

黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊 基地建设工程项目

实施方案

项目单位（主管部门）：歙县农业农村局

财政部门：歙县财政局

日期：二〇二四年十二月二十四日



项目情况简介

项目名称	黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊基地建设工程项目
项目类型	农林水利
项目总投资	31647.11 万元
项目地点	项目位于黄山市歙县桂林镇、许村镇、霞坑镇、深渡镇范围内
项目单位	歙县农业农村局
主管部门	歙县农业农村局
项目建设内容	包括数字歙茶种植园、数字贡菊种植园及茶菊交易基地工程
项目建设期	2022 年 8 月-2025 年 7 月
项目运营期	2025 年 8 月-2045 年 7 月
拟发行债券金额	24000.00 万元
债券发行计划	2023 年计划发行 4000.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 1000.00 万元，2023 年 7 月已发行 3000.00 万元），2024 年计划发行 3000.00 万元（其中 2024 年 6 月已发行 3000.00 万元），2025 年计划发行 17000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 800.00 万元）
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%，2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行金额债券发行利率暂按 4.30%测算
项目重要性	<p>1、本项目建设积极响应国家乡村振兴战略规划，坚持农业农村优先发展</p> <p>2、本项目响应《中共中央、国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2022 年中央一号文件）相关要求，推动地方政府发行政府债券用于乡村振兴公益性项目</p> <p>3、项目建设是安徽省全面推动农业农村现代化经济体系建设，释放乡村发展活力的重要举措</p> <p>4、项目建设是黄山市推进农旅融合，加快实现农业强、农村美、农民富，绘就新时代“新安山居图”的重要一环</p> <p>5、本项目建设是提升歙县数字乡村建设水平，构建乡村数字治理新体系，着力弥合城乡“数字鸿沟”的重要举措</p> <p>6、本项目建设是歙县强化农业基础设施建设，深入农业供给侧改革，加快社会经济转型升级的必要选择</p> <p>7、本项目建设是歙县立足自身产业优势，促进茶菊旅游融合发展，拓宽特色产业链，实现乡村振兴建设新突破</p>
项目收益来源	有机种植、木屋客栈、茶旅研学、租赁、物业、停车和广告
债券存续期本息和	42562.00 万元
债券存续期净收益	62137.65 万元
本息覆盖倍数	1.46
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	4
一、项目概况	6
1.1 项目基本情况	6
1.2 项目建设背景及必要性	12
二、项目重大经济社会效益分析	20
2.1 项目效益分析	20
2.2 项目绩效分析	21
三、建设方案	23
3.1 建设依据	23
3.2 建设原则	24
3.3 数字歙茶种植园及数字贡菊种植园	24
3.4 茶菊交易基地工程	35
四、项目投资估算及资金筹措	44
4.1 编制依据及原则	44
4.2 项目投资估算	45
4.3 项目资金筹措	51
4.4 资金使用计划	51
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	53
5.1 项目收入测算	53
5.2 项目成本测算	73
5.3 项目税金及附加	80
5.4 项目融资平衡方案	83
六、项目专项债券融资方案	89
6.1 债券发行依据	89
6.2 债券规模和期限安排	90
6.3 资金管理计划	91
七、资金管理	92
7.1 资金管理的总体原则	92

7.2 预算管理	92
7.3 债券资金管理	94
7.4 项目收入及运营成本管理	95
7.5 资产管理	96
7.6 绩效管理	96
7.7 部门责任	97
7.8 监督管理	98
八、风险分析	100
8.1 建设期风险及控制措施	100
8.2 运营期风险及控制措施	105
九、事前绩效评估	109
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	109
9.2 项目投资合规性与项目成熟度	111
9.3 项目资金来源和到位可行性	114
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	115
9.5 债券资金需求合理性	116
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	117
9.7 绩效目标合理性	120
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	120
附件一：项目绩效分析	122
附件二：项目收入依据	126

前 言

“十四五”时期，是乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，民族要复兴，乡村必振兴。党中央认为，要坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，把全面推进乡村振兴作为实现中华民族伟大复兴的一项重大任务，举全党全社会之力加快农业农村现代化，让广大农民过上更加美好的生活。歙县人民政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，贯彻落实中央经济工作会议精神，坚持加强党对“三农”工作的全面领导，以推动高质量发展为主题，深入推进农业供给侧结构性改革，把乡村建设摆在社会主义现代化建设的重要位置，全面推进乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴，加快农业农村现代化，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足，为全面建设社会主义现代化建设开好局、起好步提供有力支撑。

《中共中央、国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》支持地方政府发行政府债券用于乡村振兴公益性项目。歙县积极响应国家乡村振兴战略要求，以带动乡村全面发展为核心，立足自身优势茶菊产业，借助黄山市打造乡村振兴“新安山居图”契机，强化自身农业发展优势，大力推进农业基础设施建设，促进数字乡村农旅融合发展，推动农业现代化体系建设，加快实现农业强、农村美、农民富，促进城乡社会经济高质量发展，早日实现乡村全面振兴。

项目总投资估算为 31647.11 万元，申请发行非标专项债

24000.00 万元。项目建设周期为 3 年，为 2022-2025 年，债券期限为 20 年，即 2025-2045 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 24000.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.46 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

黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊基地建设工程项目。

1.1.2 项目单位

项目单位为歙县农业农村局，为依法设立的政府机关。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	歙县农业农村局
统一社会信用代码	11341021743073323W
负责人	吴成志
机构地址	歙县徽城镇紫阳路 36 号
机构性质	机关

1.1.3 项目建设地点

项目位于黄山市歙县桂林镇、许村镇、霞坑镇、深渡镇范围内。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、建设内容

项目建设内容包括数字歙茶种植园、数字贡菊种植园及茶菊交易基地工程。

2、建设规模

（1）数字歙茶种植园

占地 3000 亩，其中种植区包括生态茶园、元宇宙茶园，同时新建建筑面积 4900 m²，包括游客体验中心、新安山居图茶旅文化研学基地及茶园木屋，并建设游步道、停车场及室外教具场地、新安山居图（茶旅）区块链系统及其他配套基础设施。

（2）数字贡菊种植园

占地 500 亩，建设贡菊种植区，新建建筑面积 2500 m²，包括游客体验中心及菊园木屋，并建设游步道、停车场及室外教具场地、新安山居图（菊旅）区块链系统及其他配套基础设施。

（3）茶菊交易基地工程

占地 97 亩，总建筑面积 80000 m²，包括茶菊数字孵化基地、茶菊研究中心、数字云交易中心、产品展示中心、保鲜冷库、常温仓库及配套服务用房，并建设智慧停车场、道路广场、产业园智慧管理系统及其他配套工程。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-3 项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
一	数字歙茶种植园	3000.00	亩	其中茶园基地 3000 亩，打造新安山居图茶旅版块
1	种植区	2985.00	亩	
1.1	生态茶园	2800.00	亩	重建、土壤修复、种植
1.2	元宇宙茶园	185.00	亩	通过终端实施了解基地种植情况，产品从采摘到快递到家全程可控，消费者在元宇宙茶园中体验种植收获乐趣
2	建筑工程	4900.00	m ²	木结构建筑
2.1	游客体验中心	1000.00	m ²	单层，供游客休息、餐饮、体验茶文化
2.2	新安山居图茶旅文化研学基地	2400.00	m ²	两层，含研学宿舍，80 个研学床位
2.3	茶园木屋	1500.00	m ²	提供特色木屋客栈 20 间

3	室外工程			
3.1	游步道	2700.00	m ²	
3.2	停车场	1600.01	m ²	10 个大车位, 50 个停车位, 10 个充电桩
3.3	室外教具场地	2000.00	m ²	室外研学教学区
4	现代化喷灌系统	1.00	套	含管网
5	新安山居图（茶旅）区块链系统			
5.1	数字管理系统			
5.1.1	数据资源库	1.00	套	主要包括“一门户、一库、一平台”，即：一个收据采集门户、一个生态资源基础数据库、一个“生态价值转化”业务管理平台
5.1.2	要素资源交易系统	1.00	套	提供基于茶旅区块链的农经一体化资源资产交易平台
5.1.3	发展指挥中心	1.00	套	实现茶产业特色产品、产业要素资源及电商产业发展指挥一张图
5.2	运维服管理系统			
5.2.1	品牌推广系统	1.00	套	包括建设推广
5.2.2	运营服务系统	1.00	套	包括公共服务中心运营、数字服务系统、产销对接、电商服务系统等
5.2.3	移动小程序	1.00	套	
5.2.4	要素推广系统	1.00	套	
5.2.5	科技务农培训体系	1.00	套	为企业、农民等提供科技务农培训
5.2.6	茶旅文化服务系统	1.00	项	通过建立历史文化资源地理信息系统对历史文化资源数据的存量, 分布, 内涵, 价值, 保存状态, 环境现状, 保护程度, 利用方式及效益等要素进行管理, 维护以及更新
二	数字贡菊种植园	500.00	亩	打造新安山居图菊旅版块
1	种植区	490.00	亩	
2	建筑工程	2500.00	m ²	木结构建筑
2.1	游客体验中心	1000.00	m ²	单层, 供游客休息、餐饮、体验贡菊文化
2.2	菊园木屋	1500.00	m ²	提供新安山居图菊旅主题客栈 20 间
3	室外工程			
3.1	游步道	2400.00	m ²	
3.2	停车场	1766.67	m ²	5 个大车位, 70 个停车位, 14 个充电桩
4	现代化喷灌系统	1.00	套	含管网
5	新安山居图（菊旅）区块链系统			
5.1	数字管理系统			

5.1.1	数据资源库	1.00	套	主要包括“一门户、一库、一平台”，即：一个收据采集门户、一个生态资源基础数据库、一个“生态价值转化”业务管理平台
5.1.2	要素资源交易系统	1.00	套	提供基于菊旅区块链的农经一体化资源资产交易平台
5.1.3	发展指挥中心	1.00	套	实现特色产品、产业要素资源及电商产业发展指挥一张图
5.1.4	菊花产业链数字化服务平台	1.00	套	实现对基地基本情况的掌握，农资使用数据的收集与管控，提供线上农事服务，建立菊花产业线上组织
5.2	运维服管理系统			
5.2.1	品牌推广系统	1.00	套	包括建设推广
5.2.2	运营服务系统	1.00	套	包括公共服务中心运营、数字服务系统、产销对接、电商服务系统等
5.2.3	移动小程序	1.00	套	
5.2.4	要素推广系统	1.00	套	
5.2.5	菊旅文化服务系统	1.00	项	通过建立历史文化资源地理信息系统对历史文化资源数据的存量,分布,内涵,价值,保存状态,环境现状,保护程度,利用方式及效益等要素进行管理,维护以及更新
三	茶菊交易基地工程			
1	占地面积	64666.70	m ²	约 97 亩
1.1	智慧停车场	7500.00	m ²	75 个大车位, 100 个停车位, 20 个充电桩
1.2	道路广场工程	20300.03	m ²	
1.3	配套工程	12933.34	m ²	
1.4	建筑基底面积	23933.33	m ²	
2	建筑面积	80000.00	m ²	
2.1	茶菊数字孵化基地	20000.00	m ²	三层, 四栋
2.2	茶菊研究中心	8000.00	m ²	含质量检测中心, 五层
2.3	数字云交易中心	20000.00	m ²	三层, 两栋
2.4	产品展示中心	10000.00	m ²	含茶文化 VR 展示体验/电子商务中心, 六层
2.5	保鲜冷库	14000.00	m ²	三层, 两栋
2.6	常温仓库	6000.00	m ²	三层, 一栋
2.7	配套服务用房	2000.00	m ²	员工宿舍、食堂等, 三层
3	产业园智慧管理系统			
3.1	大数据分析中心	1.00	套	运用大数据计算、数据可视化作为核心技术支撑, 整合各系统数据, 为基地提供“一站式”决策支持

3.2	综合指挥监控预警系统	1.00	套	以基地 GIS 一张图为基础，对基地内的“安防、能耗、环保、消防、停车、访客”等主题，实现可视、可管、可控。
3.3	运营管理系统	1.00	套	智慧物业、生活管理、智慧安防、环保、消防、云巡更系统、招商、绩效物流等

1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 31647.11 万元。其中：工程费用为 22759.07 万元，占总投资的 71.92%；工程建设其他费用为 6615.56 万元，占总投资的 20.90%；工程预备费为 1468.73 万元，占总投资的 4.64%；建设期利息为 777.35 万元，占总投资的 2.46%；债券发行费 26.40 万元，占总投资的 0.08%。详见下表。

表 1-4 项目总投资组成一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资	占总投资比例
一	工程费用	22759.07	71.92%
二	工程其他费	6615.56	20.90%
三	工程预备费	1468.73	4.64%
四	建设期利息	777.35	2.46%
五	债券发行费	26.40	0.08%
六	项目总投资	31647.11	100.00%

项目为政府投资项目，项目总投资估算为 31647.11 万元，其中拟申请专项债券融资 24000.00 万元，占总投资的 75.84%，其余 7647.11 万元由财政资金筹措解决。

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 3 年，即 2022 年 8 月至 2025 年 7 月。其中 2022 年 8 月至 2022 年 10 月为项目前期准备阶段，2022 年 11 月至

2025 年 4 月为施工、设备购置、安装阶段，2025 年 5 月至 2025 年 7 月为竣工验收阶段。

2、项目前期工作情况

（1）项目立项

本项目已于 2022 年 1 月 30 日取得项目立项批复，在线平台生成的项目代码为：2201-341021-04-05-802266，文号为发改产业〔2022〕44 号；

（2）项目用地预审与规划选址的意见

本项目已于 2022 年 2 月 15 日取得歙县自然资源和规划局出具的《关于黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊基地建设工程项目用地预审和选址规划的意见》，文号为歙自然资函〔2022〕27 号，同意本项目用地预审与选址规划；

（3）建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2022 年 2 月 18 日取得歙县自然资源和规划局颁发的建设项目用地预审与选址意见书，文号为歙建选〔2022〕2 号；

（4）项目节能承诺备案表

本项目已于 2022 年 2 月 28 日在歙县发展和改革委员会完成项目节能承诺备案；

（5）项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2022 年 2 月 28 日完成项目社会稳定风险评估备案，社会稳定风险等级为低度，准予实施；

（6）建设用地规划许可证

本项目已于 2022 年 2 月 25 日取得歙县自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证，文号为歙建地〔2022〕4 号；

（7）项目可研报告与批复

本项目已于 2022 年 3 月 5 日完成项目可研报告编制工作，并取得可研批复，文号为发改产业〔2022〕91 号；

（8）建设工程规划许可证

本项目已于 2022 年 3 月 7 日取得歙县自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证，文号为歙建工〔2022〕16 号；

（9）项目环境影响登记表

本项目已于 2022 年 3 月 9 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为 202234102100000019。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

歙县位于皖南地区，隶属于安徽省黄山市，下辖 15 个镇、13 个乡，属亚热带气候，海拔高度约 1700 米，县域内气候宜人，适合茶叶、贡菊等农作物生长，盛产的茶叶有黄山毛峰、珠兰花茶、玉兰花茶、茉莉花茶、金丝皇菊，其中以黄山毛峰、金丝皇菊尤为显著。农业作为我国社会发展和国民经济的基础保障，一直备受关注，乡村要振兴，农业要先行。近年来，歙县积极发展自身农业优势，大力推广茶菊种植基地建设，加快打造全国重要的茶叶、贡菊种植基地、出口基地，推进农业现代化发展，完善农业基础保障；同时黄山市歙县作为国内外著名的旅游城市，当地奇观异景不胜枚举，文人层出不穷，

引得来往游客络绎不绝，为当地带来大量的人流、信息流和经济流，为社会经济发展提供了有利条件。如何合纵捭阖，充分发挥自身优势资源，拓展农业、文化优势成为当下歙县乃至黄山市发展的首要问题。

虽然歙县农业发展和文化旅游方面都取得了不小的成果，但随着社会经济的发展，也暴露出了很多的问题和不足，主要表现在：农业资源相对分散，协调统一性差，农业现代化程度依然不高，乡村发展缺少突破点，茶菊等优势农业发展与人文环境资源未能充分协调、融合，农业农村品牌影响力亟待提高；农民生产理念和农业生产工具亟需加强；当地基础设施建设薄弱，没有得到明显强化，乡村发展整体水平亟待提升，乡村治理体系和治理能力亟待强化，农业现代化与乡村旅游在乡村振兴推进中的重要作用未能充分发掘，亟需构建全方位、多层次的现代化乡村旅游新格局。

项目建设从歙县农业农村实际需求出发，落实农业农村优先发展，强化规划引领，立足当前、着眼长远，发挥优势、体现特色，以各级政府为牵头、协调，整合区域资源优势，系统布局农业基础设施，着力建设全国重要的茶菊种植基地、出口基地，打造农业种植示范基地，促进优势茶菊资源与文化资源融合发展，以农业高质量发展助推乡村振兴提质增效，持续提升农业农村现代化水平，融汇提高乡村旅游现代化、集约化、品质化水平，不断完善乡村基础设施建设，优化乡村发展环境，拓展农业农村资源优势，提升乡村出圈突破点，为乡村全面发展注入强劲动力，打造不同场景“新安山居图”，助力加快形成区域特色明显、功能布局合理、文化内涵丰富的农业农村发展格局，

努力成为全国全省乡村振兴典范，实现乡村全面振兴。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2023 年歙县实现地区生产总值 251.5 亿元，同比增长 5.5%。其中，第一产业增加值为 23.5 亿元，第二产业增加值 91.2 亿元，第三产业增加值 136.8 亿元，三次产业比为 9.3: 36.3: 54.4。社会消费品零售总额 108.84 亿元。

表 1-5 歙县 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值(亿元)	225.0	237.1	251.5
地区生产总值增速(%)	9.4	2.3	5.5
第一产业(亿元)	20.9	22.4	23.5
第二产业(亿元)	84.8	88.8	91.2
第三产业(亿元)	119.3	125.9	136.8
产业结构			
第一产业(%)	9.3	9.4	9.3
第二产业(%)	37.7	37.4	36.3
第三产业(%)	53.0	53.2	54.4
社会消费品零售总额(亿元)	110.87	104.65	108.84
城镇居民人均可支配收入(元)	38272	40090	41867
农村居民人均可支配收入(元)	20114	21532	23330
金融机构各项存款余额 (人民币)(亿元)	359.55	404.12	443
金融机构各项贷款余额 (人民币)(亿元)	280.65	331.27	361

2023 年歙县实现一般公共预算收入 15.33 亿元，一般公共预算支出 43.26 亿元；政府性基金预算收入 14.45 亿元，政府性基金预算支出 14.45 亿元；地方政府一般债务限额 33.34 亿元，专项债务限额 49.42 亿元；地方政府一般债务余额 29.72 亿元，专项债务余额 49.42 亿元。

表 1-6 歙县近三年财政收支状况和地方政府债务状况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地方一般公共预算收入(亿元)	14.04	14.92	15.33
一般公共预算支出(亿元)	38.79	43.25	43.26
地方政府一般债券收入(债务转贷收入)(亿元)	4.97	3.74	5.75

地方政府一般债券还本支出（亿元）		3.92	3.05	/
政府性基金收入（亿元）		7.40	7.30	14.45
政府性基金支出（亿元）		15.08	15.43	14.45
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）（亿元）		9.63	8.94	5.02
地方政府专项债券还本支出（亿元）		1.81	0.41	5.75
地方政府债务限额（亿元）	一般债务	29.40	30.43	33.34
	专项债务	24.79	33.32	49.42
地方政府债务余额（亿元）	一般债务	28.01	28.83	29.72
	专项债务	24.66	33.19	49.42

1.2.3 项目政策背景

1、国家层面要求全面推进乡村振兴战略，加快实现农业农村现代化

国家层面要求，扎实推进生态宜居的美丽乡村建设，加快农村一二三产业融合发展，鼓励各地拓展农业多种功能、挖掘乡村多元价值，重点发展农产品加工、乡村休闲旅游、农村电商等产业，支持农业大县聚焦农产品加工业，实施数字乡村战略，做好整体规划设计，完善冷藏、电子结算、信息平台等设施，结合实施“互联网+”现代农业行动，建立茶菊产业大数据，引导茶产业与休闲、旅游、文化、科普教育、养生养老深度融合，积极发展直供直销、个性定制、加工体验等新业态和新模式。

2、安徽省坚持农业农村优先发展，打造乡村振兴安徽样板

安徽省坚持农业农村优先发展，夯实农业基础，调整优化农业结构，推进农业由增产导向转向提质导向。提高农业科技支撑能力，培育农业战略科技创新力量，推动智慧农业、绿色投入品等领域自主创新，提升农业对外开放水平，推进农村一二三产业融合发展，推进现代化农产品冷链仓储物流体系建设，实施休闲农业和乡村旅游精品工程，支持建设一批茶菊产业特色小镇，实现茶菊采摘、加工与喝茶、

品茶、吃茶、用茶、赏茶、茶事体验等相互促进，加强茶菊文化建设，实现茶菊产业与茶菊文化相互融合、相互促进，拓宽农业收入渠道。

3、黄山市持续推进美丽乡村建设，增强农村居民幸福感、获得感

黄山市建设美丽乡村，争创社会主义乡村振兴黄山样板，加快补齐农村基础设施和公共服务短板，接续推进农村人居环境整治和美丽乡村建设工程，加强和改进乡村治理，着力打造“六有”新乡村，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足，将乡村生态优势转化为发展生态经济的优势，提供更多更好的绿色生态产品和服务，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

4、歙县大力发展自身优势产业，促进农业农村全面进步

歙县贯彻落实国家、省、市相关政策，从自身发展实际出发，围绕自身优势产业，大力推进茶菊产业提升行动，推动茶菊产业振兴发展，积极推进茶菊长制，大力发展茶菊产业联合体，培育壮大龙头企业，提升家庭农场、专业合作社，加快组建专业化服务组织，广泛开展茶园中耕机采、冷藏物流、病虫害绿色防控等社会化服务，从单一农业产品生产向农事活动体验、农业观光旅游转型，全面延伸农产品价值链，统筹做好茶文化、茶产业、茶科技大文章，加快打造全国首个全域茶叶无农残城市和中国名茶之都。

1.2.4 项目建设必要性

1、项目的建设是全面推进乡村振兴，促进农业农村高质量发展

的需要

项目建设以“重农固本，国之大纲”作为引领思想，以农民收益为主体，以农业农村为基本依托，加快农村发展新动能，充分释放各类资源要素活力，优化农业产业结构，推动农业农村现代化、精品化、品牌化发展，推进乡村振兴，实现农业农村提增增效。因此，项目的建设是全面推进乡村振兴，促进农业农村高质量发展的需要。

2、项目的建设是安徽省坚持农业农村发展，构建乡村振兴新格局的需要

项目建设以满足人民日益增长的美好生活需求为根本目的，优先发展农业农村，全面推进乡村振兴，不断推进农业农村现代化、乡村治理体系和治理能力现代化建设，努力让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。为乡村全面振兴提供有力支撑。因此，项目的建设是安徽省坚持农业农村发展，构建乡村振兴新格局的需要。

3、项目的建设是黄山市加快推进数字乡村建设，绘就不同场景“新安山居图”的需要

黄山市立足自身乡村文化积淀、绝美山水，以“两强一增”为引领，推进农业信息化、智慧化建设，绘就不同场景“新安山居图”。本项目建设以数字技术与农业农村经济社会深度融合为主导方向，着力发展农村现代化、数字化产业，全面提升农业农村生产智能化、经营网络化、管理高效化、服务便捷化水平，用数字化引领驱动农业农村高质量发展，为实现农业现代化“新安山居图”，促进乡村全面振

兴提供有力支撑。因此，项目的建设是黄山市加快推进数字乡村建设，绘就不同场景“新安山居图”的需要。

4、项目建设是歙县强化农业基础设施建设，增强农业供给侧的需要

项目建设以歙县各级政府带头引领，整合区域优势资源，大力推进传统农业改革，强化农业基础保障为契机，加快农业农业基础设施建设，围绕推进农业供给侧结构性改革工作，转变农业发展方式，促进农民持续增收，切实加大改革创新力度，充分利用现代信息技术改造提升农业，加快推动信息化和现代农业深度融合，从而促进农业经济发展提质增效。因此项目建设是歙县强化农业基础设施建设，增强农业供给侧的需要。

5、项目的建设是歙县发展优势产业，实现农业农村提质增效的需要

项目建设立足歙县优势茶菊资源，加强茶菊旅游结合，充分发挥农业示范带动作用，实现茶、菊、景一体化，茶菊旅游品牌一体化、文化一体化，打响茶菊旅经济品牌，全面提升农业附加值，对于推进乡村一二三产业融合发展、加快乡村振兴建设具有重要意义。因此，项目的建设是歙县发展优势产业，实现农业农村提质增效的需要。

6、项目的建设是歙县改善乡村生态环境，建设美丽乡村的需要

项目建设坚持以人民群众的需要为中心，坚持生态优先，绿色优先，着力推深做实生态保护各项工作，将生态保护作为实现乡村振兴的重要利器，改善生态环境，强化农业基础设施，加强农民参与度，

培育居民环境保护意识，不断提高乡村社会文明程度，推进了生态振兴、乡村振兴建设。因此，项目的建设是歙县改善乡村生态环境，建设美丽乡村的需要。

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

项目建设抢抓机遇，巩固自身产业优势，大力推进农业现代化、智慧化转变，大力推进生态优先绿色发展产业建设，力促经济转型升级高质量发展，提升乡村数字经济发展速度，不断提高农业农村基础设施建设水平，绘就不同场景的“新安山居图”，对于推动科技农业、精准农业、智慧农业建设具有积极意义。此外本项目以农业种植为基础，发挥茶菊产业带动作用，与歙县国际知名旅游城市地位相融合，推动茶菊产业发展，促进产业融合发展，推进茶菊旅游品牌叠加、协同发展，有利于推动农业绿色可持续发展，打造集农业种植、旅游观光、生态休闲、茶菊民俗体验于一体的茶菊产业链，推动区域一二三产业融合发展，助力构建乡村现代产业体系，以茶菊旅游融合助力乡村振兴，不断推动区域经济社会高质量发展，加快实现农业强、农村美、农民富的新时代“新安山居图”。本项目的运营期可实现收益 62137.65 万元，增加地区税收 5069.60 万元。

2.1.2 社会效益分析

项目建设坚持人民主体地位，以各级政府为带头引领，通过茶菊种植基地建设，促进茶菊旅游融合，繁荣乡村经济社会发展活力，促进当地旅游业相关产业链的形成，促进当地农民扩大就业，增加农民收入，有利于推动发展成果更多更公平惠及人民群众，为人民群众创造更美好、更幸福的生活，全面提升人民群众的获得感、幸福感和安

全感，绘就不同场景的“新安山居图”。同时项目建设有利于提升城乡基础设施建设水平，有助于补齐城乡人居环境建设短板。项目建设以保障人民群众基本生活条件为底线，以乡村振兴战略实施为重点，以建设宜居环境为导向，从实际出发，循序渐进，着力发挥信息化在推进乡村治理体系和治理能力现代化中的基础支撑作用，使得乡村面貌发生显著改善，乡村发展活力得到充分激发，乡村文明程度得到新提升，有利于新时期乡村振兴建设取得更大作为。本项目建成运营后将为当地居民提供 48 个就业机会，增加人均收入，提高居民生活幸福指数。

2.1.3 生态效益分析

项目建设有效地把自然资源和生态环境保护结合在农产品生产过程中，着力完善体制机制，加快形成节约能源资源和保护生态环境的产业结构、增长方式和消费模式，打造“富饶秀美、和谐安康”的生态中国，实现生态平衡，对生态资源效益的提升有直接的促进作用，推动农业的可持续发展。同时提倡在生产、生活的各个环节节约资源、控制污染和保护生态紧密结合，引导节能减排，改进生产设备，创新科技，充分发挥新型基础设施在节约资源、环境保护等方面的积极作用。

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, 具体内容详见实施方案附件 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》（2019 年修订）；
- 2、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 3、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）；
- 5、《乡村道路工程技术规范》（GBT51224-2017）；
- 6、《灌溉与排水工程设计规范》（GB50288-2018）；
- 7、《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2016）；
- 8、《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
- 9、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 10、《工程结构通用规范》（GB55001-2021）；
- 11、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
- 12、《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）；
- 13、《室外排水设计规范》（GB50014-2016）；
- 14、《旅游厕所建设管理指南》（国家旅游局 2015 年）；
- 15、《生态茶园建设规范》（GH/T1245-2019）；
- 16、《美丽田园建设规范》（T/LJH015—2019）；
- 17、《数字乡村标准体系建设指南》（T/2021）；
- 18、《智慧城市术语》（GB/T37043-2018）；
- 19、《新型智慧城市评价指标》（GB/T33356-2016）；
- 20、《智慧城市技术参考模型》（GB/T34678-2017）；

21、项目其他相关标准规范等。

3.2 建设原则

项目建设以自身茶菊优势产业为基础，以提高人民群众收入、促进共同富裕为核心，遵循乡村发展规律和信息化发展规律，推动产业融合，实现农业农村新发展、新动力，助力乡村全面振兴。项目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 数字歙茶种植园及数字贡菊种植园

3.3.1 总平面布局

1、总平面布置

基地场地为农业用地，地形开阔，依附地势采用梯田形式种植茶园，无需大量土方修整；场地内方块式修建道路系统，将种植园区划分为一个个板块，种植不同农作物，方便耕种和管理，道路框架参考城市支路等级设置，中间主要以农用砂石路为主，满足机械化运作要求；建筑群体分布设置于茶园入口处，游玩时可沿道路进入基地内，农耕时设置障碍阻断道路，减少游客对农耕影响。

2、竖向布置

应充分考虑项目的使用性质，保障竖向安全，布置时尽量结合周边地形、平缓设置坡度。

3、交通组织

（1）出入口设置

基地在市政道路侧设置不少于 2 个车行出入口，根据实际需求设置多个人行出入口。

（2）道路系统

基地方格网式设置道路系统，框架道路按城市支路标准设计，采用水泥混凝土路面型式，内部交错设置砂石道路，方便农业生产，田间布置人行小道，形成基地的三级道路系统。

（3）停车系统

结合各地块平面布置，在靠近基地入口处设置停车场地，方便车辆停放及使用，设置人车分行道，避免人车流线交叉，造成不必要的安全隐患。

3.3.2 种植区

数字歙茶种植园包括 2800 亩生态茶园及 185 亩元宇宙茶园，数字贡菊种植园包括 490 亩种植区。

1、茶园重建

对数字歙县种植园中的生态茶园进行重新建设，重新规划和布置园区，对现状园相进行整治，对缺株断行茶园进行大孔补种，小孔补苗，使之成路成行。对崩缺倒坎的实施修复梯田，对零星分散的实行移栽并菀，建成专用生态茶园。

2、土壤修复

对各种种植区进行土壤修复和增肥土壤种植条件，将表土和底土分别放置，回填时将表层熟化土壤回填沟底，底层壤填入中上层。抽槽

时施用栏粪、堆肥、土杂肥、禾秆、饼肥等。并与土层混合填入，以改善土壤结构，提高肥力。

3、种植

（1）品种选择

有机种植园种植的作物品种和类型，应该尽可能选择适合当地气候和土壤的本地作物，本地作物对病虫害的抗性比较强。种苗和种子也应该选择有机的，不能使用经过基因工程或化学农药浸泡过的种子。

（2）养护

养护种植园使用堆肥，另外，有机种植园采用轮作，田地分成块，每年或每期轮流种植不同种类的作物。让土壤中的生物族群多样化，使根系环境的微生物更丰富，同时减少病虫害的产生。

4、排水渠和机耕路

在各种植区内设置排水渠及机耕路等灌溉系统。

（1）排水渠

灌排兼顾、协调布局。宜利用既有灌排渠沟，根据满足田间灌排设计的需要，对渠沟布局做必要的改造、调整，确保旱能灌、涝（渍）能排。

（2）机耕路

路线在平面和纵面片由真线和曲线组成，在设计布置圆曲线及竖曲线时，应做到平面顺适、纵坡均衡、横面合理。平纵面线形均应与地形、地物相适应，与周围环境相协调。

5、元宇宙系统

在元宇宙茶园中联通智慧终端互动系统，游客可通过手机 APP 等终端，实时了解基地种植情况，可通过线上助力，远程参与农产品种植及包装运输过程，完成特定任务或过程后即可获得实物奖励，提升消费者对产品的参与度，消费者在元宇宙茶园中体验种植收获乐趣。

3.3.3 建筑工程

1、工程参数

（1）工程等级

本项目的建构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，项目的防火等级为二级。

（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，项目所在地无需特殊设防，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。

2、功能分区

（1）游客体验中心

数字歙茶种植园及数字贡菊种植园均设置游客体验中心建筑面积 1000 m²，为单层木结构，主要为供游客休息、餐饮、体验茶文化等，助力游客更好的体验歙县茶菊文化，促进茶旅融合发展。

（2）新安山居图茶旅文化研学基地

本工程数字歙茶种植园规划建设茶文化研学基地为 2 层木结构，可面向社会提供研学床位 100 张，主要面向社会提供茶菊文化体验、体验制茶、茶艺表演、品茶、茶文化研学、展销茶制品等。

（3）茶园木屋

本工程数字歙茶种植园规划建设茶园木屋，提供特色木屋民宿 20 间，主要供游客在最大限度下体验茶文化，促进茶菊文化、茶餐饮发展。

（4）菊园木屋

本工程数字贡菊种植园规划建设菊园木屋，提供新安山居图菊旅主题民宿 20 间，可供游客留宿，体验置身与田野菊园的风味，感受自然之美。

3、建筑立面

建筑立面以展示茶文化、生态茶园为主，明暗交错，系统展示建筑造型根据总体布置、建筑规模、平面形式、使用功能、采用现代的表现形式，给人以丰富、完整、统一中又略显个性的视觉感观。建筑在色彩上则采用协调的色系互相搭配，使项目在满足采用通风的条件下充分体现鲜明的地方特色。

4、建筑剖面

剖面形式是内部功能的载体，通过进退关系的处理改变常规的形态，建构出富于韵律的立面肌理，产生出如同交响乐一般的整体合奏。本次规划建筑高度 4.3~5.5m，形成重峦叠障的层次感。

5、结构工程

屋面由防水材料和屋面木基层组成，木屋盖除了屋面构件外，还有屋盖承重结构，屋盖承重结构分为原木或方木结构和胶合木结构两类，根据杆件体系可分为桁架、拱和框架等三类，窗户包括单面天窗及双面天窗，当设置单面天窗时，天窗的跨度不宜大于桁架跨度的 $1/3$ ，天窗架采用立柱式；沿纵向每隔 $20\sim 30\text{m}$ 设置一道支撑，在桁架(梁)与柱的连接处应设置斜撑，木柱木桁架房屋不宜超过二层，总高度不宜超过 6m ，应布置一道能承受水平地震荷载的交叉支撑或具有足够强度的隔墙，基础采用现浇钢筋混凝土。

6、给排水工程

(1) 给水工程

项目给水由市政给水管网供给。项目给水由附近市政给水环网引入市政水源，采用两路供水管引入后经计量水表在基地内连接至环状供水管网。作为本工程日常用水及消防的给水水源。供水水质符合《生活饮用水标准》。

(2) 排水工程

本项目室内污废水合流，室外雨污水分流，雨水主要采用自重力导流形式排入周边水体，其余分别接入市政雨污水排水系统。屋面雨水采用重力流与压力流结合的排水方式，按照最短线路排水原则，采用有组织排水，设置拍截水沟进行导流；在道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设。

7、电气工程

（1）强电系统

本工程强电系统设有工作照明、值班照明、应急照明和环境照明等。各建筑工作区照明和公共照明分开配电和控制。各场所照度标准按规定取中档值。

（2）弱电系统

1) 本工程项目弱电设置内容包括：综合布线系统、有线电视系统、广播系统、安保系统；

2) 移动通讯信号覆盖系统由电信部门负责设计、安装。

（3）应急电源

应急疏散照明、备用照明采用灯具内自带的蓄电池作为备用电源；消防用电设备和重要场所的重要负荷配电系统采用双回路低压电源供电，末端自切。

（4）照明工程

项目工程设有工作照明、值班照明、应急照明和环境照明等。各建筑工作区照明和公共照明分开配电和控制。各场所照度标准按规定取中档值。

（5）电气安全

本工程采用共用接地。以建筑物基础中钢筋网为联合接地体。所有正常情况下不带电的电气设备的金属外壳、金属桥架、线槽、电缆铠装金属外皮等均应接地。接地电阻小于 1 欧姆。

3.3.4 室外工程

1、游步道

基地内游步道系统采用“多出入口、分级道路、各自进出”的模式集约利用空间，基地游步道主、次干道宽度及转弯半径应满足相关规范要求、道路及各个建筑单体四周道路环形布置，构成运输、消防及人员流通道路网络，满足日常人员、物流和消防要求。

2、停车场

在靠近基地入口处设置停车场地，方便车辆停放及使用，设置人车分行道，避免人车流线交叉，造成不必要的安全隐患，数字歙茶种植园设置 10 个大车位、50 个小车位，配套 10 个充电桩；数字贡菊种植园设置 5 个小车位，70 个停车位，配套 14 个充电桩。

停车位应用透气、透水性的植草砖铺设，并间隔栽植一定量的乔木等植被，形成绿荫覆盖，将停车空间与植被空间有机结合。

3、室外教具场地

在数字歙茶种植园靠近种植区位置布置室外教具场地，设置农耕用具及成品农作物等，用于对游客进行展示可科普，增强农耕乐趣，提高游客参与度。场地地面应采用水泥路面与沙土路面相结合的方式，根据实际需求确定面积。

3.3.5 现代化喷灌系统

种植区内均采用现代化喷灌系统，主要面向农田、园林、设施农业等领域的日常灌溉控制和管理，并通过现代化的科学技术手段，达到降低人力成本，提高自动化生产效率，节约水资源的目的。智能灌溉系统具有实用性和良好的展示性，系统硬件具备良好的稳定性。

采用矩阵式官网布置，设置干支两级固定管路。喷滴管系统干支

两级均采用高防腐、节能的硬聚氯乙烯管材，接口处采用热熔处理，同时增加套管，延长使用寿命，减少后期维护成本；管线间尽量避免交叉，防止管线挤压、破损等情况。

5.3.6 新安山居图（茶旅及菊旅）区块链系统

1、数字管理系统

数字化管理是指利用计算机、通信、网络等技术，通过统计技术量化管理对象与管理行为，实现研发、计划、组织、生产、协调、销售、服务、创新等职能的管理活动和方法，建立可控的网络化管理系统。包括数据资源库、要素资源交易系统及发展指挥中心。

（1）数据资源库

主要包括“一门户、一库、一平台”，即：一个收据采集门户、一个生态资源基础数据库、一个“生态价值转化”业务管理平台。

（2）要素资源交易系统

利用互联网终端建立生产、包装、运输、交易等过程要素的交易平台，紧贴过程中的“势、时、事、价、仓”等要素开展信息互通、互利，了解市场趋势，交易网络包括路由器、防火墙、交换机、入侵检测系统、CA 认证、数据库服务器、应用服务器、网页防篡改系统。为了保证交易过程的实时响应，Internet 网络需采用运营商 IP 专线方式接入，接入专用带宽。

（3）发展指挥中心

本系统整合多种适合农村的“互联网+”应用，搭建“美丽乡村”综合信息化服务平台，提供“终端+应用+流量”一体化服务，实现旅

游指挥顶层管理。针对景区及周边范围的综合情况接入该系统，根据预设好的参数值形成事件，实时预警提示，并将接受上下级的通知和预警，成为旅游管理机构强化事件管理、信息管理、提高工作效率、保障公共安全的重要手段。系统具有管理一体化、信息实时性、前瞻性、自动统计分析，实现茶产业特色产品、产业要素资源及电商产业发展指挥一张图。

（4）菊花产业链数字化服务平台

菊花产业链数字化服务平台集成生产、销售、公共服务和生活服务等功能的交互式综合服务平台，同时又是一个开放的自由人联合共建共享共用的便民服务平台，针对特定人群，服务平台用数字化、信息化的方法可以精准的找到符合享受某项服务的群体，同时用数字网络对接全产业链参与者及社会组织等，把全产业链有机的结合起来，为参与者提供全方位的服务及培训等。

2、运维服务管理系统

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，包括品牌推广系统、运营服务系统、移动小程序、要素推广系统、科技务农培训体系及茶旅文化服务系统。

（1）品牌推广系统

采用线上、线下相结合的方式，线上利用各大热门 APP 及系统推送等进行推广宣传，线下设置 LOGO 性建构筑物、广告位等，建立品牌口号及形象，加深群众印象，系统内对推广情况、点击人数、意向

人群等进行分析汇总。

（2）运营服务系统

平台立足茶菊全产业链，开展产业数据的采集、治理、存储、挖掘、建模分析、应用等工作，解决茶产业基础数据分散匮乏等问题，唤醒沉睡数据价值，构建全产业链数字化生态圈。

（3）移动小程序

建立线上移动小程序，打造集农副产品、旅游服务、乡村振兴为一体的垂直资源体系平台。以产业带动旅游，以旅游促进产业，实现产业融合发展，将绿色健康、原生态的大美农村呈现给消费者，为广大游客提供一个交流分享的高品质生活服务平台。

（4）要素推广系统

基于运维管理系统，建立开放式要素推广系统，允许生产、经营过程各阶段农民、商家等参与进行推广和交互，扩大自身品牌效应，提升全产业链知名度，带动乡村旅游，推广乡村品牌，助力农业农村发展和乡村振兴。

（5）科技务农培训体系

本系统基于云架构进行设计、开发、部署，建立培训教学、和互动学习等功能。培训教学系统应具备课件资源管理、直播课程和录播课程功能。支持上传储存大量课件，形成课件知识库，课件可以分年级或科目进行分类，方便课程的创建。能在线学习，实现屏幕共享，更好地进行教学。

（6）茶（菊）旅文化服务系统

茶旅文化服务系统以整个基地为场所，以乡野农村独特的民俗风情以及传统的手工艺品等旅游资源为依托，以各种茶旅游产品为载体，以现代都市人为主要客源市场，以吸引游客注意力，满足游客休闲、娱乐等各方面的需求，从而获取利益为目的的一种新型的旅游业态。通过建立历史文化资源地理信息系统对历史文化资源数据的存量、分布、内涵、价值、保存状态、环境现状、保护程度、利用方式及效益等要素进行管理，结合了当地农家乐，来完善更丰富的乡村景点旅游，在乡村旅游系统内你可以选择要参与的活动，根据游客的选择来给游客推荐要到那些乡村去参与这些活动，在乡村旅游系统内介入了景点展示、门票售卖、住宿预订、旅游攻略等信息，方便每一位游客可以在来乡村旅游时帮助他们解决一切烦恼。

3.4 茶菊交易基地工程

3.4.1 总平面布局

1、总平面布置

项目拟建地块整体呈矩形，基地四周均靠近市政道路，将人行主出入口设置于基地东南角，西侧设置两个货车行出入口，南侧和北侧设置直通式车行出入口，东侧设置 1 个车行出入口，同时根据需要设置其他人行及车行出入口。在基地西侧设置保鲜冷库及常温仓库；基地东南地块围绕主出入口广场环形布置数字云交易中心、产品展示中心及其他配套用房等建筑群体；茶菊数字孵化基地及茶菊研究中心位于基地东北地块。

2、竖向布置

应充分考虑项目的使用性质，保障竖向安全。布置时尽量结合周边地形、平缓设置坡度。

3、交通组织

(1) 出入口设置

基地四周均设置人行及车行入口，西侧增设 2 个货车出入口，保障日常出入需求及消防应急需求，根据实际需要开设人行出入口或专用出入口。

(2) 道路系统

基地内围绕建筑群体设置 6~7m 宽主干道，消防转弯半径不小于 9m，依托主干道穿插设置 4m 宽次干道，保障消防应急车辆能够达到基地各个角落实施救援；各建筑单体于次干道相接，外侧设置入户铺装及铺装，各单体仓库间及与民用建筑间防火间距不小于 16m，各单体民用建筑防火间距不小于 6m。

(3) 停车系统

结合各地块平面布置，根据实际需求布置停车位。于基地车行出入口处设置停车位，方便车辆停放及使用，可通过基地主干道直接达到停车位，设置人车分行道，避免人车流线交叉，造成不必要的安全隐患。同时根据实际需要考虑非机动车停车场地。

3.4.2 建筑工程

1、工程参数

(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，项目民用建筑的防火等级为二级，厂房、仓库的火灾危险类别为丙类。

（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。

2、功能分区

（1）茶菊数字孵化基地

共 4 栋，均为 3 层建筑，总建筑面积 20000 m²，作为茶菊行业中小型科技企业孵化场所，内部设置日常工作、存储、休息、配电、厕所等功能空间。

（2）茶菊研究中心

为 1 栋地上 5 层建筑，总建筑面积 8000 m²，用于农产品质量检测、科技攻关、科学实验场所，内置实验室、会谈室及其他日常需求功能空间。

（3）数字云交易中心

为 2 栋地上 3 层建筑，总建筑面积 20000 m²，作为农产品云交易及直播销售等，内置日常工作及活动等空间。

（4）产品展示中心

为 1 栋地上 6 层建筑，总建筑面积 10000 m²，用于茶文化 VR 展

示体验及电子商务会谈等，内置展厅、会议室、休憩室及日常活动空间等。

（5）保鲜冷库

为 2 栋地上 3 层建筑，总建筑面积 14000 m²，用于存放需保鲜处理的茶叶、农产品等。

（6）常温仓库

为 1 栋地上 3 层建筑，总建筑面积 6000 m²，用于常温存放农产品及农作物。

（7）配套服务用房

为 1 栋地上 3 层建筑，总建筑面积 2000 m²，其中 1 层为食堂，2~3 层为员工宿舍，内置餐厅、后厨及日常起居室等功能空间。

3、建筑立面

建筑造型根据总体布置、建筑规模、平面形式、使用功能、采用现代的表现形式，给人以丰富、完整、统一中又略显个性的视觉感观。

4、建筑剖面

茶菊数字孵化基地及数字云交易中心建筑 1 层高 6.6m，2~3 层高度均为 5.8m；茶菊研究中心及配套服务用房建筑 1 层高 4.2m，2 层及以上层高度均为 3.9；产品展示中心首层高 4.6m，其余高度为 4.1m；保鲜冷库及常温仓库 1 层层高为 7.2m，2 层及以上高 5.4m。

建筑底层地面高出室外地坪 0.3~0.6m。

5、竖向交通

建筑在各个方向设置直通户外的门厅，行人及工作人员可通过门

厅乘坐电梯及楼梯到达各层，每个门厅设置两部及以上电梯及一部消防疏散楼梯，其中一部兼做无障碍电梯，保鲜冷库及常温仓库内额外设置大型货梯，同时根据需要设置内部人员专用电梯，在内部工作、研发、机房等重点区域设置安全防盗门及防护措施，工作人员通过密码、指纹、人脸识别等方式乘坐专用电梯或进入防护区域。

6、无障碍系统

无障碍工程根据《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求进行设计，无障碍设计范围包括基地内基地入口、门厅入口、台阶、门、停车位、电梯及公共厕所等。

7、结构工程

本工程取风荷载 0.35kN/m^2 、雪荷载 0.45kN/m^2 ，为 50 年重现期，地面粗糙程度为 B 类，建筑主体结构采用框架结构，在满足建筑要求的同时，力求经济合理。查明地基持力层深度、厚度、性质和承载力等情况后，对基础作相应处理。

8、给排水工程

（1）给水系统

本项目水源为市政自来水。由地块周边现有市政给水管接出一路 DN150 或 DN200 给水管。在基地内沿建筑形成环状管网，使本工程的供水安全性和可靠性得到有效的保障。市政给水管道能提供的供水压力拟为 $0.26\text{MPa}\sim 0.3\text{MPa}$ ，用水量依据现场实际情况确定。

（2）排水系统

本工程排水系统采用雨污分流制，屋面雨水由屋面雨水立管收集

经雨水管道排至室外雨水管网，道路、绿地雨水经雨水口收集排至室外雨水管网，室外场地雨水按照最短线路排水原则，采用重力自流排水方式，在基地道路上设置雨水口，污水需经化粪池初步处理后，外排至基地周边市政道路污水干管，排至区污水处理厂统一处理。

9、供配电工程

（1）供配电系统

为满足各单体建筑及业务需求，拟就近接入两路 10kV 供电电源（一备一用），在基地内设置变配电室，采用安全配电电压，配电等级为 0.4kV。

（2）负荷等级

消防系统、智慧管理系统、安保系统、数据中心、研发设备、机房用电为二级负荷，其他用电按三级考虑。

（3）照明系统

包括正常照明、应急照明等。

（4）防雷接地

本工程各建筑防雷等级应按照年预计雷击次数确定各建筑的防雷等级。单体建筑接地制式采用 TN-C-S 制式保护，联合体接地型式，要求接地电阻不大于 1 欧姆，实测地接地电阻若达不到要求，应增设人工接地极。

10、暖通工程

（1）空调系统

人员活动室等选用变冷媒流量热泵型（变频多联机，VRF）小型

中央空调系统的形式作为冬夏季空调冷热源。

（2）通风系统

功能用房、设备机房设置机械排风、排烟系统，卫生间设置集中垂直机械排风系统，会议室、活动室等大空间用房设机械排风系统。

（3）防排烟系统

本工程防烟楼梯均采用自然排烟，前室采用自然通风，地上面积超过 50 m²且经常有人停留的无窗房间需设机械排烟系统。

3.4.3 室外工程

1、智慧停车场

与基地入口处设置智慧停车场，智能停车场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。

2、道路广场

本项目内的道路及广场系统采用“多出入口、人车分流”的模式集约利用空间，园路拟采用沥青混凝土路面结构，道路等级参考城市支路；在环形建筑四周环绕设置 6-7m 宽沥青道路，消防转弯半径大于 9m，构成消防及日常人员流通道路网络，满足消防规范及日常需求。

3、植被覆盖

本项目内的植被设计应与不同功能区内建筑的形态相组合，充分发挥整体环境效用，苗木应因地制宜选用植物品种，尽快发挥植被效益。并注意种植植物不影响交通和地上、地下管线的运行与维修。

3.3.4 智慧管理系统

1、大数据分析中心

大数据平台基于分布式的数据库存储服务，包括 MySQL 数据库、HBase 数据库、时序数据库以及 Redis 数据库服务，实现多机房自动冗余备份，自动读写分离保证数据库的稳定性、网络问题、单库压力等各种问题。

2、综合指挥监控预警系统

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。

3、运营管理系统

运营管理系统将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，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。

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五章“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) 黄山市 2 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：主要包括项目主体工程、配套基础建设工程及其设备购置及安装工程费用。

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、建设单位管理费以及全过程造价咨询费。

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 31647.11 万元。其中：工程费用为 22759.07 万元，占总投资的 71.92%；工程建设其他费用为 6615.56 万元，占总投资的 20.90%；工程预备费为 1468.73 万元，占总投资的 4.64%；建设期利息为 777.35 万元，占总投资的 2.46%；债券发行费 26.40 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	20579.07	2180.00	0.00	22759.07				
(一)	数字歙茶种植园	4163.10	970.00	0.00	5133.10				其中茶园基地 3000 亩，打造新安山居图茶旅版块
1	种植区	2647.00	0.00	0.00	2647.00				
1.1	生态茶园	2240.00			2240.00	亩	2800.00	8000.00	重建、土壤修复、种植
1.2	元宇宙茶园	407.00			407.00	亩	185.00	22000.00	通过终端实施了解基地种植情况，产品从采摘到快递到家全程可控，消费者在元宇宙茶园中体验种植收获乐趣
2	主体工程费	1049.00	0.00	0.00	1049.00				木结构建筑
2.1	游客体验中心	200.00			200.00	m²	1000.00	2000.00	单层，供游客休息、餐饮、体验茶文化
2.2	新安山居图茶旅文化研学基地	504.00			504.00	m²	2400.00	2100.00	两层，含研学宿舍，80 个研学床位
2.3	茶园木屋	345.00			345.00	m²	1500.00	2300.00	提供特色木屋客栈 20 间
3	室外工程费	467.10	0.00	0.00	467.10				
3.1	游步道	81.00			81.00	m²	2700.00	300.00	
3.2	停车场	56.00			56.00	m²	1600.01	350.00	10 个大车位，50 个停车位，10 个充电桩
3.3	室外教具场地	160.00			160.00	m²	2000.00	800.00	室外研学教学区
3.4	电气工程	94.50			94.50	m²	6300.01	150.00	
3.5	给排水工程	75.60			75.60	m²	6300.01	120.00	
4	现代化喷灌系统		100.00		100.00	套	1.00	1000000.00	含管网

5	新安山居图（茶旅）区块链系统	0.00	870.00	0.00	870.00				
5.1	数字管理系统	0.00	370.00	0.00	370.00				
5.1.1	数据资源库		120.00		120.00	套	1.00	1200000.00	主要包括“一门户、一库、一平台”，即：一个收据采集门户、一个生态资源基础数据库、一个“生态价值转化”业务管理平台
5.1.2	要素资源交易系统		130.00		130.00	套	1.00	1300000.00	提供基于茶旅区块链的农经一体化资源资产交易的平台
5.1.3	发展指挥中心		120.00		120.00	套	1.00	1200000.00	实现茶产业特色产品、产业要素资源及电商产业发展指挥一张图
5.2	运维服管理系统	0.00	500.00	0.00	500.00				
5.2.1	品牌推广系统		120.00		120.00	套	1.00	1200000.00	包括建设推广
5.2.2	运营服务系统		150.00		150.00	套	1.00	1500000.00	包括公共服务中心运营、数字服务系统、产销对接、电商服务系统等
5.2.3	移动小程序		60.00		60.00	套	1.00	600000.00	
5.2.4	要素推广系统		70.00		70.00	套	1.00	700000.00	
5.2.5	科技务农培训体系		50.00		50.00	套	1.00	500000.00	为企业、农民等提供科技务农培训
5.2.6	茶旅文化服务系统		50.00		50.00	项	1.00	500000.00	通过建立历史文化资源地理信息系统对历史文化资源数据的存量,分布,内涵,价值,保存状态,环境现状,保护程度,利用方式及效益等要素进行管理,维护以及更新
(二)	数字贡菊种植园	1315.83	600.00	0.00	1915.83				打造新安山居图菊旅版块
1	种植区	637.00			637.00	亩	490.00	13000.00	
2	建筑工程	545.00	0.00	0.00	545.00				木结构建筑
2.1	游客体验中心	200.00			200.00	m²	1000.00	2000.00	单层,供游客休息、餐饮、体验贡菊文化

2.2	菊园木屋	345.00			345.00	m²	1500.00	2300.00	提供新安山居图菊旅主题客栈 20 间
3	室外工程	133.83	0.00	0.00	133.83				
3.1	游步道	72.00			72.00	m²	2400.00	300.00	
3.2	停车场	61.83			61.83	m²	1766.67	350.00	5 个大车位, 70 个停车位, 14 个充电桩
4	现代化喷灌系统		80.00		80.00	套	1.00	800000.00	含管网
5	新安山居图（菊旅）区块链系统	0.00	520.00	0.00	520.00				
5.1	数字管理系统	0.00	250.00	0.00	250.00				
5.1.1	数据资源库		70.00		70.00	套	1.00	700000.00	主要包括“一门户、一库、一平台”，即：一个数据采集门户、一个生态资源基础数据库、一个“生态价值转化”业务管理平台
5.1.2	要素资源交易系统		60.00		60.00	套	1.00	600000.00	提供基于菊旅区块链的农经一体化资源资产交易的平台
5.1.3	发展指挥中心		50.00		50.00	套	1.00	500000.00	实现特色产品、产业要素资源及电商产业发展指挥一张图
5.1.4	菊花产业链数字化服务平台		70.00		70.00	套	1.00	700000.00	实现对基地基本情况的掌握, 农资使用数据的收集与管控, 提供线上农事服务, 建立菊花产业线上组织
5.2	运维服管理系统	0.00	270.00	0.00	270.00				
5.2.1	品牌推广系统		50.00		50.00	套	1.00	500000.00	包括建设推广
5.2.2	运营服务系统		70.00		70.00	套	1.00	700000.00	包括公共服务中心运营、数字服务系统、产销对接、电商服务系统等
5.2.3	移动小程序		40.00		40.00	套	1.00	400000.00	
5.2.4	要素推广系统		50.00		50.00	套	1.00	500000.00	
5.2.5	菊旅文化服务系统		60.00		60.00	项	1.00	600000.00	通过建立历史文化资源地理信息系统对历史文化资源数据的存量, 分布, 内涵, 价值, 保存

									状态, 环境现状, 保护程度, 利用方式及效益等要素进行管理, 维护以及更新
(三)	茶菊交易中心工程	15100.14	610.00	0.00	15710.14				
1	室外工程费	2100.14	0.00	0.00	2100.14				约 97 亩
1.1	智慧停车场	225.00			225.00	m²	7500.00	300.00	75 个大车位, 100 个停车位, 20 个充电桩
1.2	道路广场工程	568.40			568.40	m²	20300.03	280.00	
1.3	配套工程	206.93			206.93	m²	12933.34	160.00	
1.4	电气工程	611.00			611.00	m²	40733.37	150.00	
1.5	给排水工程	488.80			488.80	m²	40733.37	120.00	
2	主体工程费	13000.00	0.00	0.00	13000.00				
2.1	茶菊数字孵化基地	2700.00			2700.00	m²	20000.00	1350.00	三层, 四栋
2.2	茶菊研究中心	1600.00			1600.00	m²	8000.00	2000.00	含质量检测中心, 五层
2.3	数字云交易中心	2800.00			2800.00	m²	20000.00	1400.00	三层, 两栋
2.4	产品展示中心	2100.00			2100.00	m²	10000.00	2100.00	含茶文化 VR 展示体验/电子商务中心, 六层
2.5	保鲜冷库	2660.00			2660.00	m²	14000.00	1900.00	三层, 两栋
2.6	常温仓库	780.00			780.00	m²	6000.00	1300.00	三层, 一栋
2.7	配套服务用房	360.00			360.00	m²	2000.00	1800.00	员工宿舍、食堂等, 三层
3	产业园智慧管理系统	0.00	610.00	0.00	610.00				
3.1	大数据分析中心		200.00		200.00	套	1.00	2000000.00	运用大数据计算、数据可视化作为核心技术支撑, 整合各系统数据, 为园区提供“一站式”决策支持
3.2	综合指挥监控预		180.00		180.00	套	1.00	1800000.00	以园区 GIS 一张图为基础, 对园区内的“安防、

	警系统								能耗、环保、消防、停车、访客”等主题，实现可视、可管、可控。
3.3	运营管理系统		230.00		230.00	套	1.00	2300000.00	智慧物业、生活管理、智慧安防、环保、消防、云巡更系统、招商、绩效物流等
二	工程其他费			6615.56	6615.56				
1	土地费			4510.00	4510.00				
1.1	土地征收费			485.00	485.00	亩	97.00	50000.00	
1.2	土地流转费			4025.00	4025.00	亩	3500.00	11500.00	
2	工程勘察设计费			958.63	958.63				《工程勘察设计收费标准》2002年修订本
3	施工图审查费			61.35	61.35				按设计费的8%计取
4	工程监理费			524.19	524.19				国家发改委价格[2007]670号文
5	招标代理费			36.93	36.93				国家计委价格[2002]1980号文
6	前期工作费			64.49	64.49				国家计委价格[1999]1283号文
7	环评费			25.07	25.07				国家环保总局[2002]125号
8	建设单位管理费			321.11	321.11				财政部财建[2016]504号
9	全过程造价咨询费			113.80	113.80				参照皖价服（2007）86号文计取
三	工程预备费			1468.73	1468.73				
1	基本预备费			1468.73	1468.73				(一+二)×5%
2	涨价预备费								
四	建设总投资				30843.36				
五	建设期利息				777.35				
六	债券发行费				26.40				
七	项目总投资				31647.11				

4.3 项目资金筹措

项目为政府投资项目，项目的总投资估算为 31647.11 万元，其中拟申请专项债券融资 24000.00 万元，占总投资的 75.84%，其余 7647.11 万元由财政资金解决。

本次债券期限为 20 年，3 年内发行，即 2023 年计划发行 4000.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 1000.00 万元，2023 年 7 月已发行 3000.00 万元）；2024 年计划发行 3000.00 万元（其中 2024 年 6 月已发行 3000.00 万元）；2025 年计划发行 17000.00 万元（其中 2025 年 1 月拟发行 800.00 万元）。2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%，2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行金额债券发行利率暂按 4.30% 测算，每半年付息一次，到期一次性还本。

4.4 资金使用计划

本工程分 3 年建设，建设期第一年资金投入 5200.56 万元（其中财政预算安排投入资金 1200.56 万元），占总投资的 16.43%；

建设期第二年资金投入 4017.87 万元（其中财政预算安排投入资金 1017.87 万元），占总投资的 12.70%；

建设期第三年资金投入 22428.68 万元（其中财政预算安排投入资金 5428.68 万元），占总投资的 70.87%，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	财政预算安排投入资金	债券资金
第一年	5200.56	1200.56	4000.00
第二年	4017.87	1017.87	3000.00

第三年	22428.68	5428.68	17000.00
合计	31647.11	7647.11	24000.00

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

1、单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价（依据详见实施方案附件 2）以及当地消费水平综合考虑，本项目有机种植收入、木屋客栈收入、茶旅研学收入、租赁收入、物业收入、停车收入及广告收入单价如下表所示，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	有机种植收入		
1.1	数字歙茶种植收入	元/斤	65.00
1.1	数字贡菊种植收入	元/斤	125.00
2	木屋客栈收入	元/间	220.00
3	茶旅研学收入	元/人次	160.00
4	租赁收入		
4.1	功能用房租赁收入	元/m ² ·月	25.00
4.2	厂房租赁收入	元/m ² ·月	13.00
4.3	保鲜仓储租赁收入	元/m ² ·月	35.00
4.4	配套用房租赁收入	元/m ² ·月	40.00
5	物业收入	元/m ² ·月	1.50
6	停车收入		
6.1	大车位收入	元/次	20.00
6.2	小车位收入	元/次	10.00
6.3	新能源汽车充电桩收入	元/kwh	1.60
7	广告收入	万元/年	50.00

2、运营负荷

项目运营期首年木屋客栈、茶旅研学、停车经营负荷为 50%，后每年增加 5%，至第五年达到 70%持续运营负荷；项目运营期首年有机

种植、租赁、物业经营负荷为 70%，后每年增加 5%，至第五年达到 90%持续运营负荷。

5.1.2 经营收入

本项目的经营收入主要包括有机种植收入、木屋客栈收入、茶旅研学收入、租赁收入、物业收入、停车收入及广告收入等。

1、有机种植收入

（1）数字歙茶种植收入

本项目规划建设数字歙茶种植区 2985.00 亩（详见下表）：

表 5-2 本项目数字歙茶种植面积一览表

序号	名称	面积	单位
1	生态茶园	2800.00	亩
2	元宇宙茶园	185.00	亩
合计		2985.00	亩

根据近年来歙县茶叶种植及收益情况分析，保守估计，三年建成后，本项目综合年亩均产量按 50 斤计取，茶叶单价按 65.00 元/斤（依据详见实施方案附件二）。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，单价每三年上浮 5%。运营期 20 年内，数字歙茶种植收入共计 19667.98 万元。

表 5-3 近三年歙县茶叶及贡菊产量及效益情况统计表

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年
（一）茶叶情况			
产量（斤）	13200000.00	13500000.00	15100000.00
占地面积（亩）	283000.00	283000.00	283000.00
一产产值（万元）	89800.00	93600.00	110200.00
亩均产量（斤）	46.64	47.70	53.36
单价（元/斤）	68.03	69.33	72.98

年均亩产量（斤）	49.23		
平均单价（元/斤）	70.11		
（二）贡菊情况			
产量(斤)	5200000.00	4500000.00	5000000.00
占地面积（亩）	60000.00	60000.00	55800.00
一产产值（万元）	60000.00	60000.00	70000.00
亩均产量（斤）	86.67	75.00	89.61
单价（元/斤）	115.38	133.33	140.00
年均亩产量（斤）	83.76		
平均单价（元/斤）	129.57		

注：数据来源政府单位出具的函件（详见实施方案附件二）

（2）数字贡菊种植收入

本项目为针对现状贡菊园进行改良提升，规划建设数字贡菊种植区 490.00 亩，建成后从运营期第一年对外销售，根据近年来歙县贡菊种植及收益情况，保守估计，三年建成后，本项目综合年亩均产量按 80 斤计取，贡菊单价按 125.00 元/斤（依据详见实施方案附件二）。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，单价每三年上浮 5%。运营期 20 年内，数字贡菊种植收入共计 9934.74 万元。

因此，项目运营期内，有机种植收入共计 29602.71 万元。

2、木屋客栈收入

本项目建成后可对外提供木屋客栈共 40 个房间。通过对黄山市木屋客栈收费单价进行综合统计（收入依据详见下表及实施方案附件二），同时考虑项目建设期，因此保守估计，三年建成后每个房间按 220.00 元/间·日的标准进行计取。项目年运营时间为 360 天，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达

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%。则运营期内，木屋客栈收入共计 4965.48 万元。

表 5-4 木屋民宿价格参考统计表

序号	位置/名称	单价（元/间）
1	黄山宏村早春的树精品木屋客栈	258.00
2	黄山丰乐湖梁上农家乐木屋客栈	229.00
3	黄山瓦居木屋客栈	278.00

注：数据来源参考飞猪、携程等网络平台（详见实施方案附件二）

3、茶旅研学收入

本项目建成后，可对外提供茶旅研学服务，通过对国内研学市场收费单价进行统计（收入依据详见下表及实施方案附件二），综合考虑旅行社及研学机构相关的导游、车费、保险、景点门票等成本扣除，以及本项目所处区位、当地消费水平和建设期等因素，保守估计项目三年建成后每位研学游客的含住宿、餐费、数字化体验等按 160 元/天·人计取。

表 5-5 研学价格参考统计表

序号	项目/内容	时间	价格（元/人）
1	黄山徽州文化研学游	4 天	1180
2	黄山田野篝火研学游	3 天	1480
3	黄山青山绿水研学游	4 天 3 晚	1299

注：数据来源参考携程、马蜂窝等平台（详见实施方案附件二）

本项目数字歙茶种植园工程中新安山居图茶旅文化研学基地建成后可提供 80 张研学床位，因此，接待人次按最高 80 人次计取。预计本项目年运营时间 300 天，考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年达到 70%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，每三年

单价上浮 5%。因此，运营期内，茶旅研学收入共计 6004.56 万元。

4、租赁收入

(1) 功能用房租赁收入

本项目建成后将对茶菊交易基地工程中的功能用房对外出租，出租面积 32600.00 平方米（详见下表）：

表 5-6 本项目功能用房出租面积统计表

项目名称	子项名称	建筑面积（m²）	可租赁面积（m²）
茶菊交易基地工程	茶菊研究中心	8000.00	5600.00
	数字云交易中心	20000.00	20000.00
	产品展示中心	10000.00	7000.00
合计		38000.00	32600.00

通过黄山市类似项目出租单价进行统计（收入依据详见下表及实施方案附件二），同时考虑项目区位、建设期，进行保守计算，三年建成后配套建筑租金为 25.00 元/平方米·月。

表 5-7 功能用房租金参考统计表

序号	位置/名称	面积（m²）	单价	单位
1	屯溪置地广场	262.00	45.00	元/平方米·月
2	黄山市世纪广场	138.00	30.30	元/平方米·月
3	黄山市天盈财富广场	190.00	34.20	元/平方米·月

注：数据来源 58 同城、安居客等平台（详见实施方案附件二）

项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷。综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，配套建筑租赁收入共计 19190.32 万元。

(2) 厂房租赁收入

本项目建成后将对茶菊交易基地工程中的厂房对外出租，出租面积 26000.00 平方米（详见下表）：

表 5-8 本项目厂房出租面积统计表

项目名称	子项名称	建筑面积 (m²)	可租赁面积 (m²)	备注
茶菊交易基地工程	茶菊数字孵化基地	20000.00	20000.00	孵化
	常温仓库	6000.00	6000.00	仓库
合计		26000.00	26000.00	

通过黄山市类似项目出租单价进行统计(收入依据详见下表及实施方案附件二),同时考虑项目区位、建设期,进行保守计算,本项目厂房租金暂按 13 元/平方米·月计取。

表 5-9 厂房租金参考统计表

序号	位置/名称	面积 (m²)	单价	单位
1	屯溪区帅鑫工业园	8000.00	15.00	元/平方米·月
2	休宁海阳镇龙跃路 1 号	2000.00	15.00	元/平方米·月
3	歙县经济开发区	6100.00	13.50	元/平方米·月

注:数据来源 58 同城、安居客等平台(详见实施方案附件二)

项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷,第五年达到 90%持续运营负荷,综合考虑市场价格变动及单价基数,运营期单价每三年上浮 5%。运营期内,厂房租赁收入合计 8697.00 万元。

(3) 保鲜仓储租赁收入

本项目建成后将茶菊交易基地工程中的保鲜仓库对外出租,出租面积 14000.00 平方米(详见下表):

表 5-10 本项目保鲜仓库出租面积统计表

项目名称	子项名称	建筑面积 (m²)	可租赁面积 (m²)	备注
茶菊交易基地工程	保鲜仓库	14000.00	14000.00	保鲜仓库

通过黄山市类似项目出租单价进行统计(收入依据详见下表及实施方案附件二),同时考虑项目区位、建设期,进行保守计算,本项目保鲜仓库租金暂按 35 元/平方米·月计取。

表 5-11 保鲜仓储租金参考统计表

序号	位置/名称	面积 (m²)	单价	单位
1	屯溪世纪广场	15.00	132.00	元/平方米·月
2	百大周谷堆对面	600.00	70.00	元/平方米·月
3	宣州城区皖江农商城	42000.00	80.00	元/平方米·月

注：数据来源 58 同城、安居客等平台（详见实施方案附件二）

项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷，综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，保鲜仓储租赁收入合计 12012.00 万元。

（4）配套用房租赁收入

本项目建成后将茶菊交易基地工程中的配套用房对外出租，出租面积 1000.00 平方米（详见下表）：

表 5-12 本项目配套用房出租统计表

项目名称	子项名称	建筑面积 (m²)	可租赁面积 (m²)
茶菊交易基地工程	配套用房	2000.00	1000.00

通过黄山市类似项目出租单价进行统计（参考 58 同城、安居客等平台），同时考虑项目区位、建设期，进行保守计算，本项目配套用房租金暂按 40 元/平方米·月计取。

表 5-13 配套建筑租金参考统计表

序号	位置	面积 (m²)	单价	单位
1	歙县城区	60.00	83.33	元/平方米·月
2	歙县徽州路	80.00	68.75	元/平方米·月
3	歙县徽州花苑	60.00	69.43	元/平方米·月

注：数据来源 58 同城、安居客等平台（详见实施方案附件二）

项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷，综合考虑市场价格变动及单价基数，

运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，配套用房租赁收入合计 965.16 万元。

因此，项目运营期内，租赁收入共计 40864.48 万元。

5、物业收入

项目建成后将为茶菊交易基地工程中的功能用房、厂房及保鲜仓库可租赁部分提供专业物业服务，共计 72600.00 平方米，组成部分如下：

表 5-14 本项目提供物业服务建筑面积统计表

项目名称	子项名称	建筑面积（㎡）	可租赁面积（㎡）	备注
茶菊交易基地工程	茶菊研究中心	8000.00	5600.00	功能用房
	数字云交易中心	20000.00	20000.00	功能用房
	产品展示中心	10000.00	7000.00	功能用房
	茶菊数字孵化基地	20000.00	20000.00	厂房
	常温仓库	6000.00	6000.00	厂房
	保鲜仓库	14000.00	14000.00	保鲜仓库
合计		78000.00	72600.00	

参考周边同类型建筑物业收费标准，同时考虑项目区位、建设期，进行保守计算，本项目物业费暂按 1.5 元/平方米·月计取。

表 5-15 物业费参考统计表

名称/位置	建筑面积（㎡）	月度租金（元/平方米）	备注
屯溪老街	120	2.5	创客中心
黄山市天盈财务广场	190	3.5	人才公寓
黄山市黎阳置地国际广场	113	3.0	电子商务

注：数据来源于 58 同城、安居客等平台（详见实施方案附件二）

项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年达到 90%持续运营负荷，综合考虑市场价格变动及单价基数，运营期单价每三年上浮 5%。运营期内，物业收入合计 2657.42 万元。

6、停车收入

项目将配套建设停车场地，共计设置 90 个大车位、220 个小车位、44 个充电桩，组成如下：

表 5-16 本项目停车设施统计表

名称/位置	大车位（个）	小车位（个）	充电桩（个）
数字歙茶种植园停车场	10	50	10
数字贡菊种植园停车场	5	70	14
茶菊交易基地工程停车场	75	100	20
合计	90	220	44

（1）大车位

参考市场行情结合当地消费水平综合考虑（依据详见实施方案附件 2 及下表），大车位按 20 元/次计取，日周转次数按 2 次计，年运营天数 300 天，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65% 运营负荷，第五年起达到 70%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，大车位收入共计 1673.19 万元。

表 5-17 大车位收费参考统计表

项目位置	停车收费标准
黄山风景区换乘中心停车场	20 分钟以内免费；1 小时以内(含 1 小时)，10 元/次；6 小时以内(含 6 小时)，大型机动车 40 元/辆/次；超过 6 小时，每增加 1 小时加收 1 元
黟县西递停车场	15 分钟以内免费；3 小时以内(含 3 小时)，大型车辆 20 元/辆/次；24 小时连续停放，大型车辆 50 元/辆/次

注：数据来源于有关批文及公告牌（详见实施方案附件二）

（2）小车位

参考市场行情结合当地消费水平综合考虑（依据详见实施方案附件 2 及下表），小车位按 10 元/次计取，日周转次数按 2 次计，年运

营天数 300 天，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65% 运营负荷，第五年起达到 70%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，小车位收入共计 2308.02 万元。

表 5-18 小车位收费参考统计表

序号	项目位置	停车收费标准
1	黄山风景区换乘中心停车场	20 分钟以内免费；1 小时以内(含 1 小时)，10 元/次；6 小时以内(含 6 小时)，30 元/辆/次(蓝牌)；超过 6 小时，每增加 1 小时加收 1 元
2	黟县西递停车场	15 分钟以内，免费；3 小时以内(含 3 小时)，10 元/辆/次；24 小时连续停放，40 元/辆/次
3	黎阳 in 巷车停车场	20 分钟以内，免费；2 小时以内(含 2 小时)，5 元/辆/次；超过 2 小时，没增加 1 小时加收 5 元

注：数据来源于有关批文及公告牌（详见实施方案附件二）

（3）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》要求各市要在公共建筑类项目和城市公共停车场，原则上应按不低于停车位总数 20%的比例配建充电桩或预留充电设施接口，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，因此本项目配套设置 44 个充电桩（详见表 5-14）。

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，一般集中在 1.6 元到 1.8 元之间(依据详见实施方案附件 2 及下表)，不同地区价格略有差异；200 公里新能源汽车电池容量约为 31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为 25 千瓦时,每个充电桩每天考虑 2 次周转。结合周边地区充电桩收费标

准，本项目按 1.6 元/千瓦时计取，年运营时间为 300 天。项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到 70%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，新能源汽车充电桩收入共计 1688.61 万元。

表 5-19 充电桩价格参考统计表

序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	黄山市屯溪区黄山香茗酒店内充电桩	1.82
2	黄山交投集团充电站	1.70

数据来源：特来电官方网站

因此，项目运营期内，停车收入共计 5669.82 万元。

7、广告收入

本项目将在项目范围内停车场出入口闸机、充电桩、电子显示屏、楼顶大牌等位置设置广告，参考同类型广告收费如下：

表 5-20 本项目广告费价格参考统计表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	黄山某商场入口闸机广告	52800-96000	元/杆·年
2	充电桩广告	13000	元/处·年
3	黄山北站 LDE 大屏	80000-200000	元/块·月
4	黄山百大集团室外 LED 大屏	360000	元/块·年
5	黄山某人才市场室内立柱广告位	3000-6000	元/张·年
6	黄山公交亭灯箱广告	3000-9000	元/杆/年

注：数据来源于网络平台（详见实施方案附件二）

综合各项收入依据，本项目广告收入暂按 50 万元/年计取（依据详见实施方案附件二及上表）。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，广告收入共计 1154.30 万元。

综上所述，运营期 20 年内，项目运营总收入共计 90918.77 万元。

表 5-21 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（有机种植、租赁、物业）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（木屋客栈、茶旅研学、 停车）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	有机种植收入		29602.71	1022.09	1095.09	1168.10	1303.16	1379.82	1379.82	1448.77
1	数字歙茶种植收入		19667.98	679.09	727.59	776.10	865.84	916.77	916.77	962.57
	面积	亩		2985.00	2985.00	2985.00	2985.00	2985.00	2985.00	2985.00
	年均产量	斤/亩		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价	元/斤		65.00	65.00	65.00	68.25	68.25	68.25	71.66
2	数字贡菊种植收入		9934.74	343.00	367.50	392.00	437.33	463.05	463.05	486.19
	面积	亩		490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
	年均产量	斤/亩		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价	元/斤		125.00	125.00	125.00	131.25	131.25	131.25	137.81
（二）	木屋客栈收入		4965.48	158.40	174.24	190.08	216.22	232.85	232.85	244.94
	数量	间		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	日均单价	元/间		220.00	220.00	220.00	231.00	231.00	231.00	243.00
（三）	茶旅研学收入		6004.56	192.00	211.20	230.40	262.08	282.24	282.24	295.68
	日均最高接待人次	人次		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	日均单价（含住宿、餐费、 数字化体验等）	元/人次		160.00	160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.00

(四)	租赁收入		40864.48	1413.72	1514.70	1615.68	1807.03	1913.33	1913.33	2009.02
1	功能用房租赁收入		19190.32	684.60	733.50	782.40	864.55	915.41	915.41	950.62
	数量	m²		32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
	月均单价	元/m²		25.00	25.00	25.00	26.00	26.00	26.00	27.00
2	厂房租赁收入		8697.00	283.92	304.20	324.48	371.28	393.12	393.12	421.20
	数量（含常温仓储）	m²		26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00
	月均单价	元/m²		13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
3	保鲜仓储租赁收入		12012.00	411.60	441.00	470.40	528.36	559.44	559.44	589.68
	数量	m²		14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00
	月均单价	元/m²		35.00	35.00	35.00	37.00	37.00	37.00	39.00
4	配套用房租赁收入		965.16	33.60	36.00	38.40	42.84	45.36	45.36	47.52
	数量	m²		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	月均单价	元/m²		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.00
(五)	物业收入		2657.42	91.48	98.01	104.54	117.00	123.88	123.88	130.16
	数量	m²		72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00
	月均单价	元/m²		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66
(六)	停车收入		5669.82	172.80	190.08	207.36	241.02	259.56	259.56	277.20
1	大车位		1673.19	54.00	59.40	64.80	73.71	79.38	79.38	83.16
	数量	个		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00
2	小车位		2308.02	66.00	72.60	79.20	94.38	101.64	101.64	110.88
	数量	个		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
3	新能源汽车充电桩		1688.61	52.80	58.08	63.36	72.93	78.54	78.54	83.16
	数量	个		44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80
(七)	广告收入（含停车场出入口闸机、充电桩广告、电子显示屏广告、楼顶大牌广告等）		1154.30	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13
合计			90918.77	3100.48	3333.32	3566.16	3999.01	4244.18	4244.18	4460.89

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（有机种植、租赁、物业）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（木屋客栈、茶旅研学、 停车）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	有机种植收入		29602. 71	1448. 77	1448. 77	1521. 16	1521. 16	1521. 16	1597. 21	1597. 21
1	数字歙茶种植收入		19667. 98	962. 57	962. 57	1010. 66	1010. 66	1010. 66	1061. 17	1061. 17
	面积	亩		2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00
	年均产量	斤/亩		50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00
	单价	元/斤		71. 66	71. 66	75. 24	75. 24	75. 24	79. 00	79. 00
2	数字贡菊种植收入		9934. 74	486. 19	486. 19	510. 50	510. 50	510. 50	536. 04	536. 04
	面积	亩		490. 00	490. 00	490. 00	490. 00	490. 00	490. 00	490. 00
	年均产量	斤/亩		80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00
	单价	元/斤		137. 81	137. 81	144. 70	144. 70	144. 70	151. 94	151. 94
（二）	木屋客栈收入		4965. 48	244. 94	244. 94	257. 04	257. 04	257. 04	270. 14	270. 14
	数量	间		40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00
	年运营天数	日		360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00
	日均单价	元/间		243. 00	243. 00	255. 00	255. 00	255. 00	268. 00	268. 00
（三）	茶旅研学收入		6004. 56	295. 68	295. 68	310. 80	310. 80	310. 80	325. 92	325. 92
	日均最高接待人次	人次		80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00
	年运营天数	日		300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00
	日均单价（含住宿、餐费、 数字化体验等）	元/人次		176. 00	176. 00	185. 00	185. 00	185. 00	194. 00	194. 00
（四）	租赁收入		40864. 48	2009. 02	2009. 02	2104. 70	2104. 70	2104. 70	2200. 39	2200. 39

1	功能用房租赁收入		19190.32	950.62	950.62	985.82	985.82	985.82	1021.03	1021.03
	数量	m²		32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
	月均单价	元/m²		27.00	27.00	28.00	28.00	28.00	29.00	29.00
2	厂房租赁收入		8697.00	421.20	421.20	449.28	449.28	449.28	477.36	477.36
	数量（含常温仓储）	m²		26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00
	月均单价	元/m²		15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00
3	保鲜仓储租赁收入		12012.00	589.68	589.68	619.92	619.92	619.92	650.16	650.16
	数量	m²		14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00
	月均单价	元/m²		39.00	39.00	41.00	41.00	41.00	43.00	43.00
4	配套用房租赁收入		965.16	47.52	47.52	49.68	49.68	49.68	51.84	51.84
	数量	m²		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	月均单价	元/m²		44.00	44.00	46.00	46.00	46.00	48.00	48.00
(五)	物业收入		2657.42	130.16	130.16	136.43	136.43	136.43	143.49	143.49
	数量	m²		72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00
	月均单价	元/m²		1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83
(六)	停车收入		5669.82	277.20	277.20	294.84	294.84	294.84	312.48	312.48
1	大车位		1673.19	83.16	83.16	86.94	86.94	86.94	90.72	90.72
	数量	个		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00
2	小车位		2308.02	110.88	110.88	120.12	120.12	120.12	129.36	129.36
	数量	个		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
3	新能源汽车充电桩		1688.61	83.16	83.16	87.78	87.78	87.78	92.40	92.40
	数量	个		44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00
(七)	广告收入（含停车场出入口闸机、充电桩广告、电子显示屏广告、楼顶大牌广告等）		1154.30	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78
合计			90918.77	4460.89	4460.89	4682.86	4682.86	4682.86	4910.41	4910.41

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（有机种植、租赁、物业）				90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（木屋客栈、茶旅研学、 停车）				70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	有机种植收入		29602. 71	1597. 21	1677. 08	1677. 08	1677. 08	1760. 98	1760. 98
1	数字歙茶种植收入		19667. 98	1061. 17	1114. 23	1114. 23	1114. 23	1169. 97	1169. 97
	面积	亩		2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00	2985. 00
	年均产量	斤/亩		50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00
	单价	元/斤		79. 00	82. 95	82. 95	82. 95	87. 10	87. 10
2	数字贡菊种植收入		9934. 74	536. 04	562. 86	562. 86	562. 86	591. 01	591. 01
	面积	亩		490. 00	490. 00	490. 00	490. 00	490. 00	490. 00
	年均产量	斤/亩		80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00
	单价	元/斤		151. 94	159. 54	159. 54	159. 54	167. 52	167. 52
（二）	木屋客栈收入		4965. 48	270. 14	283. 25	283. 25	283. 25	297. 36	297. 36
	数量	间		40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00	40. 00
	年运营天数	日		360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00	360. 00
	日均单价	元/间		268. 00	281. 00	281. 00	281. 00	295. 00	295. 00
（三）	茶旅研学收入		6004. 56	325. 92	342. 72	342. 72	342. 72	359. 52	359. 52
	日均最高接待人次	人次		80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00	80. 00
	年运营天数	日		300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00	300. 00
	日均单价（含住宿、餐费、 数字化体验等）	元/人次		194. 00	204. 00	204. 00	204. 00	214. 00	214. 00

(四)	租赁收入		40864.48	2200.39	2296.08	2296.08	2296.08	2428.06	2428.06
1	功能用房租赁收入		19190.32	1021.03	1056.24	1056.24	1056.24	1126.66	1126.66
	数量	m²		32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
	月均单价	元/m²		29.00	30.00	30.00	30.00	32.00	32.00
2	厂房租赁收入		8697.00	477.36	505.44	505.44	505.44	533.52	533.52
	数量（含常温仓储）	m²		26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00	26000.00
	月均单价	元/m²		17.00	18.00	18.00	18.00	19.00	19.00
3	保鲜仓储租赁收入		12012.00	650.16	680.40	680.40	680.40	710.64	710.64
	数量	m²		14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00	14000.00
	月均单价	元/m²		43.00	45.00	45.00	45.00	47.00	47.00
4	配套用房租赁收入		965.16	51.84	54.00	54.00	54.00	57.24	57.24
	数量	m²		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	月均单价	元/m²		48.00	50.00	50.00	50.00	53.00	53.00
(五)	物业收入		2657.42	143.49	150.54	150.54	150.54	158.38	158.38
	数量	m²		72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00	72600.00
	月均单价	元/m²		1.83	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02
(六)	停车收入		5669.82	312.48	330.12	330.12	330.12	347.76	347.76
1	大车位		1673.19	90.72	94.50	94.50	94.50	98.28	98.28
	数量	个		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		24.00	25.00	25.00	25.00	26.00	26.00
2	小车位		2308.02	129.36	138.60	138.60	138.60	147.84	147.84
	数量	个		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	年运营天数	日		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00
3	新能源汽车充电桩		1688.61	92.40	97.02	97.02	97.02	101.64	101.64
	数量	个		44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
	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		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		2.00	2.10	2.10	2.10	2.20	2.20
(七)	广告收入（含停车场出入口闸机、充电桩广告、电子显示屏广告、楼顶大牌广告等）		1154.30	60.78	63.81	63.81	63.81	67.00	67.00
合计			90918.77	4910.41	5143.61	5143.61	5143.61	5419.07	5419.07

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、工资及福利费、修理费、管理费、其他成本及智慧平台维护费等）、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（生活用水、苗木用水等）、用电（主要包括生活用电、设施用电、室外工程用电、智慧管理系统及充电桩等）等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括生产设备及日常用电，年耗电量 278.46 万 kwh（详见下表），用电单价按 0.6551 元/千瓦时计取，满负荷运营时用水费用按 15 万元/年计取。从实际角度考虑，运营期第一至第四年能耗负荷为 70%、75%、80%、85%，从第五年实现 90%持续能耗负荷。因此，运营期内，外购燃料动力费为 3454.89 万元。

表 5-22 本项目用电量估算表

名称	面积(㎡)	功率指标 (w/㎡)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万 kwh)
建筑用电	14800.00	50	0.75	0.75	3600	149.85
室外工程	51200.04	1	0.75	0.75	4380	12.61
智慧管理系统						50.00
充电桩						66.00
合计						278.46

2、外购原材料费

（1）种植成本

项目运营期内，种植区内存在补植、种子及肥料等原材料消耗，

参考相关种植经验，保守起见，种植成本按数字歙茶种植收入的 20%、数字贡菊种植收入的 40%计取，运营期内，种植成本共计 7907.49 万元。

(2) 木屋客栈、研学基地原材料

项目运营期内，木屋客栈、研学基地将产生研学体验及日用品消耗，参考《旅游休闲的成本分析·江苏经贸职业技术学院江苏南京 210007》、《目标成本管理在 YH 酒店的应用研究》（收入依据详见实施方案附件 2）等论文数据，木屋客栈、研学基地原材料按照木屋客栈收入的 20%、茶旅研学收入的 15%计取，运营期内木屋客栈、研学基地原材料成本共计 1893.78 万元。

因此，运营期内，外购原材料费为 9801.27 万元。

3、工资及福利费

项目运营期按管理人员按 2 人预计，工资、福利按 12.96 万元/年·人；A 类员工按 20 人预计，工资、福利按 6.48 万元/年·人；B 类员工按 25 人预计，工资、福利按 4.32 万元/年·人。结合市场价变化，工资、福利费每 3 年上涨 5%，运营期内，工资及福利费共计 6382.80 万元。

表 5-23 本项目工资及福利费估算表

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	10.08	2.16	38.88
2	A 类员工	20	5.40	1.08	129.60
2	B 类员工	25	3.60	0.72	108.00
合计		47			276.48

4、维修费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的 5%计，修理费共计约 730.80 万元。

5、管理费

本项目运营期管理费按经营收入的 1%考虑。运营期内，管理费用共计 909.19 万元。

6、其他成本（含营销）

其他成本主要为项目的宣传营销费用，运营期第一年为 150.00 万元，每 3 年降低 30.00 万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在运营期第十年，稳定在 60.00 万元/年。运营期内，其他成本共计 1740.00 万元。

7、智慧系统维护成本

参考同类型市场价格如下：

表 5-24 本项目智慧系统维护成本参考统计表

序号	名称	价格（元/年）	备注
1	安徽省政府决策支持网运行维护	280000	智慧系统运维
2	安徽省食品药品检验 LIMS 实验室信息管理系统运行维护	350000	智慧系统运维
3	合肥市公安局三台合一系统运行维护	259100	智慧系统运维

注：数据来源于安徽省政府采购网及合肥市公共资源交易中心公示（详见实施方案附件二）

综合歙县基础物价及相关智慧管理系统取费案例，本项目按 30 万元/年计取，结合市场变化，维护成本每三年上涨 5%，运营期内智慧系统维护成本共计 692.58 万元。

综上所述，运营期 20 年内，项目经营成本共计 23711.52 万元，详见项目成本费用测算表。

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 40 年，残值为 5%，原值为 24957.11 万元，折旧额为 592.73 万元/年。

2、机械设备折旧

机械设备折旧原值为 2180.00 万元，折旧额为 138.07 万元/年。

运营期内，项目折旧费共计 14615.96 万元。

5.2.3 无形资产摊销费

无形资产摊销年限 40 年，原值为 4510.00 万元，无形资产摊销费为 112.75 万元/年。

运营期 20 年内，项目摊销费为共计 2255.00 万元。

5.2.4 利息支出

本项目运营期的利息总支出为 17784.65 万元。

综上所述，运营期 20 年内，项目总成本共计 58367.13 万元，详见项目成本费用测算表。

表 5-25 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计	运营期（年）						
			1	2	3	4	5	6	7
	运营负荷（有机种植、租赁、物业）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（木屋客栈、茶旅研学、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	3454.89	138.20	148.07	157.94	167.81	177.68	177.68	177.68
2	外购原材料费	9801.27	333.50	359.05	384.60	430.65	457.48	457.48	480.33
2.1	种植成本（补植、种子及肥料等）	7907.49	273.02	292.52	312.02	348.10	368.57	368.57	386.99
2.2	木屋客栈、研学基地原材料（住宿、	1893.78	60.48	66.53	72.58	82.56	88.91	88.91	93.34
3	工资及福利费	6382.80	276.48	276.48	276.48	290.30	290.30	290.30	304.82
4	修理费	730.80	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54
5	管理费用	909.19	31.00	33.33	35.66	39.99	42.44	42.44	44.61
6	其他成本（含营销）	1740.00	150.00	150.00	150.00	120.00	120.00	120.00	90.00
7	智慧平台维护费	692.58	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	23711.52	995.72	1033.47	1071.22	1116.80	1155.94	1155.94	1167.06
9	折旧费	14615.96	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80
9.1	房屋和建筑物	11854.63	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73
9.2	机械设备	2761.33	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07
10	摊销费	2255.00	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75
11	利息支出	17784.65	928.10	928.10	928.10	928.10	928.10	928.10	928.10
12	总成本费用合计	58367.13	2767.37	2805.11	2842.86	2888.44	2927.59	2927.59	2938.70
	其中：可变成本	23711.52	995.72	1033.47	1071.22	1116.80	1155.94	1155.94	1167.06
	固定成本	34655.61	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65

续上表:

序号	项 目	合计	运营期（年）						
			8	9	10	11	12	13	14
	运营负荷（有机种植、租赁、物业）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（木屋客栈、茶旅研学、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	3454.89	177.68	177.68	177.68	177.68	177.68	177.68	177.68
2	外购原材料费	9801.27	480.33	480.33	504.36	504.36	504.36	529.57	529.57
2.1	种植成本（补植、种子及肥料等）	7907.49	386.99	386.99	406.33	406.33	406.33	426.65	426.65
2.2	木屋客栈、研学基地原材料（住宿、	1893.78	93.34	93.34	98.03	98.03	98.03	102.92	102.92
3	工资及福利费	6382.80	304.82	304.82	320.06	320.06	320.06	336.06	336.06
4	修理费	730.80	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54
5	管理费用	909.19	44.61	44.61	46.83	46.83	46.83	49.10	49.10
6	其他成本（含营销）	1740.00	90.00	90.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	智慧平台维护费	692.58	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	23711.52	1167.06	1167.06	1180.20	1180.20	1180.20	1225.42	1225.42
9	折旧费	14615.96	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80
9.1	房屋和建筑物	11854.63	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73
9.2	机械设备	2761.33	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07
10	摊销费	2255.00	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75
11	利息支出	17784.65	928.10	928.10	928.10	928.10	928.10	928.10	928.10
12	总成本费用合计	58367.13	2938.70	2938.70	2951.85	2951.85	2951.85	2997.07	2997.07
	其中：可变成本	23711.52	1167.06	1167.06	1180.20	1180.20	1180.20	1225.42	1225.42
	固定成本	34655.61	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65	1771.65

续上表:

序号	项 目	合计	运营期（年）					
			15	16	17	18	19	20
	运营负荷（有机种植、租赁、物业）		90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（木屋客栈、茶旅研学、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	3454.89	177.68	177.68	177.68	177.68	177.68	177.68
2	外购原材料费	9801.27	529.57	556.05	556.05	556.05	583.80	583.80
2.1	种植成本（补植、种子及肥料等）	7907.49	426.65	447.99	447.99	447.99	470.40	470.40
2.2	木屋客栈、研学基地原材料（住宿、	1893.78	102.92	108.06	108.06	108.06	113.40	113.40
3	工资及福利费	6382.80	336.06	352.87	352.87	352.87	370.51	370.51
4	修理费	730.80	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54
5	管理费用	909.19	49.10	51.44	51.44	51.44	54.19	54.19
6	其他成本（含营销）	1740.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7	智慧平台维护费	692.58	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
8	经营成本(1+2+3+4+5+6+7)	23711.52	1225.42	1272.86	1272.86	1272.86	1322.92	1322.92
9	折旧费	14615.96	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80	730.80
9.1	房屋和建筑物	11854.63	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73	592.73
9.2	机械设备	2761.33	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07	138.07
10	摊销费	2255.00	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75	112.75
11	利息支出	17784.65	928.10	928.10	928.10	834.55	806.90	365.50
12	总成本费用合计	58367.13	2997.07	3044.50	3044.50	2950.95	2973.37	2531.97
	其中：可变成本	23711.52	1225.42	1272.86	1272.86	1272.86	1322.92	1322.92
	固定成本	34655.61	1771.65	1771.65	1771.65	1678.10	1650.45	1209.05

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

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 4608.72 万元，其中：增值税销项税为 7507.05 万元，增值税进项税 285.27 万元，固定资产进项抵扣为 2613.06 万元。城市维护建设税税金为 230.44 万元，教育费附加税税金为 138.26 万元，附加税税金为 92.17 万元。综上，本项目增值税及附加共计 5069.60 万元。详见下表：

表 5-26 项目经营税金及附加

序号	项 目	税率	合计 (万元)	运营期 (年)									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	增值税		4608.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	224.79	371.99
1.1	增值税销项税		7507.05	256.00	275.23	294.45	330.19	350.44	350.44	368.33	368.33	368.33	386.66
1.2	增值税进项税		285.27	11.41	12.23	13.04	13.86	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67
1.3	固定资产进项抵扣		2613.06	244.59	263.00	281.41	316.34	335.77	335.77	353.66	353.66	128.87	
2	附加税		460.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.48	37.20
2.1	城市维护建设税	5%	230.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.24	18.60
2.2	教育费附加	3%	138.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.74	11.16
2.3	其他附加费	2%	92.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.50	7.44
合计			5069.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	247.27	409.19

续上表:

序号	项 目	税率	合计 (万元)	运营期 (年)									
				11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	增值税		4608.72	371.99	371.99	390.78	390.78	390.78	410.03	410.03	410.03	432.78	432.78
1.1	增值税销项税		7507.05	386.66	386.66	405.45	405.45	405.45	424.70	424.70	424.70	447.45	447.45
1.2	增值税进项税		285.27	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67
1.3	固定资产进项抵扣		2613.06										0.00
2	附加税		460.87	37.20	37.20	39.08	39.08	39.08	41.00	41.00	41.00	43.28	43.28
2.1	城市维护建设税	5%	230.44	18.60	18.60	19.54	19.54	19.54	20.50	20.50	20.50	21.64	21.64
2.2	教育费附加	3%	138.26	11.16	11.16	11.72	11.72	11.72	12.30	12.30	12.30	12.98	12.98
2.3	其他附加费	2%	92.17	7.44	7.44	7.82	7.82	7.82	8.20	8.20	8.20	8.66	8.66
合计			5069.60	409.19	409.19	429.85	429.85	429.85	451.03	451.03	451.03	476.05	476.05

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 5-27 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期（年）			运营期（年）		
		1	2	3	4	5	6
1	收入				3100.48	3333.32	3566.16
2	成本	0.00	0.00	0.00	995.72	1033.47	1071.22
3	税金	0.00			0.00	0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	0.00	2104.77	2299.86	2494.95

续上表：

序号	年份	运营期（年）					
		7	8	9	10	11	12
1	收入	3999.01	4244.18	4244.18	4460.89	4460.89	4460.89
2	成本	1116.80	1155.94	1155.94	1167.06	1167.06	1167.06
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	247.27
4	净收益	2882.22	3088.23	3088.23	3293.83	3293.83	3046.56

续上表：

序号	年份	运营期（年）					
		13	14	15	16	17	18
1	收入	4682.86	4682.86	4682.86	4910.41	4910.41	4910.41
2	成本	1180.20	1180.20	1180.20	1225.42	1225.42	1225.42
3	税金	409.19	409.19	409.19	429.85	429.85	429.85
4	净收益	3093.47	3093.47	3093.47	3255.14	3255.14	3255.14

续上表：

序号	年份	运营期（年）					合计
		19	20	21	22	23	
1	收入	5143.61	5143.61	5143.61	5419.07	5419.07	90918.77
2	成本	1272.86	1272.86	1272.86	1322.92	1322.92	23711.52
3	税金	451.03	451.03	451.03	476.05	476.05	5069.60
4	净收益	3419.72	3419.72	3419.72	3620.09	3620.09	62137.65

5.4.2 本期债券应付利息

本项目专项债券计划发行金额为 24000.00 万元，分三期发行，发行期限均为 20 年期，第一期预计于 2023 年发行 4000.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 1000.00 万元，2023 年 7 月已发行 3000.00 万元），第二期预计于 2024 年发行 3000.00 万元（其中 2024 年 6 月已发行 3000.00 万元），第三期预计于 2025 年发行 17000.00 万元（其中 2025 年 1 月拟发行 800.00 万元）。

2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%，2023 年 6 月已发行金额发行利率为 3.02%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行金额债券发行利率暂按 4.30% 测算，每半年付息一次，到期一次性还本，本期债券还本付息情况如下表：

表 5-28 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	计划融资 利率	应付利息	应付本期 合计
1		4000.00		4000.00	3.06%/ 3.02%	55.60	55.60
2	4000.00	3000.00		7000.00	2.53%	159.15	159.15
3	7000.00	17000.00		24000.00	4.30%	562.60	562.60
4	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
5	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
6	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
7	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
8	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
9	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
10	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
11	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
12	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
13	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10

14	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
15	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
16	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
17	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
18	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
19	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
20	24000.00			24000.00	4.30%	928.10	928.10
21	24000.00		4000.00	20000.00	4.30%	872.50	4872.50
22	20000.00		3000.00	17000.00	4.30%	768.95	3768.95
23	17000.00		17000.00	0.00	4.30%	365.50	17365.50
合计						18562.00	42562.00

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 24000.00 万元，2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%，2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，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% 测算，每半年付息一次，债券期内应还本付息金额为 42562.00 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 5-29 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	4000.00	55.60	0.00	55.60	0.00
2	7000.00	159.15	0.00	159.15	0.00
3	24000.00	562.60	0.00	562.60	0.00
4	24000.00	928.10	0.00	928.10	2104.77
5	24000.00	928.10	0.00	928.10	2299.86
6	24000.00	928.10	0.00	928.10	2494.95
7	24000.00	928.10	0.00	928.10	2882.22
8	24000.00	928.10	0.00	928.10	3088.23

9	24000.00	928.10	0.00	928.10	3088.23
10	24000.00	928.10	0.00	928.10	3293.83
11	24000.00	928.10	0.00	928.10	3293.83
12	24000.00	928.10	0.00	928.10	3046.56
13	24000.00	928.10	0.00	928.10	3093.47
14	24000.00	928.10	0.00	928.10	3093.47
15	24000.00	928.10	0.00	928.10	3093.47
16	24000.00	928.10	0.00	928.10	3255.14
17	24000.00	928.10	0.00	928.10	3255.14
18	24000.00	928.10	0.00	928.10	3255.14
19	24000.00	928.10	0.00	928.10	3419.72
20	24000.00	928.10	0.00	928.10	3419.72
21	20000.00	834.55	4000.00	4872.50	3419.72
22	17000.00	806.90	3000.00	3768.95	3620.09
23	0.00	365.50	17000.00	17365.50	3620.09
合计				42562.00	62137.65
本息覆盖倍数	1.46				

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 1.46。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（单位：万元）。

项目	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下	预测收入在达到正常运营收入 95%情况下	预测收入在达到正常运营收入 90%情况下
运营净收益	62137.65	57848.49	53723.65
还本付息合计	42562.00	42562.00	42562.00
本息覆盖倍数	1.46	1.36	1.26

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	4000.00	55.60	0.00	55.60	0.00
2	7000.00	159.15	0.00	159.15	0.00
3	24000.00	562.60	0.00	562.60	0.00

4	24000.00	928.10	0.00	928.10	1949.74
5	24000.00	928.10	0.00	928.10	2133.19
6	24000.00	928.10	0.00	928.10	2316.64
7	24000.00	928.10	0.00	928.10	2682.27
8	24000.00	928.10	0.00	928.10	2876.03
9	24000.00	928.10	0.00	928.10	2876.03
10	24000.00	928.10	0.00	928.10	3070.79
11	24000.00	928.10	0.00	928.10	3070.79
12	24000.00	928.10	0.00	928.10	2889.69
13	24000.00	928.10	0.00	928.10	2860.96
14	24000.00	928.10	0.00	928.10	2840.84
15	24000.00	928.10	0.00	928.10	2880.60
16	24000.00	928.10	0.00	928.10	3031.92
17	24000.00	928.10	0.00	928.10	3031.92
18	24000.00	928.10	0.00	928.10	3031.92
19	24000.00	928.10	0.00	928.10	3185.90
20	24000.00	928.10	0.00	928.10	3185.90
21	20000.00	834.55	4000.00	4872.50	3185.90
22	17000.00	806.90	3000.00	3768.95	3373.75
23	0.00	365.50	17000.00	17365.50	3373.75
合计				42562.00	57848.49
本息覆盖倍数	1.36				

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	4000.00	55.60	0.00	55.60	0.00
2	7000.00	159.15	0.00	159.15	0.00
3	24000.00	562.60	0.00	562.60	0.00
4	24000.00	928.10	0.00	928.10	1794.72
5	24000.00	928.10	0.00	928.10	1966.52
6	24000.00	928.10	0.00	928.10	2138.33
7	24000.00	928.10	0.00	928.10	2482.32
8	24000.00	928.10	0.00	928.10	2663.82
9	24000.00	928.10	0.00	928.10	2663.82
10	24000.00	928.10	0.00	928.10	2847.74
11	24000.00	928.10	0.00	928.10	2847.74
12	24000.00	928.10	0.00	928.10	2834.63
13	24000.00	928.10	0.00	928.10	2649.12
14	24000.00	928.10	0.00	928.10	2630.06
15	24000.00	928.10	0.00	928.10	2667.72
16	24000.00	928.10	0.00	928.10	2808.69
17	24000.00	928.10	0.00	928.10	2808.69

18	24000.00	928.10	0.00	928.10	2808.69
19	24000.00	928.10	0.00	928.10	2952.07
20	24000.00	928.10	0.00	928.10	2952.07
21	20000.00	834.55	4000.00	4872.50	2952.07
22	17000.00	806.90	3000.00	3768.95	3127.40
23	0.00	365.50	17000.00	17365.50	3127.40
合计				42562.00	53723.65
本息覆盖倍数	1.26				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.46，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.36，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.26，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 24000.00 万元，分三期发行，发行期限均为 20 年期，第一期预计于 2023 年发行 4000.00 万元（其中 2023 年 5 月已发行 1000.00 万元，2023 年 7 月已发行 3000.00 万元），第二期预计于 2024 年发行 3000.00 万元（其中 2024 年 6 月已发行 3000.00 万元），第三期预计于 2025 年发行 17000.00 万元（其中 2025 年 1 月拟发行 800.00 万元）。2023 年 5 月已发行金额发行利率为 3.06%，2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，2024 年 6 月已发行金额发行利率为 2.53%，并按照实际发行利率测算应付利息；未发行金额债券发行利率暂按 4.30% 测算，每半年付息一次，到期一次性还本。建设期及经营期的利息金额为 18562.00 万元，还本付息总额为 42562.00 万元。

6.3 资金管理计划

项目单位为歙县农业农村局，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核查，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

为管好项目资金，歙县财政局制定了《歙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〔2020〕179号）。地方政府专项债券发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，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。项目单位应对专项债券资金支出和对应项目（形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支。

专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和歙县有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。组合使用专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、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》相关规定执行。

7.2 预算管理

专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方

案。增加举借专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

项目单位为预算单位的，专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。项目单位为县属政务机关等非预算单位的，由项目单位在商业银行开立独立于日常经营账户的专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- （1）收到新增专项债券额度；
- （2）债务收入短收；
- （3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

使用专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

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、准确反映专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

组合使用专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

7.3 债券资金管理

财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

项目单位应每季度上报一次债券资金收支报表，每年6月底前向项目主管部门和财政部门报送专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。仍有债券资金结余的，应在项目决算审计后3个月内收回同级财政。

规范债券资金支付审批。债券资金支付时，项目实施单位（资金使用单位）应按具体项目完整填写《歙县专项债券资金支付审批表》，凭审批表及中标通知书、合同、发票及税票、工程量清单、投资评审结果、征地拆迁补偿名册等相关资料到项目管理单位报账。债券项目实施、管理单位不一致的（包括双业主项目），审批表应报经财政部门审核；项目实施、管理为同一单位，审批表不需财政部门签署意见。

严格债券资金使用范围。专项债券资金应按照专项债券实施方案中项目建设范围使用，不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等支出。对在债券实施方案范围但未明确纳入方案建设内容的项目，须报经县政府同意后方可在债券资金中支出，金额较大的应按规定程序进行项目实施内容调整。

7.4 项目收入及运营成本管理

专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级国库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还专项债券本息。

项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入、污水处理费收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

依托“非税收入收缴管理系统”对专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门

及项目单位应严格控制项目运营成本。

7.5 资产管理

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。财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

各类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。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

7.6 绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等绩效评价指标，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

实施专项债券项目绩效评价。由财政部门会同项目主管部门共同制定专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。

明确绩效管理责任约束。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，按照“谁支出，谁负责”的原则，对绩效目标

实现程度和预算执行进度实行“双监控”，确保绩效目标如期保质保量实现。专项债券项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

强化专项债券资金绩效管理。一是实施绩效运行监控。项目管理单位根据全面实施绩效管理要求，按照债券项目设定的绩效目标，对项目执行绩效进行监控，对发现的问题和风险进行研判，对于推进慢或客观原因导致年内难以开工的项目，应及时按程序将债券资金调整到进度快资金缺的债券项目，避免债券资金闲置浪费。二是定期开展年度绩效评价。项目管理单位每年5月底前通过自评或委托第三方机构对专项债券项目资金开展绩效评价，绩效评价报告于5月31日前报县财政局。财政局适时对债券资金实施复评，并将结果报送县政府。

7.7 部门责任

明确专项债券资金管理责任。县财政局对全县专项债券管理担负监管责任，对债券资金的“借、用、管、还”全过程进行监管。项目管理、实施单位对债券资金管理使用担负主体责任，对债券资金安全、规范使用及资金绩效负责，确保不发生擅自挪用或改变债券资金用途、债券资金用作非资本性支出、因支出不及时导致资金闲置和其他违反债券资金管理规定的問題。

7.7.1 地方财政职责

财政部门负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。组织实施全县地方政府

专项债券绩效评价，对重点项目绩效评价实施复评。

7.7.2 项目主管部门职责

督促和指导项目在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。落实绩效评价主体责任，实施专项债券自评，并将自评结果报财政部门备案。

7.7.3 项目单位职责

承担专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。按规定向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；做好项目运营期年度运营成本预决算编制等工作。接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。按要求做好专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告。

7.8 监督管理

专项债券项目实施台账管理。项目管理单位及项目实施单位应对已安排债券资金的具体项目建立台账，详细登记实施项目内容、实施进度以及项目资金到位、支出情况。项目实施单位根据台账填写《歙

县专项债券资金使用情况月报表》，于每月 8 日前报项目管理单位，项目管理单位汇总后，于每月 10 前报送财政局。

加快专项债券项目实施进度。对已进入省财政厅专项债券发行库的项目，项目实施单位要在项目管理单位和相关部门的支持配合下，抓紧做好实施前的各项准备工作，确保债券资金一到位项目即可开工。对已动工的项目，项目实施单位要加紧实施，尽快形成实物工作量，达到付款条件的应及时支付资金，切实提高债券资金执行进度，力争年底前当年专项债券资金能够全部支出，以充分发挥专项债券在歙县扩大投资和稳增长方面的积极作用。为提高专项债券项目实施进度，对已进入省财政厅发行库而债券未发行的项目，经财政部门同意，满足开工条件的，可提前实施，资金可以先行垫付，待债券资金到位后再予以回补。

财政部门应当加强对专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

项目单位及主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

财政部门、项目主管部门（项目单位）在项目收益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，按照《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》等国家有关规定追究相应责任，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

本项目涉及茶菊种植园、交易基地等工程建设，并配置智慧管理系统、冷链仓储等，建设内容繁多，项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，建设成本较大，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，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。

（3）总结经验与教训

利用互联网媒体等了解国内相同或相似规模类型的建设方案，积极吸取其他同类型项目种植园及智慧管理系统的先进建设经验，多方组织考察学习，总结各方建设经验及教训，结合项目自身特点及区位因素，制定适合本项目的投资方案，避免走弯路，同时积极跟进投资

进展，当投资测算出现偏差时，及时调整和修改本项目工作方向。

8.1.2 项目管理风险及控制措施

1、项目管理风险

本项目建构筑物种类及其相关配套设施各不相同，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：因勘察工作失误、设计错误或疏漏、施工过程质量控制不严、工程完工后维修工作难以实施等造成的质量风险。一是影响建筑安全的质量风险。如：因地基沉降不均、沉降超出允许范围或地基承载力不够等造成的结构开裂、倾斜甚至倒塌；因设计、施工质量问题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安全风险、因机电设备安装质量问题和隐患造成的人身、消防等质量安全风险。二是影响使用功能的质量风险。如：土地肥力过

差、墙面裂缝、管道堵塞、跑冒堵塞、机电及服务器系统功能达不到设计要求等。三是影响环境及健康的质量风险。如：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，对人员造成健康危害；材料达不到质量要求，出现质量事故对周边环境产生恶劣影响等。

2、风险控制措施

（1）建设方案中，从总平面布置、建筑造型、材料选用、工艺方案的确定、设备选型等方面，都遵循经济、可靠、先进、适用原则，将新型工艺技术与节能环保材料相结，打造出绿色节能的现代化建筑。

（2）项目单位应熟悉和掌握工程施工阶段的有关法律法规。涉及施工阶段的法律法规是保护工程承发包双方利益的法定根据，建筑企业只有熟悉和掌握这些法律法规，依据法律法规办事，才能增强用法律保护自己利益的意识，有效地依法控制工程风险。同时，加强履约管理，分析工程风险。在合同谈判和签订过程中，虽然已经发现了风险，但合同中还会存在词语含糊，约定不具体、不全面、责任不明确甚至矛盾的条款。

8.1.4 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

由于项目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、设备、智慧管理系统软硬件等内容较多，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。由于本项目是申请发债的项目,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身伤亡等重大风险。

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，由于政策影响等不确定因素，导致相关服务量与单价发生变化，使得市场需求发生重大变化，从而导致本项目服务端口、租赁等实际使用情况与预测值发生偏离，使得项目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，但歙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。

（3）建立政府性债务风险评估和预警机制以降低运营风险

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，可能会发生电子设备、汽车等运行噪音过大影响周边居民休闲进而导致冲突和矛盾。

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，制定重大事件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，加强运营过程中电子设备、汽车鸣笛的降噪管理，确保不扰民。

8.2.3 生态环境风险及控制措施

1、生态环境风险

项目计划将对各区域建筑、停车场、广告位等对外出租，造成人员聚集，从而产生大量的生活垃圾及生活污水等，在运营期间如不注意加以防范，将会对周围环境造成一定影响。

2、控制措施

项目运营过程中，项目建设单位应当与运营方签署协议、明确责任，同时在每个区域内设置垃圾桶，配套专门的保洁人员，设置临时

垃圾中转站，对各区域内定时定期进行清扫和清理，确保区域卫生安全，临时垃圾中转站应配置消毒、除臭、降尘等设施，经初步处理后由项目单位或市政部门进行集中收集后，压缩打包转运无害化处理；项目范围内污水应设置化粪池或污水处理设施等进行初步处理后，经污水管转输至市政污水管，最终处理达标后进行排放，确保不会对环境产生危害。

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

当前，全球新冠肺炎疫情仍在蔓延，国内疫情反复，世界经济复苏脆弱，气候变化挑战突出，我国经济社会发展各项任务极为繁重艰巨。党中央认为，从容应对百年变局和世纪疫情，推动经济社会平稳健康发展，必须着眼国家重大战略需要，稳住农业基本盘、做好“三农”工作，接续全面推进乡村振兴，确保农业稳产增产、农民稳步增收、农村稳定安宁，做好“三农”工作。

项目建设以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立新发展理念，落实高质量发展要求，积极发展自身优势产业，大力推广茶菊种植基地建设，加快打造全国重要的茶叶、贡菊种植基地、出口基地、示范基地，推进农业现代化发展，促进农民持续增收，进而提高农民生活水平，改善生活质量。要以更大力度加快发展乡村产业，立足歙县乡村特色茶菊产业优势，推动一二三产融合发展，加快构建茶菊特色产业体系，把乡村人流变成现金流，把资源优势转化为产业优势、发展优势，打造不同场景“新安山居图”，助力加快形成区域特色明显、功能布局合理、文化内涵丰富的农业农村发展格局，努力成为全国全省乡村振兴典范。因此，项目的建设十分必要。

9.1.2 项目实施公益性

农业自古以来就是国民经济的基础，为了实现我国经济高质量发展，我国一直在探索农业发展道路，发展必须有明确的目标，选择适合我国国情的农业发展模式，最终实现中国农业现代化。近年来，国家政府部门出台了一系列的政策文件，支持农村第一、二、三产业融合发展，促进农业现代化，实施乡村振兴战略，在加快推进农业农村

现代化、城乡融合发展、贫困地区脱贫攻坚等方面发挥着重要作用。

项目建设把乡村建设摆在农业农村现代化建设的重要位置，通过项目的实施，充分发挥区域茶菊资源优势，有效整合项目区域内的生态旅游资源，实现规模经营，规范项目区域内的产业旅游项目的开发。促进当地旅游业相关产业链的形成，促进当地农民扩大就业，增加农民收入，高质量推进乡村振兴战略，即提高了农业现代化水平，又能有效改善当地就业环境，提高人民群众参与度，促进农业农村提质增收，实现农业增效、农民增收、农村增美，奋力绘就新时代“新安山居图”。

本项目建设内容广泛，涵盖种植、区块链系统、智慧管理系统、基础设施等多方面，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，本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。）的定义具有很强的社会公益性。

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：有机种植收入、租

赁收入、木屋客栈收入、茶旅研学收入、租赁收入、物业收入、停车收入、广告收入等，运营期 20 年内，项目总收入为 90918.77 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 23711.52 万元，税金及附加共计 5069.60 万元。

因此，运营期 20 年内，项目总收益为 62137.65 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，还能提高农业农村发展水平，促进城乡融合发展，实现农业增效、农民增收、农村增美。

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 1.46，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.36，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.26。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 项目投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为农林水利，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 2023 年政府专项债券项目储备工作

的通知》（皖财债〔2023〕109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）、《黄山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 31647.11 万元，并已通过专家评审，取得项目立项、用地预审与选址意见书、社会稳定性风险评估备案表、节能承诺备案表、可研批复、环境影响登记表、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关要件，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领域为农林水利，是合法合规的成熟项目。

1、项目建议书决策

本项目已于 2022 年 1 月 30 日取得项目立项批复，在线平台生成的项目代码为：2201-341021-04-05-802266，文号为发改产业〔2022〕44 号，批复原则同意本项目立项。

项目建议书是项目所有前期工作的开端，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。

2、项目用地预审和规划选址决策

本项目已于 2022 年 2 月 15 日取得歙县自然资源和规划局出具的《关于黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊基地建设工程项目用地预审和选址规划的意见》，文号为歙自然资函〔2022〕27 号；同意本项目用地预审与规划选址。

本项目符合国家政策及确定发展方向，本项目的用地程序按正常审批程序报审，符合政策要求。

3、节能承诺备案

本项目已于 2022 年 2 月 28 日在歙县发展和改革委员会完成项目节能承诺备案，经审核原则通过本项目节能审查承诺备案；

节能评估工作的目的是为了落实节约资源的基本国策，加快建设节约型社会，避免盲目建设导致的能源浪费和用能不合理现象，以能源的高效利用促进经济社会的可持续发展。根据《固定资产投资项目节能审查办法》（2016 年第 44 号令），本项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，无需办理能评审批手续。

4、社会稳定性分析评价

本项目已于 2022 年 2 月 28 日进行项目社会稳定风险评估备案，项目社会稳定风险等级为低度，准予实施；

建立重大事项社会稳定风险评估机制，有助于在重大决策、重大改革、重大项目、重大活动等事项实施前及实施过程，是否会影响我国社会稳定或危及公共安全有一个正确的认识，有助于在源头上加强矛盾纠纷的防范和化解。本项目对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案，能够确保各类事项顺利实施，符合政策和相关标准要求。

5、建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2022 年 2 月 18 日取得歙县自然资源和规划局颁发的建设项目用地预审与选址意见书，文号为歙建选〔2022〕2 号。

6、建设用地规划许可证

本项目已于 2022 年 2 月 25 日取得歙县自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证，文号为歙建地〔2022〕4 号。

7、项目可行性研究报告决策

本项目已于 2022 年 3 月 5 日完成项目可研报告编制工作，并取得歙县发展和改革委员会出具的《关于黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊基地建设工程项目可行性研究报告的批复》，文号为发改产业〔2022〕91 号，原则同意本项目实施。

项目可行性研究报告是保证接下来的建设进程能否按计划 and 预测进行的关键保证。

8、环境影响登记备案

本项目已于 2022 年 3 月 9 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为：202234102100000019；

环境影响登记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》等规定，环评决策程序符合规范要求。

9、建设工程规划许可证

本项目已于 2022 年 3 月 7 日取得歙县自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证，文号为歙建工〔2022〕16 号。

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。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 31647.11 万元，其中拟申请专项债券融资 24000.00 万元，占总投资的 75.84%，其余 7647.11 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 4），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。在搜罗相关官方可靠数据，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。本项目主要收入为有机种植收入、木屋客栈收入茶旅研学收入、租赁收入、物业收入、停车收入和广告收入等 7 大类、13 小类收入，运营期 20 年内共计 90918.77 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)、外购原材料费(含种植成本及木屋客栈、研学基地原材料)、工资及福利费、修理费(含大修及重置费用)、管理费用、其他成本(含营销)和智慧平台维护费等7种主要运营成本,运营期20年内共计23711.52万元。

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,结合歙县近年来财政收支情况,科学合理分析研判歙县当下财政情况:近年来,歙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,歙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31647.11万元,考虑歙县财政收支情况,计划通

过地方政府专项债券融资 24000.00 万元，占总投资的 75.84%，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农林水利，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 1.46，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 24000.00 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《歙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〔2020〕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 24000.00 万元专项债券，目前歙县财政运行状况合理，债务风险保持在合理区间，债务率远低于国际警戒线。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,歙县财政局制定了《歙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〔2020〕179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个方面做出来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歙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《歙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，本项目已完成项目立项、用地预审与选址意见书、社会稳定性风险评估备案表、节能承诺备案表、可研批复、环境影响登记表、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等项目前期手续，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

本项目单位为歙县农业农村局，是依法设立的机关法人，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。此外歙县农业农村局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。

附件一：项目绩效分析

一、绩效目标

1、短期目标

按时、安全、保质、保量顺利完成所有项目建设，同时项目建设成本应控制在 31647.11 万元以内。项目建设中积极利用工程建设创造就业机会，积极吸纳当地劳动力从事建设活动。项目建设完成后确保可以顺利投入使用，初步达到提升区域茶菊旅游融合发展水平，提升基础设施及水平，增强农业供给侧，改善农业农村发展模式，示范引领城乡发展新体系，初步构建新时代“新安安居图”。

2、中期目标

以项目建设为契机，实现歙县高标准建设、高标准发展，不断提升区域新型基础设施水平和乡村面貌，加快产业融合转型，促进数字经济发展，提高茶菊产业数字化、智能化水平，激发乡村发展内生动力，推动“智慧歙县”建设取得新突破。同时项目的建设将提供大量的创业机会和就业岗位，有效缓解歙县劳动力剩余问题。

3、长期目标

项目运营期内完成 90918.77 万元营业收入，实现 62137.65 万元运营收益，顺利还债本息。经过一段时间的运营，现代化农业农村体系基本建设，力争在科技创新上取得新突破，打造歙县城市名片，形成强有力的虹吸效应，农业现代化和社会事业取得长足发展。农业发展体系和社会事业体系健全完备，乡村就业结构更加优化，产业融合发展水平显著提高，农民增收渠道持续拓宽。最终形成依托茶菊资源、

围绕茶菊主题，以基地为载体，以旅游体验为核心，将旅游体验贯穿茶菊种植各环节，打造茶菊旅游经济链、价值链，最终形成茶菊产业与旅游业互利共赢、互融共进、一体化发展的新模式、新路径。全面构建不同场景的“新安山居图”，促进产业融合跨越发展，助力乡村振兴和城乡一体化发展，最终形成人民富强、环境优美、生活幸福的宜居之城，形成“歙县名片”，以现代化科技带动农业农村产业发展，从而促进社会经济快速发展，，为中国特色社会主义现代化强国建设提供有力支撑。

二、绩效目标分解

新增债券项目绩效目标表

项目名称		黄山市歙县乡村振兴——数字茶菊基地建设工程项目			
主管部门		歙县农业农村局		项目单位	歙县农业农村局
项目属性		<input type="checkbox"/> 新增项目			<input checked="" type="checkbox"/> 在建项目
项目资金（万元）		项目投资总额：		31647.11	
		其中：财政拨款		7647.11	
		债券资金		24000.00	
总体目标	实施目标				
	目标 1：全面完成项目建设，扩大项目收入，完成预定收益目标，保障债券本息顺利归还				
	目标 2：通过项目建设，提升歙县农业农村建设水平，推动农业现代化建设取得显著成效				
	目标 3：通过项目建设提升农村信息化建设水平，确保数字乡村健康可持续发展				
	目标 4：通过项目建设提升茶菊旅游融合发展水平，加快构建茶菊产业、文化互融共进的现代产业体系，推动乡村产业振兴取得新突破				
	目标 5：增加创业机会和就业岗位，提升居民收入，有利于构建和谐稳定的社会环境				
	目标 6：通过乡村振兴战略，加快现代化经济体系建设，实现全体人民共同富裕美好愿景				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	全面完成项目建设	建设数字歙茶种植园、数字贡菊种植园及茶菊交易基地工程	全面完成
		质量指标	项目建设	顺利完成项目各项建设内容，确保顺利通过验收	全面完成
			资金拨付程序	严格按照经批准的预算或计划指标执行资金拨付，资金拨付审批严格、手续完善	全面完成
		时效指标	项目开展及时性	预计 2023 年 8 月开工建设	准时开工
			项目完成及时性	预计 2025 年 8 月投入使用	准时投入运营
		投资指标	项目总投资	控制在 31647.11 万元以内	全面完成

		成本指标	运营成本	通过集中采购(或其他)措施,成本节约率 $\geq 5\%$,提高资金的使用效率	全面完成
				项目经营成本控制在 23711.52 万元以内	全面完成
	偿债风险管理	偿债风险指标	债券资金发行	结合区域偿债能力,合理安排发行额度	全面完成
			债券资金使用	指定各类风险应急预案,提高债券资金使用安全性	全面完成
			债券资金管理	加强项目债券资金管理,优化管理方案,提升管理效率	全面完成
			债券资金偿还	提升项目管理水平,降低不合理开支提高资金使用效率,保证还本付息资金足额兑现	全面完成
	效益指标	经济效益指标	本项目运营收入	运营期内收入不小于 90918.77 万元	全面完成
			本项目运营收益	运营期内收益不小于 62137.65 万元,顺利归还债券本息	全面完成
			项目债券本息覆盖率	≥ 1.46 倍	全面完成
			增加财政收入	运营期内缴纳不低于 5069.60 万元税收	全面完成
		社会效益指标	基础设施建设	提升农村基础设施建设水平,改善基础设施面貌	全面完成
			提供就业	提供大量优质就业岗位和创业机会,有效环境劳动力剩余问题	全面完成
			数字乡村	提升农村信息化建设水平	全面完成
			乡村振兴	增加就业岗位,提升农民收入,推动乡村振兴建设	全面完成
			美丽乡村	显著改善农村生态环境面貌,构建美丽宜居乡村	全面完成
			“歙县名片”	提升歙县产业品牌及城市影响力,助力打造城市名片	全面完成
			农业发展	提升智慧农业发展水平,促进农业现代化建设	全面完成
			可持续发展	优化投资环境,凝聚人气,加快社会经济发展,形成良性循环	全面完成
		生态效益指标	节约集约用地	合理规划,利用有效空间,减少土地资源的浪费	全面完成
			节能减排	采用清洁能源和新型环保材、设备,促进绿色发展,助力如期实现“碳中和”目标	全面完成
		可持续发展指标	项目可持续	项目收益覆盖成本,确保项目自身可持续发展	全面完成
			高质量发展	提升歙县农业基础设施建设水平,拓展产业优势,促进社会经济高质量发展	全面完成
			生态可持续性	采用新型节能环保材料和设备,减少碳排放,促进人与自然和谐发展	全面完成
	满意度指标	服务对象满意度指标	顾客满意度	第三方公共调查满意度得分在 85 分以上	全面完成
			居民满意度	第三方公共调查满意度得分在 85 分以上	全面完成

注：上表绩效标准为现阶段依据项目可行性研究报告编制的绩效考核标准，后期考核以设计、施工图确定的建设内容以及实际情况具体确定详细考核细则指标及管理办法。

项目单位（主管部门）：歙县农业农村局

财政部门：歙县财政局

日期：2022年4月26日

附件二：项目收入依据

一、项目收入依据

1、有机种植收入

关于有机种植园产量及效益的情况说明

近年来我县茶叶及贡菊产业发展取得较大成果，产量及效益连年攀升，人民群众收入逐步提高。为进一步确立我县产业优势、发挥茶菊种植带动优势，本次拟建设数字歙茶种植园及数字贡菊种植园，结合我县实际发展情况对茶叶及贡菊种植效益情况进行说明。

据统计歙县近三年茶叶亩均产量为 49.23 斤，平均单价 70.11 元/斤；贡菊亩均产量 83.76 斤，平均单价 129.57 元/斤。如下表：

近三年歙县茶叶及贡菊产量及效益情况统计表

项目	年份	2019 年	2020 年	2021 年
(一) 茶叶情况				
产量（斤）		13200000.00	13500000.00	15100000.00
占地面积（亩）		283000.00	283000.00	283000.00
一产产值（万元）		89800.00	93600.00	110200.00
亩均产量（斤）		46.64	47.70	53.36
单价（元/斤）		68.03	69.33	72.98
年均亩产量（斤）		49.23		
平均单价（元/斤）		70.11		
(二) 贡菊情况				
产量（斤）		5200000.00	4500000.00	5000000.00
占地面积（亩）		60000.00	60000.00	55800.00
一产产值（万元）		60000.00	60000.00	70000.00
亩均产量（斤）		86.67	75.00	89.61
单价（元/斤）		115.38	133.33	140.00
年均亩产量（斤）		83.76		
平均单价（元/斤）		129.57		

特此说明！

歙县农业农村局
2022 年 2 月 20 日

2、木屋客栈收入

飞猪 酒店

国内 9510208
国际 +86-571-5688688

客栈首页 > 黄山客栈 > 黄山宏村早春的树精品客栈

黄山宏村早春的树精品客栈 ♥♥♥
后街40号，近老渔厂，黄山

5.0 11 评分 点评 **¥258**起



飞猪 酒店

国内 9510208
国际 +86-571-5688688

客栈首页 > 黄山客栈 > 黄山丰乐湖梁上农家乐

黄山丰乐湖梁上农家乐 ♥♥♥
呈坎镇梁上村呈坎路16号(近103省道)，黄山

¥229起



飞猪 酒店

国内 9510208
国际 +86-571-5688688

客栈首页 > 黄山客栈 > 瓦居客栈(呈坎景区店)

瓦居客栈(呈坎景区店) ♥♥♥
呈坎景区内后街140号(近永兴塘·呈坎客运站)，黄山

4.9 11 评分 点评 **¥278**起



3、茶旅研学收入

全部分类 1楼 网站首页 黄山旅游线路 黄山旅游酒店 黄山旅游景点 会议旅游 旅游资讯 游记攻略 公司简介

您所在的位置: 黄山旅行社黄页 > 黄山旅游路线 > 黄山研学游 > 黄山徽州文化四日研学游

黄山徽州文化四日研学游 新增 修改 删除

收藏 分享 举报

西溪亭
0.5公里, 距呈坎古镇

促销价格: **¥1180**起/人 9990000 (立减0)

线路编号: 0000241
出发城市: 黄山市
往返交通: 汽车
预订提醒: 建议提前3天预订
游历主题: 研学游 企业团建 自然风景 徽州民俗 徽州文化
途经景点: 黟县、婺源、黄山区、徽州区、屯溪区、宏村景区、黄山风景区
付款方式: 在线支付

价格类型: **黄山徽州文化研学四日游价格**

出发日期: 一團一价

参团人数:



[首页](#)
[目的地](#)
[旅游攻略](#)
[去旅行](#)
[机票火车票](#)
[订酒店](#)
[社区](#)

[马蜂窝](#)
[旅行家之选](#)

[自由行](#)
[跟团游](#)
[当地游](#)
[签证](#)
[全球WiFi](#)
[邮轮](#)

[旅行商城首页](#)
[自由行定制](#)
[全部出发时间](#)
[黄山](#)

店铺

徽州3日研学游 (宏村定向+植物扎染+国学开蒙礼体验+制作徽墨+稻田插秧+漂流玩水+石窟探秘+篝火晚会)

[研究宏村水系](#)
[错峰摄影](#)

参考价

¥ 1480起

立即定制

☆ 收藏 33

🔗 分享

[产品介绍](#)
[费用说明](#)
[使用说明](#)
[购买须知](#)
[用户点评](#)

[首页](#)
[目的地](#)
[旅游攻略](#)
[去旅行](#)
[机票火车票](#)
[订酒店](#)
[社区](#)

[马蜂窝](#)
[旅行家之选](#)

[自由行](#)
[跟团游](#)
[当地游](#)
[签证](#)
[全球WiFi](#)
[邮轮](#)

[旅行商城首页](#)
[自由行定制](#)
[全部出发时间](#)
[黄山](#)

店铺

边学边玩4日3晚徽州研学亲子定制游 (风景如画宏村打卡+徽州特色研学体验+攀登秀美黄山+青山绿水翡翠谷+徽文化)

[亲子](#)
[研学](#)
[体验](#)
[团建](#)

参考价

¥ 1299起

立即定制

☆ 收藏 3

🔗 分享

[产品介绍](#)
[费用说明](#)
[使用说明](#)
[购买须知](#)
[用户点评](#)

产品介绍

4、租赁收入

(1) 功能用房租赁收入

[黄山房产网](#)
[黄山写字楼出租](#)
[屯溪写字楼出租](#)
[世纪广场写字楼出租](#)
[屯溪写字楼出租](#)

置地广场写字楼，面积263平，可分割，价格面议

[商业综合楼](#)
[随时入驻](#)
[随时可看](#)
[精装修](#)
[可注册](#)
[可分割](#)
[更新于2022-02-17](#)

1.18万/月

1.5元/m²/天

262m²

39~78个

建筑面积

推荐工位数

精装修

装修

楼盘: [置地广场](#)

位置: [屯溪-世纪广场-黎阳置地国际广场-黄山市屯溪区](#)

汪章建

★★★★☆

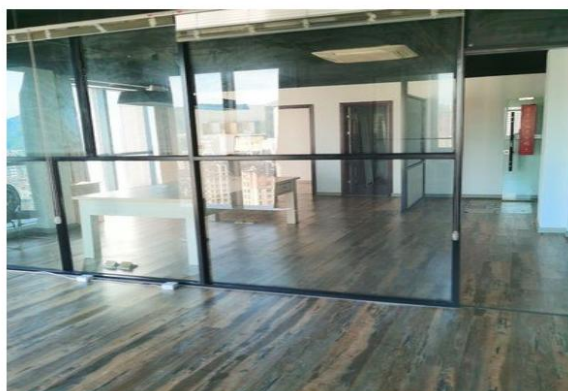
所雇公司: 迁友房产

营业执照编码: 91341002MA2XK35D61

128

城东精装写字楼，面积138平，价格4200元月，空调齐全

纯写字楼 随时可看 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-02-17



4200元/月 1.01元/m²/天

138m²

建筑面积

20~41个

推荐工位数

精装修

装修

楼盘：永辉超市 >

位置：屯溪-世纪广场-永辉超市(屯溪店)-黄山市屯溪区 地图



汪章建

★★★★☆

所属公司：迁友房产

营业执照编码：91341002MA2XK35D61

天盈财富广场 精装写字楼 即租即用

纯写字楼 精装修 可注册 办公家具 更新于2022-02-21



6500元/月 1.14元/m²/天

190m²

建筑面积

25~50个

推荐工位数

精装修

装修

楼盘：天盈财富广场 >

位置：屯溪-世纪广场-天盈财富广场-黄山市屯溪区 地图



徐凯

★★★★☆

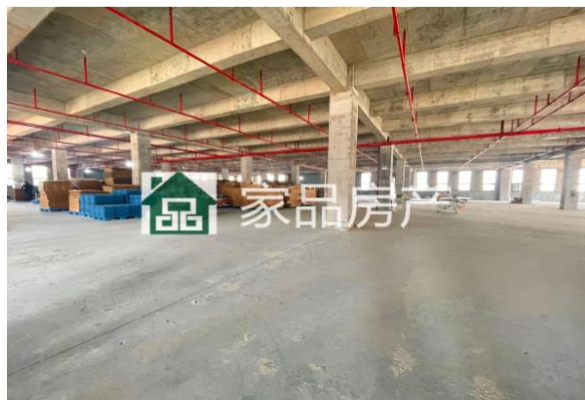
所属公司：家品房产

营业执照编码：91341002MA2T8F79X9

(2) 厂房租赁收入

(出租) 帅鑫工业园 双电梯厂房 环境很好

高速路口 食堂 更新于2022-03-04 12人已浏览



12万/月 0.5元/m²/天

8000m²

建筑面积

园区厂房

厂房类型

1000m²

起租面积

区域：屯溪区 - 屯溪老街

地址：黄山市帅鑫工业园-黄山市屯溪区 地图



徐凯

★★★★☆

黄山家品不动产经纪有限公司

营业执照编码：91341002MA2T8F79X9

(出租) 出租休宁海阳镇龙跃路1号黄山松悦生物院内2000平方厂房

更新于2022-03-03 6人已浏览



3.0万/月 0.5元/m²/天

2000m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 休宁区 - 海阳镇

地址: 安徽省黄山市休宁县龙跃路



陈生

个人

已在58注册1年

已实名认证

(出租) 面积6100, 可分割, 整租。

更新于2022-03-02 7人已浏览



8.3万/月 0.45元/m²/天

6100m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 歙县区

地址: 安徽省黄山市歙县



汪燕

个人

已在58注册1年

已实名认证

(3) 保鲜仓库租赁收入



百大周谷堆对面冷库出租

仓库租赁

¥70.00 起(元/m²/天)

最近更新: 2019-12-04

0m²

可租面积

600m²

总面积

0m²

起租面积

认证信息: 未认证

仓库编号: R2019120483000314

所在位置: 合肥 - 瑶海

查看地图

储存类型: 普通仓

底库层高: - 米

仓库类型: 平库

预约看仓

查看业主电话

提醒: 熊猫小仓找仓免费, 如无法与仓库联系或有任何疑问, 请拨打官方客服电话

400-666-2256

出租宣州宣州城区南漪湖大道与宣大街交汇处皖江农商城冷库及商铺
2020-11-07更新



80元/月 面议
42000m² 暂无数据 暂无数据
建筑面积 仓库类型 起租面积

区域：宣州国购广场
地址：年生冷冻禽蛋食品城市配送中心 [地图](#)

孙先生
个人房东
[已实名认证](#)



扫一扫，进详情



保鲜库出租。具体你们开价

屯溪-世纪广场
首康医院

15m² 4.44元/m²/天
建筑面积 月租金 2000元/月

(4) 配套用房租赁收入

(转让) 徽园15号，繁华地段，旺铺转让

服饰鞋包 商业街店铺 新房 临街 上水 下水 更新于2022-02-26 15人已浏览



5000元/月 转让费：2万元 询问具体转让内容?
60m² 商业街店铺 9个月
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域：歙县区 - 歙县城区
地址：卡儿菲特欧派童装 [地图](#)

高女士
个人
已在58注册4年
[已实名认证](#)

(转让) 位于徽州师范和小北街商业区

餐饮美食 商业街店铺 临街 可餐饮 上水 下水 380V 更新于2022-02-11 13人已浏览



5500元/月 转让费：6万元 询问具体转让内容?
80m² 商业街店铺 24个月
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域：歙县区 - 歙县城区
地址：万方圆拌粉瓦罐汤(歙县徽州路店) [地图](#)

小单
个人
已在58注册2年
[已实名认证](#)

(转让) 九庄火锅斜对面, 楼下三十平店加楼上一个带卫生间的套房

服饰鞋包 临街门面 新房 临街 下水 外摆区 更新于2022-01-08 26人已浏览



4166 元/月 转让费: 3.5万元 询问具体转让内容?

60m² 临街门面 3个月
建筑面积 物业类型 剩余租期

区域: 歙县 - 歙县城区
地址: 徽州花苑 地图



江瑞
个人
已在58注册5年
已实名认证

5、物业收入



1 元/m²/天 3600元/月 轻松买铺, 贷身

120m² 18~36个 毛坯
建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼盘: 置地广场
地址: 屯溪区 - 屯溪老街 黎阳置地国际广场



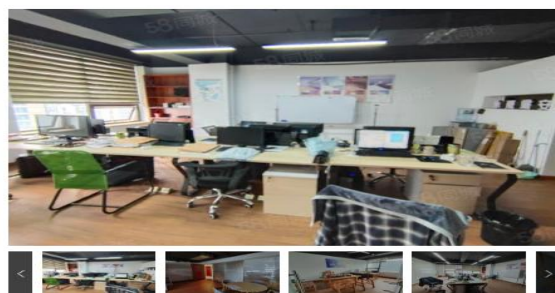
汪章建 ★★★★★
黄山迁友房地产营销策划有限公司
营业执照编号: 91341002MA2XK35D6T



微信扫

电话联系TA

概况	描述	配套	图片	猜你喜欢																																				
<p>概况 我有类似房源, 免费发布></p> <table> <tr> <td>日租</td><td>1元/m²/天</td><td>性质</td><td>二手写字楼</td><td rowspan="2"> 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m²/天, 12 </td></tr> <tr> <td>月租</td><td>3600元/月</td><td>面积</td><td>120m²</td></tr> <tr> <td>付款</td><td>押1付6</td><td>类型</td><td>甲级写字楼</td><td rowspan="2"> 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m²/天, 12 </td></tr> <tr> <td>起租期</td><td>12个月起租/免租期1个月</td><td>楼层</td><td>中区/共10层</td></tr> <tr> <td>装修</td><td>毛坯</td><td>使用率</td><td>90.0%</td><td rowspan="2"> 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m²/天, 12 </td></tr> <tr> <td>工位数</td><td>18~36个</td><td>注册</td><td>可注册</td></tr> <tr> <td>楼盘</td><td>置地广场</td><td>分割</td><td>可分割</td><td rowspan="2"> 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m²/天, 12 </td></tr> <tr> <td>地址</td><td>屯溪-屯溪老街 黎阳置地国际广场</td><td>物业费</td><td>2.5元/m²/月</td></tr> </table>					日租	1元/m ² /天	性质	二手写字楼	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12	月租	3600元/月	面积	120m ²	付款	押1付6	类型	甲级写字楼	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12	起租期	12个月起租/免租期1个月	楼层	中区/共10层	装修	毛坯	使用率	90.0%	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12	工位数	18~36个	注册	可注册	楼盘	置地广场	分割	可分割	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12	地址	屯溪-屯溪老街 黎阳置地国际广场	物业费	2.5元/m ² /月
日租	1元/m ² /天	性质	二手写字楼	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12																																				
月租	3600元/月	面积	120m ²																																					
付款	押1付6	类型	甲级写字楼	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12																																				
起租期	12个月起租/免租期1个月	楼层	中区/共10层																																					
装修	毛坯	使用率	90.0%	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12																																				
工位数	18~36个	注册	可注册																																					
楼盘	置地广场	分割	可分割	 新城时代大厦 - 黄山屯溪路 - 屯溪区 0.97 元/m ² /天, 12																																				
地址	屯溪-屯溪老街 黎阳置地国际广场	物业费	2.5元/m ² /月																																					



1.36 元/m²/天 4600元/月 轻松买铺

113m² 18~37个 精装修
建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼盘: 黎阳置地国际广场写字楼
地址: 屯溪区 - 屯溪老街 黎阳置地国际广场 地图



朱旭晨 ★★★★★

电话联系TA

概况	描述	配套	图片	位置	猜你喜欢
概况 我有类似房源, 免费发布>					
日租	1.36元/m²/天	性质	二手写字楼	 新城时代大厦 - 屯溪路边 - 0.97 元/m²/天	
月租	4600元/月	面积	113m²		
付款	押1付6	类型	甲级写字楼		
起租期	12个月起租	楼层	中区/共9层		
装修	精装修	使用率	100.0%		
工位数	18~37个	注册	可注册		
楼盘	黎阳置地国际广场写字楼	分割	可分割		
地址	屯溪-屯溪老街 黎阳置地国际广场	物业费	3元/m²/月		



1.14元/m²/天 6500元/月 (价格可面议)

190m² 建筑面积

25~50个 推荐工位数

精装修 装修程度

楼盘: 天盈财富广场

地址: 屯溪区-世纪广场 天盈财富广场-黄山...

徐凯 经纪人

黄山家品不动产经纪有限公司

营业执照编号: 91341002MA2T8F79X9

电话联系TA

在线沟通

概况 我有类似房源, 免费发布>

日租	1.14元/m²/天	性质	二手写字楼
月租	6500元/月	面积	190m²
付款	押1付12	类型	甲级写字楼
起租期	12个月起租	楼层	高层/共28层
装修	精装修	使用率	80.0%
工位数	25~50个	注册	可注册
楼盘	天盈财富广场	分割	暂无数据
地址	屯溪-世纪广场 天盈财富广场-黄山市屯溪区	物业费	3.5元/m²/月

猜你喜欢

新城时代大厦-黄山市...
0.97元/m²/天 120m²

6、停车收入

(1) 停车位收入

黟县西递停车场
机动车停放收费标准

收费批准文号: 影价(2018)20号

停放时间	收费额	备注
15分钟以内	免费	含十五分钟
3小时以内 (含3小时)	20座以下(不含20座), 10元/辆/次 20座以上(含20座), 20元/辆/次	基础价
超过3小时	每增加1小时 加收2元	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	20座以下(不含20座), 40元/辆/次 20座以上(含20座), 50元/辆/次	含基础价在内
超过24小时	按前述标准重新计费	
执行公务的军车、警车、消防车、急救车、工程抢险车、市政维修车等免收停车服务费。		

黟县价格监督检查分局 收费监督电话: 0559-12358

黎阳in巷停车场
机动车停放收费标准

通用车型	小型机动车	
停放时间	收费额	备注
20分钟以内	免费	含20分钟
2小时以内 (含2小时)	5元/辆/次	基础价
超过2小时	每增加1小时 加收5元	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	35元/辆/次	含基础价在内
超过24小时	超出部分按照5元/小时收取停车费用	
执行公务的军车/警车/消防车/急救车/工程抢险车/市政维修车等特种车辆免收停车费。		

屯溪价格监督检查分局 收费监督电话: 0559-12358

黄山风景区换乘中心停车场 机动车停放收费标准

适用车型	小型机动车/大型机动车	
停放时间	收费额	备注
20分钟以内	免费	含20分钟
1小时以内 (含1小时)	10元/辆/次	基础价
6小时以内 (含6小时)	30元/辆/次 (小型机动车/蓝牌) 40元/辆/次 (大型机动车/黄牌)	基础价
超过6小时	每增加1小时 加收1元	不足1小时 按1小时计算
执行公务的军车/警车/消防车/急救车/工程抢险车 /市政维修车等特种车辆免收停车费。		
黄山风景区价格监督检查分局 价格举报电话: 12358		

(2) 新能源汽车充电桩

[首页](#)
[手机专区](#)
[充电网络](#)
[互联互通平台](#)
[SaaS平台](#)
[动态](#)
[注册](#)
[登录](#)

黄山市屯溪区黄山香茗酒店

安徽省黄山屯溪区黄山香茗酒店

周一至周日00:00-24:00

1.82元/度

直流快充0个 交流慢充0个

扫码使用特来电



充电桩 汽车

充电桩一般是如何收费的

9628 0

写回答

充电桩一般是如何收费的

充电桩收费的一般是由基本电费和服务费组成，基本电费约1元左右，服务费因地域不同导致费用有不同，大部分服务费都是限制在1元以内，较多是每度电收取服务费0.8元，也就是总价约为1.8元-2.0元之间。车主可以在使用充电桩时提前了解计费规则。

车主指南 > 车型库 > 新能源百科 > 正文

电动汽车充电桩多少钱一个小时？收费标准1元4小时贵吗

时间：2021-06-29 15:41:22 编辑：车主指南

充电桩收费标准一般是由基本电费和服务费组成，基本电费约1元左右，服务费因地域不同导致费用有不同，但正常情况服务费都是限制在1元以内，大部分是每度电收取0.8元的服务费，也就是总价约为1.8元-2.0元之间。车主可以在使用充电桩时提前了解计费规则。

汽车充电桩充电怎么收费标准

发布于: 2020-07-14 09:05:57

【皆电 精选问答】目前主流的充电桩是以电量度为单位收费的，一度电不同地区有不同的价格，一般集中在1.6元到1.8元之间，200公里的新能源汽车电池容量大概为31千瓦时，也就是需要31度电左右，所以充满一次电大概需要49.6元到55.8元。

7、广告收入



传统广告+互联网

电话: 0552-2808866 网址: www.yunshouad.com 地址: 万达珍珠坊南门A4栋1单元01011号

户外媒体——小区道闸广告



道闸尺寸: 350厘米(宽)*75厘米(高)
机身: 46厘米(宽)*91厘米(高)
发布形式: 户外车站
媒体价格: 正面: 2200/月/面
背面: 1600/月/面
机身: 600/月/面

媒体介绍:

- 1、**阅读人群质量高:** 针对人群均为最具消费能力的中高收入人群。
- 2、**针对性:** 根据对其的选择, 直接将广告给真正的受众, 具有强烈的选择性和针对性。
- 3、**持续性:** 广告持续时长相对较长, 从车主停车在道闸前, 到保安升起道闸, 车主关注道闸广告的时间一般会持续1分钟以上。就能够更好的让受众反复的读取和了解广告的信息, 直到最后根据自己的需求做出购买。
- 4、**强迫性:** 具有强迫受众读取的特性。
- 5、**高效性:** 最大限度的使广告信息被广告受众阅读。

首页 > 全网 > 全网 > 全网 > 灯箱



☆ 收藏 分享 PK 对比 地图 纠错 认领

楼宇社区人行通道门禁灯箱广告媒体

媒体编号: QW201711190006 更新时间: 2021-5-10 浏览量: 1915次

媒体位置: 全网 全网

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得, 仅单个面

当前方案: 1月(周期)+一线(级别)+单面(版本)+24小时(频次)+增值税专用发票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1月

媒体数量: 1 x 个

总市场价: ¥7,600.00元/1月

媒体	道闸广告
规格	框82cm*320cm(高*宽) 画80cm*300cm(高*宽)
刊例价格	8000元/面/4周
周期	1个月起投(10个框)
媒体类别	社区楼宇媒体
备注	最终执行价格由数量来定， 具体尺寸由以实际为准

1 处于社区车辆必经之路，其高频性其他媒体不可比拟的，每天进出途中不断地反复，具有强制性特点，广告暴露频次达3.6次/天/人。

2 社区道闸广告具有强烈的视觉冲击力，画面篇幅大，近距离观看，具有百分比的到达效果，由此构建一个无缝化、精确化的传播模式。

广告充电桩广告式充电桩



品牌:	易充新能源
型号:	ECA-220/007-C2-F-B32
额定电压:	220V
单价:	13000.00元/
起订:	
供货总量:	
发货期限:	自买家付款之日起 天内发货
所在地:	全国
有效期至:	长期有效
最后更新:	2020-08-04 14:38
浏览次数:	4

发送询价



媒体名称：黄山市百大集团户外全彩LED显示屏

发布日期：2013-07-10

广告规格形式：喷绘写真

价格：36万/年

千人成本(CPM):23m*15m

女性受众:月 男性受众:

广告效果覆盖面:市区主干道,公共场所

受众人群年龄段:

受众人群教育程度:

受众人群职业分布:

受众人群收入水平:

收藏此信息

市场内广告位出租收费标准

规格	收费标准	时间	服务内容
A3 纸	200 元/张	10 天	1、在人才市场信息栏发布大厅张贴 10 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	500 元/张	30 天	1、在人才市场信息发布大厅张贴 30 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
60CM×90CM 前厅柱体广 告位（海报 框、玻 璃门）	400 元/张	20 天	1、在人才市场前厅柱体张贴 20 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	1800 元/张	半年 (180 天)	1、在人才市场前厅柱体贴半年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠（不含大型中高级人才招聘会）； 3、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	3200 元/张	一年	1、在本市场前厅柱体张贴一年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠（不含大型及中高级人才招聘会）； 3、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
60CM×90CM 招聘大厅柱 体（海报框、 玻璃门、墙 体）	300 元/张	20 天	1、在人才市场信息发布大厅张贴 20 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	1500 元/张	半年 (180 天)	1、在人才市场招聘大厅柱体张贴半年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠（不含大型及中高级人才招聘会）； 3、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
			1、在人才市场招聘大厅柱体张贴一年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠



全国公共资源交易平台(安徽省·黄山市)
黄山市公共资源交易中心
ggzy.huangshan.gov.cn

所有栏目 请输入关键字

首页 组织机构 信息公开 服务指南 政策法规 交易信息 场所安排 意见征集 黄山简报 监管信息 中介考评

当前位置： 首页 > 重要公告 > 市级动态

黄山公交车亭灯箱广告经营权完成转让

【信息时间：2017-02-07 阅读次数： 10 】【字号大 中 小】【我要打印】【关闭】

近日,受市公共汽车公司委托，市公共资源交易中心以公开转让方式顺利完成中心城区77座公交车亭上设置的439个灯箱广告牌的经营权交易，经营期限为三年，累计成交价达405万元，项目成交人为合肥用心传媒有限公司。

本次交易是我市公交车亭灯箱广告面向社会公开转让规模最大的一次，按交易公告约定，经营期间建设的画面应符合安全要求，须经常性进行维护和管理，及时进行检查、维修，达到无破旧损坏、无乱贴乱挂等影响市容的现象，如有破旧损坏或处于不安全状态时，项目成交人应及时更新维护或接到委托方通知后应立即更新维护。同时广告发布须保留公交线路指示牌和30%的时间或位置发布公益广告。

此次交易是城市公共资源实行市场化配置的一个具体体现，不仅公平公正，而且可以为政府财政增加收入，必将为其它城市资源市场化提供一个很好的借鉴模式。



全国公共资源交易平台(安徽省·黄山市)
黄山市公共资源交易中心
ggzy.huangshan.gov.cn

所有栏目 请输入关键字

首页 组织机构 信息公开 服务指南 政策法规 交易信息 场所安排 意见征集 黄山简报 监管信息 中介考评

当前位置： 首页 > 重要公告 > 市级动态

577个灯箱广告位经营权成功交易

【信息时间：2020-05-21 阅读次数： 471 】【字号大 中 小】【我要打印】【关闭】

近日，黄山市公交站亭577个灯箱广告位经营权出租项目在国有资产交易中心顺利成交。该项目由黄山公交文化传媒有限公司委托，并取得了黄山交通投资集团有限公司批准，租赁期限1年，租金150万元，该项目最终由安徽用心传媒有限公司竞得。此次成功出租为黄山广告业注入了发展新动能。

首页 > 交易信息 > 产权交易 > 交易公告

交易公告

管理变更

成交公告

[报名结束]黟县柏山路灯广告招租项目交易公告

【报名时间：2020-02-24】【字号大 中 小】【我要打印】【关闭】

项目编号：HJYQG2020J003

黟县住房和城乡建设局（黟县城管执法局）委托：黄山市公共资源交易中心黟县分中心对黟县柏山路灯广告进行公开招租。委托为承诺本次转让行为已履行了必要的审批程序，保证本公告（文件）的内容不存在任何重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和有效性负责。本公告通过黄山市公共资源交易中心交易信息同一产权交易栏予以发布（网址：<http://ecdy.huangshan.gov.cn/>），具体内容如下：

一、项目内容：

（一）基本情况规划指标要求：

标的编号	具体区域	灯杆数量（根）	租赁年限	竞价底价（万元）
标的一	柏山路灯广告	60	1年	10

注：具体情况请以实地查看为准，意向承租方均视为全部知悉并认可现状。

（二）竞价底价：

标的编号	竞价底价（万元）	每轮加价幅度
标的一	10	人民币1000元或其整数倍（交易系统设置为最多10倍）

二、意向承租方资格要求：

（一）凡依法设立、有效存续的境内企业法人、团体组织及具有完全民事行为能力之自然人均可参与本项目交易。意向承租方须单独报名，不接受联合报名。

（二）对意向承租方的基本要求

1、不得发布国家法律法规明令禁止的广告，严禁香烟广告，控制酒类、医疗类广告，自觉维护社会公德。

2、在取得本次广告承租权期限内不得擅自转租。

3、负责承诺在承租期间施工安全、质量安全和日常维护，负责防雷及抗台风等恶劣天气下广告施工安全责任；

4、每年保留15%的位置或时间发布公益广告，遇全县重大活动或公益活动需要使用广告位的，须无条件执行。

三、交易方式：

二、项目成本依据

1、智慧管理系统维护成本

安徽省政府决策支持网运行维护费项目, 安徽省政府决策支持网运行维护费 项目 单一来源方式采购的公示

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标方式管理办法》（财政部令第74号）及《安徽省省级预算单位变更政府采购方式审批管理办法》（财购[2015]560号）的规定，现就本项目拟采取单一来源方式采购予以公示。

- 一、采购人名称：安徽省人民政府发展研究中心；
- 二、采购人地址：合肥市中山路1号省行政中心1号楼8楼；
- 三、采购人联系电话：0551-62601355,055162601355；
- 四、采购项目名称：安徽省政府决策支持网运行维护费项目,安徽省政府决策支持网运行维护费；
- 五、拟采购货物或服务的说明：安徽省人民政府发展研究中心网站及双微运维、中心电脑等电子化设备软硬件和网络日常维护。;安徽省人民政府发展研究中心网站及双微运维、中心电脑等电子化设备软硬件和网络日常维护；
- 六、采购预算金额：28 万元；
- 七、采用单一来源方式的原因及说明：安徽省人民政府发展研究中心有三个信息化平台，分别为安徽省人民政府发展研究中心网站、安徽发展研究官方微博和安徽发展研究微信公众号。其中网站浏览总量破百万，双微粉丝订阅数量达万人，安徽发展研究双微及网站已成为传播智库研究成果、交流新型智库

安徽省食品药品检验研究院LIMS实验室信息管理系统运行维护项目单一来源采购的公示

发布日期：2019-04-11 16:35 访问次数：561

LIMS实验室信息管理系统运行维护项目 项目 单一来源方式采购的公示

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标方式管理办法》（财政部令第74号）及《安徽省省级预算单位变更政府采购方式审批管理办法》（财购[2015]560号）的规定，现就本项目拟采取单一来源方式采购予以公示。

- 一、采购人名称：安徽省食品药品检验研究院；
- 二、采购人地址：安徽省合肥市包河区乌鲁木齐路15号；
- 三、采购人联系电话：63358057；
- 四、采购项目名称：LIMS实验室信息管理系统运行维护项目；
- 五、拟采购货物或服务的说明：我院于2016年采购了LIMS实验室信息管理系统，系统于2017年验收。该系统是由北京三维天地科技有限公司实施搭建。随着我院的业务这几年的不断扩大，业务领域职能的不断加强，国家对相关业务的要求不断提高，LIMS系统同时产生大量的数据需要技术人员进行维护。目前该系统免费维护期已到，需重新签订系统运行维护协议。；
- 六、采购预算金额：35 万元；

【项目信息】中共黄山市党校校信息化系统维保服务采购项目【市本级】

中共黄山市党校校信息化系统维保服务采购项目

项目编号	AHGHZB2021X385	统一交易标识码	D03-123410005861309608-20211130-001079-9
信息来源	黄山市公共资源交易中心	项目所在地	中共黄山市党校校
信息发布时间	2021-11-30 10:05:00	浏览次数	26754432

采购任务书

任务书编号	WCZ2021-4894	计划编号	WCZ2021-4894
采购人	中共黄山市党校校	预算金额	320000元
计划名称			

采购项目信息

采购项目编号	AHGHZB2021X385		
采购项目名称	中共黄山市党校校信息化系统维保服务采购项目		
采购内容			
采购方式	竞争性磋商	设计代理机构	国弘工程科技（集团）有限公司
是否公开项目	否		
监督部门代码	11341000001138063	监督部门名称	黄山市财政局
申报责任人	徐珊珊	建立时间	

包件（标段）信息

序号	包件（标段）编号	包件（标段）名称	估算价（元）
1	AHGHZB2021X385-A	中共黄山市党校校信息化系统维保服务采购项目	320000.00

2、木屋客栈、研学基地原材料消耗成本测算依据

表 4-9 YH 酒店 2019 年目标成本的测算和分解表				
Table 4-9 Calculation and breakdown of YH hotel's target cost in 2019				
成本项目		金额（万元）		百分比
目标成本		1838.17		100%
人力资源成本	客房	240.33		
	浴区	157.89	468.37	25.48%
	餐饮	70.15		
	客房	69.09		
材料费用	浴区	80.59	271.49	14.77%
	餐饮	121.81		
	折旧费用	362.78		
折旧和维修费用		319.61	17.39%	
水煤电费（资源费用）	维修费用	56.83		
	水电费	98.58	182.46	9.93%
	取暖费	83.88		
	招待费	13.89		
业务费用	办公费	25.55	83.7	4.55%
	差旅费	44.26		
广宣费用	广宣费用	149.42	149.42	8.13%
税金	税金	139.46	139.46	7.59%
其他费用	出资方收取费用	179.11		
	不可预见费用	44.55	223.66	12.17%
合计		1838.17	1838.17	100%

向型旅游者付出的心理成本大。同理,心境较好的旅游者能以较小的 E 达到个人一定期间工作生活状况的心境,较差的旅游者付出较大的 E 能获得的休闲效益 U , 即情绪好的旅游者付出的休闲心理成本小,情绪差的旅游者付出的休闲心理成本大。在个人文化知识与旅游目的地文化差距小时,达到同样的效益 U 要比个人文化知识与旅游目的地文化差距大时付出的更小心理成本 K 。但就同一旅游休闲个体而言, P 相对固定,一般来说, E 大则休闲期望效益 $U(P, E, K)$ 大, E 小则 $U(P, E, K)$ 相对小, K 大则 $U(P, E, K)$ 大, K 小则 $U(P, E, K)$ 相对小,即个体获得改善现时状况的休闲效益与付出的心理成本成正相关关系。

2. 时间成本

旅游休闲是消费主体的一种消费活动,经济学家普遍认为,时间是个人的一种稀缺资源,休闲者外出旅游需投入一定的时间资源,也是一种机会成本,所以旅游休闲的效益 $U(N, T, L, S)$ 大小与时间成本 T 有必然关系。

— 44 —

益 U 也应越大,否则他会减少他的旅游时间。由于 $T_1 + T_2 = T$ 由此可见,假设其他成本因素 N, L, S 不变, T 与休闲期望效益 $U(N, T, L, S)$ 成正相关关系。

3. 经济成本

经济成本 (D) 是这四个主要旅游休闲消费成本中唯一的显性成本,也是唯一的可以用数量如实确定的成本因素,在公开发表的论文中也论述得最多,有的甚至把它作为唯一的旅游成本看待。休闲消费属于经济性消费外延之内,实质上,经济成本只是旅游休闲消费的其中一种成本,这种成本与个人购买一台彩电在形式上毫无差异,都以货币作为交易工具衡量和支付。目前国内休闲旅游市场,服务游客产生的住宿、出行、研学占比为9%-16%之间。

为了达到自己休闲效益 $U(N, T, L, S)$ 的最大化,旅游休闲者不仅要衡量经济成本 L 的大小,而且会权衡 L 的大小在其本人一定时期可自由支配收入中所占的比重,尽管日前由于经济的高速稳步发展,大多数公民的可自由支配收入足以支付一定距离的外出旅游消费,毕竟旅游休闲还处于发展与享受层