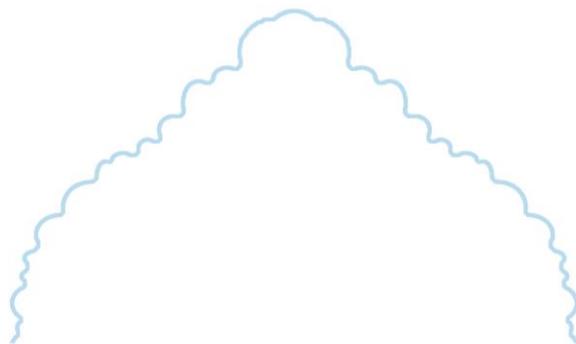


SIGE International Architecture

司格国际



“石佛河畔”生态湿地观光园一期项目方案设计

The Ecological Wetland Park of Shi Fo River Bank Design Stage Report



SGIA

— 征地现状 | ANHUI HEFEI

一期征地现状：已征用地 203771.60 平方米，包含商业娱乐用地 195869.23 平方米，防护用地 7902.37 平方米；尚需征娱乐用地 63691.97 平方米，广场停车场用地 91341.69 平方米，广场用地 9646.41 平方米

一期总用地红线范围



■ 一期总用地红线范围

一期已征用地红线范围



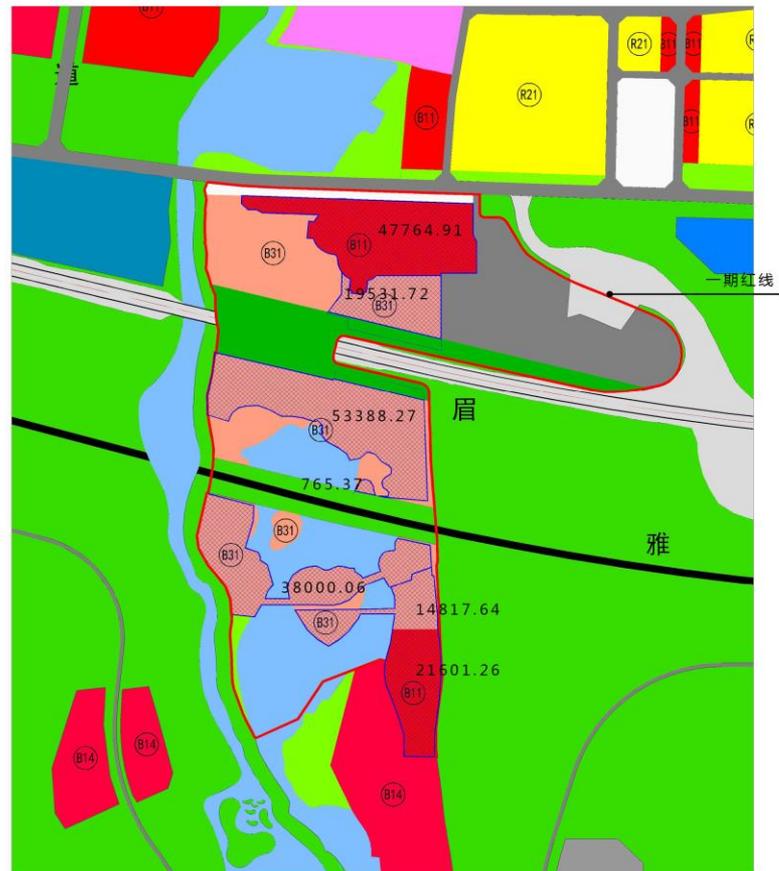
■ 一期总用地红线范围 ■ 一期已征用地红线范围

— 征地现状 | ANHUI HEFEI

眉山市东坡区永寿镇总体规划修编



一期已征用地红线范围及用地大小



R21 二类居住用地	A22 文化设施用地	B11 农贸市场用地	B11 工业用地	G1 公园绿地	水域	35kV高压线
S11 服务设施用地	A21 体育场馆用地	B12 旅馆用地	S11 交通枢纽用地	G2 广场用地	规划道路	110kV高压线
A1 行政办公用地	A23 医疗卫生用地	B13 娱乐用地	S12 供应设施用地	G3 区域交通设施用地	规划高铁	220kV高压线
A2 中小学用地	A24 社会福利用地	B14 康体用地	S13 消防用地	G4 区域公用设施用地	生态绿地	500kV高压线
A3 图书展览用地	B15 零售商业用地	B15 其他公用设施营业网点用地	G5 防护绿地	远发展用地	规划范围线	弹性道路

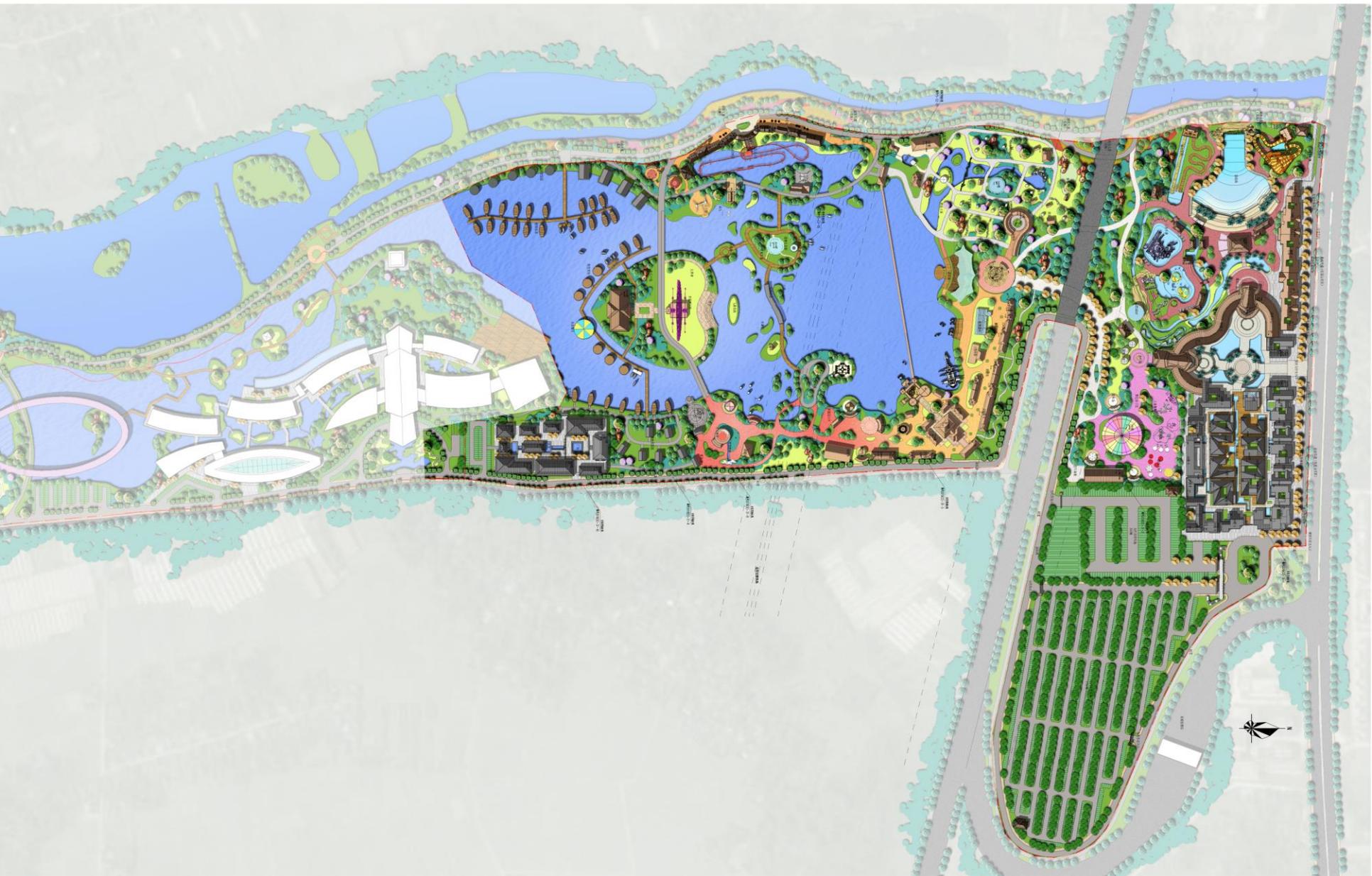
一期建筑设计 | 成果展示
ARCHITECTURAL DESIGN | Site Plan Phase 1



SGIA

“石佛河畔”生态湿地观光园项目
The Ecological Wetland Park of Shi Fo River Bank

一期建筑设计 | 成果展示
ARCHITECTURAL DESIGN | Site Plan Phase 1



一期建筑设计 | 成果展示

ARCHITECTURAL DESIGN | Site Plan Phase 1

一期用地综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	530596.69m ²
二、总规划用地面积:	530596.69m ²
其中 可建设用地面积:	259560.54m ²
其中 商业用地面积:	70666.33m ²
其中 已征商业用地面积:	70249.65m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-2:	18648.13m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-5:	21601.26m ²
其中 待征商业用地面积:	416.68m ²
其中 其中 地块YS-G2-18:	416.68m ²
娱乐用地面积:	188894.21m ²
其中 已征娱乐用地面积:	125618.92m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-2:	18648.13m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-5:	53388.27m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-6:	765.37m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-8:	38000.06m ²
其中 其中 地块2018(D)-31-9:	14817.09m ²
其中 待征娱乐用地面积:	63275.29m ²
其中 其中 地块YS-G1-02:	41521.29m ²
其中 其中 地块YS-G2-01:	11359.90m ²
其中 其中 地块YS-G2-03:	783.50m ²
其中 其中 地块YS-G2-05:	3542.23m ²
其中 其中 地块YS-G2-07:	2156.18m ²
其中 其中 地块YS-G2-09:	1381.42m ²
其中 其中 地块YS-G2-19:	2530.77m ²
不可建设用地面积:	271036.15m ²
防护绿地面积:	86557.21m ²
其中 地块2018(D)-31-3:	4339.35m ²
其中 地块YS-G1-04:	47687.17m ²
其中 地块2018(D)-31-4:	3337.80m ²
其中 地块YS-G2-04:	30967.67m ²
其中 地块2018(D)-31-7:	225.22m ²
水体及规划绿地面积:	91317.25m ²
其中 地块YS-G2-02:	20574.10m ²
其中 地块YS-G2-06:	23488.39m ²
其中 地块YS-G2-08:	3004.87m ²
其中 地块YS-G2-10:	43043.99m ²
其中 地块YS-G2-11:	3025.90m ²
广场用地面积:	9646.41m ²
其中 地块YS-G1-01:	9646.41m ²
停车场用地面积:	81695.28m ²
其中 地块YS-G1-03:	81695.28m ²
二、规划总建筑面积:	58321.48m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	57679.31m ²
非住宅建筑面积:	57679.31m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	14343.55m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	13335.76m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	642.17m ²
架空建筑面积:	642.17m ²
三、容积率:	0.22
其中 (1) 商业用地容积率:	0.63
其中 (2) 娱乐用地容积率:	0.07
四、建筑基底面积:	73018.84m ²
其中 (1) 商业基底面积:	35333.17m ²
其中 (2) 娱乐配套设施基底面积:	37685.68m ²
五、建筑密度:	28.13%
其中 (1) 商业用地建筑密度:	50.00%
其中 (2) 娱乐用地密度:	30.00%
六、总绿地面积:	80246.24m ²
其中 (1) 商业用地绿地面积:	14133.27m ²
其中 (2) 娱乐用地绿地面积:	66112.97m ²
七、绿地率:	30.92%
其中 (1) 商业用地绿地率:	20.00%
其中 (2) 娱乐用地绿地率:	35.00%
八、机动车位:	1919辆
地上室外停车位:	1919辆
其中 大巴车:	214辆
其中 小汽车:	1705辆

一期用地(商业用地2018(D)-31-1(已征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	48648.39m ²
其中 可建设用地面积:	48648.39m ²
二、规划总建筑面积:	41537.17m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	40895.00m ²
非住宅建筑面积:	40895.00m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	40895.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	0.00m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	642.17m ²
其中 架空建筑面积:	642.17m ²
三、容积率:	0.84
四、建筑基底面积:	24226.90
五、建筑密度:	49.80%
六、总绿地面积:	9792.63m ²
七、绿地率:	20.13%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

一期用地(娱乐用地2018(D)-31-5(已征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	53388.27m ²
其中 可建设用地面积:	53388.27m ²
二、规划总建筑面积:	4511.20m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	4511.20m ²
非住宅建筑面积:	4511.20m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	4511.20m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.08
四、建筑基底面积:	5365.52m ²
五、建筑密度:	10.05%
六、总绿地面积:	18749.96m ²
七、绿地率:	35.12%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

一期用地(娱乐用地YS-G1-02(待征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	41521.29m ²
其中 可建设用地面积:	41521.29m ²
二、规划总建筑面积:	1134.52m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	1134.52m ²
非住宅建筑面积:	1134.52m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	1134.52m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.03
四、建筑基底面积:	1249.79m ²
五、建筑密度:	3.01%
六、总绿地面积:	14565.67m ²
七、绿地率:	35.08%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

一期用地(停车用地YS-G1-03(待征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	81695.28m ²
其中 可建设用地面积:	81695.28m ²
二、规划总建筑面积:	216.08m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	216.08m ²
非住宅建筑面积:	216.08m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 公共配套设施(卫生间)建筑面积:	216.08m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.00
四、建筑基底面积:	216.08m ²
五、建筑密度:	0.26%
六、总绿地面积:	8169.53m ²
七、绿地率:	10.00%
八、机动车位:	1919辆
地上室外停车位:	1919辆
其中 大巴车:	214辆
其中 小汽车:	1705辆

一期用地(商业用地2018(D)-31-10(已征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	21601.26m ²
其中 可建设用地面积:	21601.26m ²
二、规划总建筑面积:	3448.55m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	3448.55m ²
非住宅建筑面积:	3448.55m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	3448.55m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	0.00m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
其中 架空建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.16
四、建筑基底面积:	4363.45
五、建筑密度:	20.20%
六、总绿地面积:	4320.25m ²
七、绿地率:	20.00%
八、机动车位:	86辆
地上室外停车位:	86辆

一期用地(娱乐用地2018(D)-31-8(已征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	38000.06m ²
其中 可建设用地面积:	38000.06m ²
二、规划总建筑面积:	3182.52m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	3182.52m ²
非住宅建筑面积:	3182.52m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	3182.52m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.08
四、建筑基底面积:	3591.01m ²
五、建筑密度:	9.45%
六、总绿地面积:	13334.22m ²
七、绿地率:	35.09%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

一期用地(娱乐用地YS-G2-01(待征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	11359.90m ²
其中 可建设用地面积:	11359.90m ²
二、规划总建筑面积:	498.44m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	498.44m ²
非住宅建筑面积:	498.44m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	498.44m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.04
四、建筑基底面积:	568.00m ²
五、建筑密度:	5.00%
六、总绿地面积:	3985.05m ²
七、绿地率:	35.08%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

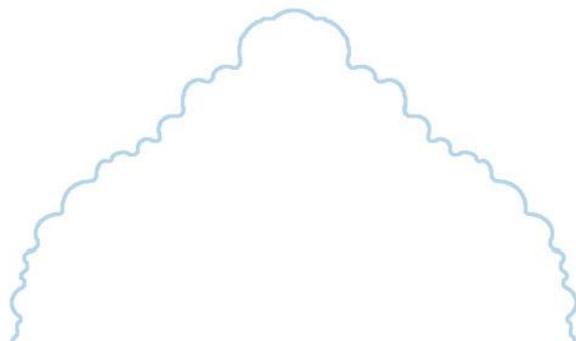
一期用地(娱乐用地2018(D)-31-2(已征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	18648.13m ²
其中 可建设用地面积:	18648.13m ²
二、规划总建筑面积:	2237.83m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	2237.83m ²
非住宅建筑面积:	2237.83m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	2237.83m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.12
四、建筑基底面积:	2526.82m ²
五、建筑密度:	13.55%
六、总绿地面积:	6549.22m ²
七、绿地率:	35.12%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

一期用地(娱乐用地2018(D)-31-9(已征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	14817.09m ²
其中 可建设用地面积:	14817.09m ²
二、规划总建筑面积:	1000.00m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	1000.00m ²
非住宅建筑面积:	1000.00m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	1000.00m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.07
四、建筑基底面积:	1040.16m ²
五、建筑密度:	7.02%
六、总绿地面积:	5188.94m ²
七、绿地率:	35.02%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

一期用地(娱乐用地YS-G2-05(待征))综合技术指标表	
一、总规划用地面积:	3542.23m ²
其中 可建设用地面积:	3542.23m ²
二、规划总建筑面积:	555.18m ²
(一) 地上计入容积率的建筑面积:	555.18m ²
非住宅建筑面积:	555.18m ²
其中 (1) 商业用房建筑面积:	0.00m ²
其中 (2) 娱乐配套设施建筑面积:	555.18m ²
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	0.00m ²
三、容积率:	0.16
四、建筑基底面积:	555.18m ²
五、建筑密度:	15.67%
六、总绿地面积:	1240.13m ²
七、绿地率:	35.01%
八、机动车位:	0辆
地上室外停车位:	0辆
注: 本案有专属停车用地已提供商业停车	

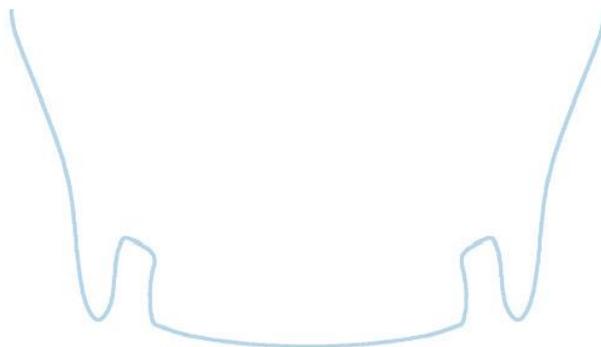
SIGE International Architecture

司格国际

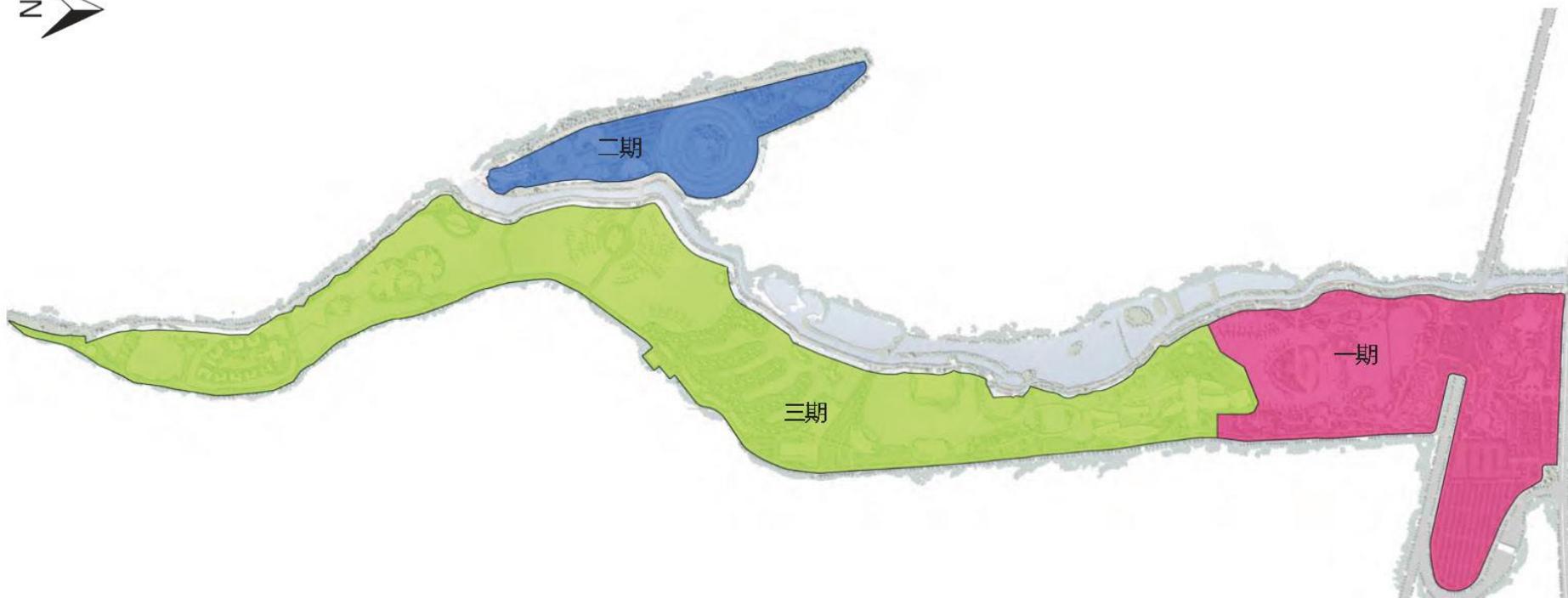


“石佛河畔”生态湿地观光园项目二三期修建性详细规划

The Construction Plan of the Ecological Wetland Park of Shi Fo River



SGIA

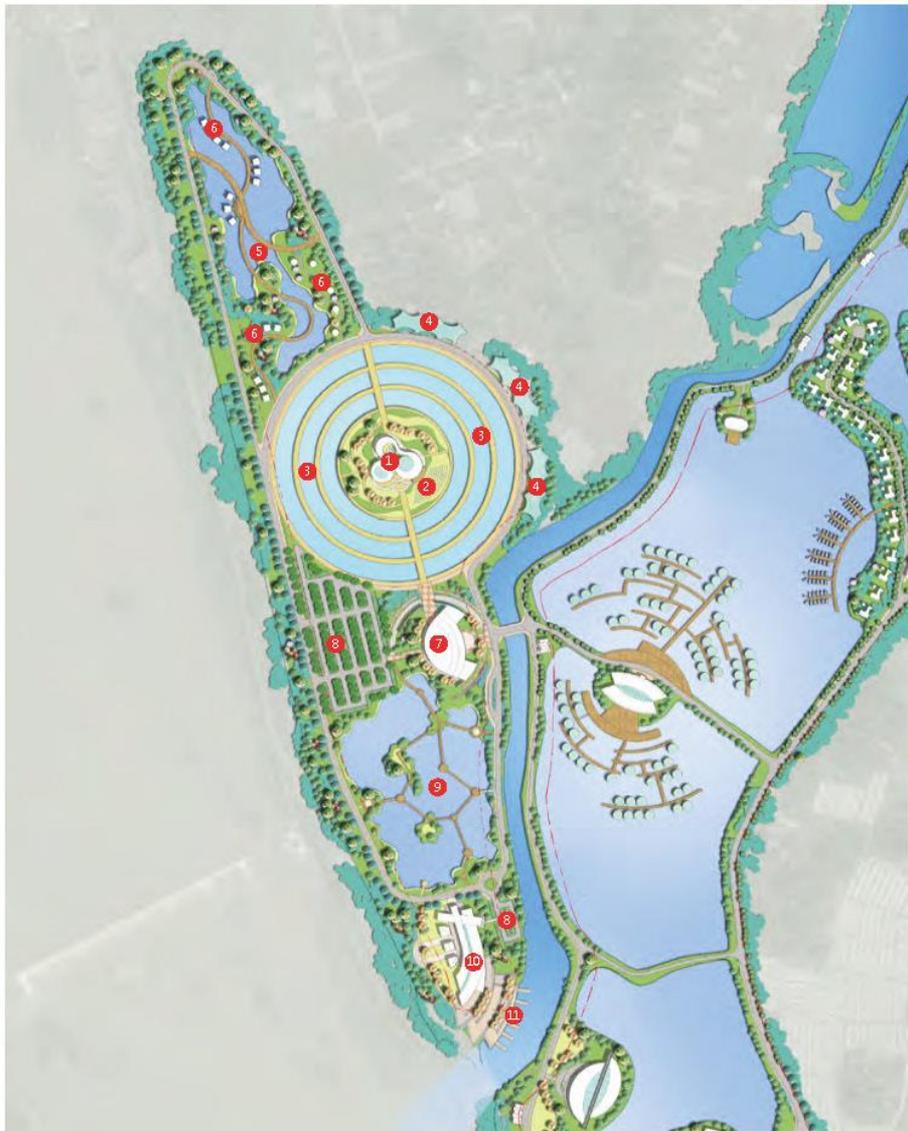


技术设计 | 鸟瞰图
TECHNICAL DESIGN | Aerial View



SGIA

“石佛河畔”生态湿地观光园项目
The Ecological Wetland Park of Shi Fo River Bank



二期：国际钓鱼竞技中心

- B 区**
- 01 国际钓鱼中心
 - 02 主席台及观众席区
 - 03 钓鱼竞赛圆塘
 - 04 观赛及休息区
 - 05 滨江生态景观区
 - 06 高端餐饮
 - 07 室内钓鱼馆
 - 08 停车场
 - 09 钓鱼练习场
 - 10 玻璃江漂流体验配套用房
 - 11 玻璃江游船码头

二期主要经济技术指标

分期	项目名称	M ²	亩	
二期	总用地面积	193267.36	289.9	
	其中	可建设用地面积	90032.12	135.0
		水域面积	48630.36	72.9
		道路及绿化面积	40689.88	61.0
		生态停车场面积	13915	20.9
	总建筑面积	70599.82	M ²	
	可建设用地综合容积率	0.8		
	可建设用地绿化面积	24201.90	M ²	
	可建设用地综合绿地率	26.9%		
停车位	441	个		



三期：婚庆休闲综合体 / 研学生态拓展园区

- C 区**
 - 12 婚庆主题酒店大堂
 - 13 云梦泽景观公园
 - 14 婚庆主题宴会综合体
 - 15 室外宴会场
 - 16 水之教堂
 - 17 婚庆草坪
 - 18 酒店客房
 - 19 特色餐厅
 - 20 无边界游泳池
 - 21 后勤与周转公寓
 - 22 停车场
 - 23 梦幻花岛
 - 24 紫藤花语廊
- D 区**
 - 25 彩虹冲浪
 - 26 丛林探险
 - 27 激情秋千
 - 28 丛林漫步
 - 29 极限冲击
 - 30 等距障碍
 - 31 翻山越岭
 - 32 篮球场
 - 33 看台
 - 34 集装箱
 - 35 足球场
 - 36 羽毛球场



三期：研学生态拓展园区 / 滨水半岛度假村 / 生态养殖实验区

- D 区 37 皮划艇运动中心
- 38 滨湖运动公园
- 39 网球场
- 40 看台
- 41 停车场
- E 区 42 滨水半岛度假村
- 43 鹭岛
- 44 鹭岛咖啡馆
- 45 璃岛
- 46 璃岛酒廊
- 47 配套商业走廊
- 48 国际艺展中心
- 49 游湖码头
- 50 水上服务用房
- F 区 51 水生动植物室外展场
- 52 湿地生态系统博物馆
- 53 水产养殖场



三期：生态养殖实验区

- F区 49 水产养殖场
- 50 生态养生中心
- 51 停车场
- 52 水产养殖配套用房
- 53 生态餐厅
- 54 集装箱
- 55 嘉佩乐精品酒店大堂
- 56 嘉佩乐精品酒店客房
- 57 飞鸟岛
- 58 观鸟塔
- 59 湿地鸟类栖息地
- 60 污水处理中心

三期主要经济技术指标

分期	项目名称	M ²	亩	
三期	修规用地面积	96065.74	1441.0	
	其中	可建设用地面积	358828.65	538.2
		水域面积	460616.35	690.9
		道路及绿化面积	124174.29	186.3
		生态停车场面积	17046.45	25.6
	总建筑面积	308099.84	M ²	
	可建设用地综合容积率	0.9		
	可建设用地绿化面积	96444.0475	M ²	
	可建设用地综合绿地率	26.9%		
停车位	483	个		

附：投资估算

7.2投资估算

7.2.1总投资

项目建设总投资为150006.72万元，第一部分工程费用113974.68万元，第二部分建设其他费用18999.24万元，第三部分预备费4813.42万元，建设期利息12219.38万元。具体详见下表。

7.2.2资金来源

项目建设总投资为150006.72万元，其中业主自筹45006.72万元，占总投资的30%，申请银行贷款105000万元，占总投资的70%。

7.3资金使用和管理

7.3.1自筹资金使用与管理

项目自筹资金45006.72万元。项目单位按照《公司全面预算管理办法》对自筹资金使用进行计划、控制、监督、考核。设立专门账户，专款专用。

7.3.2银行贷款的使用与管理

本项目申请银行贷款105000万元。按照国家有关规定建账和管理，监督项目实施。依据项目建设进程，制定资金投资计划，控制生产和财务成本，最大限度地发挥资金效益。银行贷款设立专门账户，根据合同要求进行专款专用，并接受银行的监督管理。

资金筹措与使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期			
			1	2	3	4
1	总投资使用计划	150006.72	41979.33	43908.70	31416.22	32702.47
1.1	固定资产投资	150006.72	41979.33	43908.70	31416.22	32702.47
1.1.1	建设投资	137787.34	41336.20	41336.20	27557.47	27557.47
1.1.2	建设期利息	12219.38	643.13	2572.50	3858.75	5145.00
1.2	流动资金	0.00				0.00
	规模总投资 (1.1+1.2.1)	150006.72	41979.33	43908.70	31416.22	32702.47
2	资金筹措及使用	150006.72	41979.33	43908.70	31416.22	32702.47
2.1	项目资本金	45006.72	15729.33	17658.70	5166.22	6452.47
2.1.1	用于建设投资	150006.72	45002.02	45002.02	30001.34	30001.34
2.1.2	用于流动资金	0.00				0.00
2.1.3	用于建设期利息	12219.38	643.13	2572.50	3858.75	5145.00
2.2	债务资金	105000.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00
2.2.1	用于建设投资	105000.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00
2.4.3	用于建设期利息					

建设投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				技术经济指标			
		建筑安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	单位指标（元/单位）	备注
(一)	一期工程	51216.58			51216.58		58898.07		占地 786.51 亩
1	研学小镇	6340.00			6340.00	m ²	14300.00		
1.1	广场戏台	2340.00			2340.00	m ²	4500.00	5200.00	
1.2	民俗博物馆	4000.00			4000.00	m ²	5000.00	8000.00	含亲子活力街区
1.3	院落式商业	2880.00			2880.00	m ²	4800.00	6000.00	
2	尖叫世界	10759.23			10759.23		22198.07		
2.1	大型娱乐设施	5000.00			5000.00	m ²	10000.00	5000.00	含环球影视、生态馆、城堡
2.2	特色餐饮及精品小店	1359.23			1359.23	m ²	3398.07	4000.00	
2.3	豆腐坊	4400.00			4400.00	m ²	8800.00	5000.00	
3	水世界	10888.00			10888.00		17400.00		
3.1	更衣及园内特色餐饮	4200.00			4200.00	m ²	7000.00	6000.00	
3.2	水上项目	3888.00			3888.00	m ²	5400.00	7200.00	
3.3	小吃、冷饮、咖啡店	2800.00			2800.00	m ²	5000.00	5600.00	

4	景观工程	23229.35			23229.35				
4.1	水景	1000.00			1000.00	m ²	5000.00	2000.00	
4.2	绿化景观	7722.36			7722.36	m ²	85804.00	900.00	
4.3	特色小品	14506.99			14506.99	m ²	108829.62	1333.00	石佛、动植物等
(二)	二期工程	20387.65			20387.65				占地 289.90 亩
1	国际钓鱼竞技中心	20387.65			20387.65				
1.1	修规用地	2737.70			2737.70				
1.1.1	可建设用地面积	1800.64			1800.64	m ²	90032.12	200.00	
1.1.2	水域面积	486.30			486.30	m ²	48630.36	100.00	
1.1.3	道路及绿化面积	325.52			325.52	m ²	40689.88	80.00	
1.1.4	生态停车场面积	125.24			125.24	m ²	13915.00	90.00	
1.2	建筑面积	17649.95			17649.95	m ²	70599.82	2500.00	
(三)	三期工程	28300.45			28300.45				占地 1441 亩, 包括婚庆休闲综合体、研学生态拓展园区、滨水半岛度假村、生态养殖实验区
1	修规用地	12895.46			12895.46				
1.1	可建设用地面积	7176.57			7176.57	m ²	358828.65	200.00	
1.2	水域面积	4606.16			4606.16	m ²	460616.35	100.00	

1.3	道路及绿化面积	993.39			993.39	m ²	124174.29	80.00	
1.4	生态停车场面积	119.33			119.33	m ²	17046.45	70.00	
2	建筑面积	15404.99			15404.99	m ²	308099.84	500.00	
(四)	公共设施	14070.00			14070.00				
1	游客中心	2750.00			2750.00	m ²	5000.00	5500.00	
2	停车场	350.00			350.00	项	1.00	3500000.00	
3	道路系统	4800.00			4800.00	m ²	150000.00	320.00	
4	交通设施	600.00			600.00	项	1.00	6000000.00	电瓶车、自行车等
5	给排水系统	1200.00			1200.00	项	1.00	12000000.00	一期介入市政管网，二三期园区污水处理站处理
6	供电系统	900.00			900.00	项	1.00	9000000.00	
7	通讯系统	500.00			500.00	项	1.00	5000000.00	
8	广播系统	300.00			300.00	项	1.00	3000000.00	
9	安全系统	400.00			400.00	项	1.00	4000000.00	包括安监系统
10	环保系统	500.00			500.00	项	1.00	5000000.00	
11	指示系统	250.00			250.00	项	1.00	2500000.00	
12	土方工程	520.00			520.00	项	1.00	5200000.00	
13	设备设施	1000.00			1000.00	项	1.00	10000000.00	含娱乐设施、设备等
二	工程建设其他费用			18999.24	18999.24				

1	建设管理费			2815.49	2815.49	
1.1	建设单位管理费			1140.03	1140.03	财政部财建【2016】504号
1.2	工程监理费			1675.46	1675.46	参考国家发改委、建设部发改价格【2007】670号文件，并在原价格基础上下浮20%
2	建设项目前期工作咨询费			121.25	121.25	按照川价字费（2000）35号文件，并在原价格基础上下浮20%
3	勘察设计费			3592.71	3592.71	
3.1	工程勘察费			911.80	911.80	参考国家计委、建设部计价格【2002】10号，按第一部分工程费用的0.8%计取
3.2	工程设计费			2680.92	2680.92	参考国家计委、建设部计价格【2002】10号
4	环境影响咨询服务费			40.00	40.00	参考国家计委、国家环境保护总局计价格【2002】125号
5	劳动安全卫生评审费			113.97	113.97	建标[2007]164号
6	场地准备及临时设施费			569.87	569.87	建标【2007】164号，第一部分费用的0.5%
7	工程保险费			341.92	341.92	建标【2007】164号，第一部分费用的0.3%
8	招标代理服务费			76.95	76.95	参考按国家计委计价格【2002】1980号文件计取
9	施工图审查费			182.36	182.36	按第一部分费用的0.16%计取，川发改价格（2011）323号计取
10	造价咨询费			1096.70	1096.70	
10.1	编制工程量清单及控制价			390.81	390.81	四川省物价局、建设厅川价发【2008】141号
10.2	审核工程预算(招标控制价或标底)			299.65	299.65	四川省物价局、建设厅川价发【2008】141号
10.3	工程竣工结算审核费			406.23	406.23	四川省物价局、建设厅川价发【2008】141号

11	征地费用			10048.00	10048.00	占地 2512 亩，租用 20 年，一年 2000 元计算			
三	预备费			4813.42	4813.42	工程费用+工程建设其他费用之和-土地费用的 8%			
四	利息			12219.38	12219.38				
五	工程建设投资	113974.68	0.00	36032.04	150006.72				

附：营业收入、营业税金及附加估算

本项目设计年游客接待能力312.00万人次，其中研学小镇设计年游客接待能力42万人次，平均消费150元/人；尖叫世界设计年游客接待能力40万人次，平均消费120元/人；水世界设计年游客接待能力55万人次，平均消费200元/人；国际钓鱼竞技中心设计年游客接待能力20万人次，平均消费300元/人；婚庆休闲综合体设计年游客接待能力30万人次，平均消费150元/人；研学生态拓展园区设计年游客接待能力30万人次，平均消费100元/人；滨水半岛度假村设计年游客接待能力40万人次，平均消费180元/人；生态养殖试验区设计年游客接待能力20万人次，平均消费80元/人。本项目以门票收入、购物、餐饮等系列消费收入。

项目在建设期第一年和第二年无接待能力，第三年项目全部修建完成80%，项目开始投入使用，项目开始盈利，第四年项目全部修建完成，游客接待能力达到90%，第五年，游客接待能力达到100%。

营业收入为355880.00万元，具体详见下表。

	单价(元/人次)			150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	数量(万人次)			24.00	27.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.6	研学生态拓展园区	23100.00		2400.00	2700.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	单价(元/人次)			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	数量(万人次)			24.00	27.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.7	滨水半岛度假村	55440.00		5760.00	6480.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00	7200.00
	单价(元/人次)			180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	数量(万人次)			32.00	36.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.8	生态养殖试验区	26320.00		1280.00	1440.00	1600.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
	单价(元/人次)			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	数量(万人次)			16.00	18.00	20.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00

附：盈利能力分析

1.项目投资现金流量分析

根据项目投资现金流量表，所得税后项目财务内部收益率（税后）为**8.52%**，大于**8%**的行业基准收益率；财务净现值（税后）**2463.77**万元，大于零；税后投资回收期**7.8**年（含建设期）。因此，该项目的财务盈利能力可满足要求。

2.利润与利润分配表分析

根据附表利润及利润分配表计算净利润为**195344.81**万元。

资本金财务内部收益率=**24.33%**

资本金财务内部收益率高于**8%**的行业标准，投资利润率可满足投资者的要求