

平阳县鳌江九叠河公园项目 财务测算报告

北京大岳咨询有限责任公司



提高城市建设和管理效率
影响中国经济和社会发展

DAYUE 大岳咨询
DAYUE CONSULTING

一、测算说明

作为本次的咨询顾问，特作如下声明：

本报告所依据的文件、资料及其他相关材料由委托方或其授权主体提供，委托方或其授权主体负责保证其所提供的出具本文件所依据的所有书面材料、文件或口头证言的真实、准确、完整和及时，不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性、完整性、及时性和合法性承担全部责任。

本报告编制的主要资料来源包括项目（初步）规划、相关单位所提供的有关资料、现场调研访谈情况以及网上查询公开数据。我单位在本文件中已说明信息的来源，且尽可能地去核实本文件中的资料与资料提供者的资料是一致的。

我单位对资料提供者所提供文件的真实性、准确性、完整性、及时性和合法性不承担责任。为确保文件的这些属性，我们采取了包括规范填写格式、经手人签字盖章、核对原件、留存原件出处、采用加密技术、定期核查等措施。

我单位工作所依据的资料收集截止于 2026 年 1 月 21 日，本报告仅是依据该日以前已经发生或存在的有关资料或证明做出的判断，本单位并不对该日期以后发生的情势变更导致的本报告记载与实际不一致承担责任。

本报告属于与委托方之间的机密文件，本报告所涵盖的项目信息及内容属于商业技术机密，我单位和委托方及报告审查方均需履行保密义务。除非另外在协议中许可，否则未经我单位事先书面许可，不应向与本报告无关的第三方透露本报告全部或部分内容。为了报告审批之目的，委托方可将本报告披露给与本报告相关的第三方，但除法律另有规定外，我单位不向第三方承担任何义务或责任。

北京大岳咨询有限责任公司



目录

第一章 概述	3
1.1. 项目概况.....	3
1.1.1. 项目名称.....	3
1.1.2. 项目建设地点.....	3
1.1.3. 项目期限.....	4
1.1.4. 投资规模和资金来源.....	4
第二章 项目需求分析与产出方案	5
2.1. 需求分析.....	5
2.1.1. 优势分析.....	5
2.1.2. 需求洞察.....	5
2.2. 项目定位.....	6
第三章 项目分类与定位	8
3.1. 公益性项目.....	8
3.1.1. 文化宣传区.....	8
3.2. 经营性项目.....	9
3.2.1. 经营区.....	9
3.2.2. 游乐区.....	9
3.2.3. 青少年身心健康实践基地.....	9
第四章 项目投融资与财务方案	10
4.1. 项目收入与成本.....	10
4.1.1. 项目收入与成本.....	10
4.1.2. 净利润.....	11
4.1.3. 财务可持续性分析.....	11
4.2. 投资估算.....	12
4.2.1. 估算依据.....	12
4.2.2. 总投资估算明细.....	13
4.3. 运营成本估算.....	15

4.3.1. 物料消耗	15
4.3.2. 经营区域能耗成本	15
4.3.3. 管理费用	15
4.3.4. 项目运营员工工资	15
4.3.5. 维修成本	16
4.3.6. 活动成本	16
4.3.7. 金仲英宅养护成本	16
4.3.8. 物业管理用房（公园西北角）	16
4.4. 公园养护成本估算	16
4.4.1. 物业及园林养护	16
4.4.2. 公园养护能耗	18
4.4.3. 公用设施保洁	18
4.5. 盈利能力分析	18
4.5.1. 评价方法	18
4.5.2. 评价原则	18
4.5.3. 项目计算期	19
4.5.4. 收入估算	19
4.5.5. 前十年收支估算	26
4.5.6. 各项税费计算	31
4.6. 甲方收益假设	31
4.6.1. 活动收益	31
4.6.2. 保底收益	32
4.6.3. 收入分成	32
附表 1 项目利润表	33
附表 2 总投估算明细表	37
附表 3 前十年项目运营成本表	38
附表 4 前十年项目收益表	39
附表 5 前十年项目建设投资表	42
附件 6 《平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价》	43

第一章 概述

1.1. 项目概况

1.1.1. 项目名称

平阳县鳌江九叠河公园项目。

1.1.2. 项目建设地点

项目位于浙江省温州市平阳县鳌江镇滨江商务区核心区块，东至鸽巢路，南临胜利路，西靠车站大道，处于鳌江中央核心区。九叠河生态公园，作为鳌江镇的“城市绿肺”，规划用地规模为 69.1 万平方米（约 1036.5 亩），旨在打造一个集生态保护、文化展示、休闲游览、运动健身于一体的综合性城市公园。该公园不仅为平阳县城提供了一个高品质的户外商业活动空间，还体现了鳌江镇在城市规划和生态建设方面的远见。



图 1-1 项目范围示意图

1.1.3. 项目期限

项目期限 20 年。

1.1.4. 投资规模和资金来源

项目总投资投入约为【27634.61】万元，其中工程费用约【4596.00】万元、工程建设其他费用约【229.80】万元、预备费约【48.26】万元，财务成本【888.16】万元，融资利率为【4.00】%，经营成本【21872.39】万元。

表 1-1 总投资估算表

序号	名称	数值	单位
1	项目建设投资	4874.06	万元
1.1	建筑安装工程费	4596.00	万元
1.2	工程建设其他费用	229.80	万元
1.3	预备费	48.26	万元
2	财务利息	888.16	万元
3	经营成本	21872.39	万元
4	项目总投资	27634.61	万元

第二章 项目需求分析与产出方案

2.1. 需求分析

2.1.1. 优势分析

项目位于浙江省温州市平阳县鳌江镇滨江商务区核心区块。公园总面积 1284 亩(约 85.6 万平方米),本次规划用地规模 69.1 万 m²(约 1036.5 亩),是集生态保护、文化展示、休闲游览、运动健身于一体的综合性城市公园,作为平阳县城的“城市绿肺”,具备开展高品质户外商业活动的先天条件。

1.区位交通优越:邻近胜利大道、疏港大道等市政道路,毗邻高速口及平阳高铁站,未来将融入温州“半小时交通圈”,辐射平阳县、龙港市、苍南县等 220.52 万常住人口。鳌江镇作为浙江省唯一拥有“水、公、铁”立体交通的枢纽型特大型城镇,其交通网络包括两条国道、两个高速出口、六条跨江大桥和六纵六横城市主干道,为区域发展提供了坚实的基础。

2.资源基础雄厚:拥有开阔水域、湿地、绿地等优质生态资源,现有国家级安全教育体验中心、气象科普体验馆等研学基础,同时可依托平阳 16 个乡镇的特色美食、非遗文化、民俗活动等本土资源。

3.政策支撑坚实有力:紧密契合浙江省“未来社区”、温州市“精建精美”、儿童友好城市建设等省市区三级政策导向,并满足青少年身心健康教育相关政策要求,项目合法性与可行性显著突出。

2.1.2. 需求洞察

1.经营性业态缺失,缺乏特色轻食、文创零售等服务设施,游客停留时间短、消费动力不足;

2.文化特色不显,本土文化与非遗资源挖掘转化不够,缺乏独特文化

IP;

3. 亲子互动性弱，针对儿童及家庭的体验性、教育性设施和活动匮乏；
4. 夜间活力不足，夜间照明与活动策划欠缺，未形成全时消费链条。

2.2. 项目定位

（一）核心定位

“山水文荟·潮玩九叠”——打造城市文旅新地标、中央休闲胜地、生态潮玩生活圈。依托九叠河自然生态本底；汇聚平阳名人、非遗、民俗、安全科普教育等文化精粹；引入现代时尚的娱乐集群项目和消费业态。

（二）客群定位

表 2-1 客群定位分析表

客群类型	需求分析	对应项目/业态
25-45 岁年轻亲子家庭	亲子互动、品质体验、社交分享	1. 少儿友好区亲子主题游乐项目（如无动力乐园、亲子工坊）； 2. 青少年身心健康实践基地（亲子安全教育体验课程）； 3. 特色轻食餐吧、亲子主题文创零售； 4. 亲子研学活动（结合气象科普、非遗手工）
18-30 岁青年及学生群体	新奇刺激、时尚打卡、娱乐体验	1. 青年友好区潮流游乐项目（如探险挑战、亲水运动）； 2. 网红打卡景观（光影艺术装置、湿地栈道）； 3. 时尚主题餐吧、文创潮品店； 4. 夜间文娱活动（露天电影、主题市集）
活力中老年客群（银发一族）	健康养生、文化休闲、慢节奏体验	1. 银发友好区康养步道、休闲驿站； 2. 非遗文化展示区（民俗展演、传统手工艺观赏）； 3. 生态休憩绿地、茶馆； 4. 中老年文娱活动场地（广场舞、棋牌休闲）
研学团体（中小学学生、企事业单位职工等）	教育体验、实践学习、集体活动	1. 国家级安全教育体验中心（应急救护培训）； 2. 气象科普体验馆（科普课程）； 3. 民俗研学工坊（本土非遗文化实践）； 4. 团队拓展基地（企事业单位团建、学生户外实践）

（三）业态定位

构建“娱乐集群植入+经营性业态重构+融合本土文化”的业态模型：

- 1.娱乐集群（引流引擎）：包含动力游乐、探险挑战、科普基地、亲水运动娱乐等项目，满足不同客群游玩需求；
- 2.经营性业态（配套服务）：采用“多点分布、主题引领、动静分区”策略，涵盖美食街、非遗工匠街、主题餐吧、移动商亭等，完善消费链条；
- 3.本土文化（魅力赋能）：通过文化广场、特色活动、场景融入等形式，展示平阳美食、非遗、民俗等本土资源，实现景商文融合。

第三章 项目分类与定位

项目以“山水文荟·潮玩九叠”为总体定位，结合公园生态基底与平阳本土资源，分为公益性项目和经营性项目两大类，既满足市民公共文化与安全需求，又通过多元业态激活商业活力，实现生态、文化与经济的协同发展。

3.1. 公益性项目

公益性项目聚焦文化传承、公共教育与民生服务，免费向市民开放，打造兼具社会价值与公共属性的城市空间，提升市民文化素养与生活幸福感。

3.1.1. 文化宣传区

以平阳本土文化为内核，打造平阳公共文化空间，成为展示平阳历史文脉、非遗技艺与民俗风情的核心窗口，增强市民文化认同、营造城市文化氛围。文化宣传区域主要设计以下四个部分：

(1) 非遗文化展示部分：包含鳌江大龙头展示区（集中陈列“鳌江划大龙”龙头非遗实物，配套图文展板解析龙舞历史与制作工艺）、非遗技艺互动工坊（设置太平钹剪纸、平阳木偶戏、蛋画、畲族刺绣等体验工位，邀请非遗传承人定期驻场教学）。

(2) 民俗文化活动平台：依托公益文艺广场，常态化开展越剧、温州鼓词、浙派古琴演奏等传统演艺，结合农历节气举办“三月三”畲族歌会、“二月二”划大龙巡游、中秋灯会等民俗活动，还原本土文化场景。

(3) 名人与山水文化景观：打造名人文化长廊，通过雕塑、壁画、文字解说等形式，展现棋王谢侠逊、数学家苏步青等平阳历史名人的事迹与成就；融入南雁荡山山水意境，在景观设计中植入竹器工艺、瓦窑文化等元素，实现自然景观与文化内涵的融合。

(4) 红色文化传播阵地：结合山门镇浙南革命老区、凤卧镇浙南革命根据地等红色资源，设置红色文化展示墙，通过历史图片、文献资料、场景复原等方式，传承红色基因，开展爱国主义教育。

3.2. 经营性项目

3.2.1. 经营区

经营区专注于配套服务与商业运营，致力于构建多元营收体系。九叠人家商务区与公园配套摊位共同营造出丰富的商业消费场景，充分满足游客的餐饮、休闲及综合消费需求；停车位作为基础配套设施，不仅为整体项目提供坚实服务保障，还贡献了补充营收，各类项目相互协作，共同完善了整体运营生态。

3.2.2. 游乐区

游乐区以多元体验为核心，精心布局了动力、无动力、水上及萌宠互动四大类项目。其中，动力乐园项目最为丰富，囊括了摩天轮、海盗船等8项热门设施，凭借适中的价格和强烈的趣味性，成为吸引客流的主力军；无动力乐园、水上项目及萌宠昆虫岛则巧妙补充了亲子、休闲类需求，而露营垂钓则以高端体验定位脱颖而出，形成差异化竞争优势。整体而言，这些项目共同构建了一个覆盖不同年龄段、满足不同消费偏好的游乐矩阵，为营收提供了坚实稳定的支撑。

3.2.3. 青少年身心健康实践基地

秉持“生命至上、健康第一”的理念，精心打造一个集科普教育、实操训练、应急演练功能于一体的现代化全民应急培训平台，该平台以青少年群体为服务重点，同时兼顾政府人员、企业职工、社区居民等各类人群的安全技能提升需求。

第四章 项目投融资与财务方案

4.1. 项目收入与成本

4.1.1. 项目收入与成本

(1) 项目【20】年的总体成本约为【27634.61】万元，其中包含建设投资成本以及运营成本。

建设投资成本总计【4874.06】万元，包含工程费用、工程建设其他费用、预备费，其中工程费用约【4596.00】万元、工程建设其他费用约【229.80】万元、预备费约【48.26】万元。

投入本项目运营期20年，运营成本合计【22760.55】万元，其中经营成本【21872.39】万元，财务成本【888.16】万元。

(2) 本项目【20】年总收入约【41819.39】万元，其中青少年身心健康实践基地收入【2186.58】万元，露营垂钓收入【2320.85】万元，动力乐园收入【19630.19】万元，无动力乐园收入【5423.21】万元，水上闯关收入【2175.79】万元，萌宠乐园收入【1740.64】万元，北门挑台（轻餐饮）收入【427.43】万元，公园配套摊位收入【844.32】万元，九叠人家商务街区收入【4392.61】万元（第三年开始营收），活动收入【930.07】万元，停车位收入【1167.49】万元。

(3) 本项目全周期不含建设投资利润【19946.99】万元

表 4-1 收入成本数据构成表

项目	首年收入/支出	总收入/支出
	(万元)	(万元)
收入合计	581.25	41,819.39
1.青少年身心健康实践基地收入	45.00	2,186.58
2.露营垂钓	93.60	2,320.85
3.动力乐园	0.00	19,630.19
4.无动力乐园	114.08	5,423.21
5.水上闯关	87.75	2,175.79

6.萌宠乐园	70.20	1,740.64
7.昆虫岛	0.00	0.00
8.瞭望塔	23.40	580.21
9.公园配套摊位	38.40	844.32
10.九叠人家商务街区	0.00	4,392.61
11.活动收入	42.30	930.07
12.北门挑台（轻餐饮）	19.44	427.43
13..车位	47.09	1,167.49
成本合计	946.33	22,760.55
1.经营成本	946.33	21,872.39
1.1 物料消耗	60.00	1,405.56
1.2 水电费	35.00	819.91
1.3 管理费用	18.00	366.77
1.4 工资及福利费	248.00	5,053.25
1.5 维修成本	58.00	1,181.81
1.6 物业及园林养护	387.03	9,066.55
1.7 公用设施保洁(厕所、道路.河道)	25.00	585.65
1.8 公用水电费	58.00	1,358.71
2.投资利息	97.48	888.16
建设投资		4,874.06
税费		4,477.71
净利润		9,707.07

4.1.2. 净利润

本项目净利润【9,707.07】万元，从第三年开始，运营利润大于零，从第八年开始，项目累计利润额大于零。

4.1.3. 财务可持续性分析

通过分析项目资本金现金流量表，项目计算期间项目资本金净现金流量为【8236.86】万元，可以维持正常运营及保障资金链安全。

4.2. 投资估算

项目总投资投入约为【27634.61】万元，其中工程费用约【4596.00】万元、工程建设其他费用约【229.80】万元、预备费约【48.26】万元，财务成本【888.16】万元，融资利率为【4.00】%，经营成本【21872.39】万元。

表 4-3 总投资估算表

序号	名称	数值	单位
1	项目建设投资	4874.06	万元
1.1	建筑安装工程费	4596.00	万元
1.2	工程建设其他费用	229.80	万元
1.3	预备费	48.26	万元
2	财务利息	888.16	万元
3	经营成本	21872.39	万元
4	项目总投资	27634.61	万元

4.2.1. 估算依据

- 1、中国建设工程造价管理协会组织有关单位编制的《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）；
- 2、国家发改委、建设部共同颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、国家对教育及有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 4、浙江省住房和城乡建设厅发布的相关计价及定额：
 - (1) 《浙江省市政工程概算定额》（2018 版）
 - (2) 《浙江省建筑工程概算定额》（2018 版）
 - (3) 《浙江省工程建设其他费用定额》（2018 版）
- 5、近期已完工或正进行的相似工程造价信息基础材料；
- 6、本项目的相关文件；
- 7、其他行业相关文件及规定；

4.2.2. 总投资估算明细

表 4-4 总投资估算明细表

序号	工程或费用名称	建筑工程 费	设备购 置费	安装工 程费	合计	占投资额 (%)
(一)	工程费用	1338.00	2812.00	446.00	4596.00	94%
1.1	游客服务中心	5.00	10.00	15.00	30.00	
1.2	青少年身心健康实践基地	610.00	1100.00	160.00	1870.00	
1.3	露营垂钓	10.00	60.00	10.00	80.00	
1.4	动力乐园	416.00	1114.00	160.00	1690.00	
1.5	无动力乐园	35.00	125.00	20.00	180.00	
1.6	水上闯关	9.00	23.00	10.00	42.00	
1.7	萌宠乐园	28.00	40.00	10.00	78.00	
1.8	昆虫岛	8.00	20.00	18.00	46.00	
1.9	青年友好区	217.00	320.00	43.00	580.00	
(二)	工程建设其他费				229.80	5%
(三)	基本预备费(1%)				48.26	1%
(四)	合计				4874.06	100%

表 4-5 项目建设投资估算一览表

序号	工程和费用名称	估算价值 (万元)				占投资额 (%)
		工程费用	工程建设其他费	预备费	合计	
一	工程费用	4,596.00			4,596.00	94%
二	其他费用		229.80		229.80	5%
三	基本预备费 (1%)			48.26	48.26	1%
四	总计	4,596.00	229.80	48.26	4,874.06	100%

4.3. 运营成本估算

4.3.1. 物料消耗

年度成本【60.00】万元。成本每三年上升 5%。

4.3.2. 经营区域能耗成本

单位电价按照【0.60 元/kWh】计算，每三年上升 5%。首年成本【55.00】万元；

单位水费按照【10.00 元/吨】计算，每三年上升 5%。首年成本【28.00】万元。

4.3.3. 管理费用

年度总成本【18.00】万元。成本每三年上升 5%。

4.3.4. 项目运营员工工资

项目运营员工总计 55 人（不包含公园养护人员），按照首年 4.5 万元/人计算（包含社保），首年年度成本【248.00】万元。成本每三年上升 5%。

表 4-6 项目运营员工表

序号	名称	人数	项目性质
1	游客服务中心	2	非经营性项目
2	青少年身心健康实践基地	10	经营性项目
3	露营垂钓	4	经营性项目
4	动力乐园	12	经营性项目
5	无动力乐园	6	经营性项目
6	水上闯关	4	经营性项目
7	萌宠乐园	4	经营性项目
8	昆虫岛	1	经营性项目
9	九叠人家商务街区	2	经营性项目
10	青年友好区	9	经营、非经营
10.1	鳌江大龙头展示区	0	非经营性项目

10.2	非遗工匠街	2	非经营性项目
10.3	活动大草坪	1	经营性项目
10.4	平阳知名美食街	2	经营性项目
10.5	古装民俗打卡区	4	非经营性项目
11	金仲英宅	1	非经营性项目
员工总人数		55	

4.3.5. 维修成本

按照【58.00】万元进行测算。成本每三年上升 5%。

4.3.6. 活动成本

按照每年【42.30】万元进行测算，成本每三年上升 5%。

4.3.7. 金仲英宅养护成本

金仲英宅第一年养护成本按【15.00】万元进行测算，后续按照【4.50】万元进行测算，成本每三年上升 5%。

4.3.8. 物业管理用房（公园西北角）

西北角建筑作为物业管理用房。



4.4. 公园养护成本估算

4.4.1. 物业及园林养护

参考《平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价》，经测算，年度总成本【387.03】万元。成本每三年上升 5%。构成明细如下：

表 4-7 物业及园林养护成本表

费用项目	人数	标准	月数	金额（元）
一、人员费用合计				1551700
1、人员工资	25			1526200
经理	1	13000	12	156000
经理助理	1	7583	12	91000
管理员	1	6500	12	78000
保安	7	4500		409500
消、监控员(前期未配，按实际需要灵活调整)	-	5000	0	
工程维修人员	2	6500	12	156000
保洁人员（9个，涵盖洗手间与公共区域）	9	3500		409500
环境消杀员	1	4550	12	54600
垃圾清理员	1	4550	12	54600
河面垃圾清理员	2	4875	12	117000
2、社会统筹保险(工伤险)	25	45	12	13500
3、高温费	25人	120元/人/月	4个月	12000
二、行政办公费用				52000
1、行政办公费(包含通讯费等)		1000	12	12000
2、工装费用	25	600		15000
3、节日装饰费（乙方承担）	5	5000		25000
三、保洁、消防耗材费用(含消杀)		2500	12	30000
四、设备设施日常维护费用(不含大修费用)		15000	12	180000
五、音乐喷泉维护费		12500		150000
六、绿化二级养护费(外包)		337503m ²	二级标准：5.0元	1687515
七、排污费(交城管部门)（暂不计入有）				0
以上合计				3651215
税费(成立平阳分公司 1%)		1%		36512.15

管理费(5%)				182560.75
总计				3870287.9

其中包括公用设施保洁用人成本，物业园林人员预估 25 人，年度成本为【155.17】万元。

4.4.2. 公园养护能耗

参考《平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价》，经测算，单位电价按照【0.60 元/kWh】计算，每三年上升 5%。首年成本【16.00】万元。

参考《平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价》，经测算，单位水费按照【10.00 元/吨】计算，每三年上升 5%。首年成本【8.00】万元。

4.4.3. 公用设施保洁

参考《平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价》，经测算，包含公用设施保洁所需的材料以及物料损耗，年度成本为【11.00】万元，每三年上升 5%。

4.5. 盈利能力分析

4.5.1. 评价方法

以本项目的基本情况和《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，在现行财税制度和有关规定下，对项目盈利能力进行评价。

4.5.2. 评价原则

(1) 深度

应满足项目在可行性研究阶段财务评价的要求，尽可能做出全面、详细可靠、完整的评价。

(2) 基础

按照确定的设计规模和方案设计，及相应的可比项目和相关经济

指标，对推荐方案进行估算。

(3) 方法

以本项目的基本情况和《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》对本项目进行评价，并对各种经济因素进行调查分析、研究、预测、计算和论证，运用定性分析和定量分析、宏观效益和微观效益相结合的原则。

4.5.3. 项目计算期

本项目运营周期 20 年，分两期推进，一期为黄公望艺术中心，于 2026 年下半年正式营业；二期包含儿童乐园和九叠人家两个板块，其中儿童乐园暂定 2026 年 7 月交付，建设周期半年，2027 年投入运营，九叠人家暂定 2027 年 12 月交付，装修周期半年，2028 年启动营业。具体项目交付时间如下表所示：

表 4-8 运营收入构成表

	位置	交付时间	说明
一期	黄公望艺术中心		装修时间给予半年考虑，第 1 年（2026 年）下半年开始营业
二期	动力乐园	暂定 2026 年 7 月份交付	建设时间按半年考虑，第 2 年（2027 年）开始营业
二期	九叠人家	暂定 2027 年 12 月份交付	装修时间按半年考虑，第 3 年（2028 年）开始营业

4.5.4. 收入估算

本项目收入主要为【经营性收入】，收入合计约【41819.39】万元。

表 4-9 运营收入构成表

序号	名称	初始数量(万)/年	单价(元)	起始年收入(万元)	总收入(万元)
1	青少年身心健康实践基地收入	1.5	60	90.00	2186.58
2	露营垂钓	4.68	20	93.60	2320.85
3	动力乐园(摩天轮)	8.19	18	147.42	3430.52
4	动力乐园(玻璃水滑道)	5.85	20	117.00	2722.63
5	动力乐园(摇头飞椅)	5.85	15	87.75	2041.98
6	动力乐园(激战鲨鱼岛)	5.85	15	87.75	2041.98
7	动力乐园(碰碰车)	7.02	18	126.36	2940.44

8	动力乐园（太空漫步）	4.68	18	84.24	1960.30
9	动力乐园（豪华旋转马）	5.85	12	70.20	1633.58
10	动力乐园（海盗船）	8.19	15	122.85	2858.77
11	无动力乐园（体能运动乐园）	5.85	15	87.75	2085.85
12	无动力乐园（水上游船）	7.02	20	140.40	3337.36
13	水上闯关	3.51	25	87.75	2175.79
14	萌宠乐园	4.68	15	70.20	1740.64
15	瞭望塔	4.68	5	23.40	580.21
16	公园配套摊位	40 个	800（元/月·个）	38.40	844.32
16.1	躺平影院（大草坪东北角）	10 个			
16.2	移动舞台（大草坪西北角）	10 个			
16.3	其他	20 个			
17	九叠人家商务街区			219.77	4392.61
18	活动收入			42.30	930.07
18.1	大型活动	54000 m ²	1.5	24.30	534.29
18.2	中小型活动	40000 m ²	1.5	18.00	395.77
19	北门挑台（轻餐饮）	432 m ²	450（元/年）	19.44	427.43
20	停车位	129	10	47.09	1167.49
总计				1869.42	41819.39

公园初始年人次标准：根据温州市水利局发布的《【中国网】温州：亲水近水河湖与城市相融共生》中的数据，以及平阳县人口基数进行测算，初始年周末、节假日人次平均约 8000 人次/天，初始年平日人次约 1000 人次/天，初始年度总人次=8000 人次/天*115 天+1000 人次/天*250 天=117 万人次/年。

4.5.4.1. 青少年身心健康实践基地收入

1.人次：初始年人次 1.50 万/年。根据《2024 年平阳县国民经济和社会发展统计公报》、《2024 年龙港市国民经济和社会发展统计公报》平阳县周边地区中小学共计 185624 人，估算每年约有 1.5 万人次进行青少年身心健康实践。

2.单价：参照平阳及周边地区研学费用标准，估算单价为 60 元/人。

3.人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到入驻率 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

4.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.2. 露营垂钓

1.人次：此项目受到钓爱好者与露营家庭客群的双重青睐，按照总人次的 5%计算，初始年人次约为 5.85 万人次/年。

2.单价：参照平阳及周边地区的露营垂钓价格，估算单价约为 20 元/人。

3.人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

4.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.3. 动力乐园

动力乐园包含：摩天轮、玻璃水滑道、摇头飞椅等八个子项目，具体人次、单价、人次变化率如下所示：

表 4-10 动力乐园收入构成表

序号	名称	初始人次(万)/年	占公园总人次比例	单价
1	动力乐园(摩天轮)	8.19	7.00%	18
2	动力乐园(玻璃水滑道)	3.51	5.00%	20
3	动力乐园(摇头飞椅)	5.85	5.00%	15
4	动力乐园(激战鲨鱼岛)	5.85	5.00%	15
5	动力乐园(碰碰车)	8.19	6.00%	18
6	动力乐园(太空漫步)	4.68	4.00%	18
7	动力乐园(豪华旋转马)	7.02	5.00%	12
8	动力乐园(海盗船)	8.19	7.00%	15

1.动力乐园作为标志性亲子项目、网红项目，每个小项目按照总

人次的 5% 计算，再根据项目的类型进行上下 2% 的调整，初始年平均人次约为 5.85 万人次/年。

2. 人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5% 比例增长，达到 125% 后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

3. 单价：参考福建省霞浦福宁游乐园的收费标准，霞浦福宁游乐园的收费标准如下：

表 4-11 霞浦福宁游乐园收费价格表

项目名称	单价
海盗船	15 元
摇头飞椅	15 元
摩天轮	18 元
旋转木马	12 元
迪斯科转盘	15 元
自控飞机	15 元
迷你穿梭	15 元
豪华碰碰车	18 元
喷球车	12 元
卡丁车	25 元/5 分钟
儿童小火车	10 元
充气城堡	15 元/小时
沙池乐园	10 元/小时
手摇船	12 元/10 分钟

4. 价格增长假设：按照每三年增长 3% 的比例调整。

4.5.4.4. 无动力乐园

无动力乐园包含：体能运动乐园和水上游船两个子项目，具体人次、单价、人次变化率如下所示：

表 4-12 无动力乐园收入构成表

序号	名称	初始人次 (万)/年	占公园总人数 比例	单价
1	无动力乐园（体能运动乐园）	7.02	5.00%	15
2	无动力乐园（水上游船）	8.19	6.00%	20

1.无动力乐园作为标志性亲子项目、网红项目，每个小项目按照总人次的 5%计算，再根据项目的类型进行上下 1%的调整，初始年平均人次约为 5.85 万人次/年。

2.人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

3.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.单价：参考福建省霞浦福宁游乐园的收费标准。

4.5.4.5.水上闯关

1.人次：水上闯关作为季节性刺激项目，每年仅有半年左右的有效运营期，按照总人次的 3%计算，初始年平均人次约为 3.51 万人次/年。

2.单价：25 元/人。参考福建省霞浦福宁游乐园的收费标准。

3.人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

4.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.6.萌宠乐园

1.人次：萌宠乐园依靠亲子互动优势，按照总人次的 4%计算，初始年平均人次约为 4.68 万人次/年。

2.单价：15 元/人。参考福建省霞浦福宁游乐园以及北京龙潭湖公园的收费标准，考虑物价等因素后降低 15%的单人票价。

3.人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

4.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.7.瞭望塔

1.人次：瞭望塔是当前的网红项目，按照总人次的 4%计算，初始年平均人次约为 4.68 万人次/年。

2.单价：5 元/人。参考福建省霞浦福宁游乐园的相关收费标准。

3.人次变化率：运营期内人流增长率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

4.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.8.公园配套摊位

公园配套摊位包含 10 个躺平影院（大草坪东北角）摊位、10 个移动舞台（大草坪西北角）摊位以及 20 个其他摊位。

1.数量：40.00 个

2.单价：800 元/月

3.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.9.九叠人家商务街区

1.面积：4395.38 m²

2.单价：500 元/年·m²

3.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.10. 活动收入

1.场次：每年举办 3 场大型活动以及三场中小型活动，平均每两个月举办一场活动。

2.单场价格：根据邹城市人民广场室外场地出租的单价进行估计。本项目举办的大型活动占地约 54000 m²，每平米 0.5 元/天，活动举办 3 天，每场活动收益约 8.1 万元；中小型活动占地约 40000 m²，每平米 0.5 元/天，活动举办 3 天，每场活动收益约 6 万元。

3.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.11. 北门挑台（轻餐饮）

1.面积：432.00 m²

2.单价：450 元/年·m²

3.价格增长假设：按照每三年增长 3%的比例调整。

4.5.4.12. 停车场收入

单个停车位按照 10 元/天进行测算，车位共计 129 个。价格每三年上涨 10%。运营期内车位周转率初始为 100%，之后逐年按 5%比例增长，达到周转率 125%后维持 5 年，5 年后每年人次变化率每年下降 3%。

4.5.5. 前十年收支估算

本项目前十年（运营期第 1-10）核心财务预测值如下：项目前十年预计累计实现营业收入 19611.34 万元，预计累计发生经营成本 10078.64 万元，其中公园养护、公区保洁以及公区能耗共计 4546.41 万元，其他项目共计 5532.23 万元。项目累计承担税费总额 1058.10 万元，预计累计实现净利润 2712.38 万元；其中，甲方预计累计获取保底收益 420.00 万元，乙方预计累计实现净利润 2292.38 万元。本项目建设投资与建设期利息测算合计值为 5762.22 万元。

表 4-13 项目前十年收益表

合作期	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
运营年			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	收入合计	19,611.34	581.25	1,095.43	2,010.60	2,087.01	2,163.43	2,307.04	2,307.04	2,307.04	2,376.25	2,376.25
1	经营收入	19,031.54	534.17	1,045.99	1,957.25	2,031.24	2,105.23	2,244.60	2,244.60	2,244.60	2,311.93	2,311.93
1.1	应急安全培训收入	1,063.23	45	94.5	101.97	106.61	111.24	119.35	119.35	119.35	122.93	122.93
1.2	露营垂钓	1,152.58	93.6	98.28	106.05	110.87	115.69	124.13	124.13	124.13	127.85	127.85
1.3	动力乐园（摩天轮）	1,590.48	-	77.4	167.03	174.62	182.21	195.5	195.5	195.5	201.36	201.36
1.4	动力乐园（玻璃水滑道）	1,262.29	-	61.43	132.56	138.59	144.61	155.16	155.16	155.16	159.81	159.81
1.5	动力乐园（摇头飞椅）	946.72	-	46.07	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86
1.6	动力乐园（激战鲨鱼岛）	946.72	-	46.07	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86
1.7	动力乐园（碰碰车）	1,363.27	-	66.34	143.17	149.67	156.18	167.57	167.57	167.57	172.6	172.6
1.8	动力乐园（太空漫步）	908.82	-	44.23	95.44	99.78	104.12	111.71	111.71	111.71	115.06	115.06
1.9	动力乐园（豪华旋转马）	757.37	-	36.86	79.54	83.15	86.77	93.09	93.09	93.09	95.89	95.89
1.1	动力乐园（海盗船）	1,325.38	-	64.5	139.19	145.52	151.84	162.91	162.91	162.91	167.8	167.8
1.11	无动力乐园（体能运动乐园）	990.6	43.88	46.07	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86
1.12	无动力乐园（水上游船）	1,584.92	70.2	73.71	159.07	166.3	173.53	186.19	186.19	186.19	191.77	191.77
1.13	水上闯关	1,080.54	87.75	92.14	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86

1.14	萌宠乐园	864.42	70.2	73.71	79.54	83.15	86.77	93.09	93.09	93.09	95.89	95.89
1.15	公园配套摊位	401.59	38.4	38.4	39.55	39.55	39.55	40.74	40.74	40.74	41.96	41.96
1.16	九叠人家商务街区	1,858.83	-	-	226.36	226.36	226.36	233.15	233.15	233.15	240.15	240.15
1.17	瞭望塔	288.13	23.4	24.57	26.51	27.72	28.92	31.03	31.03	31.03	31.96	31.96
1.18	草坪活动出租	442.39	42.3	42.3	43.57	43.57	43.57	44.88	44.88	44.88	46.22	46.22
1.19	北门挑台	203.28	19.44	19.44	20.02	20.02	20.02	20.62	20.62	20.62	21.24	21.24
2	车位经营假设	579.79	47.09	49.44	53.35	55.77	58.2	62.44	62.44	62.44	64.31	64.31

表 4-14 项目前十年成本表

项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
运营期年数	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
经营成本（合计）	10,078.64	946.33	935.83	981.77	981.77	981.77	1,029.99	1,029.99	1,029.99	1,080.59	1,080.59
物料消耗	646.37	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
经营区域水电费	894.14	83.00	83.00	87.15	87.15	87.15	91.51	91.51	91.51	96.08	96.08
管理费用	193.91	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84
工资及福利费	2,671.64	248.00	248.00	260.40	260.40	260.40	273.42	273.42	273.42	287.09	287.09
维修费	624.82	58.00	58.00	60.90	60.90	60.90	63.95	63.95	63.95	67.14	67.14
物业及园林养护	4,169.36	387.03	387.03	406.38	406.38	406.38	426.70	426.70	426.70	448.03	448.03
公用设施保洁(厕所、道路、河道)	118.50	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.73	12.73
公区水电费	258.55	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78
金仲英宅维护	58.98	15.00	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	5.21	5.21
草坪活动出租	442.38	42.30	42.30	43.57	43.57	43.57	44.88	44.88	44.88	46.22	46.22

表 4-15 项目前十年前期费用表

位置	主题	运营内容及要求	投资额要求
		一期	
1	游客中心	南侧公望艺术中心停车场内约 25m ² ，由运营方自行设计负责功能性用途。	≥30 万元
2	青少年身心健康实践基地	占地面积约63 亩，黄公望艺术中心建筑面积约 5263.5m ² ，建筑主体已建成，开展十大安全教育主题体验馆、安全技能体验中心，学员餐厅、党建中心等，装修方案由运营方自行规划设计。	≥1870 万元
3	欢乐世界(无动力乐园等)	总占地面积约 136 亩，包含以下内容 根据现状条件，增加摩天轮等动力乐园、无动力乐园、水上闯关、露营垂钓、萌宠乐园、昆虫岛等游乐设施，供亲子各类游客游玩，具体方案由运营方自行设计规划。	≥426 万元
4	青年友好区	总占地面积约 134 亩，根据现状条件，增加云汀迪吧。叠翠民谣吧，草坪躺平影院等游乐项目，供市民休闲活动场所，具体方案由运营方自行设计规划。	≥580 万元
		二期	
5	欢乐世界(动力乐园)	占地面积约 13 亩，增加摩天轮、海盗船等动力乐园、	≥1690 万元
6	预备费		≥48.26 万元
	合计		≥4874.06 万元

4.5.6. 各项税费计算

表 4-16 税费假设表

序号	名称	数值	单位
1.1	建安工程费增值税率	9.00%	/
1.2	设备购置增值税率	13.00%	/
1.3	工程建设其他费增值税率	6.00%	/
1.4	预备费增值税率	6.00%	/
1.5	外购原材料增值税率	13.00%	/
1.6	燃料动力费增值税率	13.00%	/
1.7	修理费增值税率	9.00%	/
1.8	城市维护建设税	7.00%	/
		5.00%	/
		1.00%	/
1.9	教育费附加	3.00%	/
1.10	地方教育费附加	2.00%	/
1.11	消费税	0.00%	/
1.12	销售收入	9.00%	/
1.13	经营性收入	6.00%	/
1.14	增值税退税比例	0.00%	/
1.15	其他	0.00%	/

4.6. 甲方收益假设

本项目保底收益共计活动收益以及保底收益两项。

4.6.1. 活动收益

本项目举办的所有非公益性活动乙方均需向甲方支付保底收益，本项目的大型活动占地约 54000 m²，每平米收益不低于 0.50 元，每场活动收益不低于 8.10 万元；中小型活动占地约 40000 m²，每平米收益不低于 0.50 元，每场活动收益约 6.00 万元。每年举办大型、中小型活动各三场，收益每年不低于 42.30 万元。

4.6.2. 保底收益

本项目从第四年起开始乙方向甲方支付保底收益。第四年乙方须向甲方支付 30 万元的保底收益，且自第四年起乙方向甲方支付的保底收益每年增加 10 万元。保底收益前十年共计 420 万元。第十一年第十一年到二十年乙方向甲方支付保底收益 1500 万元。

4.6.3. 收入分成

去除活动收入的年度运营收入超过 2500 万的部分甲方按照 10% 进行分成。

附表 1 项目利润表

序号	年份 项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期
			2027/9/29	2028/9/29	2029/9/29	2030/9/29
1	收益	41819.39	581.25	1095.43	2010.60	2087.01
2	支出	27634.61	5917.87	1130.79	1176.74	1143.38
3	累计利润总额		-4930.13	-4982.40	-4214.99	-3329.56
4	税额	672.36	-406.49	16.91	66.45	58.21
5	销项税	2367.14	32.90	62.01	113.81	118.13
6	进项税	1694.78	439.39	45.10	47.36	59.93
7	税金及附加	569.66	0.00	0.00	0.00	0.00
8	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	-52.27	767.41	885.43
9	应纳税所得额	8012.63	-4930.13	0.00	0.00	0.00
10	所得税	3235.69	0.00	0.00	0.00	0.00
11	净利润	9707.07	-4930.13	-52.27	767.41	885.43

序号	年份 项目	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2031/9/29	2032/9/29	2033/9/29	2034/9/29	2035/9/29
1	收益	2163.43	2307.04	2307.04	2307.04	2376.25
2	支出	1105.64	1111.54	1063.72	1029.99	1080.59
3	累计利润		-1206.47	-30.82	1178.49	2397.50
4	税额	62.53	67.66	67.66	67.66	68.43
5	销项税	122.46	130.59	130.59	130.59	134.50
6	进项税	59.93	62.92	62.92	62.92	66.07
7	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.07	8.21
8	弥补以前年度亏损	995.26	1127.83	1175.65	30.82	0.00
9	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	1178.49	1219.01
10	所得税	0.00	0.00	0.00	294.62	304.75
11	净利润	995.26	1127.83	1175.65	914.69	914.26

序号	年份 项目	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2036/9/29	2037/9/29	2038/9/29	2039/9/29	2040/9/29
1	收益	2376.25	2327.61	2347.34	2297.24	2247.14
2	支出	1080.59	1080.59	1133.70	1133.70	1133.70
3	累计利润	3616.50	4789.95	5932.48	7028.08	8076.75
4	税额	68.43	65.68	63.49	60.66	57.82
5	销项税	134.50	131.75	132.87	130.03	127.20
6	进项税	66.07	66.07	69.37	69.37	69.37
7	税金及附加	8.21	7.88	7.62	7.28	6.94
8	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	应纳税所得额	1219.01	1173.45	1142.52	1095.60	1048.68
10	所得税	304.75	293.36	285.63	273.90	262.17
11	净利润	914.26	880.09	856.89	821.70	786.51

序号	年份 项目	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
		2041/9/29	2042/9/29	2043/9/29	2044/9/29	2045/9/29	2046/9/29
1	收益	2262.95	2211.35	2159.74	2171.39	2118.24	2065.09
2	支出	1189.43	1189.43	1189.43	1247.92	1247.92	1247.92
3	累计利润	9088.39	10051.70	10966.68	11838.14	12412.25	12942.76
4	税额	55.25	52.33	49.41	46.42	43.42	40.41
5	销项税	128.09	125.17	122.25	122.91	119.90	116.89
6	进项税	72.84	72.84	72.84	76.48	76.48	76.48
7	税金及附加	6.63	6.28	5.93	5.57	252.79	246.25
8	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	应纳税所得额	1011.64	963.31	914.98	871.47	574.11	530.51
10	所得税	252.91	240.83	228.74	217.87	143.53	132.63
11	净利润	758.73	722.48	686.23	653.60	430.58	397.88

附表 2 总投估算明细表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计
1.1	游客服务中心	1338.00	2812.00	446.00	4596.00
1.2	青少年身心健康实践基地	5.00	10.00	15.00	30.00
1.3	露营垂钓	610.00	1100.00	160.00	1870.00
1.4	动力乐园	10.00	60.00	10.00	80.00
1.5	无动力乐园	416.00	1114.00	160.00	1690.00
1.6	水上闯关	35.00	125.00	20.00	180.00
1.7	萌宠乐园	9.00	23.00	10.00	42.00
1.8	昆虫岛	28.00	40.00	10.00	78.00
1.10	青年友好区	150.00	63.72	50.00	580.00
(一)	建设成本合计	217.00	320.00	43.00	229.80
(二)	工程建设其他费				48.26
(三)	基本预备费				4874.06

附表 3 前十年项目运营成本表

项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
运营年	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
调价假设	-	100%	100%	105%	100%	100%	105%	100%	100%	105%	100%
调价系数		100%	100%	105%	105%	105%	110%	110%	110%	116%	116%
经营成本(含税)	10,078.64	946.33	935.83	981.77	981.77	981.77	1,029.99	1,029.99	1,029.99	1,080.59	1,080.59
物料消耗	646.37	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
经营区域水电费	894.14	83.00	83.00	87.15	87.15	87.15	91.51	91.51	91.51	96.08	96.08
管理费用	193.91	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84
工资及福利费	2,671.64	248.00	248.00	260.40	260.40	260.40	273.42	273.42	273.42	287.09	287.09
维修费	624.82	58.00	58.00	60.90	60.90	60.90	63.95	63.95	63.95	67.14	67.14
物业及园林养护	4,169.36	387.03	387.03	406.38	406.38	406.38	426.70	426.70	426.70	448.03	448.03
公用设施保洁(厕所、道路、河道)	118.50	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.73	12.73
公区水电费	258.55	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78
金仲英宅维护	58.98	15.00	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	5.21	5.21
草坪活动出租	442.38	42.30	42.30	43.57	43.57	43.57	44.88	44.88	44.88	46.22	46.22

附表 4 前十年项目收益表

合作期	项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
运营年			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
实际年数			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
租金增长假设			1	1	1.03	1	1	1.03	1	1	1.03	1
调价系数			1	1	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09
	收入合计	19,611.34	581.25	1,095.43	2,010.60	2,087.01	2,163.43	2,307.04	2,307.04	2,307.04	2,376.25	2,376.25
1	经营收入	19,031.54	534.17	1,045.99	1,957.25	2,031.24	2,105.23	2,244.60	2,244.60	2,244.60	2,311.93	2,311.93
1.1	应急安全培训收入	1,063.23	45	94.5	101.97	106.61	111.24	119.35	119.35	119.35	122.93	122.93
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.2	露营垂钓	1,152.58	93.6	98.28	106.05	110.87	115.69	124.13	124.13	124.13	127.85	127.85
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.3	动力乐园（摩天轮）	1,590.48	-	77.4	167.03	174.62	182.21	195.5	195.5	195.5	201.36	201.36
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.4	动力乐园（玻璃水滑道）	1,262.29	-	61.43	132.56	138.59	144.61	155.16	155.16	155.16	159.81	159.81
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.5	动力乐园（摇头飞椅）	946.72	-	46.07	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86

	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.6	动力乐园(激战鲨鱼岛)	946.72	-	46.07	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.7	动力乐园(碰碰车)	1,363.27	-	66.34	143.17	149.67	156.18	167.57	167.57	167.57	172.6	172.6
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.8	动力乐园(太空漫步)	908.82	-	44.23	95.44	99.78	104.12	111.71	111.71	111.71	115.06	115.06
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.9	动力乐园(豪华旋转马)	757.37	-	36.86	79.54	83.15	86.77	93.09	93.09	93.09	95.89	95.89
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.10	动力乐园(海盗船)	1,325.38	-	64.5	139.19	145.52	151.84	162.91	162.91	162.91	167.8	167.8
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.11	无动力乐园(体能运动乐园)	990.60	43.88	46.07	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.12	无动力乐园(水上游船)	1,584.92	70.2	73.71	159.07	166.3	173.53	186.19	186.19	186.19	191.77	191.77
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.13	水上闯关	1,080.54	87.75	92.14	99.42	103.94	108.46	116.37	116.37	116.37	119.86	119.86
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.14	萌宠乐园	864.42	70.2	73.71	79.54	83.15	86.77	93.09	93.09	93.09	95.89	95.89
	人次增长率		100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%

1.15	公园配套摊位	401.59	38.4	38.4	39.55	39.55	39.55	40.74	40.74	40.74	41.96	41.96
1.16	九叠人家商务街区	1,858.83	-	-	226.36	226.36	226.36	233.15	233.15	233.15	240.15	240.15
1.17	瞭望塔	288.13	23.4	24.57	26.51	27.72	28.92	31.03	31.03	31.03	31.96	31.96
			100%	105%	110%	115%	120%	125%	125%	125%	125%	125%
1.18	草坪活动出租	442.39	42.3	42.3	43.57	43.57	43.57	44.88	44.88	44.88	46.22	46.22
1.19	北门挑台	203.28	19.44	19.44	20.02	20.02	20.02	20.62	20.62	20.62	21.24	21.24
	车位周转率		0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
2	车位经营假设	579.79	47.09	49.44	53.35	55.77	58.2	62.44	62.44	62.44	64.31	64.31

附表 5 前十年项目建设投资表

序号	年份 项目	合计	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
	拿地投资进度		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建设投资进度		1.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.0	总投资	5,762.22	4,971.54	194.96	194.96	161.61	123.86	81.55	33.73	-	-	-
1.2	建设投资	4,874.06	4,874.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	建设期利息	888.16	97.48	194.96	194.96	161.61	123.86	81.55	33.73	-	-	-
2.0	资金筹措	5,762.22	4,971.54	194.96	194.96	161.61	123.86	81.55	33.73	-	-	-
2.1	自有资金	888.16	97.48	194.96	194.96	161.61	123.86	81.55	33.73	-	-	-
	建设期利息	888.16	97.48	194.96	194.96	161.61	123.86	81.55	33.73	-	-	-
2.2	借款	4,874.06	4,874.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	用于拿地投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	用于建设投资	4,874.06	4,874.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附件 6 《平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价》

平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价

平阳县新鳌城市建设有限公司：

按照九叠河公园园林养护、养护能耗、公用设施保洁及物业等

成本分析测算，现报价如下：

序号	项目	合计
1	物业及园林养护费	4295.3 万元
2	公用设施保洁费	140 万元
3	公共区域能耗费	270 万元
	合计	4705.3 万元

一、物业及园林养护 10 年费用

费用项目	人数	标准	月数	金额（元）
一、人员费用合计				1726200
1. 人员工资	25			1690200
经理	1	14000	12	168000
经理助理	1	8500	12	102000
管理员	1	7000	12	84000
保安	7	5500	12	462000
消、监控员（前期未配，按实际需要灵活调整）				
工程维修人员	2	7000	12	168000
保洁人员（9 个，涵盖洗手间与公共区域）	9	4250	12	459000
环境消杀员	1	5100	12	61200
垃圾清理员	1	5100	12	61200

物业及园林养护费用明细表

费用项目	人数	标准	月数	金额(元)
河面垃圾清理员	2	5200	12	124800
2. 社会统筹保险(工伤保险)	25	70	12	21000
3. 高温费	25	150	4个月	15000
二、行政办公费用				58900
1. 行政办公费(包含通讯费等)		950	12	11400
2. 工装费用	25	700		17500
3. 节日装饰费(乙方承担)	5次	6000		30000
三、保洁、消防耗材费用(含消杀)		3300	12	39600
四、设备设施日常维护费用(不含大修费用)		25500	12	306000
五、音乐喷泉维护费		19500	12	234000
六、绿化二级养护费(外包)		337503m ²	二级标准: 5.0元/m ²	1687515
七、排污费(交城管部门)(暂不计入有)				0
以上合计				4052215
税费(成立平阳分公司 1%)		1%		40522
管理费(5%)				202611
总计:				4295348
10年共计:				42953480

二、公用设施保洁费

据九叠河公园实际区域面积分析测算,公用设施保洁费为14万元/年,合计共140万元。

三、公共区域能耗费

据九叠河公园实际区域面积分析测算,公共区域能耗费为27万元/年,合计共270万元。

江苏银河物业管理有限公司

2026.03.01

平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价

平阳县新鳌城市建设有限公司：

根据贵方测算内容含物业及园林养护费、公用设施保洁费、公共区域能耗费等，报价如下：

平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价合计		
序号	项目	合计
1	物业及园林养护费	4169.3 万元
2	公用设施保洁费	119.0 万元
3	公共区域能耗费	258.7 万元
	合计	4547.0 万元

一、物业及园林养护 10 年费用

物业及园林养护年度费用				
费用项目	人数	标准	月数	金额（元）
一、人员费用合计				1646056
1. 人员工资	25			1620556
经理	1	13000	12	156000
经理助理	1	8500	12	101992
管理员	1	7200	12	86400
保安	7	5500	12	462000
消、监控员（前期未配，按实际需要灵活调整）	-	5000	0	0
工程维修人员	2	6500	12	156000
保洁人员（9 个，涵盖洗手间与公共区域）	9	4000	12	431964
环境消杀员	1	4550	12	54600
垃圾清理员	1	4550	12	54600
河面垃圾清理员	2	4875	12	117000
2. 社会统筹保险（工伤保险）	25	45	12	13500



3. 高温费	25 人	120 元/人/月	4 个月	12000
二、行政办公费用				52000
1. 行政办公费（包含通讯费等）		1000	12	12000
2. 工装费用	25	600		15000
3. 节日装饰费（乙方承担）	5 次	5000		25000
三、保洁、消防耗材费用（含消杀）				30000
四、设备设施日常维护费用（不含大修费用）		23144	12	277731
五、音乐喷泉维护费				240000
六、绿化二级养护费（外包）		337503m2	二级标准： 5.0 元/m2	1687515
七、排污费（交城管部门）（暂不计入有）				0
以上合计				3933302
税费（成立平阳分公司 1%）				39333
管理费（5%）				196665
总计				4169300
十年总计				41693000

二、公用设施保洁费

按照往年支出用度和金额年费用 11.00 万元，每三年上升 5%考虑，即第一年 11 万元，第二年 11 万元，第三年 11.6 万元，第四年 11.6 万元，第五年 11.6 万元，第六年 12.2 万元，第七年 12.2 万元，第八年 12.2 万元，第九年 12.2 万元，第十年 12.8 万元，合计 119 万元。

三、公共区域能耗费

按照往年支出用度和金额年费用 24.00 万元，每三年上升 5%考虑，即第一年 24 万元，第二年 24 万元，第三年 25.2 万元，第四年 25.2 万元，第五年 25.2 万元，第六年 26.5 万元，第七年 26.5 万元，第八年 26.5 万元，第九年 27.8 万元，第十年 27.8 万元，合计 258.7 万元。

浙江荣超建设有限公司

2026 年 3 月 1 日

平阳县鳌江九叠河公园项目运维服务报价

平阳县新鳌城市建设有限公司：

按贵单位提供的项目要求（公园内的保安保洁、绿化养护、日常维修维护及公用水电费、公共设施保洁等），经测算数据报价如下：

序号	项目	合计
1	物业及园林养护费	4288.9 万元
2	公用设施保洁费	125.0 万元
3	公共区域能耗费	255.0 万元
合计		4668.9 万元

一、物业及园林养护 10 年费用

费用项目	人数	标准	月数	金额（元）
一、人员费用合计				1700200
1.人员工资	25			1675200
经理	1	13500	12	162000
经理助理	1	8200	12	98400
管理员	1	7500	12	90000
保安	7	5600	12	470400
消、监控员（前期未配，按实际需要灵活调整）				

