

黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌 保护与提升工程项目

实施方案

项目单位（主管部门）：祁门县文化旅游体育局

财政部门：祁门县财政局

日 期：二〇二四年六月十四日



项目情况简介

项目名称	黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目
项目类型	社会事业（文化旅游）
项目总投资	17878.72 万元
项目地点	本项目位于祁门县县城及闪里镇闪里村桃源村，其中： “万里茶道”世界遗产保护传承工程位于文峰南路与牯牛降大道交叉口西北角区域；“万里茶道”历史展示工程位于东街区域； 茶源地基础设施提升工程位于闪里镇闪里村桃源村
项目单位	祁门县文化旅游体育局
主管部门	祁门县文化旅游体育局
项目建设内容	项目建设内容包括“万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程和茶源地基础设施提升工程,其中“万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程包括“万里茶道”世界遗产保护传承工程和“万里茶道”历史展示工程
项目建设期	2022 年 11 月-2025 年 10 月
项目运营期	2025 年 11 月-2045 年 10 月
拟发行债券金额	11500.00 万元
债券发行计划	2023 年 1-12 月计划发行 2000.00 万元（其中 2023 年 7 月专项债券已发行 2000.00 万元），2024 年 1-12 月计划发行 7000.00 万元（其中 2024 年 7 月专项债券拟发行 6200.00 万元），2025 年 1-10 月计划发行 2500.00 万元
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，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 4.00%计取
项目重要性	1、本项目建设以茶为媒、以道为纽，助力“万里茶道”在新时期展现新作为，推进“一带一路”高质量建设、高品质发展 2、项目建设是贯彻落实《“十四五”文物保护和科技创新规划》，助力加快“万里茶道”世界遗产申遗工作，让文物活起来，激发文化创新创造活力的需要 3、本项目建设是安徽省贯彻 2023 年中央一号文件和《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），推动符合条件的乡村振兴项目纳入地方政府债券支持范围 4、本项目建设是黄山市以推动“世界遗产保护”为契机，加快文化旅游融合发展，加快建设彰显徽风皖韵和时代特征的创新型文化旅游目的地的需要 5、本项目建设是祁门县发挥“万里茶道”申遗安徽省唯一代表城市作用，不断深入挖掘祁红历史文化内涵、实现做优茶品质、做强茶品牌、做大茶产业 6、本项目建设是祁门县转变农业发展方式，推进农业多样化经营，推动由农业资源大市向农业产业强市跨越的关键
项目收益来源	生态茶园种植（祁红）、茶文化体验服务用房租赁、河滩露营、停车以及广告等收入
债券存续期本息和	20308.00 万元
债券存续期净收益	26613.89 万元
本息覆盖倍数	1.31
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	10
二、项目重大经济社会效益分析	16
2.1 项目效益分析	16
2.2 项目绩效分析	17
三、建设方案	20
3.1 建设依据	20
3.2 建设原则	20
3.3 “万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程	21
3.4 茶源地基础设施提升工程	32
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	38
4.3 项目资金筹措	43
4.4 资金使用计划	43
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	44
5.1 项目收入测算	44
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 资金使用管理	79
7.4 监督管理	79
7.5 职责分工	80
八、风险分析与管理	81
8.1 建设期风险及控制措施	81
8.2 运营期风险及控制措施	85
九、事前绩效评估	89
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	89
9.2 项目投资合规性与项目成熟度	91
9.3 项目资金来源和到位可行性	94
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	95
9.5 债券资金需求合理性	96
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	97
9.7 绩效目标合理性	99
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	100
附件：收入依据	102

前 言

时和岁丰，盛世兴茶。“万里茶道”是继“丝绸之路”之后在亚欧大陆兴起的又一条重要国际商贸通道，是推进“一带一路”高质量建设的纽带，习近平总书记将“万里茶道”称为“世纪动脉”。作为“万里茶道”的重要节点城市和安徽省唯一代表城市，近年来，祁门县人民政府认真贯彻党的二十大精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，依托“万里茶道”品牌影响力，讲好“祁红故事”、传播“祁门声音”，以“万里茶道”申遗为切入点，深化与沿线城市合作交流，立足世界遗产真实性与完整性，深入推进境内“一条道”“一座房”“一杯茶”“一捧土”等“万里茶道”历史遗存保护和开发利用，促进历史文脉传承和可持续发展，精心守护好世界遗产的“魂”，为“万里茶道”世界遗产申遗贡献“祁门力量”，让大好河山、灿烂文化在世遗品牌加持下焕发新活力。

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合专项债券支持发行的领域。本项目建设符合《“十四五”文物保护和科技创新规划》、《安徽省人民政府办公厅关于做优做大做强茶产业助推脱贫攻坚和农民增收的意见》、《黄山市“十四五”茶产业发展规划》、《黄山市祁门县“十四五”文旅体发展规划》、《祁门县“十四五”祁红茶产业发展规划》等文件的要求和发展方向。本项目建设立足自身优势，推动茶产业在新时期展现新作为，对于祁门县争创世界文化遗产品牌，做大做强祁门红茶产业，打造新时代“祁红万里茶道”，提升“万里茶道”徽文化影响力，助力“万里茶道”申遗工作取得新突破具有积极意义。

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 17878.72 万元，申请发行非标专项债 11500.00 万元。项目建设周期为 3 年，为 2022 年

11月-2025年10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11500.00万元债券发行计划为基础，本项目债券本息覆盖率为1.31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

黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目

1.1.2 项目单位

项目单位为祁门县文化旅游体育局，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	祁门县文化旅游体育局
统一社会信用代码	1134102455327954X2
法定代表人	吴克勤
单位地址	安徽省黄山市祁门县文峰南路文化活动中心三楼
单位类型	机关

1.1.3 项目建设地点

本项目位于祁门县县城及闪里镇闪里村桃源村，其中：

“万里茶道”世界遗产保护传承工程位于文峰南路与牯牛降大道交叉口西北角区域；

“万里茶道”历史展示工程位于东街区域；

茶源地基础设施提升工程位于闪里镇闪里村桃源村。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、项目内容

项目建设内容包括“万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程和茶源地基础设施提升工程等。

2、项目规模

(1) “万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程

1) “万里茶道”世界遗产保护传承工程

本工程占地约 200.00 亩，改造面积 8000.00 平方米，主要包括“三国”申遗文化研究区、“万里茶道”茶文化体验区、“万里茶道”文创区、配套用房等；配套建设道路工程、智慧停车场以及生态恢复工程等室外工程。

2) “万里茶道”历史展示工程

本工程占地约 9.00 亩，建筑面积 14500.00 平方米，主要为地上建筑和地下建筑，其中：地上建筑 10000.00 平方米，包括“万里茶道”展览用房、藏品区、历史沉浸体验区、游客咨询区、配套用房等；地下建筑 4500.00 平方米；配套建设道路工程、智慧停车场以及配套设施工程等室外工程。

(2) 茶源地基础设施提升工程

本工程包括生态茶园种植基地 500.00 亩；游客服务区 2000.00 平方米；古建修复工程 2500.00 平方米；民房改造工程 1500.00 平方米；桃源河道整治 20000.00 平方米；村民出行安全提升工程 8000.00 平方米；桃源停车场工程 2000.00 平方米以及人居环境提升工程 1 项。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-2 项目建设规模指标表

序号	名称	数量	单位	备注
一	“万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程			
1	“万里茶道”世界遗产保护传承工程	133333.33	m ²	占地约 200 亩，现状危房旧房改建，体验“万里茶道”中俄蒙三国茶文化
1.1	建筑工程	8000.00	m ²	
1.1.1	“三国”申遗文化研究区	500.00	m ²	
1.1.2	“万里茶道”茶文化体验区	3000.00	m ²	体验“万里茶道”中俄蒙三国、中国九省茶源地文化
1.1.3	“万里茶道”文创区	4000.00	m ²	
1.1.4	配套用房	500.00	m ²	含设备用房、游客体验用房等
1.2	室外工程	128000.00	m ²	

1.2.1	道路工程	13333.33	m²	
1.2.2	智慧停车场	3750.00	m²	小车位 150 个，充电桩 30 个
1.2.3	生态恢复工程	110916.66	m²	
2	“万里茶道”历史展示工程	6000.00	m²	新建，占地约 9 亩，位于东街，展示“万里茶道”祁红茶产、制、销的史实，展示了以徽商为代表的茶产区社群的活跃史和茶道贸易史
2.1	建筑工程	14500.00	m²	
2.1.1	地上建筑	10000.00	m²	地上五层，新建
2.1.1.1	“万里茶道”展览用房	3000.00	m²	
2.1.1.2	藏品区	2500.00	m²	
2.1.1.3	历史沉浸体验区	1000.00	m²	VR 体验
2.1.1.4	游客咨询区	500.00	m²	游客服务、应急咨询等
2.1.1.5	配套用房	3000.00	m²	含设备用房、游客体验用房等
2.1.2	地下建筑	4500.00	m²	
2.2	室外工程	4000.00	m²	
2.2.1	道路工程	1800.00	m²	
2.2.2	智慧停车场	1500.00	m²	小车位 60 个，充电桩 12 个
2.2.3	配套设施工程	700.00	m²	
二	茶源地基础设施提升工程			闪里行政村桃源自然村，“万里茶道”祁红发源地
1	生态茶园种植基地	500.00	亩	位于桃源村各村民组，占地约 500 亩
2	游客服务区	2000.00	m²	位于桃源村
2.1	建筑面积	3000.00	m²	三层，新建
2.1.1	游客咨询区	500.00	m²	
2.1.2	体验服务区	1500.00	m²	
2.1.3	后勤保障区	1000.00	m²	
2.2	室外工程	1000.00	m²	
3	古建修复工程	2500.00	m²	
4	民房改造工程	1500.00	m²	
5	桃源河道整治	20000.00	m²	桃源兔耳溪，长 2000 米，宽 10 米
5.1	河滨缓冲带	2000.00	m	
5.2	生态护坡	4000.00	m	
5.3	河滩露营	2000.00	m²	帐篷 100 张
5.4	湿地生态恢复及附属工程	1.00	项	
6	村民出行安全提升工程	8000.00	m²	桃源村内旅游道路，长 2000 米，宽 4 米
7	桃源停车场工程	2000.00	m²	小车位 80 个，充电桩 16 个
8	人居环境提升工程	1.00	项	古树保护、环卫工程等

1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 17878.72 万元。其中：工程费用为 14613.42 万元，占总投资的 81.74%；工程建设其他费为 1877.22 万元，占总投资的 10.50%；工程预备费为 824.53 万元，占总投资的 4.61%；建设期利息为 550.90 万元，占总投资的 3.08%；债券发行费 12.65 万元，占总投资的 0.07%。

表 1-3 项目总投资组成一览表

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例
一	工程费用	14613.42	81.74%
二	工程其他费	1877.22	10.50%
三	工程预备费	824.53	4.61%
四	建设期利息	550.90	3.08%
五	债券发行费	12.65	0.07%
六	项目总投资	17878.72	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 17878.72 万元，其中拟申请专项债券 11500.00 万元，占总投资的 64.32%，其余 6378.72 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 36 个月，2022 年 11 月至 2023 年 3 月为项目前期准备阶段，2023 年 4 月至 2025 年 7 月为施工、设备购置、安装阶段，2025 年 8 月至 2025 年 10 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 2022 年 11 月 14 日取得祁门县发展和改革委员会出具的《关于请求黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目立项的报告》（祁文旅体[2022]72 号），项目代码 2211-341024-04-05-599146，同意本项目立项；

（2）项目规划选址与用地预审意见的函

本项目已于 2023 年 1 月 18 日取得祁门县自然资源和规划局出具的《关于黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目规划选址与用地预审意见的函》，用地选址不占用基本农田和生态保护红线，同意该项目规划选址与用地预审；

（3）项目可研批复

本项目已完成可研编制，并于 2023 年 2 月 14 日取得祁门县发展和改革委员会出具的《关于黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目可行性研究报告的批复》，文号为祁发改投资〔2023〕6 号；

（4）固定资产投资节能承诺备案表

本项目已于 2023 年 2 月 15 日完成固定资产投资节能承诺备案登记，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止的落后设备；

（5）建设项目环境影响登记表

本项目已于 2023 年 2 月 23 日取得建设项目环境影响登记表，备案号为 202334102400000011；

（6）黄山市重大决策社会稳定性风险评估备案表

本项目已于 2023 年 2 月 23 日完成社会稳定性风险评估备案，本项目社会稳定风险等级为低风险。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

茶，源自中国，盛行世界。17 世纪，一片神奇的东方树叶，途经中俄等国，传入中亚和欧洲。这条绵延 1.4 万多公里，繁荣了两个多世纪的“万里茶道”，万里茶道从中国福建起，途经江西、安徽、湖南、湖北、河南、山西、河北、内蒙古、从伊林进入现蒙古国境内、沿阿尔泰军台，穿越沙漠戈壁，经库伦（现乌兰巴托）到达中俄边境的通商口岸恰克图。其参与人口之多、行经的区域之广、商品流通量价之大、对历史文化影响之深，足以让世人惊叹和追寻，被誉为“世纪动脉”。祁门县便是这条“世纪动脉”上的重要一站。作为安徽省唯一代表，2021 年祁门县正式加入“万里茶道申遗城市联盟”。

目前,“万里茶道”联合申遗工作已经进入了关键冲刺阶段,2023年2月安徽省文物局长会议通报,安徽今年将指导编制申遗文本和规划,推进凌家滩、“万里茶道”申报世界文化遗产。就祁门而言,涉茶的可移动文物和不可移动文物浩如烟海,祁门红茶在“万里茶道”贸易过程中占有重要地位,祁门县加入联盟对于丰富和完善“万里茶道”历史脉络,助力申遗工作加快推进具有重要意义。项目建设坚持“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”为核心,以“万里茶道”申遗工作为抓手,以历史风貌保护与提升为根本目的,加大文化保护和提升力度,有利于促进文旅深度融合深度发展,进一步丰富“万里茶道”真实性和影响力,助力“万里茶道”申遗工作早日取得成功。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2023年祁门县实现地区生产总值94.50亿元,增长3.4%;规模以上工业增加值增长7%,社会消费品零售总额增长3.7%,实际到位内资增长43.8%,城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长4.5%和8.5%。

表 1-4 祁门县 2021-2023 年经济基本情况表

单位: 亿元

年份 项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值(亿元)	87.8	90.88	94.50
地区生产总值增速(%)	9.1	-0.3	3.4
第一产业(亿元)	8.37	9.03	9.30
第二产业(亿元)	32.4	28.34	27.50
第三产业(亿元)	58.1	53.51	57.70
固定资产投资额(亿元)	61.88	66.14	/
社会消费品零售总额(亿元)	43.8	41.95	/
城镇居民人均可支配收入(万元)	3.83	4	4.17
农村居民人均可支配收入(万元)	2	2.14	2.30
金融机构各项存款余额 (人民币)(亿元)	152.29	172.7	190.4
金融机构各项贷款余额 (人民币)(亿元)	93.06	106.6	114.8

2023 年祁门县完成一般公共预算收入 6.50 亿元，一般公共预算支出 22.23 亿元。2023 年地方政府一般债务限额为 14.37 亿元，地方政府专项债务限额为 23.50 亿元。地方政府一般债务余额为 13.18 亿元，地方政府专项债务余额为 23.13 亿元。

表 1-5 祁门县 2021-2023 年财政收支情况表

单位：亿元

年份 项目	2021 年	2022 年	2023 年
地方一般公共预算收入	5.87	6.2	6.5
一般公共预算支出	21.48	22.54	22.23
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）	1.96	1.52	2.24
地方政府一般债券还本支出	1.66	1.22	/
转移性收入	11.9	14.99	/
政府性基金收入	2.5	2.13	2.66
政府性基金支出	9.7	10.08	/
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）	6.97	7.37	/
地方政府专项债券还本支出	0.35	0.37	0.73
地方政府债务限额	一般债务	13.58	13.88
	专项债务	12.41	19.41
地方政府债务余额	一般债务	12.42	12.73
	专项债务	12.04	19.04

1.2.3 项目政策背景

1、国家层面提出推进“万里茶道”申遗工作，积极对接“一带一路”建设

“万里茶道”是贯穿欧亚大陆的国际商道，串联了中俄蒙三国的文化遗产、秀美山水和民族风情，已经成为国际知名的文化旅游 IP。国家层面提出要福建、江西、安徽、湖南、湖北、河南、山西、河北、内蒙古等省市要积极对接共建“一带一路”倡议，全力推进“万里茶道”等世界遗产保护申遗工作，有效推动考古发掘、遗址保护、博物馆改革发展，切实做到在申遗中保护、在保护中发展、在发展中传承。

2、安徽省以茶为媒，积极打造新时代“万里茶道徽品牌”
茶文化，自古至今都是安徽沟通世界、促进文化经贸交流的一根

情感纽带，近年来，安徽省政府高度重视“万里茶道”申遗工作，积极发挥祁门县作为安徽省唯一代表城市核心作用，扎实推动联盟成员间区域合作，积极对接万里茶道联合申遗办，深入挖掘祁红历史文化内涵与县域内万里茶道历史遗存推进历史文化遗产与旅游深度融合，形成空间环境资源与历史文化资源共保共建共享新机制。

3、黄山市积极促进茶旅融合发展，打响“中国名茶之都”品牌茶产业更是黄山生态立市、绿色崛起、群众增收的支柱产业。近年来，黄山市坚持“以茶促旅、以旅带茶、茶旅共融”的融合发展之路，从重振茶产业出发，到做好茶旅文章，推动满山绿叶变“金叶”，助力绿了山坡，美了乡村，富了百姓，做到一片叶子点亮茶旅融合的“诗与远方”持续扩大徽茶国际国内影响力。

4、祁门县深入实施乡村振兴战略，加快推进农业农村现代化

祁门县紧紧围绕加快推进农业农村现代化的总体目标，全面实施乡村振兴战略，加快推进茶旅融合发展，助力乡村振兴建设。不断增强广大农民群众幸福感和获得感，促进农业高质量发展、乡村宜居宜业、农民富裕富足，积极构建“生态美、生产美、生活美”的“三美祁门”。

1.2.4 项目建设必要性

1、是打造新时代“万里茶道”，推进“一带一路”高品质建设的需要

万里茶道纵穿我国南北，形成一带一路纵横交错的空间网络，推进“万里茶道”申遗与保护，有利于完善一带一路的全方位发展，促进一带一路沿线经贸往来和文化交流，将不断丰富一带一路的文化内涵，进一步增强一带一路的凝聚力和创造力，使得一带一路战略惠及更广泛的区域和扩大影响力。因此，本项目建设是打造新时代“万里

茶道”，推进“一带一路”高品质建设的需要。

2、是安徽省丰富“万里茶道”历史脉络，助力“万里茶道”申遗成功的需要

茶，曾是旧时安徽的经济命脉；茶文化，是现时安徽的文化载体。随着“万里茶道”三国申遗的扬帆起航，安徽应当“以茶为媒”，积极发挥祁门县作为安徽省唯一代表城市核心作用，不断促进茶文化交流、搭建茶文化平台与纽带，融入“万里茶道”国际文化旅游大线路，为“万里茶道”申遗成功展现安徽作为。因此，本项目建设是安徽省丰富“万里茶道”历史脉络，助力“万里茶道”申遗成功的需要。

3、是黄山市以高质量发展茶文化为核心，推动茶产业与文化旅游深度融合的需要

项目建设以茶农增收和茶产业增效为核心，充分利用长三角一体化发展国家战略、全面融杭接沪等重大历史机遇，以打造中国名茶之都为目的，高质量建设茶产业集群为主要抓手和规划重点，以市场需求为导向，以科技创新为动力，加强供给侧结构性改革，推动茶产业与文化旅游深度融合，做优一产、做强二产、做活三产，实现全市茶产业发展总体水平明显提升，质量安全更加巩固、产业链条更加完整、功能更加多样、业态更加丰富、利益联结更加紧密。因此，本项目建设黄山市以高质量发展茶文化为核心，推动茶产业与文化旅游深度融合的需要。

4、是祁门县依托“万里茶道”申遗工作，叫响祁红品牌、促进祁红发展的需要

祁门县作为“万里茶道”安徽省唯一代表，是这条“世纪动脉”的重要一站。项目建设依托“万里茶道”申遗工作，以历史文化遗产为坐标，加强当地历史文化挖掘、保护、传承、开发、利用，做好茶

旅文章，推动满山绿叶变“金叶”，助力绿了山坡，美了乡村，富了百姓，做到一片叶子点亮茶旅融合的“诗与远方”，持续扩大祁门红茶的国际国内影响力。因此，本项目建设是祁门县依托“万里茶道”申遗工作，叫响祁红品牌、促进祁红发展的需要。

5、是祁门县坚持农业农村优先发展，打造乡村全面振兴祁门样板的需要

项目建设以满足人民日益增长的美好生活需要为目的，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。为十四五时期乡村振兴建设开好局，起好步提供有力支撑。因此，本项目建设是祁门县坚持农业农村优先发展，打造乡村全面振兴祁门样板的需要。

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

“万里茶道”是连通中俄蒙三国的“世纪动脉”。项目建设积极发挥祁门县作为“万里茶道”申遗安徽省唯一代表的作用，不断加大历史文化遗产保护力度，通过“万里茶道”申遗工作积极对接“一带一路”建设，在茶产业、茶文化等方面促进“旅游+文化”的融合发展，提升“万里茶道”徽文化影响力，让祁门红茶乘上“万里茶道”这阵东风，打一场穿越古今的“茶韵天籁营销战”——让祁红“走出去”，把游客“请进来”，有利于进一步促进经贸往来和文化交流，推进“一带一路”建设，创建人类命运共同体；将进一步激发祁门县未来经济发展的活力、创造力带动区域整体经济发展，为祁门县经济高质量发展奠定坚实基础。

项目运营期可开展包括生态茶园种植（祁红）、茶文化体验服务用房租赁、河滩露营、停车、广告等五大类经营活动。经充分论证与详细测算，运营期 20 年内，生态茶园种植（祁红）可实现 7273.32 万元收入、茶文化体验服务用房租赁可实现 14325.85 万元收入、河滩露营可实现 6519.75 万元收入、停车可实现 6435.18 万元收入、广告可实现 932.22 万元收入。总计实现 35486.32 万元经营收入，增加地区税收 1294.92 万元。

2.1.2 社会效益

项目建设以“茶叶”的特定历史动态、文化事件为线索，把众多相关遗产单体串联成廊道遗产区，形成面状保护，实现可持续开发与利用，落实“万里茶道”申遗工作任务，加快申遗工作进程。作为文化线路遗产，“万里茶道”申遗不仅为重要节点城市提供一块金字招

牌，对提升民众对遗产的保护意识的作用则更重要、更可贵，将为祁门县特色文化带来保护和传承的动力，加入到宣传和弘扬祁红文化的行列，从而促进祁门县文化旅游产业获得可持续发展，为祁红文化的宣传和走向世界带来了新的可能。

同时，本项目建设以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，项目建成后有利于支撑农业农村现代化发展，扩大高品质茶产品供给，提升祁门县优质茶产品影响力，做强做大祁门茶叶品牌，进而为祁门县“十四五”时期乡村振兴建设、做好新时期三农工作，提升农民收入，改善乡村发展面貌，促进农业农村现代化，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具有重要意义。

2.1.3 生态效益

本项目的建设过程中将始终坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念，项目的建设集约利用土地及空间，采用绿色节能环保建筑材料，因地制宜立足本地区选择能源品种，采用电动汽车充电桩建设停车场、充分利用社会集中供能，尽可能减少自产能源的种类和数量。同时，本项目实施河道整治和人居环境提升工程，对项目区域内改善气候条件、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，对人类的生产和生活条件及环境条件产生了有利的效果。因此，项目生态效益较为明显。

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、保量完成黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目，同时建设投资应控制在 17878.72 万元以内。项目建设完成后确保可以顺利投入使用，项目建设将补全文化配套产业，提升人民文化素养，完善产业基础设施，改善人居环境，提升茶产业发展水平，增加就业岗位，促进基础设施建设，促使经济提质增效。

2.2.2 中期目标

以项目建设为加大祁红文化保护与传承力度，加强祁红文化挖掘、保护、传承、开发、利用，振兴文化产业和繁荣文化事业，积极发展“万里茶道”安徽省唯一代表作用，强化祁门县“万里茶道”世界遗产保护与文化宣传，助力“万里茶道”申遗工作顺利开展，提高“万里茶道”国际影响力，整合优势资源，加快申遗工作进程，推动深入挖掘祁红历史文化内涵与县域内万里茶道历史遗存并取得阶段性成果。

2.2.3 长期目标

项目运营期内完成 35486.32 万元营业收入，实现 26613.89 万元运营收益，顺利还发债本息，项目完成自我发展，形成动力强劲的自我造血功能。经过一段时间的运营，依托“万里茶道”文化遗产，更好的弘扬祁红历史文化，持续改善区域人居环境，促进文旅融合深度发展，丰富文化旅游体系，提高旅游基础设施建设水平，为祁门县的经济发展提供有力支撑，为“十四五”时期乡村振兴建设，推动乡村

振兴取得新进展、缩小城乡差距取得新成绩、农业农村现代化迈出新步伐、助力乡村旅游发展取得新突破。同时以“万里茶道”申遗为纽带，助力“一带一路”战略规划胜利实施，为社会经济发展注入新动力，发挥文化产业引领作用，助力社会经济高质量发展，从而构建以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局。

三、建设方案

3.1 建设依据

- 1、《小交通量农村公路工程技术标准》(JTG2111-2019);
- 2、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019);
- 3、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018修订版);
- 4、《中国文物古迹保护准则》(2015年);
- 5、《历史文化名城名镇名村保护条例》(2008年);
- 6、《木结构设计标准》(GB50005-2017);
- 7、《古建筑木结构维护与加固技术规范》(GB/T50165—2020);
- 8、《城市公共停车场工程项目建设标准》(建标128-2010);
- 9、《城市电力规划规范》(GB50293-2014);
- 10、《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016);
- 11、《美丽乡村建设评价国家标准》(GB/T 37072-2018);
- 12、《乡村道路工程技术规范》(GBT51224-2017)。

3.2 建设原则

1、坚持依法保护利用。始终把保护放在第一位，健全文物保护利用法律制度、执法机制，落实各级政府主体责任，严守文物安全红线，确保文物本体安全，维护文物周边环境安全，提升全社会文物保护法治意识。

2、助力世界文化遗产申遗深入开展。围绕申报开展的保护、展示、监测和环境整治等工作，应在深入开展申报项目的突出普遍价值、真实性、完整性研究的基础上，按照“不改变文物原状”原则，最小干预，因地制宜，确保文化遗产的真实性、完整性和展示利用的可持续性。

3、农业农村现代化与旅游有机结合、协调推进的原则

项目立足农业农村现代化与旅游有机结合、实现乡村与城镇的互动、田园风光与旅游的深度融合。

3.3 “万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程

3.3.1 “万里茶道”世界遗产保护传承工程

3.3.1.1 工程范围

占地约 200.00 亩，本工程规划对现状建筑进行改造提升，改造面积 8000.00 平方米。规划改造后为“万里茶道”世界遗产保护传承工程包括“三国”申遗文化研究区、“万里茶道”茶文化体验区、“万里茶道”文创区、配套用房等。

3.3.1.2 改建方案

改造目前一般共有三方面组成，分为加固改造、常规改造及附属工程改造。

1、加固改造

目前常见结构修复主要有加大截面法、增设支点法、外包钢法、预应力法、粘钢法。本工程根据各建筑物破损程度不同，分门别类采取。

2、常规改造

(1) 外立面改造

本项目改建进行统一洁化处理，外墙整治工程主要包括外立面粉刷、管线统一布置。统一建筑外立面颜色与样式，使改造区域整体观感得到美化与提升，摆脱原外立面粉刷破损严重的现状。

(2) 墙面改造

先将内墙进行基层处理，清除遗留的涂鸦内容，并用室内涂料重新粉刷。在粉饰过程中要注意与本项目其他建筑保持统一，不得损坏原有建筑主体结构。

（3）屋面改造

应当拆除原有屋面，重新加以翻新，在翻新过程中要注意与建筑原有主体结构保持一致，不得破坏原有建筑风貌。

（4）吊顶改造

拟拆除现有吊顶，重新装饰，以提升使用效果。此外吊顶改造要注意对室内光源的影响。多层次、多功能的照明是丰富吊顶装饰艺术和方便生活的重要内容。吊顶的高度要适中，它会改变室内的自然采光，对墙面装饰尤其是今后的软装饰产生影响。

（5）地砖改造

进行重新装饰改造，以提升地面效果，使得与改造后的吊顶、墙面更加美观搭配。

3.3.1.3 附属工程改造

1、给排水改造

根据最低供水压力，确定合理的市政直接供水楼层数，其余楼层可变频供水或水泵-水箱联合供水，水池、水箱均改为成品不锈钢水箱并设置消毒装置，保证用水水质。

根据项目情况保证排水顺畅，不受异味困扰；为防止水封破坏后污水管道内的有害气体窜入室内污染室内的环境卫生，在卫生洁具排水口下设置存水弯，地漏水封深度不应小于 50mm，自带存水弯的卫生洁具可不重复设置。排水主立管上安装检查口，一层出管管道较长时也应合适部位增设清扫口，便于出现堵塞时及时打开进行疏通维修。

2、电气改造

改造时要充分考虑正常运行所带负荷、未来发展需要和事故时过负荷能力，适当预留回路和备用容量，合理选择变压器容量，变压器

额定容量应大于等于最大负荷，事故过负荷需额外计算 70%至 80%负荷；照明系统节能改造时要合理考虑门窗位置、尺寸、材质，充分利用自然光源，比如用采光板制作漫反射透光顶棚，透光率达 30%，光线柔和，节能效果优于中空玻璃。楼梯间、卫生间可以采用声控、光控、手动控制相结合，也可以设置双亮度、单亮度人体红外感应开关等智能照明，智能控制可节电 10%至 30%。

3、暖通改造

首先是暖通空调能耗降低幅度，需要通过计算的方式对改造前后暖通空调系统的机体能耗进行计算，得出绿色改造实行后实际的效果。

需要在确保室内湿热环境质量的基础上找出更加节能的方法，室内湿热环境受到人们活动情况、室内温度、湿度以及空气流速的影响，参照需求要结合建筑功能需求以及气候的适应性进行，并采取有效节能措施保障室内湿热环境。

3.3.1.4 室外工程

1、道路工程

行人步道沿建筑侧布置，宽不小于 4m，兼顾消防及应急救援通道，采用沥青混凝土路面。铺装路面底层为沥青划线+40mm 厚 SBS 改性细粒式沥青混凝土 AC-13+60mm 厚中粒式沥青混凝土 AC-20C+200mm 厚 5%水泥稳定级配碎石基层+200mm 厚 3.5%水泥稳定级配碎石底基层+素土夯实。

2、智慧停车场

(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。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。

(2) 智慧停车系统

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。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。

3.3.2 “万里茶道”历史展示工程

3.3.2.1 平面布置

1、出入口

结合周边交通环境及项目用地现状,合理设置出入口,同时满足车辆及人流高效进出。

2、交通系统

根据不同类型功能的要求,合理组织各类交通系统,以外环路贯穿场地。建筑周围结合车行交通系统设环行消防通道,符合消防疏散扑救要求。

3、流线设计

本项目坚持人车分流的原则,将基地复杂的流线分开,使其互不干扰。

(1) 步行流线: 设置专用标识,满足人员上下班需求。

(2) 车辆流线: 设置专用道路,满足车辆进出运输作业。

3.3.2.2 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

本项目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

本工程占地 6000.00 m²（约 9.00 亩），建筑总面积为 14500.00 m²，为地上建筑和地下建筑。其中地上建筑为五层建筑，主要包括“万里茶道”展览用房、藏品区、历史沉浸体验区、游客咨询区、配套用房等。

3、建筑剖面

本工程建筑首层高为 4.8 米；2 层及以上设置为 4.2 米；地下室层高应为 3.9 米；建筑底层地面高出室外地坪 0.3-0.6 米。

4、建筑立面

建筑造型采用新式徽派建筑，综合运用建筑雕刻艺术，在色彩上则采用白色和浅褐色涂料为主色调，打造简洁明了、饱含温馨的历史展示中心。

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。

3.3.2.3 结构工程

1、工程参数

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，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)

“万里茶道”展览用房：	4.0kN/m^2 ；
藏品区：	3.0kN/m^2 ；
历史沉浸体验区：	3.5kN/m^2 ；
游客咨询区：	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 ；

3、主要工程材料

(1) 混凝土

墙（连梁 LL）、柱：C30~C40；梁（特殊注明除外）、板、楼梯：C30；独立基础、承台、地梁：C30 抗渗混凝土，抗渗等级 P6；灌注

桩：C30；隔墙构造柱及混凝土圈梁：C25；基础垫层：C15 素混凝土；楼梯（包括大台阶）、屋面：C30 抗渗混凝土，抗渗等级 P6。

（2）钢筋

梁、柱纵筋、剪力墙纵筋：HRB450；梁、柱箍筋、梁扭筋：HRB400；剪力墙墙身分布筋：HRB400；基础均采用 HRB400 级热轧钢筋；侧墙、楼板、楼梯：受力钢筋采用小直径 HRB400 级热轧钢筋。

（3）钢材

主要受力型钢构件和钢板：Q235B，Q355B；焊条：E43X 型，E50 型，E55 型，连接材料依有关规范选定。

（4）填充墙

外墙墙体材料为页岩多孔砖；其余墙体为蒸压加气混凝土砌块；卫生间：底部 200 高素混凝土反坎；幕墙材料：选用轻质材料，以减小结构自重及地震作用的影响。

4、上部结构及地基基础

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；基础：根据结构形式本工程拟采用筏板+柱下墩基础；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。

5、结构方案

（1）结构楼面布置

楼面采用双向主次梁结构布置。

（2）结构分析

本工程拟使用中国建筑科学研究院编制的结构分析程序《多层及高层建筑结构空间有限元分析与设计软件（墙元模型）SATWE》（3.1 版）和盈建科（YJK）、迈达斯（MIDAS）软件进行结构分析。

3.3.2.4 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，以供生活给水和室内外消防给水。

(2) 管网布置

给水主水管沿场地内道路呈环状布置，由环状主水管供建筑物的生活给水和室内外消防给水，实行生活、室外消防给水合一的供水系统。

(3) 用水量

本项目范围内市政供水压力为 0.26MPa-0.3MPa，用水量依据现场实际情况确定。

(4) 给水供水方式

工程建筑最高为 5 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。

2、排水系统

本工程排水系统采用雨污分流制。

(1) 雨水排水系统

1) 屋面雨水

屋面雨水由屋面雨水斗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，在道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设，雨水汇集后分两路排至经五路市

政雨水管网中。建筑物屋面雨水通过雨水斗、落水管，由库区道路雨水管网系统收集后排出。雨水管采用硬聚氯乙烯双壁波纹排水管，承插接口。

（2）生活污水排放

项目基地内生活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。

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。

3.3.2.5 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。

3、负荷等级

建筑内所有消防用电、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。

3.3.2.6 暖通工程

1、空调系统

工程建筑物各功能分区采用变频多联机中央空调，选用 R410 环保冷媒。室外机集中设在其屋顶。多联机选用性能优越的新一代直流变频技术，节能效率更高。

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器械全部停机。

(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。

活动式挡烟垂壁具有火灾自动报警系统自动启动和现场手动启动功能,当火灾确认后,火灾自动报警系统应能在15s内联动相应防烟分区的全部活动挡烟垂壁,60s内挡烟垂壁应开启到位。

排烟风机、补风机、加压风机、电动防火阀、电动排烟阀常闭风口均接入火灾自动报警及联动系统,当火灾发生时进行联动控制,并同时关闭平时通风系统。

3.3.2.7 室外工程

占地4000.00 m²,包括道路工程1800.00 m²、智慧停车场1500.00 m²和配套设施工程700.00 m²。

1、道路工程

项目区域内部步道和其他硬质铺地宜采用透水地面，利用植被苗木提供遮阳。行人步道沿建筑侧布置，宽不小于 4m，兼顾消防及应急救援通道，采用沥青混凝土路面，根据各出入口及行人步道布置入户铺装，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；铺装路面底层为沥青划线+40mm 厚 SBS 改性细粒式沥青混凝土 AC-13+60mm 厚中粒式沥青混凝土 AC-20C+200mm 厚 5%水泥稳定级配碎石基。

2、智慧停车场

本工程新建智慧停车场，可面向社会提供 60 个小车位，同时配套 12 个新能源汽车充电桩。

3、配套设施工程

本工程规划建设配套设施工程，主要包括标识、标牌、垃圾桶、长椅、以及植被工程。

3.4 茶源地基础设施提升工程

3.4.1 生态茶园种植基地

项目位于闪里行政村桃源自然村，占地约 500 亩，现状基础设施较为薄弱，亟需升级改造。升级主要包括有机种植园以及排水渠、机耕路以及现代化喷管系统。

1、有机种植园

建造优质有机种植园，在满足土壤、水源、空气质量的高标准前提之后，首先要选择合适的农产品和种植方式。优质的有机种植园，一般兼有动物和植物。动物的粪便或蒿草一起经过科学化处理，达到国家规定的检测标准后，可以做堆肥，用来改善土壤的生产力，这是有机农业生产中的优质肥料。

2、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；因土地平整需新修灌排渠沟的，新修灌排渠沟布局应与土地平整田块布局相结合，原则上灌渠排沟宜采用分离布设。

3、机耕路

为土路型式，路线在平面和纵面片由真线和曲线组成，在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。

平曲线半径应不小于 30m，特殊困难地段应不小于 15m；一般情况下，最大纵坡为 9%，最大合成坡度为 11%。

4、现代化喷灌系统

现代化灌溉系统主要面向农业领域的日常灌溉控制和管理，智能灌溉系统主要由灌水器、电磁阀、自动控制器、降雨关闭传感器、水泵、自动增压泵以及管材和附件组成。

3.4.2 游客服务区

1、工程范围

本工程占地 2000.00 m²，建筑总面积为 3000.00 m²，为地上三层建筑，主要包括游客咨询区、体验服务区、后勤保障区等。

2、建筑造型

建筑造型采用新式徽派建筑，综合运用建筑雕刻艺术，在色彩上则采用白色和浅褐色涂料为主色调，打造简洁明了、饱含温馨的旅游枢纽服务中心。

3、建筑剖面

本项目建筑首层层高为 5.50 米，二至三层层高均为 4.50 米。

3.4.3 古建修复工程

本项目古建筑修复工程包含屋面、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

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。

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。

3、建筑地坪

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。

4、建筑墙体

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。

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。柱根糟朽一般有两种处理方法，一种是柱根包镶、一种是墩接；枋子发生糟朽的，若糟朽部分不超过断面面积的 1/3 时可采用剔补的办法，超过 1/3 时则已影响构件的受力性能，则必须进行更换。

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。

3.4.4 民房改造工程

本工程将规划位于桃源村老旧民房进行改造，改造面积为1500.00平方米。主要包括外立面改造、墙面改造、屋面改造、吊顶改造以及地砖改造。

3.4.5 桃源河道整治

本工程规划对桃源村兔耳溪进行河道整治，整治长度2000米，宽10米。主要包括建设河滨缓冲带、生态护坡、河滩露营以及湿地生态恢复及附属工程。

1、河滨缓冲带

构建植被缓冲带的目的是影响植物选择的一个重要因素。乔木发达的根系可以稳固河岸，防止水流的冲刷和侵蚀，同时，乔木可为那些沿水道迁移的鸟类和野生动植物提供食物，也可为河水提供更好的遮蔽。

2、生态护坡

生态护坡是现代河道治理的发展趋势，是融现代水利工程学、生物科学、环境学、美学等学科于一体的水运工程，主要是利用植物或者植物与土木工程相结合的一种新型护坡形式，十分有助于河流水质的改善，具有防洪功能、生态功能、自净功能，同时兼具观赏功能。

3、河滩露营

本工程规划打造占地面积为2000. m²的河滩露营区，主要为含露营基地，面向社会提供帐篷100个。

4、人工湿地

人工湿地是人们模拟天然湿地系统结构和功能而建造的、可控制运行的湿地系统,用以对受污染水进行处理的一种工艺,由围护结构、人工介质、水生植物等部分构成。当水进入人工湿地时,其污染物被床体吸附、过滤、分解而达到水质净化作用。人工湿地共分三个区:布水区、处理区、出水区。湿地的底部应做好防渗层。

3.4.6 村民出行安全提升工程

本工程规划对桃源村内旅游道路进行提升改造,改造长度2000.00米,宽4米。

1、道路扩宽

以原有道路线形为准,在符合安全条件的前提下适当进行拓宽。道路最小纵坡不应小于0.3%,当遇特殊困难纵坡小于0.3%时,应设置锯齿形边沟或采取其他措施排水;以维持原有道路横断面为主,在破损路段,采取工程措施恢复原有样貌,延长道路使用年限;路基填料宜采用级配较好的粗粒土(如砾类土、砂类土)。

2、道路黑化

道路路面结构上面层:4cm厚SAR(稳定型橡胶改性沥青);下面层(应力吸收+调平):7cm厚AC-16沥青混凝土+1cm的橡胶应力吸收层基层原有水泥混凝土路面板块处置后作为沥青混凝土路面基层面层与基层、沥青层之间洒粘层沥青。

3.4.7 桃源停车场工程

本工程新建停车场,可面向社会提供80个小车位,同时配套16个新能源汽车充电桩。

1、平面布置

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,双向行驶的中型车以上车道不应小于7m;单

向行驶的非机动车道宽度不应小于 1.5m，双向行驶不宜小于 3.5m。

2、内部道路

停车场内部道路宽 9m，时速 20km/h，道路采用沥青混凝土路面结构，各条道路形成环网车位采用结构为：8cm 透水透气环保嵌草砖铺装+3cm 砂垫层+15cm 天然砂砾石或级配碎石，周边种植高大乔木。

停车场内部道路路面结构为：4cmAC-13C 细粒式沥青混凝土+5cmAC-20C 中粒式沥青混凝土+32cm5%水泥稳定碎石（两层，每层 16cm）+18cm 级配碎石。

3.4.8 人居环境提升工程

本工程规划建设人居环境提升工程，主要包括古树保护以及环卫工程等。

1、古树保护

要科学用药，根据不同的树种和不同的病虫害种类，来选择合适的农药。通过铺设通气透水铺装、应用覆盖物及利生地被来提高古树长势、对树体进行有效修复等措施来进行古树的复壮工作，来让其长势逐渐得到恢复，延缓其衰老。

2、环卫工程

此外，本项目还规划环卫工程一项，以提升项目当地区域卫生环境，保障当地居民的生活品质。

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规范》（DBJ34/T-206-2005）；
- 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、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 6、综合取费均按省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- 7、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 8、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安工程费用。
- 2、工程建设其他费：包括土地流转费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费等。
- 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% 计取。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为 17878.72 万元。其中：工程费用为 14613.42 万元，占总投资的 81.74%；工程建设其他费为 1877.22 万

元, 占总投资的 10.50%; 工程预备费为 824.53 万元, 占总投资的 4.61%; 建设期利息为 550.90 万元, 占总投资的 3.08%; 债券发行费 12.65 万元, 占总投资的 0.07%。投资组成详见下表:

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	14613.42	0.00	0.00	14613.42				
(一)	“万里茶道”世界遗产保护及历史展示工程	11259.42	0.00	0.00	11259.42				
1	“万里茶道”世界遗产保护传承工程	2338.42	0.00	0.00	2338.42				占地约 200 亩，现状危房旧房改建，体验“万里茶道”中俄蒙三国茶文化
1.1	主体工程费	1390.00	0.00	0.00	1390.00				
1.1.1	“三国”申遗文化研究区	110.00			110.00	m²	500.00	2200.00	
1.1.2	“万里茶道”茶文化体验区	540.00			540.00	m²	3000.00	1800.00	体验“万里茶道”中俄蒙三国、中国九省茶源地文化
1.1.3	“万里茶道”文创区	640.00			640.00	m²	4000.00	1600.00	
1.1.4	配套用房	100.00			100.00	m²	500.00	2000.00	含设备用房、游客体验用房等
1.2	室外工程	948.42	0.00	0.00	948.42				
1.2.1	道路工程	373.33			373.33	m²	13333.33	280.00	
1.2.2	智慧停车场	225.00			225.00	m²	3750.00	600.00	小车位 150 个，充电桩 30 个
1.2.3	生态恢复工程	110.92			110.92	m²	110916.66	10.00	
1.2.4	电气工程	136.67			136.67	m²	17083.33	80.00	
1.2.5	给排水工程	102.50			102.50	m²	17083.33	60.00	
2	“万里茶道”历史展示工程	8921.00	0.00	0.00	8921.00				新建，占地约 9 亩，位于东街，展示“万里茶道”祁红茶产、制、销的史实，展示了以徽商为代表的茶产区社群的活跃史和茶道贸易史
2.1	主体工程费	8655.00	0.00	0.00	8655.00				
2.1.1	地上建筑	6630.00	0.00	0.00	6630.00				地上五层，新建

2.1.1.1	“万里茶道”展览用房	2310.00			2310.00	m²	3000.00	7700.00	
2.1.1.2	藏品区	2000.00			2000.00	m²	2500.00	8000.00	
2.1.1.3	历史沉浸体验区	750.00			750.00	m²	1000.00	7500.00	VR 体验
2.1.1.4	游客咨询区	280.00			280.00	m²	500.00	5600.00	游客服务、应急咨询等
2.1.1.5	配套用房	1290.00			1290.00	m²	3000.00	4300.00	含设备用房、游客体验用房等
2.1.2	地下建筑	2025.00			2025.00	m²	4500.00	4500.00	
2.2	室外工程	266.00	0.00	0.00	266.00				
2.2.1	道路工程	54.00			54.00	m²	1800.00	300.00	
2.2.2	智慧停车场	90.00			90.00	m²	1500.00	600.00	小车位 60 个，充电桩 12 个
2.2.3	配套设施工程	14.00			14.00	m²	700.00	200.00	
2.2.4	电气工程	60.00			60.00	m²	4000.00	150.00	
2.2.5	给排水工程	48.00			48.00	m²	4000.00	120.00	
(二)	茶源地基础设施提升工程	3354.00	0.00	0.00	3354.00				位于闪里行政村桃源自然村，“万里茶道”祁红发源地
1	生态茶园种植基地	1100.00			1100.00	亩	500.00	22000.00	位于桃源村各村民组，占地约 500 亩
2	游客服务区	940.00	0.00	0.00	940.00				位于桃源村
2.1	建筑面积	840.00	0.00	0.00	840.00				三层，新建
2.1.1	游客咨询区	160.00			160.00	m²	500.00	3200.00	
2.1.2	体验服务区	420.00			420.00	m²	1500.00	2800.00	
2.1.3	后勤保障区	260.00			260.00	m²	1000.00	2600.00	
2.2	室外工程	100.00			100.00	m²	1000.00	1000.00	
3	古建修复工程	300.00			300.00	m²	2500.00	1200.00	
4	民房改造工程	150.00			150.00	m²	1500.00	1000.00	
5	桃源河道整治	500.00	0.00	0.00	500.00				桃源兔耳溪，长 2000 米，宽 10 米
5.1	河滨缓冲带	100.00			100.00	m	2000.00	500.00	
5.2	生态护坡	160.00			160.00	m	4000.00	400.00	
5.3	河滩露营	160.00			160.00	m²	2000.00	800.00	帐篷 100 张
5.4	湿地生态恢复及附属工程	80.00			80.00	项	1.00	800000.00	

6	村民出行安全提升工程	144.00			144.00	m²	8000.00	180.00	桃源村内旅游道路，长 2000 米，宽 4 米
7	桃源停车场工程	120.00			120.00	m²	2000.00	600.00	小车位 80 个，充电桩 16 个
8	人居环境提升工程	100.00			100.00	项	1.00	1000000.00	古树保护、环卫工程等
二	工程其他费			1877.22	1877.22				
1	土地流转费			575.00	575.00	亩	500.00	11500.00	500 元/亩·年，流转 23 年，即 11500 元/年
2	工程勘察设计费			522.70	522.70				《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本
3	施工图审查费			41.82	41.82				按设计费的 8%计取
4	工程监理费			230.42	230.42				国家发改委价格[2007]670 号文
5	招标代理费			32.86	32.86				国家计委价格[2002]1980 号文
6	前期工作费			80.21	80.21				国家计委价格[1999]1283 号文
7	环评费			61.96	61.96				国家环保总局[2002]125 号文
8	建设单位管理费			186.13	186.13				财政部财建[2016]504 号文
9	全过程造价咨询费			146.13	146.13				皖价服（2007）86 号文
三	工程预备费			824.53	824.53				
1	基本预备费			824.53	824.53				(一+二)×5%
2	涨价预备费								
四	建设总投资				17315.17				
五	建设期利息				550.90				
六	债券发行费			12.65	12.65				按发债额度的 1.1%计取
七	项目总投资				17878.72				

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 17878.72 万元，其中拟申请专项债券 11500.00 万元，占总投资的 64.32%，其余 6378.72 万元由财政资金解决。

本次债券期限为 20 年，建设期为 3 年（2022 年 11 月-2025 年 10 月），2023 年 1-12 月计划发行 2000.00 万元（其中 2023 年 7 月专项债券已发行 2000.00 万元），2024 年 1-12 月计划发行 7000.00 万元（其中 2024 年 7 月专项债券拟发行 6200.00 万元），2025 年 1-10 月计划发行 2500.00 万元。2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，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 4.00% 计取，每半年付息一次，到期一次性还本。

4.4 资金使用计划

本项目建设期为 2022 年 11 月-2025 年 10 月，2022 年 11-12 月资金投入 346.30 万元（其中财政资金 346.30 万元），占总投资的 1.94%；2023 年 1-12 月投入 2692.40 万元（其中财政资金 692.40 万元），占总投资的 15.06%；2024 年 1-12 月投入 10747.77 万元（其中财政资金 3747.77 万元），占总投资的 60.11%，2025 年 1-10 月投入 4092.25 万元（其中财政资金 1592.25 万元），占总投资的 22.89%。详见下表。

表 4-2 项目资金使用计划表

单位：万元			
使用年份	使用资金	财政资金	债券资金
2022 年（11-12 月）	346.30	346.30	0.00
2023 年（1-12 月）	2692.40	692.40	2000.00
2024 年（1-12 月）	10747.77	3747.77	7000.00
2025 年（1-10 月）	4092.25	1592.25	2500.00
合计	17878.72	6378.72	11500.00

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生态茶园种植收入（祁红）、茶文化体验服务用房租赁收入、河滩露营收入、停车收入以及广告收入等。

5.1.1 测算依据

1、单价

本项目有生态茶园种植收入（祁红）、茶文化体验服务用房租赁收入、河滩露营收入、停车收入以及广告收入等收入。根据政府指导价、周边类似项目定价以及当地消费水平综合考虑，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，预测项目生态茶园种植（祁红）、茶文化体验服务用房租赁、河滩露营、停车以及广告单价每三年增加 5%。

表 5-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	生态茶园种植收入（祁红）	元/斤	100.00
2	茶文化体验服务用房租赁收入	元/平方米·月	38.00
3	河滩露营收入	元/床位·天	150.00
4	停车收入		
4.1	小车位	元/次	10.00
4.2	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.60
5	广告收入		
5.1	LED 广告收入	万元/处·年	10.00
5.2	其他广告	万元/年	20.00

2、运营负荷

项目建设后，随着项目管理经验的积累，项目运营负荷逐渐提升，运营期生态茶园种植（祁红）、茶文化体验服务用房租赁首年经营负荷为 70%，后每年增加 5%，最终负荷达到 90%持续运营；河滩露营、停车首年经营负荷为 50%，后每年增加 5%，最终负荷达到 70%持续运营。

3、运营期年限测算情况

本项目建设期为 2022 年 11 月—2025 年 10 月，运营期为 2025 年 11 月—2045 年 10 月，综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入测算真实可靠的原则，因此，本项目运营期首年（2025 年）运营期限为 2 个月，2026—2044 年运营期限为 12 个月，运营期末年（2045 年）运营期限为 10 个月，因此运营期收入首年按 2 个月、末年按 10 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 3 年增长 6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会发展水平，进行保守计算，项目生态茶园种植（祁红）、茶文化体验服务用房租赁、河滩露营、停车以及广告单价每三年增加 5%。

5.1.2 经营收入

1、生态茶园种植收入（祁红）

本项目规划建设有机茶园面积 500.00 亩。依据祁门县人民政府发布的《祁门县“十三五”祁红茶产业发展回顾》，“十三五”期间，祁红茶叶产量达 73.79 斤/亩（依据详见实施方案附件）。考虑本项目为新建项目，因此保守估计，三年建成后，本项目祁门红茶（鲜茶）综合年亩均产量暂按 70 斤，茶叶（鲜茶）单价为 100 元/斤计取（单价依据详见表 5-2 并参考实施方案附件）。

表 5-2 祁门红茶单价依据参考一览表

序号	名称	单价（元/斤）
1	祁门县茶山公园	140.00
2	祁门红茶大坞基地	133.00

数据来源为黄山市人民政府发布

祁红生长特性为春季采摘出售，结合项目运营时间，运营期第一年（2025 年）为 11-12 月，不满足采摘条件，运营期其余年限均满足，因此运营期第一年（2025 年（11-12 月））产量暂取 0，其余年限按照正常年均亩产 70 斤计取，项目运营期第 1 年至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%。运营期内，生态茶园种植（祁红）年均收入为 363.67 万元，生态茶园种植（祁红）收入共计为 7273.32 万元。

2、茶文化体验服务用房租赁收入

项目建成后茶文化体验服务用房可出租面积为 15250.00 平方米（具体构成详见表 5-3）：

表 5-3 本项目服务用房出租面积构成一览表

序号	子项	细项		建筑面积 (m²)	可租赁面积 (m²)
1	“万里茶道”世界遗产保护传承工程	“万里茶道”茶文化体验区		3000	1800.00
		“万里茶道”文创区		4000	3600.00
2	“万里茶道”历史展示工程	历史沉浸体验区		1000	900.00
		配套用房		3000	2700.00
3	茶源地基础设施提升工程	游客服务区	体验服务区	1500	1350.00
			后勤保障区	1000	900.00
		古建修复工程		2500	2500.00
		民房改造工程		1500	1500.00
合计				17500.00	15250.00

结合当地经济发展水平以及所处位置综合考虑，同时考虑项目建设期，因此综合保守考虑，三年建成后，本项目茶文化体验服务用房

月租单价为 38.00 元/平方米·月（依据详见表 5-4 并参考实施方案附件）：

表 5-4 本项目周边服务用房出租收费依据参考一览表

序号	位置	面积（平方米）	单价（元/平方米·月）
1	徽州区岩寺镇	107.00	39.00
2	徽州区岩寺镇丰乐怡庭	64.00	45.90

注：数据来源于 58 同城等平台市场行情

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月。项目运营期第 1 年至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%。运营期内，茶文化体验服务用房租赁年均收入为 716.29 万元，茶文化体验服务用房租赁收入共计为 14325.85 万元。

3、河滩露营收入

项目建成后提供河滩露营服务，含餐费、讲解等，可向社会提供 100 个帐篷营地，根据同类项目周边帐篷营地价格定价以及当地消费水平综合考虑，同时考虑项目建设期，因此保守估计，三年建成后，本项目每个帐篷保守预计按 150 元/晚的标准进行收费。（依据详见表 5-5 并参考实施方案附件）：

表 5-5 本项目周边帐篷营地收费依据参考一览表

帐篷营地名称	地点	单价（元/间）
途居露营地（黄山店）	安徽省黄山市黄山区焦村镇，毗邻黄山风景区西门	732.00
砀山梨墅帐篷酒店	安徽省宿州市砀山经济开发区果林公园内	332.00
武功山金顶帐篷住宿	江西省萍乡市芦溪县武功山风景名胜区观音宕（帐篷节露营基地）	138.00
舟山南沙海滩帐篷	浙江省舟山市南沙景区沙雕广场内海滨浴场内	388.00

数据来源于携程网络平台

综合考虑项目区域气候原因，实际年运营时间为每年 3-11 月，

运营期 2025 年运营时间为 30 天，2026 年至 2044 年为 270 天，2045 年运营时间为 240 天。项目运营期项目运营期第 1 年至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%。运营期内，河滩露营年均收入为 325.99 万元，河滩露营收入共计为 6519.75 万元。

4、停车收入

(1) 小车位收入

本项目建成后共计可提供小车位 290 个，详见表 5-6：

表 5-6 本项目小车位统计表

子项	小车位（个）
“万里茶道”世界遗产保护传承工程	150.00
“万里茶道”历史展示工程	60.00
桃源停车场工程	80.00
合计	290.00

结合当地小车位停车收费市场价格水平综合考虑及项目所处区位因素，三年建成后，本项目小车位收费单价为 10 元/次（依据详见表 5-7 并参考实施方案附件），平均每天周转 2 次。

表 5-7 周边小车位收费依据参考一览表

名称/位置	收费方式	收费批准文号
黄山风景区换乘中心停车场	1 小时内 10 元/辆/次；6 小时内 30 元/辆/次	-
黟县西递停车场	3 小时以内，20 座以下，10 元/辆/次；超过 3 小时，每增加 1 小时加收 2 元；24 小时连续停放，20 座以上（含 20 座），40 元/辆/次	黟价（2018）20 号
黟县古城东门停车场	1 小时内 5 元，超过一小时每小时加收 3 元	-
黎阳 in 巷停车场	小型机动车 2 小时以内，5 元/辆/次；每增加 1 小时加收 5 元；24 小时连续停放，35 元/辆/次；超过 24 小时超出部分按 5 元/小时收取停车费用	-

数据来源于深度黄山微信公众号

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 60 天，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 300 天。项目运营

期第1年至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%。运营期内，小车位收入年均收入为187.94万元，小车位收入共计为3758.75万元。

(2) 新能源汽车充电桩收入

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，本项目共配套设置58个新能源汽车充电桩。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并参考实施方案附件)，不同地区价格略有差异；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及项目所处区位因素，本项目按1.6元/千瓦时计取。从实际角度考虑，综合考虑实际年运营时间，运营期2025年运营时间为60天，2026年至2044年为正常全年运营，2045年运营时间为300天。项目运营期第1年至第4年实现50%、55%、60%、65%运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%(具体论述详见5.1.14、运营期各项收入单价增长情况)，项目运营期内，新能源汽车充电桩年均收入为133.82万元，总收入为2676.43万元。

表 5-8 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

数据来源于特来电官网

因此，项目运营期内，停车收入年均 321.76 万元，停车收入共计 6435.18 万元。

5、广告收入

(1) LED 广告收入

本项目将在“万里茶道”世界遗产保护传承区域、“万里茶道”历史展示区域各建设 1 处 LED 大屏广告位，共 2 处，参考同类型广告收费价格，本项目 LED 广告单价按 10.00 万/年计取（依据详见表 5-9 并参考实施方案附件）。

表 5-9 本项目周边 LED 广告收费依据参考一览表

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

数据来源于黄山市公共资源交易中心

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 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。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%。LED 广告年均收入为 23.24 万元，LED 广告收入共计为 464.83 万元。

(2) 其他广告收入

本项目建设完成后，停车场内有相应数量的停车场入口闸机、立柱、充电桩等设置多个不同类型的广告位，参考同类型广告收费价格，综合考虑区位及建设期等因素，本项目的其它广告收费保守暂取为 20.00 万元/处·年（依据详见表 5-10 并参考实施方案附件）。

表 5-10 其它广告收费一览表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	充电桩广告	13000	元/个·年
2	室内立柱广告位	3000-6000	元/张·年

数据来源于搜狐、百度等网络平台

综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月。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%。运营期内，其他广告年均收入为 23.37 万元，其它广告收入共计为 467.39 万元。

因此，本项目广告年均 46.61 万元，广告收入合计 932.22 万元。

综上所述，运营期内项目年均收入 1774.32 万元，总收入合计 35486.32 万元。详见下表：

表 5-11 项目总收入估算表

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期（年）						
				2025 年 (11-12 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（生态茶园种植、茶文化体验服务用房租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（河滩露营、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	生态茶园种植收入（祁红）		7273.32	0.00	262.50	280.00	312.38	330.75	330.75	347.29
	面积	亩		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	产量	斤/亩		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单价	元/斤		100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	110.25
二	茶文化体验服务用房租赁收入		14325.85	81.13	521.55	556.32	622.20	658.80	658.80	691.74
	数量	m²		15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00
	年运营月数	月		2.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		38.00	38.00	38.00	40.00	40.00	40.00	42.00
三	河滩露营收入		6519.75	22.50	222.75	243.00	277.29	298.62	298.62	313.74
	帐篷数	张		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	运营天数（3-11 月）	天		30.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	日均单价（含住宿、餐费、讲解等）	元/床位		150.00	150.00	150.00	158.00	158.00	158.00	166.00
四	停车收入		6435.18	31.32	206.71	225.50	263.30	283.55	283.55	304.31
1	小车位收入		3758.75	17.40	114.84	125.28	149.29	160.78	160.78	175.39
	数量	个		290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00
	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		60.00	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	新能源汽车充电桩服务费		2676.43	13.92	91.87	100.22	114.00	122.77	122.77	128.91
	数量	个		58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
	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		60.00	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
五	广告收入		932.22	5.67	35.00	36.00	39.70	40.80	40.80	43.65
1	LED 广告收入		464.83	2.33	15.00	16.00	18.70	19.80	19.80	21.60
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	其他广告收入（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）		467.39	3.33	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
六	合计		35486.32	140.62	1248.51	1340.82	1514.86	1612.52	1612.52	1700.72

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期（年）						
				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（生态茶园种植、茶文化体验服务 用房租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（河滩露营、停车）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	生态茶园种植收入（祁红）		7273.32	347.29	347.29	364.64	364.64	364.64	382.88	382.88
	面积	亩		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	产量	斤/亩		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单价	元/斤		110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	121.55	121.55
二	茶文化体验服务用房租赁收入		14325.85	691.74	691.74	724.68	724.68	724.68	757.62	757.62
	数量	m²		15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		42.00	42.00	44.00	44.00	44.00	46.00	46.00
三	河滩露营收入		6519.75	313.74	313.74	328.86	328.86	328.86	345.87	345.87
	帐篷数	张		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	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（含住宿、餐费、讲解等）	元/床位		166.00	166.00	174.00	174.00	174.00	183.00	183.00
四	停车收入		6435.18	304.31	304.31	325.37	325.37	325.37	346.75	346.75
1	小车位收入		3758.75	175.39	175.39	190.01	190.01	190.01	204.62	204.62
	数量	个		290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00
	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	新能源汽车充电桩服务费		2676.43	128.91	128.91	135.36	135.36	135.36	142.13	142.13
	数量	个		58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
	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
五	广告收入		932.22	43.65	43.65	46.55	46.55	46.55	49.51	49.51
1	LED 广告收入		464.83	21.60	21.60	23.40	23.40	23.40	25.20	25.20
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
2	其他广告收入（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）		467.39	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31
六	合计		35486.32	1700.72	1700.72	1790.10	1790.10	1790.10	1882.63	1882.63

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期（年）						
				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 (1-10 月)
运营负荷（生态茶园种植、茶文化体验服务用房租赁、广告）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（河滩露营、停车）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	生态茶园种植收入（祁红）		7273.32	382.88	402.03	402.03	402.03	422.13	422.13	422.13
	面积	亩		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	产量	斤/亩		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	单价	元/斤		121.55	127.63	127.63	127.63	134.01	134.01	134.01
二	茶文化体验服务用房租赁收入		14325.85	757.62	790.56	790.56	790.56	823.50	823.50	686.25
	数量	m²		15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00	15250.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00
	月均单价	元/m²		46.00	48.00	48.00	48.00	50.00	50.00	50.00
三	河滩露营收入		6519.75	345.87	362.88	362.88	362.88	381.78	381.78	339.36
	帐篷数	张		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	运营天数（3-11 月）	天		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	240.00
	日均单价（含住宿、餐费、讲解等）	元/床位		183.00	192.00	192.00	192.00	202.00	202.00	202.00
四	停车收入		6435.18	346.75	368.47	368.47	368.47	390.55	390.55	325.46
1	小车位收入		3758.75	204.62	219.24	219.24	219.24	233.86	233.86	194.88
	数量	个		290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00
	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	300.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
2	新能源汽车充电桩服务费		2676.43	142.13	149.23	149.23	149.23	156.69	156.69	130.58
	数量	个		58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
	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	300.00
	每度电平均单价	元/kwh		1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
五	广告收入		932.22	49.51	52.53	52.53	52.53	55.60	55.60	46.33
1	LED 广告收入		464.83	25.20	27.00	27.00	27.00	28.80	28.80	24.00
	数量	处		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年均收费标准	万元/处		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
2	其他广告收入（入口广告、闸机广告、立柱广告、充电桩广告等）		467.39	24.31	25.53	25.53	25.53	26.80	26.80	22.33
六	合计		35486.32	1882.63	1976.47	1976.47	1976.47	2073.56	2073.56	1819.54

5.2 项目成本测算

本项目成本主要包括运营成本（外购燃料动力费（水电油）、外购原材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费、其他成本（含营销费）、折旧费、摊销费以及利息支出；综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月。

5.2.1 运营成本

1、外购燃料动力费（水电油）

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电、用油等公共耗能，根据日常运营情况进行预测，用电能耗主要包括建筑用电、室外工程及充电桩等，年耗电量 52.47 万 kwh(详见表 5-12)，用电单价按 0.6551 元/千瓦时计取，满负荷运营时用水、用油费用按 10 万元/年计取。综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月。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，年均外购燃料及动力费（水电油）39.20 万元，共计 783.92 万元。

表 5-12 本项目能耗情况一览表

项目	面积	功率指标 (w/m²)	功率因素	负荷因素	工作时间	年耗电量
建筑用电	14250.00	30.00	0.60	0.60	2880.00	44.32
室外工程	137000.00	0.50	0.60	0.60	2880.00	7.10
充电桩						1.04
合计						52.47

2、外购原材料费

（1）生态茶园种植原材料（补植、肥料等）

项目运营期内有除虫、除草补植等维护费用，结合市场调研，生态茶园种植原材料（补植、肥料等）成本按生态茶园种植收入的 20%

计取，运营期内，年均种植原材料(含补植、肥料等) 72.73 万元，共计 1454.66 万元。

(2) 露营日用品耗材

项目运营期河滩露营有日用品消耗，结合市场调研，按河滩露营收入的 15%计取，运营期内，年均露营日用品耗材 48.90 万元，共计 977.96 万元。

(3) 其他耗材（充电桩更新等）

项目运营期内其他耗材主要包括充电桩更新，达到寿命期限后进行更换。结合市场调研，按充电桩收入的 5%计取，运营期内，年均其他耗材（充电桩更新等）6.69 万元，共计 133.82 万元。

因此，项目年均外购原材料费 128.32 万元，共计 2566.45 万元。

3、职工工资及福利费

本项目运营期内拟设置 24 名工作人员，其中：管理人员按 2 人预计，工资、福利按 11.52 万元/人·年；生态茶园种植工作人员 8 人、河滩露营工作工作人员 8 人以及其他工作人员 6 人，共计 22 人，工资、福利均按 4.32 万元/人·年，综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内工资及福利每三年上浮 5%，运营期内，年均职工工资及福利费 137.97 万元，共计 2759.45 万元。

表 5-13 本项目人员构成一览表

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	2.00	9.60	1.92	23.04
2	生态茶园种植工作人员	8.00	3.60	0.72	34.56
3	河滩露营工作工作人员	8.00	3.60	0.72	34.56
4	其他工作人员	6.00	3.60	0.72	25.92
合计		24.00			118.08

4、修理费

本项目运营期修理费按固定资产年折旧额的 5%计取。综合实际年运营时间考虑，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月，则运营期内，年均修理费 28.31 万元，共计 566.16 万元。

5、管理费

本项目运营期管理费用按经营收入的 1%考虑。运营期内，年均管理费用 17.74 万元，共计 354.86 万元。

6、其他成本（含营销）

本项目其他成本主要为项目的宣传营销费用，综合市场调研结果，本项目运营期内营销费用为 60.00 万元/年，自 2025 年起每 3 年降低 20.00 万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在运营期 2031 年，稳定在 20.00 万元/年，综合考虑实际年运营时间，运营期 2025 年运营时间为 2 个月，2026 年至 2044 年为正常全年运营，2045 年运营时间为 10 个月。运营期内，其他成本（含营销）年均 27.33 万元，共计 546.67 万元。

综上所述，运营期内，项目年均经营成本 378.88 万元，共计 7577.50 万元。

5.2.2 折旧费

本项目折旧费主要为房屋和建筑物折旧，折旧年限为 30 年，残值为 5%，原值为 17878.72 万元，折旧额为 566.16 万元/年。

因此，运营期内折旧费年均 566.16 万元/年，合计 11323.19 万元。

5.2.3 利息支出

本项目运营期内年均利息支出为 412.86 万元，利息总支出为 8257.10 万元。

综上所述，运营期内，项目年均成本 1357.89 万元，共计为 27157.79 万元。详见下表：

表 5-14 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计 (万元)	运营期						
			2025 年 (11-12 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（生态茶园种植、茶文化体验服务 用房租赁、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（河滩露营、停车）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	783.92	5.18	33.28	35.50	37.72	39.94	39.94	39.94
2	外购原材料费	2566.45	4.07	90.51	97.46	109.77	117.08	117.08	122.96
2.1	生态茶园种植原材料(补植、肥料等)	1454.66	0.00	52.50	56.00	62.48	66.15	66.15	69.46
2.2	露营日用品耗材	977.96	3.38	33.41	36.45	41.59	44.79	44.79	47.06
2.3	其他耗材（充电桩更新等）	133.82	0.70	4.59	5.01	5.70	6.14	6.14	6.45
3	职工工资及福利费	2759.45	19.68	118.08	118.08	123.98	123.98	123.98	130.18
4	修理费	566.16	4.72	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31
5	管理费用	354.86	1.41	12.49	13.41	15.15	16.13	16.13	17.01
6	其他成本（含营销费）	546.67	10.00	60.00	60.00	40.00	40.00	40.00	20.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7577.50	45.05	342.66	352.76	354.93	365.43	365.43	358.40
8	折旧费	11323.19	94.36	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16
8.1	房屋和建筑物	11323.19	94.36	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16
8.2	机械设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	8257.10	65.07	440.40	440.40	440.40	440.40	440.40	440.40
11	总成本费用合计	27157.79	204.48	1349.22	1359.32	1361.49	1371.99	1371.99	1364.96
	其中：可变成本	7577.50	45.05	342.66	352.76	354.93	365.43	365.43	358.40
	固定成本	19580.29	159.43	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56

续上表:

序号	项 目	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（生态茶园种植、茶文化体验服务用房租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（河滩露营、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	783.92	39.94	39.94	39.94	39.94	39.94	39.94	39.94
2	外购原材料费	2566.45	122.96	122.96	129.03	129.03	129.03	135.56	135.56
2.1	生态茶园种植原材料(补植、肥料等)	1454.66	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58
2.2	露营日用品耗材	977.96	47.06	47.06	49.33	49.33	49.33	51.88	51.88
2.3	其他耗材（充电桩更新等）	133.82	6.45	6.45	6.77	6.77	6.77	7.11	7.11
3	职工工资及福利费	2759.45	130.18	130.18	136.69	136.69	136.69	143.53	143.53
4	修理费	566.16	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31
5	管理费用	354.86	17.01	17.01	17.90	17.90	17.90	18.83	18.83
6	其他成本（含营销费）	546.67	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7577.50	358.40	358.40	371.86	371.86	371.86	386.16	386.16
8	折旧费	11323.19	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16
8.1	房屋和建筑物	11323.19	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16
8.2	机械设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	8257.10	440.40	440.40	440.40	440.40	440.40	440.40	440.40
11	总成本费用合计	27157.79	1364.96	1364.96	1378.42	1378.42	1378.42	1392.72	1392.72
	其中：可变成本	7577.50	358.40	358.40	371.86	371.86	371.86	386.16	386.16
	固定成本	19580.29	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56

续上表:

序号	项 目	合计 (万元)	运营期						
			2039 (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 (1-10 月)
	运营负荷（生态茶园种植、茶文化体验服务用房租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（河滩露营、停车）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	783.92	39.94	39.94	39.94	39.94	39.94	39.94	33.28
2	外购原材料费	2566.45	135.56	142.30	142.30	142.30	149.53	149.53	141.86
2.1	生态茶园种植原材料(补植、肥料等)	1454.66	76.58	80.41	80.41	80.41	84.43	84.43	84.43
2.2	露营日用品耗材	977.96	51.88	54.43	54.43	54.43	57.27	57.27	50.90
2.3	其他耗材(充电桩更新等)	133.82	7.11	7.46	7.46	7.46	7.83	7.83	6.53
3	职工工资及福利费	2759.45	143.53	150.70	150.70	150.70	158.24	158.24	131.87
4	修理费	566.16	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	28.31	23.59
5	管理费用	354.86	18.83	19.76	19.76	19.76	20.74	20.74	18.20
6	其他成本(含营销费)	546.67	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	16.67
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	7577.50	386.16	401.01	401.01	401.01	416.75	416.75	365.46
8	折旧费	11323.19	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	471.80
8.1	房屋和建筑物	11323.19	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	566.16	471.80
8.2	机械设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	8257.10	440.40	440.40	440.40	440.40	415.23	240.00	50.00
11	总成本费用合计	27157.79	1392.72	1407.57	1407.57	1407.57	1398.14	1222.90	887.26
	其中:可变成本	7577.50	386.16	401.01	401.01	401.01	416.75	416.75	365.46
	固定成本	19580.29	1006.56	1006.56	1006.56	1006.56	981.39	806.16	521.80

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，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 1177.20 万元，其中：增值税销项税为 2930.06 万元，增值税进项税为 276.64 万元，固定资产进项抵扣为 1476.22 万元。城市维护建设税税金为 58.86 万元，教育费附加税税金为 35.32 万元，其他附加税税金为 23.54 万元。综上，本项目增值税及附加共计 1294.92 万元。详见下表：

表 5-15 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期						
				2025 年 (11-12 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		1177.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		2930.06	11.61	103.09	110.71	125.08	133.14	133.14	140.43
1.2	增值税进项税		276.64	0.76	10.22	10.98	12.18	12.96	12.96	13.45
1.3	固定资产进项抵扣		1476.22	10.85	92.87	99.73	112.90	120.18	120.18	126.98
2	附加税		117.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	5%	58.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	35.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	23.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计		1294.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期						
				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		1177.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.93	140.96
1.1	增值税销项税		2930.06	140.43	140.43	147.81	147.81	147.81	155.45	155.45
1.2	增值税进项税		276.64	13.45	13.45	13.95	13.95	13.95	14.49	14.49
1.3	固定资产进项抵扣		1476.22	126.98	126.98	133.86	133.86	133.86	137.02	0.00
2	附加税		117.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39	14.10
2.1	城市维护建设税	5%	58.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.20	7.05
2.2	教育费附加	3%	35.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.12	4.23
2.3	其他附加费	2%	23.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	2.82
3	合计		1294.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.33	155.05

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 (1-10 月)
1	增值税		1177.20	140.96	148.15	148.15	148.15	155.57	155.57	135.78
1.1	增值税销项税		2930.06	155.45	163.20	163.20	163.20	171.21	171.21	150.24
1.2	增值税进项税		276.64	14.49	15.05	15.05	15.05	15.64	15.64	14.46
1.3	固定资产进项抵扣		1476.22							
2	附加税		117.72	14.10	14.81	14.81	14.81	15.56	15.56	13.58
2.1	城市维护建设税	5%	58.86	7.05	7.41	7.41	7.41	7.78	7.78	6.79
2.2	教育费附加	3%	35.32	4.23	4.44	4.44	4.44	4.67	4.67	4.07
2.3	其他附加费	2%	23.54	2.82	2.96	2.96	2.96	3.11	3.11	2.72
3	合计		1294.92	155.05	162.96	162.96	162.96	171.12	171.12	149.35

5.4 项目融资平衡方案

5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。详见下表。

表 5-16 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			建设期/ 运营期	运营期
		2022 (11-12月)	2023年 (1-12月)	2024年 (1-12月)	2025年 (1-12月)	2026年 (1-12月)
1	经营收入				140.62	1248.51
2	成本	0.00	0.00	0.00	45.05	342.66
3	税金	0.00			0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	0.00	95.56	905.85

续上表：

序号	年份	运营期				
		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	经营收入	1340.82	1514.86	1612.52	1612.52	1700.72
2	成本	352.76	354.93	365.43	365.43	358.40
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	988.07	1159.94	1247.09	1247.09	1342.32

续上表：

序号	年份	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)
1	经营收入	1700.72	1700.72	1790.10	1790.10	1790.10
2	成本	358.40	358.40	371.86	371.86	371.86
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	1342.32	1342.32	1418.24	1418.24	1418.24

续上表：

序号	年份	运营期				
		2037年 (1-12月)	2038年 (1-12月)	2039年 (1-12月)	2040年 (1-12月)	2041年 (1-12月)
1	经营收入	1882.63	1882.63	1882.63	1976.47	1976.47
2	成本	386.16	386.16	386.16	401.01	401.01
3	税金	4.33	155.05	155.05	162.96	162.96
4	净收益	1492.15	1341.42	1341.42	1412.50	1412.50

续上表:

序号	年份	运营期				合计
		2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-10 月)	
1	经营收入	1976.47	2073.56	2073.56	1819.54	35486.32
2	成本	401.01	416.75	416.75	365.46	7577.50
3	税金	162.96	171.12	171.12	149.35	1294.92
4	净收益	1412.50	1485.69	1485.69	1304.73	26613.89

5.4.2 本期债券应付利息

本项目建设期为 2022 年 11 月-2025 年 10 月，本期专项债券计划发行金额为 11500.00 万元，发行期限为 20 年期，2023 年 1-12 月计划发行 2000.00 万元（其中 2023 年 7 月专项债券已发行 2000.00 万元），2024 年 1-12 月计划发行 7000.00 万元（其中 2024 年 7 月专项债券拟发行 6200.00 万元），2025 年 1-10 月计划发行 2500.00 万元。2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，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 4.00%计取，每半年计息一次，到期一次性还本，本期债券还本付息情况如下表：

表 5-17 本期债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期增 加本金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利 息	应付本期 合计
2022 年（11-12 月）		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年（1-12 月）	0.00	2000.00		2000.00	3.02%	25.17	25.17
2024 年（1-12 月）	2000.00	7000.00		9000.00	4.00%	200.40	200.40
2025 年（1-12 月）	9000.00	2500.00		11500.00	4.00%	390.40	390.40
2026 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2027 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2028 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2029 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2030 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2031 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2032 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2033 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2034 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40

2035 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2036 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2037 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2038 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2039 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2040 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2041 年（1-12 月）	11500.00			11500.00	4.00%	440.40	440.40
2042 年（1-12 月）	11500.00		0.00	11500.00	4.00%	440.40	440.40
2043 年（1-12 月）	11500.00		2000.00	9500.00	4.00%	415.23	2415.23
2044 年（1-12 月）	9500.00		7000.00	2500.00	4.00%	240.00	7240.00
2045 年（1-10 月）	2500.00		2500.00	0.00	4.00%	50.00	2550.00
合计						8808.00	20308.00

5.4.3 现金流覆盖还本付息的测算

项目申请专项债券融资 11500.00 万元，2023 年 7 月已发行金额发行利率为 3.02%，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 4.00%计取，融资期内应还本付息金额为 20308.00 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	
2022 年（11-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年（1-12 月）	2000.00	25.17	0.00	25.17	0.00
2024 年（1-12 月）	9000.00	200.40	0.00	200.40	0.00
2025 年（1-12 月）	11500.00	390.40	0.00	390.40	95.56
2026 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	905.85
2027 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	988.07
2028 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1159.94
2029 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1247.09
2030 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1247.09
2031 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1342.32
2032 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1342.32
2033 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1342.32
2034 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1418.24

2035 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1418.24
2036 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1418.24
2037 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1492.15
2038 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1341.42
2039 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1341.42
2040 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1412.50
2041 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1412.50
2042 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1412.50
2043 年（1-12 月）	9500.00	415.23	2000.00	2415.23	1485.69
2044 年（1-12 月）	2500.00	240.00	7000.00	7240.00	1485.69
2045 年（1-10 月）	0.00	50.00	2500.00	2550.00	1304.73
合计				20308.00	26613.89
本息覆盖倍数	1.31				

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 1.31。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。

项目	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下（万元）	预测收入在达到正常运营收入 95%情况下（万元）	预测收入在达到正常运营收入 90%情况下（万元）
运营净收益	26613.89	25000.73	23387.56
还本付息合计	20308.00	20308.00	20308.00
本息覆盖倍数	1.31	1.23	1.15

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	
2022 年（11-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年（1-12 月）	2000.00	25.17	0.00	25.17	0.00
2024 年（1-12 月）	9000.00	200.40	0.00	200.40	0.00
2025 年（1-12 月）	11500.00	390.40	0.00	390.40	88.53
2026 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	843.43
2027 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	921.03
2028 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1084.19
2029 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1166.46
2030 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1166.46

2031 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1257.29
2032 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1257.29
2033 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1257.29
2034 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1328.74
2035 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1328.74
2036 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1328.74
2037 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1402.34
2038 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1341.54
2039 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1255.84
2040 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1322.65
2041 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1322.65
2042 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1322.65
2043 年（1-12 月）	9500.00	415.23	2000.00	2415.23	1391.43
2044 年（1-12 月）	2500.00	240.00	7000.00	7240.00	1391.43
2045 年（1-10 月）	0.00	50.00	2500.00	2550.00	1222.01
合计				20308.00	25000.73
本息覆盖倍数	1.23				

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	
2022 年（11-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年（1-12 月）	2000.00	25.17	0.00	25.17	0.00
2024 年（1-12 月）	9000.00	200.40	0.00	200.40	0.00
2025 年（1-12 月）	11500.00	390.40	0.00	390.40	81.50
2026 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	781.00
2027 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	853.99
2028 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1008.45
2029 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1085.83
2030 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1085.83
2031 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1172.25
2032 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1172.25
2033 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1172.25
2034 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1239.23
2035 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1239.23
2036 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1239.23
2037 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1308.21
2038 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1308.21
2039 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1208.04
2040 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1232.80
2041 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1232.80
2042 年（1-12 月）	11500.00	440.40	0.00	440.40	1232.80
2043 年（1-12 月）	9500.00	415.23	2000.00	2415.23	1297.17
2044 年（1-12 月）	2500.00	240.00	7000.00	7240.00	1297.17
2045 年（1-10 月）	0.00	50.00	2500.00	2550.00	1139.30
合计				20308.00	23387.56

本息覆盖倍数	1.15
--------	------

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.31，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.23，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.15，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11500.00万元，分两期发行，发行期限均为20年期，2023年1-12月计划发行2000.00万元（其中2023年7月专项债券已发行2000.00万元），2024年1-12月计划发行7000.00万元（其中2024年7月专项债券拟发行6200.00万元），2025年1-10月计划发行2500.00万元，2023年7月已发行金额发行利率为3.02%，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 4.00%计取，每半年计息一次，到期一次性还本。根据本次项目的具体情况，本次债券发行利率按照 4.00%进行估算。建设期及经营期的利息总额为 8808.00 万元，还本付息总额为 20308.00 万元。

6.3 资金管理计划

项目单位为祁门县文化旅游体育局，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，祁门县财政局根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于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）等相关规定，制定了《祁门县项目收益与融资自求平衡非标专项债券资金管理暂行办法》（祁财预〔2019〕93号）。

非标专项债券项目收益与融资要求自求平衡，并以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还（专项收入包括属于对应项目的经营收入、租赁收入以及其他收入）。非标专项债券的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入现金流（含专项收入、政府性基金补贴收入），项目生命周期内，现金流收入应当能够完全覆盖债券本金和利息。

非标专项债券纳入地方政府专项债务限额管理，非标专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理。非标专项债券的发行和使用应当严格对应到项目，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用。非标专项债券资金的使用实施绩效管理。

7.2 预算管理

非标专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相关预算科目。新增非标专项债券额度及增加举借非标专项债券安排的支出应当列入预算调整方案，支出应当明确到具体项目，预算调整方案报县人大常委会审议批准。

非标专项债券还本支出应当根据当年到期债务规模、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。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。

使用非标专项债券资金的项目主管部门或项目单位，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。

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、准确反映非标专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

7.3 资金使用管理

非标专项债券资金的使用部门要建立健全项目。内控管理和财务管理制度，规范财务核算，专项管理，确保非标专项债券资金安全。

财政部门应当及时拨付资金，尽早发挥使用效益。年度内财政部门可以在地方债券发行前，对预算已安排的债券资金项目通过调度库款周转，加快项目建设进度，待债券发行后及时回补库款。

非标专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额，专门用于偿还到期债券本金。

7.4 监督管理

各部门、各单位不得通过发行地方政府债券以外的任何方式举借债务，除法律另有规定外，不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

项目主管部门应建立完善相关制度，加强对非标专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。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，并做好资产的会计核

算管理工作。非标专项债券对应项目形成的资产，应当严格按照专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。非标专项债券资金的使用部门应定期向县财政局报送债券资金使用及项目进展情况。主动接受相关部门的监督检查，并如实提供资料。

在非标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，按照有关规定追究相应责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关。

7.5 职责分工

财政部门负责非标专项债券额度管理和预算管理工作，负责编制政府性基金预算调整方案，做好发行准备、资金使用监管等工作。

项目主管部门、项目单位配合做好非标专项债券发行各项准备工作。在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快资金支出进度，加强对项目实施情况的监控，如期实现项目收入。项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，保障按时偿还债券本息。主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。

八、风险分析与管理

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

本项目涉及房屋新建、旧房改建、种植基地、古建修复、河道整治等，建设内容繁多，同时项目涉及历史文化保护，如何处理好保护与发展之间的关系，显得尤为重要。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

积极了解国内相同或相似规模类型历史文化保护及利用方案，积极吸取其他同类型项目的先进建设经验，多方组织赴国内发达地区历史文化保护区考察学习，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 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。

8.1.3 项目管理风险及保障措施

1、项目管理风险

本项目建设内容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、风险保障措施

选取具有丰富管理经验的项目单位，通过实施方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。

8.1.4 工程质量风险及控制措施

1、工程质量风险

本项目建设专业性强、目的性高、施工难度大，工程建设期间若不进行严格的质量把控。容易出现工程质量问题。工程质量风险主要来自因设计错误或施工图审查疏漏、施工过程中施工管理和监理质量把控不严、使用工程材料不达标、工程完工后项目维修和维护次数少等造成的质量问题。从而造成的建筑结构及构件承载力不够、变形过大，造成的结构破坏等问题影响建筑安全；二是出现下水管道堵塞、机电系统功能达不到设计要求等问题，影响使用功能；三是，建筑材料所含的有害成分超标、致使室内环境达不到规定要求，影响建筑环境及人员健康。

2、风险控制措施

严格管理控制材料质量与合理构建工程结构，加强材料进场的质量检验，防止不法商家以次充好。对于建筑结构的设计与应用，必须要做到结构符合物流建筑相关要求。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。

8.1.5 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

由于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。由于项目的规模较大、涉及建筑、农业种植、河道治理等内容较多，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

在建筑工程开展的前期积极宣传茶旅融合产业建设的好处，对当地居民做好思想工作，减少反对意见的出现，降低可能影响施工进度的现象发生。并且对施工过程中出现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。

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。本项目多为野外作业，建设期安全风险较高。本项目涉及土方开挖、吊装管材，在施工过程中如不注意对安全措施防护，将会造成人员伤亡。

2、风险控制措施

要加大安全生产投入，为生产工人配备劳保用品，提高施工现场的安全环境，在保证安全有效前提下进行生产，减少意外伤害的发生。同时，配备好应急救援的用设备、食品、药品储备，并做好物质设备的台账管理。

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

在项目运营过程中，由于天气气候等不确定因素，可能会产生降雨量减少、高温酷暑等危及项目生态茶园种植基地产量，从而导致本项目茶叶产量等实际运营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，但祁门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。

(4) 购买农业保险降低运营损失以降低运营风险

鉴于项目涉及生态茶园种植基地数量范围广，涉及领域为农业，受天气影响较大，且项目生态茶园种植收入（祁红）为项目主要收入之一，项目单位在运营阶段应当积极与各大保险公司进行洽谈，通过购买农业保险，为项目在遭遇夏季极端高温干旱天气的情况下，降低项目运营风险，达到及时止损，确保项目收保持在合理区间，各项收支达到基本平衡，促进项目发展，从而减少还款风险。

8.2.2 社会稳定风险及控制措施

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。本项目运营过程中各旅游基地运营过程中产生的游客噪音污染、汽车行驶过程中道路产生的鸣笛产生的噪音影响周边居民休闲进而导致冲突和矛盾。此外随着项目的运营，大量游客到来可能会对现有历史文化的造成一定的破坏。

2、控制措施

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。

8.2.3 生态风险及控制措施

1、生态环境风险

本项目规划生态茶园种植基地，因品种生长特殊性，在运营期将会频繁进行开挖，在开挖过程中，一旦操作不当和水土保持措施不完善，将会造成水土流失，进而影响农作物生长，同时运营过程中农药喷洒过量可能会对周边大气、土壤、水域造成污染，同时污水处理设施和污水管网等可能会发生泄漏导致土壤及地下水源污染

2、保障措施

项目运营过程中，应当重视水土保持工作，在进行茶苗种植中，应根据地形分区开挖，开挖结束后应当积极进行复植工作，确保不产生水土流失；同时加强农药使用过程中的监管，保障合理使用、尽量少用农药；加强污水处理设施和污水管网日常巡检，提升运营安全性。

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

祁门县作为安徽省参与“万里茶道”国际贸易线路重要节点城市，随着“万里茶道”申遗工作开展以及“一带一路”建设，祁门县要想发扬祁红的国际影响力，扩大国内外份额，不仅要做好祁红品质，讲好祁红文化，还要依托“万里茶道”文化遗产，合力打造“祁红”大品牌，发挥“万里茶道”国际影响力，但由于目前祁门县“万里茶道”世界遗产保护与文化传播尚不完善，祁红茶源地质量参差不齐，不利于“万里茶道”申遗工作开展。同时受申遗工作的不利影响，祁红文化的影响力和知名度传播深度与广度受到一定限制，无法发挥茶产业的先天优势，制约了祁红文化的影响力，严重影响祁门县乃至整个安徽省的社会经济发展。

通过项目建设将有效强化祁门县“万里茶道”世界遗产保护与文化传播，提高祁红茶源地整体质量，提高祁红茶产业竞争力，发挥“万里茶道”祁门节点重要作用，助力“万里茶道”申遗工作顺利开展，提高“万里茶道”国际影响力，加深“中俄蒙”三国历史文化交流，带动沿线文化旅游业态、增加群众收入，实现文化贸易双丰收，用实际行动助力“一带一路”建设，彰显祁门作为。因此，本项目的建设是十分必要的。

9.1.2 项目实施公益性

中华优秀传统文化积淀着中华民族最深沉的精神追求，坚持从历史走向未来，从延续民族文化血脉中开拓前进，充分发挥中华优秀传统文化的“精神命脉”作用，使之成为增强民族自信心、民族自豪感和民族凝聚力的不竭动力。项目建设通过“万里茶道”世界遗产保护

传承工程和“万里茶道”历史展示工程，见证了万里茶道发展的历史进程，对深入研究中国茶叶贸易史、交通运输史、茶文化传播史以及中外文化交流史具有重要的史料价值。项目建成后将显著提升以“万里茶道”为纽带的文化贸易水平，加快“万里茶道”祁门节点经济社会发展水平，改善乡村发展面貌，带动就业，实现城乡协调发展。

本项目建设内容广泛，涵盖“万里茶道”世界遗产保护传承工程、“万里茶道”历史展示工程、茶源地基础设施提升工程等多方面民生设施建设，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：生态茶园种植收入（祁红）、茶文化体验服务用房租赁收入、河滩露营收入、停车收入以及广告收入等收入。运营期内项目运营收入为 35486.32 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经营成本总额为 7577.50 万元，贡献财政税收为 1294.92 万元，因此，运营期内项目净收益为 26613.89 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，还能促进茶文化产业建设，增加居民收入，加强区域历史文化保护体系完善，提升经济社会发展水平。

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 1.31，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.23，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.15。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 项目建设投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目建设投资合规性

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《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 17878.72 万元,并已通过专家评审,取得项目立项批复、项目规划选址与用地预审意见的函、项目可研批复、固定资产投资节能承诺备案表、建设项目环境影响登记表、黄山市重大决策社会稳定性风险评估备案表等要件,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 2022 年 11 月 14 日取得祁门县发展和改革委员会出具的《关于请求黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目立项的报告》(祁文旅体[2022]72 号),项目代码 2211-341024-04-05-599146,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。本项目的项目建议书由广州金良工程咨询有限公司编制,该公司具有工程咨询单位甲级资格证书(证书编号为 914401067577706562-18ZYJ18),具备承接本项目编制的资格。

2、项目规划选址与用地预审意见的函

本项目已于 2023 年 1 月 18 日取得祁门县自然资源和规划局出具的《关于黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目规

划选址与用地预审意见的函》，用地选址不占用基本农田和生态保护红线；该项目用地符合用地政策，原则上同意该项目用地。

本项目符合《黄山市城市总体规划（2008-2030年）》及《祁门县城总体规划（2018-2035年）（2018年修编）》，且已纳入祁门县2023年重点建设项目库，本项目的用地程序按正常审批程序报审，符合政策要求。

3、项目可研批复

本项目已完成可研编制，并于2023年2月14日取得祁门县发展和改革委员会出具的《关于黄山市祁门县“万里茶道”历史风貌保护与提升工程项目可行性研究报告的批复》，文号为祁发改投资〔2023〕6号；

项目可行性研究报告是保证接下来的建设开工和建设进程能否按计划 and 预测进行的关键保证。本项目的可行性研究报告由广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具有工程咨询单位甲级资格证书，具备承接本项目编制的资格。

4、固定资产投资项目节能承诺备案表

本项目已于2023年2月15日完成固定资产投资项目节能承诺备案登记，项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止的落后设备；根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委2016年第44号令）、《安徽省固定资产投资项目节能审查实施办法》（皖发改环资规〔2017〕5号）第七条规定，本项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时，无需办理能评审批程序。

项目节能评估旨在掌握该项目生产中能源消耗的种类和数量，分析项目的能耗水平及其生产用能效率，以达到合理利用能源和节约能

源的目的。本项目建设符合《能源管理体系要求》等办法的规定，项目建设期无重大能源消耗的产生，节能评估决策程序符合规范要求

5、建设项目环境影响登记表

本项目已于 2023 年 2 月 23 日取得建设项目环境影响登记表，备案号为 202334102400000011。

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

6、黄山市重大决策社会稳定性风险评估备案表

本项目已于 2023 年 2 月 23 日完成社会稳定性风险评估备案，本项目社会稳定风险等级为低风险。

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。

9.3 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 17878.72 万元，其中拟申请专项债券 11500.00 万元，占总投资的 64.32%，其余 6378.72 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。本项目主要收入为包括生态茶园种植收入（祁红）、茶文化体验服务用房租赁收入、河滩露营收入、停车收入以及广告收入等。运营期内，收入共计 35486.32 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动力费（水电油）、外购原

材料费、职工工资及福利费、修理费、管理费及其他成本（含营销费）等运营成本，运营期，运营成本共计 7577.50 万元。

最后从收益角度来分析，需要进行运营状况、社会环境、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，结合祁门县近年来财政收支情况，科学合理分析研判祁门县当下财政情况：近年来，祁门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，祁门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 17878.72 万元，考虑祁门县财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资 11500.00 万元，占总投资的 64.32%，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，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 1.31 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 11500.00 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《祁门县项目收益与融资自求平衡非标专项债券资金管理暂行办法》（祁财预〔2019〕93 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 11500.00 万元专项债券，目前祁门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，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，造成项目总体收益减少，债券偿还能力降低，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，祁门县财政局依据上级相关文件精神结合本地区实际制定了《祁门县项目收益与融资自求平衡非标专项债券资金管理暂行办法》（祁财预〔2019〕93号）。从预算管理、资金拨付使用、项目收入归集、资产管理、绩效管理、部门职责和监督管理等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物品价格、自然环境、疫情发展程度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。

在本项目实施期间，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祁门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，从经济成本指标、社会成本指标、生态环境成本指标、数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、服务对象满意度指标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《祁门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》、《祁门县城总体规划(2018-2035年)(2018年修编)》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项目立项批复、可研批复、项目规划选址与用地预审意见、节能承诺备案表、建设项目环境影响登记表、社会稳定性风险评估备案等项目前期手续，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

本项目单位为祁门县文化旅游体育局，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。此外祁门县文化旅游体育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，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：收入依据

1、生态茶园种植收入（祁红）

(1) 产量

祁门县“十三五”祁红茶产业发展回顾

作者：祁门县政府办 发布时间：2022-04-15 10:17 信息来源：祁门产业发展中心 阅读次数：417 次

字号：大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

祁红茶产业是我县传统优势产业，有着悠久的历史 and 较好的产业基础，在县域经济中占有重要位置。“十三五”期间，面对复杂的国内外经济形势，茶叶产业在生产成本持续上涨、市场需求不断升级的双重挑战下，勇于进取，奋力争先，祁红茶产业展现出蓬勃生机和活力，各项经济指标均持续稳步增长。

(一) 主要成就

1. 基地建设日益坚实。“十三五”期间，新发展茶园1.7万亩，到2020年茶园总面积达19万亩，其中采摘面积16.5万亩，无性系面积7.4万亩，绿色、有机认证茶园面积2.1万亩；建成省级“天之红祁门红茶高效生产标准化示范区”和“祥源祁红绿色高效生产农业标准化示范区”，国家级祁门红茶生产标准化示范区于2020年5月获批实施；2018年通过“省级出口茶叶质量安全示范区”认定。

2. 生产效益稳步上升。茶叶一产产量、一产产值、综合产值分别由2016年的5890吨、5.33亿元、22.9亿元，增长到2020年的7010吨、8.48亿元、40.1亿元，分别增长19.02%，59.14%，75.11%；红茶加工产值由2016年8.35亿元，增长到2020年14.5亿元，增长73.65%。

(2) 单价

今年，这杯茶的“分量”比往年更足。立春后，全市持续低温雨雪天气，贮存了整个冬天的鲜醇至味让祁红的品质更佳，此外黄板的扦插也再次为茶叶的品质“加持”。“今年鲜叶的价格已经每斤超过140多元，比去年提升了近20元，而且今年的口感也比去年更好。”茶农吴旺林说。祁红产业发展中心主任余锦章告诉记者，预计今年祁门红茶的综合产值能突破50亿元，总产量达7500吨。

每年清明、谷雨前后，是春茶采摘的黄金时期，由于今年气温上升较快，加上春季雨水充沛，因此茶叶长势旺盛，今年的祁门红茶开采时间比去年提早了一周左右，很多茶叶大户和茶叶基地都雇佣了大量的采茶工来采摘鲜叶。

祁门红茶大坞基地是一片近六百亩的欧盟有机认证茶园，基地负责人告诉记者，这里每天要雇40多个工人采摘鲜叶，一天下来，鲜叶有300多斤，价值在4万多元。“一天能采一百五十块钱左右，一季茶叶采下来能采一万多块钱，我感觉收入还可以。”采茶工吴连满满意地说。

2、茶文化体验服务用房租赁收入



毛胚，二层带阳台，一年起租，长租价格可优惠，按后...

02-25

徽州-岩寺 | 绿地半山名邸 | 空置中

商业街店铺 2层

商业街店铺 临街

107㎡
建筑面积

4167元/月
1.3元/㎡/天



邻街马路，小区周边，设备齐全，客源稳定

徽州-岩寺 | 丰乐华庭15号 | 空置中

临街门面

64m²
建筑面积

3000元/月
1.56元/m²/天

临街门面 可餐饮

02-05

3、露营收入








[主页](#) > [酒店](#) > [黄山酒店](#) > [途居露营地\(黄山店\)](#)

途居露营地(黄山店) ★★★★★

中国，安徽，黄山，焦村镇西大门 [显示地图](#)

开业：2015 途居露营地(黄山店)位于安徽省黄山市黄山区焦村镇，毗邻黄山风景区西大门，占地面... [查看更多](#)

已减¥110 **¥622** [选择房间](#)

4.4分 很好

显示所有546条评论

黄山脚下位置非常好。房车基地都配有停车位，非常方便。房车旁边的桌子、遮阳伞、...

接机服务 | 棋牌室 | 会议厅 | 智能门锁 | 空调








[主页](#) > [酒店](#) > [芦溪酒店](#) > [武功山金顶帐篷住宿](#)

武功山金顶帐篷住宿 ★★★

中国，江西，芦溪，金顶白鹤峰广场门口 [显示地图](#)

开业：2020 在武功山管委会本着“欢迎农民工返乡创业和解决当地老百姓就业的政策号召和帮扶下... [查看更多](#)

已减¥22 **¥116** [选择房间](#)

2.9分

带儿子出来武功山露营，入住全顶帐篷，帐篷很干净，被子...

接机服务 | 24小时前台服务 | 24小时热水

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

黟县西递停车场 机动车停放收费标准

收费批准文号：黟价（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

黟县古城东门停车场 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
30分钟以内	免费	含30分钟
1小时以内 (含1小时)	5元/辆/次 (小型机动车/蓝牌) 10元/辆/次 (大型机动车/黄牌)	基础价
超过1小时	每增加1小时加收3元 (小型机动车/蓝牌) 每增加1小时加收4元 (大型机动车/黄牌)	不足1小时 按1小时计算
24小时 连续停放	30元/辆/次 (小型机动车/蓝牌) 40元/辆/次 (大型机动车/黄牌)	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 /市政维修车等特种车辆免收停车费。		

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

适用车型	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

(2) 充电桩收入



5、广告收入

(1) LED 广告收入



[公告结束]休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌转让(二次)交易公告

【发布时间: 2020-08-19 阅读次数: 95】【字号: 大 中 小】【我要打印】【关闭】

项目编号: HJXG202001010

受休宁县城市管理行政执法局委托, 晋山市公共资源交易中心休宁县分中心对新宁广场11号楼顶LED广告牌(二次)进行公开转让。委托方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。具体内容如下:

一、项目内容:

(一)基本情况

标的位于休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌。建于2011年7月。广告牌支撑材料为钢构焊接组件, 显示屏为弧形P6LED液晶显示屏。其高6米, 宽21米, 面积126平方米。其内配备了供配电、风冷、照明等设施。

注: 1. 具体情况请意向人以自行前往实地查看。

2. 本次交易标的实际移交面积与本公告中公示面积存在差异的, 以实际移交面积为准, 面积误差不得调整成交价。

(二)竞价底价:

223600元人民币。每轮加价幅度: 人民币500元整或其整数倍。

成交价款在签订合同后5个工作日内交清。

(三)项目实施要求

1. 受让方须依法经营, 不得违反相关法律法规及相关部门有关强制性规定。

2. 经营过程中, 受让方须按照国家、地方法律法规和行业管理部门的要求无偿播放公益性广告; 广告内容合法文明, 不得发布国家法律法规明令禁止的广告, 自觉维护社会公德。

(2) 其他广告



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:** 广告持续时间长且对较长, 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。



楼宇社区人行通道门禁灯箱广告媒体

图例编号: QW20CT11110006 发布日期: 2021-9-10 版本号: 1.0/0.1

媒体位置: 全网 全网

起租日期: 立即叫上

部署说明: 先到先锋, 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)+硬首检专项收费

制作服务: 王

安装服务: 无

其他说明：无

標準期間: 1 x 1月

1
 
 2

总市场价: ¥7,600.00元/1月

道闸媒体



媒体	道闸广告
规格	长82cm*120cm(高)*宽 高80cm*120cm(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，其高频性是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 社区通用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
最近更新:	2020-08-04 14:38
浏览次数:	4

[发送询价](#)



单价: 30000.00元/月

超市

供货总量:

发货期限: 自买家付款之日起 天内发货

所在地: 山东 济南

有效期至: 长期有效

最后更新: 2020-08-04 11:36

浏览次数: 0

发送询价

日均客流量: 1.01 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)

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