

三、分项报价表

序号	费用类型	报价	限价	备注
1	可行性缺口补助总额	146234.14 万元	不高于 146361.28 万元	运营期 13 年 可行性缺口补 助总额
2	年可行性缺口补助	11248.78 万元/年	不高于 11258.56 万元/年	
3	年可用性服务费	11254.44 万元/年	不高于 11261.03 万元/年	
3.1	建安费下浮率	0.00%	不低于 0%	
3.2	投资回报率	6.50%	不高于 6.5%	
4	年运营维护服务费	1402.16 万元/年	不高于 1404.14 万元/年	
4.1	年经营成本	1316.58 万元/年	不高于 1318.44 万元/年	
4.2	合理利润率	6.50%	不高于 6.5%	
5	使用者付费	1407.82 万元/年	不低于 1406.61 万元/年	

备注：

报价、建安费下浮率、投资回报率和合理利润率精确到小数点后 2 位，任何有选择或有条件的报价，或者表中填写多个报价，均为不合格（无效）报价。

投标人（签章）：中铁四局集团有限公司

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：_____

日期：2022 年 10 月 13 日

后附：报价测算及分项报价表

报价测算及分项报价表

本项目可行性缺口补助测算公式如下：

年可行性缺口补助=年可用性服务费+年运营维护服务费-年使用者付费
收入=11248.78 万元/年

（一）年可用性服务费

本项目年可用性服务费按照以下公式计算：

$$A=P \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

A——年可用性服务费；

P——项目总投资；

i——投资回报率；

n——运营期（13 年）。

（1）项目总投资：包括工程费用（建筑安装工程费、设备购置费）、工程建设其他费、建设期利息，上限为 96841.96 万元，最终以项目竣工决算审计价格为准，可用性服务费届时也做相应调整。

其中：

①建筑安装工程费：上限价为 77490.98 万元，按中标的建安费下浮率下浮后以项目竣工决算审计为最终结算价。

②设备及工器具购置费：暂估价为 4066.20 万元，项目公司通过招标以设备供应商中标价及项目竣工决算审计为最终结算价。

③工程建设其他费：上限价为 4460.99 万元；

④预备费：暂估价为 6903.05 万元；

⑤建设期贷款利息：暂估价为 3920.73 万元；

项目总投资以项目竣工验收后决算审计为最终结算价。

(2) 投资回报率：上限为 6.5%，运营期内根据付费当年 1 月 1 日的 LPR (5 年期) 同步变动 (已经支付的可用性服务费不再进行调整)。

付费当年投资回报率=投标报价投资回报率+ (付费当年 1 月 1 日 5 年期 LPR 减 4.65%)

项目可用性服务费上限为 11261.03 万元/年，经测算，本项目投标可用性服务费为 11254.44 万元/年。

总投资报价表

序号	项目名称	报价 (万元)	限价	备注
		合计		
	项目总投资	96785.32	上限价 96841.96 万元	
(一)	工程费用	81557.18	上限价 81557.18 万元	
1	建安工程费	77490.98	上限价 77490.98 万元	77490.98×(1-建安费下浮率)
2	设备及工器具购置费	4066.20	暂估价 4066.20 万元	
	建安费下浮率	0.00%	不低于 0%	
(二)	工程建设其他费	4404.36	上限价 4460.99 万元	
1	工程设计费	1359.16	上限价 1415.79 万元	进行报价
2	除工程设计费以外的工程建设其他费	3045.20	暂估价 3045.2 万元	按暂估价填写
(三)	工程预备费	6903.05	暂估价 6903.05 万元	按暂估价填写
(四)	建设期利息	3920.73	暂估价 3920.73 万元	按暂估价填写

（二）年运营维护服务费

年运营维护服务费计算公式如下：

年运营维护服务费=年经营成本×（1+合理利润率）=1402.16 万元/年

其中：

（1）经营成本：上限值为 1318.44 万元/年，包括：工资及福利费、水费、电费、燃气费、药剂费、足球场草坪及田径跑道维护费、外立面清洗费、日常维护修理费、大型活动增加费、保险费、管理费、物业费（含绿地养护费）等。

（2）合理利润率，上限 6.5%，在运营期内合理利润率不作调整。

项目运营维护服务费上限为 1404.14 万元/年，经测算，本项目投标运营维护服务费为 1402.16 万元/年。

年运营维护服务费报价表

序号	项目	投标报价（万元/年）	上限价
一	年运营维护服务费	1402.16	1404.14 万元/年
二	合理利润率	6.50%	6.5%
三	年经营成本	1316.58	1318.44 万元/年
3.1	工资及福利费	377.28	
3.2	水费	56.01	
3.3	电费	209.81	
3.4	燃气费	51.48	
3.5	药剂费	20.00	
3.6	足球场草坪及田径跑道维护费	120.00	
3.7	外立面清洗费	10.00	
3.8	日常维护修理费	100.00	
3.9	大型活动增加费	50.00	
3.10	保险费	60.00	
3.11	管理费	62.00	
3.12	物业费（含绿地养护费）	200.00	

（三）年使用者付费收入

根据本项目的运营内容和运营思路，将本项目的使用者付费收入分为：全民健身收入、康体培训收入、赛事活动收入、体育配套用房出租收入、停车位收入、广告收入等六类。

本项目使用者付费收入报价应不低于 1406.61 万元/年，本次投标使用者付费为 1407.82 万元/年。

年使用者付费收入报价表

序号	项目	投标报价（万元/年）
1	全民健身收入	469.16
1.1	游泳馆全民健身收入	306.00
1.2	篮球馆全民健身收入	77.00
1.3	羽毛球馆全民健身收入	32.40
1.4	乒乓球馆全民健身收入	6.80
1.5	桌球馆全民健身收入	12.96
1.6	室外篮球场全民健身收入	18.40
1.7	室外网球场全民健身收入	15.60
2	康体培训收入	483.00
2.1	游泳培训收入	117.00
2.2	篮球培训收入	72.00
2.3	羽毛球培训收入	72.00
2.4	网球培训收入	96.00
2.5	乒乓球培训收入	54.00
2.6	足球培训收入	72.00
3	赛事活动收入	65.00
4	体育配套用房出租收入	185.60
5	停车位收入（含充电桩）	143.06
6	广告收入	62.00
	合计	1407.82