

成都东部新区世运体育公园

项目情况



目 录

一、 项目基本情况	1
(一) 成都市东部新区及行业专项规划概况	1
(二) 项目情况	1
二、 经济社会效益分析	6
(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	7
(一) 投资估算	8
(二) 资金筹措方案	30
四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	30
(一) 预期收益	30
(二) 资金测算平衡情况	31
五、 项目绩效目标	35
(一) 产出目标	35
(二) 效益指标	35
(三) 满意度指标	36
六、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	36
(一) 施工中风险分析	36
(二) 投资风险	37
(三) 环境影响风险	37
(四) 融资风险	37

七、 还款保障情况	38
八、 主管部门职责	38
(一) 主管部门职责	38
(二) 项目单位职责	39
九、 补充说明.....	40

一、项目基本情况

（一）成都市东部新区及行业专项规划概况

1.东部新区社会发展与国民经济运行情况

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

东部新区锚定建设彰显公园城市特质的现代化新城目标，作为成渝地区双城经济圈相向发展桥头堡和成德眉资同城化中心节点，深度重塑城市发展格局，推动城市与自然生态环境有机融合，全力践行“建设全面体现新发展理念的公园城市示范区”理念，实现从“产城人”到“人城产”的根本性转变。依据规划，到 2025 年，新区总人口将达 80 万人；到 2035 年，这一数字预计攀升至 160 万人。

在空间布局上，东部新区精心构建蓝绿交织的公园体系，致力于描绘“绿满蓉城、水润天府”的美好图景，打造万园相连、布局均衡、功能完备且全龄友好的全域公园网络。依托龙门山、龙泉山，全力建设城市生态绿地系统，通过多维度全域增绿行动，打造以“锦城绿环”和“锦江绿轴”为主体的城市绿道体系；同时，依托岷江、沱江构建城市生态蓝网系统，强化水源涵养、水土保持、河流互济、水系连通等功能，精心打造功能复合的亲水滨水空间。此外，统筹推进各类自然公园、郊野公园、城市公园建设，均衡布局社区公园、“口袋公园”和小微绿地，确保城市居民能够便捷享受绿色生态空间。在城市建设进程中，东部新区尤为注重新建城区规划，将体育公园等公共设施的优先布局作为重要原则，切实实现城市与生态的和谐共生。例如，东部新区积极启动全民健身补短板工程，协同规划部门做好大安溪公园、绛溪郊野公园等公园绿地的体育用地匹配、体育设

施植入和运动功能预留工作，已成功打造龙马湖公园、林栖公园等 4 个体育公园，建成社区运动角、绿道健身新空间等“家门口”运动空间 20 余处，维修更换、改造提升体育场地、器材等设施 400 余处。

在基础设施与公共服务设施建设方面，东部新区持续发力。在交通基础设施上，构建以轨道交通为骨干、地面公交为主体、慢行交通为补充的多层次一体化综合交通体系。积极推进地铁线路延伸与加密，加强与成都中心城区及周边区域的快速连接；完善城市道路网络，建设多条城市主干道和快速路，提升区域交通通行效率；规划建设智慧交通系统，实现交通流量实时监测与智能调控，缓解交通拥堵问题。

教育设施方面，按照人口规模和分布，科学布局幼儿园、小学、中学等基础教育设施。引进优质教育资源，与知名教育集团合作办学，建设一批高水准的现代化学校；加强职业教育与培训体系建设，根据产业发展需求，设立职业院校和技能培训中心，为产业发展培养专业技术人才。

医疗卫生设施方面，规划建设综合性医院、专科医院、社区卫生服务中心等多层次医疗服务体系。引入先进的医疗设备和技術，提升医疗服务水平；加强公共卫生应急管理体系建设，提高应对突发公共卫生事件的能力。

此外，东部新区积极推进全民健身设施建设，严格落实国家、地方全民健身实施计划。到 2025 年，实现“15 分钟健身圈”覆盖率 100%，新建社区级体育设施 200 处，改造老旧小区健身设施 500 个；人均体育场地面积达 3 平方米，新建、改建各级体育

公园不少于 6 处，新增健身新空间 60 处。大力推进天府奥体公园建设奥林匹克休闲运动及山地水上户外运动基地，着力打造“体育公园城市群”，形成类型丰富、选择多样的体育服务体系。同时，充分依据《防灾避难场所设计规范》（GB51143-2015），高度重视城市安全韧性建设。以汇流生态公园为例，其地处新区高地，海拔约 480 米，高于成都市平均防洪标高 475 米，且毗邻城市主干道，完全符合避难场所选址要求。该公园规划应急避难场地 2000 m²，具备 III 类避难场所功能，可实现平灾功能快速转换，有效提升新区应急响应能力。

3.东部新区产业发展规划

东部新区以公园城市建设为核心引领，全力推动体育产业与生态、文化、旅游、商业等产业深度融合，致力于打造具有国际水准、功能复合、业态集聚的文商旅体综合体，形成独具特色的产业发展新格局，为东部新区经济高质量发展注入强劲动力。

在体育产业领域，东部新区积极响应国家和地方体育发展规划，将体育产业作为重点发展方向。围绕体育公园建设，创新打造“体育公园+”产业模式，全面拓展户外运动、体育赛事、体育培训等多元业态。规划建设攀岩、骑行等丰富多样的户外运动项目，依托区域内优质自然资源，积极建设高质量户外运动目的地。通过举办各类趣味性综合赛事、单项赛事、青少年比赛等，不断健全赛事体系，吸引众多体育爱好者参与，有效带动体育消费增长。力争到 2025 年，推动全省体育产业总规模达 3200 亿元，使东部新区成为区域体育产业发展的关键增长极。

文旅产业方面，东部新区充分依托丰富的生态资源和独特的城市景观，深度推进体育公园、绿道体系等与文旅产业融合发展。大力推广“天府绿道健身工程”“天府绿道健康行”等特色活动，精心打造“赛事 + 公园”特色场景，将体育赛事的活力与公园的自然美景相结合，吸引大量游客前来参与体验。同时，深入挖掘地方文化特色，开发具有地域特色的文旅产品和项目，如文化主题旅游线路、民俗文化体验活动等，全面提升东部新区的旅游吸引力和知名度，促进文旅产业繁荣发展。

康养产业是东部新区重点培育的新兴产业之一。凭借良好的生态环境和完善的体育设施，东部新区积极推动体育健身与康养服务有机融合，大力发展运动康复、健康管理、养生养老等康养服务。建设高端康养中心、康复医院等专业机构，引进先进的康养理念和技术，为人们提供全方位、个性化的康养服务，满足人们日益增长的健康需求，培育新的经济增长点。

此外，东部新区高度重视科技创新与产业融合发展。加大对科技创新的投入，建设科技创新园区和孵化器，吸引高新技术企业和科研机构入驻。鼓励企业开展技术创新和产品研发，推动传统产业转型升级。同时，积极探索“体育 + 科技”“文旅 + 科技”等新兴产业模式，利用大数据、人工智能、虚拟现实等技术，提升产业发展的智能化和数字化水平。

在现代服务业领域，东部新区围绕城市发展和居民生活需求，持续完善商业配套，大力发展现代服务业。在体育公园周边及城市核心区域，科学布局商业综合体、购物中心、餐饮娱乐等设施，打造多元化的商业消费场景。积极发展电子商务、金融服务、物流配送等现代

服务业态，提升城市服务品质，为产业发展和居民生活提供坚实有力的支撑。

（二）项目情况

1.参与主体

项目名称：成都东部新区世运体育公园

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：成都东部置业有限公司

业主单位经营范围包含：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

项目建设地点位于成都东部新区。

（2）项目建设内容及规模

本项目建设内容涉及地形整理、道路铺装工程、生态保护工程、运动场地、建筑工程及其他相关配套工程。

项目总用地面积138,190.13平方米（约207.30亩），其中健身设施用地22,951.90平方米，配套设施用地115,238.23平方米。将建成篮球场5个（约2,100.00m²）、足球场1个（约2,785.00m²）、网球场4个

(约2,680.00m²)、三人篮球场1个(约165.00m²)、乒乓球场7个(约887.00m²)以及其他泵道、户外越野等其他配套设施面积3520.00m²，道路铺装17016.98m²。

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

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。

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。

健身中心的建设与运营，将创造出大量的就业岗位。包括教练员、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。

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。

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。

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

经测算，本项目总投资 8,799.97 万元，其中工程费用 6,887.07 万元，占总投资的 78.26%；工程建设其他费用 983.27 万元，占总投资的 11.17%；预备费 629.63 万元，占总投资的 7.15%；建设期债券利息 300.00 万元，占总投资的 3.41%。投资估算表如下：

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元/单位）
第一部分	工程费用	5,481.31	1,405.76	-	-	6,887.07			
1.00	土石方工程	361.33	-	-	-	361.33	m ₃		
1.10	地形整理	361.33				361.33	m ₃	72,266.06	50.00
2.00	园建工程	2,103.20	-	-	-	2,103.20	m ²	29,153.98	
2.10	道路铺装	825.97	-	-	-	825.97	m ²	17,016.98	
2.1.1	透水混凝土园路 (原一期范围)	126.33				126.33	m ²	2,296.82	550.00

2.1.2	透水混凝土园路（一级）	45.12				45.12	m ²	820.35	550.00	4m 宽	0.01
2.1.3	透水混凝土园路（二级）	290.24				290.24	m ²	5,804.84	500.00	3m 宽	0.03
2.1.4	碎石+透水混凝土（三级）	51.53				51.53	m ²	1,145.00	450.00	1.5m 宽	0.01
2.1.5	汀步	9.45				9.45	m ²	210.00	450.00		0.00
2.1.6	硬质场地	303.30				303.30	m ²	6,739.97	450.00		0.03
2.20	运动场地	1,277.23	-	-	-	1,277.23	m ²	12,137.00			0.15
2.2.1	篮球场	189.00				189.00	m ²	2,100.00	900.00	标准场地，共 5 处，含配套设施	0.02
2.2.2	足球场	250.65				250.65	m ²	2,785.00	900.00		0.03

2.2.3	网球场	375.20				375.20	m ²	2,680.00	1,400.00	标准场地，共 4 处， 含配套设施	0.04
2.2.4	森林三人篮球场	14.85				14.85	m ²	165.00	900.00	含配套设施	0.00
2.2.5	森林匹克球场	7.38				7.38	m ²	82.00	900.00	羽毛球/儿童网球，含 配套设施	0.00
2.2.6	乒乓球场	79.83				79.83	m ²	887.00	900.00	共 7 处，含配套设施	0.01
2.2.7	泵道场地	110.32				110.32	m ²	788.00	1,400.00	碗池泵道组合，含配 套设施	0.01
2.2.8	攀岩场	45.00				45.00	m ²	300.00	1,500.00	初高级组合场地，含 配套设施	0.01
2.2.9	健身器材运动区域	75.00				75.00	m ²	750.00	1,000.00	含配套设施	0.01
2.2.10	户外越野、 沙坑秋千区域	130.00				130.00	m ²	1,000.00	1,300.00	包含所有活动设施	0.01

2.2.11	儿童丛林越野区域	-				-	m ²	600.00	-	丛林穿越等	-
3.00	配套服务建筑	279.70	91.45	-	-	371.15	m ²	537.89	6,900.11		0.04
3.10	综合运动驿站	108.10	35.35	-	-	143.45	m ²	207.89	6,900.28		0.02
3.1.1	土建工程	83.15	-	-	-	83.15	m ²	207.89			0.01
3.1.1.1	土护降及地基处理工程	31.18				31.18	m ²	207.89	1,500.00		0.00
3.1.1.2	地上部分土建	51.97				51.97	m ²	207.89	2,500.00		0.01
3.1.2	装饰工程	24.95	-	-	-	24.95	m ²	207.89			0.00
3.1.2.1	建筑外立面装饰工程	8.32				8.32	m ²	166.31	500.00		0.00
3.1.2.2	地上部分室内装饰工程	16.63				16.63	m ²	207.89	800.00		0.00
3.1.3	机电安装工程	-	35.35	-	-	35.35	m ²	207.89			0.00

3.1.3 .1	给排水工程		4.16			4.16	m ²	207.89	200.00		0.00
3.1.3 .2	消防水工程		3.12			3.12	m ²	207.89	150.00		0.00
3.1.3 .3	消防电工程		1.04			1.04	m ²	207.89	50.00		0.00
3.1.3 .4	暖通工程		10.39			10.39	m ²	207.89	500.00		0.00
3.1.3 .5	变配电工程		4.16			4.16	m ²	207.89	200.00		0.00
3.1.3 .6	强电工程		4.16			4.16	m ²	207.89	200.00		0.00
3.1.3 .7	光彩工程		3.12			3.12	m ²	207.89	150.00		0.00
3.1.3 .8	建筑智能化 工程		4.16			4.16	m ²	207.89	200.00		0.00

3.1.3 .9	抗震支架工程		1.04			1.04	m ²	207.89	50.00		0.00
3.20	潮流运动驿站	15.60	5.10	-	-	20.70	m ²	30.00	6,900.00		0.00
3.2.1	土建工程	12.00	-	-	-	12.00	m ²	30.00			0.00
3.2.1 .1	土护降及地基处理工程	4.50				4.50	m ²	30.00	1,500.00		0.00
3.2.1 .2	地上部分土建	7.50				7.50	m ²	30.00	2,500.00		0.00
3.2.2	装饰工程	3.60	-	-	-	3.60	m ²	30.00			0.00
3.2.2 .1	建筑外立面装饰工程	1.20				1.20	m ²	24.00	500.00		0.00
3.2.2 .2	地上部分室内装饰工程	2.40				2.40	m ²	30.00	800.00		0.00
3.2.3	机电安装工程	-	5.10	-	-	5.10	m ²	30.00			0.00
3.2.3 .1	给排水工程		0.60			0.60	m ²	30.00	200.00		0.00

3.2.3 .2	消防水工程		0.45			0.45	m ²	30.00	150.00		0.00
3.2.3 .3	消防电工程		0.15			0.15	m ²	30.00	50.00		0.00
3.2.3 .4	暖通工程		1.50			1.50	m ²	30.00	500.00		0.00
3.2.3 .5	变配电工程		0.60			0.60	m ²	30.00	200.00		0.00
3.2.3 .6	强电工程		0.60			0.60	m ²	30.00	200.00		0.00
3.2.3 .7	光彩工程		0.45			0.45	m ²	30.00	150.00		0.00
3.2.3 .8	建筑智能化工程		0.60			0.60	m ²	30.00	200.00		0.00
3.2.3 .9	抗震支架工程		0.15			0.15	m ²	30.00	50.00		0.00
3.30	临时驿站	156.00	51.00	-	-	207.00	m ²	300.00	6,900.00	10 处移动集装箱	0.02

3.3.1	土建工程	120.00	-	-	-	120.00	m ²	300.00			0.01
3.3.1 .1	土护降及地基处理工程	45.00				45.00	m ²	300.00	1,500.00		0.01
3.3.1 .2	地上部分土建	75.00				75.00	m ²	300.00	2,500.00		0.01
3.3.2	装饰工程	36.00	-	-	-	36.00	m ²	300.00			0.00
3.3.2 .1	建筑外立面装饰工程	12.00				12.00	m ²	240.00	500.00		0.00
3.3.2 .2	地上部分室内装饰工程	24.00				24.00	m ²	300.00	800.00		0.00
3.3.3	机电安装工程	-	51.00	-	-	51.00	m ²	300.00			0.01
3.3.3 .1	给排水工程		6.00			6.00	m ²	300.00	200.00		0.00
3.3.3 .2	消防水工程		4.50			4.50	m ²	300.00	150.00		0.00

3.3.3 .3	消防电工程		1.50			1.50	m ²	300.00	50.00		0.00
3.3.3 .4	暖通工程		15.00			15.00	m ²	300.00	500.00		0.00
3.3.3 .5	变配电工程		6.00			6.00	m ²	300.00	200.00		0.00
3.3.3 .6	强电工程		6.00			6.00	m ²	300.00	200.00		0.00
3.3.3 .7	光彩工程		4.50			4.50	m ²	300.00	150.00		0.00
3.3.3 .8	建筑智能化工程		6.00			6.00	m ²	300.00	200.00		0.00
3.3.3 .9	抗震支架工程		1.50			1.50	m ²	300.00	50.00		0.00
4.00	生态环境工程	2,631.08	-	-	-	2,631.08	m ²	108,498.26			0.30

4.10	绿化空间	2,506.3 1				2,506.3 1	m ²	83,543.66	300.00	包括草坪活动场地， 草坪空间 30%+乔灌木组 合 70%	0.28
4.20	密林区域保 留梳理	124.77				124.77	m ²	24,954.60	50.00	总绿化的 23%（杂灌清 理，局部覆绿）	0.01
5.00	配套设施及 其他工程	106.00	1,314.3 1	-	-	1,420.3 1					0.16
5.10	城市家具	45.00				45.00	套	15.00	30,000.00		0.01
5.20	遮阳顶棚	11.00				11.00	m ²	50.00	2,200.00		0.00
5.30	标识标牌	20.00				20.00	套	10.00	20,000.00	材质为不锈钢烤漆， 带发光	0.00
5.40	挡墙工程	30.00				30.00	m	200.00	1,500.00	混凝土，外贴石材； 主要分布在海角广场区 域	0.00
5.50	直饮水系统		1.50			1.50	套	1.00	15,000.00	直饮水设备（不锈钢 成品含过滤设施）	0.00
5.60	给排水工程		690.95			690.95	m ²	138,190.1 3	50.00	含喷灌系统、雨污管 线、给水管线、消防管 线等	0.08
5.70	电气工程		621.86			621.86	m ²	138,190.1 3	45.00	包括景观照明、弱电 及智慧公园系统，含预 埋管线、路灯等	0.07

第 二 部 分	工程建设其他费用				983.27	983.27					0.11
(一)	建设用地费				-	-					-
1.00	土地费用				-	-	亩	207.28	-	政府划拨	-
(二)	建设管理费				216.04	216.04					0.02
1.00	建设单位管理费				125.60	125.60	万元	8,799.97		按财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）文件计算	0.01
2.00	工程建设监理费				90.44	90.44	万元	6,887.07		根据《关于印发〈成都东部新区区属国有企业工程服务类招标（比选）控制价指导意见〉的通知》，《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），并参考国家发展改革委、建设部《关于	0.01

										印发《建设工程监理与 相关服务收费管理规 定》的通知》（发改价 格〔2007〕670号）文 件计算，下浮40%，规 模调整系数为0.95	
(三)	技术咨询费				368.86	368.86					0.04
1.00	建设项目前 期工作咨询 费				5.89	5.89				根据《关于印发〈成都 东部新区区属国有企业 工程服务类招标（比 选）控制价指导意见〉 的通知》，《关于进一 步放开建设项目专业服 务价格的通知》（发改 价格〔2015〕299号） 文件并参考《建设项目 前期工作咨询收费暂行 规定》（计价格 （1999）1283号）计 算。	0.00
1.10	可行性研究 报告编制费				5.89	5.89	万 元	7,870.34			0.00

1.20	可行性研究报告 报告评审费				-	-	万 元			财政支付	-
2.00	勘察设计费				277.12	277.12					0.03
2.10	勘察费				38.57	38.57	万 元	6,887.07		根据《关于印发〈成都东部新区区属国有企业工程服务类招标（比选）控制价指导意见〉的通知》（成东财发〔2022〕21号），《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），并参考国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）按第一部分工程费用的0.8%计算，下浮30%	0.00
2.20	设计费				152.47	152.47	万 元	6,887.07		根据《关于印发〈成都东部新区区属国有企业工程服务类招标（比选）控制价指导意见〉	0.02

										的通知》（成东财发〔2022〕21号），《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），并参考国家计委、建设部《关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知》（计价格〔2002〕10号）计算%，折算系数0.7	
2.30	施工图审查费				11.02	11.02	万元	6,887.07	0.00	根据《关于印发〈成都东部新区区属国有企业工程服务类招标（比选）控制价指导意见〉的通知》（成东财发〔2022〕21号），市政项目，按照1.6‰。	0.00
2.40	BIM设计费				75.07	75.07	万元	6,887.07		关于印发《成都市建筑信息模型(BIM)技术服务费用计价参考依据》的通知（成建协〔2021〕20号），含设计、施工阶段及运维阶段应用	0.01

3.00	招标代理服务费				17.06	17.06			根据《关于印发〈成都东部新区区属国有企业工程服务类招标（比选）控制价指导意见〉的通知》（成东财发〔2022〕21号），《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考参《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）、《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号），下浮35%计取	0.00
3.10	工程招标				15.81	15.81	万元	6,887.07		0.00
3.20	服务招标				1.25	1.25	万元			0.00

3.2.1	勘察招标代理费				-	-	万元	38.57			-
3.2.2	设计招标代理费				1.25	1.25	万元	152.47			0.00
3.2.3	监理招标代理费				-	-	万元	90.44			-
3.2.4	造价咨询招标代理费				-	-	万元	68.79			-
4.00	造价咨询费				68.79	68.79	万元			根据《关于印发〈成都东部新区区属国有企业工程服务类招标（比选）控制价指导意见〉的通知》，《关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769号），参考《四川省物价局、建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知》（川价发〔2008〕	0.01

										141 号)，规模调整系数为 0.95	
4.10	工程量清单及预算控制价编制费				18.77	18.77	万元	6,887.07		下浮 30%	0.00
4.20	招标控制价评审费				-	-	万元	6,887.07		财政支出	-
4.30	结算审核费				14.19	14.19	万元	6,887.07		下浮 50%	0.00
4.40	施工阶段全过程造价控制费				35.83	35.83	万元	6,887.07		下浮 45%	0.00
(四)	工程相关费用				398.37	398.37					0.05
1.00	行政事业性一站式收费				194.54	194.54					0.02
1.10	城市市政基础设施配套费				5.23	5.23				根据《成都市市级城市基础设施配套费征收管理办法》（成住建规〔2024〕6 号），按地	0.00

										上建筑按 220 元/㎡, 地下建筑按 120 元/㎡	
1.1.1	地上建筑				5.23	5.23	㎡	237.89	220.00		0.00
1.1.2	地下建筑				-	-					-
1.20	文物勘探发 掘费				187.88	187.88	㎡	138,190.1 3	13.60	根据〔(90)文物字第 248 号〕, 按用地面积 *13.2 元/㎡+3%增值税 计算	0.02
1.30	人防易地建 设费				1.43	1.43	㎡	237.89	60.00	根据《成都市防空地 下室易地建设费征收管 理办法》(成防办发 〔2020〕18 号), 按 60 元/㎡计算	0.00
2.00	场地准备及 临时设施费				34.44	34.44	万 元	6,887.07		参考《建设项目设计 概算编审规程》(中价 协〔2015〕77 号文) 建安工程费用×0.5%	0.00
3.00	工程保险费				20.66	20.66	万 元	6,887.07		参考《建设项目设计 概算编审规程》(中价 协〔2015〕77 号文) 建安工程费用×0.3%	0.00
4.00	工程检测费				41.32	41.32	万 元	6,887.07		根据《关于印发<成都 东部新区区属国有企业 工程服务类招标(比	0.00

										选) 控制价指导意见>的通知》(成东财发[2022] 21 号), 《成都市城乡建设委员会关于规范全市建设工程项目概算编制中检测费计列的通知成建委[2018] 140 号》按第一部分费用的 0.6%	
5.00	水土保持技术服务费				44.85	44.85				根据《关于印发<成都东部新区区属国有企业工程服务类招标(比选) 控制价指导意见>的通知》(成东财发[2022] 21 号) 计取	0.01
5.10	水土保持方案编制				18.40	18.40	万元	6,887.07		参照《水利部水土保持司关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》(保监[2005] 22 号), 下浮 30%	0.00
5.20	水土保持检测				8.50	8.50	万元	6,887.07			0.00

5.30	水土保持监 理				10.50	10.50	万 元	6,887.07			0.00
5.40	水土保持验 收				7.44	7.44	万 元	6,887.07			0.00
6.00	水土保持补 偿费				17.96	17.96	m ²	138,190.1 3	1.30	根据《四川省发展和 改革委员会、四川省财 政厅关于制定水土保持 补偿费收费标准的通 知》（川发改价格 〔2017〕347号），按 占地 1.3 元/m ³	0.00
7.00	安全预评价 费及验收费				24.59	24.59	万 元	7,870.34		根据川职安协评 〔2005〕3号，参考川 职安评〔2010〕42号计 取，下浮 20%	0.00
8.00	社会稳定风 险评估				10.00	10.00				暂估	0.00
9.00	地质灾害评 估报告				10.00	10.00				暂估	0.00
第 三 部 分	预备费用				629.63	629.63				（工程费用+其他费用 -土地使用费）×8%	0.07

第 四 部 分	建设期融资 费用				300.00	300.00				融资利率 3%	0.03
第 五 部 分	总投资	5,481.3 1	1,405.7 6	-	1,912.9 0	8,799.9 7					1.00

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

本工程建设项目总投资为 8,799.97 万元,其中:业主自筹 1,799.97 万元,占总投资的 20.45%,作为项目的资本金并逐步落实到位;拟发行专项债 7,000 万元,占总投资的 79.55%,其中 2025 年拟发行 3,000.00 万元政府专项债券,2026 年拟发行 4,000.00 万元政府专项债券,发行期限 30 年,发行利息按照每年 3.00%计算。

2.资金使用计划

2025 年发行 3,000.00 万元,2026 年发行 4,000 万元,两年共计发行 7,000.00 万元专项债券。筹集资金用于成都东部新区世运体育公园及基础配套设施建设,

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

本项目的主要收入来源为篮球场收入、足球场收入、网球场收入、乒乓球收入、驿站收入、草坪场地收入、广告牌收入等。

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

本项目的运营期成本依据业主单位历史经营成本测算。项目运营期成本主要指项目实施后，经营过程中增加的相应成本费用，包括人员工资及福利、管理费用、电费及动力消耗费用、维修费用、其他费用等。

（二）资金测算平衡情况

本项目采用政府专项债的方式融资，预期息税前利润为16,058.71万元，本次成都东部新区世运体育公园及基础配套设施项目的专项债券发行规模7,000.00万元，期限30年，利率按3.0%/年，本次债券本息合计为13,300.00万元，项目息税前利润是债券本息的1.20倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

成都东部新区世运体育公园及基础配套设施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	29,148.74	3,489.99	5,309.98	411.48	444.76	478.05	531.53	569.58	567.07	618.63	647.35
	专项债	7,000.00	3,000.00	4,000.00								
	项目资本金	1,799.97	489.99	1,309.98								
	营业收入	20,348.77			411.48	444.76	478.05	531.53	569.58	567.07	618.63	647.35
2	现金流出	26,090.03	3,489.99	5,309.98	318.00	320.33	322.66	330.37	333.03	332.85	340.62	342.63
	工程费用	8,499.97	3,399.99	5,099.98								
	经营成本	4,290.06			108.00	110.33	112.66	120.37	123.03	122.85	130.62	132.63
	利息	6,300.00	90.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	偿还本金	7,000.00										
3	净现金流量	3,058.71	0.00	0.00	93.48	124.43	155.39	201.16	236.55	234.22	278.01	304.72

成都东部新区世运体育公园及基础配套设施项目资金测算平衡表（单位：万元 2035-2044 年）

序号	项目	合计	运营期									
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	现金流入	29,148.74	649.56	678.83	681.15	683.46	712.11	712.11	712.11	742.20	742.20	742.20
	专项债	7,000.00										
	项目资本金	1,799.97										
	营业收入	20,348.77	649.56	678.83	681.15	683.46	712.11	712.11	712.11	742.2	742.2	742.2
2	现金流出	26,090.03	342.79	349.20	349.36	349.53	356.12	356.12	356.12	363.04	363.04	363.04
	工程费用	8,499.97										
	经营成本	4,290.06	132.79	139.20	139.36	139.53	146.12	146.12	146.12	153.04	153.04	153.04
	利息	6,300.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	偿还本金	7,000.00										
3	净现金流量	3,058.71	306.77	329.63	331.79	333.93	355.99	355.99	355.99	379.16	379.16	379.16

成都东部新区世运体育公园及基础配套设施项目资金测算平衡表（单位：万元 2045-2055 年）

序号	项目	合计	运营期										
			2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	现金流入	29,148.74	773.80	773.80	773.80	806.96	806.96	806.96	841.79	841.79	841.79	878.37	878.37
	专项债	7,000.00											
	项目资本金	1,799.97											
	营业收入	20,348.77	773.8	773.8	773.8	806.96	806.96	806.96	841.79	841.79	841.79	878.37	878.37
2	现金流出	26,090.03	370.30	370.30	370.30	377.93	377.93	377.93	385.94	385.94	385.94	3,394.35	4,304.35
	工程费用	8,499.97											
	经营成本	4,290.06	160.30	160.30	160.30	167.93	167.93	167.93	175.94	175.94	175.94	184.35	184.35
	利息	6,300.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	120.00
	偿还本金	7,000.00										3000.00	4000.00
3	净现金流量	3,058.71	403.50	403.50	403.50	429.03	429.03	429.03	455.85	455.85	455.85	-2,515.98	-3,425.98

五、项目绩效目标

（一）产出目标

1. 数量目标：总用地面积 138,190.13 平方米（约 207.30 亩），其中健身设施用地 22,951.90 平方米，配套设施用地 115,238.23 平方米。将建成篮球场 5 个（约 2,100.00 m²）、足球场 1 个（约 2,785.00 m²）、网球场 4 个（约 2,680.00 m²）、三人篮球场 1 个（约 165.00 m²）、乒乓球桌 7 个（约 887.00 m²）以及其他泵道、户外越野等其他配套设施面积 3520.00 m²，道路铺装 17016.98 m²。

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 9 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 月前完工。

（二）效益指标

经济效益目标：成都东部新区世运体育公园及基础配套设施总投资 8,799.97 万元，本项目总收入 20,348.77 万元，运营成本 4,290.06 万元。用于保证专项债还款能力的资金为 16,058.71 万元，对专项债本息和 13,300.00 万元的覆盖倍数为 1.20。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。

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）施工中风险分析

本项目规模、投资大且建设周期长。建设期大量施工机械、不可避免的施工噪声等可能困扰附近居民正常生活，引起居民抵制情绪和索赔行为，处理不当可能导致项目工期无限期延长，地区影响力下降。

对策：项目建设期应加强施工现场管理，采取恰当的安全防护措施，同时与所在地政府保持沟通，控制不良因素，避免矛盾激化而影响项目进程。项目运营期要注意对声学环境、绿化成果的保护，尽量减少对周边地区的环境容量需求，避免环境因素引发的社会风险。

（二）投资风险

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）环境影响风险

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：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。

（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在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，成都东部新区世运体育公园及基础配套设施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

成都东部置业有限公司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 3,000.00 万元, 2025 年已发行 1,200.00 万元, 本次拟发行 5,800.00 万元, 期限 30 年。