力和处理突发事件的水平，可参照以下内容制定应急预案，并根据实际情况不断调整完善。

1. 指导思想

应急预案工作原则：重点稳控，紧急处置，职责明确，统筹配合。

2. 组织领导

各有关责任部门主要领导组成工作组，建立统筹高效的联动工作机制。

3. 工作要求

（1）把维护社会稳定工作列入项目建设重要议事日程，定期听取有关机构社会稳定工作汇报；认真研究群众反映新情况，分析可能出现的重大问题研究对策。

（2）坚持走访调研工作制度，转变工作方法，由群众反映变为走访，深入工程现场、居住点，倾听群众意见建议，有针对性地研究和解决问题。

（3）全力化解不稳定因素。对排查出来的重大不稳定因素，严格按照维稳工作要求，落实有效的化解措施，积极协调，加强矛盾纠纷调处，深入推进调解工作，把矛盾化解在萌芽状态，解决群众的合

理合法诉求，切实维护群众利益，力求彻底化解不稳定因素。

（4）对已发生的群体性事件，相关部门要认真接待，并根据起因即通知有关人员赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，防止矛盾激化；及时通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。

第九章 研究结论及建议

9.1. 主要研究结论

1.项目市场需求

在面对经济、地缘政治等多重不确定性的情况下，企业对扩张保持谨慎乐观。未来三年，科技互联网、制造业、生命科学所代表的新质生产力行业净扩租意愿明显提升。企业在考虑搬迁时，据租户调查，楼宇的定制化装修服务和精装修交付的办公空间对此类客户具有很大的吸引力。

目前广州市内成交较为热门且关注度较高的区域（珠江新城、琶洲、金融城）交付的写字楼项目的交付标准为带装修交付，项目所在的万博区域的其他项目的交付标准均为带装修交付。此外根据番禺信投招商接待的客户数据分析，占 80%的客户表达更愿意选择带装修的物业。

番禺信投正抓住市场经济复苏的机会，寻求更大的价格弹性，从番禺产业链相关的行业挖掘其他客户，从珠、琶、长隆抢迁址客户。为客户提供更优质、专业的物管服务，且提高交付标准，为毛坯单元投入装修，项目的建设是必要的。

大厦装修后将与广州热门区域及万博区域写字楼交付情况整体一致，规格更高。项目将具有较多的市场需求。

2.建设内容和规模

德舜大厦 A 座 9-41 层（11、27、28、29 层除外）总建筑面积 70723.59 平方米。其中，纳入本次装修范围为 9-32 层（11、27、28、29 层除

外，装修层数不变的前提下，后续根据项目招商实际情况，对装修楼层进行调整），套内区域装修总面积为 31212.5 平方米，用于招商；剩余楼层套内区域保留现状毛坯状态，建筑面积 14849.46 平方米，计划租给大型企业自行装修。

本次装修内容包含除公共区域以外的内墙、地、顶面装饰工程，以及电气、通风、消防等配套公用工程。

3.运营方案

本项目拟采取自持运营的模式，即由企业自行投资建设，建成后由企业自主运营管理。实际运营模式以建设单位的决策为准。

4.投融资和财务效益

项目总投资 5790.94 万元，其中，建安工程费用 4939.64 万元，工程建设其他费用 575.54 万元，预备费 275.76 万元。项目资金为企业自有资金。

项目投入运营后，年净收益均大于零，项目投入运营后 10 年收入累计 24485.43 万元，净收益累计为 6240.24 万元，大于零。综上，本项目财务上具有可持续性。

5.项目效果和风险

本项目作为番禺万博商务区的标杆性建筑，对地区经济发展具有较显著的影响，对社会有一定的促进作用，对环境基本不会造成负面影响，且碳排放量极少。

本项目存在的风险较小，主要有政策风险、工程风险和外部环境风险等方面的风险。通过采取相关的风险防范措施，项目可以降低或转移风险，项目具备较强的抗风险能力。

9.2. 问题与建议

1.建议项目建设单位做好资金筹备工作，将此项目列为重点类项目，强化项目资金保障工作，亦可积极争取银行等融资部门的资金支持，以保证项目的顺利运行。

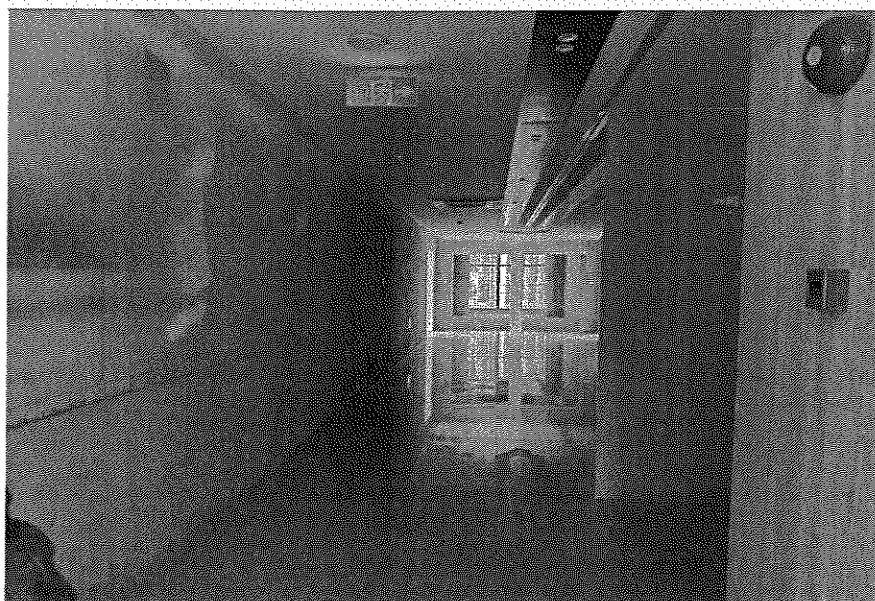
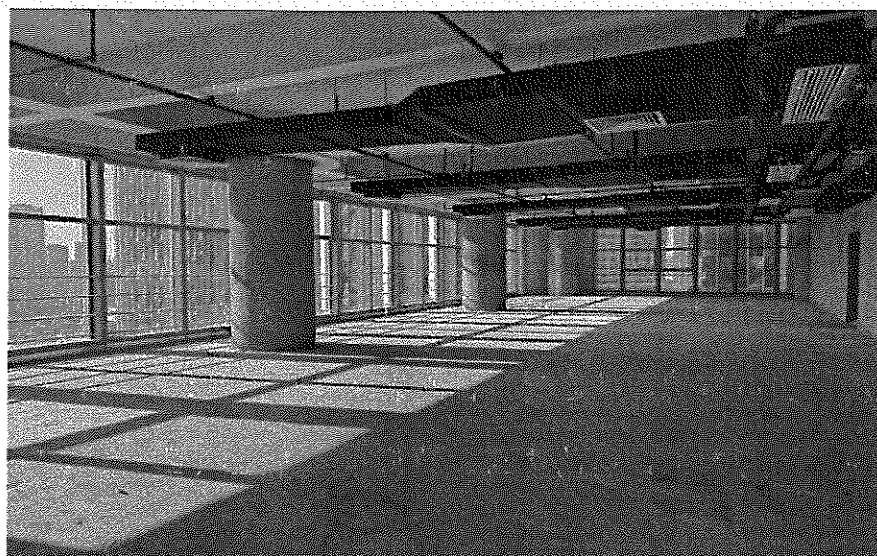
2.建议尽快进行设计招标，根据市场行情及客户需求制作展示效果图及挖掘方案亮点，提前实施布局项目市场营销，多方位、多角度、多层次地做好推广宣传工作，全面研究竞品产品商业市场营销策略，可通过差异化方式聚焦新兴产业需求与布局，有针对性地抢占市场份额。

3.项目实施过程中，应制定合理有效的施工进度计划，加强质量、成本和进度的实时监控，以达到项目的最终预期效果；同时，建议项目建设单位加强与有关部门的沟通、协调，以保证项目的高效实施。

第十章 附图和附件

附图

大厦内部现场照片





附件

附件 1 世邦魏理仕 2024 年《中国办公楼租户调查》

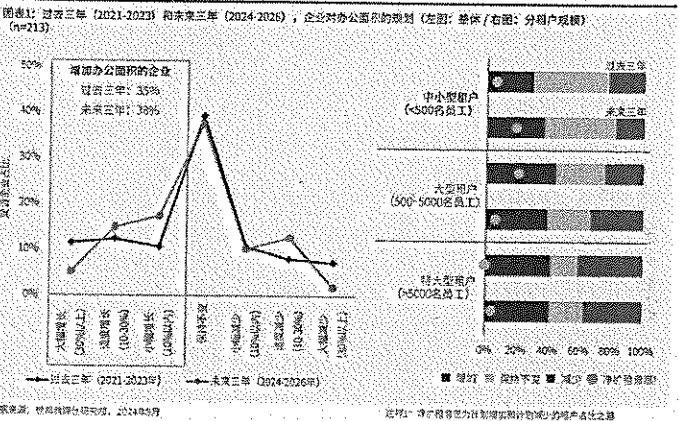
2024 年中国办公楼租户调查

企业对未来三年的办公面积扩张谨慎乐观

世邦魏理仕 2024 年《中国办公楼租户调查》显示，38% 的受访租户计划在未來三年增加办公面积，低于 2023 年调查的 42%，但略高于过去三年的增加办公面积的租户比例（35%）。

总体上看，在面临经济、地缘政治等多重不确定性的情况下，企业对扩张保持谨慎乐观。与此同时，选择“大幅减少”和“大幅减少”的比例均显著下降，说明与此前疫情冲击下的焦虑情绪相比，企业对未来三年的业务发展逐步迈入新阶段。

不同规模的受访企业在我们的调查中都呈现未来三年办公面积的净正向净扩张意愿。中小型租户其业务成长性表现出更强的扩张意愿；而大型租户在考虑业务增长的同时，也计划对现有办公面积进行优化整合。



© 2024 CBRE INC.

2024 年中国办公楼租户调查

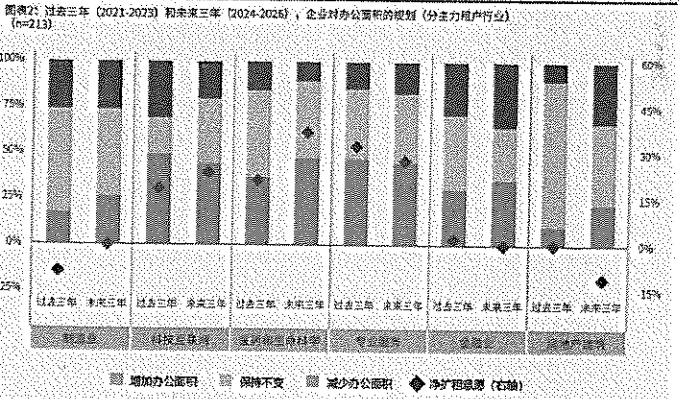
新质生产力引领需求增长

未来三年，科技互联网、制造业、生命科学等代表的新质生产力行业办公面积需求显著增长，专业服务保持稳健增长，金融、地产则弱复苏。

科技互联网企业未来三年缩减面积的比例明显减少，行业整体逐步进入尾声。同时在人工智能相关企业带动下，上半年新租面积在连续两年大幅下降后显著回升，同比增长2%。此外，今年以来教育行业政策环境的利好以及近期《黑神话：悟空》的火爆带动在线教育游戏等细分领域的扩张。

上半年制造业企业新增面积占比达到14%，较前三大办公需求，制造业、制造业制造与技术创新和消费升级相关的子行业预计将继续保持较快增长。值得注意的是，生命科学行业的净扩张意愿是今年调查新高，或将在经历了两年的放缓后迎来新一轮的行业上升周期。

金融也未平衡办公面积增减意愿均有扩大，两者降低后基本稳定，但子行业和业务模式间预计将呈现分化趋势，但银行等利好对财富管理业务的增扩，而证券行业业务是否愿意扩张则取决于目前IPO审批政策的政策风向转变。



© 2024 CBRE INC.

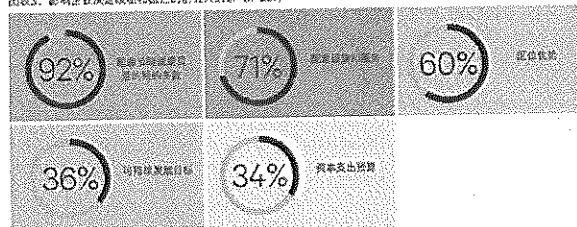
搬或不搬？

租赁成本是核心，楼宇配套和服务、区位也很关键

充足的租赁面积和，下调的租金，2021 年租金高峰后的租赁市场中，以及企业租户谨慎的房地产预算，这些因素的交汇让“搬”或“不搬”成为目前大部分租户的择心议题。

有鉴于此，CBRE 在本年度办公租户调查中，进一步揭示了影响企业租户租和搬决定的重要因素。从五大要素排序来看，降低或成为灵活的租约条款和租金涨幅的考量，其次为配套设施和服务。有六成租户将区位优势纳入选址决定因素。另有 1/3 左右的租户表示楼宇是否可持续发展和租户以及企业资本支出（Capex）预算将影响最终决定。

图表3：影响企业决定续租和搬的前五大因素（n=217）



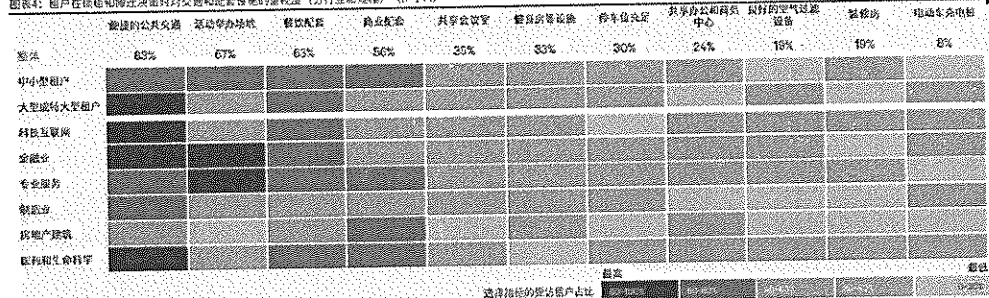
数据来源：CBRE 租户调查，2024 年 9 月

公共交通通达性、活动举办场地以及餐饮和商业配套重视度最高

将租户期望的楼宇特性归纳化后我们发现，公共交通通达性、活动举办场地以及餐饮和商业配套重视程度最高。租约而言，中小型租户更关注共享空间、装修与配套设施，而大型租户则在公共交通、健身房、空气净化设备、电动车充电桩等与员工福祉和可持续发展相关的设施方面有更高的需求。金融和专业服务在活动举办场地选择上显著高于其他行业，这与两个行业高发的客户营销和宣讲、员工培训等业务场景不无关系，尤其是对低业务较大的保险和基金。

CBRE 分析办公配套设施与租金表现的关联后发现，在北京一平方公里面积超过 10 万平方米的办公楼，如果配有大型商场，租金可以比同区域平均租金高出 13%，如果配有小型商业配套，且可以步行至周边大型商场的租户，租金可以高出区域平均 8-9%。

图表4：租户在续租和搬决定中对交通和配套设施的重视度（分行业和规模）（n=144）



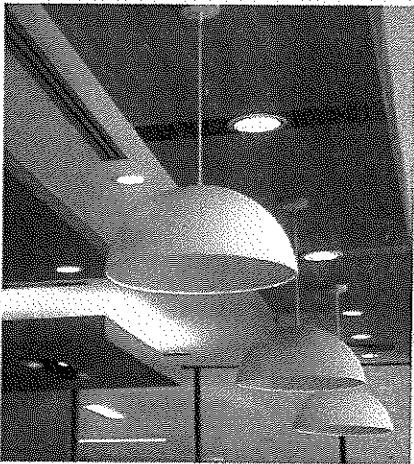
数据来源：世邦魏理仕租户调查，2024 年 9 月

Capex 预算不足的租户更多关注装修服务和装修房

今年的租户调查结果显示，有三分之一的受访企业表示搬迁决策受限于 Capex 预算不足。此类企业在考虑搬迁时，分别有 49% 和 37% 的企业选择定制化装修方案和标准装修。两者占比均超过其他租户 12 个百分点。由此可见，楼宇的定制化装修服务和精装修交付的办公空间对此类租户具有极大的吸引力。

从细分市场来看，大型和超大型企业对于定制化装修需求更高（65%），往往因此类租户在企业形象和装修标准上有统一的标准和要求；而精装修交付的办公空间（38%）则是“拎包入住”需求更多的中小型企业的首选。

租户也可以借助科技手段合理规划和管理在装修过程中的资本支出。CBRE 提供的 Pro Plan 可以在选址阶段根据企业所需区域功能快速制定设计策略，以确保租赁面积和装修布局匹配；而 Capital Planner 则可以协助租户管理和优化整个搬迁过程中的费用和时间节点。



总部型搬迁的选址诉求

本次租户调查还显示，有 11% 的租户表示搬迁的主要目的是为了寻找新的总部，主要集中在制造业（23%）、专业服务（23%）、科技互联网（19%）和医药及生命科学行业（15%）。

企业的总部或大面积办公空间是一项需要兼顾多项目标、定制化需求的复杂性工程。在 CBRE 近期服务的总部搬迁案例和选址案例中，我们发现对成本控制、楼宇品质等普遍性诉求之外，行业特性对选址存在重大的影响。比如制造业和科技企业倾向于靠近工厂或研发中心，专业服务业则希望办公所在地能够更好地通达全市各区。

此外，我们的调查发现，在所有表示有总部搬迁需求的受访企业中，58% 普遍对楼宇灵活办公空间的使用权，说明伴随总部选址时可能出现的空间整合，企业希望通过灵活办公空间来满足业务人员在办公、出差时的实际需求。

图表 5：2024 年至今 CBRE 协助大型企业选址的部分诉求



数据来源：智邦战略咨询集团，2024 年 3 月

附件 2 广州市区竞品成交价格及竞品画布

广州市区竞品成交价范围

序号	项目	成交价范围
1	IFC	130-200
2	周大福金融中心	170-230
3	越秀金融大厦	120-210
4	珠江新城大厦	140-180
5	粤海金融中心	150-210
6	天德广场	145-170
7	凯华国际中心	155-190
8	环球都会广场IMP	120-160
9	高德置地广场	120-170
10	广州银行大厦	100
11	利通广场	110-160
12	侨鑫国际	130-140
13	太平洋金融大厦	130-165
14	富力盈通大厦	69-110
15	富力盈信大厦	69-110
16	富力盈盛大厦	66-90
17	富力盈凯广场	69-180
18	富力盈力大厦	59-90
19	富力盈东大厦	65-110

序号	项目	成交价范围
1	YY大厦	120-150
2	星河湾中心	120-150
3	开元广场	120-150
4	广视中心	90-120
5	皓品会	130
6	铭丰广场	90-135
7	保利发展广场（天幕）	150
8	宝地广场	85-110
9	华新中心	80-110
10	广铝大厦	90-115
11	欧派广场	85-110
12	封基大厦	95-120
13	海运大厦	85-110
14	ITC	110
15	阿里	75
16	万胜广场	80
17	粤传媒	80

序号	项目	成交价范围
1	太古汇	160-200
2	中信广场	85-150

序号	项目	成交价范围
1	长隆时代E-PARK	95-105
2	保利广场	60-90
3	保利大都会	60-90

广州市区竞品画布

分析目标 1.通过竞品分析，帮助产品做定位，找到细分市场，避免与巨头竞争； 2.通过分析竞品可借鉴之处，制定产品推广策略	优势 1.项目体量较大，可靠性高； 2.番禺本地产业链相对丰富，且汽车、服装厂、电子、贸易等行业别具活力； 3.国企背书，履约精神有保障	劣势 1.价格弹性小，对价格敏感型客户不友好； 2.毛坯交付，对初创及中小型企业不友好
选择竞品 1.竞品名称：珠江新城、琶洲、长隆高端写字楼 2.竞品选择理由：①区域内布局相似，都是广州知名CBD；②竞品的功能和业务、市场和用户与我们的项目存在相似性	机会 大环境下行，行业内卷，优胜劣汰，较低的租金、高质量的产品和服务将会成为新时代下的主流	威胁 1.珠江新城、琶洲的租金不断探底，部分写字楼的租金甚至低于万博写字楼的平均租金； 2.琶洲、长隆的写字楼品质比万博写字楼品质好
分析维度 1.租金价位；2.配套（主要对比商业资源配套）； 交通；3.环境；4.产业布局	建议与总结 1.抓住机会，发挥优势，抓住市场经济复苏的机会，寻求更大的价格弹性，从番禺产业相关的行业挖掘其他客户，从珠、琶、长隆抢过这些客户； 2.减少劣势，价格一定的前提下，提高服务标准，除了常规的交接验收等服务，为客户提供更优质、专业的物业服务，考虑在自管项目开放加班空调；提高交付标准，为毛坯单元投入装修。	
收集竞品信息 1.网络搜索；2.实地踩盘；3.中介线索		

附件 3 番禺信投《万博商务区项目楼书》

番禺信投

INTRODUCTION

湾区样板 番禺未来商务新名片

番禺信投集团作为番禺区政府下属国有独资企业，肩负着推动番禺经济社会高质量发展的重任。集团以“服务湾区、赋能未来”为宗旨，致力于打造成为湾区内最具影响力的综合性投资运营平台。集团业务涵盖土地开发、基础设施建设、产业运营、金融投资等多个领域，形成了“开发+运营+金融”的全产业链发展模式。集团凭借强大的资金实力和丰富的开发经验，成功打造了多个标杆项目，为番禺乃至大湾区的经济社会发展做出了重要贡献。集团将继续秉承“诚信、专业、创新、共赢”的经营理念，不断提升服务水平和运营效率，为湾区建设贡献更多力量。



2009

番禺信投集团成立，开始承接政府委托的土地开发和基础设施建设任务。

2013

集团成功中标并启动多个重点项目建设，标志着集团业务进入快速发展阶段。

2014

集团进一步深化与政府合作，承接更多重要项目，提升品牌影响力。

2016

集团完成多项重大工程，业务规模持续扩大，综合实力显著增强。

2020

集团积极响应国家号召，加大在科技创新和新兴产业领域的投入，推动转型升级。

2021

集团成功发行企业债券，拓宽融资渠道，为后续发展提供充足资金保障。

2022

集团完成年度经营目标，各项业务取得显著成绩，为高质量发展奠定坚实基础。

2023

集团启动新一轮战略规划，明确未来发展方向，全面提升核心竞争力。

2024

集团圆满完成各项任务，为番禺经济社会高质量发展做出更大贡献。

番禺信投

FUTURE DEVELOPMENT PLAN

力助升级 剑指世界级地标商圈

随着粤港澳大湾区建设的深入推进，番禺作为大湾区的重要节点城市，面临着前所未有的发展机遇。番禺信投集团将紧扣时代脉搏，立足当前、着眼长远，制定科学的发展规划，全力推动产业升级和商圈升级。集团将重点围绕“科技、金融、文化、体育”四大核心产业，打造一批具有国际竞争力的产业集群。同时，集团将加大在商业综合体、高端住宅、文化场馆等领域的开发力度，提升城市品质和生活品质。集团将充分发挥国有企业的引领作用，带动社会资本共同参与，形成发展合力。集团将以“打造世界级地标商圈”为目标，不断提升品牌影响力和市场竞争力，为番禺乃至大湾区的繁荣发展贡献更多力量。



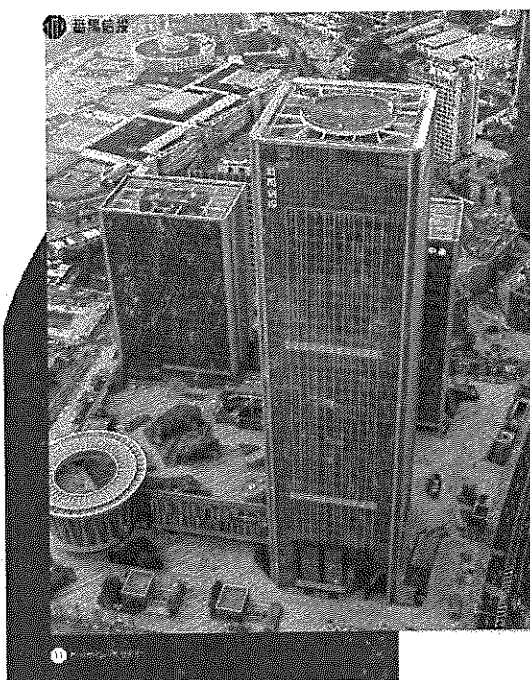
集团将重点围绕“科技、金融、文化、体育”四大核心产业，打造一批具有国际竞争力的产业集群。同时，集团将加大在商业综合体、高端住宅、文化场馆等领域的开发力度，提升城市品质和生活品质。集团将充分发挥国有企业的引领作用，带动社会资本共同参与，形成发展合力。集团将以“打造世界级地标商圈”为目标，不断提升品牌影响力和市场竞争力，为番禺乃至大湾区的繁荣发展贡献更多力量。

CULTURAL TOURISM RESOURCES

文旅资源

[illegible]

文旅资源
“出圈”又“出彩”
综合效益不断凸显



德舜大厦



现代商业办公综合体
现代信息服务业平台

[illegible]

标准层面积
2200 m²


 项目总建筑面积
30万m²

 3.9

甘肅海關稅收
22萬餘

12+2台直達電梯


 标准位
 约1800个



PUBLIC UNDERGROUND COMMERCIAL SPACE

公共地下商业空间

公共地下商业空间是指位于城市中心区、商业区、居住区等人口密集区域，利用地下空间进行商业开发，为市民提供购物、休闲、娱乐等服务的空间。公共地下商业空间的开发，可以有效利用地下空间，缓解地面交通压力，提升城市品质，增强城市活力。公共地下商业空间的开发，应遵循以下原则：一是安全性原则，确保地下空间开发的安全；二是实用性原则，满足市民的实际需求；三是美观性原则，提升地下空间的美观度；四是可持续性原则，实现地下空间的可持续发展。公共地下商业空间的开发，应结合城市规划和土地利用规划，合理布局，科学开发，为市民提供优质的地下商业空间。

地下环路及各项目联通口示意图

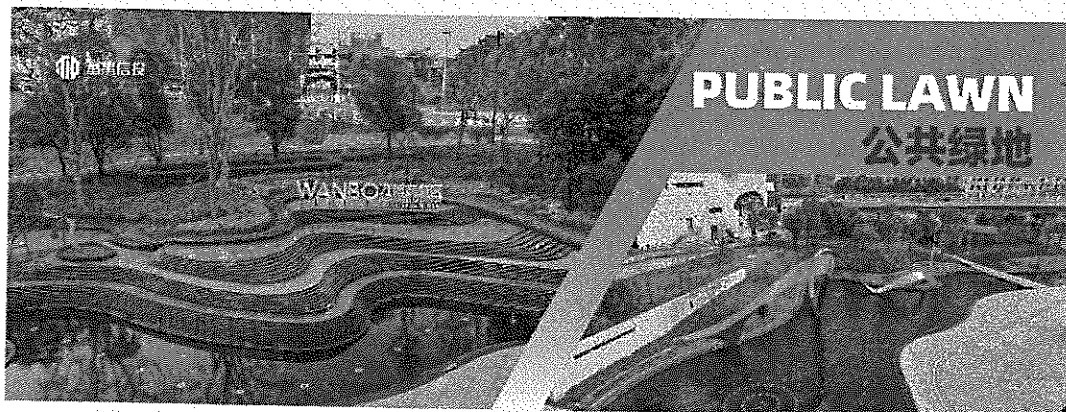
地下环路示意图

- 项目车库进出口：25个
- 地下环路车行出入口：6个
- 地铁沿线万寿路 7 号线、18 号线



公共地下商业空间示意图

Public Undergroud



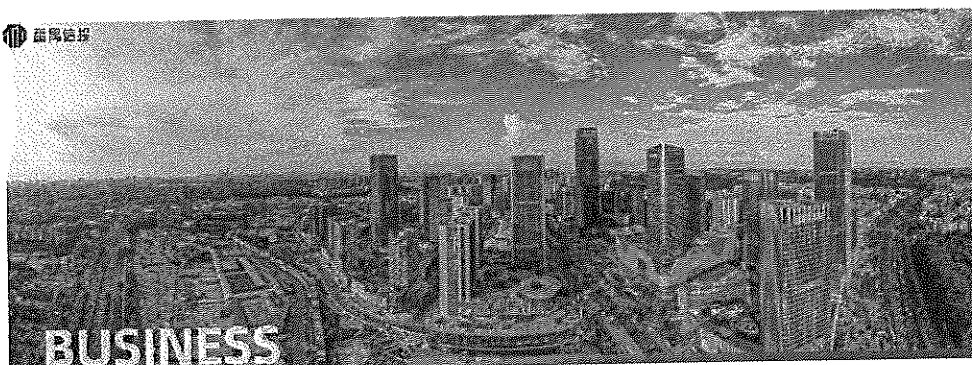
CBD里的“自然”绿洲

公共绿地是指城市中用于休闲、娱乐、运动、健身等活动的绿地。公共绿地的建设，可以有效改善城市生态环境，提升城市品质，增强城市活力。公共绿地的建设，应遵循以下原则：一是生态性原则，保护城市生态环境；二是实用性原则，满足市民的实际需求；三是美观性原则，提升公共绿地的美观度；四是可持续性原则，实现公共绿地的可持续发展。公共绿地的建设，应结合城市规划和土地利用规划，合理布局，科学建设，为市民提供优质的公共绿地。



公共绿地示意图

招商蛇口



BUSINESS PACKAGES

商务配套

赋能合力 共赢未来

万博商务区位于深圳前海蛇口自贸片区，是深圳前海深港现代服务业合作区的重要组成部分，也是深圳打造国际金融中心、建设全球创新创业高地的重要载体。万博商务区依托优越的地理位置和完善的配套设施，为入驻企业提供了优质的商务环境。

万博商务区拥有完善的交通网络，包括地铁、公交、出租车等多种出行方式，方便企业员工通勤。此外，商务区还配备了高品质的商业配套，包括购物中心、餐饮、娱乐等设施，为企业员工提供了便捷的生活服务。

政务服务

万博商务区设有政务服务大厅，为企业提供一站式政务服务。企业可在此办理工商注册、税务登记、社保缴纳等手续，大大简化了办事流程，提高了办事效率。



人才引进

万博商务区积极引进高层次人才，为企业发展提供智力支持。商务区通过提供人才公寓、子女入学、医疗保障等优惠政策，吸引和留住优秀人才。



招商蛇口

招商蛇口

招商蛇口

SETTLED IN WANBO 落户万博

构筑数字经济“生态圈”
全力助推经济高质量发展

万博商务区是深圳前海蛇口自贸片区的核心区域，也是深圳打造国际金融中心、建设全球创新创业高地的重要载体。万博商务区依托优越的地理位置和完善的配套设施，为入驻企业提供了优质的商务环境。

入驻企业

