

平阳滨海发展服务中心项目 可行性研究报告



浙江鼎格工程咨询有限公司

二零二一年三月

项目名称：平阳滨海发展服务中心项目

编制阶段：可行性研究报告

委托单位：平阳县滩涂围垦开发建设有限公司

编制单位：浙江鼎格工程咨询有限公司

备案编号：3300002018070047

统一社会信用代码：91330302MA2CQDL45U

通信地址：温州市鹿城区会展路温州市民中心东首悦开工中心 901 室

项目负责：温兴锁 注册咨询工程师

报告编制：周万锚 工程师

徐 勇 工程师

校 核：马恩待 会计师

审 核：余建形 注册咨询工程师

目 录

第一章 总 论.....1

1.1 项目概况..... 1

1.2 业主单位简介..... 1

1.3 编制依据及参考资料..... 2

1.4 主要技术经济指标..... 2

1.5 主要结论及建议..... 3

第二章 项目背景与建设必要性..... 6

2.1 区域经济社会概况..... 6

2.2 项目提出的背景..... 7

2.3 建设必要性分析..... 8

第三章 项目选址与建设条件..... 11

3.1 项目选址..... 11

3.2 自然条件..... 13

3.3 外部配套条件..... 15

第四章 建设内容与规模..... 16

4.1 项目定位..... 16

4.2 功能分区..... 16

4.3 建设内容..... 16

4.4 建设规模..... 17

第五章 工程建设方案..... 18

5.1 平面布置..... 18

5.2 建筑方案..... 20

5.3 结构设计..... 22

第六章 公用工程.....24

6.1 给排水系统..... 24

6.2 电气工程.....	24
6.3 弱电系统.....	26
6.4 暖通通风工程.....	26
第七章 环境保护、消防及水土保持.....	28
7.1 环境保护.....	28
7.2 消防.....	30
7.3 水土保持.....	31
第八章 绿色建筑、绿色建筑节能及海绵城市设计.....	33
8.1 绿色建筑设计.....	33
8.2 绿色建筑节能设计.....	35
8.3 海绵城市设计.....	36
第九章 项目进度安排与建设管理.....	38
9.1 实施进度安排.....	38
9.2 项目建设管理.....	38
9.3 项目招标安排.....	39
第十章 投资估算与资金筹措.....	40
10.1 投资估算.....	40
10.2 资金筹措.....	41
第十一章 财务分析与评价.....	42
11.1 财务评价依据.....	42
11.2 经营收入.....	43
11.3 成本费用.....	44
11.4 税金及附加、利润及分配.....	44
11.5 盈利能力分析.....	45
11.6 偿债能力分析.....	45
11.7 财务分析结论.....	46
第十二章 社会评价.....	47
12.1 社会评价的目的与范围.....	47

12.2 社会影响分析.....	47
12.3 互适性分析.....	47
第十三章 社会稳定风险评价.....	49
13.1 风险评估简述.....	49
13.2 风险调查.....	49
13.3 风险识别.....	51
13.4 风险评价.....	53
13.5 风险防范措施.....	54
【1】 总投资估算表；	
【2】 财务分析表；	
【3】 附图：总平面图、效果示意图	
【4】 《平阳县新兴产业园 H-06 地块规划条件意见书》（平资规技〔2021〕15 号）	

第一章 总 论

1.1 项目概况

项目名称：平阳县滨海发展服务中心项目

建设单位：平阳县滩涂围垦开发建设有限公司

项目选址：本项目位于平阳县滨海新区 H-06 地块，北至新滨路、南至广场路、西靠海泽路、东至海昌路，建设用地面积 15787 平方米（折合 23.68 亩）。

建设内容：本项目以改善投资环境和服务人民群众为立足点，汇集了全区优质便民服务资源，设便民服务、办事配套、民生互动三大功能，包括科创办公用房、智慧管理服务中心、动力小镇客厅、报告厅以及配套商业用房的建设。

建设规模：总建筑面积 60760 平方米，其中地上建筑面积 47360 平方米，地下建筑面积 13400 平方米。

总 投 资：39929 万元

资金来源：建设资金由平阳县滩涂围垦开发建设有限公司自有资金和银行贷款组成

建 设 期：36 个月

1.2 业主单位简介

平阳县滩涂围垦开发建设有限公司成立于 2003 年 08 月 25 日，注册地位于浙江省温州市平阳县滨海新区新阳路 66 号，统一社会信用代码 913303267539516528，法定代表人为姜庆顺，注册资金 50000 万元，是平阳县城市建设投资有限公司全资子公司。经营范围包括许可项目：各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采；房地产开发经营(依法须经批准的项目

的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：非金属矿及制品销售；建筑材料销售；市政设施管理；园区管理服务；游览景区管理；酒店管理；商业综合体管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；土地整治服务(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)。

1.3 编制依据及参考资料

- (1) 《平阳县县域总体规划（2006-2020）》（2014 修改）；
- (2) 《平阳县土地利用总体规划（2006-2020 年）》；
- (3) 《平阳县电力设施布局专业规划》（2007-2020）；
- (4) 《平阳县新兴产业园控制性详细规划调整》；
- (5) 《平阳县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (6) 《2019 年平阳县国民经济和社会发展统计公报》；
- (7) 《平阳滨海发展服务中心方案设计》；
- (8) 浙江省《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）；
- (9) 《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2014）；
- (10) 《平阳县城乡规划管理技术规定》（平政办〔2014〕149 号）；
- (11) 《平阳县新兴产业园 H-06 地块规划条件意见书》（平资规技〔2021〕15 号）；
- (12) 业主提供的其他有关资料；
- (13) 现行有关法规、规范等。

1.4 主要技术经济指标

表 1-1 主要经济技术指标

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	建筑用地面积	m ²	15787	折合23.68亩
1.1	建筑占地面积	m ²	6490	
1.2	绿化用地面积	m ²	2370	
1.3	道路广场面积	m ²	6927	
2	总建筑面积	m ²	60760	
2.1	地上建筑面积	m ²	47360	
2.1.1	1#科创中心	m ²	24822	
其中	配套商业	m ²	2714	
	职工餐厅	m ²	3305	
	职工活动室	m ²	1087	
	科创办公	m ²	17576	
	配电房	m ²	141	
2.1.2	2#科创中心		22538	
其中	配套商业	m ²	1290	
	动力小镇客厅	m ²	4955	
	报告厅	m ²	1475	
	智慧管理服务中心	m ²	5863	
	办事大厅	m ²	1808	
	管理办公	m ²	4054	
	职工休息室	m ²	869	
	科创办公	m ²	6345	
	消控室	m ²	59	
	连廊	m ²	628	
	架空层	m ²	1056	
2.2	地下建筑面积	m ²	13400	其中人防面积1870平方米； 消防设施229平方米
3	充电桩	个	37	
4	容积率	-	3.00	
5	建筑密度	-	41%	
6	绿地率	-	15%	
7	机动车停车位	个	459	8%配充电桩
7.1	地上停车位	个	30	
7.2	地下停车位	个	429	
8	地上非机动车停车位	个	983	

1.5 主要结论及建议

1.5.1 主要结论

（1）本项目是完善产业园内公共配套服务设施，推进产城融合发展的需要；是改善新兴产业园区投资环境，促进产业发展的需要；也是建造

标志性建筑，提升新兴产业园区整体形象的需要。因此，本项目建设必要性充分且十分迫切。

(2) 根据《平阳县新兴产业园控制性详细规划调整》，本项目位于平阳县滨海新区 H-06 地块，北至新滨路、南至广场路、西靠海泽路、东至海昌路，建设用地面积 15787 平方米（折合 23.68 亩），项目所在地交通便利，周边有甬莞高速、平海大道等主要道路。

(3) 本项目拟打造成为本区域的标志性建筑。项目建成后成为海西全方位、新生态、多维度的行政服务中心；同时，成为惠及全区市民的创新服务平台，是服务型政府的第一窗口。该平台以改善投资环境和服务人民群众为立足点，汇集了全区优质便民服务资源，设便民服务、办事配套、民生互动三大功能，建设内容包括科创办公用房、智慧管理服务中心、动力小镇客厅、报告厅以及配套商业用房的建设。项目总建筑面积 60760 平方米，其中地上建筑面积 47360 平方米；地下建筑面积 13400 平方米。

(4) 本项目以中心内院为中心，2 组高层建筑沿城市界面向城市道路呈环抱之势，两组高层通过回字形裙房相互联系，在空中通过空中连廊相联系，形成一条连贯的体量；底部东西两侧裙房分别为动力小镇客厅入口及智慧服务中心入口，设有各自的前广场；在裙房北侧布置相关配套用房，裙房功能为动力小镇客厅及智慧管理服务中心；北侧裙房设有配套餐饮、会议中心、活动中心等；上部高层均为科创办公用房。

(5) 本项目在施工过程中会产生一定环境污染，建设单位若严格遵守“三同时”管理规定，切实保证本报告提出的各项环保、水土保持措施的落实，可将各环境污染因子控制在排放标准范围内，并可消除水土流失对周边水域的影响；同时，切实保证本报告提出的消防措施可将消防隐患降到较低水平。因此，从环保、水保、消防的角度而言，项目建设是可行的。

(6) 本项目严格按照绿色建筑、绿色建筑节能以及海绵城市设计标准进行设计，切实按照标准实施后，本项目能够达到规范水平。

(7) 本项目建设资金由平阳县滩涂围垦开发建设有限公司自有资金和银行贷款组成，建设期 36 个月，总投资 39929 万元，其中公司自有资金 12429 万元、银行长期借款资金 27500 万元。

(8) 从项目的盈利能力来看，项目全部投资财务内部收益率指标为 2.1% (所得税后)，低于 4.9% 的最低期望收益率，财务净现值 -8734 万元，投资回收期 20.5 年 (含建设期)；项目资本金财务内部收益率指标为 2.0%。因此，本项目财务盈利能力一般。项目建设期向银行申请贷款 27500 万元，在经营期内将未分配利润、折旧、摊销、建设成本用于偿还银行贷款。经测算，本项目银行贷款偿还期为 24.4 年，利息备付率、偿债备付率分别为 1.01 和 0.71，因此本项目债务清偿能力一般，但经营性资产能够覆盖负债、经营性收益能够覆盖利息。

(9) 本项目预计将创造就业岗位约 2000 个。项目经营期内年平均营业收入 3004 万元，在运营期年均给财政带来 268 万元的税收收入。因此，本项目具有一定的社会效益。

(10) 本项目引发社会动荡的风险发生的概率较低，通过实施防范措施后能够有效控制风险发生。

1.5.2 主要建议

鉴于本项目建设必要性充分、市场前景较为乐观、建设条件具备、建造方案合理、建设资金具有一定的保障、财务评价可行且社会效益显著，建议上级有关部门对本项目予以重视和支持，使项目尽早开工建设。

第二章 项目背景与建设必要性

2.1 区域经济社会概况

平阳县地处浙江省东南沿海，陆域地处北纬 $27^{\circ}21'-27^{\circ}46'$ 和东经 $120^{\circ}24'-121^{\circ}08'$ 之间，陆地面积 1051.18 平方公里，与龙港市、苍南县共有海域 37200

平阳县行政区划图



平方公里。与瑞安市、文成县、泰顺县、苍南县、龙港市接壤，县城距温州市区 50 千米。全县辖昆阳镇、鳌江镇、水头镇、萧江镇、万全镇、麻步镇、腾蛟镇、山门镇、顺溪镇、南雁镇、海西镇、凤卧镇、怀溪镇、南麂镇、闹村乡和青街畲族乡 16 个乡级行政区。2019 年末，全县常住人口为 80.38 万人，比上年增加 0.11 万人；城镇化率为 58.4%。

近年来，平阳县紧紧围绕实现“富民强县”目标，深入实施工业强县、服务业兴县“两大战略”，打出了一系列改革发展“组合拳”，形成了赶超发展态势，2019 年获批中国地名文化遗产“千年古县”，入选全国创新百强县、位列第 49 位，全国投资潜力百强县、位列第 31 位，实现省级平安县“十五连创”、夺得星级“平安金鼎”。2020 年平阳县实现地区生产总值 534.5 亿元、增长 2.1%；一般公共预算收入 36.5 亿元；城乡居民人均可支配收入分别达 5.2、2.6 万元。

“十四五”期间，平阳县将全面落实省市和县委决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持党的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持深化改革开放，坚持系统观念，

坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，坚定扛起忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”的政治使命，主动服务和融入新发展格局，深入实施“工业强县”“服务业兴县”，全力落实“五大战略目标”，聚力打造“三区两中心”，全面建设温州大都市区副中心。

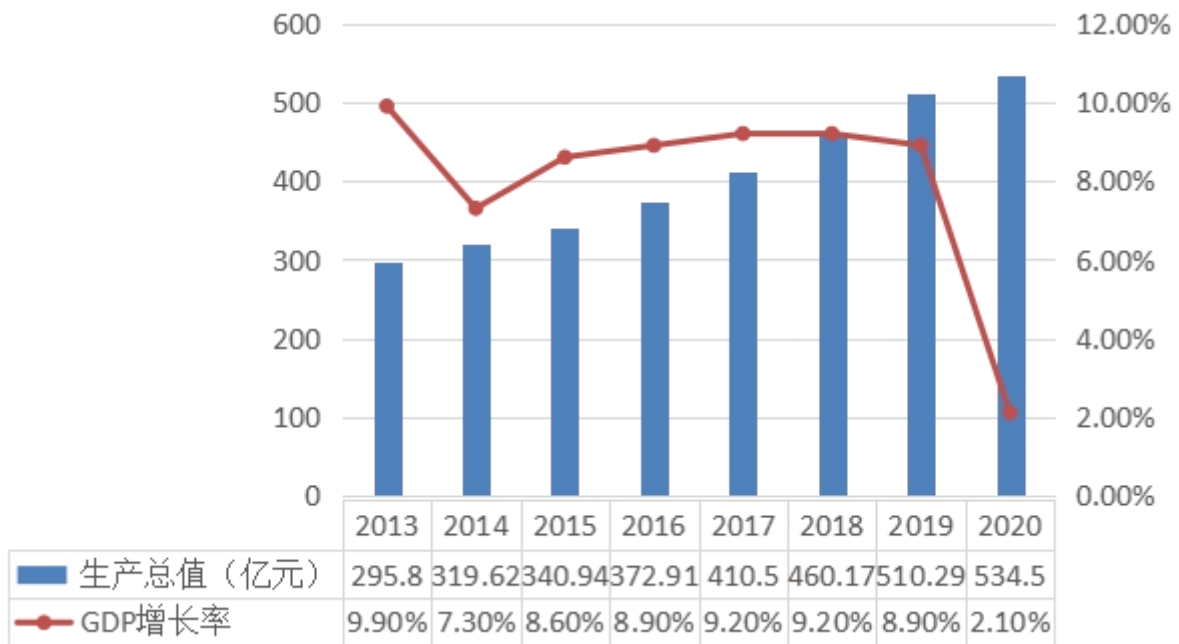


图 2-1 2013-2020 年平阳县地区生产总值

2.2 项目提出的背景

长期以来，平阳县走的是一条集中有限资源，优先培育经济尤其是工业经济的发展道路。以此致力拉长长板，以单项优势带动全局发展。依靠这条路径，平阳县不断积蓄力量、积累量变，得以在“十三五”期间，开始呈现出质变的态势。经济总量排名我市第六，位列三区两市第一集团之后。在部分领域，平阳县更实现点状开花、局部爆发，向第一集团发起冲刺：工业总产值升至我市第四；入选省重大产业项目数量全省第二、全市最多。但是到了这个阶段，过去单兵突进的发展模式，已难以支撑起全面高质量发展的要求。与此同时，其他领域存在的短板如果不加以补齐，也

将拖累已建立起的单项优势持续前进的步伐。

为了改变这一情况，平阳县将在“十四五”开局之年抢抓先机，持续保持发展优势，直面挑战补齐短板，开启全面建设现代化新进程。为全面推进这一进程，平阳县将谋划以南麂基金岛为核心的现代金融业、以滨海为重点的生产性服务业、以滨江片区为重点的楼宇经济，加快打造鳌江流域现代服务业中心。本项目位于平阳县新兴产业园 H-06 地块，项目以改善投资环境和服务人民群众为立足点，汇集了全区优质便民服务资源，设便民服务、办事配套、民生互动三大功能，是滨海打造生产性服务业的重要一笔。除此之外，随着正威长三角电子信息产业中心落户平阳县新兴产业园，新兴产业园内工业经济将迈入新的台阶，工业经济的快速增长使经济园内对相应的配套设施需求旺盛，据了解，目前新兴产业园内暂无大型公共服务设施，本项目建成后将填补这一空白，极大的改善了产业园内的配套服务设施。为了加快建成产城融合的工业化新城、填补城市功能服务短板，平阳县滩涂围垦开发建设有限公司研究决定，启动平阳县滨海发展服务中心项目。

2.3 建设必要性分析

(1) 是完善产业园内公共配套服务设施，推进产城融合发展的需要

十九大报告明确提出：“推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，主动参与和推动经济全球化进程，发展更高层次的开放型经济，不断壮大我国经济实力和综合国力”；“建设以城市群为主体的大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局”。由此可见城市协调发展已成为时代最强音，产城融合是大势所趋。

近年来，温州市秉持“以产促城”、“以城兴产”的理念，大力推进产城融合发展，不断解决温州市的“低、小、散”等问题。坐落于平阳县的滨海新区自从 2009 年成立以来，发展迅速，其内部的新兴产业园作为滨海新区的核心区域，是平阳县产业转型升级主平台和工业化主战场。目

前浙江省最大的小微园——万洋小微科技园已落户新兴产业园，并且一期已经投入使用。根据滨海新区的战略部署，下一步滨海新区将加快基础设施建设，完善园区配套功能，全面加强平阳对台合作交流，努力于 2020 年将滨海新区从一片海建设成为一座城。本项目建成后，将形成集科创办公、餐饮、智慧服务中心以及动力小镇客厅为一体的综合商业大楼，有利于完善新兴产业园区的功能配套设施。所以，本项目是完善产业园内公共配套服务设施，推进产城融合发展的需要。

(2) 是改善新兴产业园区投资环境，促进产业发展的需要

新兴产业园作为滨海新区的核心区域，是平阳县产业转型升级主平台和工业化主战场。2018 年滨海新区实现工业总产值翻番达到 20 亿元，位居全县第一。但是，在工业产值增量巨大的同时，新兴产业园的配套设施却成了短板。目前，滨海新区综合配套设施仅万洋广场一处，无法满足新兴产业园对数字经济、智慧服务、科创用房等配套设施的需求。

因此，为了吸引聚集人气商气，带动引领滨海新区经济发展，建设一座综合性的商业服务中心是非常有必要的。本项目针对新兴产业园的短板进行打造。项目建成后，将形成动力小镇客厅、智慧管理中心、管理服务配套以及科创办公用房四个板块，全方位为新兴产业园提供服务，使产业园更加适应企业以及市场的需求。因此，本项目是改善新兴产业园区投资环境，促进产业发展的需要。

(3) 是建造标志性建筑，提升新兴产业园区整体形象的需要

自 2009 年滨海新区成立以来，新区一直秉持着“打造一座产业高端、休闲旅游、品质居住的现代滨海新城”的理念，为了这个目标，新区不断努力，如今的平阳县滨海新区不仅是全省第 15 个省级产业集聚区，温州浙南沿海先进装备制造产业集聚区的重点规划区，也是省级经济开发区平阳经济开发区的核心区，更是平阳县海洋经济“一核二区一岛”发展格局的核心区，是平阳县产业升级和城市转型的重大平台。作为滨海新区的核

心，新兴产业园备受瞩目，为了提升新兴产业园区整体形象，一座标志性的建筑尤其重要。

本项目以“自然和谐”、“生态多样”、“科研创新”、“智慧城市”为理念，打造一座集动力小镇客厅、智慧管理中心、管理服务配套以及科创办公用房四个板块的综合性商务大楼。项目建成后将坐落新兴产业园区的中心位置，服务整个产业园区。因此，本项目是建造标志性建筑，提升新兴产业园区整体形象的需要。

综上所述，平阳滨海发展服务中心项目是完善产业园内公共配套服务设施，推进产城融合发展的需要；是改善新兴产业园区投资环境，促进产业发展的需要；也是建造标志性建筑，提升新兴产业园区整体形象的需要。

第三章 项目选址与建设条件

3.1 项目选址

3.1.1 交通区位

根据《平阳县新兴产业园控制性详细规划调整》，本项目位于平阳县滨海新区 H-06 地块，北至新滨路、南至广场路、西靠海泽路、东至海昌路，建设用地面积 15787 平方米（折合 23.68 亩），项目所在地交通便利，周边有甬莞高速、平海大道等主要道路。



图 4-1 项目交通区位示意图



图 4-2 选址示意图

3.1.2 规划设计条件

地块名称为 H-06 地块，为商业商务金融用地， $1.5 < \text{容积率为} \leq 3.0$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑限高 100 米。东侧为道路用地，多层建筑后退用地红线不少于 3 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。南侧为道路用地，多层建筑后退用地红线不少于 2 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。西侧为道路用地，多层建筑后退用地红线不少于 2 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。北侧为绿地，多层建筑后退用地红线不少于 5 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。

3.1.3 用地获取方式及现状调查

本项目用地位于平阳县新兴产业园区规划建设用海规划区内 H-06 区域内，地块原属于区域建设用海，2020 年取得海域使用权指标。为了收储该地块，2020 年 4 月平阳县滩涂围垦开发建设有限公司通过挂牌方式取得该

地块（土地用途为工业性质）的海域使用权。2021年1月该地块完成填海造地，并换发国有土地使用权证书。2021年3月该地块完成国有建设用地使用权回收工作（平政发〔2021〕13号）。2021年4月平阳县滩涂围垦开发建设有限公司通过拍卖方式取得该地块（土地用途为零售商业、商务金融用地）的土地使用权。地块现状为空地，场地较为平整。地块东面临河，丰富的河边绿化带,湖色环绕，河流纵横，丰富的山水资源，优美的自然景观,交通便利，是优良的科创管理用地。

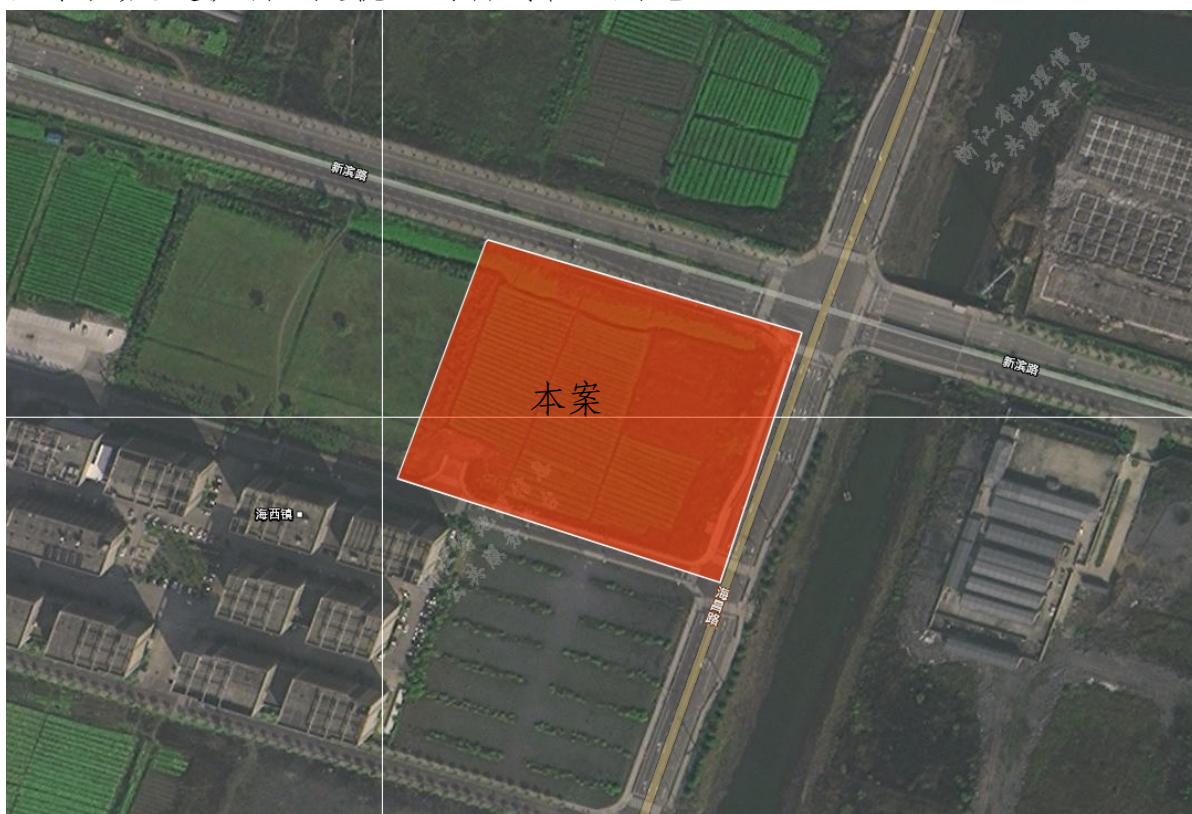


图 4-3 地块现状示意图

3.2 自然条件

3.2.1 气象、水文

(1) 气候

平阳地处浙江省东南沿海，属于中亚热带海洋性季风气候区。总的气候特征是：夏冬长、春秋短，四季分明；无严寒酷暑，春秋宜人；全年光照充足，雨水丰沛，温暖湿润。主要灾害性天气有台风、洪涝、干旱、大

风、龙卷风、冰雹等。

（2）降水

全年的降水量主要集中在春、夏两季(3-9月)。年平均降水日数 176 天，年平均降雨量为 1701.2mm，日最大降雨量为 330.2mm。春雨期(3-4月)暖湿气团势力加强，冷空气势力减弱，冷暖气团相持于华南上空形成静止锋，受其影响，多阴雨天气，平均雨日 37 天，雨量 287 毫米，占全年的 17%。梅雨期(5-6月)南方暖湿气流加强北推，锋面移至长江中下游流域，县境不但雨量多，而且降水强度也较大，雨量 420 毫米，为全年的 25%，雨日 39 天。5 月份的平均雨日达 20 天，为全年各月之冠。台风雷雨期(7-9月)受台风影响，雨量多，雨势猛，西部山区因地形作用，雷阵雨也较多。7-9 月总雨量达 630 毫米，全年的 38%，为雨量最多的季节，雨日 43 天。秋冬少雨期(10-12 月)，因受极地干冷空气团控制，雨量较少，且地域分布均匀，总雨量只有 290-360 毫米。

（3）水文

平阳县境，北属飞云江水系，主要有平瑞塘河；西南均属鳌江水系。鳌江由西向东横贯全境，注入东海，而平鳌及萧麻塘河又注入鳌江，与沿海潮汐构成了水文的主要基础。

3.2.2 地貌地质

（1）地貌

平阳县以火山形成地貌为主，其次为沉积地貌，故类型复杂，有中山(1000 米以上)、低山(500-1000 米)、丘陵(500 米以下)、谷地、平原、江河、滩涂、岛礁。南雁荡山脉和鳌江水系贯穿全境，地势西高东低，西部四周高中间低。沿海由于海岸长期下沉，造成众多岛屿与喇叭形海岸，海岸线蜿蜒曲折，属里亚斯型沉降式海岸。

（2）地质

本场地属于浅海相沉积平原地貌类型，地形平坦。场地内未发现有暗塘等影响工程稳定性的不利埋藏物及不良地质作用，场地浅部地基土中无液化土层存在。场地的稳定性较好，适宜本工程建设。工程所在区域浅层覆盖大面积淤泥软土，属典型软土地质。

3.2.3 地震设防

根据地震区划分带，本地区属东南沿海二级地震区，地震强度和频率较弱，远场地震波及影响是本地区的主要震害特征之一，接近三级地震区。核定本地区地震烈度为 6 度区域，设计基本地震加速度小于 0.05g，场地特征周期为 0.40s。

3.3 外部配套条件

3.3.1 给排水

项目供水水源为就近自来水供水管网。污水经市政污水管收集后接入海昌路污水主管，排往东海污水处理厂处理。

3.3.2 电力

项目供电由平遥电网提供，电力供应充足，能满足项目建设及未来运行需要。

3.3.3 通讯

平阳县电信产业发展迅速，城区电话、移动、互联网线路全境覆盖率 100%

第四章 建设内容与规模

4.1 项目定位

本项目拟打造成为本区域的标志性建筑。项目建成后成为海西全方位、新生态、多维度的行政服务中心；同时，成为惠及全区市民的创新服务平台，是服务型政府的第一窗口。该平台以改善投资环境和服务人民群众为立足点，汇集了全区优质便民服务资源，设便民服务、办事配套、民生互动三大功能。

4.2 功能分区

动力小镇客厅：位于西侧裙房，面向西侧为其入口广场，1-2 层为门厅及部分设备用房，3 层为城市沙盘大厅，4 层为小镇客厅规划展示区。

智慧管理服务大厅：位于底部 4 层裙房，1-2 层为办事大厅。3-4 层为智慧管理办公用房，一层还单独设有一处 280 人报告厅。

配套服务用房：位于底部 4 层裙房，1-2 层为配套商业，3~4 层为职工餐厅。

高层部分为科创办公用房：两座高层呈环抱之势，在高层顶部设有空中绿洲连接两座高层，成为其共享空间。

共享内院：底层裙房围合成一个完全开放的公共空间，作为全园的公共休闲场所。

屋顶花园：在裙房顶部设有健身跑道，绿化公园，作为管理人群的休闲场所。

4.3 建设内容

建筑内容为动力小镇客厅、科创办公用房、智慧服务中心、配套商业用房、地下室（停车场）、配电房、物业管理用房、管理等配套用房。

4.4 建设规模

本项目总建筑面积 60760 平方米，其中地上建筑面积 47360 平方米；地下建筑面积 13400 平方米，建设规模如下表 4-1 所示。

表 4-1 建设规模一览表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	建筑用地面积	m ²	15787	折合23.68亩
1.1	建筑占地面积	m ²	6490	
1.2	绿化用地面积	m ²	2370	
1.3	道路广场面积	m ²	6927	
2	总建筑面积	m ²	60760	
2.1	地上建筑面积	m ²	47360	
2.1.1	1#科创中心	m ²	24822	
其中	配套商业	m ²	2714	
	职工餐厅	m ²	3305	
	职工活动室	m ²	1087	
	科创办公	m ²	17576	
	配电房	m ²	141	
2.1.2	2#科创中心		22538	
其中	配套商业	m ²	1290	
	动力小镇客厅	m ²	4955	
	报告厅	m ²	1475	
	智慧管理服务中心	m ²	5863	
	办事大厅	m ²	1808	
	管理办公	m ²	4054	
	职工休息室	m ²	869	
	科创办公	m ²	6345	
	消控室	m ²	59	
	连廊	m ²	628	
	架空层	m ²	1056	
2.2	地下建筑面积	m ²	13400	其中人防面积1870平方米； 消防设施229平方米
3	充电桩	个	37	
4	容积率	-	3.00	
5	建筑密度	-	41%	
6	绿地率	-	15%	
7	机动车停车位	个	459	8%配充电桩
7.1	地上停车位	个	30	
7.2	地下停车位	个	429	
8	地上非机动车停车位	个	983	

第五章 工程建设方案

5.1 平面布置

(1) 总体布局

为了在规划设计上富有创意地控制和利用地形，本方案采用比较紧凑的整体布局，通过规划科创办公用房、动力小镇客厅、管理服务配套以及智慧管理中心有机的布局从而形成多个功能广场。

本项目以中心内院为中心，2 组高层建筑沿城市界面向城市道路呈环抱之势，两组高层通过回字形裙房相互联系，在空中通过空中连廊相联系，形成一条连贯的体量；底部东西两侧裙房分别为动力小镇客厅入口及智慧服务中心入口，设有各自的前广场；在裙房北侧布置相关配套用房，裙房功能为动力小镇客厅及智慧管理服务中心；北侧裙房设有配套餐饮、会议中心、活动中心等；上部高层均为科创办公用房。



图 5-1 总体平面示意图

(2) 交通组织

——机动车流线

场地沿西、南两侧设置机动车出入口，在出入口附近设置地下车库出入口，尽量减少主要人行出入口的车流；地块南侧为后勤车辆出入口。

——人行出入口及流线

沿西侧规划路设置一处人行出入口，作为动力小镇客厅主入口，东侧设置一处人行出入口，作为智慧管理服务中心的入口，北侧设有一处人行出入口，作为科创中心管理人员出入口，各个方向均有人流进入面，东西两侧的主入口相互串通，形成一条视线通廊，内部庭院结合景观水池形成一条景观人行流线，围绕生态内院形成主要的人行流线，裙房各类配套功能沿内侧共享花园设置多个出入口，各栋楼沿外侧设置独立的主形象入口，管理和配套功能出入口既相互独立又相互联系，整个园区形成外部清晰明确，内部密集而有趣的人行系统。

(3) 绿化及景观

以乡土树种为主，因地制宜，可以制造景观认同感，景观更具生态性。植物配置根据因地制宜，因材施教的原则力求意境上的诗情画意、功能上的综合性、生态上的科学性，经济上的合理性、风格上的地方性。

在优化景观的同时要考虑到后期绿化维护的成本，植物景观的近期效果、远期效果要兼顾，在追求景观效果的同时要充分考虑对地块生态环境的影响。

区域绿化达到“四化”，即绿化、香化、净化、美化的周边环境，突出周边绿化特色，做到整体上绿化，重点上美化，局部上强化，与现有的建筑景观构成有机的整体。绿化景观考虑一定的层次，并采用复合层次的绿化，增加绿化覆盖面积和叶面指数。为在空间整向上求得竖向景观的平衡和增加植物配置的层次效果，适当的采用模纹花境或丛植、片植，可形

成上下、色彩、质感和季相对比，以满足植物配植的层次美和景观展示条件。

通过植物配置及所表现的寓意，例如松、竹、梅等具有传统文化寓意传承的特色植物的配置种植，营造出一定的主题氛围，反映出民族精神和改革创为核心的时代精神，同时注意植物空间变化与营造，满足学生学习、运动、生活的需要，体现以人为本的设计理念。

在树种选择上，应遵循长生树种与速生树种相结合的原则，既可在近期达到一定的景观要求，又能随着时间的延续组建形成自身的植物景观特色与历史文化特色。



图 5-2 绿化景观示意图

5.2 建筑方案

(1) 建筑设计

——空间构成。建筑布局服从城市空间格局，化零为整，层叠组合，

有机统一。裙房为回字形线型的水平连接空间，注重多维度灰空间的打造；建筑主楼采用短板相连接的模式，空间简洁明了，利落干净，符合高端管理的空间需求。

——剖面设计。地下室一层：主要为设备机房及机动车停车库，层高 3.9 米；裙房为 1~4 层：主要为公共服务功能，1 号楼一层层高 5.25 米，2~4 层高为 4.7 米，室内外高差 0.3 米；2 号楼层高 4.95 米，2~4 层高为 4.7 米，室内外高差 0.3 米；3 号楼层高 4.35 米，2~4 层高为 4.7 米，室内外高差 0.1 米；科创办公用房标准层层高：4.2 米。

（2）立面设计

立面采用宽窄不一的竖向铝板与玻璃幕墙组合，上下分成几个体块，简洁明了，犹如几个盒子相互搭接而成，底层开放空间采用不同的立面形式，形成丰富错落的场景空间，与上部简洁的立面形成对比；采用蓝、灰、白的色彩基调，有序组合玻璃、金属铝板、钢构等材料；高层主楼采用模数化的玻璃幕墙，屋顶点缀共享空中花园，干净简洁大气；裙房采用格栅、玻璃、钢构门头等多种建筑形式，灵活布置，打造活泼多变的节奏，在近人尺度打造细腻、精致、典雅的建筑气质。整个建筑群呈现出严谨而不失活泼的节奏，利落而又亲人的尺度。



图 5-3 平阳滨海发展服务中心示意图

5.3 结构设计

(1) 设计依据

本工程结构设计主要采用的国家和浙江省现行有关规范、规程如下：

《工程建设标准强制性条文房屋建筑部分》（2013 年）

《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）2016 年版

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）2015 年版

《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2008）

《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）

《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）

《地下工程防水技术规范》（GB50108-2008）

《建筑基桩检测技术规范》（JGJ106-2014 J256-2014）

《基桩低应变动力检测规程》（DBJ10-4-98）

《补偿收缩混凝土应用技术规程》（JGJ/T178-2009）

《补偿收缩混凝土应用技术导则》（RISN-TG002-2006）

《纤维混凝土结构技术规程》（CECS38:2004）

建筑专业提供的建筑说明，平、立、剖面图及总平面图。

招标文件提供的其他有关资料及要求。

(1) 设计参数

本工程设计使用年限为 50 年；

建筑结构的安全等级：二级，结构重要性系数 1.0；

地基基础设计等级：甲级；

地下室防水等级一级；

地下混凝土抗渗等级 P6。

(2) 结构选型

混凝土强度等级：基础及地下室：C50,上部结构：C30~C50,地下室抗渗等级 P6。

墙体：±0.000 以上外墙填充墙采用 200 厚蒸压加气混凝土砌块，容重不大于 8.5kN/m³；内墙采用容重不大于 7.5 kN/m³ 加气混凝土砌块，厚 200、100 二种蒸压加气混凝土砌块，Mb5.0 专用砂浆砌筑。±0.000 以下墙体采用 MU20 水泥标准砖，M10 水泥砂浆砌筑。

(3) 基础方案

上部结构：本工程采用钢筋混凝土全现浇结构，地下一层顶板作为上部结构嵌固部位。

基础设计：本工程暂定采用机械钻孔灌注桩基础，底板采用筏板结构体系。

地下室设计：结合人防及地下室外墙做框架-混凝土墙结构，为加强整体防水效果，地下室不做永久伸缩缝，采用后浇带、掺膨胀剂、控制混凝土施工工艺、控制混凝土的水胶比和塌落度等综合措施防止整浇混凝土过长产生伸缩裂缝。

第六章 公用工程

6.1 给排水系统

(1) 给水

本项目主要考虑生活给水、消防给水、生活污水、雨水等给排水系统。

水源：从周边市政给水管网分两处接入 DN150 给水管，经室外水表计量后进入红线内，沿建筑周边道路环形布置给水管。

给水方式：采用市政管网直接供水。

生活用水：水源由当地市政给水管网供给，地上用水标准为 $10\text{L}/(\text{m}^2\cdot\text{日})$ ，地下室用水标准为 $5\text{L}/(\text{m}^2\cdot\text{日})$ ；绿化用水标准为 $2\text{L}/(\text{m}^2\cdot\text{日})$ ，未预见量取总用水的 10%，根据以上用水标准计算，则生活用水量最高日约为 720 吨/日。

(2) 排水

排水系统：采用污废合流系统，设伸顶通气管通气，雨水自成系统。室内排水管采用 UPVC 塑料管。

生活污水经化粪池处理后与废水一道排入市政污水管。地下室排水由排水沟收集至集水坑，再由潜水泵提升至室外。

污废水排入量按用水量的 85% 估计，则排污量约为 612 吨/日。雨水采用有组织排水，雨水由屋面雨水斗和道路雨水井收集后，经雨水管道排入市政雨水管。

6.2 电气工程

(1) 用电负荷

① 负荷等级本工程地下车库内的消防用电、排污泵用电、规划会展内

主要展览用电、展厅照明、客梯、主要通道及楼梯间照明等为二级负荷，其余非重要负荷为三级负荷。

②负荷计算本工程用电主要为商业和地下室用电等，采用需用系数法计算。地上部分用电负荷按 100W/m² 计，地下室用电负荷按 15W/m² 计；经估算，本地块日最高用电负荷约为 3342KW。

(2) 供电系统

①拟设置 10/0.4KV 变电所一处，采用 1000kVA 干式变压器两座，1250kVA 干式变压器两座，共 4 座变压器。最终容量以电业主管部门的审批为准。

②设备选择：采用高低压成套设备，如 RGC 类型封闭式环网柜、SG13 干式变压器、GCK 低压柜等。

③电容补偿：无功功率补偿采用低压集中补偿，自动投切，要求低压侧功率因数>0.9；

④总进线柜选用 GDH 型低压配电柜，每层设总箱(柜)。配电方式采用放射式为主，局部辅以树干式的混合型。

(3) 配电系统

消防干线采用 BTTZ，支线 WDZAN-YJY-1KV、非消防 WDZA-YJY-1KV(普通配电)型电力电缆，敷设于电缆桥架内。分支线路采用 WDZA-BYJ-8734/750 型绝缘铜线，敷设于金属线槽内或穿阻燃 SC 管暗敷。

(4) 电气照明

①照明设计照度的确定

办公室照度 300LX；展厅照度 300LX；地下室车库照明设计照度为 75LX，应急照明为 10LX，设备用房照度为 100-200LX，电梯前室照度为 75LX，楼梯间 100LX，走道 50LX，公用卫生间照明设计照度为 75LX。

②光源及照明灯具的选择

地下室车库采用高效光源（节能灯）。

水泵房、人防自备电机房等设备用房采用乳白色外罩应急节能灯。

防排烟风机房、配电间、电梯机房、消控中心等设备用房采用高效应急荧光灯。

办公采用高效铝格栅荧光灯。

③应急照明

地下室、走道、水泵房、自备电机房、防排烟机房、电梯机房、配电间、消防控制中心、电梯前室及楼梯间设置应急照明。

机房门口、通道出入口分别设应急指示照明、应急疏散指示照明。

灯具采用平时、应急两用型，应急时间为大于 90 分钟。

（5）防雷与接地

按三类防雷建筑的要求设置避雷接地装置。各建筑作总等电位接地，住宅卫生间作局部等电位接地。电气设备接地采用 TN-S 制。电气与防雷共用基础联合接地体。

6.3 弱电系统

弱电系统一般包括有线电视系统、计算机网络系统、保安监控系统、可视对讲防盗门禁系统、停车场管理系统和综合布线系统等。

6.4 暖通通风工程

（1）通风系统设计

①地下层设备用房设机械送、排系统。

②地下层汽车库设机械排烟系统，平时用于机械排风，失火时进行机械排烟。平时排风量和失火排烟量均按 6 次/时计。设有汽车坡道的防火分区，利用坡道自然进风，无汽车坡道的防火分则设机械补风系统。

③地下层非机动车库设机械排烟系统，坡道自然进风。

④地下层人防按人防规范的要求设战时通风系统，满足战时清洁通

风、滤毒通风、隔绝通风的要求。

⑤卫生间均设机械排风系统，排风量按 10 次/时计。电梯机房、配电房均设机械送、排风系统。

(2) 空调系统设计

根据建筑功能和空调使用特点，本项目空调设置变冷媒流量空调系统(简称"VRF"或多联机系统)。多联机系统按楼层设置在于室外设备平台和屋面。设备平台作土建基础高 200，室外机与土建基础之间采用螺栓连接，并设有减震垫，具体做法由中标方根据自身产品二次深化设计。

新风采用按楼层设置全热式交换机组，结合外立面和室外平台设置新排风百叶。新风气流流程：室外新风-新风防雨百叶-新风管-全热式新风换热机组-送风管-送风口-室内；排风经全热新风换热机组回收冷热量排至室外，排风气流流程：室内排风-排风口-排风管-全热式新风换热机组-排风管-防雨百叶-室外。

第七章 环境保护、消防及水土保持

7.1 环境保护

7.1.1 采用的环境保护标准

(1) 环境质量标准

地表水环境执行《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)IV类标准。

空气环境质量执行《环境空气质量标准》(GB3095-2012)二级标准。

声环境执行《声环境质量标准》(GB3096-2008)2类标准执行。

(2) 排放标准

废水经化粪池处理后排放，废水执行《污水综合排放标准》(GB8978-1996)中的三级标准纳管排放。

废气执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)二级标准。

噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB12348-2008 2类标准。

7.1.2 主要环境影响分析

(1) 施工期环境影响分析

——施工期废水。主要来自施工期施工工程污水（地下渗水、泥浆、地面设备冲洗水等）和施工生活污水，生活污水若不加处理就地排放，会给附近水体造成污染，因此应落实生活污水收集处理措施。

——施工废气。主要来源于施工扬尘、车辆行驶的动力扬尘，特别是干旱少雨多风季节尤为严重。

——施工噪声。主要来源于施工机械、各种运输设备、装修阶段的噪声等，施工机械的噪声由于噪声级较高，会对周围的居民生活造成一定的影响。

——施工固体废物。主要包括来源于施工、挖掘土方产生的建筑垃圾

及生活垃圾，如处理不力，遇降水等会被冲刷流失到水环境中造成水污染。

(2) 运营期主要污染源

——污水。主要来源于厨房含油废水及运营场所冲洗废水，所含污染物有 COD、BOD、 OH_3N 、SS、动植物油、大肠杆菌等。

——运营期废气。主要为机动车尾气、备用发电机尾气、厨房油烟，污染物有 THC、 NO_x 、CO、 SO_2 、HCHO、有机酸、颗粒物(碳粒、铅化合物、润滑油)等，其中 CO、THC、 NO_x 的排放量较大。

——运营期噪声。主要来源于备用发电机组、各类水泵、风机、空调和冷却塔、机动车噪声。一般置于室内的固定声源经过墙体隔声后，对外辐射的噪音级很小，不会对周围产生大的噪音影响。

——运营期固体废弃物。主要是生活垃圾、厨余垃圾及废包装材料。

7.1.3 采取的环保措施

(1) 施工期环保措施

a.施工工地周围设置排水明沟，施工现场需建设相应容积的积水沉砂池和排水沟，以收集地表径流和施工生产废水。施工人员不在施工现场设置生活区，施工中施工人员可利用公共厕所排放生活污水。

b.施工场地应采取洒水抑尘措施，每天洒水 4-5 次，可以减少扬尘 70% 左右。建筑材料尽量不露天堆放，若须露天堆放则应注意加盖防雨布。

c.选用低噪声施工机械设备，除抢修、抢险作业和特殊要求必须连续作业外，禁止夜间进行噪声污染的建筑施工作业。

d.加强对建筑垃圾消纳场地的管理，将建筑垃圾分类，尽量回收其中尚可以利用的建筑材料，对没有利用价值的废弃物运送到环卫部门制定的建筑垃圾堆场。

(2) 运营期环保措施

a.含油污水经隔油隔渣、粪便污水经三级化粪池预处理后与排放；

b.备用发电机燃油尾气经水喷淋净化装置处理后经内置烟井引至所在楼顶天面高空排放，厨房油烟经高效除油机处理后经内置烟道引至所在楼顶天面天面排放；

c.备用发电机组、各类水泵、风机选用低噪声设备，并采取相应隔声、消声、吸声及减振处理；

d.生活垃圾收集后交环卫部门统一处理。

7.1.4 环境影响评价结论

经评价分析，建设单位若严格遵守“三同时”管理规定，切实保证本报告提出的各项环保措施的落实，可将各环境污染因子控制在排放标准范围内，该项目对周围环境将不会产生明显的不良影响。因此，从环境保护的角度而言，该项目的建设是可行的。

7.2 消防

7.2.1 设计依据

- (1) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）
- (2) 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014
- (3) 《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017
- (4) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014
- (5) 《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005

7.2.2 采取的消防措施

本工程为两幢高层建筑和裙房组成的建筑群，其中两幢科创办公用房高层均大于 50 米且小于 100 米，为一类高层，建筑群按一级耐火等级设计，地下室按耐火等级一级设计。

基地内道路沿建筑外围形成消防环道，裙房中部有紧急消防通道穿过建筑，高层周边均形成消防环道，一类高层沿外侧分别按规范设置 10 米宽消防登高操作场地，并不小于一个长边或 1/4 周长，满足消防扑救的要

求。消防车道宽 4 米，转弯半径 12 米。

裙房部分与高层主楼的疏散楼梯分开，各自独立，并通过防火墙或者庭院相互隔离，因此裙房部分按多层设置防火分区及疏散楼梯，每个防火分区面积小于 5000 平方米，尽端疏散距离满足 27.5 米；高层建筑单个防火分区不超过 3000 平方米（设自喷），每个防火分区之间以防火墙、防火卷帘和防火门相分隔，每个防火分区至少有两个出入口。配套管理部分任何一个房间门到最近的疏散楼梯间距不超过 50 米（设自喷），袋形走道不超过 27.5 米（设自喷）。

地下室汽车库防火分区面积均小于 4000 平方米（设自喷），设备用房面积小于 2000 平方米（设自喷），每个防火分区至少有两个出入口，地下汽车库内任何一点到最近的疏散楼梯间距均小于 60 米。每个防火分区之间以防火墙、防火卷帘和防火门相分隔。

本设计中所设疏散楼梯，均为有外窗的封闭楼梯间或无外窗的防烟楼梯间或室外开敞楼梯。梯段净宽均大于 1.5m，平台净宽 $\geq$ 梯段净宽，疏散楼梯在平面中的布局均满足疏散距离。疏散楼梯地下层与地上层共用时，底层用耐火极限不低于 2 小时的隔墙和乙级防火门分开。

7.3 水土保持

根据《中华人民共和国水土保持法》等法律法规的规定，凡有可能造成水土流失的开发建设项目，在项目可行性研究阶段需进行水土保持方案研究。项目在建设过程中应对水土保持尤为重视。

7.3.1 水土流失预测

本工程存在基础填筑、开挖等大规模土石方挖填施工活动，施工过程中会损坏原土地的自然地形地貌和地表植被，因此，本工程建设期会有一些水土流失。在运行期，工程将采取工程、植物等水土保持防治措施，将使运行期的水土流失得到有效控制。

7.3.2 水土流失防治措施

工程水土流失防治区域包括工程建设区和直接影响区，其中直接影响区主要是人为活动对线路两侧农田和植被的损坏。水土保持方案的实施应遵循与主体工程“三同时”的原则：

（1）工程施工前，在工程区外围设置排水沟，用于排出项目工程区内的地表径流，出口处设置一沉淀池，排水沟交汇处应设置拦污栅，交汇后用排水沟排出。

（2）施工期间，料场中，物料堆放应有一定的防雨措施，建议建造排水沟，四周也应建造挡墙，在雨天，建筑材料，特别是砂石等材料，应用帆布铺盖，以免雨水直接溅淋。

（3）工程建成后，应进行园林绿化、布设草皮花坛、绿篱和点缀观赏树种等。以达到美化景观，涵养水土的目的。

（4）对于施工临时设施，占用的主要为永久工程征地区，因此后期不存在复垦问题。但施工单位在施工过程中应尽量减少对周边的影响，施工结束后首先拆除临时建筑物，清除建筑垃圾，做好清场扫尾工作。

第八章 绿色建筑、绿色建筑节能及海绵城市设计

8.1 绿色建筑设计

8.1.1 设计依据

- (1) 《民用建筑设计统一标准》[GB50352-2019]
- (2) 《民用建筑可再生能源应用核算标准》[DB33/1105-2014]
- (3) 《绿色建筑评价标准》[GB/T50378-2019]
- (4) 《公共建筑节能设计标准》[GB50189-2015]
- (5) 《住宅设计标准》[DB33/1006-2017]
- (6) 《建筑照明设计标准》[GB50034-2013]
- (7) 《民用建筑热工设计规范》[GB50176-2016]
- (8) 《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019
- (9) 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能检测方法》GB/T 7106-2019
- (10) 《绿色建筑评价技术细则》
- (11) 国家、省、市现行的相关法律法规

8.1.2 设计标准

本工程民用建筑按《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 一星级标准进行设计。

8.1.3 采取措施

(1) 安全耐用

——外遮阳、太阳能设施、空调室外机位、外墙花池等外部设施应与建筑主体结构统一设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件。

——建筑内部的非结构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形。

——卫生间、浴室的地面应设置防水层，墙面、顶棚设置防潮层。

——走廊、疏散通道等通行空间满足紧急疏散、应急救援等要求，且应保持畅通。

——具有安全防护的警示和引导标识系统。

(2) 健康舒适

——采取措施避免厨房、餐厅、打印复印室、卫生间、地下车库等区域的空气和污染物串通到其他空间；应防止厨房、卫生间的排气倒灌。

——生活饮用水水质满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 的要求。

——制定水池、水箱等储水设施定期清洗消毒计划并实施，且生活饮用水储水设施每半年清洗消毒应不少于 1 次。

——使用构造内自带水封的便器，且其水封深度应不小于 50mm。

——非传统水源管道和设备设置明确、清晰的永久性标识。

(3) 生活便利

——建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。

——停车场具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件，并合理设置电动汽车和无障碍汽车停车位。

——自行车停车场所位置合理、方便出入。

——建筑设备管理系统具有自动监控管理功能。

——建筑设置信息网络系统。

(4) 环境宜居

——室外热环境满足国家现行有关标准的要求。

——场地的竖向设计有利于雨水的收集或排放，应有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用。

——建筑内外均设置便于识别和使用的标识系统。

——生活垃圾应分类收集，垃圾容器和收集点的设置应合理并应与周围景观协调。

——绿地向公众开放。

(5) 资源节约

——冷热源、输配系统和照明等各部分能耗应进行独立分项计量。

——主要功能房间的照明功率密度值不高于现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034 规定的现行值。

——公共区域的照明系统采用分区、定时、感应等节能控制。

——采光区域的照明控制独立于其他区域的照明控制。

——垂直电梯应采取群控、变频调速或能量回馈等节能措施。

8.2 绿色建筑节能设计

8.2.1 设计依据

(1) 国家标准《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

(2) 国家标准《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016

(3) 浙江省标准《公共建筑节能设计标准》DB33/1036-2007

(4) 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能等级及检测方法》GB/T7106-2008

(5) 《浙江省民用建筑节能设计技术管理若干规定》省建设发[2009]218 号文件

8.2.2 采取措施

(1) 外墙：结合干挂铝板采用岩棉板外保温。

(2) 屋面：采用挤塑聚苯板。

(3) 外墙门窗采用隔热金属型材多腔密封窗框 $K \leq 5.0[W/(m^2K)]$ ，框面积 $\leq 20\%$ (6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明)。

(5) 架空层楼板：板底采用岩棉板（摆锤法）外保温。

- (6) 建筑物的朝向根据地形布置。
- (7) 选用节能环保型电梯，采用 VVVF 控制技术。
- (8) 卫生间采用排风管井进行排气。
- (9) 绿地采用喷灌系统。
- (10) 室外地面、广场采用渗水性地面材料，做到地面的自呼吸。
- (11) 垃圾分类袋装处理，垃圾收集点结合景观小品布置。
- (12) 采用屋顶绿化，低碳节能。

8.3 海绵城市设计

8.3.1 设计依据

- (1) 《温州市海绵城市工程设计技术规定》
- (2) 《建筑给水排水设计标准》GB50015—2019
- (3) 《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016 年版）
- (4) 《建筑与小区雨水利用工程技术规范》GB 50400-2006
- (5) 《城市污水再生利用景观环境用水水质》GB/T 18921-2002
- (6) 《民用建筑节能设计标准》GB 50555-2010
- (7) 《绿色建筑设计标准》DB33/1092-2016 等

8.3.2 设计标准

根据《温州市海绵城市工程设计规定》，新建建筑与小区年径流总量控制率应满足规划要求，并宜符合下列规定：新建建筑与小区不低于 80%，对应控制日降雨量为 32.3mm。

8.3.3 采取措施

(1) 本工程设计应因地制宜，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等多种技术，以达到自然积存、自然渗透、自然净化的雨水控制目标。

(2) 综合采用透水铺装；透水铺装设计及施工满足国家有关标准规范的要求。建筑与小区的地面停车场宜通过设置的停车位分隔绿带等形式

调蓄、净化停车场径流雨水，停车场铺装宜具备透水功能。除机动车行车区域外硬质铺装地面中透水铺装面积的比例不宜低于 50%。

(3) 合理衔接和引导屋面雨水、道路雨水进入地面生态设施，外落水雨水立管底部宜采用间接排水。

(4) 充分利用场地空间合理设置绿色雨水基础设施，建筑与园区内的景观水体宜设计成具有雨水储存或调节功能，景观水体可建成集雨水调蓄、水体净化和生物景观为一体的多功能生态水体。

(5) 雨水管网采用以下标准：屋面雨水设计重现期采用 10 年一遇，地面雨水设计重现期采用 3 年一遇。

(6) 当本建筑与园区的径流总量控制无法满足要求时，在施工图阶段由业主委托专业能评单位进行评估后，再进行深化设计。

(7) 在紫线范围内的项目，应在保持历史原貌的前提下，合理确定低影响开发设施规模，不宜采用雨水径流下渗型设施。

第九章 项目进度安排与建设管理

9.1 实施进度安排

根据项目的规模标准，同时结合设计、施工等各因素综合考虑，为使本工程早日建成，建议建设单位协调好各方关系，做好前期准备工作。为加快进度，保证早日投入使用的目标，一些项目宜交叉进行，经计算，预计项目建设期约为 36 个月。项目进度具体安排如下：

2021 年 03 月~2021 年 04 月	项目立项及可行性研究
2021 年 04 月~2021 年 05 月	工程设计、政策处理
2021 年 05 月~2021 年 06 月	招投标、政策处理
2021 年 06 月~2024 年 02 月	工程施工
2024 年 02 月~2024 年 03 月	竣工验收

9.2 项目建设管理

在项目前期及动工兴建过程中，要严格依照项目法人制，通过设计监理、施工监理和设备及重要材料招投标等手段，加强对项目的施工进度、投资和质量的控制，达到最优的投资和最好的工程质量，并获得良好的经济效益和社会效益。

（1）由平阳县滩涂围垦开发建设有限公司负责项目前期工作，完成项目前期工程各项报批、审批，落实建设资金。

（2）组织强有力地工程现场指挥班子，明确分工，各司其责，会同专业工程监理机构，对工程实施全过程管理，严格管理全工程监理制度，形成承包单位自检、监理单位旁站监理、质监部门监督的质量保证体系，及时解决施工中的问题，确保工程质量。

（3）选择高素质的施工队伍是招投标管理工作的出发点，必须认真

做好工程招投标工作，严格对参与招标单位进行资格审查，特别是项目经理的综合素质的审查。要慎选实力强、声誉好、技术装备先进的施工企业实施该项工程。对建筑材料、设备要精心对比选择，积极采用新材料、新技术、新工艺。

(4) 随时掌握施工进度和资金使用。实行电脑化网络管理和信息反馈处理，及时解决施工中的问题和资金的调度。

9.3 项目招标安排

为规范工程建设项目的招标活动，根据中华人民共和国国家发展计划委员会令第9号《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》，本报告特增加项目的有关招标内容。由于本项目建设周期要求紧，经过专题会议讨论，项目设计、施工、工程监理通过邀请招标的方式进行，详见表9-1。

表 9-1 项目招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	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	√			√	√			
设计	√			√	√			
工程施工	√			√	√			
监理	√			√	√			
重要材料	√			√	√			
其它								

第十章 投资估算与资金筹措

10.1 投资估算

10.1.1 编制依据

(1) 按国家发展和改革委员会建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告研究指南》中规定的有关投资估算编制方法进行;

(2) 《浙江省建设工程计价规则》(2018 版);

(3) 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018 版);

(4) 《浙江省市政工程预算定额》(2018 版);

(5) 浙江省通用安装工程预算定额(2018 版);

(6) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

10.1.2 估算说明

(1) 本项目土地出让面积共 23.68 亩, 出让费用共计 2396 万元。

(2) 项目建设管理费 and 建设管理其他费, 采用差额分档累进制计;

(3) 工程监理费按发改价格[2007]670 号文件计取;

(4) 勘察设计费按《工程勘察设计收费管理规定》计;

(5) 场地准备及临时设施费, 取工程费用的 0.8%;

(6) 工程保险费, 取工程费用的 0.3%;

(7) 基本预备费按工程费用和其他费用的 3%提取;

(8) 涨价预备费, 依据计投资[1999]1340 号及浙计经基[1999]1465 号文件执行, 暂按 0%/年计算;

(9) 贷款利率按长期贷款利率上按 4.9%。

10.1.3 估算结果

经估算，项目总投资约 39929 万元，其中建设投资 37932 万元；建设期利息 1997 万元。投资构成详见表 10-1。

表 10-1 项目总投资构成一览表

序号	费用名称	金额（万元）	总投资中的占比	备注
1	建设投资	37932	95%	
1.1	工程费用	33112	83%	
1.2	工程建设其他费	3715	9%	
1.3	预备费	1105	3%	
2	建设期利息	1997	5%	
3	项目总投资	39929	100%	详见附表1

10.2 资金筹措

本项目建设资金由平阳县滩涂围垦开发建设有限公司自有资金和银行贷款组成，总投资 39929 万元，其中公司自有资金 12429 万元、银行长期借款资金 27500 万元，详见表 10-2。

表 10-2 投资计划及资金筹措表

序号	年份		1	2	3	合计	比例
	项目						
1	投资使用		11979	11979	15972	39929	100%
1.1	建设投资		11380	11380	15173	37932	95%
1.2	建设期利息		221	662	1115	1997	5%
2	资金筹措		11979	11979	15972	39929	100%
2.1	自有资金		2979	2979	6472	12429	31%
2.2	银行贷款		9000	9000	9500	27500	69%
	各年投入建设资金比例		30%	30%	40%	100%	

第十一章 财务分析与评价

11.1 财务评价依据

财务分析评价依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。分析评价中所采用的数据，按国家有关规定并结合温州市的实际情况综合确定。

（1）项目计算期：共 18 年，其中建设期 3 年、运营期 15 年。

（2）财务评价基准收益率和折现率：4.9%。

（3）折旧与摊销：为简化计算，本项目经济评价采用平均年限折旧法计提折旧和摊销，建筑物的折旧年限为 40 年，机器设备的折旧年限为 15 年，残值率都为 5%。

（4）银行贷款利率按 4.9% 计。还款方式为：建设期只偿还利息，不偿还本金；项目建成投入运营后，在有利润后的年份，每年以折旧摊销及未分配利润偿还本金；

（5）税金及附加：根据规定本项目各项收入按照最新的营改增政策计算增值税，本项目为物业租赁、充电桩收入、以及其他服务收入等，增值税税率分别取 9%、13%、6%不等，增值税计算公式为：增值税=(销项税额-进项税额)/(1+税率)×税率；另外，城市维护建设税按增值税的 7%缴纳，教育费附加率按增值税的 3%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2%计算缴纳；房产税按照出租收入的 12%考虑。

（6）根据国务院令第 512 号《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税按 25%的税率计算。

（7）利润分配：优先弥补企业以前年度亏损；其次是企业盈余公积金，按税后利润的 10%提取；最后为公益金，按税后利润的 5%计取。

11.2 经营收入

本项目经营收入包括科创中心出租收入（剔除报告厅、动力小镇客厅、智慧管理服务中心、配电房、消控室、连廊以及架空层）、报告厅出租收入、停车及充电桩收入。详细收入明细见附表 2。

11.2.1 物业租赁收入

（1）科创中心租金

根据市场调查，平阳县科创用房租金基本在 30-40 元/m²·月之间。鉴于本项目位于滨海新区核心区域，区域位置相对较好，故运营期首年科创用房租金按 40 元/平方米·月估计（含税价），运营期租金按每年递增 3% 计。运营期首年出租率按 75% 计，运营期第 2 年提升 10 个百分点，运营期第 3 年及之后出租率长期保持在 95% 的水平。

（2）报告厅租金

据了解，温州市公共报告厅租金普遍在 300—500 元/时之间，由于报告厅所处位置周边企业较多，使用率可能较高。因此，报告厅运营期首年租金按 400 元/時計，之后每年租金以 3% 的速度递增，运营期首年每日租赁时间按 4 小时计，之后每三年以 10% 的速度递增。

11.2.2 停车费及充电桩服务收入

参照《温州市区建筑工程停车配建标准及规划管理规定》，停车位配建执行 1 个停车位/100 平方米建筑面积标准，设置停车位 459 个。与此同时，本项目按停车位的 8% 设置充电桩，即设置充电桩 37 个。

（1）停车位收入

运营期首年停车收入参照温州路内停车一般收费标准：即第 1 个小时按 6 元/小时计、第 2 小时开始按 8 元/小时计，保守计算，运营期首年平均停车收费按 5 元/小时计、平均停车时间按 4 小时/日。运营期内单次平均停车时间按每年递增 3% 计，单位时间停车费按每年递增 3% 计。

（2）充电桩服务收入

根据温州市对充电桩服务价格的相关规定，充电桩服务收费原则上不超过 1.6 元/kwh，本项目充电服务费按 1.6 元/kwh 计。据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本为 60kw。另据调查，温州市区当前的充电桩时间利用率基本在 5%~15%之间。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 6.5%计，运营期内充电桩时间利用率按每年递增 10%计。

11.3 成本费用

（1）工资及福利：本项目劳动定员总数约为 7 人，其中普通员工 5 人，基本年薪按照 6 万元/年；管理技术人员 2 人，管理技术人员按照 9 万元/年计算

（2）管理及其它费用按工资及福利的 10%计

（3）充电桩电费成本。据调查，充电桩用电类型属于大工业用电，温州市大工业用电电价约为 0.6 元/度，考虑到充电桩在充电过程的充电损耗（10%以内），充电桩用电成本按 0.8 元/kwh 计。

（4）折旧摊销。建筑物折旧年限取 30 年，设备折旧年限取 15 年，装修工程折旧年限取 15 年，净残值率取原值的 5%。无形资产摊销年限按 40 年。对房屋、设备、装修采用加速折旧法进行折旧，对无形资产土地采用平均年限法。

具体成本费用明细见附表 3。

11.4 税金及附加、利润及分配

（1）税及附加。本项目租赁及停车收入的增值税税率按 9%计，充电桩收入增值税税率按 13%计。增值税计算公式为：增值税=（销项税额-进项税额）/（1+税率）×税率；另外，城市维护建设税按增值税的 7%缴纳，教育费附加率按增值税的 3%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2%

计算缴纳；出租部分按照租金 12%缴纳房产税。

(2) 所得税：取利润总额的 25%。

(3) 利润分配：

A、弥补企业以前年度亏损；

B、提取法定盈余公积金，按税后利润扣除 A 项后 10%提取；

C、提取公益金，按税后利润扣除 A 项后 5%计取。

11.5 盈利能力分析

(1) 利润估算及分配

项目的利润及利润分配估算详见附表 7。

经营期内年平均利润总额为-314 元，平均税后利润-314 万元。

(2) 盈利能力指标

项目的盈利能力计算详见附表 8、附表 9。

①财务现金流量表(全部投资)

全部投资内部收益率（税后）FIRR: 2.1%

全部投资财务净现值（Ic=4.9%）FNPV: -8734 万元

全部投资静态回收期（含建设期）PT: 20.5 年

②财务现金流量表（资本金）

资本金内部收益率（税后）FIRR: 2.0%

11.6 偿债能力分析

本项目建设期向银行申请贷款 27500 万元，建设期只偿还利息，不偿还本金；项目建成投入运营后，按照等额还本、利息照付的还本付息模式。经测算，本项目借款偿还期为 24.4 年（含建设期），利息备付率、偿债备付率分别为 1.01 和 0.71，详见附表 10。

——经营性资产覆盖债务分析。本项目形成总建筑面积 60760 平方米，

其中地上建筑面积 47360 平方米；地下建筑面积 13400 平方米；停车位 459 个（地上停车位 30 个，地下停车位 429 个）。参照昆阳镇写字楼出售价格 7500 元/平方米，地下停车位参照平阳县地下停车位市场销售价格，按 5 万元/个计。经测算，本项目经营性资产约 49505 万元，能够覆盖负债（27500 万元）。

——**经营性收益覆盖利息分析**。本项目运营期经营性收益（营业收入-税金及附加-经营成本）约为 34799 万元、年均经营性收益约为 2320 万元。运营期利息总额 16139 万元、年均付息约 1076 万元，因此运营期经营性收益能够覆盖利息，经营性收益对利息的覆盖倍数约为 2.16。

综上所述，本项目债务偿还能力很弱，但经营性资产能够覆盖负债、经营性收益能够覆盖利息。

11.7 财务分析结论

（1）本项目全部投资财务内部收益率（税后）2.1%、资本金内部收益率 2.0%，税后静态投资回收期（含建设期）20.5 年，项目盈利能力一般。

（3）本项目建设期向银行申请贷款 27500 万元，经测算得到本项目长期贷款偿还期为 24.4 年，利息备付率、偿债备付率分别为 1.01 和 0.71，因此本项目债务清偿能力一般，但经营性资产能够覆盖负债、经营性收益能够覆盖利息。

第十二章 社会评价

12.1 社会评价的目的与范围

本项目的社会评价旨在预测拟建项目的建设以及建成后投入使用对社会影响与社会效益，分析项目所在地区的社会环境对项目的适应性和可接受程度。本章节主要研究内容的范围包括项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析等。

12.2 社会影响分析

（1）带动区域经济发展，提高城市品位，改善投资环境

本工程的建设较大程度的改善了当地的环境和城市状况，有助于新的城市景观形成，完善了城市功能，对进一步发展城市经济起到了应有的保障作用。同时结合平阳县新兴产业园建设，将很大程度优化城区的投资环境，加快城市化进程，对于区域经济的发展起到了良好的推动和促进作用。

（2）促进地区经济发展

该工程建成后提升城市面貌，提高土地利用价值，创造劳动就业机会，提高交通、商贸、房地产、金融、旅游、休闲娱乐业等第三产业的发展，对平阳县国民经济的可持续发展将起积极推动作用。

（3）促进当地社会发展

本项目为城市基础设施建设项目，可提供一定数量的就业机会。它的建设将大大改善城区基础设施条件，有力促进平阳县新兴产业园的开发和发展，建设生产生活生态融合发展的美丽平遥。

12.3 互适性分析

社会适应性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与

当地社会环境的相互适应关系。

（1）在项目建设和运营期，当地交通、电力、通信、供水等基础设施条件，粮食、蔬菜、肉类等生活供应，当地都能提供并给予保障。

（2）项目所在区的技术、文化状况能适应本项目的建设和发展，有利于当地养生养老、生态农业和旅游业的发展，可带动周边地区的发展，对周边形成良好的城市环境具有十分积极的作用。

综上所述，本项目的建设得到了各方面的支持，外部建设条件也较为成熟。因此，本项目建设的互适性能力较强。

第十三章 社会稳定风险评价

13.1 风险评估简述

在项目建设过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对本项目建设过程中产生的污染问题的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、暴力对抗甚至群体示威等。因此，对本项目的影晌社会稳定的风险进行界定估计，应认真分析项目实施后群众可能引发的异议、遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。

根据对重大基础设施建设项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情况，对本项目可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险进行估计。

13.2 风险调查

风险调查是风险分析的基础工作，同时也是风险识别、风险估计、风险等级判断和制定风险防范、化解措施的基础。

13.2.1 调查的内容和范围

(1) 调查内容

根据拟建项目的实际，围绕项目建设实施的合法性、合规性、合理性、可行性和可控性，结合建设方案，本项目社会稳定风险调查的主要内容为：

①拟建项目的合法性、合规性：包括与国家和当地国民经济和社会发展规划、行业规划、产业政策、行业准入标准的符合性，与土地利用总体规划以及控制性详细规划的符合性，相关前置审批文件的取得及其合法合规性等。

②拟建项目所在地周边的自然环境现状和社会环境状况，以及项目实施可能对当地经济社会的影响。包括可能对行业发展和区域经济的影响，

对上下游已建或拟建关联项目的影响，对当地总体发展规划、经济发展、关联行业发展、就业机会的影响等；包括拟建项目占用地方资源（土地、水资源、交通、污染物排放指标、自然和生态环境等）带来的影响，拟建项目的建设和运营活动对项目所在地文化、生活方式、宗教信仰、社会习俗等非物质性因素的影响，能否被当地的社会环境、人文条件所接纳等。

③群众、利益相关者对拟建项目建设实施的意见和诉求。包括对项目规划、环境影响评价、公众参与的情况及意见反馈情况等。

④拟建项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体的态度。包括项目所在地各级政府在规划选址、污染物排放等方面对拟建项目的支持态度等，项目所在地存在的社会历史矛盾和社会背景等。

⑤媒体对拟建项目建设实施的态度，调查大众媒体以及网络论坛等对拟建项目的意见、诉求和舆论导向等。

⑥调查同类项目曾经引发的社会稳定风险，风险的原因、后果及处置措施等。

（2）调查范围和对象

凡项目涉及的利益相关者切身利益，容易引发社会稳定风险的因素，都纳入本项目社会稳定风险调查范围。经分析，本次调查对象主要包括：

①项目场址周边，受项目建设期、运营期环境影响范围内的群众、企业和其他社会组织；

②项目周边敏感目标，包括：学校、医院、幼儿园等；

③场地委会等各级政府及其有关部门；

④项目所在地的大众媒体以及网络论坛。

13.2.2 调查的方式和方法

本项目社会稳定风险调查采用的方式和方法主要有：

（1）通过现场踏勘、与委托方的接触、沟通，初步了解项目建设背景、周边情况和具体建设内容；

(2) 查阅项目的各项审批手续，核实项目可行性，审核建设程序的合法性和合规性；

(3) 采用观察法、访谈法、问卷法等进行社会环境调查，鉴别利益相关者，分析利益相关者诉求和历史社会矛盾；

(4) 走访政府相关职能部门，了解职能部门对项目的意见；

(5) 收集项目规划、环境影响评价等公示后的群众意见，调研周边居民和企业，了解其意见；

(6) 采用网上调查以及舆情分析，了解媒体对项目建设实施的舆论导向及影响。

13.3 风险识别

一般建设项目在建设、运行过程中引发社会稳定风险的因素众多，归纳起来主要有六种类型：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境影响、经济社会影响、媒体舆情，这六类可细分为 30 因素。结合本项目及周边环境特点，在风险调查的基础上，针对 30 个因素进行逐条对照，初步识别本项目特征风险因素，详见下表：

表 13-1 社会稳定风险因素对照表

类型	序号	风险因素	参考评价指标	是否为该项目风险因素
一. 政策规划和审批程序	1	立项、审批程序	项目立项、审批的合法合规性。	否
	2	产业政策、规划	与地方总体规划、专项规划的相容性	否
	3	设计标准	与行业中长期规划的符合性、功能定位的准确性。	否
	4	立项过程中公众参与	公示及诉求、负面反馈意见等。	否
二. 征地拆迁及补偿	5	建设用地、房屋征拆范围	建设用地是否符合因地制宜、节约利用土地资源的总体要求，房屋征拆范围与工程用地需求之间、与地方土地利用规划的关系等。	否
	6	被征地农民就业及生活	农民社会、医疗保障方案和落实情况，技能培训和就业计划等。	否
	7	土地房屋征拆迁补偿	实物或货币补偿与市场价格之间的关系、与近	否

		标准	期类似地块补偿标准之间的关系(过多或过少均为欠合理)。	
	8	土地房屋征拆迁补偿程序和方案	是否按照国家 and 当地法规规定的程序开展土地房屋征收补偿工作;补偿方案是否征求公众意见等。	否
	9	特殊土地和建筑物的征收程序	涉及基本农田、军事用地、宗教用地等征收征用是否与相关政策的衔接等。	否
	10	管线迁改及绿化	管线迁改方案和绿化的合理性等。	否
	11	对地方的其他补偿	对因项目实施受到各类生活环境影响人群的补偿方案等。	否
三. 方案的技术经济性	12	建设方案	方案的工程安全、环境影响等方面的风险因素。	是
	13	工程施工可能引起的影响	主要有不良地质诱发的工程风险,施工中产生的污水,施工过程中引起的火灾、爆炸等事故。	是
	14	资金筹措和保障	资金筹措方案的可行性,资金保障措施是否充分。	否
四. 生态环境影响	15	大气污染物排放		是
	16	水体污染物排放		是
	17	噪声和振动影响		是
	18	土壤污染		否
	19	取、弃土场		是
	20	日照、采光影响	与规划限值之间关系,日照减少率,日照减少绝对量,受影响范围、性质(住宅或其他)和数量(面积、户数)等	否
	21	公共开放活动空间、绿地、水系、生态环境和景观	公共活动空间质和量的变化、公共绿地质和量的变化,水系的变化,生态环境的变化,社区景观的变化等	是
	22	水土流失	工程实施引起地形、植被、土壤结构可能发生的变化	是
	23	其他影响	如文物、古木、墓地以及生物多样性破坏	是
五. 经济社会影响	24	对周边土地、房屋价值的影响	土地价值变化量和变化率、房屋价值变化量和变化率影响等	否
	25	就业影响	项目建设、运行对周边居民总体就业率影响和特定人群就业率影响等	否
	26	群众收入影响	项目建设、运行引起当地群众收入水平变化量和变化率,以及收入不均匀程度变化等	否
	27	商业经营的影响	施工期、运行期对当地商业经营状况的影响。	否
	28	施工措施的影响	施工措施对周边居民生活的影响。	是
	29	对周边交通的影响	施工过程对周边人群交通出行的影响	是
六. 媒体輿情	30	媒体舆论导向及其影响	是否获得媒体支持,是否协调安排有权威、有公信力的媒体公示项目建设信息、进行正面引导,是否受到媒体的关注及舆论导向性的信息。	否

13.4 风险评价

根据以上初步识别的各类风险因素中通过分析、筛选、归纳出主要的和关键的单因素风险进行分析如下：

13.4.1 项目合法性风险

项目地块已通过公开出让的方式获得使用权，其建设与用地规划有很好的相容性，符合规划对地块定位的要求。

13.4.2 项目合规性风险

项目旨在为当地创新创业提供场地，与国家改革方向一致，符合党章和党的理论、路线、方针、政策。

13.4.3 项目合理性风险

本项目作为城市产业发展建设工程，其建设能带动周边区域产业发展，增强积极活力，改善城市面貌，提高城市地位，建设有其重要的现实意义和充分的必要性。

（1）符合城市规划要求

根据《平阳县新兴产业园控制性详细规划调整（2020）》，本项目地块为商业商务金融用地，符合相关规划要求。

（2）土地利用的合理性

本项目用地规划合理，同时项目设计按照国家节能减排要求进行，其符合国家倡导的节能大方向，土地利用及方案设计等均合理。

（3）项目建设与周边人群的合理性关系

对居民生活水平与生活质量的影响：本项目的建设可进一步完善周边商业配套建设，有利于提高周边居民生活质量。

对居民就业的影响：可大量增加直接、间接就业岗位。同时项目的建设有利于完善产业配套设施，增加促进高层次服务业的发展，促进城市化

进程，提高土地价值，带动周边土地的增值，对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程产生有利的影响。

风险评价：项目符合绝大多数人民群众根本利益，建设有其充分必要性和重要的现实意义，是一项合情合理的工程，项目合理性遭质疑风险很小。

13.4.4 项目可行性风险

拟建场地无断层、断裂、岩溶等不良地质现象，场地稳定性良好，适宜项目建设。项目用地范围内水、电、通讯具备接入条件，该项目建设用地条件已经具备，均能保证项目的顺利实施。

风险评价：项目经过了科学的研究论证，充分考虑了相关制约因素，同时通过分析项目周边建设条件，均已具备，配套措施完善，实际成熟，实施后不会引发不稳定因素，可行性风险很小。

13.4.5 建设安全性风险

项目建设安全性风险主要是环境影响风险和施工安全风险。

项目建设期对环境可能造成的影响主要有：施工期产生的废水、扬尘、生活垃圾及建筑垃圾等污染，施工机械噪声污染。项目运营期对环境的影响主要是生活垃圾及生活污水。

对于运营期环境影响，主要通过加强管理，及时收集并清理相关垃圾，生活污水采用一体化设备处理。项目的建设，对周边环境影响较小。

风险评价：项目建设和运营过程产生的各种环境影响问题对周围环境影响较小，故从项目的建设和运营角度考虑是可行的。本项目建设安全性风险较小。

综上所述，本项目引发社会动荡的风险发生的概率较低。

13.5 风险防范措施

根据上述分析，虽然引发社会动荡的风险发生的概率较低，但其风险

防范对策不可忽视，也不可或缺。根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施。

(1) 减少施工期间的扰民

严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，要避开每日上、下班（学）时段，不要造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。

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。

(2) 保障项目全过程治安安全

制定以预防为主的治安防范措施。一是确保准备工作完成后再进场施工，首先保证周边居民的切身利益。二是确需强制进场的，在准备工作完成的前提下，对现场进行证据保全，同时要求公安、民政等部门到现场维持秩序。三是公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持征地涉及区域日常治安环境的良好。

(3) 周密考虑、精心组织、统筹协调、科学设计

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，以减小水土流失；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。

建设单位组织相关单位进行科学超前设计、高质量施工，并在建设期间做好与相关部门协调工作，避免本项目于影响其他项目的规划建设。

(4) 加强施工管理

建设单位应选择具备相应资质、信誉度高，无不良信用记录的施工企业，在相关的设计、施工、监理等合同制定中明确社会稳定风险责任条款，明确采取防止风险发生的措施，确保施工期间的劳动安全、环境保护等措施落到实处。项目建设期间，施工单位应充分利用临时道路，尽量减少对交通量较大的现有市政道路的影响。同时，业主单位应配合施工单位加强对土方车的管理，确保文明开车，防止渣土掉落，坚决杜绝对道路行人的人身安全威胁。

(5) 建设期间应有专人负责

本项目建设期间，应有专人负责环境管理工作，并接受温州市及当地环境保护部门的监督和指导。环境管理的任务如下：一是监督指导施工承包商的环保人员开展施工期环境保护和环境管理工作。二是监督、检查环境保护措施的执行情况和环保经费的使用情况，以保证环境保护“三同时”制度的落实，协调处理基础建设中的环境污染事故和环境纠纷，加强环境保护宣传教育，提高人们的环境保护意识。

附表1 项目总投资估算表

序 号	工程或费用名称	单位	数量或计费基础	单价(元)或费率	金额(万元)	占总投资比例
一	建设投资				37932	95.0%
(一)	工程费用				33112	82.9%
1	建筑工程	m ²	60760		21578	54.0%
1.1	地上建筑面积	m ²	47360	3000	14208	35.6%
1.2	地下建筑面积	m ²	13400	5500	7370	18.5%
2	装修工程				4576	11.5%
2.1	配套商业	m ²	4003	1000	400	1.0%
2.2	职工餐厅	m ²	3305	600	198	0.5%
2.3	职工活动及休息室	m ²	1956	600	117	0.3%
2.4	科创用房	m ²	23920	1000	2392	6.0%
2.5	消防监控室	m ²	59	600	4	0.0%
2.6	配电房	m ²	141	600	8	0.0%
2.7	动力小镇客厅	m ²	4955	1000	495	1.2%
2.8	智慧管理服务中心	m ²			541	1.4%
其中	办事大厅	m ²	1808	1200	217	0.5%
	管理办公	m ²	4054	800	324	0.8%
2.9	报告厅	m ²	1475	2500	369	0.9%
2.10	连廊	m ²	628	300	19	0.0%
2.11	架空层	m ²	1056	300	32	0.1%
3	设备及安装工程				6624	16.6%
3.1	给排水工程及消防	m ²	60760	160	972	2.4%
3.2	电气照明工程	m ²	60760	200	1215	3.0%
3.3	弱电及智能化系统	m ²	60760	200	1215	3.0%
3.4	暖通工程	m ²	60760	400	2430	6.1%
3.5	电梯	m ²	60760	100	608	1.5%
3.6	充电桩	个	37	50000	184	0.5%
4	总图工程				304	0.8%
4.1	室外水电安装	m ²	9297	100	93	0.2%
4.2	道路及铺装	m ²	6927	150	104	0.3%
4.3	景观绿化	m ²	2370	450	107	0.3%
5	环保、水保新增工程				30	0.1%
(二)	工程建设其他费				3715	9.3%
1	土地费用	亩	23.68	101.2万元/亩	2396	6.0%
2	建设管理费	万元			570	1.4%
2.1	项目建设管理费	万元	36663		163	0.4%
2.2	工程监理费	万元	33112		300	0.8%
2.3	建设管理其他费	万元	33112		107	0.3%
3	勘察设计费	万元	33112		357	0.9%
4	前期工作咨询费	万元	33112		10	0.0%
5	场地准备及临时设施费	万元	33112	0.8%	265	0.7%
6	工程保险费	万元	33112	0.30%	99	0.2%
7	劳动安全与卫生评价费	万元	33112	0.05%	17	0.0%
8	水土保持补偿费	万元	15787	0.8	1	0.0%
(三)	预备费				1105	2.8%
1	基本预备费	万元	36827	3%	1105	2.8%
2	涨价预备费			0%	0	0.0%
二	建设期利息	万元			1997	5.0%
三	项目总投资				39929	100.0%

营业收入、增值税金及附加估算表

附表2

单位：万元

序号	项目	单位	合计															
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
一	营业收入	万元	45062	1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3436	3606	3883	4085	4301
(一)	物业租赁收入	万元	29010	1253	1455	1667	1724	1775	1829	1891	1948	2006	2076	2138	2202	2279	2348	2418
1	科创中心		27661	1195	1395	1605	1654	1703	1754	1807	1861	1917	1974	2034	2095	2157	2222	2289
1.1	建筑面积	m ²		33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184	33184
1.2	租金价格	元/m ² ·月		40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59	61
1.3	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	报告厅		1349	58	60	62	70	72	74	84	87	90	101	104	108	122	126	129
2.1	租金价格	元/小时		400	412	424	437	450	464	478	492	507	522	538	554	570	587	605
2.2	出租时间	小时/日		4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	6	6	6
(二)	停车及充电桩收入	万元	16052	536	576	620	694	748	806	908	980	1058	1200	1298	1404	1603	1737	1883
1	停车位收入	万元	7853	335	355	377	400	424	450	478	507	538	570	605	642	681	723	767
1.1	车位数	个		459	459	459	459	459	459	459	459	459	459	459	459	459	459	459
1.2	停车收费	元/小时		5.0	5.2	5.3	5.5	5.6	5.8	6.0	6.1	6.3	6.5	6.7	6.9	7.1	7.3	7.6
1.3	停车位停放时间	小时/日		4.0	4.1	4.2	4.4	4.5	4.6	4.8	4.9	5.1	5.2	5.4	5.5	5.7	5.9	6.1
2	充电桩收入		8199	201	221	243	294	323	356	430	473	521	630	693	762	922	1015	1116
2.1	充电桩数量	个		37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
2.2	平均充电功率	kw		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.3	收费价格	元/kwh		1.6	1.6	1.6	1.8	1.8	1.8	1.9	1.9	1.9	2.1	2.1	2.1	2.3	2.3	2.3
2.4	时间利用率			6.5%	7.2%	7.9%	8.7%	9.5%	10.5%	11.5%	12.7%	13.9%	15.3%	16.9%	18.5%	20.4%	22.4%	24.7%
二	增值税金及附加	万元	4013	150	175	200	207	213	219	227	234	241	249	257	264	274	454	649
1	增值税		475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154	321
1.1	销项税		3987	154	175	197	209	219	229	245	257	270	291	306	323	351	370	391
1.2	进项税		3512	154	175	197	209	219	229	245	257	270	291	306	323	351	216	71
2	城市维护建设税	7%	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	22
3	教育费附加	3%	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10
4	地方教育附加费	2%	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6
5	房产税	万元	3481	150	175	200	207	213	219	227	234	241	249	257	264	274	282	290

固定资产折旧估算表

附表3

单位：万元

序号	年份	合计	折旧率	运营期															
	项目		(%)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	建筑物																		
1.1	原值	30909	3.17%																
	折旧费			979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	979	
	净值			29930	28951	27972	26994	26015	25036	24057	23078	22100	21121	20142	19163	18185	17206	16227	
2	设备更新																		
2.1	原值	6624	6.33%																
2.2	折旧费			420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	
	设备更新																	6624	
	净值			6205	5785	5366	4946	4527	4107	3687	3268	2848	2429	2009	1590	1170	751	6955	
3	合计(折旧费)			1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	1398	

无形资产摊销估算表

附表4

单位：万元

序号	年份		摊销年限	原值	运营期													
	项目				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	递延资产	15	2396	2396	2236	2076	1917	1757	1597	1438	1278	1118	958	799	639	479	319	160
1.1	摊销费			160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
1.2	净 值			2236	2076	1917	1757	1597	1438	1278	1118	958	799	639	479	319	160	0
2	无形资产	40		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	摊销费			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	净 值			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	无形及递延资产合计		2396	2396	2236	2076	1917	1757	1597	1438	1278	1118	958	799	639	479	319	160
3.1	摊销费			160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
3.2	净 值			2236	2076	1917	1757	1597	1438	1278	1118	958	799	639	479	319	160	0

工资及福利估算表

附表5

单位：万元

序号	年份 项目	合计	运营期														
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	普通职工																
	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	人均年工资		6.0	6.2	6.4	6.6	6.8	7.0	7.2	7.4	7.6	7.8	8.1	8.3	8.6	8.8	9.1
	工资额	513	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	42	43	44	45
2	管理及技术人员																
	人数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	人均年工资		9.0	9.3	9.5	9.8	10.1	10.4	10.7	11.1	11.4	11.7	12.1	12.5	12.8	13.2	13.6
	工资额	308	18	19	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25	26	26	27
3	工资总额（1+2）	820	48	49	51	52	54	56	57	59	61	63	65	66	68	70	73

总成本费用估算表

附表6

单位：万元

序 号	年 份 项 目	合 计																
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	充电桩运营成本	4100	100	110	121	147	162	178	215	237	260	315	346	381	461	507	558	
2	工资福利及管理费	893	48	49	51	52	54	56	57	59	61	63	65	66	68	70	73	
3	销售及管理等其他费用	89	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	
4	项目修理维护费用	1169	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	
5	项目折旧及摊销费用	23371	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	
6	财务费用	16139	1348	1345	1331	1307	1276	1240	1198	1148	1091	1026	951	867	775	671	564	
7	总成本费用	45760	3137	3145	3145	3147	3133	3115	3112	3086	3054	3046	3004	2957	2947	2892	2838	
7.1	固定成本	40403	2954	2952	2940	2917	2888	2854	2814	2766	2710	2647	2573	2492	2401	2299	2194	
7.2	可变成本	5357	183	193	204	230	245	261	299	320	344	399	431	466	546	592	643	
8	经营成本	6250	231	243	255	283	299	317	356	379	405	462	495	532	614	663	716	

损益表

附表7

单位：万元

序 号	项 目	合 计	年 份														
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	营业收入	45062	1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3436	3606	3883	4085	4301
2	增值税金及附加	4013	150	175	200	207	213	219	227	234	241	249	257	264	274	454	649
3	总成本费用	45760	3137	3145	3145	3147	3133	3115	3112	3086	3054	3046	3004	2957	2947	2892	2838
4	利润总额(1-2-3)	-4711	-1498	-1289	-1058	-937	-823	-700	-540	-392	-231	-19	175	385	662	739	814
5	以前年度亏损	79881		1498	2787	3845	4781	5604	6305	6845	7237	7467	7486	7311	6926	6264	5525
6	弥补以前年度亏损	2775											175	385	662	739	814
7	应纳税所得额																
8	所得税(25%)																
9	税后利润(4-7)	-4711	-1498	-1289	-1058	-937	-823	-700	-540	-392	-231	-19	175	385	662	739	814
10	可供分配利润	2775											175	385	662	739	814
10.1	公积金及公益金	416											26	58	99	111	122
10.2	应付利润																
11	未分配利润	-5127	-1498	-1289	-1058	-937	-823	-700	-540	-392	-231	-19	149	327	563	628	692
12	累计未分配利润		-1498	-2787	-3845	-4781	-5604	-6305	-6845	-7237	-7467	-7486	-7337	-7010	-6447	-5819	-5127
13	息税前利润	11428	-151	56	274	370	453	540	658	757	861	1007	1126	1252	1437	1410	1378
14	息税折旧摊销前利润	34799	1407	1614	1832	1928	2011	2098	2216	2315	2419	2565	2684	2810	2995	2968	2936

现金流量表（全部投资）

附表8

单位：万元

序号	项 目	年 份	合计	建设期			运营期															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	现金流入		68244				1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3436	3606	3883	4085	27483	
1.1	营业收入		45062				1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3436	3606	3883	4085	4301	
1.2	补贴收入																					
1.3	回收固定资产余值		23182																		23182	
1.4	回收流动资金																					
2	现金流出		57676	11380	11380	15173	344	431	524	582	625	671	748	802	861	963	1033	1109	1247	1469	8334	
2.1	建设投资		37932	11380	11380	15173																
2.3	经营成本		6250				231	243	255	283	299	317	356	379	405	462	495	532	614	663	716	
2.4	增值税金及附加		4013				150	175	200	207	213	219	227	234	241	249	257	264	274	454	649	
2.5	调整所得税		2857				-38	14	68	93	113	135	165	189	215	252	282	313	359	353	344	
2.6	设备更新		6624																		6624	
3	净现金流量		10568	-11380	-11380	-15173	1445	1600	1763	1836	1898	1963	2052	2126	2204	2313	2403	2497	2636	2616	19149	
4	累计净现金流量			-11380	-22759	-37932	-36487	-34887	-33124	-31288	-29390	-27427	-25375	-23250	-21046	-18733	-16330	-13833	-11197	-8581	10568	
5	所得税前净现金流量		13425	-11380	-11380	-15173	1407	1614	1832	1928	2011	2098	2216	2315	2419	2565	2684	2810	2995	2968	19494	
6	税前累计净现金流量			-11380	-22759	-37932	-36525	-34911	-33079	-31151	-29140	-27041	-24825	-22510	-20092	-17526	-14842	-12032	-9037	-6069	13425	
计算指标							所得税后		所得税前													
财务内部收益率：							2.1		2.7													
财务净现值(4.9%)：							-8734		-7235													
投资回收期(含建设期)：							20.5		19.5													
							%		%													
							万元		万元													
							年		年													

现金流量表(自有资金)

附表9

单位：万元

序 号	年 份 项 目	合 计	建设期			运营期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
1	现金流入	68244				1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3436	3606	3883	4085	27483	
1.1	营业收入	45062				1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3436	3606	3883	4085	4301	
1.2	补贴收入																				
1.3	固定资产余值	23182																		23182	
1.4	回收流动资金																				
2	现金流出	63698	2979	2979	6472	1789	2031	2287	2418	2523	2635	2799	2928	3065	3276	3410	3549	3783	3974	10803	
2.1	自有资金	12429	2979	2979	6472																
2.2	长期借款本金偿还	18243				60	269	500	621	735	858	1018	1166	1327	1539	1707	1885	2121	2186	2250	
2.3	长期借款利息支付	16139				1348	1345	1331	1307	1276	1240	1198	1148	1091	1026	951	867	775	671	564	
2.4	经营成本	6250				231	243	255	283	299	317	356	379	405	462	495	532	614	663	716	
2.5	设备装修更新	6624																		6624	
2.6	增值税金及附加	4013				150	175	200	207	213	219	227	234	241	249	257	264	274	454	649	
2.7	所得税																				
3	净现金流量	4546	-2979	-2979	-6472											26	58	99	111	16680	
4	累计净现金流量		-2979	-5957	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12402	-12345	-12245	-12135	4546	
5	所得税前净现金流量	4546	-2979	-2979	-6472											26	58	99	111	16680	
6	税前累计净现金流量		-2979	-5957	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12429	-12402	-12345	-12245	-12135	4546	
计算指标																					
财务内部收益率：										所得税后		所得税前									
										2.0		2.0									
										%		%									

长期借款还本付息表

附表10

单位：万元

序号	年份 项目	利率 (%)	建设期			运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	国内长期借款	4.90%																		
1.1	年初借款累计		0	9000	18000	27500	27440	27171	26670	26049	25314	24456	23439	22272	20945	19406	17699	15814	13693	11507
1.2	本年借款		9000	9000	9500															
1.3	本年应计利息		221	662	1115	1348	1345	1331	1307	1276	1240	1198	1148	1091	1026	951	867	775	671	564
1.4	本年付息		221	662	1115	1348	1345	1331	1307	1276	1240	1198	1148	1091	1026	951	867	775	671	564
1.5	本年还本					60	269	500	621	735	858	1018	1166	1327	1539	1707	1885	2121	2186	2250
2	还款资金来源					60	269	500	621	735	858	1018	1166	1327	1539	1707	1885	2121	2186	2250
2.1	未分配利润					-1498	-1289	-1058	-937	-823	-700	-540	-392	-231	-19	149	327	563	628	692
2.2	折旧摊销					1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558	1558
2.3	建造成本回收	0				0	0	0												
3	当期应还本息	25816	221	662	1115	1407	1614	1832	1928	2011	2098	2216	2315	2419	2565	2658	2752	2896	2857	2814
4	偿还本金后余额		9000	18000	27500	27440	27171	26670	26049	25314	24456	23439	22272	20945	19406	17699	15814	13693	11507	9257
5	偿债备付率	1.01				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.04
6	利息备付率	0.71				(0.11)	0.04	0.21	0.28	0.35	0.44	0.55	0.66	0.79	0.98	1.18	1.44	1.85	2.10	2.44
									24.4		年									







平阳县自然资源和规划局文件

平资规技〔2021〕15号

平阳县新兴产业园 H-06 地块规划条件 意见书

根据《平阳县新兴产业园控制性详细规划调整(2020年)》，
现将平阳县新兴产业园 H-06 地块的规划条件确定如下：

1 土地使用

1.1 建设用地面积：15786.85 平方米。

具体界线详见红线图（最终以勘测定界报告及附图为准）。

1.2 规划用地性质：商业商务金融用地。

1.3 用地兼容性质要求：无。

2 环境容量

2.1 容积率： $1.5 < \text{容积率} \leq 3.0$

2.2 地上总建筑面积：23680 平方米 $<$ 建筑面积 $\leq$ 47360 平方米，其中商业建筑面积不大于 10000 平方米。

2.3 建筑密度： $\leq 50\%$ 。

2.4 绿地率： $\geq 15\%$ 。

1

2.5 建筑高度： ≤ 100 米。

2.6 日照要求：建设项目对周边的日照影响应符合《城市建筑工程日照分析技术规程》DB33/1050-2016 要求。

3 交通组织

3.1 车行出入口方位：西侧、南侧。

3.2 停车配置：工程设施停车配建指标按《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》DB33/1021-2013 及温州市相关停车配建规定的要求进行配置。

4 市政与竖向

4.1 场地标高：不宜超过相邻地块现状标高和周边道路中心标高平均值加上 0.3m，并与周边道路做好衔接。

4.2 管线综合总平面图完成后一并纳入初步设计。地块内已有地下管线应根据相关规划及规定进行保护和退让或转移。现状竖向及市政数据在施工图设计之前需以现场实测资料为准。

5 城市设计及空间布局

5.1 建筑后退空间：

东侧为海昌路，多层建筑后退用地红线不少于 3 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。

南侧为广场路，多层建筑后退用地红线不少于 2 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。

西侧为四号路，多层建筑后退用地红线不少于 2 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。

北侧为防护绿地，低多层建筑后退用地红线不少于 5 米，高层建筑后退用地红线不少于 10 米。

道路交叉口的建筑后退，按直线段与曲线段的切点连线起算，后退距离按照较窄路控制。

5.2 建筑间距按照《平遥县城乡规划管理技术规定》（平政办〔2014〕149号）和《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）执行。

5.3 城市设计要求

5.3.1 整体风貌特征。无

5.3.2 建筑色彩。无

6 地下空间

6.1 主导功能为配建停车场库。

6.2 地下空间开发应综合考虑地质情况和市政管线敷设要求，结合海绵城市的相关规范开展设计。

6.3 其它：地下建筑后退用地红线距离应不小于地下室深度的0.7倍，两层及以上地下室如确无法满足的可通过结构和安全论证适度减少退让，但不得小于3米。

7 遵守事项

7.1 本规划条件是我局审批建筑工程设计方案的依据，设计单位必须严格按本条件内容进行规划设计，不得任意更改和违反。

7.2 按相关规范配备地块内需配建筑的市政、人防、消防等设施。

7.3 本规划条件附用地红线图1份，图文一体方为有效文件。

7.4 建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152-2018执行，并做好面积复核工作。

7.5 商办类的规划设计应参照《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》（温市规〔2017〕24号）的要求。

7.6 除上述规定外，其他未尽事宜应遵守国家、地方政府和有关部门的相关政策和规定。设计单位需严格按照规划条件、相关技术标准和规范进行设计，对建筑功能、建筑面积等内容应准确规范的表达，保证建设工程设计方案中文字标明的技术经济指标与图纸所示一致，否则将承担相应的法律责任。

8 注意事项

8.1 建筑方案评审会应有审批部门参加，并对参审的建设工程设计方案是否符合规划条件和相关规范提出意见。

8.2 本项目规划条件意见书自发出之日起一年内，未取得国有建设用地使用权出让合同的，可以在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；逾期未申请延续或申请延续申请未获批准的，规划条件失效。

备注：（）内容为规划条件补充内容，为普适内容。

附件：用地红线图。

平阳县自然资源和规划局

2021年2月18日



平阳县自然资源和规划局办公室

2021年2月18日印发