

黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区 保护与传承工程项目

实施方案



项目单位：黄山市歙州农文旅发展集团有限公司

主管部门：歙县住房和城乡建设局

财政部门：歙县财政局

日期：二〇二四年五月十五日

项目情况简介

项目名称	黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目
项目类型	社会事业（文化旅游）
项目属性	在建项目，已于 2023 年 7 月 12 日开工（智慧停车场工程），详见专项债券申报材料：工程开工令
项目总投资	19587.82 万元
项目地点	位于歙县徽城镇鲍川村，昌歙线与 Y006 县道交口西南区域
建设内容	本项目主要建设内容包括建筑工程、修缮加固工程、室外工程和智慧管理系统等
项目单位	黄山市歙州农文旅发展集团有限公司
主管部门	歙县住房和城乡建设局
项目建设期	2023 年 5 月-2025 年 4 月
项目运营期	2025 年 5 月-2045 年 4 月
拟发行债券金额	12000.00 万元
债券发行计划	2024 年 1-12 月计划发行 6000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 1000.00 万元，2024 年 6 月拟发行 2000.00 万元），2025 年 1-4 月计划发行 6000.00 万元
债券偿债计划	2044 年 1-12 月计划还款 6000.00 万元，2045 年 1-4 月计划还款 6000.00 万元
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2024 年 5 月已发行金额发行利率为 4.00%，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 4.00%测算
项目重要性	1、本项目符合《农业农村部关于落实党中央国务院 2023 年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见》（农发〔2023〕1 号）将 符合条件的乡村振兴项目纳入地方政府债券支持范围内 2、本项目建设是安徽省深入挖掘 历史文化街区 所蕴含的中华优秀传统文化精髓，促进现代文明与历史文化交融，为建设“现代化美好安徽”提供强大精神动力 3、本项目建设是黄山市坚持农业农村优先发展，丰富乡村发展要素，加快文化资源实体化，助力 乡村振兴 的需要 4、本项目建设是歙县拓展古徽州文化底蕴，强化省级历史文化街区保护，牢固“ 中国历史文化名城 ”名片的重要一环 5、本项目建设是保护歙县 徽文化发展历史见证地、徽州商贸文化集中承载地 ，传承鲍家庄优秀历史文化遗产的必然抉择 6、本项目建设是改善鲍家庄人文环境，优化新安江水生态环境，助力“ 古徽州文化旅游集聚区 ”发展的重要内容
项目收益来源	建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告
债券存续期本息和	21600.00 万元
债券存续期净收益	28037.69 万元
本息覆盖倍数	1.30
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目 录

前 言	1
一、项目概况	3
1.1 项目基本情况	3
1.2 项目建设背景及必要性	7
二、项目重大经济社会效益分析	14
2.1 项目效益分析	14
2.2 项目绩效分析	15
三、建设方案	18
3.1 建设依据	18
3.2 建设原则	19
3.3 建设方案	19
四、项目投资估算及资金筹措	38
4.1 编制依据及原则	38
4.2 项目投资估算	39
4.3 项目资金筹措	42
4.4 资金使用计划	42
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	43
5.1 项目收入测算	43
5.2 项目成本测算	58
5.3 营业税金及附加	65
5.4 项目融资平衡方案	69
六、项目专项债券融资方案	75
6.1 债券发行依据	75
6.2 债券规模和期限安排	76
6.3 资金管理计划	77
七、资金管理	78
7.1 资金管理的总体原则	78
7.2 预算管理	78

7.3 债券资金管理	80
7.4 项目收入及运营成本管理	81
7.5 资产管理	82
7.6 绩效管理	82
7.7 部门责任	83
7.8 监督管理	84
八、风险分析	86
8.1 建设期风险及控制措施	86
8.2 运营期风险及控制措施	91
九、事前绩效评估	95
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	95
9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	98
9.3 项目资金来源和到位可行性	101
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	102
9.5 债券资金需求合理性	103
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	104
9.7 绩效目标合理性	107
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	108
附件：项目收支依据	109

前 言

面对百年未有之大变局，全面推动乡村振兴战略深入实施，发挥优秀历史文化精神引领作用，是推进党的二十大报告提出的中国式现代化建设的有力抓手，是提高国民经济发展活力的重要推手。近年来，歙县人民政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大会议精神，牢固树立新发展理念，落实高质量发展要求，紧紧围绕举旗帜、聚民心、兴文化的使命任务，坚定文化自信，以推动文化和旅游高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，着力建设文化遗产保护传承利用体系，推进文旅融合，以创新发展催生新动能，为提高国家文化软实力、建设社会主义强国作出积极贡献。

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合《安徽省“十四五”文化和旅游产业发展规划》、《皖南区域性历史文化资源保护规划》、《歙县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《歙县国家历史文化名城保护规划》、《歙县“十四五”农业农村现代化发展规划》、《歙县鲍家庄历史文化街区保护规划》相关要求。在现代化高质量发展进程的背景和要求下，加快推进乡村全面振兴，以鲍家庄省级历史文化街区为抓手、歙县国家历史文化名城为平台，挖掘古徽州独特的历史文化魅力与价值，打造古徽州文化旅游集聚区与国际文化体验旅游胜地，把历史文化保护利用作为推动乡村绿色发展、增加农民收入、改善乡村环境、促进乡村繁荣的重要推手，构建布局合理、类型多样、功能完善、特色突出的乡村发展新

格局，为实现乡村全面振兴提供新动力。

项目总投资估算为 19587.82 万元，申请发行非标专项债 12000.00 万元。项目建设周期为 2 年，为 2023 年 5 月-2025 年 4 月，债券期限为 20 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 12000.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.30 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

黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目

1.1.2 项目单位

项目单位为黄山市歙州农文旅发展集团有限公司，社会信用代码为 91341021MA8PYYENX3。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	黄山市歙州农文旅发展集团有限公司
统一社会信用代码	91341021MA8PYYENX3
法定代表人	潘伟
机构地址	黄山市歙县徽城镇渔梁街渔梁景区旅游服务中心 1 幢 1002 号
机构性质	国有独资

1.1.3 项目建设地点

本项目位于歙县徽城镇鲍川村，昌歙线与 Y006 县道交口西南区域。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、项目内容

本项目建设内容包括建筑工程、修缮加固工程、室外工程和智慧管理系统等。

2、项目规模

项目占地 29.35 亩，总建筑面积 17619.12 平方米。包括新建游客服务中心、徽商博物馆、非遗技艺展示区、徽文创服务区、文化体验区，修缮加固鲍川工作室、历史保护传承区等建筑工程，并配套建设智慧停车场、道路、溪水河道治理、渡桥、古徽州码头、水土保持及附属基础设施工程；同时搭载智慧管理系统。

具体建设规模详见表 1-2：

表 1-2 项目经济技术指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
1	占地面积	19569.00	m ²	占地面积约 29.35 亩
2	建筑工程	17619.12	m ²	
2.1	游客服务中心	500.00	m ²	新建，1 层建筑，与传统风貌协调
2.2	徽商博物馆	1000.00	m ²	新建，2 层建筑，与传统风貌协调
2.3	非遗技艺展示区	2119.00	m ²	现状建筑拆除新建，1-2 层，与传统风貌协调
2.4	鲍川工作室	4198.32	m ²	清末民国初期建筑修缮加固，修旧如旧
2.5	历史保护传承区	2601.80	m ²	清末民国初期建筑修缮加固，修旧如旧
2.6	徽文创服务区	3500.00	m ²	新建，2 层建筑，与传统风貌协调
2.7	文化体验区	3200.00	m ²	新建，2 层，体验鲍川历史文化与传承
2.8	配套服务用房	500.00	m ²	
3	室外工程	9204.81	m ²	
3.1	智慧停车场	3700.00	m ²	含 160 个停车位，32 个充电桩
3.2	道路工程	3547.91	m ²	含区内主干路及支路，复古青石板道路
3.3	溪水河道治理工程	130.00	m	宽 2-3 米
3.4	渡桥工程	1	座	
3.5	古徽州码头	2	座	
3.6	游船	16	只	摇橹船，每船可坐 8 人
3.7	水土保持工程	1956.9	m ²	江滩露营帐篷 80 张
3.8	配套基础设施	1	项	
4	智慧管理系统	1	项	含区域内智慧运营、客流量分析、火情预警、物业管理等

1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 19587.82 万元。其中：工程费用为 14942.99 万元，占总投资的 76.29%；工程建设其他费用为 3242.36

万元，占总投资的 16.55%；工程预备费为 909.27 万元，占总投资的 4.64%；建设期利息为 480.00 万元，占总投资的 2.45%；债券发行费 13.20 万元，占总投资的 0.07%。详见下表：

表 1-3 项目总投资组成一览表

单位：万元

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	14942.99	76.29%
二	工程其他费	3242.36	16.55%
三	工程预备费	909.27	4.64%
四	建设期利息	480.00	2.45%
五	债券发行费	13.20	0.07%
六	项目总投资	19587.82	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 19587.82 万元，其中拟申请专项债券 12000.00 万元，占总投资的 61.26%，其余 7587.82 万元由财政资金解决。

1.1.6 项目建设进度计划及前期工作情况

1、项目建设进度计划

本项目建设周期为 24 个月，2023 年 5 月至 2023 年 7 月为项目前期准备阶段，2023 年 7 月至 2025 年 1 月为施工、设备购置、安装阶段，2025 年 2 月至 2025 年 4 月为竣工验收阶段。

2、项目前期工作情况

（1）项目立项批复

本项目已于 2023 年 6 月 10 日取得项目立项批复，文号为：发改综合〔2023〕270 号，项目代码为：2306-341021-04-01-349555；

（2）项目节能承诺备案表

本项目已于 2023 年 6 月 15 日完成项目节能承诺备案表；

（3）项目用地和规划预审意见函

本项目已于 2023 年 6 月 21 日取得歙县自然资源和规划局出具的《关于对黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目用地预审和规划选址意见的函》（歙自然资函〔2023〕66 号），原则同意本项目规划选址和用地预审并开展相关前期工作；

（4）项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2023 年 6 月 26 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，编号为：用字第 341021202301006 号；

（5）项目建设用地规划许可证

本项目已于 2023 年 6 月 27 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，编号为：地字第 341021202301012 号；

（6）项目可研批复

本项目已于 2023 年 6 月 28 日完成可研编制，并取得项目可研批复，文号为：发改综合〔2023〕311 号；

（7）环境影响登记表

本项目已于 2023 年 7 月 2 日完成项目环境影响登记表，备案号为：202334102100000142；

（8）项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2023 年 7 月 3 日在中共歙县县委政法委员会进行项目社会稳定风险评估备案，社会稳定风险等级为低风险，准予实施；

（9）项目建设工程规划许可证

本项目已于 2023 年 7 月 5 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，编号为：建字第 341021202301023 号，符合国土空间规划和用途管制要求；

（10）工程开工令

本项目已取得工程开工令，于 2023 年 7 月 12 日开工（智慧停车场工程）；

（11）项目不动产权证

本项目已取得现状建筑不动产权证，详见专项债申报材料附件 2.17。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

鲍家庄省级历史文化街区位于歙县徽城镇鲍川村，该街区北至徽杭公路，南至新安江练江段北岸，核心保护范围 1.1 公顷，相传是明代中后期徽州棠樾鲍氏家族的一处田庄，也是古徽商一处重要的客运码头，是徽文化发展历史见证地、徽州商贸文化集中承载地。鲍家庄历史文化街区作为古徽州文化的重要传承与代表，2016 年被纳入《歙县国家历史文化名城保护规划》范围，2019 年获批省级历史文化街区。

现状街区内拥有众多文物古建，历史韵味浓厚，是一个典型的徽州古村，古巷由鹅卵石与青石板铺就，两侧皆是高大的马头墙，高大的门楼墙壁刻有精致的雕花，青山绿水中点缀着粉墙黛瓦的徽派建筑。

但由于社会经济发展等种种历史原因，昔日繁华的徽州庄园，如今已是人去楼空；街区内部分古建出现严重的坍塌，大量的物质文化遗产受到长期的风雨侵蚀破坏严重，非物质文化遗产与优秀的传统文化几近失落；同时受到 2020 年歙县遭遇 50 年一遇的“7·7”特大洪灾影响，整个鲍家庄历史文化街区浸泡在洪水之中，破败之势尤甚加剧，古徽州文化的瑰宝尘封至今。

为发挥优秀历史文化精神引领作用，全面推动乡村振兴战略深入实施；2023 年 4 月，歙县住房和城乡建设局组织编制了《歙县鲍家庄历史文化街区保护规划》，要求系统性开展鲍家庄省级历史文化街区保护，合理利用和开发历史文化资源，传承徽商、非遗技艺等古徽州文化，拉开了鲍家庄荣光再现的帷幕。本项目建设全面落实规划要求，以鲍家庄省级历史文化街区保护为基础，通过其独特的地理环境优势与浓厚的文化氛围，活用乡村资源、产业基础、人文历史等优势，大力培育古色古香的乡村特色业态，从特色文化、非遗传承、文创体验、道路交通、生态环境、智慧提升、配套服务等多方面对街区进行提升，提升新安江沿岸生态环境，推进文化保护与传承体验等融合发展，为新安江航道开发提供有利条件，助力“古徽州文化旅游集聚区”建设，以文化效益带动经济效益发展，探索构筑多点支撑、点面结合的乡村发展模式，发挥其先天优势和独有优势，发掘文化之韵、留住山水之美，让广大村民在和谐美丽宜居中拥有更多的幸福感、获得感，为乡村全面振兴注入新动力、开拓新格局。

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 1-4 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 1-5 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、坚持精神文明引领，加快乡村全面振兴

扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴，加强世界文化遗产、文物保护单位、考古遗址公园、历史文化名城名镇名村街区保护，加强村庄风貌引导，保护传统村落、传统民居和历史文化名镇名村街区。加大农村地区文化遗产遗迹保护力度，推动农村基础设施提档升级。继续把基础设施建设重点放在农村，加快农村公路、供水、供气、环保、电网、物流、信息、广播电视等基础设施建设，推动城乡基础设施互联互通。《农业农村部关于落实党中央国务院 2023 年全面推进乡村振兴重点工作部署的实施意见》（农发〔2023〕1 号）将符合条件的乡村振兴项目纳入地方政府债券支持范围内。

2、安徽省加强历史文化街区保护，发掘中华优秀传统文化精髓

深入挖掘历史文化名城名镇名村街区及历史建筑所蕴含的中华优秀传统文化精髓，坚持整体保护，系统保护城镇历史格局，不得破坏历史文化名城名镇名村街区及历史建筑所依托的山水环境。坚持以人民为中心，将保护工作与民生改善紧密结合，注重完善配套基础设施和公共服务设施；加强合理利用，及时发现、破解影响历史文化保护的体制机制问题，促进现代文明与历史文化交融，为建设富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国提供强大精神动力。

3、黄山市大力弘扬徽州文化，促进文化旅游带动乡村振兴发展

大力发展徽派古建产业，深入实施徽州古建筑保护利用工程，大力推进全域旅游，构建城市乡村并进、文化旅游融合、多极多点支撑的大旅游格局，打造皖南国际文化旅游示范区核心区，建设世界级旅游城市，以文化旅游作为重要抓手，推广传统历史文化遗产基地，发挥文化引领作用，促进文化旅游带动乡村振兴发展，打造乡村振兴新典范，为建设生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地城市作出新的贡献。

4、歙县开展鲍家庄历史文化街区保护利用，打造古徽州文化旅游集聚区

抓好历史文化遗产、古村落、古民居、古驿道等资源挖掘和创意开发，注重城市历史文化遗产严格保护和活化利用，加强对历史文化资源和古村落等传统建筑合理利用，加强历史文化名镇名村街区的申报和保护，开展鲍家庄历史文化街区保护利用，打造古徽州文化旅游集聚区，全面推进生态优势向生态价值转化，推进生态环境向人文价值转化，全面实现生态资源的经济效益、社会效益和生态效益。

1.2.4 项目建设必要性

1、是弘扬中华优秀传统文化，实现乡村振兴的需要

民族要复兴、乡村必振兴，项目建设立足新时代国情省情农情，突出地方特色，尊重鲍家庄历史文化，加强乡村文物古迹保护，强化人文传承与体验，改善人居环境，因地制宜发展乡村旅游等富民兴村产业，带动父老乡亲增收致富，确保在共同富裕建设过程中农民朋友不掉队、不落队。因此，本项目建设是弘扬中华优秀传统文化，实现乡村

文化振兴的需要。

2、是安徽省加强历史文化街区保护，打造创新型文化强省的需要

项目建设坚持保护优先与可持续发展，以历史文化街区保护与传承为重要抓手，聚焦创新型文化强省建设目标，构建城乡历史文化保护传承体系，加大保护力度，加强历史文化资源活化利用，聚集人流、物流、信息流等发展要素，积极发挥历史文化街区及历史建筑在促进长三角一体化、推动全省城乡建设高质量发展中的作用，为加快建设新阶段现代化美好安徽提供有力支撑。因此，本项目建设是安徽省加强历史文化街区保护，打造创新型文化强省的需要。

3、是黄山市发挥文化资源带动作用，为乡村全面振兴注入新动力的需要

项目建设立足黄山特色文化资源优势，强化文化资源引领带动作用，把乡村文化体验作为深入实施乡村全面振兴的重要抓手，以特色产业为根基，以美丽乡村为载体，努力走出一条以乡村文化保护与传承带动乡村增美、人民致富的可持续发展之路，为助推乡村振兴提供力量源泉。因此，本项目建设是黄山市发挥文化资源带动作用，为乡村全面振兴注入新动力的需要。

4、是歙县传承鲍家庄优秀文化遗产，发挥其独特历史文化魅力与价值的需要

项目建设切实保护鲍家庄历史文化遗产，充分体现历史文化原貌，营造历史环境，最大程度地保留历史信息，适应活态遗产特点，促进

历史文化保护传承与城乡建设融合发展，再现鲍家庄作为重要的徽文化发展历史见证地、徽州商贸文化集中承载地的历史文化价值，加快文化资源实体化。因此，本项目建设是歙县传承鲍家庄优秀文化遗产，发挥其独特历史文化魅力与价值的需要。

5、是歙县创新乡村发展模式，推进文旅融合发展的需要

项目建设凸显歙县特有的历史文化街区，加快鲍家庄文化保护与传承，推动乡村建设与人文保护、非遗传承、文创体验、生态环境等方面融合发展，丰富乡村发展要素，形成特色品牌，让文化珍宝不再深藏闺中，加快构建有吸引力、有竞争力的乡村文旅产业体系，形成多业融合的乡村发展新格局。因此，本项目建设是歙县创新乡村发展模式，推进文旅融合发展的需要。

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

鲍家庄省级历史文化街区位于歙县徽城镇鲍川村，街区内古建环伺，遗址众多，是古徽文化的重要起源之地，具有得天独厚的人文环境优势与独特的自然、历史魅力，作为一种优秀社会、经济、历史、文化价值的有形资源，历史文化街区形态极具转化及活化成产业发展的内在驱动力，具有独特的经济效益能力。项目建设抢抓发展机遇，以鲍家庄独有的历史文化和特色街区为引领，丰富乡村发展要素，将加快歙县特色文化体验、乡村旅游等产业链全面发展，进而形成一定区域特色产业集聚群，将有效带动当地市场繁荣和人民群众收入提高，促进产业结构的调整，经济发展稳步向前。

项目运营期可开展包括建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告等 6 大类经营活动。经充分论证与详细测算，运营期 20 年内，建筑租赁可实现 20316.98 万元收入、物业可实现 688.01 万元收入、江滩露营体验可实现 5104.74 万元收入、摇橹船可实现 6766.85 万元收入、停车可实现 3492.58 万元收入、广告可实现 633.10 万元收入。

总计实现 37002.26 万元经营收入，增加地区税收 1423.01 万元。

2.1.2 社会效益分析

鲍家庄位于歙县鲍川村，本项目建设以鲍家庄省级历史文化街区保护为核心，以传承古徽州文化为指引，发挥鲍家庄徽文化发展历史

见证地、徽州商贸文化集中承载地的重要历史文化价值，通过优化鲍家庄人文环境，提升歙县文旅基础设施建设水平，丰富乡村发展要素，着力发挥文化资源在推动乡村发展模式和乡村治理体系中的基础支撑作用，带动村民积极参与，对于繁荣乡村经济社会发展活力，推动发展成果更多更公平惠及人民群众，营造和谐、文明的乡村振兴新格局，加快建设美丽乡村，助力乡村全面振兴，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。本项目建成运营后将为当地居民提供 36 个直接就业机会，带动乡村旅游等产业链发展，改善创业就业环境，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

本项目规划进行古建保护、生活污水治理、溪水河道治理等一众生态环境治理工程，有利于生态空间格局进一步优化，促进生态系统多样性发展，推动人与自然的和谐共生，对改善气候条件、恢复生态环境、净化空气、保护生物的多样性起到良好的促进作用；通过项目建设将有效改善鲍家庄省级历史文化街区文化生态环境，优化新安江水生态环境，提高区域农村生态环境质量，促进美丽乡村建设，为乡村旅游建设提供生态保障与坚实基础。此外，本项目计划配置新能源充电桩，有利于倡导绿色出行、促进节能减排，对于歙县如期实现碳达峰、做好碳中和工作具有重要意义。

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，具体内容详见专项债债券申报材料三：项目支出绩效目标表。

2.2.1 短期目标

按时、安全、保质、保量完成黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目，同时项目建设成本应控制在 19587.82 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，初步达到提升区域人文环境，强化历史文化街区保护，增强文化传承与体验水平，提高乡村基础设施建设，完善城乡功能，将有效推进乡村旅游发展建设，满足区域人民群众生活环境需求。

2.2.2 中期目标

以项目建设为契机，通过利用鲍家庄街区内的传统建筑，融入新的活力与业态，完善配套设施，提升人居环境，把鲍家庄历史文化街区培育成为黄山市乃至安徽省历史文化街区活化利用的示范样板；推动人文功能和乡村价值的充分挖掘，提升歙县城乡综合治理能力，改善乡村体系，优化人居环境，提高歙县城乡运转机制，不断提升区域基础设施建设水平，以乡村文化体验助力乡村振兴，激发乡村发展内生动力，“高气质现代化旅游名城”建设取得突破性成效。

2.2.3 长期目标

项目运营期 20 年内，完成 37002.26 元经营收入，实现 28037.69 万元运营收益，顺利支付发债本息，项目完成自求平衡。经过一段时间的运营，项目形成一套完整的管理制度，以鲍家庄省级历史文化街区为重要抓手、歙县国家历史文化名城为依托平台，强化历史文化街区保护利用，建成“古徽州文化旅游集聚区”与“高气质现代化旅游名城”，形成乡村旅游发展新动能，构建布局合理、类型多样、功能完善、特色突出的乡村发展新格局，促进城乡建设可持续、社会发展可持续、生态环境可持续，助力歙县成为具有重要国际影响力的“国际文化体验旅游胜地”。

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、《公路交通安全设施设计规范》（JTG D81-2017）
- 3、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 4、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 5、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 6、《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正本）；
- 7、《中华人民共和国文物保护法实施细则》（2017年）；
- 8、《中国文物古迹保护准则》（2015年）；
- 9、《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年）；
- 10、《木结构设计标准》（GB 50005-2017）；
- 11、《古建筑木结构维护与加固技术规范》（GB/T50165—2020）；
- 12、《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）；
- 13、《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
- 14、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 15、《建筑结构荷载规范》（GB5009-2012）；
- 16、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
- 17、《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2011）；
- 18、《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 19、《室外排水设计规范》（GB50014-2016）；
- 20、建设单位提供的其它有关资料及数据。

3.2 建设原则

1、真实性、完整性原则

切实保护城乡历史文化遗产，坚持整体保护原则，历史文化街区的保护发展应与历史文化名城保护体系相融合，确定历史文化遗产的保护措施与利用途径，充分体现历史文化原样式、使用原材料、传承原工艺，最大程度地保留历史信息。

2、应保尽保原则

以历史文化价值为导向，应保尽保，应留尽留，全面保留街区记忆，防止过度开发建设方式、大拆大建、急功近利等问题，促进历史文化保护传承与城乡建设融合发展。

3、可操作性原则

充分考虑城市经济发展需求、人口产业、道路交通、文化旅游、生态环境等诸多因素的相互制约，遗产保护与多样性利用，综合解决历史人文环境保护与发展的矛盾。在保护街区不可移动文物的基础上，进行文化产业和旅游产业的挖掘和发展，充分考虑规划的可操作性。

3.3 建设方案

3.3.1 总平面布局

1、平面布局

根据项目现状可分为核心保护区和风貌控制区，其中：核心保护区是属于严格保护的区域，在此范围内各种修建活动需在规划、文物等有关部门严格审批下进行，较大的修建活动和环境变化应通过专家论证评审通过。核心保护区内应以维修、整理、修复及内部更新为主，

其修建内容应满足对区内文物保护单位的保护要求，新建、改建、扩建建筑外观造型、体量、色彩、高度都应满足保护要求相适应。

2、竖向布置

结合地块平面布置，向低点进行放坡，纵坡控制为 0.57%，横坡控制为 0.8%；地表水排除采用暗管与自然排水系统相结合的方式，由排（截）水沟及雨水管向市政管网排放，设置雨水井收集雨水，部分水流再通过排水管网转输至外部及市政管网，最终经处理达标后排放。

3、交通系统

在街区西侧设置停车场，车辆通过市政道路进入停车场后，步行至街区内部，整体考虑在保留西侧街区原入口的前提下，增加专用步行入口，内部街区设置小广场，满足空间的多样性，合理利用现状树林，打造共享空间。在街区中部增加了一条巷道通往省道，并设置缓冲空间，利用节点的处理，为街区打开一个“窗口”，利用东北侧现状的树林，丰富了空间以及游览动线的多样性。

3.3.2 新建建筑工程

1、建筑工程

（1）工程参数

1）建筑等级

本项目建筑等级为二级。

2）防火等级

本工程建筑防火等级均为二级。

3) 抗震设防等级

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

4) 建筑使用年限

各建筑物使用年限为 50 年。

(2) 功能分区

主要包括游客服务中心 500.00 平方米、徽商博物馆 1000.00 平方米、非遗技艺展示区 2119.00 平方米、徽文创服务区 3500.00 平方米、文化体验区 3200.00 平方米以及配套服务用房 500.00 平方米等。

1) 游客服务中心

本工程规划新建游客服务中心,为地上一层,建筑面积为 500.00 平方米。主要包括窗口售票,咨询接待,游客休憩,游客体验、物品寄存,失物招领,投诉接待等。

2) 徽商博物馆

本工程规划新建徽商博物馆,为地上二层,建筑面积 1000.00 平方米,徽商博物馆是弘扬徽商精神,展示徽商文化的民间收藏馆,主要对外展览徽商收藏及遗留物品,应由藏品库房、缓冲间、藏品暂存库房、鉴赏室、保管装具贮藏室、管理室等部分组成。

3) 非遗技艺展示区

本工程规划新建非遗技艺展示区,为地上一至二层,建筑面积 2119.00 平方米。区域内陈列了徽墨、徽州三雕、万安罗盘、歙砚等制作工艺,并创建观赏式、互动式、体验式相结合的非遗技艺展览馆

陈列新模式，为游客营造零距离感受古徽州“非遗”技艺文化魅力的场景。

4) 徽文创服务区

本工程规划新建徽文创服务区，为地上二层，建筑面积 3500.00 平方米。依托徽州历史丰富的文化内涵，打造徽州文化创意展示与服务平台。

5) 文化体验区

本工程规划新建文化体验区，为地上二层，建筑面积 3200.00 平方米，项目建设通过 VR 技术，让游客可以更直接、更深刻的体验鲍川历史文化与传承，感受徽文化历史发展，弘扬徽州文化。

6) 配套服务用房

本工程规划新建配套服务用房 500.00 平方米，主要包括公厕、配电房、设备用房等，丰富了该区域的服务配套功能。

(3) 建筑立面

建筑造型与现有建筑保持统一，屋顶等形式应符合传统风貌要求，所有该范围内的建筑应为坡屋顶，综合运用建筑雕刻艺术，在色彩上则黑、白、灰、原木色为主色调，打造简洁明了、饱含温馨的历史文化街区。设计利用建筑形体本身的几何特征，加入适当的造型变化和精巧的细部设计，简约、理性、大气，其时尚简约的风格、柔和协调的色调，体现出建筑端庄典雅的风格，与徽州建筑的建筑性质相吻合。

(4) 建筑装饰

建筑装饰装修应紧贴徽州建筑的主题，创造简洁明了、温馨的休

闲环境，建筑材料采用节能环保型建筑外墙，外层采用黑、白、灰、原木色真石漆涂料，增强烘托效果。

（5）无障碍

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历史展示中心内主、次出入口、台阶、门、停车位及公共厕所等。

在出入口坡度小于 1/12，乘坐轮椅等人员可无障碍进入，门厅入口、台阶处设置低坡度无障碍坡道，建筑内部的通路、走道、地面等进行无障碍设计，游客服务中心内卫生间设置无障碍厕位，同时设置在靠近主出入口位置设置无障碍停车位，方便出行；停车场、出入口、门厅、台阶、门、公共厕所、危险地段等无障碍设施的位置应设置无障碍标志，无障碍标志应符合现行国家标准《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的规定，带指示方向的无障碍设施标志牌应与无障碍设施标志牌形成引导系统，保证乘轮椅者及使用助行器者安全通行和使用。

2、结构工程

（1）工程参数

根据《建筑抗震设计规范》和《建筑工程抗震设防分类标准》，项目建筑抗震设防烈度为 6 度，无需特殊设防，标准设防类，抗震安全等级为二级，设计使用年限为 50 年。

（2）结构荷载

1）基本压值

根据《建筑结构荷载规范》，本工程基本风压值为 0.35kN/m^2 ，风压高度变化系数，风荷载体型系数等分别按规范要求采用；本工程基本雪压值： 0.45kN/m^2 ；重现期 50 年，地面粗糙程度为 B 类。

2) 主要活荷载(标准值)

徽商博物馆:	4.0kN/m^2 ;
非遗技艺展示区:	3.0kN/m^2 ;
徽文创服务区、文化体验区:	3.5kN/m^2 ;
游客服务中心:	3.5kN/m^2
配套用房:	3.0kN/m^2
上人屋面活荷载:	2.0kN/m^2 ;
疏散楼梯间:	3.5kN/m^2 ;
公共走道:	2.5kN/m^2 ;
卫生间:	4.0kN/m^2 ;
不上人屋面活荷载:	0.5kN/m^2

其它设备用房活荷载按实际取值。

(3) 上部结构及地基基础

1) 结构体系：均采用框架结构，楼屋面均采用现浇钢筋混凝土梁板结构。

2) 基础：根据结构形式本工程拟采用筏板+柱下墩基础。

3) 结构措施：采用设置抗震缝、后浇带以及混凝土内加入补偿收缩纤维等措施进行处理，并在结构计算中考虑温度应力的影响。

3、给排水工程

（1）给水系统

1）水源

本工程水源为市政自来水，由地块周边现有市政给水管接出两路 DN200 给水管在项目区域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 0.26MPa-0.3MPa，用水量依据现场实际情况确定。

2）给水供水方式

工程建筑最高为 2 层，采用市政给水管网直接供水，室外苗木用水由市政管网直接供给，并收集雨水用于苗木灌溉；室内用水，设计量水表，水表前水压控制在 0.35MPa。

（2）排水系统

本工程排水系统采用雨污分流制。

1）屋面雨水

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。雨水量计算根据黄山市暴雨强度公式，总体雨水管设计重现期采用三年。

2）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，在内部道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设，雨水检查井的布置间距不大于 40 米，雨水汇集后分两路排至市政雨水管网中。

3）室内污水排放

排水量按用水量的 80%计算。

项目内污水需经初步处理后，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。

（3）消防系统

1）给水

室外消防给水从市政给水管引入一条 DN200 进水管，在基地内连成环状，供室外消防用水。室外环状管网每隔 100m 设 SS100-1.0 型地上式消火栓作为火灾时室外消防水源，间距不超过 120m，在水泵接合器 15-40m 范围内设置室外消火栓。

2）消火栓系统

室内消防给水室内均设消火栓给水系统，消火栓泵供给消火栓系统。栓口压力超过 0.50MPa 时采用减压稳压型消火栓，每层均设置消火栓箱，消火栓布置间距保证相邻两支水枪的充实水柱同时到达室内任何部位。

3）自动喷水灭火给水系统

需要设置自动喷水灭火给水系统为全部新建建筑及部分有条件的修缮加固建筑。系统采用湿式系统，中 I 危险等级，设计用水量为 30L/s，喷淋泵供水压力 0.60MPa

（4）管材及敷设

1）给水管

室内生活给水干管采用涂塑钢管，DN \geq 50 时沟槽式连接，DN $<$ 50 时丝扣连接；室内给水支管采用聚丙烯 PP-R 塑料管，热熔连接；生活泵房内的给水管采用不锈钢管，卡压连接；室外给水管均埋地敷

设，采用钢丝网骨架塑料复合管，电热熔连接。热水管采用 PP-R 热水塑料管，热熔连接。室内消防管（喷淋、消防栓），采用内、外壁热浸镀锌钢管，DN > 50 时卡箍连接，DN ≤ 50 时螺纹丝扣连接；室外消防管均埋地敷设，采用钢丝网钢塑复合管，管件热熔连接。

2) 排水管

室内排水立管采用聚氯乙烯管，胶圈密封连接；室内排水支管采用建筑用排水 PVC-U 管，承插粘结方式；室外排水管均埋地敷设，采用 HDPE 缠绕增强管，承插电热熔连接。压力排水管室内采用明装，室外采用埋地敷设，均采用热浸镀锌钢管，DN > 80 时卡箍连接，DN ≤ 80 时螺纹丝扣连接。重力雨水管采用承压塑料排水管，管件连接。

3) 其他

所有卫生器具及阀门配件均为节水型产品。坐便器采用 6L 两挡式冲洗水箱，水龙头采用陶瓷芯片密封水龙头。

4、电气工程

(1) 供电电源

项目供电电源由周边变电站引入两路 10kV 高压电源至项目内 10kV 变配电间，以双回路自动互投方式供电。

(2) 备用电源

当供电电源不能满足负荷等级的要求时，应设置柴油发电机组备用电源。备用电源的容量应满足企业日常运行的需要，并应满足消防负荷的需要，应按其中较大者确定。如正常电源停电时要求继续进行生产作业，可按要求选择备用电源的容量。

（3）负荷等级

建筑内所有消防用电设备、应急照明以及重要场所的负荷等级为二级，其余负荷为三级考虑。

（4）低压配电

本工程低压配电系统采用 220/380V 放射式、树干式及链式相结合的方式，对于单台容量大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对于一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式；消防负荷等一级负荷采用双电源供电并在末端互投，二级负荷采用双回路供电。

（5）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。

照明、动力配电支线采用低烟无卤型电缆在墙、楼板或吊顶内敷设。至主要设备的低压配电线路的配电方式采用放射式，至一般设备的配电方式采用放射与树干混合方式配电或链式配电。

每层设置电气垂直竖井，电气垂直竖井内设置楼层配电箱及安装垂直电缆桥架和母线槽。施工结束后采用防火材料将楼板的预留孔封堵。消防泵、消防电梯等消防设备及特别设备的供电均设置双电源末端自动切换设备，消防设备配电装置均设置明显的消防标志。

（6）照明系统

包括正常照明、应急照明等。

在游客服务中心、徽商博物馆、非遗技艺展示区、徽文创服务区、

文化体验区采用暖色光源，配套用房及地下室等宜采用细管径三基色直管形荧光灯，功率因数大于 0.9。潮湿场所采用防潮灯及防水防尘灯，有装潢要求的场所根据装潢要求采用其他类型的光源及灯具。室外路灯照明电源引自自管变电所，采用 6m 以下的庭院灯，功率因数大于 0.9，电子镇流器；灯具效率应符合《建筑照明设计标准》的规定，要求灯具的反射罩具有较高的反射比。

应急照明包括备用照明和疏散照明，在疏散通道、走廊、门厅、大空间工作室等场所、设备机房应设置疏散照明，并应在各安全出口处和安全走道分别设置安全出口标志和疏散走道指示标志。应急灯采用 A 型灯具，供电时间大于 90min。

（7）防雷接地

1）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。

2）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。

3）重要设备设置电涌保护器，避免电流对设备造成伤害。

4）路灯采用 TT 接地系统，接地电阻 ≤ 4 欧姆。

5、暖通工程

（1）空调系统

本工程建筑物各功能分区主要采用分体式空调，选用环保冷媒。室外机集中设在其屋顶。根据不同的产品特点室外机压缩机容量控制

在 10%-100%，实现了低能耗。空调冷凝水集中排放。

（2）通风系统

1）自然通风

充分利用自然资源，在天气适宜的时段，可以将外窗开启利用自然通风来消除室内的余热和余湿，满足人员舒适性的同时降低空调能耗。

2）室内送风、排风，应根据污染物的特性及污染源的变化，优化气流组织；不应使含有大量热、蒸汽或有害物质的空气流入没有或仅有少量热、蒸汽或有害物质的人员活动区，且不应破坏局部排风系统的正常工作。

3）防烟楼梯间、消防前室及合用前室分别设置正压送风。前室每层均设置常闭正压送风口，火灾时，自动开启着火层及其上层风口；楼梯间每隔两层设置一常开风口，火灾时，自动开启正压风机。

4）公共卫生间设机械排风，换气次数: 12 次/h。

（3）消防通风

1）防排烟和防火设计严格按规范执行。封闭楼梯间采用自然排烟。

2）地上面积大于 100 平方米无窗或设固定窗房间，设置机械排烟系统，风管上设有排烟阀，火警时，消防信号自动开启并连锁开启对应的风机。风机前设有 280℃熔断阀，烟气温度达到时 280℃自动关闭并连锁关闭相对应的风机。

3）长度超过 20m 且无自然通风或虽有自然通风但长度超过 60m

内走道设机械排烟系统; 仅供平时使用的排风机入口总风管和送风机出口总风管上均设置 70℃ 防火阀。烟气温度超过 70℃ 时自动关闭。火灾时所有与消防无关的设备全部停机。

4) 防火措施: 风管穿越防火分区、机房隔墙、楼板处均设防火阀。防火阀两侧各 2.0 米范围内的风管采用耐火风管或风管外壁应采取防火保护措施, 且耐火极限不应低于该防火分隔体的耐火极限。防火阀处设独立的支、吊架和防止风管变形影响关闭的措施。风管穿越防火隔墙、楼板、防火墙等处的空隙采用防火封堵材料封堵。防排烟风管、事故通风风管及其相关设备应采用抗震支吊架。

(4) 管材

风管材料采用镀锌钢板, 咬口制作, 法兰联接。

(5) 环境保护

1) 充分评估通风设备的噪声与振动对环境的影响, 必要时采取消声、隔振措施, 使之达到国家和当地有关标准。

2) 排风系统的排出口位置避免在人员逗留区。

3) 平时使用的风井道内贴吸声材料。

4) 通风系统中的各设备均选择高效率、低噪声设备。

(6) 自动控制与节能

1) 合理划分通风系统。从阻力平衡、调节性能等多方面进行考虑。

2) 通风系统中的各设备均选择高效率、低能耗的产品。

3) 所选设备的性能系数均达国家标准。

4) 所有防排烟风机的运行状态应在消防控制室集中控制并有灯光显示。

3.3.3 修缮加固工程

本工程主要对鲍家庄历史文化街区中的清末民国初期建筑进行修缮加固，修缮加固后作为鲍川工作室和历史保护传承区，其中鲍川工作室 4198.32 平方米、历史保护传承 2601.80 平方米。

古建筑修缮加固工程包含屋面、墙面、门楼等，按仿古做法施工，外墙面外贴保温板、面层部分为仿古砖贴面，部分为涂料饰面，屋面为仿古瓦屋面，卷棚屋面、围墙门楼均按古建营造法式施工。

1、建筑基础

古建筑基础常见的损坏主要是沉降和破碎，究其原因主要是由于地基承载力变化、地下水影响、树根生长、地下管线、外力破坏等导致，修复时首先需查明原因并消除这些不利影响。基础修复一般采用分段掏修的办法，每段不超过 1m 且不得超过基础底面积的 20%。修复过程中必须对原结构、墙体进行支撑加固，必要时应进行计算，确保安全施工。

2、建筑台基

若台基主体砌体发生开裂则需先查明原因，若是由于基础破坏引起的，则需先修复基础；若基础完好，可仅用水泥砂浆、水泥素浆灌浆填充密实，如需加强浆体粘结力，可在浆体中加入水溶性高分子材料。

对于石构件等台基外部构件，若出现破碎、缺失等情况，可采用

与原构件纹理、材质一致或相近的石材进行添补。经修复后石构件往往有新旧之差，一般可采用整体做新或是做旧的办法进行处理。所谓做旧即是在新石材上涂刷高锰酸钾溶液，待其颜色与旧石材颜色协调后，再用清水冲洗干净，进而可用黄泥浆涂抹，最后将浮土扫净即可。

若台基主体砌体发生开裂则需先查明原因，若是由于基础破坏引起的，则需先修复基础；若基础完好，可仅用水泥砂浆、水泥素浆灌浆填充密实，如需加强浆体粘结力，可在浆体中加入水溶性高分子材料。

3、建筑地坪

台基内部为砖埧地(即地坪)，砖埧地的损坏情况主要是破碎、剥落、高低不平等。修复方法一般分为剔凿修补、局部修补、整体重做、桐油养护等。铺装前需检查垫层情况，若发现有垫层下沉的必须夯实，然后用砂浆铺实，铺装时注意按周边原地坪找平且缝口大小一致。地坪修复好以后可用桐油钻生养护，使得地坪外观一致，强度增加。对于一些地面基本完好或是地面具有文物价值，不宜修复的，也可仅用桐油钻生养护。

4、建筑墙体

对于墙体的局部酥碱剥落或是破损，可先将表层剔除，露出砖块坚硬部分，依据其深度不同可分别采用砖片或是砖块按现场形状裁制好镶补墙体并粘结牢固，待干后进行勾缝，使之与整体一致。

当墙体出现空鼓、鼓胀、破损时，就有可能对结构安全产生威胁，则必须对墙体采取局部或是整体拆除重砌。当然我们也可通过现代的

科学技术提高其内在的强度，如采用高强度砌筑材料、增加铁件或是钢筋砼圈梁等。

当墙体产生倾斜或是裂缝时，首先必须查明其原因并排除之，同时制定支护方案，然后根据具体情况或拆除重砌或是保持原样、用砂浆、素水泥浆或是高分子材料进行填充密实，然后加强观测。

5、木构架

木构架的损坏主要包括木柱柱根糟朽、柱身劈裂、折断、檩条弯垂、腐朽、枋子弯垂缺失、木构架倾斜、拔榫等情况。究其原因主要是由于潮湿、屋面荷载较大、保护不善等导致。若木构件腐朽程度不深，不影响结构安全，则只需将腐朽处剔凿干净即可；柱身糟朽长度过大或是已断裂则需整柱更换。先将与柱子连接的其他构件加固支顶起来并略微抬高，然后将原柱拆下，将新柱替换上去。其他的如中柱、山柱等则不能更换，只能采取加辅柱的办法加固，即在柱子的周围增加抱柱料，并用铁箍箍紧形成一个整体，共同受力。不管是新老构件必须刷桐油两遍防腐、防虫，必要时可掺入杀虫剂。

6、建筑屋面

屋面修复包括两部分，一是屋面瓦作的修复、另外是木基层的修复。一般来说两者是同时进行的。当屋面全部或是半坡出现损坏，则只能拆除重新盖瓦。除了对屋面漏雨问题的整修，经常还对屋面外形边角进行整修，包括檐头整修、瓦件、脊件添补加固、屋脊整修等。

7、建筑油漆

油漆地仗常见的损坏方式有龟裂、破损、剥落等，究其原因主要

是由于风吹日晒、雨打潮湿、外力破坏等。一般视地仗的破坏程度而定，若仅地仗表层破坏，麻灰层尚保持完整，可仅铲除表面破坏灰层；若地仗破坏严重，局部裂缝见木基层，则必须将地址全部铲除重做。地仗施工必须采用原材料、原工艺、原型制，保证效果和强度。油漆一般只需按原工艺配制施工即可。若经研究讨论认为做新影响其整体风貌时，完全可以保持其原貌，无需修复。

修缮加固工程按照整体性保护原则，最小程度对其原本结构及形态进行改动，同时按照新建工程标准尽可能导入符合现代化需要的水、电、暖通等基础性系统。

3.3.4 室外工程

1、智慧停车场

本工程新建智慧停车场，可面向社会提供 160 个小车位，同时配套 32 个新能源汽车充电桩。

（1）工程布置

本项目停车场工程应用透气、透水性铺装材料铺设地面，并间隔栽植一定量的乔木等植物，形成绿荫覆盖，将停车空间与植物空间有机结合。

停车场总平面内，单向行驶的机动车道宽度不应小于 4m，双向行驶的小型车道不应小于 6m；机动车道路转弯半径应根据通行车辆种类确定，微型、小型车道路转弯半径不应小于 3.5m，且应保证良好的通视条件，弯道内侧的边坡及建（构）筑物等均不应影响行车视距。

（2）智慧停车系统

“互联网+智慧停车”模式的实行能够有效解决城市停车问题，智慧停车场不仅仅是简单的车辆出入道闸和收费管理系统。而是借助现代信息化、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。智慧停车场包含以下子系统：出入口管理系统、视频车位引导系统、反向寻群系统、云停车服务平台、ETC 智能车牌识别系统。

2、道路工程

本工程规划建设道路工程，主要包括区域内主干路及支路，均为复古青石板道路。

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

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

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

3、溪水河道治理工程

本工程规划对溪水河进行河道整治，整治长度 130 米，宽 2-3 米。

主要包括河道清淤、建设河滨缓冲带、生态护坡等。

4、水土保持工程

本工程规划水土保持工程占地面积为 1956.90. m²，位于练江北岸，且靠近新安江，可做江滩露营区，面向社会提供帐篷 80 个。

此外，本工程建设渡桥 1 座、古徽州码头 2 座，购置游船 16 只以及配套基础设施 1 项。

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、《仿古建筑与园路工程预算定额（2018）》；
- 2、《仿古建筑工程工程量计算规范》（GB50855-2013）；
- 3、《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- 4、《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- 5、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（建标〔2017〕191号）；
- 7、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 8、综合取费均按省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- 9、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 10、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及室外工程的建筑工程设备购置及安装工程费用。

2、工程建设其他费：包括工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费等。

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。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为 19587.82 万元。其中：工程费用为 14942.99 万元，占总投资的 76.29%；工程建设其他费用为 3242.36 万元，占总投资的 16.55%；工程预备费为 909.27 万元，占总投资的 4.64%；建设期利息为 480.00 万元，占总投资的 2.45%；债券发行费 13.20 万元，占总投资的 0.07%。项目投资估算表如下：

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	14742.99	200.00	0.00	14942.99				
1	主体工程费	12024.82	0.00	0.00	12024.82				
1.1	游客服务中心	275.00			275.00	m²	500.00	5500.00	新建, 1 层建筑, 与传统风貌协调
1.2	徽商博物馆	750.00			750.00	m²	1000.00	7500.00	新建, 2 层建筑, 与传统风貌协调
1.3	非遗技艺展示区	1525.68			1525.68	m²	2119.00	7200.00	现状建筑拆除新建, 1-2 层, 与传统风貌协调
1.4	鲍川工作室	3148.74			3148.74	m²	4198.32	7500.00	清末民国初期建筑修缮加固, 修旧如旧
1.5	历史保护传承区	2029.40			2029.40	m²	2601.80	7800.00	清末民国初期建筑修缮加固, 修旧如旧
1.6	徽文创服务区	2030.00			2030.00	m²	3500.00	5800.00	新建, 2 层建筑, 与传统风貌协调
1.7	文化体验区	2016.00			2016.00	m²	3200.00	6300.00	新建, 2 层, 体验鲍川历史文化与传承
1.8	配套服务用房	250.00			250.00	m²	500.00	5000.00	
2	室外工程	2718.17	0.00	0.00	2718.17				
2.1	智慧停车场	370.00			370.00	m²	3700.00	1000.00	含 160 个停车位, 32 个充电桩
2.2	道路工程	425.75			425.75	m²	3547.91	1200.00	含区内主干路及支路, 复古青石板道路
2.3	溪水河道治理工程	130.00			130.00	m	130.00	10000.00	宽 2-3 米
2.4	渡桥工程	80.00			80.00	座	1.00	800000.00	
2.5	古徽州码头	120.00			120.00	座	2.00	600000.00	
2.6	游船	160.00			160.00	只	16.00	100000.00	摇橹船, 每船可坐 8 人
2.7	水土保持工程	78.28			78.28	m²	1956.90	400.00	江滩露营帐篷 80 张
2.8	配套基础设施	180.00			180.00	项	1.00	1800000.00	

2.9	电气工程	782.76			782.76	m²	19569.00	400.00	
2.10	给排水工程	391.38			391.38	m³	19569.00	200.00	
3	智慧管理系统		200.00		200.00	项	1.00	2000000.00	含区域内智慧运营、客流量分析、火情预警、物业管理等
二	工程其他费			3242.36	3242.36				
1	工程勘察设计费			1091.28	1091.28				《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本
2	施工图审查费			87.30	87.30				按设计费的 8%计取
3	工程监理费			549.01	549.01				国家发改委价格[2007]670 号文
4	招标代理费			99.06	99.06				国家计委价格[2002]1980 号文
5	前期工作费			101.42	101.42				国家计委价格[1999]1283 号文
6	环评费			18.11	18.11				国家环保总局[2002]125 号文
7	建设单位管理费			322.03	322.03				财政部财建[2016]504 号文
8	全过程造价咨询费			224.14	224.14				皖价服（2007）86 号文
9	外接供水费			250.00	250.00				按 10km 暂估
10	外接供电费			500.00	500.00				按 10km 暂估
三	工程预备费			909.27	909.27				
1	基本预备费			909.27	909.27				(一+二)×5%
2	涨价预备费								
四	建设总投资				19094.62				
五	建设期利息				480.00				
六	债券发行费			13.20	13.20				按发债额度的 1.1%计取
七	项目总投资				19587.82				

4.3 项目资金筹措

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 19587.82 万元，其中拟申请专项债券 12000.00 万元，占总投资的 61.26%，其余 7587.82 万元由财政资金解决。

本次债券期限为 20 年，两年内发行，即 2024 年 1-12 月计划发行 6000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 1000.00 万元，2024 年 6 月拟发行 2000.00 万元）；2025 年 1 月-4 月计划发行 6000.00 万元。2024 年 5 月已发行金额发行利率为 4.00%，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 4.00%测算，每半年付息一次，到期一次还本。

4.4 资金使用计划

本工程分两年建设，建设期 2023 年 5 月-12 月资金投入 572.84 万元（其中财政预算安排投入资金 572.84 万元），占总投资的 2.92%；建设期 2024 年 1-12 月资金投入 9673.91 万元（其中财政预算安排投入资金 3673.91 万元），占总投资的 49.39%；建设期 2025 年 1-4 月资金投入 9341.07 万元（其中财政预算安排投入资金 3341.07 万元），占总投资 47.69%；详见下表。

表 4-2 项目资金使用计划表

单位：万元			
使用时间	使用资金	财政预算安排投入资金	债券资金
2023 年 5-12 月	572.84	572.84	0
2024 年 1-12 月	9673.91	3673.91	6000.00
2025 年 1-4 月	9341.07	3341.07	6000.00
合计	19587.82	7587.82	12000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目收入测算

本项目的经营收入主要包括建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告。

5.1.1 测算依据

1、单价

本项目有建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告等收入。根据项目区位、周边市场水平及相关文件规定，项目初始运营时各种收入单价如表 5-1 所示（依据详见实施方案附件）。本项目综合考虑当地物价及收入水平等增长情况，预测项目建筑租赁、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告单价每三年增加 5%，物业单价不增长。

表 5-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	建筑租赁收入	元/平方米·月	50.00
2	物业收入	元/平方米·月	2.00
3	江滩露营体验收入	元/张·天	150.00
4	摇橹船收入	元/座次	30.00
5	停车收入		
5.1	小车位	元/次	10.00
5.2	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.60
6	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED 广告等）	万元/处·年	30.00

2. 运营负荷

项目运营期 2025 年江滩露营、摇橹船、停车经营负荷为 50%，后每年增加 5%，至 2029 年达到 70%持续运营负荷；2025 年建筑租赁、物业、广告经营负荷为 70%，后每年增加 5%，至 2029 年达到 90%持

续运营负荷。

3、运营期年限测算情况

本项目建设期为 2023 年 5 月-2025 年 4 月，运营期为 2025 年 5 月-2045 年 4 月。综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入成本测算真实可靠的原则；因此，本项目运营期首年（2025 年）运营时间为 8 个月；运营期末年（2045 年）为 4 个月；2026 年-2044 年为正常运营年份，为 12 个月；因此运营期收入首年按 8 个月、末年按 4 个月进行测算，其余按整年进行测算。

4、运营期各项收入单价增长情况

项目收益测算中单价按每三年增长 5%进行测算，系考虑通货膨胀率的基础上进行适度降低作为增长率。通货膨胀率，指一般物价总水平在一定时期（通常为一年）内的上涨率，也称为物价变化率，是货币超发部分与实际需要的货币量之比，用以反映通货膨胀、货币贬值的程度。经查阅国家统计局的数据，近 20 年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为 102.24，通货膨胀率平均值为 2.24%。计算后每三年增长 6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会水平，进行保守计算，建筑租赁、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告单价选取每三年增长率 5%；物业价格运营期内单价不增长。

5.1.2 经营收入

1、建筑租赁收入

项目将建设游客服务中心、徽商博物馆、非遗技艺展示区、鲍川工作室、历史保护传承区、徽文创服务区、文化体验区及配套服务用

房等建筑工程，可对外出租，出租面积 16319.12 m²，详见表 5-2。

表 5-2 本项目建筑租赁面积一览表

序号	名称	建筑面积（m ² ）	可租赁面积（m ² ）
1	游客服务中心	500.00	100.00
2	徽商博物馆	1000.00	100.00
3	非遗技艺展示区	2119.00	2119.00
4	鲍川工作室	4198.32	4198.32
5	历史保护传承区	2601.80	2601.80
6	徽文创服务区	3500.00	3500.00
7	文化体验区	3200.00	3200.00
8	配套服务用房	500.00	500.00
合计		17619.12	16319.12

通过歙县类似项目出租单价进行统计（详见表 5-3 及实施方案附件），同时考虑区位、建设期，进行保守计算，两年建成后，建筑租赁单价为 50.00 元/m²·月。

表 5-3 建筑租赁价格参考统计表

序号	名称/位置	面积（m ² ）	单价（元/m ² ·月）
1	歙县徽州古城小北街	60.00	83.33
2	歙县渔梁古镇长青路	65.00	115.38
3	歙县徽州古城徽州路	60.00	68.36

注：数据来源于 58 同城、安居客等平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 4 个月。项目运营期 2025 年至 2028 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，2029 年达到 90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内建筑租赁单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1—运营期内各项收入单价增长情况说明）。运营期内，年均建筑租赁收入 1015.85 万元，建筑租赁收入共计 20316.98 万元。

2、物业收入

本项目建成后将为游客服务中心、徽商博物馆、非遗技艺展示区、鲍川工作室、历史保护传承区、徽文创服务区、文化体验区及配套服务用房等可租赁建筑提供专业的物业服务，共计 16319.12 m²（详见表 5-2）。

通过歙县类似项目物业单价进行统计（详见表 5-4 及实施方案附件），同时考虑区位、建设期，进行保守计算，两年建成后，物业单价为 2.00 元/m²·月。

表 5-4 物业价格参考统计表

序号	名称/位置	面积（m ² ）	单价（元/m ² ·月）
1	黄山市下马路	120	2.5
2	黄山长干东路	190	3.5
3	黄山黎阳路	113	3.0
4	黄山天都大道	149	3.5

注：数据来源于 58 同城、安居客等平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 4 个月。项目运营期 2025 年至 2028 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，2029 年达到 90%持续运营负荷。同时考虑物业价格的特殊性，本项目运营期内物业单价不上涨（具体论述详见 5.1.1—运营期内各项收入单价增长情况说明）。运营期内，年均物业收入 34.40 万元，物业收入共计 688.01 万元。

3、江滩露营体验收入

项目位于练江北岸，建成后将在室外设置 1956.90 m²江滩露营基地，可提供 80 张露营帐篷，根据同类项目帐篷营地价格定价以及当地消费水平综合考虑（依据详见表 5-5 及实施方案附件），同时考虑

项目建设期及区位，因此保守估计，两年建成后，本项目每个帐篷保守预计按 150 元/张·天的标准进行收费。

表 5-5 江滩露营体验价格参考统计表

序号	名称/位置	单价（元/张·天）
1	歙县徽州古城帐篷露营	168.00
2	歙县“搁船尖景区”帐篷露营	180.00

注：数据来源于携程、马蜂窝等平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 4 个月；根据歙县当地气候变化影响及相关经验，露营帐篷运营时间为每年 3-11 月；因此 2025 年运营天数为 210 天、2045 年运营天数为 60 天，其余年度运营时间为 270 天。考虑运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期 2025 年至 2028 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，2029 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀等因素影响，单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1—运营期各项收入单价增长情况说明）。运营期内，年均江滩露营体验收入 255.24 万元，江滩露营体验收入共计 5104.74 万元。

4、摇橹船收入

本项目将对鲍家庄内练江北岸的古徽州码头、渡桥进行改造提升，新增游船 16 艘，每艘 8 个座位，共 128 座次，为游客提供休闲游憩功能，可直通下游新安江，满足游客日常观景需求，结合国内类似景区游船运营情况及天气等因素，本项目游船出行频次为 3 次/天（下午 1 次，晚上 2 次）；参考项目周边市场案例（依据详见表 5-6 及实施方案附件），同时考虑项目建设期及区位，因此保守估计，两年建

成后，本项目的摇橹船收费按 30 元/座次计取（每次 40 分钟），运营时间按 360 天/年计取。

表 5-6 周边同类型游船参考价格一览表

序号	名称/位置	单价（元/座次）
1	歙县新安江山水画廊景区	68.00（每船 50-100 座次）
2	黄山太平湖景区	35.00（每船 30 座次）

注：数据来源于各网络平台

从实际角度考虑，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，按 240 天计算；2045 年运营时间为 4 个月，按 120 天计算；2026 年至 2044 年为正常全年运营。项目运营期 2025 年至 2028 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，2029 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 一运营期各项收入单价增长情况说明）。项目运营期内，年均摇橹船收入 338.34 万元，摇橹船收入共计 6766.85 万元。

5、停车收入

（1）小车位

本项目将在室外建设 3700.00 m²智慧停车场，设置 160 个停车位。根据歙县的停车收费水平及周边市场案例（依据详见表 5-7 及实施方案附件），本项目的小型停车位收费按 10 元/个·次计取，每个车位每天考虑 2 次周转，运营时间按 360 天/年计取。从实际角度考虑，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，按 240 天计算；2045 年运营时间为 4 个月，按 120 天计算；2026 年至 2044 年为正常全年运营。项目运营期 2025 年至 2028 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，2029 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营

期内单价每三年上浮 5%(具体论述详见 5.1.1—运营期各项收入单价增长情况说明)。项目运营期内, 年均小车位收入 101.90 万元, 小车位收入共计 2038.08 万元。

表 5-7 小车位收费参考统计表

序号	名称/位置	停车收费标准
1	歙县新安江山水画廊停车场	15 分钟以内免费; 按每次(4 小时以内, 含 4 小时)每辆 10 元收取; 超过 4 小时以上每小时加收 1 元, 不足 1 小时按 1 小时计收, 每天每车收费不超过 25 元
2	歙县徽州古城停车场	15 分钟以内免费; 按每次(4 小时以内, 含 4 小时)每辆 10 元收取; 超过 4 小时以上每小时加收 1 元, 不足 1 小时按 1 小时计收, 每天每车收费不超过 25 元

注: 数据来源于歙县人民政府网站公示批复

(2) 新能源汽车充电桩

根据《安徽省人民政府办公厅关于加快新能源汽车产业发展和推广应用的实施意见》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, 本项目按照停车位 20%比例配建充电桩, 共计 32 个。

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(依据详见表 5-8 及实施方案附件), 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 360 天。

从实际角度考虑，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，按 240 天计算；2045 年运营时间为 4 个月，按 120 天计算；2026 年至 2044 年为正常全年运营。项目运营期 2025 年至 2028 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，2029 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 一运营期各项收入单价增长情况说明）。项目运营期内，年均新能源汽车充电桩收入 72.72 万元，新能源汽车充电桩收入共计 1454.50 万元。

表 5-8 充电桩价格参考统计表

序号	名称/位置	价格（元/千瓦时）
1	国家电网歙县绵潭村委会停车场充电桩	1.71
2	国家电网歙县槐塘公交停车场充电桩	1.71
3	国家电网歙县颐高广场停车场充电桩	1.71

注：数据来源于腾讯地图充电桩价格查询

因此，项目运营期内，年均停车收入 174.63 万元，停车收入共计 3492.58 万元。

6、广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED 广告等）

项目建成后将在鲍家庄停车场出入口闸机、广场、室外路灯灯箱、徽商博物馆 LED 电子屏等位置设置广告，参考同类型广告收费如下：

表 5-9 广告价格参考统计表

序号	名称/位置	收费标准	单位
1	黄山某商场入口闸机广告	201600	元/处·年
2	黄山国有房屋租赁公司室外 LED 显示屏	416130	元/处·年
3	黄山北站出口广告	172500	元/处·年
4	黄山公交候车亭灯箱广告	3100	元/杆·年

注：数据来源于黄山市公共资源交易中心公示

综合考虑项目广告类型较多，参考项目周边流量水平及市场案例，

进行保守计算，本项目的广告收费暂取为 30 万元/年·处。其中运营期 2025 年运营时间为 8 个月；2026 年至 2044 年为正常全年运营；2045 年运营时间为 4 个月。项目运营期 2025 年至 2028 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，2029 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1—运营期各项收入单价增长情况说明）。运营期内，年均广告收入 31.66 万元，广告收入共计 633.10 万元。

综上所述，项目运营期内，年均经营收入 1850.11 万元，经营收入共计 37002.26 万元，详见表 5-10。

表 5-10 项目经营收入估算表

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期						
				2025 年 (5-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
(一)	建筑租赁收入		20316.98	456.94	734.36	783.32	882.21	934.11	934.11	986.98
	面积	平方米		16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12
	年运营时间	月/年		8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		50.00	50.00	50.00	53.00	53.00	53.00	56.00
(二)	物业收入		688.01	18.28	29.37	31.33	33.29	35.25	35.25	35.25
	面积	平方米		16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12
	年运营时间	月/年		8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(三)	江滩露营体验收入		5104.74	126.00	178.20	194.40	221.13	238.14	238.14	250.05
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	运营天数（3-11 月）	天		210.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	日均单价	元/张		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38
(四)	摇橹船收入		6766.85	138.24	228.10	248.83	287.54	309.66	309.66	329.01
	数量	条		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	周转次数（下午一次，晚上两次）	次/日		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运营天数	天/年		240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单船载客量	座次/船次		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

	单价（每次 40 分钟）	元/座次		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
（五）	停车收入		3492.58	69.12	114.05	124.42	145.27	156.44	156.44	167.73
1	小车位		2038.08	38.40	63.36	69.12	82.37	88.70	88.70	96.77
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	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		240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	新能源汽车充电桩		1454.50	30.72	50.69	55.30	62.90	67.74	67.74	70.96
	数量	个		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	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		240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
（六）	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED 广告等）		633.10	14.00	22.50	24.00	27.20	28.80	28.80	30.60
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价	万元/处. 年		30.00	30.00	30.00	32.00	32.00	32.00	34.00
经营收入合计			37002.26	822.57	1306.58	1406.30	1596.64	1702.39	1702.39	1799.63

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期						
				2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
(一)	建筑租赁收入		20316.98	986.98	986.98	1039.85	1039.85	1039.85	1092.73	1092.73
	面积	平方米		16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		56.00	56.00	59.00	59.00	59.00	62.00	62.00
(二)	物业收入		688.01	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25
	面积	平方米		16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(三)	江滩露营体验收入		5104.74	250.05	250.05	262.56	262.56	262.56	275.68	275.68
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	运营天数（3-11 月）	天		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	日均单价	元/张		165.38	165.38	173.65	173.65	173.65	182.33	182.33
(四)	摇橹船收入		6766.85	329.01	329.01	348.36	348.36	348.36	367.72	367.72
	数量	条		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	周转次数（下午一次，晚上两次）	次/日		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运营天数	天/年		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单船载客量	座次/船次		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

	单价（每次 40 分钟）	元/座次		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00
（五）	停车收入		3492.58	167.73	167.73	179.42	179.42	179.42	191.12	191.12
1	小车位		2038.08	96.77	96.77	104.83	104.83	104.83	112.90	112.90
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
2	新能源汽车充电桩		1454.50	70.96	70.96	74.59	74.59	74.59	78.22	78.22
	数量	个		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94
（六）	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED 广告等）		633.10	30.60	30.60	32.40	32.40	32.40	34.20	34.20
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价	万元/处. 年		34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00	38.00
经营收入合计			37002.26	1799.63	1799.63	1897.85	1897.85	1897.85	1996.70	1996.70

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期						
				2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-4 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
(一)	建筑租赁收入		20316.98	1092.73	1145.60	1145.60	1145.60	1198.48	1198.48	399.49
	面积	平方米		16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	4.00
	月均单价	元/平方米		62.00	65.00	65.00	65.00	68.00	68.00	68.00
(二)	物业收入		688.01	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	35.25	11.75
	面积	平方米		16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12	16319.12
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	4.00
	月均单价	元/平方米		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(三)	江滩露营体验收入		5104.74	275.68	289.47	289.47	289.47	303.94	303.94	67.54
	数量	个		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	运营天数（3-11 月）	天		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	60.00
	日均单价	元/张		182.33	191.45	191.45	191.45	201.02	201.02	201.02
(四)	摇橹船收入		6766.85	367.72	387.07	387.07	387.07	406.43	406.43	135.48
	数量	条		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	周转次数（下午一次，晚上两次）	次/日		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	运营天数	天/年		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	120.00
	单船载客量	座次/船次		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00

	单价（每次 40 分钟）	元/座次		38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
（五）	停车收入		3492.58	191.12	203.21	203.21	203.21	215.31	215.31	71.77
1	小车位		2038.08	112.90	120.96	120.96	120.96	129.02	129.02	43.01
	数量	个		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	120.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
2	新能源汽车充电桩		1454.50	78.22	82.25	82.25	82.25	86.28	86.28	28.76
	数量	个		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	120.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
（六）	广告收入（停车场、广场、路灯广告、LED 广告等）		633.10	34.20	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	12.60
	数量	处		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价	万元/处. 年		38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
经营收入合计			37002.26	1996.70	2096.61	2096.61	2096.61	2197.20	2197.20	698.63

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（水、电）、外购原材料费（露营耗材）、职工工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本]、折旧费、摊销费以及利息支出。

1、外购燃料及动力费（水、电）

外购燃料及动力费包括运营期用水（生活、经营用水）、用电（建筑、室外、充电桩等）、用气等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，项目年耗电量 62.37 万千瓦时，用电单价按 0.6551 元/千瓦时计取，满负荷运营时用水等费用按 15 万元/年计取。综合实际年运营时间考虑，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 4 个月；项目运营期 2025 年至 2028 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，2029 年达到 90%持续运营负荷。运营期内，年均外购燃料动力费 49.06 万元，外购燃料动力费共计 981.24 万元。

表 5-11 本项目用电量估算表

项目	面积/数量	功率指标 (w/m ²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万 kwh)
建筑用电	1300.00	40	0.6	0.6	2160	4.04
室外用电	9204.81	1	0.6	0.6	2190	0.73
充电桩						57.60
合计						62.37

2、外购原材料费（露营耗材）

项目运营期内江滩露营体验将产生日用品等消耗，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 的应用研究》（详见实施方案附件）等论文数据，保

守起见，按江滩露营体验收入的 15%计取，运营期内，年均外购原材料费成本 38.29 万元，外购原材料费成本共计 765.71 万元。

3、职工工资及福利费

项目运营期职工人数按 36 人计算（其中劳动定员及工资福利费详见表 5-12）。综合实际年运营时间考虑，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 4 个月；综合考虑通货膨胀率等因素，工资及福利费每三年上浮 5%，运营期内，年均职工工资及福利费 195.43 万元，职工工资及福利费共计 3908.62 万元。

表 5-12 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	9	1.8	21.6
2	江滩露营工作人员	8	3.6	0.72	34.56
3	游船工作人员	16	3.6	0.72	69.12
4	其他工作人员	10	3.6	0.72	43.2
合计		36			168.48

注：本表格内容为正常运营第一年且不考核运营负荷工资

4、修理费

本项目运营期修理费主要包括运营期内建构筑物及新能源充电桩等相关内容的修理、重置费用，参考《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按固定资产年折旧额的 5%计，综合实际年运营时间考虑，运营期 2025 年运营时间为 8 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 4 个月，则运营期内，年均修理费 18.80 万元，修理费共计 375.97 万元。

5、管理费用

本项目运营期管理费按经营收入的 1%考虑。运营期内，年均管理费用 18.50 万元，管理费用共计 370.02 万元。

6、其他成本

其他成本主要为项目的宣传费用，运营期 2025 年-2027 年整年度运营费用为 100.00 万元（其中 2025 年运营时间为 8 个月，其他成本按 66.67 万元计算），自 2025 年起每三年降低 20.00 万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在运营期 2034 年，稳定在 40.00 万元/年（其中 2045 年运营时间为 4 个月，其他成本按 13.33 万元计算）。运营期内，年均其他成本 57.00 万元，其他成本共计 1140.00 万元。

综上所述，项目运营期内，年均经营成本 377.08 万元，经营成本共计 7541.56 万元。

7、折旧费

（1）建构筑物折旧

建构筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，原值为 19387.82 万元，折旧额为 368.37 万元/年。

（2）机械设备折旧

机械设备的折旧年限为 25 年，残值为 5%，原值为 200.00 万元，折旧额为 7.60 万元/年。

项目运营期内，年均折旧费 375.97 万元，折旧费共计 7519.37 万元。

8、利息支出

本项目运营期的年均利息支出 468.00 万元，利息支出共计

9360.00 万元。

综上所述，项目运营期内，年均总成本 1221.05 万元，总成本共计 24420.93 万元，详见表 5-13。

表 5-13 本项目成本费用测算表

序号	项 目	合计	运营期						
			2025 年 (5-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	981.24	26.07	41.89	44.69	47.48	50.27	50.27	50.27
2	外购原材料费（露营耗材）	765.71	18.90	26.73	29.16	33.17	35.72	35.72	37.51
3	职工工资及福利费	3908.62	112.32	168.48	168.48	176.90	176.90	176.90	185.75
4	修理费	375.97	12.53	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
5	管理费用	370.02	8.23	13.07	14.06	15.97	17.02	17.02	18.00
6	其他成本	1140.00	66.67	100.00	100.00	80.00	80.00	80.00	60.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7541.56	244.71	368.97	375.19	372.32	378.72	378.72	370.32
8	折旧费	7519.37	250.65	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97
8.1	建构筑物	7367.37	245.58	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37
8.2	机械设备	152.00	5.07	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
9	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	利息支出	9360.00	240.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
11	总成本费用合计	24420.93	735.36	1224.94	1231.16	1228.29	1234.69	1234.69	1226.29
	其中：可变成本	7541.56	244.71	368.97	375.19	372.32	378.72	378.72	370.32
	固定成本	16879.37	490.65	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97

续上表:

序号	项 目	合计	运营期						
			2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	981.24	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27
2	外购原材料费（露营耗材）	765.71	37.51	37.51	39.38	39.38	39.38	41.35	41.35
3	职工工资及福利费	3908.62	185.75	185.75	195.04	195.04	195.04	204.79	204.79
4	修理费	375.97	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
5	管理费用	370.02	18.00	18.00	18.98	18.98	18.98	19.97	19.97
6	其他成本	1140.00	60.00	60.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7541.56	370.32	370.32	362.47	362.47	362.47	375.18	375.18
8	折旧费	7519.37	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97
8.1	建构筑物	7367.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37
8.2	机械设备	152.00	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
9	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	利息支出	9360.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
11	总成本费用合计	24420.93	1226.29	1226.29	1218.44	1218.44	1218.44	1231.15	1231.15
	其中：可变成本	7541.56	370.32	370.32	362.47	362.47	362.47	375.18	375.18
	固定成本	16879.37	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97

续上表:

序号	项 目	合计	运营期						
			2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-4 月)
	运营负荷（建筑租赁、物业、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（江滩露营、摇橹船、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	981.24	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	50.27	16.76
2	外购原材料费（露营耗材）	765.71	41.35	43.42	43.42	43.42	45.59	45.59	10.13
3	职工工资及福利费	3908.62	204.79	215.03	215.03	215.03	225.78	225.78	75.26
4	修理费	375.97	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	6.27
5	管理费用	370.02	19.97	20.97	20.97	20.97	21.97	21.97	6.99
6	其他成本	1140.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	13.33
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7541.56	375.18	388.49	388.49	388.49	402.41	402.41	128.73
8	折旧费	7519.37	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97	125.32
8.1	建构筑物	7367.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	368.37	122.79
8.2	机械设备	152.00	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60	2.53
9	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	利息支出	9360.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	360.00	120.00
11	总成本费用合计	24420.93	1231.15	1244.45	1244.45	1244.45	1258.38	1138.38	374.06
	其中：可变成本	7541.56	375.18	388.49	388.49	388.49	402.41	402.41	128.73
	固定成本	16879.37	855.97	855.97	855.97	855.97	855.97	735.97	245.32

5.3 营业税金及附加

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，增值税税率为 9%，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%，详见表 5-14。

表 5-14 本项目税率一览表

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 1293.65 万元，其中：增值税销项税为 3055.23 万元，增值税进项税为 144.24 万元，固定资产进项抵扣为 1617.34 万元。城市维护建设税税金为 64.68 万元，教育费附加税税金为 38.81 元，其他附加税为 25.87 万元。

综上，本项目增值税及附加共计 1423.01 万元，详见表 5-15。

表 5-15 本项目经营税金及附加

序号	项 目	税率	合计(万元)	运营期						
				2025 年 (5-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)
1	增值税		1293.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		3055.23	67.92	107.88	116.12	131.83	140.56	140.56	148.59
1.2	增值税进项税		144.24	3.71	5.67	6.10	6.66	7.10	7.10	7.25
1.3	固定资产进项抵扣		1617.34	64.21	102.22	110.02	125.17	133.46	133.46	141.35
2	附加税		129.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	5%	64.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	38.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	25.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	税金及附加		1423.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	税率	合计(万元)	运营期						
				2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)
1	增值税		1293.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80.44	157.30
1.1	增值税销项税		3055.23	148.59	148.59	156.70	156.70	156.70	164.86	164.86
1.2	增值税进项税		144.24	7.25	7.25	7.40	7.40	7.40	7.57	7.57
1.3	固定资产进项抵扣		1617.34	141.35	141.35	149.30	149.30	149.30	76.86	0.00
2	附加税		129.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.04	15.73
2.1	城市维护建设税	5%	64.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.02	7.86
2.2	教育费附加	3%	38.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.41	4.72
2.3	其他附加费	2%	25.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.61	3.15
	税金及附加		1423.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.48	173.03

续上表:

序号	项 目	税率	合计(万元)	运营期						
				2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-4 月)
1	增值税		1293.65	157.30	165.38	165.38	165.38	173.51	173.51	55.46
1.1	增值税销项税		3055.23	164.86	173.11	173.11	173.11	181.42	181.42	57.68
1.2	增值税进项税		144.24	7.57	7.74	7.74	7.74	7.92	7.92	2.22
1.3	固定资产进项抵扣		1617.34							
2	附加税		129.36	15.73	16.54	16.54	16.54	17.35	17.35	5.55
2.1	城市维护建设税	5%	64.68	7.86	8.27	8.27	8.27	8.68	8.68	2.77
2.2	教育费附加	3%	38.81	4.72	4.96	4.96	4.96	5.21	5.21	1.66
2.3	其他附加费	2%	25.87	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	1.11
	税金及附加		1423.01	173.03	181.92	181.92	181.92	190.86	190.86	61.01

5.4 项目融资平衡方案

5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。详见下表。

表 5-16 本项目净收益测算表

单位：万元

序号	项目	建设期（年）		建设期/运营期	运营期（年）		
		2023 年 （5-12 月）	2024 年 （1-12 月）		2026 年 （1-12 月）	2027 年 （1-12 月）	2028 年 （1-12 月）
1	收入			822.57	1306.58	1406.30	1596.64
2	成本	0.00	0.00	244.71	368.97	375.19	372.32
3	税金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	577.86	937.61	1031.11	1224.32

续上表：

序号	项目	运营期（年）					
		2029 年 （1-12 月）	2030 年 （1-12 月）	2031 年 （1-12 月）	2032 年 （1-12 月）	2033 年 （1-12 月）	2034 年 （1-12 月）
1	收入	1702.39	1702.39	1799.63	1799.63	1799.63	1897.85
2	成本	378.72	378.72	370.32	370.32	370.32	362.47
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	1323.68	1323.68	1429.30	1429.30	1429.30	1535.38

续上表：

序号	项目	运营期（年）					
		2035 年 （1-12 月）	2036 年 （1-12 月）	2037 年 （1-12 月）	2038 年 （1-12 月）	2039 年 （1-12 月）	2040 年 （1-12 月）
1	收入	1897.85	1897.85	1996.70	1996.70	1996.70	2096.61
2	成本	362.47	362.47	375.18	375.18	375.18	388.49
3	税金	0.00	0.00	88.48	173.03	173.03	181.92
4	净收益	1535.38	1535.38	1533.04	1448.49	1448.49	1526.21

续上表：

序号	项目	运营期（年）					合计
		2041 年 （1-12 月）	2042 年 （1-12 月）	2043 年 （1-12 月）	2044 年 （1-12 月）	2045 年 （1-4 月）	
1	收入	2096.61	2096.61	2197.20	2197.20	698.63	37002.26

2	成本	388.49	388.49	402.41	402.41	128.73	7541.56
3	税金	181.92	181.92	190.86	190.86	61.01	1423.01
4	净收益	1526.21	1526.21	1603.93	1603.93	508.88	28037.69

5.4.2 本期债券偿还计划

本项目建设期为 2023 年 5 月-2025 年 4 月，专项债券计划发行金额为 12000.00 万元，发行期限均为 20 年期，预计于 2024 年 1-12 月发行 6000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 1000.00 万元，2024 年 6 月拟发行 2000.00 万元），2025 年 1-4 月发行 6000.00 万元，每半年计息一次，到期一次还本。预计 2044 年 1-12 月还款 6000.00 万元，2045 年 1-4 月还款 6000.00 万元。本期债券还本付息情况如下表：

表 5-17 债券存续期内融资本息表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本期 合计
2023 年（5-12 月）		0.00		0.00	4.00%	0.00	0.00
2024 年（1-12 月）	0.00	6000.00		6000.00	4.00%	120.00	120.00
2025 年（1-12 月）	6000.00	6000.00		12000.00	4.00%	360.00	360.00
2026 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2027 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2028 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2029 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2030 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2031 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2032 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2033 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2034 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2035 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2036 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2037 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2038 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2039 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2040 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2041 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00

2042 年（1-12 月）	12000.00			12000.00	4.00%	480.00	480.00
2043 年（1-12 月）	12000.00		0.00	12000.00	4.00%	480.00	480.00
2044 年（1-12 月）	12000.00		6000.00	6000.00	4.00%	360.00	6360.00
2045 年（1-4 月）	6000.00		6000.00	0.00	4.00%	120.00	6120.00
合计						9600.00	21600.00

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 12000.00 万元，2024 年 5 月已发行金额发行利率为 4.00%，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 4.00%测算，债券期限内应还本付息金额为 21600.00 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 5-18 项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
2023 年（5-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年（1-12 月）	6000.00	120.00	0.00	120.00	0.00
2025 年（1-12 月）	12000.00	360.00	0.00	360.00	577.86
2026 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	937.61
2027 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1031.11
2028 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1224.32
2029 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1323.68
2030 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1323.68
2031 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1429.30
2032 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1429.30
2033 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1429.30
2034 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1535.38
2035 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1535.38
2036 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1535.38
2037 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1533.04
2038 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1448.49
2039 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1448.49

2040 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1526.21
2041 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1526.21
2042 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1526.21
2043 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1603.93
2044 年（1-12 月）	6000.00	360.00	6000.00	6360.00	1603.93
2045 年（1-4 月）	0.00	120.00	6000.00	6120.00	508.88
合计				21600.00	28037.69
本息覆盖倍数	1.30				

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 1.30。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，专项债券本息覆盖率如下表。

项目	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下	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	28037.69	26355.61	24673.54
还本付息合计	21600.00	21600.00	21600.00
本息覆盖倍数	1.30	1.22	1.14

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	
2023 年（5-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年（1-12 月）	6000.00	120.00	0.00	120.00	0.00
2025 年（1-12 月）	12000.00	360.00	0.00	360.00	536.73
2026 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	872.28
2027 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	960.80
2028 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1144.49
2029 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1238.56
2030 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1238.56
2031 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1339.32
2032 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1339.32
2033 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1339.32
2034 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1440.49
2035 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1440.49
2036 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1440.49

2037 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1521.68
2038 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1367.45
2039 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1357.72
2040 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1430.90
2041 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1430.90
2042 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1430.90
2043 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1504.05
2044 年（1-12 月）	6000.00	360.00	6000.00	6360.00	1504.05
2045 年（1-4 月）	0.00	120.00	6000.00	6120.00	477.12
合计				21600.00	26355.61
本息覆盖倍数	1.22				

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	
2023 年（5-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年（1-12 月）	6000.00	120.00	0.00	120.00	0.00
2025 年（1-12 月）	12000.00	360.00	0.00	360.00	495.60
2026 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	806.95
2027 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	890.48
2028 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1064.66
2029 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1153.44
2030 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1153.44
2031 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1249.34
2032 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1249.34
2033 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1249.34
2034 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1345.60
2035 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1345.60
2036 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1345.60
2037 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1421.85
2038 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1374.89
2039 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1266.95
2040 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1335.59
2041 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1335.59
2042 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1335.59
2043 年（1-12 月）	12000.00	480.00	0.00	480.00	1404.17
2044 年（1-12 月）	6000.00	360.00	6000.00	6360.00	1404.17
2045 年（1-4 月）	0.00	120.00	6000.00	6120.00	445.37
合计				21600.00	24673.54
本息覆盖倍数	1.14				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.30，

预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.22，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.14，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12000.00万元，发行期限均为20年期，预计于2024年1-12月发行6000.00万元（其中2024年5月已发行1000.00万元，2024年6月拟发行2000.00万元），2025年1-4月发行6000.00万元，每半年计息一次，到期一次还本。根据本次项目的具体情况，2024年5月已发行金额发行利率为4.00%，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4.00%测算。建设期及经营期的利息金额为9600.00万元，还本付息总额为21600.00万元。

6.3 资金管理计划

黄山市歙州农文旅发展集团有限公司承担项目建设，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

由于本项目规划对古建筑、古徽州码头等进行改造提升，配套建设室外工程、智慧管理系统等，涉及面广，难度大，项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，涉及主管部门负责，同时受市场影响较大，因此项目总投测算不当会影响整体现金流量测算出现偏差，从而导致项目资金投入和现金流入不能平衡。

2、风险控制措施

（1）加强项目管理

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

（2）提高财务决策的科学化水平

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

（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 项目建设管理风险及控制措施

1、项目建设管理风险

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

2、风险控制措施

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

影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

8.1.3 工程质量风险及控制措施

1、工程质量风险

工程质量风险主要来自因设计错误或施工图审查疏漏、施工过程中施工管理和监理质量把控不严、使用工程材料不达标、工程完工后项目维修和维护次数少等造成的质量问题。一是影响工程安全的质量风险，如：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；二是出现连接不牢固、管道堵塞、建筑修复达不到设计要求等问题，影响使用功能；三是选用建设材料所含的有害成分超标、致使生态环保达不到规定要求，影响环境及人员健康；四是古建筑防腐及白蚁防治措施不到位，对建筑整体结构造成危害。

2、风险控制措施

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

8.1.4 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

由于本项目整体工期跨度较大以及项目施工各阶段自身具有其特殊性和存在客观情况,实施前工期目标和进度计划制定的工程环境等状态与工程建设和生产过程中的环境工程等实际状态一般都会存在偏差,存在一定的风险。同时,由于项目的规模较大、涉及历史文化街区保护与传承等内容,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。对于影响施工进度的设备、材料、配件等进行检查,保证作业用具等质量合格。最后,对各阶段工程进度进行绩效考核,并根据项目进展情况进行责任到人的奖惩制度。

(2) 提高对工程资金、资源的组织计划性

对于建设方要及时提供必要的资金用于工程建设。由于项目办理资金需要一定的手续时间,为了保证工程进度,应按进度 100%支付工

程款,同时提前工程款拨付的时间。对于施工方而言,组织工程的资源、资金对工程的进度起着相当重要的作用。由于工程施工是流水作业,每个分部所需要的工种是不同,这就需要提前安排进场的各种资源,提高对工程资金、资源的组织计划性。

(3) 确保工程建设进度调整的可控性

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

8.1.5 建设资金使用风险及保障措施

1、建设资金使用风险

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

2、风险保障措施

在项目建设过程中,由项目施工单位编制工程进度确认单作为支付的必备要件,财政部门依据工程进度确认单中当期工程预估支出确认应付款金额,做好工程项目的概算分解工作,建立项目合同款项支付台账。对照工程项目分解概算下达金额支付工程款,确保单位工程和单项工程的款项支付不超概算。同时在支付工程进度款时应具备风

险预测意识，并判断项目实施的顺利程度，对存在风险因素的单项工程项目进度款支付，应结合实际情况暂缓付款程序的履行，待单项工程基本完工后再完成款项的支付，对工程尾款按规定预留工程质量保证金，待质量保证期满，相关部门验收并办理工程尾款证明后方可支付尾款。

8.1.6 工程安全风险及控制措施

1、工程安全风险

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

2、风险控制措施

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

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

8.2 运营期风险及控制措施

8.2.1 债券还款风险及保障措施

1、债券还款风险

在项目的运营过程中，由于招商手段、市场竞争等情况造成的出租收益不足，及自然灾害、恶劣天气环境等情况造成收益未能达到预期，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，虽然歙县人民政府债务率在可控范围之内，但歙县人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

同时县财政局建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估全县政府性债务风险情况并作出预警，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。本项目运营过程中涉及文化体验、非遗展示、停车场、游船、游客接待等内容，服

务质量上的缺陷可能导致居民的不适，引发冲突和矛盾。

2、保障措施

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

8.2.3 生态环境风险及保障措施

1、生态环境风险

项目过程中的建设活动可能带来生活生产污水、生态破坏等环境污染，对城乡的生态平衡可能有所破坏。在运营期间如不注意加以防范，将会对水质造成污染，加速水土流失，进而影响生态环境，造成对周边环境的污染。

2、控制措施

项目运营前期，避免土地的流失和浪费，运营过程中应加强水质监测力度与保护，对相关工作人员加强职业技能培训，强化技能监督，同时制定切实可行的运营管理制度，加强对项目区域的卫生及环境监管，定期巡查，同时加强垃圾的处理和综合利用，可以采取对固体废物的再循环利用，回收能源和资源。

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

歙县地处安徽省最南端，是徽州府六县之一，为古徽州府治所在地，是徽商的重要聚居地和徽文化主要发祥地之一，1986 年被列为“国家历史文化名城”。历史的痕迹为歙县留下了一众宝贵的文化遗产，鲍家庄历史文化街区作为其中闪亮的一颗明珠，始建于明代中后期，是徽州棠樾鲍氏家族的遗留之处，庄内古建林立，古道纵横；街区内拥有种类繁多的重点保护文物建筑、老宅等徽派古建筑群，展现了徽派古建筑独具特色的时代风貌。

现状街区由于经济社会发展、人口外流，致使鲍家庄古建筑由于无人管护出现倒塌、损毁等情况；同时因其紧邻练江主河道，2020 年歙县遭遇 50 年一遇的“7·7”特大洪灾，整个街区被洪水浸泡，更使得其古建筑群受到进一步重大创伤，优秀的历史文化遗迹荒废至今，加强鲍家庄历史文化街区保护、传承古徽州文化精魄，已迫在眉睫。

项目建设以鲍家庄省级历史文化街区保护与传承为抓手，遵循能保尽保、应保尽保，坚持保护优先、按照真实性、完整性的保护要求，适度活态遗产特点，通过“抢救性保护、整体性保护、生产性保护、数字化保护”等方式，全面推进历史文化街区保护，传承优秀的历史文化瑰宝；同时项目建设将有效提高鲍家庄基础设施水平，切实改善街区环境，提升以鲍家庄省级历史文化街区为核心的乡村旅游承载能

力与竞争力，丰富乡村发展要素，使之成为歙县乡村经济社会发展的重要增长点，不断促进乡村振兴建设。因此本项目建设是十分必要的。

9.1.2 项目实施公益性

当前，正值创新型文化强国建设加快推进，党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。应充分发挥好历史文化街区及历史建筑在城乡历史文化保护传承中的平台和载体作用，探索具有区域特色的历史文化保护管理制度，保持和延续好传统格局和历史风貌，促进历史文化保护传承工作全面融入城乡建设和经济社会发展大局，项目建设通过历史文化街区保护与传承、环境整治、乡村文旅基础设施建设等内容，有效改善歙县人文环境，提升社会公共服务水平，弘扬徽州文化，增强发展潜力，为乡村发展注入新活力，为社会经济发展提供良好的基础，对区域社会发展具有良好的促进作用，让优秀的乡村传统文化发扬光大，实现乡村文明复兴。

本项目建设内容广泛，涵盖历史文化街区保护及文化传承等一众民生服务内容，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：建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告等相关收入，运营期内项目总收入为 37002.26 万元。在结合本项目各类运营收入的基础上，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经营成本总额为 7541.56 万元，税金及附加共计 1423.01 万元，因此，运营期内项目总收益为 28037.69 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，还能做到做实在保护中发展、在发展中保护，形成数字化、一体化、精细化的保护体系，推动区域历史文化保护迈向更高水平。

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 1.30，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.22，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.14。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社会事业（文化旅游）领域，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）、《黄山市建设工程信息价》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 19587.82 万元，并已通过专家评审，取得项目立项批复、能评备案表、用地和规划预审意见函、用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、可研批复、环境影响登记表、稳评备案表、建设工程规划许可证、工程开工令、不动产权证等，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社会事业（文化旅游），是合法合规的成熟项目。

（1）项目立项批复

本项目已于 2023 年 6 月 10 日取得项目立项批复，文号为：发改综合〔2023〕270 号，项目代码为：2306-341021-04-01-349555；

项目建议书是项目所以前期工作的开端，是供项目审批机关作出初步决策的重要参考资料。它可以减少项目选择的盲目性，为下一步可行性研究打下基础。

（2）项目节能承诺备案表

本项目已于 2023 年 6 月 15 日完成项目节能承诺备案表；

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。

（3）项目用地和规划预审意见函

本项目已于 2023 年 6 月 21 日取得歙县自然资源和规划局出具的《关于对黄山市歙县鲍家庄省级历史文化街区保护与传承工程项目用地预审和规划选址意见的函》（歙自然资函〔2023〕66 号），原则同意本项目规划选址和用地预审并开展相关前期工作；

（4）项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2023 年 6 月 26 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，编号为：用字第 341021202301006 号；

（5）项目建设用地规划许可证

本项目已于 2023 年 6 月 27 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，编号为：地字第 341021202301012 号；

本项目符合国家政策及确定发展方向，且已纳入国家重点建设项目库，用地审批手续齐全，符合相关规定。

（6）项目可研批复

本项目已于 2023 年 6 月 28 日完成可研编制，并取得项目可研批复，文号为：发改综合〔2023〕311 号；

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

（7）项目环境影响登记表

本项目已于 2023 年 7 月 2 日完成项目环境影响登记表，备案号为：202334102100000142；

本项目建设符合《环境影响评价法》等规定，项目建设期无重大环保处罚事件以及因环保原因造成停工事件，环评决策程序符合规范要求。

（8）项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2023 年 7 月 3 日在中共歙县县委政法委员会进行项目社会稳定风险评估备案，社会稳定风险等级为低风险，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。

（9）项目建设工程规划许可证

本项目已于 2023 年 7 月 5 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，编号为：建字第 341021202301023 号，符合国土空间规划和用途管制要求；

（10）工程开工令

本项目已取得工程开工令，于 2023 年 7 月 12 日开工（智慧停车场工程）。

（11）项目不动产权证

本项目已取得现状建筑不动产权证，详见专项债申报材料附件 2.17。

此外本项目严格按照工程进度进行实施，积极采用节能环保的材料及施工工艺，确保项目保质、保量、按时完工。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 19587.82 万元，其中拟申请专项债券 12000.00 万元，占总投资的 61.26%，其余 7587.82 万元将由财政资金筹措解决，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：黄山市歙州农文旅发展集团有限公司承诺函），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。本项目建筑租赁、物业、江滩露营体验、摇橹船、停车及广告等 6 大类收入，运营期 20 年内共计 37002.26 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动力费、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本等 6 种主要运营成本，运营期 20 年内共计 7541.56 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，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不折不扣完成经济社会发展各项目标任务，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 19587.82 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 12000.00 万元，占总投资的 61.26%，小于 80.00%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为社会事业（文化旅游）领域，且符合《歙县地方政府专项债券资金管理暂行办法》等相关文件要求，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 1.30，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 12000.00 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)、《歙县地方政府专项债券资金管理暂行办法》(财预〔2019〕161号)、《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 12000.00 万元专项债券,目前歙县财政运行状况合理,财政收支运行保持在合理区间,债务风险保持在合理区间。由此可见,本项目发行额度充分考虑地方政府财政收支状况和偿债能力,发行额度合理可行,风险较低。

2、债券资金使用

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

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

3、债券资金管理

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

为做好项目资金管理，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）。从总体原则、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8个方面做出切实可行的债券资金管理模式，同时依法加强对项目单位债券资金使用的指导，确保项目监管环境不发生偿债风险。

4、债券资金偿还

本项目运营期内可能会发展由于价格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，本项目已经完成项目前期审批手续中的立项批复、能评备案表、用地和规划预审意见函、用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、可研批复、环境影响登记表、稳评备案表、建设工程规划许可证、工程开工令、不动产权证等项目前期手续，将加快相关工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期完工，顺利投入运行。此外本项目采用先进工程技术，提升项目建设标准，确保项目保质、保量竣工。

2、过程控制有效性

本项目单位为黄山市歙州农文旅发展集团有限公司，是依法设立的有限责任公司（国有独资），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。此外黄山市歙州农文旅发展集团有限公司结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得当、应急预案合理。

附件：项目收支依据

一、收入依据

1、建筑租赁收入

58同城·房产

输入房源相关信息

搜索


免费发布

黄山58同城 > 黄山房产信息 > 黄山商铺生意转让 > 歙县城区商铺生意转让

(转让) 徽园里面, 路口位置好, 商业一条街, 三层楼上

原计划包 商业店铺 上水 下水 更新于2022-06-24 11人已浏览

收藏 2人气 举报



5000元/月

转让费: 2万元 询问具体转让内容?

60m² 建筑面积

商业街店铺 物业类型

暂无数据 商铺属性

区域: 歙县-歙县城区


地址: 卡儿菲特公馆(小北街) 地图

暂无昵称 个人 已在58注册5年 已实名认证

电话联系TA

在线沟通

首页 > 黄山门面转让 > 歙县门面转让 > 奶茶小吃



歙县城区歙县城区65m²餐饮美食生意转让, 经营中

更新: 2020-10-19 查看: 138次

65m² 使用面积

7500元/月 租金

18万元 转让费

信息动态 135****查看电话

地址: 歙县-歙县城区 查看详细地址

目前经营: 奶茶小吃、冷饮甜品店

店名: -

适合经营:

首页 > 黄山门面转让 > 歙县门面转让 > 超市百货



水果零食

更新: 2021-03-17 查看: 161次

67m² 使用面积

4580元/月 租金

面议 转让费

信息动态

地址: 歙县-歙县城区 查看详细地址

目前经营: 超市百货、便利店

店名: -

适合经营:

电话: 微信扫码拨号

给我留言

客服电话: 0796-8630234 想了解更多信息, 请拨打电话

2、物业收入



1.68 元/m²/天 7500元/月 [轻松买铺, 贷来财富 >](#)

149m² 建筑面积 **19~39个** 推荐工位数 **精装修** 装修程度

区域: 屯溪区 - 世纪广场
地址: 天盈财富广场-黄山市屯溪区 [地图](#)

徐凯 [★★★★☆](#)
黄山市家品不动产经纪有限公司
营业执照编码: 91341002MA2T8F79X9 [微信扫码咨询](#)

[电话联系TA](#) [在线沟通](#)

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	1.68元/m ² /天	性质	二手写字楼		
月租	7500元/月	面积	149m ²		
付款	押1付12	类型	甲级写字楼		
起租期	12个月起租	楼层	中区/共28层		
装修	精装修	使用率	80.0%		
工位数	19~39个	注册	可注册		
楼盘	暂无数据	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/m ² /月		



1.14 元/m²/天 6500元/月 (价格可面议) [轻松买铺, 贷来财富 >](#)

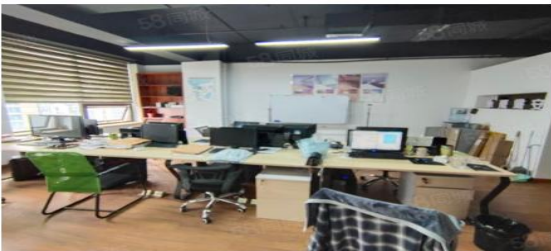
190m² 建筑面积 **25~50个** 推荐工位数 **精装修** 装修程度

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... [地图](#)

徐凯 [★★★★☆](#)
黄山市家品不动产经纪有限公司
营业执照编码: 91341002MA2T8F79X9 [微信扫码咨询](#)

[电话联系TA](#) [在线沟通](#)

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	1.14元/m ² /天	性质	二手写字楼		
月租	6500元/月	面积	190m ²		
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/m ² /月		



1.36 元/m²/天 4600元/月 [轻松买铺](#)

113m² 建筑面积 **18~37个** 推荐工位数 **精装修** 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 [★★★★★](#)

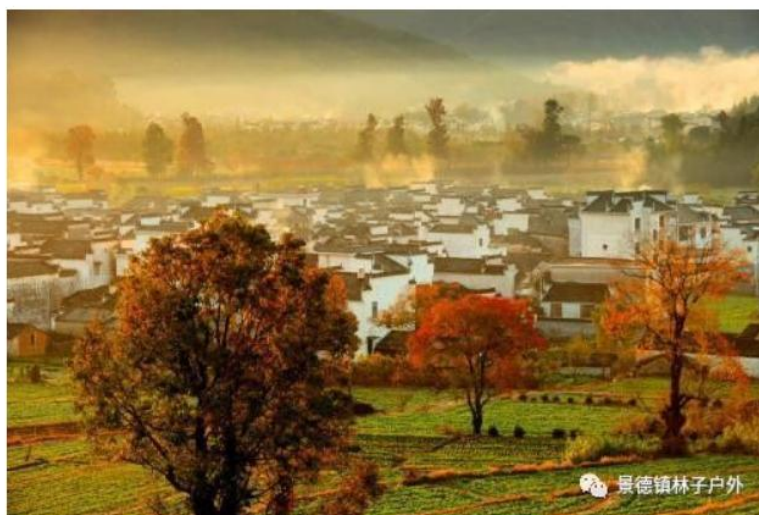
[电话联系TA](#)

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/m ² /天	性质	二手写字楼		
月租	4600元/月	面积	113m ²		
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/m ² /月		

3、江淮露营体验收入

10月28日徽州古城千人露营大会等你来约（168元）

旅行纯玩线路 2017-09-28 17:37



2017年金秋十月，迎来了第七届全国露营大会（安徽黄山站）暨徽州古城第四届帐篷节的到来，此次露营大会延续了之前三届的传统，由歙县人民政府、8264户外资料网、徽州古城景区、徽毛驴户外、联合打造，晚上在中国保存最完好四大古城之一的徽州古城露营，

费用说明

● 费用包含

1. 全程车费（有运营证的正规旅游车）；
2. 当地向导费，工作人员通讯食宿补贴；
3. 搁船尖门票费；
4. 第二天早餐费用；
6. 户外旅游意外险；
7. 活动组织成本。

● 费用不含

1. 餐费，现场AA；
2. 住宿费。

【农家住宿】：多人间，公卫，不能洗澡。如需安排住宿，报名时请单独另拍住宿费用选项，露营不产生此费用。

【装备租赁】：露营装备可委托游侠客代定，帐篷180元/顶/次（双人帐篷），押金300元/次。睡袋属于私人贴身装备，卫生考虑，请自备。如需租装备，报名时请单独另拍帐篷租赁选项。请爱护装备，如有损坏，需按成本价赔偿。（装备领取：参加活动当天，车上领取）

4、摇橹船收入

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

产品介绍

景点简介



图文详情

- 费用包括安徽歙县新安江山水画廊景区门票1张（价值50元）、游船票1张（价值68元）。
- 游船为深度码头至漳潭乡往返行程，开船时间为每天9:00, 13:00, 每船载客50人-100人，如游客较多，请遵守景区秩序，排队候船。



[首页](#) [网红打卡](#) [新鲜事](#) [必知](#) [去哪儿](#) [怎么玩](#) [组团玩](#) [指点迷津](#)

[首页](#) > [旅游攻略](#)

黄山太平湖游船票多少钱？

leaf · 2023-03-15 · 阅读 1864

“

导读：黄山太平湖游船票多少钱？一、黄山太平湖游船票多少钱？二、2021年残疾人游太平湖要买船票免费吗？三、2021年太平湖游船票残疾人免费吗？四、黄山区太平湖坐游艇多少钱一个人？

一、黄山太平湖游船票多少钱？

太平湖水上交通有快艇和游船两种，快艇7座的300元，9座的580元，游船30座的35元/人(25人组团)，大油轮30座的35元/人(30人组团)，可游览中心湖区3个岛(有八卦岛、龙窑寨、猴岛)。全程快艇约2小时，游船约4小时。门票含3个岛，加游太平湾加油费200元、加游黄金岛加油费350元。

5、停车收入

(1) 小车位

关于调整新安江山水画廊景区停车场车辆停放服务收费标准的批复

作者：歙县发改委 发布时间：2022-03-28 09:21 信息来源：歙县发展和改革委员会 阅读次数：67 次

字号：[大](#) [中](#) [小](#) [文本下载](#) [我要纠错](#) [打印](#) [收藏](#) [分享](#)

黄山市新安江百里大画廊旅游开发有限公司：

你公司《关于提高新安江山水画廊景区停车场收费标准的请示》（新百旅〔2022〕11号）收悉。根据《安徽省物价局 安徽省住房和城乡建设厅 安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102号）规定，经研究，对新安江山水画廊景区停车场车辆停放服务收费标准调整如下：

一、收费标准

小型车（8座以下）：按每次（4小时以内，含4小时）每辆10元收取；超过4小时以上每小时加收1元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过25元。

中型车（8座至20座）：按每次（4小时以内，含4小时）每辆15元收取；超过4小时以上每小时加收2元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过45元。

大型车（20座以上）：按每次（4小时以内，含4小时）每辆20元收取；超过4小时以上每小时加收3元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过65元。

即停即走（15分钟以内）车辆不得收取停车服务费。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。

二、本标准自2022年4月1日起执行。

三、请接批复后即到县政务服务中心发改委窗口办理《服务价格登记证》变更手续，并进一步规范收费行为，于醒目位置进行公示，明码标价，接受社会的监督。

特此批复

歙县发展和改革委员会

2022年3月25日

抄送：县税务局，县监察委，县财政局，县市场监管局。

关于调整徽州古城景区多景园停车场车辆停放服务收费标准的批复

作者：歙县发改委 发布时间：2021-05-20 10:13 信息来源：歙县发展和改革委员会 阅读次数：18 次

字号：[大](#) [中](#) [小](#) [文本下载](#) [我要纠错](#) [打印](#) [收藏](#) [分享](#)

黄山市徽投公司：

你单位《关于提高徽州古城景区多景园停车场收费标准的请示》（黄徽投〔2021〕43号）收悉。根据《安徽省物价局 安徽省住房和城乡建设厅 安徽省交通运输厅关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服〔2016〕102号）规定，经研究，对徽州古城景区多景园停车场车辆停放服务收费标准调整如下：

一、收费标准

小型车（8座以下）：按每次（4小时以内，含4小时）每辆10元收取；超过4小时以上每小时加收1元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过25元。

中型车（8座至20座）：按每次（4小时以内，含4小时）每辆15元收取；超过4小时以上每小时加收2元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过45元。

大型车（20座以上）：按每次（4小时以内，含4小时）每辆20元收取；超过4小时以上每小时加收3元，不足1小时按1小时计收，每天每车收费不超过65元。

即停即走（15分钟以内）车辆不得收取停车服务费。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。

二、本标准自2021年5月1日起执行。

三、接批复后即到县政务服务中心发改委窗口办理《服务价格登记证》，并进一步规范收费行为，完善收费计时系统建设，于醒目位置进行公示，明码标价，接受社会的监督。

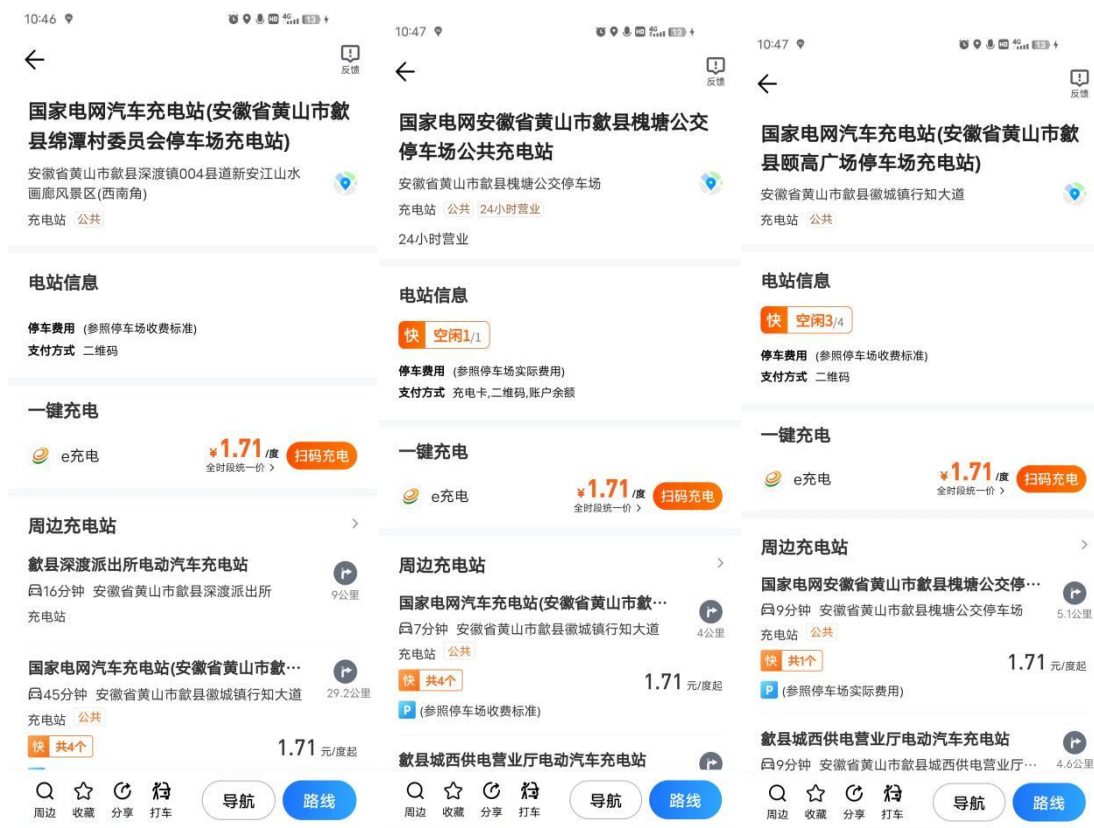
特此批复

歙县发展和改革委员会

2021年4月29日

抄送：县税务局，县监察委，县财政局，县市场监管局。

(2) 新能源汽车充电桩



6、广告收入

云手广告公司 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: 户外车贴
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。



☆ 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)+单画(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

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

日均客流量: 3.03 万人次。



黄山北高铁站led屏广告

LED数量: 2块

媒体位置: 一楼候车大厅 广告尺寸: 5.7*2.59

媒体刊例 (40万元/月/15秒) (30万元/月/10秒) (16万元/月/5秒)



黄山北高铁站led屏广告

LED数量: 2块

媒体位置: 二楼候车大厅 广告尺寸: 5.7*2.88

媒体刊例 (40万元/月/15秒) (30万元/月/10秒) (16万元/月/5秒)



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

更多



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

黄山公交候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座公交候车亭上设置的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候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。

二、成本依据

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%
客房	240.33	
人力资源成本	468.37	25.48%
浴区	157.89	
餐饮	70.15	
材料费用	271.49	14.77%
客房	69.09	
浴区	80.59	
餐饮	121.81	
折旧费用	319.61	17.39%
折旧和维修费用	319.61	17.39%
维修费用	56.83	
水电费	98.58	
水煤电费（资源费用）	182.46	9.93%
取暖费	83.88	
招待费	13.89	
业务费用	83.7	4.55%
办公费	25.55	
差旅费	44.26	
广宣费用	149.42	8.13%
广宣费用	149.42	8.13%
税金	139.46	7.59%
税金	139.46	7.59%
其他费用	223.66	12.17%
出资方收取费用	179.11	
不可预见费用	44.55	
合计	1838.17	100%

表 3.2 2017 年 A 快捷酒店成本费用情况

Table 3.2 Cost and Expenses of A Express Hotel in 2017

项目	具体核算内容	金额（元）	占比
营业成本	食品、饮料等	348854.0	8.24%
	客房一次性用品	365912.4	8.64%
	低值易耗品	66172.3	1.56%
	清洁用品	17908.1	0.42%
销售费用	职工工资	811958.4	19.17%
	能源费	586129.4	13.84%
	洗涤费	262998.5	6.21%
	职工工资	434498.4	10.26%
管理费用	固定资产折旧	820449.6	19.37%
	修理费	39657.0	0.94%
	办公费	473763.4	11.18%
财务费用	手续费等	7664.1	0.18%
合计		4235966.0	100.00%

数据来源：A 公司 2017 年 12 月 31 日报表