

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目



项目情况



目 录

一、 项目基本情况	1
(一) 东部新区及行业专项规划概况	1
(二) 项目情况	5
二、 经济社会效益分析	7
(一) 社会效益分析	7
(二) 经济效益分析	7
三、 项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 投资估算	8
(二) 资金筹措方案	14
1. 资金筹集情况	14
2. 资金使用计划	14
四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	14
(一) 预期收益	14
1. 项目收入	14
2. 项目成本	15
(二) 资金测算平衡情况	15
五、 项目绩效目标	19
(一) 产出目标	19
(二) 效益指标	19
(三) 满意度指标	20

六、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	20
(一) 政策与环境风险	20
(二) 投资估算风险	21
(三) 组织管理风险	21
(四) 融资风险	22
七、 还款保障情况	22
八、 主管部门职责	23
(一) 主管部门职责	23
(二) 项目单位职责	23
九、 补充说明.....	24

一、项目基本情况

（一）东部新区及行业专项规划概况

1.东部新区总体规划

成都东部新区，四川省辖省级新区，位于四川盆地中部偏西边缘，地处成都市东南部、龙泉山东麓、沱江中游，成都东部新区规划范围 729 平方千米，代管天府新区简阳片区 191 平方千米，管理面积 870 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，成都东部新区常住人口有 379096 人。

2017 年 4 月 15 日，成都市第十三次党代会首次提出跨越龙泉山“东进”，推动城市空间格局从“两山夹一城”向“一山连两翼”转变。2019 年 3 月，成都市东部新城发展委员会办公室（简称市东部新城办）成立。2020 年 4 月 28 日，经四川省人民政府批准（川府函〔2020〕84 号），设立成都东部新区。截至 2022 年 9 月，东部新区托管简阳市所属的 9 个街道、6 个镇，东部新区管委会驻三岔街道公园大街 2054 号。

2023 年前三季度，成都东部新区完成地区生产总值 214.5 亿元，同比增长 23%，高于全市（6.7%）16.3 个百分点，新增规上工业企业 10 家、国家高新技术企业 6 家以上。如果从名义 GDP 来考量，其增速高达 71.19%，也是成都 2023 年前三季度唯一一个增量超过 100 亿的区域。

经济的高速增长带来其在成都经济大盘中的比重和地位的上升。2023 年前三季度，成都东部新区完成工业投资 34.9 亿元，占全市比

重从建区时不足 1%攀升到 5.8%，一般公共预算收入增速 49.8%，服务业增加值增速 31.4%。预计全年地区生产总值突破 300 亿元以上、同比增长 23%以上，连续两年跨越两个百亿级台阶。

2.东部新区城市规划

在党的二十大开启以中国式现代化全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴的新征程之际，成都东部新区贯彻党中央高质量谋划推动成渝地区双城经济圈建设战略部署，紧扣省委“增强省级新区产业承载能力”和市委推动“三个做优做强”提升城市整体功能的总体要求，以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领，锚定“建设成都东翼彰显公园城市特质的现代化新城”总体定位，围绕服务成都提升“高端要素运筹、科技创新策源、高端产业引领、国际门户枢纽、国际消费中心”等城市核心功能，立足资源禀赋和区域优势，通过实施区域协同发展和推动山水资源生态价值转化两大路径，做优做强国际航空门户枢纽、先进制造业承载和创新策源转化核心功能，加快建设“宜居宜业宜游”现代化新家园，努力把成都东部新区打造成为服务全省全市高质量发展大局的“桥头堡”“增长极”和“动力源”。

3.东部新区产业发展规划

2016 年，国务院印发了《“健康中国 2030”规划纲要》。《纲要》明确以“完善全民健身公共服务体系”为抓手，提高全民健身热情和提高健康水平。《纲要》指出：要着重建设全民健身公共设施，加强健身步道、骑行道、全民健身中心、健身中心、社区多功能运动场等场地设施建设。到 2030 年，基本建成市、县、村三级公共体育设施网络，人均体育面积不低于 2.3 平方米，在城镇社区实现 15 分

钟健身圈全覆盖。

以实现“健康中国”为目标，国家围绕体育强国建设，印发《“十四五”体育发展规划》（以下简称《规划》），明确“构建更高水平的全民健身公共服务体系”目标，推动体育重点领域实现高质量发展。2022年3月，国务院根据《规划》颁布《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》，指出：加大全民健身公共服务资源向基础薄弱区域和群众身边倾斜力度；完善农村全民健身公共服务网络，逐步实现城乡服务内容和标准统一衔接；鼓励有条件的城市群和都市圈编制统一的全民健身规划，促进区域内健身步道、沿河步道、城市绿道互联互通，健身设施共建共享；大中城市加强多中心、多层次、多节点的全民健身资源布局，打造现代时尚的健身场景，县城城镇化须同步规划、同步建设健身设施；并在符合相关法律法规、不破坏生态、不妨碍行洪和供水安全的前提下，支持利用山地森林、河流峡谷、草地荒漠等地貌，建设特色健身中心，在河道湖泊沿岸、滩地等地建设健身步道。

《规划》还确定“推进全民健身场地设施建设”战略目标，组织实施全民健身场地设施补短板工程，利用中央资金支持地方重点推进健身中心、全民健身中心、公共体育场、社会足球场、健身步道、户外运动公共服务设施建设。推动县级“两个一”公共健身设施基本实现全覆盖，即具有一定规划后的县级区域至少建一个体育场（或田径场）、一个全民健身中心（或健身中心、体育馆）。2021年4月，印发的《“十四五”时期全民健身设施补短板工程实施方案》中建设健身中心是主要任务。《方案》支持新建或改扩建占地面积不低于10万平方米的健身中心内部的健身设施，包括但不限于健身步道、健身广

场、足球场、篮球场、排球场、网球场、羽毛球场等，以及配套的生态停车场、公共厕所等公共服务设施。

2022 年 3 月，体育总局发布《成都市全民健身实施计划（2021-2025 年）》（以下简称计划）。《计划》指出，“十四五”期间，要建立健全与践行新发展理念的公园城市示范区相适应的高水平全民健身公共服务体系，持续推进“三级三类”体育设施建设。各区（市）县新建或改建符合国家、省建设标准的健身中心不少于 3 个。支持打造一批集运动锻炼、亲子游园、体育培训为一体的示范性多功能健身中心。

为贯彻落实《体育强国建设纲要》和《四川省人民政府办公厅关于加快推进新时代体育强省建设的实施意见》，推进我市体育产业高质量发展，加快世界赛事名城建设，根据《成都世界赛事名城建设纲要》《成都市“十四五”体育产业建圈强链发展规划和 2035 年远景目标》等文件，成都东部新区制定以下相关政策

五、夯实产业载体支撑

《十一》鼓励社会力量投资建设体育场地设施。对投资新建或利用现有建设用地和闲置厂房、仓库、商业设施等改造建设体育场地设施，已正常对外运营1年以上的示范性体育场地，给予不超过投资额20%、最高100万元的补贴。

《十二》鼓励社会体育场馆公益性开放。对社会投资建设、已正常对外运营1年以上的示范性开放场馆，根据公益性开放的面积、开放时间和开放人次等进行评估，给予最高100万元的补贴。

《十三》支持文体旅商农融合项目建设。鼓励市场主体利用公园城市自然山水资源，打造山地、冰雪、水上、汽摩、航空等体育消费新业态、新场景项目，发展户外休闲运动和体育旅游。对符合旅游核心要素条件的重大融合性项目，根据我市旅游业相关政策予以支持。

成都东部新区成立以来，在成都东部新区范围内实施成都地铁 18 号线、19 号线、轨道交通成资线等重大交通支撑性项目，并落地三岔站城市级 TOD 项目，打造立体垂直空中校园、产学研科创新空间、高品质生活空间三大核心功能区，为成都东部新区高质量发展奠定了坚实基础。东部新区三岔 TOD 周围 5Km 范围内暂未有健身中心（全

民健身中心），不足以满足周边居民对体育运动的需要，因此，位于东部新区三岔 TOD 高架桥下空间，则成为建设健身中心的优选空间。

（二）项目情况

1.参与主体

项目名称：东部新区 TOD 核心区全民健身中心

主管部门：成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局（原成都东部新区文化旅游体育局）

业主单位：成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局（原成都东部新区文化旅游体育局）

地址：成都东部新区三岔街道公园大街2055号（东部新区市民中心）

机构职能：（一）负责产业功能区发展战略研究，起草发展战略、政策措施并组织实施。（二）负责产业项目招商引资、投资促建工作，提高产业聚集水平，促进产业集群发展；负责建立项目准入目录，明确天府奥体公园主导产业细分行业，制定分行业的项目准入标准；负责功能区企业服务工作。（三）参与功能区基础设施和配套设施项目选址、规划初审；牵头做好功能区内道路建设，负责协调水、电、气、通讯、排污等相关职能部门做好配套设施建设；参与功能区建设项目的方案审查和验收。（四）负责功能区内人才引进工作，开展专业人才培养，做好功能区校院企地合作；推进服务平台建设，对派驻的政务服务和执法监管力量进行日常管理和考核。（五）负责产业功能区的国际交流与合作工作；组织区域涉外招商推介活动，搭建交流合作平台。（六）文化广电旅游工作。负责文化广电旅游的监督管理工作；

承担文物保护管理工作。（七）体育工作。负责群众性体育和竞技体育工作。（八）教育工作。负责教育事业规划、各类教育行政管理和行业监督管理工作。（九）卫健医保工作。负责卫生健康规划、科教与信息化、医疗卫生体制改革、卫生综合监管、公共卫生事件应急管理、疾病预防控制、爱国卫生、基层卫生健康、妇幼健康、医政医管、药物政策与药械临床使用监测评价（食品安全标准与监测）、职业健康、人口监测与家庭发展、老龄健康、健康服务业发展、保健、中医药、卫生健康系统党建等工作；负责医疗保障规划、医保基金监管、医疗保险、生育和长期照护保险等工作。承担红十字会工作。（十）负责职责范围内的安全生产和职业健康等工作。（十一）承办新区党工委管委会交办的事项。

代建业主：成都东部置业有限公司

地址：成都东部新区公园大道 2560 号孵化园 B 栋 2 楼

经营范围：经营范围包括许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 项目概况

（1）项目建设地点

本项目建设地点位于三岔 TOD 高架桥下，共分为 6 个地块。其中 0#地块起于公园大道、止于东新大道；1#地块起于东新大道、止于站前巷；2、3、4#地块起于汇流南路、止于安兴路；5#地块起于安兴路、止于安林街。

（2）项目建设内容及规模

本项目占地约 60462m²，将建成篮球场 12 个（7032m²）、网球场 4 个（2304m²）、排球场 6 个（1890m²）、乒乓球台 2 个（159m²、乒乓球台 14 个）、5 人足球场 1 个（660m²）、室外健身区 1 个（400m²）、配套设施面积 41680m²、道路铺装 6337m²。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

本项目的建设必然离不开社会支持系统的强力保障，特别是各级政府的大力支持、通力协助以及当地群众的支持。

本项目的建设以建设群众身边的健身中心为重点，以近距离服务全龄人口为目标，因地制宜，统筹城乡，布局多元健身设施，提高智慧化水平，方便居民就近就便参与体育锻炼。项目的建设推动健身中心建设绿色低碳转型，把建设健身中心同促进生态文明建设结合起来，确保人们既能尽享体育运动的无穷魅力，又能尽览自然的生态之美，促进全民健身回归自然。通过项目的建设，给市民带来一处立体化空间运动体验，植入更丰富的运动场景，完善生活休闲、运动服务配套。

（二）经济效益分析

全民健身中心作为体育产业的一种形式，能够直接创造经济效益。例如，通过培训收入、商业活动收入等方式，为当地带来直接的经济收益。

全民健身中心的建设与运营，将带动周边体育产业的发展。例如，体育用品销售、体育培训、运动康复、健身指导等相关产业可以在健身中心的带动下获得发展，进而促进地区产业结构优化。

全民健身中心的建设与运营，将创造出大量的就业岗位。包括教

教练员、运动员、销售人员、运营管理人员等各类就业岗位，为当地居民提供更多的就业选择。

全民健身中心的建设和运营，将吸引大量市民参与体育消费，从而刺激地区消费需求。这种消费需求的增长，将对周边餐饮、住宿、交通等产业产生积极的拉动作用。

全民健身中心是城市体育文化的重要载体，能够提升城市形象，提高城市的知名度和美誉度。通过举办各类体育赛事和活动，健身中心有助于提升城市品牌价值，吸引更多投资和游客。

全民健身中心对于提高市民身体素质、丰富市民文化生活、促进社会和谐等方面具有积极作用。通过提供丰富的体育设施和活动，健身中心有助于培养人们健康的生活方式，提高市民的幸福感和获得感。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目估算项目总投资 5,353.17 万元，其中工程费用 4064.67 万元，占总投资的 75.93%；工程建设其他费用 663.64 万元，占总投资的 12.40%；预备费 324.98 万元，占总投资的 6.07%；建设期债券利息 295.68 万元，占总投资的 5.52%；债券发行费用 4.20 万元，占总投资的 0.08%。投资估算见下表

投资估算表										
项目和费用名称	估算金额（万元）					技 术 经 济 指 标			备注	比例 （%）
	建筑工 程	安装工 程	设备购 置	其他费 用	合计	单 位	负荷或 工程量	单位指 标 (元/单 位)		
工程费用	4064.67				4064.67	m ²	60462.00	672		75.93
土石方工程	409.82				409.82					7.66
清除表土	45.35				45.35	m ³	30231.00	15	按照平均清除 0.5 米考虑	0.85
挖土方	54.42				54.42	m ³	36277.20	15		1.02
回填土方	29.67				29.67	m ³	19778.69	15		0.55
余方弃置	280.38				280.38	m ³	46729.51	60	杂填土及部分挖方弃土等，含弃土场费 用，运距约 30 公里	5.24
运动场工程	986.66				986.66	m ²				18.43
篮球场	386.76				386.76	m ²	7032	550	5 厚硅PU面层+30 厚AC-10F型沥青混凝土+40 厚AC-20F型沥青混凝土+150 厚 8%水泥稳定碎石+300 厚砂卵石碾压密 实+素土夯实	7.22
网球场	126.72				126.72	m ²	2304	550	5 厚硅PU面层+30 厚AC-10F型沥青混凝土+40 厚AC-20F型沥青混凝土+150 厚 8%水泥稳定碎石+300 厚砂卵石碾压密 实+素土夯实	2.37
排球场	103.95				103.95	m ²	1890	550	5 厚硅PU面层+30 厚AC-10F型沥青混凝土+40 厚AC-20F型沥青混凝土+150 厚 8%水泥稳定碎石+300 厚砂卵石碾压密 实+素土夯实	1.94
足球场	36.30				36.30	m ²	660	550	5 厚硅PU面层+30 厚AC-10F型沥青混凝土+40 厚AC-20F型沥青混凝土+150 厚 8%水泥稳定碎石+300 厚砂卵石碾压密 实+素土夯实	0.68
乒乓球场	8.75				8.75	m ²	159	550	5 厚硅PU面层+30 厚AC-10F型沥青混凝土+40 厚AC-20F型沥青混凝土+150 厚 8%水泥稳定碎石+300 厚砂卵石碾压密 实+素土夯实	0.16
室外健身区	20.00				20.00	m ²	400	500	5 厚硅PU面层+30 厚AC-10F型沥青混凝土	0.37

									土+40 厚AC-20F型沥青混凝土+120 厚 8%水泥稳定碎石+300 厚砂卵石碾压密 实+素土夯实	
内部道路	304.18				304.18	m^2	6337	480	沥青混凝土铺装路面	5.68
其他工程	1426.60				1426.60	m^2	41680.00	342		26.65
乔木	131.50				131.50	株	160			2.46
鸡爪槭	13.60				13.60	株	20	6800	D14-16cm，高度 300-400	0.25
栾树	19.50				19.50	株	30	6500	胸径φ25cm，高度 1100-1200	0.36
银杏	12.00				12.00	株	20	6000	胸径φ25，高度 1000-1100	0.22
朴树	43.50				43.50	株	30	14500	胸径φ35-38，高度 1100-1200	0.81
红榉	26.40				26.40	株	30	8800	胸径φ25cm，高度H8-9m	0.49
榉楠	16.50				16.50	株	30	5500	胸径φ20-25，高度 800-900	0.31
灌木	83.70				83.70	m^2	3300.00	254	布置六月雪、细叶萼距花、金禾女贞、 斑叶鹤掌柴、二桅子、粉花毛娟、狭叶 十大功劳、千层金、火山榕、木春菊、 蓝雪花、三角梅、欧洲英迷、无尽夏绣 球、双色茉莉、蔓马缨丹、金山绣线 菊、花叶锦带等。	1.56
六月雪	12.00				12.00	m^2	500	240	高度(m)0.3-0.4；冠幅(m)≥0.15	0.22
细叶萼距花	11.50				11.50	m^2	500	230	高度(m) 0.3-0.4；冠幅(m) ≥0.15	0.21
金禾女贞	17.00				17.00	m^2	500	340	高度(m) 0.5-0.6；冠幅（m）≥0.20	0.32
斑叶鹤掌柴	14.00				14.00	m^2	500	280	高度(m)0.4-0.5；冠幅(m) ≥0.30	0.26
二桅子	12.00				12.00	m^2	500	240	高度(m)0.3-0.4；冠幅(m)≥0.30	0.22
粉花毛娟	10.00				10.00	m^2	500	200	高度(m)0.3-0.4；冠幅(m)≥0.30	0.19
狭叶十大功劳	7.20				7.20	m^2	300	240	高度(m) 0.6-0.7；冠幅(m) ≥0.30	0.13
花镜	150.00				150.00	m^2	3000	500	花境（参考品种:香水合欢、醉鱼草、 红花玉芙蓉、紫叶芙蓉葵、金叶 1~焰 卫矛、红瑞木、彩叶杞柳、兰香草、假 蒿、靛蓝鼠尾草、柳叶星河、小花木 槿、大花六道木、小盼草等)	2.80
缀花草坪	1061.40				1061.40	m^2	35380	300	缀花草坪(细羊毛:花籽 1:1 撒播花籽品 种:柳叶马鞭草、金鸡菊、高山紫苑、 蓝花龙胆、虞美人、紫云英、细羊茅)	19.83
配套服务工程	100.00				100.00	m^2	2	500000		1.87
服务驿站	100.00				100.00	个	2	500000	长 10m，宽 5m。标准化定制。	1.87
给排水工程	573.22				573.22					10.71

DN100 给水管道	112.50				112.50	m	4500.00	250	采用PE管道，DN100，综合造价含管线、沟槽土方、检查井等配套附属工程	2.10
DN50 给水管道	54.00				54.00	m	4500.00	120	采用PE管道，DN50，综合造价含管线、沟槽土方、检查井等配套附属工程	1.01
DN150 雨水管	90.00				90.00	m	2000.00	450	DN150II级钢筋混凝土，埋深 1.5-2.3 米	1.68
DN300 污水管	150.00				150.00	m	3000.00	500	采用HDPE管道，d300，综合造价含管线、沟槽土方、检查井等配套附属工程	2.80
浇灌系统	166.72				166.72	m ²	41680.00	40	采用了地理式喷头和节水型灌溉工艺和设备，控制设计的喷灌强度	3.11
变配电及配套工程	140.02				140.02					2.62
路灯	72.60				72.60	套	121	6000	LED 220V 50W，镀锌钢板	1.36
草坪灯	3.54				3.54	套	101	350	LED灯 220V 13W，铝材+玻璃	0.07
界限灯	25.25				25.25	套	101	2500	LED灯 220V 2W	0.47
特色灯	3.63				3.63	套	121	300	芦苇灯，LED，1W	0.07
箱变	35.00				35.00	套				0.65
630kVA箱式变电站	35.00				35.00	套	1	350000	包括设备、基础、线缆、配电箱等	0.65
附属工程	428.35				428.35					8.00
导视系统	9.64				9.64					0.18
一级导视系统	5.00				5.00	项	10	5000	包括导游全景牌等	0.09
二级导视系统	2.00				2.00	项	10	2000	包括停车场标识牌、方向标识牌、绿道标识牌等	0.04
三级导视系统	2.64				2.64	项	22	1200	包括警示牌等	0.05
城市家具	72.55				72.55					1.36
成品座椅	24.18				24.18	个	121	2000	选用钢木靠背座椅，长度约 2 米，风格结合公园主题，沿游步道及各节点处选设	0.45
艺术定制座椅	36.28				36.28	个	121	3000	选用钢木艺术定制座椅，长度约 6 米，结合公园主题进行二次设计，沿游步道及各节点处选设	0.68
垃圾桶	12.09				12.09	个	121	1000	选用实木垃圾桶，风格结合公园主题，可对垃圾进行分类，沿游步道及各节点处选设	0.23
智慧系统	151.16				151.16	m ²	60462	25	包括整个公园的停车系统、智慧养护系统、智慧公园综合管理系统、广播系统等	2.82
设施设备	150.00				150.00	项	1	1500000	包含运动场体育其余健身设施设备以及	2.80

									公园的其余设备等	
充电桩	45.00				45.00	个	15	30000	快充，30KW	0.84
工程建设其他费用				663.64	663.64					12.40
土地拆迁费用				0.00	0.00	暂不考虑土地拆迁费用				0.00
建设单位管理费				85.30	85.30	按照财建[2016]504号文件计算				1.59
项目前期工作咨询费				13.90	13.90	根据发改价格[2015]299号，参照国家计委计价格[1999]1283号文件或川价费字[2000]35号文件计算，并下浮20%				0.26
环境影响咨询费				5.80	5.80	根据发改价格[2015]299号，参照计价格〔2002〕125号计算，并下浮20%				0.11
工程勘察费				26.01	26.01	根据发改价格[2015]299号，参照国家计委计价格[2002]10号文件计算，并下浮20%				0.49
工程设计费				108.63	108.63	根据发改价格[2015]299号，参照国家计委计价格[2002]10号文件计算，并下浮20%				2.03
工程监理费				70.58	70.58	根据发改价格[2015]299号，参照发改价格[2007]670号文件计算，并下浮30%				1.32
工程招标代理费				12.09	12.09	根据发改价格[2015]299号，参照发改价格[2011]534号文件要求，并下浮30%				0.23
设计招标代理费				1.10	1.10	根据发改价格[2015]299号，参照发改价格[2011]534号文件要求，并下浮30%				0.02
招标清单及控制价编制费				13.83	13.83	根据川发改价格〔2015〕769号，参照川价发〔2008〕141号文件测算，并下浮20%				0.26
招标控制价审核费				10.01	10.01	根据川发改价格〔2015〕769号，参照川价发〔2008〕141号文件测算，并下浮20%				0.19
审核竣工结算费				14.56	14.56	根据川发改价格〔2015〕769号，参照川价发〔2008〕141号文件测算，并下浮20%				0.27
全过程造价控制费				33.80	33.80	根据川发改价格〔2015〕769号，参照川价发〔2008〕141号文件测算，并下浮20%				0.63
水土保持方案编制费				7.62	7.62	根据保监[2005]22号文计算，并下浮50%				0.14
工程检测费				20.32	20.32	根据成建委〔2018〕140号文，按工程费用的0.5%计取				0.38
场地准备及临时设施费				20.32	20.32	按工程费用的0.5%计取				0.38
工程保险费				12.19	12.19	按工程费用的0.3%计取				0.23
水土保持补偿费				1.40	1.40	按照川发改价格[2017]347号文件，每立方米弃土0.3元				0.03
施工图审查费				6.50	6.50	按照成勘设协[2018]07号，按工程费用1.6%计算				0.12
城市基础设施配套费				0.04	0.04	m ²	2.00	220.00		0.00
文物勘探发掘费				82.23	82.23	m ²	60462.00	13.60	根据考古调查、勘探、发掘经费预算定额管理办法的通知〔90〕号文(文物字第248	1.54

									号)	
安全预评价费				5.18	5.18	按照川职安评（2010）42 号计取，下浮 50%				0.10
临时交通组织费				100.00	100.00	暂估				1.87
工程测绘费、管线勘探费等				12.19	12.19	按照工程费用 0.3%计取				0.23
预备费				324.98	324.98	按照工程费用加工程建设其他费用扣除土地费用的 6.07%计算				6.07
建设期债券利息				295.68	295.68	专项债券资金 4200.00 万元，债券利息为 3.52%				5.52
债券发行费用				4.20	4.20	按债券金额的 1‰计取				0.08
项目总投资	4064.67	0.00	0.00	1288.50	5353.17					100.00

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

项目总投资为 5,353.17 万元，其中：业主自有资金 1,153.17 万元，占总投资的 21.54%，作为项目的资本金并逐步落实到位；拟发行专项债 4,200.00 万元，占总投资的 78.46%。发债资金：本项目除资本金以外，尚需筹措发债资金 4,200.00 万元，债券利率按 3.52%计，发债期为 30 年。

2.资金使用计划

2025 年发行 4,200.00 万元。共计发行 4,200.00 万元专项债券。筹集资金用于东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目建设。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

该项目的运营期为 2027 年——2054 年，主要收入来源为运动场收入、停车场收入、充电桩收入、广告位出租收入等。

上述收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）关于偿还债券本息的收入来源要求。

2.项目成本

本项目成本主要包含工资及福利费用、维修费用、管理费、电费、动力费、财务费用等。

（二）资金测算平衡情况

本项目经营期限内，息税前利润为 11,755.70 万元，专项债券发行规模 4,200.00 万元，期限 30 年，利率按 3.52%计算，债券本息 8,635.20 万元，息税前利润对债券本息覆盖率为 1.36 倍，在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。各年累计现金结余均为正值说明，本项目各年现金流在完成偿还专项债券本金和利息的前提下仍有富余，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券本息形成了较好的覆盖。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目资金测算平衡表（单位：万元 2025-2034 年）

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	现金流入	21,225.41	4,980.17	373.00	253.88	322.27	342.86	380.81	402.37	423.92	466.70	489.25
1.1	营业收入	15,872.24			253.88	322.27	342.86	380.81	402.37	423.92	466.70	489.25
1.2	资本金	1,153.17	780.17	373.00								
1.3	发行专项债券	4,200.00	4,200.00	0.00								
2	现金流出	17,809.23	4,980.17	373.00	252.40	257.18	258.62	265.62	267.13	268.64	276.19	277.77
2.1	建设投资	5,057.49	4,832.33	225.16								
2.2	营业成本	4,116.54			104.56	109.34	110.78	117.78	119.29	120.80	128.35	129.93
2.3	债券利息支出	4,435.20	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84
2.4	债券还本	4,200.00										
3	净现金流量	3,416.18	0.00	0.00	1.48	65.09	84.24	115.19	135.24	155.28	190.51	211.48

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目资金测算平衡表（单位：万元 2035-2045 年）

序号	项目	合计	运营期										
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	现金流入	21,225.41	501.27	537.69	559.65	565.20	597.98	597.98	597.98	626.54	626.54	626.54	656.53
1.1	营业收入	15,872.24	501.27	537.69	559.65	565.20	597.98	597.98	597.98	626.54	626.54	626.54	656.53
1.2	资本金	1,153.17											
1.3	发行专项债券	4,200.00											
2	现金流出	17,809.23	278.61	285.94	287.48	287.87	295.19	295.19	295.19	302.46	302.46	302.46	310.10
2.1	建设投资	5,057.49											
2.2	营业成本	4,116.54	130.77	138.10	139.64	140.03	147.35	147.35	147.35	154.62	154.62	154.62	162.26
2.3	债券利息支出	4,435.20	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84
2.4	债券还本	4,200.00											
3	净现金流量	3,416.18	222.66	251.75	272.17	277.33	302.79	302.79	302.79	324.08	324.08	324.08	346.43

东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目资金测算平衡表（单位：万元 2046-2054 年）

序号	项目	合计	运营期								
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	现金流入	21,225.41	656.53	656.53	688.03	688.03	688.03	721.10	721.10	721.10	755.83
1.1	营业收入	15,872.24	656.53	656.53	688.03	688.03	688.03	721.10	721.10	721.10	755.83
1.2	资本金	1,153.17									
1.3	发行专项债券	4,200.00									
2	现金流出	17,809.23	310.10	310.10	318.12	318.12	318.12	326.54	326.54	326.54	4,535.38
2.1	建设投资	5,057.49									
2.2	营业成本	4,116.54	162.26	162.26	170.28	170.28	170.28	178.70	178.70	178.70	187.54
2.3	债券利息支出	4,435.20	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84	147.84
2.4	债券还本	4,200.00									4,200.00
3	净现金流量	3,416.18	346.43	346.43	369.91	369.91	369.91	394.56	394.56	394.56	-3,779.55

五、项目绩效目标

（一）产出目标

1. 数量目标：主要建筑包括篮球场 12 个（7032m²）、网球场 4 个（2304m²）、排球场 6 个（1890m²）、乒乓球场 2 个（159m²、乒乓球台 14 个）、5 人足球场 1 个（660m²）、室外健身区 1 个（400m²）、配套设施面积 41680m²、道路铺装 6337m²。

2. 质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

3. 时效目标：本项目建设期 14 个月。建设中严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度，确保 2026 年 6 月底完工。

（二）效益指标

经济效益目标：东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目总投资 5,353.17 万元，本项目总收入 15,872.24 万元，运营成本 4,116.54 万元，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 11,755.70 万元，对债券本息 4,200.00 万元的覆盖率为 1.36 倍。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100%，可以实现项目收益与融资自求平衡。

社会效益目标：本项目实施后能够促进片区的发展，加快城市化进程，对区域居民收入水平及结构、生活方式、思想观念、人口素质有正面的影响，能够推动区域配套和其它配套设施的完善，进一步提升居民的生活水平和生活质量。带动了当地建筑、设计、监理等相关行业的快速发展，为这些行业的从业者提供了更多的就业机会。同时，工程所需的建材、设备等相关产业链也在逐步壮大，从而拉动了区域内的就业增长。随着本项目的推进，周边的商业、餐饮、住宿等行业

也将迎来新的发展机遇。这些行业的发展将带动更多的劳动力市场需求，为当地居民提供更多的就业选择。此外，随着区域经济的活跃，还将吸引更多的投资者和创业者前来创业，进一步促进就业市场的多元化发展。项目的实施将促进所在地基础设施、社会服务和其它服务网点的建设，有力推动区域经济发展，对城市化进程具有推动作用。同时带动周边基础设施建设和相关产业的发展，创造更多就业岗位，增加地方财政收入，进而推动区域经济的可持续发展。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市建设与对外开放，促进相关产业的健康、蓬勃发展。

（三）满意度指标

通过问卷调查等手段，获取区域辐射人群满意度达“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等都可能在不同程度上对项目产生一定的影响。本项目建设运营期排气、噪声对周围水资源、自然环境等可能产生负面影响，如施工致使环境面临土壤裸露风险、管线迁改造成管网运行中断风险等，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资治理。

对策：由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。本项目的环境影响风险有限且可控。项目建设前期应充分进行环境影响评价，提出消除或减少环境负面影响的措施。项目施工和运行中应严格遵守环境保护和卫生管理的有关法律法规。项目设计方案和施工中应注意道路景观与周边景观的协调，做好绿化工作。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

（二）投资估算风险

投资估算不可避免存在偏差，建设方案的可能调整也造成投资估算出现不同程度偏差；同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素变化也可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的实际投资。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

（三）组织管理风险

主要是项目建设管理风险，项目业主在项目实施和管理过程中，由于外部环境变化或者组织结构上的缺陷，直接影响项目合理正常实施的情况。

对策：项目业主加强对工程设计和概算资金控制，在不影响质量、工期前期下，通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理，防止项目实施过程中建设费用超支。

（四）融资风险

项目建设资金来源为业主自筹及外部融资。资金筹措风险主要体现为建设资金不能按时间到位。

对策：项目业主应针对筹资风险与主管单位协调，保持良好沟通与互信，保证建设资金按时足额到位，并使建设投资规模控制在计划范围内，同时密切注意财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化。制定特殊条件下的资金筹措风险防范预案。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照“财预〔2016〕155号”文件规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门职责

（一）主管部门职责

项目的主管部门成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。此外，还应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，东部新区 TOD 核心区全民健身中心项目专项债券项目全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

（二）项目单位职责

成都东部新区管理委员会教育卫健和文旅体局作为项目的业主单位，应依法依规履行以下职责：

1.加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

2.认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

3.对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

4.加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴

入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。

5.规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2025 年拟申请发行 4,200.00 万元，2025 年已发行 400.00 万元，本次拟发行 1,200.00 万元，期限 30 年。