

花都区老城区停车场改造项目
(分项目二：花都区 1958 影院项目)

可行性研究报告

编制单位：广东省建筑工程监理有限公司

编制时间：2023 年 1 月

花都区老城区停车场改造项目 (分项目二：花都区 1958 影院项目) 可行性研究报告

编制人员信息

编制单位：广东省建筑工程监理有限公司

编制单位人员信息：

主要参加人员	黄隆盛	正高级工程师
--------	-----	--------

	黄文禧	高级工程师
--	-----	-------

	谭颖	注册咨询工程师
--	----	---------

	杨敏	注册咨询工程师
--	----	---------

	韦朝霞	高级工程师
--	-----	-------

审核	李伟奇	高级工程师
----	-----	-------

审定	林肖鹏	注册咨询工程师
----	-----	---------

		高级工程师
--	--	-------

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目概况	1
1.2 可行性研究报告编制依据、原则及范围	2
1.3 项目由来	5
1.4 建设地点	7
1.5 建设内容及规模	7
1.6 项目建设期	7
1.7 总投资及资金筹措	7
1.8 主要结论及建议	8
第二章 项目建设背景及必要性	10
2.1 项目建设背景	10
2.2 项目建设必要性	12
第三章 建设规模与目标	15
3.1 建设内容及规模	15
3.2 建设目标	15
第四章 项目选址与建设条件分析	17
4.1 项目选址	17
4.2 项目选址所在地概况	18
4.3 项目建设条件	18

4.4 选址评价	24
4.5 选址周边市场价格调研及预测	25
第五章 工程技术方案	29
5.1 指导思想和基本原则	29
5.2 规划方案	30
5.3 项目平面布置	32
5.4 工程方案	35
第六章 节能分析	46
6.1 合理用能标准及节能设计规范	46
6.2 能源供应和能耗分析	47
6.3 节能措施	50
6.4 节能效果分析	51
第七章 环境影响评价	52
7.1 编制依据	52
7.2 环境现状	53
7.3 环境影响分析及其治理措施	58
7.4 地质灾害影响分析	65
7.5 特殊环境影响分析	65
7.6 环境保护投资及环境影响评价	65
第八章 安全卫生与消防	66
8.1 危害因素与危害程度	66

8.2 安全措施方案	66
8.3 卫生	68
8.4 移动灭火器及防毒面具	68
第九章 项目组织机构和人力资源配置	69
9.1 施工组织机构	69
9.2 施工期人力资源配置	69
第十章 项目实施进度计划	71
10.1 项目实施进度安排原则	71
10.2 项目实施内容和实施进度	71
第十一章 招标方案	73
11.1 招标依据	73
11.2 招标原则	73
11.3 招标范围	74
11.4 招标方案	76
第十二章 投资估算及资金筹措	77
12.1 估算编制说明	77
12.2 估算编制依据	77
12.3 项目投资估算	79
12.4 总投资估算表	89
12.5 资金来源	89

第十三章 财务分析	91
13.1 财务分析	91
13.2 财务评价结论	97
第十四章 社会评价	99
14.1 社会影响效果分析	99
14.2 社会互适性分析	102
14.3 社会评价结论	103
第十五章 风险分析	104
15.1 风险因素分析	104
15.2 风险等级判断	107
15.3 风险应对措施	108
第十六章 研究结论与建议	109
16.1 可行性研究结论	109
16.2 建议	109
附表	111
附表 1 借款还本付息计划表（万元）	112
附表 2 固定资产折旧费估算表（万元）	113
附表 3 总成本费用估算表（万元）	116
附表 4 营业收入、税金及附加和增值税估算表（万元）	119
附表 5 利润表（万元）	125

附表 6 项目投资现金流量表（万元）	128
附表 7 项目资本金现金流量表（万元）	132
附表 8 财务计划现金流量表（万元）	135
附表 9 资产负债表（万元）	141
附图	147
附图 1 总平面图	148
附图 2 首层平面图	149
附图 3 二层平面图	150
附图 4 效果图	151

第一章 项目概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目基本信息

1、项目名称：花都区老城区停车场改造项目（分项目二：花都区 1958 影院项目）

2、项目建设地址：广州市花都区新华路 30 号

3、项目建设单位：广州花都产城建设投资有限公司

4、项目联系人及联系电话

联系人：张璨

联系电话：18022376713

邮箱：350906191@qq.com

1.1.2 项目建设单位概况

广州花都产城建设投资有限公司成立于 2002 年 6 月 14 日，注册资本 530 万元，是由广州智都投资控股集团有限公司 100%控股的国有企业。公司聚焦产业园建设运营、城市更新、城市基础设施建设、房地产经营、投资管理及国有资产运营等主营业务，同时协助政府做好产业招商及重点项目的土地交付工作。

目前，公司不断创新业务模式，紧紧围绕“城市建设、产城投资、国有资产运营”三大战略业务板块，致力打造具有较强资产调控能力

和资本运作能力的专业化、多元性的功能性区属国有企业。

1.2 可行性研究报告编制依据、原则及范围

1.2.1 编制依据

一、政策、法律、规划类

1. 《中华人民共和国建筑法》；
2. 《中华人民共和国安全生产法》；
3. 《中华人民共和国节约能源法》；
4. 《中华人民共和国环境保护法》；
5. 《中华人民共和国招标投标法》；
6. 《“十四五”全国城市基础设施建设规划》；
7. 《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号）；
8. 《住房城乡建设部关于加强城市停车设施管理的通知》（建城[2015]141号）；
9. 《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》；
10. 《广东省新型城镇化规划（2021-2035 年）》；
11. 《广州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》；
12. 《广州市城市基础设施发展“十四五”规划》；

13. 《广州市建设项目停车配建指标规定》。

二、规范、标准类

1. 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB 50141-2008）；
2. 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
3. 《室外排水工程规范》（ZBBZH/GJ 14）；
4. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
5. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
6. 《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）；
7. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
8. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）；
9. 《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）（2015 年版）；
10. 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
11. 《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
12. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
13. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
14. 《通用用电设备配电设计规范》（GB 50055-2011）；
15. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
16. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
17. 《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）；
18. 《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）；
19. 《屋面工程技术规范》（GB 50345-2012）；

20. 《坡屋面工程技术规范》（GB 50693-2011）；
21. 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
22. 《城市停车设施规划导则》（建城[2015]129号）；
23. 《城市停车设施建设指南》（建城[2015]142号）；
24. 《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）；
25. 国家、行业及地方现行的相关技术标准及规范。

三、其他

1. 《工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）（2006）；
2. 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》（中国电力出版社 2002 年 3 月出版）；
3. 《投资项目可行性研究报告编制指南》；
4. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（国家发改委、建设部）；
5. 其他国家和地方相关的标准、规范、规程、法规；
6. 项目可行性研究报告编制委托合同及建设单位提供的其他相关资料。

1.2.2 编制原则

1、认真贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，遵循可持续发展战略，坚持资源节约和环境友好原则。本项目的实施要坚持“经济、安全、整洁、实用”的建设原则。

2、严格执行国家及省、市有关的政策、法律、法规和有关规范、

规程及标准。

3、坚持统筹规划，突出重点，客观科学，实事求是，因地制宜，分步实施的原则。

4、坚持远近结合、适度超前，立足当前、着眼长远，做好发展统筹谋划，尽力而为、量力而行，有序推进项目建设。

5、项目技术路线要符合国家相关技术政策，工程施工中要严格执行国家和地方有关节能、环保、劳动安全、卫生、消防等有关规定、标准和规范。同时，要做到安全施工、绿色施工。

1.2.3 编制范围

本报告以花都区老城区停车场改造项目（分项目二：花都区 1958 影院项目）为研究对象，严格遵循国家、省宏观规划、各项国家标准以及项目单位的实际需求，并围绕该项目提出的各种目标、项目单位实际状况及其未来相关发展规划展开。主要包括：分析该项目建设背景及必要性，评估该项目建设意义；调查项目拟建地各项技术指标（包括地理、气候及社会经济环境等）；研究项目单位的管理水平、组织结构状况；对该项目对环境的影响及其节能进行评估；研究该项目的建设方案、实施进度、投资估算，分析可能存在的各项风险等，最后形成可行性研究结论，并对本项目提出一般性建议。

1.3 项目由来

随着我国经济的发展，人民生活水平不断提高，汽车作为重要的

交通工具开始进入千家万户，但随着汽车数量的不断增多，带来的停车难问题摆在了人们的面前，并且衍生出了许多社会矛盾，逐渐成为一个严重的社会问题。

尤其是在早期城市规划中停车场数量较少，导致目前老城区、市区中心停车难问题；同时，随着经济的发展，汽车保有量的增加速度急速扩大，老城区土地资源缺乏，停车难更加突出。私家车数量日益增加，特别是位于老城区周边街道，停车矛盾愈加突出，常常出现“一位难求”的现象。

近几年，随着粤港澳大湾区的不断建设发展，广州市花都区紧紧扭住建设粤港澳大湾区这个“纲”，大力实施“航空枢纽+”战略，在高端产业、大综合交通、城市功能上持续发力，加快建设了广州北站综合交通枢纽、绿色金融试验区、粤港澳大湾区北部旅游生态合作区、融创文旅城等一批重大平台、项目，“国际空铁枢纽、高端产业基地、休闲旅游绿港、幸福美丽花都”的美好蓝图逐步成为现实。但每逢节假日、各大展览期间，花都区主城区人流、车流急剧增加，导致城区的停车场负荷极大，基本都出现停车位短缺现象。

可以说，目前静态交通的发展远远滞后于机动车发展速度。“停车难”问题已经成为影响老城区发展的重要因素。

为加快推动城市建设发展，缓解当地停车难问题，广州花都产城建设投资有限公司通过走访调研，结合 1958 影院现有建筑设施等情况，计划实施 1958 影院活化项目。通过立足 1958 影院现状实际，实

施拆除、改造等工程，从而改善 1958 影院现状风貌，拓展当地停车场空间，改善城市面貌，提升城市形象及综合竞争实力。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于广州市花都区新华路 30 号。

1.5 建设内容及规模

本项目结合 1958 影院的现有功能属性，对 1958 影院社区多功能厅、电影博物馆、文创商业和停车配套设施等进行改造升级。

现 1958 影院总占地面积 4028.03 平方米，总建筑面积为 4048.26 平方米，其中计容面积为 3774.26 平方米，不计容面积为 274.00 平方米。本项目主要建设内容包括：拆除工程、停车楼、改造建筑、加建建筑、外立面工程、室外工程等相关配套设施。

项目建成后，将有效提升、改善 1958 影院外观风貌；同时能够新增 191 个停车位，有效解决周边停车难等问题。

1.6 项目建设期

本项目建设期 10 个月，从 2023 年 3 月开始到 2023 年 12 月建设完成，并验收交付使用。

1.7 总投资及资金筹措

项目投资估算总额为 6222.90 万元。其中：工程费用为 4822.58 万元，工程建设其它费用 856.39 万元，预备费 454.32 万元，建设期利息 89.61 万元。

项目所需建设资金中 1244.58 万元由项目单位自筹，其余 4978.32 万元由银行贷款解决。

表 1-1 总投资估算表 单位：万元

序号	费用名称	投资额（万元）	比例（%）
1	建设投资	6133.29	98.56%
1.1	工程费用	4822.58	77.50%
1.1.1	建筑工程费	2918.57	46.90%
1.1.2	设备购置及安装工程费	1904.01	30.60%
1.2	工程建设其他费用	856.39	13.76%
1.3	预备费用	454.32	7.30%
1.3.1	基本预备费	454.32	7.30%
1.3.2	涨价预备费	0	0.00%
2	建设期利息	89.61	1.44%
3	铺底流动资金	0	0.00%
4	项目总投资	6222.90	100.00%

1.8 主要结论及建议

1、结论

(1) 本项目实施的各项建设条件现均已具备，项目不涉及新增占地；项目建成后由广州花都产城建设投资有限公司作为运营管理单位，项目的实施能够改善城市面貌，解决城区停车位不足的现状，项目的建设合理可行。

(2) 项目建设所需的交通、水、电、通讯等公共设施条件齐备，有利于项目建设；项目区有良好的气候气象、水文地质和工程地质条件；通过分析，该项目工程已经具备了一定的建设条件，建设方案合理，具有较大的社会效益，该项目的建设是可行的。

(3) 与本项目相关的不同利益群体对项目的建设持积极态度，

并得到有关部门的大力支持；在项目建设期间，当地的基础设施和物资设施供应条件，都有一定的保障。因此，项目建设条件具备，经济社会效益明显。

2、建议

（1）本项目具有良好的社会效益，建议政府各级相关行政部门给予大力支持，以使项目早日实施。

（2）建议在建设过程中尽可能减少“三废”的等环境污染，且在施工过程中，制定合理的施工方案，保质保量，快速完成项目施工。

（3）设备经安装、调试，通过有关部门验收并取得使用登记证后方可使用。

（4）关于资金的运用应做到专款专项，切实提高资金的使用效益，保障项目资金安全。

（5）项目实施阶段，要加强监督管理工作，确保工程质量及施工安全。

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

一、停车难已成为制约老城区发展的一个重要难题

随着经济的发展，汽车尤其是私家车保有量大幅增加。据公安部交管局统计，截至 2021 年底，全国机动车保有量达 3.95 亿辆，其中汽车 3.02 亿辆。机动车驾驶人达 4.81 亿人，其中汽车驾驶人 4.44 亿人。2021 年全国新注册登记机动车 3674 万辆，新注册登记汽车 2622 万辆，新注册登记新能源汽车 295 万辆，新领证驾驶人 2750 万人。汽车数量的不断增加，一边连着出行便利或道路拥堵，一边系着汽车消费和制造产业。无论哪一边，都关乎城市发展。

在城市发展过程中，汽车已经进入千家万户，停车设备建设是汽车工业和城市发展的基本条件之一，停车设备本身也是城市交通战略和城市道路产业政策不可缺少的组成部分，对于确保安全、流畅的交通环境，整洁优美的生活环境以及保持社会的安定起着重要的作用。然而，现有停车场及资源却远远满足不了现有车辆及车主的停车需求，由于车位紧张带来的停车难题已经不仅是给车主带来的困扰，更已经上升成为一项严峻的社会问题。数据显示，最近几年我国城市机动车辆平均增长速度在 15%-20%，而同时期城市停车基础设施的平均增长速度只有 2%-3%，特别是大城市的机动车拥有量的增长速度远远超过停车基础设施的增长速度，因此，必须重视城市停车难的问题，并积极探求解决的措施。

近年来，随着广州市花都区经济社会快速发展，城区人口和机动

车数量与日俱增，停车场资源日趋紧张，交通供需矛盾日益凸显，特别是政府机关停车难问题越来越突出。

二、当广州市花都区停车现状与问题

随着城市的发展，广州市花都区居民的生活方式和出行方式有了较大的变化，小汽车的出行需求尤其明显，截至 2018 年，花都区机动车保有量已达到 19.4 万辆。另外，由于花都区不在“开四停四”管理范围之内，外来牌照车辆规模较大，更加剧了花都区的停车压力。现状花都区停车设施供应上，老城区配建停车泊位不足，路外公共停车场建设滞后，过于依赖路内停车，导致停车供需矛盾日益加大。尤其花都中心城区新华街、新雅街、花城街及秀全街等四个街道停车难问题更为突出，已经引起广大市民的广泛关注及重视。

近年来，国家、省和市都陆续制定促进停车场建设的各项配套政策，有力地指导了城市停车场的规划和建设管理，如 2015 年底国家发改委等七部委联合印发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788 号）；2016 年广州市法制办制订了《广州市停车场条例》；2018 年 7 月，市国规委印发《广州市建设项目停车配建指标规定》等。另外，花都区城区居民也不断向当地政府建议增加停车位，方便居民出行及停车；《花都区政府工作报告》也提出要逐步缓解花都区的停车矛盾。

三、解决停车难的有效方式

在寸土寸金城市中，交通压力正逐步从动态向静态转化，“停车难”已成为城市发展的一个公共性难题。目前，解决停车难比较共识的观点有两个选择：要么向空中发展建立体停车楼，要么向地下发展建地下较大型停车场。

国内其他城市在解决停车难上，也以节省地面道路资源、将车辆引入地下、立体车库为主导思路。立体式停车场与传统的自然地下车库相比，有许多优越性。首先，立体式停车场具有突出的节地优势。以往的地下车库由于要留出足够的行车通道，平均一辆车就要占据 40 平方米的面积，而如果采用立体式双层机械车库，可使地面的使用率提高 80%-90%，如果采用地上多层（25 层）机械塔式立体式车库的话，50 平方米的土地面积上便可存放 50 辆车，这可以大大地节省有限的土地资源。其次，投资相对低廉，传统地下车库每个车位投资约 12 万元左右，而机械立体停车库每个车位约 5 万元左右。再次，与混凝土结构地下车库相比，机械立体车库采用工业化程度高的钢架结构，具有自重轻、工艺简便、工期短，便于改建、重复利用、节约资源，保护环境等优势。

因此，为加快推动城市建设发展，缓解当地停车难问题，广州花都产城建设投资有限公司通过前期走访调研和评估论证，结合 1958 影院现有建筑设施等情况，计划实施花都区老城区停车场改造项目（分项目二：花都区 1958 影院项目）。通过立足 1958 影院现状实际，实施拆除、改造等工程，从而改善 1958 影院现状风貌，拓展当地停车场空间，改善城市面貌，提升城市形象及综合竞争实力。

2.2 项目建设必要性

一、项目实施是解决老城区城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径

现代社会城市已经变得十分拥挤，土地不断被占用，空气污染在加剧，生态环境遭到破坏，以及战争与自然灾害等，这一切都构成了对人类自身生存的威胁。城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤

占，给自然环境带来很大的威胁，如何更加高效的利用土地资源是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径。

由于土地资源紧缺，新建立一个停车场考虑的因素诸多。而此时，结合城区老旧城区改造，通过规划设计，对老旧建筑物改造，一方面能够从改善城区面貌，提升城市形象；另一方面，能够有效地盘活资源，增加城区停车空间，解决老城区停车难等问题。因此，项目具有较好的发展前景。

二、项目实施是城市建设发展和完善城市基础设施建设的需要

近几年来，在国家、省市实施积极的财政政策并向基础设施建设投资倾斜的背景下，花都区的基础设施建设得到迅猛发展，建设投资的增幅远远高于经济发展速度，设施建设成绩显著，经济社会效益良好。但是由于在长期的计划经济体制下，强调“先生产、后生活”基础设施建设一直被看作“非生产性”领域或消费性事业，投资严重不足，历史欠账太多，特别是老旧城区城市基础设施建设起步水平低下一度成为制约经济发展的严重“瓶颈”制约，也给居民生活造成了不便。

停车场作为城市公共基础设施是城市物质文明与精神文明建设的一个窗口。一个地区公共基础设施是否完善，不仅反映着一个城市面貌，同时还反映着一个城市科学、技术、经济、文化和政治上发达程度。而本项目的建设，将进一步完善城市基础设施，提升城市居民生活质量，其对完善城市功能、提升老旧城区建设水平、改善当地投资环境及促进城市经济社会全面协调可持续发展，具有重要的现实和历史意义。

三、项目实施是提高区域服务质量，改善居民生活水平和生活质

量的需要

本项目的建设将有助于改善花都区城区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是城区中心区域一位难求的现象，从而改善城区的停车和交通的状况，缓解城市中心停车位不足的问题，大大提升花都区中心城区区域的服务水平和服务质量，对于提升花都区的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力影响深远；同时，项目建成后对提高周边居民的生活水平和生活质量具有重要作用。

综上所述，随着人们提高生活水平及环境质量的要求，城市公共基础设施已经成为城市规划、建设和管理中的一项重要工作。本项目的建设将完善花都区城区公共基础设施，缓解城市交通拥堵，解决城市停车难等问题；同时，也将提高花都区城市形象和地区综合竞争实力。

因此，本项目的建设是必要的。

第三章 建设规模与目标

3.1 建设内容及规模

花都 1958 影院及其副楼始建于 1958 年，重建于 1979 年，升级改造于 2004 年，总共四层，建筑高度 19.6 米，其中首层为停车，门厅，售票处及其附属功能；二层至四层为放映厅及其附属功能；招待所总共四层，建筑高度 13.3 米，拟拆除新建机械停车楼；

本项目结合 1958 影院的现有功能属性，对 1958 影院建筑外立面、内部空间、景观进行改造，加装多功能活动设备、新建机械停车楼和外电工程，并对街区景观进行提升等。

现 1958 影院总占地面积 4028.03 平方米，总建筑面积为 4048.26 平方米，其中计容面积为 3774.26 平方米，不计容面积为 274.00 平方米。本项目主要建设内容包括：拆除工程、停车楼、改造建筑、加建建筑、外立面工程、室外工程等相关配套设施。

项目建成后，将有效提升、改善 1958 影院外观风貌；同时规划停车位约 191 个，能够有效解决周边停车难等问题。

3.2 建设目标

本项目的实施是结合 1958 影院现状情况，结合周边建构物格局，通过对现有场地建筑拆除、改造等，从而有效盘活当地资源；一方面，能够增加当地停车位，解当地停车难等问题；另一方面，将极大地改善 1958 影院现状风貌，改善城市面貌，提升城市形象及综合竞争实力。

表 3-1 项目技术经济指标表

序号	项目		单位	总指标	备注
1	总用地面积		m ²	4028.03	县新华影剧院+县环卫队用地
2	可建筑用地面积		m ²	4028.03	
3	总建筑面积		m ²	4048.26	
4	计入容积率建筑面积		m ²	3774.26	
	包括	社区多功能厅	m ²	1172.65	可容纳 3 个羽毛球场，按 3.5-5.5m ² /座，约可容纳 213 个座位
		电影博物馆	m ²	677.59	其中临时展厅：205.5m ² ； 固定展厅：398.23m ² ； 放映厅：73.8m ²
		文创商业	m ²	1563.44
	停车配套	m ²	360.58	原舞台楼区域	
5	不计入容积率建筑面积		m ²	274.00	
	包括	地下室	m ²	0.00	
		架空层及其他	m ²	274.00	
6	建筑密度			0.54	
7	容积率			0.98	
8	建筑高度		m	29.70	
9	基底面积		m ²	2085.11	
10	机动车停车位		个	191	根据《广州市建筑项目停车配件指标》； 1. 影剧院≥5 泊/100 座位； 2. 展览馆≥0.8 泊/100m ² ； 3. 独立餐饮、娱乐设施≥2.5 泊/100m ² ； 4. 根据设计资料集：影剧院：10-20 泊/100m ²
	包括	停车楼 1（原舞台楼）	个	112	
		停车楼 2（招待所）	个	65	
		地面临时停车位	个	14	

第四章 项目选址与建设条件分析

4.1 项目选址

4.1.1 项目选址位置

本项目建设地点位于广州市花都区新华路 30 号。项目建设位置示意图如下图 4-1 所示：



图 4-1 项目建设位置示意图

4.1.2 项目土地性质

本项目总占地面积为 4028.03m²，涉及两宗国有用地，分别为花都县新华剧院用地，用地类型为商业用地（图 4-2 中地块①，权属号：104008），现有建筑面积为 7054m²；另一块为县环卫队用地，用地类型为居住用地（图 4-2 中地块②，权属号：104012），现有建筑面

积为 223m²。

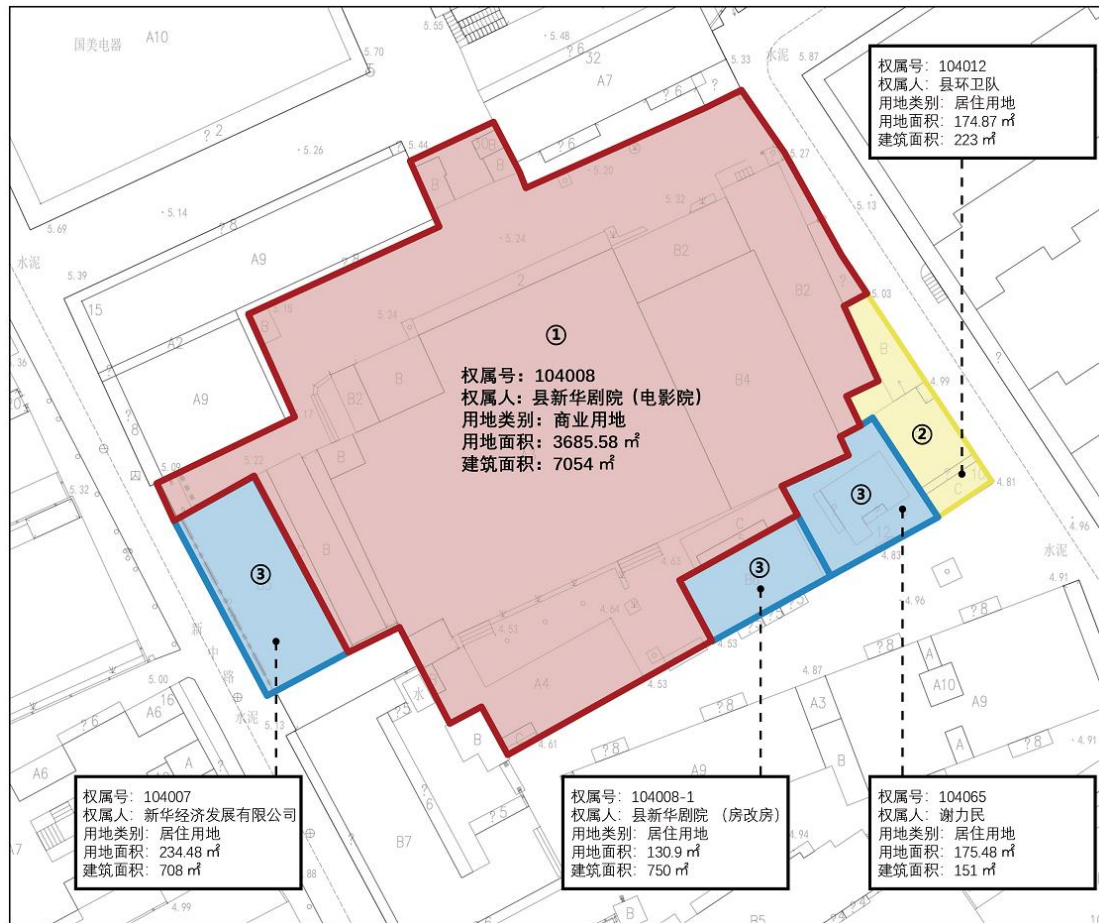


图 4-2 项目用地情况

4.2 项目选址所在地概况

花都区位于广州市北缘，地处北纬 23° 14' 01" ~23° 37' 01"，东经 112° 57' 06" ~113° 28' 10"，全区总面积 970.04 平方千米，东接广州市从化区，南与广州白云区相接，西连佛山市三水区 and 南海区，北邻清远市。

4.3 项目建设条件

1、地理位置

广州地处中国南部、广东省中南部、珠江三角洲中北缘，是西江、

北江、东江三江汇合处，濒临中国南海，东连博罗、龙门两县，西邻三水、南海和顺德，北靠清远市区和佛冈县及新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门相望，是海上丝绸之路的起点之一，中国的“南大门”，是广佛都市圈、粤港澳都市圈、珠三角都市圈的核心城市。

花都区，广东省广州市市辖区，地处广东省中部，珠江三角洲北部，广东广州市北部，东接从化区，南接白云区，西连佛山市三水区、南海区，北邻清远市清城区，有广州市“北大门”、“后花园”以及“中国皮具之都”等美称。

2、地形地貌

花都区的地势由东北向西南阶梯式斜降，北部多丘陵，海拔高度在 300~500 米之间，属南岭九连山余脉；中部浅丘台地，南部平原。境内最高峰是牙英山，海拔 581 米；最低点在巴江河畔的万顷洋，海拔 1.2 米。花都层状地貌明显，存在海拔 350~400 米、150~200 米、100~150 米三级夷平面和 60~80 米、30~40 米、15~40 米、15~25 米四级岗地或阶地。

3、经济发展条件

【概况】2021 年，花都区经济韧劲足。地区生产总值增长 6.6% 左右。规模以上工业总产值 2768.97 亿元，总量全市第三，比上年增长 4.2%；地方一般公共预算收入 86.27 亿元，增长 1.6%；固定资产投资增长 12.8%；社会消费品零售总额 713.84 亿元，增长 10.7%；实际利用外资 2.42 亿美元，增长 5.2 倍。外贸进出口总值 874 亿元，增长 5.3%。花都汽车产业基地被认定为省级高新技术产业开发区，广州花都经济开发区(汽车)获批为广东省首批特色产业园区，联友智连、禾

多科技总部等正式签约，马瑞利汽车电子中国研发总部正式落地。GAMECO 三期机库竣工，新科宇航 G3 机库、美华航空一期、粤港澳大湾区生物医药产业园投入运营。杰赛科技产业园项目一期主体工程进展顺利，鸿利光电 LED 新型背光显示二期封顶，明纬电子迁入纳统，花都数字文化创意园正式动工。融创大剧院正式开业，首届湾区冰雪文化节在花都启动，总投资 136 亿元的广州北站免税商业综合体正式动工，冰雪经济、免税经济、时尚经济成为新增长点。签约“三个千亿”京东大湾区智慧城等 104 个项目，总投资 2593 亿元，比上年增长 139%。玉湖冷链等 40 个重点产业项目动工，总投资 255 亿元。东方雨虹建筑材料花都生产基地首期等一批重大项目相继投产。采埃孚华南地区研发总部等 31 个项目成功拍地，总投资 295 亿元，增长 120%。

【全国绿色金融改革创新试验区建设】2021 年，花都区国家绿色金融改革创新试验区建设总分连续三次全国第一，广州碳排放权交易所累计成交量、成交金额均居全国试点地区首位。公益林碳普惠等 11 项案例在全国推广。全区绿色信贷余额占企业贷款余额三分之一以上。

【营商环境改革】2021 年，花都新政务服务中心建成投入使用，全区 35 个单位、1909 项事项全部纳入统一窗口服务，初步实现“进一扇门、办所有事”。出台亲商助企政策 26 条，全市率先实施“四证联办”，办理时限由 47 个工作日压缩至 5 个工作日。在全省组织的纳税人满意度调查中，花都区稳居全省前列。新增各类市场主体 3.69 万户，比上年增长 5.9%。

【科技创新】2021 年，花都区知识产权快维中心专利申请量、

授权量均居全国快维中心第一。高新技术产品产值比上年增长 16.7%，全市各区第二。新认定高新技术企业 252 家，总量达 788 家，列全市第五；入库科技型中小企业 653 家，增长 6.87%，位列全市第三。4 家企业获省科技进步奖。9 家企业获评国家级专精特新“小巨人”企业，位列全市第二。中国广州人力资源服务产业园·花都临空产业人才服务园区挂牌开园。受理引进在职人才入户 3012 人。

【外贸发展】2021 年，花都区外贸发展稳步提升，以市场采购贸易方式出口 224.8 亿美元，位居全国 31 个试点第二、全省第一。花都试点对“一带一路”沿线国家和地区出口 113.2 亿美元。狮岭国家外贸转型升级基地(箱包)顺利通过考核；声频电子产品基地成功升格为国家级外贸转型升级基地。2021 年，据海关统计，花都区外贸进出口总值 874 亿元人民币，比上年增长 5.3%，占同期广州市外贸总值的 8.1%。其中出口 587.9 亿元，增长 7.9%，占同期广州市出口总值的 9.3%；进口 286.1 亿元，增长 0.4%，占同期广州市进口总值的 6.3%。2021 年，花都区外贸进出口总值 135.2 亿美元，比上年增长 13.2%。其中出口 90.9 亿美元，增长 16.1%；进口 44.3 亿美元，增长 7.5%。

【打造国际空铁枢纽】2021 年，花都区重点推进空铁融合发展示范区的建设，瞄准总部经济、高端商务、文旅、临空消费、科创智造等产业招大商、大招商。按照“以产兴城、以城带产”的思路，合理规划第一、二、三产业布局，完善产业发展片区交通、教育、医疗、居住等配套设施。花都中轴线片区的广州融创文旅城成为新地标，保利国际金融中心、中建四局一公司、东方雨虹、亚士创能等项目顺利进驻，逐步打造成集总部经济、金融保险、商务办公、文化旅游于一

体的现代服务业集聚区。2021 年上半年，广州北站片区完成东、西广场土地出让，大力引进免税、保税+新零售、体验式购物等新业态，计划投资 136 亿元的中旅北站免税综合体、玉湖国际冷链产品交易中心中国总部等项目已进驻，西广场作为城市门户片区，大力引进商旅服务、总部办公等，着力打造高端服务业集聚区。花都湖片区引进中电科华南产业园、智度科技总部、采埃孚华南研发中心等项目，建设仁济医院、广雅中学花都校区等优质配套设施，打造花都新的经济增长极。

【一“城”一“港”建设】2021 年，花都区围绕广州市战略布局，积极推进战略性新兴产业项目落户。“一城”——智能新能源汽车城，着力打造智能新能源汽车全产业链，聚焦汽车产业新能源和智能网联的发展方向，滴滴自动驾驶、佛吉亚、阿尔特、采埃孚等项目落户花都。“一港”——临空数智港，聚焦电子信息产业发展，以中电科华南产业园为龙头，推进杰赛科技等项目落地，助力鸿利 Mini-MicroLED 半导体显示项目投产；推进京东健康、京东大药房、扬帆医药、济帆医药、保为康医疗器械等项目，加快推进合景生命科谷建设，推动生物医药产业发展。

【集群发展】2021 年，花都区锚定龙头企业，成功引进采埃孚集团、京东集团、中建集团、中电科等一批世界 500 强企业投资项目和华隧建设、南湖国旅、东方雨虹、亚士创能、德谷集团等一批总部及区域总部项目。发挥临空经济示范区的优势，支持 GAMECO、新科宇航、美华科技公司等临空高科技龙头项目发展壮大，引进国航华南分公司、长龙航空中南分公司等落户发展，支持南航培训中心建设，临空产业集聚初具规模。对标打造空铁融合示范区，通过引进玉湖国

际冷链产品交易中心、极兔速递华南中心暨东南亚运营中心等一批现代物流项目，逐步形成现代物流产业集群。

4、交通条件

花都区水、陆、空交通方便，京广铁路、武广客运专线纵贯全境，京港澳高速、广清高速、机场高速、广乐高速、肇花高速、广州西二环、北二环高速和街北高速构成花都境内南北和东西走向高速公路网。地铁 9 号线、京广铁路、武广高铁、广清城轨、广佛城际环线、穗莞深城际等轨道交通四通八达。广州北站作为大型综合交通枢纽，汇聚广永、广湛、广河、东北客车联络线等线路，集普铁、高铁、城轨、地铁于一体，实现飞机、高铁、城际、公交无缝对接。东部流溪河、西部的巴江河南汇珠江，船只直航港澳。位于白云区和花都区交界处的广州白云国际机场是国内三大空中交通枢纽之一。国内外航线超 300 条，每天 1000 多个航班，覆盖全球 200 多个国家和地区。花都成为粤港澳大湾区重要的客流、物流、信息流和资金流汇聚地。

同时，本项目位于花都区城区，项目紧邻花都区新华路，项目所处交通便利，方便本项目施工设施及材料等交通运输。

5、施工条件

（1）水泥

本项目所用水泥采用就近原则，在当地购买，根据现状调查，其供应量完全能够保障本项目所用。

（2）砂砾石

项目所用砂砾石主要通过广州市花都区购买，市场采砂量完全可以保障本项目所用。

（3）建设施工力量

随着我国基础设施建设快速发展，广州市花都区建设施工企业技术先进，人才聚集，设备齐全，工艺成熟，建议选择有资质的施工单位进行施工。

6、市政共用设施依托条件

本项目位于花都区城市中心区，市政配套方便，供水、供电、通讯等设施齐备，同时门前有多路公交路站，又靠近五羊邨地铁站，交通便利，可以支持项目建设。

(1) 给水：生活和消防用水均可取于市政给水管网。

(2) 排水：场地内的污水经污水支管收集后，由市政管道派往污水处理厂，经处理后排放。

(3) 供电：建设场地的用电可以由附近的变电站提供。

(4) 通讯条件：建设场地内无线通讯信号良好，当地电话机组容量充足，可以满足项目需求。

(5) 消防条件：场地内的城市供水管的压力可以达到消防用水的条件，另外设置了消防水池作为专用的消防水源。

4.4 选址评价

1、本项目建设地点能够充分利用现有的各项基本配套设施，是对现有资源的整合利用，该项目的选址符合建设用地及规划要求。

2、场区域地形较平坦，地质条件较好，场地内不存在影响建筑物的不良工程，且周围没有污染源和易燃易爆物的产生和贮存场所。

3、本项目交通便利，周围配套设施健全，环境宜人，设备齐全，并可充分利用城市内基础设施，符合选址要求。

4、本项目将在现有场址内实施，无需进行选址对比分析。

4.5 选址周边市场价格调研及预测

项目产品的定价主要结合项目所在地商业、停车场、展厅等租赁情况及价格，以及项目自身的定位和竞争力来确定。

1、商铺租赁价格调研及预测

通过对花都区项目周边商铺进行调研，租金价格在 40-300 元/m²/月，结合本项目定位，本项目商铺的租金价格暂拟为 80 元/m²/月。

表 4-1 项目周边商铺租金情况表

序号	所在区域	具体位置	租金（元/m ² /月）
1	新华街云山大道	花都区新华第七小学-东南 2 门	71.5
2	新华街华城路	--	45.5
3	花城路与富银路交叉口	新华街五华市场附近	58
4	花城街	百业商业文化中心	300
5	花城街	花都街道办事处附近	50

2、车位租赁价格调研及预测

通过对花都区相似项目进行调研，结合项目定位，本项目月保车位的租金价格暂拟为 600 元/个/月；临保车位 6 元/小时，24 小时限价 60 元/天。

表 4-2 项目周边商铺租金情况表

序号	停车场名称	具体位置	车位数	收费标准
1	凤凰广场地下停车场	广州市花都区龙珠路 41 号 负一层	295 个	6 元/小时，24 小时最高限价 48 元
2	家和逸品苑停车场	广州市花都区花城街建设	679 个	白天:1 小时 2.5

		北路 162 号 1-2 栋首层		元/辆/次，2 小时 5 元/辆/次 夜间：12 小时内 7.5 元/辆/次 24 小时最高限价 15 元
3	家和春晓苑停车场	广州市花都区花城街永成路 4 号 1-1 栋首层	345 个	白天：1 小时 2.5 元/辆/次，2 小时 5 元/辆/次 夜间：12 小时内 7.5 元/辆/次 24 小时最高限价 15 元
4	万景峰花园停车场	广州市花都区新华街新街大道 1 号	3379 个	白天：1 元/小时 夜间：1 元/小时 24 小时最高限价 10 元
5	亚美大厦停车场	广州市花都区迎宾大道 97 号亚美大厦	236 个	白天：半小时 5 元，1 小时 10 元，最高收费 90 元 夜间：半小时 5 元，1 小时 10 元，最高收费 30 元 24 小时最高限价：120 元
6	众赢停车场	广州市花都区新雅街东镜村广花路西自编 12 号	200 个	2.5 元/小时 24 小时最高限价：20 元
7	万科天景花园停车场	广州市花都区新华街荔红	709 个	3 小时 1 元，6

		南路万科天景花园		小时 2 元，12 小时 3 元封顶 24 小时最高限价 6 元
8	城东停车场	广州花都区新华街新华路 157 号	169 个	月保 700 元

3、展览及活动用房租赁价格调研及预测

通过对广州市各类展厅进行调研，租金价格在 10-150 元/m²/天，结合项目定位，本项目展厅的租金价格暂拟为 10 元/m²/天。

表 4-3 广州展览及活动用房租金情况表

序号	场馆名称	具体位置	场馆情况	租金 (元/m ² /天)
1	南丰国际会展中心	广州市海珠区新港东路 630-638 号	面积：6000m ² 容纳人数：1000 人 限高：6 米	16
2	唯品同创汇	广州市海珠区新滘中路	面积：200m ² 容纳人数：300 人 限高：7m	60
3	广州保利世贸博览馆	广州市海珠区新港东路 1000 号	面积：11300m ² 容纳人数：10000 人 限高：12m	15
4	广州国际采购中心	广州市海珠区琶洲大道东路 2-8 号（负一楼）	面积：16400m ² 容纳人数：10000 人 限高：6m	15
5	广州太古仓	广州市海珠区革新路 124 号 3 仓	面积：1200m ² 容纳人数：1000 人 限高：7m	37.5
6	广州之窗	广州市海珠区沥滘路 368 号	面积：1800m ² 容纳人数：1000 人 限高：10m	45
7	广交会展馆	广州市海珠区阅江中路 382 号	面积：12000m ² 容纳人数：10000 人 限高：13m	20

序号	场馆名称	具体位置	场馆情况	租金 (元/m ² /天)
8	广州新港 82 轻纺城 时尚发布中心	广州市海珠区新港 西路 82 号	面积：650m ² 容纳人数：500 人 限高：7m	70
9	SUNINSKY 当代艺 术空间	广州市海珠区阅江 西路磨碟沙大街 118 号	面积：547m ² 容纳人数：500 人 限高：6.3m	110
10	广州珠江琶醍创意园	广州市海珠区新港 东路磨碟沙大街 118 号（1 楼）	面积：1800m ² 容纳人数：800 人 限高：9m	33

第五章 工程技术方案

5.1 指导思想和基本原则

5.1.1 指导思想

本项目立足 1958 影院及周边建构物现状，为贯彻中共中央、国务院关于艰苦奋斗、勤俭建国、厉行节约、制止奢侈浪费的精神，依据国家、省市有关文件的要求，为当地城区面貌、解决周边停车难等问题，方便周边居民出行、保障各项工作顺利开展，编制本工程方案。

此外，由于施工期间周边居民仍需要日常工作，因此应当采用灵活，多变的施工时间段，制定合理的施工方案。同时，应重点考虑文明施工、环境保护、现场周边安全、以及组织交通运输和材料设备进出场等，将成为本工程重点管理和控制的内容。

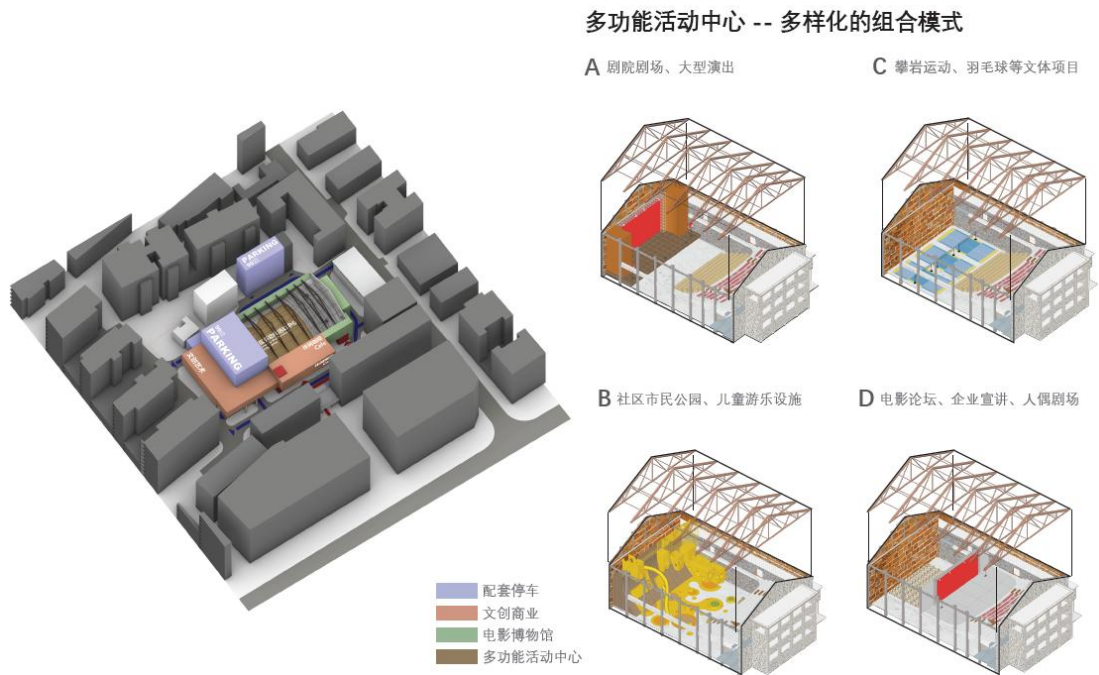
5.1.2 基本原则

1、综合考虑现有建筑性质、建筑造型、建筑立面特征等与周围环境的关系，并应符合国家有关节约用地、节能节水、环境保护和消防安全等规定。

2、采用先进的施工技术，科学合理确定施工方案，在确保施工质量 and 效果前提下，提高材料利用率和工作效率，降低施工成本，提高经济效益。

5.2 规划方案

花都区 1958 影院包括四类业态功能，分别为剧院剧场、大型演出，社区市民公园、儿童游乐设施，攀岩活动、羽毛球等文体项目，电影论坛、企业宣传、人偶剧场。



结合 1958 影院现有建筑设施等情况，提出以下改造要求：

- 1、对 1958 原建筑尽可能保留，重点对 L 型沿街立面提升活化。
- 2、在原舞台楼置入车梯式停车楼+拆除招待所新建停车楼以满足停车数的需求。
- 3、通过拆除 2004 年加建楼板及多样化功能置入，将原场所空间极大的保存与再现。

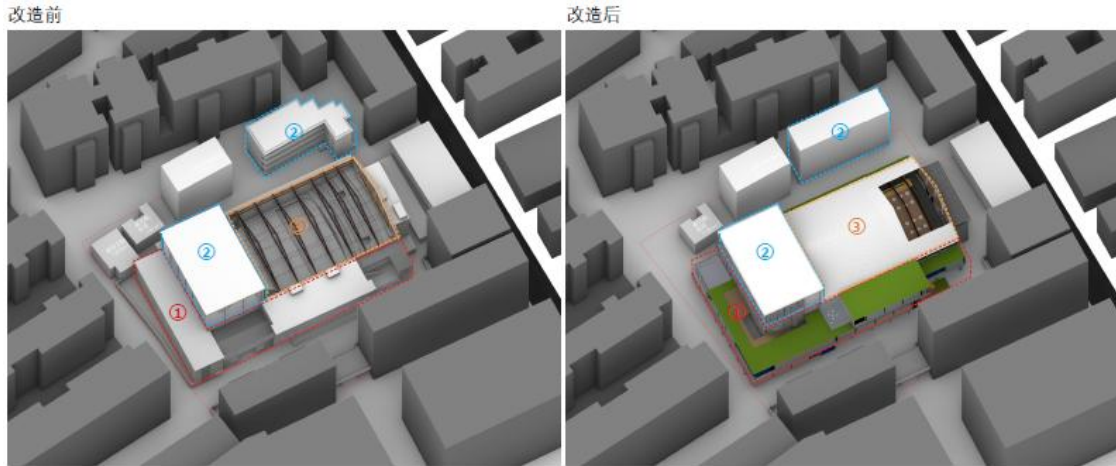


图 5-1 改造前后对比图

根据建设规模及内容分析及业主单位提出的相关要求，我院提出了以下建设方案：

- 1、原舞台内置车梯自走式停车楼共 112 泊；
- 2、拆除原招待所新建机械停车楼 65 泊；
- 3、地面限时临停 14 泊；

合计：191 泊。

本建设方案具有以下优点：

- 1、拆改少，对主体形制尽可能保护和提升；
- 2、分成两栋停车场，分散局部交通压力；
- 3、完全人车分离。



图 5-2 改造效果图

5.3 项目平面布置

根据本项目建设方案，本项目在原舞台内置机械停车场 112 泊，拆除原招待所新建机械停车楼 65 泊，地面限时临停 14 泊，合计 191 泊。

本项目平面布置如下：

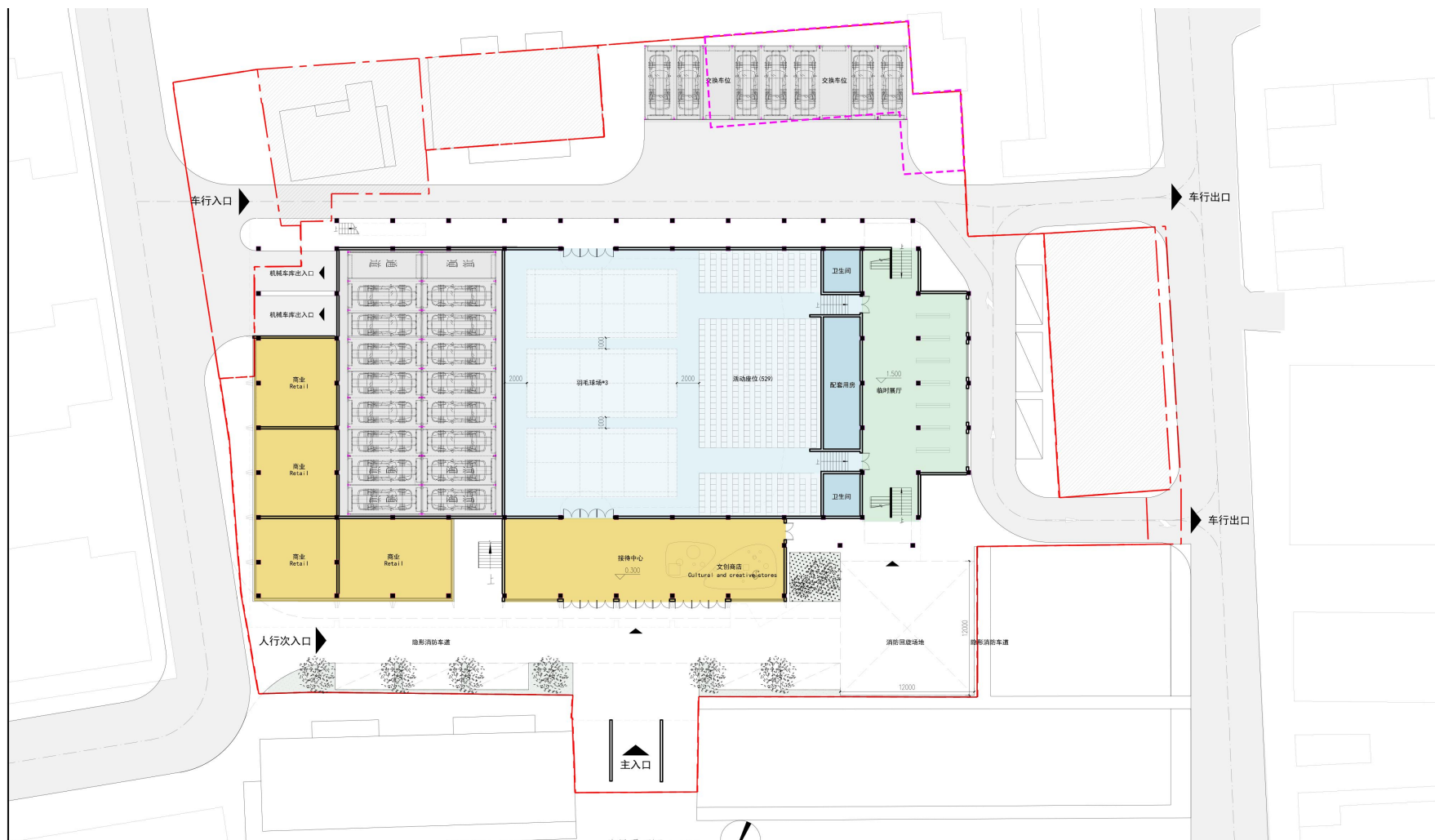


图 5-3 首层平面图

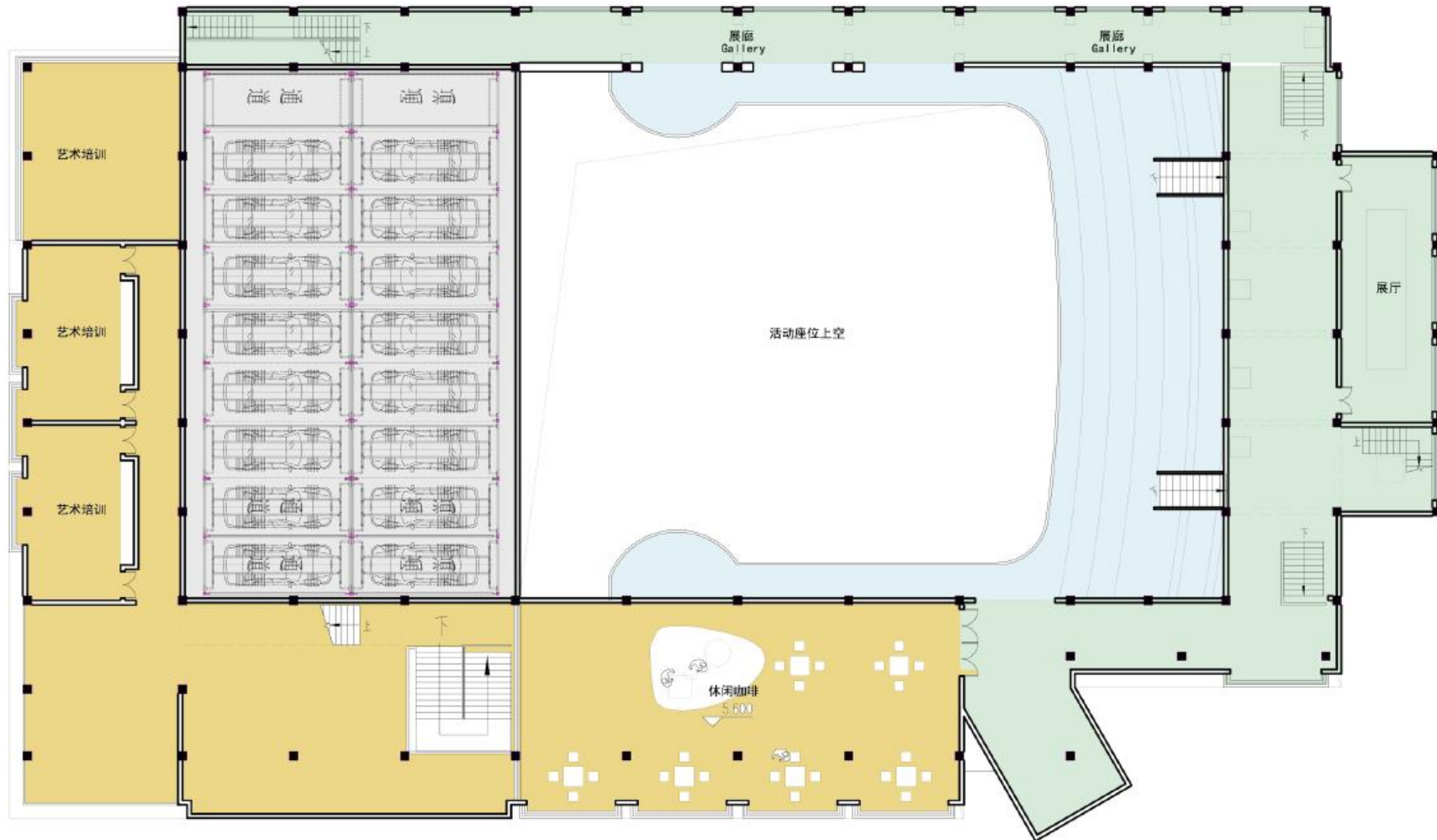


图 5-4 二层平面图

5.4 工程方案

本项目结合 1958 影院的现有功能属性，对 1958 影院社区多功能厅、电影博物馆、文创商业和停车配套设施等进行改造升级。

现 1958 影院总占地面积 4028.03 平方米，总建筑面积为 4048.26 平方米，其中计容面积为 3774.26 平方米，不计容面积为 274.00 平方米。本项目主要建设内容包括：拆除工程、停车楼、改造建筑、加建建筑、外立面工程、室外工程等相关配套设施。

项目建成后，将有效提升、改善 1958 影院外观风貌；同时规划停车位约 191 个，能够有效解决周边停车难等问题。

5.4.1 设计依据

1. 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB 50141-2008）；
2. 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
3. 《室外排水工程规范》（ZBBZH/GJ 14）；
4. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
5. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
6. 《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）；
7. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
8. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）；
9. 《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）（2015 年版）；
10. 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
11. 《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

12. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
13. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
14. 《通用用电设备配电设计规范》（GB 50055-2011）；
15. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
16. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
17. 《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）；
18. 《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）；
19. 《屋面工程技术规范》（GB 50345-2012）；
20. 《坡屋面工程技术规范》（GB 50693-2011）；
21. 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
22. 《城市停车设施规划导则》（建城[2015]129号）；
23. 《城市停车设施建设指南》（建城[2015]142号）；
24. 《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）；
25. 《机械式停车设备 通用安全要求》（GB 17907-2010）；
26. 国家、行业及地方现行的相关技术标准及规范。

5.4.2 拆除工程

1、施工准备

（1）施工技术人员要弄清建筑物的结构情况、建筑情况、水电及设备管道情况。

（2）在拆除作业的四周做好维护，拆除作业不得超出此范围，以免对周边建筑物、花草树木、地面等造成损坏，减少对工作环境的影响。大型拆除机械进出要采取措施保护好路面。

(3) 对作业区域内保留的地面、花草树木及地下管线等做好保护措施，保证其完好无损。

2、现场准备

(1) 施工前，要认真检查影响拆除工程安全施工的各种管线的切断、迁移工作是否完毕，确认安全后方可施工。清理被拆除建筑物倒塌范围内的物资、设备，不能搬迁的须妥善加以防护。

(2) 疏通运输道路，接通施工中临时用水、电源。

(3) 切断被拆建筑物的水、电、通信管道等。

3、注意事项

(1) 对部分拆除的同一建筑物或构筑物进行拆除前，应先对保留部分采取必要的加固措施。

(2) 必须采取相应措施确保作业人员应在脚手架或稳固的结构上操作，被拆除的构件应有安全的放置场所。对只进行部分拆除的建筑，必须先将保留部分加固，再进行分离拆除。

(3) 施工中必须由专人负责监测被拆除建筑的结构状态，并应做好记录。当发现有不稳定状态的趋势时，必须停止作业，采取有效措施，消除隐患。

(4) 拆卸下来的各种材料应及时清理，分类堆放在指定场所，上层建筑垃圾应设立串筒倾倒，不得随意从高处下抛，并及时清运。拆下的材料和建筑垃圾应及时清理，严禁高空抛下。拆卸的材料应放置垂直升降设备或流放槽卸下。建筑垃圾应设置垃圾井道卸下。平（阳）台上，不得集中堆放材料和建筑垃圾，堆放的重量或高度应经过计算，

控制在结构承载允许范围内。

5.4.3 给排水工程改造

1、施工工序

拆除室外上下水管道→更换室外上下水管道→拆除室内上下水管道及相关设施→安装室内上下水管道及设施→管道试验→管道冲洗→破损地面及屋顶恢复。

2、室外上下水管道拆除更换工程

关闭阀门，将室外到楼内之间的部分管道进行开挖，将原有铸铁管道更换为 PVC 管道。

3、室内上下水管道及相关设施拆除安装工程

（1）室内给水拆除安装：镀锌管切割—打洞—清理—安装准备—预制加工—干管安装—立管安装（水表、阀门）—支管安装—管道试压—管道水冲洗；施工时，按照每单元，纵向共管道用户进行处理。

（2）室内排水拆除安装：铸铁管切割—打洞—清理—防水套管安装—安装准备—干管安装—立管安装—横管安装—器具连接管安装—闭水试验—卫生器具安装（甲方自行安装）—验收。

5.4.4 电气工程改造

根据项目实际需要，本项目需对现有用电线路进行改造，以适应改造后的整体布局和未来发展的需要。设备购置和线路布局应符合《通用用电设备配电设计规范》（GB 50055-2011）和《供配电系统设计规范》（GB 50052-2009）的要求。

项目室内电路控制系统应更换为安全的、灵活多样的控制方式，保证自动化程度高、方便统一管理和有利于节能。同时，室内照明灯具均应选择节能灯具，避免使用过于华丽的装饰灯具。

5.4.5 机械式停车位安装工程

根据项目单位的具体要求、设计图纸及场地的实际情况，按照有关规定，进驻现场，开始施工安装机械式停车位。

施工工作可分为前期准备、设备安装、验收交付三个阶段。各阶段具体安排如下：

一、前期准备

- 1、依照质量规范监控下的工厂内设备制造。
- 2、在设备进场前，清理好施工现场，做到无杂物、无积水、核对基础、预埋件尺寸，安排好电源接口（含临时电源和正式电源）。施工单位安排好专业施工与管理人员，做好开工前的一切准备工作，并对业主相关人员做必要的培训。

二、设备安装

- 1、图纸发放到每一位施工相关人员手中，据此放样划线。
- 2、在设备的安装过程中，各部门人员各司其职，全力做好本职工作，根据标准流程进行安装，不得随意更改图纸、变更安装顺序。
- 3、操作期间，严格遵守相关国家标准、行业标准、以及相应的技术规范。对于电焊等需持上岗证之专业性强的工种，禁止其他人员代替。做好现场安全生产管理工作，杜绝安全隐患。
- 4、按安装施工工艺进行安装施工。

5、设备安装完毕，即按调试工艺进行调试工作，包括空载、负载调试，若无问题，即进入下一阶段。

三、安装调试工作

1、立柱安装

(1) 在施工场地合适的位置树立吊车，保证施工区域在吊臂的作业范围内。

(2) 利用水平仪，将各预埋件上的调整螺母进行调整，调整至同一水平面内。

(3) 用起重机分别将立柱吊装配置在设备预埋件安装螺栓上。将立柱底板临时固定在地脚螺栓上，用扳手拧紧螺母。

(4) 立柱校正：立柱校正包括平面位置，标高及垂直度三个内容。测量工具为经纬仪，测量方法：经纬仪的纵中心线与钢柱的中心线由下向上观测，若纵中心线对准，即是柱子垂直，不对准则需调整柱子，立柱中心线对准经纬仪纵中心线为止。

根据设备要求进行安装精度调整，立柱垂直度控制在 8mm 以内，立柱对角线控制在 10mm 以内立柱调整后，垂直度、水平度全部达到要求，拧紧紧固件。

2、纵、横梁安装

(1) 使用吊车依次安装横梁、纵梁。

(2) 调整横梁与立柱的垂直度与水平度，并拧紧纵、横梁紧固件。
中段横梁：导轨内侧调整为 5mm。横梁水平度控制在 5mm 以内。

(3) 将顶层提升梁全部安装到位。调整完毕后将各部分螺栓拧紧，

并做拧紧标记，以便今后检查。

(4)复测立柱的垂直度并进行调整,调整正确后拧紧所有紧固件。

(5)以上工作全部完成后,按图纸要求将立柱底板与联接板进行焊接,如指定不能焊接的,应用螺栓固定牢。

四、横移框架安装

1、横移框架在地面组装好并做好标记,横移框架所包含升降总成、提升电机、轴承座、防坠器、横移总成等要尽量在地面安装,减少高空工作量。

2、使用吊车分别吊装到各层导轨上。

五、车台板安装

1、车台板在地面组装,做好标记。

2、用叉车将台板运至框架内,(也可以在框架内组装);安装钢丝绳,将吊点与台板连接并进行初步调整。

3、电机使用临时电源,吊装载车板;并调整钢丝绳张弛、长度。

4、将载车板全部吊至位置。

5、依次由高到低、由左向右安装。

六、传动部分安装

1、升降传动轴安装

将传动轴放至安装位置,将两端抬起把轴承座螺栓紧固,再将传动轴调至车位横梁中心位置,试转传动轴的灵活性,若达到标准将轴承座项丝紧固。

2、按相应位置把电机底座安装

3、滚筒的安装

4、电机轮的安装

安装电机轮首先用锉将电机轮键槽内的毛刺打磨，再将电机链轮垂直安装，用木垫垫平用锤敲打，若安装困难用棉纱擦净链轮，放到油锅内加热到一定温度，将电机轮垂直对准轴端用锤子轻轻敲打（电机轮表面应垫木板），将电机轮敲打到与电机轴平为止。

5、电机与传动链的安装及校正

（1）首先将电机用螺栓固定在电机底座上。

（2）将传动轴轮与电机传动轮调至同一直线再将链条安装。

（3）校正方法

①用三角板或角尺贴在传动轴轮和电机轮上，使两端均没有缝隙，则表示两轮在同一直线，以电机轮为基准调整大链轮。

②链条调正后，调整电机螺栓，使松紧度适宜，松紧度标准为晃动距离 4-10mm，把电机调至水平后，紧固螺栓。

七、轨道安装

1、按图将地面导轨放置好，调好水平度和前后位置，将导轨用压板压紧。

2、用水泥砂浆盖住焊接部分，以防生锈。

3、以后轨道为基准，测定前后二轨道之间的跨距，二轨道之间中心距符合设计要求，要求二轨道相对柱高差 $\pm 2\text{mm}$ ，轨道距误差 $\pm 3\text{mm}$ 。

4、将下层载车板放到导轨上。

5、安装行程开关撞块等，车库正式布线，进入电气安装程序。

6、轨道调直的方法：找一条线由轨道一端拉向另一端，绷紧、紧贴轨道一侧方，用扳手把弯的地方扳到与线贴平紧固螺栓，由一头紧向另一头。

八、电气安装

按图纸要求依次布放提升横移电机、行程开关、防坠器等线路，并进行连线，金属管的两端加装护套，穿孔部份加装套管，控制箱门口粘贴密封条，将所有线按编号分别接入控制箱对应接线柱，并按图纸要求仔细检查。用兆欧表测试电机控制部份绝缘电阻，检查接地可靠，整理控制箱，通电手动单台逐一进行调试，调整到位及越位行程开关位置等，调整结束后盖走线槽。

主要工作内容：

- 1、电气原理图设计。电路原理图、按线圈、配电盘装配图及接线图。
- 2、配电盘的装配。
- 3、PLC 程序的设计及调试。
- 4、电控箱安装。
- 5、电缆线槽、接线盒的加工和安装。
- 6、限位安装板、限位开关、电磁铁及铁钩安装。
- 7、电缆的检测及敷设。
- 8、限位开关、电机和电磁铁接线。
- 9、控制箱、触摸屏、运行灯、报警灯的安装及接线。
- 10、照明电路敷设、照明灯安装及接线调试。

- 11、电源的引入及检测。
- 12、超长光电开关的安装调试。
- 13、检测线路。各限位开关与 PLC 输入点对应, PLC 输出点对应。
- 14、各箱之间动力线相序的统一性及正确性检测。
- 15、极限开关、急停开关等保护系统都能起到相应保护作用。
- 16、运行调试。调试限位、调试功能。
- 17、负荷运行调试。

九、试运行

- 1、在空车试验合格后,才允许配载试车。
- 2、每个车位都必须试车。

十、设备附件安装及扫尾工作

- 1、各其他增补附件安装在指定的位置。
- 2、现场焊接部位涂上防锈漆和面漆。
- 3、铭牌、载车板号码牌及密封条等贴在指定的位置。
- 4、清扫设备周边、载车板等。
- 5、按要求在各部位加注润滑脂或润滑油。
- 6、如设备出入口与设备区域内部水平面差别较大,在设备安装完毕后需对立柱柱脚和设备区域做二次灌浆荡平处理,以保证设备的正常使用。

5.4.6 消防工程

本项目消防设计应遵循《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB 50067-2014)设计、核算。

车库自动喷水灭火系统，其设计应符合现行国家标准《自动喷水灭火系统设计规范》（GB 50084-2017）的有关规定外。

车库还应配备一定数量的灭火器，配置的数量可按《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）计算。灭火器的配备主要是为车库的机电维修人员使用，因此，灭火器的设置位置应在维修人员方便易取的地方，以便在不慎起火时，能迅速将初期火灾扑灭。

第六章 节能分析

6.1 合理用能标准及节能设计规范

本项目以合理利用能源、提高能源利用效率为原则，依据国家合理用能标准的节能设计规范进行建设。主要使用的用能标准和规范为：

一、国家法律法规

1. 《中华人民共和国节约能源法》；
2. 《中国节能技术政策大纲》（发改环资[2007]199号）；
3. 《固定资产投资项目节能审查办法》（2016年第44号令）；
4. 《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2020）；
5. 国家发展改革委关于印发《不单独进行节能审查的行业目录》的通知（发改环资规〔2017〕1975号）；
6. 其他有关法律、法规、节能和绿色建筑政策。

二、相关标准及规范

1. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
2. 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
3. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
4. 《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
5. 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
6. 《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
7. 《建筑外窗气密、水密、抗风压性能分级及其检测方法》（GB/T 7106-2008）；

8. 《建筑外门窗保温性能分级及检测方法》（GB/T8484-2008）；
9. 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
10. 《广东省用水定额》(DB44T1461-2014)；
11. 国家和地方颁布的其他有关设计规范和用能标准等。

6.2 能源供应和能耗分析

1、项目能源消费的种类

本项目主要建设内容包括社区多功能厅、电影博物馆、商业用房、停车场等。根据项目的建设方案和特点，本项目主要消耗能源种类有电，主要的耗能工质为水。

（1）用电量估算

主要用于照明系统、给排水系统、空调系统、通风系统、电梯设备、插座设备、弱电系统等用电设备设施。

本项目负荷计算根据负荷性质按单位面积负荷指标和需要系数法进行估算。

社区多功能厅、电影博物馆按年工作日 120 日计，商业、停车场按年工作日 365 日计，则合计年总用电量为 29.78 万 kWh。

具体用电量估算如下表。

表 6-1 用电指标表

用电项目	面积 (m ²)	单位指标 (W/m ²)	负荷预测 (kW)	需用系数	有功计算负荷 (kW)	平均有功 负荷系数	年 (d)	每日工 作时间 (h)	年总 用电量 (万 kWh)
社区多功能厅	1172.65	50	58.63	0.8	46.91	0.7	120	10	3.94
电影博物馆	677.59	50	33.88	0.8	27.10	0.7	120	10	2.28
商业	1563.44	60	93.81	0.8	75.05	0.7	365	12	23.01
停车场	360.58	20	7.21	0.6	4.33	0.7	365	5	0.55
合计			193.53		153.38				29.78

（3）水

主要用于商户经营、室外绿化冲洗、停车场冲洗用水等。

项目最高日用水量为 22.12m³/d，平均时用水量为 2.60m³/h。故本项目年用水量计算为 0.81 万 m³。

项目年用水情况计算如下表所示：

表 6-2 项目年用水量计算表

用户名称	用户单位		用水定额		使用时间 (h)	小时变 化系数	最高日 (m ³ /d)	最高时 (m ³ /h)	平均时 (m ³ /h)
	数量	单位	数量	单位					
社区多功能厅	1172.65	m ²	2.4	L/m ² ·d	10	1.5	2.81	0.42	0.28
电影博物馆	677.59	m ²	1.1	L/m ² ·d	10	1.5	0.75	0.11	0.07
商业	1563.44	m ²	8	L/m ² ·d	12	1.5	12.51	1.56	1.04
车库地坪冲洗	360.58	m ²	2	L/m ² ·d	8	1.0	0.72	0.09	0.09
绿化浇淋	1659.55	m ²	2	L/m ² ·d	8	1.0	3.32	0.41	0.41
小计							20.11	2.60	1.90
未预见水量							2.01		
总计							22.12	2.60	1.90

2、综合能耗

根据综合分析，项目正式运营时，其年综合能源消费总量当量值为 37.29 吨标准煤，等价值为 95.09 吨标准煤，其中年耗电量为 29.78 万千瓦时，年耗水量为 0.81 万立方米。项目具体能源和耗能工质消耗情况见表 6-3。

表 6-3 项目年综合能源消费量表

序号	能源种类	年实物 消耗量	当量值		等价值	
			参考折标 系数	折标量 (tce)	参考折标 系数	折标量 (tce)
1	电 (万 kWh)	29.78	1.229 tce/万 kWh	36.60	3.17 tce/万 kWh	94.40
2	能源消费 总量			36.60		94.40

序号	能源种类	年实物消耗量	当量值		等价值	
			参考折标系数	折标量 (tce)	参考折标系数	折标量 (tce)
3	水 (万 m ³)	0.81	0.857 tce/万 m ³	0.69	0.857 tce/万 m ³	0.69
4	耗能工质 总量			0.69		0.69
5	总计			37.29		95.09

3、能耗指标分析

本项目主要能源指标分析见下表：

表 6-4 项目能耗指标分析

序号	指标名称	单位	数值
1	年综合能耗总量	tce	37.29
2	单位面积综合能耗	kgce/m ²	4.24
3	单位面积综合电耗	kWh/m ²	3.63

本项目单位建筑面积能耗为 37.29kWh/ (m² · a)，对标广东省地方标准《公共建筑能耗标准》商务办公建筑，单位面积综合能耗限额 80kgce/m² 的约束值，小于约束值，符合能源限额要求。

6.3 节能措施

6.3.1 节水措施

1、施工现场供水管网应根据用水量设计布置，管径合理、管路简捷，采取有效措施减少管网和用水器具的漏损；

2、项目临时用水应使用节水型产品，安装计量装置，采取针对性的节水措施；

3、施工现场建立可再利用水的收集处理系统，使水资源得到梯级循环利用；

4、加强管理倡导节约，在观念上要树立起节约意识，从管理上建立节能降耗的长效机制，引导施工人员把节约变成个人的自觉行动，从一滴水、一度电做起，用科学的制度来规范制约浪费行为，对节约工作进行了量化细化。

6.3.2 节电措施

1、制订合理施工能耗指标，提高施工能源利用率；

2、优先使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，如选用变频技术的节能施工设备等；

3、在施工组织设计中，合理安排施工顺序、工作面，以减少作业区域的机具数量，相邻作业区充分利用共有的机具资源。安排施工工艺时，应优先考虑耗用电能的或其它能耗较少的施工工艺。避免设备额定功率远大于使用功率或超负荷使用设备的现象；

4、建立施工机械设备管理制度，开展用电、用油计量，完善设备档案，及时做好维修保养工作，使机械设备保持低耗、高效的状态；

5、选择功率与负载相匹配的施工机械设备，避免大功率施工机械设备低负载长时间运行；

6、合理安排工序，提高各种机械的使用率和满载率，降低各种设备的单位耗能。

6.4 节能效果分析

本项目所在地水、电等能源供应充分，项目用能结构合理，用能达到国内先进水平，节能措施先进可行。

本项目通过采用合理的节能措施，转变观念、对投入运行的节能设施和系统进行科学管理，节能效果较为显著。

第七章 环境影响评价

7.1 编制依据

1. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
2. 《中华人民共和国环境影响评价法》(2018 年 12 月 29 日修正)；
3. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020 年修订）；
4. 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年 12 月）；
5. 《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年 6 月 27 日）；
6. 《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 年 10 月 26 日）；
7. 《中华人民共和国噪声污染防治法》(2022 年 6 月 5 日起施行)；
8. 《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）；
9. 《声环境质量标准》（GB 3096-2008）；
10. 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令 253 号）；
11. 《广东省建设项目环境保护管理条例（2015 年修正本）》；
12. 《建设项目地下水环境影响评价规范》（DZ/T 0225-2004）；
13. 《室内空气质量标准》（GB/T 18883-2002）；
14. 《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）；
15. 《大气污染物综合排放标准》（DB11/ 501-2017）；
16. 《环境影响评价技术导则大气环境》（HJ 2.2-2018）；
17. 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）。

7.2 环境现状

7.2.1 自然环境现状

1、地形地貌

花都区的地势由东北向西南阶梯式斜降，北部多丘陵，海拔高度在 300~500 米之间，属南岭九连山余脉；中部浅丘台地，南部平原。境内最高峰是牙英山，海拔 581 米；最低点在巴江河畔的万顷洋，海拔 1.2 米。花都层状地貌明显，存在海拔 350~400 米、150~200 米、100~150 米三级夷平面和 60~80 米、30~40 米、15~40 米、15~25 米四级岗地或阶地。

2、气候特征

2021 年花都区平均气温 24℃，比常年偏高 1.3℃；极端最高气温 39.1℃，比常年偏高 1.3℃；高温日数 61 天，比常年偏多 30.8 天；低温日数 4 天，比常年偏多 0.9 天；极端低温 3.3℃，比常年偏低 0.5℃。全年总降水量 1403.2 毫米，较常年偏少 25.7%；汛期降水量 1169.2 毫米，较常年偏少 23.3%；龙舟水期间降水量 402.2 毫米，较常年偏多 25.1%。全年日照总时数 1807.1 小时，接近常年。全年影响花都的台风 3 个，影响偏轻。2021 年花都天气气候的总体特征是：温高雨少龙舟水重，前涝后旱台风影响轻。总体而言，2021 年花都区总体气候影响属一般年景。

3、河流与水文

花都区水面面积 104.7 平方千米，水面率 10.8%，包括流溪河(含一级支流 3 条、二级支流 2 条)、白坭河(含一级支流 21 条、二级支流

12 条、三级支流 13 条、四级支流 6 条、五级支流 2 条)、梯清河 3 大水系,总长度为 380.75 千米。全区有水库 53 座,中型水库 4 座、小(1)型水库 13 座、小(2)型水库 36 座。全区中小型水库总库容 1.50 亿立方米;3 个人工湖(花都湖、人民公园湖、秀全公园湖),其中花都湖占地面积 2 平方千米、湖面面积 1.17 平方千米。水利设施有 495 宗,分别为水库、灌区、堤防、水闸、泵站、水电站等六大类。多年平均降水量为 1792.3 毫米,降水量年内分配不均,由西南向东北递增。汛期(4—9 月)降水量占全年的 90%。多年平均径流量 11 亿立方米,丰水年(P=10%)年径流量为 15.34 亿立方米,枯水年(P=90%)年径流量为 7.12 亿立方米。

4、生物资源

花都区自然条件优越,具有多种动物栖息繁衍和植物生长的良好生态环境,生物种类较多。地带性植被为南亚热带季风常绿阔叶林,山地丘陵森林多为次生林和人工林。栽培作物具有南亚热带的特征,是果树、花卉资源较丰富地区,其中果树有 41 科、70 属、近 300 个品种。蔬菜以优质、多品种著称,有 13 类近 200 个品种。花卉包括鲜切花、盆栽植物(观叶植物、肉质植物、盆花、盆景)、绿化苗木及其他用途花卉、草坪、种苗等六大类,传统品种和近年引进、开发利用的新品种 1000 多个。区内建有经花都区人民政府批准成立的自然保护区——花都区芙蓉嶂白沙田桃花水母及其生态区级自然保护区,保护珍稀物种桃花水母。花都桃花水母自然保护区记录到水生动物 37 种,其中刺胞动物门 1 种、软体动物门 5 种、节肢动物门 5 种、和脊索动

物门 26 种。记录到陆生野生脊椎动物 13 目 31 科 52 种，其中两栖动物 1 目 5 科 7 种、爬行动物 2 目 4 科 10 种、鸟类 6 目 16 科 27 种，哺乳类 4 目 6 科 8 种。20 世纪 80 年代以来，通过引进和培育新品种，丰富花都的生物种属资源，如台湾泥鳅、澳洲龙虾、彩虹鲷、澳洲宝石鲈、大口黑鲈、黄颡鱼、罗氏沼虾等。花都区农业农村局开发和保护区内传统地方品牌,如炭步槟榔香芋、福源沙河甲鱼、花东石硤龙眼、京塘莲藕、甜菜心、水晶番石榴、广密木瓜等。

5、矿产资源

花都区境内探明矿石资源 18 种。储量大且开采价值高的有石灰石、花岗岩、高岭土(瓷土)等。其中石灰石的储量在珠江三角洲具有优势，蕴藏量为 13.5 亿吨(按采至海拔标高-50 米计算)，品质优，氧化钙(CaO)含量达 50%以上，主要分布在赤坭、炭步、狮岭、新华、花山等镇街，呈南北走向。花岗岩储量在 290 亿吨以上，硬度 6.5 度以上，分布呈东西走向，各镇均有分布，其中新华、炭步两街镇分布较少。高岭土(瓷土)储量 100 万吨以上，均属中低温瓷砂，主要分布在梯面、花山、狮岭、花东镇，呈不规则走向，生长形态为“鸡窝状”。黏土(含砖瓦用黏土)储量 3000 万吨以上，各镇均有分布。硅砂原有储量 65 万吨，主要分布在花东、赤坭、炭步、新华街镇境内。

7.2.2 环境质量现状

本项目建设地点位于广州市花都区新华路 30 号,位于广州市市区内。此处主要分析广州市环境质量现状，以下数据来源于《2021 年广州市环境质量状况公报》。

一、环境空气

1、全市环境空气质量

2021 年，在经济活动复苏、气象条件同比不利、降水同比大幅度减少的情况下，广州市实现环境空气质量连续全面达标。PM_{2.5} 连续 5 年达标，在国家中心城市中保持最优；臭氧和二氧化氮连续达标，同比改善程度名列全省前列。环境空气质量综合指数为 3.58，同比上升 1.1%；环境空气质量达标比例为 88.5%，同比减少 1.9 个百分点；PM_{2.5} 年均值为 24 微克/立方米，同比上升 4.3%；PM₁₀ 年均值为 46 微克/立方米，同比上升 7.0%；二氧化氮年均值为 34 微克/立方米，同比下降 5.6%；二氧化硫年均值为 8 微克/立方米，同比上升 14.3%；臭氧第 90 百分位浓度为 160 微克/立方米，同比持平；一氧化碳第 95 百分位浓度为 1.0 毫克/立方米，同比持平。

自 2013 年全面实施国家《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）二级标准以来，广州市环境空气质量持续改善。2021 年广州市环境空气质量达到二级标准，再次实现 6 项指标全面达标。

2、各监测点环境空气质量

2021 年，全市监测点中（不含对照点和路边站），从化良口、增城派潭、增城荔城、花都梯面、增城中新等测点空气质量较好，白云石井、荔湾西村、番禺大石、黄埔大沙地、公园前等测点空气质量较差。

3、酸雨

2021 年，广州市降水 pH 值为 6.02，比 2020 年上升 0.26 个 pH 单

位，酸雨频率为 0.8%，比 2020 年下降 9.5 个百分点，同比降水质量明显改善。2013-2021 年，降水 pH 值 2013-2020 年先下降后上升再下降，2021 年较 2020 年略微上升；2014 年较 2013 年酸雨频率有所上升，2014 年后总体呈下降趋势，酸雨污染持续减轻。2021 年降水 pH 值比 2013 年上升 0.68 个 pH 单位，酸雨频率比 2013 年下降 22.9 个百分点。

二、地表水环境

1、饮用水水源地

2021 年，广州市 10 个城市集中式饮用水水源地水质达标率为 100%。自 2011 年起，广州市城市集中式饮用水水源地水质达标率稳定保持 100%。

2、主要江河水质

2021 年，全市地表水国省考监测断面水质优良率为 81.3%。

3、入海河口水质

2021 年，全市 3 条主要入海河流中，蕉门水道、洪奇沥水道入海河口水质均为 II 类，莲花山水道入海河口水质为 III 类，水质均达优良。

4、各行政区地表水环境质量

2021 年，各区地表水环境水质指数排名前三位为增城、南沙、从化，后三位为白云、天河、越秀。其中黄埔、越秀和海珠等 3 个区水环境质量同比有所改善。

三、声环境

2021 年，广州市功能区声环境昼、夜间平均等效声级分别为 55.6 分贝和 49.5 分贝，昼、夜间监测总点次达标率分别为 96.3%和 87.5%；

城市区域声环境昼间等效声级平均值为 56.2 分贝，比 2020 年上升 0.5 分贝，属三级水平（对应评价为一般）；城市道路交通噪声昼间等效声级平均值为 69.2 分贝，比 2020 年下降 0.1 分贝，属二级水平（对应评价为较好）。

7.3 环境影响分析及其治理措施

7.3.1 施工期对环境的影响及治理措施

1、水环境影响分析及防护措施

施工期废水主要为生活污水和施工废水。具体如下表。

表 7-1 施工期水污染源及污染物

序号	类别	产生原因	产生地点
1	施工废水	施工机械（含运输车辆）冲洗	机械清洁场
2		备料	备料场
3	生活污水	施工人员	生活区

为使施工活动对地面水环境的影响减少到最小限度，应采取以下措施：

（1）工程施工材料堆场应设置在远离水体的地带，建材堆场严禁临河设置，并且采取防止径流冲刷和风吹起尘的措施。

（2）施工人员一般借用公厕，生活污水经化粪池处理后进入污水处理厂处理达标后排放，不会对周围水环境产生影响。

综上所述，由于项目施工影响为短期影响，施工结束后即可终止，因此，项目在采取了防治措施后，施工期废水不会对地表水体产生大的影响。

2、大气环境影响分析及防护措施

根据分析可知，施工期环境空气污染源包括：以燃油为动力的施工机械和运输车辆尾气；施工阶段施工粉状物料堆放产生的扬尘及运输车辆、施工机械经过行车道带来的扬尘。施工废气表现为局部污染，呈无组织排放。

表 7-2 施工期大气污染源及污染物

序号	污染物名称	产生原因	产生地点
1	风力扬尘	气候干燥又有风	露天堆场、裸露场地
2	车辆动力起尘	路面干燥、不洁净	施工现场车辆经过的地方
3	燃油废气	施工机械和运输车辆产生	施工机械和运输车辆工作的地方

(1) 施工废气环境影响分析

施工过程中，基层混合料及土方、物料堆存过程均会产生一定量扬尘。工程通过在施工现场定时洒水以避免扬尘产生。根据同行业调查资料显示：有效的洒水抑尘可以使施工扬尘在 20~50m 的距离内达到《大气污染物综合排放标准》中无组织排放监控浓度限值要求，大幅度降低施工扬尘的污染程度。同时，应尽量减少施工材料的堆存时间和堆存量，加快物料的周转速度，最大限度减少路面扬尘的产生量。

根据有关资料，施工扬尘的影响范围可达周围 50m 左右，在进行洒水作业对路面保持一定湿润度后，扬尘的影响范围可控制在 30m 范围内。施工单位应采取有效可行的防尘措施，减少施工对区域大气敏感点造成的影响。

运送施工材料、设施的车辆等施工机械的运行时排放的燃烧尾气，主要污染物为 NO₂、CO 和 THC。建议运输车辆选用优质的燃油，同时加装尾气净化装置，减少汽车尾气对周围环境的影响。

（2）施工废气防治措施

①禁止采购及使用落后淘汰机械，应选用废气排放符合国家有关标准的施工机械和运输工具并加强对燃油机械设备的维护保养，使发动机在正常、良好的状态下工作。

②安装尾气排放净化器，使尾气达标排放施工单位应注意施工机械和运输车辆保养，加强对机械操作人员的环保知识和技术技能培训，尽量保证施工机械、车辆尾气达标排放。

③施工单位应当在施工现场出入口公示施工现场负责人、环保监督员、扬尘污染主要控制措施、举报电话等信息。对施工期大气污染防治管理要做到目标责任制，具体到个人，一旦发现有对周围居民生活造成影响的环境问题，责任人应第一时间进行协调，及时解决问题，保证施工期扬尘等大气污染不会对周围居民生活造成影响。

④建设工程开工前，施工单位应当按照标准在施工现场周边设置围挡，并对围挡进行维护。

⑤施工单位应当对施工现场内主要道路和物料堆放场地进行硬化，对其他裸露场地进行覆盖或者临时绿化，对土方进行集中堆放并采取覆盖或者密闭等措施。

⑥建设工程施工现场出口处应当设置车辆冲洗设施，施工车辆冲洗干净后方可上路行驶，车辆清洗处应当配套设置排水、泥浆沉淀设施。

综上所述，通过采取以上措施，可最大限度的降低施工期粉尘、施工期车辆尾气对施工沿线大气环境的影响。工程对局部环境空气造

成的影响是暂时的，随着施工的结束，污染也随之结束。

3、噪声环境影响分析及防护措施

施工期噪声是本项目的环境影响因子之一，主要为施工机械噪声，须使施工期间的场界噪声满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）中标准限值，工程噪声主要来源于打桩机、挖掘机、推土机及交通运输车辆。

施工机械噪声影响的范围约在 200m 内。其中高噪声设备影响范围在 300m 范围内。由此可见，本项目施工期间施工机械噪声对施工周边敏感点的生活环境造成较为严重的影响。虽然项目施工不可避免地造成扰民影响，但工程量小且施工时间短暂，这些影响只是暂时的，且影响也会随着施工的结束而结束。

为尽量缩减项目施工期对周边敏感点造成的噪声影响，本报告要求施工期必需加强噪声防护措施，以减小对周边环境的影响，做到以下几点：

①严格遵守当地生态环境主管部门对建筑施工的有关规定和《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）中的有关要求。居民点路段禁止在 12 时至 14 时、22 时至次日 6 时进行产生噪声污染的建筑施工作业。施工前应在当地生态环境主管部门登记备案，施工单位必须预先申请获批准后方可按申请要求施工，不得擅自更改，使施工噪声对项目周围的影响降到最低限度。

②在满足施工需要的前提下，尽可能选取噪声低、振动小、能耗小的施工机械和运输车辆。振动较大的固定机械设备应加装减振机座，

同时加强对施工机械的维护保养，保持其良好的运转，避免由于设备性能差而使机械噪声增大的现象发生，以从根本上降低噪声源强。

③项目外购商品混凝土，不在施工范围内及周边设混凝土拌合站，以避免搅拌机在现场搅拌产生的噪声影响。

④加强对施工人员的环境宣传和教育，使他们认真落实各项降噪措施，做到文明施工。如施工材料装卸应该轻拿轻放，严禁抛掷，并辅以一定的减缓措施，如铺设草包等减少此类噪声。

⑤加快施工进度，合理安排工期。施工期间精心组织施工，避免对居民休息产生不利影响。

⑥建设单位应责成施工单位在施工现场安民告示，设置投诉电话，建设单位在接到噪声影响投诉后应及时与当地生态环境主管部门联系，以便及时处理各种环境纠纷。

施工单位通过采取以上措施，减少施工设备对周围居民住宅区、学校的噪声影响，其影响能降至最低。

4、固体废物环境影响分析及防护措施

本项目建筑垃圾主要为建筑垃圾以及施工人员生活垃圾，如不妥善处理这些建筑固体废弃物，则会阻碍交通，污染环境。多余土方在运输过程中，车辆如不注意清洁运输，沿途撒漏泥土，污染街道和公路，影响村容和交通。

产生的建筑垃圾及弃土方应运往当地生态环境主管部门规定的地点进行处理，建议建设单位在施工开始，应及时与当地生态环境主管部门联系，确认建筑垃圾倾倒地点，并按照《城市建筑垃圾管理规定》

办理相关倾倒手续。拆除建筑垃圾和弃土运输路线应尽量避免周边环境敏感点。针对施工期施工垃圾特点，建议如下：

（1）对可能产生扬尘的废物采用围隔堆放的方法处置。

（2）装运泥土时一定要加强管理，严禁野蛮装运和乱卸乱倒。运输车辆必须做到装载适量，加盖遮布，出施工场地前做好外部清洗，做到沿途不漏洒、不飞扬；运输必须限制在规定时段内进行。

（3）施工车辆的物料运输应尽量避免敏感点，并采取相应的适当防护措施，减轻物料运输的交通压力和物料泄漏，以及可能导致的二次扬尘污染。

（4）施工人员的生活垃圾，应以专门容器收集，由环卫部门有偿清运处理，不允许随地乱抛，或混入建筑垃圾，影响环境卫生。

（5）弃渣临时堆放和运输中的污染控制要求：

①拆除建筑垃圾以及弃土弃渣的堆放，必须采取篷布遮盖、表面潮湿处理、定期洒水等措施，抑制物料扬尘污染。

②运输拆除垃圾以及弃土弃渣车辆必须做到装载适量，加盖遮布，出施工场地前做好外部清洗，做到沿途不漏洒、不飞扬；减轻拆除垃圾以及弃土弃渣沿途散落污染街道；并在运输过程中在表面洒水，覆盖篷布，清洗车轮，减少废渣对路面的影响。

③运输必须限制在规定时段内进行。施工车辆的物料运输应尽量避免敏感点和交通高峰期，并采取相应的适当防护措施，减轻物料运输的交通压力和物料泄漏，以及可能导致的二次扬尘污染。

采取以上措施后，项目产生的固废对环境的影响较小。

综上所述，拟建项目在建设期间，对周围环境会产生一定影响，建设单位应要求施工单位通过加强管理、文明施工的手段来减少建设施工对周围环境的影响，从其他工地的经验来看，只要做好上述建议措施，是可以把建设期间对周围环境的影响减少到较低的限度，做好发展与保护环境的协调。

7.3.2 运营期对环境的影响及治理措施

1、噪声环境影响分析及防护措施

项目营运后噪声影响主要来自过往车辆噪声。

加强进出车辆管理，合理规划车流方向，保持车流畅通；禁止车辆随意停放，尤其是不得在人行道上停放，完善车辆管理制度；限制区内车辆的车速；禁止乱鸣笛。

2、固体废物影响分析及防护措施

项目建成后，应对固体废物的进行统一处理，通过间隔设置垃圾箱，收集后由环卫部门统一运输到垃圾处理场进行处理。只要加强管理，采取切实可行的措施，运营期的固体废物不会对周围环境产生明显影响。

3、水污染影响分析及防护措施

本项目运营期主要水污染为生活污水和雨水等。

项目生活污水经化粪池处理，再排至当地污水处理厂处理达标后排放。雨水将沿着排水设施流入排水渠，可采用多种方式对雨水进行收集排放，形成一个生态的水循环系统，不会对环境造成污染。

项目建成后，应委托专人定期排查区域内污水管网及化粪池，做

好防渗防漏工作。为了减少废水的排放量，需要大力倡导节约用水，加强节水宣传，应尽量选用节水性用具，减少污水排放量。

7.4 地质灾害影响分析

在本项目建设和运营过程中没有深度的地基挖建等重大工程，建设期主要建筑材料外购，不存在项目单位对矿山等自然资源的开发，因此亦不会产生地质灾害的诱因。

7.5 特殊环境影响分析

本项目的建设和运营过程中都不会对历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观等造成影响。

7.6 环境保护投资及环境影响评价

综上所述，本项目符合国家政策要求，项目环境影响较小，主要集中在施工期，施工阶段对产生的污染物采取严格的治理措施即以减轻对周围环境的影响，从环保的角度分析，本项目的建设是可行的。

第八章 安全卫生与消防

8.1 危害因素与危害程度

1、机械设备装置

项目建设过程中机械的使用有可能对人造成伤害。

2、电气线设备和电器线路

所有带电设备和线路均有可能给人身造成触电伤害。雷击或落雷也可能对人体造成静电伤害。少许高电压设置也可能造成对人的伤害。

3、配送车辆及叉车

施工车辆行驶及建筑物资的吊装，都有可能造成人身伤害。

4、暑热

夏季的高温暑热，会造成施工工人中暑等病症，并会大幅度降低工作效率，这在广东地区尤为突出。

8.2 安全措施方案

8.2.1 基本原则

为了保证安全生产、保障施工工人的生命安全及人身健康，本项目在建设期，施工单位应制定严格、科学的规章制度和操作规程，并认真贯彻执行于施工活动的全过程。按照“安全第一、预防为主”的安全生产方针，必须强化职业安全卫生监察工作，真正做到保护职工的安全和健康。在实际施工过程中必须贯彻执行“预防为主”的卫生工作方针和国家改善劳动条件、加强劳动保护的规定，依据有关安全与

卫生方面的文件和标准，采取必要的劳动保护措施，制定劳动安全保护和卫生防治措施，确保工作人员的劳动安全与身体健康。

8.2.2 安全防范措施

一、施工期劳动安全

在本工程项目施工中，为了防止可能产生的危害，拟采取以下防护措施：

1、加强工作人员的劳动安全教育，树立“安全为生产，生产必须安全”的思想，根据各工种的特点制定安全操作条例，建立完善的交、值班制度，制定安全管理措施和制度。严格执行国家《劳动法》。

2、设置防雷、防静电设施。塔吊及建筑物内均安装可靠的接地装置，作为防雷基地系统外。所有电气设备均安装接地线。

3、车辆及吊装设备（包括吊车、塔吊）驾驶员（操作员）要经过专门训练并通过考核才能作业。吊装作业中要严格执行国家《吊装作业安全规程》，运输车辆和人员行走路径尽量分开，塔吊下应标注明显的范围线，运输大型货物时要做到一人引导一人驾驶。

4、在项目的建设和装修调试过程中，应注意防暑降温，并实时监测建筑物内的空气质量，及时净化空气，保证工作人员的身体健

5、设置安全排放系统和自动安全报警设施。

二、运营期劳动安全

1、机电设备和器材安全性能指标要符合国家标准。

2、机电设备的选型、安装施工、验收必须严格按有关规范进行。电力配电线路采用三相四线制，用电设备全部装有接零系统，移动电器需加漏电保护器。

3、加强对项目相关服务人员的技能培训和安全教育，建立安全操作规程和安全生产管理制度，并按有关规定配齐安全防护用品。

8.3 卫生

1、内部装修和设备安装均按国家卫生防疫标准进行施工，并通过有关管理部门验收合格后投入运营。

2、停车场建筑通风量较大，进风口应远离污染源。

3、本项目作为公共场所，应禁止吸烟。

4、加强卫生管理，建立完善的公共卫生管理制度。

8.4 移动灭火器及防毒面具

按《建筑灭火器装置设计规范》的要求，配备相应的手提式灭火器，根据当地公安部门的要求配备足够的防烟防毒面具。

本项目建筑装修的防火设计必须遵照国家、地区有关的标准、规范要求，设计和施工单位必须持有设计管理机关核发的《工程设计书》；在项目建设中的任何场地使用电焊、气焊、喷灯等明火，须经工程部、安全部同意批准，领取《动用明火证》。在项目的实际运作过程中根据工作安全的需要装置防火消防系统，制订消防安全管理制度和安全生产责任制，配备消防栓、干粉灭火器，在通道和工作场地上设置防火标志。并定期检查更换，消防器材要做到定点放置。

第九章 项目组织机构和人力资源配置

本报告只考察项目前期、施工期组织架构，项目建设完成后交由项目单位统一管理，报告不做阐述。

9.1 施工组织机构

科学、合理地确定建设项目管理组织机构和配置人力资源是本项目建设和正常使用的根本保证，也是提高建设施工效率的重要基础。

项目单位应抽调有关人员与总承包方做好工作衔接，建立常态化的联席会议制度，听取汇报、审查重大事项推进方案、研究其它具体关键事项。

9.2 施工期人力资源配置

项目建设管理实行法人负责制，主要职责是：

① 负责协调上下左右的关系，制定有关项目建设工作的衔接程序；

② 管理制度及管理措施，对项目建设资金的使用和建设进度进行全方位监督检查；

③ 负责办理工程建设的各项手续，并会同有关部门具体对项目进行技术指导；

④ 负责选定工程总承包商；

⑤ 强化项目资金管理。项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程费用进行列支，坚决杜绝挤占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；

⑥ 加强工程质量管理。根据国家及广东省有关工程质量管理的规定，本项目拟实行主管单位工程质量领导责任制、项目法人责任制、参建单位工程质量领导人责任制、工程质量终身责任制等，以确保工程质量；

⑦ 搞好项目的竣工验收和档案管理工作。项目完成后，要从工程设计、资金使用、工程质量、综合效益等方面进行自检、自验。自验合格后申请主管部门进行正式验收，未经验收及验收不合格的工程不得交付使用。验收合格后，将从项目申报到竣工验收各环节的全部资料（文件、报告、图纸、函件等），按有关规定及时整理归档，制定档案管理制度，完善项目档案管理。

第十章 项目实施进度计划

10.1 项目实施进度安排原则

项目建设应遵循以下原则：

- 1、先急后缓，先重后轻，突出重点，分步实施。
- 2、项目建设时，需做好与相关部门的施工协调工作，保证配套及时到位。
- 3、切实合理规划，制定详细的施工方案，工期合理，保证质量。
- 4、认真做好项目进度报告，以了解项目进行进展情况。及时发现问題，解决问题，提前预测风险，尽早采取预防措施。
- 5、前期各项准备工作要到位。

10.2 项目实施内容和实施进度

10.2.1 项目实施内容

项目具体时间安排如下：

- 1、前期准备阶段：主要完成项目的规划、可行性研究等立项审批工作；
- 2、勘察设计及招投标：主要完成项目招标、设计、采购等工作；并对现场勘察、施工图设计，方案比选确定及项目监理；
- 3、工程施工阶段：完成主体施工、设备安装、调试工作；
- 4、竣工验收阶段：工程完成，有序通过验收，详见下表。

10.2.2 项目实施进度计划

项目建设期 10 个月，从 2023 年 3 月开始到 2023 年 12 月改造完

成并交付使用。

表 10-1 项目建设实施进度表（实际以批复为准）

序号	实施内容	2023年									
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	前期准备	■									
2	勘察设计及招投标		■	■							
3	工程施工阶段				■	■	■	■	■	■	■
4	竣工验收阶段										■

第十一章 招标方案

11.1 招标依据

根据《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》相关规定，在工程建设、货物采购、服务和特许经营项目中，在达到一定的条件和规模下项目的完成必须通过招标方式进行，以及规定了具体的招标方式。项目的招标通过自行组织招标或者委托招标代理机构招标完成。目招标主要依据如下：

1. 《中华人民共和国招标投标法》（中华人民共和国主席令〈第 21 号〉）；
2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
3. 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；
4. 《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第 16 号）；
5. 国家发展改革委办公厅关于进一步做好〈必须招标的工程项目规定〉和〈必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定〉实施工作的通知》（发改办法规〔2020〕770 号）；
6. 广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法；
7. 《广东省建设工程招标投标管理条例》；
8. 《广东省发展改革委关于贯彻落实〈必须招标的工程项目规定〉有关事宜的通知》（粤发改稽察[2018]266 号）。

11.2 招标原则

本项目招投标应遵循以下原则：

- 1、根据《中华人民共和国招标投标法》有关规定，本建设项目

达到国家规定的招标要求，应当先履行审批手续，取得批准后，选择具有规定资质的招标代理机构。

2、招标方式采用公开招标方式，本着公开、公平、公正和诚实信用的原则作好每项工作，并由建设项目行政主管部门依法对招标投标活动实施监督检查。

3、招标单位采取必要的措施，保证招标投标活动不受地区或者部门限制。任何单位和个人不得违法限制或者排斥本地区、本系统以外的法人或者其他组织参加投标，不得以任何方式非法干涉招标投标活动。

4、招标、投标、评标活动及其当事人应当接受依法实施的监督，有关行政监督部门依法对活动实施监督，依法查处评标活动中的违法行为。

11.3 招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》第三条、《必须招标的工程项目规定》的相关规定，必须进行招标的项目有：

（一）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目，包括：

1、使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10% 以上的项目；

2、使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

（二）使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目包括：

1、使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款、援助资金的

项目；

2、使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。

（三）不属于上述第（一）项、第（二）项规定情形的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范围包括：1、煤炭、石油、天然气、电力、新能源等能源基础设施项目；2、铁路、公路、管道、水运，以及公共航空和 A1 级通用机场等交通运输基础设施项目；3、电信枢纽、通信信息网络等通信基础设施项目；4、防洪、灌溉、排涝、引（供）水等水利基础设施项目；5、城市轨道交通等城建项目。

（四）上述第（一）项至第（三）项规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

1、施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

2、重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

3、勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前述规定标准的，必须招标。

《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》中“第一章第三条依法必须进行招标的工程建设项目和其他项目的具体范围和规模标准，按照国家有关规定执行。”

本项目总投资为 6222.90 万元，建设资金全部由项目单位自筹解

决解决。是《办法》中规定的“使用各级政府财政性资金，国家机关、国有企业事业单位自有资金及借贷资金的建设项目”。

根据以上标准，本项目设计、监理、建筑工程以及与工程建设有关的重要设备等采购达到了必须招标的标准，拟对达到必须招标标准的项目以委托方式实施公开招标。

11.4 招标方案

具体内容与招标方式见下表：

表 11-1 招标基本情况一览表

项目	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	部分	自行	委托	公开	邀请			
	招标	招标	招标	招标	招标	招标			
勘察							√	38.58	
设计	√			√	√			255.30	
监理	√			√	√			117.01	
建筑工程	√			√	√			2918.57	
安装工程	√			√	√			1904.01	
设备									安装工程内考虑
重要材料									建筑工程内考虑
其他							√	989.43	
<p>情况说明：</p> <p>本项目估算总投资额为 6222.90 万元，资金来源为项目单位自筹解决，是《办法》中规定的“使用各级政府财政性资金，国家机关、国有企业事业单位自有资金及借贷资金的建设项目”，符合《办法》和《规定》招标的要求。根据以上标准，本项目设计、监理、建筑工程以及与工程建设有关的重要设备等采购达到了必须招标的标准，拟对达到必须招标标准的项目以委托方式实施公开招标。</p>									

第十二章 投资估算及资金筹措

12.1 估算编制说明

1、本估算编制范围为花都区老城区停车场改造项目（分项目二：花都区 1958 影院项目），项目包括拆除工程、停车楼、改造建筑、加建建筑、外立面工程、室外工程等相关配套设施。

2、估算主要包括：

- （1）建筑安装工程费用；
- （2）工程建设其它费用；
- （3）预备费用。

不含：特殊地质处理费、价差预备费等。

3、有关说明：

费用的发生包含了从项目建议阶段到工程完工交付使用的整个基本建设过程。

估算汇总表中所计列的项目主要由设计人提供，个别项目费用在设计中未提及，而工程建设过程中必然发生的，则由编制人进行估算。各部分项目的造价均已结合了定额标准及当前市场水平进行测算。

12.2 估算编制依据

本投资估算的编制主要依据国家关于可行性研究投资估算编制办法等文件的要求和进度进行，同时参考广东省建设工程综合定额，广州市建设工程技术经济指标、广州市建设工程材料指导价格，以及同类工程的造价分析计算。投资估算中的有关税费根据国家现行有关规定进行取值。采用人民币为估算币值。投资估算编制依据包括以下

几个方面：

1. 方案设计及有关图纸和技术资料；
2. 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
3. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
4. 《建设工程定额管理办法》（建标〔2015〕230号）；
5. 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部令第16号）；
6. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
7. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
8. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；
9. 《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）；
10. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；
11. 《项目决策分析与评价》（2021年修订版）；
12. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
13. 《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第205号）；
14. 《广东省建设工程计价依据（2018）》；
15. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
16. 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；

17. 《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
18. 《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；
19. 《广东省建设工程概算编制办法（2014 版）》；
20. 《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）。

12.3 项目投资估算

项目总投资由建设投资、建设期利息和铺底流动资金构成。

建设投资是指在项目筹建与建设期间所花费的全部建设费用，按概算法分类包括工程费用、工程建设其他费用和预备费用，其中工程费用包括建筑工程费、设备购置费和安装工程费，预备费用包括基本预备费和涨价预备费（本建设项目不涉及建设期利息和铺底流动资金）。

项目总投资的构成，即投资估算的具体内容如图 12-1 所示。

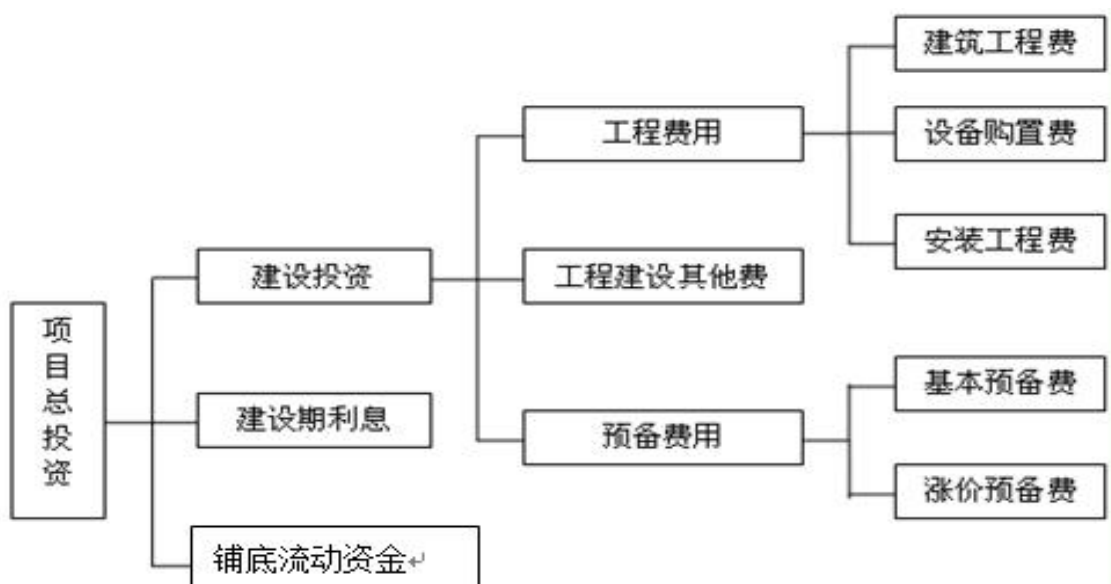


图 12-1 项目总投资构成

12.3.1 建设投资估算

1、工程费用估算

建筑工程费根据相关专业所提供的建筑物工程量和单位造价指标估算，单位造价指标的确定参照广州市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格予以调整。本项目建筑工程主要包括拆除工程、停车楼、改造建筑、加建建筑、外立面工程、室外工程等相关配套设施，项目所需的建筑材料价格按广州市 2022 年市场价取值，本项目建筑工程费估算为 4882.58 万元。

2、工程建设其他费用估算

本项目工程建设其他费用包括建设单位管理费、前期工作咨询费、工程设计费、工程监理费、招标代理服务费等项构成。

（1）建设单位管理费根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）取值估算。

（2）前期工作咨询费包括项目可行性研究报告编制费、前期实施方案编制费、海绵专章编制费、树木保护专章编制费等，依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），参考计价格〔1999〕1283号及粤价[2000]8号计算。

（3）工程勘察费依据建标[2011]1号《市政工程设计概算编制办法》，计算。

（4）工程设计费参考计价格[2002]10号文《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》计取。

（5）竣工图编制费标准按照工程设计费的 8%计算。

（6）施工图技术审查费根据广州市物价局文件穗价[2011]126号

文：我市施工图文件审查费按工程勘查设计费的 6.5%收取。

（7）工程监理费依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考发改价格[2007]670 号国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知执行。

（8）招标代理服务费用依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），参考国家计委计价格[2002]1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改价格[2011]534 号文《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》计列。

（9）全过程造价咨询费按粤价函[2011]742 号《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》计列。

（10）工程保险费根据《广东省建设工程概算编制办法》（粤建市[2013]131 号）计列，以第一部分工程费用的 0.3%计取。

（11）检验监测费按照广州市建设工程造价管理站印发的《关于调整我市工程检验监测费费率的通知》（穗建造价〔2019〕38 号）计列，以第一部分工程费用的 2%计取。

（12）场地准备及临时设施费根据建标[2011]1 号《市政工程设计概算编制办法》，以第一部分工程费用的 0.5%计取。

工程建设其他费用合计为 856.39 万元。

3、预备费估算

预备费包括涨价预备费和基本预备费。

基本预备费是指在项目实施中可能发生、但在项目决策阶段难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称为工程建设不可预见费。一

般由三项内容构成①在批准的设计范围内，技术设计、施工图设计过程中所增加的工程费用，经批准的设计变更、工程变更、材料代用、局部地基处理等增加的费用；②一般自然灾害造成的损失和预防自然灾害所采取的措施费用；③竣工验收时为鉴定工程质量对隐蔽工程进行必要的挖掘和修复费用。

涨价预备费根据计投资（1999）340号文《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》中的规定执行，投资价格指数为零。

根据建标〔2007〕164号文件，项目基本预备费取8%，则项目基本预备费约需454.32万元。

具体工程费用、工程建设其他费用和预备费用见下表所示：

表 12-2 项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			总投资比例（%）	备注
		建筑及装饰工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
一	工程费用	2918.57	1904.01	0.00	4822.58	m ²	3293.81	14641.34	78.63	
1	拆除工程	110.61	0.00	0.00	110.61	m ²	5469.69	202.22		
1.1	拆除加建区域	39.01			39.01	m ²	1560.58	250.00		含拆除、外运
1.2	整体拆除招待所及部分房屋	12.31			12.31	m ²	615.30	200.00		
1.3	拆除原装饰机电工程	59.29			59.29	m ²	3293.81	180.00		
2	停车楼 1（原舞台内）	192.79	489.71	0.00	682.49	m ²	375.76	18163.05		建筑高度 19.8 米
2.1	建筑装饰工程	30.06			30.06	m ²	375.76	800.00		
2.1	装修工程	52.61			52.61	m ²	375.76	1400.00		
2.2	加固修缮工程	67.64			67.64	m ²	375.76	1800.00		
2.3	屋面防水翻新	11.27			11.27	m ²	375.76	300.00		
2.4	外立面翻新	31.21			31.21	m ²	1248.35	250.00		考虑局部更换、修补、清洗等
2.5	电气工程		11.27		11.27	m ²	375.76	300.00		
2.6	火灾自动报警工程		7.52		7.52	m ²	375.76	200.00		

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			总投资比例（%）	备注
		建筑及装饰工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
2.7	给排水工程		5.64		5.64	m ²	375.76	150.00		
2.8	消防水工程		7.52		7.52	m ²	375.76	200.00		
2.9	通风防排烟工程		7.52		7.52	m ²	375.76	200.00		
2.10	智能化工程		2.25		2.25	m ²	375.76	60.00		
2.11	机械停车位		448.00		448.00	个	112.00	40000.00		
3	停车楼 2	177.72	277.12	0.00	454.84	m ²	163.00	27904.23		面积按占地面积计算，建筑高度 18 米
3.1	基础工程	16.30			16.30	m ²	163.00	1000.00		
3.2	外立面工程	161.42			161.42	m ²	1345.20	1200.00		按铝板幕墙计算，含钢结构
3.3	电气工程		4.89		4.89	m ²	163.00	300.00		
3.4	火灾自动报警工程		3.26		3.26	m ²	163.00	200.00		
3.5	给排水工程		2.45		2.45	m ²	163.00	150.00		
3.6	消防水工程		3.26		3.26	m ²	163.00	200.00		
3.7	通风防排烟工程		3.26		3.26	m ²	163.00	200.00		
3.8	机械停车位		260.00		260.00	个	65.00	40000.00		

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			总投资比例（%）	备注
		建筑及装饰工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
4	影院主楼	2145.06	802.46	0.00	2947.53	m ²	2918.05	10101.02		首层层高 5.6 米,二、三层层高 3.6 米
4.1	建筑改造工程	233.44			233.44	m ²	2918.05	800.00		
4.2	精装修工程	758.69			758.69	m ²	2918.05	2600.00		
4.3	加固工程	525.25			525.25	m ²	2918.05	1800.00		
4.4	屋面钢结构工程	122.53			122.53	m ²	1021.07	1200.00		暂考虑铝镁锰直立锁边屋面
4.5	屋面防水翻新	25.15			25.15	m ²	838.30	300.00		
4.6	外立面工程	480.00			480.00	m ²	2400.00	2000.00		按玻璃幕墙计算
4.7	电气工程		160.49		160.49	m ²	2918.05	550.00		
4.8	火灾自动报警工程		87.54		87.54	m ²	2918.05	300.00		
4.9	给排水工程		72.95		72.95	m ²	2918.05	250.00		
4.10	消防水工程		116.72		116.72	m ²	2918.05	400.00		
4.11	通风空调工程		160.49		160.49	m ²	2918.05	550.00		
4.12	智能化工程		204.26		204.26	m ²	2918.05	700.00		
5	配套工程	121.44	264.59	0.00	386.03					

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			总投资比例（%）	备注
		建筑及装饰工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
5.1	屋顶花园	31.66			31.66	m ²	791.38	400.00		
5.2	可移动座椅	30.00			30.00	套	1.00	300000.00		220 个
5.3	电动升降幕布	10.38			10.38	m ²	173.00	600.00		
5.4	标识工程	49.41			49.41	m ²	3293.81	150.00		
5.5	泛光工程		250.00		250.00	项	1.00	2500000.00		
5.6	抗震支架工程		14.59		14.59	m ²	2918.05	50.00		
6	室外工程	170.94	70.14	0.00	241.08	m ²	2552.33	944.54		
6.1	室外地面翻新	139.10			139.10	m ²	1987.17	700.00		
6.2	绿化工程	24.55			24.55	m ²	350.68	700.00		
6.3	围墙改造	7.29			7.29	m ²	182.34	400.00		
6.4	室外综合管网		70.14		70.14	m ²	2337.85	300.00		
二	工程建设其他费用			856.39	856.39	m ²	3293.81	2600.00	13.96	
1	建设单位管理费			93.60	93.60					参考财建[2016]504 号文
2	前期工作咨询费			108.80	108.80					

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			总投资比例（%）	备注
		建筑及装饰工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
2.1	可行性研究报告编制费			15.33	15.33					参考粤价[2000]8号文
2.2	前期实施方案编制费			69.63	69.63	项	1.00	696300.00		
2.3	海绵专章编制费用			16.00	16.00					
2.4	树木保护专章编制费用			7.84	7.84	项	1.00	78360.00		
3	工程勘察设计费			338.34	338.34					
3.1	工程勘察费			38.58	38.58		[一]	0.80%		参考建标[2011]1号文
3.2	工程设计费			255.30	255.30					参考计价格[2002]10号文
3.3	施工图预算编制费			0.00	0.00		[3.2]	10.00%		参考计价格[2002]10号文
3.4	竣工图编制费			20.42	20.42		[3.2]	8.00%		参考计价格[2002]10号文
3.5	施工图技术审查费			19.10	19.10		[3.1]+[3.2]	6.50%		参考粤价[2011]126号文
3.6	房屋鉴定费			4.94	4.94	m ²	3293.81	15		
4	工程监理费			117.01	117.01					参考发改价格[2007]670号文
5	招标代理服务费			18.60	18.60					参考发改价格[2011]534号文
5.1	施工招标代理费			15.94	15.94					

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标			占总投资比例（%）	备注
		建筑及装饰工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）		
5.2	勘察设计招标代理费			2.66	2.66					
6	全过程造价咨询费			45.00	45.00					参考粤价函[2011]742号文
7	工程保险费			14.47	14.47		[一]	0.30%		参考粤建市[2013]131号
8	检验监测费			96.45	96.45		[一]	2.00%		参考穗建造价[2019]38号文
9	场地准备及临时设施费			24.11	24.11		[一]	0.50%		参考建标[2011]1号文
三	预备费	0.00	0.00	454.32	454.32	m ²	3293.81	1379.31	7.41	
1	基本预备费			454.32	454.32		[一]+[二]	8.00%		
2	涨价预备费				0.00					暂未包含
四	建设项目估算总投资	2918.57	1904.01	1310.71	6133.29	m ²	3293.81	18620.66	100.00	

12.3.2 建设期利息

本项目总投资 6222.90 万元，其中项目单位自筹 1244.58 万元；贷款约 4978.32 万元，贷款年利率为 4.45%，贷款年限 15 年，等额还本付息，建设期利息为 89.61 万元。

项目建设期利息计算详见附表 1：借款还本付息计划表。

12.3.3 流动资金估算

本项目为非生产性项目，故无需流动资金。

12.4 总投资估算表

项目投资估算总额为 6222.90 万元。其中：工程费用为 4822.58 万元，工程建设其它费用 856.39 万元，预备费 454.32 万元，建设期利息 89.61 万元。

表 12-3 总投资估算表 单位：万元

序号	费用名称	投资额（万元）	比例（%）
1	建设投资	6133.29	98.56%
1.1	工程费用	4822.58	77.50%
1.1.1	建筑工程费	2918.57	46.90%
1.1.2	设备购置及安装工程费	1904.01	30.60%
1.2	工程建设其他费用	856.39	13.76%
1.3	预备费用	454.32	7.30%
1.3.1	基本预备费	454.32	7.30%
1.3.2	涨价预备费	0	0.00%
2	建设期利息	89.61	1.44%
3	铺底流动资金	0	0.00%
4	项目总投资	6222.90	100.00%

12.5 资金来源

本项目总投资 6222.90 万元，其中项目单位自筹 1244.58 万元；

贷款约 4978.32 万元。

第十三章 财务分析

13.1 财务分析

13.1.1 分析方法及说明

依据国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，参照《投资项目可行性研究指南（试用版）》（中国电力出版社 2002 年出版）并根据企业会计准则、其他有关经济及税务法规 and 实际财务数据对本项目进行经济效益分析。分析范围包括对本项目的经营收入与成本的估算、项目盈利能力分析、盈亏及敏感性分析等，所用的各项指标按照国家有关规定选取。

本项目经济效益分析不考虑企业其他业务的收入与支出效益，仅对本项目的新增效益进行评价。

本项目计算期为 40 年，其中建设期为 10 个月，建设期从 2023 年 3 月至 2023 年 12 月，运营期自 2024 年 1 月至 2072 年 12 月。

根据《花都区财政局关于印发花都区国有企业物业出租管理办法（试行）的通知》的要求，原则上国有企业物业租金每年递增不少于 3%。因此本项目商业用房及展厅等物业租金每年递增率为 3%。

综合考虑项目融资成本、风险因素和投资者对项目效益的最低期望值等因素，设定本项目的财务基准收益率为 8%。

13.1.2 营业收入与费用

项目所支出的费用主要包括投资费用、各项成本支出。

一、投资费用

本项目总投资为 6222.9 万元，其中建设投资 6133.29 万元，建设期利息为 89.61 万元，铺底流动资金为 0 万元。建设投资包括建安工程费、设备购置费、工程建设其他费用和预备费。

二、营业收入

本项目收入来源包括商业用房租赁收入、停车场车位租赁收入、展览及活动用房租赁收入等。

1. 商业用房租赁收入

本项目商业用房可用于租赁的面积为 1563.44m²，租赁价格参考花都区周边商圈暂定为 80 元/m²/月。项目运营 1-4 年租赁率按 60%、65%、70%、75% 计算，第 5 年开始往后各年均按 80% 计算。运营期内，项目商业用房年均租赁收入约为 220.41 万元。

2. 停车场车位租赁收入

项目车位 191 个，由业主进行统一经营出租。由于项目周边住宅小区停车需求较大，因此停车场拟划分 70% 的车位（约 133 个）作为月保车位，月保价格 600 元/个/月。其余 30% 的车位（约 58 个）为临保车位。由于月保车位主要为夜间停车，临保车位主要为白天停车，月保车位白天可释放约 50% 的车位用于临保车白天停放。因此，本停车场临保车位可达 125 个。参考花都区项目类似停车场收费标准暂定为 5 元/每小时，24 小时最高限额 60 元。

项目运营 1-4 年租赁率按 60%、65%、70%、75% 计算，第 5 年开始往后各年均按 80% 计算。参考广州市同类项目，结合本项目情况，车位租金每 3 年上涨 3%，停车场车位租赁年均可实现收入总额为 346.83 万元。

3. 展览及活动用房租赁收入

本项目展览及活动用房可用于租赁的面积为 1850.24m²，租赁价格参考广州市类似展览及活动用房租金情况暂定为 10 元/m²/天。项目运营 1-4 年租赁率按 20%、25%、30%、35% 计算，第 5 年开始往后各年均按 40% 计算，年租赁天数约为 85 天。运营期内，项目展览及活动用房年均租赁收入约为 169.91 万元。

表 13-1 项目新增营业收入估算表

序号	收入分项		租赁数量	租赁单价	营业收入 (万元)
1	商业用房		1563.44m ²	80 元/m ² /月	220.41
2	停车场车位		191 个	--	346.83
	其中	月保车位	133 个	600 元/个/月	90.80
		临保车位	125 个（含月保白天释放车位 67 个）	5 元/小时 24 小时最高限价 60 元/天	256.02
3	展览及活动用房		1850.24m ²	10 元/m ² /天	121.12
4	合计				688.36

三、总成本费用

本项目运营成本考虑燃料及动力费、员工工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费以及利息支出。

1、燃料及动力费

本项目运营后燃料及动力费主要为项目运营所需的水电能耗。项目商业部分水电费用由租客负责。参考广州市电力局、自来水供应公司定价折中选取电价为 1.02 元/度、3.41 元/m³，则估算年燃料及动力费为 4.81 万元。

2、工资及福利费

运营后配备员工 5 人，则年工资及福利费为 24 万元。

表 13-2 人员工资计算表

序号	人员类型	数量	月工资	合计
1	影院经理	1	6000	6000
2	业务专员	2	4000	8000
3	保安	2	3000	6000
4	合计	5		20000

3、修理费

修理费计算参照附近同类项目的实际水平，以固定资产原值（不含建设期利息）为基础，按固定资产原值的 0.1%提取，本项目平均每年预计产生修理费为 6.22 万元。

4、其他费用

其他管理费用：按照营业收入的 0.5%计提，平均每年产生此项费用为 1.38 万元；

其他营业费用：按照营业收入的 1%计提，平均每年产生此项费用为 5.48 万元；

其它制造费用：项目单位为非工业制造企业，故不产生制造费用。

项目预计年均总成本费用 236.62 万元，其中固定成本 231.91 万元，包括工资福利费、修理费、折旧费、财务费用、管理费等；可变成本 4.71 万元，包括主要原材料、燃料及动力费等。经营成本 38.44 万元，包括主要原材料、燃料及动力费、工资福利费、修理费、管理费用、营业费用等。

5、形成资产及资产折旧摊销

固定资产折旧：基础设备及其他辅助配套设施费用形成固定资产，固定资产折旧按 39 年折旧，固定资产残值率按 5%计。则预计运营年每年产生折旧为 151.58 万元。

详见附表 2：固定资产折旧估算表。

附表 3：总成本费用估算表。

13.1.3 财务效益分析

1、营业税金及附加

本项目增值税税率为 11%，项目税金及附加中城市建设维护费税率为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

经测算，年均税金及附加为 8.99 万元，增值税额 74.94 万元。

详见附表 4：营业收入、税金及附加和增值税估算表。

2、利润及利润分配

营业收入扣除税金及附加和总成本费用后为利润总额，扣除所得税后为净利润。项目正常运营期，年均新增利润总额 442.75 万元。

本项目所得税税费为 110.69 元，新增净利润为 332.06 万元。税后利润提取 10%的法定公积金，剩余为未分配利润，每年未分配利润达 298.65 万元。

详见附表 5：利润与利润分配表。

3、盈利能力分析

（1）静态财务评价指标计算

本项目运营时新增利润总额 442.75 万元，新增净利润 332.06 万元，项目所得税 110.69 万元。

总投资收益率=息税前利润/总投资=7.11%

（2）现金流量分析

项目财务内部收益率是指能够使未来现金流入量现值等于未来现金流出量现值的贴现率。

本项目税后财务内部收益率为 6.99%，大于基准收益率 6%。

项目财务净现值指项目未来现金流入量的现值与项目未来现金流出量现值的差额。本项目税后财务净现值 844.59 万元（ $i=6\%$ ）。

项目投资回收期指投资项目引起的现金流入现值累计到与投资额相等所需要的时间。本项目静态投资回收期为 15.46 年（含建设期），动态回收期为 15.49 年（含建设期）。

4、财务生存能力分析

在项目运营期间，只有能够从各项经济活动得到足够的净现金流量，项目才能持续生存。本项目将考察计算期内各年的投资活动、融资活动和经营活动所产生的各项现金流入和流出，计算净现金流量和累计盈余资金，分析项目是否有足够的净现金流量维持正常运营。

各年累计盈余资金不出现负值是财务上可持续的必要条件。本项目运行年累计盈余资金均为正值，因此能够保障有足够的现金流量维持项目实施和运营。

详见附表 6：项目投资现金流量估算表；

附表 7：财务计划现金流量估算表。

5、偿债能力分析

$$\text{资产负债率} = \frac{\text{负债总额}}{\text{资产总额}} \times 100\%$$

每年负债率都在变化，附表 8：资产负债表。

项目资产负债率最大为运营期第 1 年 80%，以后逐年降低。

13.1.4 盈亏平衡分析

以项目设计运营负荷利用率表示（取正常运营期时的值）：

$$\text{BEP} = \frac{\text{固定成本}}{\text{收入} - \text{税金} - \text{可变成本}} = 34.37\%$$

计算表明：在设定的各计算条件不变的情况下，当运营规模达到

项目设计规模的 34.37%以上时，项目可盈利。安全边际率=1-BEP=65.63%

根据安全性检验标准，当项目的安全边际率处于 30%-40%时，项目的安全等级为“安全”，本项目正常生产年份的安全边际率为 65.63%，因此本项目发生亏损的可能性较小。安全性检验标准见下表 13-4。

表 13-3 安全性检验标准

安全边际率	40%以上	30%-40%	20%-30%	10%-20%	10%以下
安全等级	很安全	安全	较安全	值得注意	危险

13.2 财务评价结论

经过分析计算，由各项指标表明：本项目盈利能力比较好，短期负债清偿能力和抗风险能力都比较强，项目可行。

表 13-4 综合经济技术指标表

序号	指标和数据名称	单位	指标和数据	备注
1	项目总投资	万元	6222.90	
1.1	建设投资	万元	6133.29	
1.2	建设期利息	万元	89.61	
1.3	铺底流动资金	万元	0.00	
2	项目资本金	万元	1244.58	
3	营业收入	万元	688.36	平均值
4	税金及附加	万元	8.99	平均值
5	总成本费用	万元	236.62	平均值
6	利润总额	万元	442.75	平均值
7	所得税	万元	110.69	平均值
8	税后利润	万元	332.06	平均值
9	财务盈利能力分析			
9.1	财务内部收益率(税后)	%	6.99%	
9.2	财务净现值(税后)	万元	844.59	IC=8%
9.3	投资回收期	年	15.46	含建设期

序号	指标和数据名称	单位	指标和数据	备注
10	总投资收益率	%	7.11%	
11	净利润率	%	48.24%	
12	盈亏平衡点	%	34.37%	满负荷

第十四章 社会评价

14.1 社会影响效果分析

项目社会影响效果分析的目的是为了维护公共利益、构建和谐社会、落实以人为本的科学发展观，通过社会影响分析，从而达到确定合适的措施来完成项目目标；保证项目收益在不同群体间的公平分配；预测潜在风险并减少不可预见的不良社会后果和影响；为改进项目实施方案提出建议；防止或尽量减少对地区社会医疗、文化造成的损坏作用。

14.1.1 社会影响区域范围的界定

本项目为花都区老城区停车场改造项目（分项目二：花都区 1958 影院项目），建设地点位于广州市花都区新华路 30 号，因此本项目的社会影响区域主要为广州市花都区。项目建设时使用的建筑材料，所需购置的建材等材料会涉及到广东省省内其他地区。

14.1.2 影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

根据项目的特点进行分析，项目建设施工时会对项目周边的当地居民产生不利影响，主要是施工噪声及施工带来的环境污染。项目影响的机构或人群包括当地居民、周边商户、项目施工企业、建筑材料供应商、公共服务部门、政府部门、商业企业等。

本项目对受影响区域内受影响的机构和人群的识别情况见表 14-1。

表 14-1 受影响机构和人群识别一览表

影响区域	机构或人群	受影响效果	影响评价	
			正面影响	负面影响
项目周边	当地居民	施工时产生噪声、振动、扬尘，运输车辆的增多，会对居民生活产生不利影响		√
	周边商户	项目建成后，吸引更多人员前来游玩，带动当地商业发展	√	
广州市内	施工企业	增加建筑施工需求，增加企业收入	√	
	材料供应商	项目增加了对材料的需求，增加收入	√	
	公共服务部门	完善当地文化、体育等公共基础设施	√	
	政府部门	提高当地政府形象	√	
	居民	为居民日常游玩提供去处	√	
广州市外	材料供应商	增加了对相关原料的需求，增加收入	√	
	设备供应商	增加设备需求，增加收入	√	
	商业企业	无明显影响	——	——

14.1.3 社会影响效果分析

1、对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目的实施能够进一步优化城区城市面貌；同时能够增加城区停车位，改善城区停车难等问题。但应该指出，项目在施工期间由于大量的施工人员、材料和机械的使用，会对施工现场周围的生活、学习环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘、交通堵塞等，所以应该注意施工管理，将负面影响降至最低。

2、对当地居民收入的影响

本工程的建设实施过程中，增加了对地区的建设材料和劳动力的需求，提高了地区的国民生产总值，提高了居民的收入。

3、对当地居民就业的影响

本项目的实施会造成就业机会的增加，同时项目建成交付后将带

来当地社会和经济的平稳发展，也在一定程度上会扩大各行业的就业人数。因此对于就业的影响是良性的。

4、对不同利益群体的影响的影响

对于地区的各个不同的利益群体，项目的建设都不会带来负面的影响，反而提高了地区的吸引力和竞争力，提高所在地区的居民生活环境和生活质量。项目的建设会提高从事该项目建设的有关材料商、施工方、运输行业以及建筑用地周边的商业人员的收入，建设运营时会提高社会各行业法律保障支持。

5、对地区弱势群体利益的影响

本项目的建设对妇女、儿童、残疾人等弱势群体的精神生活和物质生活不产生负面影响。

6、对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目建设强度一般，短期对周边地区的市政、交通等基础设施有一定的压力，根据当地基础设施现状及未来规划，能够满足项目运营的使用需求。

7、对少数民族风俗和宗教的影响

本工程的建设符合国家的民族和宗教政策，项目将严格执行民族、宗教政策，不会引起民族矛盾、宗教纠纷，不会影响社会治安。

项目的社会影响分析详见下表。

表 14-2 社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
1	对居民生活水平和生活质量的影响	本项目的实施能够进一步优化城区城市面貌；同时能够增加城区停车位，改善城区停车难等问题。但建设期间会有一些的负面影响	居民生活水平和质量提升；施工过程中可能会造成一定干扰	实行文明施工，尽量减少噪声、污染物等影响

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的后果	措施建议
2	对居民收入的影响	正面影响，可以提高居民的收入水平	建设期间施工场地会对周边居民生活产生一定的负面影响，可能出现噪音、污染等	加强施工期管理，文明施工，妥善处理矛盾
3	对居民就业的影响	正面影响，程度较大	间接提供多种就业机会	
4	对不同利益群体的影响	建设期间会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工人员、运输行业等的收入	施工污染物对居民产生一定影响	实施文明施工
5	对弱势群体利益的影响	正面影响		
6	对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响	施工期间对市政基础设施有一定的负面影响，影响程度一般；项目建设有利于完善当地停车基础设施，帮助大	人流量，车流量变大，增加道路负荷和服务容量等	加强和有关部门的协商，尽快落实相关市政基础设施，加快项目建设实施
7	对少数民族风俗习惯和宗教信仰的影响	对加强民族团结有正面影响，程度一般	文化教育设施建设有利于项目各民族相互交流	

14.2 社会互适性分析

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

本项目为花都区老城区停车场改造项目（分项目二：花都区 1958 影院项目），不存在对当地教育、文化、卫生等方面的危害因素，不影响当地少数民族生活习惯，不存在产生地区人民内部矛盾的诱因，根据项目的社会影响分析看来，增加部分就业岗位、改善城市面貌、解决城区停车难等问题、提高居民生活水平和生活质量是项目的主要社会影响效果。项目建设易被各方利益群体接受。社会对项目的适应性和可接收程度分析详见下表。

表 14-2 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	可能产生的问题
1	不同利益群体	适应	不会产生其他问题
2	当地组织机构	好	不会产生其他问题
3	当地技术文化条件	适应	不会产生其他问题

14.3 社会评价结论

根据以上对建设工程对社会的影响评价分析，建设项目与所在地区互适性分析等，可以看出，项目的建设有利于间接促进当地居民的就业，改善城区停车难等问题，提高居民生活水平和生活质量；项目实施过程中在一定程度上增加居民收入，改善城市面貌，提升城市形象及综合竞争实力。虽然在建设和营运过程中都产生一定的负面影响，但是只要措施得当，一定可以将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

因此，本项目的建设是合理可行的，符合社会发展需要，是利国利民的好事，应该尽快实施，发挥其巨大的社会效益。

第十五章 风险分析

15.1 风险因素分析

为避免各种风险给项目带来损失，在投资决策过程中，准确的识别风险因素并判断风险等级十分必要。

一、工程风险

本项目主要投资支出在工程建设上，由于项目的工程建设必须由外部单位参与，就决定了工程风险成为项目的首要考虑因素，从风险影响的程度考虑应属“较大”。

同时，在市场经济条件下，建筑工程承发包双方的权利义务关系主要通过合同来确定。建筑市场实行的是先定价后成交的期货交易，其远期交割的特性决定了建筑行业的高风险性。因此，尽可能有效地防范和控制施工合同的风险是每个发包单位应该十分重视的问题。

建筑工程施工合同风险的客观存在是由其合同特殊性、合同履行的长期性、多样性、复杂性以及建筑工程的特点而决定的。常见的风险有三类：承包商资信的风险，外界环境的风险，工程技术、经济和法律等方面的风险。

1、合同风险的分析和对策

建设施工合同形成的过程分两步：第一步是发布招标并确定合同资格人；第二步是通过合同谈判进行正式签约。其关键是充分利用有利于自己的因素，力求使双方权责关系平衡，没有苛刻的单方面约束性条件。

（1）发布招标并确定合同资格人阶段

首先，项目承办方应聘请有经验的法律专家和工程技术顾问起草合同。另外，发布招标后还要根据但不局限于承包方的信息自我披露，多方深入了解施工方的资金实力、经营作风和签订合同应当具备的相应条件。了解的主要内容应包括有关承办方的资质问题、信用问题、主要业绩、人员准备情况、既往经营记录中是否有不良工程先例等，以减少合同签订后的风险。

（2）合同谈判及签约阶段

合同一经签订，即成为合同双方的最高法律，合同中的每一条都与双方利害相关。所以在合同谈判和签订中，对可能发生的情况和各个细节问题都要考虑周到，并作明确的确定，不能存有侥幸的心理。一切问题都应明确具体地以书面形式规定，不要以口头承诺和保证。合同中应体现出有效防范和化解风险措施的具体条款。

在确定合同资格人后，应把主要精力转入到合同谈判签约阶段。大中型建设工程合同一般由业主负责起草，项目承办方应紧握此权利。

虽然建设工程合同一般由业主负责起草，但是实际操作中合同谈判在所难免。在合同实质性谈判阶段，谈判策略和技巧是极为重要的，应选择有合同谈判能力和有经验的人为主进行合同谈判。通过合同谈判，使合同能体现双方的权责关系平衡，尽量避免单方面苛刻的约束条件。虽然合同法赋予合同双方平等的法律地位和权力，但在实际的经济活动中，绝对的平等是不存在的。对合同文本，应该回应承包方对每个条款都作具体的商讨，切不可把自己放在被动的地位。

2、合同的实施监督及合同的风险转移

（1）合同的实施监督

加强合同履行时的全过程动态管理。由于施工合同管理贯穿于施工企业经营管理的各个环节，这就需要制定完善的合同管理制度。在整个施工合同履行过程中，对每一项工作，都要严格管理，妥善安排，记录清楚，手续齐全，否则会造成差错引起合同纠纷，给项目单位带来不应有的损失。

（2）合同的风险转移

对于预测到的合同风险，在谈判和签订施工合同时，采取双方合理分担的方法。由于一些不可预测的风险总是存在的，在合同履行过程中，推行索赔制度是转移风险的有效方法，关键是要学会科学的索赔方法。科学的索赔方法在于必须熟悉索赔业务，注意索赔策略和方法，严格按合同规定要求的程度提出索赔，把开展索赔工作变成为合理合法的转移工程风险的主要手段。

因此，基于以上分析，本项风险从发生的可能性来说应属“适度”。

二、资金筹措风险

项目资金如不能按时、足额到位，将直接决定项目的成败。从风险影响的程度考虑应属“较大”。

项目单位资金实力雄厚，项目资金筹措不成问题。

因此，本项目资金筹措风险从风险发生的可能性考察应属“低”。

三、建设条件方面的风险

项目单位为本项目的建设实施已做了大量的准备工作，项目的建设条件能基本落实，不会造成落实不了的情况。

从风险影响的程度考虑应属“适度”，从风险发生的可能性考察

应属“低”。

四、外部环境方面的风险

外部环境风险因素主要包括自然环境、经济环境和社会环境等因素。本项目受外部自然环境的影响一般，项目地处广州市花都区，具备较好的外部条件。

本项目符合国家政策，有政策扶持优势，政策的变化对项目影响一般，从风险影响的程度考虑应属“适度”。考虑到政策的延续性及项目的先进性，从风险发生的可能性考察应属“适度”。

五、维持建设地周边正常生产生活的风险

本项目主要为工程建设，有可能会对有关周边居民、交通产生影响。从风险对项目的影晌程度考虑应属“适度”。

对于此风险，项目单位已积极做好准备，在项目建设期拟与施工方拟定施工协议，争取将项目对建设地周边正常生产生活产生的影响降至最低。

从风险发生的可能性考察应属“低”。

15.2 风险等级判断

综合以上风险判断相应的风险等级如表 15-1 所示：

表 15-1 综合风险等级分类表

综合风险等级		风险影响的程度			
		严重	较大	适度	低
风险的可能性	高	K	M	R	R
	较高	M	M	R	R
	适度	T	T（一）	R	I
	低	T	T（二）	R（三）（四） （五）	I

15.3 风险应对措施

根据本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的综合风险等级为 T、T、R、T、I 级。对于 T 级、R 级的风险只要予以足够的重视采取一定的措施，投入相应的资金并向产业政策看齐、争取政府的支持就可以化解。

1、尽可能理顺建设与管理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，从而化解风险。

2、施工期内严格按照国家有关环保规定进行施工，使噪声、粉尘、废水等达标排放。

3、妥善处理好与周围群众的关系，取得群众的理解和支持。

4、做好施工期安全管理工作，降低对周边居民日常交通出行的影响。

5、加快前期立项、规划设计等前期手续的办理进度。

6、根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，做好设计、验收，从而规避风险。

第十六章 研究结论与建议

16.1 可行性研究结论

1、本项目结合 1958 影院的现有功能属性，对 1958 影院社区多功能厅、电影博物馆、文创商业和停车配套设施等进行改造升级。本项目主要建设内容包括：拆除工程、停车楼、改造建筑、加建建筑、外立面工程、室外工程等相关配套设施。

2、本项目总投资 6222.90 万元，建设期为 10 个月，项目建成后平均每年收入约 688.36 万元，税后财务内部收益率为 6.99%，项目静态投资回收期为 15.46 年（含建设期），经济效益良好。

3、本项目建成后，将有效改善 1958 影院外观风貌，提升城市面貌；同时，规划停车位约 191 个，可以有效解决周边停车难等问题，具有良好的社会效益，项目切实可行。

16.2 建议

为保证项目顺利实施、如期竣工，针对项目建设过程中可能出现的问题提出以下建议：

1、对资金筹措问题，项目单位应高度重视资金的申请与落实工作，加快落实建设资金。

2、严格监督招投标流程，选择优秀的合作单位。在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学的控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用。

3、项目实施过程中要遵循“三个同时”原则，即环境保护设施与主体工程同步设计，同时施工，同时投入使用。同时加强建筑材料

的管理，实现余料的回收利用，减少废弃物的排放。

4、制定稳妥积极的施工方案，保证施工安全和现场文明施工水平，加快工程施工进度，尽可能减少因施工对工作人员日常工作开展产生影响的持续时间。

5、建议建设单位协调好与各部门的关系，保证项目前期手续、资金筹措、开工建设、竣工验收各环节顺利进行，使项目如期完工。

附表

附表 1 借款还本付息计划表（万元）

序号	项目	合计	建设期	还款期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	期初借款余额		0.00	4978.32	4714.46	4438.85	4150.98	3850.29	3536.23	3208.19	2865.56	2507.68	2133.87	1743.42	1335.61	909.64	464.72
2	当期借款	4978.32	4978.32														
3	当期应计利息	1906.89	89.61	221.54	209.79	197.53	184.72	171.34	157.36	142.76	127.52	111.59	94.96	77.58	59.43	40.48	20.68
	其中：计入费用利息	1817.28		221.54	209.79	197.53	184.72	171.34	157.36	142.76	127.52	111.59	94.96	77.58	59.43	40.48	20.68
	计入建设期利息	89.61	89.61														
4	当期还本利息	6885.21	89.61	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40
	其中：还本	4978.32	0.00	263.86	275.61	287.87	300.68	314.06	328.04	342.64	357.88	373.81	390.44	407.82	425.97	444.92	464.72
	付息	1906.89	89.61	221.54	209.79	197.53	184.72	171.34	157.36	142.76	127.52	111.59	94.96	77.58	59.43	40.48	20.68
5	期末借款余额	0.00	4978.32	4714.46	4438.85	4150.98	3850.29	3536.23	3208.19	2865.56	2507.68	2133.87	1743.42	1335.61	909.64	464.72	0.00

附表 2 固定资产折旧费估算表（万元）

序号	项目	合计	运营期												
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	建筑物	残值率 5%													
	原值	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57
	当期折旧费	2772.64	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09
	净值	145.93	2847.47	2776.38	2705.29	2634.19	2563.10	2492.01	2420.91	2349.82	2278.73	2207.63	2136.54	2065.45	1994.35
2	机器设备	残值率 5%													
	原值	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01
	当期折旧费	1808.81	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38
	净值	95.20	1857.63	1811.25	1764.87	1718.49	1672.11	1625.73	1579.36	1532.98	1486.60	1440.22	1393.84	1347.46	1301.08
3	其他固定资产	残值率 5%													
	原值	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32
	当期折旧费	1330.30	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11
	净值	70.0	1366.21	1332.10	1297.99	1263.88	1229.77	1195.66	1161.55	1127.44	1093.33	1059.22	1025.11	991.00	956.89
4	合计														
	原值	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90
	当期折旧费	5911.76	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58
	净值	311.15	6071.32	5919.73	5768.15	5616.57	5464.98	5313.40	5161.82	5010.23	4858.65	4707.07	4555.48	4403.90	4252.32

(接上表)

序号	项目	运营期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	建筑物													
	原值	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57
	当期折旧费	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09
	净值	1923.26	1852.17	1781.07	1709.98	1638.89	1567.79	1496.70	1425.61	1354.51	1283.42	1212.33	1141.23	1070.14
2	机器设备													
	原值	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01
	当期折旧费	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38
	净值	1254.70	1208.32	1161.94	1115.56	1069.18	1022.80	976.42	930.04	883.66	837.28	790.90	744.52	698.14
3	其他固定资产													
	原值	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32
	当期折旧费	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11
	净值	922.77	888.66	854.55	820.44	786.33	752.22	718.11	684.00	649.89	615.78	581.67	547.56	513.45
4	合计													
	原值	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90
	当期折旧费	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58
	净值	4100.73	3949.15	3797.57	3645.98	3494.40	3342.81	3191.23	3039.65	2888.06	2736.48	2584.90	2433.31	2281.73

(接上表)

序号	项目	运营期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	建筑物													
	原值	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57	2918.57
	当期折旧费	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09	71.09
	净值	999.05	927.95	856.86	785.77	714.67	643.58	572.49	501.39	430.30	359.21	288.11	217.02	145.93
2	机器设备													
	原值	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01	1904.01
	当期折旧费	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38	46.38
	净值	651.76	605.38	559.00	512.62	466.24	419.86	373.48	327.10	280.72	234.34	187.96	141.58	95.20
3	其他固定资产													
	原值	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32	1400.32
	当期折旧费	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11	34.11
	净值	479.34	445.23	411.12	377.01	342.90	308.79	274.68	240.57	206.46	172.35	138.24	104.13	70.02
4	合计													
	原值	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90	6222.90
	当期折旧费	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58
	净值	2130.15	1978.56	1826.98	1675.40	1523.81	1372.23	1220.65	1069.06	917.48	765.90	614.31	462.73	311.15

附表 3 总成本费用估算表（万元）

序号	项目	合计	运营期												
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	外购燃料及动力费	183.58	3.22	3.61	4.01	4.41	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81
2	工资及福利费	736.80	14.40	15.60	16.80	18.00	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
3	修理费	242.69	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22
4	其他费用	336.09	4.51	5.00	5.49	6.11	6.62	6.68	6.89	6.95	7.02	7.23	7.30	7.38	7.60
4.1	其他制造费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	其他营业费用	268.46	3.41	3.81	4.20	4.69	5.11	5.18	5.33	5.40	5.47	5.63	5.71	5.78	5.95
4.3	其他管理费用	67.63	1.10	1.19	1.28	1.41	1.51	1.51	1.55	1.55	1.55	1.60	1.60	1.60	1.65
5	经营成本	1499.17	28.35	30.44	32.52	34.74	36.85	36.92	37.12	37.18	37.25	37.46	37.54	37.61	37.83
6	折旧费	5911.76	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	1817.28	221.54	209.79	197.53	184.72	171.34	157.36	142.76	127.52	111.59	94.96	77.58	59.43	40.48
9	总成本费用合计	9228.21	401.47	391.81	381.63	371.04	359.78	345.86	331.47	316.29	300.43	284.00	266.70	248.63	229.90
	其中：固定成本	9044.62	398.25	388.20	377.62	366.63	354.97	341.05	326.66	311.48	295.62	279.20	261.89	243.82	225.09
	可变成本	183.58	3.22	3.61	4.01	4.41	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81

(接上表)

序号	项目	运营期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	外购燃料及动力费	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81
2	工资及福利费	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
3	修理费	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22
4	其他费用	7.68	7.76	8.00	8.08	8.17	8.42	8.51	8.61	8.87	8.98	9.08	9.35	9.47
4.1	其他制造费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	其他营业费用	6.03	6.12	6.30	6.39	6.48	6.67	6.77	6.87	7.07	7.18	7.28	7.50	7.62
4.3	其他管理费用	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	1.80	1.80	1.80	1.85	1.85
5	经营成本	37.91	38.00	38.23	38.32	38.41	38.65	38.75	38.84	39.10	39.21	39.31	39.59	39.70
6	折旧费	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	20.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	总成本费用合计	210.18	189.58	189.81	189.90	189.99	190.23	190.33	190.43	190.69	190.79	190.90	191.17	191.28
	其中：固定成本	205.37	184.77	185.00	185.09	185.18	185.43	185.52	185.62	185.88	185.98	186.09	186.36	186.48
	可变成本	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81

(接上表)

序号	项目	运营期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	外购燃料及动力费	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81
2	工资及福利费	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
3	修理费	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22
4	其他费用	9.59	9.87	10.00	10.13	10.43	10.57	10.71	11.03	11.18	11.33	11.67	11.83	12.00
4.1	其他制造费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	其他营业费用	7.73	7.96	8.09	8.22	8.46	8.60	8.74	9.00	9.15	9.30	9.58	9.74	9.91
4.3	其他管理费用	1.85	1.91	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97	2.03	2.03	2.03	2.09	2.09	2.09
5	经营成本	39.82	40.11	40.23	40.36	40.66	40.80	40.94	41.26	41.41	41.56	41.90	42.06	42.23
6	折旧费	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58	151.58
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	总成本费用合计	191.40	191.69	191.81	191.94	192.25	192.38	192.52	192.84	192.99	193.14	193.48	193.65	193.81
	其中：固定成本	186.59	186.88	187.00	187.13	187.44	187.57	187.71	188.03	188.18	188.33	188.67	188.84	189.00
	可变成本	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81

附表4 营业收入、税金及附加和增值税估算表（万元）

序号	项目	合计	运营期												
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	营业收入	26846.01	340.96	381.11	420.49	469.24	511.50	517.80	533.33	540.02	546.91	563.32	570.62	578.15	595.50
1.1	商业用房	8595.99	90.05	100.49	111.46	123.01	135.14	139.20	143.37	147.67	152.10	156.67	161.37	166.21	171.19
	租赁比例（%）		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁面积（m ² ）		1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44
	租赁单价（元/m ² /月）		80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06
1.2	停车库	13526.24	219.46	237.74	256.03	282.55	301.39	301.39	310.43	310.43	310.43	319.74	319.74	319.74	329.33
1.2.1	月保收入	3541.32	57.46	62.24	67.03	73.97	78.91	78.91	81.27	81.27	81.27	83.71	83.71	83.71	86.22
	租赁比例（%）		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁个数（个）		133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
	月保租赁单价（元/个/月）		600.00	600.00	600.00	618.00	618.00	618.00	636.54	636.54	636.54	655.64	655.64	655.64	675.31
1.2.2	临保收入	9984.92	162.00	175.50	189.00	208.58	222.48	222.48	229.15	229.15	229.15	236.03	236.03	236.03	243.11
	租赁比例（%）		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁个数（个）		125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
	月保租赁单价（元/个/月）		1800.00	1800.00	1800.00	1854.00	1854.00	1854.00	1909.62	1909.62	1909.62	1966.91	1966.91	1966.91	2025.92
1.3	展厅	4723.78	31.45	42.88	53.00	63.69	74.97	77.22	79.53	81.92	84.38	86.91	89.52	92.20	94.97
	租赁比例（%）		20%	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	租赁面积（m ² ）		1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24
	租赁单价（元/m ² /天）		10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.59	11.94	12.30	12.67	13.05	13.44	13.84	14.26
2	增值税	2922.58	36.91	41.28	45.56	50.87	55.47	56.16	57.87	58.61	59.37	61.17	61.97	62.80	64.71

序号	项目	合计	运营期												
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2.1	进项税	30.48	0.60	0.65	0.69	0.74	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
2.2	销项税(租赁)	2953.06	37.51	41.92	46.25	51.62	56.26	56.96	58.67	59.40	60.16	61.96	62.77	63.60	65.50
3	税金及附加	350.71	4.43	4.95	5.47	6.10	6.66	6.74	6.94	7.03	7.12	7.34	7.44	7.54	7.77
3.1	城市维护建设税(7%)	204.58	2.58	2.89	3.19	3.56	3.88	3.93	4.05	4.10	4.16	4.28	4.34	4.40	4.53
3.2	教育费附加(3%)	87.68	1.11	1.24	1.37	1.53	1.66	1.68	1.74	1.76	1.78	1.84	1.86	1.88	1.94
3.3	地方教育费附加(2%)	58.45	0.74	0.83	0.91	1.02	1.11	1.12	1.16	1.17	1.19	1.22	1.24	1.26	1.29

(接上表)

序号	项目	运营期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	营业收入	603.48	611.70	630.06	638.78	647.77	667.20	676.74	686.56	707.15	717.57	728.30	750.15	761.54
1.1	商业用房	176.33	181.62	187.07	192.68	198.46	204.41	210.55	216.86	223.37	230.07	236.97	244.08	251.40
	租赁比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁面积 (m ²)	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44
	租赁单价 (元/m ² /月)	117.48	121.01	124.64	128.38	132.23	136.19	140.28	144.49	148.82	153.29	157.89	162.62	167.50
1.2	停车库	329.33	329.33	339.21	339.21	339.21	349.39	349.39	349.39	359.87	359.87	359.87	370.67	370.67
1.2.1	月保收入	86.22	86.22	88.81	88.81	88.81	91.47	91.47	91.47	94.22	94.22	94.22	97.04	97.04
	租赁比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁个数 (个)	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
	月保租赁单价 (元/个/月)	675.31	675.31	695.56	695.56	695.56	716.43	716.43	716.43	737.92	737.92	737.92	760.06	760.06
1.2.2	临保收入	243.11	243.11	250.40	250.40	250.40	257.92	257.92	257.92	265.65	265.65	265.65	273.62	273.62
	租赁比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁个数 (个)	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
	月保租赁单价 (元/个/月)	2025.92	2025.92	2086.69	2086.69	2086.69	2149.29	2149.29	2149.29	2213.77	2213.77	2213.77	2280.19	2280.19
1.3	展厅	97.82	100.75	103.77	106.89	110.09	113.40	116.80	120.30	123.91	127.63	131.46	135.40	139.46
	租赁比例 (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	租赁面积 (m ²)	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24
	租赁单价 (元/m ² /天)	14.69	15.13	15.58	16.05	16.53	17.02	17.54	18.06	18.60	19.16	19.74	20.33	20.94
2	增值税	65.59	66.49	68.51	69.47	70.46	72.60	73.65	74.73	76.99	78.14	79.32	81.72	82.97

序号	项目	运营期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
2.1	进项税	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
2.2	销项税(租赁)	66.38	67.29	69.31	70.27	71.25	73.39	74.44	75.52	77.79	78.93	80.11	82.52	83.77
3	税金及附加	7.87	7.98	8.22	8.34	8.46	8.71	8.84	8.97	9.24	9.38	9.52	9.81	9.96
3.1	城市维护建设税(7%)	4.59	4.65	4.80	4.86	4.93	5.08	5.16	5.23	5.39	5.47	5.55	5.72	5.81
3.2	教育费附加(3%)	1.97	1.99	2.06	2.08	2.11	2.18	2.21	2.24	2.31	2.34	2.38	2.45	2.49
3.3	地方教育费附加(2%)	1.31	1.33	1.37	1.39	1.41	1.45	1.47	1.49	1.54	1.56	1.59	1.63	1.66

（接上表）

序号	项目	运营期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	营业收入	773.26	796.46	808.90	821.71	846.36	859.96	873.96	900.18	915.03	930.33	958.24	974.47	991.19
1.1	商业用房	258.95	266.72	274.72	282.96	291.45	300.19	309.20	318.47	328.03	337.87	348.00	358.44	369.20
	租赁比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁面积 (m ²)	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44	1563.44
	租赁单价 (元/m ² /月)	172.53	177.70	183.03	188.53	194.18	200.01	206.01	212.19	218.55	225.11	231.86	238.82	245.98
1.2	停车库	370.67	381.79	381.79	381.79	393.24	393.24	393.24	405.04	405.04	405.04	417.19	417.19	417.19
1.2.1	月保收入	97.04	99.96	99.96	99.96	102.95	102.95	102.95	106.04	106.04	106.04	109.22	109.22	109.22
	租赁比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁个数 (个)	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
	月保租赁单价 (元/个/月)	760.06	782.86	782.86	782.86	806.35	806.35	806.35	830.54	830.54	830.54	855.46	855.46	855.46
1.2.2	临保收入	273.62	281.83	281.83	281.83	290.29	290.29	290.29	298.99	298.99	298.99	307.96	307.96	307.96
	租赁比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租赁个数 (个)	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
	月保租赁单价 (元/个/月)	2280.19	2348.59	2348.59	2348.59	2419.05	2419.05	2419.05	2491.62	2491.62	2491.62	2566.37	2566.37	2566.37
1.3	展厅	143.65	147.96	152.40	156.97	161.68	166.53	171.52	176.67	181.97	187.43	193.05	198.84	204.81
	租赁比例 (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	租赁面积 (m ²)	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24	1850.24
	租赁单价 (元/m ² /天)	21.57	22.21	22.88	23.57	24.27	25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75
2	增值税	84.26	86.82	88.18	89.59	92.31	93.80	95.34	98.23	99.86	101.54	104.61	106.40	108.24

序号	项目	运营期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
2.1	进项税	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
2.2	销项税(租赁)	85.06	87.61	88.98	90.39	93.10	94.60	96.14	99.02	100.65	102.34	105.41	107.19	109.03
3	税金及附加	10.11	10.42	10.58	10.75	11.08	11.26	11.44	11.79	11.98	12.19	12.55	12.77	12.99
3.1	城市维护建设税(7%)	5.90	6.08	6.17	6.27	6.46	6.57	6.67	6.88	6.99	7.11	7.32	7.45	7.58
3.2	教育费附加(3%)	2.53	2.60	2.65	2.69	2.77	2.81	2.86	2.95	3.00	3.05	3.14	3.19	3.25
3.3	地方教育费附加(2%)	1.69	1.74	1.76	1.79	1.85	1.88	1.91	1.96	2.00	2.03	2.09	2.13	2.16

附表 5 利润表（万元）

序号	项目	合计	运营期												
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	营业收入	26846.01	340.96	381.11	420.49	469.24	511.50	517.80	533.33	540.02	546.91	563.32	570.62	578.15	595.50
2	税金及附加	350.71	4.43	4.95	5.47	6.10	6.66	6.74	6.94	7.03	7.12	7.34	7.44	7.54	7.77
3	总成本费用	9228.21	401.47	391.81	381.63	371.04	359.78	345.86	331.47	316.29	300.43	284.00	266.70	248.63	229.90
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	17267.10	-64.93	-15.66	33.39	92.10	145.06	165.20	194.92	216.70	239.36	271.97	296.48	321.98	357.83
6	弥补以前年度亏损	80.59	0.00	0.00	33.39	47.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	4316.77	0.00	0.00	0.00	11.22	36.27	41.30	48.73	54.18	59.84	67.99	74.12	80.50	89.46
8	净利润	12950.32	-64.93	-15.66	33.39	80.87	108.80	123.90	146.19	162.53	179.52	203.98	222.36	241.49	268.38
9	提取法定盈余公积金	1303.09	0.00	0.00	3.34	8.09	10.88	12.39	14.62	16.25	17.95	20.40	22.24	24.15	26.84
10	未分配利润	11647.23	-64.93	-15.66	30.05	72.78	97.92	111.51	131.57	146.27	161.57	183.58	200.13	217.34	241.54
11	息税前利润	17267.10	-64.93	-15.66	33.39	92.10	145.06	165.20	194.92	216.70	239.36	271.97	296.48	321.98	357.83
12	息税折旧摊销前利润	23178.85	86.65	135.92	184.98	243.68	296.65	316.78	346.51	368.29	390.94	423.56	448.07	473.57	509.42

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	运营期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	营业收入	603.48	611.70	630.06	638.78	647.77	667.20	676.74	686.56	707.15	717.57	728.30	750.15	761.54
2	税金及附加	7.87	7.98	8.22	8.34	8.46	8.71	8.84	8.97	9.24	9.38	9.52	9.81	9.96
3	总成本费用	210.18	189.58	189.81	189.90	189.99	190.23	190.33	190.43	190.69	190.79	190.90	191.17	191.28
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	385.43	414.15	432.02	440.54	449.32	468.25	477.57	487.16	507.23	517.40	527.89	549.17	560.29
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	96.36	103.54	108.01	110.14	112.33	117.06	119.39	121.79	126.81	129.35	131.97	137.29	140.07
8	净利润	289.07	310.61	324.02	330.41	336.99	351.19	358.18	365.37	380.42	388.05	395.91	411.88	420.22
9	提取法定盈余公积金	28.91	31.06	32.40	33.04	33.70	35.12	35.82	36.54	38.04	38.81	39.59	41.19	42.02
10	未分配利润	260.17	279.55	291.61	297.37	303.29	316.07	322.36	328.83	342.38	349.25	356.32	370.69	378.20
11	息税前利润	385.43	414.15	432.02	440.54	449.32	468.25	477.57	487.16	507.23	517.40	527.89	549.17	560.29
12	息税折旧摊销前利润	537.02	565.73	583.61	592.13	600.91	619.84	629.15	638.74	658.81	668.99	679.47	700.76	711.88

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	运营期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	营业收入	773.26	796.46	808.90	821.71	846.36	859.96	873.96	900.18	915.03	930.33	958.24	974.47	991.19
2	税金及附加	10.11	10.42	10.58	10.75	11.08	11.26	11.44	11.79	11.98	12.19	12.55	12.77	12.99
3	总成本费用	191.40	191.69	191.81	191.94	192.25	192.38	192.52	192.84	192.99	193.14	193.48	193.65	193.81
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	571.75	594.35	606.50	619.02	643.04	656.32	670.00	695.55	710.06	725.00	752.20	768.06	784.39
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	142.94	148.59	151.63	154.75	160.76	164.08	167.50	173.89	177.51	181.25	188.05	192.01	196.10
8	净利润	428.81	445.76	454.88	464.26	482.28	492.24	502.50	521.66	532.54	543.75	564.15	576.04	588.29
9	提取法定盈余公积金	42.88	44.58	45.49	46.43	48.23	49.22	50.25	52.17	53.25	54.38	56.42	57.60	58.83
10	未分配利润	385.93	401.19	409.39	417.84	434.05	443.02	452.25	469.50	479.29	489.38	507.74	518.44	529.46
11	息税前利润	571.75	594.35	606.50	619.02	643.04	656.32	670.00	695.55	710.06	725.00	752.20	768.06	784.39
12	息税折旧摊销前利润	723.33	745.94	758.09	770.60	794.63	807.90	821.58	847.13	861.64	876.59	903.79	919.64	935.97

附表 6 项目投资现金流量表 (万元)

序 号	项目	合计	计算期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	现金流入	27157.16	0.00	340.96	381.11	420.49	469.24	511.50	517.80	533.33	540.02	546.91	563.32	570.62	578.15	595.50
1.1	营业收入	26846.01	0.00	340.96	381.11	420.49	469.24	511.50	517.80	533.33	540.02	546.91	563.32	570.62	578.15	595.50
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	回收资产余值	311.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	7980.57	6133.29	32.78	35.39	35.39	40.84	43.51	43.66	44.06	44.22	44.38	44.80	44.97	45.15	45.60
2.1	建设投资	6133.29	6133.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金增加值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	1499.17	0.00	28.35	30.44	32.52	34.74	36.85	36.92	37.12	37.18	37.25	37.46	37.54	37.61	37.83
2.4	税金及附加	350.71	0.00	4.43	4.95	5.47	6.10	6.66	6.74	6.94	7.03	7.12	7.34	7.44	7.54	7.77
2.5	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量	19176.59	-6133.29	308.19	345.72	385.10	428.40	467.99	474.14	489.27	495.80	502.53	518.51	525.65	533.00	549.90
4	累计所得税前净现金流量	184422.67	-6133.29	-5825.10	-5479.39	-5094.28	-4665.89	-4197.90	-3723.76	-3234.48	-2738.68	-2236.15	-1717.63	-1191.98	-658.98	-109.09
5	调整所得税	4316.77	0.00	0.00	0.00	0.00	11.22	36.27	41.30	48.73	54.18	59.84	67.99	74.12	80.50	89.46
6	所得税后净现金流量	14859.81	-6133.29	308.19	345.72	385.10	417.17	431.72	432.84	440.54	441.63	442.69	450.52	451.53	452.51	460.44
7	累计所得税后净现金流量	122237.03	-6133.29	-5825.10	-5479.39	-5094.28	-4677.11	-4245.39	-3812.55	-3372.00	-2930.38	-2487.68	-2037.16	-1585.64	-1133.13	-672.69
8	折现系数 (8%)		0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632	0.4289	0.3971	0.3677	0.3404
9	所得税前净现金流量	43.01	-5678.81	264.21	274.43	283.05	291.57	294.93	276.66	264.35	248.00	232.77	222.39	208.74	195.98	187.18
10	累计所得税前净现金流量	-10453.74	-5678.81	-4993.86	-4349.54	-3744.30	-3175.60	-2645.52	-2172.81	-1747.59	-1369.89	-1035.78	-736.69	-473.34	-242.31	-37.13
11	所得税后净现金流量	-686.09	-5678.81	264.21	274.43	283.05	283.93	272.07	252.56	238.02	220.90	205.06	193.23	179.30	166.39	156.73
12	累计所得税后净现金流量	-17812.79	-5678.81	-4993.86	-4349.54	-3744.30	-3183.24	-2675.44	-2224.62	-1821.89	-1465.77	-1152.29	-873.74	-629.66	-416.65	-228.98

1958 影院活化项目——可行性研究报告

计算指标:												
项目投资财务内部收益率 (%) : (税前)	8.06%											
项目投资财务内部收益率 (%) : (税后)	6.99%											
项目投资财务净现值 (ic = 8%) : (税前)	1913.34											
项目投资财务净现值 (ic = 8%) : (税后)	844.59											
项目静态投资回收期 (年) : (含建设期) (税前)	14.20											
项目静态投资回收期 (年) : (含建设期) (税后)	15.46											
项目动态投资回收期 (年) : (含建设期) (税前)	14.21											
项目动态投资回收期 (年) : (含建设期) (税后)	15.49											

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序 号	项目	计算期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	现金流入	603.48	611.70	630.06	638.78	647.77	667.20	676.74	686.56	707.15	717.57	728.30	750.15	761.54
1.1	营业收入	603.48	611.70	630.06	638.78	647.77	667.20	676.74	686.56	707.15	717.57	728.30	750.15	761.54
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	回收资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	45.78	45.98	46.45	46.65	46.86	47.36	47.58	47.81	48.34	48.58	48.83	49.39	49.66
2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金增加值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	37.91	38.00	38.23	38.32	38.41	38.65	38.75	38.84	39.10	39.21	39.31	39.59	39.70
2.4	税金及附加	7.87	7.98	8.22	8.34	8.46	8.71	8.84	8.97	9.24	9.38	9.52	9.81	9.96
2.5	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量	557.70	565.73	583.61	592.13	600.91	619.84	629.15	638.74	658.81	668.99	679.47	700.76	711.88
4	累计所得税前净现金流量	448.61	1014.34	1597.94	2190.07	2790.98	3410.82	4039.97	4678.71	5337.52	6006.51	6685.98	7386.73	8098.61
5	调整所得税	96.36	103.54	108.01	110.14	112.33	117.06	119.39	121.79	126.81	129.35	131.97	137.29	140.07
6	所得税后净现金流量	461.34	462.19	475.60	481.99	488.58	502.77	509.76	516.95	532.00	539.64	547.50	563.46	571.80
7	累计所得税后净现金流量	-211.35	250.84	726.44	1208.43	1697.01	2199.78	2709.54	3226.49	3758.50	4298.13	4845.63	5409.09	5980.90
8	折现系数(8%)	0.3152	0.2919	0.2703	0.2502	0.2317	0.2145	0.1987	0.1839	0.1703	0.1577	0.1460	0.1352	0.1252
9	所得税前净现金流量	175.79	165.14	157.75	148.15	139.23	132.96	125.01	117.46	112.20	105.50	99.20	94.74	89.13
10	累计所得税前净现金流量	141.40	296.09	431.92	547.96	646.67	731.62	802.74	860.41	908.98	947.23	976.15	998.69	1013.95
11	所得税后净现金流量	145.41	134.91	128.55	120.59	113.20	107.85	101.29	95.07	90.60	85.10	79.93	76.18	71.59
12	累计所得税后净现金流量	-66.62	73.22	196.36	302.35	393.20	471.85	538.39	593.35	640.07	677.82	707.46	731.31	748.81

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	计算期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	现金流入	773.26	796.46	808.90	821.71	846.36	859.96	873.96	900.18	915.03	930.33	958.24	974.47	1302.34
1.1	营业收入	773.26	796.46	808.90	821.71	846.36	859.96	873.96	900.18	915.03	930.33	958.24	974.47	991.19
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	回收资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	311.15
1.4	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	49.93	50.52	50.81	51.11	51.74	52.05	52.38	53.05	53.39	53.75	54.45	54.83	55.22
2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金增加值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	39.82	40.11	40.23	40.36	40.66	40.80	40.94	41.26	41.41	41.56	41.90	42.06	42.23
2.4	税金及附加	10.11	10.42	10.58	10.75	11.08	11.26	11.44	11.79	11.98	12.19	12.55	12.77	12.99
2.5	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量	723.33	745.94	758.09	770.60	794.63	807.90	821.58	847.13	861.64	876.59	903.79	919.64	1247.12
4	累计所得税前净现金流量	8821.94	9567.88	10325.96	11096.57	11891.19	12699.10	13520.68	14367.81	15229.45	16106.04	17009.82	17929.47	19176.59
5	调整所得税	142.94	148.59	151.63	154.75	160.76	164.08	167.50	173.89	177.51	181.25	188.05	192.01	196.10
6	所得税后净现金流量	580.39	597.35	606.46	615.85	633.86	643.82	654.08	673.24	684.13	695.34	715.74	727.63	1051.02
7	累计所得税后净现金流量	6561.29	7158.64	7765.10	8380.95	9014.81	9658.64	10312.72	10985.96	11670.09	12365.43	13081.16	13808.79	14859.81
8	折现系数(8%)	0.1159	0.1073	0.0994	0.0920	0.0852	0.0789	0.0730	0.0676	0.0626	0.0580	0.0537	0.0497	0.0460
9	所得税前净现金流量	83.83	80.04	75.34	70.91	67.70	63.73	60.01	57.30	53.96	50.83	48.52	45.72	57.41
10	累计所得税前净现金流量	1022.46	1026.63	1026.17	1021.06	1013.13	1001.82	987.62	971.76	953.74	933.92	913.27	891.33	882.72
11	所得税后净现金流量	67.27	64.10	60.27	56.67	54.01	50.79	47.78	45.53	42.84	40.32	38.43	36.17	48.38
12	累计所得税后净现金流量	760.45	768.12	771.68	771.18	768.06	761.96	753.30	743.03	730.83	717.02	702.33	686.48	684.01

附表 7 项目资本金现金流量表 (万元)

序号	项目	计算期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	现金流入	0.0	378.5	423.0	466.7	520.9	567.8	574.8	592.0	599.4	607.1	625.3	633.4	641.7	661.0
1.1	营业收入	0.0	341.0	381.1	420.5	469.2	511.5	517.8	533.3	540.0	546.9	563.3	570.6	578.2	595.5
1.2	销项税额	0.0	37.5	41.9	46.3	51.6	56.3	57.0	58.7	59.4	60.2	62.0	62.8	63.6	65.5
1.3	回收资本余值	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.4	回收流动资金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	现金流出	1334.2	528.6	534.5	540.1	558.3	589.3	593.7	601.7	606.5	611.5	620.1	625.5	631.0	241.0
2.1	项目资本金	1244.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.2	长期借款本金偿还	0.0	236.8	247.4	258.4	269.9	281.9	294.4	307.5	321.2	335.5	350.4	366.0	382.3	0.0
2.3	流动资金借款本金偿还	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.4	借款利息支付	89.6	221.5	209.8	197.5	184.7	171.3	157.4	142.8	127.5	111.6	95.0	77.6	59.4	40.5
2.5	经营成本	0.0	28.3	30.4	32.5	34.7	36.9	36.9	37.1	37.2	37.3	37.5	37.5	37.6	37.8
2.6	进项税额	0.0	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
2.7	增值税	0.0	36.9	41.3	45.6	50.9	55.5	56.2	57.9	58.6	59.4	61.2	62.0	62.8	64.7
2.8	营业税金及附加	0.0	4.4	5.0	5.5	6.1	6.7	6.7	6.9	7.0	7.1	7.3	7.4	7.5	7.8
2.9	维持运营投资	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.10	所得税	0.0	0.0	0.0	0.0	11.2	36.3	41.3	48.7	54.2	59.8	68.0	74.1	80.5	89.5
3	净现金流量	-1334.2	-150.2	-111.4	-73.4	-37.4	-21.5	-18.9	-9.7	-7.1	-4.4	5.1	7.9	10.8	420.0
计算指标:															
项目资本金内部收益率 (%) :		9.54%													
项目资本金财务净现值 (ic = 8%) :		567.0													

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	计算期												
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	现金流入	669.9	679.0	699.4	709.0	719.0	740.6	751.2	762.1	784.9	796.5	808.4	832.7	845.3
1.1	营业收入	603.5	611.7	630.1	638.8	647.8	667.2	676.7	686.6	707.2	717.6	728.3	750.2	761.5
1.2	销项税额	66.4	67.3	69.3	70.3	71.3	73.4	74.4	75.5	77.8	78.9	80.1	82.5	83.8
1.3	回收资本余值	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.4	回收流动资金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	现金流出	229.2	216.8	223.8	227.1	230.4	237.8	241.4	245.1	252.9	256.9	260.9	269.2	273.5
2.1	项目资本金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.2	长期借款本金偿还	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.3	流动资金借款本金偿还	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.4	借款利息支付	20.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.5	经营成本	37.9	38.0	38.2	38.3	38.4	38.7	38.7	38.8	39.1	39.2	39.3	39.6	39.7
2.6	进项税额	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
2.7	增值税	65.6	66.5	68.5	69.5	70.5	72.6	73.6	74.7	77.0	78.1	79.3	81.7	83.0
2.8	营业税金及附加	7.9	8.0	8.2	8.3	8.5	8.7	8.8	9.0	9.2	9.4	9.5	9.8	10.0
2.9	维持运营投资	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.10	所得税	96.4	103.5	108.0	110.1	112.3	117.1	119.4	121.8	126.8	129.4	132.0	137.3	140.1
3	净现金流量	440.7	462.2	475.6	482.0	488.6	502.8	509.8	517.0	532.0	539.6	547.5	563.5	571.8

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	计算期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	现金流入	858.3	884.1	897.9	912.1	939.5	954.6	970.1	999.2	1015.7	1032.7	1063.6	1081.7	1100.2
1.1	营业收入	773.3	796.5	808.9	821.7	846.4	860.0	874.0	900.2	915.0	930.3	958.2	974.5	991.2
1.2	销项税额	85.1	87.6	89.0	90.4	93.1	94.6	96.1	99.0	100.7	102.3	105.4	107.2	109.0
1.3	回收资本余值	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.4	回收流动资金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	现金流出	277.9	286.7	291.4	296.3	305.6	310.7	316.0	326.0	331.6	337.3	347.9	354.0	360.3
2.1	项目资本金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.2	长期借款本金偿还	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.3	流动资金借款本金偿还	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.4	借款利息支付	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.5	经营成本	39.8	40.1	40.2	40.4	40.7	40.8	40.9	41.3	41.4	41.6	41.9	42.1	42.2
2.6	进项税额	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
2.7	增值税	84.3	86.8	88.2	89.6	92.3	93.8	95.3	98.2	99.9	101.5	104.6	106.4	108.2
2.8	营业税金及附加	10.1	10.4	10.6	10.8	11.1	11.3	11.4	11.8	12.0	12.2	12.6	12.8	13.0
2.9	维持运营投资	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.10	所得税	142.9	148.6	151.6	154.8	160.8	164.1	167.5	173.9	177.5	181.3	188.1	192.0	196.1
3	净现金流量	580.4	597.3	606.5	615.8	633.9	643.8	654.1	673.2	684.1	695.3	715.7	727.6	739.9

附表 8 财务计划现金流量表（万元）

序号	项目	合计	计算期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	经营活动净现金流量	20679.36	0.00	308.19	345.72	382.50	417.17	431.72	432.84	440.54	441.63	442.69	450.52	451.53	452.51
1.1	现金流入	29799.07	0.00	378.47	423.03	466.75	520.86	567.76	574.76	592.00	599.42	607.07	625.28	633.39	641.75
1.1.1	营业收入	26846.01	0.00	340.96	381.11	420.49	469.24	511.50	517.80	533.33	540.02	546.91	563.32	570.62	578.15
1.1.2	增值税销项税额	2953.06	0.00	37.51	41.92	46.25	51.62	56.26	56.96	58.67	59.40	60.16	61.96	62.77	63.60
1.2	现金流出	9119.71	0.00	70.28	77.31	84.24	103.69	136.04	141.91	151.46	157.80	164.38	174.76	181.86	189.24
1.2.1	经营成本	1499.17	0.00	28.35	30.44	32.52	34.74	36.85	36.92	37.12	37.18	37.25	37.46	37.54	37.61
1.2.2	增值税进项税额	30.48	0.00	0.60	0.65	0.69	0.74	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
1.2.4	税金及附加	350.71	0.00	4.43	4.95	5.47	6.10	6.66	6.74	6.94	7.03	7.12	7.34	7.44	7.54
1.2.5	增值税	2922.58	0.00	36.91	41.28	45.56	50.87	55.47	56.16	57.87	58.61	59.37	61.17	61.97	62.80
1.2.6	所得税	4316.77	0.00	0.00	0.00	0.00	11.22	36.27	41.30	48.73	54.18	59.84	67.99	74.12	80.50
2	投资活动净现金流量	-6133.29	-6133.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	6133.29	6133.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	6133.29	6133.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-662.31	6133.29	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40	-485.40
3.1	现金流入	6222.90	6222.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	资本金	1244.58	1244.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	4978.32	4978.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	利用原有固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1958 影院活化项目——可行性研究报告

序号	项目	合计	计算期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3.2	现金流出	6885.21	89.61	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40	485.40
3.2.1	各种利息支出	1906.89	89.61	221.54	209.79	197.53	184.72	171.34	157.36	142.76	127.52	111.59	94.96	77.58	59.43
3.2.2	偿还债务本金	4978.32	0.00	263.86	275.61	287.87	300.68	314.06	328.04	342.64	357.88	373.81	390.44	407.82	425.97
4	净现金流量	13883.76	0.00	-177.21	-139.68	-102.90	-68.23	-53.68	-52.56	-44.86	-43.77	-42.71	-34.88	-33.87	-32.89
5	累计盈余资金	146304.34	0.00	-177.21	-316.89	-419.79	-488.02	-541.70	-594.25	-639.11	-682.88	-725.59	-760.47	-794.34	-827.24

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	计算期													
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	经营活动净现金流量	460.44	461.34	462.19	475.60	481.99	488.58	502.77	509.76	516.95	532.00	539.64	547.50	563.46	571.80
1.1	现金流入	661.00	669.86	678.99	699.36	709.05	719.02	740.59	751.18	762.08	784.94	796.50	808.41	832.67	845.30
1.1.1	营业收入	595.50	603.48	611.70	630.06	638.78	647.77	667.20	676.74	686.56	707.15	717.57	728.30	750.15	761.54
1.1.2	增值税销项税额	65.50	66.38	67.29	69.31	70.27	71.25	73.39	74.44	75.52	77.79	78.93	80.11	82.52	83.77
1.2	现金流出	200.56	208.53	216.80	223.76	227.05	230.45	237.82	241.42	245.12	252.94	256.87	260.92	269.20	273.50
1.2.1	经营成本	37.83	37.91	38.00	38.23	38.32	38.41	38.65	38.75	38.84	39.10	39.21	39.31	39.59	39.70
1.2.2	增值税进项税额	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
1.2.4	税金及附加	7.77	7.87	7.98	8.22	8.34	8.46	8.71	8.84	8.97	9.24	9.38	9.52	9.81	9.96
1.2.5	增值税	64.71	65.59	66.49	68.51	69.47	70.46	72.60	73.65	74.73	76.99	78.14	79.32	81.72	82.97
1.2.6	所得税	89.46	96.36	103.54	108.01	110.14	112.33	117.06	119.39	121.79	126.81	129.35	131.97	137.29	140.07
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-485.40	-485.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	利用原有固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1958 影院活化项目——可行性研究报告

序 号	项目	计算期													
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
3.2	现金流出	485.40	485.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	40.48	20.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还债务本金	444.92	464.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-24.96	-24.06	462.19	475.60	481.99	488.58	502.77	509.76	516.95	532.00	539.64	547.50	563.46	571.80
5	累计盈余资金	-852.20	-876.26	-414.07	61.53	543.52	1032.10	1534.87	2044.63	2561.58	3093.59	3633.22	4180.72	4744.19	5315.99

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序 号	项目	计算期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	经营活动净现金流量	580.39	597.35	606.46	615.85	633.86	643.82	654.08	673.24	684.13	695.34	715.74	727.63	739.88
1.1	现金流入	858.32	884.07	897.88	912.10	939.46	954.55	970.09	999.20	1015.69	1032.67	1063.65	1081.67	1100.22
1.1.1	营业收入	773.26	796.46	808.90	821.71	846.36	859.96	873.96	900.18	915.03	930.33	958.24	974.47	991.19
1.1.2	增值税销项税额	85.06	87.61	88.98	90.39	93.10	94.60	96.14	99.02	100.65	102.34	105.41	107.19	109.03
1.2	现金流出	277.93	286.72	291.42	296.25	305.60	310.73	316.01	325.95	331.56	337.33	347.91	354.04	360.35
1.2.1	经营成本	39.82	40.11	40.23	40.36	40.66	40.80	40.94	41.26	41.41	41.56	41.90	42.06	42.23
1.2.2	增值税进项税额	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
1.2.4	税金及附加	10.11	10.42	10.58	10.75	11.08	11.26	11.44	11.79	11.98	12.19	12.55	12.77	12.99
1.2.5	增值税	84.26	86.82	88.18	89.59	92.31	93.80	95.34	98.23	99.86	101.54	104.61	106.40	108.24
1.2.6	所得税	142.94	148.59	151.63	154.75	160.76	164.08	167.50	173.89	177.51	181.25	188.05	192.01	196.10
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	利用原有固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1958 影院活化项目——可行性研究报告

序 号	项目	计算期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
3.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	580.39	597.35	606.46	615.85	633.86	643.82	654.08	673.24	684.13	695.34	715.74	727.63	739.88
5	累计盈余资金	5896.38	6493.73	7100.19	7716.04	8349.90	8993.73	9647.81	10321.05	11005.18	11700.52	12416.25	13143.88	13883.76

附表 9 资产负债表（万元）

序 号	项目	计算期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	资产	6222.90	5894.11	5602.84	5348.36	5128.55	4923.29	4719.15	4522.70	4327.35	4133.06	3946.59	3761.14	3576.66
1.1	流动资产总额	0.00	-177.21	-316.89	-419.79	-488.02	-541.70	-594.25	-639.11	-682.88	-725.59	-760.47	-794.34	-827.24
1.1.1	货币资金	0.00	-177.21	-316.89	-419.79	-488.02	-541.70	-594.25	-639.11	-682.88	-725.59	-760.47	-794.34	-827.24
1.1.2	应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	预付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	在建工程	6222.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	固定资产净值	0.00	6071.32	5919.73	5768.15	5616.57	5464.98	5313.40	5161.82	5010.23	4858.65	4707.07	4555.48	4403.90
1.4	无形及其他资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	负债及所有者权益	6222.90	5894.11	5602.84	5348.36	5128.55	4923.29	4719.15	4522.70	4327.35	4133.06	3946.59	3761.14	3576.66
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.2	应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	预收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	建设投资借款	4978.32	4714.46	4438.85	4150.98	3850.29	3536.23	3208.19	2865.56	2507.68	2133.87	1743.42	1335.61	909.64
2.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	负债小计	4978.32	4714.46	4438.85	4150.98	3850.29	3536.23	3208.19	2865.56	2507.68	2133.87	1743.42	1335.61	909.64
2.5	所有者权益	1244.58	1179.65	1163.99	1197.38	1278.26	1387.05	1510.95	1657.15	1819.67	1999.19	2203.17	2425.53	2667.02
2.5.1	利用原有固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.2	资本金	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58
2.5.3	累计盈余公积金	0.00	0.00	0.00	3.34	11.43	22.31	34.70	49.32	65.57	83.52	103.92	126.15	150.30

1958 影院活化项目——可行性研究报告

序号	项目	计算期												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2.5.4	累计未分配利润	0.00	-64.93	-80.59	-50.54	22.25	120.17	231.68	363.25	509.52	671.09	854.67	1054.80	1272.14
	计算指标:													
	资产负债率(%)	0.80	0.80	0.79	0.78	0.75	0.72	0.68	0.63	0.58	0.52	0.44	0.36	0.25

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序 号	项目	计算期													
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	资产	3400.12	3224.47	3535.08	3859.10	4189.50	4526.50	4877.69	5235.86	5601.23	5981.65	6369.70	6765.62	7177.50	7597.72
1.1	流动资产总额	-852.20	-876.26	-414.07	61.53	543.52	1032.10	1534.87	2044.63	2561.58	3093.59	3633.22	4180.72	4744.19	5315.99
1.1.1	货币资金	-852.20	-876.26	-414.07	61.53	543.52	1032.10	1534.87	2044.63	2561.58	3093.59	3633.22	4180.72	4744.19	5315.99
1.1.2	应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	预付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	固定资产净值	4252.32	4100.73	3949.15	3797.57	3645.98	3494.40	3342.81	3191.23	3039.65	2888.06	2736.48	2584.90	2433.31	2281.73
1.4	无形及其他资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	负债及所有者权益	3400.12	3224.47	3535.08	3859.10	4189.50	4526.50	4877.69	5235.86	5601.23	5981.65	6369.70	6765.62	7177.50	7597.72
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.2	应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	预收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	建设投资借款	464.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	负债小计	464.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	所有者权益	2935.40	3224.47	3535.08	3859.10	4189.50	4526.50	4877.69	5235.86	5601.23	5981.65	6369.70	6765.62	7177.50	7597.72
2.5.1	利用原有固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.2	资本金	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58
2.5.3	累计盈余公积金	177.14	206.05	237.11	269.51	302.55	336.25	371.37	407.19	443.72	481.77	520.57	560.16	601.35	643.37

1958 影院活化项目——可行性研究报告

序号	项目	计算期													
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
2.5.4	累计未分配利润	1513.67	1773.84	2053.39	2345.00	2642.37	2945.66	3261.74	3584.09	3912.93	4255.31	4604.55	4960.88	5331.57	5709.77
	计算指标:														
	资产负债率(%)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1958 影院活化项目——可行性研究报告

(接上表)

序号	项目	计算期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	资产	8026.53	8472.29	8927.17	9391.44	9873.72	10365.96	10868.46	11390.12	11922.66	12466.41	13030.57	13606.61	14194.90
1.1	流动资产总额	5896.38	6493.73	7100.19	7716.04	8349.90	8993.73	9647.81	10321.05	11005.18	11700.52	12416.25	13143.88	13883.76
1.1.1	货币资金	5896.38	6493.73	7100.19	7716.04	8349.90	8993.73	9647.81	10321.05	11005.18	11700.52	12416.25	13143.88	13883.76
1.1.2	应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	预付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	固定资产净值	2130.15	1978.56	1826.98	1675.40	1523.81	1372.23	1220.65	1069.06	917.48	765.90	614.31	462.73	311.15
1.4	无形及其他资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	负债及所有者权益	8026.53	8472.29	8927.17	9391.44	9873.72	10365.96	10868.46	11390.12	11922.66	12466.41	13030.57	13606.61	14194.90
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.2	应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	预收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	负债小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	所有者权益	8026.53	8472.29	8927.17	9391.44	9873.72	10365.96	10868.46	11390.12	11922.66	12466.41	13030.57	13606.61	14194.90
2.5.1	利用原有固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.2	资本金	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58	1244.58
2.5.3	累计盈余公积金	686.25	730.83	776.32	822.74	870.97	920.20	970.45	1022.61	1075.87	1130.24	1186.66	1244.26	1303.09

1958 影院活化项目——可行性研究报告

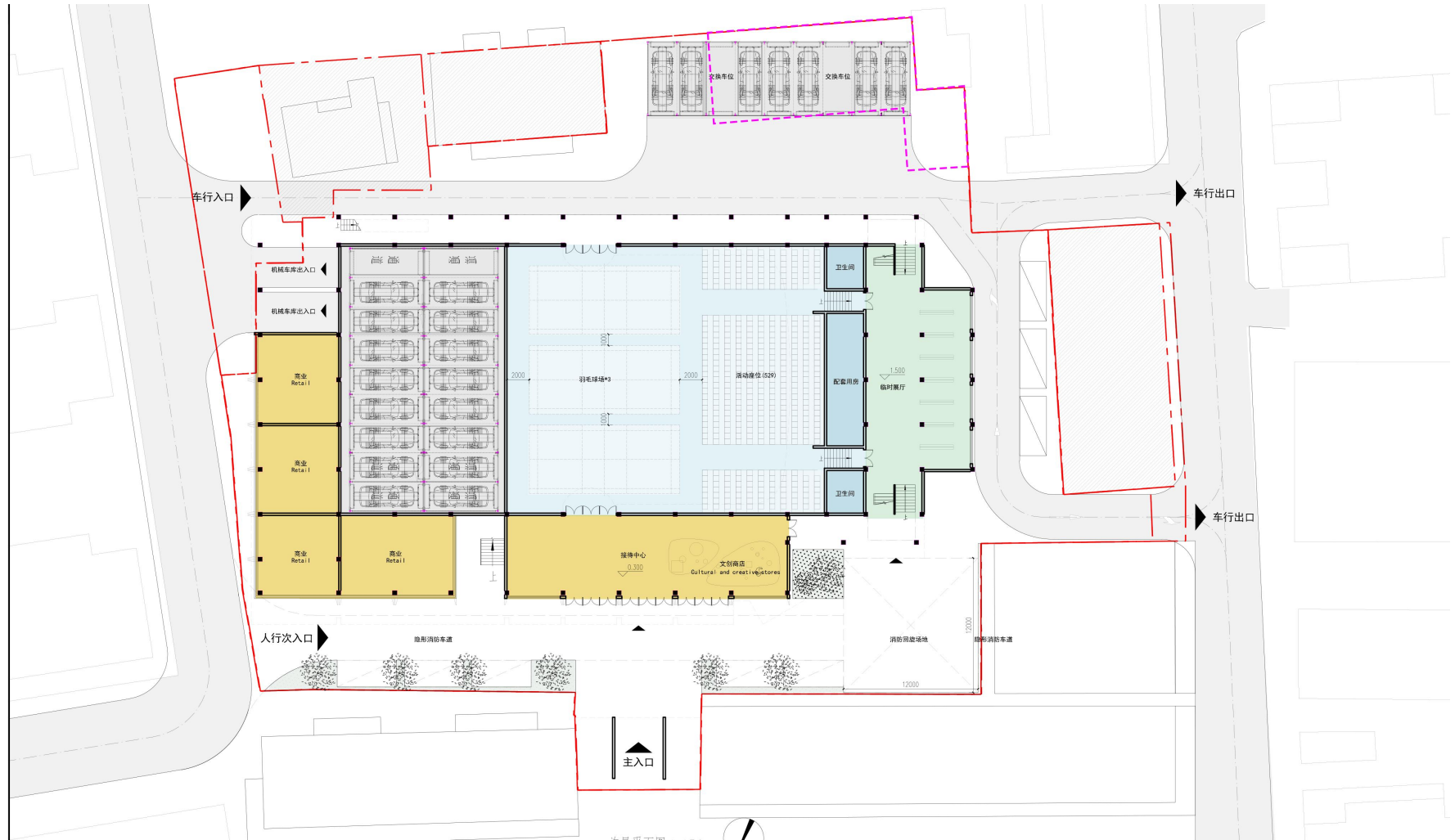
序号	项目	计算期												
		28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
2.5.4	累计未分配利润	6095.70	6496.88	6906.27	7324.11	7758.16	8201.18	8653.43	9122.92	9602.21	10091.59	10599.33	11117.77	11647.23
	计算指标:													
	资产负债率(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附图

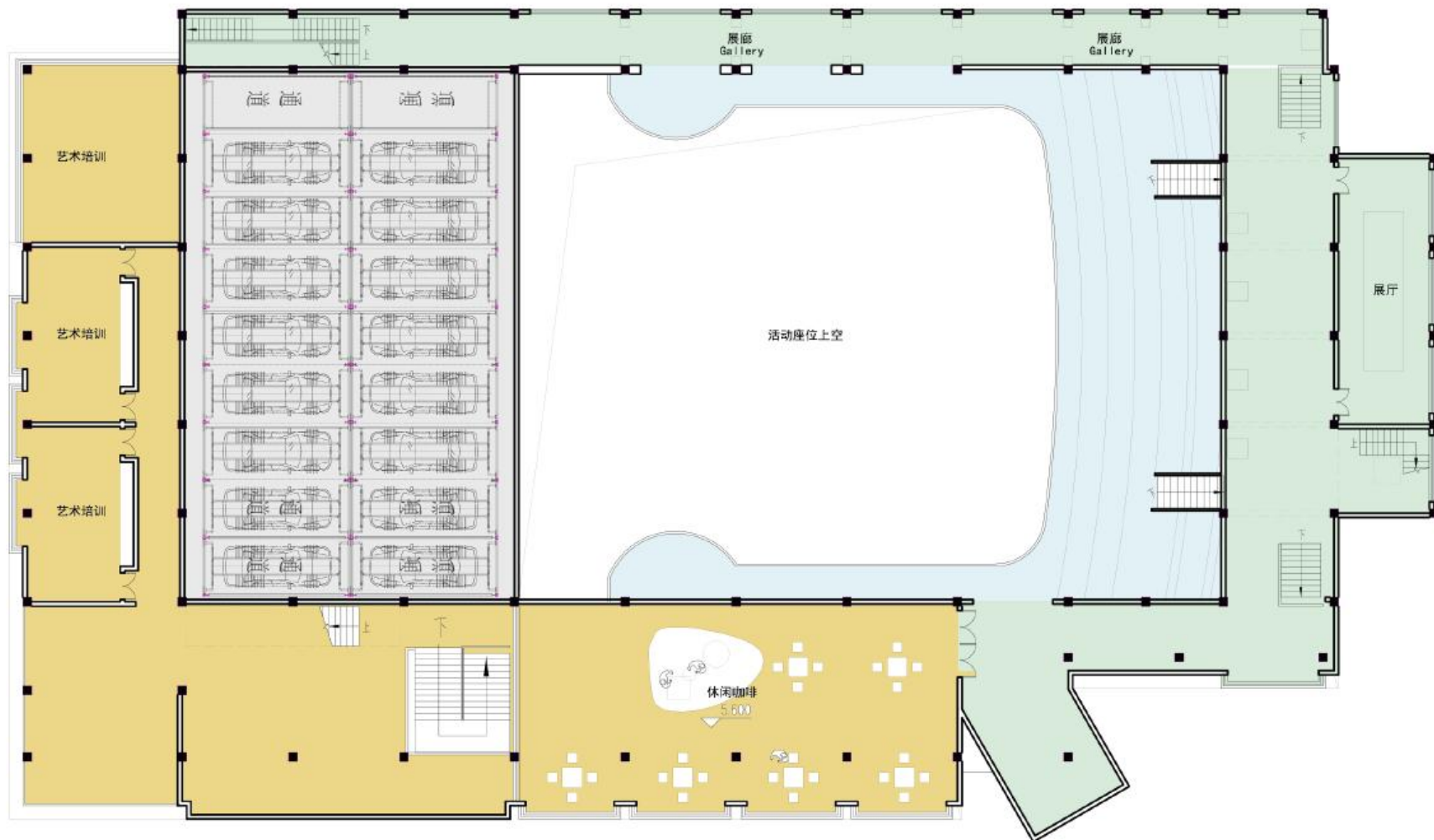
附图 1 总平面图



附图 2 首层平面图



附图 3 二层平面图



附图 4 效果图







