池州市历史文化区保护更新项目
专项债券实施方案

财政部门（公章）　　主管部门（公章）　　实施单位（公章）

出具日期：2024年7月4日

目录

一、项目基本情况 1

（一）池州市经济、财政和债务有关数据 1

（二）项目情况 2

1、参与主体 2

2、项目基本情况 2

3、项目建设方案 5

二、经济社会生态效益分析 27

（一）经济效益分析 27

（二）社会效益分析 28

（三）生态效益分析 29

三、绩效评估分析 29

（一）事前绩效评估情况 29

1、项目实施的必要性、公益性、收益性 30

（1）项目实施的必要性 30

（2） 项目实施的公益性 34

（3） 项目实施的收益性 35

2、项目建设投资合规性与项目成熟度 35

3、项目资金来源和到位可行性 36

4、项目收入、成本、收益预测合理性 36

5、债券资金需求合理性 37

6、项目偿债计划可行性和偿债风险 38

7、绩效目标合理性 40

8、事前绩效评估结论 41

（二）绩效目标 42

1、设定情况 42

2、审核情况 45

四、项目投资估算及资金筹措方案 45

（一）投资估算 45

1、项目合规情况 45

2、项目投资估算 46

（二）资金筹措方案 46
1、资金来源 48
2、项目分年度融资情况 48
3、项目实施计划 48
4、资金筹措及使用计划 49
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 50
（一）预期收益 50
1、项目收益 50
2、项目总成本 84
3、相关税费 95
4、项目可偿债收益 97
（二）债务还本付息情况 100
1、专项债券还本付息情况 100
2、总体债务还本付息情况 100
（三）偿债指标计算 103
1、总投资收益率 103
2、总债务本息保障倍数 103
3、总债务本金保障倍数 103
4、专项债本息保障倍数 103
5、专项债券本金保障倍数 103
（四）资金测算平衡情况 103
六、资金管理方案 111
（一）募集资金使用 111
（二）额度管理 111
（三）预算编制 111
（四）募集资金本息偿还 112
（五）部门职责 113
（六）监督管理 113
七、风险管理方案 114
（一）工程风险及对策 114
1、工程风险分析 114
2、工程风险对策 115

（二）管理风险及对策 115
1、管理风险分析 115
2、管理风险对策 116
（三）环境风险与意外事故风险及对策 116
1、环境风险与意外事故风险分析 116
2、环境风险与意外事故风险对策 116
（四）社会风险及对策 117
1、社会风险分析 117
2、社会风险对策 117
（五）财务与融资风险及对策 117
1、财务与融资风险分析 117
2、财务与融资风险对策 117
（六）运维成本超支风险及对策 118
1、运维成本超支风险分析 118
2、运维成本超支风险对策 118
（七）不可抗力风险及对策 118
1、不可抗力风险分析 118
2、不可抗力风险对策 118
（八）敏感性分析 118
八、还款保障措施 121
（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息 121
（二）落实政府债务预算算理 121
（三）有效防范化解政府债务风险 121
（四）建立完善的项目收支管理制度 122
（五）建立债券资金使用绩效评价机制 122
（六）建立地方政府债务应急处置机制 122

一、项目基本情况

（一）池州市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本情况			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1004.20	1078.50	1112.20
地区生产总值增速（%）	10.2	5.4	6.5
第一产业（亿元）	94.20	98.10	97.30
第二产业（亿元）	462.20	502.70	488.90
第三产业（亿元）	447.80	477.70	525.90
产业结构			
第一产业（%）	9.38	9.10	8.75
第二产业（%）	46.03	46.6	43.96
第三产业（%）	44.59	44.30	47.28
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	74.28	83.10	92.13
一般公共预算支出	179.42	201.80	224.93
地方政府一般债券收入	30.46	15.53	34.78
地方政府一般债券还本支出	28.20	14.21	30.30
转移性收入	97.58	109.74	131.15
转移性支出	-	-	-
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	48.06	25.47	22.56
政府性基金支出	70.53	66.76	84.55
地方政府专项债券收入	43.00	35.51	70.76
地方政府专项债券还本支出	9.96	10.39	24.54
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	1.59	1.61	1.37
国有资产经营支出	0.79	0.95	0.61

三、地方政府债务状况（亿元）

种类		2021 年	2022 年	2023 年
地方政府债务限额	一般债务	153.84	159.4	149.71
	专项债务	157.14	182.32	228.08
地方政府债务余额	一般债务	132.53	134.49	137.08
	专项债务	155.37	180.5	226.72

（二）项目情况

1、参与主体

（1）主管部门：池州市住房和城乡建设局

（2）项目单位：池州市住房和城乡建设局

2、项目基本情况

（1）项目名称：池州市历史文化区保护更新项目

（2）项目区位：池州市贵池区，项目范围北、西到长江、秋浦河，南到观湖、沿江路，东到池口路、长江北路，呈不规则形状，更新面积约34.55公顷。

（3）项目建设内容和产出：

①建设目标：

A.历史保护—保护肌理和历史风貌；

对历史文化资源进行保护利用，展示特色和价值；

B.空间活化—引入复合功能业态，激活历史文化街区活力；

优化功能，复兴活力，促进祁红历史文化与茶文化的传承。将老茶厂打造为反映池州产业发展与文化传承，带有鲜明主题印记的城市名片，形成以文化体验为主，产业孵化为辅的生态环境优美，历史人文特色突出的历史文化与工业遗产展示区，向世人讲好文化池州的“茶”故事。

C.民生提质—补足社区配套，改善生活品质，建设智慧城市

提升公共服务设施及基础设施水平，改善社区环境质量；加快推进社区便民服务终端建设，逐步为社区配备电子信息显示屏、缴

费和公共服务信息查询一体机，方便社区居民缴纳各种费用和查询各类公共服务信息。在社区养老、医疗等领域提供电子辅助终端，为社区居民提供健康信息化服务支持。

②实施方式：本项目为政府性投资，由池州市住房和城乡建设局负责实施，采用改建修复与新建相结合方式对历史文化区遗产进行保护更新。

③建设内容：本项目对区域内历史建筑和传统建筑进行翻新改善为非遗传承中心，总面积约为97800m2，翻新改善后的非遗传承中心一部分将作为文博、陈列、纪念和传统手工作坊等场所，对历史文化遗产进行展示，另一部分将作为文化消费、旅游服务等场所对外出租用于满足游客消费需求，也满足目前周边居民的营商需求。主要建设内容包括三部分，分别为祁红文化区、工业文化区和水运文化区改造工程，以及其他配套工程。

④技术规模指标：

A.祁红文化区改造工程

修缮历史建筑约15200平方米，维修改善传统建筑面积约22800平方米，修缮历史街巷约1300米，新建道路约1200米，新建停车场面积约1800平方米（65个停车位，30个充电桩），在区内设置广告位90个、智能指路牌10个、智能垃圾桶20个，并完善片区给排水、电力、照明、环卫等配套设施。

B.工业文化区改造工程

修缮历史建筑约3500平方米，维修改善传统建筑面积约35700

平方米，修缮历史街巷约700米，新建道路约1800米，新建停车场面积约5600平方米（200个停车位，80个充电桩），整治提升公共空间面积约12800平方米，在区内设置广告位95个、智能指路牌10个、智能垃圾桶20个，并完善片区给排水、电力、通信、照明、环卫等配套设施。

C.水运文化区改造工程

维修改善传统建筑面积约15500平方米，改建一处现状建筑为游客服务中心约2000平方米、新建老码头主入口广场约1500平方米、湿地步道约3千米，新建停车场约2400平方米（85个停车位，40个充电桩），在区内设置广告位65个、智能指路牌5个、智能垃圾桶15个，并完善片区给排水、电力、照明、环卫等配套设施。

⑤预计产出：本项目通过对区域历史文化遗产进行保护利用，有利于更好地传承和体现区域历史文化的价值与特色。同时，通过完善区域的基础设施水平，优化功能分区，有利于激发社会和经济活力，提高居民生活水平，促进文旅业融合，实现保护与发展共赢。

（4）项目建设期和运营期：

本项目建设期为2023年1月至2025年12月，运营期为2026年1月至2045年12月，因专项债券融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期2026年1月至2045年6月。

（5）项目资金筹措情况：项目总投资40,069.66万元，资金来源为地方财政配套资金、省财政城市更新专项资金和专项债券融资，其中:地方财政配套资金11,069.66万元，占总投资的27.62%；省

财政城市更新专项资金1,000.00万元，占总投资的2.50%（财政预算共计安排12,069.66万元，占总投资的30.12%）；专项债券融资28,000.00万元，占总投资的69.88%。

（6）项目拟发债期限及利率：本项目计划通过债券融资28,000.00万元。根据工程项目的进度情况，债券融资按2期进行，计划2024年进行债券融资19,000.00万元，2024年6月已发行1,500.00万元,发行利率2.53%。本次拟申请发行8,000.00万元，年利率按2.78%测算（利率按2024年8月份债券发行20年期参考利率2.38%上浮40BP 2.78%测算）。2025年进行债券融资9,000.00万元,债券的期限均为20年。

3、项目建设方案

（1）项目现状概况

池州市历史文化区位于池州市贵池区西北角，秋浦河以东，毗邻老码头，西临观湖，东至池口路，项目区域是由新中国成立初期具有时代特色的老工厂建筑群组成，包括老茶厂、老土产公司、老面粉厂及老码头等，是茶文化、商业文化、工业文化的重要历史遗存地，国家工业遗产、历史建筑丰富，构成了水—陆—厂互相依存的整体格局。老茶厂2017年被评为“第二批中国20世纪建筑遗产项目”，2019年入选第三批国家工业遗产。区域特色集中体现在“水街相邻、风貌依存”的空间格局、“茶韵匠心、文化传承”的文化氛围和“工业典范、城市记忆”的建筑风格上。

目前，区域内保留较为完整的历史文化资源有11条传统街巷、

1 处市级文物保护单位、7 处历史建筑。由于年代久远且缺乏维护，区域内的历史文化建筑存在不同程度的破损。

（2）项目定位

项目的功能定位在现有周边基础设施基础上，结合目前的生产和文化功能，突出老茶厂的生产活动和祁红文化，以满足居民力求将片区打造成为池州文化名片的诉求，充分利用历史文化价值和特色，综合得出项目的功能定位为：以生产活动体验、创意文化为特色的综合型。

（3）保护更新策略

保护为基：留改拆，明晰更新保护的建筑肌底；分类保护，整治提升现有保留建筑；风貌控制，加强整体管控。

道路织网：打通断点，织补理顺片区路网；街巷控制，分类管控路网；人车分离，塑造宜人步行尺度。

功能链接：取长补短，植入城市级功能；查缺补漏，完善社区服务。

环境提升：多管齐下，挖潜提升公共空间；增补改善，整治提升现有公厕环境；完善基础，补齐污水管网设施。

（4）总体规划理念

①“真实性”理念

保存核心区的历史真实性，历史建筑、街区的空间形态、尺度和材质进行保留。沿承核心区的精神内涵及文化特色。

②“整体性”理念

构成核心区整体的空间环境、景观风貌、宗教与人文特色。现状与改善和谐统一。

③“协调性”理念

核心区的改建和新建建筑应保护城市传统肌理的连续性和逻辑性，在建筑尺度、组合关系、色彩、形式等方面精心设计，与传统环境协调一致。

④“可持续性”理念

最终使核心区与新城区在现代社会环境中和谐共存、协调发展。

（5）总平面布置

通过保护区域内的历史文化遗产，展现当地价值和特色，进一步改善人居环境品质，植入功能业态，提升整体活力，打造以生产活动、文化创意、游览体验为特色，兼具商业配套功能的综合体。具体来看，主要包括以下三个方面：

①保护历史文化遗产，展现当地价值和特色

项目区域内的整体风貌及保存至今的文物古迹是池州市具有代表性的历史文化遗产，集中展现了池州悠久的历史价值和工业文化特色，需要妥善加以保护修缮。

②提高基础设施水平，改善人居环境质量

区域内的人居环境品质与新区存在显著差异，基础设施水平较为落后。不仅要保护历史文化遗产，还要提高基础设施水平，改善人居环境，使居民、游客在富含历史底蕴的传统空间中同样享受宜人舒适的现代化生活条件。

③优化功能，提升活力

以历史文化遗产保护和利用为基础，结合生产、特色商业和文化旅游功能实现老城区复兴，完善功能业态，激发社会和经济活力，提高居民生活水平，实现保护与发展的共赢。

（6）建筑改造工程

①依据

A.《民用建筑设计通则》GB50352-2019；

B.《工程建设标准强制性条文房屋建筑部分》(2013 年版)；

C.《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；

D.《汽车库建筑设计规范》JGJ100-2015；

E.《建筑给水排水设计规范》GB50015-2019；

F.《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019；

G.《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；

H.《无障碍设计规范》GB50763-2012；

I.其他现行的有关文件、规范、规定。

②建筑改造方案

A.建筑风格

通过对现状传统建筑的分析，建筑风格以工业建筑及建国初期建筑风格为主。

建筑风格以工业建筑及建国初期建筑风格为主，建筑色彩应取黑、白、灰、砖红等色彩统一控制，建筑装饰、建筑形式应采用工业建筑及建国初期建筑的传统形式，建筑门、窗、墙体、屋顶及其

它细部参考工业建筑及建国初期建筑特色细部做法。

对于留存的其他现代建筑可考虑更新整治改造，服从“体量小、色调和谐统一，层数及密度较低”的原则，凸显池州工业与地域文化特色。

B.外立面改造

建筑应保持原有高度、体量、外观形象及色彩；建筑主要立面、体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。尽量延续现有功能，迁离对保护不利的功能，适当引入文化展示、公共服务功能。对于擅自拆改的外立面，尽可能按原样还原；对于破损的外墙构件或门窗，尽可能考究原样式，按原工艺进行复原。

商业、游客中心等非民居建筑外立面在传统建筑风格的基础上融入一些现代性，采用本地石材铺贴和玻璃幕墙、埃特板等现代装饰材料相结合的手法处理。

C.室内整饰优化

包括部分室内墙体拆改、屋面保护、水电重新铺设、自动灭火系统、火灾报警系统，硬装保护、造型隔断等。

D.结构加固

拟采用梁粘钢板、楼板粘钢板等方法。

E.泛光照明

以温暖人心的暖色调为主，根据建筑的颜色、结构及位置问题，分别用 2700K~3000K 的色温。通过对主要建筑物立面、顶部的泛光照明效果强调建筑体量感和构造形态。用温暖的黄光照明塑造宜人

的游览氛围，创造舒适的活动环境。拟采用洗墙灯、射灯、灯带等。

F.无障碍设计

本项目将严格贯彻《无障碍设计规范》，在公共建筑底层设残疾人坡道与室外道路、广场盲道、无障碍通道等衔接、公共卫生间设置无障碍专用蹲位、公用建筑设置无障碍垂直交通设施、走廊及楼梯等设施设置无障碍提示盲道、行进盲道及扶手等。活动场所设置轮椅人士专用位置。

G.泛光照明

以温暖人心的暖色调为主，根据建筑的颜色、结构及位置问题，分别用 2700K~3000K 的色温。通过对主要建筑物立面、顶部的泛光照明效果强调建筑体量感和构造形态。用温暖的黄光照明塑造宜人的游览氛围，创造舒适的活动环境。拟采用洗墙灯、射灯、灯带等。

（7）基础设施改造

①原则

A.以城市总体规划为基础，满足土地使用对交通运输的需求，发挥城市道路交通对土地开发强度的促进和制约作用，使道路建设与城市的发展规划相协调，既保护环境，又 最大程度地发挥工程效益；

B.依托城市干道系统，完善路网结构和功能，提高路网规划指标，均衡交通需求分布，构建各级路网体系；

C.按照经济效益、社会效益同时兼顾的原则，确定工程的设计方案，注重环境保护、节约能源及降低成本；

D.排水体制采用雨污分流制，排水系统全部采用重力流，布置结合规划道路、地形等实际情况，充分结合目前已形成的排水建设情况进行排水系统设计，力求做到不留盲管；

E.管线走向既考虑各段雨水能够就近便捷接入，又能够与已有管线方便对接，同时要求施工方便，最大限度减少对现状设施的破坏和施工期间对交通的妨碍及利于建成后的运行管理。

F.管道纵坡尽量与道路一致，以减小埋深，节约投资。

②道路工程

A.历史街巷修缮

根据街巷重要程度，结合现状街巷风貌情况，对街巷提出分级分类保护措施。

a.分级保护措施

Ⅰ类保护街巷：保护街巷的传统巷面材质、走向、空间尺度以及相关历史信息。严格控制街巷两侧界面的建筑风貌（体量、风格、色彩），保证界面的连续性，在街巷的主要出入口设置标识。

Ⅱ类保护街巷：保护街巷的传统巷面材质，控制街巷两侧建筑风貌，对整体风貌造成破坏的沿街建筑予以整治。清理街巷两侧占道行为，适当增补绿化空间，保持街巷良好的卫生环境。

Ⅲ类保护街巷：新增连通街巷与一般街巷需适度控制街巷两侧建筑风貌，注重与整体风貌相协调，清理杂物和占道行为，拆除违章建（构）筑物，增补绿化空间，美化街巷景观环境。

b.分类保护措施

空间尺度：保护现状历史街巷的空间尺度，包括其线位、宽度、名称、断面形式，严格控制其两侧建筑的高度、体量尺度。对部分尺度较大的街巷采用设置裙房或绿化种植等方式，缩小街巷尺度。

建筑界面：严格控制历史街巷两侧建筑的风格、材料、色彩等，保证街巷界面的连续性；对于与传统风貌不协调的建筑应按照建筑分类保护整治中的相关要求采取相应措施；保护街巷空间的连续性、节奏与韵律，保护由传统商业建筑及居住建筑外立面组成的连续韵律空间；更改与传统风貌不协调的各类广告牌、商店招牌等，新设置的路灯、指示牌、招牌、垃圾桶等街道家具应与传统风貌相协调；占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器等市政设施应入地或移位。

地面铺装：保护现状已整治的地面铺装；针对现状破损路面，逐步恢复或采用水泥、石板铺地，与周边传统风貌相协调。

A.道路与湿地步道

通过理顺道路，形成“成环成网”的步行体系，在面粉厂与礼品厂之间设置步行主入口，在沿江路和观湖路上也设置步行主入口。

片区内的车行道路大体成“田”字网，对机动车道路进行人车分离设计，塑造宜人街道空间尺度。也是在沿江路、观湖路设置车行入口。同时，为保证茶厂生产安全、交通顺畅，茶厂核心区内除必要的茶厂生产车辆进出，严格其他车辆进出。控制区范围交通，一般情况下只得步行，特殊情况下可通车。

a.道路

路面结构：平均宽度约10m，总厚度76cm，4cmAC-13C（SBS改性）+8cmAC-25C+36cm水泥稳定碎石基层+18cm低剂量水泥稳定碎石底基层。

b.湿地步道

路面结构：平均宽度约2.5m，总厚32cm，5cm片石，2cmM10水泥砂浆，10cmC15砼，15cm级配砂砾石垫层。

③停车场

片区内设置三处停车场共9800平方米，利用片区东侧茶厂路面场地设置少量停车场，面积约1800m2，主要解决茶厂职工停车问题；一处位于沿江路东南方向，面积约5600m2，解决片区的主要停车问题；在水运码头东北角设置一处停车场，面积约2400m2，满足游客停车需求。三处停车场拟计划共设置350个停车位、150个电动车充电桩。

A.停车场设计方案

标准车位尺寸为5.5m×3m，停车场标准通道宽度7m，场内的交通路线采用与进出口行驶方向一致的单行驶路线。

停车场基层铺20cm毛（碎）石垫层+15cm水泥稳定层。停车场地坪（采用柔性结构）用砼块铺筑面层，选用C20砼22cm厚彩色花格空心砼块，中空部分种植草皮，有利于水土保持和提高停车场绿化面积，停车场边沟排水坡度不小于5‰；停车场进出口须有停车线、限速等各种标志和夜间显示装置，并综合考虑值勤人员用房、绿化、照明、排水等设施。停车场内照明全部采用太阳能灯，以节

省电力能源。

B.充电桩建设方案

项目建成后，共设置电动车充电桩150个。采用模块化设计，方便未来根据充电运营情况增加充电设施，预留若干充电桩配电容量及漏电开关，后期可直接新增充电桩，不影响现有设备运行。

a.充电桩系统设计

主要由供电系统、充电设备、监控系统以及配套设施组成。供电系统执行系统供电和配电功能；充电设备主要包含交、直流充电桩，执行充电功能；监控系统包括安防监控系统和充电监控系统，配套设施包含充电工作区、站内建筑、消防设施等外围设施。上述全部系统保证充电站的正常、安全、稳定、高效运行。

b.充电站系统

现场机电设备的配电箱、控制箱，设计为内嵌网络PLC控制器的就地闭环配电箱、控制箱（柜），能够脱离中央控制系统独立进行温湿度、压力、流量等的就地闭环控制，并能监测箱自身和受控设备的运行状态、保证安全运行的成套系统。

配电箱、控制箱外接的传感器、执行器均采用工业标准的信号接口，并与控制柜一起由专业厂家成套提供。模拟量信号采用0~10V或4~20MA；开关量输出采用220V继电器，输入采用220VAC直接输入，干触点输入、输出耐压不小于250VAC/2A；传感器、执行器的供电电压采用24VDC。

充电站配置一套充电桩监控后台和一套计费系统以及站区监控

系统，其中充电桩监控后台对下可监控、对上可接受并上传数据，其操作界面可实现“四遥”。

c.充电桩供配电系统设计

停车场充电系统采用箱变提供电源，箱变电源采用10kV电源就近接入，10kV侧采用单母线接线方式。高压柜采用真空断路器，设

进线柜、计量柜、出线柜。

电源引入含箱变高压侧电缆采购及施工、箱变安装调试、供配电报装等。根据目前电动充电站负荷变化大、空载时间长的特点，设计选用干式低损耗节能变压器。

④给排水

A.给水设计

对现状片区内的老旧供水管和存在安全隐患且管径、管材不满足供水能力的供水管予以改造，建议供水管材选用球墨铸铁管。商业、公建、市政及消防用水，统一由当地供水管网供水，环状管网最小管径不小于DN150，以满足消防用水的需求。

B.污水设计

考虑地区的规划定位与远期发展，采用雨污分流的排水方式。分流制排水系统对水体的污染较小、卫生条件较好。在区域内分设雨水和污水两个管网系统。污水管网汇集污水输送至沿江路污水泵站，再汇入清溪污水处理厂，经处理后排放或利用。污水管网施工应考虑与保护改造和道路建设相结合，同步开挖，同步建设。保护范围内的污水管道管径DN300、DN400，污水管管材采用钢筋混凝土

管。

C.雨水设计

规划结合新建道路规划埋设雨水管网，完善雨水管道系统，做好排水管道与观湖泵站衔接。根据现状雨水管网布局，结合地形地貌条件，雨水主干管规划沿路铺设，雨水管网重现期按P=3a进行设计，规划新建雨水管网管径介于d600-2200之间，雨水管管材采用钢筋混凝土管。

D.工程量

污水管总长度约2100m，雨水管总长度约3600m。

⑤三线下地工程

A.项目概述

三线下地指的是电力线路、通讯线路、有线电视线路等线路由架空铺设方式改为埋地敷设方式。通过三线下地，能有效解决片区内“蛛丝盘踞、不见天日”现象。三线下地工程，根据电压等级，分为强电下地和弱电下地。

B.片区现状

本项目区域内道路狭窄，住宅密集，电力线路、通信线路、有线电视、治安视频线路等没有统一规划，均采用架空方式敷设。中国电信、中国移动、中国联通以及省市有线电视等部门均自行拉接线路。区域内居民也存在私拉乱接等现象。

C.改造内容

a.强电下地

强电下地包括电力线路、道路照明线路下地。由于路面较窄，无法容纳这么多管道同时埋地敷设。原则上内街内巷电力线路、照明线路继续采用架空方式，以规整为主。

部分较宽道路 4 米以上考虑采用内径 175 的涂塑钢管，埋管数量根据当前需量和中长期规划需量来确定，并预留 1-2 根管为后期扩容需求备用。电力管线原则上布置在道路的东南侧。

b.弱电下地

弱电下地包括中国电信、中国移动、中国联通、有线电视、治安视频监控等线路的下地。通信管沟与其他地下管线统一安排，通道的宽度、深度应考虑远期发展的要求，一次性完成通信管沟工程，通信电缆的下地根据各专业单位工期分期改造。新建的通信管沟应满足方便施工，运行维护的需要，并避免道路多次重复开挖。

根据道路宽度及中国电信、中国移动、中国联通、省市有线电视、治安监控等用户的需求，对道路进行Φ110PVC 管预埋，预埋管数量为 6 根。由各大运行商根据用户情况，实际选用。并预留后期扩容空间。通信管线布置在道路的西北侧。在道路路口处设置通信手井。

D.管线建设要求

三线下地中的各类电缆，在埋地敷设时，相互之间允许的最小间距，与其它管线及构筑物基础之间最小间距应参照《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)的要求。在局部不能满足要求时，应采取加强措施。

结合区域内街巷实际情况，原则上道路宽度四米以下仅通信线路下地；道路宽度四米以上通过微管廊的方式，实现三线下地。

根据本项目区域内现状，项目三线下地工程量约为 1600 米。

⑥环卫工程

A.智能垃圾箱

采用定点、袋装分类收集方式，按建筑未来使用功能，约间距 70 米设置智能垃圾箱，垃圾箱样式尽量与历史文化区风貌协调统一；居住区宜在居住组团出入口附近设置智能垃圾箱，以方便环卫车辆清运。经估算项目需设置智能垃圾箱约 55 个。

B.公共厕所

对区域内四处现状公厕进行改造，并在沿江路东南侧设置一处公厕，建议增设标识标志牌。

C.垃圾收集处理方式

生活垃圾采用垃圾分类收集方式实行清运。垃圾由小型环卫车辆在夜间集中收集，就近运至附近的垃圾转运站。

⑦消防工程

A.消防设施

在游客服务区、老茶厂等处新建 3 处微型消防站，消防站配备微型消防车不少于 2 辆，并增加手持消防设备，配备人员不少于 4 人。

规划范围内消火栓布置尽量靠近街巷交叉口，沿路间距不超过 120 米布置。另外考虑到多为重要保护性建筑且存在木质生产设施，

因此将此区域列为重点消防防护区域，室外消火栓布置间距可适当加密，间距不超过 80 米。

B.消防通道

根据周边和内部道路的宽度，合理谋划消防通道。沿江路与昭明大道为周边的城市主要消防通道，池口路为城市次要消防通道，池口路与石台路交口处的入口街巷较宽，规划作为主要消防通道，其他次要街巷规划作为次要消防通道。

⑧泛光照明工程

A.建筑照明

塑造街道历史悠久的文化氛围，优化城市整体夜间形象。刻画整体街道风景，展现历史风貌，结合科技技术打造现代城市。渲染街道整体氛围，突出文化特色，提高人文格调，打造池州文化产业集聚地。

现代风格建筑：使用多样的照明手法及现代 LED 等节能材料。灯光色彩统一。结合传统照明方式，采用声、光、电等现代演绎灯光表达手法。主要高亮度灯具调光及场景变化系统，户外灯具造型与色彩的选择可以与商业内容相结合，采用高防眩小角度灯具为主。

传统风格建筑：夜景照明力求庄重、大气，夜景灯光以明净的白色、黄色灯光为主，烘托公开、开放的建筑主题。建筑以传统照明方式为主，可以适当采用动感形式体现一定的前瞻性，主要以高亮度灯具为主，造型要能够体现建筑形态。灯光光色不宜花哨，色彩稳重，要有整体性。对 LED 灯具可尽量使用纯色光源。以白色光

和黄色光为主，环境照明以暖色为主。

B.道路照明

a.设计理念

道路路灯的设计首先必须满足功能性要求，保证合理的照度水平、路面亮度及照度均匀度。另一方面，照明不应过度追求路面的高亮度，应保证合理的、符合规范的功率密度。对于道路线照明设计，我们遵循以安全可靠、经济实用、美观简洁为原则，在满足道路功能照明要求的前提下，力求节约造价，节省能耗，提供舒适安全的照明环境，提高道路利用效率，美化、亮化城市环境。

b.标准与参数

按城市支路照明标准值设计；满足平均亮度（或照度）、亮度（或照度）均匀度、眩光限制和诱导性四项指标。

ⓐ标准路段

平均亮度 Lav=1.71cd/m，均匀度 Lmin/Lav=0.92

平均照度 Eav=26.5Lx，均匀度 Emin/Eav=0.94 采用半截光型灯具，诱导性良好。

ⓑ道路交会处：

平均照度 Eav=30Lx，均匀度 Emin/Eav=0.4 设计道路 LPD 值为 0.55（W/m2）,满足规范要求。

ⓒ非机动车道、人行道平均照度 Eav=10Lx。

⑨变、配电系统设计

A.用电负荷

本项目的用电负荷主要以应急、设备、照明、电器、空调等为主。

B.负荷等级

二级负荷：消防用电设备。

三级负荷：一般照明及动力负荷等。

C.低压配电

低压配电系统采用放射式与树干式相结合的形式：对单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对一般照明及一般负荷采用树干式与放射式相结合的供电方式；所有消防设备采用两路专用回路末端自动互投切换方式配电。

D.导线选择及敷设方式

普通用电设备的配电线路采用交联聚乙烯绝缘、聚烯烃护套无卤低烟阻燃电缆 WDZ-YJY-1kV，消防用电设备的配电线路采用交联聚乙烯绝缘无卤低烟耐火型聚乙烯绝缘铜芯电缆（线）WDZN-YJY-1kV，照明回路采用 ZRBV-0.45/0.75KV 型电线。

⑩智能交通设施

A.交通信号控制系统

a.系统组成

系统由交通信号灯、车辆检测设备、交通信号机、数据通信传输系统、区域控制机、中央控制机组成。信号数据直接接入路口接入工业以太网交换机,实现信号数据接入和传输，与监控、电警等数据共享交换机实现远程传输。

b.系统结构

ⓐ系统控制应用层结构为 3 级：中心管理/控制级；区域控制级；

路口控制级。

ⓑ系统物理结构分为 3 级：中心管理/控制级；区域控制级；路口控制级。

c. 系统功能

各级功能说明，对应系统结构各级主要功能如下：

中心控制级：监控整个系统的运行；协调区域控制级的运行；具备区域控制级的所有功能。

区域控制级：监控受控区域的运行；对路口交通信号进行协调控制；对路口交通信号机的工作状态和故障情况进行监视；通过人机会话对路口交通信号机进行人工干预；监视和控制区域级外部设备的运行；进行交通流量统计处理。

路口控制级：控制路口交通信号灯；具备手动遥控功能；接收处理来自车辆检测器的交通流信息，并定时向区域计算机发送；接收处理来自区域计算机的命令，并向区域计算机反馈工作状态和故障信息；具有单点优化能力。

终端控制：为了方便灵活地控制系统，系统可挂接终端控制计算机（工作站），终端控制计算机提供与区域控制计算机完全同样的显示操作功能，终端控制计算机既可以是本地的（如放在指挥中心），也可以是远程的（如在任何地方通过智能交通网进行控制）。

系统基本功能：

实时协调控制：控制区内路口交通信号控制机联网运行，信号配时方案由优化算法软件根据实际交通状况实时生成，下载给路口

交通信号控制机执行。

降级协调控制：在系统通信链路出现故障或系统上端控制级出现故障时，系统可以降级为无电缆协调控制方式或进一步降级为单点全感应控制方式、单点半感应控制方式、多时段定时式控制方式、闪光控制、关灯。

无电缆协调控制：控制地区内或指定子区内的交通信号机脱离与控制中心计算机的联系，或不受中心发出的指令控制，而是按照统一的时间基准执行多时段配时方案。

单点感应控制：路口控制级根据车辆检测器检测的车流信息，对交通信号灯进行实时控制。能完成全感应、半感应控制，感应相位无申请时可执行相位跳越或最短绿灯时间。

多时段定时式控制方式：信号机在不同的时段执行相应的控制方案。

闪光控制：信号灯黄灯以特定的频率闪烁，向车辆和行人发出警告或提示。

全红：路口各方向均亮红灯。

关灯：关闭信号灯。

这些控制方式可根据需要进行转换。

系统特殊控制功能：系统可以根据实际交通情况，由指挥中心发出命令，进行特殊交通控制，控制应划分权限和优先等级。

系统应具有下列特殊控制方式：

指定相位控制：根据警卫任务或交通疏导等需求，由任一级控

制计算机发出命令直接强行控制路口交通信号相位的执行时间。

模拟手动：根据路口交通需求，由任一级控制计算机发出命令模拟路口交通信号机的手动控制方式，进行交通疏导。

特勤路线控制：在执行警卫、消防、救护、抢险等任务的时候，其行车路线上的各交通信号灯按车辆到达路口的时间开启绿灯，保证车辆畅通无阻。

手动功能：路口信号机具有手动控制功能。

其它功能：交通信息采集功能：系统具有采集、处理、存储、提取控制区域内的车流量、平均车速、停车率、排队长度等交通信息；同时能将检测到的交通拥堵状况能在GIS地图上用红、黄、绿分级显示，并能提供给交通诱导系统进行发布。具有评估交通负荷度，建立交通信息管理数据库，打印分析交通信息各类图表，供交通疏导和交通组织与规划使用。

系统监测功能：系统有自检功能，中央控制机可以自动对诸如信号机、电源、通信链路、检测器等系统设备和软件的工作状态与故障情况进行全面监测，在指挥中心可以显示系统和设备的状态，不能正常工作可以发出报警或提示。所有故障信息及其它操作错误或事件发生应记录在系统日志中。

遥设信号机参数：在区域机和信号机通信正常的情况下，中心机、区域机、终端机可向信号机加载、调看和修改信号机的配时参数、时段、相位序列、黄灯参数、感应参数、倒计时表等。

系统远程监控与维护功能：可通过PSTN、DDN、ISDN等远程联

网方式与系统维护中心相联（用户授权），由系统维护中心对本系统进行远程维护和控制：与本地系统控制台一样，监控系统的运行；设置系统控制参数；调看、设置路口交通信号机控制参数；对系统软件进行修改和升级。

系统接口开放：具有很好的开放性，可为用户提供了数据并可以接收用户数据或指令。承建商应在项目施工阶段按大队要求接入交通指挥集成平台中。

为了获得最大的交通安全，使在平面交叉的街道系统上人和物的运输能力得到最高效率，全线平面交叉采用信号灯控制。

信号控制方面，为了更好的实现道路交通功能，提高交通通行效率，交叉口信号灯采用联动控制设置，同时交通信号灯应设计专用供电系统，确保昼夜安全供电。在靠近供电电源附近设置信号灯电器控制箱，内设电表、信号灯程控器、开关等电器元件。

道路交叉口每侧选用三组车行信号灯（每组包括红灯、黄灯、绿灯），信号灯杆按需要选用柱式或长臂灯架，灯臂上安装三色倒计数器一套，以显示间隔时间，信号灯杆的位置设置于出口道人行横道附近机非分隔带上，以能够清晰判读为原则。

B.监控系统的技术要求

高清网络球形摄像机：不低于300万像素红外网络摄像机，视频输出支持不低于2560×1440@25fps；红外距离不低于280m；支持不低于30倍光学变倍；支持最低照度可达彩色0.005Lux，黑白0.001Lux；设备支持可见光或红外光补光；支持水平手控速度不小

于 300°/S；水平旋转范围为 360°连续旋转，垂直旋转范围为-20°～90°；支持 300 个预置位，支持 16 条巡航路径，支持 7 条以上的模式路径设置；支持智能红外、透雾、强光抑制、电子防抖、数字降噪、防红外过曝功能；支持采用 H.265、H.264 视频编码标准；相机支持存储卡容量不小于 128G；防护等级不低于 IP66，工作温度-30℃～+70℃。

C.闯红灯自动记录系统

道路电子警察是保证道路安全畅通的重要设备，本次设计采用视频图像处理式的电子警察，工作时，系统通过交通灯的红灯信号来检测相应方向的违章车辆，一旦有信号，即把对应摄像机的图像冻结储存，要求实现卡口功能，绿灯状态下也能对通行车辆进行检测。

本次设计对于电子警察的要求如下：

300 万高清摄像机均指 300 万（含 300 万）以上 900 万以下高清摄像机；900 万高清摄像机均指 900 万（含 900 万）以上高清摄像机。

a.原则上一台 300 万像素摄像机监管 2 条车道，一台 900 万像素摄像机监管 3 条车道；

b.频闪灯数量需根据现场光照条件配置，宜每条车道配置一个频闪灯。频闪灯宜安装在距离抓拍单元 4m 的位置，补光装置在路面上形成的补光区域应覆盖电警或反向卡口的监控成像区域，且不得对周边环境产生影响；

c.一个交叉口配置一台终端服务器，配有反向卡口时，与电警共用终端服务器。

d.每根电子警察杆件应配置一个抱杆机箱，机箱净高不低于2.5m；一个交叉口配置一台落地机柜。

e.电子警察杆件位置距离停止线宜为18～25m处，实际安装距离视现场环境适当调整。

f.电子警察悬臂长度宜根据进口道车道数确定，为确保抓拍效果，杆件悬臂宜延伸至进口道最内侧（或最外侧）倒数第二个车道。

二、经济社会生态效益分析

（一）经济效益分析

1.项目对所在地区居民收入的影响

本工程的建设实施过程将增加对地区的建设材料和劳动力的需求，有利于提高地区的国民生产总值和提高居民的收入。项目建成后，有利于促进当地产业发展，促进当地经济积极发展。因此，本项目的实施有利于增加该地区从事建筑工程行业和区域相关行业的居民收入水平，对所在地区居民收入产生一定的正面影响。

2.项目对所在地区居民就业的影响

本工程的实施将吸引人才集聚，有利于焕发区域发展活力，促进商业、高端产业发展，间接促进增加区域就业机会。同时，在项目运营需要招纳人才，因此本项目的实施在一定程度上会增加当地居民的就业机会。

3.项目建设将对提高周围居民生活质量有着重大的现实意义，

促进区域经济社会协调发展，完善门户形象功能，优化人居环境，提高设施水平，改善交通条件，促进当地经济发展。

4.项目的建设将使得片区的公共空间、基础设施条件得到改善，有利于促进社会和谐，产生良好的间接经济效益。

（二）社会效益分析

1.项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

本项目范围内的现状周边环境较差，存在步行环境品质差、绿地空间不足、人车混行等问题。本项目将对周边环境进行优化，包括地面铺装、公共空间环境、停车系统等，提高周边建筑风貌及绿植品质，优化社区人居环境。但应该指出，项目在施工期间，由于施工人员工作、大量的材料和机械的使用，将对施工现场周围居民的生活环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘、交通堵塞等，所以应该注意施工管理，将负面影响降至最低。因此从长远角度看，本项目对所在地区居民生活水平和生活质量具有正面影响。

2.项目对所在地区对不同利益群体的影响

项目建设期间，工程实施将提高从事该项目建设的有关材料商、施工方、运输行业以及建筑用地周边的商业人员的就业机会和收入，但建设期产生的噪音、空气污染等环境污染将对周边居民和商户产生一定的负面影响。项目建成后，将吸引一批优秀人才集聚，有利于企业招纳优秀人才，促进当地产业、经济发展。同时，项目建成后，有利于带动周边商铺、餐饮、商场等积极发展。因此，本项目对当地不同利益相关者存在不同的影响，总体而言，负面影响是短

暂的、程度较轻的，从长远角度看，项目建设的总体影响是正面的。

3.对地区基础设施、服务容量和城市化进程的影响

本项目的建设将完善公共空间的地面铺装、公共空间环境、照明系统，完善基础设施，提高城市的服务容量，推进城市化进程，展示崭新的城市形象。

4.项目对当地文化遗产产生的影响

本项目为历史文化街区保护工程，对于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑将严格按照《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》等要求，遵循科学规划、分类管理、严格保护、合理利用的原则，维护历史文化遗产的真实性和完整性，保护与其相互依存的自然和人文环境，保持、延续历史文化名城的传统格局和风貌。因此项目的建设对当地文化遗产的影响不会造成负面影响

（三）生态效益分析

本项目的建设过程中将始终坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念，采用绿色节能环保建筑材料，对区域内历史文化街区进行整理，提高环境质量水平。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。同时运营期将会格外重视维护当地生态环境，因此，项目生态效益较为明显。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

①项目的建设是积极落实相关上层规划及政策，历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展的需要

《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神全面加强历史文化遗产保护的通知》提出了“全面加强历史文化遗产保护利用”，“统筹好历史文化遗产保护与城乡建设、经济发展、旅游开发”。《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》明确，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，人民群众文化自觉和文化自信进一步提高。

项目的建设有利于让历史文化遗产在新时代焕发新生、绽放光彩，推动历史文化遗产保护利用融入人民群众生产生活，推进历史文化遗产与旅游深度融合，进一步将历史文化保护传承融入城乡建设和经济社会发展。

②项目的建设是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推进城乡历史文化保护传承工作的需要

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次强调，要更多采用“改造”的“绣花”功夫，对历史文化街区进行修复，像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存，是人民群众乡愁的见证，是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现，具有不可再生的宝贵价值。同时，《住房和城乡建设部办公厅关于

进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2 号)、《住房城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》（建规[2017] 212 号)等文件均提出要加强修复保护，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

项目区域内有丰富的历史文化资源，除了已登记的历史文化建筑和特色的非物质文化遗产，还有许多有待挖掘的名人故事和历史价值建筑，这些文化遗产现状尚未得到恰当的保护，也未充分发挥其使用价值，不利于历史文化保护传承。为传承和保护区域历史文化价值与特色，项目的建设将大力挖掘区域历史文化资源，修复保护历史文化建筑，保护非物质文化遗产。

③项目实施是符合国家“十四五”文化和旅游规划

文化是民族的血脉，是人民的精神家园。当今世界，文化地位和作用更加凸显，越来越成为民族凝聚力和创造力的重要源泉、越来越成为综合国力竞争的重要因素、越来越成为经济社会发展的重要支撑，丰富精神文化生活越来越成为我国人民的热切愿望。在新的历史起点上深化文化体制改革、推动社会主义文化大发展大繁荣，关系实现全面建设小康社会奋斗目标，关系坚持和发展中国特色社会主义，关系实现中华民族伟大复兴。

《国家“十四五”文化和旅游规划》中“推进文化和旅游融合发展”中提出“依托文化文物资源培育旅游产品、提升旅游品位，让人们在 领略自然之美中感悟文化之美、陶冶心灵之美，打造独具魅力的中华文化旅游体验。深入挖掘地域文化特色，将文化内容、

文化符号、文化故事融入景区景点，把优秀传统文化、革命文化、社会主义先进文化纳入旅游的线路设计、展陈展示、讲解体验，让旅游成为人们感悟中华文化、增强文化自信的过程。提升硬件和 优化软件并举，提高服务品质和改善文化体验并重，在旅游设施、旅游服务中增加文化元素和内涵，体现人文关怀”加强文化遗产保护传承与利用中提出“正确处理保护与利用、传承与发展的关系，促进文化遗产资源在与产业和市场的结合中实现传承和可持续发展。鼓励各地积极发展依托文化遗产的旅游及相关产业，发展特色文化服务，打造特色民族文化活动品牌”。

本项目的建设完全吻合纲要规划，项目的实施将促进池州历史文化的传播和发展，提高了人民的精神文化水平。项目运营阶段，将文化展示和文化消费结合，商业餐饮结合当地文化风情，以满足当地居民及游客文化消费需求。

因此，项目的实施不仅是符合国家“十四五”文化和旅游规划的需要，而且促进了当地文化的发展、传播，同时促进了文化消费水平的提升，因此项目建设是必要的。

④营造干净整洁平安有序城区环境，助力建设文商旅活力片区的需要

城市改造作为老旧小区改造的方向，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

本项目范围内现状存在街区老旧、三线线路架空敷设且散乱、管道老化、缺乏公共服务设施、公房闲置等问题，道路及慢行交通现状存在慢行不连贯、步行环境品质差、车辆乱停乱放、停车位不足等问题，周边公共空间环境及开敞空间现状存在场地空间不足、界面封闭等问题，区域的整体居住环境及公共空间品质具有较大的改善空间。

本项目将对区域内的建筑、周边道路及慢行交通、停车设施、公共服务设施、周边环境及公共空间等方面进行改造，为居民提供舒适、人性化的居住体验，建设亲切、活力的邻里环境，吸引更多人才集聚，进一步促进老城区焕发新活力。同时，构建兼具功能性、包容性和吸引力的公共空间，进一步改善居住及公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，助力池州建设绿色宜居城市。

项目区域现状有丰富的历史文化资源，如历史文化建筑、非物质文化遗产、老字号店铺等，但区域现状业态未能充分发挥区域的历史文化价值与特色，也未能建设特色业态，无法推动区域文化产业融合发展。

因此，本项目的建设将为区域居民提供舒适的居住环境，改善公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，促进城市可持续发展。

⑤促进区域经济发展、加大劳动就业率的需要

项目的建设将带动周边大规模投资，投资活动将带动对当地劳动力的需求，形成规模经济，可为企业增创效益，带动当地相关产

业的迅速发展。同时，本项目的建设，使得区域内基础建设水平进一步增强，为池州市添彩，间接促进了旅游产业及其他一系列产业的迅速发展和提升，间接促进了区域经济的发展。本项目的建设还可为当地提供新的工作岗位，将为当地居民提供大量就业机会，有利于缓解当地就业压力，同时可很大程度提高当地人民生活水平和质量，对社会的发展具有促进作用。

项目建成后对当地发展经济、增加财政收入、带动当地相关产业的发展和解决劳动力就业等方面将起到积极的推动作用。

综合以上分析，本项目建设非常必要且迫切。

（2）项目实施的公益性

根据《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）要求，各地要聚焦国家重大战略和重点领域项目建设，专项债券资金要围绕党中央、国务院和省委、省政府确定的重点领域加大支持，聚焦重大战略和重点项目，坚决不“撒胡椒面”。新增专项债券要用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、仓储物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、新能源项目、新型基础设施等领域。

本项社会事业-文化旅游项目，项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益、环境效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能

够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（3）项目实施的收益性

本项目通过对区域历史文化遗产进行保护利用，有利于更好地传承和体现区域历史文化的价值与特色。同时，通过完善区域的基础设施水平，优化功能分区，有利于激发社会和经济活力，提高居民生活水平，促进文旅业融合，实现保护与发展共赢。本项目财务评价指标较好，具有较高的经济效益，在国民经济评价方面也是可行的。计算期内累计总收入 107,483.73 万元，可用于偿还本息的收益为 65,756.64 万元。净现金流量为 23,175.41 万元。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资合规性

本项目已经按照相关政策要求，进行了前期各项报批手续，目前已按照要求取得立项批复、可行性研究报告及批复、用地审查意见的函、规划选址意见的函以及无需办理环评审批的函等手续。

（2）项目成熟度

①该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“鼓励类”第三十四项“旅游业”第 2 条“文化旅游、健康旅游、乡村旅游、生态旅游、海洋旅游、森林旅游、草原旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其他旅游资源综合开发、基础设施建设及信息等服务”；第三十八项“文化”第 1 条“公共文化、文化艺术、新闻出版、广播电视电影、网络视听、文化遗产保护利用及设施建设”属于国家鼓励类建设项目；同时也属于 2023 年度专项债券资金投向十一重点支持领域的社会事业-文化旅游领域。

②资金有保障

项目总投资 40,069.66 万元，资金来源为申请专项债资金、省财政城市更新专项资金和财政资金，项目建设单位为池州市住房和城乡建设局，属政府投资行为，资金来源有保障。

③当地政府高度重视

池州市人民政府高度重视本项目的建设。

④本项目建设在施工、交通、电力、通信、供水等基础市政设施方面得到有力的保障和支持，项目建设地位于池州市贵池区，选址符合池州市总体规划和土地利用规划要求，场地建设条件较好，交通便利，能满足本项目建设及运营的需要。

⑤本项目符合当地各利益群体的利益关系，符合池州市城市总体规划，具有很好的社会适应性。

综上所述，本项目的建设目的明确，建设方案可行，建设条件具备，建设资金有保障，因此本项目的建设是可行的，项目是成熟的。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为申请专项债资金、省财政城市更新专项资金和地方财政配套资金，其中：地方财政配套资金 11,069.66 万元，占总投资的 27.62%；省财政城市更新专项资金 1,000.00 万元，占总投资的 2.50%（财政预算共计安排 12,069.66 万元，占总投资的 30.12%）；本项目建设单位为池州市住房和城乡建设局，项目建设属政府投资行为，池州市政府高度重视本项目工程的建设，本项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）本项目收入主要为门票收入、文创产品销售收入、广告位

出租收入、智能指路牌经营权租赁收入、停车场收入、充电桩收入、历史文化研学教育收入、非遗传承中心出租收入、财政补贴收入。计算期内累计总收入107,483.73万元，收入测算有政策文件作依据、市场价格行情作参考，收费有依据，符合市场水平。本次收入预测基于谨慎性考虑出发，处于合理的区间内。

（2）项目成本主要包括人员工资福利费、水电动力成本、文创产品销售成本、停车场及充电桩维护成本、广告位维护成本、研学教育成本、非遗传承中心维修维护成本、管理费及其他费用等。其中人员工资福利费结合池州市居民平均工资福利水平进行测算，水电动力成本是根据可研报告中关于该项目建成后的能耗数据进行测算测算，文创产品销售成本、停车场及充电桩维护成本、广告位维护成本、研学教育成本、非遗传承中心维修维护成本、管理费及其他费用是按照行业一般水平进行测算，税金及附加按照相关政策进行测算，测算过程有可靠的数据来源，包括历史数据、行业数据、宏观经济运行状况等。

综上，本项目的收入测算方面依据充分，成本方面按照同类型建设项目结合项目实际进行测算，不重不漏，相关数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

因此本次项目的收入、成本及得出的收益预测是谨慎性的、合理的。

5、债券资金需求合理性

（1）债券资金需求规模符合相关政策要求

①本项目总投资 40,069.66 万元,资金来源为省财政城市更新专项资金、地方财政配套资金和债券融资，其中地方财政配套资金 11,069.66 万元，占总投资的 27.62%；省财政城市更新专项资金 1,000.00 万元，占总投资的 2.50%（财政预算共计安排 12,069.66 万元，占总投资的 30.12%）；债券融资 28,000.00 万元，占总投资的 69.88%。

②根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）文件精神，本项目所属行业的最低资本金比例为 20%，外部融资比例不超过 80%。

综上，本项目的财政配套资金（资本金）比例为 30.12%（＞20%），债券融资（外部融资）比例为 69.88%（＜80%），符合相关政策要求。

（2）项目预期收益对债券本息及发行费用覆盖率满足要求

本项目债券存续期内可用于偿还本息的经营收益为 65,756.64 万元，对本期债券本息及发行费用 43,523.80 万元的覆盖倍数为 1.51，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。当收入下降 5%，专项债券对应的融资成本覆盖倍数为 1.43。当成本上升 5%，专项债券对应的融资成本覆盖倍数为 1.49。项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

因此，本项目的发债规模适当、债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

（1）偿债计划可行性

本项目计划通过债券融资28,000.00万元。根据工程项目的进度情况，债券融资按2期进行，计划2024年进行债券融资19,000.00万元，其中：2024年6月已发行1,500.00万元,发行利率2.53%。本次拟申请发行8,000.00万元，年利率按2.78%测算（利率按2024年8月份债券发行20年期参考利率2.38%上浮40BP 2.78%测算）。2025年进行债券融资9,000.00万元,债券的期限均为20年。每半年付息一次，到期还本（其中2044年还本19,000.00万元、2045年还本9,000.00万元）。建设期及经营期的利息金额总计15,493.00万元，发行费用30.80万元，债券存续期的还本付息及发行费用总额为43,523.80万元。

项目建设期的利息、发行费用由资本金进行支付，项目经营期的利息、债券本金由项目经营期的经营活动净现金流加以偿付。运营期内可用于偿还本息的经营净收益合计为65,756.64万元，能够完全覆盖债券本息偿付。故项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

（2）偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下：

①项目施工的风险

主要包括自然环境和施工条件、来源于施工方的风险因素、来源于设计单位的风险因素、来源于供应商的风险因素、资金落实情

况、工程事故，这些因素有可能会导致项目的投入超过预期，进而影响最终可用来偿债的净收益。

②影响项目收益的风险

主要包括经营风险、财务风险，项目运营阶段实际的运营质量有可能不达预期，导致项目实际收入未达预期或者成本高于预期，进而影响可用来偿债的现金流。

③影响融资平衡结果的风险

主要包括利率风险、流动性风险、评级变动风险、投资测算不准确风险和存续债券置换不畅风险。

针对上述风险点，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

7、绩效目标合理性

本项目总体绩效目标为有效保护、合理利用历史文化遗产，激活历史文化活力，展现历史文化的价值和特色，引导实现文化传承、复兴，推动文旅业可持续发展。

（1）设定依据

绩效目标是项目预计在一定期限内达到的产出和效果，本项目

绩效目标设定立足池州市城市总体规划要求，结合地方发展实际，同时对项目实施过程中的成本、风险进行综合考虑，设立本项目绩效目标。

（2）合理性评价

本项目从数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等产出指标，经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等效益指标，服务对象满意度指标等方面的绩效来分解目标。绩效指标设定考虑了与池州市经济社会发展规划、部门职能及事业发展规划的契合度，包括项目的预期产出效益和效果是否符合正常业绩水平；产出目标与效益目标的关联性、匹配性和逻辑性；依据绩效目标设定的绩效指标和目标值是否清晰、细化、可衡量等。

本项目绩效目标清晰明确、科学合理，可以通过清晰、可衡量的指标值予以体现，绩效目标符合客观实际，且与项目实施内容相匹配，符合《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61 号）的文件要求。

综上，本项目绩效目标的设置是合理的。

8、事前绩效评估结论

项目总体得分 100 分，绩效评估等级“优”。项目各项费用计取合理、详实全面，均有相关批复及依据，按有关收费标准计算且不低于市场标准，项目各项税收均全面考虑，项目收益的计算详实可靠，项目本息覆盖倍数较高，因此，本项目具体有良好的偿还能力，有较强的保障。详见项目事前绩效评估报告。

（二）绩效目标

1、设定情况

本项目绩效目标按照《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）文件要求设定，立足国家关于市政基础设施建设的规划要求，结合地方实际，从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标对绩效目标进行了分解。

具体见下表：

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表

项目名称	池州市历史文化区保护更新项目		使用领域	社会事业-文化旅游	
主管部门	池州市住房和城乡建设局		项目实施单位	池州市住房和城乡建设局	
项目属性	以前年度延续性项目□　　2023 年新增项目☑				
项目期限	2023 年 1 月至 2025 年 12 月				
项目拟投资数（万元）	项目资金总额：40,069.66 万元				执行率分值（10）
	其中：1. 政府专项债券资金 28,000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 12,069.66 万元				
总体目标	1. 预期产出目标：本项目通过对区域历史文化遗产进行保护利用，有利于更好地传承和体现区域历史文化的价值与特色。同时，通过完善区域的基础设施水平，优化功能分区，有利于激发社会和经济活力，提高居民生活水平，促进文旅业融合，实现保护与发展共赢； 2. 融资成本目标：合理控制总成本预算不超过立项金额 40,069.66 万元； 3. 偿债风险目标：项目自身带来的净收益优先用于偿还债务。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重(90)
	成本指标	经济成本指标	指标 1：项目资本金支出	12,069.66 万元	5
		社会成本指标	指标 1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5
		生态环境成本指标	指标 1：是否做好施工过程中的生态保护和水土保持工作，针对生态环境保护制定相应的防护措施及规章制度	是	3
			指标 2：施工期间是否对易造成该区域内居民生产生活（交通、大气、水、固体废弃物、噪声等）的污染源采取专门的防治措施及专项处置方案	是	2

	产出指标	数量指标	指标 1：建设内容完成率	100%	5
		质量指标	指标 1：工程质量监督情况	100%	5
			指标 2：建设成果验收通过率	100%	5
		时效指标	指标 1：项目完成时效率	100%	8
	效益指标	经济效益指标	指标 1：债券期净收益	65,756.64 万元	5
			指标 2：债券本息覆盖率	1.51	5
		社会效益指标	指标 1：推进历史文化街区保护活化利用，发挥历史文化街区和历史建筑使用价值	是	4
			指标 2：促进历史文化区人与自然的和谐统一，社会与经济协调发展	是	4
			指标 3：促进区域文旅产业融合发展,助力建设文旅活力片区	是	4
			指标 4：完善周边相关配套市政设施、公共服务设施，有效改善优化人居环境	是	4
		可持续影响指标	指标 1：对项目区其他行业和居民未来生活可持续发展的影响	逐步提高	6
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：群众对本项目的满意度	98%以上	10
			指标 2：社会公众投诉情况	1%以下	10

2、审核情况

绩效目标已报主管部门审核和财政部门审定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、项目合规情况

本项目目前已取得立项批复、可行性研究报告及批复、环评审批意见、用地审查意见、规划选址意见等。具体如下：

①2023 年 2 月 26 日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市历史文化区保护更新项目建议书的批复》（池发改审批[2023]87 号）；

②2023 年 3 月 1 日，池州市自然资源和规划局出具《关于池州市历史文化区保护更新项目用地审查意见的函》；

③2023 年 3 月 2 日，池州市生态环境局出具《关于申请确认池州市历史文化区保护更新项目无需办理环评审批的函》的复函；

④2023 年 3 月 3 日，池州市自然资源和规划局出具《关于池州市历史文化区保护更新项目规划选址审查意见的函》；

⑤2023 年 3 月 3 日，池州市发展和改革委员会出具《关于池州市历史文化区保护更新项目可行性研究报告的批复》（池发改审批[2023]95 号）；

⑥2023 年 3 月 3 日，池州市文物局、池州市住房和城乡建设局出具关于同意池州市历史文化区保护更新项目涉及文物、历史建筑修缮情况的说明。

2、项目投资估算

根据池州市发展改革委批复，本项目总投资40,069.66万元,其中：第一部分工程费用为33,740.50万元，第二部分工程建设其他费用为2,867.94万元，第三部分预备费为1,830.42万元。第四部分建设期利息为1,600.00万元，第五部分发行费为30.80万元。

投资构成详见下表：

总投资估算表

序号	工程或费用名称	数量	单位	单价（元）	合计（万元）	备注
一	**工程费用**				**33740.5**	
1	**祁红文化区**				**13396**	
1.1	历史建筑修缮	15200	m^2	4000	6080	
1.2	传统建筑改善	22800	m^2	2800	6384	
1.3	历史街巷修缮	1300	m	1000	130	
1.4	新建道路	1200	m	3500	420	
1.5	停车场	1800	m^2	500	90	
1.6	充电桩	30	个	20000	60	
1.7	广告位	90	个	25000	225	
1.8	智能垃圾箱	20	个	1000	2	
1.9	数字化智能指路牌	10	个	5000	5	
2	**工业文化区**				**12972.5**	
2.1	历史建筑修缮	3500	m^2	4000	1400	
2.2	传统建筑改善	35700	m^2	2800	9996	
2.3	历史街巷修缮	700	m	1000	70	
2.4	新建道路	1800	m	3500	630	
2.5	停车场	5600	m^2	500	280	
2.6	充电桩	80	个	20000	160	
2.7	整治公共空间	12800	m^2	150	192	
2.8	广告位	95	个	25000	237.5	
2.9	智能垃圾箱	20	个	1000	2	
2.1	数字化智能指路牌	10	个	5000	5	
3	**水运文化区**				**5581.5**	
3.1	传统建筑改善	15500	m^2	2800	4340	

3.2	游客服务中心	2000	m^2	2800	560	
3.3	入口广场	1500	m^2	500	75	
3.4	湿地步道	3000	m	800	240	
3.6	停车场	2400	m^2	500	120	
3.7	充电桩	40	个	20000	80	
3.8	广告位	65	个	25000	162.5	
3.9	智能垃圾箱	15	个	1000	1.5	
3.1	数字化智能指路牌	5	个	5000	2.5	
4	**配套设施**				**1790.5**	
4.1	污水管道	2100	m	2200	462	
4.2	雨水管道	3600	m	2100	756	
4.3	三线下地	1600	m	2000	320	
4.4	公共厕所	5	座	150000	75	
4.5	微型消防站	3	个	20000	6	
4.6	电子抓拍设备	10	套	80000	80	
4.7	车行灯	10	套	22000	22	
4.8	人行灯	20	套	8500	17	
4.9	路灯	150	盏	3500	52.5	
二	**工程建设其他费用**				**2867.94**	
1	场地准备及临时设施费				337.41	工程费用的 1%
2	前期工作费				168.70	工程费用的 0.5%
3	建设单位管理费				404.89	工程费用的 1.2%
4	勘察设计费				1012.22	工程费用的 3%
5	施工图审查费				33.74	工程费用的 0.1%
6	工程监理费				506.10	工程费用的 1.5%
7	工程保险费				101.22	工程费用的 0.3%
8	招标代理费				67.48	工程费用的 0.2%
9	水土保持设计与实施费				236.18	工程费用的 0.7%

三	**预备费**				**1830.42**	
1	基本预备费				1830.42	一、二之和的5%
四	**建设期利息**				**1600.00**	
五	**发行费**				**30.80**	
	合　计				**40069.66**	

（二）资金筹措方案

1、资金来源

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
40,069.66	12,069.66	0.00	0.00	28,000.00	0.00
占总投资比例（%）	30.12%	0.00%	0.00%	69.88%	0.00%

2、项目分年度融资情况

本项目拟融资 28,000.00 万元,拟通过发行专项债券进行融资，无市场化融资。专项债券融资情况见下表（单位：万元）：

合计	2024 年		2025 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
28,000.00	19,000.00	20	9,000.00	20

3、项目实施计划

工程的实施计划涉及的方面较多，影响的因素也很多，既要尽快发挥工程效益，又要根据资金筹措等实施情况，制定出切实可行的实施计划。根据工程进度的要求，以下列出项目实施的初步计划安排，各阶段工作可交叉进行，以节省工期，具体见《项目实施进

度表》；最终实施计划由项目执行单位根据工程进度要求确定。

本项目计划建设期为 3 年(预计从 2023 年 1 月-2025 年 12 月)。计划于 2023 年 6 月 12 日正式开工。其中：

（1）前期工作阶段（2023 年 1 月～2023 年 3 月）

具体包括可行性研究报告、施工图设计、政府相关批准文件的办理等工作。

（2）工程招投标阶段（2023 年 4 月～2023 年 5 月）

具体工作内容包括选择代理公司，编制招标文件及标底测算，办理招标手续，施工及材料设备招投标，签订施工及材料设备合同。

（3）施工阶段（2023 年 6 月～2025 年 9 月）

具体包括施工手续的办理、各个分项工程的施工。

（4）竣工验收阶段（2025 年 10 月～2025 年 12 月）

项目施工阶段基本完成后，对各单项工程进行全面验收。

4、资金筹措及使用计划

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2023年	2024年	2025年
项目总投资		**40,069.66**	**3,109.66**	**24,760.00**	**12,200.00**
建设投资		38,469.66	3,109.66	24,100.00	11,260.00
建设期利息		1,600.00	0.00	660.00	940.00
资金筹措		**40,069.66**	**3,109.66**	**24,760.00**	**12,200.00**
资本金	通过财政预算安排	12,069.66	3,109.66	5,760.00	3,200.00
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位或社会资本方自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券本金		28,000.00	0.00	19,000.00	9,000.00
市场化融资		0.00	0.00	0.00	0.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收益

（1）项目收益来源及测算依据

①项目收益来源：根据涉及的建设内容，项目收益主要来源于门票收入、文创产品销售收入、广告位出租收入、智能指路牌经营权租赁收入、停车场收入、充电桩收入、历史文化研学教育收入、非遗传承中心出租收入、财政补贴收入。扣除人员工资福利费、水电动力成本、文创产品销售成本、停车场及充电桩维护成本、广告位维护成本、研学教育成本、非遗传承中心维修维护成本、管理费及其他费用等，得出项目可偿债净收益。

②测算依据：

A.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）文；

B.《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》（贵发改价[2019]1号）及池州市同类停车场收费标准；

C.参考长江产权交易所广告位出租公告的收费标准测算；

D.参考池州市2019年-2021年国民经济和社会发展统计公报关于全市在校生数据及池州市年接待国内外游客人次；

E.参考58同城网类似商铺出租单价标准测算；

F.参考池州市周边城市类似历史文化旅游景区门票测算；

G.参考《观研天下》2015-2019年度文创产品相关统计数据；

H.参考池州市文化和旅游局官网公布的关于池州市博物馆组织相关文化类活动场次数据；

I.根据合价商〔2015〕11号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》及周边城市充电服务费收费情况；

J.参考池州市及周边城市同类商铺出租及研学教育收费单价。

收入测算参数选择表

指标	测算基数	选择说明
1.门票收入		
年旅游平均人次(万人)	30	池州市2019-2021年旅游接待人数测算，三年平均旅游接待人数约为6039.63万人。本项目谨慎性考虑，按三年平均旅游接待人数的5‰，即30万人计，并考虑每五年增加6%
单价（元/人）	25	参考池州市周边城市类似历史文化旅游景区门票测算，综合考虑，本项目按25元/人计，单价每五年增长5%
2.文创产品销售收入		
年旅游平均人次(万人)	30	按照池州市2019-2021年三年平均旅游接待人数6039.63万人的5‰测算，约为30万人。并考虑每五年增加5%

产品平均销售单价（元/个）	45	根据《观研天下》数据显示，我国2019年文创产品人均消费额为53.16元。本次测算，文创产品销售单价参照2019年人均消费额及网上商城同类产品销售单价，谨慎性考虑，平均销售单价取45元/个计，并考虑每五年增加5%
购买率	50%	运营期第一年按50%考虑。第二年60%，第三年70%，第四年及以后年度按80%计
3.广告位出租收入		
广告位数量	250	根据建设内容汇总测算
单价（万元/个 年）	1	参考池州市公共资源交易中心公布已成交的类似广告位成交价格，考虑每五年增长5%
承租率	60%	运营期第一年按60%考虑，第二年70%，第三年80%；第四年及以后按90%考虑
4.智能指路牌经营权租赁收入		
数量（个）	25	根据项目建设内容汇总测算
价格（万元/个 年）	1	参照长江产权交易所发布的《黄山市34 座公交站台电子站牌广告位三年期经营权挂牌转让公告》单价测算，并考虑每五年增长5%
5.停车场收入		
停车位数	350	根据建设内容汇总测算

单价（元/个 天）	20	参考安徽省物价局、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）文件及《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》及池州市同类停车场收费标准，并考虑每五年增加5%
负荷率	60%	运营期第一年按60%考虑，第二年70%，第三年80%，第四年90%，第五年及以后年份按95%负荷考虑
6.充电桩收入		
充电桩数量	150	根据建设内容汇总测算
充电服务费（元/kwh）	0.60	参考合价商〔2015〕11号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》及周边城市充电服务费收费情况，并考虑每五年增加5%
电池容量（千瓦时）	80	根据近年市场销量位居前列的蔚来汽车、小鹏汽车电池容量分析
使用次数	2	根据目前市场电动汽车车辆电池快充时间为0.5小时-1小时，慢充时间为5小时—8小时分析得出，谨慎性考虑，每个充电桩每天按1次流转
使用率	50%	运营期第一年按50%考虑，第二年60%，第三年70%，第四年及以后每年按80%负荷考虑

7.历史文化研学教育收入		
全市年均在校生	243198	参考池州市2019年-2021年国民经济和社会发展统计公报关于全市在校生数据测算得出
单价（元/人）	70	参考教育部关于推进中小学生研学旅行的意见》及类似研学基地收费测算，单价考虑每五年增长5%
研学人次占比率	20%	根据周边城市出台的相关研学教育及旅行政策分析填列，谨慎性考虑，运营期内，不考虑增幅
8.非遗传承中心出租收入		
面积（m2）	61480	根据项目建设内容汇总测算
单价（元/月*m2）	25	参照58同城网发布的本地及周边地区商铺出租单价。综合考虑，本项目按25元/月*m2计，单价考虑每五年增长5%
出租率	60%	运营期第一年出租率按 60%，第二年70%，第三年80%，第四年85%，第五年90%，第六年及以后每年按95%计取考虑
9.财政补贴收入		
补贴收入（万元）	5000	根据池州市财政局出具的《关于池州市历史文化区保护更新项目财政补贴的说明》

成本测算参数选择表

指标	测算基数	选择说明
1.工资福利费		
人数	20	根据项目建设内容测算
年平均工资 万元/人	7	参照池州市周边现有工资水平，并考虑物价上涨因素，每五年增加 5%
2.水电动力成本		
2.1 水费		
年耗水量（万·m^3）	7.30	根据可研报告耗能数据测算，并考虑每 5 年增幅 5%
单价（元/m^3）	2.60	参照池州市水价销售表
2.2 电费		
年耗电量（万 kW·h）	85.21	根据该项目可研报告新增项目耗能数据测算，并考虑每 5 年增幅 5%
单价（元/kW·h）	0.65	参照安徽省电价销售表
3.文创产品成本（万元）	337.50	参照《观研天下》数据显示，我国 2019 年文创产品主要上市公司毛利率水平，本次测算按照文创销售收入的 50%预计，运营首年该成本约为 337.50 万元
4.停车场及充电桩维护成本（万元）	41.61	根据停车场、充电桩收入的 10%进行测算，故首年维护费用约为 41.61 万元

5.广告位维护成本（万元）	7.50	根据广告位出租收入的5%进行测算，故首年维护费用约为7.50万元
6.研学教育成本（万元）	204.29	研学教育成本主要包括途中交通费和中餐伙食成本（师资及研学教材已在每年学校财政支出中，故本次无须考虑）途中交通费按当地租赁大巴车出租标准，取600元/日；餐饮成参照目前所在地饮食消费情况，按30元/人计算，首年研学教育成本约为204.29
7.非遗传承中心维修维护成本（万元）	55.33	根据非遗传承中心出租收入的5%进行测算，故首年维护费用约为55.33万元
8.管理费及其他费用（万元）	95.16	按项目总投资额年折旧的3%进行测算，故首年费用约为95.16万元

（2）项目收入预测

项目收入主要为门票收入、文创产品销售收入、广告位出租收入、智能指路牌经营权租赁收入、停车场收入、充电桩收入、历史文化研学教育收入、非遗传承中心出租收入、财政补贴收入。

①门票收入

通过本项目建设，将完成对池州市历史文化遗产的更新保护，可充分体现其在历史、文化、民俗中的内涵，将其打造成汇聚地域特色，融文化体验、民俗风情、历史底蕴、科普教育等多功能于一体的综合性旅游景区，拟对游客进行开放，参观游览。

参考《池州市2019-2021年国民经济和社会发展统计公报》，池州市2019-2021年平均接待旅游人数约为6,039.63万人。谨慎性考虑，本项目投入运营后，首年接待旅游人数按池州市三年平均接

待旅游人数的 5‰测算,约为 30 万人（6039.63*5‰）），并参考池州市 2021 年旅游人次增长率每五年递增 6%（池州市 2021 年的旅游人次增长率为 12%，按其 50%计算）。

门票单价参照同程旅游网公示的类似文化旅游区收费标准，谨慎性考虑，运营首年按 25 元/人计（池州-杏花村文化旅游区 35 元/人、合肥-中国非物质文化遗产园 36 元/人、黄山-古徽州文化旅游区 40 元/人、黄山-山水画廊丝绸文化园 48 元/人），并考虑每五年增长 5%。

故门票收入

=30*25=750 万元

最后一年按半年期计，则运营期门票收入累计约为 17,222.41 万元。**测算依据见下图。**

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 合肥景区门票> 中国非物质文化遗产园门票及相关产品

中国非物质文化遗产园 AAAA景区

醉美非遗园，千米樱花大道

景点地址： 安徽合肥经岗集镇合淮路向北与绕城高速交汇处向北 地图

开放时间： 09:00~17:30

¥36起
票面价：~~¥120~~ 2.9折起

精彩点评： 听朋友说非遗园很不错，今天没事就过来玩了，检票小姐姐态度很好，我一进大门不知道怎么走，她和我详细讲了怎么游玩，里面有精彩...更多

102条用户点评 查看

景区相册 >

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 黄山景区门票> 古徽州文化旅游区门票及相关产品

古徽州文化旅游区 AAAAA景区

体会中华三大地域文化之一

景点地址： 安徽省黄山市歙县古徽州文化旅游区 地图

开放时间： 08:00-17:00

¥40起
票面价：~~¥40~~

景区相册 >

您所在的位置：同程首页> 景区门票> 安徽景区门票> 黄山景区门票> 山水画廊丝绸文化园门票及相关产品

山水画廊丝绸文化园

了解徽州丝绸历史及丝绸文化

景点地址： 安徽省黄山市歙县深渡镇昌源路60号 地图

开放时间： 10:00-17:00

¥48起
票面价：~~¥48~~

景区相册 >

（安徽省）池州市2019年国民经济和社会发展统计公报

来源：池州市统计局 作者：知县网 人气：4 发布时间：2020-04-03 06:21:24

摘要：初步核算，全年地区生产总值831.7亿元，按可比价格计算，比上年增长7.9%。分产业看，第一产业增加值83.9亿元，增长3.3%;第二产业增加值367.3亿元，增长9.7%，其中全部工业增加值303.5亿元，增长10.4%;第三产业增加值380.5

全年共接待国内外游客7043.2万人次，比上年增长10.2%，其中入境游客120.1万人次,增长6.3%。旅游总收入776.5亿元,增长12.2%，其中外汇收入6.7亿美元。年末全市共有A级及以上旅游景点(区)39个，其中5A景区1个，4A景区17个，3A景区18个。九华山风景区共接待国内外游客1131.2万人次，增长4.5%;旅游总收入137.3亿元，增长5.0%。

池州市2020年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2021-04-19 09:53 信息来源：池州市统计局 字体大小：[大 中 小]

池州市统计局

2021年3月31日

2020年，面对严峻复杂的国内外环境,特别是新冠肺炎疫情严重冲击，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，科学统筹疫情防控、防汛救灾和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，全市经济运行持续稳定恢复，稳就业保民生成效显著，高质量发展和“三优池州”建设取得新成绩。

全年共接待国内外游客5223.4万人次，比上年下降25.8%，其中入境游客3.3万人次，下降97.2%。旅游总收入579.1亿元,下降25.4%，其中外汇收入1546万美元。年末全市共有A级及以上旅游景点（区）39个，其中5A景区1个，4A景区18个，3A景区17个。九华山风景区共接待国内外游客791.7万人次，下降30%；旅游总收入99.6亿元，下降27.4%。

池州市2021年国民经济和社会发展统计公报

阅读次数：3803 作者：市统计局 信息来源：市统计局 发布时间：2022-03-23 14:53 [字体：大 中 小]

池州市统计局

2022年3月23日

2021年，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入新发展格局，科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚定实施产业强市战略，加快打造经济社会发展全面绿色转型示范区，推动经济提质扩量增效，实现了“十四五”良好开局。

全年共接待国内外游客5852.3万人次，比上年增长12%，其中入境游客1.4万人次，下降59%。旅游总收入646.8亿元,增长11.7%，其中外汇收入201万美元。年末全市共有A级及以上旅游景点（区）37个，其中5A景区1个，4A景区17个，3A景区16个。九华山风景区共接待国内外游客823.6万人次，增长4%；旅游总收入103.1亿元，增长3.5%。

②文创产品销售收入

根据项目建设内容，本项目通过对区域内历史建筑和传统建筑进行翻新改善，改善后可作为文博、陈列、纪念和传统手工作坊等非遗传承中心使用，用于对外销售本地相关特色文创产品（如：傩面具、大九华水磨玉骨绢扇、葫芦烙画等）。

根据《观研天下》数据显示，我国2019年文创产品人均消费额为53.16元/人。本次文创产品销售单价参考2019年人均消费额及网上商城同类产品销售单价进行测算，谨慎性考虑，文创产品平均销售单价取45元/人计。单价考虑每五年增长5%。

年旅游接待人数参照池州市2019-2021年三年平均接待旅游人数6039.63万人的5‰测算,约为30万人（6039.63*5‰）。参考池州市2021年旅游人次增长率每五年递增 6%（池州市 2021年的旅游人次增长率为12%，按其50%计算）**该条测算依据见上图。**

人均购买率首年按50%考虑。第二年60%，第三年70%，第四年及以后年度按80%计。

故文创产品销售收入

=30*45*50%=675万元

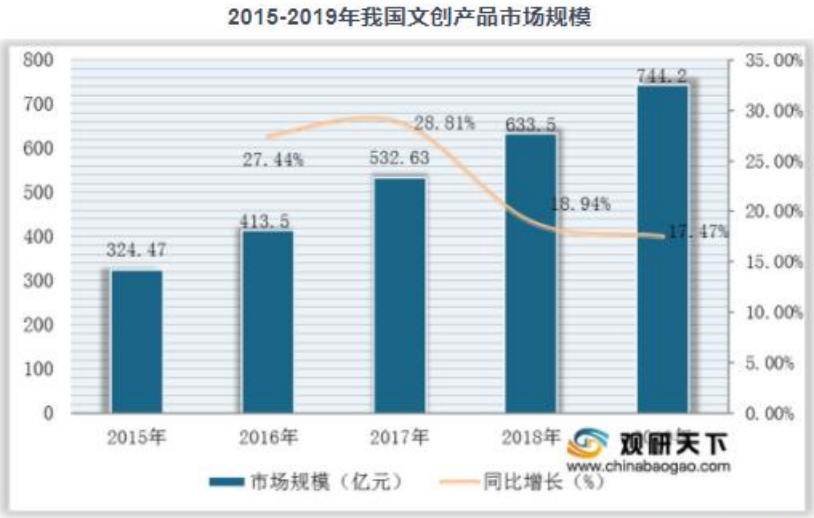
最后一年按半年期计，则运营期文创产品销售收入累计约为23,990.28万元。

测算依据见下图。

数据显示，得益于居民消费结构逐渐由“物质消费”为主转向以“精神文化消费”为主，文化服务消费人次稳步增长，近五年来我国文创产品人均消费额呈逐年增长态势，截至2019年已达53.16元/人，相较于2015年提升29.56元/人。

数据来源：观研天下整理

我国文创产品市场规模也实现高速增长，截至2020年已达744.2亿元，同比增长17.47%%，行业发展空间广阔。



数据来源：观研天下整理

¥55.00 包邮 300+人付款

送教师节高档精致金属书签礼盒文创礼品小产品 敦煌创意古典中国风博物馆古风生日

雅轩斋旗舰店 江苏 南通

双11

¥102.80 包邮 41人付款

古典古风礼物金属书签礼盒文创官方礼品敦煌创意中国风精美博物馆儿童小学生故宫纪

万多办公专营店 浙江 金华

双11

¥156.00

礼物故宫 海错图U型枕 颈枕靠枕旅行 生日礼物儿童礼物伴手礼

总销量：1万+

¥129.00

故宫 宫喵赏莲渔夫帽 帽子双面戴男女款遮阳 故宫官方旗舰店

总销量：8000+

③广告位出租收入

根据项目建设内容，祁红文化区经改造后，可设置 90 个广告位；工业文化区经改造后，可设置 95 个广告位；水运文化区经改造后，可设置 65 个广告位，累计设置 250 个广告位，用于对位出租。

经了解，目前市场有关墙面广告、灯箱广告、公告牌等出租价格，其中：墙面广告约为 1.0-1.5 万元/个·年、灯箱广告约为 0.8-1.8 万元/个·年、公告牌约为 1.3-2.0 万元/个·年。谨慎性考虑，本项目广告位年租金单价**参考池州市公共资源交易中心公布已成交的类似广告位成交价格**，基于谨慎性考虑，广告位年租金单价按 1 万元/个·年计。租金单价考虑每五年增长 5%。

运营期第一年按 60%考虑，第二年 70%，第三年 80%；第四年及以后按 90%考虑。

故运营期首年广告位出租收入

=250*1*60%=150（万元）

最后一年按半年期计。则运营期广告位出租收入累计约为 4,568.66 万元。

测算依据见下图。

长江产权交易所 CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

搜项目 搜信息

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

池州市S321、X009及迎宾大道沿线6处户外广告位 5年期使用权挂牌转让公告

标的编号	803119	查看次数	1391
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	23.2万元	交易情况	成交
公告状态	已结束		
报名开始日期	2017年06月29日	公告开始日期	2017年06月15日
报名截止日期	2017年07月12日	公告截止日期	2017年07月12日

长江产权交易所 CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

搜项目 搜信息

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

池州九华山大愿文化园购物中心出口约6.20平方米墙体广告位三年期经营权出租公告

标的编号	22ADQ20220006	查看次数	179
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	3万元	交易情况	
公告状态	已结束		
报名开始日期	2022年05月26日	公告开始日期	2022年05月25日
报名截止日期	2022年06月08日	公告截止日期	2022年06月08日

长江产权交易所 CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

搜项目 搜信息

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

池州市交通投资有限公司17处户外广告位5年使用权出租公告

标的编号	804023	查看次数	673
发布地区	池州	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	120万元	交易情况	成交
公告状态	已结束		
报名开始日期	2018年05月10日	公告开始日期	2018年05月04日
报名截止日期	2018年05月17日	公告截止日期	2018年05月17日

④智能指路牌经营权租赁收入

项目计划在各道路口设置数字化智能指路牌共 25 块（其中：祁红文化区设置 10 个；工业文化区设置 10 个；水运文化区 5 个），可用于对位出租。

参照长江产权交易所 2017 年 11 月发布《黄山市 34 座公交站台电子站牌广告位三年期经营权挂牌转让公告》，共 34 座电子站

牌广告位 3 年经营权市场评估价值为 155.44 万元，单个电子站牌市场经营权每年价值约为 1.52 万元。谨慎性考虑，本次测算，智能指路牌经营权取 1 万元/个·年进行测算，单价考虑每五年增长 5%。

最后一年按半年期计。故首年智能指路牌经营权租赁收入

=25*1=25 万元

运营期内智能指路牌经营权租赁收入约为 524.30 万元。

测算依据见下图。

智能指路牌模型：

长江产权交易所
CHANGJIANG EQUITY EXCHANGE

首页 项目中心 在线交易 政策法规 关于我们 信息中心 服务中心

首页 > 项目中心 > 挂牌项目

黄山市34座公交站台电子站牌广告位三年期经营权挂牌转让公告

标的编号	803891	查看次数	1124
发布地区	黄山	标的类型	广告位
标的挂牌价格(底价)	155.54万元	交易情况	未交易
公告状态	已结束	公告是否延长	是
报名开始日期	2017年11月13日	公告开始日期	2017年11月03日
报名截止日期	2017年11月30日	公告截止日期	2017年11月30日
报名延长截止日期	2018年09月19日	公告延长截止日期	2018年09月19日

一、转让方承诺

本转让方（黄山市公共汽车公司）现委托安徽长江产权交易所有限公司（以下简称"安徽长江产权交易所"）公开挂牌转让黄山市34座公交站台电子站牌广告位三年期经营权，按本公告内容由安徽长江产权交易所、黄山市公共资源交易中心在其网站及相关媒体上公开发布产权转让信息并由安徽长江产权交易所组织实施交易活动。

三、转让标的资产评估情况

1、资产评估的委托方：黄山市公共汽车公司。

2、评估机构：安徽中辉资产评估有限责任公司。

3、评估基准日：2017年9月20日。

4、评估报告名称及文号：《资产评估报告》（中辉评报[2017]209号）。

5、评估对象：黄山市市区内公交站台电子站牌三年期经营权的市场价值。

6、评估结果：截止评估基准日，黄山市市区内公交站台电子站牌三年期经营权的评估价值为人民币壹佰伍拾五万肆仟肆佰元整（￥1,554,400.00）。

7、评估备案机构：黄山市国有资产监督管理委员会。

四、转让方

黄山市公共汽车公司。

五、转让行为的内部决策及批准情况

本次产权转让行为已履行了相应决策程序，并取得了黄山市交通运输局的批准。

⑤停车场收入

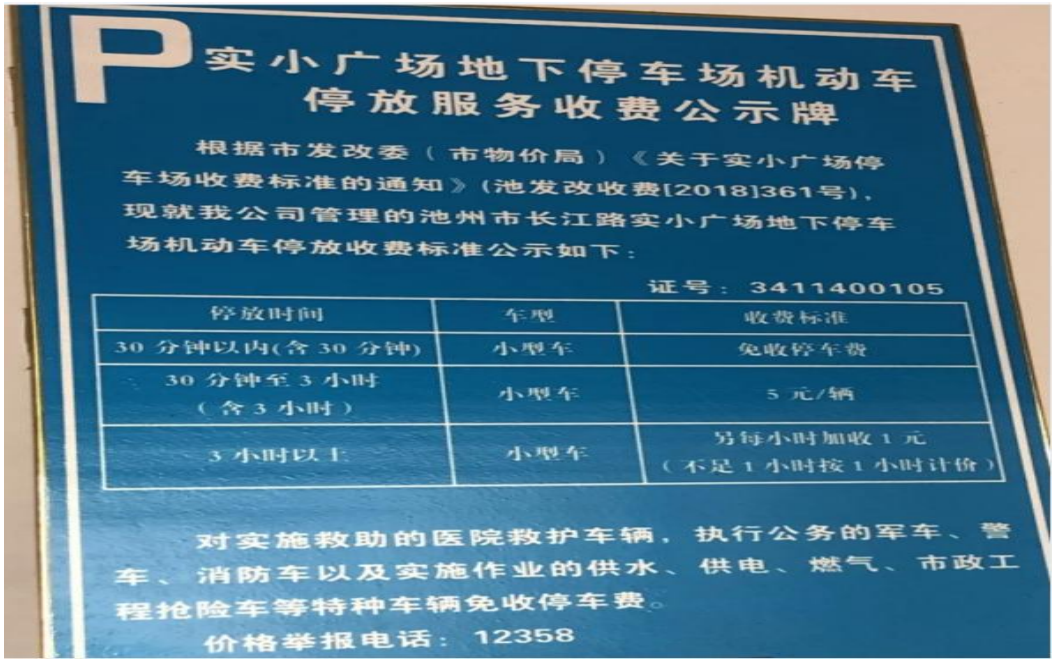
本项目实施后，新增 350 个停车位（其中：祁红文化区设置 65 个；工业文化区设置 200 个；水运文化区 85 个）。根据安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅、安徽省交通运输厅《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（皖价服[2016]102 号）、《池州市贵池区城区机动车停放服务收费管理暂行办法》（贵发改价[2019]1 号）及池州市商之都广场地上停车场、实小广场地下停车场收费标准以及停车位的周转情况，谨慎性考虑，机动车平均停车在 2 小时左右，单价 5 元计，考虑每个停车位 4 次流转，预测本项目建成后，每个机动车停车位一天合计收费取 20 元。价格考虑每五

年增长 5%。自运营期第一年开始有收益，运营期第一年按 60%考虑，第二年 70%，第三年 80%，第四年 90%，第五年及以后年份按 95%负荷考虑。

故运营期首年机动车停车位收入

=350*20*60%*365/10000=153.30（万元）

最后一年按半年期 183 天计。则运营期机动车停车位累计收入约为 4,886.37 万元。**测算依据见下图。**



P实小广场地下停车场机动车停放服务收费公示牌

根据市发改委（市物价局）《关于实小广场停车场收费标准的通知》(池发改收费[2018]361号)，现就我公司管理的池州市长江路实小广场地下停车场机动车停放收费标准公示如下：

证号：3411400105

停放时间	车型	收费标准
30 分钟以内(含 30 分钟)	小型车	免收停车费
30 分钟至 3 小时（含 3 小时）	小型车	5 元/辆
3 小时以上	小型车	另每小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计价）

对实施救助的医院救护车辆，执行公务的军车、警车、消防车以及实施作业的供水、供电、燃气、市政工程抢险车等特种车辆免收停车费。

价格举报电话：12358

⑥充电桩收入

项目建成后，共设置电动车充电桩 150 个（其中：祁红文化区设置 30 个；工业文化区设置 80 个；水运文化区 40 个）。根据合价商〔2015〕11 号《关于电动汽车充电服务价格实行与燃油燃气价格联动机制的通知》，电动汽车充电价格由“电费+服务费”组成，其中直流快速充电桩充电服务费中准价格为 0.90 元/kwh，充电电费归国家电网（供电公司）收取。结合中准价格以及黄山市祁门县、安庆市杨桥镇充电站服务费收费标准，谨慎性考虑，本项目充电服务费按 0.60 元/kwh 测算。

根据近年市场销量位居前列的蔚来汽车、小鹏汽车分析，目前主流电动汽车的三元锂电池容量在 70kwh-100kwh 之间，例如蔚来 ES6-2020 款 600KM 运动版电池容量为 100kwh，且新能源续航里程和电池容量在不断增加。本项目谨慎预测按 80kwh 测算电池容量，则每次充电服务费为 80kwh*0.60 元/kwh=48 元/辆（电费归供电公司收取，不计入本项目收益）。

车辆电池快充时间为 0.5 小时~1 小时，慢充时间为 5 小时—8

小时，按平均每辆车充电时间 3 小时测算，出于谨慎考虑每个充电桩每天平均使用 2 车次。

自运营期第一年开始有收益，运营期第一年按 50%考虑，第二年 60%，第三年 70%，第四年及以后每年按 80%负荷考虑。

最后一年按半年期 183 天计。故运营期首年充电桩收入

=150*0.6*80*365*2*50%/10000=262.80（万元）

运营期内充电桩累计收入约为 8,503.53 万元。

测算依据见下图。

⑦历史文化研学教育收入

2017 年 9 月，教育部印发《中小学综合实践活动课程指导纲要》，明确了综合实践活动是必修课程，并将研学旅行纳入综合实践活动课程的范畴。本项目通过对原贵池茶厂等老建筑进行改造升级，将原厂房改造成文创活动园、手工艺体验坊等场所，可供本市中小学生参与体验了解茶叶制作工艺等研学之旅，参照池州市 2019-2021 年度国民经济和社会发展统计公报，池州市 2019 年在校生数 238195 人，2020 年在校生数 244221 人，2021 年在校生数 247177 人，三年平均在校生数 243198 人。

参考周边城市出台的相关研学教育及旅行政策分析填列，预计每年参与研学人次数占比在校生 20%。根据教育部关于推进中小学生研学旅行的意见》，谨慎考虑性，本项收费按平均人次 70 元/人计（因此收入测算仅考虑本市学生为主，故研学时长均按一天计算），全市年均在校生及单价考虑每 5 年增长 5%。

最后一年按半年期计，故首年研学教育收入

=243198*20%*70/10000=340.48（万元）

运营期内研学教育累计收入约为 7,701.75 万元。

测算依据见下图。

池州市2019年国民经济和社会发展统计公报

池州市统计局

（2020年3月30日）

2019年，面对风险挑战并存的复杂经济环境，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，全面落实“六稳”工作部署，经济社会保持平稳较快发展，为实现全面建成小康社会和“十三五”规划目标打下坚实基础。

2019年全市各级各类教育发展情况

指　标	招生数（人）	在校生数（人）	毕业生数（人）
普通本专科	10722	29989	7467
中等职业教育	4508	11253	4439
普通高中	11072	32119	10047
初中阶段	14945	45857	14853
小　学	13402	82233	14734
幼儿园	14156	36744	13485

池州市2020年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2021-03-31 08:03　来源：市统计局　浏览次数：2781　字体：[大 中 小]　文本下载

2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，科学统筹疫情防控、防汛救灾和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全市经济运行持续稳定恢复，稳就业保民生成效显著，高质量发展和“三优池州”建设取得新成绩。

2020年全市各级各类教育发展情况

指　标	招生数（人）	在校生数（人）	毕业生数（人）
普通本专科	13538	35934	7538
中等职业教育	6033	12447	4654
普通高中	10806	32290	10567
初中阶段	14378	44584	15796
小　学	13573	81287	14225
幼儿园	14871	37679	13442

池州市2021年国民经济和社会发展统计公报

发布时间：2022-03-23 14:53　来源：市统计局　浏览次数：2234　字体：[大 中 小]　文本下载

池州市统计局

2022年3月23日

2021年，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入新发展格局，科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚定实施产业强市战略，加快打造经济社会发展全面绿色转型示范区，推动经济提质扩量增效，实现了“十四五”良好开局。

2021年全市各级各类教育发展情况

指　标	招生数（人）	在校生数（人）	毕业生数（人）
普通本专科	12180	39556	8388
中等职业教育	6650	13143	5025
普通高中	10463	32339	10507
初中阶段	14240	43985	15049
小　学	13310	80073	13995
幼儿园	10661	38081	13427

各地陆续出台研学旅行政策

随着中央政策的密集发布，地方政府也积极响应号召。自2016年教育部《关于推进中小学生研学旅行的意见》发布后，研学旅行市场开始呈现火热发展。不少地方政府也紧随其后，出台推进研学旅行发展的相关政策。

2018年7月，浙江省教育厅、旅游局等10部门联合出台《关于推进中小学生研学旅行的实施意见》，针对学校组织研学旅行的年级和时间安排做出了详细规定。并提出要计划使用5年左右的时间，创建全国中小学研学实践教育营地2个以上、全国基地20个以上。遴选公布省级营地10个以上、省级基地100个以上。

2018年10月，武汉市旅游发 展委员会、武汉市教育局共同发布了《武汉市中小学生研学旅行标准编制》，为实现研学旅行的规范化发展，出台了对机构、基地、研学导师等制定详细的考评标准。

前景3：研学旅行消费需求后劲可期

相比欧美发达国家，我国研学市场起步较晚，但市场需求很旺盛，发展速度也比较快。据调查，约3/4的受访者表示了解研学旅行，80%左右的人表示对研学旅行很感兴趣，六成左右受访者参加过研学旅行。从参加研学旅行的意愿调查来看，70%的人期望旅行时长是6-10天，人均花费能接受在3000-10000元的所占比例达88%，64%的人认为目前市场上的研学旅行产品能满足需求。

各区域主要热门旅游城市如北京、上海、广州、深圳、成都、沈阳、武汉、西安等愿意参与研学旅行的比例基本达到70%以上。

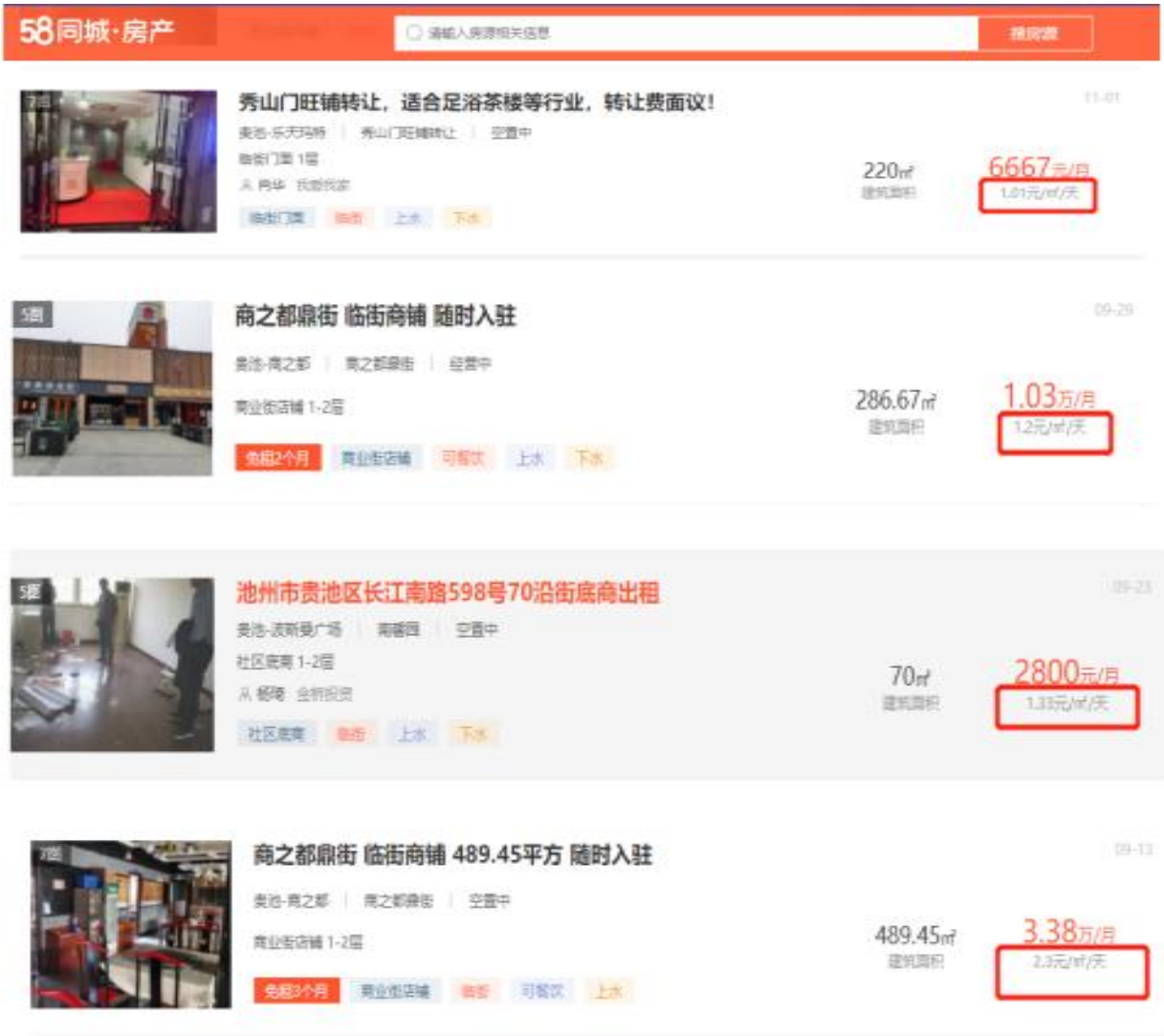
⑧非遗传承中心出租收入

本项目通过对区域内历史建筑和传统建筑翻新改善为非遗传承中心，项目建设后，预计可整理出61480㎡可租赁用房对外出租。**租金参照58同城网发布的本地及周边地区商铺出租单价**，考虑按 25元/㎡.月收取（折合0.83 元/㎡.天），价格考虑每五年增长5%，自运营期第一年开始有出租收益。运营期第一年出租率按 60%，第二年70%，第三年80%，第四年85%，第五年90%，第六年及以后每年按95%计取。

最后一年按半年期计，故首年非遗传承中心出租收入=61480*25*12*60%/10000=1,106.64万元

运营期内非遗传承中心出租收入累计约为35,086.43万元。

测算依据见下图。



⑨财政补贴收入

根据池州市财政局出具的《关于池州市历史文化区保护更新项目财政补贴的说明》，在债券存续期内最后 5 年（2041 年-2045 年），每年统筹安排 1,000.00 万元，共计 5,000.00 万元用于项目运营补贴。

测算依据见下图。

关于池州市历史文化区保护更新项目财政补贴的说明

市住房和城乡建设局：

你单位负责实施的池州市历史文化区保护更新项目属于社会事业-文化旅游类项目，符合地方政府专项债券投向领域。为保证该项目的顺利实施，未来市财政将结合项目运营、收益等情况，在债券存续期内最后5年，每年统筹安排1,000.00万元，累计安排财政性资金5000.00万元，用于项目运营补贴。

特此说明

池州市财政局

2023年3月1日

池州市2018年GDP增长率5.7%，2019年GDP增长率7.9%，2020年GDP增长率4%，2021年GDP增长率10.2%，2022年GDP增长率5.4%，近五年GDP增长率之和为33.30%，**平均每年增长率为6.64%**。

参照GDP增长率，谨慎性考虑，本项目运营期内门票单价、文创产品销售单价、广告位出租单价、智能指路牌经营权租赁单价、停车场收费单价、充电桩服务费单价、历史文化研学教育单价、非遗传承中心出租单价**按每五年增长5%计**。

基于上述的测算依据，对各年收入测算如下：

项目收益估算表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**门票收入**	17,222.41	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	834.75	834.75	834.75
	年旅游接待人次(万人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.80	31.80	31.80
	单价（元/人）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
2	**文创产品销售收入**	23,990.28	675.00	810.00	945.00	1,080.00	1,080.00	1,202.04	1,202.04	1,202.04
	年旅游接待人次(万人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.80	31.80	31.80
	产品平均销售单价（元/个）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25
	购买率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**广告位出租收入**	4,568.66	150.00	175.00	200.00	225.00	225.00	236.25	236.25	236.25
	广告位数量		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/个 年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05
	承租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**智能指路牌经营权租赁收入**	524.30	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25
	数量（个）		25	25	25	25	25	25	25	25
	价格（万元/年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05

5	**停车场收入**	**4,886.37**	**153.30**	**178.85**	**204.40**	**229.95**	**242.73**	**254.86**	**254.86**	**254.86**
	停车位数		350	350	350	350	350	350	350	350
	单价（元/个 天）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00
	车位使用率		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
6	**充电桩收入**	**8,503.53**	**262.80**	**315.36**	**367.92**	**420.48**	**420.48**	**441.50**	**441.50**	**441.50**
	充电桩数量		150	150	150	150	150	150	150	150
	充电服务费（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63
	电池容量（千瓦时）		80	80	80	80	80	80	80	80
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
	使用次数		2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
7	**历史文化研学教育收入**	**7,701.75**	**340.48**	**340.48**	**340.48**	**340.48**	**340.48**	**375.38**	**375.38**	**375.38**
	全市年均在校生		243,198.00	243,198.00	243,198.00	243,198.00	243,198.00	255,357.90	255,357.90	255,357.90
	单价（元/人）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	73.50	73.50	73.50
	研学人次占比率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
8	**非遗传承中心出租收入**	**35,086.43**	**1106.64**	**1291.08**	**1475.52**	**1567.74**	**1659.96**	**1839.79**	**1839.79**	**1839.79**
	面积（平方米）		61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480
	单价（元/月*平方米）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25

	月份		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
9	财政补贴收益	5,000.00								
10	项目收益	107,483.73	3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82

项目收益估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	**门票收入**	**17,222.41**	**834.75**	**834.75**	**929.08**	**929.08**	**929.08**	**929.08**	**929.08**	**1,034.06**
	年旅游接待人次(万人)		31.80	31.80	33.71	33.71	33.71	33.71	33.71	35.73
	单价（元/人）		26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94
2	**文创产品销售收入**	**23,990.28**	**1,202.04**	**1,202.04**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,337.87**	**1,489.05**
	年旅游接待人次(万人)		31.80	31.80	33.71	33.71	33.71	33.71	33.71	35.73
	产品平均销售单价（元/个）		47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09
	购买率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	**广告位出租收入**	**4,568.66**	**236.25**	**236.25**	**248.06**	**248.06**	**248.06**	**248.06**	**248.06**	**260.47**
	广告位数量		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/个 年）		1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
	承租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	**智能指路牌经营权租赁收入**	**524.30**	**26.25**	**26.25**	**27.56**	**27.56**	**27.56**	**27.56**	**27.56**	**28.94**
	数量（个）		25	25	25	25	25	25	25	25
	价格（万元/年）		1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16

5	**停车场收入**	**4,886.37**	**254.86**	**254.86**	**267.60**	**267.60**	**267.60**	**267.60**	**267.60**	**280.98**
	停车位数		350	350	350	350	350	350	350	350
	单价（元/个 天）		21.00	21.00	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	23.15
	车位使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
6	**充电桩收入**	**8,503.53**	**441.50**	**441.50**	**463.58**	**463.58**	**463.58**	**463.58**	**463.58**	**486.76**
	充电桩数量		150	150	150	150	150	150	150	150
	充电服务费（元/千瓦时）		0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69
	电池容量（千瓦时）		80	80	80	80	80	80	80	80
	天数		365	365	365	365	365	365	365	365
	使用次数		2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7	**历史文化研学教育收入**	**7,701.75**	**375.38**	**375.38**	**413.85**	**413.85**	**413.85**	**413.85**	**413.85**	**456.27**
	全市年均在校生		255,357.90	255,357.90	268,125.80	268,125.80	268,125.80	268,125.80	268,125.80	281,532.08
	单价（元/人）		73.50	73.50	77.18	77.18	77.18	77.18	77.18	81.03
	研学人次占比率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
8	**非遗传承中心出租收入**	**35,086.43**	**1839.79**	**1839.79**	**1931.78**	**1931.78**	**1931.78**	**1931.78**	**1931.78**	**2028.37**
	面积（平方米）		61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480	61480
	单价（元/月*平方米）		26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94

	月份		12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
9	财政补贴收益	5,000.00								1,000.00
10	项目收益	107,483.73	5,210.82	5,210.82	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	7,064.90

项目收益估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期			
			2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	**门票收入**	**17,222.41**	**1,034.06**	**1,034.06**	**1,034.06**	**517.03**
	年旅游接待人次(万人)		35.73	35.73	35.73	35.73
	单价（元/人）		28.94	28.94	28.94	28.94
2	**文创产品销售收入**	**23,990.28**	**1,489.05**	**1,489.05**	**1,489.05**	**744.52**
	年旅游接待人次(万人)		35.73	35.73	35.73	35.73
	产品平均销售单价（元/个）		52.09	52.09	52.09	52.09
	购买率		80%	80%	80%	80%
3	**广告位出租收入**	**4,568.66**	**260.47**	**260.47**	**260.47**	**130.23**
	广告位数量		250.00	250.00	250.00	250.00
	单价（万元/个*年）		1.16	1.16	1.16	1.16
	承租率		90%	90%	90%	90%
4	**智能指路牌经营权租赁收入**	**524.30**	**28.94**	**28.94**	**28.94**	**14.47**
	数量（个）		25	25	25	25
	价格（万元/年）		1.16	1.16	1.16	1.16

5	**停车场收入**	**4,886.37**	**280.98**	**280.98**	**280.98**	**140.88**
	停车位数		350	350	350	350
	单价（元/个*天）		23.15	23.15	23.15	23.15
	车位使用率		95%	95%	95%	95%
	天数		365	365	365	183
6	**充电桩收入**	**8,503.53**	**486.76**	**486.76**	**486.76**	**244.05**
	充电桩数量		150	150	150	150
	充电服务费（元/千瓦时）		0.69	0.69	0.69	0.69
	电池容量（千瓦时）		80	80	80	80
	天数		365	365	365	183
	使用次数		2	2	2	2
	使用率		80%	80%	80%	80%
7	**历史文化研学教育收入**	**7,701.75**	**456.27**	**456.27**	**456.27**	**228.14**
	全市年均在校生		281,532.08	281,532.08	281,532.08	281,532.08
	单价（元/人）		81.03	81.03	81.03	81.03
	研学人次占比率		20%	20%	20%	20%
8	**非遗传承中心出租收入**	**35,086.43**	**2028.37**	**2028.37**	**2028.37**	**1014.18**
	面积（平方米）		61480	61480	61480	61480
	单价（元/月*平方米）		28.94	28.94	28.94	28.94

	月份		12	12	12	6
	出租率		95%	95%	95%	95%
9	**财政补贴收益**	**5,000.00**	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
10	**项目收益**	**107,483.73**	**7,064.90**	**7,064.90**	**7,064.90**	**4,033.50**

2、项目总成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和债券利息，运营成本包括人员工资福利费、水电动力成本、文创产品销售成本、停车场及充电桩维护成本、广告位维护成本、研学教育成本、非遗传承中心维修维护成本、管理费及其他费用。

（1）人员工资福利费

根据项目规划设计，项目建成后拟新增工作人员为20人，参照池州市现有工资水平，年均工资福利费按7万元/人计。考虑物价上涨等因素，年均工资按照每五年调增5%预设增长率。

项目运营期第一年人员工资福利费=20*7=140万元

项目期内人员工资福利费累计约为2,936.05万元。

（2）水电动力成本

根据设计规划，本项目年用电量约85.21万kWh。年用水量约为7.30万吨。

参照池州市供水单价与安徽省电价销售表，用水单价2.6元/吨，用电单价取0.65元/kWh，考虑每五年用水、电量增加5%。

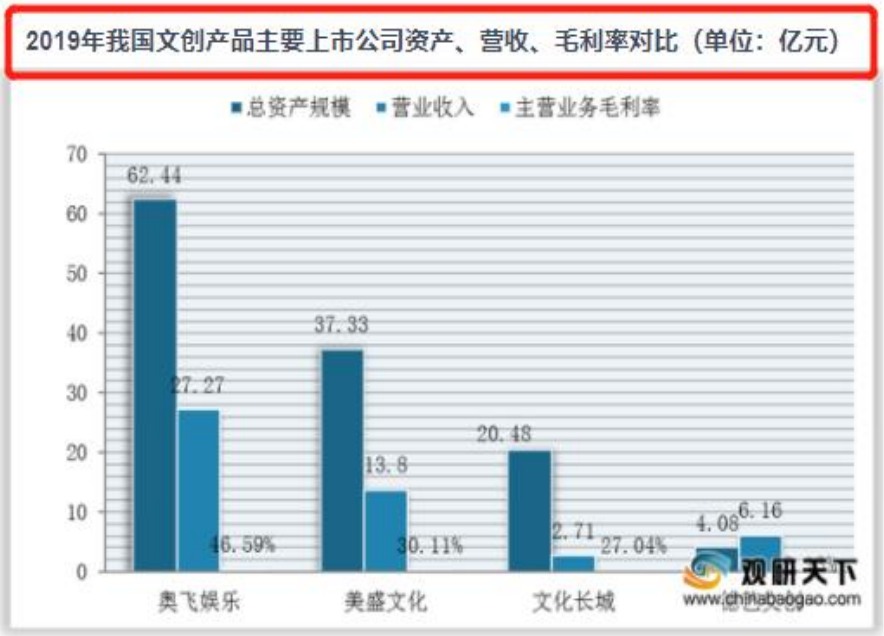
项目运营期首年水费=7.30*2.60=18.98万元；电费=85.21*0.65=55.39万元。

运营期内水费合计约为398.04万元，电费合计约为1,161.56万元，水电动力成本共计约为1,559.60万元。

（3）文创产品销售成本

参照《观研天下》数据显示，我国2019年文创产品主要上市公

司毛利率水平，本次测算按照文创销售收入的 50%预计，运营期首年文创产品成本=675*50%=337.50 万元，运营期内文创产品成本累计约为 11,995.14 万元。



数据来源：观研天下整理（shz）

（4）停车场及充电桩维护成本

主要为停车场及充电桩设备的日常维修维护，按照停车场与充电桩收入的 10%测算，运营期首年停车场及充电桩维护成本

=（153.30+262.80）*10%=41.61 万元

项目期内停车场及充电桩维护成本合计约为 1,338.99 万元。

（5）广告位维护成本

主要为广告位的维修维护费，按照年广告位收入的 5%测算，运营期第一年广告位维护成本=150*0.05=7.50 万元，运营期内广告位维护成本合计约为 228.43 万元。

（6）研学教育成本

本次研学收入测算以本市学生为主，研学时长均按一天计算，故本次研学教育成本主要为途中交通费和中餐伙食成本（师资及研学教材已含在每年学校财政预算支出中，故本次未考虑该项）。研学人次测算预计每年参与研学人次数占比在校生数的20%。

①途中交通费按当地大巴车出租单价及宇通客车核载人次为标准，取600元/日（按每车核资50人座）计算成本，故本项目涉及首年研学交通费成本：243198*20%/50*0.06=58.37（万元）

②餐饮成本参照目前所在地饮食消费情况，按30元/人计算，故本项目涉及首年研学餐饮成本：243198*20%*0.003=145.92（万元）

项目首年研学教育成本约为204.29万元，项目期内该项成本共计约为4,318.04万元。

（7）非遗传承中心维修维护成本

主要为非遗传承中心维修维护费，按非遗传承中心出租收入的5%测算，运营期第一年非遗传承中心维修维护成本=1106.64*0.05=55.33万元，运营期内商铺及既有厂房老建筑维修维护成本合计约为1,754.32万元。

（8）管理费及其他费用

管理费及其他费用包含工作人员日常办公、差旅费支出、财产保险等费用，按项目投资年折旧额的3%测算，故管理费及其他费用=1903.24*0.03=95.16万元，运营期内管理费及其他费用累计约为1,855.66万元。

（9）折旧费

本项目综合考虑折旧根据项目总投资额，按直线法20年计提折旧，净残值率为5%。年折旧=40068.24*0.95/20=1,903.24万元，**因折旧摊销等不占用项目偿债收益的成本，未在项目成本中列示。**

（10）债券利息

债券存续期内，已发行1,500.00万元债券利息按2.53%计算，本次拟申请发行8,000.00万元及暂未发行债券，按2.78%测算。

（11）发行费用

本项目债券发行费用按债券金额的0.11%计算，发行费用30.80万元已计入总投资，此处不再计算。

项目成本估算表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	人员工资福利费	**2,936.05**	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	147.00	147.00	147.00
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年平均工资（万元/人）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35
2	水电动力成本	**1,559.60**	74.37	74.37	74.37	74.37	74.37	78.08	78.08	78.08
2.1	电费	1,161.56	55.39	55.39	55.39	55.39	55.39	58.16	58.16	58.16
	年耗电量（万 kW·h）		85.21	85.21	85.21	85.21	85.21	89.47	89.47	89.47
	单价（元/kW·h）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	水费	398.04	18.98	18.98	18.98	18.98	18.98	19.93	19.93	19.93
	年耗水量（万·m^3）		7.30	7.30	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67
	单价（元/m^3）		2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
3	文创产品成本	**11,995.14**	337.50	405.00	472.50	540.00	540.00	601.02	601.02	601.02
4	停车场及充电桩维护成本	**1,338.99**	41.61	49.42	57.23	65.04	66.32	69.64	69.64	69.64

5	广告位维护成本	228.43	7.50	8.75	10.00	11.25	11.25	11.81	11.81	11.81
6	研学教育成本	4,318.04	204.29	204.29	204.29	204.29	204.29	214.50	214.50	214.50
7	非遗传承中心维修维护成本	1,754.32	55.33	64.55	73.78	78.39	83.00	91.99	91.99	91.99
8	管理费及其他费用	1,855.66	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
9	合计	25,986.24	955.76	1,041.54	1,127.32	1,208.49	1,214.38	1,309.21	1,309.21	1,309.21

项目成本估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期							
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	人员工资福利费	**2,936.05**	147.00	147.00	154.35	154.35	154.35	154.35	154.35	162.07
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年平均工资（万元/人）		7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	8.10
2	水电动力成本	**1,559.60**	78.08	78.08	81.99	81.99	81.99	81.99	81.99	86.09
2.1	电费	1,161.56	58.16	58.16	61.06	61.06	61.06	61.06	61.06	64.12
	年耗电量（万 kW·h）		89.47	89.47	93.94	93.94	93.94	93.94	93.94	98.64
	单价（元/kW·h）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	水费	398.04	19.93	19.93	20.93	20.93	20.93	20.93	20.93	21.97
	年耗水量（万·m^3）		7.67	7.67	8.05	8.05	8.05	8.05	8.05	8.45
	单价（元/m^3）		2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60

3	文创产品成本	**11,995.14**	601.02	601.02	668.94	668.94	668.94	668.94	668.94	744.52
4	停车场及充电桩维护成本	**1,338.99**	69.64	69.64	73.12	73.12	73.12	73.12	73.12	76.77
5	广告位维护成本	**228.43**	11.81	11.81	12.40	12.40	12.40	12.40	12.40	13.02
6	研学教育成本	**4,318.04**	214.50	214.50	225.23	225.23	225.23	225.23	225.23	236.49
7	商铺及及既有厂房老建筑维修维护成本	**1,754.32**	91.99	91.99	96.59	96.59	96.59	96.59	96.59	101.42
8	管理费及其他费用	**1,855.66**	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
9	合计	**25,986.24**	**1,309.21**	**1,309.21**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,407.77**	**1,515.55**

项目成本估算表-续表 （单位：万元）

序号	项目	总计	运营期			
			2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人员工资福利费	**2,936.05**	162.07	162.07	162.07	81.03
	人数		20.00	20.00	20.00	20.00
	年平均工资（万元/人）		8.10	8.10	8.10	8.10
2	水电动力成本	**1,559.60**	86.09	86.09	86.09	43.04
2.1	电费	1,161.56	64.12	64.12	64.12	32.06
	年耗电量（万 kW·h）		98.64	98.64	98.64	98.64
	单价（元/kW·h）		0.65	0.65	0.65	0.65
2.2	水费	398.04	21.97	21.97	21.97	10.99
	年耗水量（万·m^3）		8.45	8.45	8.45	8.45
	单价（元/m^3）		2.60	2.60	2.60	2.60
3	文创产品成本	**11,995.14**	744.52	744.52	744.52	372.26
4	停车场及充电桩维护成本	**1,338.99**	76.77	76.77	76.77	38.49

5	广告位维护成本	228.43	13.02	13.02	13.02	6.51
6	研学教育成本	4,318.04	236.49	236.49	236.49	152.03
7	商铺及及既有厂房老建筑维修维护成本	1,754.32	101.42	101.42	101.42	50.71
8	管理费及其他费用	1,855.66	95.16	95.16	95.16	47.58
9	合计	25,986.24	1,515.55	1,515.55	1,515.55	791.66

3、相关税费

本项目运营期内，门票收入、广告位出租收入、智能指路牌经营权租赁收入、充电桩收入、历史文化研学教育收入按照一般纳税人现代服务业税率 6%计；停车场收入、商铺出租收入按照一般纳税人不动产出租税率 9%计。

文创产品销售收入考虑在销售过程可以取得增值税进项税额用于抵减产品在销售过程产生的销项税额，综合考虑，文创产品销售收入按综合税率 3%计。

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%。

教育费附加统一按增值税、消费税、实际缴纳税额的 3%计算；地方教育附加统一按增值税、消费税、实际缴纳税额的 2%计算。

房产税按租金收入 12%计算。

所得税按照息后利润的 25%进行测算。

项目相关税费估算表（单位：万元）

序号	项目	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	**6,179.67**	210.20	235.86	261.52	279.57	288.24	316.31	316.31	316.31	316.31	316.31
2	城市维护建设税	**308.98**	10.51	11.79	13.08	13.98	14.41	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82
3	教育费附加及地方教育费附加	**308.98**	10.51	11.79	13.08	13.98	14.41	15.82	15.82	15.82	15.82	15.82
4	房产税	**3,759.26**	118.57	138.33	158.09	167.97	177.85	197.12	197.12	197.12	197.12	197.12
5	所得税	**5,183.96**		1.11	79.71	139.08	161.17	248.74	248.74	248.74	248.74	248.74
6	合计	**15,740.86**	**349.79**	**398.88**	**525.48**	**614.58**	**656.08**	**793.80**	**793.80**	**793.80**	**793.80**	**793.80**

项目相关税费估算表-续表（单位：万元）

序号	项目	总计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税	**6,179.67**	338.42	338.42	338.42	338.42	338.42	362.34	362.34	362.34	362.34	181.24
2	城市维护建设税	**308.98**	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	18.12	18.12	18.12	18.12	9.06
3	教育费附加及地方教育费附加	**308.98**	16.92	16.92	16.92	16.92	16.92	18.12	18.12	18.12	18.12	9.06
4	房产税	**3,759.26**	206.98	206.98	206.98	206.98	206.98	217.33	217.33	217.33	217.33	108.66
5	所得税	**5,183.96**	323.23	323.23	323.23	323.23	323.23	404.48	404.48	404.48	470.03	259.58
6	合计	**15,740.86**	**902.47**	**902.47**	**902.47**	**902.47**	**902.47**	**1,020.38**	**1,020.38**	**1,020.38**	**1,085.93**	**567.61**

4、项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费，其中，项目收入为 107,483.73 万元，项目运营成本为 25,986.24 万元，相关税费为 15,740.86 万元，项目可偿债收益为 65,756.64 万元。

序号	项目	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	项目收入	**107,483.73**	3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82
2	项目运营成本	**25,986.24**	955.76	1,041.54	1,127.32	1,208.49	1,214.38	1,309.21	1,309.21	1,309.21
3	占用项目偿债收益的相关税费	**15,740.86**	349.79	398.88	525.48	614.58	656.08	793.80	793.80	793.80
4	项目可偿债收益	**65,756.64**	2,157.67	2,445.35	2,655.52	2,815.57	2,873.17	3,107.81	3,107.81	3,107.81

序号	项目	总计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	项目收入	**107,483.73**	5,210.82	5,210.82	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	7,064.90
2	项目运营成本	**25,986.24**	1,309.21	1,309.21	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,515.55
3	占用项目偿债收益的相关税费	**15,740.86**	793.80	793.80	902.47	902.47	902.47	902.47	902.47	1,020.38
4	项目可偿债收益	**65,756.64**	3,107.81	3,107.81	3,309.15	3,309.15	3,309.15	3,309.15	3,309.15	4,528.98

序号	项目	总计	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-6 月
1	项目收入	**107,483.73**	7,064.90	7,064.90	7,064.90	4,033.50
2	项目运营成本	**25,986.24**	1,515.55	1,515.55	1,515.55	791.66
3	占用项目偿债收益的相关税费	**15,740.86**	1,020.38	1,020.38	1,085.93	567.61
4	项目可偿债收益	**65,756.64**	4,528.98	4,528.98	4,463.42	2,674.23

（二）债务还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

本项目拟发行债券金额28,000.00万元，2024年拟发行19,000.00万元，2024年6月已发行1,500.00万元,发行利率2.53%。本次拟申请发行8,000.00万元，年利率按2.78%测算（利率按2024年8月份债券发行20年期参考利率2.38%上浮40BP 2.78%测算）。2025年进行债券融资9,000.00万元,债券的期限均为20年。项目运营期利息按月计息，每半年支付一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付，项目偿债计划如下：

2、总体债务还本付息情况

本项目无市场化融资，总体债务还本付息情况见下表：

序号	项目	金额
1	专项债券本金总额	28,000.00
2	专项债券利息总额	15,493.00
3	专项债券本息总额	43,493.00
4	市场化融资本金总额	0
5	市场化融资利息总额	0
6	市场化融资本息总额	0
7	总债务本金	28,000.00
8	总债务利息	15,493.00
9	总债务本息	43,493.00

序号	项目	总计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	期初余额		0.00	19,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
二	本期新增本金（已发行）	28,000.00	1,500.00										
	本期新增本金（拟发行）		8,000.00										
	本期新增本金（未发行）		9,500.00	9,000.00									
三	本期的偿还本金	28,000.00											
四	本期偿还利息	15,493.00	262.23	649.55	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65
五	期末余额		19,000.00	19,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
六	融资利率（已发行1500 万）		2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%
	融资利率（拟发行4000 万）		2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%
七	本期应付本金和利息	43,493.00	262.23	649.55	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65

序号	项目	总计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	期初余额		28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	9,000.00
二	本期新增本金（已发行）	28,000.00											
	本期新增本金（拟发行）												
	本期新增本金（未发行）												
三	本期的偿还本金	28,000.00										19,000.00	9,000.00
四	本期偿还利息	15,493.00	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	512.43	125.10
五	期末余额		28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	9,000.00	0.00
六	融资利率（已发行1500万）		2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%	2.53%
	融资利率（拟发行4000万）		2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%	2.78%
七	本期应付本金和利息	43,493.00	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	19,512.43	9,125.10

（三）偿债指标计算

根据上述测算，项目可偿债收益为65,756.64万元，总投资为40,069.66万元，总债务融资本息为43,493.00万元，专项债券本息为43,493.00万元，专项债本金为28,000.00万元

1、总投资收益率

总投资收益率=项目可偿债收益/总投资

=65756.64/40069.66=1.64

2、总债务本息保障倍数

总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息

=65756.64/43493=1.51

3、总债务本金保障倍数

总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金

=65756.64/28000=2.35

4、专项债本息保障倍数

专项债本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

=65756.64/43493=1.51

5、专项债券本金保障倍数

专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

=65756.64/28000=2.35

（四）资金测算平衡情况

本项目可用于债务偿还的项目收益为65,756.64万元，本息合计为43,493.00万元，测算得债券本息覆盖率1.51，能实现项目收

入和融资自求平衡，表明本项目具有很强的偿债能力，发行专项债券风险较小。资金平衡分析测算详见下表：

资金平衡分析测算表（单位：万元）

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	**现金流入**													
1	**资本金流入**	**12,069.66**	**3,109.66**	**5,760.00**	**3,200.00**									
1.1	财政预算资金流入	12,069.66	3,109.66	5,760.00	3,200.00									
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）													
1.3	用于资本金的专项债券资金													
2	**债务资金流入**	**28,000.00**		**19,000.00**	**9,000.00**									
2.1	专项债券资金流入	28,000.00		19,000.00	9,000.00									
2.2	市场化融资流入													
3	项目收入流入	**107,483.73**				3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82	5,210.82

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.1	政府性基金收入流入													
3.2	专项收入流入	107,483.73				3,463.22	3,885.77	4,308.32	4,638.65	4,743.64	5,210.82	5,210.82	5,210.82	5,210.82
小计	现金流入总额	**147,553.39**	**10,109.66**	**17,760.00**	**12,200.00**	**3,463.22**	**3,885.77**	**4,308.32**	**4,638.65**	**4,743.64**	**5,210.82**	**5,210.82**	**5,210.82**	**5,210.82**
二	**现金流出**													
1	建设期静态投资流出	**39,157.89**	3,109.66	24,497.78	11,550.45									
2	运营成本支出	**25,986.24**				955.76	1,041.54	1,127.32	1,208.49	1,214.38	1,309.21	1,309.21	1,309.21	1,309.21
3	相关税费	**15,740.86**				349.79	398.88	525.48	614.58	656.08	793.80	793.80	793.80	793.80
4	债务还本付息	**43,493.00**	**0.00**	**262.23**	**649.55**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**
4.1	专项债券还本付息	43,493.00	0.00	262.23	649.55	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65
4.1.1	专项债券还本	28,000.00												
4.1.2	专项债券利息	15,493.00	0.00	262.23	649.55	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65
4.2	市场化融资还本付息													
4.2.1	市场化融资还本													

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
4.2.2	市场化融资付息													
小计	现金流出总额	**124,377.98**	3,109.66	24,760.00	12,200.00	2,080.19	2,215.07	2,427.45	2,597.72	2,645.12	2,877.66	2,877.66	2,877.66	2,877.66
三	**现金净流量**													
1	当年现金净流入	**23,175.41**	0.00	0.00	0.00	1,383.02	1,670.70	1,880.87	2,040.92	2,098.52	2,333.16	2,333.16	2,333.16	2,333.16
2	期末累计现金结存额	**23,175.41**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	1,383.02	3,053.72	4,934.59	6,975.51	9,074.04	11,407.20	13,740.35	16,073.51	18,406.67

资金平衡分析测算表-续表（单位：万元）

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	**现金流入**												
1	**资本金流入**	**12,069.66**											
1.1	财政预算资金流入	12,069.66											
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）												
1.3	用于资本金的专项债券资金												
2	**债务资金流入**	**28,000.00**											
2.1	专项债券资金流入	28,000.00											
2.2	市场化融资流入												
3	项目收入流入	**107,483.73**	5,210.82	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	7,064.90	7,064.90	7,064.90	7,064.90	4,033.50

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3.1	政府性基金收入流入												
3.2	专项收入流入	107,483.73	5,210.82	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	5,619.39	7,064.90	7,064.90	7,064.90	7,064.90	4,033.50
小计	现金流入总额	**147,553.39**	**5,210.82**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**5,619.39**	**7,064.90**	**7,064.90**	**7,064.90**	**7,064.90**	**4,033.50**
二	**现金流出**												
1	建设期静态投资流出	**39,157.89**											
2	运营成本支出	**25,986.24**	1,309.21	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,407.77	1,515.55	1,515.55	1,515.55	1,515.55	791.66
3	相关税费	**15,740.86**	793.80	902.47	902.47	902.47	902.47	902.47	1,020.38	1,020.38	1,020.38	1,085.93	567.61
4	债务还本付息	**43,493.00**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**774.65**	**19,512.43**	**9,125.10**
4.1	专项债券还本付息	43,493.00	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	19,512.43	9,125.10
4.1.1	专项债券还本	28,000.00									0.00	19,000.00	9,000.00
4.1.2	专项债券利息	15,493.00	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	774.65	512.43	125.10
4.2	市场化融资还本付息												

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
4.2.1	市场化融资还本												
4.2.2	市场化融资付息												
小计	现金流出总额	**124,377.98**	2,877.66	3,084.89	3,084.89	3,084.89	3,084.89	3,084.89	3,310.57	3,310.57	3,310.57	22,113.91	10,484.37
三	**现金净流量**												
1	当年现金净流入	**23,175.41**	2,333.16	2,534.50	2,534.50	2,534.50	2,534.50	2,534.50	3,754.33	3,754.33	3,754.33	-15,049.01	-6,450.87
2	期末累计现金结存额	**23,175.41**	20,739.83	23,274.33	25,808.82	28,343.32	30,877.81	33,412.31	37,166.64	40,920.96	44,675.29	29,626.28	23,175.41

六、资金管理方案

（一）募集资金使用

1、募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于池州市历史文化区保护更新项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

（二）额度管理

1、池州市历史文化区保护更新项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照项目专项债券分配方案限额拨款。

2、每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

3、项目实施机构未按时将还款资金归集到地方财政指定专户的，应当承担因违约所造成的一切损失及法律责任。

4、未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目实施机构不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

（三）预算编制

1、地方财政部门应当会同项目主管部门在省财政厅下达的专项

债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报同级人民政府及人大常委会批准后实施。

2、项目主管部门应当建立项目库，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。项目实施机构应当及时向项目主管部门报送项目预算编制信息，主要内容包括：项目名称、建设规模、计划投资、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期经营收入等情况。无上述信息的项目，不予审核拨款。

3、募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、收入等因素合理预计，妥善安排，由项目主管部门列入年度部门预算草案。

（四）募集资金本息偿还

1、募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目实施机构还款责任。

2、募集资金建设项目还款来源包括但不限于项目实施后该项目对应的收入。

3、募集资金本金、利息回收日期和额度以财政部门与省财政厅签订的合同约定的回收日期及额度为准。

4、地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

5、还本付息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目主管部门和项目实施机构，项目实施机构应在还本付息日 20 个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目实

施机构在还本付息日 20 个工作日前，未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金 在途所产生的有关支出，由项目实施机构承担。

6、动态还款机制。如项目实施机构提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

（五）部门职责

1、财政部门主要职责：负责对募集资金建设项目的实施情况评审；对募集资金账户进行监督；负责协调募集资金按时偿还本息。

2、审计部门主要职责：负责对募集资金建设项目进行审计监督；负责对募集资金使用进行审计监督。

3、项目主管部门主要职责：负责年度募集资金的支付计划安排；负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管；负责对募集资金建设项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组 织募集资金建设项目的竣工验收。

4、项目实施机构主要职责：向财政局和项目主管部门上报资金使用计划申请，按财政部门、项目主管部门和本办法的要求提供项目有关资料；对项目实施开发企业提供的募集资金拨付资料的真实性负责；严格按照批准的资金用途合理使用募集资金，做到专款专用；按时、足额偿还募集资金本金、利息；按要求向项目主管部门、财政部门、审计部门和募集资金存管银行报送募集资金建设项目进度说明和财务报表。

（六）监督管理

1、财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

2、项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督，履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营，确保项目收益和融资平衡。应当按照有关规定，对募集资金进行专账核算，主动接受财政、审计部门的监督检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

3、有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

（1）违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的；

（2）因工作失职造成资金严重损失浪费的。

七、风险管理方案

本项目在建设过程中不可避免地要受到众多不确定因素的影响，对项目的投资、质量、进度和安全等工程目标带来达不到预期目标的可能性，本项目投资较大，需对各种风险有足够的估计，以便采取相应的对策。

（一）工程风险及对策

1、工程风险分析

工程风险是建设项目中最常见的风险，本项目的工程建设涉及诸多方面的专项工程，这就给本项目的实施带来了很多工程风险因素。在招投标、勘察、设计、施工、材料、监理等环节的具体实施中，均有可能产生工程风险，如施工质量不达标，勘察设计不细致，

监理工作不到位，材料设备质量不过关，施工延期等。公司将可能面对由于以上因素而带来的风险。

2、工程风险对策

在设计实施过程中，项目建设单位必须及时沟通工程设计单位，平衡协调各专项专业设计，并组织专家对设计内容进行审定，保证设计科学、合理，尽量避免施工阶段的设计变更，强化对设计环节的控制力，确保设计质量，保证投资计划的顺利实施。

监理工作是项目实施工程中最重要、最直接的一个环节。事先通过招标确定拥有资质、技术力量雄厚的监理单位。在项目实施过程中加强对监理单位的监督管理作用，确保监理单位按事先编制的监理规划和监理工作实施细则进行严格监理，促使监理单位把好关。

加强对施工单位的管理，在选择施工单位时，严格采用招投标的方式，在确保参加投标企业的质量的基础上，从中选出最优的施工企业，并与中标的施工单位签订质量“保证书”，保证工程承包合同条款得到严格履行，确保施工质量，并通过事先提取工程质量保证金的方式转移部分工程风险，从而加强对施工单位的管理约束作用，以降低本项目直接的质量风险。在本项目的材料设备供应管理中，应采取招标和询价选定两种方式来选定供应商，确保材料、设备性价比高，以满足本项目的需要。

（二）管理风险及对策

1、管理风险分析

项目建设涉及面广，涉及专业及职能部门多，容易产生各部门

之间配合不协调，造成管理冲突或管理真空，从而影响项目的实施；另外由于专业知识、专业人才及管理方面的不足和困难，可能带来公司在建设方面的风险。

2、管理风险对策

建设单位在建设和管理过程中应保持与当地乡镇人民政府以及土地管理部门、交通部门、城建部门和水利部门的沟通，在工程承包合同中明确双方的责、权、利，明确工程的合作和协调，维护公司的利益，避免在工程实施过程中发生不必要的分歧。同时要建立一套严格的项目管理体系，确保项目从投资控制、质量控制、进度控制和安全控制四个方面达到预期目标。多渠道、多形式地吸引人才，建立自己的专业管理队伍，降低建设风险。

（三）环境风险与意外事故风险及对策

1、环境风险与意外事故风险分析

本项目在建设过程有可能造成对环境的污染和生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目的造成严重的影响， 带来潜在风险。

2、环境风险与意外事故风险对策

在项目建设过程中，应加强施工污染控制，强化环境监测与治

理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关。同时应考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还应充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格按照规范搞好消防建设，加强消防教育。

（四）社会风险及对策

1、社会风险分析

本项目在建设过程不可避免要征用土地、动迁部分居民房屋等民用建筑设施，可能会引发当地居民抵触情绪，处理不当会造成矛盾，影响社会稳定。

2、社会风险对策

（1）在项目建设过程中，应根据当地居民的生活水平，制定既合理又合情的补偿制度，确实保护当地居民利益；同时，要依靠政府、村委会，耐心做好当地居民的思想工作，争取他们的理解与支持，确保项目能顺利实施。

（2）参照同类企业的高标准管理办法，向一流水平看齐。

（五）财务与融资风险及对策

1、财务与融资风险分析

项目能否顺利实施，除了自身的因素以外，与金融部门的支持力度也有很大的关系。借贷资金能否足额、按时发放，将直接影响到项目的建设和效益的发挥。

2、财务与融资风险对策

在项目融资方面，公司要加强与金融、财政部门的联系和沟通，赢得地方政府的支持，争取项目融资能够按时、足额到位；在项目

建设过程中，采取招标方式，控制、降低投资费用。

（六）运维成本超支风险及对策

1、运维成本超支风险分析

在项目建成运营期间，由于物价成本上升，维修费用增加等原因导致的项目运维成本超支的风险。

2、运维成本超支风险对策

项目业主负责本项目范围内项目设施的养护维修工作和日常运营管理。项目运营成本由项目业主承担并做好成本控制。

（七）不可抗力风险及对策

1、不可抗力风险分析

不可抗力主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害；有时也可包括战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件。

2、不可抗力风险对策

受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用。不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。

（八）敏感性分析

压力测试：考虑收入及经营成本变动因素，当收入下降 5%，本息覆盖率为 1.43，当成本增加 5%，本息覆盖率 1.49，可见项目具有较强的抗风险能力，能够实现收益与融资自求平衡，还本付息风险较小，安全边际较高。

项目收入下降 5%情况下计算的本息覆盖率

单位：万元

年度	项目收入	经营成本	相关税费	债券本息	净现金流
2024 年				262.23	
2025 年				649.55	
2026 年	3,290.06	955.76	332.30	774.65	2,002.00
2027 年	3,691.48	1,041.54	377.89	774.65	2,272.05
2028 年	4,092.90	1,127.32	451.64	774.65	2,513.94
2029 年	4,406.71	1,208.49	535.27	774.65	2,662.95
2030 年	4,506.46	1,214.38	574.63	774.65	2,717.45
2031 年	4,950.28	1,309.21	704.28	774.65	2,936.80
2032 年	4,950.28	1,309.21	704.28	774.65	2,936.80
2033 年	4,950.28	1,309.21	704.28	774.65	2,936.80
2034 年	4,950.28	1,309.21	704.28	774.65	2,936.80
2035 年	4,950.28	1,309.21	704.28	774.65	2,936.80
2036 年	5,338.42	1,407.77	806.27	774.65	3,124.37
2037 年	5,338.42	1,407.77	806.27	774.65	3,124.37
2038 年	5,338.42	1,407.77	806.27	774.65	3,124.37
2039 年	5,338.42	1,407.77	806.27	774.65	3,124.37
2040 年	5,338.42	1,407.77	806.27	774.65	3,124.37
2041 年	6,761.66	1,515.55	916.94	774.65	4,329.17
2042 年	6,761.66	1,515.55	916.94	774.65	4,329.17
2043 年	6,761.66	1,515.55	916.94	774.65	4,329.17
2044 年	6,761.66	1,515.55	982.50	19,512.43	4,263.61
2045 年	3,881.83	791.66	515.88	9,125.10	2,574.29
合计	**102,359.54**	**25,986.24**	**14,073.67**	**43,493.00**	**62,299.64**
本息覆盖倍数			**1.43**		

项目成本上升 5%情况下计算的本息覆盖率

单位：万元

年度	项目收入	经营成本	相关税费	债券本息	净现金流
2024 年				262.23	
2025 年				649.55	
2026 年	3,463.22	1,003.54	349.79	774.65	2,109.89
2027 年	3,885.77	1,093.62	397.77	774.65	2,394.38
2028 年	4,308.32	1,183.69	511.39	774.65	2,613.24
2029 年	4,638.65	1,268.92	599.47	774.65	2,770.26
2030 年	4,743.64	1,275.10	640.90	774.65	2,827.63
2031 年	5,210.82	1,374.67	777.44	774.65	3,058.71
2032 年	5,210.82	1,374.67	777.44	774.65	3,058.71
2033 年	5,210.82	1,374.67	777.44	774.65	3,058.71
2034 年	5,210.82	1,374.67	777.44	774.65	3,058.71
2035 年	5,210.82	1,374.67	777.44	774.65	3,058.71
2036 年	5,619.39	1,478.16	884.87	774.65	3,256.35
2037 年	5,619.39	1,478.16	884.87	774.65	3,256.35
2038 年	5,619.39	1,478.16	884.87	774.65	3,256.35
2039 年	5,619.39	1,478.16	884.87	774.65	3,256.35
2040 年	5,619.39	1,478.16	884.87	774.65	3,256.35
2041 年	7,064.90	1,591.32	1,001.43	774.65	4,472.14
2042 年	7,064.90	1,591.32	1,001.43	774.65	4,472.14
2043 年	7,064.90	1,591.32	1,001.43	774.65	4,472.14
2044 年	7,064.90	1,591.32	1,066.99	19,512.43	4,406.59
2045 年	4,033.50	831.25	557.72	9,125.10	2,644.54
合计	**107,483.73**	**27,285.55**	**15,439.89**	**43,493.00**	**64,758.29**
本息覆盖倍数			**1.49**		

八、还款保障措施

（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的经营收入等优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间计算期内预计可实现收入扣除项目总成本后，本项目可用于资金平衡的项目净利润，足够覆盖本项目融资成本、利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

（二）落实政府债务预算算理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

（三）有效防范化解政府债务风险

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险

监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。本级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。

（四）建立完善的项目收支管理制度

市财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用。收入全部缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。严格按照同级财政部门批复的预算执行，并根据项目实际工作进度，提出用款申请，资金支付按照国库集中支付制度的有关规定执行。

（五）建立债券资金使用绩效评价机制

市人民政府、市财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用绩效评价机制，组织开展新增债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

（六）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 2016 年 10 月 27 日印发的《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）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定

当地债务风险应急处置预案。