

三、赶山片区全民健身中心及配套设施 项目方案

赶山片区全民健身中心及配套设施项目

——修建性详细规划及建筑方案设计


2022.11

目录

CONTENTS

- 01 效果图篇
- 02 项目背景篇
- 03 设计内容及构思
- 04 体育公园
- 05 投资估算





part 01

效果图篇

01 鸟瞰图



02 透视图

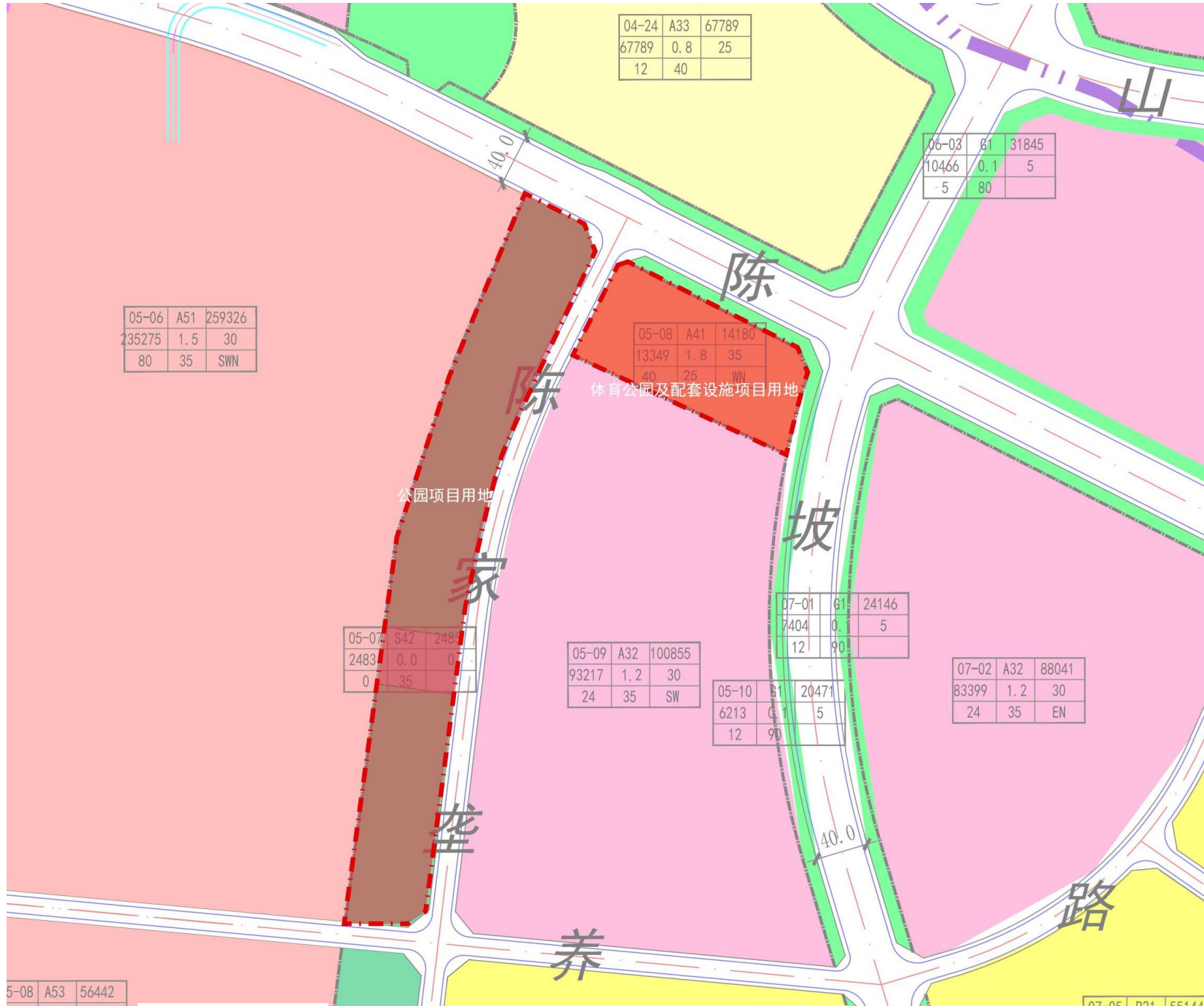




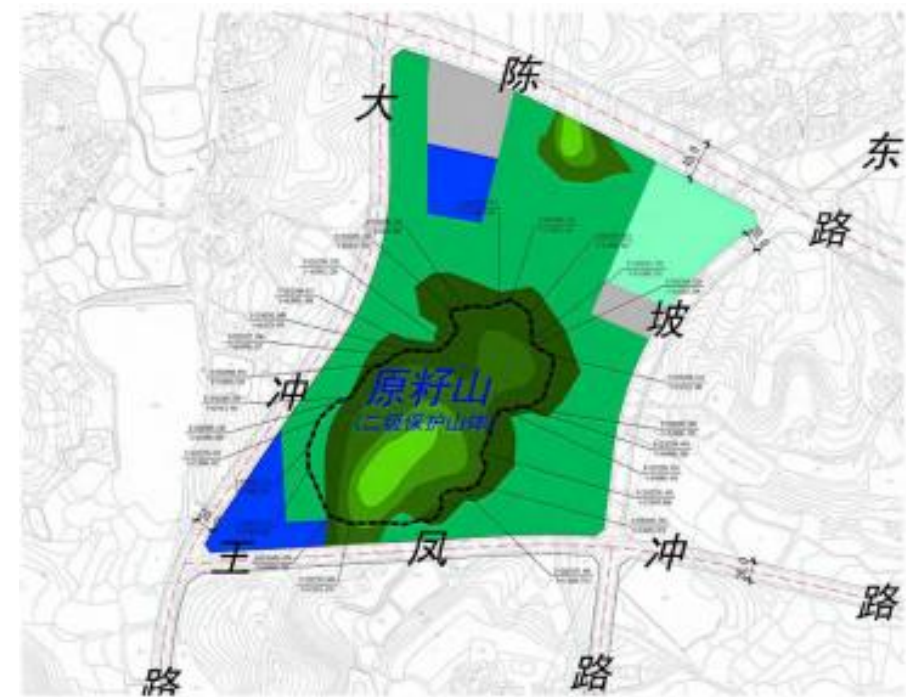
part 02

项目背景篇

项目区位



项目位于岳阳市陈家垄路西段，紧邻岳阳市中心医院，为附近居民主要休闲运动场所，由公园项目用地和体育公园及配套设施项目用地（05-08 地块）组成，其中 05-08 地块为体育场馆用地，用地面积为 13349 m²。

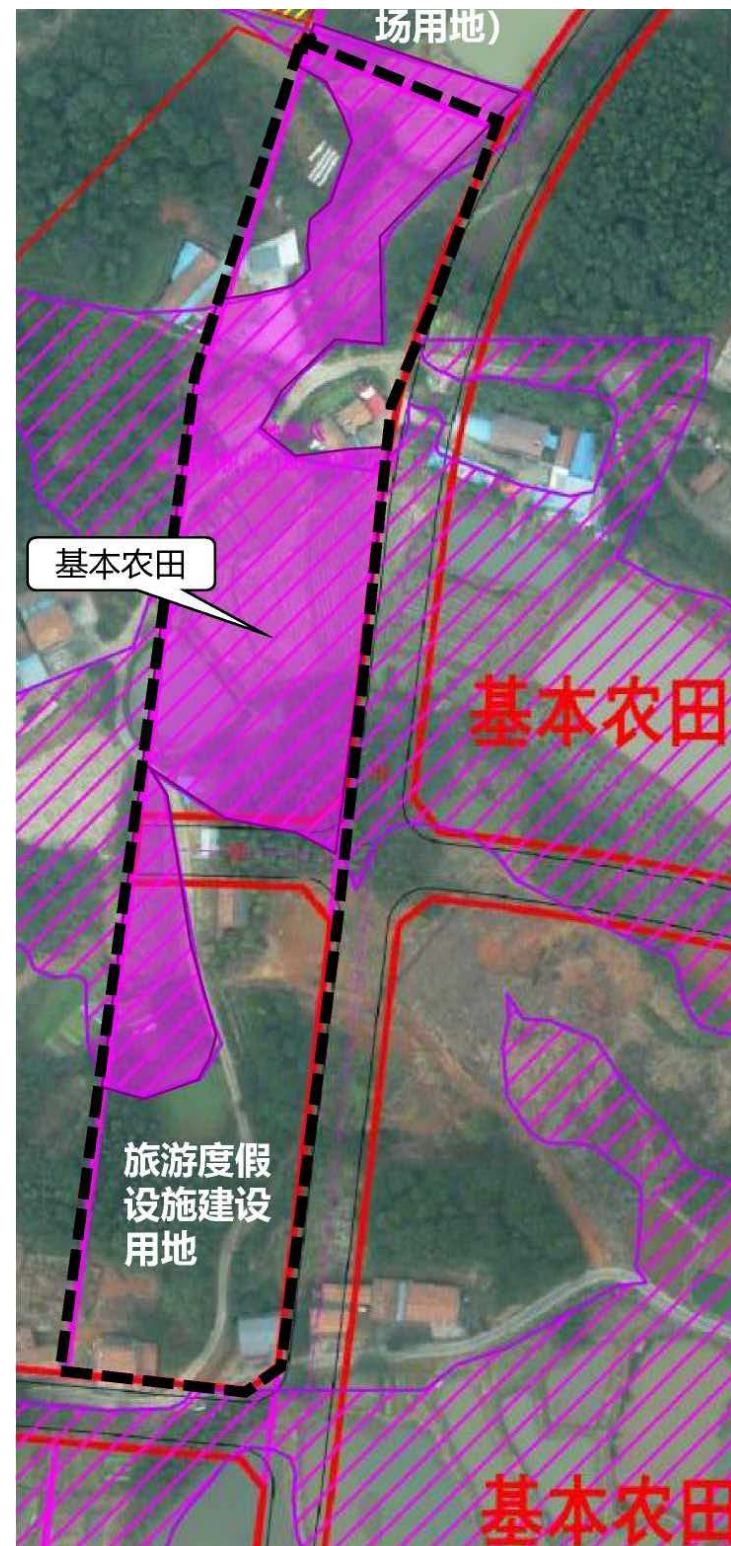
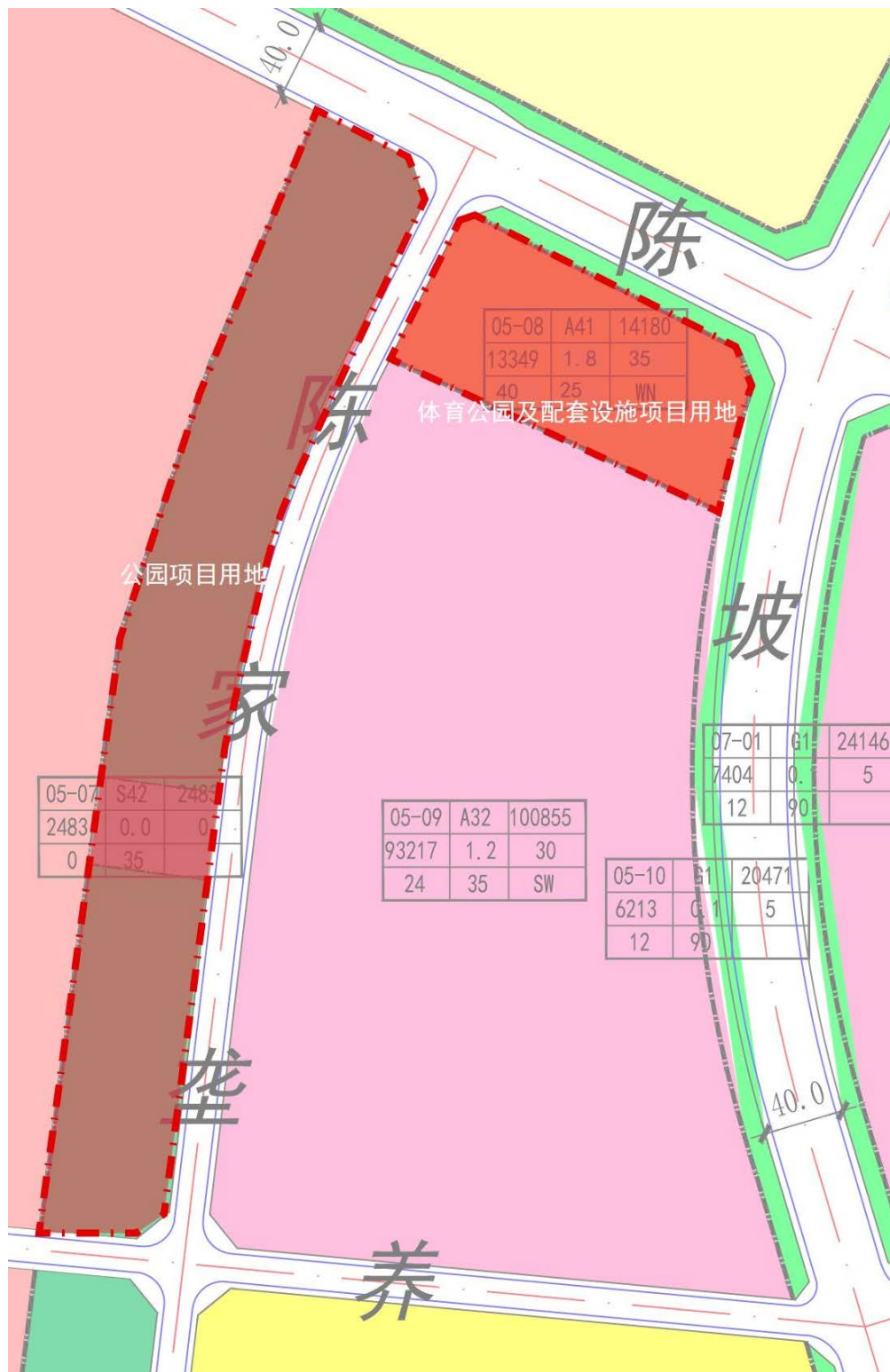


图例：

- 体育用地
- 学校用地
- 居住用地
- 医院用地
- 生态用地



项目区位



公园项目用地为集体所有（绿廊）；范围内约10932平方米基本农田用地。

此范围内的基本农田用地原则上在没调整为建设用地前不允许进行开发建设，本项目在遵循沿用原有土地性质的前提下，在此范围内保有原有农田，在允许建设的范围内进行场地设计

规划条件

规划条件

地块 05-08 改控规条件后指标:

地块性质: A41 体育场馆用地

用地面积: 14180 m²

净用地面积: 13349 m²

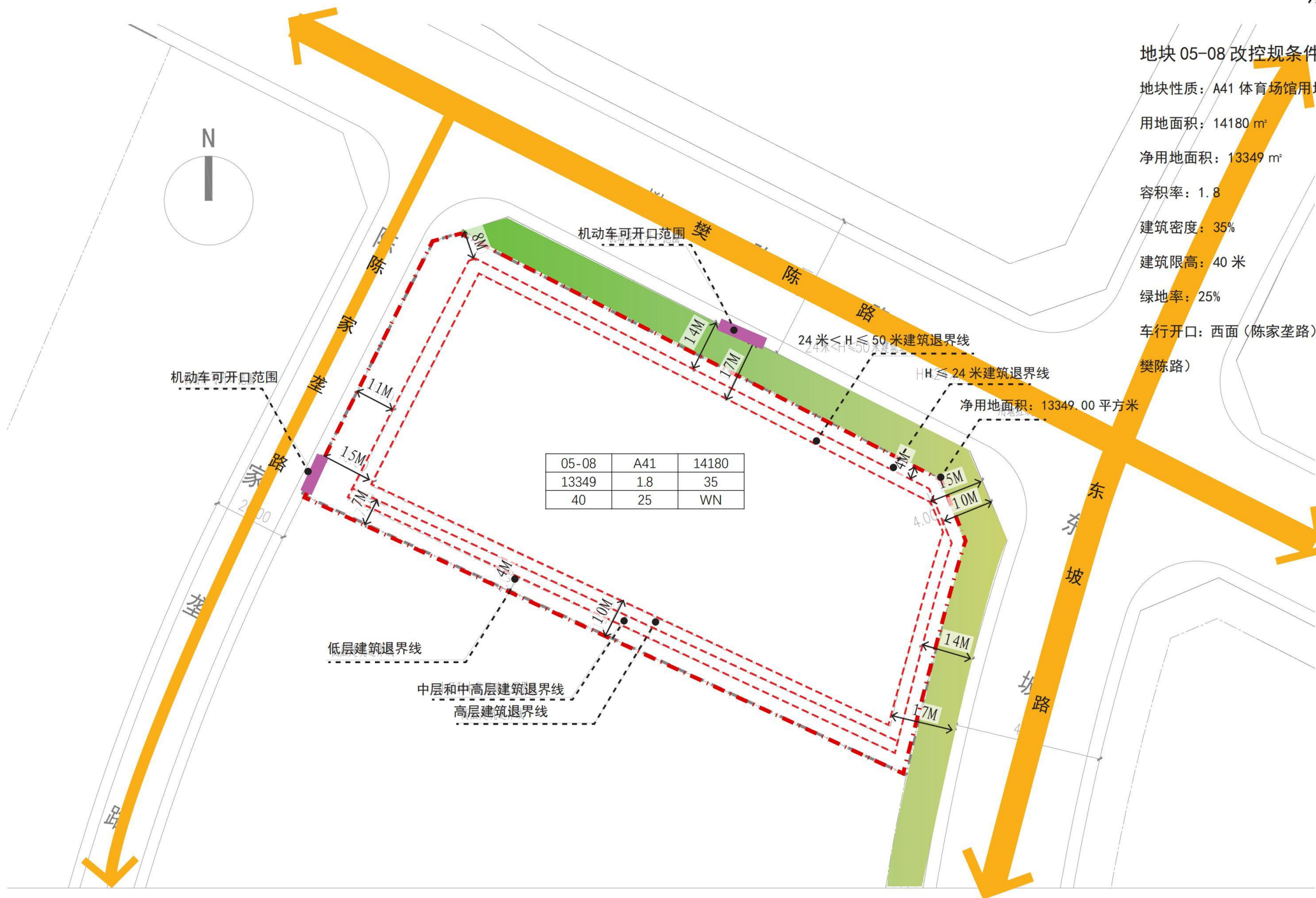
容积率: 1.8

建筑密度: 35%

建筑限高: 40 米

绿地率: 25%

车行开口: 西面 (陈家垄路)、北面 (沿樊陈路)



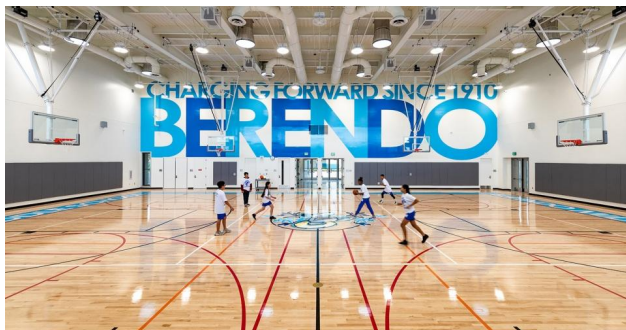
净用地面积: 13349.00 平方米



part 03

设计内容及构思

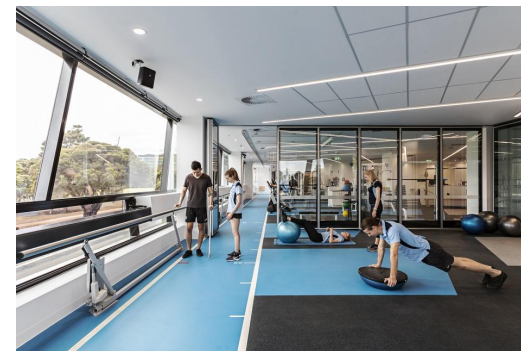
设计内容及构思



体育运动区



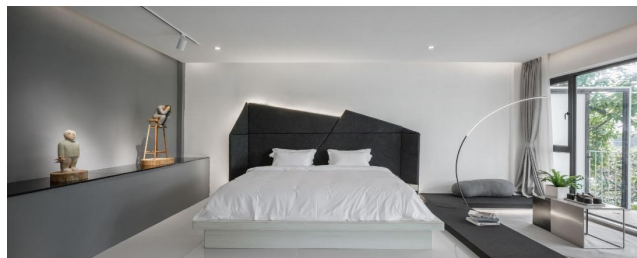
游泳休闲区



康复疗养区



电竞体育体验区



医养康复区



配套商业设施区



总图分析




赶山片区全民健身中心及配套设施项目——修建性详细规划及建筑方案设计



总建设面积：27741.38平方米；
 商业面积：4419.58平方米；室内体育场馆面积：6779.34平方米；运动康复理疗中心：6299.40平方米；
 地下车库面积：8094.09平方米，停车数量225辆（地上：40辆；地下：185辆）。

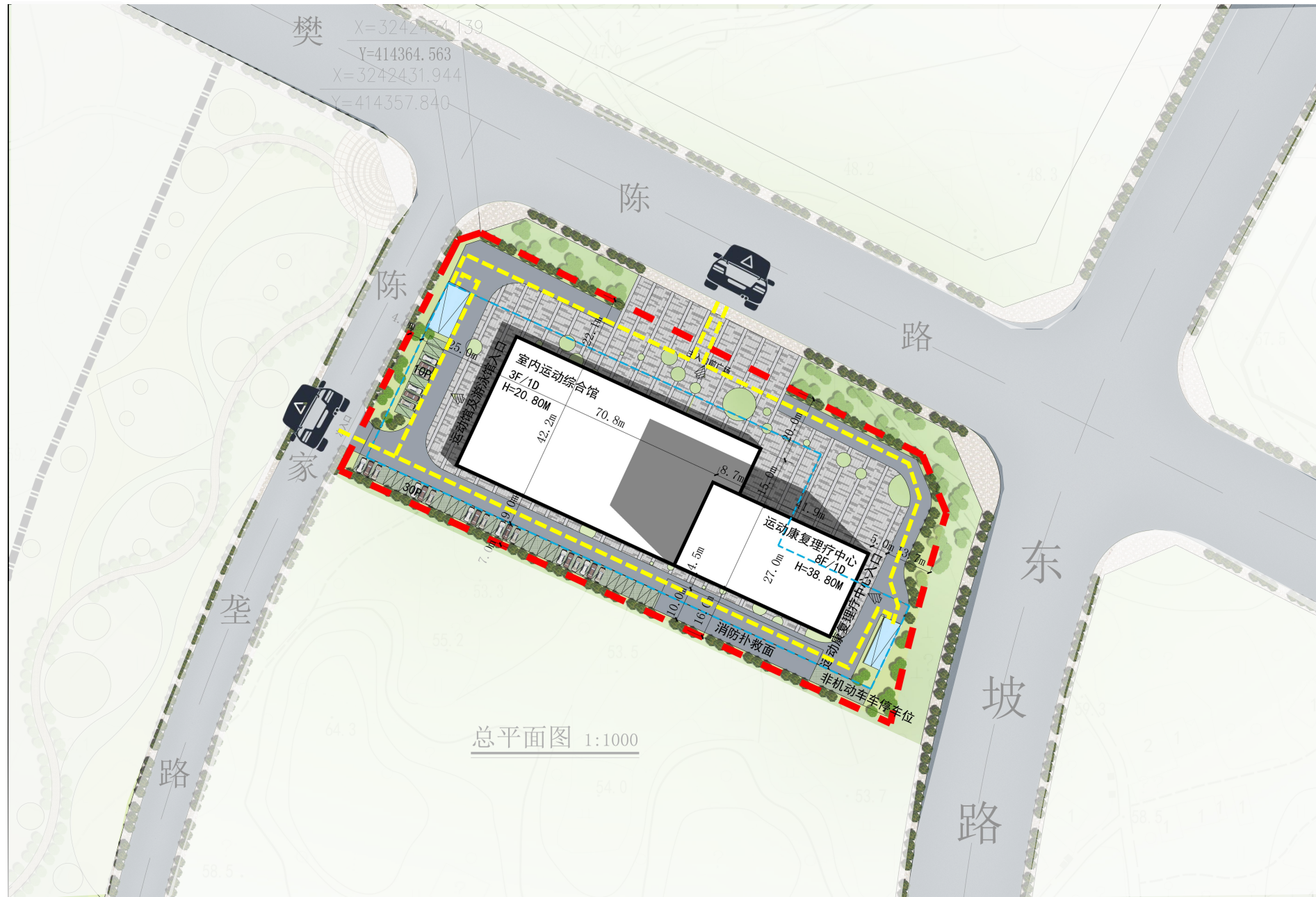
功能分析



-  **体育运动综合馆**（室内游泳，室内篮球场、羽毛球场，室内电竞运动场，配套商业设施）
-  **运动康复理疗中心**（康复餐厅，康复理疗中心）
-  **地下车库**



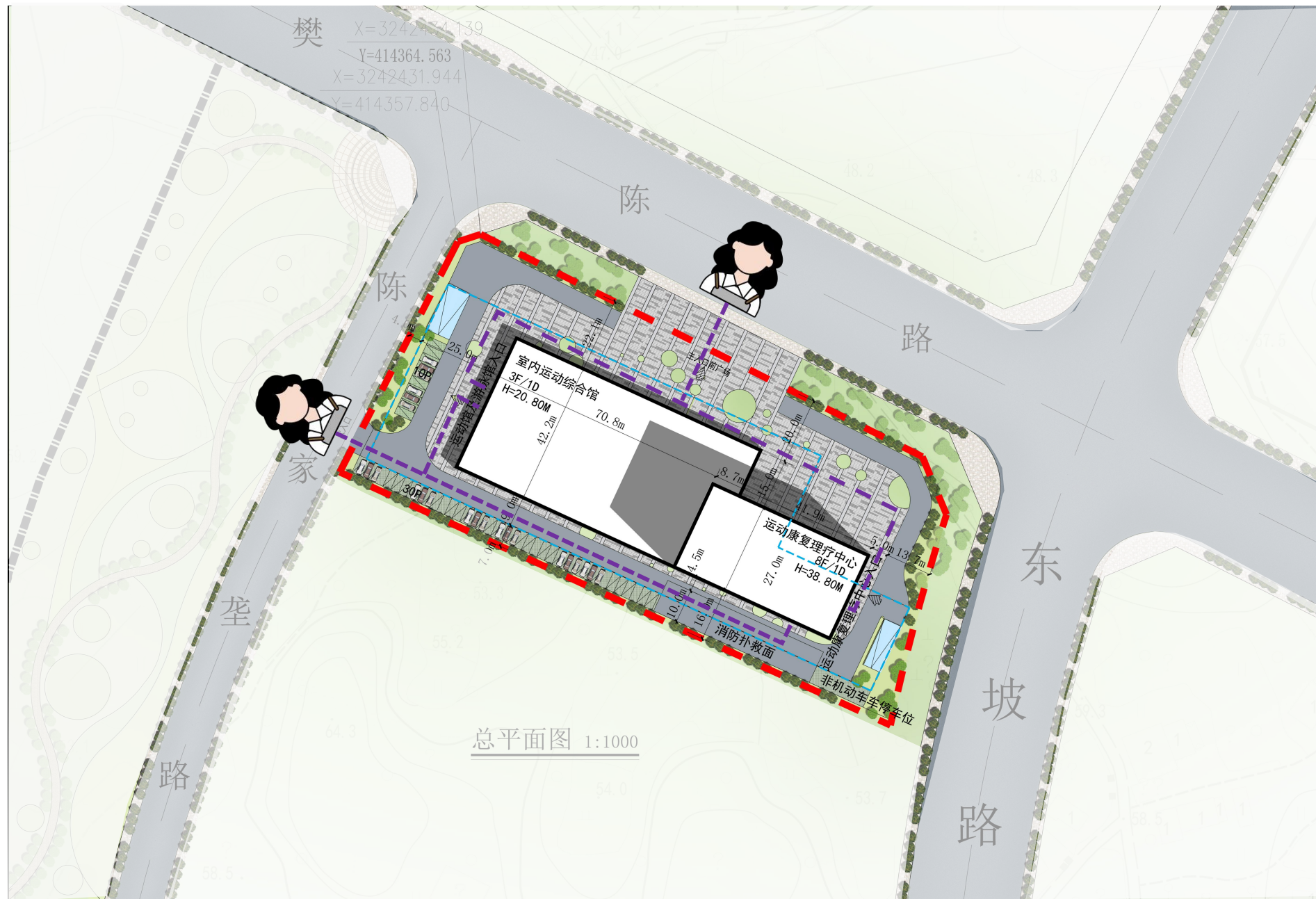
车行流线分析



车型流线



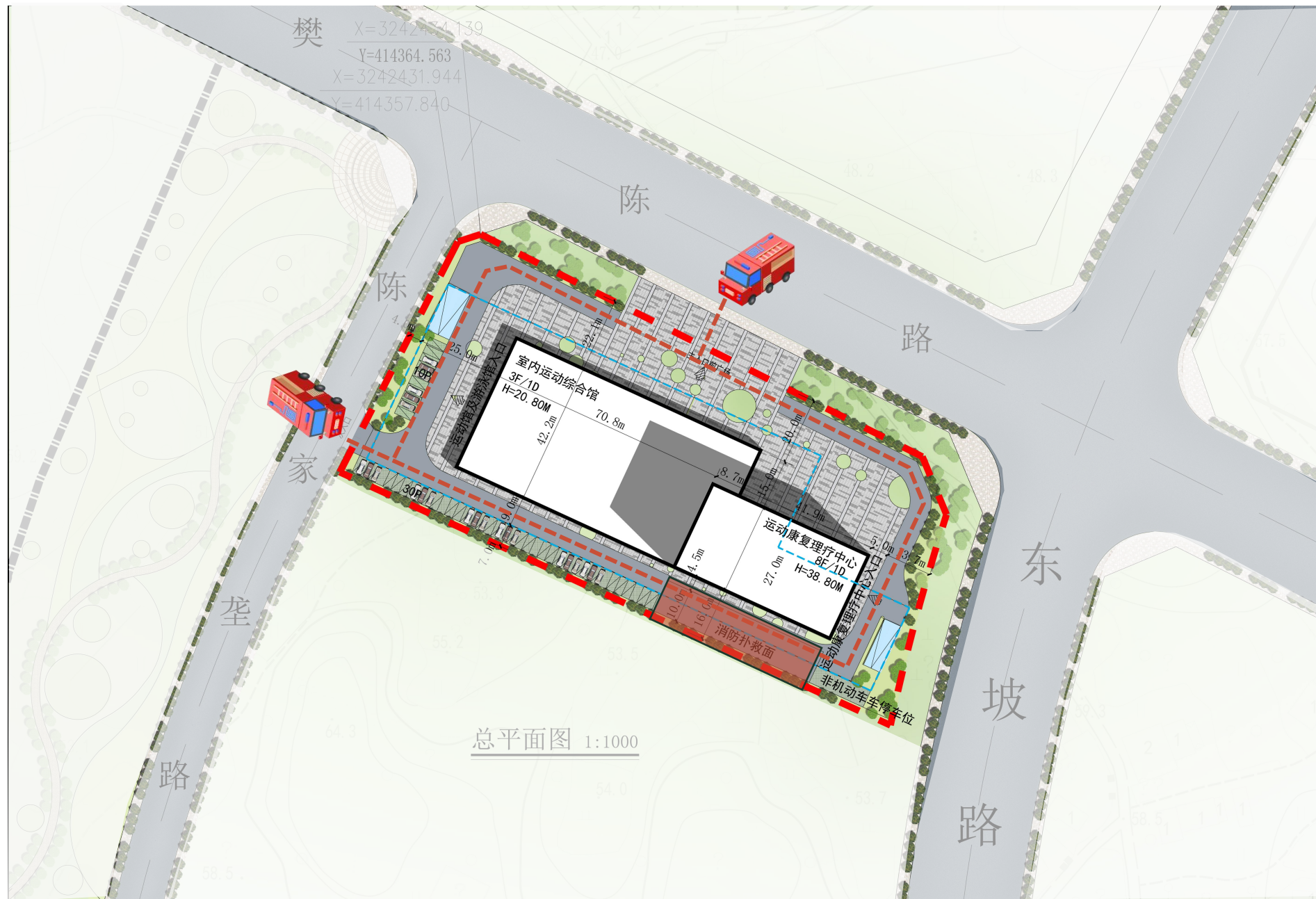
人行流线分析



 人行流线



消防流线分析



消防流线



消防扑救场地



平面布置



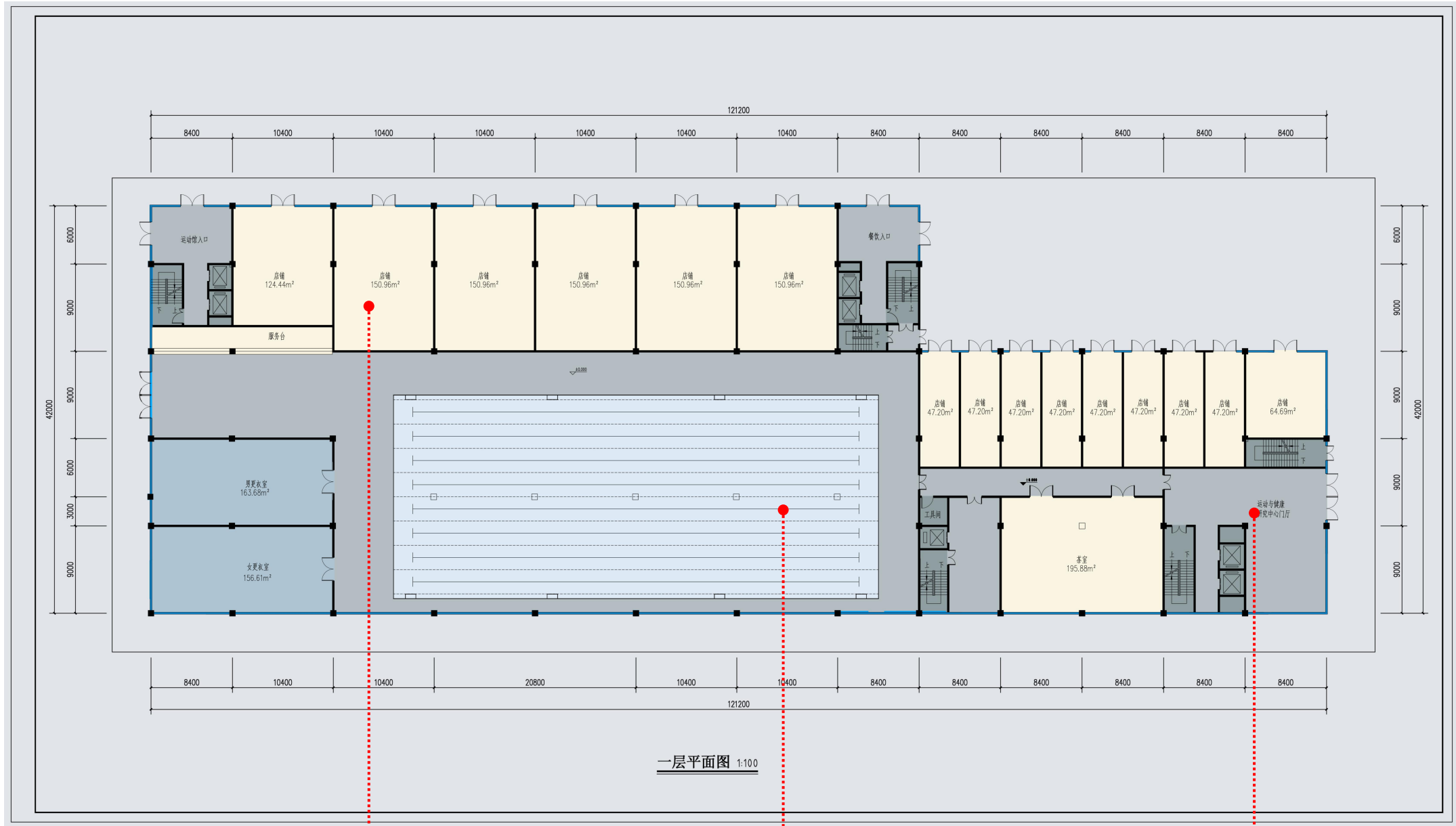
室内运动综合馆



运动康复理疗中心



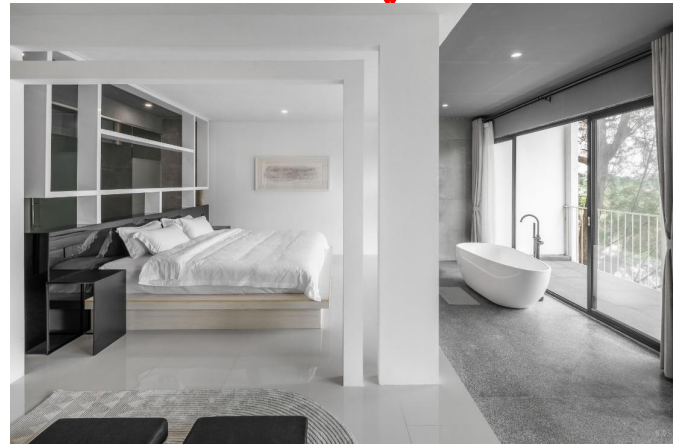
一层平面图



配套商业

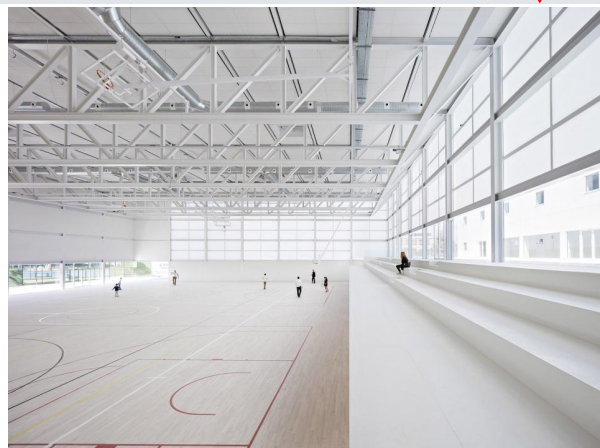
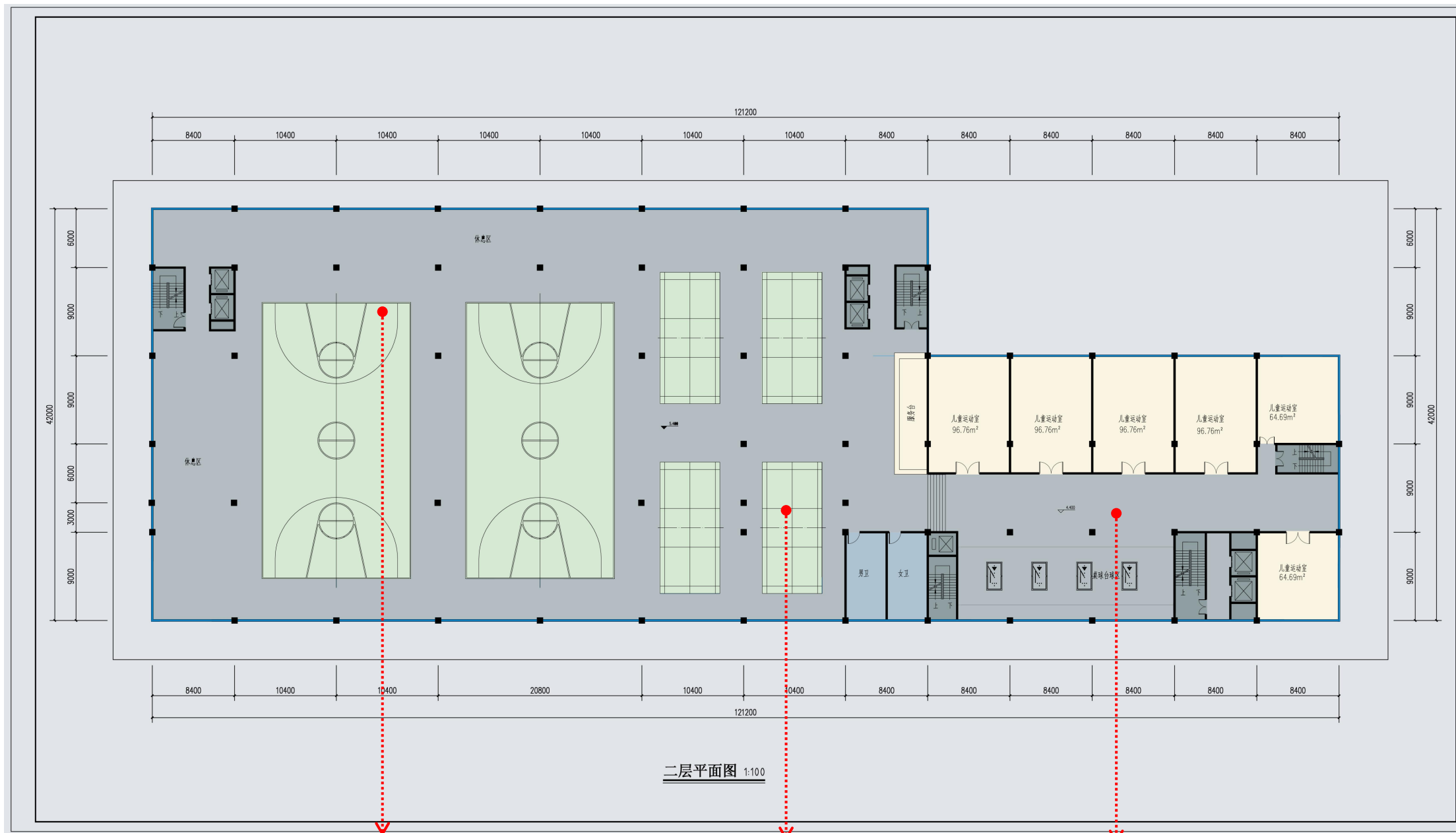


室内游泳馆

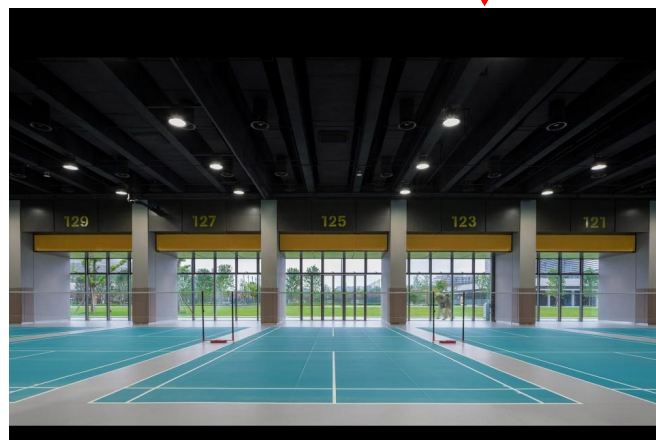


康养中心

二层平面图



室内篮球场

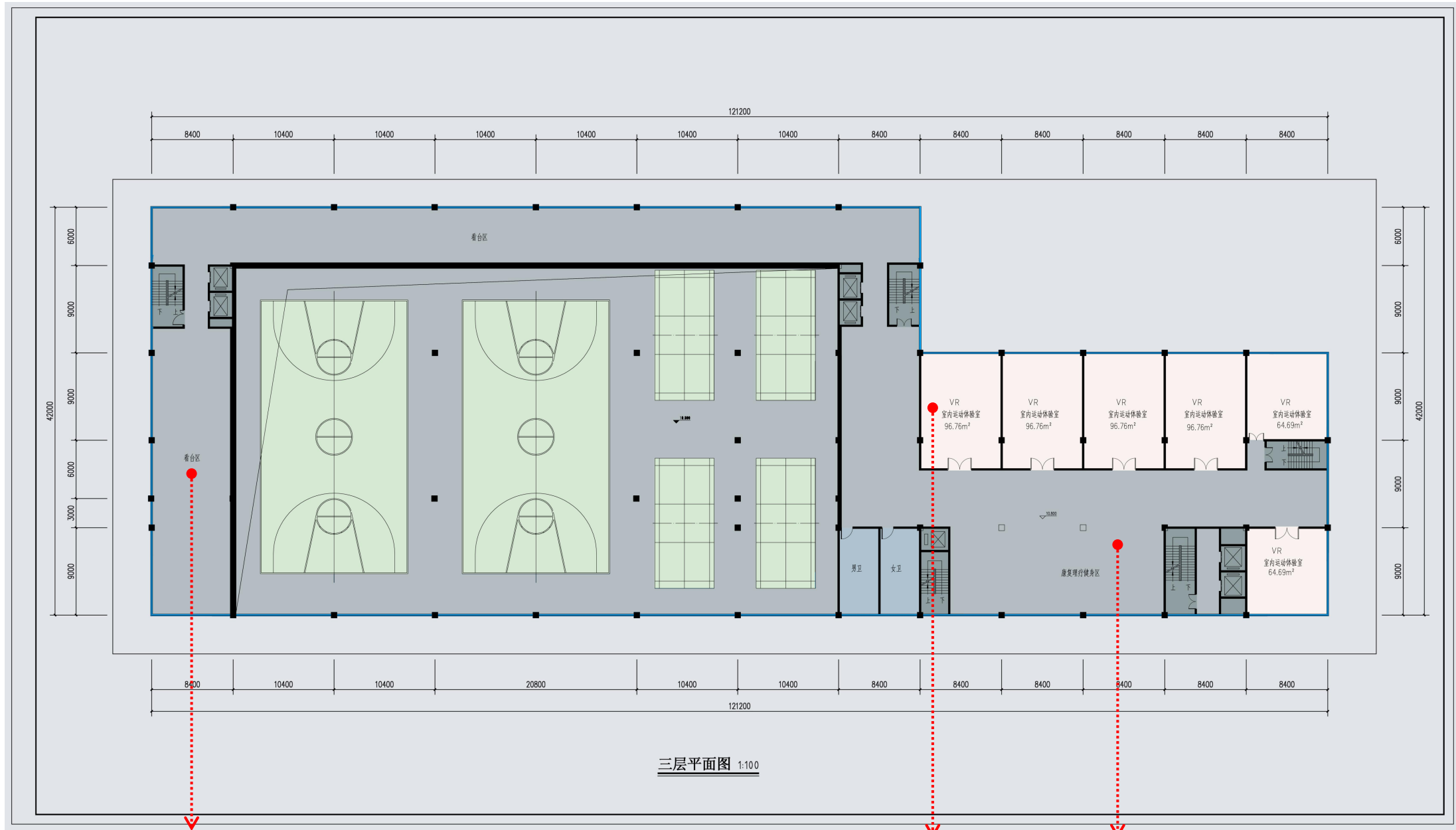


室内羽毛球场



台球区

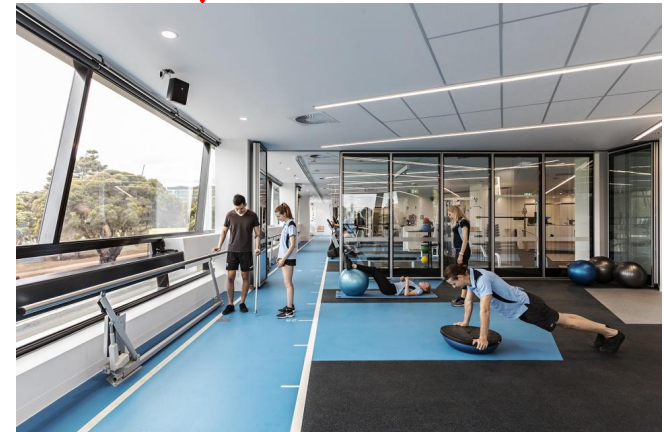
三层平面图



运动场看台

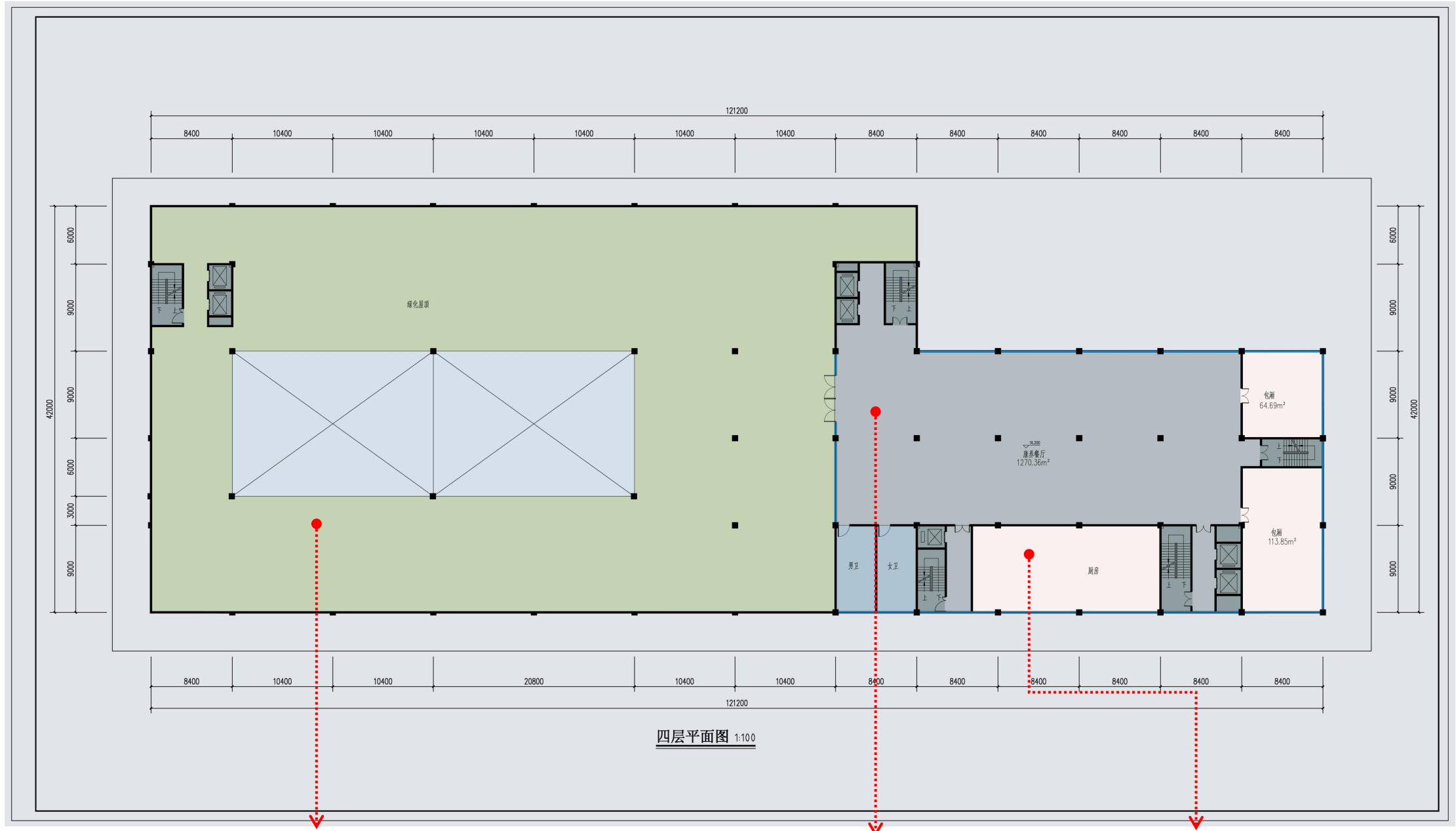


电竞运动区



医养康复理疗区

四层平面图



观景露台



医养康复餐厅

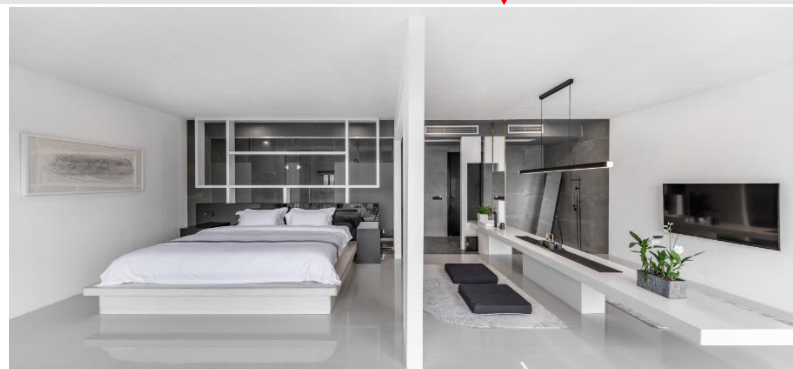


医养康复厨房

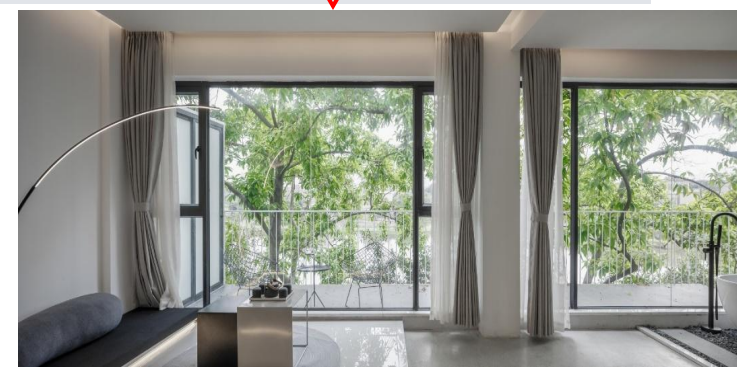
五至八层平面图



观景露台

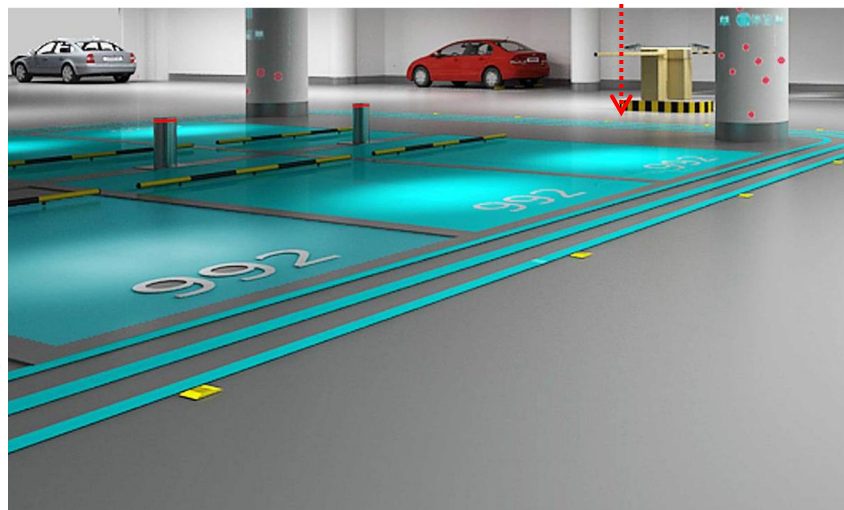


医养康复中心

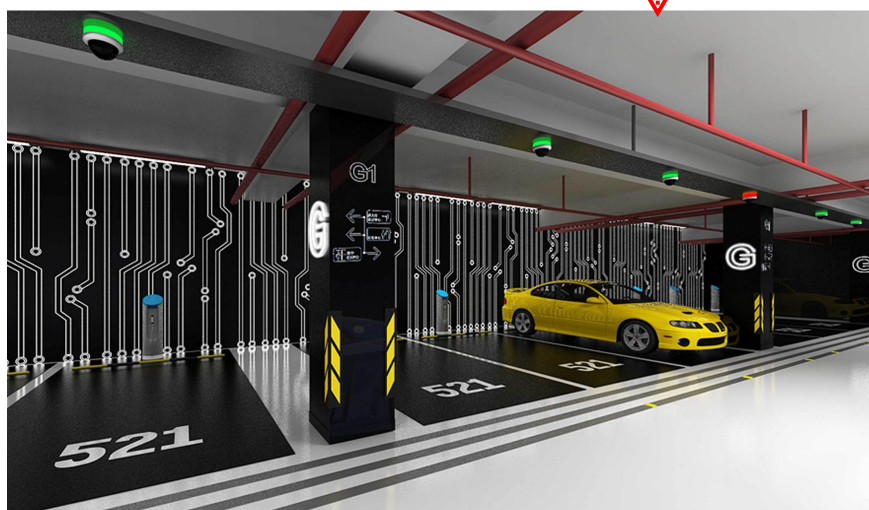


景观阳台

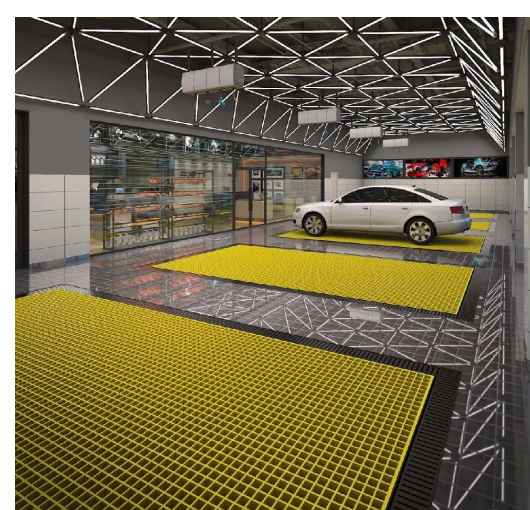
负一层平面图



地坪漆地下停车场



充电桩停车场



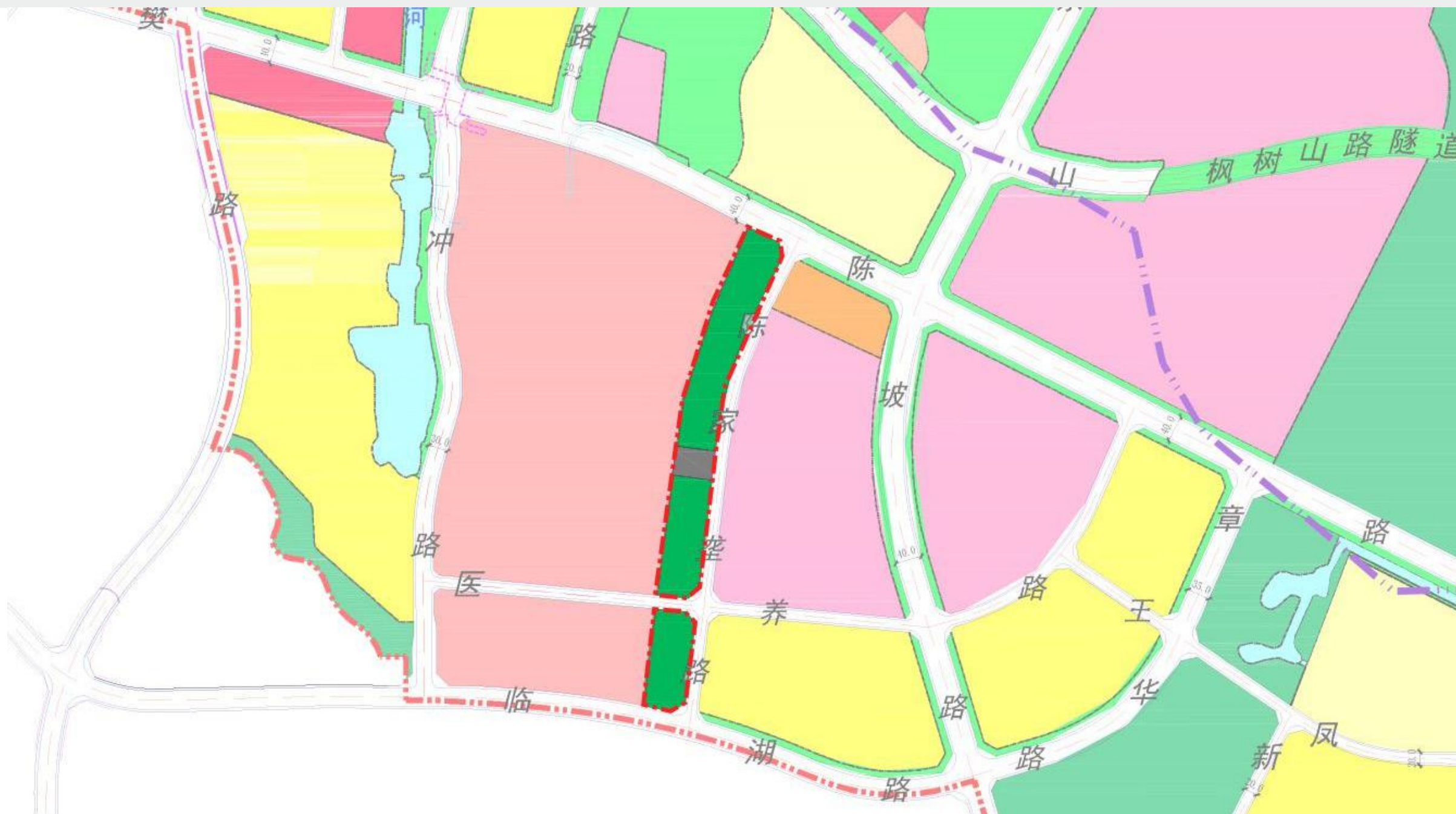
室内停车场



part 04

体育公园

上位规划



项目位于岳阳市陈家垄路西段，紧邻岳阳市中心医院，为附近居民主要休闲运动场所，总用地面积为约 4.2 公顷，公园区域设计面积约 3.9 公顷。

图例:

- 学校用地
- 医院用地
- 体育用地
- 居住用地

- 生态用地
- 公园用地
- 自然水域
- 商务用地
- 停车用地

全民健身场地设施项目遴选标准

一、体育公园

(一) 体育公园总面积不低于绿化率不低于70%

如果总面积包括水域面积，水域面积占比不超过**三分之一**，

(二) 体育公园至少要包括以下4类功能：一是常规球类：3

人制篮球场、5人制足球场、7人制足球场、标准篮球场、门球场、乒乓球、羽毛球、网球场（单打）、网球场（双打）、多功能运动场地、极限运动设施等；二是步道类：健身步道；三是广场类：秋千、滑梯、平衡木、攀隼类设施、浅水池、沙坑。争取中央预算内投资支持的体育公园要同时具备以上4种功能。可以至少同时开展5种运动项目。■

(三) 中央预算内投资不支持体育公园内部的体育场馆建设。

不支持室外健身器材购置（如扭腰器、健骑机、太空漫步机，单双杠、儿童秋千等）。

(四) 体育公园在设计时要考虑具备应急避难场所等功能

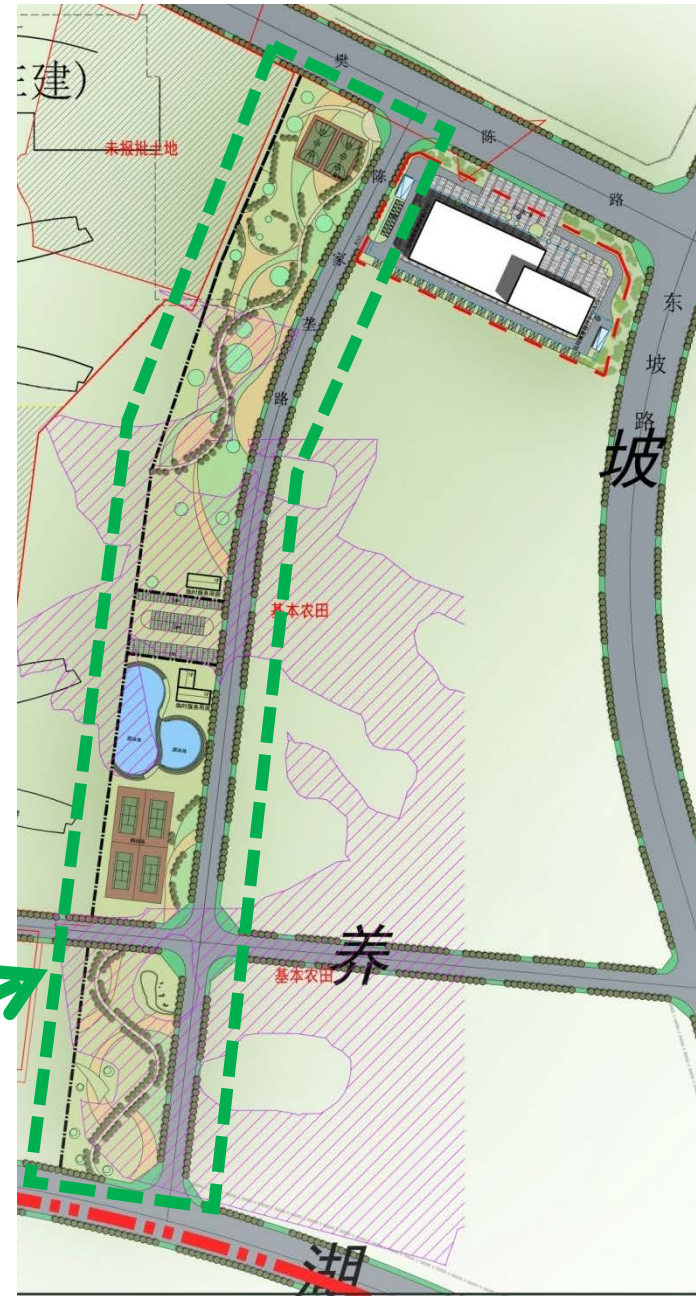
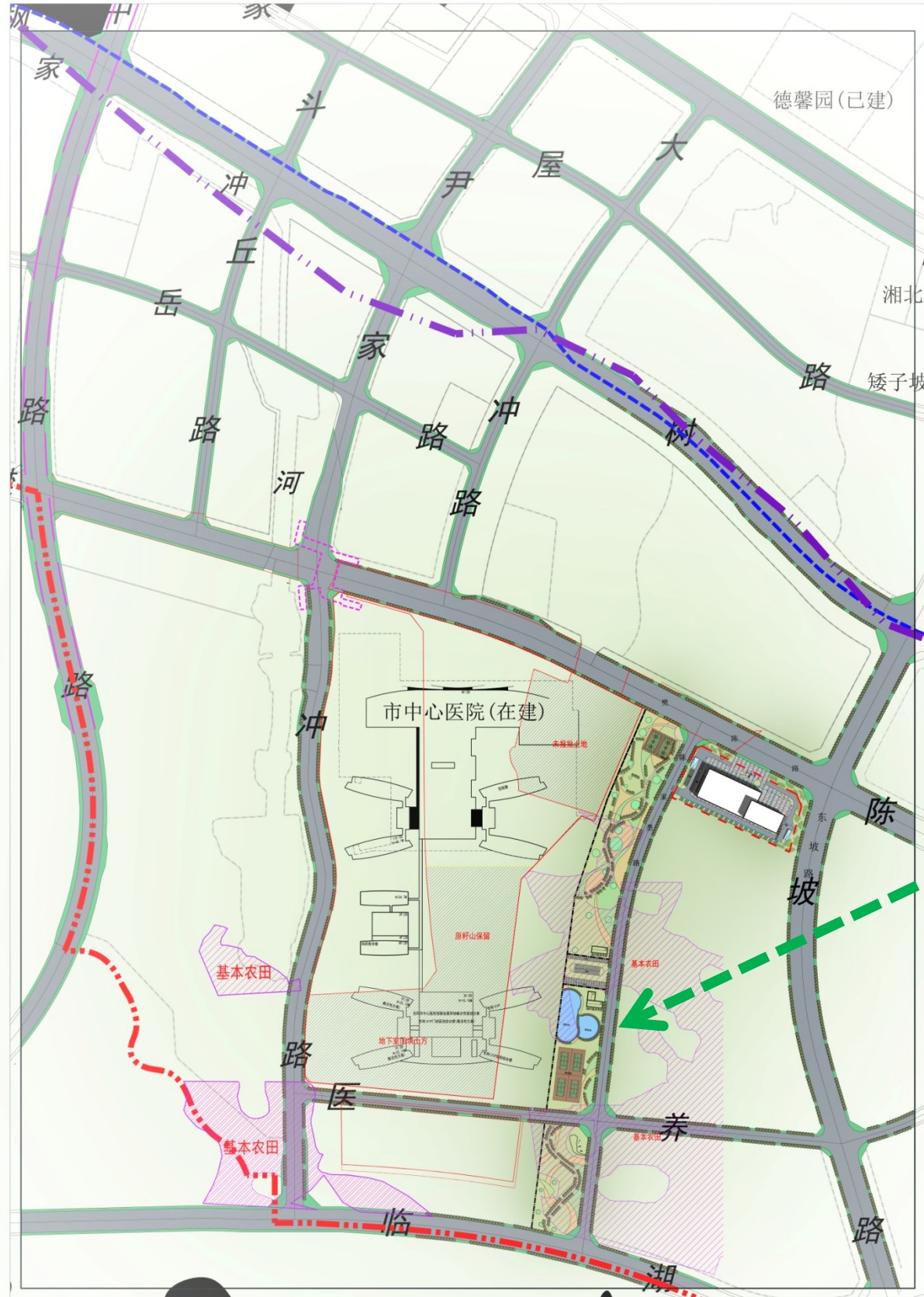
鼓励建设智慧健身设施

全民健身场地设施项目遴选标准中明确指出：体育公园总面积不低于10万平方米，绿化率不低于65%。如果总面积包括水域面积，水域面积占比不超过30%。

本项目总用地面积：总用地面积为约4.2万平方米，公园区域设计面积约3.9万平方米。

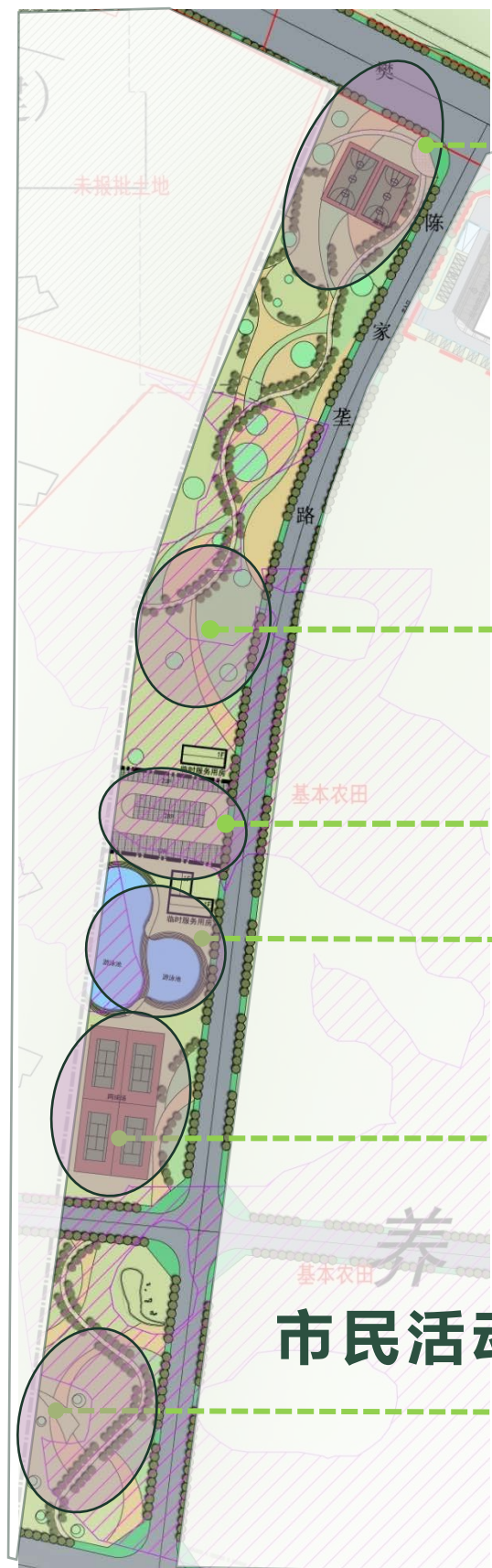


平面布置



项目位于岳阳市陈家垄路西段，紧邻岳阳市中心医院，为附近居民主要休闲运动场所，总用地面积为约 4.2 公顷，公园区域设计面积约 3.9 公顷。

功能布局



室外篮球场



未来生态农业基地



室外停车场

室外游泳池



室外网球场



市民活动广场



室外运动场



入口广场



室外球场



市民活动广场

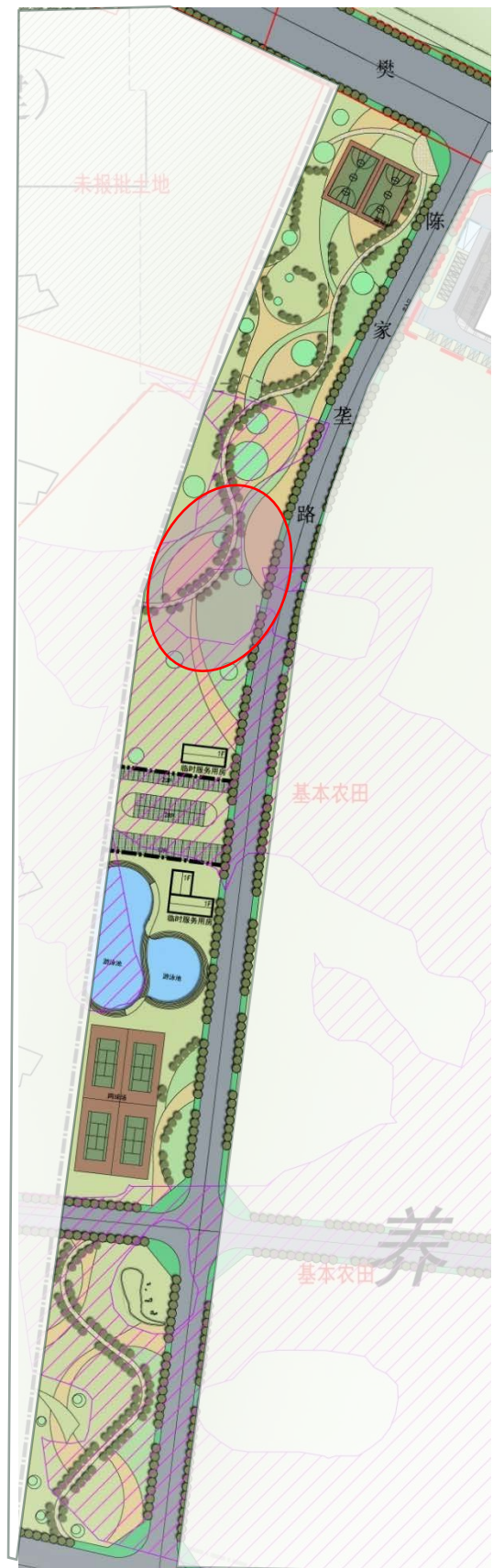


入口标识



室外场地

未来生态农业基地

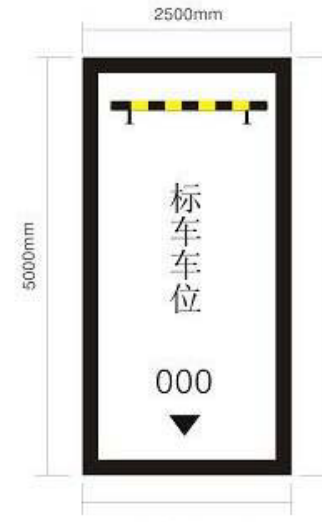
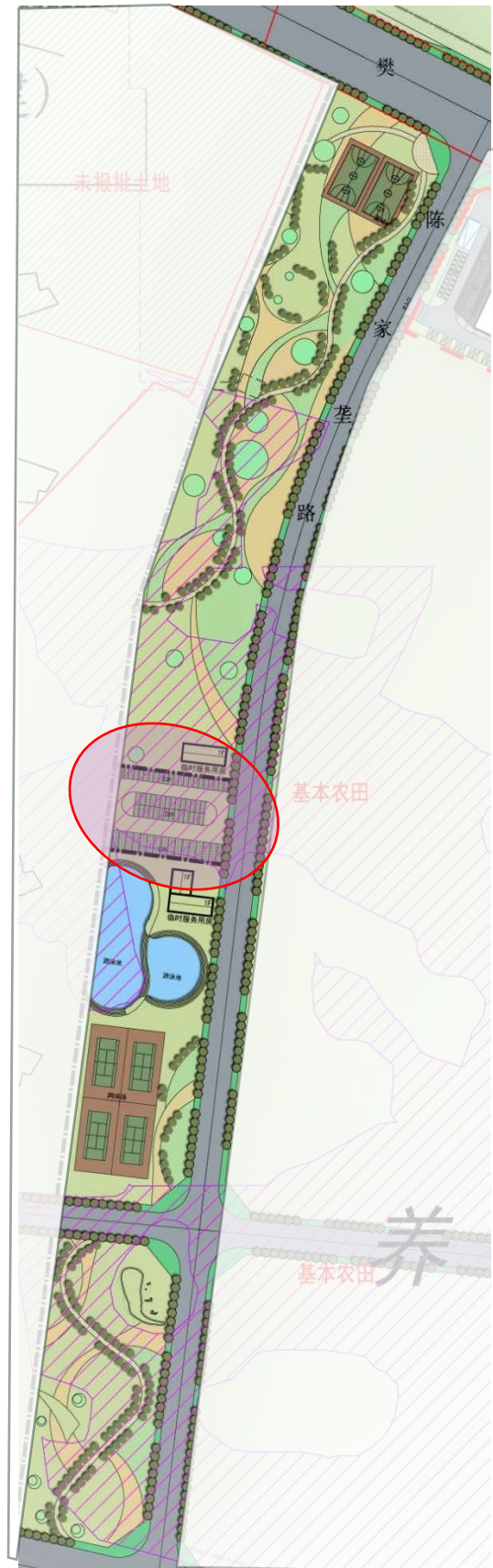


未来农业文旅是基于5G技术、大数据、人工智能、无人机等前端技术支持，所展现出来的未来农业图景；是结合生态旅游、产业示范、科技模式推广于一体的农业文旅示范区。

有别于通常的乡村项目使用在地材料和构造方式，设计无一例外的采用了“非在地”的手段进行。它们使用现代工业材料，大量利用反射极强的镜面不锈钢，通过消隐结构或悬挑的方式展现构筑的漂浮感，呈现一种未来的诗意



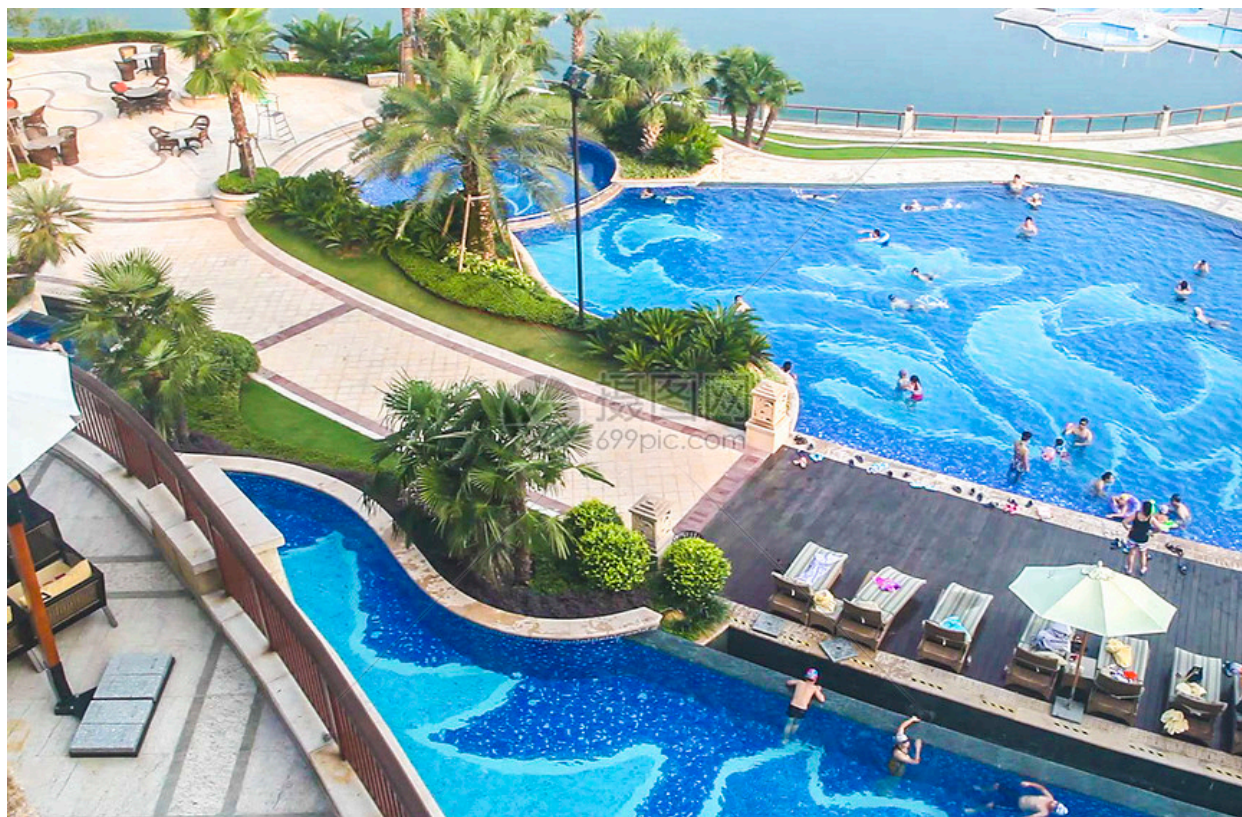
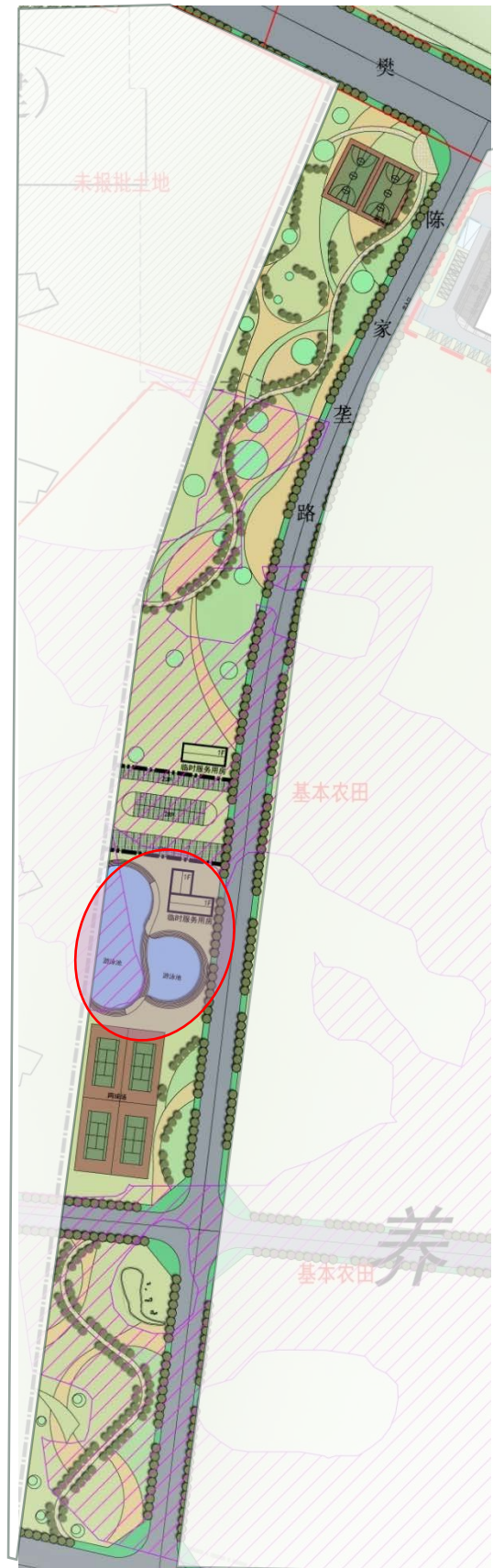
未来生态农业基地



- ◆ 停车位划线用白色或黄色标线涂料严格按车位尺寸进行车位划分。
- ◆ 场地地面标识也按标准图集进行设计和施工。



室外泳池



室外休闲景点



休闲风景区





part 05

投资估算

投资估算

总投资估算表

序号	项目	估算价值 (万元)				单位
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费用	其他费用	合计	
一	工程费用	12655.52	2351.94		15007.46	
1	室内体育场馆	6982.65	1571.78		8554.43	
1.1	土建工程	6287.13			6287.13	m²
1.2	公共部分装饰装修工程	597.28			597.28	m²
1.3	给排水工程		491.18		491.18	m²
1.4	电气工程		589.42		589.42	m²
1.5	消防工程		294.71		294.71	m²
1.6	暖通工程		196.47		196.47	m²
1.7	其他零星工程	98.24			98.24	m²
2	地下部分	3141.23	526.12		3667.34	
2.1	基坑支护工程	222.00			222.00	m²
2.2	机械土石方工程	195.00			195.00	m³
2.3	基础工程	566.59			566.59	m²
2.4	土建工程	1942.58			1942.58	m²
2.5	人防工程增加费	158.40			158.40	m²
2.6	装饰装修工程	32.38			32.38	m²
2.7	给排水工程		105.22		105.22	m²
2.8	电气工程		202.35		202.35	m²
2.9	消防工程		121.41		121.41	m²
2.1	暖通工程		97.13		97.13	m²
2.11	其他零星工程	24.28			24.28	m²
3	室外工程	331.65	175.24		506.88	
3.1	总图土石方工程	35.00			35.00	m³
3.2	绿化工程	100.11			100.11	m²
3.3	室外道路及硬质铺装	160.30			160.30	m²
3.4	室外交通标识	11.20			11.20	m²
3.5	给排水工程		58.41		58.41	m²
3.6	电气工程		75.10		75.10	m²
3.7	消防工程		41.72		41.72	m²
3.8	其他零星工程	25.03			25.03	m²
4	配套工程		78.80		78.80	
4.1	充电桩工程		28.80		28.80	个
4.2	市政开口		50.00		50.00	项
5	E9地块	2200.00			2200.00	
5.1	绿地	2200.00			2200.00	项
二	工程建设其他费用			1278.25	1278.25	
1	土地费用			0.00	0.00	亩
2	征地拆迁费用			0.00	0.00	
3	建设单位管理费			133.05	133.05	
4	前期工程咨询费			56.00	56.00	
5	勘察费			49.76	49.76	
6	设计费			335.20	335.20	
7	劳动安全卫生评价费			15.00	15.00	
8	工程保险费			60.00	60.00	
9	工程监理费			214.28	214.28	

10	招标代理服务费			33.05	33.05	
11	环境影响评价费			10.00	10.00	
12	场地准备及临时设施费			75.01	75.01	
13	工程造价咨询服务费			126.06	126.06	
14	工程项目检测费			120.06	120.06	
15	基坑监测费用			29.28	29.28	
16	工程测量费用			6.00	6.00	
17	交通影响分析			15.50	15.50	
三	预备费			814.29	814.29	
1	基本预备费			814.29	814.29	
四	建设总投资	12655.52	2351.94	2092.54	17100.00	
五	建设期利息				900.00	
六	总投资				18000.00	

四、赶山片区全民健身中心及配套设施 项目预期收益与融资平衡方案

赶山片区全民健身中心及配套设施项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

岳阳市位于湘江下游流域，依长江、纳三湘四水，西临洞庭湖，处于湖南省北部偏东地区，北邻武汉，南接长沙；岳阳现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖风景区和屈原管理区，总面积 15,019.00 平方公里。

作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化为支撑，逐渐形成了以石油化工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业体系。岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2019-2021 年，岳阳市地区年生产总值分别为 3,780.41 亿元、4,001.55 亿元和 4,402.98 亿元。

岳阳市 2019-2021 年财政经济数据

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值 (GDP) (亿元)	3,780.41	4,001.55	4,402.98
城镇居民人均可支配收入 (元)	35,116	28,577	31,236
农村居民人均可支配收入 (元)	16,878	18,186	20,168

一般公共预算地方收入（亿元）	150.18	152.73	171.14
政府性基金收入（亿元）	286.7	410.59	358.38
政府性基金支出（亿元）	245.5	410.59	381.16

岳阳市本级 2019-2021 年财政经济数据

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算地方收入（亿元）	81.27	67.7	78.17
政府性基金收入（亿元）	101.96	109.1	162.35
政府性基金支出（亿元）	80.64	132.7	163.22

（二）项目基本信息

本项目为赶山片区全民健身中心及配套设施项目。具体情况如下：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	建设单位
赶山片区全民健身中心及配套设施项目	本项目估算总投资 18000.00 万元。建设用地：岳阳市陈家垄路西段，紧邻岳阳市中心医院。建设工期：18 个月	项目总用地面积 13348.76 m ² ，总建筑面积 27741.38 m ² ，其中商业面积 4419.58 m ² ，室内体育场馆 6779.34 平方米，运动康复理疗中心 6299.40 m ² ，室内游泳馆 2148.97 m ² ，地下车库面积 8094.09 m ² ，停车位 225 个，充电桩 72 个，项目容积率 1.47，绿地率 25%。	岳阳市城市运营投资集团有限公司

二、项目必要性和可行性

（一）项目建设的必要性

1、项目建设是满足国家关于推进体育公园建设需要

2021年10月29日，中华人民共和国国家发展和改革委员会发布《关于推进体育公园建设的指导意见》（发改社会〔2021〕1497号），意见中指明，体育公园是以体育健身为重要元素，与自然生态融为一体，具备改善生态、美化环境、体育健身、运动休闲、娱乐休憩、防灾避险等多种功能的绿色公共空间，是绿地系统的有机组成部分。推进体育公园建设，对于满足人民群众日益增长的体育健身需求，改善人民生活品质，推进体育强国建设具有重要意义。到2025年，全国新建或改扩建1000个左右体育公园，逐步形成覆盖面广、类型多样、特色鲜明、普惠性强的体育公园体系。体育公园成为全民健身的全新载体、绿地系统的有机部分、改善人民生活品质的有效途径、提升城市品位的重要标志。

本项目的实施积极响应了国家提出的推进体育公园建设的政策要求，因此本项目的建设是必要的。

2、是改善城市品位，推动岳阳市经济发展的需要

近年来，随着岳阳市经济的不断发展，旅游市场的不断扩大，岳阳市正努力形成经济繁荣的发展格局，因此，城市经济发展对环境的开发建设提出了更高的要求。

随着经济的发展，环境在经济发展中的地位越来越重要，

优美的环境将营造良好的投资氛围。因此，需要加大城市管理力度，在维护城市现有景观的基础上，进一步建设新的城市景观，吸引更多的投资者来投资，进而增加就业岗位，增加新的经济增长点。本项目的建设，改善了城市环境，增强了城市园林绿化，提高了周边土地价值，推动了岳阳市经济社会与生态文明协调发展。

因此，本项目建设是改善城市品位，推动岳阳市经济发展的需要。

3、是加快城市建设步伐和建设生态宜居新家园的需要

随着城市规模的扩大和人们文化素质的提高，人们希望的不仅是居者有其屋，还希望生活、工作环境的舒适度达到最优化。建设“宜居城市”要求整个城市要园林化，这就要进一步增加城市休闲型绿地，如城郊风景区、城市公园、滨河绿地等。城市体育公园作为一种重要的城市景观形式，其建设不仅能够改善环境，提高人们的生活品味，而且还能提升城市的综合竞争力。

为了实施可持续发展战略，促进经济、社会与环境协调发展。以党的十九大精神和新时代中国特色社会主义思想为指导，按照高起点、高要求、高水平、创一流的原则，以改善城市环境质量、创造优良投资环境、促进经济快速发展、提高人民生活水平为目标，强力推进城市环境基础设施建设工程，加大对大气、水、噪声、固废和生态环境综合整治力度，创造天蓝、地绿、水碧、宁静、整洁的城市环境，进一步促进经济、社会与环境协调

发展。优美宜人的公园景观工程作为城市环境的有机组成部分，能够有效完善城市生态系统，更能提升城市的区域环境质量，达到改善城市生态质量和人居环境的目的。因此，本项目的实施是加快当地城市建设步伐和实现城市可持续发展的必然要求，更是建设生态宜居新家园的需要。

综上所述，赶山片区全民健身中心及配套设施项目的实施不仅是规划、市政、环境上的要求，也是促进经济发展和提高人民生活水平的需要，更是岳阳市城市发展战略的要求。该项目的实施不仅能够改善项目区的环境质量，而且对“生态宜居新家园”的创建工作具有积极的推动作用。因此，本项目的实施是非常必要的。

（二）项目建设的可行性

1、符合规划要求

项目的建设符合《岳阳市城市总体规划（2008-2030年）》、《岳阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等规划文件的要求，符合国家及地方相关法律法规，在法律上可行。

2、地方政府高度重视

项目的实施符合当地政府及有关部门的要求和愿望，受到了岳阳市各级党委和政府的高度重视，为项目的建设实施提供了政策上的支持。

3、详实踏勘和资料收集

为了更深入地了解项目区域内实际情况，项目前期设计人员多次进行现场踏勘，资料搜集，对现场实际情况有了更为清晰直观的认识，对相关现状及规划资料不断细化、充实，为项目的实施奠定了良好的基础。

4、具有良好的项目建设和管理能力

岳阳市城市运营投资集团有限公司具备良好的素养、高效的执行力和精明的组织、管理、协调能力。组建项目建设筹建小组对本项目实行规范运作管理，完全能够确保项目的进度和质量要求。

5、施工条件有保障

项目位于岳阳市。交通比较便捷，施工所需水、电供应有保证。当地及周边地区拥有丰富施工经验的施工队伍和施工设备配套，能够适应工程建设的需要。工程建设所需的主要施工材料可从岳阳市或者周边区县采购，各种材料来源有保障。

综上所述，项目在法律上是可行的，资金来源可靠，材料来源保障及施工保障，确保了本项目的可行，并且本项目的实施还能带动岳阳市的经济增长，扩大社会就业。因此，项目的建设是可行的，也是十分必要的。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1.项目投资估算依据

（1）建设单位管理费：执行财建〔2016〕504号文；

(2) 工程建设监理费：发改价格〔2015〕299号文件；

(3) 招标代理服务费：执行国家发改委计价格〔2002〕1980号关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改价格〔2011〕534号文件；

(4) 勘察设计费：包括工程地质勘察、初步设计、施工图设计及施工图审查费等，依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）相关规定计算；

(5) 项目前期工作咨询费：发改价格〔2015〕299号文件；工程勘察费：执行财建〔2016〕504号文；

(6) 环境影响评价费：发改价格〔2015〕299号文件；

(7) 工程造价咨询费：《关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25号）。

(8) 项目确定的建设方案与各专业提供的技术经济数据；

(9) 项目承建单位提供的有关数据；

参照上述依据，并结合当地类似工程的概预算价格确定本工程的估算单价。

2.项目投资估算具体情况

本项目估算总投资 18000.00 万元，其中，工程费用 15007.46 万元，工程建设其他费用 1278.25 万元，预备费 814.29 万元，建设期贷款利息 900.00 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算价值(万元)			合计	单位
		建筑工程费用	设备购置及安装工程费用	其他费用		
一	工程费用	12655.52	2351.94		15007.46	
1	室内体育场馆	6982.65	1571.78		8554.43	
1.1	土建工程	6287.13			6287.13	m ²
1.2	公共部分装饰装修工程	597.28			597.28	m ²
1.3	给排水工程		491.18		491.18	m ²
1.4	电气工程		589.42		589.42	m ²
1.5	消防工程		294.71		294.71	m ²
1.6	暖通工程		196.47		196.47	m ²
1.7	其他零星工程	98.24			98.24	m ²
2	地下部分	3141.23	526.12		3667.34	
2.1	基坑支护工程	222.00			222.00	m ²
2.2	机械土石方工程	195.00			195.00	m ³
2.3	基础工程	566.59			566.59	m ²
2.4	土建工程	1942.58			1942.58	m ²
2.5	人防工程增加费	158.40			158.40	m ²
2.6	装饰装修工程	32.38			32.38	m ²
2.7	给排水工程		105.22		105.22	m ²
2.8	电气工程		202.35		202.35	m ²
2.9	消防工程		121.41		121.41	m ²
2.10	暖通工程		97.13		97.13	m ²
2.11	其他零星工程	24.28			24.28	m ²
3	室外工程	331.65	175.24		506.88	
3.1	总图土石方工程	35.00			35.00	m ³
3.2	绿化工程	100.11			100.11	m ²
3.3	室外道路及硬质铺装	160.30			160.30	m ²
3.4	室外交通标识	11.20			11.20	m ²
3.5	给排水工程		58.41		58.41	m ²
3.6	电气工程		75.10		75.10	m ²
3.7	消防工程		41.72		41.72	m ²
3.8	其他零星工程	25.03			25.03	m ²
4	配套工程		78.80		78.80	
4.1	充电桩工程		28.80		28.80	个
4.2	市政开口		50.00		50.00	项
5	E9地块	2200.00			2200.00	
5.1	绿地	2200.00			2200.00	项
二	工程建设其他费用			1278.25	1278.25	
1	土地费用			0.00	0.00	亩
2	征地拆迁费用			0.00	0.00	
3	建设单位管理费			133.05	133.05	
4	前期工程咨询费			56.00	56.00	
5	勘察费			49.76	49.76	
6	设计费			335.20	335.20	
7	劳动安全卫生评价费			15.00	15.00	
8	工程保险费			60.00	60.00	
9	工程监理费			214.28	214.28	

10	招标代理服务费			33.05	33.05	
11	环境影响评价费			10.00	10.00	
12	场地准备及临时设施费			75.01	75.01	
13	工程造价咨询服务费			126.06	126.06	
14	工程项目检测费			120.06	120.06	
15	基坑监测费用			29.28	29.28	
16	工程测量费用			6.00	6.00	
17	交通影响分析			15.50	15.50	
三	预备费			814.29	814.29	
1	基本预备费			814.29	814.29	
四	建设总投资	12655.52	2351.94	2092.54	17100.00	
五	建设期利息				900.00	
六	总投资				18000.00	

（二）资金筹措方案

赶山片区全民健身中心及配套设施项目的资金来源主要为自有资金、中央补助资金和融资 13,400.00 万元。

关于项目总投资 18,000.00 万元，其中其中自筹资金 3600 万元，中央补助资金 1000 万元，借款 13,400.00 万元。

赶山片区全民健身中心及配套设施项目的资金筹措表

单位：万元

项目名称	自有资金	中央补助	贷款金额	贷款年限
赶山片区全民健身中心及配套设施项目	3,600.00	1,000.00	13,400.00	20 年

四、项目收益预测

（一）资金平衡分析基础数据的选择

1、计算期：按照业主单位提供的有关资料，并结合本项目的特点，确定项目计算期为 20 年，其中：建设期 18 个月，运营期 18.5 年，预计计算期第 2 年开始取得收益售。

2、贷款利率：本项目融资 13,400.00，借款利率按 6% 计算，借款期限 20 年，运营期第三年起按照等额本息方式进行还款。

3、财务基准收益率设定：财务基准收益率定为 6%。

（二）项目收入预测

本项目建设内容包括运动场馆、商业、康复理疗中心、泳池及地下停车场及充电桩建设，项目经营收入根据项目建设内容主要考虑 70% 的商业面积出租收入、30% 的商业自营产品售卖收

入、室内篮球馆、羽毛球馆、台球馆、游泳馆及室外篮球场、网球场、游泳池、运动康复理疗中心出租收入、物业服务费收入、停车位收费、充电桩收费和广告收入等。

1、商业出租收入

根据项目规划，拟将商业面积的 70% 出租，出租面积约 3093.706 平方米。根据调查，南湖新区海伦堡商业中心、茶博城周边的商业租金约为 60 元/平方米·月~75 元/平方米·月（数据来源于各租赁平台网站以及实地问询），介于本项目建设位置位于南湖新区赶山路，周边商业暂未大规模铺开，本项目商业租金暂定为 50 元/平方米·月，出于谨慎性原则考虑，本项目出租单价每三年增长 5%。出租时间为 12 个月，运营期第一年出租率 70%、第二年 80%、第三年 90%，第四年及以后达到 95% 并保持不变。

同类项目出租情况表

序号	名称	租金（元/m ² /月）	来源
1	南湖广场附近门面	60	58 同城
2	天鹅湖—3 栋临街门面	75	58 同城

项目计算期内商业出租收入共计 3,630.05 万元。

2、体育场馆运营收入

根据项目规划，项目室内有 2 个篮球场、4 个羽毛球场、8 张台球桌、1 个游泳池，室外有 2 个篮球场、1 个游泳池，4 个网球场、12 个乒乓球台、24 台 VR 体验机，全部采用自营方式，各场馆收入预测如下：

(1) 篮球场

室内篮球馆共 4 个，按每天 3 场，每场 2 个小时。参考岳阳奥体中心体育馆副馆收费标准，副馆 2 小时 600 元，基于审慎性原则考虑，本项目按 500 元/场计算。

室外篮球馆共 2 个，按每天 8 小时，考虑天气等原因，每年按 300 天计算，每个篮球场按 16 人计算。单价按 10 元/人次。

(2) 羽毛球场

室内羽毛球场共 8 个，按每天 6 场，每场 1 小时。参考岳阳奥体中心体育馆羽毛球场收费标准，下午场 20 元，晚上场 60 元，基于审慎性原则考虑，本项目下午场 16 元，晚上场 40 元计算。

(3) 台球桌

台球桌 8 张，按每天 6 场，每场 1 小时。参考岳阳当地收费标准 20 元。

(4) 游泳馆

室内游泳馆 1 个，参考岳阳奥体中心体育成人单次票 88 元，儿童单次票 58 元，基于审慎性原则考虑，本项目按成人单次票 78 元，儿童单次票 48 元，

室外泳池 1 个，单价参考室内泳池单价 5 折计算，即按成人单次票 40 元，儿童单次票 24 元计算。

泳池运营时间考虑为夏季 3 个月。

(5) 网球场

项目共设置 4 个室外网球场，主要用于网球培训，每年拟

开设 40 班，每班 15 人，每人每班 20 课时，每课时 1.5h。因岳阳市暂无公开参考信息，本项目单价参考长沙市网球培训课程单价，基于审慎性原则考虑，课时收费 150 元/人。

(6) 乒乓球桌

项目共设置 12 台乒乓球桌，按每天 6 场，每场 1 小时。参考岳阳市场价格，每个乒乓球桌按 10 元/场计算。

(7) VR 体验项目

项目共设置 24 台 VR 体验机，按每天 10 次，每场 1 小时。参考岳阳市场价格，按 20 元/次计算。

本项目室内体育场运营时间按 360 天计算，室外场地按 300 天计算，使用率第一年按 60%、第二年 70%、第三年 80%，第四年及以后达到 85%并保持不变。收费单价每 3 年上涨 5%。

项目计算期内体育场运营收入共计 11,142.29 万元。

3、运动康复理疗中心出租收入

根据项目规划，拟将运动康复理疗中心全部出租，出租面积约 4434.88 平方米，根据岳阳市当地市场水平，结合周边区域商业租金水平，本项目运动康复理疗中心暂定为 30 元/平方米·月，出于谨慎性原则考虑，本项目出租单价每三年增长 5%。出租时间为 12 个月，运营期第一年出租率 70%、第二年 80%、第三年 90%，第四年及以后达到 95%并保持不变。

项目计算期内运动康复理疗中心出租收入共计 4,434.88 万元。

4、物业服务收入

本项目物业服务主要考虑出租的商业和康复理疗中心。根据《湖南省物业服务收费管理实施办法》（湘发改价调〔2017〕4号）、《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省定价目录〉的通知》（湘发改价调规〔2021〕131号）文件，考虑本项目物业具体情况（低密度、工业用途等特点）及参照市场水平，物业收费按 1.5 元/m²/月测算，考虑到运营期物价上涨，以后每三年按 5% 进行增长。

项目计算期内物业服务收入共计 357.08 万元。

5、自营产品售卖

商业除出租面积外，其余 30% 由运营单位自主运营，提供购物消费和餐饮服务，另可提供体育用品等销售服务。

1) 客流量分析

本项目最大可容纳人数为 1486 人，结合岳阳市人口、游客量、及本项目游客承载量，本次计算按照日均 1200 人计，其中，消费自营产品的游客量占 50%，每年上涨 2%，直至 80%。

2) 结合市场分析案例及岳阳市当地消费水平，项目自营产品人均消费毛利润约 28 元/人，项目年运营 360 天。

公园名称	规模 (亩)	日接待量(万人)	人均消费(元) (含商业、餐饮等)
长沙市麓谷体育公园	319.5	约 0.36	50~70
佛山市南海全民健身体育公园	225.0	约 0.45	60~80
上海闵行体育公园	1260	约 0.75	90~120

运营期第一年至第五年客流量负荷为 50%、60%、70%、80%、90%，第五年及以后达到 90%并保持不变。

项目计算期内自营产品售卖收入共计 15,111.69 万元。

6、停车位收入

1) 收费方式

本项目停车场收费方法为按小时计费。

2) 使用率

本项目所在地为岳阳市赶山片区，考虑到项目建成初期，停车场运营尚不成熟，故停车场白天第一年使用率按照总停车位数的 50% 计算，后期停车场运营逐渐成熟，按使用率每年增加 10% 估算，使用率最后达到 80% 的近饱和状态；停车场晚上第一年使用率按照总停车位数的 30% 计算，后期停车场运营逐渐成熟，按使用率每年增加 5% 估算，使用率最后达到 75% 的近饱和状态。停车场周转率第一年按 30% 计算，后期停车场运营逐渐成熟，按周转率每年增加 10% 估算，使用率最后达到 70% 的近饱和状态。

3) 收费单价

根据《岳阳市城区机动车停放服务政府定价和政府指导价最高收费标准》，城市繁华区域停车场（位）最高收费标准白天 5 元/时，夜间 2 元/时，不足 1 小时按 1 小时计算。停车场运营第一年收费总体参照上表价格进行收费，考虑消费水平的增加以

及物价上涨等因素，本项目停车场收费单价按每 3 年增长 5% 计算。

项目计算期内停车收费共计 6,637.12 万元

7、充电桩服务费收入

本项目共设立汽车充电桩 72 个，充电桩收费为两部分组成，即：电价+充电服务费。电费方面，为简化计算，避免在收入和成本中同时核算电费，本项目在测算收入和成本时将均不考虑充电桩电费。因此，本项目在测算充电桩收入时仅计算充电服务费收入。

根据《湖南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2019 年版）》充电桩服务收费标准不超过 0.8 元/kWh，同时根据岳阳市充电桩现状服务收费情况，暂定本项目充电桩服务费为 0.6 元/kWh（不含电费，电费由消费者承担），以后每三年按 5% 进行增长。充电桩使用时长按第一年 5h/天，第二年 6h/天，第三年起 7h/天计算，功率按 30kW，参考健身中心运营天数，按照 360 天计算。预计运营第一年使用率 40%，第二年使用率 50%，第三年使用率 60%，后续年份使用率 70%。

项目计算期内充电桩收费共计 4,055.89 万元。

9、广告收入

本项目广告位主要有停车道闸广告位、出入口立式灯箱广告位、墙面广告位等。采用广告位整体出租的方式，预计每年产

生收益 48 万元，每 3 年上涨 5% 考虑。

项目计算期内广告收入共计 1,019.80 万元

综上，项目计算期内营业收入为 46,293.08 万元。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	商业	3,630.05	0.00	55.69	129.94	148.50	175.41	185.16	185.16	194.42	194.42	194.42
2	体育场运营收入	11,142.29	0.00	282.05	451.22	534.97	579.00	579.00	579.00	595.47	595.47	595.47
3	运动康复理疗中心	4,434.88	0.00	68.03	158.74	181.42	214.31	226.21	226.21	237.52	237.52	237.52
5	物业服务	357.08	0.00	8.45	16.91	16.91	17.75	17.75	17.75	18.64	18.64	18.64
6	自营产品售卖	15,111.69	0.00	241.92	362.88	440.29	548.67	640.12	662.98	720.14	744.14	768.14
7	停车位	6,541.40	0.00	42.28	134.78	183.87	251.07	315.54	338.16	360.07	365.07	370.07
8	充电桩	4,055.89	0.00	46.66	139.97	195.96	205.75	205.75	205.75	216.04	216.04	216.04
9	广告收入	1,019.80	0.00	24.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92
10	合计	46,293.08	0.00	769.08	1,442.45	1,749.92	2,042.36	2,219.93	2,265.41	2,395.22	2,424.22	2,453.22

序号	项目名称	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	商业	3,630.05	204.14	204.14	204.14	214.34	214.34	214.34	225.06	225.06	225.06	236.31
2	体育场运营收入	11,142.29	612.74	612.74	612.74	630.88	630.88	630.88	649.94	649.94	649.94	669.93
3	运动康复理疗中心	4,434.88	249.40	249.40	249.40	261.87	261.87	261.87	274.96	274.96	274.96	288.71
5	物业服务	357.08	19.57	19.57	19.57	20.55	20.55	20.55	20.55	21.58	21.58	21.58
6	自营产品售卖	15,111.69	831.76	856.96	882.17	952.74	979.20	1,005.67	1,083.74	1,111.53	1,111.53	1,167.11
7	停车位	6,541.40	393.82	393.82	393.82	413.52	413.52	413.52	434.19	434.19	434.19	455.90
8	充电桩	4,055.89	226.84	226.84	226.84	238.18	238.18	238.18	250.09	250.09	250.09	262.60
9	广告收入	1,019.80	55.57	55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26	64.32
10	合计	46,293.08	2,593.84	2,619.04	2,644.25	2,790.42	2,816.88	2,843.35	2,999.79	3,028.61	3,028.61	3,166.46

（二）项目成本预测

本项目总成本包括运营成本、税金及附加、财务费用、折旧及摊销费用。

1、运营成本：

本项目经营成本主要包括人员工资及福利费、日常维护及修理费、营业费用、管理费用。

（1）人员工资及福利费

本项目需配备项目经理、办公室人员、销售人员、安保人员、保洁/绿化人员等员工。

项目建成后预计投入人员为 42 人，其中：项目经理 1 名，人均年工资 8 万元/年；办公室人员 3 名，人均年工资 6 万元/年；销售人员 12 名，人均工资 6 万元/年；保洁/绿化人员 14 名，人均年工资 3.6 万元/年；安保人员 12 名，人均年工资 3.6 万元/年。考虑到人工成本、物价、通货膨胀等因素的影响，秉承谨慎保守原则，每三年按 5% 递增进行计取。

（2）营业费用

本项目经营费用主要用于招商招租及自营产品销售等经营活动，参考同类型项目经营费用的取值以及地产行业销售费用取值系数等经验，取值范围一般为经营收入的 0.5%~1%。结合项目实际情况，拟定经营费用按经营收入的 0.8% 计算。

（3）日常维护及修理费

本项目日常维护及修理费按照工程费用的 0.5% 计算。

（4）原材料动力费

本项目原材料动力费主要考虑水、电及泳池消毒费用，项目水电费按泳池收入及 VR 体验收入的 10% 预估，泳池消毒费按 300 元/天预估。

（5）管理费用

本项目管理费用包括广告费、经营管理、会议费、办公费、差旅费、接待费等多项费用，根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，其他费用通常按照各成本要素之和（扣除财务费用）的 8%-12% 计取。本项目按照 10% 计取。

本项目运营成本合计为 6,457.96 万元。

2、税金及附加

增值税税金及附加包括增值税、城市维护建设税及教育费附加，城市维护建设税及教育费附加均以本项目缴纳的增值税税额为计征基础，分别与增值税同时缴纳。

销项增值税：物业服务按 6% 计征增值税；商业、室内体育场馆、运动康复理疗中心、游泳馆、停车场、广告位租赁等按 9% 计征增值税；充电桩按 13% 计征增值税。

进项增值税：本项目建安费用按增值税率 9%、设备购置费用按增值税率 13%、工程建设其他费用按增值税率 6% 计算，维护维修费按增值税率 9% 考虑。

房产税：商业、运动康复理疗中心按 12% 计房产税。

项目城建税、教育费附加分别按增值税的 7%、5% 计算。

本项目税金及附加合计为 4,150.52 万元。

3、折旧摊销

房屋建筑物等固定成本折旧按 18.5 年（运营期）考虑，固定资产净残值率按 0%考虑，计算期内，折旧费用不含税（建设投资+建设期利息）/18.5=899.59 万元。

4、财务费用

主要是利息支出。本项目贷款总额为 13,400.00 万元，偿还方式为计算期第三年开始等额本息偿还，建设期利息由自有资金统筹安排，陆续偿还本金，还款期限 18 年。运营期财务费用总额为 9,278.40 万元。

预计项目计算周期期内的总成本为 36,979.07 万元。

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	项目运营成本	6,457.96		171.63	329.84	337.12	343.16	344.65	345.03	347.41	347.65	347.90
1.1	人员工资及福利费	3,544.60		95.80	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60
1.2	营业费用	370.34		6.15	11.54	14.00	16.34	17.76	18.12	19.16	19.39	19.63
1.3	日常维护及修理费	1,273.57		34.42	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84
1.4	原材料动力费	961.92		27.09	42.15	46.63	50.04	50.04	50.04	51.26	51.26	51.26
1.4.1	动力费	762.12		21.69	31.35	35.83	39.24	39.24	39.24	40.46	40.46	40.46
1.4.2	泳池消毒耗材	199.80		5.40	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
1.5	管理费用	307.52		8.17	15.71	16.05	16.34	16.41	16.43	16.54	16.55	16.57
2	折旧/摊销费用	17,092.20		899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59
3	财务费用	9,278.40		402.00	804.00	777.99	750.41	721.18	690.20	657.35	622.54	585.64
4	税金及附加	4,150.52		13.62	31.78	36.32	42.90	45.29	45.29	47.55	77.98	299.77
5.0	合计	36,979.07		1,486.84	2,065.21	2,051.02	2,036.06	2,010.71	1,980.10	1,951.91	1,947.76	2,132.89

续上表

序号	项目名称	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	项目运营成本	6,457.96	350.43	350.64	350.85	353.50	353.73	353.95	356.75	357.00	357.00	359.72
1.1	人员工资及福利费	3,544.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60	191.60
1.2	营业费用	370.34	20.75	20.95	21.15	22.32	22.54	22.75	24.00	24.23	24.23	25.33
1.3	日常维护及修理费	1,273.57	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84	68.84
1.4	原材料动力费	961.92	52.55	52.55	52.55	53.91	53.91	53.91	55.33	55.33	55.33	56.82
1.4.1	动力费	762.12	41.75	41.75	41.75	43.11	43.11	43.11	44.53	44.53	44.53	46.02
1.4.2	泳池消毒耗材	199.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
1.5	管理费用	307.52	16.69	16.70	16.71	16.83	16.84	16.85	16.99	17.00	17.00	17.13
2	折旧/摊销费用	17,092.20	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59	899.59
3	财务费用	9,278.40	546.52	505.06	461.11	414.52	365.13	312.79	257.30	198.48	136.14	70.05
4	税金及附加	4,150.52	317.67	320.90	324.14	342.93	346.33	349.72	369.91	373.54	373.54	391.34
5.0	合计	36,979.07	2,114.21	2,076.19	2,035.69	2,010.54	1,964.78	1,916.05	1,883.55	1,828.61	1,766.26	1,720.70

五、盈利能力分析

1、利润估算

项目根据国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的要求进行经济评价。项目应缴纳的企业所得税根据国家有关规定按利润总额的 25% 全额计征。

根据营业收入和总成本费用，计算出经营期年平均息税前利润为 764.38 万元。

（1）项目销售利润率

项目销售利润率=年均利润总额/项目年均总收入×100%=12.48%

（2）项目投资利润率

投资利润率=年息税前利润/项目总投资×100%=2.34%

详见附表：利润及利润分配表。

2、财务盈利能力分析：

全部投资财务现金流量表评价指标见下表。

评价指标表

序号	指标名称	单位	所得税后	所得税前	备注
1	财务内部收益率	%	6.11%	7.18%	
2	净现值 (ic=6%)	万元	¥161.56	¥1,766.43	
3	投资回收期	年	12.76	12.02	含建设期

各项评价指标显示，项目建成运营后，按项目投资计算所得税后财务内部收益率达 6.11%（大于行业基准收益率 6%），所得税后项目投资回收期（含建设期）为 12.76 年；所得税后项目投资财务净现值为 161.56 万元。说明本项目具有一定的盈利能力，且投资能在较短的时间内回收。

利润与利润分配表

序号	项目名称	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入(不含税)	42,065.15	0.00	769.08	1,442.45	1,585.20	1,849.69	2,009.62	2,050.61	2,167.53	2,193.36	2,219.18
2	税金及附加	4,150.52	0.00	13.62	31.78	36.32	42.90	45.29	45.29	47.55	77.98	299.77
3	总成本费用(不含税)	32,663.65	0.00	1,468.93	2,025.60	2,006.46	1,984.58	1,956.75	1,926.13	1,895.53	1,860.95	1,824.28
4	利润总额(1-2-3)	5,250.99	0.00	-713.47	-614.93	-457.58	-177.80	7.58	79.19	224.44	254.43	95.14
5	弥补以前年度亏损	660.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.58	79.19	224.44	254.43	95.14
6	应纳税所得额(4-5)	6,553.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	1,638.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润(4-7)	5,576.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.58	79.19	224.44	254.43	95.14
9	期初未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	可供分配利润	5,576.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.58	79.19	224.44	254.43	95.14
11	提取法定盈余公积	557.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.76	7.92	22.44	25.44	9.51
12	可供投资者分配的利润(10-11)	5,018.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.82	71.27	202.00	228.98	85.63
13	累计未分配利润	5,018.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.82	71.27	202.00	228.98	85.63
14	息税前利润(利润总额+利息支出)	13,758.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	728.76	769.38	881.80	876.97	680.78
15	调整所得税	3,439.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182.19	192.35	220.45	219.24	170.19
16	息税折旧摊销前利润(息税前利润+折旧+摊销)	30,850.97	0.00	899.59	899.59	899.59	899.59	1,628.35	1,668.97	1,781.39	1,776.56	1,580.37

续上表

序号	项目名称	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入(不含税)	42,065.15	2,345.80	2,368.10	2,390.41	2,521.88	2,545.29	2,568.72	2,709.32	2,734.88	2,734.88	2,859.14
2	税金及附加	4,150.52	317.67	320.90	324.14	342.93	346.33	349.72	369.91	373.54	373.54	391.34
3	总成本费用(不含税)	32,663.65	1,787.55	1,746.29	1,702.54	1,658.45	1,609.27	1,557.14	1,504.30	1,445.71	1,383.36	1,319.84
4	利润总额(1-2-3)	5,250.99	240.58	300.91	363.74	520.50	589.69	661.86	835.12	915.64	977.98	1,147.96
5	弥补以前年度亏损	660.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额(4-5)	6,553.99	240.58	300.91	363.74	520.50	589.69	661.86	835.12	915.64	977.98	1,147.96
7	所得税	1,638.50	60.15	75.23	90.93	130.12	147.42	165.46	208.78	228.91	244.50	286.99
8	净利润(4-7)	5,576.27	180.44	225.69	272.80	390.37	442.27	496.39	626.34	686.73	733.49	860.97
9	期初未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	可供分配利润	5,576.27	180.44	225.69	272.80	390.37	442.27	496.39	626.34	686.73	733.49	860.97
11	提取法定盈余公积	557.63	18.04	22.57	27.28	39.04	44.23	49.64	62.63	68.67	73.35	86.10
12	可供投资者分配的利润(10-11)	5,018.64	162.39	203.12	245.52	351.34	398.04	446.75	563.71	618.06	660.14	774.87
13	累计未分配利润	5,018.64	162.39	203.12	245.52	351.34	398.04	446.75	563.71	618.06	660.14	774.87
14	息税前利润(利润总额+利息支出)	13,758.77	787.10	805.97	824.85	935.02	954.83	974.65	1,092.42	1,114.12	1,114.12	1,218.01
15	调整所得税	3,439.69	196.78	201.49	206.21	233.75	238.71	243.66	273.10	278.53	278.53	304.50
16	息税折旧摊销前利润(息税前利润+折旧+摊销)	30,850.97	1,686.69	1,705.56	1,724.44	1,834.61	1,854.42	1,874.24	1,992.01	2,013.71	2,013.71	2,117.60

六、项目融资平衡情况

(一) 还本付息情况

项目拟申请银行借款资金 13,400.00 万元。贷款利率按照 6% 计算，贷款期限为 20 年，采用等额本息方式还款，具体还本付息情况如下表所示：

项目还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	1	2 (1-6)	2 (7-12)	3	4	5	6	7	8	9	10
1	期初借款		0.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	12,966.42	12,506.83	12,019.66	11,503.26	10,955.88	10,375.66	9,760.62
2	当期借款	13,400.00	13,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	还本付息	22,678.40	0.00	0.00	402.00	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58
3.1	付息	9,278.40	0.00	0.00	402.00	804.00	777.99	750.41	721.18	690.20	657.35	622.54	585.64
3.2	还本	13,400.00	0.00	0.00	0.00	433.58	459.59	487.17	516.40	547.38	580.22	615.04	651.94
4	期末借款		13,400.00	13,400.00	13,400.00	12,966.42	12,506.83	12,019.66	11,503.26	10,955.88	10,375.66	9,760.62	9,108.68
5	偿债备付率		0.00	0.00	1.45	1.02	1.11	1.34	1.48	1.52	1.62	1.61	1.46
5.1	现金流入	46,293.08	0.00		769.08	1,442.45	1,749.92	2,042.36	2,219.93	2,265.41	2,395.22	2,424.22	2,453.22
5.2	现金流出-运营成本	6,457.96	0.00		171.63	329.84	337.12	343.16	344.65	345.03	347.41	347.65	347.90
5.3	运营成本-税金及附加	4,150.52	0.00		13.62	31.78	36.32	42.90	45.29	45.29	47.55	77.98	299.77
5.4	可用于还本付息资金	35,684.60	0.00	0.00	583.83	1,262.66	1,376.47	1,656.30	1,829.99	1,875.09	2,000.26	1,998.59	1,805.56

续上表

序号	项目	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	期初借款		9,108.68	8,417.62	7,685.10	6,908.63	6,085.57	5,213.13	4,288.34	3,308.06	2,268.97	1,167.53
2	当期借款	13,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	还本付息	22,678.40	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58	1,237.58
3.1	付息	9,278.40	546.52	505.06	461.11	414.52	365.13	312.79	257.30	198.48	136.14	70.05
3.2	还本	13,400.00	691.06	732.52	776.47	823.06	872.44	924.79	980.28	1,039.09	1,101.44	1,167.53
4	期末借款		8,417.62	7,685.10	6,908.63	6,085.57	5,213.13	4,288.34	3,308.06	2,268.97	1,167.53	0.00
5	偿债备付率		1.56	1.57	1.59	1.69	1.71	1.73	1.84	1.86	1.86	1.95
5.1	现金流入	46,293.08	2,593.84	2,619.04	2,644.25	2,790.42	2,816.88	2,843.35	2,999.79	3,028.61	3,028.61	3,166.46
5.2	现金流出-运营成本	6,457.96	350.43	350.64	350.85	353.50	353.73	353.95	356.75	357.00	357.00	359.72
5.3	运营成本-税金及附加	4,150.52	317.67	320.90	324.14	342.93	346.33	349.72	369.91	373.54	373.54	391.34
5.4	可用于还本付息资金	35,684.60	1,925.74	1,947.50	1,969.26	2,093.99	2,116.83	2,139.68	2,273.13	2,298.08	2,298.08	2,415.40

（二）现金流模拟分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目贷款情况分析，详见项目现金流预测表。

根据项目现金流预测表，本项目运营期各年现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目名称	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	现金流入	46,293.08	0.00	769.08	1,442.45	1,749.92	2,042.36	2,219.93	2,265.41	2,395.22	2,424.22	2,453.22
1.1	营业收入	46,293.08	0.00	769.08	1,442.45	1,749.92	2,042.36	2,219.93	2,265.41	2,395.22	2,424.22	2,453.22
1.2	补贴收入	0.00										
1.3	固定资产余值	0.00										
1.4	退税收入	0.00										
1.5	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	28,608.47	12,570.00	5,615.25	361.62	373.44	386.06	389.94	390.32	394.96	425.63	647.66
2.1	建设投资	18,000.00	12,570.00	5,430.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金	0.00										
2.3	经营成本	6,457.96	0.00	171.63	329.84	337.12	343.16	344.65	345.03	347.41	347.65	347.90
2.4	增值税及附加	4,150.52	0.00	13.62	31.78	36.32	42.90	45.29	45.29	47.55	77.98	299.77
2.5	维持运营投资	0.00										
3	所得税前净现金流量（1-2）	17,684.60	-12,570.00	-4,846.17	1,080.83	1,376.47	1,656.30	1,829.99	1,875.09	2,000.26	1,998.59	1,805.56
4	累计所得税前净现金流量		-12,570.00	17,416.17	16,335.34	14,958.87	13,302.57	11,472.58	9,597.49	7,597.23	5,598.65	3,793.09
5	调整所得税	3,439.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182.19	192.35	220.45	219.24	170.19
6	所得税后净现金流量	14,244.91	-12,570.00	-4,846.17	1,080.83	1,376.47	1,656.30	1,647.80	1,682.75	1,779.81	1,779.34	1,635.36
7	累计所得税后净现金流量		-12,570.00	17,416.17	16,335.34	14,958.87	13,302.57	11,654.77	9,972.03	8,192.22	6,412.87	4,777.51

续上表

序号	项目名称	合计	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	46,293.08	2,593.84	2,619.04	2,644.25	2,790.42	2,816.88	2,843.35	2,999.79	3,028.61	3,028.61	3,166.46
1.1	营业收入	46,293.08	2,593.84	2,619.04	2,644.25	2,790.42	2,816.88	2,843.35	2,999.79	3,028.61	3,028.61	3,166.46
1.2	补贴收入	0.00										
1.3	固定资产余值	0.00										
1.4	退税收入	0.00										
1.5	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	28,608.47	668.10	671.54	674.99	696.44	700.05	703.67	726.66	730.53	730.53	751.06
2.1	建设投资	18,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金	0.00										
2.3	经营成本	6,457.96	350.43	350.64	350.85	353.50	353.73	353.95	356.75	357.00	357.00	359.72
2.4	增值税及附加	4,150.52	317.67	320.90	324.14	342.93	346.33	349.72	369.91	373.54	373.54	391.34
2.5	维持运营投资	0.00										
3	所得税前净现金流量 (1-2)	17,684.60	1,925.74	1,947.50	1,969.26	2,093.99	2,116.83	2,139.68	2,273.13	2,298.08	2,298.08	2,415.40
4	累计所得税前净现金流量		-1,867.34	80.15	2,049.41	4,143.40	6,260.23	8,399.91	10,673.04	12,971.12	15,269.20	17,684.60
5	调整所得税	3,439.69	196.78	201.49	206.21	233.75	238.71	243.66	273.10	278.53	278.53	304.50
6	所得税后净现金流量	14,244.91	1,728.97	1,746.01	1,763.05	1,860.23	1,878.12	1,896.02	2,000.03	2,019.55	2,019.55	2,110.90
7	累计所得税后净现金流量		-3,048.54	-1,302.54	460.51	2,320.74	4,198.87	6,094.88	8,094.91	10,114.46	12,134.01	14,244.91

（三）敏感性分析

敏感性分析是用以考察项目在建设期和运营期存在的主要不确定因素对项目效益的影响，找出敏感因素，估计项目效益对它们的敏感程度，预测项目可能承担的风险。为找出关键的敏感性因素，采用单因素分析法，估算单个因素的变化对项目投资财务内部收益率（所得税后）产生的影响。具体结果见下表。

敏感性分析表

项目	变化系数	财务内部收益率	净现值	动态投资回收期	敏感度
基准收益率		6%			
基本方案		6.11%	¥161.56	12.76	
收入	10%	6.69%	¥986.28	12.25	0.95
	-10%	5.18%	¥-1,174.14	13.70	1.39
运营成本	10%	6.05%	¥70.36	12.80	-0.12
	-10%	6.24%	¥336.17	12.65	-0.20
投资	10%	5.01%	¥-1,507.56	13.72	-1.76
	-10%	7.38%	¥1,830.68	11.81	-2.53

经测算分析，本项目投资的变化对财务效益的影响最敏感，因此，项目单位在控制投资的同时保证经营收入。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

根据《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》、《重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章编制大纲及说明（试行）》等文件要求，项目社会稳定风险

分析的主要内容如下：

1.项目合法性风险主要有两方面：法律风险和政策风险。

法律风险：分析该项目的决策机关是否享有相应的决策权，决策内容和程序是否符合有关法律法规以及的相关规定，是否有严格的审查审批和报批程序，是否经过严谨科学的研究论证。政策风险：分析该项目是否符合国家发展政策，是否符合所在地区国民经济和社会发展规划、城市总体规划。

防范措施：项目建设内容要符合国家的宏观政策要求，满足城市总体规划和能源发展规划的相关要求和功能定位。各主管部门巩固树立合规合法性风险意识，加强合规合法性自查，规避法律法规风险。项目单位认真落实项目前期规划、国土等相关部门的批复意见；严格按照项目申报流程办理手续，手续不完备不予开工建设；严格按照法律法的要求进行工程招投标。设立相应的监管部门，加强监督检查，增强合规合法性管理。对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。

2.项目合理性风险包括噪声和大气污染风险、文物保护风险、生态环境破坏风险。

(1) 噪声和大气污染风险：分析该项目施工期及运营期噪声、排气是否能达到国家的标准，是否会产生扰民现象，是否会产生集体上访事件。

防范措施：建设主管部门积极与当地居民沟通，加强施工过程管理控制。配备专人负责与周边居民居委会及周边单位的联

系，争取得到互相谅解，施工前对周边建筑物进行详细调查，挑选施工扰民敏感点进行重点防范，并做好记录；施工单位妥善安排施工作业时间，合理布置施工场地。环境敏感点附近的施工场地应进行封闭，对施工噪声进行监测，根据施工项目和周围环境敏感情况设立监测点。同时加强专业人员的随时检查，发现噪声超标立即采取有效措施进行控制。对超标造成的危害，要向受此影响的组织和个人给予赔偿；施工单位选用合理的施工机械设备减少施工噪声和大气污染。施工过程中在满足施工要求的条件下尽可能选用低噪声、低排放的机械设备和工法，对机械设备精心养护保持良好的运行状况，减低设备运行对环境的影响；项目运营期间，大型设备应安装有效消声器并采取有效防控措施，确保噪声对保障房项目的影响符合标准要求。

（2）文物保护风险：分析该项目的建设是否会造成附近重点文物的破坏，是否会引发公众的不满情绪，进而产生干扰施工的风险。

防范措施：施工单位加强施工期环境管理，尤其是在文物区周边施工时，应严格划定车辆走向路线，施工车辆和重型机械应尽量绕行，远离文物保护单位；施工前应先进行初步的文物信息调查，若施工中发现文物，施工方应立即停工并上报文物主管部门进行抢救性发掘。加强对施工人员的管理，杜绝发生人为破坏文物的事件。

（3）生态环境破坏风险：分析该项目是否会造成绿地植被、

水环境、大气、城市景观等破坏，引起环境恶化，造成公众上访事件。

防范措施：合理利用土地资源。设计单位应确定合理的工程方案，优化平面布局，应优先选择能够最大限度节约土地、减少植被的破坏的方案；施工期间施工单位应采取土源统一调配，集中取弃土的方式，严禁随意破坏植被及排放污水等人为破坏自然生态环境，同时应按照移挖作填的原则，利用挖方作填方，减少工程弃渣量；临时占地及时清理并绿化，恢复地表植被，以减少水土流失；各有关单位加强对工程人员的培训，增强从业人员素质，也会将施工及运营过程中对生态环境影响控制到最小程度。

3.项目可行性风险包括工程方案风险

工程方案风险：论证项目工程技术标准是否符合相关规范标准，工程方案是否合理，是否经过充分的技术论证，是否为当地的社会环境所接纳。

防范措施：设计单位应加强设备选型的研究，要把好设备关，挑选环保节能型产品，使得项目为当地的社会环境所接纳，更好的服务于区域经济的发展。

4.项目可控性风险

(1) 社会治安风险：分析项目建设是否会存在社会治安隐患，尤其是施工期间是否会对当地居民的生产生活带来影响，从而造成与施工人员与当地居民之间的矛盾冲突等事件的发生。

防范措施：当地维稳、信访等政府有关部门要认真做好信

访和矛盾纠纷排查工作，密切关注极少数市民可能因对项目不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。同时定期召开工程项目治安环境分析会议，分析总结项目建设过程中的治安问题，进一步强化措施、落实责任，为该项目建设营造良好的治安环境；施工单位应紧密联系和依靠市政府有关部门和相关居民组织，采取以预防为主的治安防范措施，加强对施工人员法制教育和管理工作，充分尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点。施工单位及时兑现人员工资，若出现拖欠问题，项目单位在劳动部门的配合下，有权代扣施工单位的工程结算款用于发放施工人员尤其是民工工资；当地公安部门按照有关规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好的治安环境。开展形式多样、内容丰富的活动，增进了解与友谊，共同构建和谐社区。

（2）社会舆论风险：分析项目是否会引发社会负面舆论、恶意炒作，宣传解释和舆论引导工作是否充分。

防范措施：宣传部门加强媒体正面宣传，加大舆论正面引导。建立健全与媒体的联系机制，充分利用网络、报刊、广播、影视等多种传播媒体，积极拓展宣传渠道，协调调动新闻媒体力量。全面正面的宣传项目建设的背景及意义。对项目进行科普教育，合理引导群众对项目的心理态度，同时加强信息的公开化，透明化，营造健康发展的舆论环境；建立舆情预警、监测、社会

舆论研判机制。对于项目建设应事先认真研究可能引发的炒作影响，预先进行风险评估分析。制定应对媒体炒作的宣传预案和对外宣传口径，增强舆论引导工作的预见性。信息员要加强网上巡查，及时、全面地收集媒体信息。围绕各种倾向性、苗头性、聚集性的舆情信息，跟踪发展变化，预测走向趋势，提出应对措施。同时完善突发事件预警机制，主动引导舆论。对突发事件需要媒体注重拓展舆情搜集渠道，全面把控舆情信息，完善舆情研判机制。