

**江门承接产业有序转移主平台工业新城
生产服务中心工程-商务综合楼（一期）
可行性研究报告（评审调整版）**

深圳市伟达工程顾问有限公司

二〇二五年五月

江门承接产业有序转移主平台工业新城生产服务中心
工程-商务综合楼（一期）可行性研究报告

项 目 名 称 江门承接产业有序转移主平台工业新城生产
服务中心工程-商务综合楼（一期）
研 究 阶 段 可行性研究报告
建 设 单 位 台山市城发主平台商业发展有限公司

编 制 单 位 深圳市伟达工程顾问有限公司

审 核 人 张高波 高级工程师、注册咨询工程师（投资）

项 目 负 责 人 王 丽 注册咨询工程师（投资）

编 制 人 员 石霜梦 张文馨
覃小玉 李 浩
张杏艳 张坚军
陈小培 杨燕琼

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：深圳市伟达工程顾问有限公司

住所：深圳市宝安区新安街道兴东社区群
辉路3号优创空间2号楼517

统一社会信用代码：91440300755678768D

法定代表人：汪铮

技术负责人：张高波

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，电子、信息工程(含通信、广电、信息化)，市政公用工程

证书编号：甲242024011054

有效期：2024年07月01日至2027年06月30日



证书查询

发证单位：中国工程咨询协会



目 录

第 1 章 概述	1
1.1 项目概况	1
1.2 项目单位概况	4
1.3 编制依据	4
1.4 主要结论和建议	6
1.5 相关部门意见及采纳情况	7
第 2 章 项目建设背景及必要性	10
2.1 项目建设背景	10
2.2 规划政策符合性	12
2.3 项目建设必要性	18
第 3 章 项目需求分析与产出方案	21
3.1 需求分析	21
3.2 建设内容及规模	26
第 4 章 项目选址与要素保障	27
4.1 项目选址	27
4.2 项目建设条件	29
第 5 章 项目建设方案	31
5.1 技术方案	31
5.2 设备方案	31
5.3 工程方案	31
5.4 用地用海征收补偿（安置）方案	50
5.5 数字化方案	50

5.6 建设管理方案	50
第 6 章 项目运营方案	55
6.1 运营模式选择	55
6.2 运营组织方案	55
6.3 安全保障方案	55
第 7 章 项目投融资与财务方案	59
7.1 投资估算	59
7.2 盈利能力分析	64
7.3 融资方案	64
7.4 债务清偿能力分析	64
7.5 财务可持续性分析	64
第 8 章 项目影响效果分析	65
8.1 经济影响分析	65
8.2 社会影响分析	69
8.3 生态环境影响分析	71
8.4 资源和能源利用效果分析	75
8.5 碳达峰碳中和分析	78
第 9 章 项目风险管控方案	79
9.1 风险识别与评价	79
9.2 风险管控方案	80
9.3 风险应急预案	81
第 10 章 主要结论及建议	83
10.1 主要结论	83
10.2 项目建议	83

第 11 章 附表、附图和附件	85
11.1 附表	85
11.2 附图	85
11.3 附件	85

第 1 章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

江门承接产业有序转移主平台工业新城生产服务中心工程-商务综合楼（一期）

1.1.2 建设地点

位于陈宜禧路与福安路平交口东南侧，总用地面积约 5900 m²（折合 8.85 亩）。

1.1.3 建设目标

本项目以“创新型生产服务枢纽”为目标，通过现代化商务综合楼建设，构建“商业+企业+产业”全服务链，实施“产业配套+人才生态”双轮驱动战略，聚焦补链强链，助推江门工业新城成为大湾区产业创新高地，为区域经济高质量发展赋能。

1.1.4 建设内容及规模

项目总用地面积约 5900 m²（折合 8.85 亩），容积率 3.22，绿化面积约 1475 m²，建筑高度 65.20m。拟新建一栋地上 16 层建筑，总建筑面积约 20200 m²。其中商业配套约 1000 m²，企业配套用房 17000 m²，产业配套用房 1000 m²，地上架空层 1200 m²。1 层为商业配套用房、住宿用房大堂、地上架空层，建筑面积约 2250 m²；2 层为企业配套用房、高端餐厅，建筑面积约 1700 m²；3 层为企业配套用房、休闲空间，建筑面积约 1400 m²；4 层为企业配套用房，建筑面积约 800 m²；5-16 层为住宿及招待型住宿用房，建筑面积约 14050 m²。

项目同步实施室外及配套工程，包括道路及广场工程、室外管网工程、景观绿化工程、室外泛光照明及亮化工程、标识系统。项目配设 44 个地上停车位。

1.1.5 建设周期

约 36 个月。

1.1.6 投资规模和资金来源

1. 投资估算

项目估算总投资 12207.49 万元。其中工程费用 8988.31 万元，工程建设其他费 2258.28 万元，预备费 562.33 万元，建设期利息 398.57 万元。项目工程单价约 4450 元/m²，综合单价约 6043 元/m²（含土地费用）。

2. 资金来源

项目资金来源为政府统筹资金。

1.1.7 主要技术经济指标

表 1-1 主要技术经济指标一览表

序号	名称	单位	规模	备注
1	总用地面积	m ²	5900	
2	总建筑面积	m ²	20200	
2.1	计容建筑面积	m ²	19000	
其中	商业配套用房	m ²	1000	
	企业配套用房	m ²	17000	
	产业配套用房	m ²	1000	
2.2	不计容建筑面积	m ²	1200	
其中	地上架空层	m ²	1200	
3	建筑占地面积	m ²	2789	
4	容积率	-	3.22	
5	建筑密度	%	47	
6	绿地率	%	25	
7	建筑高度	m	65.20	
8	停车场	个	44	地上停车位

注：分期规划指标仅作为建设投资参考，建设报规以整体地块设计指标为准。

1.1.8 财务评价指标

项目投产后将形成多元收入结构，主要收入来源包括：功能用房租金收入、物业管理收入、广告位租赁、停车场运营及充电桩服务收入。投产期预计项目可实现年均营收 1194.65 万元。

财务测算显示，项目具有稳健的盈利能力：

（1）项目运营期内，年均营业收入 1194.65 万元，年均利润总额 790.61 万元，投资利润率为 6.48%，净利润为 635.31 万元，投资净利润率为 5.20%。

（2）项目计算期 30 年内，财务内部收益率（税后， $i_c=3\%$ ）为 3.35%，财务净现值为 650.60 万元（计算期内最后一年考虑固定资产回收余值 3186.36 万元）。

（3）投资回收期为 23.34 年，运营期各年经营活动净现金流均为正值，且每年呈稳步增长趋势，说明项目财务生存能力较强。为能够保证项目未来的顺利运营，建议后续运营单位重点加强现金流管理，建立动态监测机制，确保资金平衡。项目运营后盈利能力分析指标如下表所示：

表 1-2 项目综合财务评价一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	总投资	万元	12207.49	
1.1	建设投资	万元	11808.92	
1.2	建设期利息	万元	398.57	
2	营业收入	万元	1194.65	运营期内年均值
3	增值税	万元	28.51	运营期内年均值
4	总成本费用	万元	327.81	运营期内年均值
5	利润总额	万元	790.61	运营期内年均值
6	所得税	万元	197.65	运营期内年均值
7	净利润	万元	635.31	运营期内年均值
8	投资利润率	%	6.48	息税前利润/总投资
9	投资净利润率	%	5.20	税后利润/总投资
10	投资利税率	%	6.94	
11	营收利润率	%	66.18	利润总额/营业收入
12	营收净利润率	%	53.18	净利润/收入

序号	指标名称	单位	指标	备注
13	全员劳动生产率	万元/人.年	23.89	营业收入/总人数
14	盈亏平衡点	%	42.05	达产年值
		%	19.43	各年平均值
15	投资回收期	年	19.56	所得税前
		年	23.34	所得税后
16	财务净现值	万元	4164.21	i=3%所得税前
		万元	650.60	i=3%所得税后
17	财务内部收益率	%	5.11	所得税前
		%	3.35	所得税后

1.2 项目单位概况

1.2.1 建设单位

单位名称：台山市城发主平台商业发展有限公司

单位概况：台山市城发主平台商业发展有限公司成立于 2024 年 04 月 15 日，位于广东省江门市台山市水步镇龙山路 28 号综合楼第三层 309 室。公司注册资本为 36417.88 万元人民币，法定代表人为许思武。

公司主要从事一般项目：企业管理；酒店管理；物业管理；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；集贸市场管理服务；园区管理服务；国内贸易代理；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；金属材料销售，照明器具销售，融资咨询服务，土地使用权租赁；土地整治服务；市场营销策划；会议及展览服务；环境卫生公共设施安装服务；水污染防治服务；水污染治理，生活垃圾处理装备销售污水处理及其再生利用。

1.2.2 代建单位

台山市政府投资工程建设管理中心

1.3 编制依据

- 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》；
- 《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023 年版）；
- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 《建设项目投资估算编审规程》；
- 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订版）；
- 《建设工程安全生产管理条例》；
- 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》；
- 《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；
- 《广东省“百县千镇万村高质量发展工程”实施方案》；
- 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 《关于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》；
- 《江门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 《江门市关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》；
- 《2024 年江门市全面推进“百千万工程”促进城乡区域协调发展工作要点》；
- 《江门市城乡规划技术标准与准则》；
- 《台山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 《台山市先进制造业发展“十四五”规划》；

- 其他相关城市规划及政策指引；
- 项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料；
- 编制人员调查、收集的有关资料、数据等。

1.4 主要结论和建议

1.4.1 结论

1. 本项目通过建设集成商业服务、企业孵化及产业赋能功能的现代化商务综合体，系统性构建覆盖产业全生命周期的服务生态。项目建成后将形成“双轮驱动”发展格局：一则通过补全产业链配套功能提升产业承载力，二则依托人才服务环境升级增强区域磁吸效应。作为“产业链+创新链+服务链”三链深度耦合的创新实践平台，该项目将成为江门对接大湾区产业转移的战略支点，不仅加速推动工业新城向现代化产业创新枢纽转型，更为区域经济高质量发展注入核心动能。该项目建设既是落实区域产城融合战略的关键举措，也是构建现代化产业体系的必然选择。因此，项目建设具有必要性。

2. 新建总建筑面积约 20200 m²，其中商业配套约 1000 m²，企业配套用房 17000 m²，产业配套用房 1000 m²，地上架空层 1200 m²。同步实施室外及配套工程。项目建设内容及规模基本合理。

3. 项目估算总投资 12207.49 万元，项目投资情况基本合理。

1.4.2 项目建议

1. 项目资金来源为政府统筹资金，需做好对接工作，并严格按照要求专款专用。

2. 鉴于项目地块分期开发特点，建议统筹规划地下室建设时序，保障两期工程安全衔接及全周期成本可控。

3. 在项目实施过程中，注重建立健全项目各级项目管理机构，制定有效的项目实施管理办法和有关政策、措施，加强组织管理，保证实施进度和建设质量。

4. 项目建设有助于完善区域生产服务配套，优化营商环境；建议尽快建成并投入使用，充分释放项目效益。

5. 运营阶段可适当考虑项目增加收益渠道，预留弹性空间（如共享会议室）应对需求波动。可适当考虑建设方参与酒店运营。

1.5 相关部门意见及采纳情况

表 1-3 相关部门意见及采纳情况汇总表

序号	单位	反馈意见	反馈形式	采纳情况
1	台山市财政局	一、估算工程费包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费，建议在估算表中分别列项计算。 二、建议充电桩工程估算中主材充电桩纳入设备及工器具购置费计算。 三、建议工程估算表中电梯工程及通风空调工程中的空调工程纳入设备及工器具购置费计算。 四、建议咨询相关部门该项目估算是否计算人防工程易地建设费及城市基础设备配套费。 五、建议工程估算表中工程建设其他费用增加检验监测费。 六、工程估算表中工程建设其他费用的弃土场收纳处置费建议建设单位落实缴费主体，若由中标单位缴费的，则在工程费用中相应的工程单价中综合考虑， 七、建议结合资金筹措情况进一步压实项目预算及建设规模，按实际资金筹措情况推进项目建设。并拓宽融资渠道，确保不新增本级财政资金支出和不造成我市政府隐性债务的前提下开展该项目建设，避免出现“半拉子”工程。	复函	一、采纳，已根据意见调整，详见文本“7.1.3 投资估算”。 二、采纳，已根据意见调整，详见文本“7.1.3 投资估算”。 三、采纳，已根据意见调整，详见文本“7.1.3 投资估算”。 四、采用，已进一步核实，项目所在区域需考虑人防工程易地建设费及城市基础设备配套费，现已根据意见补充，详见文本“7.1.3 投资估算”。 五、采纳，已根据意见补充。详见文本“7.1.3 投资估算”。 六、采纳，经确认，弃土费考虑由中标单位缴纳，现已根据意见调整，详见文本“7.1.3 投资估算”。 七、采纳，按要求执行。
2	台山市发展和改革局	无意见		/
3	台山市政府投资工程建设管理中心	一、我中心对开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设无意见。	复函	一、/

序号	单位	反馈意见	反馈形式	采纳情况
		二、对可行性研究报告的建议意见 1.建议按照项目基本建设程序及项目规模，复核各项工作所需时间，充分考虑包括立项、招标、设计、施工、审批等工作时间，科学、合理计算建设周期，确保项目建设进度切实可行。 2.涉及的电梯、空调等设备，建议纳入设备设施采购费。 3.建议估算表“工程建设其他费”中增加“测量测绘费”“检验检测费”“城市基础设施配套费”“施工图审图费”“水土保持”“工程支付款担保费”等费用。 4.建议补充平立剖面图纸，进一步深化建设方案，复核计算工程量及造价。		二、对可研报告建议意见的调整说明如下： 1.采纳，已根据意见调整。详见文本“5.6.4 项目建设工期”。 2.采纳，已根据意见调整，详见文本“7.1.3 投资估算”。 3.采纳，已根据意见补充，详见文本“7.1.3 投资估算”。 4.采纳，已根据意见补充，详见文本附图。
4	台山市住房和城乡建设局	无意见	复函	/
5	台山市自然资源局	原则同意开展该项目，项目建设前应依法完善土地及规划许可手续。	复函	采纳，建议后期按要求执行
6	台山市科工商务局	无意见	复函	/
7	江门市公共资源交易中心 台山分中心	无意见	复函	/
8	台山市大江镇人民政府	无意见	复函	/
9	台山市水步镇人民政府	无意见	复函	/

第 2 章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

江门市地处珠江三角洲西部，是粤港澳大湾区重要节点城市，近年来紧扣“工业立市、制造强市”战略，全力推动产业转型升级与高质量发展。其下辖的台山市作为大湾区西南部枢纽，毗邻港澳、坐拥南海，依托侨乡资源禀赋与区位优势，构建起以汽车零部件、清洁能源、新材料为核心的现代工业体系。自改革开放以来，台山凭借侨乡优势与区位优势，积极承接珠三角纺织服装、五金制品等劳动密集型产业转移，奠定了工业化基础。进入 21 世纪后，在广东省“双转移战略（产业转移与劳动力转移）”及江门市“工业立市”政策推动下，台山实施产业升级三年行动计划，深度对接珠江西岸先进装备制造产业带，重点培育汽车零部件、清洁能源、新材料三大战略性新兴产业。截至 2023 年，台山市规上工业总产值突破 635 亿元（年均复合增长率 9.8%），其中省级产业转移主平台——台山工业新城贡献规上产值超 500 亿元，占全市规上工业总产值 78.7%，成为湾区西岸产业新高地。

台山工业新城是省级产业转移工业园，位于江门大型产业集聚区北组团、江门产业有序转移主平台核心区。园区规划面积 138 平方公里，区位优势、交通便利、配套完善，紧邻台山中心城区、城产融合发展，是台山市产业中心和城市窗口门户。园区现有工业企业超 750 家，其中规模以上企业 170 家，2023 年实现规上工业总产值超 500 亿元，完成工业增加值 125 亿元，同比增长 21%。

工业新城北组团片区，占地面积约 2900 亩，隶属于台山与中山三乡共建区域，当前已有 45 家企业入驻，其中包括广东新达新金属材料科技有限公司、迪生力汽轮智造有限公司、台山市中镁科技有限公司及腾龙精线等知名企业，该区域服务人口总数超过 5000 人。此片区坐落于水步镇与大江镇的交界地带，日常生活配套服务主要依托于这两个城镇。主要的居住及生活配套设施涵盖水步镇的六福翡翠城小区（相距约 3.6 公里）、大江镇的莱茵花城小区（相距约 3 公里），

以及工业新城管委会周边的恒大名都小区、致富楼和未来将建设的人才公寓。项目所在地生产性服务配套存在显著缺口。

根据广东省“百千万工程”工作部署和推动产业有序转移促进区域协调发展的重要安排。为推动江门主平台核心区完善生产性服务配套、提升服务支撑和承载能力，进一步引进更多优质产业项目落地，解决当前园区北部片区生产性服务配套短缺问题，提出开展江门承接产业有序转移主平台工业新城生产性服务中心项目建设。2017年，为完善北组团机械装备区基础服务功能，台山清洁能源核电装备产业园有限公司启动北组团生活配套工程规划，选址福安路以南、科技路以西、陈宜禧路以东地块（规划面积65亩），重点建设员工宿舍、综合服务楼及基础商业设施，初步满足企业员工居住与生活需求。到2025年，随着粤港澳大湾区产业升级提速、企业全链条服务诉求提升以及区域营商环境竞争加剧，原有配套功能已难以满足现代化产业体系发展需要，具体体现为产业转移企业对专业化生产服务载体的迫切需求、人才与技术要素导入对高品质配套的依赖性增强、“以产促城、以城兴产”政策导向对综合服务能力的更高要求。为此，规划将该地块功能定位由基础型配套升级为“产业生产服务中心”（规划用地面积约66亩），构建集商务服务、技术交流、产业服务及配套、文体医疗等多功能于一体的复合型产业生产服务平台。项目采用“整体规划、分步实施”策略，**首期重点建设综合服务楼与商务综合楼**，集中布局基础商业配套、公共服务配套、产业服务配套、产业产品展示平台及体验中心等，同步完善智慧停车场等生产性配套；二期计划拓展宿舍及人才公寓、技能培训、共享办公、小试研发等生活服务配套及生产配套，通过生产服务与城市功能的有机衔接，打造支撑产业转移、赋能企业发展的区域性生产服务枢纽，为工业新城建设现代化产业承载平台提供核心支撑。

根据规划，商务综合楼又分为两期建设，本项目为商务综合楼（一期）建设，项目将建设集商业服务、企业服务和产业赋能于一体的现代化商务综合楼，打造全链条产业服务体系。项目建成后可实现“双轮驱动”效应：一方面完善产业链配套功能，提升产业承载能力；另一方面优化人才服务环境，增强区域吸引力。通过构建“产业链+创新链+服务链”三链融合的示范平台，项目将成为江门承

接大湾区产业转移的标杆工程，推动工业新城向现代化产业创新高地加速转型，为区域高质量发展提供新动能。

2.2 规划政策符合性

2.2.1 国家层面

◆ 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2021 年 3 月 13 日，中华人民共和国中央人民政府发布了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“纲要”）。

其中，在纲要“第三篇加快发展现代产业体系 巩固壮大实体经济根基”中提出：加快发展现代产业体系 巩固壮大实体经济根基，提出坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

在纲要“第八篇完善新型城镇化战略 提升城镇化发展质量”中提出：坚持产城融合，完善郊区新城功能，实现多中心、组团式发展。充分利用综合成本相对较低的优势，主动承接超大特大城市产业转移和功能疏解，夯实实体经济发展基础。立足特色资源和产业基础，确立制造业差异化定位，推动制造业规模化集群化发展，因地制宜建设先进制造业基地、商贸物流中心和区域专业服务中心。优化市政公用设施布局和功能，支持三级医院和高等院校在大中城市布局，增加文化体育资源供给，营造现代时尚的消费场景，提升城市生活品质。

◆ 《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》

2022 年 3 月 10 日，国家发展改革委印发的《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》提出：推进以县城为重要载体的城镇化建设。支持一批具有良好区位优势和产业基础、资源环境承载能力较强、集聚人口经济条件较好的县城发展。推进县城产业配套设施提质增效、市政公用设施提档升级、公共服务设施提标扩面、环境基础设施提级扩能，促进县乡村功能衔接互补。统筹运用中央预算

内投资、地方政府专项债券、县城新型城镇化建设专项企业债券、开发性政策性
及商业性金融机构信贷等资金，在不新增隐性债务前提下支持符合条件项目。加
强存量低效建设用地再开发，合理安排新增建设用地计划指标。支持 120 个县城
建设示范地区率先推动县城补短板强弱项，支持 20 个县城产业转型升级示范园
区建设。

◆ 《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》

2017 年发布了《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》
（以下简称“意见”），意见提出优化开发区形态和布局。开发区要坚持以产业
发展为主，成为本地区制造业、高新技术产业和生产性服务业集聚发展平台，成
为实施制造强国战略和创新驱动发展战略的重要载体。开发区要科学规划功能布
局，突出生产功能，**统筹生活区、商务区、办公区等城市功能建设**，促进新型城
镇化发展。开发区要继续把优化营商环境作为首要任务，着力为企业投资经营提
供优质高效的服务、配套完备的设施、共享便捷的资源，着力推进经济体制改革
和政府职能转变。

2.2.2 广东省层面

◆ 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2021 年 4 月 6 号，广东省人民政府印发《广东省国民经济和社会发展第十
四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出深入推进以人为核心的新型城镇
化。树立全周期管理理念，统筹城市规划、建设、管理，使城市更健康、更安全、
更宜居。增强中心城市、城市群和都市圈综合承载能力，推动珠江口东西两岸融
合互动，促进大中小城市和小城镇协调发展，**建设发展一批产城融合、职住平衡、
生态宜居、交通便利的郊区新城**。

推动县域高质量发展。制定推动县域高质量发展的政策，实施强县行动，推
动更多县（市）迈入全国百强行列。推动县域产业发展提质，宜农则农、宜工则
工、宜游则游。提高县城规划建设、服务管理水平，强化基础设施支撑和公共服
务保障。支持一批基础好、潜力大、有特色的县城重点发展，加快补齐公共卫生、
人居环境、公共服务、市政设施、产业配套短板。

◆ 《关于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》

2023年3月24日，中共广东省委、广东省人民政府印发《关于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》提出：做强一批承接产业有序转移主平台。支持粤东粤西粤北各市以现有园区为基础，按照“好中选优、重点突破、以园带市”的思路，各打造1个承接产业有序转移主平台。支持粤东粤西粤北各市结合国土空间规划编制预留主平台及周边区域合理发展空间。省结合国土空间规划定期评估，对发展势头好、建设用地规模不足的主平台予以专项支持。择优遴选3-4个主平台作为省重点支持建设的主平台，统筹各类要素资源，在**空间资源配置、基础设施建设、公共服务配套**、重大产业布局等方面集中予以支持。推动经济技术开发区、高新技术产业开发区等各类产业平台的政策资源在主平台叠加共享。

◆ 《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》

《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（以下简称《百千万工程发展决定》）于2022年12月8日中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过，《百千万工程发展决定》提出，推进以县城为重要载体的城镇化建设。推动县城公共服务设施提标扩面、市政公用设施提档升级、环境基础设施提级扩能、**产业配套设施提质增效、城产产城融合发展，不断提升县城综合承载能力**。推进就地就近城镇化，提高县城就业容量和就业质量，引导镇村人口向县城转移，承接返乡农民就业创业、生产生活。支持县城高水平扩容提质，推动一批有条件的县城按照中等城市的标准规划建设，增强辐射带动能力。加快发展大城市周边县城，强化与邻近地区通勤便捷、功能互补、产业配套，发展成为大城市的卫星城。

◆ 《2024年广东省全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展工作要点》

《2024年广东省全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展工作要点》提出要大抓产业发展，推动平台园区提质增效，推动县域产业集群和重点项目建设，提升现代农业产业发展能级，加快建设现代化海洋牧场，

培育壮大食品工业，推动文旅产业高端化精品化发展，优化县域商业服务功能，提升县域品牌影响力。

2.2.3 江门市层面

◆ 《江门市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

提高园区建设和管理水平。完善园区管理运营方式，实施“管委会+园区开发投资公司”模式，加强园区队伍职业化建设，鼓励我市国有企业参与园区土地开发与运营。推动基础配套设施与公共服务提档升级，每年投入不少于 100 亿元用于园区基础设施建设，全面推广“七通一平”标准化建设和“七个一”工程，加快完善生活配套设施，推进产城人融合发展，变“产业园区”为“产业社区”。

◆ 《江门市关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》

2023 年 4 月 28 日，《江门市关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的行动方案》（以下简称《行动方案》）正式印发，明确“时间表”“任务书”“路线图”，在“百千万工程”工作中奋勇争先、当好示范。

根据《行动方案》，江门市按照“一年开局起步、三年初见成效、五年显著变化、十年根本改变”的要求，提出实施“十大行动”，把县镇村发展的短板转化为江门高质量发展的潜力板，奋力打造物质文明和精神文明相协调的现代化综合实践区。



江门市委“六大工程”是县域兴的具体引领。《行动方案》提出优化提升“六大工程”，在工业振兴方面，系统构筑“10+10+N”战略性产业集群，实现2025年千亿产业集群增至5个以上；园区再造方面，高起点建设江门大型产业集聚区，集中资源支持3个先行启动区建设“万亩千亿”大平台，全力建设省产业有序转移重点主平台；科技引领方面，围绕产业链布局创新链，集中资源锻造区域战略科技力量，支持江门中微子实验室等重大科研平台建设；人才倍增方面，实施新一轮人才下乡行动，与深圳共建江门人才发展集团，联合港澳规划建设大湾区国际职教城；港澳融合方面，谋划建设江门大广海湾粤港澳合作高质量发展国家级平台，加快银湖湾滨海新区开发，高水平规划建设深江经济合作区，推进政务服务跨境办理“双向互通”；侨都赋能方面，打好外贸、外资、外包、外经、外智“五外联动”组合拳，提升侨都“文化交流、经贸合作、维护权益、侨务智库”四大功能。

◆ 《2024年江门市全面推进“百千万工程”促进城乡区域协调发展工作要点》

江门市“百千万工程”指挥部正式印发《2024年江门市全面推进“百千万工程”促进城乡区域协调发展工作要点》（以下简称《工作要点》）提出：江门将深化运用“千万工程”经验，围绕产业发展、人居环境建设、公共服务和社会治理等方面，统筹推进县域高质量发展、城镇提能升级、和美乡村建设和城乡融合发展，加快培育发展新质生产力，力争三年目标两年实现，奋力开创江门城乡区域协调发展新局面。

产业兴则县域兴，产业是县域经济的核心支撑。《工作要点》明确全力加快江门大型产业集聚区建设，推动集聚区2024年规上工业总产值超4000亿元。做大做强省重点支持承接产业有序转移主平台，积极承接深圳、广州、东莞、佛山等珠三角先进城市产业转移。

2.2.4 台山市层面

◆ 《台山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

《台山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出持续优化空间布局，完善园区配套，强化创新驱动，做强产业特色，建优建强工业新城、广海湾经济开发区、现代化农产业园三大高水平产业平台，促进产业集群化发展。

其中关于市工业新城部分。对标国内一流产业园区，围绕“做强先进制造业、做大现代服务业”，突出“先进制造为主体、现代服务为支撑、开放创新驱动、融合集聚发展”，按照“一轴两带、一城多园”的思路提升产城融合发展水平，坚持扩空间、提品质、增能级，做优生态环境品质，补齐医疗、教育、卫生等公共服务短板，完善城市功能配套，进一步提升产业转移工业园综合承载能力，吸引更多优质资源要素聚集。加强与台城、四九、水步、大江、三合、冲蒺、白沙的资源统筹、产业同兴、民生共享、交通互联，争创省级高新技术开发区，在台山北部打造一个面积 450 平方公里，资源统筹、产业同兴、融合发展的“7+1”现代新城，加快产业园区从单一的生产型园区经济向综合型城市经济升级转型。

◆ 《台山市先进制造业发展“十四五”规划》

2023 年 1 月 20 日，台山市人民政府印发《台山市先进制造业发展“十四五”规划》（以下简称《发展“十四五”规划》），提出坚持以集聚力推动产业集群发展。加快提升产业园区的整体功能、管理体制和要素配套，提高土地利用效率和综合效益。以龙头企业为带动、以产业园区为载体，积极发展上下游关联产业、配套产业和支撑产业，构建高端产业集聚区，以点带面形成全市制造业集群发展态势。

《发展“十四五”规划》提出产业集群有待培育，台山工业新城仍存在功能分区不够合理、能源供应及生活等配套设施不够完善、项目用地指标趋于紧张等短板，仍没有一个年产值超百亿元、带动能力强、产业链条长的龙头企业，现有龙头企业带动作用仍未充分释放，达产达效的产业链上下游项目数量偏少、规模偏小，高技术及成长性较好的企业不多，主导优势特色产业尚未真正形成产业集群。

《发展“十四五”规划》提出**加强园区配套设施建设**。在全市工业园区推行“七通一平”标准化建设和“六个一”工程，为项目加快建成投产提供便利条件，完善园区公共服务中心、物流中心、变电站、电商清关中心、污水处理厂、供气

站等工业配套。科学做好园区产业、商务、居住功能分区，加强园区生活性服务业配套，加快建设连接城区、生活区与工业园区的交通干道建设，推动开行园区公交专线，大力完善园区公共交通体系，促进工业园区职住平衡、“人城产”深度融合发展，推动工业园区从单一生产型向生产、生活、消费多点支撑的综合性园区转型。重点推动台山工业新城融入北部三轴线（即陈宜禧路城市中心轴线、大冲线东部产业轴线、国道 240 西部产业轴线），加快串联园区及台城商业区、新城规划区，推动园区产业空间布局优化、市场要素合理配置、人口就业有效吸纳，实现产业发展与城市功能协同并进、相辅相成、良性互动。

◆ 台山工业新城：工业园区挑大梁，以产业之进强高质量发展之能

2025 年 02 月 19 日，江门台山市工业新城管委会发布了《台山工业新城：工业园区挑大梁，以产业之进强高质量发展之能》提出：台山工业新城将坚决扛起工业园区经济挑大梁的责任担当，以快人一步、抢人一拍的节奏，牢牢扭住构建现代化产业体系这个“强基之要”，坚持实体经济为本、制造业当家，以项目步步推进为主抓手培育壮大产业集群，聚力建设现代化产业体系，全力打造培育发展新质生产力的主阵地和生力军，为提升全市高质量发展硬实力打头阵、当先锋、挑大梁。

2.3 项目建设必要性

2.3.1 是构建省级战略支撑平台，打造产业转移核心枢纽

广东省“百千万工程”作为城乡区域协调发展的战略引擎，明确提出“做强一批承接产业有序转移主平台”，重点支持粤东粤西粤北地区提升园区承载力。江门作为珠江口西岸战略支点，承担着珠三角产业向粤西辐射的关键通道职能。

在此战略背景下，本项目将以打造江门产业转移主平台综合服务枢纽为战略定位，通过建设融合商业服务、产业配套及创新支持的商务综合体，重点构建生产性服务支撑体系，为园区制造业集群化发展提供系统性配套保障。该举措既是落实《关于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》“好中选优、重点突破、以园带市”部署的生动实践，更是江门争创省级重点支持主平台的关键支撑，充分凸显了项目在战略实施中的枢纽性作用。

2.3.2 是贯彻落实省市“百千万工程”战略部署的必然要求

根据《中共广东省委关于实施“百千万工程”促进城乡区域协调发展的决定》部署要求，需系统推进以县城为载体的新型城镇化建设，重点实现“五提”目标：公共服务设施提标扩面、市政公用设施提档升级、环境基础设施提级扩能、产业配套设施提质增效、产城融合水平全面提升，持续增强县域综合承载功能。

《2024年江门市全面推进“百千万工程”促进城乡区域协调发展工作要点》进一步细化实施路径，明确将深化拓展“千万工程”实践经验，聚焦产业升级、人居环境优化、公共服务提升和社会治理创新四大领域，统筹实施县域经济高质量发展、城镇功能提能升级、和美乡村示范建设、城乡融合机制创新四大行动，力争三年目标任务两年完成，全力塑造江门城乡区域协调发展新格局。

当前，台山工业新城正处于产业集聚爆发期，但生活配套滞后与产业服务短板并存，人才吸附力与产业升级动能俱显不足，亟需构建产城融合支撑体系。本项目作为江门产业转移主平台的综合服务枢纽工程，既是省级战略落地的关键支撑，更是破解发展瓶颈的战略突破口，既严格遵循“五提”建设标准，又精准呼应产业转移需求，兼具政策合规性、产业需求迫切性和区域示范价值，对于探索大湾区产业转移承接地高质量发展新模式具有标杆意义。

2.3.3 是构筑现代化产业体系的战略支点

江门承接产业有序转移主平台工业新城生产服务中心工程——商务综合楼（一期）的建设，是破解区域发展瓶颈、构筑现代化产业体系的战略举措。该项目作为产城融合示范工程的核心载体，通过“空间重构+功能植入+服务升级”的三维突破，构建全要素产业生态闭环，其必要性体现在三个战略维度：

一是产业转型的迫切需求。在“双循环”新发展格局下，珠三角产业向粤西转移呈现链式迁移特征。项目通过集成商业服务、企业孵化、产业赋能三大功能模块，重点布局工业展示、技术体验等产业服务设施，有效补齐工业新城“重生产轻服务”的短板。这种“垂直空间复合开发”模式，不仅实现单位土地价值最大化，更通过产业链服务集成，促进上下游企业协同创新，形成“要素虹吸-产业集聚-能级跃升”的良性循环。

二是人才争夺的战略支撑。区域竞争本质是人才竞争。项目通过配置多功能用房、住宿及招待型住宿配套用房、餐厅、会议中心等设施，构建“职住一体”生态圈，既满足企业商务需求，又提供人才社交场景。特别是技术体验中心与工业展示厅的联动设计，不仅彰显产业特色，更通过“产业文化+场景体验”的融合，增强人才归属感和创新获得感，形成“引得进、留得住、成长好”的人才发展生态。

三是城市能级提升的关键落子。作为产城融合示范区的首发项目，商务综合楼突破传统园区“工业孤岛”模式，通过“双轮驱动”战略实现双重赋能：一方面以产业链服务配套强化产业承载力，吸引龙头企业“链主”入驻；另一方面以品质生活配套提升区域吸引力，促进“人产城”深度融合。这种“空间载体+运营服务”的创新模式，不仅为工业新城注入现代服务基因，更为江门参与大湾区产业分工重塑战略支点。

该项目建设既是落实省级“百千万工程”的空间响应，更是推动区域经济高质量发展的创新实践。其通过资源优化配置、产业生态重构、城市功能升级的系统性突破，为粤港澳大湾区产业转移承接地探索出“产城融合”的新范式，具有战略示范价值和产业乘数效应。

第3章 项目需求分析与产出方案

3.1 需求分析

3.1.1 现状情况

1. 项目用地周边情况

项目建设场址位于水步镇与大江镇交界处，总用地面积约 5900 m²（折合 8.85 亩）。地块周边均为已建成投产的工业厂区，据统计共有 25 家企业，现有员工约 3233 人（未来预期增至 7000 人），产业主要集中在金属制品加工、新型材料研发及生产等领域。周边企业现有员工人数统计如下。

表 3-1 周边企业现有员工人数统计表

序号	企业名称	主导产业	人数（人）	备注
1	帝维嘉科技	金属制品	58	
2	杰凯科技	金属制品	75	
3	龙电门业	金属制品	95	
4	易众建材	金属制品	96	
5	新达新金属	金属制品	138	
6	中镁科技	金属制品	150	
7	鸿特精密	金属制品	600	
8	捷力塑胶	新材料	24	
9	祈成玻璃	新材料	31	
10	腾玻玻璃	新材料	68	
11	爱子优旺	新材料	77	

序号	企业名称	主导产业	人数（人）	备注
12	新图美	新材料	95	
13	保昌新材料	新材料	101	
14	中尚餐厨	新材料	155	
15	迪生力汽轮	汽车零部件	231	
16	天丞车轮	汽车零部件	274	
17	炜创电气	新一代信息技术	30	
18	松田科技	新一代信息技术	459	
19	捷威电器	小家电	92	
20	松川科技	小家电	99	
21	佳彩食品	食品制造	60	
22	玺俊生物	食品制造	67	
23	加美敦	生物医药	62	
24	欧能新能源	智能装备	55	
25	明聚新材料	塑料制品	41	
26	合计		3233	

2. 项目生活配套设施现状

当前项目所在片区内商业配套、产业配套、企业配套及交流平台设施呈现结构性缺失，具体表现为：

商业配套方面：餐饮、零售等基础商业设施尚未形成规模化布局，企业员工需跨区域依赖周边水步镇（3.0 公里）、大江镇（3.9 公里）、工业新城（4.7 公里）等城镇服务供给，导致日常消费需求外流严重，生活便利性不足。

产业配套层面：生产性服务业配套严重滞后，缺乏工业产品展示中心、技术体验馆等对外展示平台，产业链上下游企业缺乏本地化协同载体。这种缺失不仅

削弱了企业产品推广能力，更阻碍了技术交流与产业链协同创新，与现代化产业园区“功能复合化”的发展要求存在显著差距。

企业配套维度：缺少企业产品发布会场地、行业高峰论坛场馆、专业会议中心、住宿和招待型住宿用房、餐厅等交流和住宿型服务用房。现有配套难以支撑产业集群化发展需求，企业商务洽谈、技术对接、人才互动等需求需外溢至区域外解决，增加了企业运营成本，降低了片区对优质项目的吸引力。

这种系统性配套缺失，不仅推高企业综合成本，更削弱了片区产业生态活力，亟需通过统筹规划补足短板，构建产城融合发展的支撑体系。

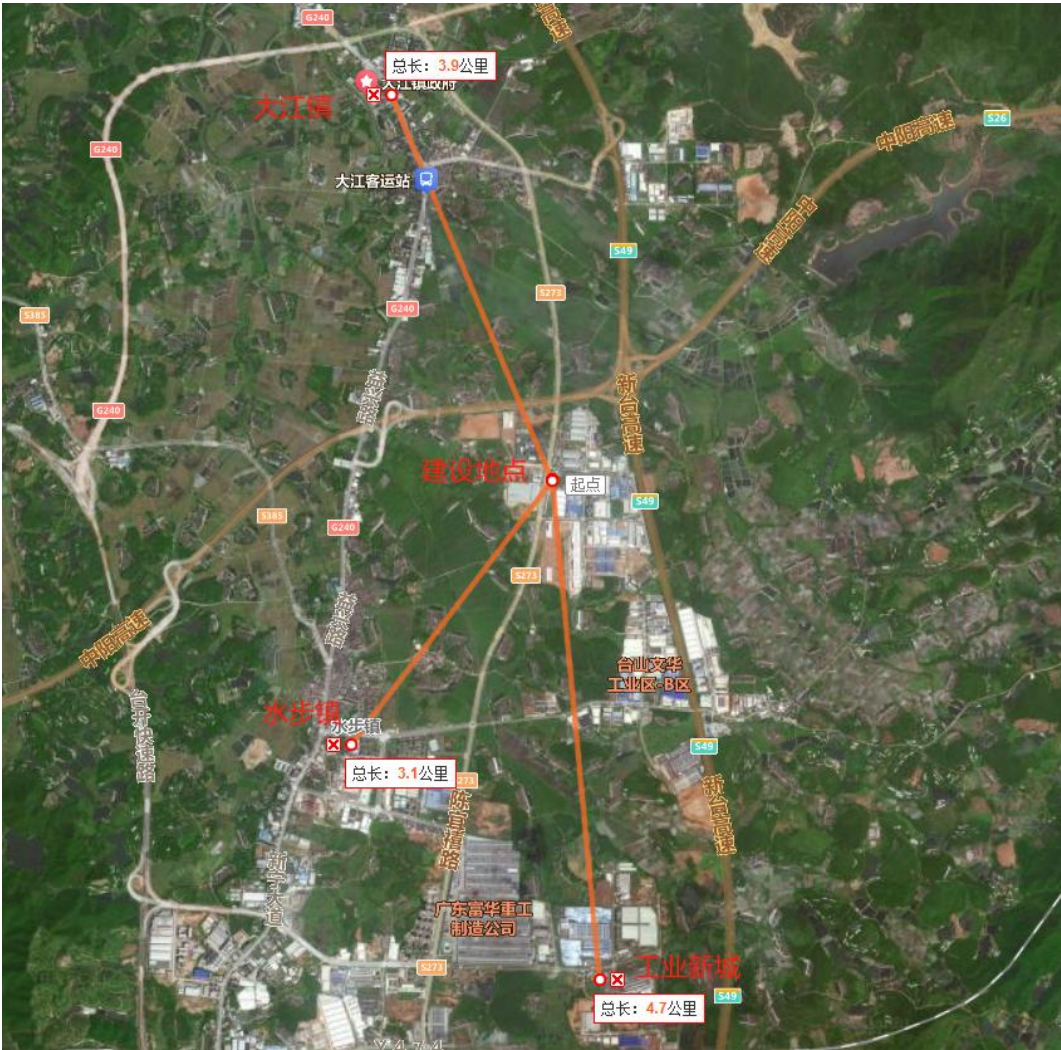


图 3-1 与周边城镇距离示意图

3.1.2 项目定位

本项目以“创新型生产服务枢纽”为目标，通过现代化商务综合楼建设，构建“商业+企业+产业”全服务链，实施“产业配套+人才生态”双轮驱动战略，聚焦补链强链，助推江门工业新城成为大湾区产业创新高地，为区域经济高质量发展赋能。

3.1.3 项目需求分析

1. 商业配套需求测算

(1) 参照依据

本项目规划建设以商业配套和公共服务为核心功能的商务综合楼（一期），其创新性体现于精准定位于工业园区的特殊需求场景。由于主要服务对象为工业园区内的企业及从业人员，其功能配置、服务半径与常规社区商业存在本质差异，且现阶段尚未形成成熟的行业建设标准。经项目组深入研究，发现苏州工业邻里中心在功能定位、服务对象、业态组合等方面与本项目具有高度契合性。该案例通过“一站式产业社区服务体”的创新模式，成功实现了生产性服务与生活性服务的有机融合。基于此，拟采用数据对标分析法，结合本片区企业密度、从业人员规模、交通可达性等个性化参数，对苏州案例数据进行适应性修正，从而构建科学合理的需求测算体系。

表 3-2 苏州工业邻里中心数据统计

类型		外向型	中间型	内向型
客观条件	服务半径	15-2 公里	0.2-1.5 公里	0.5 公里
	覆盖人群	常住人口超 10 万人	常住人口超 1-10 万人	只针对自身社区业主
	主力店	非常高，知名品牌	一般，关注其自身经营	无，提供生活便利的服劳配弃
主管控制	商住比	6%-11%	2%-6%	2%以下
	人均商业面积	1-2.5 m²/人	0.8-1 m²/人	0.8 m²/人以下

注：数据来源苏州邻里中心模式研究

(2) 需求测算

根据上述统计数据可知，地块周边企业现有员工约 3233 人，未来预期增至 7000 人。项目暂以此作为基础数据进行测算。

项目区域未来常驻人口约为 7000 人，参照苏州工业邻里中心案例，该类型项目属于中间型，其人均商业面积为 0.8-1.0 m²/人。结合本项目周边实际配套情况及发展需求，经对苏州案例数据进行适应性修正，将人均商业面积由 0.8-1.0 m²/人提高至 1.6-2.0 m²/人，以提升区域商业服务承载力。

按现有员工数测算：3233*1.6≈5173 m²，3233*2.0≈6466 m²。

按未来员工数测算：7000*1.6≈11200 m²，7000*2.0≈14000 m²。

根据上述测算，项目区域商业需求暂按未来员工数测算数值的平均值计取，即 (11200+14000)/2=12000 m²。

本项目属于江门承接产业有序转移主平台工业新城生产服务中心工程(以下简称“该工程”)，该工程采取分期建设模式，规划内容包括综合服务楼、商务综合楼(一期)、商务综合楼(二期)和生活配套区(三期)四个子项目。根据当前的项目规划方案可知，综合服务楼和商务综合楼(二期)总规划新建商业用房约 6000 m²(其中，综合服务楼 2600 m²，商务综合楼(二期) 3400 m²)。结合上述测算得出的区域总商业需求为 12000 m²，综合服务楼、商务综合楼(二期)建成后，项目区域仍然存在商业用房缺口约 6000 m²。

为了进一步满足区域商业需求，本项目商务综合楼(一期)也进行了相应的规划。项目规划新建商业用房面积约 1000 m²，该规划结合了区域近期对基本商业配套的需求、中期对商业升级的需求和远期对商业多元化发展的需求进行制定。剩余商业配套缺口将在后期通过建设生活配套区(三期)等项目进行统筹补足。

2. 企业配套用房

项目企业配套用房包含多功能用房、住宿及招待型住宿配套、餐厅等。项目根据区域配套情况，结合所在区域企业的发展需求建设企业配套用房，具体规划如下：

多功能用房：规划总建筑面积约 1000 m²，主要用于企业产品发布、路演及行业论坛等活动；

住宿及招待型住宿用房：规划总建筑面积约 15000m²，包含约 240 间住宿空间（可供企业针对住宿和招待需求进行灵活配比，功能转换）及相关配套会议中心、商务中心等。

餐厅：规划总建筑面积约 1000 m²，与会议中心配套，主要用于商务接待。

3. 产业配套用房

项目产业配套用房包含工业产品展示中心和技术体验中心等。项目根据区域配套情况，结合所在区域产业的发展需求，规划建设产业配套用房约 1000 m²。

4. 地上架空层

规划设置室外架空层/架空连廊约 1200 m²。

5. 需求汇总

综上所述，本项目总需求建筑面积为 1000+17000+1000+1200=20200 m²。

3.2 建设内容及规模

新建总建筑面积约 20200 m²，其中商业配套约 1000 m²，企业配套用房 17000 m²，产业配套用房 1000 m²，地上架空层 1200 m²。同步实施室外及配套工程。

第 4 章 项目选址与要素保障

4.1 项目选址

4.1.1 项目选址

项目建设选址位于陈宜禧路与福安路交叉口东南侧，地块周边还有已通行的科技路、中阳高速和新台高速，交通十分便利。周边道路和市政设施完备。



图 4-1 项目区域位置示意图

4.1.2 土地权属

项目地块位于陈宜禧路与福安路交叉口东南侧，总用地面积约 5900 m²（折合 8.85 亩），用地性质为商业设施用地兼容二类居住用地（B1/R2）。土地取得方式为出让。

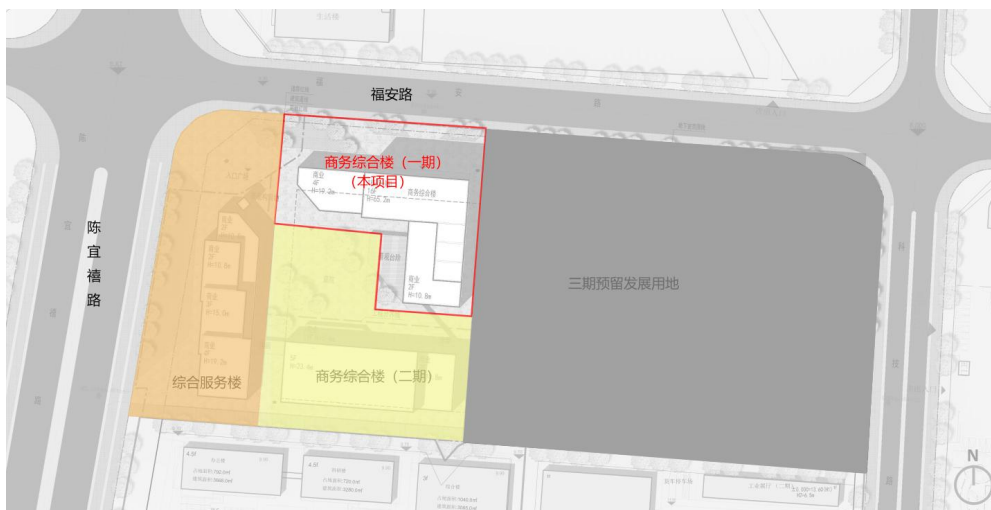


图 4-2 项目区域位置示意图

4.1.3 场址现状

项目建设场址内有临时建筑，目前正在进行拆除。

项目选址不涉及矿产资源、不涉及占用耕地和永久基本农田、不涉及生态保护红线。



图 4-3 项目场址现状图

4.1.4 项目周边环境

地块周边为工业厂区，建筑风貌以现代风格为主。



图 4-4 项目场址周边环境示意图

4.2 项目建设条件

4.2.1 自然环境

1. 地形地貌条件

台山市的地貌，深受构造、岩性、海流、河流、气候等内外力作用的控制和影响，地势中部较高，北峰山脉主峰狮子头向西南经三合镇横塘圩至马山为隆起轴，把县境内陆地分为南北两部分。南部由东北向西南倾斜，北部由东南向西北倾斜。西北部为冲积平原、台地、低丘区，南部为沿海低山、丘陵与海积平原区和沿海岛屿区。

2. 气候条件分析

台山市属亚热带季风气候，夏季盛吹偏南风，冬季盛吹偏北风，受海洋影响天气显著，夏季较长，冬季无严寒，气候温和，雨量充沛，日照充足，热量丰富。2023 年，台山市年平均气温 23.8 摄氏度，比上年增加 0.6 摄氏度；年降雨量 1717.2 毫米，比去年同期偏少 739.4 毫米；年日照量 1773.2 小时，比去年同期偏少 63.7 小时。

3. 水文条件

台山境内河流分属两个流域，北部河流由东南向西北流归潭江，属珠江流域水系河流；南部和西南部河流从北向南注入南海，属粤西沿海诸小河水系河流。全市集雨面积 100 平方千米以上的河流 10 条，主河道总长 276.78 千米。其中属珠江水系河流有潭江、新昌水、蚬冈水、三合水、公益水、白沙水 6 条，属粤西

沿海诸小河水系河流有大隆洞河斗山河、那扶河和深井河 4 条。集雨面积小于 100 平方千米直接流入南海的河流 20 条。

4. 地震烈度区划

根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）及《中国地震动峰值加速度区划图（GB18306-2001）》，拟建场地抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组属第一组。

4.2.2 交通运输条件

项目周边有较为完善的公路网络，可满足本项目的建设需要。

4.2.3 公共设施条件

项目选址周边公共设施完备，可满足项目建设要求。

4.2.4 施工条件

项目基本具备施工条件，满足项目建设施工需求。

第 5 章 项目建设方案

5.1 技术方案

5.1.1 项目建设指导思想与原则

（1）统筹兼顾原则：设计需综合考虑经济、社会、环境效益，确保多方需求协调统一。

（2）科学发展原则：遵循城市发展规律，注重生态环境的保护与建设，推动资源的节约和循环利用，实现经济、社会、环境的协调发展。

（3）可操作性原则：规划设计时须考虑经济可行性和可操作性，兼顾政府管理和公众利益。

（4）贯彻绿色环保的理念：在设计和设备材料选型时充分考虑节能、减排、降耗、资源循环利用及环保的要求。

5.1.2 技术方案路线

通过深入分析用地现状、梳理规划目标，精准研判实际使用需求，据此识别工程实施的重点与难点，进而制定技术可行、经济合理的施工方案，确保项目高效推进。

5.2 设备方案

项目主要涉及电梯工程、通风空调工程和充电桩等设备采购。

5.3 工程方案

5.3.1 工程概况

项目总用地面积约 5900 m²（折合 8.85 亩），容积率 3.22，绿化面积约 1475 m²，建筑高度 65.20m。拟新建一栋地上 16 层建筑，总建筑面积约 20200 m²。其

中商业配套约 1000 m²，企业配套用房 17000 m²，产业配套用房 1000 m²，地上架空层 1200 m²。1 层为商业配套用房、住宿用房大堂、地上架空层，建筑面积约 2250 m²；2 层为企业配套用房、高端餐厅，建筑面积约 1700 m²；3 层为企业配套用房、休闲空间，建筑面积约 1400 m²；4 层为企业配套用房，建筑面积约 800 m²；5-16 层为住宿及招待型住宿用房，建筑面积约 14050 m²。

项目同步实施室外及配套工程，包括道路及广场工程、室外管网工程、景观绿化工程、室外泛光照明及亮化工程、标识系统。项目配设 44 个地上停车位。

5.3.2 规划方案

1. 总平面布局

遵循地块肌理与区域发展脉络，构建集商业配套、企业配套和产业配套于一体的现代化服务中心——商务综合楼（一期）。

商务综合楼（一期）设置于用地北侧，采用“立体堆叠”设计语言，通过层层退台形成层峦叠嶂的雕塑形态，既呼应城市天际线又创造多维空间体验。功能布局实施垂直化梯度利用：首层设置临街商铺，二层设置企业多功能用房，三四层设置产业多功能用房，五至十六层设置住宿及招待型住宿用房，实现土地集约与空间效能提升的双重目标，塑造兼具地标属性的产业生产服务平台载体。

场地内设有环状内部道路，可满足消防疏散和物流、车流进出要求。

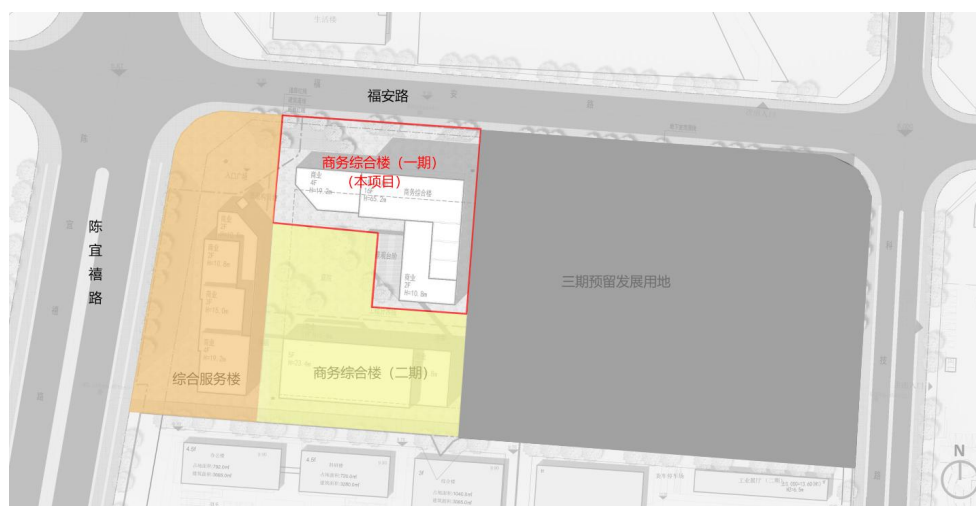


图 5-1 总平面布置图

2. 交通组织

人行入口与地面停车入口均设于场地北侧。

建筑为 L 字型排布，建筑周边室外道路及广场可满足消防车出入需求。

3. 景观绿化

项目规划在广场、建筑露台及屋顶等区域设置景观绿化，通过各绿化层次的交融渗透，构建多维立体的景观体系。

4. 主要技术经济指标

表 5-1 主要技术经济指标一览表

序号	名称	单位	规模	备注
1	总用地面积	m ²	5900	
2	总建筑面积	m ²	20200	
2.1	计容建筑面积	m ²	19000	
其中	商业及配套用房	m ²	1000	
	企业配套用房	m ²	17000	
	产业配套用房	m ²	1000	
2.2	不计容建筑面积	m ²	1200	
其中	地上架空层	m ²	1200	
3	建筑占地面积	m ²	2789	
4	容积率	-	3.22	
5	建筑密度	%	47	
6	绿地率	%	25	
7	建筑高度	m	65.20	
8	停车场	个	44	地上停车位

注：分期规划指标仅作为建设投资参考，建设报规以整体地块设计指标为准。

5.3.3 建筑设计

1. 设计依据

- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ◆ 《混凝土结构设计标准》（GB/T50010-2010）；
- ◆ 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- ◆ 《建筑抗震设计标准》（GB/T50011-2010）；
- ◆ 《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）；
- ◆ 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）；

- ◆ 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018 年版））；
- ◆ 《民用建筑通用规范》（GB55031-2022（附条文说明））；
- ◆ 《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》；
- ◆ 规划局审批红线图及甲方要求；
- ◆ 国家及当地现行有关设计规范及规程。

2. 建筑风格

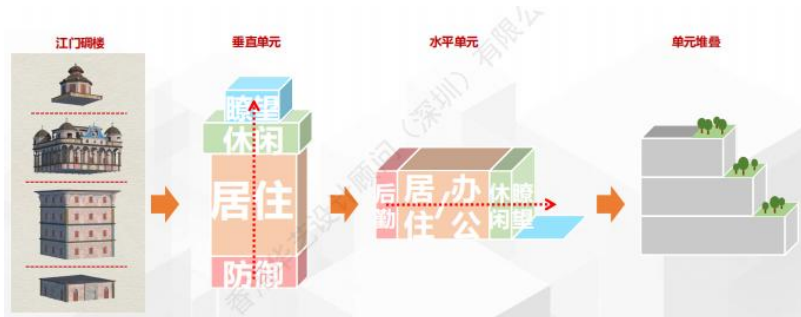
台山作为广府人出洋第一港，素有“全国第一侨乡”之称。归国华侨将源自法国的装饰艺术派建筑风格引入台山，由此形成独特的城市风貌。本项目以“古语新译”为设计理念，通过抽析江门传统文化，将其精髓融入规划、建筑、景观设计，最终呈现兼具历史韵味与现代性的空间形态。

项目方案设计理念是以现代手法复刻侨楼的生活体验。

内核传承——延续碉楼屋顶露台的“生活精神”（瞭望、聚会、休闲），通过层层退台还原地域性空间体验。

尺度呼应——沿用传统碉楼的长宽高比例，以堆叠手法形成丰富的空中公共露台，强调在地使用场景。

功能隐喻——露台作为“生活容器”，承载江门人对美好生活的追求，而非单纯形态模仿。



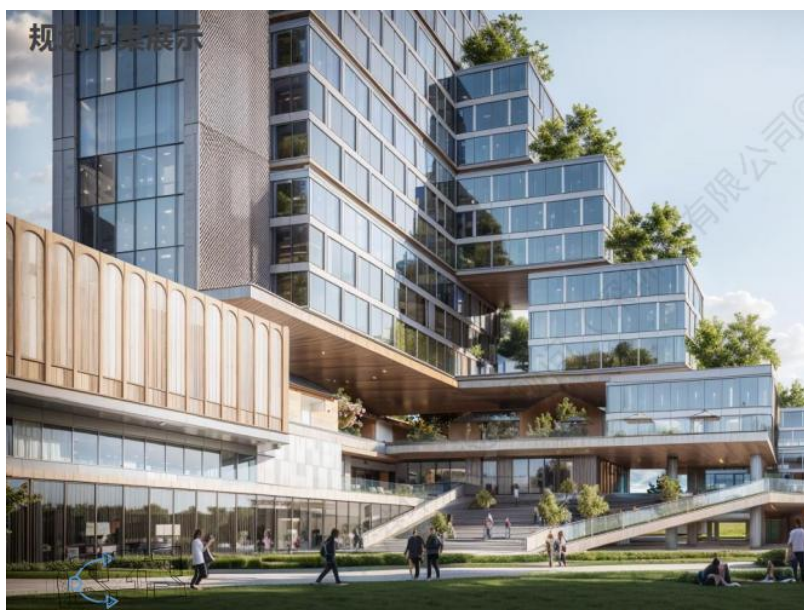


图 5-2 建筑效果示意图

3. 平面布局

项目总建筑面积约 20200 m²，为地上 16 层建筑。

表 5-2 功能布局意向表

楼层	建筑面积 (m ²)	功能板块	功能内容
1 层	2250	商业配套用房、住宿用房大堂、地上架空层	餐饮：咖啡轻食等 零售：便利店、快递驿站等 住宿用房大堂 地上架空层
2 层	1700	企业配套用房、高端餐厅	企业配套用房：工业产品展示、技术体验中心 高端餐厅
3 层	1400	企业配套用房、休闲空间	企业配套用房：多功能厅、会议室、其他企业配套用房 休闲空间
4 层	800	企业配套用房	企业配套用房：多功能厅、会议室、其他企业配套用房
5~16 层	14050	住宿及招待型住宿用房	住宿用房

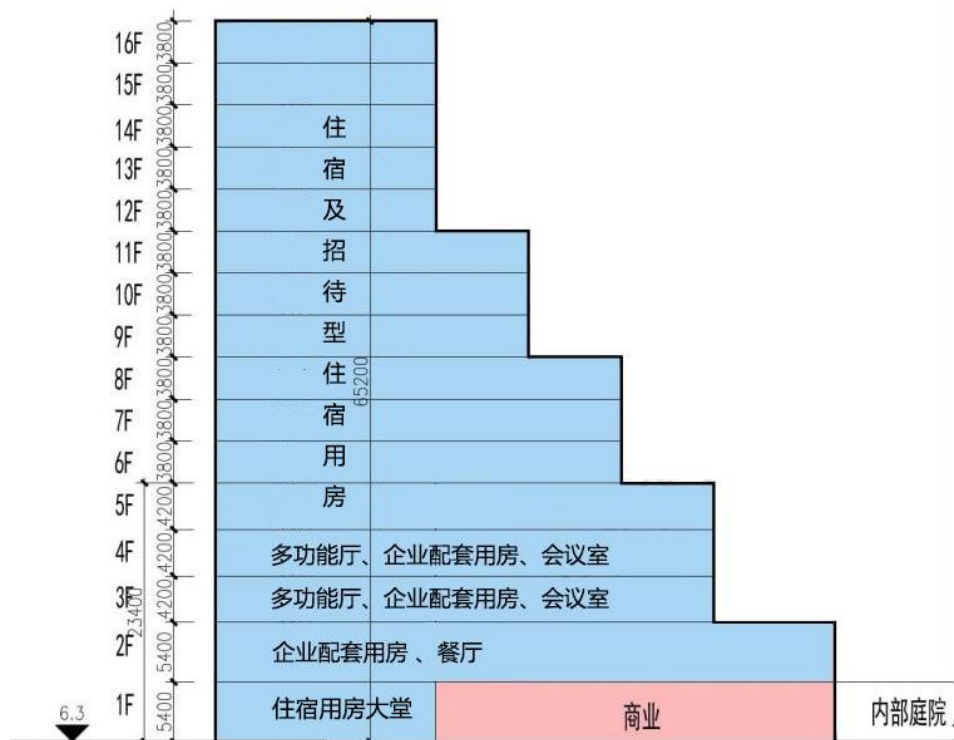


图 5-3 建筑剖面示意图

4. 无障碍设计

遵照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021），充分考虑方便了残疾人的无障碍设计，对高层建筑及各公共设施，均采取方便残疾人出行的措施，建筑入口设有无障碍坡道，建筑内部设无障碍电梯，以满足无障碍出行需求。

5. 建筑装饰

（1）墙体材料：外墙拟采用玻璃幕墙+铝板+外墙涂料；内隔墙拟采用加气混凝土砌块。

（2）地下室：地下室防水采用二级防水，结构采用两层防水做法， $\geq P6$ 抗渗混凝土及 ALC 板材。

（3）屋面：屋面为I级防水，采用两层防水做法。

（4）室内装修：商铺考虑对外出租，该部分为毛坯交付；商业公区+企业配套及产业配套用房地面铺装瓷砖、墙面采用乳胶漆、天面喷涂乳胶漆。

5.3.4 结构工程

1. 设计依据

- ◆ 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010（2016 年版））；
- ◆ 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002-2021（附条文说明））；
- ◆ 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GBJ50068-2018）；
- ◆ 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- ◆ 《混凝土结构通用规范》（GB55008-2021）；
- ◆ 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）；
- ◆ 《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）；
- ◆ 《地下工程防水技术规范》（GB50108-2008）；
- ◆ 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- ◆ 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022（附条文说明））。

2. 外部条件

（1）抗震：基本烈度为 6 度设防区，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震重现期分组为第一组。

（2）建筑抗震设防类别：丙类

（3）建筑结构安全的等级：二级

（4）主体结构采用设计基准期为 50 年，结构设计使用年限为 50 年。

（5）风荷载基本风压： $W_0=0.8\text{kPa}$ 。

（6）使用活荷载，按荷载规范规定。

3. 结构方案设计

项目规划建设地上 16 层，拟采用框架结构。结构材料拟采用钢筋混凝土、混凝土砌块及 ALC 板材，外墙考虑玻璃幕墙+铝板+外墙涂料。

4. 基础工程

目前暂未提供地勘资料，建议后期结合地勘资料，选用合理的基础形式。本次暂按桩基础+筏板基础考虑。

5.3.5 公用工程与辅助工程方案

1. 给排水工程

(1) 设计依据

- ◆ 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- ◆ 《建筑给水排水与节水通用规范》（GB55020-2021）；
- ◆ 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- ◆ 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- ◆ 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- ◆ 《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）；
- ◆ 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- ◆ 《自动喷水灭火系统设计防火规范》（GB50084-2017）；
- ◆ 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
- ◆ 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）；
- ◆ 建筑工程提供的方案图及建设单位提供的有关设计资料。

(2) 设计范围

本次设计包括建筑红线内本工程生活给水、污废水、雨水及消防给水系统。

(3) 给水设计

1) 给水水源

本工程的水源由市政给水管网提供。设置一路市政给水引入管向本工程供水，从市政给水管道接出一路 DN150 给水管进入用地红线，在红线内供给本工程使用。

2) 给水系统

■ 室外管网

从市政引一条 DN150 进水管至项目区，在项目区域形成环状，接入管处安装水表、阀门和倒流防止器。

管材：室外给水管采用给水管钢丝网骨架塑料复合管，电熔连接。

水表井和阀门井均采用砖砌筑。井盖采用球墨铸铁井盖和盖座，位于行车道上者为重型；位于非行车道上者为轻型。

■ 供水系统

本工程采用分压给水，3 层及以下采用市政给水管道供水，3 层以上通过生活泵房加压供水。

(4) 排水设计

1) 污水系统

■ 污水排水量

污水排水量按用水量的 90%计算。

■ 室外排水系统

室外排水系统为雨、污分流，污、废合流排水制度，污水和雨水分别排放至市政污水和雨水管道。

■ 室内污水系统

室内污、废水为合流制排水系统。

粪便污水在室外经化粪池处理后排至市政污水管道。餐饮污水经隔油池过滤后排至化粪池处理后排至市政污水管道。空调冷凝水直接排至室外污水管网。

室外污水管道采用 HDPE 双壁波纹管管，橡胶圈承插连接，管道基础采用砂垫层基础。

2) 雨水系统

采用雨污分流的排水体制。

■ 雨水量

按江门市暴雨强度公式（2015 年版）计算雨水设计量，重现期 P 按 3 年考虑。

暴雨强度公式（江门市）： $Q=4359.535/(T+15.633)^{0.760}$

■ 雨水系统

屋面按重力流雨水系统设计，排入雨水立管，后排至雨水沟；室外道路广场雨水排至雨水沟，后排至市政雨水管。

2. 消防工程

(1) 设计依据

◆ 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；

- ◆ 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- ◆ 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
- ◆ 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
- ◆ 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》（GB50261-2017）；
- ◆ 《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）；
- ◆ 《气体灭火系统设计规范》（GB 50370-2005）。

（2）消防用水量

室外消火栓用水量：40 L/s，火灾延续时间 3 h；

室内消火栓用水量：40 L/s，火灾延续时间 3 h；

自动喷淋用水量：30 L/s，火灾延续时间 1 h。

（3）消防给水系统

消防给水与生活给水分设给水系统，并于建筑屋顶设置消防水箱，供室内消火栓系统使用。

（4）室外消火栓系统

室外消火栓沿消防车道隔 100 m 左右均匀布置，其用水直接由室外环状给水管网供给。

（5）室内消火栓系统

建筑物各层均按规范要求设室内消火栓，保证任何一处有两支水枪同时到达，其初期水量由消防水箱供给，后期水量由消火栓给水泵供给，且在室外设多套水泵结合器向室内消火栓给水管网供水。室内消火栓给水系统不分区。消火栓栓口出水压力大于 0.50 MPa 的部位，采用减压稳压消火栓。

（6）自动喷水灭火系统

地下车库按中危险Ⅱ级要求设计，喷水强度为 8 L/min·m²，作用面积为 160 m²。其他部分按中危险Ⅰ级要求设计。

自动喷水灭火系统采用临时高压制，地下室设有消防水池和喷淋加压泵，喷淋水量为 40L/s，火灾延续时间为 1h。系统竖向分两个区。

除电气用房外，各层均设置自动喷水灭火系统，每个报警阀控制的喷头数不超过 800 个，管网工作压力不超过 1.2MPa，最不利喷头处工作压力不小于 0.10MPa。

自动喷水灭火系统火灾初期水量由屋顶消防水箱提供，由增压稳压装置保持管网内压力。

(7) 气体灭火系统

变配电房等重要设备房设置气体灭火装置，由有资质的消防专业公司负责设计安装。

(8) 其他灭火装置

按照《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）要求，本建筑根据功能分区、危险等级及火灾种类对各种场所配置相应的灭火器。

(9) 烟雾报警器系统

采用智能化烟雾报警系统，消防报警系统与市消防系统联网。

(10) 抗震设计

建筑给水、热水、消防、压力排水管道或重力超过 1.8KN 的其它设备，应进行抗震设计。

3. 强电工程

(1) 设计依据

- ◆ 《民用建筑电气设计标准》（GB 51348-2019）；
- ◆ 《20kV 及以下变电所设计规范》（GB 50053-2013）；
- ◆ 《供配电系统设计规范》（GB 50052-2009）；
- ◆ 《低压配电设计规范》（GB 50054-2011）；
- ◆ 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）；
- ◆ 《建筑物防雷设计规范》（GB 50057-2010）；
- ◆ 《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）；
- ◆ 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）。

(2) 供电系统

■ 设计范围

电气设计拟由市政开闭所采用电缆引接 10KV 市政电源至高压配电房，然后经变配电房引至整个工程建筑内的照明、动力等低压用电设备（装置）处止；包括该工程建筑内部的供配电、各种用电设备的电气控制，以及所有公共过道的照明，防雷及各和电气装置保护接地及本专业范围内的消防设计。弱电系统仅作通信、有线电视系统、可视对讲系统布线，网络部分仅预留通道，由网络公司接入户内。

本工程设计的电气系统包括供配电系统、照明系统、通信系统、有线电视系统、背景音乐系统、闭路监控电视系统停车场管理系统、设备管理自动化系统、火灾自动报警系统、建筑物防雷及接地与安全。

■ 负荷等级

该工程包括商业配套有用房、企业配套用房和产业配套用房的电负荷。其中主要通道及楼梯间照明、客梯电力、生活水泵、排污泵、厨房用电、消防用电负荷如消防水泵、消防排烟风机、正压送风机、消防电梯、防火卷帘门、应急照明、消防控制中心等均为一级负荷；其他电力负荷及普通照明为三级负荷。

为保证供电可靠性，对消防电梯、正压送风机、排烟风机等重要消防负荷采用双电源供电并实现末级自动切换；重要的通讯、保安、消防、网络中心机房及重点设备等负荷用电采用双电源供电。

■ 供电系统

本工程低压配电均采用 TN-C-S 接地系统供电。二级负荷采用双回路供电，两回路就地自动切换。三级负荷用电采用单电源或垂直干线树干式供电。消防泵、喷淋泵防排烟风机等消防用电及生活水泵等动力用电设备均采用末级双电源自动切换配电柜或动力箱进行供电。

■ 变配电所

在地下室设置一个变配电所，包括高压配电室、变压器室、低压配电室、柴油发电机房。

■ 供电方式及线路敷设

市政高压电缆穿保护管埋地敷设进入高压配电室内，高、低压配电系统采用放射式，干线自变电所至各单体强电井段沿地下室电缆桥架敷设，同一重要回路的工作与备用电缆同桥架槽敷设时，采用防火隔板分隔，消防线路及应急电源采用独立的金属桥架敷设。

与普通回路共电井敷设的消防线路、重要的消防水泵线路采用柔性矿物绝缘电缆敷设、其他普通消防电源回路、重要用电设备回路均采用低烟无卤阻燃耐火型 WDZN-YJE-0.6/1kV 电缆，其它干线采用低烟无卤阻燃电缆 WDZ-YJE-0.6/1kV 及交联聚乙烯阻燃型电力电缆 ZR-YJV-0.6/1kV 型电缆。

■ 设备选型

变配电所高压部分采用环网柜，变压器选用 SCB10 低损耗节能型干式变压器；低压配电柜选用 GCK 型抽出式开关柜，动力配电设备选用 XL-21 型动力箱；照明选用组合式配电箱。

(3) 照明系统

■ 照明分类

本工程照明系统设正常照明、应急照明、建筑外立面泛光照明及景观照明；各公共场所、地下车库、疏散走道、前室、楼梯间以及变配电所、消防控制中心、消防泵房等场所均设有应急照明及疏散指示照明，并由专用应急照明配电箱供电。

■ 灯具及光源

本工程照明设计优先采用细管高效节能灯、T5 荧光灯（配电子式镇流器）、金卤灯、LED 灯等符合节能标准的光源和灯具。

屋顶、广场、景观照明优先选用节能灯、LED 灯。

■ 照度标准

按《建筑照明设计标准》执行。

■ 照明控制

一般场所的灯光由现场配电箱及就地的照明开关控制，楼梯间采用红外感应延时自熄式开关，地下车库采用集中智能控制系统，深夜采用开一半关一半的控制方式；应急照明由消防联动系统联动控制。

(4) 防雷与接地

外部防雷按二类防雷设计；内部防雷措施：在重要的设备配电线路上为三级防护，重要的设备前加装四级保护。

采用在建筑物上装设避雷网或采用符合标准的金属屋面作为接闪器。避雷网，带沿屋角、屋脊、屋檐首檐角等易雷击的部位敷设，建筑物在整个屋面组成防雷网格。各建筑单体的防雷引下线应利用结构柱内对角线的两根主筋，并沿建筑四周均匀或对称布置，间距符合《建筑物防雷设计规范》（GB 50057-2010）的规定要求。突出屋面的金属物体应就近和屋面防雷装置相连，非金属物体应处于接闪器保护范围之内。

为防止雷电感应，在建筑物内的主要金属物，如设备、管道、构架、电缆金属外皮及钢窗等，应就近接至防直击雷接地装置或电气设备的保护接地装置上。

4. 弱电工程

(1) 设计依据

- ◆ 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- ◆ 《智能建筑设计标准》（GB 50314-2015）；
- ◆ 《安全防范工程技术规范》（GB 50348-2004）；
- ◆ 《入侵报警系统工程设计规范》（GB 50394-2007）；
- ◆ 《视频安防监控系统工程设计规范》（GB 50395-2007）；
- ◆ 《出入口控制系统工程设计规范》（GB 50396-2007）；
- ◆ 《综合布线系统工程设计规范》（GB 50311-2016）；
- ◆ 《有线电视系统工程技术规范》（GB 50200-1994）；
- ◆ 《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）；
- ◆ 《电子信息系统机房设计规范》（GB 50174-2008）。

(2) 信息设施系统

■ 通信接入系统

本工程电话由周边市政程控电话系统引来，设置模块站（模块站由运行商负责），建筑内全部采用直拨电话。通信系统与信息网络系统统一布线，形成综合布线系统；公用通信网的接入系统应满足用户所需的各类信息通信业务。

■ 信息网络系统

计算机网络采用三层星型冗余拓扑结构，即核心层、汇聚层、接入层方式。在建筑智能化机房设置核心交换机，各层管理间内采用可堆叠的接入交换机。无线网络接入节点 AP 以通过接入交换机在线供电方式工作。

设置电话网络中心机房，配置电脑网络主机，虚拟电话总机和 MDF 光纤配线架和六类线配线架，以利校内外，宽带网光纤和大对数通信电缆连接。客房内均设电话网络信息点。

■ 综合布线系统

综合布线系统是整个建筑物的神经系统，该系统能为数据、话音、图文、图像、多媒体传输以及高速的宽带接入提供信息高速公路。综合布线系统支持信息导引及发布系统、车库管理系统、数字视频安防监控、出入口控制、建筑设备管理等应用系统的信息传输。

综合布线系统的基本结构是星形，由工作区子系统、配线子系统、干线子系统、设备间子系统、管理子系统。

综合布线系统采用低烟无卤阻燃环保型产品。

■ 信息导引及发布系统

系统采用集中控制方式，可实现多屏组网联控，实现两套及以上节目的分控播出。信息发布控制主机设于安防监控总机房。

信息导引及发布系统用于发布通知、公告、新闻、办事指引、学习政策和会议精神等信息。

■ 无线对讲系统

本系统设 2 个无线中继转发信道，一个信道专供安保部门使用，另一个信道供其它职能部门共用，必要时兼作安保部门的后备信道。系统控制器设在总安防监控机房内，可完成多信道控制、监听、录音和各种语音报警等系统。

（3）建筑设备监控及能源管理系统

■ 建筑能耗监测管理系统

系统采用分布式监控和集中管理的计算机网络结构。通过对建筑物内各类能耗参数的收集、分析，运用科学算法发出合理的操控指令，通过楼宇控制系统实现其动作。该系统主要采用分层分布式计算机网络结构，一般分为三层：站控管理层、网络通讯层和现场设备层。

系统总机设于设备监控机房内。

■ 智能照明系统

本工程除地下车库外，各公共部位照明均采用智能照明系统控制，系统型式采用总线制数字式照明管理系统。系统由系统单元、输入单元和输出单元三部分组成，采用集中控制和管理、分散执行的方式，即配置中央监控中心和智能控制照明箱，前者有控制计算机、主通信控制器等设备，用于对整个系统进行控制和管理工作，通过网络将控制命令与各智能控制柜的可编程控制器进行通信联络，同时接收来自智能控制柜内可编程控制器的有关自动及手动工作状态、灯具开/关状态等，并在异常情况下采取处理措施。

系统总机设于设备监控机房内。

■ 建筑设备管理系统（BAS）

建筑设备管理系统（BAS）在满足设备或工艺控制要求的前提下，以节能和方便运行管理为根本目标，充分挖掘节能潜力，实现最大限度的节能和优化控制，有效降低建筑物的长期运营成本，实现“绿色建筑”的建设目标。

本系统对下列设备或系统进行自动监控和集中管理：通风及空气调节系统；给水及排水系统；变配电系统；公共照明系统；柴油发电机系统及环境质量参数。

本系统在各单体设置，采用集散式网络结构模式，为管理层、监控层、现场设备层三层网络结构，建筑设备管理系统的监控设备设置在建筑设备监控机房内。

（4）公共安全系统

公共安全系统包括安全技术防范系统（数字视频安防监控系统、出入口控制系统、车库管理系统、入侵报警系统、电子巡查系统、安全防范综合管理系统）、

消防电气设计（火灾自动报警系统、电气火灾监控系统、消防电源监控系统、防火门监控系统）。

（5）监控系统

■ 安防系统：安防系统包括视频监控系统、防盗报警系统和出入口管理系统。

■ 安全系统：重要场所设置手动报警按钮或其它防盗探测装置。视频摄像机应能与报警装置联动。

5. 通风与空调工程

（1）设计依据

- ◆ 《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（2013 年）；
- ◆ 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- ◆ 《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；
- ◆ 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）；
- ◆ 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- ◆ 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）。

（2）通风系统

通风系统进一步保证室内具有合理的气流组织，加强有效的压力控制措施。本工程通风系统主要有以下类型：属于有污染产生、有害气体散发；属于房间有余热排除的通风系统，如某些设备用房；属于通风换气的通风系统，如没有外窗的房间。

尽量采用自然通风，地下室设备房设置通风换气装置，电气设备房和弱电机房设置分体空调进行降温处理。

排风由竖井通至屋面或在所在层直接排至室外。

地下室汽车库设有机机械排烟兼排风系统，排烟换气次数为 6 次/h，排风换气次数为 6 次/h。排烟补风系统与平时通风系统合用。

满足自然通风要求的楼梯间和前室设置符合要求自然通风外窗，不符合自然通风要求的楼梯间和前室设置机械加压送风系统。满足自然排烟要求的区域设置

自然排烟窗（尽量不采用上悬窗），其有效面积应满足规范要求。不满足自然排烟要求的区域应设置机械排烟系统和补风系统（优先采用自然补风）。

（3）空调系统

■ 设计参数

地区：台山市

夏季/冬季：空调室外计算干球温度：31.9/10.3℃

空调室外计算湿球相对湿度：27.8/75%

大气压力：1002.9/1020.7hPa

平均风速：3.3/3.0m/s

■ 空调系统设计

商业配套用房及住宿用房的空调，由承租方自理。

住宿用房大堂、企业及产业配套用房等根据空间大小配备合适空调方案。

（4）消防控制要求

加压送风机的启动应符合下列规定：现场手动启动；通过火灾自动报警系统自动启动；消防控制室手动启动；系统中任一常闭加压送风口开启时，加压送风机应能自动启动。

当防火分区内火灾确认后，应能在 15s 内联动开启常闭加压送风口和加压送风机，并应符合下列规定：应开启该防火分区楼梯间的全部加压送风机；应开启该防火分区着火层及其相邻上下层前室及合用前室的常闭送风口，同时开启加压送风机。

机械加压送风系统宜设有测压装置及风压调节措施。

消防控制设备应显示防烟系统的送风机、阀门等设施启闭状态。

（5）环境保护与消声减震

所有风管和水管支架设计减振支吊架，穿墙处填充消声材料。

风管在层高允许下尽量安装消声装置。

地下停车库之排气将经由排风管道引至地面首层高位排放，并迅速被大气稀释。

悬吊安装电动设备均采用减振弹簧支吊架；楼板上安装电动设备时，转速大于 1500 转/分的设隔振橡胶垫，小于或等于 1500 转/分的采用弹簧减振座。

(6) 其它

排烟风机入口管道上装有熔点为 280℃ 防火阀，并与排烟风机连锁。

排烟风机满足 280° C 时连续工作 30min 的要求，排烟风机入口处应设置 280° C 能自动关闭的排烟防火阀。排烟管道及其连接部件应能在 280℃ 时连续 30min 保证其结构完整性。

加压送风机、排烟风机、多叶送风口、排烟口的开启除可在消防控制中心操纵外，也可就地操作，并要求开启状态在消防控制中心有灯光信号显示。

需保温的风管水管采用难燃型或不燃型材料保温，所有通风、空气处理机房进出风管装 70℃ 防火阀。

需装检查门的空调管道竖井，该检查门应做成乙级防火门。

5.3.6 室外及配套工程

1. 室外道路及广场

广场采用透水砖铺装，车行道采用沥青混凝土面层。

2. 室外管网工程

进行室外管网工程，包括给排水、强弱电、燃气、网络布线等管线敷设等，满足场地内使用需求。

3. 景观绿化工程

在建筑周边、道路两旁、屋面以及建筑物组成的庭院内种植树木、草坪和灌木丛，设置花坛，使各种丰富自然的枝叶外形、颜色、高低与几何形体的建筑物有机地集合起来，提升整体景观形象。

4. 室外泛光照明及亮化工程

涉及道路广场亮化及建筑立面亮化工程，有助于美化城市环境，提高城市的整体形象。

5. 标识系统

设置标识系统，提供空间指引，形成秩序，增强使用体验。

6. 充电桩工程

根据第三章需求分析及建设规模章节的分析，本项目新建地下停车位总计44个，项目充电桩按总停车位的20%设置，充电桩接口按100%预留考虑。

5.4 用地用海征收补偿（安置）方案

项目不涉及用地用海，因此对用地用海征收补偿（安置）方案不做说明。

5.5 数字化方案

本项目不涉及数字化建设，因此对数字化方案不做说明。

5.6 建设管理方案

5.6.1 项目建设模式

本项目采用市场化代建管理模式，代建单位为台山市政府投资工程建设管理中心。

5.6.2 组织机构与人力资源配置

项目建设单位为台山市城发主平台商业发展有限公司，负责统筹项目建设及后期运营事宜。

5.6.3 工程项目管理

本项目将严格按照相关法律法规，遵循台山市有关建设程序。抓好工程质量，节省工程投资，严格合同管理，确保工程项目建设按期完成。

1. 建立组织

为确保本项目顺利实施，需项目单位成立项目负责小组，负责该项目的筹建工作；建设期内将由项目负责小组对项目建设进行统一管理、规划设计和指导及检查验收。

2. 严格把关

为保证工程建设按规划科学有序地进行，按项目计划及施工进度严格审批把关、坚持因地制宜、实事求是的原则。

要严格按照国家基本建设项目管理程序进行管理，要由有相应资质等级的规划设计或工程咨询单位进行设计。实行规范化管理，坚持按项目管理、按设计施工、按标准验收、按效益考核，以及先设计，后施工，再验收的原则。实行项目法人责任制和招投标制，切实保证项目的建设质量。

3. 加强项目资金的使用与管理

为使项目建设得以顺利实施，要建立和完善资金管理的规章制度。一方面，建设资金要独立核算，避免被挤占挪用、改变投向、滞留欠款等现象；另一方面，要建立健全外部财务监督和内部财务约束相结合的监督机制，把各项财务活动纳入法治化轨道。

要按有关的要求严格执行资金报账制度。主管领导和会计要严格把关，杜绝不合理支出入账。同时，对于建设项目的支出，实行“追溯”报账制，采取先检查验收、后报账付款的方式，即尽可能采取分段付款的方式，以保证项目资金充分合理地得到使用。

对项目资金要从源头抓起，要对建设资金及时地进行监督、检查，跟踪审计，不合格的停止付款，以保证各项资金及时足额到位和合理使用，确保项目及时实施并保证质量。

4. 严格检查验收制度

为确保工程建设质量和进度，项目负责小组应定期、分阶段进行检查和验收，并对项目实施进行监督、指导，及时解决项目实施中出现的问题。

5.6.4 项目建设工期

1. 项目的总建设周期

项目建设周期约 36 个月。

2. 实施进度安排

本项目的进度计划安排分前期准备、施工和后期工作三个阶段进行。

（1）前期准备阶段：包括项目调研、可研编制及报批、勘察、初步设计及总概算编制报批等工作，预计需要 7 个月。

(2) 项目施工及后期阶段包括施工图设计与报建、工程监理招标、施工招标、建筑工程施工、安装工程施工、室外配套工程施工、竣工验收和结算等工作，预计需要 29 个月。

表 5-1 项目实施进度计划时间表

阶段	序号	工作内容	工期（月）
工程前期准备阶段	1	可研编制及报批	3
	2	方案设计、初步勘察、初设设计、概算编制及报批	4
工程施工阶段	3	施工招标、监理招标	2
	4	工程施工	26
工程后期验收阶段	5	竣工验收和结算	1
	合计工期		36

注：上述为项目计划工期，实际执行中将根据项目进展、资源调配及外部因素进行动态调整，最终工期以项目实际执行结果为准。

5.6.5 项目招标

1. 招标的依据

本项目属政府投资项目。根据有关规定，应在建设过程中实行严格、规范的工程项目招标投标管理程序。本工程建设过程应执行《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》、《工程建设项目施工招标投标办法》、《必须招标的工程项目规定》等。

2. 招标范围

为提高投资效益，降低工程造价、缩短工期、鼓励竞争，本项目的勘察、设计、施工及工程监理均应根据《中华人民共和国招标投标法》《工程建设项目招标范围和规范标准规定》《政府采购管理暂行办法》《中华人民共和国政府采购法》和《必须招标的工程项目规定》等有关法规和文件规定进行。本项目中具体招标项目及招标组织形式等详见下表。

表 5-2 项目招标基本情况表

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方 式	招标估 算金额 (万元)	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			
建筑工程	√			√	√			8603.41	
安装工程	√			√	√				
监 理	√			√	√			199.58	
设 计	√			√	√			276.88	
勘察							√	83.06	
主要设备	√			√	√			384.90	
重要材料									
其 他							√	2659.66	
情况说明： (1) 资金来源：项目资金来源为政府统筹。 (2) 总投资额：12207.49 万元。 (3) 其他费用为 2659.66 万元，包括临时设施费、工程保险费、招标代理服务费、施工图技术审查费、前期咨询费、预备费、建设期利息等。 建设单位盖章 2025 年 5 月 26 日									

3. 招标的组织形式

招标人（建设单位）可以自行办理招标事宜，也可委托招标代理机构办理。

自行办理招标事宜必须成立招标专门工作机构。招标工作机构应由下列人员组成：

- (1) 建设单位负责人或其授权代表；
- (2) 专业技术人员，包括消防、水、电的相关设计人员，造价工程师，经济师等。
- (3) 其他有关人员。

如招标人不具备办理招标事宜的相应条件，则需委托有相应资质的招标代理机构办理招标事宜。

招标代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相应服务的社会中介组织。招标代理机构应当具备以下条件：

- 1) 有从事招标代理业务的营业场所和相应资金；
- 2) 有能够编制招标文件和组织评标的相应专业力量；
- 3) 有符合《中华人民共和国招标投标法》规定的，可以作为评标委员会成员人选的技术、经济等方面的专家库。

4. 招标的方式

在招标过程中既要做到鼓励竞争、打破垄断，促使承包商努力提高工程（或服务）质量，缩短工期和降低成本，又要减少建设单位审查投标者资格及其标书的工作量，减少招标费用的支出，控制标价。

按照《中华人民共和国招标投标法》有关规定，招标人和投标人均应遵循招标投标法律和法规的规定进行招标投标活动。一般招标程序为：申请招标、准备招标文件、发布招标公告、发售招标文件、组织现场考察、召开标前会议、发送会议纪要、接受投标书、开标、审查标书、澄清问题、评标比较、评标报告、定标、发出中标通知书、商签合同、通知未中标人。

按照《中华人民共和国招标投标法》，招标人和投标人均需遵循招标投标法律和法规的规定进行招标投标活动。

第 6 章 项目运营方案

6.1 运营模式选择

项目建成后，由台山市城发主平台商业发展有限公司作为运营主体，统筹商务综合楼（一期）后续的运营管理事务。

6.2 运营组织方案

1. 组织架构

根据项目运营需求，项目运营团队共配置 8 人，旨在确保项目运营的全面性和高效性。团队下设总经理、副总经理以及综合管理部、外联与策划部、安全保卫部等关键部门。

2. 人员配置及职责

总经理：1 人，全面负责商务综合楼（一期）的运营管理。

副总经理：1 人，协助总经理处理日常事务，监督各部门工作执行情况，确保运营计划的顺利实施。

综合管理部：2 人，负责人力资源、接待、财务等工作。

外联与策划部：2 人，负责广告宣传推广、商务对接等。

安全保卫部：2 人，负责区域内的安全巡逻、监控管理、环境卫生等工作。

6.3 安全保障方案

6.3.1 危害因素及危害程度分析

1. 劳动方面

在项目实施过程中，可能会发生机械伤害、漏电和火灾等灾害。

项目施工期间，施工人员可能对工种的操作规程掌握不够，技术不够成熟，不能进行安全作业，操作时可能会引发安全事故；高空作业时物体容易发生坠落，给施工人员的安全带来隐患；大型机械设备或其他用电设备，可能存在漏电的危险；场地的建筑材料堆放不合理，施工人员吸烟可能导致火灾发生。这些因素都将给安全施工带来不利影响。同时，施工期间产生的振动、噪声、闪光等也会对施工人员的身体健康带来不良影响。

2. 安全方面

安全是所有建设工程首要考虑的，在进行施工时，一定要注意人身安全，确保项目能够安全保质地完成。然而，在进行施工作业时，难免会有各种意外情况发生，这些不安全因素可能会给施工人员带来伤害。安全事故较多发生在以下几个方面：

- (1) 可能会因施工设备、材料等堆放不当而对身体造成伤害；
- (2) 本项目施工运输车辆将会给交通安全带来隐患；
- (3) 项目施工期间的安全措施不当等。

3. 卫生方面

卫生工作容易出现问题的地方有：

- (1) 施工过程可能引起本项目内部及周围环境不好，空气有污染、饮用水源遭到污染等卫生问题；
- (2) 施工作业时产生的扬尘、灰尘会影响卫生环境，影响城市居民健康等。

6.3.2 劳动安全与卫生防范措施方案

1. 劳动方面

施工过程中，选用优质低噪设备。

明确施工人员的安全生产岗位责任制，使施工人员牢固树立安全第一的思想，做到思想、组织、措施三落实。

施工人员要熟知本工种的安全操作规程，严禁酒后操作。

施工人员进入现场，必须戴好安全帽，严禁打赤脚、穿拖鞋进入现场。

电、气焊操作人员必须持证上岗，严禁无证操作。

电焊机接线由专业电工人员进行，一次线长度不超过 5 m，二次线长度不超过 30 m，把线、地线双线到位。

氧气、乙炔切割、焊接时，必须开具用火证明，氧气瓶、乙炔瓶间距不少于 5 m，在操作场所 10 m 范围内清除易燃、易爆物品。

施工人员应严格按照设计交底及技术交底的内容进行操作，确认施工现场安全可靠，方可进行施工。

施工人员要做到“工完料净场地清”，保证施工前后施工场地的原貌不改变，不留任何隐患。

2. 安全方面

尽量避免在工作日高峰期进行施工，如需要大型施工设备、大量材料和运输车等进出，应安排在低峰期进行；对全体工作人员进行安全教育，并提供在遇到紧急情况下时的保护措施。

3. 卫生方面

施工的同时尽量做好周边生态环境的保护工作，正确引导周边生活污水排放，确保生活污水排入市政污水管；

建立长效管理机制，及时清理施工区域内的垃圾；

加强环境管理和宣传教育，增强施工人员的卫生意识，保证良好的卫生环境。

6.3.3 消防设施

1. 火灾隐患分析

本项目施工和日后运行过程中可能引起火灾危害的隐患主要有：

- (1) 可能引起火灾的易燃易爆物品
- (2) 可能引起电气事故火灾的所有电气设备。

2. 消防措施

- (1) 建立完善的消防组织管理体系

要严格按照国家有关规定布置消防设施器材，安全疏散指示标志，定期组织检验维修，确保消防设施器材完好有效。制定灭火安全疏散方案和应急措施，定期组织消防演练。消防总控室二十四小时值班监控，并做好值班记录；每日防火

巡查，建立巡查记录。对重点工种，消防保卫部每年培训不少于两次，以消防部门发给上岗证为准。每年组织消防大检查不少于两次，确保区域内不存在消防违章、火灾隐患和其他消防问题。

（2）消防设备

按《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2019）的要求，配置规定数量的灭火器及火险自动报警系统，并按要求在规定位置设置火灾应急照明和灯光疏散指示标志。

（3）消防用电

消防负荷采用双电源供电，消防负荷用电缆选用耐火电力电缆，以保证消防用电设备在发生火灾时能正常投入使用。

（4）消防教育

对项目区域内的居民和工作人员进行消防知识教育，使居民从思想上具备消防安全意识；定期举行消防演习，使工作人员具备突发火灾险情的求生技能。

第 7 章 项目投融资与财务方案

7.1 投资估算

7.1.1 投资估算范围、依据

1. 投资估算范围

本项目总投资估算的内容包括：工程费用、工程建设其他费、预备费、项目建设期利息。

2. 投资估算依据

- 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 国家、省、市现行的有关建设和造价管理的法律、法规和方针政策；
- 《广东省排水管道非开挖修复更新工程预算定额》（2019 年版）
- 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018 年版）
- 《广东省通用安装工程综合定额》（2018 年版）
- 台山市建设工程价格信息；
- 人工材料价格指数和已完成类似工程的技术经济指标；
- 政府主管部门颁布的各类费用的收费标准及规定；
- 邻近区域类似建筑物的相关造价估算指标；
- 有关的市场调研资料。

7.1.2 投资估算说明

根据本项目的具体情况，借鉴本地区近期的同类工程资料，参考人工材料价格指数和其他经济指标，采用单位指标法进行投资估算的编制。

1. 工程费用

项目工程费用主要包括基础工程、建筑主体工程、安装工程、室外及配套工程、设备及工器具购置费。

2. 工程建设其他费

- ◆ 土地费用。参考台山同类型土地出让价格进行估算。
- ◆ 建设单位管理费。按财建〔2016〕504号计取。
- ◆ 项目前期工作咨询费。按《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；
- ◆ 工程设计费。按《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10年修订本），以建设项目建安工程费用为基数，按内插法计取；
- ◆ 工程勘察费。按《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10年修订本），以建设项目建安工程费用为基数，按内插法计取；
- ◆ 竣工图编制费。按《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10年修订本）；
- ◆ 施工图技术审查费。按《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10年修订本）；
- ◆ 工程建设监理费。按发改价格[2007]670号，以建设项目建安工程费用为基数，按内插法计取；
- ◆ 工程造价咨询费。依照粤价函〔2011〕742号文规定计取；
- ◆ 工程招标代理服务费。按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- ◆ 工程招标交易服务费。按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- ◆ 建设单位临时设施费。按第一部分工程费用总和的1%计算；
- ◆ 工程保险费。按建安工程费用的1%计取；
- ◆ 环境影响咨询费。按建标〔2007〕164号计取。
- ◆ 测量测绘费。参考财建[2009]17号计取；
- ◆ 检验检测费。参照同类项目计取；

- ◆ 城市基础设施配套费。参照台山基础设施配套费征收标准计取。
- ◆ 水土保持方案编制费。参照水保监 [2005]22 号计取；
- ◆ 工程支付款担保费。参照《深圳市建设工程计价规程》，担保金额*担保手续费费率（1‰~5‰），本次费率按 4‰计取；
- ◆ 人防工程易地建设费。参照粤发改价格〔2020〕435 号计取。

3. 预备费

基本预备费按工程费用与工程建设其他费之和的 5%计取。

4. 建设期利息

本项目在投资测算中计取建设期利息，年利率按 3.5%计取。

7.1.3 投资估算

项目估算总投资 12207.49 万元。其中工程费用 8988.31 万元，工程建设其他费 2258.28 万元，预备费 562.33 万元，建设期利息 398.57 万元。项目工程单价约 4450 元/m²，综合单价约 6043 元/m²（含土地费用）。

表 7-1 投资估算汇总表

序号	项目名称	规模（m ² ）	单价（元）	合计（万元）	备注
一	工程费用	20200	4450	8988.31	73.63%
二	工程建设其他费	20200	1118	2258.28	18.50%
三	预备费	20200	278	562.33	4.61%
四	建设期利息	20200	197	398.57	3.26%
五	建设总投资	20200	6043	12207.49	100.00%

表 7-2 投资估算明细表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价(元)	金额(万元)	备注
I	工程费用	m²	20200	4450	8988.31	73.63%
一	建安工程费	m²	20200	4259	8603.41	
(一)	基础工程	m ²	20200	200	404.00	
(二)	结构工程	m ²	20200	3239	6543.00	
1	主体工程	m ²	19000	1850	3515.00	无地下室
2	装饰装修工程	m ²	19000	1505	2860.00	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价(元)	金额(万元)	备注
2.1	室内装饰装修	m ²	18000	850	1530.00	简装, 不含商业 1000 m ²
2.2	外立面装饰装修工程	m ²	19000	700	1330.00	外立面考虑幕墙+铝板+涂料
3	地上架空层	m ²	1200	1400	168.00	
(三)	安装工程	m ²	20200	760	1535.20	
1	电气工程	m ²	20200	380	767.60	
1.1	强电工程	m ²	20200	320	646.40	
1.2	供配电工程	m ²	20200	60	121.20	
2	给排水工程	m ²	20200	100	202.00	
3	消防工程	m ²	20200	150	303.00	
4	弱电工程	m ²	20200	130	262.60	
(四)	室外及配套工程	m ²	5900	205	121.21	
1	道路及广场工程	m ²	2147	250	53.68	
2	室外管网工程	m ²	622	80	4.98	
3	景观绿化工程	m ²	964	125	12.05	
4	室外泛光照明及亮化工程	m ²	20200	15	30.30	
5	标识系统	m ²	20200	10	20.20	
二	设备及工器具购置费	项	1	3849000	384.90	
1	电梯工程	项	1	1766400	176.64	
2	充电桩	个	8	12000	9.60	
3	通风空调工程	m ²	4620	430	198.66	商务酒店一层公共区域
II	工程建设其他费	计费公式			2258.28	18.50%
1	土地费用	总用面积约 8.85 亩, 按 75 万/亩计			663.75	暂估价
2	建设单位管理费	80+(I-5000)*1.2%			127.86	财建〔2016〕504 号
3	前期咨询费	12+16*(I-3000)/7000			21.58	计价格〔1999〕1283 号
4	工程设计费	249.6+(I-8000)*2.76%			276.88	计价格〔2002〕10 号
5	工程勘察费	设计费×30%			83.06	计价格〔2002〕10 号
6	竣工图编制费	设计费×8%			22.15	计价格〔2002〕10 号
7	施工图技术审查费	勘察设计费×6.5%			23.40	计价格〔2002〕10 号

序号	工程或费用名称	单位	工程量	单价(元)	金额(万元)	备注
8	工程监理费	$181+(I-8000)*1.88\%$			199.58	发改价格〔2007〕670号
9	工程造价咨询费	$I\times 0.87\%$			78.47	粤价函〔2017〕742号
10	工程招标代理服务费	$20.55+(I-5000)*0.2\%$			28.53	计价格〔2002〕1980号
11	工程招投标交易服务费	$I*0.14\%$			12.58	计价格〔2002〕1980号
12	建设单位临时设施费	建安费*1%			89.88	
13	工程保险费	$I*0.1\%$			8.99	建标〔2007〕164号
14	环境影响咨询费	$6+(I-3000)*9/17000$			9.17	计价格〔2002〕125号
15	测量测绘费				10.00	参考财建[2009]17号
16	检验检测费	$I*0.3\%$			26.96	暂定
17	城市基础设施配套费	$I*4\%$			101.48	按台山基础设施配套费征收标准计取
18	水土保持方案编制费	$I\times 0.53\%$			47.55	水保监〔2005〕22号
19	工程支付款担保费	$I\times 0.4\%$			35.95	暂定
20	人防工程易地建设费	首层建筑面积*1400元/m ²			390.46	粤发改价格〔2020〕435号
III	预备费	$(I+II)*5\%$			562.33	4.61%
IV	建设投资	$I+II+III$			11808.92	96.74%
V	建设期利息				398.57	3.26%
VI	项目总投资	$IV+V$			12207.49	100.00%

7.1.4 资金来源

项目建设资金来源全部为政府统筹资金。

7.1.5 资金使用计划

本项目总投资额为 12207.49 万元，其中首年计划投资 2390.83 万元，占总投资比重约 20%；次年计划投资 5438.49 万元，占总投资比重约 45%；第三年计划投资 4378.17 万元，占总投资比重约 35%。详见附表 8：资金筹措与使用计划表。

7.2 盈利能力分析

项目投产后将形成多元收入结构，主要收入来源包括：功能用房租金收入、物业管理收入、广告位租赁、停车场运营及充电桩服务收入。投产期预计项目可实现年均营收 1194.65 万元。

7.3 融资方案

项目估算总投资 12207.49 万元，其中资本金约 3508.92 万元，占总投资比重约 30%，融资资金约 8300.00 万元，占总投资比重约 70%。

7.4 债务清偿能力分析

本项目所需资金全部由政府统筹解决。根据测算项目可在运营期内偿还本金和利息，详见附表 9 还本付息表。

7.5 财务可持续性分析

从项目财务计划现金流量表可以看出，本项目计算期内，每年净现金流量和累计净现金流量均为正值，且每年呈较大幅度增长，说明项目财务生存能力较强。详见附表 1：项目综合财务评价一览表。

第 8 章 项目影响效果分析

8.1 经济影响分析

8.1.1 评价依据及参数

1、财务评价分析依据

按照国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》的有关要求进行财务评价进行。为规避市场风险，本项目财务评价采用谨慎原则。本项目计算期内基准财务内部收益率设定为 3%。

2、项目计算期

项目计算期拟按 30 年计算，其中建设期按照 3 年，投产运营期 27 年考虑。

8.1.2 收入预算

项目投产后将形成多元收入结构，主要收入来源包括：功能用房租金收入、物业管理收入、广告位租赁、停车场运营及充电桩服务收入。投产期首年预计项目可实现营收 906.28 万元。

表 8-1 初始年营业收入估算表

序号	经营内容	规模		价格		年出租比例（%）	营收（万元）
1	功能用房出租收入	19000	m²	1.65	元/m²/天	70%	800.99
3	物业管理收入	19000	m²	2	元/m²·月	70%	31.92
4	广告位租赁收入	20	位	15	元/位.天	70%	7.67
5	停车场收入	44	位	30	元/位.天	-	48.18
6	充电桩收入	8	位	60	元/位.天	-	17.52
7	合计						906.28

注：在住宿招待用房按免费停车考虑。

在计算期内,功能用房和广告位的租金收入按照每 5 年价格增长 10%进行估算,投产 13 年后收入趋于平稳。营业收入情况详见附表 2:项目产值、增值税及附加税估算表。

8.1.3 成本费用估算

1、增值税及附加

本项目增值税按照收入的 6%计,城市维护和建设税按照增值税的 5%计,教育附加费按照增值税的 3%计,地方教育附加费按照增值税的 2%。详见附表 2 项目产值、增值税及附加税估算表

2、水电费

本项目包括场区内的水电费,其中电费按收入的 10%进行预估,水费按收入的 3%进行预估,具体数值详见附表 3 总成本费用估算表。

3、工人工资及福利费

假定本项目运营管理人员总数量为 8 人左右,每人工资及福利费年均值约 4.8 万元。具体数值详见附表 3 总成本费用估算表。

4、折旧和摊销费用

项目固定资产房屋投资按照 50 年折旧,残值 5%;设备按照 10 年折旧,残值 5%;无形资产按照 50 年摊销。具体数值详见附表 3 总成本费用估算表。

5、修理费

按照折旧及摊销的 15%计算。具体数值详见附表 3 总成本费用估算表。

6、其他费用

按照销售收入的 1%计算。具体数值详见附表 3 总成本费用估算表。

8.1.4 财务效益评价

1、盈利能力分析

表 8-2 盈利能力指标一览表

盈利能力	单位	税前	税后	备注
财务内部收益率 FIRR	%	5.11	3.35	基准收益率 3%

盈利能力	单位	税前	税后	备注
财务净现值 FNPV	万元	4164.21	650.60	
静态投资回收期 Pt	年	19.56	23.34	含建设期 3 年
投资收益率	%	6.48		
投资净利润率	%	5.20		

综上指标可见，项目具备较强的盈利能力，各项指标均满足同行业收益要求。

2、财务生存能力分析

从项目财务计划现金流量表可以看出，本项目计算期内，每年净现金流量和累计净现金流量均为正值，且每年呈增长态势，说明项目财务生存能力较强。

3、不确定性分析

（1）盈亏平衡分析

本项目盈亏平衡分析指标如下：

$BEP（项目生产能力利用率）= \frac{\text{年总固定成本}}{\text{（年销售收入}-\text{年总可变成本}-\text{营业税金及附加和增值税）}} = 42.05\%$

（2）敏感性分析

根据项目特点和性质，本项目采取建设投资、经营成本、营业收入作为项目的敏感性分析不确定因素，选取内部收益率作为项目敏感性分析指标，具体分析结果如下表。

表 8-3 项目敏感性分析表

序号	不确定因素	不确定因素变化率	财务内部收益率	敏感度系数
	基本方案		5.11%	
1	建设投资	+ 10%	3.99%	-2.19
		- 10%	5.24%	-0.25
2	经营成本	+ 10%	4.43%	-1.33
		- 10%	4.72%	0.76
3	营业收入	+ 10%	5.43%	0.63
		- 10%	3.68%	2.80

从上表可以看出，项目对营业收入最为敏感，其次是建设投资。

8.1.5 财务分析汇总

项目投产后将形成多元收入结构，主要收入来源包括：功能用房租金收入、物业管理收入、广告位租赁、停车场运营及充电桩服务收入。投产期预计项目可实现年均营收 1194.65 万元。

财务测算显示，项目具有稳健的盈利能力：

（1）项目运营期内，年均营业收入 1194.65 万元，年均利润总额 790.61 万元，投资利润率为 6.48%，净利润为 635.31 万元，投资净利润率为 5.20%。

（2）项目计算期 30 年内，财务内部收益率（税后， $ic=3\%$ ）为 3.35%，财务净现值为 650.60 万元（计算期内最后一年考虑固定资产回收余值 3186.36 万元）。

（3）投资回收期为 23.34 年，运营期各年经营活动净现金流均为正值，且每年呈稳步增长趋势，说明项目财务生存能力较强。为能够保证项目未来的顺利运营，建议后续运营单位重点加强现金流管理，建立动态监测机制，确保资金平衡。项目运营后盈利能力分析指标如下表所示：

表 8-4 项目综合财务评价一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	总投资	万元	12207.49	
1.1	建设投资	万元	11808.92	
1.2	建设期利息	万元	398.57	
2	营业收入	万元	1194.65	运营期内年均值
3	增值税	万元	28.51	运营期内年均值
4	总成本费用	万元	327.81	运营期内年均值
5	利润总额	万元	790.61	运营期内年均值
6	所得税	万元	197.65	运营期内年均值
7	净利润	万元	635.31	运营期内年均值
8	投资利润率	%	6.48	息税前利润/总投资
9	投资净利润率	%	5.20	税后利润/总投资
10	投资利税率	%	6.94	

序号	指标名称	单位	指标	备注
11	营收利润率	%	66.18	利润总额/营业收入
12	营收净利润率	%	53.18	净利润/收入
13	全员劳动生产率	万元/人.年	23.89	营业收入/总人数
14	盈亏平衡点	%	42.05	达产年值
		%	19.43	各年平均值
15	投资回收期	年	19.56	所得税前
		年	23.34	所得税后
16	财务净现值	万元	4164.21	i=3%所得税前
		万元	650.60	i=3%所得税后
17	财务内部收益率	%	5.11	所得税前
		%	3.35	所得税后

8.2 社会影响分析

8.2.1 社会影响效果分析

社会评价从以人为本的原则出发，研究拟建项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析和社会风险分析，拟建工程为江门承接产业有序转移主平台工业新城生产服务中心工程-商务综合楼（一期），该项目的建设对当地社会和对外印象产生必然的影响。

1、主要利益相关群体

目前，本项目不涉及迁改问题。项目建成后，所在区域周边的居民、企业及员工将成为主要受益者，享受项目带来的经济和社会效益。

项目建设得到了地方政府的大力支持。项目建成后将以功能用房出租为主要运营模式，虽然可能不会带来大额盈利回报，但项目的建设将有助于提升台山市的城市形象和区域竞争力，使地方政府和当地居民共同受益。

2、社会影响分析

（1）社会效益分析

本项目通过建设集成商业服务、企业孵化及产业赋能功能的现代化商务综合体，系统性构建覆盖产业全生命周期的服务生态。项目建成后将形成“双轮驱动”

发展格局：一则通过补全产业链配套功能提升产业承载力，二则依托人才服务环境升级增强区域磁吸效应。作为“产业链+创新链+服务链”三链深度耦合的创新实践平台，该项目将成为江门对接大湾区产业转移的战略支点，不仅加速推动工业新城向现代化产业创新枢纽转型，更为区域经济高质量发展注入核心动能。该项目建设既是落实区域产城融合战略的关键举措，也是构建现代化产业体系的必然选择。

（2）负面影响分析

项目受影响人群主要确定为项目周围企业或生活的群体。在项目建设和运营中，只要严格执行国家有关的环境保护法规和政策，加强管理，这部分群体是可以接受项目建设的。

项目建设过程中产生的噪音会对周边的居民产生一定的影响。应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，同时对运输车辆加强管理，以防止噪音扰民。

建筑材料和垃圾运输过程中，为防止对市政道路的破坏，项目单位应采取有效的办法，防止道路凹陷、污染，同时对运输时间和运输车辆的管理上加大力度，减少对大气的污染。

8.2.2 社会适应性分析

项目建设的互适性分析主要涵盖以下三个方面：各利益群体对项目的态度及参与程度；项目所在地区各级组织对项目的态度及支持程度；地区技术、文化状况及对项目的适应程度。下表将针对以上三个方面做具体分析。

表 8-5 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	互适性评价
1	不同利益群体	适应	主要受益群体：初步分析，与项目直接相关的利益群体主要为周边企业及职工，项目的实施对于完善区域生产服务配套、提高区域生活服务品质、维护社会稳定等具有积极作用，项目建成后将有助于促进区域社会经济、增强社会凝聚力、预防和化解社会矛盾，助力江门承接产业转移过程中实现“以产聚人、以城留人”的良性循环，为粤港澳大湾区产城融合提供示范样板。因此，主要利益群体对该项目持支持态度。
2	本地组织机构	适应	项目建设顺应了城市发展的要求，上级部门对项目建设表示了高度重视，各相关部门对该项目也持支持态度。
3	本地技术文化条件	适应	台山经过多年的发展建设，当地已经拥有大量技术实力的服务团队，能够提供项目建设所需要的各项技术、配套、资源和环境。

8.2.3 社会影响评价结论

综上所述，拟建的项目对当地社会和经济产生一定的影响，包括社会效益和负面影响。通过分析可知，本项目的建设对于提升区域产业竞争力、完善区域生产服务配套、提高区域生活服务品质、维护社会稳定等具有积极作用，项目建成后将有助于促进区域社会经济、增强社会凝聚力、优化营商环境、预防和化解社会矛盾，助力江门承接产业转移过程中实现“以产聚人、以城留人”的良性循环，为粤港澳大湾区产城融合提供示范样板。

本项目的社会效益显著，社会风险较小，社会评价可行。

8.3 生态环境影响分析

8.3.1 场址环境现状

本项目地块位于陈宜禧路与福安路平交口东南侧，地块场地已进行平整。场地周边为工业园区，周边厂区均以围墙围合。

8.3.2 项目对环境影响

项目在施工实施阶段会产生少量的大气污染、噪声污染、水污染和固体废物的污染，项目投入使用期在采取环保措施后基本上不会对环境有太大的影响。

8.3.3 环境影响因素

1. 建设期环境影响

(1) 大气污染

本项目建设施工期间，室外大气环境影响主要是施工过程中产生的施工地面扬尘和施工机械设备排放的尾气。

项目在装修过程中由于粘合剂、涂料和复合材料等，对室内空气环境产生污染，项目建设期主要污染物为挥发性有机化合物（VOC）、甲醛、氨气、颗粒污染物、苯类芳香族物质、氡气等。

(2) 扬尘

建设施工期各种材料装卸、运输车辆行驶造成的扬尘将会导致空气中悬浮颗粒物浓度增加，为减轻施工扬尘对环境空气的影响，要注意及时清扫运输车辆散落的尘土，施工场地应搭建围栏并在易扬尘的作业时段、作业环节洒水降尘。

(3) 噪声

建设施工期各种施工机械进入场地后在作业过程中，将会改变原有的声环境状况。

(4) 水污染

在项目施工期间，施工人员每天排放生活污水。这些污水中的污染物质主要为 COD、BOD₅、SS 和氨氮等，另外，对施工机械设备的维修、清洗也将产生少量的废水，其成分主要是油类污染。应尽可能地收集进行初步处理。

(5) 固体废物

施工期间的固体废弃物包括施工建筑垃圾和负责施工的人员会产生的一些生活垃圾等。

项目施工过程中的建筑垃圾主要为混凝土碎块、废弃钢筋、废油漆、废涂料、废弃瓷砖、废弃建筑包装材料等，基本上不溶解或者溶解度很低，不飞扬、不易腐烂变质；另外是由施工人员产生的生活垃圾，其成分为易拉罐、矿泉水瓶、塑料袋、一次性饭盒、剩余食品等。

2. 运营期环境影响

运营期环境影响主要是固体废弃物影响及水环境影响。

（1）固体废弃物影响分析

运营期产生的固体废弃物主要为生活垃圾等，以有机类废物为主，多为无害物质，但若处理不当，也可能对当地的水质造成影响。

（2）水环境影响分析

本项目在运行期排放的废水主要为空调冷却用水、生活污水和其他冲洗污水等。生活污水主要污染物有 SS、COD、BOD5、氨氮等，应将引至室外污水处理池后与废水汇合排入室外公共污水处理站进行处理，一般不会对地表水环境造成显著污染。生产废水需通过专门的净化加工后达到国家相关标准再进行排放。

（3）空气环境

本项目空气污染主要来源于场区外主要为车辆进出产生的少量尾气。

（4）噪声

本项目在运营期会产生少量噪声，对周边环境基本没有影响。

8.3.4 环境保护治理措施

1. 建设期环境保护措施

（1）大气环境影响

施工单位使用污染物排放符合国家标准的运输车辆和施工设备，加强设备、车辆的维护保养，使机械设备保持良好的工作状态，以减轻环境空气的污染。

本项目室内环境应参照国标《室内空气质量标准》（GB/T18883-2002）和国标《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010），慎重选择装修材料，加强室内通风。

（2）扬尘

现场施工中，需要使用大量建筑装饰材料，在装卸、堆放、拌和过程中会产生大量粉尘，故建材的堆放及混凝土拌和应定点、定位，并采用防尘措施，设置挡风板。为减少施工期扬尘对周围环境的影响，尽量选用烟气较少的内燃机械和车辆，减少尾气污染，施工过程中的运输车辆应配备洗刷设备，对施工区内的运

输道路和施工工地定期洒水，保持施工区内清洁、湿润，以减少汽车轮胎与路面接触而引起的扬尘污染，同时车辆应限速行驶。

另外，屑粒物料与多尘料堆的四周和上方应封盖，以减少扬尘。同时，建筑垃圾要及时清理，文明施工，争取从根本上杜绝发生扬尘的现象。

（3）噪声

在施工过程中，以室内装修施工阶段各种机械用具所产生的噪声对周围环境影响较大。同时，噪声会对周边环境有一定影响，因此建议施工单位要合理安排施工计划和施工机械设备组合，避免夜间施工。严格执行《建筑施工场界噪声限值标准》（GB12523-2011）的规定，选用低噪声设备，针对施工过程中产生噪声较大的机械设备采用隔声装置，对一些产生噪声大的电锯、电刨、冲击钻等施工工具要采取相应的隔音措施，合理安排施工时间和操作地点，可以把需要切割的装饰材料集中堆放到一个隔音效果好的地点进行施工，以降低噪声对日常工作的影响。

（4）污水

施工期生活污水需经隔油处理后排放。另外，对施工机械设备的维修、清洗也将产生少量的废水，其成分主要是油类污染物，应分别经隔油、沉淀等专业处理后排放。

（5）固体废物

施工期间产生的碎石、泥土及建筑材料等及时运至城管部门指定地点倾倒，对废弃油漆、涂料及其内包装材料等，应进行分类收集，并及时清理出施工现场。废旧油漆、涂料及包装物属危险废物，不得混入一般建筑垃圾倒掉，应交有资质的单位进行处理。施工人员产生的生活垃圾应按环保部门要求进行分类集中后运送至垃圾处理厂进行无害化处理。

2. 运行期环境保护措施

（1）固体废物污染防治措施

在运营期间的固体废弃物主要是生活垃圾。区域内应建立垃圾固定投放点，对固体垃圾进行分类收集后，按环保及城管部门要求运送到垃圾收集指定地点处理。

（2）污水治理措施

项目运营期间的生活污水，拟由用地范围内的污水管网收集，并输送至市政污水管网，再经由市政污水管网排至城市污水处理站进行处理。厨房污水经隔油池处理后排除。

8.3.5 环境影响评价结论

本项目在建设及运营过程中，会产生一定的污染，经采取上述措施，本项目建设与运营过程对周围环境的影响可控制在有关规定的要求范围内，总体而言，对周围环境质量影响不大，符合国家、地方环保标准。从环境保护角度衡量，本项目的建设从环保的角度来看是可行的。

8.4 资源和能源利用效果分析

8.4.1 节能概述

我国解决能源问题的方针是开发与节约并举，把节约放在首位。节能工作是一种特定的“能源开发”，是解决我国能源供应紧张、保护能源资源、保护环境的有效途径。我国目前的能源利用水平远低于世界发达国家，节能工作基础还很薄弱，节能工作潜力很大。节约能源是我国的基本国策之一，是发展经济的一项长远战略方针，是经济活动中面临的最普遍也是最迫切需要解决的问题。合理利用能源、降低能耗，对于降低成本、提高经济效益乃至改变我国能源浪费严重的现状都具有重要意义。本项目采取节能措施的实施原则如下：

（1）在建设中合理投入，尽可能地充分考虑保护、利用太阳能和风能结合的太阳能供电系统以及设备设施，实现节能，符合经济的原则。

（2）利用可再生清洁能源——太阳能，有效减排；利用天然雨水回收利用，体现绿色和谐的生态环保系统。

（3）通过整体的节能策略和太阳能新能源技术等方面的利用，有效降低现有设备、设施的能耗，以实现节能的效果。

（4）降低能耗、水耗，养护管理简单，且能减少运营成本，突出实用性。

8.4.2 编制依据

- ◆《中华人民共和国节约能源法》；
- ◆《中华人民共和国清洁生产法》；
- ◆《中华人民共和国可再生能源法》；
- ◆《中国节能技术政策大纲》；
- ◆《企业能源计量器具配备和管理导则》GB/T17167；
- ◆国家计委、国家经贸委、建设部《关于固定资产投资工程项目可行性研究报告“节能篇（章）”编制及评估的规定》；
- ◆节能设计规范（25 个行业规范）；
- ◆广东省节约能源条例。

8.4.3 节能措施

1. 主要能耗范围

本项目主要能耗范围有：建筑物及建筑配套设施、照明及插座的有关设备用电。

2. 项目综合能耗

根据本项目建筑体量估算项目未来年耗电规模约为 399.96 万 kWh，年用水规模约为 79992.00m³，计算项目综合能耗当量值为 1182.28 吨标煤。

表 8-6 项目综合能耗一览表

序号	能耗种类	用量		折标煤系数		折标煤量值 (tce)
1	电力	399.96	万 kW·h	0.1229	kgce/kW·h	491.55
				0.2956	kgce/kW·h	1182.28
2	水	79992.00	m ³	0.2571	kgce/t	20.57
合计				当量值 (tce)		491.55
				等价值 (tce)		1182.28

备注：水作为耗能工质不计入综合能耗范围内。

3. 节能措施建议

（1）建筑专业节能

采用能耗动态模拟技术优化设计，全寿命周期成本分析选用多种节能产品，如加气混凝土砌块、保温隔热材料、LOW-E 玻璃窗。

建筑物外墙与采光结合选择最优的窗墙比。

通过建筑体形、开口方式、立面构件的设计优化通风系统。

通过建筑形体的设计考虑自然采光的利用，在不同朝向采用不同的开窗方式。

采用微气候模拟分析设置合适的立体绿化方案。

（2）机电专业节能

太阳能光热系统：可考虑采用一体式平板太阳能集热器（辅助电加热）系统供给热水。晴天由太阳能集热器制热，热水蓄集在楼顶保温水箱；阴天由空气源热泵辅助制热，热水蓄集在保温水箱中。

照明系统：采用高效节能照明产品，如低能耗的荧光灯及紧凑型荧光灯，室外照明采用高压钠灯等高效气体放电光源。同时，采用低能耗性能优的光源用电附件，如电子镇流器、节能型电感镇流器、电子触发器以及电子变压器等，紧凑型荧光灯优先选用电子镇流器，高压钠灯、金属卤化物灯宜配用节能型电感镇流器；以及采用节能控制型开关——红外线延时开关。

空调系统：采用节能型空调设备。

选用低耗高效节能型变压器，配变电所及电气竖井，并靠近负荷中心设计。装设电力电容补偿装置，减少无功损耗。

部分照明采用楼宇自控集中控制和管理。

（3）节能管理措施

加强能耗管理，保证区域内部设备设施高效运行，杜绝跑、冒、滴、漏。

加强日常能源管理控制，尽可能避免操作不当带来的能量损耗。

建立建筑自动化管理系统，对建筑物内的各共用专业系统进行计算自动化管理，有利于合理管理，减少不必要的能源消耗，达到节能效果。

内部进行节能教育，加强能源管理，提高节能意识。

8.4.4 节水措施分析

1. 主要水耗范围

本项目主要用水范围为商业用房、企业配套用房及产业配套用房的用水等。

2. 节水措施

水是不可再生的资源，应当采取节约用水的先进技术，降低水的消耗量，提高水的重复利用率。本项目采取的具体节水措施包括：

（1）在规划设计中，应当采用先进节水技术、水处理技术，严格控制用水、排水，做好废水回用。

（2）严格执行有关设计、施工规范，建立健全管理制度。

（3）严格控制用水点的水压，以免管网跑、冒、滴、漏流速过大或静压过高而造成水源浪费。

（4）所有用水器具选用节水型产品，例如使用节水型龙头、便具或自动感应器，合理配置节水器具和水表等硬件设施。

（5）加强节水的思想教育，积极开展节水活动；加强节水管理，并在用水区用醒目的标语提醒注意节水，从而提高用水消费群体的节水意识。

采取上述措施后，本项目将可以达到节能节水型建设标准。

8.5 碳达峰碳中和分析

在项目建筑的整体设计中，节能减排概念体现在以下方面：在绿色建筑设计理念中，明确地提到建筑材料的节约。同时，在进行绿色建筑设计时也应尽量做到节能，避免不必要的材料浪费。在进行绿色建筑的设计时，应尽量降低造价高昂的建材。同时，在设计中可以大量使用新型的环保材料，门窗、玻璃应选择具有良好的隔音、保暖和隔热效果的产品。此外，除了考虑在材料的选择上要考虑到环保问题，还需要做到节约材料，节约项目费用，继而实现低碳减排的作用。

第9章 项目风险管控方案

9.1 风险识别与评价

9.1.1 社会风险评估

项目的建设将有助于提升区域产业竞争力、完善区域生产服务配套、提高区域生活服务品质、维护社会稳定等具有积极作用，项目建成后将有助于促进区域社会经济、增强社会凝聚力、优化营商环境、预防和化解社会矛盾，助力江门承接产业转移过程中实现“以产聚人、以城留人”的良性循环，为粤港澳大湾区产城融合提供示范样板。但在项目的整治实施过程中，也会存在一些潜在的社会风险。提前甄别与预判出这些风险点，并采取相应的措施规避和控制这些风险，对于项目的整治成功与否是十分关键的。根据初步调查的结果，本项目潜在的社会风险主要有：

（1）对周边企业、居民的生产、生活的影响可能带来的风险

项目建设用地范围内的无建构筑物，场地周边为工业园区，并已通过围墙进行围合管理。因此项目建设施工过程中对企业产生的影响较小。

（2）项目整治建设过程中的冲突风险

项目整治设计、资金筹措、施工过程中可能与领导小组的意见存在一定差异，如何采取有效的防范应急措施以规避，减轻这些矛盾，将项目全程有序进行的前提。

（3）项目整治施工对于道路交通的风险性

项目在整治建设过程中，拥有大型施工车辆、道路围挡等，一旦出现疏漏将导致交通事故发生，从而出现责任风险。因此，有效的采取相应的安全防护措施将是项目避免交通事故的发生。

综上，本项目风险等级初步判定为低风险。

9.1.2 社会评价结论

根据上述影响分析，得出项目社会评价的主要结论如下：

本项目通过建设集成商业服务、企业孵化及产业赋能功能的现代化商务综合体，系统性构建覆盖产业全生命周期的服务生态。项目建成后将形成“双轮驱动”发展格局：一则通过补全产业链配套功能提升产业承载力，二则依托人才服务环境升级增强区域磁吸效应。作为“产业链+创新链+服务链”三链深度耦合的创新实践平台，该项目将成为江门对接大湾区产业转移的战略支点，不仅加速推动工业新城向现代化产业创新枢纽转型，更为区域经济高质量发展注入核心动能。该项目建设既是落实区域产城融合战略的关键举措，也是构建现代化产业体系的必然选择。项目整体的核心作用聚焦于完善区域生产服务配套。然而，在整治工程建设过程中存在相关风险，只要能够预判这些风险，并制定相应的防范措施，项目整治所带来的风险发生可能性就会较小。

9.2 风险管控方案

9.2.1 建设风险

建立项目管理团队，明确责任分工和 workflows，定期召开项目进展会议，及时解决施工中的问题。

与承建商签订合同并进行有效监督，确保工程质量和安全，定期进行工程验收和质量检查。

9.2.2 资金风险

建立健全的资金管理制度，包括预算管理、财务报告和审计制度，加强财务监督和内部控制，确保政府资金高效利用。

9.2.3 运营风险

建立质量管理体系，包括制定操作规范、定期进行质量评估和监测。

加强人员培训和管理，建立绩效考核和激励机制，提高团队的专业素质和服务态度。

建立设备管理制度，定期检修和维护设备，建立设备故障报修和紧急维修机制。

9.2.4 社会稳定风险

（1）强调组织领导，高度重视社会稳定风险预测和防范化解工作，确保重大事项组织实施相关信息灵敏、快捷、畅通，一旦出现重要情况能够超前防范、迅速处置；

（2）深入细致地开展调查研究，倾听公众的建议、意见，及时主动化解矛盾；需加强宣传教育工作，使公众了解项目可能产生的负面影响及实施单位采取的措施，使公众理解并支持项目建设；

（3）制定应急预案，落实应急措施，发生突发事件时保证得到及时有效的处理，避免事件扩大；

（4）各单位需加强协调配合，避免信息不对称或出现推诿现象；严格考核奖惩，对处理不力的部门及有关人员进行处理。

9.3 风险应急预案

9.3.1 灾害事故应急预案

1. 火灾事故

建立火灾报警系统和灭火设施，定期检查和维护。

制定火灾疏散和逃生预案，明确疏散通道和集合点。

组织定期火灾演练，提高居民的火灾应急意识和技能。

2. 自然灾害

针对可能发生的自然灾害，如地震、洪水、台风等，制定相应的应急预案。

建立灾害监测和预警系统，及时获取灾害信息，采取相应的防护措施。

组织定期的灾害演练，提高居民的应急响应能力。

3. 传染病疫情

建立传染病疫情监测和报告机制，及时掌握疫情信息。

制定传染病疫情应急预案，包括隔离措施、病人转运等。

9.3.2 社会稳定风险应急预案

社会稳定风险产生根源在于项目建设对生态环境及相关利益群体造成的各种影响，但问题的发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多变。风险只能控制，不可能完全消除。因此在全面落实上述措施化解风险的同时，为以防万一，尽可能把社会负面影响降到最低。

为此，项目建设单位应成立维稳工作组织机构，包括领导小组和维稳工作办公室，明确维稳工作领导小组和领导小组办公室的工作职责。并结合实际情况编制应急预案，以便在发生不稳定事件时，各部门可以有条不紊地开展风险应对，及时化解矛盾，将事件危害控制在最低程度内。

为及时高效预防和处置项目引发的群体性事件，快速、稳妥平息事态升级与蔓延，维护社会平安稳定，尽可能把项目建设所造成的社会负面影响降到最低，根据风险识别及风险程度，建议建设单位结合实际制定应急预案。应急预案主要内容应包含：指导思想、工作原则、组织机构和责任分工、运营机制、保障措施等，应急预案还应报外部相关协作部门备案，以便发生不稳定事件时，及时得到外部单位的支援，与外部单位通力协作，化解矛盾。

第 10 章 主要结论及建议

10.1 主要结论

1. 本项目通过建设集成商业服务、企业孵化及产业赋能功能的现代化商务综合体，系统性构建覆盖产业全生命周期的服务生态。项目建成后将形成“双轮驱动”发展格局：一则通过补全产业链配套功能提升产业承载力，二则依托人才服务环境升级增强区域磁吸效应。作为“产业链+创新链+服务链”三链深度耦合的创新实践平台，该项目将成为江门对接大湾区产业转移的战略支点，不仅加速推动工业新城向现代化产业创新枢纽转型，更为区域经济高质量发展注入核心动能。该项目建设既是落实区域产城融合战略的关键举措，也是构建现代化产业体系的必然选择。因此，项目建设具有必要性。

2. 新建总建筑面积约 20200 m²，其中商业配套约 1000 m²，企业配套用房 17000 m²，产业配套用房 1000 m²，地上架空层 1200 m²。同步实施室外及配套工程。项目建设内容及规模基本合理。

3. 项目估算总投资 12207.49 万元，项目投资情况基本合理。

10.2 项目建议

1. 项目资金来源为政府统筹资金，需做好对接工作，并严格按照要求专款专用。

2. 鉴于项目地块分期开发特点，建议统筹规划地下室建设时序，保障两期工程安全衔接及全周期成本可控。

3. 在项目实施过程中，注重建立健全项目各级项目管理机构，制定有效的项目实施管理办法和有关政策、措施，加强组织管理，保证实施进度和建设质量。

4. 项目建设有助于完善区域生产服务配套，优化营商环境；建议尽快建成并投入使用，充分释放项目效益。

5. 运营阶段可适当考虑项目增加收益渠道，预留弹性空间（如共享会议室）应对需求波动。可适当考虑建设方参与酒店运营。

第 11 章 附表、附图和附件

11.1 附表

附表 1：项目综合财务评价一览表

附表 2：项目产值、增值税及附加税估算表

附表 3：总成本费用估算表

附表 4：固定资产折旧、无形资产及递延资产摊销表

附表 5：利润与利润分配表

附表 6：资金现金流量表

附表 7：财务计划表

附表 8：资金筹措与使用计划表

附表 9：还本付息表

11.2 附图

附图 1：总平面布置示意图

附件 2：各层平面示意图

附件 3：效果图

11.3 附件

附件 1：台山市财政局对《关于征求〈关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）〉意见的函》的意见》

附件 2：台山市发展和改革局《关于征求〈关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）〉意见的函》的复函

附件 3：台山市政府投资工程建设管理中心《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的回复意见》

附件 4：台山市住房和城乡建设局《关于征求《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》意见的函

附件 5：《台山市自然资源局关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作（征求意见稿）的规划意见》

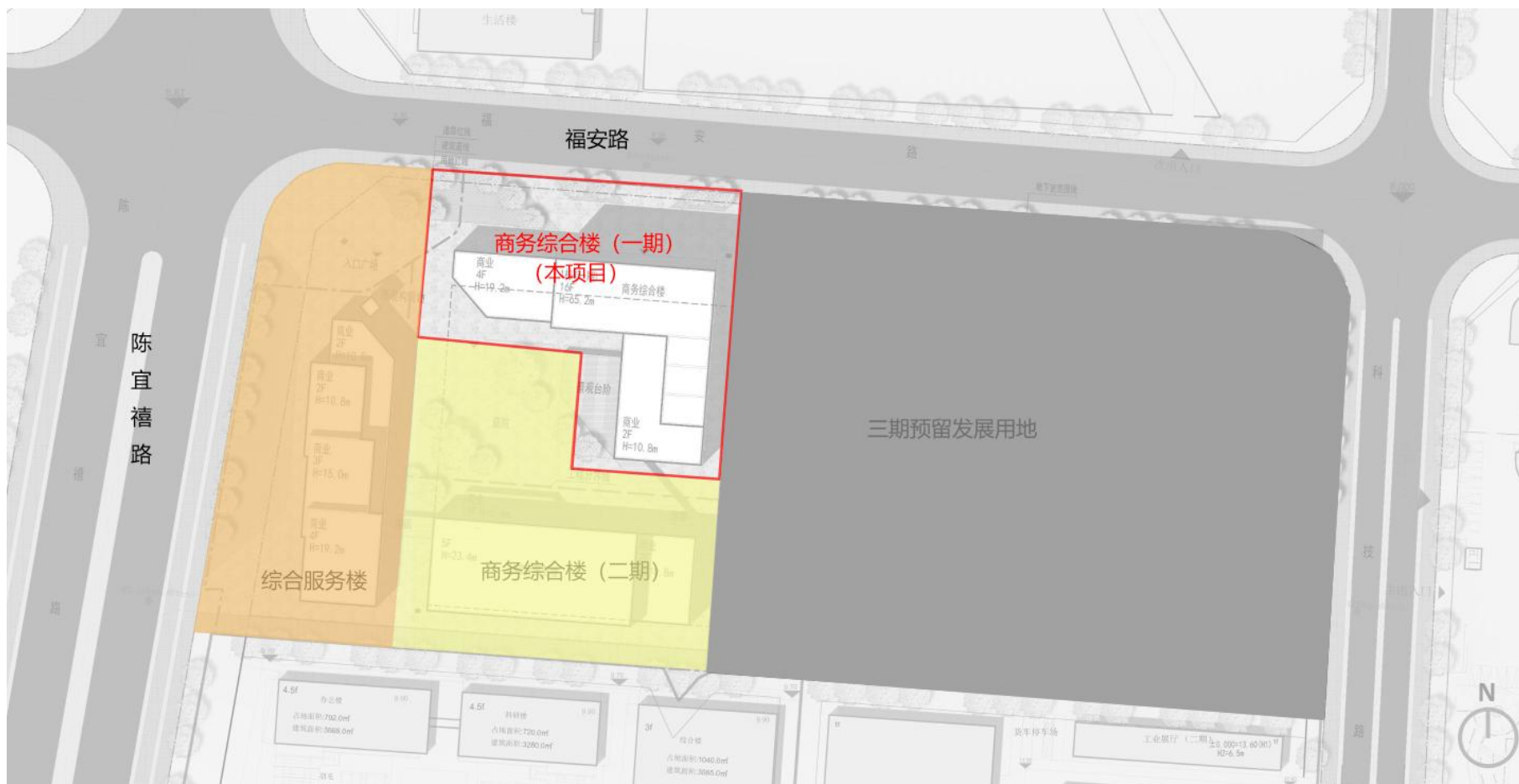
附件 6：台山市工业新城管理委员会关于征求《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示(征求意见稿)》意见的函

附件 7：《江门市公共资源交易中心台山分中心关于对同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）的回复意见》

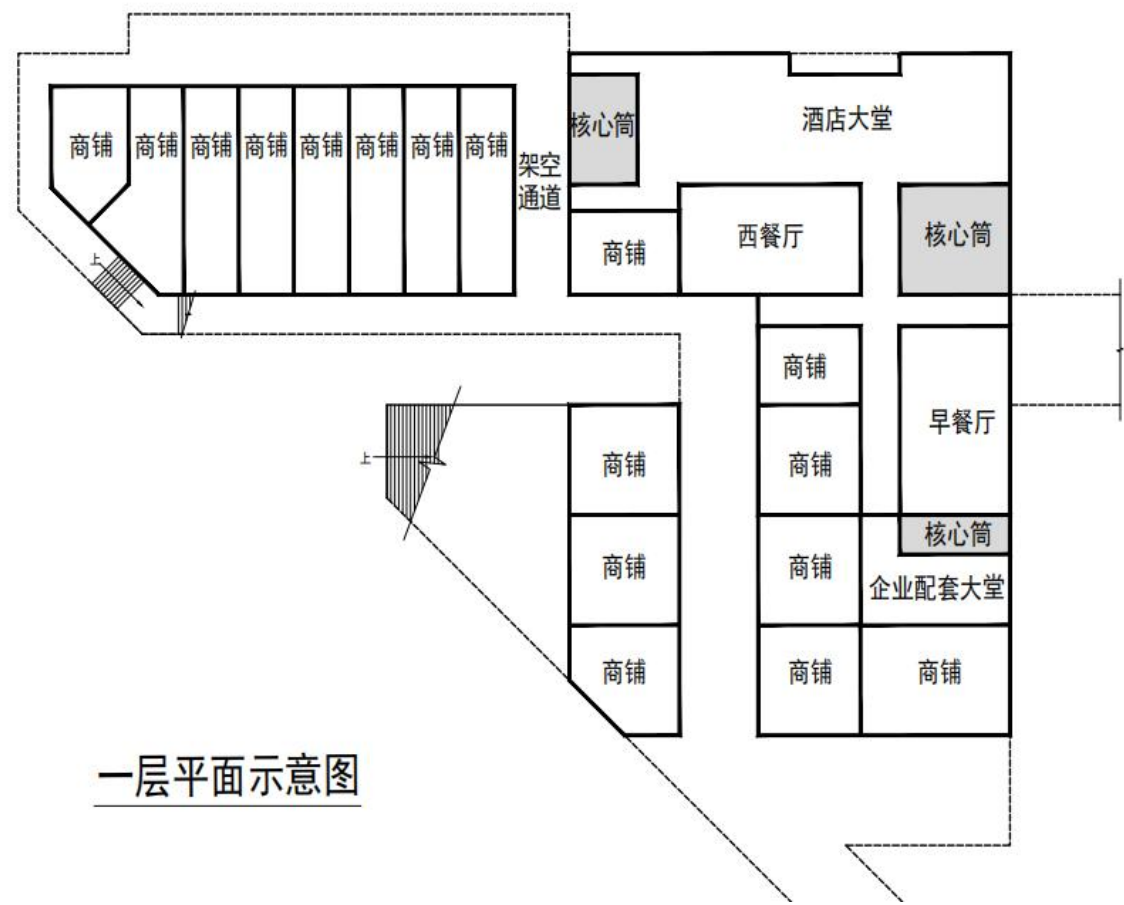
附件 8：台山市大江镇人民政府关于《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》的反馈函

附件 9：台山市水步镇人民政府关于征求《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示(征求意见稿)》意见的函

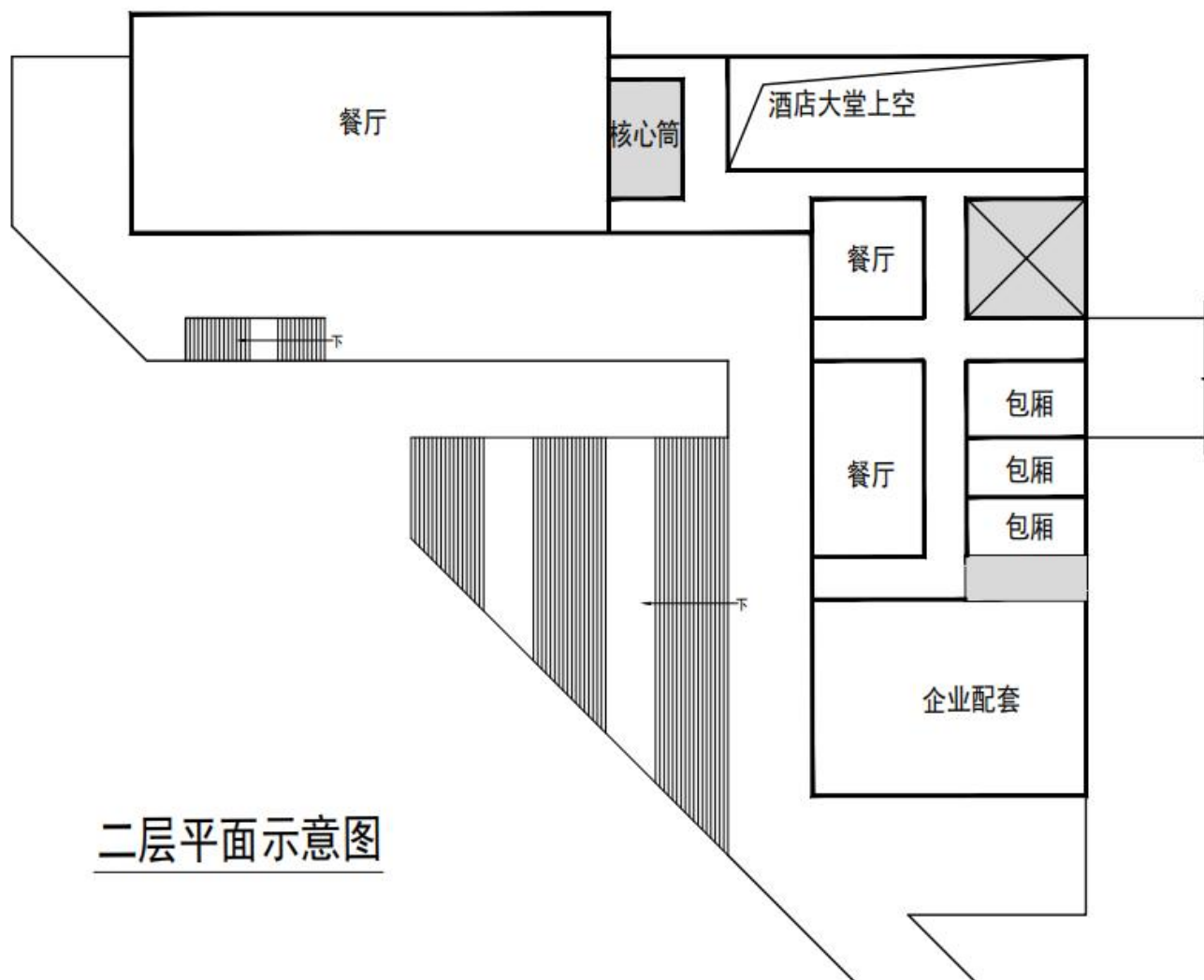
附图 1：总平面图



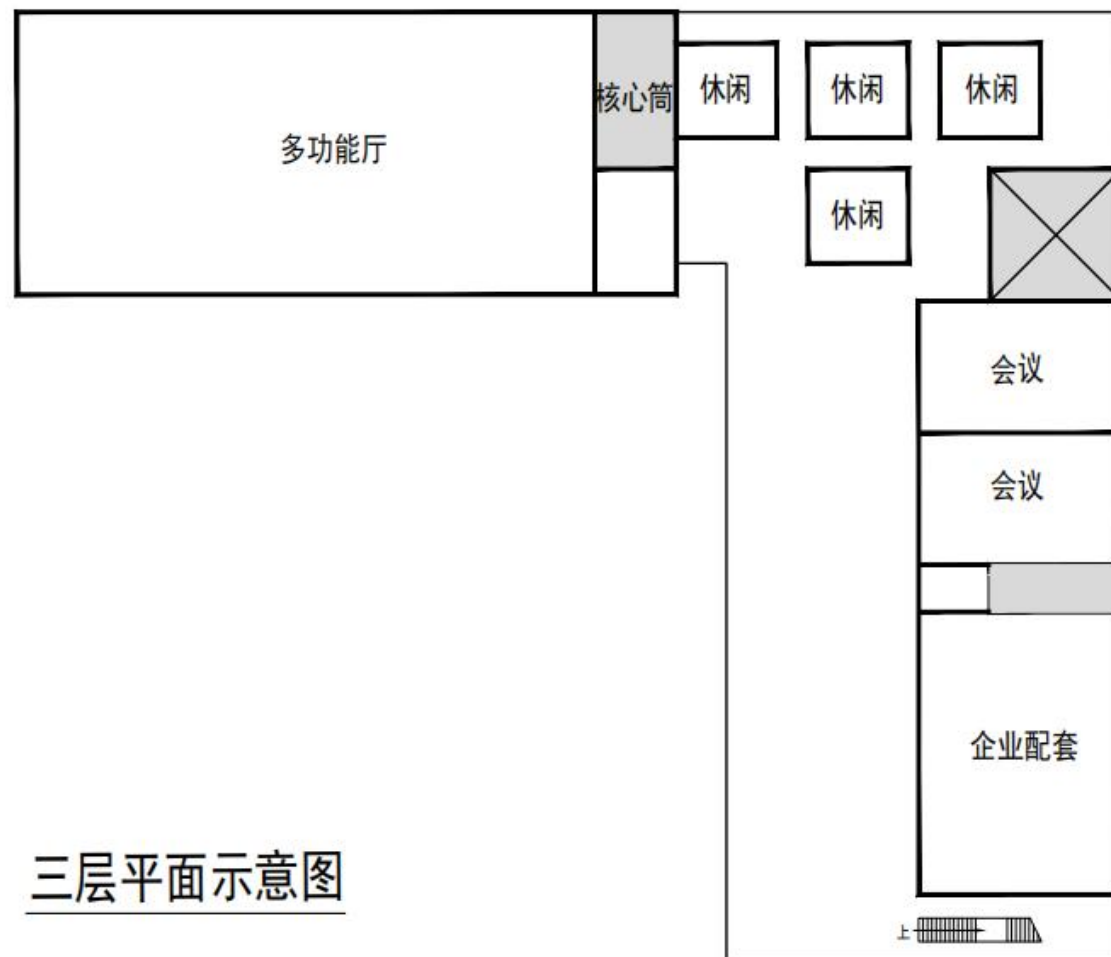
附图 2：各层平面示意图



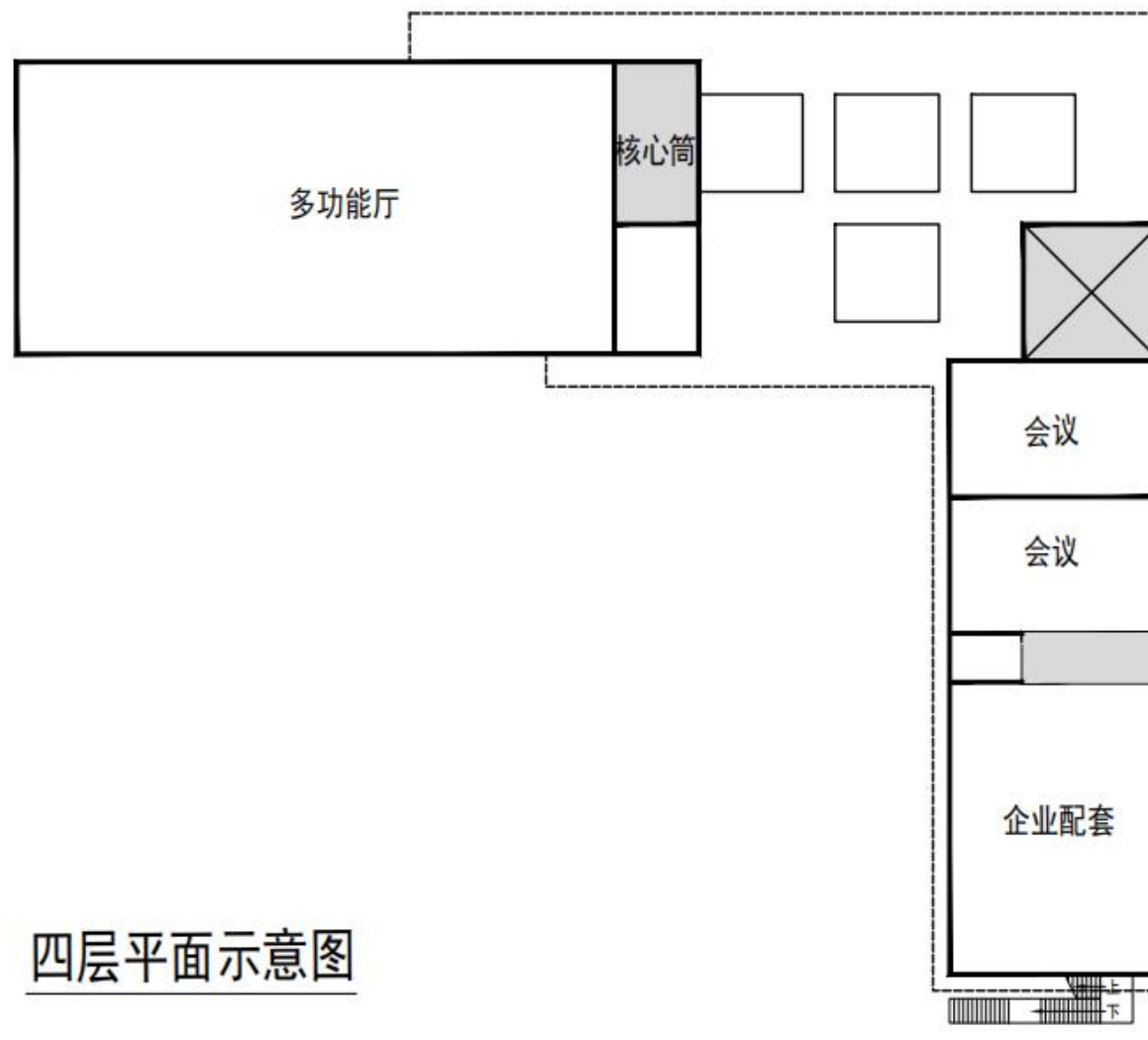
一层平面示意图



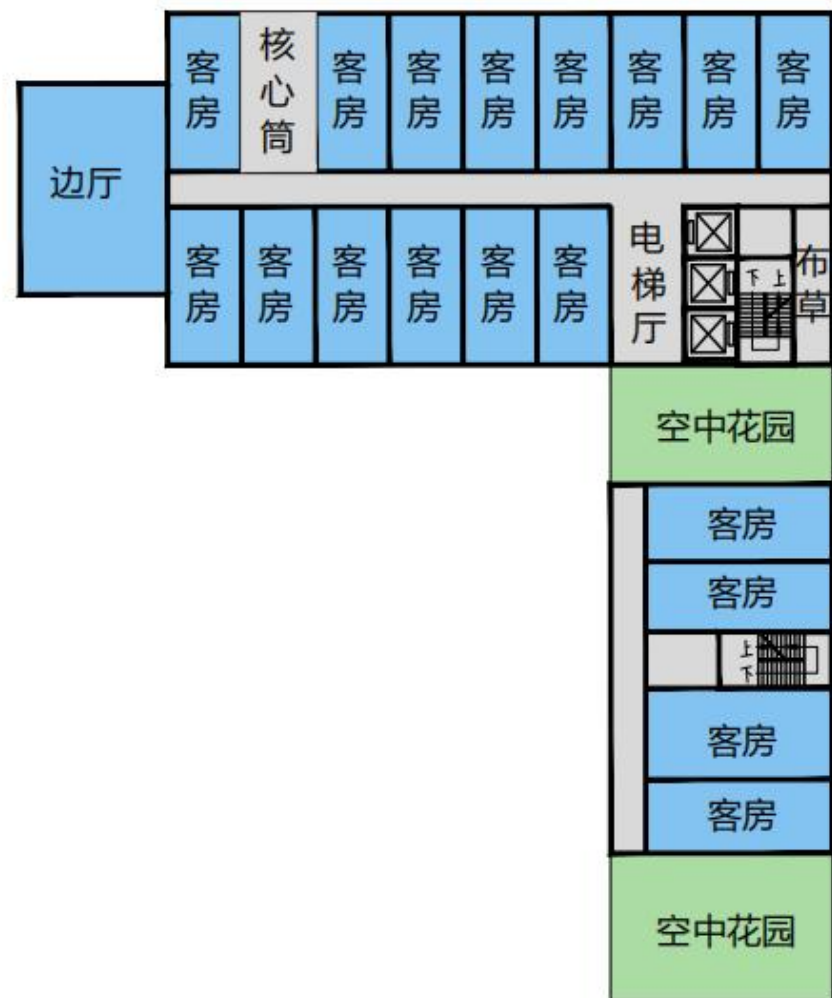
二层平面示意图



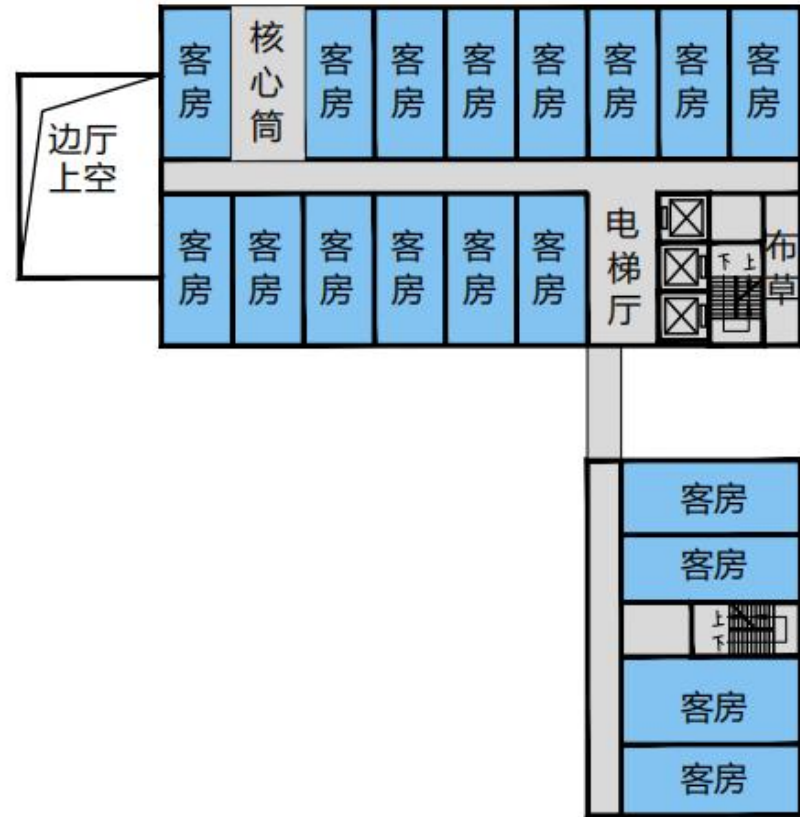
三层平面示意图



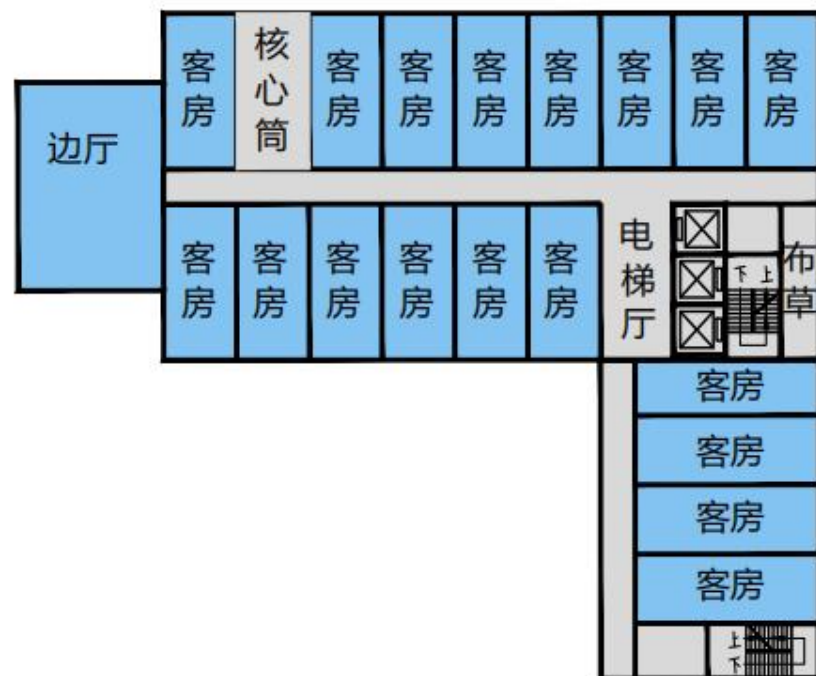
四层平面示意图



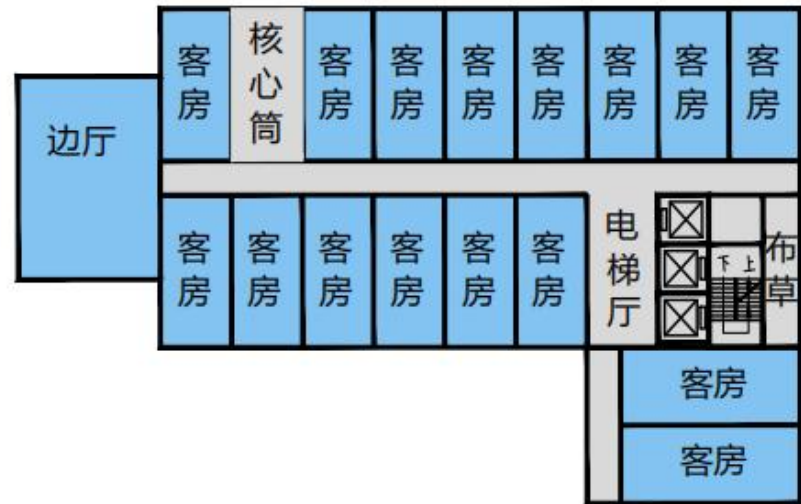
五层平面示意图



六~七层平面示意图



八~十层平面示意图

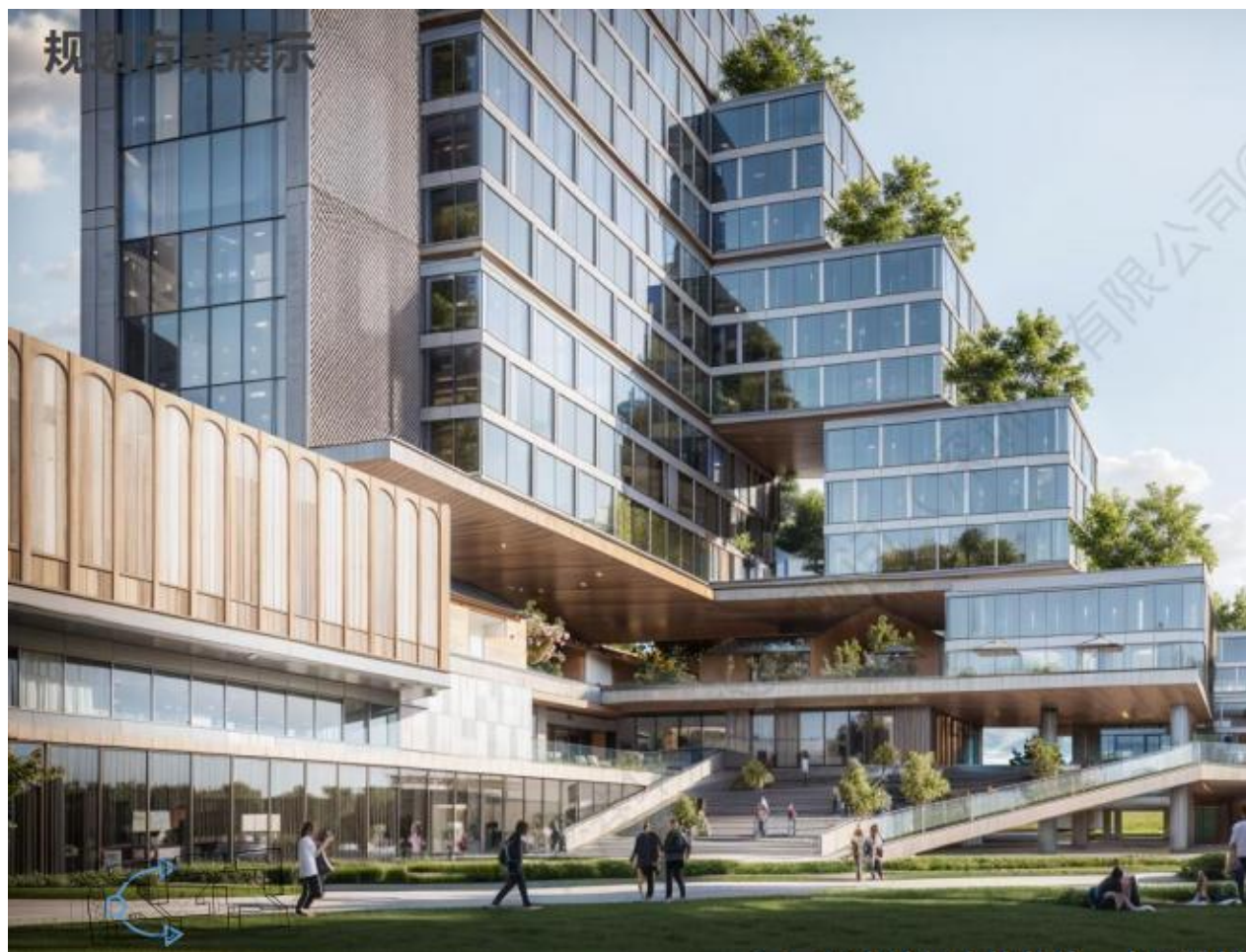


十一~十三层平面示意图



十四~十六层平面示意图

附图 3：效果示意图



附表1：项目综合财务评价一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	总投资	万元	12207.49	
1.1	建设投资	万元	11808.92	
1.2	建设期利息	万元	398.57	
2	营业收入	万元	1194.65	运营期内年均值
3	增值税	万元	28.51	运营期内年均值
4	总成本费用	万元	327.81	运营期内年均值
5	利润总额	万元	790.61	运营期内年均值
6	所得税	万元	197.65	运营期内年均值
7	净利润	万元	635.31	运营期内年均值
8	投资利润率	%	6.48	息税前利润/总投资
9	投资净利润率	%	5.20	税后利润/总投资
10	投资利税率	%	6.94	
11	营收利润率	%	66.18	利润总额/营业收入
12	营收净利润率	%	53.18	净利润/收入
13	全员劳动生产率	万元/人.年	23.89	营业收入/总人数
14	盈亏平衡点	%	42.05	达产年值
		%	19.43	各年平均值
15	投资回收期	年	19.56	所得税前
		年	23.34	所得税后
16	财务净现值	万元	4164.21	i=3%所得税前
		万元	650.60	i=3%所得税后
17	财务内部收益率	%	5.11	所得税前
		%	3.35	所得税后

附表2：项目产值、增值税及附加税估算表

序号	项目	合计（万元）	建设期			运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	营业收入（万元）	33450.23	0.00	0.00	0.00	906.28	966.32	1,026.36	1,026.36
1.1	商业用房出租收入	30275.80	0.00	0.00	0.00	800.99	858.21	915.42	915.42
	出租面积（m ² ）		0.00	0.00	0	19,000	19,000	19,000	19,000
	年出租比例		0.00	0.00	0.00	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
	出租单价（元/m ² ·天）		0.00	0.00	0.00	1.65	1.65	1.65	1.65
1.3	物业费收入（万元）	1111.27	0.00	0.00	0.00	31.92	34.20	36.48	36.48
	管理面积（m ² ）		0.00	0.00	0	19,000	19,000	19,000	19,000
	年出租比例		0.00	0.00	0.00	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
	收费单价（元/m ² ·月）		0.00	0.00	0.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.4	广告位租赁收入（万元）	289.26	0.00	0.00	0.00	7.67	8.21	8.76	8.76
	出租数量（个）		0.00	0.00	0.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年出租比例		0.00	0.00	0.00	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%
	出租单价（元/位·天）		0.00	0.00	0.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.5	停车场收入	1300.86	0.00	0.00	0.00	48.18	48.18	48.18	48.18
	出租数量（个）		0.00	0.00	0.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	出租单价（元/位·天）		0.00	0.00	0.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.6	充电桩收入	473.04	0.00	0.00	0.00	17.52	17.52	17.52	17.52
	出租数量（个）		0.00	0.00	0.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩综合效益（元/位·天）		0.00	0.00	0.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	增值税（6%）	798.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税额		0.00	0.00	0.00	51.30	54.70	58.10	58.10
2.2	进项税额		0.00	0.00	0.00	51.30	54.70	58.10	58.10
3	附加税	189.37	0.00	0.00	0.00	5.14	5.47	5.81	5.81
3.1	城市维护和建设税（5%）		0.00	0.00	0.00	2.57	2.74	2.91	2.91
3.2	教育费附加（3%）		0.00	0.00	0.00	1.54	1.64	1.74	1.74
3.3	地方教育附加（2%）		0.00	0.00	0.00	1.03	1.09	1.16	1.16

附表2：项目产值、增值税及附加

序号	项目									
		第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	营业收入（万元）	1,121.56	1,121.56	1,121.56	1,125.21	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,342.06
1.1	商业用房出租收入	1,009.74	1,009.74	1,009.74	1,009.74	1,109.60	1,109.60	1,109.60	1,109.60	1,220.56
	出租面积（m²）	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
	年出租比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租单价（元/m²·天）	1.82	1.82	1.82	1.82	2.00	2.00	2.00	2.00	2.20
1.3	物业费收入（万元）	36.48	36.48	36.48	40.13	40.13	40.13	40.13	40.13	44.14
	管理面积（m²）	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
	年出租比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	收费单价（元/m²·月）	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.42
1.4	广告位租赁收入（万元）	9.64	9.64	9.64	9.64	10.60	10.60	10.60	10.60	11.66
	出租数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年出租比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租单价（元/位·天）	16.50	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15	18.15	18.15	19.97
1.5	停车场收入	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18
	出租数量（个）	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	出租单价（元/位·天）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.6	充电桩收入	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52
	出租数量（个）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩综合效益（元/位·天）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	增值税（6%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税额	63.48	63.48	63.48	63.69	69.40	69.40	69.40	69.40	75.97
2.2	进项税额	63.48	63.48	63.48	63.69	69.40	69.40	69.40	69.40	75.97
3	附加税	6.34	6.34	6.34	6.36	6.94	6.94	6.94	6.94	7.60
3.1	城市维护和建设税（5%）	3.17	3.17	3.17	3.18	3.47	3.47	3.47	3.47	3.80
3.2	教育费附加（3%）	1.90	1.90	1.90	1.91	2.08	2.08	2.08	2.08	2.28
3.3	地方教育附加（2%）	1.27	1.27	1.27	1.27	1.39	1.39	1.39	1.39	1.52

附表2：项目产值、增值税及附加

[illegible]

附表2：项目产值、增值税及附加

序号	项目					
		第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	营业收入（万元）	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.1	商业用房出租收入	1,220.56	1,220.56	1,220.56	1,220.56	1,220.56
	出租面积（m²）	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
	年出租比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租单价（元/m²·天）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
1.3	物业费收入（万元）	44.14	44.14	44.14	44.14	44.14
	管理面积（m²）	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
	年出租比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	收费单价（元/m²·月）	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42
1.4	广告位租赁收入（万元）	11.66	11.66	11.66	11.66	11.66
	出租数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年出租比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	出租单价（元/位·天）	19.97	19.97	19.97	19.97	19.97
1.5	停车场收入	48.18	48.18	48.18	48.18	48.18
	出租数量（个）	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	出租单价（元/位·天）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.6	充电桩收入	17.52	17.52	17.52	17.52	17.52
	出租数量（个）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩综合效益（元/位·天）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	增值税（6%）	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
2.1	销项税额	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
2.2	进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	附加税	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
3.1	城市维护和建设税（5%）	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
3.2	教育费附加（3%）	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28
3.3	地方教育附加（2%）	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52

附表3：总成本费用估算表

序号	项目	合计（万元）	建设期			运营期					
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	水电费	3445.50	-	-	-	93.35	99.53	105.72	105.72	115.52	115.52
1.1	电费	3345.09	-	-	-	90.63	96.63	102.64	102.64	112.16	112.16
1.2	水费	100.41	-	-	-	2.72	2.90	3.08	3.08	3.36	3.36
2	工资及福利费	1036.80	-	-	-	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
3	修理费	167.60	-	-	-	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
4	其他费用	334.49	-	-	-	9.06	9.66	10.26	10.26	11.22	11.22
5	经营成本(1+2+3+4+5)	4984.39	-	-	-	148.05	154.83	161.62	161.62	172.38	172.38
6	折旧费	1116.80	-	-	-	48.27	48.27	48.27	48.27	48.27	48.27
7	摊销费	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	利息	3231.00	29.05	124.48	245.04	275.98	261.45	246.93	232.40	217.88	203.35
9	总成本费用（6+7+8）	9332.19	29.05	124.48	245.04	472.30	464.55	456.82	442.29	438.53	424.00
10	其中：可变成本	3445.50	-	-	-	93.35	99.53	105.72	105.72	115.52	115.52
11	固定成本	5886.69	29.05	124.48	245.04	378.95	365.02	351.10	336.57	323.01	308.48

附表3：总成本费用估算表

序号	项目	运营期										
		第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	水电费	115.52	115.90	126.28	126.28	126.28	126.28	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24
1.1	电费	112.16	112.52	122.60	122.60	122.60	122.60	134.21	134.21	134.21	134.21	134.21
1.2	水费	3.36	3.38	3.68	3.68	3.68	3.68	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
2	工资及福利费	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
3	修理费	7.24	7.24	7.24	7.24	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
4	其他费用	11.22	11.25	12.26	12.26	12.26	12.26	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42
5	经营成本(1+2+3+4+5)	172.38	172.79	184.18	184.18	182.54	182.54	195.66	195.66	195.66	195.66	195.66
6	折旧费	48.27	48.27	48.27	48.27	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30
7	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	利息	188.83	174.30	159.78	145.25	130.73	116.20	101.68	87.15	72.63	72.63	58.10
9	总成本费用(6+7+8)	409.48	395.36	392.23	377.70	350.57	336.04	334.64	320.11	305.59	305.59	291.06
10	其中：可变成本	115.52	115.90	126.28	126.28	126.28	126.28	138.24	138.24	138.24	138.24	138.24
11	固定成本	293.96	279.46	265.95	251.42	224.29	209.76	196.40	181.87	167.35	167.35	152.82

附表4：固定资产折旧、无形资产及递延资产摊销表

序号	项目	折旧年限	原值	建设期			运营期					
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	房屋	50	6,543.00									
	折旧费		3,356.64	-	-		124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32
	净值		3,186.36	6,543.00	6,543.00	6,543.00	6,418.68	6,294.36	6,170.04	6,045.72	5,921.40	5,797.08
2	设备购置	10	384.90									
	折旧费		365.70		-		36.57	36.57	36.57	36.57	36.57	36.57
	净值		19.20	384.90	384.90	384.90	348.33	311.76	275.19	238.62	202.05	165.48
3	无形资产	50	-									
	摊销费		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	合计：											
	折旧费		3,722.34		-	-	160.89	160.89	160.89	160.89	160.89	160.89
	摊销费		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值		3,205.56	6,927.90	6,927.90	6,927.90	6,767.01	6,606.12	6,445.23	6,284.34	6,123.45	5,962.56

附表4：固定资产

序号	项目	运营期										
		第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	房屋											
	折旧费	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32
	净值	5,672.76	5,548.44	5,424.12	5,299.80	5,175.48	5,051.16	4,926.84	4,802.52	4,678.20	4,553.88	4,429.56
2	设备购置											
	折旧费	36.57	36.57	36.57	36.57							
	净值	128.91	92.34	55.77	19.20							
3	无形资产											
	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	合计：											
	折旧费	160.89	160.89	160.89	160.89	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32
	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值	5,801.67	5,640.78	5,479.89	5,319.00	5,175.48	5,051.16	4,926.84	4,802.52	4,678.20	4,553.88	4,429.56

附表4：固定资产

序号	项目										
		第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
1	房屋										
	折旧费	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32
	净值	4,305.24	4,180.92	4,056.60	3,932.28	3,807.96	3,683.64	3,559.32	3,435.00	3,310.68	3,186.36
2	设备购置										
	折旧费				-						
	净值				-						
3	无形资产										
	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	合计：										
	折旧费	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32	124.32
	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值	4,305.24	4,180.92	4,056.60	3,932.28	3,807.96	3,683.64	3,559.32	3,435.00	3,310.68	3,186.36

附表5：利润与利润分配表

序号	项目	合计(万元)	建设期			运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	营业收入	33450. 23	-	-	-	906.28	966.32	1,026.36	1,026.36	1,121.56
2	增值税金及附加	798. 32	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	9332. 19	29.05	124.48	245.04	472.30	464.55	456.82	442.29	438.53
4	利润总额	23718. 29	-	-	-	433.98	501.77	569.54	584.07	683.03
	弥补前期专损		-	-	-	-	-	-	-	-
	应纳税所得额		-	-	-	433.98	501.77	569.54	584.07	683.03
5	所得税（25%）	5929. 59	-	-	-	108.50	125.44	142.39	146.02	170.76
6	净利润	17788. 70	-	-	-	325.48	376.33	427.15	438.05	512.27
7	可供分配利润	17788. 70	-	-	-	325.48	376.33	427.15	438.05	512.27
7.1	盈余公积金（10%）		-	-	-	32.55	37.63	42.72	43.81	51.23
7.2	应付利润		-	-	-	-	-	-	-	-
7.3	未分配利润		-	-	-	292.93	338.70	384.43	394.24	461.04
	累计未分配利润		-	-	-	292.93	631.63	1,016.06	1,410.30	1,871.34
	息税前利润		-	-	-	433.98	501.77	569.54	584.07	683.03
	息税折旧摊销前利润	24835. 09	-	-	-	482.25	550.04	617.81	632.34	731.30

附表5：利润与利润分酉

序号	项目										
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	营业收入	1,121.56	1,121.56	1,125.21	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,342.06	1,342.06	1,342.06
2	增值税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	总成本费用	424.00	409.48	395.36	392.23	377.70	350.57	336.04	334.64	320.11	305.59
4	利润总额	697.56	712.08	729.85	833.80	848.33	875.46	889.99	1,007.42	1,021.95	1,036.47
	弥补前期专损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	应纳税所得额	697.56	712.08	729.85	833.80	848.33	875.46	889.99	1,007.42	1,021.95	1,036.47
5	所得税（25%）	174.39	178.02	182.46	208.45	212.08	218.87	222.50	251.86	255.49	259.12
6	净利润	523.17	534.06	547.39	625.35	636.25	656.59	667.49	755.56	766.46	777.35
7	可供分配利润	523.17	534.06	547.39	625.35	636.25	656.59	667.49	755.56	766.46	777.35
7.1	盈余公积金（10%）	52.32	53.41	54.74	62.54	63.63	65.66	66.75	75.56	76.65	77.74
7.2	应付利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3	未分配利润	470.85	480.65	492.65	562.81	572.62	590.93	600.74	680.00	689.81	699.61
	累计未分配利润	2,342.19	2,822.84	3,315.49	3,878.30	4,450.92	5,041.85	5,642.59	6,322.59	7,012.40	7,712.01
	息税前利润	697.56	712.08	729.85	833.80	848.33	875.46	889.99	1,007.42	1,021.95	1,036.47
	息税折旧摊销前利润	745.83	760.35	778.12	882.07	896.60	912.76	927.29	1,044.72	1,059.25	1,073.77

附表5：利润与利润分酉

序号	项目								
		第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年
1	营业收入	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
2	增值稅金及附加	-37.35	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
3	总成本费用	305.59	291.06	276.54	262.01	247.49	232.96	232.96	232.96
4	利润总额	1,073.82	975.03	989.55	1,004.08	1,018.60	1,033.13	1,033.13	1,033.13
	弥补前期专损	-	-	-	-	-	-	-	-
	应纳税所得额	1,073.82	975.03	989.55	1,004.08	1,018.60	1,033.13	1,033.13	1,033.13
5	所得税（25%）	268.46	243.76	247.39	251.02	254.65	258.28	258.28	258.28
6	净利润	805.36	731.27	742.16	753.06	763.95	774.85	774.85	774.85
7	可供分配利润	805.36	731.27	742.16	753.06	763.95	774.85	774.85	774.85
7.1	盈余公枳金（10%）	80.54	73.13	74.22	75.31	76.40	77.49	77.49	77.49
7.2	应付利润	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3	未分配利润	724.82	658.14	667.94	677.75	687.55	697.36	697.36	697.36
	累计未分配利润	8,436.83	9,094.97	9,762.91	10,440.66	11,128.21	11,825.57	12,522.93	13,220.29
	息稅前利润	1,073.82	975.03	989.55	1,004.08	1,018.60	1,033.13	1,033.13	1,033.13
	息稅折旧摊销前利润	1,111.12	1,012.33	1,026.85	1,041.38	1,055.90	1,070.43	1,070.43	1,070.43

附表5：利润与利润分酉

序号	项目				
		第27年	第28年	第29年	第30年
1	营业收入	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
2	增值稅金及附加	75.97	75.97	75.97	75.97
3	总成本费用	232.96	232.96	232.96	232.96
4	利润总额	1,033.13	1,033.13	1,033.13	1,033.13
	弥补前期专损	-	-	-	-
	应纳税所得额	1,033.13	1,033.13	1,033.13	1,033.13
5	所得税（25%）	258.28	258.28	258.28	258.28
6	净利润	774.85	774.85	774.85	774.85
7	可供分配利润	774.85	774.85	774.85	774.85
7.1	盈余公枳金（10%）	77.49	77.49	77.49	77.49
7.2	应付利润	-	-	-	-
7.3	未分配利润	697.36	697.36	697.36	697.36
	累计未分配利润	13,917.65	14,615.01	15,312.37	16,009.73
	息稅前利润	1,033.13	1,033.13	1,033.13	1,033.13
	息稅折旧摊销前利润	1,070.43	1,070.43	1,070.43	1,070.43

附表6：资金现金流量表

序号	项目	合计	建设期			第4年	运营期			
			第1年	第2年	第3年		第5年	第6年	第7年	第8年
1	现金流入	36,636.59	-	-	-	906.28	966.32	1,026.36	1,026.36	1,121.56
1.1	营业收入	33,450.23	-	-	-	906.28	966.32	1,026.36	1,026.36	1,121.56
1.2	回收固定资产余值	3,186.36						-	-	-
1.3	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	27,526.47	2,390.83	5,438.49	4,378.17	736.92	558.64	568.91	558.01	580.66
2.1	建设投资	11,808.92	2,361.78	5,314.01	4,133.13	-	-	-	-	-
2.2	利息支出	3,231.00	29.05	124.48	245.04	275.98	261.45	246.93	232.40	217.88
2.3	流动资金	188.52	-	-	-	188.52	-	-	-	-
2.4	经营成本	5,570.12	-	-	-	163.92	171.75	179.59	179.59	192.02
2.6	增值税	798.32	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	5,929.59	-	-	-	108.50	125.44	142.39	146.02	170.76
3	税前净现金流量	15,153.48	-2,390.83	-5,438.49	-4,378.17	277.86	533.12	599.84	614.37	711.66
4	税前累计净现金流量	-	-2,390.83	-7,829.3	-12,207.5	-11,929.6	-11,396.5	-10,796.7	-10,182.3	-9,470.6
5	税后净现金流量	9,223.89	-2,390.83	-5,438.49	-4,378.17	169.36	407.68	457.45	468.35	540.90
6	税后累计净现金流量	-	-2,390.83	-7,829.3	-12,207.5	-12,038.1	-11,630.4	-11,173.0	-10,704.7	-10,163.8

附表6：资金现金流量表

序号	项目	运营期									
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	现金流入	1,121.56	1,121.56	1,125.21	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.1	营业收入	1,121.56	1,121.56	1,125.21	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.2	回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	569.76	558.87	549.25	573.88	562.98	553.61	542.71	572.70	561.80	550.91
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	利息支出	203.35	188.83	174.30	159.78	145.25	130.73	116.20	101.68	87.15	72.63
2.3	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	经营成本	192.02	192.02	192.49	205.65	205.65	204.01	204.01	219.16	219.16	219.16
2.6	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	174.39	178.02	182.46	208.45	212.08	218.87	222.50	251.86	255.49	259.12
3	税前净现金流量	726.19	740.71	758.42	860.60	875.13	891.29	905.82	1,021.22	1,035.75	1,050.27
4	税前累计净现金流量	-8,744.4	-8,003.7	-7,245.3	-6,384.7	-5,509.6	-4,618.3	-3,712.5	-2,691.3	-1,655.6	-605.3
5	税后净现金流量	551.80	562.69	575.96	652.15	663.05	672.42	683.32	769.36	780.26	791.15
6	税后累计净现金流量	-9,612.0	-9,049.3	-8,473.3	-7,821.2	-7,158.2	-6,485.8	-5,802.5	-5,033.1	-4,252.8	-3,461.7

附表6：资金现金流量表

序号	项目									
		第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年
1	现金流入	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.1	营业收入	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.2	回收固定资产余值	-								
1.3	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	522.90	596.99	586.10	575.20	564.31	553.41	553.41	553.41	553.41
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	利息支出	72.63	58.10	43.58	29.05	14.53	-	-	-	-
2.3	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	经营成本	219.16	219.16	219.16	219.16	219.16	219.16	219.16	219.16	219.16
2.6	增值税	-37.35	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
2.7	所得税	268.46	243.76	247.39	251.02	254.65	258.28	258.28	258.28	258.28
3	税前净现金流量	1,087.62	1,102.60	1,003.35	1,017.88	1,032.40	1,046.93	1,046.93	1,046.93	1,046.93
4	税前累计净现金流量	482.3	1,584.9	2,588.3	3,606.2	4,638.6	5,685.5	6,732.4	7,779.3	8,826.2
5	税后净现金流量	819.16	858.84	755.96	766.86	777.75	788.65	788.65	788.65	788.65
6	税后累计净现金流量	-2,642.5	-1,783.7	-1,027.7	-260.8	517.0	1,305.7	2,094.4	2,883.1	3,671.8

附表6：资金现金流量表

序号	项目			
		第28年	第29年	第30年
1	现金流入	1,342.06	1,342.06	4,528.42
1.1	营业收入	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.2	回收固定资产余值			3,186.36
1.3	回收流动资金	-	-	-
2	现金流出	553.41	553.41	553.41
2.1	建设投资	-	-	-
2.2	利息支出	-	-	-
2.3	流动资金	-	-	-
2.4	经营成本	219.16	219.16	219.16
2.6	增值税	75.97	75.97	75.97
2.7	所得税	258.28	258.28	258.28
3	税前净现金流量	1,046.93	1,046.93	4,233.29
4	税前累计净现金流量	9,873.1	10,920.0	15,153.3
5	税后净现金流量	788.65	788.65	3,975.01
6	税后累计净现金流量	4,460.5	5,249.2	9,224.2

附表7：财务计划表

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	经营活动净现金流量	22,536.25	-	-	-	649.73	686.05	722.35	718.72	778.42
1.1	现金流入	35,343.71	-	-	-	957.58	1,021.02	1,084.46	1,084.46	1,185.04
1.1.1	营业收入	33,450.23	-	-	-	906.28	966.32	1,026.36	1,026.36	1,121.56
1.1.2	增值税销项税额	1,893.48	-	-	-	51.30	54.70	58.10	58.10	63.48
1.1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	12,807.46	-	-	-	307.85	334.97	362.11	365.74	406.62
1.2.1	经营成本	4,984.39	-	-	-	148.05	154.83	161.62	161.62	172.38
1.2.2	增值税进项税额	1,095.16	-	-	-	51.30	54.70	58.10	58.10	63.48
1.2.4	增值税	798.32	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	所得税	5,929.59	-	-	-	108.50	125.44	142.39	146.02	170.76
2	投资活动净现金流量	-12,396.01	-2,390.83	-5,438.49	-4,378.17	-188.52	-	-	-	-
2.1	现金流入	-								
2.2	现金流出	12,396.01	2,390.83	5,438.49	4,378.17	188.52	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	11,808.92	2,361.78	5,314.01	4,133.13	-	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息	398.57	29.05	124.48	245.04					
2.2.3	流动资金	188.52	-	-	-	188.52	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	11,808.92	2,361.78	5,314.01	4,133.13	-	-	-	-	-
3.1	现金流入	12,207.49	2,390.83	5,438.49	4,378.17	-	-	-	-	-
3.1.1	资本金投入	3,907.49	730.83	1,703.49	1,473.17	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	8,300.00	1,660.00	3,735.00	2,905.00	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	11,531.00	29.05	124.48	245.04	690.98	676.45	661.93	647.40	632.88
3.2.1	各种利息支出	3,231.00	29.05	124.48	245.04	275.98	261.45	246.93	232.40	217.88
3.2.2	偿还本金	8,300.00	-	-	-	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00
3.2.3	应付利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	21,949.16	-29.05	-124.48	-245.04	461.21	686.05	722.35	718.72	778.42
5	累计盈余资金		-29.05	-153.53	-398.57	62.64	748.69	1,471.04	2,189.76	2,968.18

附表7：财务计划表

序号	项目	运营期								
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年
1	经营活动净现金流量	774.79	771.16	769.96	833.40	829.77	824.62	820.99	894.54	890.91
1.1	现金流入	1,185.04	1,185.04	1,188.90	1,295.43	1,295.43	1,295.43	1,295.43	1,418.03	1,418.03
1.1.1	营业收入	1,121.56	1,121.56	1,125.21	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,226.03	1,342.06	1,342.06
1.1.2	增值税销项税额	63.48	63.48	63.69	69.40	69.40	69.40	69.40	75.97	75.97
1.1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	410.25	413.88	418.94	462.03	465.66	470.81	474.44	523.49	527.12
1.2.1	经营成本	172.38	172.38	172.79	184.18	184.18	182.54	182.54	195.66	195.66
1.2.2	增值税进项税额	63.48	63.48	63.69	69.40	69.40	69.40	69.40	75.97	75.97
1.2.4	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	所得税	174.39	178.02	182.46	208.45	212.08	218.87	222.50	251.86	255.49
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入									
2.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息									
2.2.3	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	618.35	603.83	589.30	574.78	560.25	545.73	531.20	516.68	502.15
3.2.1	各种利息支出	203.35	188.83	174.30	159.78	145.25	130.73	116.20	101.68	87.15
3.2.2	偿还本金	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00
3.2.3	应付利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	774.79	771.16	769.96	833.40	829.77	824.62	820.99	894.54	890.91
5	累计盈余资金	3,742.97	4,514.13	5,284.09	6,117.49	6,947.26	7,771.88	8,592.87	9,487.41	10,378.32

附表7：财务计划表

序号	项目				运营期					
		第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年
1	经营活动净现金流量	887.28	877.94	902.64	899.01	895.38	891.75	888.12	888.12	888.12
1.1	现金流入	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03
1.1.1	营业收入	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.1.2	增值税销项税额	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
1.1.3	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	530.75	540.09	515.39	519.02	522.65	526.28	529.91	529.91	529.91
1.2.1	经营成本	195.66	195.66	195.66	195.66	195.66	195.66	195.66	195.66	195.66
1.2.2	增值税进项税额	75.97	113.32	-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	增值税	-	-37.35	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
1.2.5	所得税	259.12	268.46	243.76	247.39	251.02	254.65	258.28	258.28	258.28
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入									
2.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息								-	-
2.2.3	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	487.63	487.63	473.10	458.58	444.05	429.53	-	-	-
3.2.1	各种利息支出	72.63	72.63	58.10	43.58	29.05	14.53	-	-	-
3.2.2	偿还本金	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	-	-	-
3.2.3	应付利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	887.28	877.94	902.64	899.01	895.38	891.75	888.12	888.12	888.12
5	累计盈余资金	11,265.60	12,143.54	13,046.18	13,945.19	14,840.57	15,732.32	16,620.44	17,508.56	18,396.68

附表7：财务计划表

序号	项目				
		第27年	第28年	第29年	第30年
1	经营活动净现金流量	888.12	888.12	888.12	888.12
1.1	现金流入	1,418.03	1,418.03	1,418.03	1,418.03
1.1.1	营业收入	1,342.06	1,342.06	1,342.06	1,342.06
1.1.2	增值税销项税额	75.97	75.97	75.97	75.97
1.1.3	补贴收入	-	-	-	-
1.1.4	其他	-	-	-	-
1.2	现金流出	529.91	529.91	529.91	529.91
1.2.1	经营成本	195.66	195.66	195.66	195.66
1.2.2	增值税进项税额	-	-	-	-
1.2.4	增值税	75.97	75.97	75.97	75.97
1.2.5	所得税	258.28	258.28	258.28	258.28
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-
2.1	现金流入				
2.2	现金流出	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	-	-	-	-
2.2.2	建设期利息	-	-	-	-
2.2.3	流动资金	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	-	-	-	-
3.1	现金流入	-	-	-	-
3.1.1	资本金投入	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-
3.1.4	其他	-	-	-	-
3.2	现金流出	-	-	-	-
3.2.1	各种利息支出	-	-	-	-
3.2.2	偿还本金	-	-	-	-
3.2.3	应付利润	-	-	-	-
3.2.4	其他	-	-	-	-
4	净现金流量	888.12	888.12	888.12	888.12
5	累计盈余资金	19,284.80	20,172.92	21,061.04	21,949.16

附表8：资金筹措与使用计划表

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1	总投资	12,207.49	2,390.83	5,438.49	4,378.17	-	-	-
1.1	建设投资	11,808.92	2,361.78	5,314.01	4,133.13	-	-	-
1.2	建设期利息	398.57	29.05	124.48	245.04	-	-	-
1.3	发行费	-	-	-	-	-	-	-
2	资金筹措	12,207.49	2,390.83	5,438.49	4,378.17	-	-	-
2.1	项目资本金	3,907.49	730.83	1,703.49	1,473.17	-	-	-
2.1.1	用于建设投资	3,508.92	701.78	1,579.01	1,228.13	-	-	-
2.1.2	用于流动资金	-	-	-	-	-	-	-
2.1.3	用于建设期利息	398.57	29.05	124.48	245.04	-	-	-
2.2	债务资金	8,300.00	1,660.00	3,735.00	2,905.00	-	-	-
2.2.1	用于建设投资	8,300.00	1,660.00	3,735.00	2,905.00	-	-	-
2.2.1.1	信贷融资	-	-	-	-	-	-	-
(1).	银行贷款	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1.2	债券融资	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	用于建设期利息	-	-	-	-	-	-	-
2.2.3	用于流动资金	-	-	-	-	-	-	-
2.3	其他资金	-	-	-	-	-	-	-
2.3.1	政府贴息	-	-	-	-	-	-	-
2.3.2	固定资产补贴	-	-	-	-	-	-	-

附表9：还本付息表

序号	项目	合计	建设期			第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
			第1年	第2年	第3年						
1	借款										
1.1	期初借款余额	-		1,660.00	5,395.00	8,300.00	7,885.00	7,470.00	7,055.00	6,640.00	6,225.00
1.2	当期借款	8,300.00	1,660.00	3,735.00	2,905.00	-	-				
1.3	当期应计利息	3,231.00	29.05	124.48	245.04	275.98	261.45	246.93	232.40	217.88	203.35
1.4	期末借款余额	-	1,660.00	5,395.00	8,300.00	7,885.00	7,470.00	7,055.00	6,640.00	6,225.00	5,810.00
1.5	其他融资费用	-									
2	还款	-									
2.1	当期还本付息	11,531.00	29.05	124.48	245.04	690.98	676.45	661.93	647.40	632.88	618.35
2.1.1	其中:还本	8,300.00	-	-	-	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00
2.1.2	付息	3,231.00	29.05	124.48	245.04	275.98	261.45	246.93	232.40	217.88	203.35

附表9：还本付息表

序号	项目	运营期								
		第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
1	借款									
1.1	期初借款余额	5,810.00	5,395.00	4,980.00	4,565.00	4,150.00	3,735.00	3,320.00	2,905.00	2,490.00
1.2	当期借款									
1.3	当期应计利息	188.83	174.30	159.78	145.25	130.73	116.20	101.68	87.15	72.63
1.4	期末借款余额	5,395.00	4,980.00	4,565.00	4,150.00	3,735.00	3,320.00	2,905.00	2,490.00	2,075.00
1.5	其他融资费用									
2	还款									
2.1	当期还本付息	603.83	589.30	574.78	560.25	545.73	531.20	516.68	502.15	487.63
2.1.1	其中:还本	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00
2.1.2	付息	188.83	174.30	159.78	145.25	130.73	116.20	101.68	87.15	72.63

附表9：还本付息表

序号	项目								
		第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年
1	借款								
1.1	期初借款余额	2,075.00	1,660.00	1,245.00	830.00	415.00	-	-	-
1.2	当期借款								
1.3	当期应计利息	72.63	58.10	43.58	29.05	14.53	-	-	-
1.4	期末借款余额	1,660.00	1,245.00	830.00	415.00	-	-	-	-
1.5	其他融资费用								
2	还款								
2.1	当期还本付息	487.63	473.10	458.58	444.05	429.53	-	-	-
2.1.1	其中:还本	415.00	415.00	415.00	415.00	415.00	-	-	-
2.1.2	付息	72.63	58.10	43.58	29.05	14.53	-	-	-

附表9：还本付息表

序号	项目				
		第27年	第28年	第29年	第30年
1	借款				
1.1	期初借款余额	-	-	-	-
1.2	当期借款				
1.3	当期应计利息	-	-	-	-
1.4	期末借款余额	-	-	-	-
1.5	其他融资费用				
2	还款				
2.1	当期还本付息	-	-	-	-
2.1.1	其中:还本	-	-	-	-
2.1.2	付息	-	-	-	-

台山市财政局

对《关于征求〈关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）〉意见的函》的意见

台山市工业新城管理委员会：

转来《关于征求〈关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）〉意见的函》收悉。经研究，提出下列建议意见：

一、估算工程费包括建筑工程费、安装工程费、设备及工器具购置费，建议在估算表中分别列项计算。

二、建议充电桩工程估算中主材充电桩纳入设备及工器具购置费计算。

三、建议工程估算表中电梯工程及通风空调工程中的空调工程纳入设备及工器具购置费计算。

四、建议咨询相关部门该项目估算是否计算人防工程易地建设费及城市基础设施配套费。

五、建议工程估算表中工程建设其他费用增加检验监测费。

六、工程估算表中工程建设其他费用的弃土场收纳处置费，建议建设单位落实缴费主体，若由中标单位缴费的，则在工程费用中相应的工程单价中综合考虑。

七、建议结合资金筹措情况进一步压实项目预算及建设规模，按实际资金筹措情况推进项目建设。并拓宽融资渠道，确保不新增本级财政资金支出和不造成我市政府隐性债务的前提下开展该项目建设，避免出现“半拉子”工程。

（联系人及联系方式：林锐，5512807）



台山市发展和改革局

复函

台山市工业新城管理委员会：

《关于征求<关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）>意见的函》收悉，经研究，我局对项目开展无意见。

根据上级对专项债项目审核的最新要求，园区基础设施代码或建设内容不能关联涉及多领域、禁止类：特勤站、综合管理中心、医院、学校、市场、体育公园、应急教育中心、保障性租赁住房、污水处理厂、人才公寓、园区服务中心、综合服务大楼、商务会议室、党建服务中心、景观工程、公园、数字信息化中心、农用地征补、土地平整、农村环境改造等，若涉及申请专项债，请按省的有关规定执行。



台山市政府投资工程建设管理中心

关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的回复意见

台山市工业新城管理委员会：

发来《关于征求〈关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）〉意见的函》及相关资料收悉。经研究，我中心提出如下建议意见：

一、我中心对开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设无意见。

二、对可行性研究报告的建议意见

1. 建议按照项目基本建设程序及项目规模，复核各项工作所需时间，充分考虑包括立项、招标、设计、施工、审批等工作时间，科学、合理计算建设周期，确保项目建设进度切实可行。

2. 涉及的电梯、空调等设备，建议纳入设备设施采购费。

3. 建议估算表“工程建设其他费”中增加“测量测绘费”“检验检测费”“城市基础设施配套费”“施工图审图费”“水土保持”“工程支付款担保费”等费用。

4. 建议补充平立剖面图纸，进一步深化建设方案，复核计算工程量及造价。

台山市政府投资工程建设管理中心

2025年3月28日

台山市工业新城管理委员会

关于征求《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》意见的函

大江镇政府、水步镇政府、市发展和改革局、市财政局、市科工商务局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市政府投资工程建设管理中心、江门市公共资源交易中心台山分中心：

为推进大型产业集聚区和产业有序转移主平台工业新城片区建设，完善工业新城片区生产性服务配套，结合实际，我单位拟于工业新城北组团同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作，合计用地约 29.19 亩，合计总投资约 24704.06 万元，资金来源为政府统筹。

为加快项目建设，我单位草拟了《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》（详见附件），现就该请示及工程可行性研究报告（简版）随文征求贵单位意见，有关意见请于 2025 年 3 月 28 日下班前书面函复我单位（无意见也请书面回复），恳请支持为盼。

附件：关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的



台山市自然资源局

关于同期开展江门承接产业有序主平台 工业新城生产服务中心工程综合服务楼 和商务综合楼建设工作（征求意见稿） 的规划意见

台山市工业新城管理委员会：

发来《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》及相关资料收悉。该工程有利于进一步提升工业新城的产业配套，原则同意开展该项目，项目建设前应依法完善土地及规划许可手续。



台山市自然资源局

2025年4月2日

台山市工业新城管理委员会

关于征求《关于同期开展江门承接产业有序 主平台工业新城生产服务中心工程综合 服务楼和商务综合楼建设工作的请示 (征求意见稿)》意见的函

大江镇政府、水步镇政府、市发展和改革局、市财政局、市科工商务局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市政府投资工程建设管理中心、江门市公共资源交易中心台山分中心：

为推进大型产业集聚区和产业有序转移主平台工业新城片区建设，完善工业新城片区生产性服务配套，结合实际，我单位拟于工业新城北组团同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作，合计用地约 29.19 亩，合计总投资约 24704.06 万元，资金来源为政府统筹。

为加快项目建设，我单位草拟了《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》（详见附件），现就该请示及工程可行性研究报告（简版）随文征求贵单位意见，有关意见请于 2025 年 3 月 28 日下班前书面函复我单位（无意见也请书面回复），恳请支持为盼。

附件：关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的

江门市公共资源交易中心台山分中心

关于对同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）的回复意见

台山市工业新城管理委员会：

发来《关于征求关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）意见的函》收悉，基于我中心职能，无意见。

特此回复

江门市公共资源交易中心台山分中心

2025年3月28日



台山市大江镇人民政府

关于《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》的反馈函

市工业新村管理委员会：

《关于征求<关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）>意见的函》已收悉，经研究，我镇无意见。

特此函致。

台山市大江镇人民政府

2025年3月28日



台山市工业新城管理委员会

关于征求《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》意见的函

大江镇政府、水步镇政府、市发展和改革委员会、市财政局、市科工商务局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市政府投资工程建设管理中心、江门市公共资源交易中心台山分中心：

为推进大型产业集聚区和产业有序转移主平台工业新城片区建设，完善工业新城片区生产性服务配套，结合实际，我单位拟于工业新城北组团同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作，合计用地约 29.19 亩，合计总投资约 24704.06 万元，资金来源为政府统筹。

为加快项目建设，我单位草拟了《关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的请示（征求意见稿）》（详见附件），现就该请示及工程可行性研究报告（简版）随文征求贵单位意见，有关意见请于 2025 年 3 月 28 日下班前书面函复我单位（无意见也请书面回复），恳请支持为盼。

附件：关于同期开展江门承接产业有序主平台工业新城生产服务中心工程综合服务楼和商务综合楼建设工作的



请示（征求意见稿）



台山市工业新城管理委员会

2025年3月27日

（联系人：容晓华，联系电话：5556139）

