

# 宣城市旌德县城市更新——城市 融媒体中心基础设施补短板项目

## 实施方案



项目单位：旌德县旅游发展有限公司

主管部门：旌德县文化和旅游局

财政部门：旌德县财政局



日期：二〇二五年二月二十一日

项目情况简介

项目名称	宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目
项目类型	社会事业
项目总投资	26000.00 万元
项目地点	项目位于旌德县高铁站东南侧，省道 S207 西侧
项目单位	旌德县旅游发展有限公司
主管部门	旌德县文化和旅游局
项目建设内容	项目建设内容包括文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、后勤配套用房、自媒体孵化中心及地下建筑，并建设道路工程、智慧停车场、智慧城市管理系统等基础设施工程
项目建设期	2022 年 11 月-2026 年 10 月
项目运营期	2026 年 11 月-2046 年 10 月
拟发行债券金额	18000.00 万元
债券发行计划	2022 年 6 月已发行 1000.00 万元,2023 年已发行 4100.00 万元(其中 2023 年 5 月已发行 3600.00 万元，2023 年 8 月已发行 500.00 万元)，2024 年 2 月已发行 1800 万元，2025 年计划发行 9000.00 万元(其中 2025 年 1 月已发行 2600.00 万元，2025 年 3 月拟发行 2000.00 万元)，2026 年计划发行 2100.00 万元
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.27%，2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%；2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 2 月已发行金额发行利率为 2.65%，2025 年 1 月已发行金额发行利率为 2.01%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按 4.30%计取
项目重要性	1、本项目建设积极推动 <b>长三角一体化发展</b> ，以城市高品质建设赋能区域一体化建设 2、本项目响应《 <b>安徽省人民政府关于实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知</b> 》相关要求，推动增加地方政府专项债券用于城市更新项目 3、本项目建设以 <b>新型基础设施</b> 建设为契机，以科技创新为驱动，让智慧城市引领 <b>城市更新</b> ，实现城市精细化管理和服务 4、本项目是旌德县通过建立城市融媒体中心，填补文化基础设施短板，深化城市内涵，推动城市高质量发展的重要举措 5、本项目通过“融媒体”的建设，实现优质文化线上、线下融合传播，满足不同层次的人民群众精神需求，提升居民幸福感、获得感 6、本项目建设是旌德县立足区域实际，利用城市更新契机，实施非遗历史文化保护工程，促进中华民族优秀传统文化保护与传承
项目收益来源	智慧城市端口服务、文化剧院演艺（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）、演播大厅场地租赁、文化艺术培训、配套建筑租赁、物业、停车、广告、补贴等
债券存续期本息和	30465.40 万元
债券存续期净收益	44048.98 万元

本息覆盖倍数	1.45
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

# 目 录

前 言 .....	1
一、项目概况 .....	3
1.1 项目基本情况 .....	3
1.2 项目建设背景及必要性 .....	7
二、项目重大经济社会效益分析 .....	12
2.1 项目效益分析 .....	12
2.2 项目绩效分析 .....	13
三、建设方案 .....	14
3.1 建设依据 .....	14
3.2 建设原则 .....	14
3.3 建设布局 .....	15
3.4 建筑工程 .....	16
3.5 室外工程 .....	18
3.6 智慧城市管理系统 .....	25
四、项目投资估算及资金筹措 .....	31
4.1 编制依据及原则 .....	31
4.2 项目投资估算 .....	32
4.3 项目资金筹措 .....	37
4.4 资金使用计划 .....	37
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	39
5.1 项目收入测算 .....	39

5.2 项目成本测算 .....	56
5.3 项目税金及附加 .....	62
5.4 项目融资平衡方案 .....	65
六、项目专项债券融资方案 .....	71
6.1 债券发行依据 .....	71
6.2 债券规模和期限安排 .....	72
6.3 资金管理计划 .....	73
七、资金管理 .....	74
7.1 资金管理的总体原则 .....	74
7.2 职责分工 .....	75
7.3 项目谋划和储备 .....	77
7.4 项目申报和额度分配 .....	78
7.5 预算编制 .....	78
7.6 预算执行和决算 .....	79
7.7 预产管理 .....	81
7.8 绩效管理和信息公开 .....	81
7.9 监督管理 .....	82
八、风险分析 .....	83
8.1 建设期风险及控制措施 .....	83
8.2 运营期风险及控制措施 .....	88
九、事前绩效评估 .....	92
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	92

9.2 项目投资合规性与项目成熟度 .....	94
9.3 项目资金来源和到位可行性 .....	97
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	97
9.5 债券资金需求合理性 .....	99
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	100
9.7 绩效目标合理性 .....	102
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	103

## 前 言

实施城市更新行动是党中央作出的重要部署，是顺应我国进入新发展阶段，推动城市高质量发展的重大战略举措。“十四五”时期是开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升是我国现代化进程的必由之路。近年来，旌德县人民政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九届历次全会精神，统筹推进“五位一体”和“四个全面”战略布局，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，深入实施城市更新行动，进一步完善城市功能、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，推动城市高质量发展，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要。

《安徽省人民政府关于实施城市更新行动推动城市高质量发展的实施方案》支持地方政府发行专项债券用于城市更新项目。本项目响应国家政策要求，以城市更新建设契机，通过推进城市融媒体中心建设，在现代化发展进程的背景下，填补基础设施短板，完善城市功能，提升城市运转效率，促进历史文化保护与传承，加快旌德县城市社会经济高质量发展。

项目总投资估算为 26000.00 万元，申请发行专项债 18000.00 万元。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 18000.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.45 倍。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算

支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。因此，本项目专项债券还本付息具有较强的保障。

## 一、项目概况

### 1.1 项目基本情况

#### 1.1.1 项目名称

宣城市旌德县城市更新——城市融媒体中心基础设施补短板项目。

#### 1.1.2 项目单位

项目单位为旌德县旅游发展有限公司，社会信用代码为913418250787328777，为依法设立的企事业单位。项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，将加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目单位要将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

表 1-1 项目单位情况

项目单位名称	旌德县旅游发展有限公司
统一社会信用代码	913418250787328777
负责人	朱茂林
机构地址	安徽省宣城市旌德县旌阳镇营坎路 18 号（老县委大院内）
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

#### 1.1.3 项目建设地点

本项目位于旌德县高铁站东南侧，省道 S207 西侧。

#### 1.1.4 项目建设内容及规模

##### 1、建设内容

项目建设内容包括文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、后勤配套用房、自媒体孵化中心及地下建筑，并建设道路工程、智慧停车场、智慧城市管理系统等基础设施工程。

## 2、建设规模

本项目总占地面积 21940.53 平方米（约 32.91 亩），总建筑面积 27560.59 平方米，其中地上建筑面积为 23447.44 平方米，地下建筑为 4113.15 平方米，地上建筑包括文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、后勤配套用房、自媒体孵化中心，同时建设道路工程、智慧停车场、智慧城市管理系统等基础设施工程。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-2 项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
1	总占地面积	21940.53	m <sup>2</sup>	约 32.91 亩，其中新建地块占地面积 21113.33 平方米，改建部分占地面积 827.2 平方米
2	总建筑面积	27560.59	m <sup>2</sup>	
2.1	地上建筑面积	23447.44	m <sup>2</sup>	
2.1.1	文化传媒中心	6341.76	m <sup>2</sup>	地上四层，新建
2.1.1.1	文化艺术交流展示中心	2030.76	m <sup>2</sup>	位于一层
2.1.1.2	市民图书馆	1437.00	m <sup>2</sup>	位于二层，含电子阅览室
2.1.1.3	非遗文化体验中心	2874.00	m <sup>2</sup>	位于三、四层，含文创体验
2.1.2	融媒体数据中心	6474.31	m <sup>2</sup>	地上四层，新建
2.1.2.1	中心机房	1300.00	m <sup>2</sup>	
2.1.2.2	新媒体中心	2406.31	m <sup>2</sup>	含电商直播中心
2.1.2.3	融媒体演播中心	2768.00	m <sup>2</sup>	
2.1.3	艺术传媒中心	7401.45	m <sup>2</sup>	地上四层，新建
2.1.3.1	剧院	4363.37	m <sup>2</sup>	位于一、二层，600 座
2.1.3.2	市民艺术中心	3038.00	m <sup>2</sup>	位于三、四层
2.1.4	后勤配套用房	180.00	m <sup>2</sup>	
2.1.5	自媒体孵化中心	3050.00	m <sup>2</sup>	改建，扶持自媒体小微企业
2.2	地下建筑面积	4113.15	m <sup>2</sup>	含 165 个停车位，34 个充电桩
3	室外工程	13345.16	m <sup>2</sup>	
3.1	道路工程	3505.83	m <sup>2</sup>	
3.2	智慧停车场	3480.00	m <sup>2</sup>	含 174 个停车位，35 个充电桩

3.3	配套工程	6359.34	m²	
4	智慧城市管理系统			
4.1	云计算中心	1.00	项	建立数据交互平台,通过交互平台可共享软硬件资源信息给其他计算机,实现数据互通
4.2	大数据可视化分析平台	1.00	项	集数据接入、数据处理、数据存储、查询检索、分析挖掘等、应用接口等为一体的平台,通过海量数据储存、计算、形成数据集合,供决策、前瞻、洞察
4.3	人工智能调动决策平台	1.00	项	基于大数据分析实时监控系统等,做出相应预警、调度
4.4	智慧融媒体云平台	1.00	项	利用云计算、大数据等技术,提供融媒体技术的运维及管理工作
4.5	智慧运维综合管控平台	1.00	项	通过数据采集、记录、统计分析、图形化展示实现预先主动维护和报警,实现设备、业务的中央控制、远程管理和快速配置、含智慧文旅、智慧工地、智慧园区、智慧城管等
4.6	智慧安防系统	1.00	项	通过实时录像、摄影、拍照、感应等手段,将信息传输至控制终端,用于事前预警、事中打击、事后追溯
4.7	电子商务系统	1.00	项	依托大数据、互联网+、人工智能,打通销售和 demand 端,促进产销一体化
4.8	智慧停车系统建设	1.00	项	依托云端大数据,打造智慧停车服务
4.9	紧急求助系统	1.00	项	提供应急管理
4.10	智慧环境监控系统	1.00	项	依托大数据、物联网等对重点区域进行实时监测,提升生态环境管理效率
4.11	其他配套系统	1.00	项	含无线对讲系统、信息发布系统、智能数字广播系统及一卡通系统等

### 1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算,项目总投资为 26000.00 万元。其中:工程费用 21489.95 万元,占总投资的 82.65%;工程建设其他费用为 2025.51 万元,占总投资的 7.79%;工程预备费为 1175.78 万元,占总投资的 4.52%;建设期利息为 1288.96 万元,占总投资的 4.96%,债券发行费为 19.80 万元,占总投资的 0.08%。详见下表。

表 1-3 项目总投资组成一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例
一	工程费用	21489.95	82.65%
二	工程其他费	2025.51	7.79%
三	工程预备费	1175.78	4.52%
四	建设期利息	1288.96	4.96%
五	债券发行费	19.80	0.08%
六	项目总投资	26000.00	100.00%

项目总投资估算为 26000.00 万元，其中拟申请专项债券融资 18000.00 万元，占总投资的 69.23%，其余 8000.00 万元由财政资金配套解决。

#### 1.1.6 项目建设进度计划及前期工作情况

##### 1、项目建设进度情况

本项目建设周期为 60 个月。

##### 2、项目前期工作情况

###### （1）项目立项

本项目已于 2021 年 11 月 10 日取得项目立项批复，在线平台生成的项目代码为：2111-341825-04-01-484867，文号为发改审批〔2021〕365 号。

###### （2）建设项目用地预审与选址的意见书

本项目已于 2022 年 2 月 23 日取得建设项目用地预审和规划选址的意见书，文号为用字第 341825202200004。

###### （3）项目节能承诺表

本项目已于 2022 年 2 月 28 日完成固定资产投资项目节能承诺表，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止

的落后设备；

#### （4）项目可研编制与批复

本项目已于 2021 年 12 月 3 日完成可行性研究报告编制，在线平台生成的项目代码为：2111-341825-04-01-484867，并取得项目可研报告批复，文号为发改审批〔2021〕398 号。

#### （5）项目环境影响登记表

本项目环境影响登记表已于 2022 年 2 月 18 日完成备案，备案号为 202234182500000002。

#### （6）建设用地规划许可证

本项目已于 2022 年 3 月 3 日取得建设建设用地规划许可证，证号为地字第 341825202200003 号。

#### （7）不动产权证书

本项目已于 2022 年 3 月 4 日取得不动产权证书，证号为皖(2022)旌德县不动产权第 0000270 号，土地使用权面积为：19244.75 平方米，其余土地目前为有条件建设用地，目前正在履行报批报建手续，预计 4 月份可完成划拨手续。

## 1.2 项目建设背景及必要性

### 1.2.1 项目建设背景

实施城市更新行动，进一步提升城市功能、改善人居环境、补齐民生短板、完善公共设施，实现土地、资源、能源集约利用，既是贯彻落实新发展理念的重要载体，也是构建新发展格局的重要支点。本项目位于旌德县县域范围内，近年来，旌德县突出“城市建设”这个

重点，着力打造“小而美、小而精”的养生慢城，以高品质抓建设。按照“改造老城区、建好新城区、发展高铁新区”的思路，实施城市更新行动，不断完善城市基础建设功能，全力打造高质量绿色发展新旌德。

虽然近年来旌德县城市更新上取得了突出进展，但依然面临不少不足，文化建设上仍存在短板，不能满足旌德县人民群众日益增长的物质文化需求，单一传统媒体已经无法跟上信息化发展步伐及不同层次的人民群众精神需求。此外，旌德县现状缺少市民图书馆，经十三五规划验收，是全国唯一未建市民图书馆而考核不达标，因此以国家新型基础设施建设为契机，建设智慧城市，实施城市更新，打造城市融媒体中心，为社会提供融合线上、线下一体化的文化传媒载体，补齐基础设施短板，完善城市功能，提升城市运转效率，促进历史文化保护与传承，加快旌德县城市社会经济高质量发展。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2023 年旌德县实现一般公共预算收入 6867 万元，一般公共预算支出 174766 万元；政府性基金收入 28271 万元，政府性基金支出 59135 万元。

表 1-4 旌德县近三年财政收支状况和地方政府债务状况表

单位: 万元

<div>年份</div> <div>项目</div>	2021 年	2022 年	2023 年
(一) 近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	67500	67977	68677
一般公共预算支出	161228	180101	174766
地方政府一般债务转贷收入	11476	18544	19267

地方政府一般债务还本支出		9329	16831	17072
转移性收入		-	-	100950
(二) 近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		32758	47678	28271
政府性基金支出		90668	47678	59135
地方政府专项债务转贷收入		64644	22713	47271
地方政府专项债务还本支出		0	4713	0
(三) 地方政府债务状况				
地方政府债务限额	一般债务	32758	102309	107800
	专项债务	90668	150016	177400
地方政府债务余额	一般债务	64644	101073	103600
	专项债务	0	144324	172400

### 1.2.3 项目政策背景

#### 1、国家提出实施城市更新行动，促进城市精细化发展

国家出台一系列政策措施指出，推进以人为核心的新型城镇化，大力实施城市更新行动，推进功能完善，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，强化历史文化保护、塑造城市风貌，不断提升城市品质和风味。

#### 2、安徽省深入实施全省城市更新行动，推动城市高质量发展

安徽省积极稳妥实施城市更新行动，以内涵集约、绿色低碳发展路径，坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，防止大拆大建问题。统筹开展城市体检和城市更新工作，突出功能性改造重点，坚持城市更新单元化推进，促进整体功能提升，防止碎片化改造。各市应及时编制城市更新总体方案，做好城市更新单元设计。

#### 3、宣城市大力发展文化事业，推动融媒体事业高质量发展

信息化时代，文化领域的科技应用日趋常态化。宣城市以“先进技术为支撑、内容建设为根本”，推动传统媒体和新兴媒体深度融合

的创新发展，促进文化事业全面繁荣、文化产业更好发展、优秀传统文化传承弘扬。

#### 4、旌德县不断完善城市功能，提升城市建设品质

旌德县加快完善城市功能，以文化提升城市内涵，坚持“面子”“里子”齐发力，既注重扮靓城市“面子”，加快公共文化设施等基础设施建设完善城市功能，又注重涵养城市“里子”，以文化人提升城市文化内涵，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

### 1.2.4 项目建设必要性

#### 1、是全面推进城市更新，焕发城市发展活力的需要

城市更新的目的在于进一步完善城市功能、优化产业结构、改善人居环境、推进土地、能源、资源的节约集约利用，给城市带来新的动力，促进经济和社会可持续发展；通过本项目的建设，进一步完善城市功能，为居民提供完善的公共基础设施，让居民享受丰富的生活配套，增加文化传媒中心、艺术传媒中心等，提升生活品味，为城市发展带来文化新动力。因此，本项目建设是全面推进城市更新，焕发城市发展活力的需要。

#### 2、是安徽省推进智慧城市建设，提高人民美好生活的需要

安徽省积极贯彻党中央精神，坚持以人民为中心的发展思想，加快新型智慧城市建设，更高水平满足人民对美好生活的向往，更高效率提高社会治理水平，更高质量赋能经济加快发展，不断增强城市吸引力、创造力、竞争力和应对重大突发事件的防控力。因此，本项目是安徽省推进智慧城市建设，提高人民美好生活的需要。

### 3、是宣城市完善城市功能，打造幸福宜居之城的需要

项目建设坚持以人民群众的需要为中心，以现代化发展为切入点，有利于改善人民的生活方式，进一步完善城市功能，提升城市品质，提高城市运转效率，使得城市结构、功能、布局进一步优化，不断实现人民对美好生活的向往，有力支撑区域经济社会高质量发展。因此，本项目建设是宣城市完善城市功能，打造幸福宜居之城的需要。

### 4、是旌德县打好“线上+线下”组合拳，打造融媒体发展示范县的需要

项目建设以加强县级融媒体中心建设、促进广播电视和网络视听产业高质量发展为核心，有利于快速形成分众传播体系，加速催化媒体融合质变。实现线上线下的文化传媒融合，满足不同层次的人民群众精神需求，提升社会人民群众幸福感与获得感。因此，本项目建设是旌德县打好“线上+线下”组合拳，打造融媒体发展示范县的需要

### 5、是旌德县促进文化事业发展，实施历史文化保护与传承的需要

本项目通过文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、自媒体孵化中心等建设，加大文化建设，弥补文化发展不足之处，满足当地人民群众的物质生活需要，本项目建设将大力宣传地区非物质文化遗产向上向善的文化价值，不仅为区域非物质文化遗产提供一个展示、传承、保护和体验平台，更是成为弘扬旌德优秀传统文化，带动大旅游，促进大发展的重要担当。因此，是旌德县促进文化事业发展，实施历史文化保护与传承的需要。

## 二、项目重大经济社会效益分析

### 2.1 项目效益分析

#### 2.1.1 经济效益分析

城市更新过程作为对城市经济发展的自我调节的一部分，是为了促进城市持续发展的过程中伴随着城市自身的新陈代谢，本项目通过建设城市融媒体中心，打造智慧旌德，保护与传承非遗历史文化，补齐城市基础设施短板，完善城市功能，提高城市运行效率及竞争力，对于提升旌德县整体城市营商环境，促进一二三产业积极发展，促进旌德县经济持续向好发展，提升居民整体收入水平，促进城市整体高质量发展。项目运营期可实现收入 49927.03 万元，增加地区税收 1896.43 万元。

#### 2.1.2 社会效益分析

项目建设按照传输快捷、覆盖广泛、技术先进、统筹协调的总体要求，全面推进数字化、网络化，着力构建现代化融媒体建设体系，为广大群众提供质量高、效果好的文化产品，满足人民群众不断增长的文化需求。此外，项目建设将为旌德县特色文化带来保护和传承的动力，为区域文化的宣传和走向全国带来了新的可能，从而促进旌德县文化事业实现可持续发展，在新时期不断取得新突破，将进一步完善城市功能，促进城市更新，推进公共文化服务设施均等化，满足人民群众精神文明需求。

#### 2.1.3 生态效益分析

本项目的建设过程中将始终坚持“创新、协调、绿色、开放、共

享”的五大发展理念，采用绿色节能环保建筑材料，因地制宜立足本地区选择能源品种，充分利用社会集中供能，尽可能减少自产能源的种类和数量，项目计划配置新能源充电桩，有利于倡导绿色出行、促进节能减排，对于旌德县如期实现碳达峰、做好碳中和工作具有重要意义。此外，项目建设能够有序提高土地及城市空间利用效率，优化城市空间格局，优化区域环境，实现绿色节能发展，着力改善城市环境，实现经济社会健康可持续发展。

## 2.2 项目绩效分析

本项目绩效目标管理及设置根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018年）和财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10号）等文件精神，结合项目建设内容和规模，建立科学、合理的项目支出绩效评价管理体系，以提高财政资源配置效率和使用效益，主要分为短期目标、中期目标和长期目标，并制定了项目绩效目标表，具体内容详见附件1：项目绩效分析。

## 三、建设方案

### 3.1 建设依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《民用建筑设计通则》（GB 50352-2019）；
- 3、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 4、《建筑结构荷载规范》（GB5009-2012）；
- 5、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
- 6、《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2011）；
- 7、《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
- 8、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- 9、《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
- 10、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 11、《智慧城市术语》（GB/T37043-2018）；
- 12、《新型智慧城市评价指标》（GB/T33356-2016）；
- 13、《智慧城市技术参考模型》（GB/T34678-2017）；
- 14、《县级融媒体中心建设规范》（GY/T 321-2019）
- 15、《公共图书馆建设标准(附条文说明)》（建标 108-2008）
- 16、其它有关的现行规划、建筑设计规范规程和标准。

### 3.2 建设原则

以人民群众迫切需求为出发点，以提升城市新型基础设施水平、提高城市运转效率、升级经销模式、改善民生服务、加快社会经济发展为导向，贯彻落实国家及省、市、县的相关政策及指导意见，积极

采用新型环保节能的材料和先进工艺,提升管理模式,坚持以人为本、精心设计、科技创新和可持续发展的目标,满足保护环境、节地、节能、节水、节材的基本方针;并应满足有利于节约建设投资,降低运行成本的原则,融入可持续发展理念,加快社会经济发展。

### 3.3建设布局

#### 1、平面布局

总图设计强调环境建筑、广场相结合,充分做到利用基地现有的条件,因地制宜,把各场馆、节点小品相互协调组合,形成有层次,有重点的体系。

主体建筑呈轴线布局,文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心、后勤配套用房及自媒体孵化中心各自均有其各自的对应关系,强调序列和秩序。

项目地块所处的自然环境优美,地理环境优越,对应规划中轴线,与规划绿地融为一体。该项目属大型公共设施,设计建设应使物流、人流通畅,交通便利,并符合国家的有关设计规范和法律法规。

#### 2、竖向设置

根据规划区内的地形地貌、坡度、排水方向、河渠位置与水位情况,综合确定区内道路各交叉点、转折点的控制高程。

#### 3、交通流线布置

##### (1) 车行流线

基地周边都有市政道路环绕,交通条件良好。车辆从城市道路进入基地,部分地面暂时停车,大部分直接进入地下车库。地库出入口

主要设置在省道S207上。

## （2）人行流线

人流沿城市步行道，进入各个建筑内部；或者进入基地内部广场，在分流进入各建筑中。

## 4、消防设置

通过城市道路，消防车可以进入基地内部。沿建筑的外围，设置了联通的消防车通过空间。平时作为广场，紧急时刻，临时通消防车。

# 3.4 建筑工程

## 1、工程等级

本项目的建筑物工程等级为二级。

## 2、防火等级

根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）规定，本项目的防火等级均为二级。

## 3、抗震设防等级

根据国家抗震烈度划分区域表，建筑抗震设防烈度为 6 度，基本地震加速度为 0.05g。地震分组为第一组，特征周期为 0.35s。

## 4、建筑使用年限

各建筑物设计使用年限为 50 年。

## 5、功能分区

### （1）文化传媒中心

本工程规划建设文化传媒中心，总建筑面积约为 6341.76 平方米，4 层框架结构，其中 1 层为文化艺术交流展示中心，建筑面积约为 2030.76 平方米，2 层为市民图书馆，建筑面积约为 1437.00 平方米、3 至 4 层为非遗文化体验中心，建筑面积约为 2874.00 平方米。

## （2）融媒体数据中心

本工程规划建设融媒体数据中心，总建筑面积约 6474.31 平方米，其中中心机房建筑面积约为 1300.00 平方米，新媒体中心建筑面积约为 2406.31 平方米，融媒体演播中心建筑面积约 2768.00 平方米。

## （3）艺术传媒中心

本工程规划建设艺术传媒中心，总建筑面积约 7401.45 平方米，其中一层至二层为剧院，建筑面积约 4363.37 平方米，为可容纳 600 人，三至四层为市民艺术中心，建筑面积约为 3038.00 平方米。

## （4）后勤配套用房

本工程规划建设后勤配套用房，建筑面积约为 180.00 平方米，主要为区域内提供后勤配套服务。

## （5）自媒体孵化中心

本工程为改建工程，主要为了扶持自媒体小微企业，建筑面积约为 3050.00 m<sup>2</sup>。

## 6、立面造型

建筑设计在作好内部空间功能设计的同时，也十分重视外部建筑造型设计。建筑采用中式风格，左右对称，造型庄重大方。建筑外墙面主要采用米白色真石漆，局部加以浅色点缀，丰富建筑立面，建筑内部功能则保留传统的布局，相得益彰。

## 7、剖面设置

室内外高差 0.45 米，一层层高为 3.9 米，二、三、四层高为 3.6 米，建筑规划高度为 12.7 米。

## 8、防火设计

本建筑为多层公共建筑，耐火等级为二级。

（1）防火分区：本建筑设一防火分区，防火分区面积不超过 2500

平方米。

(2) 安全疏散：建筑共设置两部室内疏散楼梯用于人员的疏散，疏散宽度及距离满足规范要求。

### 9、无障碍设置

停车场设有无障碍停车位。室外铺装、广场等有高差的部位，建筑底层无障碍出入口处均按要求设置轮椅坡道，坡度不大于 1/12。室外人行道按规范设置缘石坡道和触感块材。底层有轮椅坡道处出入口平台与室内高差及各无障碍卫生间与楼层面高差不大于 15 毫米并以斜坡过渡。建筑入口及公共通道的门扇均设视线观察玻璃，平开门设横把手和关门拉手。

## 3.5 室外工程

### 3.5.1 道路工程

#### 1、路基工程

路基设计标高为路面标高减去路面结构层厚度。本路线纵断面图和路面横断面图均按路面设计标高绘制，土石方数量计算按路基施工标高控制。

平地（地面坡度为 0~1:10）填土前须填前碾压；地面坡度为 1:10~1:5 时须填前挖松再碾压；地面坡度不小于 1:5 时须填前挖台阶。

填挖交界处必须挖台阶和零填地段超挖回填，填挖交界处路基下必须清除较松散的岩石覆盖土，防止该处路基出现不均匀沉降。

路基边坡处理：对于填方边坡，当边坡高度  $H \leq 8\text{m}$  时，采用一级边坡，坡率为 1:1.5；当边坡高度  $8 < H \leq 20\text{m}$  时，上部边坡高度 8m，坡率为 1:1.5，下部边坡坡率为 1:1.75，采用折线边坡，中间不设置平台；

对于挖方边坡，当边坡高小于 8 米时，边坡坡率 1: 1 ~ 1: 1.25，当边坡高大于 8 米时，每 8 米分级，最上一级采用坡率 1: 1.25 ~ 1: 1.5，其下各级采用坡率为 1: 1 ~ 1: 1.25。

路基填土及压实度要求：填方路基应分层铺筑均匀压实，填料应经过试验确认后方能填筑，路基压实度及填料规格应满足表列数值要求，当填料无法满足规范要求时，必须及时采取适当的处理或换填措施。

## 2、路面工程

上面层：普通连续级配的 AC 类沥青混合料在水稳定性、抗裂性耐久性方面较好，但在抗滑、抗车辙方面性能较差。采用改性沥青混合料，在很大程度上增加抗滑、抗车辙方面的性能。

结合道路等级，考虑到在满足技术要求的前提下，节约工程造价，并结合本区相关工程的施工经验：上面层采用细粒式沥青混凝土 AC-13（SBS 改性沥青）。

中、下面层：目前对于沥青混合料的中、下面层多采用 AC-20C 和 AC-25C，这种沥青混合料工艺已经十分成熟，且应用于下面层也较为适合。改性后的 AC 是指添加了橡胶、树脂、高分子聚合物、磨细的胶粉等改性剂，从而使 AC 的性能得到改善的沥青混合物。

基层、底基层：根据交通量、道路等级对路面整体强度的要求，并考虑到路面面层应具有足够的强度、稳定性、平整度、抗冻性以及较小的收缩变形、较强的抗滑、抗冲刷能力等要求。

本项目路面结构如下：

### ①车行道：

路面结构层设计总厚度为 51.6 厘米，其各层结构分别为：4.0 厘米细粒式沥青混凝土 AC-13 + 7.0 厘米粗粒式沥青混凝土 AC-25 +

0.8 厘米同步碎石封层+透层+20 厘米 5%水泥稳定碎石基层 + 20 厘米 4%水泥稳定碎石底基层。

②人行道：

6 厘米透水砖+3 厘米中粗砂+15 厘米透水砼基层+10 厘米级配碎石垫层。

人行道外侧均为 100 厘米 × 12 厘米 × 20 厘米的 C25 预制砼锁边石。

### 3、横断面

按照道路等级、红线宽度以及相应承担的交通功能，进行合理的横断面布置，同时充分考虑慢行友好发展要求，对快慢交通进行良好的物理和空间分离。

本项目路幅分配为：4 米(人行道) +3.5 米(机动车道) × 2+3.5 米(机动车道) × 2+4.0 米(人行道) =22.0 米。

#### 3.5.2 智慧停车场

##### 1、工程规模

工程总占地面积约为 3480.00 平方米，含 174 个停车位，35 个充电桩。

##### 2、工程方案

智能停车场改造不仅仅是简单的车辆出入道闸和收费管理系统。所谓智能是借助现代信息化、网络化技术手段，通过建设部署统一泊位编码、车辆地磁感应装置、车载智能终端、北斗高精度地基增强定位技术、无线智能停车收费管理终端、城市级停车场互联互通、面向用户的手机 APP 应用、建立一个智慧停车管理服务平台，实现在车辆统一停车管理、智能监督管控、电子支付以及涉车数据共享。

##### (1) 出入口改造

采用纯车牌识别出入口管理系统代替原有管理系统。单车进入车库的效率可由以前的 5-10 秒，提升至 0.5-1 秒。本方案推荐整个停车场为用户提供手机应用程序付费（APP）和出口缴费两种缴费方式；让用户可以先缴费后离场，避免出口堵塞，提高出口效率，提升客户体验。同时，使用 APP 可以进行反向寻车，帮助车主快速找到车辆，加快车辆周转率。

## （2）平面布置

停车场建设时应当注意，单向行驶的机动车道宽度不应小于 4m，双向行驶的小型车道不应小于 6 米，双向行驶的中型车以上车道不应小于 7m；机动车道路转弯半径应根据通行车辆种类确定，微型、小型车道路转弯半径不应小于 3.5 米。

服务半径不宜大于 500 米。停车场主要出入口的宽度不应小于 4 米，并应保证出入口与内部通道衔接的顺畅。出入口处的机动车道路转弯半径不宜小于 6 米，且应满足停车场通行车辆最小转弯半径的要求。出入口应设置减速安全设施。

## （3）场内设备升级

停车场总平面内，规划对现有管理设备更新为具有智慧停车功能的地磁车辆检测器，是车辆本身含有的铁磁物质会对车辆存在区域的地磁信号产生影响，使车辆存在区域的地球磁力线发生弯曲。当车辆经过传感器附近，传感器能够灵敏感知到信号的变化，经信号分析就可以得到检测目标的相关信息。地磁再将相关信息传输给视频巡逻车，通过厘米级的 GPS 设备结合车牌识别摄像头，实现泊位与车牌的一一对应。巡逻车沿路巡查，自动抓拍车辆信息。解决纯粹地磁模式无法获取车牌的弱点，同时为出行规划，停车大数据提供得到保障。

## （4）智慧系统

系统总体结构可以分为网络层、数据层、支撑云平台、应用层、表现层五层。其中网络层提供网络接入和数据通讯功能;数据层存储数据,主要进行各种停车数据的管理;支撑云平台为中间件、基础构件和高级构件,为应用层提供服务和支撑;应用层为系统的各种应用软件,分别完成具体的功能;表现层进行停车数据的展示和查询。

#### ①基于 RFID 的停车场管理及数据接入

电子不停车收费(ETC)是有源 RFID 车联网卡在武汉的应用。系统的工作原理是利用微波技术、电子技术、计算机技术、通信和网络技术、传感技术、图像识别技术等高新技术的设备和软件所组成的一个先进系统。

#### ②基于物联网的车位信息采集

车位感应器通过磁性和红外感应车位状态,将数据通过 UHF 无线网络传送到中继节点。中继节点:接收车位感应器数据,传送至数据采集器。数据采集器:接收中继节点数据,通过 GPRS 无线网络传送至停车服务器。

#### ③诱导系统

分线上诱导和线下诱导两种,线下分三级设置,在主干道设立一级诱导屏,停车场周边交叉口设置二级诱导屏,停车场入口市政道路附近设立三级诱导屏,构建停车诱导体系,实时显示剩余停车位信息线上诱导通过手机 APP 实现,可进行空位显示、导航、车位预定等服务。诱导为车主提供快捷停车诱导服务,有利于提高停车场收入,减少道路上寻找车位的无用车流,缓解城市交通拥堵现象。同时可提升城市智慧化程度和城市形象。

### 3.5.3 配套工程

#### 3.5.3.1 给排水工程

## 1、给水工程

### (1) 给水

本次设计项目中心内的水源由城市给水干管引入,以保证本项目供水需求。给水主干管采用环状网供水。

### (2) 给水系统分区

因暂无水压资料,暂定三层及三层以下给水系统采用市政直接供水,四层以上采用集中加压供水。地块内共设一处生活给水泵房。各单体项目的给水系统采用总表与分表计量,以利于达到节水目的。

### (3) 配水管网设计

依据给水配水管网计算,给水引入管管径采用球墨铸铁管,给水主干管采用球墨铸铁管道,支管采用硬聚氯乙烯(PE)管。

## 2、排水工程

排水采用分流制排水系统。雨水与生活排水分别独立布置排水管道系统,最后分别与市政排水管道系统相连。

污水量按用水量 80%计算,总变化系数 2.0。生活污水含粪便,经三级化粪池化粪池处理,然后再排入室外排水系统中。生活废水直接排入室外排水系统中。屋面雨水和地面雨水汇入雨水干管。

雨水管道的布置在遵行就近排放的原则下,充分结合文化交流基地的竖向规划及地形,沿道路铺设,尽量做到顺坡敷设。雨水由雨水口收集后排至文化交流基地内雨水管道,最终排至道路市政雨水管道,经计算本区域内雨水管道采用 $\Phi 400 \sim \Phi 800$ 的 I 级钢筋砼管。

### 3.5.3.2 电气工程

变配电系统,直接关系整个行政服务的正常工作。因此设两个独立电源供电,并配有自备发电机,以保障其正常的工作秩序。

#### 1、高压系统

进线开关柜和出线开关柜的位置状态,小车位置、速断保护状态、过流保护和零序状态保护。

母线联络柜设有位置状态、小车位置、电流、速断、零序保护状态,变压器设有温度保护及故障报警。

## 2、低压系统

进线与中间联络断路器状态监测、电压、电流、功率、因数、重要输出支路断路器状态、故障情况显示、报警。

## 3、发电机系统

发电机启动、供电、主断路器状态、电压、电流、频率转速、油箱油位高低水温等显示、故障报警。

## 4、变配电所、电力系统控制程序

变配电所和备用柴油发电机组供电系统控制程序、全楼设专用高压配电室,柴油发电机组一台,控制系统分为自动巡检和备用电源自动切换二部分。

### 3.5.3.3 暖通工程

#### 1、空调系统

本项目空调系统在通风除湿方面配合建筑处理达到相关温湿度的要求。室内具体的空气处理方式应根据室内温湿度的要求和当地室外气象计算参数来确定。一般要求冬季温度不低于 10℃,夏季气温不超过 26℃,全年相对湿度保持在 40%-60%范围内。

通过空调方式除湿。加强通风保证新风量。项目所有用房均按舒适性空调,考虑采用集中冷源,在建筑物内部设立空调机房,集加送风为用户服务。

#### 2、通风系统

制冷机房机械补风,按设备散热量计算补风量。排烟管外敷 150mm

厚岩。本项目应根据各蒸发温度机械负荷的计算值分别选定制冷压缩机，不另设备用机；选配制冷压缩机时，各制冷压缩机的制冷量宜大小搭配；对制冷压缩机所需的驱动功率进行核算，并通过其制造厂选配适宜的驱动电机。

### 3.6 智慧城市管理系统

“智慧城市”是围绕城乡一体化发展、城市可持续发展、民生核心需求为关注点，将先进信息技术与先进的城市经营服务理念进行有效融合，通过对城市的地理、资源、环境、经济、社会等系统进行数字网络化管理，对城市基础设施、基础环境、生产生活相关产业和设施的多方位数字化、信息化的实时处理与利用，构建以政府、企业、市民三大主体的交互、共享平台，为城市治理与运营提供更简捷、高效、灵活的决策支持与行动工具，为城市公共管理与服务提供更便捷、高效、灵活的创新应用与服务模式。从而推进现代城市运作更安全、更高效、更便捷、更绿色的和谐目标。

简单地说，“智慧城市”是充分利用信息化相关技术，通过监测、分析、整合、以及智慧响应的方式，综合各职能部门，整合优化现有资源，提供更好的服务、绿色的环境、和谐的社会，保证城市可持续发展，为企业及大众建立一个优良的工作、生活和休闲的环境。是人的智慧与信息通信技术紧密结合的产物，是信息化向更高阶段发展的表现，本次建设指标见下表：

序号	项目	数量	单位	备注
1	云计算中心	1.00	项	建立数据交互平台，通过交互平台可共享软硬件资源信息给其他计算机，实现数据互通
2	大数据可视化分析平台	1.00	项	集数据接入、数据处理、数据存储、查询检索、分析挖掘等、应用接口等为一体的平台，通过海量数据储存、计算、形成数据集合，供决策、前瞻、洞察
3	人工智能调动决策平台	1.00	项	基于大数据分析实时监控系统等，做出相应预警、调度

4	智慧融媒体云平台	1.00	项	利用云计算、大数据等技术，提供融媒体技术的运维及管理工作
5	智慧运维综合管控平台	1.00	项	通过数据采集、记录、统计分析、图形化展示实现预先主动维护和报警，实现设备、业务的中央控制、远程管理和快速配置、含智慧文旅、智慧工地、智慧园区、智慧城管等
6	智慧安防系统	1.00	项	通过实时录像、摄影、拍照、感应等手段，将信息传输至控制终端，用于事前预警、事中打击、事后追溯
7	电子商务系统	1.00	项	依托大数据、互联网+、人工智能，打通销售和需求端，促进产销一体化
8	智慧停车系统建设	1.00	项	依托云端大数据，打造智慧停车服务
9	紧急求助系统	1.00	项	提供应急管理
10	智慧环境监控系统	1.00	项	依托大数据、物联网等对重点区域进行实时监测，提升生态环境管理效率
	其他配套系统	1.00	项	含无线对讲系统、信息发布系统、智能数字广播系统及一卡通系统等

### （1）云计算中心

云计算本质是分布式计算、并行计算、效用计算、网络存储、虚拟化、负载均衡等传统计算机和网络技术发展融合的产物。它是一种可以随时随地、按需通过网络访问，配置计算资源（如网络、服务器、存储、应用程序和服务）共享的商业模式。

### （2）大数据可视化分析平台

数据可视化是指将大型数据集中的数据以图形图像形式表示，并利用数据分析和开发工具发现其中未知信息的处理过程。数据可视化技术的基本思想，是将数据库中每一个数据项作为单个图元元素表示，大量的数据集构成数据图像，同时将数据的各个属性值以多维数据的形式表示，可以从不同的维度观察数据，从而对数据进行更深入的观察和分析。

### （3）人工智能调动决策平台

人工智能调动决策平台作为企业的决策系统，可实时提取产品、设备、生产、环境和业务的各项数据，利用大数析平台进行建模分析

形成运营模型，平台提供可自主定义的管理和监控界面，方便用户管理资源，并结合大数据推荐的参数，自定义规则，动态监控，及时发出告警和预警，同时精准定位告警和预警，方便用户一键管理，及时处理运营问题。

#### （4）智慧融媒体云平台

“融媒体”是充分利用媒介载体，把广播、电视、报纸等既有共同点，又存在互补性的不同媒体，在人力、内容、宣传等方面进行全面整合，实现“资源通融、内容兼融、宣传互融、利益共融”的新型媒体宣传理念，云计算平台的搭建需要硬件和软件两个方面，硬件上要选择优越的网络环境和网络设备，网络的通畅是数据传输效率的必要保障，此外还需要有品牌和型号接近甚至统一的数据库服务器、应用服务器以及存储设备，最后还需要能够保证信息数据安全的符合信息安全等级保护标准的安全管控设备。软件方面则需要有能够采集归纳信息的系统、能够统一分析处理数据的系统、能够分类调度并转发的业务系统，从而实现云平台业务的统一。

#### （5）智慧运维综合管控平台

智能运维是把人工智能技术应用在 IT 运维领域，替代人工进行风险管理决策。从通过机器实现自动化流程、替代人工并解放运维人员的根本需求出发，能替代人脑进行运维决策、人手管理配置的算法和工具的智能运维系统。

#### （6）智慧安防系统

在当前区域现有感知前端覆盖的基础上，消除项目范围内交通网线盲区盲点，构建立体化的防控网格，通过社会面、重点部位的监控布点，实现范围内主要场所内违法车辆、人员行为和进出轨迹捕获管控，实现机动车辆、非机动车辆、行人的实时监控，实现所有车辆的

抓拍、识别、比对和可疑车辆的报警、布控和拦截，做到车过留影，人过留痕。

### （7）电子商务系统

项目依托大数据、互联网+、人工智能，打通销售和需求端，促进产销一体化。电子商务整体结构分为电子商务应用层结构和支持应用实现的基础结构，基础结构一般包括网络层、传输层、服务层、应用层，通过相应的网络基础设施和应用服务，实现商品管理-价格管理-促销管理-物流支配-支付管理-订单处理-营销管理-统计分析-安全权限-数据安全-店面模板等全方位电子商务服务。

### （8）智慧停车系统建设

智慧停车系统，一是要实现快速通行，避免过去停车场靠人管，收费不透明，进出停车场耗时较大的问题；二是要提供特殊停车位，比如宽大车型停车位、新手司机停车位、充电桩停车位等多样化、个性化的消费升级服务；三是要同样空间内停入更多的车。

### （9）紧急求助系统

结合大数据、云计算、物联网等技术，通过对消防工作智能化升级，提高消防救援效率，同时支持智能无线报警器的平台可提供数据的位置关联性，有助于增强其价值和实用性，基于数据网络和遥控感知设备，通过智能感应和紧急呼叫设备，可实现具体的定位功能，在规划的可控区域内完成所有报警器的管理和检测，并具备即时的位置信息开启导航功能，智慧园区紧急求助系统，帮助确定一个可靠的和有效的路线，为消防提供更高的效率。

### （10）智慧环境监控系统

着眼于提升环境管理效率、节约环境管理成本，在需求最迫切、最易实现的领域开展智慧应用重点项目建设，以点带面，重点推进，

同时加强安全意识，严格执行国家、省颁布的安全保密规定，保证信息安全。从建设内容的角度，主要包括：智慧环保建设保障体系、感知层、云支撑层、应用层和政务服务层建设，最终实现依托大数据、物联网等对重点区域进行实时监测，提升生态环境管理效率。

#### （11）其他配套系统

含无线对讲系统、信息发布系统、智能数字广播系统及一卡通系统等。

##### 1）无线对讲系统

通过对讲机、信号中转设备、信号放大设备、低损耗通讯电缆、高增益通讯天线、其他信号传输设备等工具实现实时对讲，可实现高效、即时的处理各种事件，最大限度地减少可能造成的损失。

##### 2）信息发布系统

由服务器、网络、播放器、显示设备组成，将服务器的信息通过网络（广域网/局域网/专用网都适用，包括无线网络）发送给播放器，再由播放器组合音视频、图片、文字等信息（包括播放位置和播放内容等），输送给液晶电视机等显示设备可以接受的音视频输入形成音视频文件的播放。

##### 3）智能数字广播

利用现代计算机、通讯、网络等技术，以传统的广播系统为基础，根据用户对广播系统功能的要求，由计算机来控制、管理、播放的广播系统，实现智能播放、自动播放等功能。

##### 4）一卡通系统

一卡通系统通过园区等数据库连接，门禁系统与个人信息匹配，做到无人管理，就能出入寝室门。水电、饭卡等都可直接与银行卡绑定，进行线上充值服务，摆脱固定的充值时间，给工作人员提供便利

园区生活。

由于本方案篇幅所限，在此不再赘述，详细建设方案请查阅本项目可行性研究报告第六章“建设方案”。

## 四、项目投资估算及资金筹措

### 4.1 编制依据及原则

#### 4.1.1 编制依据

- (1) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (2) 《安徽省建设工程工程量清单计价办法》(建标〔2017〕191号)；
- (3) 建筑工程费用参照 2018 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- (4) 建筑安装装饰工程费用参照 2018 年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- (5) 《市政工程投资估算指标》(建标〔2007〕163号)；
- (6) 《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)；
- (7) 宣城市 11 月建设工程信息价；
- (8) 工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- (9) 综合取费均按省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- (10) 它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- (11) 本公司类似工程技术经济资料。

#### 4.1.2 估算编制的范围

- 1、工程费用：包括项目中的建筑工程费及设备购置安装费。
- 2、工程建设其他费：包括土地费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环评费、建设单位管

理费、全过程造价咨询费。

3、工程预备费：包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），涨价预备费（不计）。

4、债券发行费：按债券发行额度的 1.1‰计取。

## 4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为 26000.00 万元。其中：工程费用 21489.95 万元，占总投资的 82.65%；工程建设其他费用为 2025.51 万元，占总投资的 7.79%；工程预备费为 1175.78 万元，占总投资的 4.52%；建设期利息为 1288.96 万元，占总投资的 4.96%，债券发行费为 19.80 万元，占总投资的 0.08%。具体投资估算详见下表：

表 4-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购 置费	其他费 用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	19339.95	2150.00	0.00	21489.95				
1	主体工程费	18381.20	0.00	0.00	18381.20				
1.1	地上建筑面 积	16530.28	0.00	0.00	16530.28				
1.1.1	文化传媒中 心	3462.67	0.00	0.00	3462.67				地上四层，新建
1.1.1.1	文化艺术交 流展示中心	1177.84			1177.84	m²	2030.76	5800.00	位于一层
1.1.1.2	市民图书馆	761.61			761.61	m²	1437.00	5300.00	位于二层，含电子阅览室
1.1.1.3	非遗文化体 验中心	1523.22			1523.22	m²	2874.00	5300.00	位于三、四层，含文创体验
1.1.2	融媒体数据 中心	4891.90	0.00	0.00	4891.90				地上四层，新建
1.1.2.1	中心机房	975.00			975.00	m²	1300.00	7500.00	
1.1.2.2	新媒体中心	1564.10			1564.10	m²	2406.31	6500.00	含电商直播中心
1.1.2.3	融媒体演播 中心	2352.80			2352.80	m²	2768.00	8500.00	
1.1.3	艺术传媒中 心	7036.21	0.00	0.00	7036.21				地上四层，新建

1.1.3.1	剧院	5061.51			5061.51	m²	4363.37	11600.00	位于一、二层，600 座
1.1.3.2	市民艺术中心	1974.70			1974.70	m²	3038.00	6500.00	位于三、四层
1.1.4	后勤配套用房	72.00			72.00	m²	180.00	4000.00	
1.1.5	自媒体孵化中心	1067.50			1067.50	m²	3050.00	3500.00	改建，扶持自媒体小微企业
1.2	地下建筑面积	1850.92			1850.92	m²	4113.15	4500.00	含 165 个停车位，34 个充电桩
2	室外工程	958.75	0.00	0.00	958.75	m²	13345.16		
2.1	道路工程	140.23			140.23	m²	3505.83	400.00	
2.2	智慧停车场	174.00			174.00	m²	3480.00	500.00	含 174 个停车位，35 个充电桩
2.3	配套工程	190.78			190.78	m²	6359.34	300.00	
2.4	电气工程	240.21			240.21	m²	13345.16	180.00	
2.5	给排水工程	213.52			213.52	m²	13345.16	160.00	
3	智慧城市管理系统	0.00	2150.00	0.00	2150.00				
3.1	云计算中心		220.00		220.00	项	1.00	2200000.00	建立数据交互平台，通过交互平台可共享软硬件资源信息给其他计算机，实现数据互通
3.2	大数据可视化分析平台		200.00		200.00	项	1.00	2000000.00	集数据接入、数据处理、数据存储、查询检索、分析挖掘等、应用接口等为一体的平台，通过海量数据储存、计算、形成数据集合，供决策、前瞻、洞察

3.3	人工智能调 动决策平台		180.00		180.00	项	1.00	1800000.0 0	基于大数据分析实时监控系统等，做出相应 预警、调度
3.4	智慧融媒体 云平台		360.00		360.00	项	1.00	3600000.0 0	利用云计算、大数据等技术，提供融媒体技术 的运维及管理工作
3.5	智慧运维综 合管控平台		180.00		180.00	项	1.00	1800000.0 0	通过数据采集、记录、统计分析、图形化展示 实现预先主动维护和报警，实现设备、业务的 中央控制、远程管理和快速配置、含智慧文旅、 智慧工地、智慧园区、智慧城管等
3.6	智慧安防系 统		220.00		220.00	项	1.00	2200000.0 0	通过实时录像、摄影、拍照、感应等手段，将 信息传输至控制终端，用于事前预警、事中打 击、事后追溯
3.7	电子商务系 统		180.00		180.00	项	1.00	1800000.0 0	依托大数据、互联网+、人工智能，打通销售 和需求端，促进产销一体化
3.8	智慧停车系 统建设		140.00		140.00	项	1.00	1400000.0 0	依托云端大数据，打造智慧停车服务
3.9	紧急求助系 统		150.00		150.00	项	1.00	1500000.0 0	提供应急管理
3.10	智慧环境监 控系统		200.00		200.00	项	1.00	2000000.0 0	依托大数据、物联网等对重点区域进行实时监 测，提升生态环境管理效率
3.11	其他配套系 统		120.00		120.00	项	1.00	1200000.0 0	含无线对讲系统、信息发布系统、智能数字广 播系统及一卡通系统等
二	工程其他费			2025.51	2025.51				
1	土地费			633.40	633.40	亩	31.67	200000.00	
2	工程勘察设 计费			421.37	421.37				《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本

3	施工图审查费			33.73	33.73				按设计费的 8%计取
4	工程监理费			458.54	458.54				国家发改委价格[2007]670 号文
5	招标代理费			36.29	36.29				国家计委价格[2002]1980 号文
6	前期工作费			41.50	41.50				国家计委价格[1999]1283 号文
7	环评费			12.65	12.65				国家环保总局[2002]125 号
8	建设单位管理费			280.39	280.39				财政部财建[2016]504 号
9	全过程造价咨询费			107.45	107.45				参照皖价服（2007）86 号文计取
三	工程预备费			1175.78	1175.78				
1	基本预备费			1175.78	1175.78				$(一+二) \times 5\%$
2	涨价预备费								
四	建设总投资				24691.23				
五	建设期利息				1288.96				
六	债券发行费				19.80				
七	项目总投资				26000.00				

### 4.3 项目资金筹措

项目的总投资估算为 26000.00 万元，其中拟申请专项债券融资 18000.00 万元，占总投资的 69.23%，其余 8000.00 万元由财政资金解决。

本次债券期限为 20 年，2022 年 6 月已发行 1000.00 万元，2023 年已发行 4100.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 3600.00 万元，2023 年 8 月已发行 500.00 万元），2024 年 2 月已发行 1800 万元，2025 年计划发行 9000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 2600.00 万元，2025 年 3 月拟发行 2000.00 万元），2026 年计划发行 2100.00 万元。本次债券期限为 20 年，2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.27%，2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%；2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 2 月已发行金额发行利率为 2.65%，2025 年 1 月已发行金额发行利率为 2.01%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按 4.30% 计取，每半年付息一次，到期一次性还本。

### 4.4 资金使用计划

建设期第一年资金投入 1389.19 万元（其中财政资金 389.19 万元），占总投资的 5.34%；建设期第二年投入 5730.57 万元（其中财政资金 1630.57 万元），占总投资的 22.04%；建设期第三年投入 2672.64 万元（其中财政资金 872.64 万元），占总投资的 10.28%，建设期第四年投入 12746.53 万元（其中财政资金 3746.53 万元），占总投资的 49.03%，建设期第五年投入 3461.07 万元（其中财政资

金 1361.07 万元)，占总投资的 13.31%。详见下表。

表 4-2 项目资金使用计划表

单位：万元

使用年份	使用资金	财政资金	债券资金
第一年	1389.19	389.19	1000.00
第二年	5730.57	1630.57	4100.00
第三年	2672.64	872.64	1800.00
第四年	12746.53	3746.53	9000.00
第五年	3461.07	1361.07	2100.00
合计	26000.00	8000.00	18000.00

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 5.1 项目收入测算

#### 5.1.1 测算依据

本项目经营收入主要包括智慧城市端口服务收入、文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）、演播大厅场地租赁收入、文化艺术培训收入、配套建筑租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入等。

##### 1、测算依据

##### （1）单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，本项目智慧城市端口服务收入、文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）、演播大厅场地租赁收入、文化艺术培训收入、配套建筑租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入的单价如下表所示，综合考虑当地物价及收入水平，预测项目收入单价每三年增加 5%左右。

表 5-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	智慧城市端口服务收入	元/个	3600.00
2	文化剧院演艺收入	元/人次	160.00
3	演播大厅场地租赁收入	元/厅·日	4500.00
4	文化艺术培训收入	元/人次·期	800.00
5	配套建筑租赁收入	元/平方米·月	32.00
6	物业收入	元/平方米·月	1.50
7	停车收入		
7.1	小车位	元/次	10.00
7.2	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.60
8	广告收入		

8.1	智慧停车场广告	万元/处	20.00
8.2	电子屏广告	万元/处	20.00
8.3	其他广告收入	万元/处	15.00

## (2) 运营负荷

项目建设后,随着项目管理经验的积累,项目运营负荷逐渐提升,智慧城市端口服务收入、文化艺术培训收入、配套建筑租赁收入、物业收入及广告收入首年经营负荷为 70%,后每年增加 5%,最终达到 90%持续运营负荷;文化剧院演艺收入、演播大厅场地租赁收入、停车收入首年经营负荷为 50%,后每年增加 5%,最终达到 70%持续运营负荷。

### 5.1.2 经营收入

#### 1、智慧城市端口服务收入

项目建成后将提供 1000 个端口数量,组成部分如下表 5-2 所示:

表 5-2 智慧城市端口统计表

序号	名称	数量(个)
1	智慧社区	200
2	智慧园区	300
3	智慧工地	200
4	智慧旅游	300
5	合计	1000

同时,智慧城市端口服务收入单价相关市场参考价格如下表所示(依据详见附件 2):

表 5-3 智慧城市端口价格一览表

序号	名称	价格区间(元)	备注
1	华为云	5000-6000	大数据技术服务
2	阿里云	3600-4000	网络管理服务
3	腾讯云	6000	运维管理
4	百度智能云	4800-6000	资源管理

注:数据来源于各平台官网

综合考虑当地消费水平及建设期等因素,因此保守估计项目建成

后每个端口按 3600 元/个·年计取。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，收入每三年上浮 5%。运营期 20 年内，智慧城市端口服务收入共计 7298.94 万元。

2、文化剧院演艺收入

本项目建成后，将对外提供文化演艺、话剧、艺术演艺并收取费用，项目共设有座位 600 座，暂定每周演艺两场次，一年共计 52 周。参照同类型剧院演出市场水平，如下表所示（依据详见附件 2）。

表 5-4 文化剧院演艺价格一览表

序号	项目/位置	元/场/人次
1	黄山市徽州大剧院纪念建国七十周年名家名曲大型文艺演出	260.00
2	黄梅戏《太阳山上》安庆市黄梅戏艺术剧院安徽大剧院演出	80.00-230.00

注：数据来源于各平台官网

本项目按照保守取费原则，单价（含小食）按 160 元/人次收取费用，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 70%持续运营负荷。运营期内文化剧院演艺收入为 15611.86 万元。

3、演播大厅场地租赁收入

项目建成后拟将演播大厅场地对外出租，周边同类型建筑租赁价格参考如下表所述（依据详见附件 2）：

表 5-5 演播大厅场地租赁价格一览表

序号	项目/位置	价格（元）
1	旌德县毓秀书院文化传播有限公司	6000.00
2	宣城广播传媒有限公司	5000.00

注：数据来源于各平台官网

本项目按照保守取费原则，本次可提供 2 个厅出租，综合考虑自用时间（含半天及全天），则年对外运营天数 200 天，平均单价为 4500.00 元/厅·日，综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 70%持续运营负荷。运营期内演播大厅场地租赁收入为 2818.08 万元。

#### 4、文化艺术培训收入

本项目建成后拟开办非遗文化、舞蹈、美食、技艺、医学等培训，并收取费用，结合项目周边类似项目和国内类似定价，具体类型及费用如下表所示（依据详见附件 2）。

表 5-6 文化艺术培训价格一览表

序号	项目/位置	金额（元）	单位	备注
1	宣城市舞舞蹈培训学校 2021 年春季	240.00	元/节	一节课时 3.5 小时
2	池州文心书院书法绘画培训	2000.00	元/人	时长 1 个月
3	旌德县春元围棋工作室	2500.00	元/人	时长 2 个月
4	阜阳少年宫器乐培训 2021 秋季培训	300.00-400.00	元/人	时长 2-3 小时
5	阜阳少年宫器乐语言益智 2021 秋季培训	300.00-600.00	元/人	时长 2-3 小时
6	宣城 Java 编程、Web 前端、Python、PHP 培训	40	元/人	一节课一小时

注：数据来源于各平台官网

本项目共计一年培训 11 期，每期一个月，综合考虑市场价格变

动，本项目建成后，培训费按照 800.00 元/人次·期计取，运营期单价每三年上浮 5%。项目运营期第 1 至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。运营期内文化艺术培训收入为 3568.03 万元。

### 5、配套建筑租赁收入

本项目配套建筑对外出租，出租部分建筑面积 13264.07 平方米，具体见下表所示。

**表 5-6 配套建筑租赁一览表**

序号	位置	建筑面积（m²）	可租赁面积（m²）
1	文化传媒中心	6341.76	4904.76
2	融媒体数据中心	6474.31	3790.31
3	艺术传媒中心	7401.45	1519.00
4	自媒体孵化器	3050	3050.00
5	合计	23267.44	13264.07

参照周边市场同类型建筑租金，如下表所示（依据详见附件 2）。

**表 5-7 配套建筑租赁价格一览表**

序号	位置	面积	单价	单位
1	旌德县城区	145.00	39.30	元/平方米·月
2	宣州区景临路	315.00	30.00	元/平方米·月
3	宣城新港文旅城天街	520	38.40	元/平方米·月

注：数据来源于 58 同城网络平台

参考周边类似配套建筑（含功能、体验服务类用房等）出租单价，同时考虑项目三年建设期，因此综合保守估计，三年建成后按 32 元/平方米·月的标准出租。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内配套建筑租赁收入为 10326.79 万元。

## 6、物业收入

本项目对项目区内提供物业服务，物业服务面积 13264.07 平方米，参照周边市场同类型物业收费依据，如下表所示（依据详见附件 2）。

表 5-8 物业收费依据一览表

序号	位置	面积	单价	单位
1	宣城市瑞梅医疗健康科创园	200	2	元/平方米·月
2	宣州区-石板桥宣城市宣州区清流路与日新路交叉口	543	2.5	元/平方米·月

注：数据来源于 58 同城网络平台

根据旌德县当地市场水平，物业服务费为 1.5 元/平方米·月，综合市场价格变动，单价每 3 年上浮 5%。运营期的第一年至第四年，运营负荷分别为 70%、75%、80%、85%，从运营期的第五年，实现 90% 的持续运营负荷。运营期内，物业收入为 484.07 万元。

## 7、停车收入

### （1）小车位

本项目共提供月租车位 339 个，参照周边市场同类型停车场，如下表 5-9 所示（依据详见附件 2）。

表 5-9 周边停车场收费依据一览表

序号	名称/位置	收费方式
1	敬亭山风景区停车场	30 分钟以下免费；30 分钟-24 小时内，7 座以下（不含 7 座）10 元；7-15 座（不含 15 座）20 元，超过 24 小时重新循环计费
2	广德市高铁南站停车场	小型机动车 1-3 小时，5 元/辆/次；3-8 小时 10 元/辆/次；8-12 小时，15 元/辆/次；12-24 小时，20 元/辆/次；超过 24 小时重新计费

注：数据来源于安徽媒体网、网络公共资源交易中心等网络平台

本项目的小型停车位收费按 10 元/次计取，每个车位每天考虑 2

次周转，运营时间按 360 天/年计取。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。项目运营期内，小车位停车收入为 4267.74 万元。

(2) 新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》，本项目新增新能源汽车充电桩共计 69 个，参考全国充电桩相关案例，本项目的新能源充电桩收费按 1.6 元/kwh 计取，平均每个车位每天考虑充电 25kwh，每天考虑 2 次周转，运营时间按 360 天/年计取。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。项目运营期内，新能源汽车充电桩收入为 3177.66 万元。

综上所述，本项目停车收入共计 7445.40 万元。

8、广告收入

(1) 智慧停车场广告

本项目建设智慧停车场，停车场广告包含停车场入口广告、出入口闸机广告、立柱广告、充电桩广告等，参考收费单价如下表所示（依据详见附件 2）。

表 5-10 周边停车场收费价格一览表

序号	地点	单价	单价
1	宣城高铁北站出站口广告	345.00	万元/两年
2	蚌埠市某小区挺车场道闸广告	2200.00	元/月·面

数据来源：宣城市工作资源交易中心官网

根据旌德县发展实际情况，本项目智慧停车场广告按 20 万元/处的标准出租。从实际角度考虑，本项目所在区域广告投放效益良好，项目运营期第 1 至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内智慧停车场广告收入为 405.52 万元。

（2）电子屏广告（滚动播放）

本项目在文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心及自媒体孵化中心等处设立电子屏广告，参考同类型电子屏广告，参考收费单价如下表所示（依据详见附件 2）。

表 5-11 电子屏广告价格一览表

序号	地点	单价（万元/处）
1	宣城市国有房屋租赁有限公司大楼外立面全彩 LED 显示屏广告	41.61
2	休宁县新宁广场 11 号楼顶 LED 广告牌	22.36

注：数据来源于公共资源交易中心等网络平台

本项目电子屏广告（滚动播放）按 20 万元/处的标准出租。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。项目运营期内，电子屏广告（滚动播放）收入为 1622.06 万元。

（3）其他广告收入（票面广告、电梯广告等）

本项目另包括其他广告收入，主要为票面广告、电梯广告等，参照相关广告收入标准如下表 5-12 所示（依据详见附件 2）。

表 5-12 其他广告价格一览表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	桐城市体育馆冠名权及广告权	30.00	万元/年

2	广东省博物馆门票广告	100.00	万元/年
---	------------	--------	------

数据来源：搜狐网、安徽招标网等网络平台

综合考虑项目区位及建设期等因素。本项目其他广告(票面广告、电梯广告)按照 15 万元/项·年计算收入。综合考虑市场价格变动,运营期单价每三年上浮 5%。其他广告(票面广告、电梯广告)为 346.29 万元。

因此,项目运营期内,本项目广告收入共计 2373.87 万元。

综上所述,运营期内,项目运营总收入共计 49927.03 万元。详见表 5-13 项目收入估算表。

### 5.1.2 补贴收入

项目建成后,为确保项目顺利还本付息,政府将在运营期的第 18 年、19 年及第 20 年(债券偿还本金年度)每年为项目提供 4600.00 万元的补贴。因此,项目运营期内补贴收入合计 13800.00 万元。

收入详见下表:

表 5-13 项目收入估算表

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷（智慧城市端口服务、文化艺术培训、物业、配套建筑租赁及广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（文化剧院演艺、演播大厅场地租赁、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	经营收入		49927.03	1644.05	1783.57	1923.09	2175.29	2322.52	2322.52	2445.89
（一）	智慧城市端口服务收入		7298.94	252.00	270.00	288.00	321.32	340.20	340.20	357.21
	端口数量	个		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	年均单价	元/个		3600.00	3600.00	3600.00	3780.00	3780.00	3780.00	3969.00
（二）	文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）		15611.86	499.20	549.12	599.04	681.41	733.82	733.82	768.77
	座次	座		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	周转	场次/周		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营周数	周		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	单价（含小食）	元/人次		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.00
（三）	演播大厅场地租赁收入		2818.08	90.00	99.00	108.00	122.85	132.30	132.30	138.91
	数量	厅		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	平均单价	元/厅·日		4500.00	4500.00	4500.00	4725.00	4725.00	4725.00	4961.00
（四）	文化艺术培训收入		3568.03	123.20	132.00	140.80	157.08	166.32	166.32	174.64
	每期人数（含非遗文化、舞蹈、美食、技艺、医学等培训）	人次/期		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	年培训期数（每期一个月）	期		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	单价	元/人次·期		800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00	882.00
（五）	配套建筑租赁收入		10326.79	356.54	382.01	407.47	454.59	481.33	481.33	505.39
	面积	平方米		13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07

	单价	元/平方米·月		32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28
(六)	物业收入		484.07	16.71	17.91	19.10	21.31	22.56	22.56	23.69
	面积	平方米		13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07
	单价	元/平方米·月		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.45
(七)	停车收入		7445.40	221.40	243.54	265.68	311.76	335.74	335.74	361.52
1	小车位		4267.74	122.04	134.24	146.45	174.52	187.94	187.94	205.03
	数量	个		339.00	339.00	339.00	339.00	339.00	339.00	339.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	新能源汽车充电桩		3177.66	99.36	109.30	119.23	137.24	147.80	147.80	156.49
	数量	个		69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80
(八)	广告收入		2373.87	85.00	90.00	95.00	105.00	110.25	110.25	115.76
1	智慧停车场广告		405.52	14.00	15.00	16.00	17.85	18.90	18.90	19.85
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年均单价（含停车场入口广告、出入口闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
2	电子屏广告（滚动播放）		1622.06	56.00	60.00	64.00	71.40	75.60	75.60	79.38
	数量	处		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均单价（分别位于文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心及自媒体孵化中心等）	万元/处		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05

3	其他广告收入（票面广告、电梯广告等）		346.29	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
二	补贴收入		13800.00							
三	合计		63727.03	1644.05	1783.57	1923.09	2175.29	2322.52	2322.52	2445.89

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				8	9	10	11	12	13	14
	运营负荷（智慧城市端口服务、文化艺术培训、物业、配套建筑租赁及广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（文化剧院演艺、演播大厅场地租赁、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	经营收入		49927.03	2445.89	2445.89	2576.73	2576.73	2576.73	2710.82	2710.82
（一）	智慧城市端口服务收入		7298.94	357.21	357.21	375.07	375.07	375.07	393.82	393.82
	端口数量	个		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	年均单价	元/个		3969.00	3969.00	4167.45	4167.45	4167.45	4375.82	4375.82
（二）	文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）		15611.86	768.77	768.77	808.08	808.08	808.08	847.39	847.39
	座次	座		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	周转	场次/周		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营周数	周		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	单价（含小食）	元/人次		176.00	176.00	185.00	185.00	185.00	194.00	194.00
（三）	演播大厅场地租赁收入		2818.08	138.91	138.91	145.85	145.85	145.85	153.13	153.13
	数量	厅		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	平均单价	元/厅·日		4961.00	4961.00	5209.00	5209.00	5209.00	5469.00	5469.00
（四）	文化艺术培训收入		3568.03	174.64	174.64	183.35	183.35	183.35	192.46	192.46
	每期人数（含非遗文化、舞蹈、美食、技艺、医学等培训）	人次/期		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	年培训期数（每期一个月）	期		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	单价	元/人次·期		882.00	882.00	926.00	926.00	926.00	972.00	972.00
（五）	配套建筑租赁收入		10326.79	505.39	505.39	530.66	530.66	530.66	557.20	557.20
	面积	平方米		13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07

	单价	元/平方米·月		35.28	35.28	37.04	37.04	37.04	38.90	38.90
(六)	物业收入		484.07	23.69	23.69	24.87	24.87	24.87	26.12	26.12
	面积	平方米		13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07
	单价	元/平方米·月		1.45	1.45	1.74	1.74	1.74	1.82	1.82
(七)	停车收入		7445.40	361.52	361.52	387.30	387.30	387.30	413.08	413.08
1	小车位		4267.74	205.03	205.03	222.11	222.11	222.11	239.20	239.20
	数量	个		339.00	339.00	339.00	339.00	339.00	339.00	339.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
2	新能源汽车充电桩		3177.66	156.49	156.49	165.19	165.19	165.19	173.88	173.88
	数量	个		69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00
(八)	广告收入		2373.87	115.76	115.76	121.54	121.54	121.54	127.63	127.63
1	智慧停车场广告		405.52	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年均单价（含停车场入口广告、出入口闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
2	电子屏广告（滚动播放）		1622.06	79.38	79.38	83.34	83.34	83.34	87.52	87.52
	数量	处		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均单价（分别位于文化传媒中心、融媒体数据中心、艺术传媒中心及自媒体孵化中心等）	万元/处		22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
3	其他广告收入（票面广告、电		346.29	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23

	梯广告等)									
二	补贴收入		13800.00							
三	合计		63727.03	2445.89	2445.89	2576.73	2576.73	2576.73	2710.82	2710.82

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期					
				15	16	17	18	19	20
	运营负荷(智慧城市端口服务、文化艺术培训、物业、配套建筑租赁及广告)			90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(文化剧院演艺、演播大厅场地租赁、停车)			70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	经营收入		49927.03	2710.82	2852.89	2852.89	2852.89	2998.50	2998.50
(一)	智慧城市端口服务收入		7298.94	393.82	413.52	413.52	413.52	434.19	434.19
	端口数量	个		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	年均单价	元/个		4375.82	4594.61	4594.61	4594.61	4824.34	4824.34
(二)	文化剧院演艺收入(含文化演艺、话剧、艺术演艺等)		15611.86	847.39	891.07	891.07	891.07	934.75	934.75
	座次	座		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	周转	场次/周		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营周数	周		52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
	单价(含小食)	元/人次		194.00	204.00	204.00	204.00	214.00	214.00
(三)	演播大厅场地租赁收入		2818.08	153.13	160.78	160.78	160.78	168.81	168.81
	数量	厅		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	平均单价	元/厅·日		5469.00	5742.00	5742.00	5742.00	6029.00	6029.00
(四)	文化艺术培训收入		3568.03	192.46	202.16	202.16	202.16	212.26	212.26
	每期人数(含非遗文化、舞蹈、美食、技艺、医学等培训)	人次/期		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	年培训期数(每期一个月)	期		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	单价	元/人次·期		972.00	1021.00	1021.00	1021.00	1072.00	1072.00
(五)	配套建筑租赁收入		10326.79	557.20	585.06	585.06	585.06	614.31	614.31
	面积	平方米		13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07
	单价	元/平方米·月		38.90	40.84	40.84	40.84	42.88	42.88

(六)	物业收入		484.07	26.12	27.42	27.42	27.42	28.80	28.80
	面积	平方米		13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07	13264.07
	单价	元/平方米·月		1.82	1.91	1.91	1.91	2.01	2.01
(七)	停车收入		7445.40	413.08	438.86	438.86	438.86	464.64	464.64
1	小车位		4267.74	239.20	256.28	256.28	256.28	273.37	273.37
	数量	个		339.00	339.00	339.00	339.00	339.00	339.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00
2	新能源汽车充电桩		3177.66	173.88	182.57	182.57	182.57	191.27	191.27
	数量	个		69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		2.00	2.10	2.10	2.10	2.20	2.20
(八)	广告收入		2373.87	127.63	134.03	134.03	134.03	140.75	140.75
1	智慧停车场广告		405.52	21.88	22.98	22.98	22.98	24.13	24.13
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年均单价（含停车场入口广告、出入口闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）	万元/处		24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
2	电子屏广告（滚动播放）		1622.06	87.52	91.91	91.91	91.91	96.52	96.52
	数量	处		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均单价（分别位于文化传媒中心、融媒体中心、艺术传媒中心及自媒体孵化中心等）	万元/处		24.31	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81
3	其他广告收入（票面广告、电梯广告等）		346.29	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10
二	补贴收入		13800.00				4600.00	4600.00	4600.00
三	合计		63727.03	2710.82	2852.89	2852.89	7452.89	7598.50	7598.50

## 5.2 项目成本测算

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料及动力费、外购原材料费（培训耗材）、工资及福利费、修理费、管理费、剧院演出成本（含演员成本、布场耗材等）、其他成本（含营销费、智慧系统维护成本等）、折旧费、摊销费以及利息支出。

### 5.2.1 运营成本

#### 1、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电、用气等公共耗能，耗电量根据项目四季运营情况进行统计，满负荷运营时用电量为 242.89 万 kWh（详见下表），满负荷运营时用水气费用按 15 万元/年计取。其中电费按照 0.6551/度计取。根据项目实际运营情况，项目运营期第 1 至第 4 年分别实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。因此，运营期内，外购燃料动力费为 3047.09 万元。

项目	面积（m <sup>2</sup> ）	功率指标（w/m <sup>2</sup> ）	功率因素	负荷因素	工作时间（h）	年耗电量（万 kWh）
建筑用电	14296.52	50	0.75	0.75	2400	96.50
室外工程	13345.16	1	0.75	0.75	2920	2.19
智慧管理系统						20.00
充电桩						124.20
合计						242.89

#### 2、外购原材料费（培训耗材）

外购原材料包括培训耗材，按文化艺术培训收入的 15% 计取，运营期内，外购原材料费用共计 535.20 万元。

#### 3、职工工资及福利费

项目运营期内根据不同项目类型进行人员招聘，劳动定员为 20 人。管理人员按 2 人预计，工资、福利按 13.68 万元/人·年，普通人员按 10 人预计，工资、福利按 6.48 万元/人·年，培训教师 8 人，工资、福利按 7.92 万元/人·年，综合考虑市场价格变动，运营期工资及福利费每三年上浮 5%，运营期内，职工工资及福利费共 3590.32 万元。

序号	类别	人数	工资及福利（万元·年/人）		合计（万元·年）
			工资	福利	
1	管理人员	2	11.4	2.28	27.36
2	普通工作人员	10	5.4	1.08	64.80
3	培训教师	8	6.6	1.32	63.36
合计		20			155.52

#### 4、修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的 5%计，为 34.38 万元/年，运营期内，项目修理费共计为 687.56 万元。

#### 5、管理费

本项目管理及其他费用按照运营收入的 1%计取，运营期内，管理费共计 499.27 万元。

#### 6、剧院演出成本（含演员、布场，不含宣传）

项目剧院演出成本主要为演员成本、布场耗材等，参照《财会学习.2020,(25)》中《关于大剧院经营模式和成本管理研究》等期刊数据，保守估计本项目剧院演出成本按文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）的 50%计取，运营期内合计 7805.93 万元。

#### 7、其他成本（含营销费等）

其他成本按文化剧院演艺收入、演播大厅场地租赁收入、文化艺术培训收入和配套建筑租赁收入之和的 5 % 计取，运营期内，其他成本共计 1616.24 万元。

综上所述，运营期内，项目经营成本共计 17781.62 万元。

### 5.2.2 折旧费

#### 1、房屋和建筑物折旧

房屋和建筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，原值为 23216.60 万元，折旧额为 551.45 万元/年。

#### 2、机械设备折旧

机械设备折旧原值为 2150.00 万元，折旧额为 136.17 万元/年，运营期内，项目折旧费共计 13751.22 万元。

### 5.2.3 摊销费

无形资产摊销为 15 年，原值为 633.40 万元，折旧额为 15.84 万元/年。运营期内，项目摊销费共计 316.70 万元。

### 5.2.4 利息支出

本项目利息支出共计 11176.44 万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计 43025.97 万元，详见项目成本费用测算表。

表 5-14 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计	运营期						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷(智慧城市端口服务、文化艺术培训、 物业、配套建筑租赁及广告)		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷(文化剧院演艺、演播大厅场地租赁、 停车)		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	3047.09	121.88	130.59	139.30	148.00	156.71	156.71	156.71
2	外购原材料费(培训耗材)	535.20	18.48	19.80	21.12	23.56	24.95	24.95	26.20
3	工资及福利费	3590.32	155.52	155.52	155.52	163.30	163.30	163.30	171.46
4	修理费	687.56	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38
5	管理费用	499.27	16.44	17.84	19.23	21.75	23.23	23.23	24.46
6	剧院演出成本(含演员成本、布场耗材,不含 宣传等)	7805.93	249.60	274.56	299.52	340.70	366.91	366.91	384.38
7	其他成本(含营销费等)	1616.24	53.45	58.11	62.77	70.80	75.69	75.69	79.39
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	17781.62	649.75	690.79	731.83	802.49	845.16	845.16	876.97
9	折旧费	13751.22	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56
9.1	房屋和建筑物	11027.88	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39
9.2	机械设备	2723.33	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17
10	摊销费	316.70	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84
11	利息支出	11176.44	623.27	623.27	623.27	623.27	623.27	623.27	623.27
12	总成本费用合计	43025.97	1976.41	2017.46	2058.50	2129.16	2171.82	2171.82	2203.64
	其中:可变成本	17781.62	649.75	690.79	731.83	802.49	845.16	845.16	876.97
	固定成本	25244.35	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67

续上表:

序号	项 目	合计	运营期					
			8	9	10	11	12	13
	运营负荷(智慧城市端口服务、文化艺术培训、 物业、配套建筑租赁及广告)		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(文化剧院演艺、演播大厅场地租赁、 停车)		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	3047.09	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71
2	外购原材料费(培训耗材)	535.20	26.20	26.20	27.50	27.50	27.50	28.87
3	工资及福利费	3590.32	171.46	171.46	180.03	180.03	180.03	189.04
4	修理费	687.56	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38
5	管理费用	499.27	24.46	24.46	25.77	25.77	25.77	27.11
6	剧院演出成本(含演员成本、布场耗材, 不含 宣传等)	7805.93	384.38	384.38	404.04	404.04	404.04	423.70
7	其他成本(含营销费等)	1616.24	79.39	79.39	83.40	83.40	83.40	87.51
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	17781.62	876.97	876.97	911.83	911.83	911.83	947.30
9	折旧费	13751.22	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56
9.1	房屋和建筑物	11027.88	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39
9.2	机械设备	2723.33	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17
10	摊销费	316.70	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84
11	利息支出	11176.44	623.27	623.27	623.27	623.27	623.27	623.27
12	总成本费用合计	43025.97	2203.64	2203.64	2238.49	2238.49	2238.49	2273.97
	其中: 可变成本	17781.62	876.97	876.97	911.83	911.83	911.83	947.30
	固定成本	25244.35	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67	1326.67

续上表:

序号	项 目	合计	运营期						
			14	15	16	17	18	19	20
	运营负荷（智慧城市端口服务、文化艺术培训、物业、配套建筑租赁及广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（文化剧院演艺、演播大厅场地租赁、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电气)	3047.09	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71	156.71
2	外购原材料费（培训耗材）	535.20	28.87	28.87	30.32	30.32	30.32	31.84	31.84
3	工资及福利费	3590.32	189.04	189.04	198.49	198.49	198.49	208.41	208.41
4	修理费	687.56	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38	34.38
5	管理费用	499.27	27.11	27.11	28.53	28.53	28.53	29.98	29.98
6	剧院演出成本（含演员成本、布场耗材，不含宣传等）	7805.93	423.70	423.70	445.54	445.54	445.54	467.38	467.38
7	其他成本（含营销费等）	1616.24	87.51	87.51	91.95	91.95	91.95	96.51	96.51
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	17781.62	947.30	947.30	985.91	985.91	985.91	1025.20	1025.20
9	折旧费	13751.22	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56	687.56
9.1	房屋和建筑物	11027.88	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39	551.39
9.2	机械设备	2723.33	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17	136.17
10	摊销费	316.70	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84	15.84
11	利息支出	11176.44	623.27	623.27	606.92	521.33	421.74	232.26	45.15
12	总成本费用合计	43025.97	2273.97	2273.97	2296.23	2210.64	2111.05	1960.85	1773.75
	其中：可变成本	17781.62	947.30	947.30	985.91	985.91	985.91	1025.20	1025.20
	固定成本	25244.35	1326.67	1326.67	1310.32	1224.72	1125.13	935.65	748.55

### 5.3 项目税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税税率为 3%，其他附加费税税率为 2%。详见下表：

序号	税 别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	5
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

项目运营期内，项目的增值税税金为 1724.03 万元，其中：增值税销项税为 4122.41 万元，增值税进项税为 251.59 万元，固定资产进项抵扣为 2146.79 万元。城市维护建设税税金为 86.20 万元，教育费附加税税金为 51.72 万元，其他附加费为 34.48 万元，附加税税金为 172.40 万元。综上，本项目增值税及附加共计 1896.43 万元。详见下表：

表 5-15 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	增值税		1724.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		4122.41	135.75	147.27	158.79	179.61	191.77	191.77	201.95	201.95	201.95	212.76
1.2	增值税进项税		251.59	10.06	10.78	11.50	12.22	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94
1.3	固定资产进项抵扣		2146.79	125.68	136.48	147.29	167.39	178.83	178.83	189.01	189.01	189.01	199.82
2	附加税		172.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	5%	86.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	51.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	34.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	税金及附加		1896.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期									
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	增值税		1724.03	0.00	0.00	165.10	210.89	210.89	222.62	222.62	222.62	234.64	234.64
1.1	增值税销项税		4122.41	212.76	212.76	223.83	223.83	223.83	235.56	235.56	235.56	247.58	247.58
1.2	增值税进项税		251.59	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94
1.3	固定资产进项抵扣		2146.79	199.82	199.82	45.79							
2	附加税		172.40	0.00	0.00	16.51	21.09	21.09	22.26	22.26	22.26	23.46	23.46
2.1	城市维护建设税	5%	86.20	0.00	0.00	8.26	10.54	10.54	11.13	11.13	11.13	11.73	11.73
2.2	教育费附加	3%	51.72	0.00	0.00	4.95	6.33	6.33	6.68	6.68	6.68	7.04	7.04
2.3	其他附加费	2%	34.48	0.00	0.00	3.30	4.22	4.22	4.45	4.45	4.45	4.69	4.69
合计	税金及附加		1896.43	0.00	0.00	181.61	231.98	231.98	244.88	244.88	244.88	258.11	258.11

## 5.4 项目融资平衡方案

### 5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。详见下表：

表 5-16 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			运营期		
		1-5			6	7	8
1	经营收入				1644.05	1783.57	1923.09
2	补贴收入				0.00	0.00	0.00
3	成本	0.00	0.00	0.00	649.75	690.79	731.83
4	税金	0.00			0.00	0.00	0.00
5	净收益	0.00	0.00	0.00	994.30	1092.78	1191.26

续上表：

序号	年份	运营期					
		9	10	11	12	13	14
1	经营收入	2175.29	2322.52	2322.52	2445.89	2445.89	2445.89
2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	成本	802.49	845.16	845.16	876.97	876.97	876.97
4	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	净收益	1372.80	1477.37	1477.37	1568.92	1568.92	1568.92

续上表：

序号	年份	运营期					
		15	16	17	18	19	20
1	经营收入	2576.73	2576.73	2576.73	2710.82	2710.82	2710.82
2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	成本	911.83	911.83	911.83	947.30	947.30	947.30
4	税金	0.00	0.00	0.00	181.61	231.98	231.98
5	净收益	1664.90	1664.90	1664.90	1581.91	1531.54	1531.54

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		21	22	23	24	25	
1	经营收入	2852.89	2852.89	2852.89	2998.50	2998.50	49927.03
2	补贴收入	0.00	0.00	4600.00	4600.00	4600.00	13800.00
3	成本	985.91	985.91	985.91	1025.20	1025.20	17781.62

4	税金	244.88	244.88	244.88	258.11	258.11	1896.43
5	净收益	1622.09	1622.09	6222.09	6315.19	6315.19	44048.98

#### 5.4.2 本期债券应付利息

本期专项债券计划发行金额为 18000.00 万元,发行期限均为 20 年期,2022 年 6 月已发行 1000.00 万元,2023 年已发行 4100.00 万元(其中 2023 年 5 月已发行 3600.00 万元,2023 年 8 月已发行 500.00 万元),2024 年 2 月已发行 1800 万元,2025 年计划发行 9000.00 万元(其中 2025 年 1 月已发行 2600.00 万元,2025 年 3 月拟发行 2000.00 万元),2026 年计划发行 2100.00 万元。2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.27%,2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%;2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%,2024 年 2 月已发行金额发行利率为 2.65%,2025 年 1 月已发行金额发行利率为 2.01%,并按照实际发行利率测算应付利息;未发行债券发行利率暂按 4.30%计取,每半年计息一次,到期一次性还本,本期债券还本付息情况如下表:

表 5-17 本期债券还本付息表

单位: 万元

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
1		1000.00		1000.00	3.27%	16.35	16.35
2	1000.00	4100.00		5100.00	3.06%/ 2.99%	101.94	101.94
3	5100.00	1800.00		6900.00	2.65%	201.54	201.54
4	6900.00	9000.00		15900.00	4.30%	391.02	391.02
5	15900.00	2100.00		18000.00	4.30%	578.12	578.12
6	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
7	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
8	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
9	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
10	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
11	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27

12	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
13	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
14	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
15	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
16	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
17	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
18	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
19	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
20	18000.00			18000.00	4.30%	623.27	623.27
21	18000.00		1000.00	17000.00	4.30%	606.92	1606.92
22	17000.00		4100.00	12900.00	4.30%	521.33	4621.33
23	12900.00		1800.00	11100.00	4.30%	421.74	2221.74
24	11100.00		9000.00	2100.00		232.26	9232.26
25	2100.00		2100.00	0.00		45.15	2145.15
合计						12465.40	30465.40

#### 5.4.3 现金流覆盖还本付息的测算

本项目申请专项债券融资 18000.00 万元，2022 年 6 月已发行 1000.00 万元，2023 年已发行 4100.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 3600.00 万元，2023 年 8 月已发行 500.00 万元），2024 年 2 月已发行 1800 万元，2025 年计划发行 9000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 2600.00 万元，2025 年 3 月拟发行 2000.00 万元），2026 年计划发行 2100.00 万；2022 年 6 月已发行金额发行利率为 3.27%，2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%；2023 年 8 月已发行金额发行利率为 2.99%，2024 年 2 月已发行金额发行利率为 2.65%，2025 年 1 月已发行金额发行利率为 2.01%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按 4.30% 计取，融资期内应还本付息金额为 30465.40 万元。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用

于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率测算具体如下：

表 5-18 项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	1000.00	16.35	0.00	16.35	0.00
2	5100.00	101.94	0.00	101.94	0.00
3	6900.00	201.54	0.00	201.54	0.00
4	15900.00	391.02	0.00	391.02	0.00
5	18000.00	578.12	0.00	578.12	0.00
6	18000.00	623.27	0.00	623.27	994.30
7	18000.00	623.27	0.00	623.27	1092.78
8	18000.00	623.27	0.00	623.27	1191.26
9	18000.00	623.27	0.00	623.27	1372.80
10	18000.00	623.27	0.00	623.27	1477.37
11	18000.00	623.27	0.00	623.27	1477.37
12	18000.00	623.27	0.00	623.27	1568.92
13	18000.00	623.27	0.00	623.27	1568.92
14	18000.00	623.27	0.00	623.27	1568.92
15	18000.00	623.27	0.00	623.27	1664.90
16	18000.00	623.27	0.00	623.27	1664.90
17	18000.00	623.27	0.00	623.27	1664.90
18	18000.00	623.27	0.00	623.27	1581.91
19	18000.00	623.27	0.00	623.27	1531.54
20	18000.00	623.27	0.00	623.27	1531.54
21	17000.00	606.92	1000.00	1606.92	1622.09
22	12900.00	521.33	4100.00	4621.33	1622.09
23	11100.00	421.74	1800.00	2221.74	6222.09
24	2100.00	232.26	9000.00	9232.26	6315.19
25	0.00	45.15	2100.00	2145.15	6315.19
合计				30465.40	44048.98
本息覆盖倍数	1.45				

项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率为 1.45，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 5.4.4 压力测试分析

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表。

项目	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下 (万元)	预测收入在达到正常运营收入 95%情况下 (万元)	预测收入在达到正常运营收入 90%情况下 (万元)
运营净收益	44048.98	41779.36	39509.74
还本付息合计	30465.40	30465.40	30465.40
本息覆盖倍数	1.45	1.37	1.30

#### 1、预测收入在达到 95%的情况下覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	1000.00	16.35	0.00	16.35	0.00
2	5100.00	101.94	0.00	101.94	0.00
3	6900.00	201.54	0.00	201.54	0.00
4	15900.00	391.02	0.00	391.02	0.00
5	18000.00	578.12	0.00	578.12	0.00
6	18000.00	623.27	0.00	623.27	912.10
7	18000.00	623.27	0.00	623.27	1003.60
8	18000.00	623.27	0.00	623.27	1095.11
9	18000.00	623.27	0.00	623.27	1264.04
10	18000.00	623.27	0.00	623.27	1361.24
11	18000.00	623.27	0.00	623.27	1361.24
12	18000.00	623.27	0.00	623.27	1446.62
13	18000.00	623.27	0.00	623.27	1446.62
14	18000.00	623.27	0.00	623.27	1446.62
15	18000.00	623.27	0.00	623.27	1536.06
16	18000.00	623.27	0.00	623.27	1536.06
17	18000.00	623.27	0.00	623.27	1536.06
18	18000.00	623.27	0.00	623.27	1582.38
19	18000.00	623.27	0.00	623.27	1408.31
20	18000.00	623.27	0.00	623.27	1408.31
21	17000.00	606.92	1000.00	1606.92	1492.40
22	12900.00	521.33	4100.00	4621.33	1492.40
23	11100.00	421.74	1800.00	2221.74	6092.40
24	2100.00	232.26	9000.00	9232.26	6178.88
25	0.00	45.15	2100.00	2145.15	6178.88
合计				30465.40	41779.36

本息覆盖倍数	1.37
--------	------

## 2、预测收入在达到 90%的情况下覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
1	1000.00	16.35	0.00	16.35	0.00
2	5100.00	101.94	0.00	101.94	0.00
3	6900.00	201.54	0.00	201.54	0.00
4	15900.00	391.02	0.00	391.02	0.00
5	18000.00	578.12	0.00	578.12	0.00
6	18000.00	623.27	0.00	623.27	829.90
7	18000.00	623.27	0.00	623.27	914.42
8	18000.00	623.27	0.00	623.27	998.95
9	18000.00	623.27	0.00	623.27	1155.27
10	18000.00	623.27	0.00	623.27	1245.11
11	18000.00	623.27	0.00	623.27	1245.11
12	18000.00	623.27	0.00	623.27	1324.33
13	18000.00	623.27	0.00	623.27	1324.33
14	18000.00	623.27	0.00	623.27	1324.33
15	18000.00	623.27	0.00	623.27	1407.23
16	18000.00	623.27	0.00	623.27	1407.23
17	18000.00	623.27	0.00	623.27	1407.23
18	18000.00	623.27	0.00	623.27	1492.44
19	18000.00	623.27	0.00	623.27	1375.49
20	18000.00	623.27	0.00	623.27	1285.08
21	17000.00	606.92	1000.00	1606.92	1362.71
22	12900.00	521.33	4100.00	4621.33	1362.71
23	11100.00	421.74	1800.00	2221.74	5962.71
24	2100.00	232.26	9000.00	9232.26	6042.57
25	0.00	45.15	2100.00	2145.15	6042.57
合计				30465.40	39509.74
本息覆盖倍数	1.30				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.45，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.37，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.30，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

## 六、项目专项债券融资方案

### 6.1 债券发行依据

#### 6.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

#### 6.1.2 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治

区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### 6.1.3 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

## 6.2 债券规模和期限安排

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模18000.00万元，发行期限均为20年期，2022年6月已发行1000.00万元，2023年已发行4100.00万元(其中2023年5月已发行3600.00万元，2023年8月已发行500.00万元)，2024年2月已发行1800万元，2025年计划发行9000.00万元(其中2025年1月已发行2600.00万元，2025年3月拟发行2000.00万元)，2026年计划发行2100.00万。根据本次项目的具体情况2022年6月已发行金额发行利率为3.27%，2023年5月已发行金额发行利率为3.06%；2023年8月已发行金额发行利率为2.99%，2024年2月已发行金额发行利率为2.65%，2025年1月已发行金额发行利率为2.01%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行债券发行利率暂按4.30%计取。建设期及经营期的利息金额为12465.40元，还本付息总额为30465.40万元。

### **6.3 资金管理计划**

项目单位为旌德县旅游发展有限公司，应组织设立项目建设领导小组，建设资金实行专户管理，严格项目费用核算和支出，禁止将资金用于工程范围外建设项目。项目单位制定完善的资金管理制度，对专项债券募集资金实行集中管理和统一调配，项目单位及政府财政部门负责募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立台账管理并及时做好相关会计记录，定期组织内部审计人员对资金使用情况进行检查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

## 七、资金管理

### 7.1 资金管理的总体原则

为规范地方政府专项债券管理,更好发挥专项债券资金对稳投资、扩内需、补短板的支持作用,加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度,根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)《财政部办公厅关于进一步加快新增地方政府债券项目预算执行进度的通知》(财办预〔2019〕179号)等相关规定。旌德县制定了《旌德县地方政府专项债券管理暂行办法》(政办〔2021〕73号)。

地方政府专项债券是指地方政府为有一定收益公益性项目发行的,约定在一定期限内以发债项目对应的政府性基金或专项收入的现金流收入还本付息的政府债券。发债项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模。。

地方政府专项债券纳入政府专项债务限额管理。专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

县级政府专项债券依法由省级政府代为发行。按照分级管理要求,县本级相关主管部门在县委县政府领导下严格落实属地管理责任,做好专项债券项目谋划储备、申报、使用管理等工作。

组合使用地方政府专项债券和市场化融资的项目，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》（厅字〔2019〕33号）相关要求执行。

## 7.2 职责分工

### 1、发展改革部门职责。

负责牵头做好地方政府专项债券项目谋划储备，建立项目储备库并实行动态管理。

负责地方政府专项债券项目建议书、可行性研究报告和审批权限内项目的初步设计审查批复工作。

会同财政及项目主管部门审核申报发债项目的用地、环评等必要前期资料。

会同财政部门督促加快专项债券项目建设，适时监控发债项目实施情况等。

### 2、财政部门职责。

牵头组织从项目储备库中优选符合条件的项目，逐级申报，积极争取纳入省级项目库。

牵头组织开展地方政府专项债券申报发行工作；指导项目主管部门、项目单位编制项目实施方案（含项目收益与融资平衡方案）；审核项目实施方案编制的合理性及项目收益与融资平衡情况等。

负责地方政府专项债券限额管理和预算管理工作。

负责债券资金拨付、监督债券资金使用，监控发债项目实施情况。

牵头组织开展地方政府专项债券项目绩效管理和信息公开工作。

牵头做好全县地方政府专项债券申报、发行及使用等情况的汇总上报工作。

### 3、项目主管部门职责。

组织项目单位做好专项债券项目谋划储备与申报工作,督促加快项目前期工作推进,审核项目单位编制的项目实施方案(含项目收益与融资平衡方案)等申报资料,确保项目实施方案的科学性、合理性和可行性。县自然资源规划局、县住建局、县农业农村水利局、县交运局、县卫健委、县教体局等部门分别牵头做好全县土地储备、棚户区改造、政府收费公路、医疗卫生、教育等专项债券项目谋划、储备和申报的审核汇总工作。

指导、督促项目单位在确保工程质量和资金安全的前提下,加快项目建设和专项债券资金支出进度。

指导、督促项目单位加强对专项债券资金使用、发债项目运营收入、运营成本和项目资产等的规范管理;不定期组织核查专项债券资金使用、项目运营收入、运营成本和项目资产等。

督促项目单位及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入。

指导、督促项目单位按要求做好专项债券项目绩效评价,及时做好专项债券项目信息公开。

### 4、项目单位职责。

负责项目谋划储备和申报,按要求提供项目申报资料,包括:项目实施方案(含项目收益与融资平衡方案)、会计师事务所出具的项目

目财务评估报告、律师事务所出具的法律意见书；项目立项、可研、用地、环评等批复资料；项目简介及信息披露表等其他必需的申报及佐证资料。项目单位可以合理选择业务能力强、经验丰富的第三方机构参与申报资料的准备，确保项目实施方案等申报材料科学、合理、真实、准确，切实提高项目申报质量。

负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时将相关信息录入地方政府债务管理系统和国家重大建设项目库。在确保工程质量和资金安全的前提下，加快推进项目建设和债券资金支出进度。

按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入 and 对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。

定期向项目主管部门、财政和发展改革部门报送项目建设进度、债券资金使用和项目运营情况等。

负责专项债券项目绩效评价及相关信息公开等工作，接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

### **7.3 项目谋划和储备**

发展改革、自然资源和规划、住房保障、交通运输、农业农村水利、卫生健康、教育等部门按照“谋划一批、储备一批、申报一批、实施一批”原则推进项目谋划与储备，建立项目储备库。列入储备库的项目条件是有一定收益的公益性项目，符合国家、省市县国民经济和社会发展中长期规划和相关政策规定，且完成项目立项和可研批复。

项目主管部门和项目单位对申报入库项目资料的真实性、准确性

负责；发展改革部门会同相关主管部门对申报项目的用地、环评等资料进行审核并加快推进项目前期工作；对于前期手续完备的项目，经审核合格后纳入县级项目储备库管理。

发展改革、自然资源和规划、住房保障、交通运输、农业农村水利、卫生健康、教育等部门牵头做好项目储备库的定期更新，建立动态调整机制。根据国家、省市最新政策规定，将急需实施的项目及时补充入库。对因政策变化、规划调整等因素影响无需或无法实施的项目，实行退库处理。

## **7.4 项目申报和额度分配**

县财政局、县发改委等部门根据上级部门明确的项目申报要求，对照地方政府专项债券重点支持领域，围绕县委县政府重点工作部署，组织布置县本级相关主管部门及单位全面梳理发债项目，合理测算拟申报发债项目的债券资金总需求和分年度需求，并按要求提供申报材料。县财政局会同县发改委等部门审核汇总县本级项目，经县政府批准后报送市财政局等市级相关部门。

县财政局在省财政厅下达的新增政府专项债务限额内，会同县发改委等部门根据各项目成熟程度和债务管理绩效等因素提出合理分配意见报县政府批准，履行相关报批程序后下达。

地方政府专项债券应当在下达的专项债务限额内举借。县本级相关主管部门及单位应当在新增地方政府专项债券额度内，提出具体项目安排建议，做好债券发行资料准备及完善工作。

## **7.5 预算编制**

到上级政府转贷的地方政府专项债券收入、增加举借专项债券安排的项目支出应当列入年初预算或编制预算调整方案。专项债券支出应当明确到具体项目，在地方政府债务管理系统中统计，纳入财政支出预算项目库管理。

地方政府专项债券还本支出应当根据当年到期债务规模、项目对应的政府性基金收入、调入专项收入等因素合理预计、妥善安排，纳入年度政府性基金预算管理。

地方政府专项债券利息和发行费用应当根据债券规模、利率、费率等情况合理预计，纳入年度政府性基金预算管理。

编制政府性基金预算时，要优先保障到期地方政府专项债券本息偿还。专项债券利息必须通过对应项目取得的政府性基金或专项收入支付，禁止借债付息。

地方政府专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、项目对应的专项收入应当按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

## **7.6 预算执行和决算**

地方政府专项债券发行和使用严格对应到项目，只能用于项目资本性支出，不得用于经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出，不得用于偿还债务本息，不得用于商业化运作的产业项目、企业补贴等。任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

项目单位建立健全项目内控和财务管理制度，对专项债券资金收支、项目运营收入、运营成本等进行专账核算，确保资金安全，收支管理规范。

在政府专项债券发行完成前，对预算拟安排专项债券资金的项目可先行调度库款，加快项目建设进度，债券发行到位后及时回补。

财政部门、项目主管部门和单位应加强地方政府专项债券收支预算执行管理，按照国库集中支付管理制度，结合上级相关要求及时拨付债券资金，既要防止债券资金滞留国库，也要避免资金拨付后长期沉淀在项目单位。项目主管部门和单位在依法合规，确保工程质量安全的前提下，加快项目建设和债券资金支付进度，尽快形成实物工作量。

项目单位应按要求定期向县财政局、县发改委及项目相关主管部门报送地方政府专项债券资金使用及对应项目建设进度情况。

县财政局、县发改委会同县本级相关主管部门，在债券资金发行到位后，对专项债券项目实行清单管理，明确责任目标，及时查找存在问题，建立健全督办调度机制，督促整改任务落实，推进项目实施。加强对债券资金使用的监督管理，适时开展抽查或检查，建立健全专项债券支出定期通报和约谈机制。地方政府专项债券项目纳入县政府重点项目调度。

年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映地方政府专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

严格项目偿债责任。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，保障专项债券本息偿付。各级财政部门要加强指导和监督。

## 7.7 预产管理

项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

地方政府专项债券对于项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

地方政府专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。

## 7.8 绩效管理和信息公开

明确绩效管理责任约束。财政部门牵头组织绩效评价工作的开展，项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

按照“谁申请资金，谁编制目标”原则，项目主管部门会同项目单位根据地方政府专项债券项目实施方案明确的经济效益、社会效益和资金平衡等信息，细化量化绩效指标，开展绩效自评，并按要求将绩效自评结果及时报送财政部门。

财政部门做好专项债券相关信息随同预决算信息公开工作，牵头组织开展专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资

金的部门（单位）公开相关信息。

项目主管部门（单位）每年6月底前按要求公开专项债券存续期信息，主要包括：截至上年末，专项债券资金使用情况、项目建设进度、项目运营情况、项目收益及对应形成的资产情况等。

## 7.9 监督管理

财政和发展改革部门应会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对地方政府专项债券的申报发行、使用、偿还的管理和监督。

项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业地方政府专项债券申报发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产及项目运营的管理和监督。

财政部门应健全专项债务风险指标体系，及时进行风险评估和预警，逐笔监控地方政府专项债券的“借、用、管、还”，重点对专项债券项目收益与融资平衡、募集资金使用、到期偿还等情况进行监督。

财政、发展改革、项目主管部门和项目单位在地方政府专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第427号）等法律法规追究相关责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

## 八、风险分析

### 8.1 建设期风险及控制措施

#### 8.1.1 投资测算风险及控制措施

##### 1、投资测算风险

由于本项目涉及融媒体数据中心、艺术传媒中心、文化传媒中心，包括建筑工程的新建、改造及配套设施工程等，涉及面广，难度大，项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，涉及主管部门负责，同时受市场影响较大，因此项目总投测算不当会影响整体现金流量测算出现偏差，从而导致项目资金投入和现金流入不能平衡。

##### 2、风险控制措施

###### （1）加强项目管理

细化设计，引入具有融媒体文化类建筑专业及智慧城市专业技术力量的设计及施工团队，通过多方案优化比选，减少施工过程中的变更，最大限度降低工程造价；加强合同管理，对项目各阶段进行公开招标，以期达到最优，从源头上控制项目投资；加强项目组织管理，提高管理效率，避免管理不当造成的投资增加。

###### （2）提高财务决策的科学化水平

提高项目单位财务决策的科学化水平，防止因决策失误而产生的财务风险。在项目决策过程中，应充分考虑影响决策的各种因素，尽量采用定量计算及分析方法并运用科学的决策模型进行决策，对各种可行方案要认真进行分析评价，从中选择最优的决策方案。

### 8.1.2 项目建设管理风险及控制措施

#### 1、项目建设管理风险

本项目中涉及建设内容较多，主要涉及建筑工程的新建、改造及配套设施工程等多种建设内容，如不合理安排建设期将会导致项目延期，使得机械、人工成本上升，从而提高项目总投资，对项目进度产生不利影响。由于建设内容不尽相同，因此在项目建设管理中涉及与施工单位以及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合。同时需要对建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节进行综合管理，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，影响项目建设进度及运营收益。

#### 2、风险控制措施

项目单位具有丰富的项目管理经验。项目实施方通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，不同区域的建设工程安排充足人员进行对接管理，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，确保本项目如期建成。项目单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

### 8.1.3 工程质量风险及控制措施

#### 1、工程质量风险

工程质量风险主要来自因设计错误或施工图审查疏漏、施工过程中施工管理和监理质量把控不严、使用工程材料不达标、工程完工后项

目维修和维护次数少等造成的质量问题。从而造成的结构及构件承载力不够、变形过大，造成的结构破坏等问题影响建筑安全；二是出现墙面裂缝、管道堵塞、跑冒堵塞、机电系统功能达不到设计要求等问题，影响使用功能；三是建筑材料所含的有害成分超标、致使室内环境达不到规定要求，影响建筑环境及人员健康。

## 2、风险控制措施

严格管理控制材料质量与合理构建工程结构，加强材料进场的质量检验，防止不法商家以次充好。对于建筑结构的设计与应用，必须要做到结构符合力学要求。要加强施工作业的专业性与对标准的执行性，在施工的过程中要以标准化来要求建设者，所有的建设流程都按照既定的标准来执行，加强施工队伍的专业性。施工过程中杜绝经验主义，一切以实际情况为依据，使设计能够更加贴近实际，保证工程质量达到安全、环保的要求。

### 8.1.4 工程进度风险及控制措施

#### 1、建设进度风险

由于本项目整体工期跨度较大以及项目施工各阶段自身具有其特殊性和存在客观情况，实施前工期目标和进度计划制定的工程环境等状态与工程建设和生产过程中的环境工程等实际状态一般都会存在偏差，存在一定的风险。同时，由于项目的规模较大、涉及建筑、配套设施等内容较多，在建设工程施工管理中，许多有关质量、成本、进度内外部协调等急需解决的问题，这些都会影响项目建设进度，导致后期运营等滞后问题。

## 2、风险保障措施

### （1）现场项目管理合理性

在建筑工程开展的前期就对可能影响施工进度的各类问题进行分析，采取合理的规避措施，并且对进度风险采取可缓解性的措施是有效的。在建设施工前做好施工组织设计，保证现场项目管理机构有合理的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系。在建设项目开始后，进行工程巡检，对现场巡视检查，发现隐患风险尽早处理。对于影响施工进度和设备、材料、配件等进行检查，保证作业用具等质量合格。最后，对各阶段工程进度进行绩效考核，并根据项目进展情况进行责任到人的奖惩制度。

### （2）提高对工程资金、资源的组织计划性

对于建设方要及时提供必要的资金用于工程建设。由于项目办理资金需要一定的手续时间，为了保证工程进度，应按进度 100% 支付工程款，同时提前工程款拨付的时间。对于施工方而言，组织工程的资源、资金对工程的进度起着相当重要的作用。由于工程施工是流水作业，每个分部所需要的工种是不同，这就需要提前安排进场的各种资源，提高对工程资金、资源的组织计划性。

### （3）确保工程建设进度调整的可控性

本项目实际的工程建设中可变因素较多，不仅要研究图纸，施工组织设计等设计文件，而且还要根据现场实际，以及资源、资金的组织安排及时调整工程进度。

## 8.1.5 建设资金使用风险及保障措施

## 1、建设资金使用风险

在项目施工建设过程中，由于对资金的支付缺乏科学、合理地计划，导致其存在支付风险。在项目资金使用过程中，虽然制定了详尽的使用计划，但是因为在信息整理和处理上不科学，加上一些信息的滞后性，甚至存在信息失误的情况，使得在资金使用计划编制上缺乏科学性和合理性，以致于资金使用计划难以满足实际需要，影响项目具体实施进度。

## 2、风险保障措施

在项目建设过程中，由项目施工单位编制工程进度确认单作为支付的必备要件，财政部门依据工程进度确认单中当期工程预估支出确认应付款金额，做好工程项目的概算分解工作，建立项目合同款项支付台账。对照工程项目分解概算下达金额支付工程款，确保单位工程和单项工程的款项支付不超概算。同时在支付工程进度款时应具备风险预测意识，并判断项目实施的顺利程度，对存在风险因素的单项工程项目进度款支付，应结合实际情况暂缓付款程序的履行，待单项工程基本完工后再完成款项的支付，对工程尾款按规定预留工程质量保证金，待质量保证期满，相关部门验收并办理工程尾款证明后方可支付尾款。

### 8.1.6 工程安全风险及控制措施

#### 1、工程安全风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的突发情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起

工程延期、人员伤亡、投资增加等。

## 2、风险控制措施

(1) 项目前期: 选定设计、监理、施工、设备材料供应商时, 应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。深化各阶段设计方案, 强化地质勘察工作, 减少工程设计方案的变更, 避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

(2) 项目建设期: 在安全危险源识别、评估基础上, 编制施工组织设计和施工方案, 派驻经验丰富的项目团队进行现场监工, 遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。加强施工人员的安全教育, 建立严格的奖惩措施, 避免由于生产过程中的安全因素造成责任事故和人员伤亡等重大风险。

## 8.2 运营期风险及控制措施

### 8.2.1 债券还款风险及保障措施

#### 1、债券还款风险

在项目的运营过程中, 由于租赁模式、招商手段、市场竞争等情况造成的出租收益不足, 实际收入未能达到预测值, 将影响项目整体收益, 对债券还本付息产生影响。同时, 项目经营性支出涉及物价、人力成本等变动因素, 实际支出增加也会降低偿债能力。

#### 2、风险保障措施

在项目运营期间政府可以建立专项债券项目资金管理平台, 接入政府、项目单位、项目主管部门、银行等多个主体, 各方将各阶段的

进度流程和细节等信息录入披露，项目涉及的所有流程都可视、可溯源、可监管，并对不同阶段的重大风险点进行智能提醒，提高项目全生命周期监管力度，确保项目顺利还本付息。

### （1）还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

### （2）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省颁发《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，虽然政府债务率在可控范围之内，但旌德县人民政府还应高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

同时县财政局建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估全县政府性债务风险情况并做出预警，风险评估和预警结果及时通报有关部门和乡（镇）政府。当由于政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

### 8.2.2 社会稳定风险及保障措施

#### 1、社会稳定风险

项目的建设、运营可能会影响利益相关者（包括受拟建项目建设和运行影响的公民、法人和其它社会组织）的潜在和既得利益，造成对拟建项目的不同意见和诉求，并既而反对项目实施。本项目运营过程中设备众多，可能会发生设备噪音过大影响居民休闲进而导致在生活方式、文化习惯上的差异，可能引发冲突和矛盾。

#### 2、保障措施

建设和运营单位与政府部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，尤其是认真做好群众个人实物的补偿和解决好工程建设与群众切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，制定工程维护稳定总体预案和风险应急预案，并配备相应人员，处理相关事物，切实做好维护社会稳定，使工程建设真正起到保障民生安全、带动地方经济发展，造福一方百姓的作用。此外，加强运营过程中工

程设备的降噪管理，确保不扰民。

### 8.2.3 生态环境风险及保障措施

#### 1、生态环境风险

##### (1) 大气污染

本项目运营期内大气污染源主要为汽车尾气排放、车辆行驶过程中产生的道路扬尘。

##### (2) 噪音污染

本项目运营期噪音污染主要来源于运营剧院演出过程中产生的噪音污染。

##### (4) 固体废弃物

本项目点运营过程中可能会发生参观人员随意丢弃的生活垃圾。

#### 2、保障措施

##### (1) 大气污染防治措施

把防尘与环境保护工作结合起来，针对各种污染类型，有选择地种植抗污染的植物和防护林带，以达到辅助净化环境的目的。

##### (2) 噪音防治治理

加强对剧院内隔音措施，采用隔音较好的材料最大程度避免噪音污染。同时采用声屏障等物理措施加强防治。

##### (3) 固体废弃物治理

在醒目位置张贴宣传标语，提醒游客提高环保意识，同时科学合理设置垃圾桶等环卫设施。

## 九、事前绩效评估

### 9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 9.1.1 项目实施必要性

近年来，旌德县在推进城市更新行动建设中，坚持基础设施补短板和新型基础设施建设齐发力，大力推动城市传统媒体与新媒体线上与线下融合发展，不断完善公共文化服务设施，着力提高城市建设品质，完善城市服务功能，促进智慧城市建设。

虽然近年来在城市更新的建设工作取得了突出进展，但依然面临不少困难，主要表现在：基础设施过于陈旧，在文化建设和城市功能提升上存在明显短板，无法满足人民群众日益增长的物质文化，亟待改善以提升旌德县的城市更新建设。实施城市更新行动，建设城市融媒体中心，打造智慧旌德，对于推动城市结构调整优化和品质提升，提高区域营商环境，转变城市开发建设方式，全面提升城市发展质量，保护与传承旌德县非遗历史文化资源，满足不同层次人民群众日益增长的美好精神生活需要，持续促进经济社会持续健康发展具有重要意义。因此，项目实施是必要的。

#### 9.1.2 项目实施公益性

推进媒体深度融合，实施全媒体传播工程，做强新型主流媒体，是党中央提出的重要指示。在构建全媒体传播体系过程中，关键要调整媒体的角色定位，变单向“宣传”为双向沟通，树立“传播者就是服务者”理念，强化链接，强化用户黏性，更好地引导群众、服务群众。媒体做公益有天然优势和内在逻辑，从媒体性质而言，媒体要积

极回应社会关切，传播人民群众的意见、要求和呼声，把人民作为服务对象，为人民利益和诉求发声发力。从媒体产品的生产流程来看，“媒体公益”既可以从中生产出广受受众关注的内容产品，又可以借助传播平台把社会资源聚合起来实现共享，加强与用户的黏性，提升媒体的公信力和影响力。

本项目建设内容广泛，涵盖建筑工程的新建、改造及配套设施工程等多方面，完全通过市场化运作难度高，风险大，社会资本参与意愿小。且本项目运营期间所产生的项目收益均用来偿还债券本息，不会产生利润分配的现象，完全符合公益性项目的非盈利性要求。

由此可见，本项目具有较强的社会公益性。

### 9.1.3 项目实施收益性

本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）等文件关于专项债券的收益主要指债券对应的项目应当有专项收入、政府性基金收入予以偿还，实现项目收支平衡。具有较强的实施收益性。

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要包括智慧城市端口服务收入、文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）、演播大厅场地租赁收入、文化艺术培训收入、配套建筑租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入、补贴收入等，运营期20年内，项目总收入为63727.03万元。在结合本项目各类运营收入的基础上，本项目广泛调研、科学论证，经过多次测算并咨询业内专家，最终得出了本项目

运营期 20 年内，经营成本总额为 17781.62 万元，税金及附加共计 1896.43 万元。

综上所述，本项目各类收入、成本及税金来源论证可靠、科学合理，经过反复测算形成了一套事实依据清晰、论证科学的项目融资平衡方案，因此具有较强的收益性，在满足项目偿债、实现收支平衡的同时，还能提升经济社会发展水平，提升基础设施建设水平，环境停车矛盾，提升城市品位。

经过项目融资平衡测算，本项目收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.45，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.37，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.30。因此，本项目符合《试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关文件关于“发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目。

## **9.2 项目投资建设合规性与项目成熟度**

### **9.2.1 项目投资建设合规性**

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投向领域为社会事业，符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，同时符合《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）等文件规定的新增专项债券支持范围，因此本项目专项债券资金投入领域合法合规。

本项目在现有建设内容的基础上，依据《政府投资条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《宣城市建设工程材料市场

价格信息》及相关标准规范等文件，并结合相关类似工程建设经验，估算最终项目总投资 26000.00 万元，并已通过专家评审，取得项目立项、可研批复、用地预审和规划选址意见、社会稳定性风险评估备案表、节能承诺备案表、环境影响登记表，项目审批程序合法，手续齐全。

因此，本项目投资测算方案科学合理，资金投向合法合规，事实依据清晰。

### 9.2.2 项目成熟度

本项目债券资金投入为社会事业，是合法合规的成熟项目。

#### 1、项目建议书决策

本项目已于 2021 年 11 月 10 日取得项目立项批复，文号为发改审批〔2021〕365 号，项目代码为 2111-341825-04-01-484867；，原则同意本项目立项。

项目建议书是项目所以前期工作的开端，是供项目审批机关作出初步决策的重要参考资料。它可以减少项目选择的盲目性，为下一步可行性研究打下基础。本项目项目建议书按正常审批程序报审，符合政策要求。

#### 2、项目可研决策程序

本项目已于 2021 年 12 月 3 日完成可行性研究报告编制，并取得项目可研报告批复，文号为发改审批〔2021〕398 号。

项目可行性研究报告是保证接下来的建设开工和建设进程能否按计划 and 预测进行的关键保证。本项目可行性研究报告按正常审批程序报审，符合政策要求。

### 3、项目节能承诺表

本项目已于 2022 年 2 月 28 日完成固定资产投资项目节能承诺表，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止的落后设备。

固定资产投资项目节能评估和审查是项目开工前必须办理的一项行政许可事项。根据固定资产投资项目节能审查相关要求，年新增能源消费量 $<1000$  吨标煤（当量值）且新增电力消耗 $<500$  万千瓦时的固定资产投资项目，或列入国家发展改革委《不单独进行节能审查行业目录》的固定资产投资项目。本项目按正常程序备案登记，符合政策和相关标准要求。

### 4、环境影响评价表

本项目环境影响登记表已于 2022 年 2 月 18 日完成备案，备案号为 202234182500000002。

环境影响评估旨在识别并评价决策过程中初始方法和替代方法对环境的影响，重点是公认需得到最大关注的环境问题。本项目建设符合《环境影响评价法》等办法的规定，项目建设期无重大环保处罚事件以及因环保原因造成停工事件，环评决策程序符合规范要求。项目可行性研究报告决策。

### 5、用地决策

本项目已于 2022 年 2 月 23 日取得项目用地预审和规划选址的意见书，文号为用字第 341825202200004，本项目不占用永久基本农田和生态保护红线，原则同意该项目选址并开展前期准备工作。

此外本项目正积极履行初步设计、施工图设计等招标手续，力争项目早日开工建设。

本项目符合国家政策及确定发展方向，且已纳入国家重点建设项目库，本项目的用地程序按正常审批程序报审，符合政策要求。

### 9.3 项目资金来源和到位可行性

项目总投资估算为 26000.00 万元，其中拟申请专项债券融资 18000.00 万元，占总投资的 69.23%，其余 8000.00 万元由财政资金解决，资金来源渠道合法合规，科学可靠，额度明确。

项目单位承诺，项目资本金根据项目建设进度足额配套到位（详见本项目专项债申报材料附件 3），分年度建设资本金已纳入本级财政预算支出，确保项目落地并准时进入运营期，为项目能够顺利还债付息打好坚实基础。

### 9.4 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目在仔细研判项目建设内容基础上积极挖掘潜在的收入来源，综合运用判断分析法、调查分析法、趋势分析法、因果分析法、投资回收期法、内部收益率法、净现值法等多种收入预测方法，并通过合理论证，专家咨询、企业走访等形式积极进行市场调研。在搜集相关官方可靠数据，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了测算体系严密、收入类型科学合理、事实依据准确清晰的项目收入模型测算方案。确保了本项目收入预测的合理性、可靠性和准确性，为进一步论证项目成本和收益合理性奠定了坚实依据。本项目主要收入为智慧城市端口服务收入、文化剧院演艺收入（含文化演艺、话剧、艺术演艺等）、演播大厅场地租赁收

入、文化艺术培训收入、配套建筑租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入、补贴收入等，运营期 20 年内共计 63727.03 万元。

本项目运营成本在充分考虑项目运营收入的基础上，结合项目建设内容和规模，综合运用类比成本估算法、参数估计法、标准定额法、软件工具法等多种成本测算方法，并结合社会类似项目运营经验，积极咨询业内知名专家学者、广泛调查、科学研究，多方位考虑项目运营成本。同时充分考虑可能影响项目成本的因素，如：项目所在地的自然条件（如场地条件、工程地质条件、水文地质等有关数据的可靠性）、市场条件（如原材料材料供应情况、价格水平、物价波动幅度等）、基础设施条件等（如给排水、供电、通讯、燃气供应、热力供应、公共交通、消防等）相关条件的具体情况。形成了一套测算逻辑清晰、事实依据充分、测算模型合理、体系架构严密的成本预测方案，确保项目预测成本不漏测、少测。为进一步论证项目收益合理性奠定了坚实依据。本项目成本主要有外购燃料及动力费（水电气）、外购原材料费（培训耗材）、工资及福利费、修理费、管理费用、剧院演出成本（含演员成本、布场耗材，不含宣传等）、其他成本（含营销费、智慧系统维护成本等），运营期 20 年内共计 17781.62 万元。

最后从收益角度来分析，需要进行运营状况、生产成本、竞争情况、原材料价格及利润率等进行较为细致的分析。在此基础上，本项目多维度研究分析项目的收入结构、变动和组合的成本，并在充分挖掘项目合理可行收入的基础上，综合考虑项目运营期间可能发生的各类税金（增值税、附加税等），结合项目运营成本，充分考虑债券存

续期间，销量及单价等因素变动，进行反复的压力测试，形成了一套合理可行的项目收益测算方案，确保了项目收益的真实可靠。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

## 9.5 债券资金需求合理性

本项目在进行项目债券资金需求测算的同时，结合旌德县近年来财政收支情况，科学合理分析研判旌德县当下财政情况：近年来，旌德县发挥财政职能作用，努力克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，在不折不扣落实减税降费各项政策的同时，妥善应对财政收支平衡压力，多方筹措财政资金，实现“开源”和“节流”的有机统一，取得了一系列成就。但随着国家减税降费政策持续推行和新冠肺炎疫情的常态化管理，旌德县财政资金压力较大。

本项目进行债券资金测算的时候，充分考虑项目建设内容和规模，结合区域经济社会发展水平和材料信息价等因素，经过充分论证确立了本项目总投资为 26000.00 万元，考虑旌德县财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资 18000.00 万元，占总投资的 69.23%，小于 80.00%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为社会事业，且符合《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）的相关文件要求，债券资金需求是合规的。

此外，基于“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性”，本项目收益测算能够满足项目债券资金还本付息要求，且覆盖倍数达到 1.45，具有较强的还本付息能力，从偿债能力来说，本项目债券资金需求是合理合规的。

因此，本项目债券资金需求具有很强的合理性。

## 9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 9.6.1 项目偿债计划可行性

本项目以 18000.00 万元债券发行计划为基础，基于本节“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性分析”，本项目收益具有较强的合理性和可行性，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对债券还本付息保障性均较高。

本项目依据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）和《旌德县地方政府专项债券资金管理暂行办法》（财预〔2019〕161号）以及《加强地方政府专项债券资金使用管理》（财预〔2019〕179号）等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面做出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

因此，本项目偿债计划具有较强可行性。

### 9.6.2 项目偿债风险点

结合项目建设内容和规模，经过充分论证，科学梳理，本项目偿

债风险点主要集中在“债券资金发行、债券资金使用、债券资金管理、债券资金偿还”等四个环节上。

### 1、债券资金发行

本项目计划发行 18000.00 万元专项债券，目前旌德县财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间，债务风险保持在合理区间。由此可见，本项目发行额度充分考虑地方政府财政收支状况和偿债能力，发行额度合理可行，风险较低。

### 2、债券资金使用

本项目在债券资金使用支出环节可能存在由于工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高等情况使得项目实际建设支出大于项目估算总投资，造成项目偿债能力低下，无法取得预期效益。

项目单位将严格落实《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关文件关于债券资金使用要求，制定多种资金保障措施和应急预案，提升债券资金使用效率，降低债券资金使用环节偿债风险。

### 3、债券资金管理

本项目在债券资金管理环节可能会发生由于财政部门对项目单位在项目债券存续期内监管不当、管理制度不合理、指导不力等情况，导致项目债券存续期内无法达到预期收益，出现偿债风险。

为做好项目资金管理，旌德县财政局制定了《旌德县地方政府专项债券资金管理暂行办法》（财预〔2019〕161号）以及《旌德县地方政府专项债券管理暂行办法》（政办〔2021〕73号）。从预算管理、债券资金管理、项目收入及运营成本管理、资产管理、绩效管理、部

门责任和监督管理等 7 个方面做出切实可行的债券资金管理模式，同时依法加强对项目单位债券资金使用的指导，确保项目监管环境不发生偿债风险。

#### 4、债券资金偿还

本项目运营期内可能会发展由于价格、需求等变化导致项目收益出现不稳定，进而影响项目按时偿还本息，同时项目经营受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益。

此外本项目在实施期间，项目单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，项目单位将通过追加资本金投入，保证专项债券及时还本付息，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失

因此，本项目偿债风险较低、是安全可控的。

### 9.7 绩效目标合理性

本项目绩效目标的制定依据《中华人民共和国预算法》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018 年）等文件精神，结合区域实际情况和旌德县十四五时期目标任务、充分考虑项目建设内容、规模和预期效果从产出数量、质量、时效、成本以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等多个方面制定了明确的绩效目标。同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，精简实用；指标内涵明确、具体、可衡量。

本项目绩效目标设定已做到最大程度的细化和量化，能够有效反

映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等因素，与《旌德县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等发展规划相符，具有明确的收益对象，绩效目标内容完整、充分、合理，完全符合《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）中关于项目绩效评价指标的规定。

因此，本项目绩效目标的设定具有较强的合理性。

## 9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

### 1、项目实施计划可行性

本项目根据项目立项、可研批复等前期审批手续办理进度、结合项目建设内容和规模，科学合理安排项目进度计划，充分论证，本项目在2022年3月前已经完成项目前期审批手续中的立项、可研批复、用地预审和规划选址意见书、项目节能承诺承诺书、环境影响登记表、不动产权证等项目前期手续，将加快项目前期准备阶段的工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期开工，顺利投入运行。此外本项目结合智慧管理系统契机，大力推行新型环保节能材料和设备，采用先进工程技术，提升项目建设效率，确保项目按期竣工。

### 2、过程控制有效性

本项目单位为旌德县旅游发展有限公司，是依法设立的企事业单位，组织架构严密、科学合理，内设部门清晰、职责分工明确。同时项目单位依据项目实际情况，组建项目推进工作组，责任到人、落实到岗，确保项目顺利有序推进。此外旌德县旅游发展有限公司结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得当、应急预案合理。