

淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化
街区保护与利用工程项目
专项债券

实
施
方
案

财政部门：寿县财政局
主管部门：寿县文化和旅游局
项目单位：寿县瓦埠镇人民政府

2025 年 2 月 12 日

情况简介

项目名称	淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目
项目所属领域	社会事业-文化旅游
项目总投资	44,071.49万元
资金来源	财政资金及专项债券
项目地点	本项目位于淮南市寿县瓦埠镇
主管部门	寿县文化和旅游局
建设单位	寿县瓦埠镇人民政府
项目主要内容	本次项目主要建设内容包括古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程、非遗文化保护区建设工程以及镇区配套基础设施提升工程等。本项目已列入《寿县“十四五”文化与旅游发展规划》。
项目建设期	2023年12月至2026年12月(含前期工作时间，预计2025年3月开工)
项目合法性	项目已完成项目建议书批复、可研批复、关于淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目用地预审意见的复函、建设项目环境影响登记表等项目前置性手续。
拟发行债券金额	21,000.00万元
债券发行计划	2025年上半年拟发行金额为10,000.00万元，2026年下半年拟发行金额为11,000.00万元
拟发行债券期限	20年
拟发行债券利率	3.30%
项目收入来源	本项目收入主要包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦埠镇非遗文化展示区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩收入、广告位出租收入
债券存续期净收益	42,461.52万元
债券存续期本息和	34,860.00万元
本息覆盖倍数	1.22

本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。
相关风险控制能力	良好

目录

一、区域情况简介	1
（一）区域情况	1
（二）项目情况	4
二、项目重大经济社会效益分析	10
（一）社会效益	10
（二）经济效益	10
（三）生态效益	11
三、绩效评估分析	12
（一）事前绩效评估情况	12
（二）绩效目标	17
四、项目建设方案	19
（一）古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程	19
（二）非遗文化保护区	22
（三）配套基础设施提升工程	27
（四）数字化方案	35
五、项目投资估算及资金筹措	37
（一）投资估算	37
（二）资金筹措方案	41
六、项目预期收益测算	43
（一）预期收益	43
（二）债务还本付息（偿债计划）情况	76
（三）偿债指标计算	77
（四）资金测算平衡情况	77
（五）现金流量表	79
（六）敏感性分析（压力测试）	80
七、项目风险评估及控制措施	82
（一）风险识别	82
（二）风险估计	82
（三）项目风险控制措施	86
八、资金管理方案	88
（一）总则	88
（二）资金流入管理	89
（三）资金流出管理	89
（四）预算管理	90
（五）债券资金存储	91
（六）债券资金使用	92
（七）项目收入及运营成本	93
（八）资产管理	94
（九）资金绩效管理	94
（十）部门职责	95
（十一）监督管理	96
九、还款保障措施	98

（一）总则	98
（二）成立债务管理领导小组	98
（三）明确各部门职责	99
（四）应急处置	100
（五）政府债务预算管理	102
（六）监督管理	102
（七）项目资产管理	103

一、区域情况简介

（一）区域情况

1、区域基本情况

寿县，隶属于安徽省淮南市，位于安徽省中部，淮河南岸，八公山南麓。东邻长丰县，北与淮南市区、凤台县毗邻，西靠霍邱县，南与六安市、肥西县相连。介于东经116°27'—117°04'、北纬31°54'—32°40'之间，总面积为2948平方千米。截至2022年10月，寿县下辖22个镇、3个乡，另设有1个开发区、2个农场截至2022年末，寿县常住人口83.09万人。

寿县别称寿州、寿春，是安徽省第一批入选国家历史文化名城的三个城市之一，历史上4次为都，10次为郡。是楚文化的故乡，中国豆腐的发祥地，淝水之战的古战场，素有“地下博物馆”之称，寿春楚文化博物馆珍藏国家一级文物160多件，二、三级文物2000多件。

瓦埠镇位于寿县古城东南部，依靠瓦埠湖设镇，瓦埠镇是上世纪50年代末经国务院批准公布的首批重点集镇。现辖6个行政村城镇居民近万人，全镇总面积66.97平方公里。交通十分便捷，瓦埠镇距206国道仅有20公里，距济祁高速和淮桐高速分别20分钟10分钟，距省府约1小时。瓦埠镇每天有客运班车18辆36班次往返合肥与瓦埠之间，距煤城淮南也不足70公里，通过瓦埠湖大桥距县城寿县不足40公里，每天有7辆14班次客车往返于淮南—寿县—瓦埠之间。引江济淮穿境而过，货运码头、旅游码头水运便捷高效，瓦埠旅游码头至寿州古城仅40分钟。水路到寿县、淮南只有30公里。

2、项目背景

《寿县“十四五”文化与旅游发展规划》制定了“围绕县委县政府“一区两地一中心”发展战略，推进落实《寿县人民政府关于促进全域旅游发展加快旅游强县建设的实施意见》，以旅游强县“五个一批”建设为抓手、按照“一体两翼”工作思路，推进寿县文化和旅游全面发展。力争到2025年，文化和旅游业在国民经济中的战略性支柱产业地位更加巩固，文化旅游治理现代化水平显著提高，文化旅游发展质量和效益显著提升，文化铸魂、文化赋能与旅游为民、旅游带动作用全面凸显，文化旅游成为促进经济社会发展的强大动力和重要支撑，寿县发展成为创新型文化和旅游强县、省级全域旅游示范县、全国特色文化旅游目的地。”的产业发展目标。

同时“十四五文旅发展规划”还提出“完善旅游公共交通网络，推进寿州古城旅游码头、瓦埠旅游码头建设，适时推动其他旅游码头建设。推进瓦埠旅游集散中心、炎刘旅游集散中心建设。”“全域打造乡村旅游产品，打造寿县八公山豆腐小镇、小甸红色文化小镇、陶店回乡民俗风情小镇、正阳关影视小镇、瓦埠湖康养度假小镇、刘岗生态农业智慧小镇。推进寿县八公山豆腐小镇创建国家级特色小镇。推动新型城镇化建设与文化旅游业有机结合，建设集观光、休闲、购物、娱乐等功能于一体的旅游乡镇，重点推进寿春镇、八公山乡、安丰塘镇、正阳关镇、隐贤镇、瓦埠镇、小甸镇、陶店回族乡旅游发展，“十四五”期间，新创建省级特色旅游名镇2个。

“十三五”期间，经过全镇上下一致努力，瓦埠镇文化事业发展稳步提升，文化综合实力不断增强，全域旅游格局基本形成，供给侧改革进一步推进，文旅融合发展成效显著。全镇文化旅游发展迈上了新台阶。但也存

在全域旅游品质尚需提升、核心竞争力有待提升、供给侧结构性改革任务艰巨、治理体系和治理能力需加强、文化旅游融合需进一步加深等问题亟待解决。

2、区域经济情况

淮南市寿县 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	243.8	259.9	273.2
地区生产总值（GDP）增速（%）	8.9	5.8	7.2
第一产业（亿元）	58.8	61.8	59.7
第二产业（亿元）	63.1	73.5	80.2
第三产业（亿元）	121.9	124.6	133.3
产业结构	/	/	/
第一产业（%）	24	24	22
第二产业（%）	26	28	29
第三产业（%）	50	48	49
固定资产投资同比增长（%）	11	13.3	14.2%
社会消费品零售总额（亿元）	158	164.3	/
城镇居民人均可支配收入（元）	31647	33221	/

数据来源：寿县统计局

3、区域财政收支及债务情况

淮南市寿县 2021-2023 年财政收支情况表（单位：亿元）

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	10.5	19.7	19.8

一般公共预算支出		45.9	78.01	78.5
政府性基金收入		13.37	21.0	/
政府性基金支出		33.82	36.13	/
地方政府债务限额	一般债务	39.82	41.64	42.99
	专项债务	48.05	61.17	90.05
地方政府债务余额	一般债务	40.11	41.64	42.97
	专项债务	47.27	60.34	89.22

数据来源：寿县财政局

（二）项目情况

1、参与主体

（1）主管单位

寿县文化和旅游局为本项目的主管单位。主要负责统筹规划全县的文化事业、文化产业、旅游业等的发展，并制定相应的发展规划和年度计划，组织并监督其实施。负责管理全县的重大文化旅游活动，包括指导县级重点文化设施建设，组织全县文化和旅游整体形象的宣传推广，以及制定旅游市场开发战略并组织实施。

名称	寿县文化和旅游局
统一社会信用代码	11340422MB198075X8
批准机构	寿县事业单位登记管理局
机构类型	机关
注册地址	寿县行政中心五楼



(2) 建设单位

寿县瓦埠镇人民政府为本项目的建设单位。负责管理本行政区域内的教育、科学、文化、卫生、体育等事业，组织群众性文化、体育和各类教育活动，促进镇村文化和社会事业的发展。同时，还负责土地承包合同的管理，以及耕地保护、防汛抗旱、动植物防疫等工作。寿县瓦埠镇人民政府负责本项目的具体实施工作。

名称	寿县瓦埠镇人民政府
统一社会信用代码	11340422003234451U
注册地址	寿县瓦埠镇街道



2、项目基本情况

(1) 项目名称：淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目

(2) 项目区位：项目位于淮南市寿县瓦埠镇

(3) 项目建设内容和规模：

瓦埠古镇镇区拥有四条老街，现存古建民宅十余处，拥有着丰厚的历史文化底蕴，本次项目主要建设内容包括古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程、非遗文化保护区建设工程以及镇区配套基础设施提升工程等。

(1) 古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程

本次古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程具体包括镇区拐角楼及古建筑、古民居修缮工程；瓦埠老街主街区保护恢复工程、瓦埠老街南大街改造工程以及瓦埠老街东大街改造工程等。其中修缮拐角楼及古建筑 4315.00 平方米；修缮古民居 1700.00 平方米。瓦埠老街主街区保护恢复工程包括老街主街区外立面修缮 1500.00 平方米，老街沿街环境工程

62234.00 平方米。项目拟以“食鱼百味”为主题的瓦埠老街南大街两侧建筑进行整体改造，其中百味南街沿街门面修缮工程拟修缮现有建筑面积 4530.00 平方米，利用南街现有空地建设百味南街配套用房 15230.00 平方米。瓦埠老街东大街改造工程包括文化东街沿街门面修缮工程，修缮建筑面积 6349.26 平方米，东街沿街环境工程 60670.00 平方米。

（2）非遗文化保护区

项目拟在镇区老街以北区域，建设非遗文化波湖区，具体建设内容包括：项目规划新建瓦陶文化体验区 2560.04 平方米。用于展示瓦陶文化艺术；规划新建瓦埠镇非遗文化展示区，建筑面积 2293 平方米；以小镇渔文化为主题，规划建设渔乡文化互动区，建筑面积 2446 平方米；规划建设古镇民俗文化馆 2623 平方米，用于展示古镇民俗文化，传承古镇文化精神；对现有码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街现有建筑进行改造，改造总建筑面积约 18750.67 平方米。

（3）配套基础设施提升工程

本次拟对镇区东面沿湖湿地进行生态环境修复，并打造水岸游客休憩区。本次拟生态修复占地面积约 113734.00 平方米。建设游客休憩驿站 2 座，建筑面积约 100 平方米；建设船塘码头 1 座，占地面积约 2641.00 平方米；建设观景台 1 座；修整东侧瓦埠湖沿线，建设瓦砾滩供游客游玩休憩，占地面积约 18663.00 平方米。利用现有用地建设游客服务站 1 座，建筑面积约 3371.00 平方米，新建户外生态露营营地，同时完善镇区历史文化街区标志标识、休息座椅、垃圾桶等公共服务设施。

具体指标如下：

序号	项目	工程量	单位	备注
（一）	古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程			
1	拐角楼及古建筑修缮	4315.00	m ²	
2	古民居修缮	1700.00	m ²	
3	瓦埠老街主街区保护恢			

	复			
3.1	街区外立面修缮	1500.00	m²	
3.2	老街沿街环境工程	62234.00	m²	
4	瓦埠老街南大街改造			
4.1	百味南街沿街门面修缮	4530.00	m²	对外出租
4.2	百味南街配套用房建设	15230.00	m²	对外出租
5	瓦埠老街东大街改造			
5.1	文化东街沿街门面修缮	6349.26	m²	对外出租
5.2	东街沿街环境工程	60670.00	m²	
(二)	非遗文化保护区			
1	瓦陶文化体验区	2560.04	m²	
2	瓦埠镇非遗文化展示区	2293.00	m²	
3	渔乡文化互动区	2446.00	m²	对外出租
4	古镇民俗文化区	2623.00	m²	
5	码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街配套建筑	18750.67	m²	对外出租
(三)	配套基础设施提升工程			
1	水岸游客休憩区			
1.1	环境修复区	113734.00	m²	
1.2	游客休憩站	100.00	m²	2 座
1.4	船塘码头	2641.00	m²	
1.5	观景台	1	座	
1.6	瓦砾滩	18663.00	m²	
2	游客服务站	3371.00	m²	其中 3100.00 m² 可对外出租
3	户外生态露营地	1	项	
4	公共服务设施	1	项	设置 200 个公共停车位，安装 60kw 充电桩 70 个。
5	历史文化街区配套标志标识	60670.00	m²	设置广告位 50 个

(4) 项目建设期和运营期：

本项目建设期拟为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月，预计 2025 年 5 月开工，运营期拟为 2027 年至 2046 年。

(5) 已完成的前期工作

号	报批手续	取得时间
1	项目建议书批复	2023 年 11 月 14 日

2	可研批复	2023 年 11 月 24 日
3	关于淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用 工程项目用地预审意见的复函	2023 年 11 月 22 日
4	建设项目环境影响登记表	2024 年 5 月 9 日

二、项目重大经济社会效益分析

（一）社会效益

1、增强寿县文化旅游的吸引力：本项目建设会促进寿县的文化旅游资源将得到更充分的开发，提供多样化的旅游体验，从而增加对游客的吸引力。这些项目的建设将突出本地的文化特色和自然风光，为游客提供独特的旅游体验。

2、创造就业机会：项目的建设将需要大量的劳动力，包括建筑工人、服务人员、管理人员等。这些就业机会将为本地居民提供稳定的收入来源，有助于改善他们的生活质量，同时也能缓解本地区就业压力。

3、提升寿县形象：通过建设文化旅游项目，寿县对外形象将得到提升，使其成为一个具有独特文化魅力和丰富旅游资源的城市。这将有助于提高寿县的知名度，吸引更多的投资和人才，促进寿县的经济的发展。

（二）经济效益

1、增加地方财政收入：文化旅游项目的建设和运营将带来税收等财政收入，为地方财政注入新的活力。这些收入可以用于改善基础设施、提高公共服务水平、促进经济发展。

2、带动相关产业发展：文化旅游项目将带动餐饮、住宿、交通等相关产业的发展。随着游客数量的增加，这些产业将面临更大的市场需求，从而为寿县的经济增长注入新的动力。

3、促进区域经济发展：文化旅游项目的建设和运营将促进瓦埠镇乃至寿县区域经济发展。通过吸引游客前来消费，将刺激寿县商业贸易的发展，推动寿县农业、手工业等传统产业的转型升级，提高寿县的综合竞争力。

力。

（三）生态效益

1、保护和利用自然资源：在项目的建设过程中，通过采取科学合理的规划和管理措施，维护生态平衡，保护生物多样性，防止环境污染和生态破坏。同时，合理利用自然资源，发挥其经济价值，推动可持续发展。

2、提升环境质量：通过建设环境修复区等项目，提升寿县瓦埠镇的环境质量。这些项目的建设将增加城市的绿化覆盖率，改善空气质量和水质，为周边居民提供宜居的生活环境。同时，优美的自然景观和生态环境也将吸引更多的游客前来观光和旅游。

3、实现可持续发展：文化旅游项目的建设和运营通过采取科学合理的规划和管理措施，实现经济发展与环境保护的良性循环。这将为寿县的可持续发展注入新的动力，促进地方长期繁荣和稳定。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1、项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

① 项目是传承和弘扬历史文化的需要

历史文化街区是城市文化遗产的重要组成部分，反映了城市的历史、传统和文化。保护这些街区有助于传承和弘扬历史文化，让人们了解和珍视地方的过去。

② 项目建设是加快融入长三角，促进旅游经济发展的需要

《国务院关于进一步推进长江三角洲地区改革开放和经济社会发展的指导意见》已将长三角范围由 16 城市扩容至上海、江苏和浙江的全部区域，并提出“泛长三角”概念，强调“积极推进泛长江三角洲区域合作”，正式将安徽纳入泛长三角的区域范围。

寿县突出的历史文化资源优势是其独具特色的竞争力，要抓住长三角腹地拓展、安徽实施接轨长三角的“东向发展”战略的历史性机遇，实现与周边地区旅游资源的整合，共同打造精品旅游线路，形成独具竞争力的旅游品牌，将经济发展融入到长三角经济的整体发展之中。

③ 项目建设是寿县促进乡村振兴，推动旅游扶贫政策的需要

《关于促进旅游产业改革的若干意见》强调要充分发挥旅游在扶贫中的作用，提出要大力推进旅游扶贫和加强乡村旅游精准扶贫。

国家旅游局会同国家发改委等七部门启动乡村旅游富民工程，从全国 823 个扶贫重点县和片区县中挑选出来 6130 个具备发展乡村旅游基本条

件的行政村，作为乡村旅游扶贫工作重点村。《乡村旅游扶贫工程实施意见》成为安徽扶贫攻坚“1+X”配套政策之一，省旅游局启动乡村旅游扶贫“3451”工程，“3”是建设 300 个乡村旅游扶贫重点村；“4”是带动 40 万贫困人口脱贫；“5”是 5 条旅游扶贫发展路径；“1”是开展 10 项旅游扶贫重点工作。

④ 项目建设是寿县实现旅游便民惠民的需要

根据《寿县“十四五”文化与旅游发展规划》的要求，公共服务设施共享。加强公共休憩环境建设，如商圈及旅游风景道等，加快建设城市休闲绿地类公共游憩空间，在设计上考虑孕妇、儿童、老人及残障人士使用的便利性。环卫设施、商业设施建设布局要既满足外来游客的旅游需求，也考虑当地居民的休闲需要，要真正将寿县打造成宜居宜业宜游的城市，现有的基础设施承载力不能满足日益增长的游客需求和本地居民需求，所以本项目的建设是当前寿县产业发展和城市建设的双赢选择。

(2) 公益性

1、提高公众文化素养：文化旅游项目将提供丰富的文化体验，让公众深入了解和感受寿县的历史文化、民俗风情等。通过参与各种文化活动和游览文化景点，公众的文化素养将得到提高，对寿县的文化遗产和发展将更加重视和关注。

2、促进社会交流与合作：项目建设将促进寿县与外界的文化交流与合作。通过举办各种文化节庆活动和邀请外宾来访等方式，增进相互了解和友谊。这将有助于加强社会团结与合作，促进寿县与周边地区的协同发展。

3、传承和弘扬传统文化：通过建设文化古镇老街区等项目，传承和弘扬传统文化。这些项目的建设将保护和修复历史文化遗产，使公众能够更好地了解 and 传承传统文化。同时，通过开展各种文化活动和宣传教育，让公众更加深入地了解传统文化的内涵和精神价值，增强社会的凝聚力和向心力。

（3）收益性

本项目收入主要包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦埠镇非遗文化展示区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩收入、广告位出租收入。根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目收益来源广，整体较为可观且持续。

2、项目投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了项目建议书批复、可研批复、关于淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目用地预审意见的复函、建设项目环境影响登记表等前期资料。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

资金来源为专项债券和财政资金解决，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

（2）资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为财政资金，资本金根据项目进度逐步到位。

（3）债券资金投入可行性

①项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

②项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

③债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数 1.22，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 63,512.21 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金 21,000.00 万元，债券利息 13,860.00 元，债券存续期本项目可产生运营净收益 42,461.52 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

5、债券资金需求合理性

（1）融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为 3.30%，债券期限 20 年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上 LPR 利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

本项目总投资额为 44,071.49 万元，项目资金来源如下：项目资本金为 23,071.49 万元（约占项目建设总投资的 52.35%），为财政资金。剩余资金通过发行专项债券方式筹措 21,000.00 万元（约占项目总投资的 47.65%）。同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 42,461.52 万元，运营期债券还本付息总额 34,860.00 元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.22，覆盖倍数大于 1.2，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配；本项目于 2023 年 12 月份启动建设（含前期工作，预计 2025 年 3 月开工建设），当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

（2）过程控制有效性

①项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

②业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

③项目设立了相关的管控措施和机制，制定与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

（3）偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措施。

在本方案中第七章对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7、绩效目标合理性

绩效目标基本合理，但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标，没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

（二）绩效目标

地方政府专项债项目支出绩效目标表					
项目名称		淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目		使用领域	文化旅游
主管部门		寿县文化和旅游局		实施单位	寿县瓦埠镇人民政府
项目属性		<input type="checkbox"/> 以前年度延续性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 2024 年新增项目			
项目期限		2023 年 12 月至 2026 年 12 月，预计 2025 年 3 月开工			
项目拟投资数 (万元)		项目资金总额：44071.49 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.政府专项债券资金 21,000.00 万元			
		2.财政资金 23,071.49 万元			
总体目标	目标 1：利用专项债资金和相关配套资金高质量完成本项目的建设内容。				
	目标 2：增强当地文化旅游的吸引力。				
	目标 3：提升城市形象，吸引更多的投资和人才。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：工程投资支出控制	不超过项目投资估算 37,164.82 万元	5 分
			指标 2：工程建设其他费用投资支出控制	不超过项目投资估算 2,733.65 万元	5 分
		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 分

		生态环境指标	指标 1: 环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3 分
			指标 2: 废水排放浓度	pH6~9	3 分
	产出指标	数量指标	指标 1: 百味南街沿街门面修缮	4530.00 m ²	5 分
			指标 2: 环境修复区	113734.00 m ²	5 分
		质量指标	指标 1: 工程质量监督情况	100%	5 分
			指标 2: 建设成果验收通过率	100%	5 分
		时效指标	指标 1: 项目完工及时率	100%	5 分
			指标 2: 项目资金到位及时性	资本金跟随项目进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目收入	符合当地同类型项目的收入水平	5 分
			指标 2: 项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后, 仍有现金结余	4 分
			指标 3: 100%收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1: 增强当地文化旅游的吸引力	/	5 分
			指标 2: 创造就业机会	/	5 分
			指标 3: 提升城市形象	/	5 分
		生态效益指标	指标 1: 对未来可持续发展的影响	节约资源和能源	5 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

四、项目建设方案

(一) 古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程

(1) 项目概况

1、修缮拐角楼及镇区古建筑群 4315.00 m²，修缮镇区古民居 1700.00 m²。

2、瓦埠老街主街历史风貌核心提升片区：62234m²。瓦埠老街风貌整体提升，包括背街小巷风貌整治、背街小巷建筑外立面改造、绿化提升、装饰小品等工程。

3、百味南街：以“食鱼百味”为主题的瓦埠老街南大街的整体改造。项目占地面积约 25466.37 m²，建筑改造约 4530.00m²，新建建筑面积约 15230m²。在保护和修缮现有历史建筑的基础上，完善南街各类基础服务设施，植入不同类型餐饮和休闲文化配套设施，充分发挥瓦埠镇水产丰富、渔获鲜美的特点，集中开发一批具有代表性的地方菜系，形成集创意小吃、渔获代加工和地方名菜体验于一体的美食一条街。

4、文化东街：修缮改造文化东街沿街门面 6349.26 m²，完成东街沿街街道环境提升工程：60670m²。

(2) 老街古建筑维修改造原则

保护和修缮的目的在于保存和显现传统建筑的历史文化价值，因此原则如下：

1、安全为主的原则：传统建筑都有一定的历史，即使是石活构件也不可能完整如初，必定有不同程度的风化，如果以完全恢复原状为原则，不但会花费大量的人力物力，还可能降低了建筑的历史价值。因此，普查定案时应以建筑是否安全作为修缮的原则之一。

2、不破坏传统原状的原则：传统建筑的构件本身就有一定的历史价值。将原有构件任意改换新件，虽然会很“新”，但可能使很有价值的建筑

变成了假建筑。只要能保证安全，不影响使用，残旧的建筑或许更有观赏价值。古建筑的修缮“修旧如旧”已成为法则。这个法则包含着下列原则：能粘补加固的尽量粘补加固；能小修的不大修；尽量使用原有构件；以养护为主。

3、风格统一的原则：经修缮的部位应尽量与原有的风格一致。以石活修缮为例，添配的石料应与原有石料的材质相同，规格相同，色泽相仿。补配的纹样图案应尊重原有风格、手法、保持历史风貌。

4、排除造成损坏的根源和隐患：在修缮的同时如不排除损坏的根源和隐患，实际只能是“治表未治本”。

因此在普查定案时，应仔细观察，认真分析，找出根源。在修缮的同时，排除隐患。如果构件损坏不大或无安全问题，甚至可以只排除隐患而不对构件做其他处理。常见的隐患有：地下水（包括管道）及潮气对砌体的侵蚀；雨水渗入造成的冻融破坏；树根对砌体的损坏；潮湿和漏雨对柱根、柁头糟朽的影响；屋面渗漏对木构架的破坏；墙的顶部漏雨可能造成的倒塌等等。

5、以预防性的修缮为主：仅以屋顶修缮为例，屋顶是保护房屋内部构件的主要部分，只要屋顶不漏雨，木架就极不容易糟朽。所以修缮应以预防为主，经常对屋顶进行保养和维修，把积患和隐患消灭在萌芽状态之中。

6、尽量利用旧料：利用旧料可以节省大量资金。从建筑材料的角度看，有时还能保留原有建筑的时代特征

（3）维修改造指导思想

1、保护和修缮工程要在全面勘察分析的基础上，在现有的认知和技术条件下，以最大限度保存文物建筑自身所携带的历史信息为前提，采用必要而有效的技术手段，尽力排除不安全因素和遇到各

种不利因素对文物本体的侵害。

2、坚持“不改变历史建筑的原状”和“原材料、原工艺、原做法”的原则，对残损的构件，依据不同的位置、残损的成因、残损的程度，可分别通过剔补、镶补、拼接、辅助材料的加固、墩接等方法，尽可能多地保留原有构件。特别是大木构架的构件，如柱、梁、枋、棋等局部开裂严重的，尽量采用环氧树脂和铁件加固等措施对其进行加固。

3、通过修缮，力求真实完整地保存其历史风貌和特色，消除建筑安全隐患。

4、改善建筑的环境质量，以其独特的文物价值服务于社会。

（4）维修改造方案

1、地面及石作工程：地坪石的制作和安装，石作安装，三合土地面修复，砖地袱制作安装。

2、墙体工程：实心砖墙，墙面一般抹灰，墙面做旧。

3、屋面工程：铺望砖，盖瓦，屋脊，排山、沟头、檐口，泛水、斜沟，屋面卷材防水，盖瓦，屋脊头，砖细小配件。

4、门楼工程：排山、沟头、檐口，屋脊头，砖细小配件。

5、木作工程：木地袱，木梁枋，木桁条，木椽，木飞椽，里口木，裙板，古式木门制作、安装，木隔扇窗制作，风窗修复，木楼板，木雕雀替，木斜雕撑，木楼梯修复归安，原木构件剜补，门窗五金件更换，白蚁防治等。

6、加固工程

根据图纸、检测和现场实际情况，针对因改造引起的承载力不足构件进行相应的加固处理。

(1) 对于因封堵楼板而增加荷载引起的相关构件承载力不足处采用木板的方法加固。

(2) 一层局部承重横墙开洞采用“托梁换柱”技术将墙体拆除，并且对相应梁、墙、地梁及基础做加大截面及增设承力构件的加固补强方法进行处理。

7、防水工程

屋面防水：建筑单体屋面选用二道或二道以上防水设防。

卫生间、开水间防水：卫生间、开水间等大量用水的潮湿房间地面及墙根均设防水层，其防水方案采用迎水面防水，其构造做法：在找平层上面做 2 mm 厚水泥基防水砂浆，再做 20 厚 1：4 干硬性水泥砂浆结合层，然后再做面层材料。卫生间、开水间等地面结构层下卧 50 mm，且向地漏方向找坡 1%。

外墙防水：本工程外墙采用高级外墙涂料及氟碳金属漆等材料、玻璃采用淡灰色低辐射（LOW-E）玻璃及氟碳喷漆铝合金框料，其外墙体采用 200 厚烧结页岩多孔砖砌筑。为了保证墙体不受雨水侵蚀，拟抹 20 mm 厚防水砂浆或 7 mm 厚聚合物水泥砂浆或 1 mm 厚聚合物水泥砂浆防水涂料作为防水层，以确保外墙的防水效果达到规范要求。

（二）非遗文化保护区

（1）平面布置

非遗文化保护区位于瓦埠镇北侧靠近瓦埠湖区域，区域内本次建设内容主要包括瓦陶文化体验区、瓦埠镇非遗文化展示区、古镇民俗文化区、同时对原有码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街等街巷建筑进行风貌提升，

打造非遗文化保护区。

（2）建筑设计

1、项目概况

（1）瓦陶文化体验区：占地面积 1049 m²，总建筑面积 2560.04 m²。瓦埠镇区当年不仅有散落的小窑作坊，还有大瓦陶交易市场，分工越来越细化，从业者越来越多，形成了“窑户、铺户交易日胜”的局面。在新的时代，瓦陶文化体验区将贯穿陶文化主题，开展瓦陶文化艺术体验，让大家深入了解瓦埠瓦陶艺术发展的同时体验远古文化的魅力。

（2）瓦埠镇非遗文化展示区：占地面积 984 m²，建筑面积 2293 m²。

（3）渔乡文化互动区：占地面积 742 m²；建筑面积 2446 m²。集文化体验、科技展览、手工制作，和小镇居民一起体验小镇渔文化生活，定期开展主题展览，结合数字文旅，现代科技赋能传统艺术的独特体验。

（4）码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街：四条街巷总长约 799m，本次拟对街道两侧原有建筑进行改造，改造总建筑面积约 18750.67 m²，设计注重码头环境氛围的整体营造，重现渔乡生活的繁荣景象。

（5）古镇民俗文化区：占地面积 865 m²，建筑面积 2623 m²；体验古镇民俗，传承古镇文化精神，在民俗文化馆，感受瓦埠千年君子古镇的优秀传统民俗，寓教于乐。

2、建筑立面造型

尽量按照原有立面造型及风格进行修复，打造江淮风韵建筑群的建筑效果。

3、无障碍设计

依据国家和地方的有关规范和标准，设计实施如下：

室外建筑入口设残疾人坡道。

所有主入口门为自动平移门或低弹力弹簧门。入口平台宽度大于 2

米。底层室外主入口平台与室内高差为 15，用缓坡过渡。

公共卫生间内设无障碍厕位。

4、内装修设计

内装修设计需结合各建筑功能细化及声光电要求进行深化设计，并保证室内环境健康、舒适的要求。防止由于选材不当造成室内空气质量恶劣。

所有室内装饰装修材料必须满足相应产品质量国家标准；

室内装饰装修材料应符合《室内空气质量标准》的要求；执行《民用建筑工程室内环境污染控制规范》，室内环境污染控制类别满足Ⅱ类要求；

室内装修工程应进行环境空气质量预评价；

绿色建筑对装饰装修材料有害物质限制更为严格。尽量选择有害元素含量要求更严格的装饰装修材料；使用有益人体健康的新型材料如净化空气材料、微循环材料、调湿材料等。

各部位使用的装饰材料品种均应符合国家的防火规范。

5、防火设计

地上建筑部分按照每个防火分区小于 5000 平方米设置。建筑面积较小，内部各功能区防火分区及防烟分区设计合理，疏散距离及疏散宽度满足消防设计规范。中庭及各挑空空洞四周均设置 3 小时耐火等级无机复合双轨双帘防火卷帘封闭。建筑保温材料全部选用 A 级防火材料。

疏散宽度均经过计算，满足要求。

(3) 结构设计

1、设计标准

按《建筑结构可靠度设计统一标准》

建筑结构安全等级：一级

建筑抗震设防类别：重点设防类（乙类）

基础设计等级：乙级

地下室防水等级：二级(弱电机房、柴油发电机房为一级)

建筑防火分类等级和耐火等级：一级。

2、荷载标准

地震作用：抗震设防烈度: 6 度 设计地震分组：第一组 地震基本加速度值: 0.05g

场地类别: II类

基本风压 (kN/m^2) : 0.4KN/m(50 年一遇) 地面粗糙度类别: B 类

基本雪压 (kN/m^2) : 0.35KN/m(50 年一遇)

3、结构设计

本项目所有建筑结构形式均为框架结构, 属三类建筑, 建筑耐火等级为一级, 使用年限为 50 年, 抗震设防烈度为 6 度, 屋面防水等级为II级, 基础防水等级为II级

(4) 给排水

1、给水系统

1) 水质:

生活给水水源为市政自来水, 水质符合《生活饮用水卫生标准》GB5749 的要求。

2) 供水方式

由于目前暂定市政供水压力为 0.12MPa, 本工程一层生活用水由市政管网提供, 二层及以上生活用水由变频+水箱装置加压后供给。

3) 生活给水计量:

为节约用水, 并对给水量组成进行统计和监控, 室外设总用水表, 室内各个用水点分别设置水表。

4) 消防给水部分

①水源水量

本建筑消防水源为城市自来水，由一路市政自来水管网供水。

②防火措施

室外消火栓用水由消防水池+室外消火栓泵供给，地下式消火栓间距小于 120m。

2、排水系统

①污水

本工程污、废水采用合流制。污水经化粪池处理后排至市政污水管网。污水立管设伸顶通气管；大于 6 个大便器的公共卫生间排水支管设环行通气管，室外化粪池均设专用透气管透气；严禁采用钟罩（扣碗）式地漏。

②雨水

屋面排水排出管接至室外雨水井。未收集部分及溢流雨水均沿弧线屋面自流排至室外散水。

部分屋面雨水经管道收集后排至室外地下蓄水池，经澄清沉淀处理后用作绿地浇灌和景观补水。

室外地面铺装采用透水材料降低径流系数减少排水室政管网雨水量。

（5）供配电工程

1、负荷等级：

本工程属于二负荷供电用户。

二级负荷：安防系统用电、消防用电、弱电机房设备、主要客梯供电、有恒温、恒湿要求场所的空调负荷；生活水泵、排污泵；

三级负荷：其它用电负荷。

2、供电电源：

由市政提供两回路 10KV 电源，进入建筑变、配电室内。两路电源同时供电，互为备用，每路均能承担全部负荷。其中弱电机房、消防控制室、安防中心内设 UPS 电源，应急照明及疏散指示配电箱旁设集中 EPS 电源。

（三）配套基础设施提升工程

（1）设计原则

以生态性原则、文化性原则、功能性原则、经济性原则为设计的基本原则

1) 生态性原则

要在尽量维持项目区自然形态的基础上，按照生态修复为主，人工修复为辅的思路，充分发挥瓦埠湖生态系统的自我净化能力和自我调节能力，尽量保留原有生物群落及其栖息地，实现瓦埠湖生态系统的可持续发展，创造一个独具特色的生态景观。

2) 文化性原则

在城镇建设的过程中，把地方文化的传承和弘扬作为旅游业可持续发展的重要支撑，依据地域自身的特点，最大限度地实现景观空间与文化资源的有机结合，可开创旅游发展的新局面。

3) 功能性原则

充分整合地块功能，将地域文化融入节点的形态空间之中。使提升后的瓦埠湖与周边区域发展的特点、沿线的整体风貌相协调统一，形成城镇景观中的一道亮点，开发当地的旅游资源。

4) 经济性原则

瓦埠湖街道环境提升应考虑经济方面的影响，与经济、社会发展同步，因地制宜、节能高效，在确保达到环境治理目标的前提下，合理统筹前期准备工作和后期的管护，最大限度地降低治理成本，从而达到经济最小化的目标，实现经济、社会和环境等全方位可持续发展。

（2）项目概况

1、对镇区东侧沿湖区域进行环境修复，打造水岸游客休憩区。生态环境修复区占地面积约 113734.00 m²。

2、船塘码头：项目用地 2614 m²，百里老船塘的水岸游乐地带，提供游客观景休闲，水岸漫步等活动。

3、观景台：高度 80-100m；场地内重点打造湖滨摩天轮，其不仅是瓦埠的地标点也是热门项目，坐在摩天轮上可俯瞰整个瓦埠镇区，观赏到瓦埠湖风光。

4、瓦砾滩：占地面积 18663 m²。瓦砾滩（商业）——项目位于原避风港西侧的沙滩区域，梳理原有场地，通过自然化的设计手段打造一个融合自然、休闲与人类活动的沙滩区域。

5、户外生态露营营地：房车营地和帐篷营地。

6、文旅基础配套设施建设：包括旅游公共服务设施、标识系统、环境工程、交通工程等。

（3）植物设计

观赏重点随区位变化而呈现出不同的种植形态，保证四季有景，三季有花，冬季常绿。基于地域特色，提倡在保护地域文化基础上进行再创新，强调对原有的地质地貌等原质的强化，保持原有的城市、河道风貌的自然肌理，并对其进行合理的梳理，达到城市开放绿地与生态湿地共生。多元活力的城镇绿芯与生态自然的湖畔风韵相融合，结合缓丘、湿地、水岸等空间地形，打造蓝绿共生的多样化植物景观空间。

季相构架林：大季相，大气势，斑块与线型结合的常绿、落叶色叶林

混交。混交林带常绿树种采用香樟、大叶女贞、石楠、枇杷、桂花等；落叶阔叶采用黄山栎树、朴树、枫香、五角枫、元宝枫、复叶槭、梓树、杜仲、丝绵木、流苏树、重阳木、重瓣溲疏、棣棠等。耐阴地被采用麦冬、玉簪、花叶玉簪、金叶石菖蒲、常春藤、花叶蔓长春等。

水岸风景林：弹性植物空间，乔、灌、草、多群落交织组合，形成稳定群落。乔木常绿阔叶树采用大叶女贞、雪松、白皮松、枇杷、红叶石楠树等；落叶阔叶树采用银杏、榉树、朴树、白蜡、金枝槐、楸树、白玉兰；灌木、地被花灌木采用丰花月季、红帽子月季、牡丹、芍药、绣球等；草花采用时令草花、天人菊、柳叶马鞭草、鼠尾草。

疏林草地：可参与的活动空间，大乔木结合花灌木、宿根花卉，形成疏密有致的植被空间。观赏大树常绿树种采用雪松、大叶女贞、香樟、广玉兰等；落叶树种采用朴树、榉树、三角枫、鹅掌楸等；花境、草径花境采用蓝花鼠尾草、常夏石竹、松果菊、金鸡菊等；草径采用小兔子狼尾草、紫叶狼尾草、细叶芒等。

水上生态林：耐水湿乔木与地被相结合，杉林入水、水杉岛、芦苇花洲等生态湿地景观。耐水湿乔木常绿树种采用墨西哥落羽杉、柳杉等；落叶树种采用竹柳、水杉、池杉、柳树、枫杨等；花洲绿滩花洲采用水生美人蕉、黄菖蒲、花菖蒲、再力花、荷花等；绿滩采用菖蒲、香蒲、水葱、旱伞草、芦苇等。

（4）夜景照明

1) 道路灯光系统

在紧靠跑道的景观墙面，设置捕捉跑者动态的双面“影墙”。增添跑步

乐趣的同时，让更多的人跃跃欲试，参与其中。夜跑不再单调，跑者可以跟城市一起互动赛跑。人行道水平照度为 5-15lux。

2) 公共活动空间灯光系统

园区分布丰富的公共活动空间，运动球场有夜晚使用需求，需要以高照度灯具确保良好的夜间使用。广场庭院和儿童游戏场以较高照度的灯光点亮活动场地。本项目庭园、平台最低平均水平照度为 5lux，儿童游戏场地最低平均水平照度为 10lux。

3) 植被绿化灯光系统

绿化植被照明以点亮植被空间作为主旨，以艺术、趣味的创意灯光营造浪漫氛围。行道树照明运用 LED 灯串或绕树缠绕、或悬挂树干；绿化隔离带中的灯具以透光灯罩向路面投射光影。

4) 建筑灯光系统

建筑灯光以灯光点亮其轮廓，以大功率洗墙灯富于夜晚建筑丰富的光影变化。节日时以建筑立面为光影幕布，跟随音乐的变化节奏改变进行灯光演出。

5) 水系灯光系统

沿水岸线，营造富于变化的水岸灯光夜景，以栏杆、驳岸、水中、空中，不同层次的打亮，运用水面的倒影增添夜景的梦幻氛围。水系灯光将进一步结合节日演出，打造特色的滨水灯光秀。

(5) 给排水工程

1) 给水工程

供水范围

给水工程设计范围具体如下：

①园路、绿化浇洒用水

②公厕冲洗用水及管理用房生活用水

2) 给水水源选择

①园路、绿化浇洒用水：为提倡节能环保的理念，园路、绿化浇洒用水采用就近水系河水。

②公厕及管理用房用水：为满足生活用水的水质要求，用水由市政给水管网供给。

3) 主要设计标准及参数

①因工程范围内公共建筑包括公厕、商业及管理用房等，生活用水量指标取值如下：游客最高日生活用水量定额取 $15\text{ L/人}\cdot\text{d}$ ；

工作人员最高日生活用水量定额取 $50\text{ L/人}\cdot\text{班}$ ；

②园路、绿化浇洒用水定额按浇洒面积 $2.0\text{ L/}(\text{m}^2\cdot\text{d})$ 计算；

③未预见用水量和管网漏损水量按各项用水量之和的 20% 计；

④管道局部损失取沿程损失的 15%。

4) 给水管道设计

①绿化浇洒给水管道设计

因本次工程范围内绿化皆靠近瓦埠湖湖岸，从经济性和合理性考虑，采用移动式浇洒设备，就近从水体取水，对附近绿化进行浇洒。

②生活用水管道设计：

为满足工程范围内的用水需求，自周边市政供水管道上引入 DN100 给水支管进入工程范围内的公厕及管理房，并设置水表井、阀门井和倒流

防止器等。

5) 排水工程

①生活污水排水

设置室外污水系统，包括污水管道、检查井和化粪池，收集公厕及管理房生活污水，有组织排放至市政污水管道，最终排至污水处理厂。

环湖施工污水经化粪池处理后接入沿河敷设的截流污水管道，污水支管管径为 d300，坡度不小于 0.3%。化粪池均选用 4#化粪池，有效容积为 9m³，型号采用 Z4-9SQF。

②雨水排水

由于紧邻瓦埠湖，且绿地覆盖率很大，故在工程范围内不设雨水管道，雨水采用自然排放的方式，沿地势高低顺势排至就近水系。

(6) 露营地建设

1) 项目概况

项目拟在瓦埠湖北侧环境修复区域现有空地建设户外生态露营地。

2) 建设方案

出入口：项目根据营地规模及总体布局设置出入口，出入口位置要有利于车辆的出入及安全。

内部道路：营地内道路宽度标准：双行道为 6 米以上；单行道为 3~4 米；人行道为 1.5—2 米。

指示牌：项目入口处设置带照明的营地标志牌；营地内各功能区及建筑物都要有标志牌、警示牌等内部道路两侧要设置导向牌、警示牌等。

围墙：营地和外界必须设置围墙，形式根据总体设计确定。

停车位：自驾车停车位的标准面积为 25-30 平方米。房车停车位的标准面积为 40 平方米。

配套设施：房车区停车位处要预留出上、下水、煤气、电源接口，预留设备的形式必须与房车所带设备配套或考虑转换设备。

管理中心：房车露营地要设置管理中心，包括接待处、办公室、医疗室、值班室、休息室、商店、餐厅、卫生间等必要服务设施。

（7）文旅基础配套设施建设方案

1、标识标牌系统

完善镇区的标识标牌系统，包括各类路标路牌、景点名称、景点介绍等。传统村落标识系统的设计应以下列原则为指导：

地方特色原则：传统村落标识系统的设计要从传统村落当地地方文化中汲取精华，体现地乃使标识系统的某些特征具有不可替代性。比如，标识牌的造型设计可以取材于当地特有的装饰符号、生活生产用具、建筑形式等；在材料上选取具有地方特征的原材料，体现乡土气息；标识内容也要尽量反映当地的历史、文化等。

综合性原则：传统村落标识系统的规划设计是一项综合性的工作。比如，向游客介绍村落环境与文化传统是标识的一个重要作用。为了让游客全面而深刻地认识与感受乡村生活，就需要多学科的合作，包括生态、建筑、旅游、地理、艺术等多方的专业人员通力配合；涉及到地方民俗方面，还需要当地居民的意见。这样，多学科背景下的标识系统才能是科学而全面的。

系统性原则：传统村落标识系统是一项系统工程。构成要素之间有一

定的层级关系和组织构架，以整体形象展示在旅游者面前，因此在规划设计时要有全局观念，把个体特征统一到整体的风貌形象中去，达到整体上的最佳状态，实现传统村落最佳形象设计。同时，要在内容和功能上相互补充，构建一个类型多样、功能完备的标识体系，实现标识系统整体效能优化。

生态美学原则：生态美是近些年才出现的一种新的美学观点。它是建立在生态人文观基础上的一种具有生态哲学意义的美学概念。生态美包括了自然美、生态关系和谐美和艺术与环境融合美。与强调对称、规则的人工雕琢形成鲜明对比。传统村落标识设计以自然生态规律和生态美法则为指导。效法自然，尊重传统村落自然风貌，力求使标识系统成为传统村落景观的一部分。

2、外立面美化

对镇区沿街建筑外立面进行重新粉刷，对破损建筑外立面进行修复。同时根据环境特色适当增加部分墙体彩绘。

3、三线整治

三线整治主要是指供电、通讯网络、广播电视三类线路的整治。本次三线整治工程拟将现有架空线路进行入地施工。

1) 电力管线设计

管道材料：电力管均采用七孔花管，管道均采用开槽法，管材均应符合中华人民共和国国家标准（GB/T11836-2009），管道基础均采用砂石基础，接口采用套管对接。

2) 检查井

弱电管道检查井采用砖砌 400×400 检查井，检查井按标准间距 40 米布置，受房屋地形限制及用户特殊需求时，可视情况适当调整。

3) 供电线路改造

供电线路改造包括按照需要新增变压器，杆线入地，新建接户线等。

4、户外设施

根据镇区景观布置，合理设置游客休息座椅及旅游垃圾桶，方便游客游览使用。

（四）数字化方案

（1）1、智慧城市意向

利用科技方式提高瓦埠镇旅游的游憩体验。开发手机 APP 可以帮助访问者拓展文化体验。技术战略可以利用 GPS、WIFI、交互地图体验引导市民进行相应活动。通过与市民进行交互体验和教育将创造一个更加有纪念性和有趣的游憩体验。

（2）智慧景观设计

2、智慧景观设计

（1）高科技景观—互动式 LED 景观体

LED 互动墙就是将 LED 显示屏的发光源设计为感官控制的，这样 LED 不再只是固定的照明灯具，而是神奇的动态发光状态，当人们从通道走过时，LED 光墙就能实时捕捉人的影响，并将轮廓映射显示在发光墙面上，就像一个发光的影子，跟随并照亮你身旁。

这种互动设计，适用于多种不同类型的公共场合。在客流量大的广场可以增添商业娱乐气氛，给人们带来丰富的娱乐体验，体验温馨的同时让

照明光源更加有效节能。

（2）高科技景观—地砖发电系统

地砖发电系统，专为行人密集的道路设计，可以将行人的脚步转换成发电能，将电源储存在地下的聚合物锂电池中，而这些电能可以使用于低功率的应用，如照明、音响、警报、招牌、广告等。

一旦有行人踩踏在地砖上，其转换成的电能有 5% 将被收集起来用于点亮地砖中央的一个 LED 灯，而剩余 95% 的电能即可直接用于其他用途，或者可被储存在电池中。

（3）高科技景观—智能冷雾

在重要区域设置冷雾系统，不但能够增加景观效果，在高温环境下也能提高微环境的舒适度。当人们走过时，冷雾会感应人的存在，从而自动打开。

智能冷雾可以带来很好的观感体验，同时与游客也有很强的互动性。与景观相结合可以增加整体的趣味性，让游客在感受丰富的视觉效果的同时也能参与其中。

五、项目投资估算及资金筹措

项目总投资为 44,071.49 万元，其中：工程费用 37,164.82 万元，工程建设其他费用 2,733.65 万元，预备费 3,341.42 万元，建设期利息 808.50 万元，发行费用 23.10 万元。

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	金额（万元）	占比
1	建设总投资	44,071.49	100.00%
1.1	工程费用	37,164.82	84.34%
1.2	工程建设及其他费用	2,733.65	6.20%
1.3	预备费	3,341.42	7.58%
1.4	建设期利息	808.50	1.83%
1.5	发行费用	23.10	0.05%

（一）投资估算

1、项目合规情况

具体如下：

序号	报批手续	取得时间
1	项目建议书批复	2023 年 11 月 14 日
2	可研批复	2023 年 11 月 24 日
3	关于淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目用地预审意见的复函	2023 年 11 月 22 日
4	建设项目环境影响登记表	2024 年 5 月 9 日

2、项目投资

经估算本项目总投资为 44,071.49 万元，投资项目包括土建、安装及设备购置工程等,以及建设单位管理费、工程监理费等工程建设其他费用，基本预备费，建设期利息等，具体内容如下表所示：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	工程费用	设备购置费	安装费用	其他费用	合计	数量	单位	单价（元/单位）	备注
一	工程费用	37164.82	0.00	0.00	0.00	37164.82				
(一)	古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程	17265.23	0.00	0.00	0.00	17265.23				
1	拐角楼及古建筑修缮	863.00				863.00	4315.00	m²	2000.00	
2	古民居修缮	340.00				340.00	1700.00	m²	2000.00	
3	瓦埠老街主街区保护恢复	1334.68				1334.68				
3.1	街区外立面修缮	90.00				90.00	1500.00	m²	600.00	
3.2	老街沿街环境工程	1244.68				1244.68	62234.00	m²	200.00	
4	瓦埠老街南大街改造	9817.50				9817.50				
4.1	百味南街沿街门面修缮	679.50				679.50	4530.00	m²	1500.00	可出租面积 4530.00 m²
4.2	百味南街配套用房建设	9138.00				9138.00	15230.00	m²	6000.00	可出租面积 15230.00 m²
5	瓦埠老街东大街改造	4910.05				4910.05				
5.1	文化东街沿街门面修缮	1269.85				1269.85	6349.26	m²	2000.00	可出租面积 6349.26 m²
5.2	东街沿街环境工程	3640.20				3640.20	60670.00	m²	600.00	
(二)	非遗文化保护区	6339.99	0.00	0.00	0.00	6339.99				
1	瓦陶文化体验区	1152.02				1152.02	2560.04	m²	4500.00	
2	瓦埠镇非遗文化展示区	1031.85				1031.85	2293.00	m²	4500.00	
3	渔乡文化互动区	1100.70				1100.70	2446.00	m²	4500.00	可出租面积 2446.00

										m²
4	古镇民俗文化区	1180.35				1180.35	2623.00	m²	4500.00	
5	码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街配套建筑	1875.07				1875.07	18750.67	m²	1000.00	可出租面积 18750.67 m²
(三)	配套基础设施提升工程	13559.61	0.00	0.00	0.00	13559.61				
1	水岸游客休憩区	6096.02				6096.02				
1.1	环境修复区	5004.30				5004.30	113734.00	m²	440.00	
1.2	游客休憩站	60.00				60.00	100.00	m²	6000.00	
1.4	船塘码头	158.46				158.46	2641.00	m²	600.00	
1.5	观景台	500.00				500.00	1.00	座	5000000.00	
1.6	瓦砾滩	373.26				373.26	18663.00	m²	200.00	
2	游客服务站	1685.50				1685.50	3371.00	m²	5000.00	可出租面积 3100.00 m²
3	户外生态露营营地	1000.00				1000.00	1.00	项	10000000.00	
4	公共服务设施	3000.00				3000.00	1.00	项	30000000.00	设置 200 个公共停车位，安装充电桩 70 个。
5	历史文化街区配套标志标识	1638.09				1638.09	60670.00	m²	270.00	设置广告位 50 个
6	新能源充电桩	140.00				140.00	70.00	m²	20000.00	充电桩功率（60kw）
二	工程建设其他费用				2733.65	2733.65				
1	工程前期费				122.66	122.66				
2	建设单位管理费				411.65	411.65				
3	勘察设计费				984.94	984.94				
4	监理费				663.57	663.57				
5	招标代理服务 fee				44.13	44.13				
6	工程造价咨询费				308.47	308.47				
7	安评、环评等				19.29	19.29				
8	工程检测费				55.75	55.75				

9	施工图审查费				11.70	11.70				
10	工程保险费				111.49	111.49				
三	预备费				3341.42	3341.42				
1	基本预备费				3341.42	3341.42				
2	涨价预备费				0.00					
四	建设投资	37164.82			6075.06	43239.89				
五	建设期利息				808.50	808.50				
六	发行费				23.10	23.10				
七	总投资	37164.82			6906.66	44071.49				

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 44,071.49 万元，拟申请专项债券 21,000.00 万元，约占总投资的 47.65%，财政资金 23,071.49 万元，约占总投资的 52.35%。

1、资金来源

资金筹措（单位：万元）			
项目总投资	资本金	融资	
	财政统筹	专项债券	市场化融资
44,071.49	23,071.49	21,000.00	-
占总投资比例(%)	52.35%	47.65%	-

项目资本金由财政资金解决，资本金根据项目进度逐步到位，初步安排如下：

资本金到位安排计划（万元）

合计	2025年	2026年
23,071.49	7,000.00	8,371.49

2、项目分年度专项债券发行计划

项目专项债券发行计划（单位：万元）

合计	2025年		2026年	
	发行金额	期限	发行金额	期限
21000	10000	20年	11000	20年

3、资金筹措及使用计划

项目		合计	2025年	2026年
项目总投资		44,071.49	20,000.00	20,371.49
资金筹措				
资本金	财政资金	-	1,000.00	8,371.49
	专项债券用于资本金部分	-	-	-
专项债券本金			10,000.00	1,200.00
市场化融资		-	-	-

六、项目预期收益测算

（一）预期收益

1、项目收入的分类

本项目收入主要包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦埠镇非遗文化展示区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩收入、广告位出租收入。

根据《安徽省旅游景区门票及相关服务价格管理办法》规定，5A级景区门票及景区内相关服务价格由省级价格主管部门管理。4A级景区门票及景区内相关服务价格由设区市价格主管部门管理。3A级及以下景区门票及景区内相关服务价格实行属地管理，由景区所在地的县(市)、区级价格主管部门管理。本项目收费标准由寿县文旅局参照市场价格设定。

2、各类项目收入单价预测

（1）古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程

1) 百味南街及文化东街出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租百味南街及文化东街面积为 26,109.26 m²，其中百味南街沿街可出租面积为 4,530.00 m²、百味南街配套用房可出租面积为 15,230.00 m²，文化东街沿街门面可出租面积为 6,349.26

m²，可用于提供景区内为吃喝游玩、纪念品售卖等提供服务，经查询首先寿县古城门面房租赁合同价格及周边类似商业租赁价格，考虑到区位等因素，谨慎性估计百味南街及文化东街 2027 年租金价格为 36 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00% 增长率预测本项目 2027-2046 年文峰阁、小镇会客厅及游客服务中心租金价格；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

首年收入=26,109.26m²*36元/m²/月*12*（1+5%）*70%=789.54万元

收入依据：



寿县南门口旺铺低价转让

寿县-寿州广场 | 南门口 | 空置中

商业街店铺

商业街店铺 可餐饮 可明火 上水

40m²
建筑面积

3300元/月
2.75元/m²/天

门铺102号，103号

寿县-紫金路103 | 空置中

商业街店铺 第1层

黄光学 个人房东

商业街店铺 临街 可餐饮 可明火

100m²
建筑面积

5000元/月
1.67元/m²/天

寿县 城投 公司房屋租赁合同

合同编号: SXCT-2021-

签订地点: 城投公司会议室

签订时间: 2021年2月18日

出租方(甲方) 寿县城市建设投资有限公司

承租方(乙方) 鲍晓强

身份证/营业执照

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规和规章制度, 甲乙双方在平等、自愿的基础上, 就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:

第一条 房屋基本情况

本合同项下房屋坐落于南大街原轻工商厦第一层南第4、5间门面, 该房屋建筑面积共计约85.12平方米, 产权证号: __, 产权归寿县城市建设投资有限公司所有。

第二条 租赁期限

房屋出租面积为约85.12 m², 租赁期限自2021年2月18日至2026年2月17日, 共计5年。租期届满甲方对外公开招租。

第三条 租金、租金支付期限及方式

(一) 租金标准:

租金标准为: 按年计算, 每年租金¥ 385000 元人民币

大写: 叁拾捌万伍仟元整

租金上浮比例: _____

(二) 租金支付时间: 租金按年度支付, 每年度支付一次。本合同签订后3日内乙方须付清第一个合同年度的租金。以后每年度第一个月前3个工作日内交付下一年度房屋租金。

(三) 租金支付方式: 原则上乙方应以银行转账方式在本合同约定的期限内将租金转入甲方指定的账户。(账户: 寿县城市建设投资有限公司, 账号: 176707117979 开户行: 中国银行寿县支行营业部), 缴款时请注明乙方名称及缴款事由。

(四) 甲方收取租金后, 应及时向工商行政管理部门申报所得收入税收。

375.92元/平方米/月

(2) 非遗文化保护区

1) 瓦陶文化体验区门票收入

寿县为国家历史文化名城, 有着厚重的历史底蕴和丰富的文旅资源, 近三年旅游人次为480万人次、528万人次、534万人次, 项目建成后, 预计2027年接待游客人次可达4万人次, 2028年接待游客人次可达5万人次,

2029-2046年接待游客人次可达6万人次，经查询类似寿县古城收费标准及梵高星空艺术馆等类似艺术馆门票收费价格，估计2027年瓦陶文化体验区门票单价为20元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年10.00%增长率预测运营期内瓦陶文化体验区门票单价。

首年收入=4万人次*20元/人次=80万元

瓦陶文化体验区门票收入参考依据：



寿县古城旅游服务收费标准公告

寿县文化和旅游局 2022-09-27 17:27 安徽

处城门楼景点)；**景点联票20元/人**（含宾阳门、通淝门、靖淮门及刘少海宅等四处景点）。

2) 瓦埠镇非遗文化展示区门票收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 4 万人次，2028 年接待游客人次可达 5 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 6 万人次，经查询寿县古城收入门票及类似非物质文化遗产公园，谨慎估计门票收费价格，估计 2027 年瓦埠镇镇史馆门票单价为 20 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00% 增长率预测运营期内瓦埠镇镇史馆门票单价。

首年收入=4万人次*20元/人次=80万元

参考依据：

寿县古城旅游服务收费标准公告

寿县文化和旅游局 2022-09-27 17:27 安徽

处城门楼景点)；**景点联票20元/人**（含宾阳门、通淝门、靖淮门及刘少海宅等四处景点）。



合肥非物质文化遗产园 AAAA景区

以文化、欢乐、旅游、休闲为主基调

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

营业时间：09:00~17:30 (17点停止检票)

[快速入园](#) [入园保障](#) [在线客服](#)

[图集](#)

¥36.00起

优惠低至2.8折



3) 古镇民俗文化区民俗体验收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 3 万人次，2028 年接待游客人次可达 4 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 5 万人次，经查询三河民俗文化体验园及同类型项目民俗体验收费标准，估计 2027 年古镇民俗文化区民俗体验单价为 20 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00% 增长率预测运营期内民俗文化馆民俗体验单价。

首年收入=3万人次*20元/人次=60万元

收入依据：



4) 渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租面积为 21,196.67 m²，其中渔乡互动区可出租面积为 2,446 m²、码头街、欢渔巷、望湖巷、君子水街配套建筑可出租面积为 18,750.67 m²，经查询寿县古城门面房出租合同及寿县本地类似商业租赁价格，估计渔乡文化互动区及码头街等配套建筑 2027 年租金价格为 36 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测本项目 2027-2046 年欢渔里及码头街等配套商业租金价格；预计

2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

首年收入=21196.67m²*36元/m²/月*12*70%= 640.99元

收入依据：



2500元/月 1.39元/m²/天

60m² 商业街店铺 12个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 寿县寿州广场
地址: 鸡排正传(寿春中学店) 地图

杨先生
个人房东
已实名认证



寿县棋盘街精装临街门面低价出租(无转让费)

商业街店铺 新房 临街 更新于2023-10-21



2400元/月 2.05元/m²/天

39m² 商业街店铺 12个月

建筑面积 物业类型 起租期

区域: 寿县
地址: 棋盘街 地图

董先生
个人房东
已实名认证



扫一扫, 进详情

寿县 城投 公司房屋租赁合同

合同编号: SXCT-2021-
签订地点: 城投公司会议室
签订时间: 2021 年 2 月 18 日

出租方 (甲方) 寿县城市建设投资有限公司

承租方 (乙方) 鲍晓强

身份证/营业执照

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规和规章制度, 甲乙双方在平等、自愿的基础上, 就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:

第一条 房屋基本情况

本合同项下房屋坐落于南大街原轻工厦第一层南第 4、5 间门面, 该房屋建筑面积共计约 85.12 平方米, 产权证号: __, 产权归 寿县城市建设投资有限公司所有。

第二条 租赁期限

房屋出租面积为约 85.12 m², 租赁期限自 2021 年 2 月 18 日至 2026 年 2 月 17 日, 共计 5 年。租期届满甲方对外公开招租。

第三条 租金、租金支付期限及方式

(一) 租金标准:

租金标准为: 按年计算, 每年租金 ¥ 385000 元人民币

大写: 叁拾捌万伍仟元整

租金上浮比例: %

(二) 租金支付时间: 租金按年度支付, 每年度支付一次。本合同签订后 3 日内乙方须付清第一个合同年度的租金。以后每年度第一个月前 3 个工作日内交付下一年度房屋租金。

(三) 租金支付方式: 原则上乙方应以银行转账方式在本合同约定的期限内将租金转入甲方指定的账户。(账户: 寿县城市建设投资有限公司, 账号: 176707117979 开户行: 中国银行寿县支行营业部), 缴款时请注明乙方名称及缴款事由。

(四) 甲方收取租金后, 应及时向工商行政管理部门申报所得收入税收。

375.92元/平方米/月

(3) 配套基础设施提升工程

1) 水岸游客休憩区场地出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》, 项目建成后, 用于户外婚礼、户外聚会、团建等活动场地, 场地每年可对外出租 72 次, 经查询类似淮南、合肥周边地区活动收费标准, 预计 2027 年场地出租价格为 0.8 万元/次, 以此为基础, 基于

谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测运营期内场地出租价格，预计 2027 年出租率为 50%，2028 年出租率为 60%，2029 年-2046 年出租率为 95%。

首年收入=72次*0.8万元/次*50%= 28.80万元

收入依据：

可以提供教堂婚礼、草坪婚礼、游园会婚礼。
还有婚礼马车、婚礼布置、司仪牧师等创意服务。

🙏 感谢咨询

草坪场地费9600起含服务费。

草坪用餐3380/桌/10人起。

婚礼布置2万起看具体需求。

6年草坪定制经验，一站式定制各种婚礼创意需求。

需要预订哪天的档期，可以私信或者留言给我，谢谢。



1、场地费

一般酒店婚礼在私人的草坪、沙滩或室内进行，场地费用在0.6-2.0万元左右。场地的价格受到婚礼淡旺季、场地大小和服务内容等影响。

2) 游船收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 0.2 万人次，2028 年接待游客人次可达 0.3 万人次，2029-2046 年接待游客人次可

达 0.4 万人次，经查询周边三河古镇游船、焦岗湖景区游船等同类型项目收费价格，估计 2027 年游船收费单价为 30 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00%增长率预测运营期内游船门票收费单价。

首年收入=0.2万人次*30元/人次=6.00万元

收入依据：

安徽省发展改革委关于三河古镇风景区小南河游船价格的批复

皖发改价格函〔2021〕233号

发布日期：2021-07-12 17:29 信息来源：省发展改革委 浏览量：494

肥西县三河镇旅游文化有限公司：

你公司《关于要求核定三河古镇景区小南河游船价格的申请》（旅发〔2021〕5号）收悉。经研究，现批复如下：

一、根据《政府制定价格行为规则》《安徽省旅游景区门票及相关服务价格管理办法》等规定，重新核定后的三河古镇景区小南河游船价格为：

小南河游船往返最高限价为40元/人次 游览线路为：摇橹船为游客中心游船码头、护城河至鹊渚廊桥往返；画舫

尊敬的来信人：您好！

感谢您对我们工作的理解和支持。

景区门票价格：

焦岗湖景区游船价格：画舫30元/人，快艇50元/人，另门票10元/人。

焦岗湖影视城景区门票价格：30元/人

田区直达焦岗湖公交车：39路

五一期间活动：

4月22日-5月21日，在焦岗湖影视城景区举办首届“焦岗湖月季花会”；

4月26日-6月26日，在焦岗湖红莲古街举办焦岗湖首届龙虾啤酒节；

毛集实验区文旅局

3) 游客服务中心出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目

可行性研究报告》，项目建成后，游客服务中心部分出租用于游客餐饮、文创品售卖等服务，出租面积为 3100 m²，经查询寿县本地类似商业租赁价格并参考寿县古城门面房租赁合同、部分景区游客服务中心价格，综合考虑地方区位，谨慎性估计欢渔里及码头街等配套商业 2027 年租金价格为 36 元/m²/月，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测本项目 2027-2046 年欢渔里及码头街等配套商业租金价格；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

首年收入=出租面积*出租单价*出租率*出租月数=3100 m²*36 元/m²/月*70%*12/10000=93.74 万元、

收入依据：

1、红花湖景区东部游客中心1-4号服务点，地上上下两层，实用面积137.4m²，月租金1.9236万元，每月另付0.08万元垃圾清运费，竞价保证金23.08万元。

2、红花湖景区绿道3号服务点，地上两层，实用面积218m²，月租金2.1800万元，每月另付0.08万元垃圾清运费，竞价保证金26.16万元。均价100元/平方米/每月以上

龙山游客服务中心位于岳阳市南湖新区赶山路和湘北大道交汇处西北侧，对外出租的物业为7、8号楼，建筑面积共计833.47m²，其中：8号房屋和一个荷花池组成，建筑面积合计502.19m²；8号栋物业为一栋房屋，建筑面积331.28m²。

上述物业整体出租，租赁期限为8年，经营范围：允许从事景区公共服务配套如餐饮、茶馆等经营（具体项目需在报名前报备并征得出租人同意，不得从事污染、噪音、低俗以及与景区创建相冲突的相关行业。

整体租赁起拍价（8年租金总额）：共计人民币323.2340万元，即合同期前两年租金起拍价为45元/m²/月（合同期前两年租金减半优惠），

寿县古城东门口临街商铺直租

寿县 - 寿州广场 - 东门口

临街门面 第1层

陈女士 个人房东

临街门面 新房 可明火 外摆区

18m²

建筑面积

6800元/月

日租金 12.59元/m²/天

广告



合肥新桥阳光湖樾36地块16号105号

寿县 -- 信达华宇阳光湖樾 | 空置中

临街门面 第1层

姚先生 个人房东

免租1个月 临街门面 新房 临街 可明火 上水 下水

120m²

建筑面积

4212元/月

日租金 1.17元/m²/天

寿县 城投 公司房屋租赁合同

合同编号: SXCT-2021-

签订地点: 城投公司会议室

签订时间: 2021年2月18日

出租方(甲方) 寿县城市建投投资有限公司

承租方(乙方) 鲍晓强

身份证/营业执照

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规和规章制度,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事项达成协议如下:

第一条 房屋基本情况

本合同项下房屋坐落于南大街原轻工商厦第一层南第4、5间门面,该房屋建筑面积共计约85.12平方米,产权证号:__,产权归寿县城市建投投资有限公司所有。

第二条 租赁期限

房屋出租面积为约85.12m²,租赁期限自2021年2月18日至2026年2月17日,共计5年。租期届满甲方对外公开招租。

第三条 租金、租金支付期限及方式

(一) 租金标准:

租金标准为: 按年计算, 每年租金¥ 385000 元人民币

大写: 叁拾捌万伍仟元整

租金上浮比例: __

(二) 租金支付时间: 租金按年度支付, 每年度支付一次。本合同签订后3日内乙方须付清第一个合同年度的租金。以后每年度第一个月前3个工作日内交付下一年度房屋租金。

(三) 租金支付方式: 原则上乙方应以银行转账方式在本合同约定的期限内将租金转入甲方指定的账户。(账户: 寿县城市建投投资有限公司, 账号: 176707117979 开户行: 中国银行寿县支行营业部), 缴款时请注明乙方名称及缴款事由。

(四) 甲方收取租金后, 应及时向工商行政管理部门申报所得收入税收。

375.92元/平方米/月

4) 露营营地收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，预计 2027 年接待游客人次可达 0.3 万人次，2028 年接待游客人次可达 0.4 万人次，2029-2046 年接待游客人次可达 0.5 万人次，经查询岸上草原露营基地、晓半里营地等类似项目收费价格，估计 2027 年露营营地收费单价为 50 元/人次，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每四年 10.00%增长率预测运营期内露营营地收费价格。

首年收入=0.3万人次*50元/人次=15.00万元

收入依据：



5) 停车费收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 200 个停车位，经查询寿县本地停车服务收费标准，参考《寿县寿州古城游客集散中心宾阳大道以北路边停车公告》，估计 2024-2027 年停车费单价 5 元/个/次，2028-2031 年停车费单价 6 元/个/次，2032-2035 年停车费单价 7 元/个/次，2036-2039 年停车费单价 8 元/个/次，2040-2043 年停车费单价 9 元/个/次，2044-2046 年停车费单价 10 元/个/次；预计 2027 年停车率为 50%，2028 年停车率为 60%，2029 年-2046 年停车率为 70%，全年按 365 天计算，每天周转 2 次。

首年收入=200个*5元/个/次*2次*365天*50%=36.50万元

收入依据：

寿县寿州古城游客集散中心宾阳大道以北路边停车公告

发布时间：2023-07-21 16:49 信息来源：寿县人民政府 浏览次数：1374 字体【大 中 小】 分享到：

根据寿政办〔2019〕6号《寿县人民政府办公室关于印发寿县城区政府投资机动车停车设施经营管理方案（试行）的通知》和寿发改价格〔2019〕186号《关于印发寿县城区机动车停车服务收费管理实施方案的通知》文件精神，寿县游客集散中心已投入运营，导致宾阳大道以北道路停车混乱，为加强寿县寿州古城游客集散中心宾阳大道以北路边停车混乱，划定路边停车泊位119个，按照县发改委机动车停车服务收费标准，决定启动寿县寿州古城游客集散中心宾阳大道以北路边停车收费工作。

一、宾阳大道以北路边收费标准：

收费时段	车 型	计费单位	收费标准
8:00至 19:00 (夏季7:00至 21:00)	二类车辆	元/车次	首小时5元，以后每小时2元

注：30分钟内免收停车费，不足1小时按1小时计收。

5) 充电桩服务费收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可使用充电桩个数约 70 个。预计每套充电桩运营 2 小时/天，每小时耗电 60KW·h，每年按 365 天计算，年运营满负荷可充 $70 \times 60 \times 2 \times 365 / 10000 = 306.6$ 万 kW·h，经查询 2024 年淮南充电桩

服务费情况，估计 2027 年市场充电桩服务费单价 0.5 元/kW·h（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，每四年上涨 10%；预计 2027-2028 年利用率为 30%，2029-2030 年利用率为 40%，2031 年-2032 年利用率为 50%，2033 年-2034 年利用率为 60%，2035 年-2036 年利用率为 70%，2037 年-2046 年利用率为 80%。

$$\text{首年收入} = 306.6 \text{ 万 kW} \cdot \text{h} \times 0.5 \text{ 元/kW} \cdot \text{h} \times 30\% = 45.99 \text{ 万元}$$

收入依据：

关于我市电动汽车充电服务价格的通知

发布时间: 2016-11-30 00:00 文字大小: [大 中 小] 背景色: □□□□□□□□



寿县、凤台县、各区物价局，各电动汽车充换电设施经营企业、各机动车停放服务企业：

根据《安徽省物价局转发国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（皖价商[2014]102号）文件有关规定，现就我市电动汽车充电服务价格及有关事项通知如下：

一、电动汽车充电价格。

1、对电网经营企业直接报装接电的经营性集中式充换电设施用电，执行大工业用电价格。2020年前，暂免收基本电费。

2、其他充电设施按其所在场所执行分类目录电价。其中，居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，执行居民用电价格中的合表用户电价；党政机关、企事业单位和社会公共停车场中设置的充电设施用电执行“一般工商业及其他”类用电价格。

3、电动汽车充换电设施用电执行峰谷分时电价政策。鼓励电动汽车在电力系统用电低谷时段充电，提高电力系统利用效率，降低充电成本。其中居民住宅小区、执行居民电价的非居民用户中设置的充电设施用电，在居民合表用户电价基础上，每千瓦时平段上浮0.03元，低谷下浮0.25元。

二、电动汽车充换电服务费标准。

1、2020年前，对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，电动汽车充电服务费按充电电量收取。充换电服务费用于弥补充换电设施运营成本。

2、经营性专业充电桩主要分为电动出租车充电桩（站）、路面兴建的充电桩、公交车专用充电桩。除以上三类外，都划定为非专业经营性充电设施。

3、经营性专业充电桩运营商充电服务费按电动汽车使用成本显著低于燃油（或低于燃气）汽车使用成本的原则核定，充电最高服务费暂定为1.00元/千瓦时。

4、电动公交车充电站充电服务价格。电动公交车充电站充电服务费按充电电量收取。充换电服务费0.53元/kwh（经营企业通过政府招投标确定中标价格的，按中标价格执行）；充电电费执行大工业用电价格，免收基本电费。

5、电动公交车换电站换电服务价格。电动公交车换电站换电服务价格按车辆行驶里程收取。换电服务价格实行充电电费和充电服务费合并定价制定，即：1.40元/公里。

6、非经营性充电桩充电的，暂免充电服务费，按所在充电场所的现行分类目录电价执行。

6）广告位出租收入

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，项目建成后，可出租广告位数量为 50 个，经查询寿县城投公司广告位资产租赁项目发包公告及周边地市类似广告位出租价格，估计 2024 年广告位租金价格为 0.5 万元/个/年，以此为基础，基于谨慎性

考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测本项目 2027-2046 年广告位租金价格；预计 2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029 年出租率为 90%，2030 年-2046 年出租率为 95%，全年按 12 个月计。

首年收入=50个*0.5万元/个/年*70%=17.5万元

收入依据：

寿县城投公司广告位资产租赁项目发包公告

寿县城市建设投资有限公司根据国有资产管理相关规定，决定对济祁高速一块双面高架广告牌广告位经营权面向社会公开招租。现就有关事项公告如下：

一、此次招租的广告位的基本情况

项目名称	标的物 位置及概况	广告位类型	数量 (座)	租赁 年限 (年)	参考价 (万元/年)
寿县城投公司高架广告牌 广告位经营权	济祁高速双桥镇江拐村 西一块双面广告牌	高架广告牌	1块	2	2.2



安徽阜阳老庙镇集贸市场市区广场单面大牌

安徽阜阳

价格：¥ 30000元/年



徐振扬

总经理|阜阳远传广播文化传媒有限责任公司 全国独家产权方



安徽阜阳颍州区八里松路段下穿桥紧靠双清湾城市道路单面大牌

安徽阜阳颍州区

价格：¥ 18000元/月



张雯琦

客服经理|安徽众融联创文化传媒有限公司 区域代理商

3、运营期收入预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，

纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目收入预测如下：

金额单位：人民币万元

收入类型/年份	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度
1.古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程										
1.1 百味南街及文化东街出租收入										
可出租面积（m²）	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	39.69	41.67	41.67	43.75	43.75
小计	789.54	902.34	1,065.88	1,125.10	1,181.36	1,181.36	1,240.29	1,240.29	1,302.20	1,302.20
2.非遗文化保护区										
2.1 瓦陶文化体验区门票收入										
年接待人次（万人次）	4.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
小计	80.00	100.00	120.00	120.00	132.00	132.00	132.00	132.00	145.20	145.20
2.2 瓦埠镇非遗文化展示区门票收入										
年接待人次（万人次）	4.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
小计	80.00	100.00	120.00	120.00	132.00	132.00	132.00	132.00	145.20	145.20
2.3 古镇民俗文化区民俗体验收入										
年接待人次（万人次）	3.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
单价（元/人次）	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
小计	60.00	80.00	100.00	100.00	110.00	110.00	110.00	110.00	121.00	121.00
2.4 渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入										
可出租面积（m²）	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	39.69	41.67	41.67	43.75	43.75

小计	640.99	732.56	865.33	913.41	959.08	959.08	1,006.92	1,006.92	1,057.18	1,057.18
3.配套基础设施提升工程										
3.1 水岸游客休憩区场地出租收入										
活动次数（次/年）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
出租率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（万元/次）	0.80	0.80	0.84	0.84	0.88	0.88	0.92	0.92	0.97	0.97
小计	28.80	34.56	42.34	42.34	44.35	44.35	46.37	46.37	48.89	48.89
3.2 游船收入										
年接待人次（万人次）	0.20	0.30	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30	36.30
小计	6.00	9.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52
3.3 游客服务中心出租收入										
可出租面积（m²）	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
出租率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
单价（元/m²/月）	36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	39.69	41.67	41.67	43.75	43.75
小计	93.74	107.14	126.55	133.59	140.26	140.26	147.26	147.26	154.61	154.61
3.4 露营地收入										
年接待人次（万人次）	0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
单价（元/人次）	50.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.50	60.50
小计	15.00	20.00	25.00	25.00	27.50	27.50	27.50	27.50	30.25	30.25
4.停车费收入										
可使用停车位（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
停车率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（元/个/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00
每天周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

小计	36.50	43.80	51.10	51.10	61.32	61.32	61.32	61.32	71.54	71.54
5.充电桩服务费收入										
满负荷可充电量（万 kwh）	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60
利用率	30.00%	30.00%	40.00%	40.00%	50.00%	50.00%	60.00%	60.00%	70.00%	70.00%
收费单价（元/KW·h）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61	0.61
小计	45.99	45.99	61.32	61.32	84.32	84.32	101.18	101.18	130.92	130.92
6.广告位出租收入										
可出租广告牌数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
出租率	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
单价（元/个/年）	0.50	0.50	0.53	0.53	0.56	0.56	0.59	0.59	0.62	0.62
小计	17.50	20.00	23.85	25.18	26.60	26.60	28.03	28.03	29.45	29.45
合计	1,894.06	2,195.39	2,613.37	2,729.04	2,911.99	2,911.99	3,046.07	3,046.07	3,250.96	3,250.96

（续上表）

收入类型/年份	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度	2045 年度	2046 年度	合计
1.古民居建筑群与瓦埠老街区修缮恢复工程											
1.1 百味南街及文化东街出租收入											
可出租面积（m²）	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	26,109.26	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	45.94	45.94	48.24	48.24	50.65	50.65	53.18	53.18	55.84	55.84	—
小计	1,367.38	1,367.38	1,435.84	1,435.84	1,507.57	1,507.57	1,582.88	1,582.88	1,662.05	831.03	25,610.98
2.非遗文化保护区											
2.1 瓦陶文化体验区门票收入											
年接待人次（万人次）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	—
单价（元/人次）	24.20	24.20	26.62	26.62	26.62	26.62	29.28	29.28	29.28	29.28	—

小计	145.20	145.20	159.72	159.72	159.72	159.72	175.68	175.68	175.68	87.84	2,782.56
2.2 瓦埠镇非遗文化展示区门票收入											
年接待人次（万人次）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	—
单价（元/人次）	24.20	24.20	26.62	26.62	26.62	26.62	29.28	29.28	29.28	29.28	—
小计	145.20	145.20	159.72	159.72	159.72	159.72	175.68	175.68	175.68	87.84	2,782.56
2.3 古镇民俗文化区民俗体验收入											
年接待人次（万人次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	—
单价（元/人次）	24.20	24.20	26.62	26.62	26.62	26.62	29.28	29.28	29.28	29.28	—
小计	121.00	121.00	133.10	133.10	133.10	133.10	146.40	146.40	146.40	73.20	2,308.80
2.4 渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入											
可出租面积（m²）	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	21,196.67	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价（元/m²/月）	45.94	45.94	48.24	48.24	50.65	50.65	53.18	53.18	55.84	55.84	—
小计	1,110.10	1,110.10	1,165.68	1,165.68	1,223.92	1,223.92	1,285.05	1,285.05	1,349.33	674.66	20,792.14
3.配套基础设施提升工程											
3.1 水岸游客休憩区场地出租收入											
活动次数（次/年）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	—
出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价（万元/次）	1.02	1.02	1.07	1.07	1.12	1.12	1.18	1.18	1.24	1.24	—
小计	51.41	51.41	53.93	53.93	56.45	56.45	59.47	59.47	62.50	31.25	963.53
3.2 游船收入											
年接待人次（万人次）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	—
单价（元/人次）	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92	43.92	43.92	43.92	—
小计	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	15.97	17.57	17.57	17.57	8.78	275.25
3.3 游客服务中心出租收入											

可出租面积 (m²)	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	—
出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	—
单价 (元/m²/月)	45.94	45.94	48.24	48.24	50.65	50.65	53.18	53.18	55.84	55.84	—
小计	162.35	162.35	170.48	170.48	179.00	179.00	187.94	187.94	197.34	98.67	3,040.83
3.4 露营地收入											
年接待人次 (万人次)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	—
单价 (元/人次)	60.50	60.50	66.55	66.55	66.55	66.55	73.21	73.21	73.21	73.21	—
小计	30.25	30.25	33.28	33.28	33.28	33.28	36.61	36.61	36.61	18.30	577.25
4.停车费收入											
可使用停车位 (个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	—
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价 (元/个/次)	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	—
每天周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	—
小计	71.54	71.54	81.76	81.76	81.76	81.76	91.98	91.98	91.98	45.99	1,362.91
5.充电桩服务费收入											
满负荷可充电量 (万 kwh)	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60	—
利用率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	—
收费单价 (元/KW·h)	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.74	0.74	0.74	0.74	—
小计	149.62	149.62	164.34	164.34	164.34	164.34	181.51	181.51	181.51	90.75	2,439.34
6.广告位出租收入											
可出租广告牌数量 (个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	—
出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	—
单价 (元/个/年)	0.65	0.65	0.68	0.68	0.71	0.71	0.75	0.75	0.79	0.79	—
小计	30.88	30.88	32.30	32.30	33.73	33.73	35.63	35.63	37.53	18.76	576.06
合计	3,399.45	3,399.45	3,606.12	3,606.12	3,748.56	3,748.56	3,976.40	3,976.40	4,134.18	2,067.07	63,512.21

4、项目成本预测

(1) 项目成本的分类

项目成本为经营成本、发行费用及财务费用，其中经营成本包括人员成本、工程维护费成本、综合管理费、燃料动力成本、民俗综合成本、研学综合成本、游船综合成本、露营营地综合成本、广告牌材料等成本及相关税费。

(2) 各类经营成本预测

1) 人员成本

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目可行性研究报告》，估计本项目配置员工为 30 人，结合《淮南 2023 年统计年鉴》2022 年人均工资标准，预计 2027 年人均人员成本支出为 8 万元/人，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测本项目 2027-2046 年人均人员成本支出。

首年人员成本=30 人*8 万=240 万

依据：

4-6 全市历年城镇非私营单位平均工资

单位：元						
行 业	2017	2018	2019	2020	2021	2022
租赁和商务服务业	49799	52583	66820	63657	50125	47404

2) 工程维护费成本

根据《淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程

项目可行性研究报告》，年折旧额为 1,573.98 万元，本项目工程维护费成本按照年折旧额的 10%估计 2024 年工程维护费成本为 157.40 万元，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每两年 5.00%增长率预测本项目 2027-2046 年工程维护费成本。

$$\text{首年工程维护费成本} = \text{年折旧额} * 10\% = 1,573.98 \text{ 万元} \\ * 10\% = 157.40 \text{ 万}$$

3) 综合管理费

按照工程维护费成本与人员成本之和的 6%计算。

$$\text{首年综合管理费} = (157.40 + 240.00) * 6\% = 23.84 \text{ 万元}$$

4) 燃料动力成本

燃料动力成本主要为公共区域用水、用电，出租部分水电等动力费用由各承租人员自行承担，公共区域年产生用水量 12.42 万吨，年产生用电量 65 万 kW·h，经查询安徽电网销售电价表及淮南市自来水价格，电费按 0.70 元/kW·h 计算，水费按 3.5 元/吨计算。预计水费 6 年调整一次，每次增长 20%（本项目充电桩只收取充电服务费，不含充电桩使用产生的直接电费，故本项目暂不考虑充电桩充电产生的电费成本）。

$$\text{首年燃料动力费成本} = 12.42 \text{ 万吨} * 3.5 \text{ 元/吨} + 65 \text{ 万 kW} \cdot \text{h} * 0.70 \text{ 元} \\ / \text{kW} \cdot \text{h} = 88.97 \text{ 万}$$

依据：

单位：元/立方米

类 别		自来水价格	*污水处理费	*垃圾处理费	到户价格	用水性质范围	备 注
居民 阶梯 用水	第一阶梯 年用水量180M³（含）以下	1.50元/m³	0.85元/m³	0.25元/m³	2.60元/m³	适用于已经实行“一户一表”的居民用户家庭生活用水。	1.居民生活用水0.25元/吨； 2.非居民用水0.20元/吨。 其中：工业用水月用水量小于3千吨（含）的部分0.20元/吨、月用水量大于3千吨小于5千吨（含）的部分0.10元/吨、月用水量大于5千吨小于1万吨（含）的部分0.05元/吨、月用水量大于1万吨的部分免征； 3.特种用水0.15元/吨。
	第二阶梯 年用水量181-300M³（含）以下	2.25元/m³			3.35元/m³		
	第三阶梯 年用水量300M³以上	4.50元/m³			5.60元/m³		
居民合表用水		1.60元/m³			2.70元/m³	未实施一户一表改造的居民总表用户。 学校教学和学生生活用水、社会福利场所、部队驻地、乡镇销售水价。	以上随水计征的城市垃圾处理费，由寿县自来水有限公司随水费一并代收收取。
非居民用水		1.91元/m³		0.20元/m³	3.31元/m³	行政机关事业单位、医疗卫生单位、消防、市政用水、工业企业、宾馆（旅馆）、饮食等经营服务类企业用水。	
特种用水		4.01元/m³		0.15元/m³	5.36元/m³	洗车、洗浴用水、生产饮用水、歌舞厅、足浴、美容美发等娱乐业、工程施工用水等。	

备注：1、根据寿县发展和改革委员会《关于调整城区供水价格和实施居民阶梯水价的通知》（发改价格【2017】113号）实行现行水价；
2、根据寿县物价局文件《关于调整城区污水处理费标准的通知》（寿物价【2016】53号）代收污水处理费；
3、根据县人民政府3月13日印发的《寿县城市生活垃圾处理收费管理办法》（寿政【2022】12号）。该办法自2022年4月1日起实施；
4、居民阶梯用水家庭实际人口4人（不含）以上的，该户每增加1人，基本生活用水基数可申请每一级每月增加4立方米；
5、*为代收费用。

国网安徽省电力有限公司

居民电价表

用户分类	分档	电量水平 (度/户·月)	电价水平 (元/度)						执行周期
			不满1千伏			1-10千伏			
			全日时段 (不分时)	平段时段 (8:00-22:00)	低谷时段 (8:00-22:00 以外时间)	全日时段 (不分时)	平段时段 (8:00-22:00)	低谷时段 (8:00-22:00 以外时间)	
一户一表 居民用户	第一档	0-180 (年用电量2160度 及以下)	0.5653	0.5953	0.3153	0.5503	0.5803	0.3003	1.居民分时电价，每月抄表后，按实际抄录峰谷指数计算电费； 2.“一户一表”居民用户可按年选择执行分时或单一电价，一旦确定，一年内不予更改。
	第二档	181-350 (年用电量 2161-4200度)	0.6153	0.6453	0.3653	0.6003	0.6303	0.3503	
	第三档	350以上 (年用电量 4200度以上)	0.8653	0.8953	0.6153	0.8503	0.8803	0.6003	
合表用户	居民		0.5853			0.5703			
	居民电动汽车、 电动自行车充电设施			0.6153	0.3353		0.6003	0.3203	
执行居民电价的非居民用户			0.5853			0.5703			

5）民俗综合成本

按照古镇民俗文化区民俗体验收入的 20%计算成本，主要为涉及的材料等相关成本。

首年古镇民俗文化区民俗体验成本=60 万*20%=12 万

6）游船综合成本

按照游船收入的 30%计算成本，主要为游船涉及的能耗、其他

材料成本。

$$\text{首年游船综合成本} = 6.00 \text{ 万} * 30\% = 1.8 \text{ 万}$$

7) 露营营地综合成本

按照露营营地收入的 20% 计算成本，主要为涉及的耗材、场地清理等相关成本。

$$\text{首年露营营地综合成本} = 15.00 \text{ 万} * 20\% = 3 \text{ 万}$$

8) 广告牌材料等成本

按照广告位出租收入的 20% 测算成本，主要为更换广告位涉及的材料费用。

$$\text{首年广告牌材料等成本} = 17.50 \text{ 万} * 20\% = 3.5 \text{ 万}$$

9) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、房产税、相关附加税、企业所得税。根据现行税法规定，出租收入适用 9% 增值税税率；瓦陶艺术区门票收入、瓦埠镇非遗文化展示区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、游船收入、露营营地收入适用 6% 增值税税率；充电服务费收入适用 13% 增值税税率；城建税税率 5%；教育费附加税率 3%；地方教育费附加税率 2%；配套商业出租适用 12% 房产税税率；企业所得税税率 25%。项目建设过程中可抵扣增值税进项税额约为 3,556.16 万元，各项收入预计增值税销项税额 5,397.55 万元，应交增值税 1,841.39 万元，城建税为 92.06 万元，教育费附加为 55.22 万元，地方教育费附加为 36.83 万元，房产税税费 5,967.51 万元，，企业所得
税税费 973.31 万元，相关税费合计为 8,111.35 万元。

（3）发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目拟发行专项债券 21,000.00 万元，发行费用 23.10 万元。

（4）财务费用

本项目拟发行专项债券 21,000.00 万元，拟发行债券期限为 20 年，假设发行利率 3.30%，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 13,86015,120.00 万元。

（5）运营期成本预测

项目自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，项目成本预测如下：

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度
一、经营成本										
1.人员成本										
人员数量（人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
人员工资（万元/人）	8.00	8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72
小计	240.00	240.00	252.00	252.00	264.60	264.60	277.80	277.80	291.60	291.60
2.工程维护费成本										
工程维护费成本（万元/年）	157.40	157.40	165.27	165.27	173.53	173.53	182.21	182.21	191.32	191.32
小计	157.40	157.40	165.27	165.27	173.53	173.53	182.21	182.21	191.32	191.32
3.综合管理费	23.84	23.84	25.04	25.04	26.29	26.29	27.60	27.60	28.98	28.98
4.燃料动力成本										
用水量（万吨）	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42
单价（元/吨）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.20	4.20
水费（万元）	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	43.47	52.16	52.16
用电量（万 kwh）	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
电费（万元）	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50
小计	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	88.97	97.66	97.66
5.民俗综合成本	12.00	16.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20
6.游船综合成本	1.80	2.70	3.60	3.60	3.96	3.96	3.96	3.96	4.36	4.36
7.露营地综合成本	3.00	4.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	5.50	6.05	6.05
8.广告牌材料等成本	3.50	4.00	4.77	5.04	5.32	5.32	5.61	5.61	5.89	5.89
9.相关税费										
9.1 增值税										
增值税销项税	151.63	174.74	207.99	217.54	232.41	232.41	244.03	244.03	260.84	260.84
期初待抵扣进项税	3,556.16	3,404.53	3,229.79	3,021.80	2,804.26	2,571.85	2,339.44	2,095.41	1,851.38	1,590.54
应交增值税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

9.2 城市维护建设税小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.3 教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9.5 房产税小计	167.81	191.78	226.54	239.13	251.09	251.09	263.61	263.61	276.77	276.77
9.6 所得税										
年折旧额	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98
财务费用	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
应纳税所得额	-1,071.24	-800.28	-444.80	-341.99	-196.25	-196.25	-98.17	-98.17	57.15	57.15
所得税费用小计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
相关税费小计	167.81	191.78	226.54	239.13	251.09	251.09	263.61	263.61	276.77	276.77
经营成本合计	698.32	728.69	791.19	804.05	841.26	841.26	877.26	877.26	926.83	926.83

（续上表）

成本类型/年份	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度	2045 年度	2046 年度	合计
一、经营成本											
1.人员成本											
人员数量（人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	—
人员工资（万元/人）	10.21	10.21	10.72	10.72	11.26	11.26	11.82	11.82	12.41	12.41	—
小计	306.30	306.30	321.60	321.60	337.80	337.80	354.60	354.60	372.30	186.15	5,851.05
2.工程维护费成本											
工程维护费成本（万元/年）	200.89	200.89	210.93	210.93	221.48	221.48	232.55	232.55	244.18	244.18	—
小计	200.89	200.89	210.93	210.93	221.48	221.48	232.55	232.55	244.18	122.09	3,837.43
3.综合管理费	30.43	30.43	31.95	31.95	33.56	33.56	35.23	35.23	36.99	18.49	581.32
4.燃料动力成本											
用水量（万吨）	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	12.42	—
单价（元/吨）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	5.04	5.04	5.04	5.04	—
水费（万元）	52.16	52.16	52.16	52.16	52.16	52.16	62.60	62.60	62.60	31.30	—
用电量（万 kwh）	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	—
单价（元/kwh）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—

电费（万元）	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	45.50	22.75	—
小计	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66	97.66	108.10	108.10	108.10	54.05	1,871.39
5.民俗综合成本	24.20	24.20	26.62	26.62	26.62	26.62	29.28	29.28	29.28	14.64	461.76
6.游船综合成本	4.36	4.36	4.79	4.79	4.79	4.79	5.27	5.27	5.27	2.63	82.58
7.露营地综合成本	6.05	6.05	6.66	6.66	6.66	6.66	7.32	7.32	7.32	3.66	115.46
8. 广告牌材料等成本	6.18	6.18	6.46	6.46	6.75	6.75	7.13	7.13	7.51	3.75	115.25
9.相关税费											
9.1 增值税											
增值税销项税	273.70	273.70	290.06	290.06	301.82	301.82	319.89	319.89	332.92	166.46	5,096.78
期初待抵扣进项税	1,329.70	1,056.00	782.30	492.24	202.18	—	—	—	—	—	—
应交增值税小计	—	—	—	—	99.64	301.82	319.89	319.89	332.92	166.46	1,540.62
9.2 城市维护建设税小计	—	—	—	—	4.98	15.09	15.99	15.99	16.65	8.32	77.02
9.3 教育费附加小计	—	—	—	—	2.99	9.05	9.60	9.60	9.99	4.99	46.22
9.4 地方教育费附加小计	—	—	—	—	1.99	6.04	6.40	6.40	6.66	3.33	30.82
9.5 房产税小计	290.62	290.62	305.17	305.17	320.42	320.42	336.43	336.43	353.25	176.63	5,443.36
9.6 所得税											
年折旧额	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	1,573.98	786.99	—
财务费用	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	528.00	181.50	—
应纳税所得额	165.78	165.78	327.30	327.30	415.88	395.66	561.52	561.52	834.70	499.85	—
所得税费用小计	—	—	74.19	81.83	103.97	98.92	140.38	140.38	208.68	124.96	973.31
相关税费小计	290.62	290.62	379.36	387.00	533.99	751.34	828.69	828.69	928.15	484.69	8,111.35
经营成本合计	966.69	966.69	1,086.03	1,093.67	1,269.31	1,486.66	1,608.17	1,608.17	1,739.10	890.15	21,027.59

5、项目收益预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。项目净收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	运营期收入	运营期成本	发行成本费用	项目收益
2024 年	—	—	7.70	-7.70
2025 年	—	—	7.70	-7.70
2026 年	—	—	7.70	-7.70
2027 年	1,894.06	698.32	—	1,195.74
2028 年	2,195.39	728.69	—	1,466.70
2029 年	2,613.37	791.19	—	1,822.18
2030 年	2,729.04	804.05	—	1,924.99
2031 年	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2032 年	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2033 年	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2034 年	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2035 年	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2036 年	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2037 年	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2038 年	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2039 年	3,606.12	1,086.03	—	2,520.09
2040 年	3,606.12	1,093.67	—	2,512.45
2041 年	3,748.56	1,269.31	—	2,479.25
2042 年	3,748.56	1,486.66	—	2,261.90
2043 年	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2044 年	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2045 年	4,134.18	1,784.47	—	2,349.71
2046 年	2,067.07	906.65	—	1,160.42
合计	63,512.21	21,089.46	23.10	42,461.52

（二）债务还本付息（偿债计划）情况

1、专项债券还本付息情况

本项目拟发行专项债券 21,000.00 万元，分两年发行，其中：2025 年上半年拟发行金额为 10,000.00 万元，2026 年下半年拟发行金额为 11,000.00 万元，假设发行利率 3.30%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2025 年	—	10,000.00	—	10,000.00	3.30%	165.00
2026 年	10,000.00	11,000.00	—	21,000.00	3.30%	330.00
2027 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2028 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2029 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2030 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2031 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2032 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2033 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2034 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2035 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2036 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2037 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2038 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2039 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2040 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2041 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2042 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2043 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2044 年	21,000.00	—	—	21,000.00	3.30%	693.00
2045 年	21,000.00	—	10,000.00	11,000.00	3.30%	528.00
2046 年	11,000.00	—	11,000.00	—	3.30%	363.00

合 计	21,000.00	21,000.00	—	—	13,860.00
-----	-----------	-----------	---	---	-----------

本项目债券还本付息总额为 34,860.00 万元。

2、总体债务还本付息情况

项目	金额
专项债券本金总额	21,000.00
专项债券利息总额	13,860.00
专项债券本息总额	34,860.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	21,000.00
总债务利息	13,860.00
总债务本息	34,860.00

（三）偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

- 1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=0.96
- 2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.22
- 3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.02
- 4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.22
- 5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=2.02

（四）资金测算平衡情况

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦埠镇非遗文化展示区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩收入、广告位出租

收入产生的现金净流入。项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益
2025 年	—	165.00	165.00	—	—	11.00	-11.00
2026 年	—	330.00	330.00	—	—	12.10	-12.10
2027 年	—	693.00	693.00	1,894.06	698.32	—	1,195.74
2028 年	—	693.00	693.00	2,195.39	728.69	—	1,466.70
2029 年	—	693.00	693.00	2,613.37	791.19	—	1,822.18
2030 年	—	693.00	693.00	2,729.04	804.05	—	1,924.99
2031 年	—	693.00	693.00	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2032 年	—	693.00	693.00	2,911.99	841.26	—	2,070.73
2033 年	—	693.00	693.00	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2034 年	—	693.00	693.00	3,046.07	877.26	—	2,168.81
2035 年	—	693.00	693.00	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2036 年	—	693.00	693.00	3,250.96	926.83	—	2,324.13
2037 年	—	693.00	693.00	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2038 年	—	693.00	693.00	3,399.45	966.69	—	2,432.76
2039 年	—	693.00	693.00	3,606.12	1,086.03	—	2,520.09
2040 年	—	693.00	693.00	3,606.12	1,093.67	—	2,512.45
2041 年	—	693.00	693.00	3,748.56	1,269.31	—	2,479.25
2042 年	—	693.00	693.00	3,748.56	1,486.66	—	2,261.90
2043 年	—	693.00	693.00	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2044 年	—	693.00	693.00	3,976.40	1,608.17	—	2,368.23
2045 年	10,000.00	528.00	10,528.00	4,134.18	1,739.10	—	2,395.08
2046 年	11,000.00	363.00	11,363.00	2,067.07	890.15	—	1,176.92
合计	21,000.00	13,860.00	34,860.00	63,512.21	21,027.59	23.10	42,461.52
本息覆盖倍数				1.22			

（五）现金流量表

金额单位：人民币万元

金额单位：人民币万元

项 目	2024-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	1,894.06	2,195.39	2,613.37	2,729.04	2,911.99	2,911.99
经营活动流出小计	—	698.32	728.69	791.19	804.05	841.26	841.26
经营活动净流量	—	1,195.74	1,466.70	1,822.18	1,924.99	2,070.73	2,070.73
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	43,239.89	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-43,239.89	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	44,071.49	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	518.10	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
筹资活动净流量	43,553.39	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00
四、现金及现金等价物年增加额	313.50	502.74	773.70	1,129.18	1,231.99	1,377.73	1,377.73
五、年初现金结余	—	313.50	816.24	1,589.94	2,719.12	3,951.11	5,328.84
六、期末资金	313.50	816.24	1,589.94	2,719.12	3,951.11	5,328.84	6,706.57

（续上表）

项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,046.07	3,046.07	3,250.96	3,250.96	3,399.45	3,399.45	3,606.12
经营活动流出小计	877.26	877.26	926.83	926.83	966.69	966.69	1,086.03
经营活动净流量	2,168.81	2,168.81	2,324.13	2,324.13	2,432.76	2,432.76	2,520.09
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—

筹资活动流出小计	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00
筹资活动净流量	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,475.81	1,475.81	1,631.13	1,631.13	1,739.76	1,739.76	1,827.09
五、年初现金结余	6,706.57	8,182.38	9,658.19	11,289.32	12,920.45	14,660.21	16,399.97
六、期末资金	8,182.38	9,658.19	11,289.32	12,920.45	14,660.21	16,399.97	18,227.06

(续上表)

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	3,606.12	3,748.56	3,748.56	3,976.40	3,976.40	4,134.18	2,067.07
经营活动流出小计	1,093.67	1,269.31	1,486.66	1,608.17	1,608.17	1,739.10	890.15
经营活动净流量	2,512.45	2,479.25	2,261.90	2,368.23	2,368.23	2,395.08	1,176.92
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	693.00	693.00	693.00	693.00	693.00	10,528.00	11,363.00
筹资活动净流量	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-693.00	-10,528.00	-11,363.00
四、现金及现金等价物年增加额	1,819.45	1,786.25	1,568.90	1,675.23	1,675.23	-8,132.92	-10,186.08
五、年初现金结余	18,227.06	20,046.51	21,832.76	23,401.66	25,076.89	26,752.12	18,619.20
六、期末资金	20,046.51	21,832.76	23,401.66	25,076.89	26,752.12	18,619.20	8,433.12

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。如报告预测期内个别年度该项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。。

(六) 敏感性分析（压力测试）

本项目建设期拟为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月(2025 年 3 月开工)，预计自 2027 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债

券于 2026 年下半年发行，2046 年下半年偿还本金，故 2046 年仅考虑 6 个月收益，纳入本项目专项债券资金平衡测算的运营期为 19 年零 6 个月，可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

运营期收入	运营期成本	债券发行费用	项目收益	覆盖倍数	备注
63,512.21	21,027.59	23.10	42,461.52	1.22	预计实现项目运营期收益的 100%情况下测算
60,336.60	19,976.24		40,337.26	1.16	预计实现项目运营期收益的 95%情况下测算
57,160.97	18,924.82		38,213.05	1.10	预计实现项目运营期收益的 90%情况下测算

七、项目风险评估及控制措施

（一）风险识别

项目组根据行业特点和经验，总结并制定了在工程建设和运营中出现过的影响社会稳定的风险因素，类型包括以下四个方面：

1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括水、固体废弃物、噪声等对环境的影响。

3、群众抵制征地的风险

风险内容：由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

4、施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险

风险内容：施工期间安全问题以及工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。

（二）风险估计

风险估计是在对单风险因素做出风险程度估计的基础上，综合分析估计项目整体风险等级的过程。一般采用定性分析与定量分析相结

合的方法，逐一对风险因素进行多维度分析，估计其发生的概率和影响程度。

按照单因素风险发生的可能性，将发生的概率划分为很高、较高、中等、较低、很低五档，依据经验或预测进行确定。按照风险发生后对项目的影响大小。将影响程度划分为严重、较大、中等、较小、可忽略五档。单因素风险发生后对项目的影响程度划分为重大、较大、一般、较小和微小五个等级。相对应的具体指标见下表：

等 级	定量评判指标	定性评判指标
很高	81%~100%	几乎确定
较高	61%~79.46%	很有可能发生
中等	41%~60%	有可能发生
较低	21%~40%	发生的可能性很小
很低	0%~20.54%	发生的可能性很小，几乎不可能

等 级	定量评判指标	影响程度
严重	81%~100%	在全省或更大范围内造成一定负面影响（社会稳定、形象等方面），需要通过长时间努力才能消除，且付出巨大代价
较大	61%~79.46%	在省内造成一定影响（社会稳定、形象等方面），需要通过较长时间才能消除，并需付出较大代价
中等	41%~60%	在当地造成一定影响（社会稳定、形象等方面），需要通过一定时间才能消除，并需付出一定代价
较小	21%~40%	在当地造成一定影响（社会稳定、形象等方面），但可在短期内消除
可忽略	0%~20.54%	在当地造成很小影响，可自行消除

风 险 等 级	定量评判指标	发生的可能性和后果
---------	--------	-----------

重大	$R=p \times q > 0.64$	可能性大，社会影响和损失大，影响和损失不可接受，必须采取积极有效的防范化解措施
较大	$0.64 \geq R = p \times q > 0.36$	可能性较大，或社会影响和损失较大，影响和损失是可以接受的，需采取一定的防范化解措施
一般	$0.36 \geq R = p \times q > 0.16$	可能性不大，或社会影响和损失不大，一般不影响项目的可行性，应采取一定的防范化解措施
较小	$0.16 \geq R = p \times q > 0.04$	可能性较小，或社会影响和损失较小，不影响项目的可行性
微小	$0.04 \geq R = p \times q \geq 0$	可能性很小，且社会影响和损失很小，对项目影响很小

1、主要单因素风险估计

风险发生的阶段集中在项目实施和运行阶段，发生的地域为项目建设区和影响区，群体主要为征地拆迁村民、被流转土地村民等直接影响的群众，以及生活在项目建设和影响区内的群众。单因素风险发生的概率和影响程度根据专家经验确定，主要单风险因素风险估计成果见下表：

序号	风险因素(W)	风险概率 (p)	影响程度 (q)	风险等级 (R)
1	项目可能面临合法性、合理性遭质疑的风险	较低 (0.4)	较小 (0.4)	较小 (0.16)
2	项目可能造成环境破坏的风险	较低 (0.4)	较小 (0.4)	较小 (0.16)
3	项目可能遭群众抵制征地的风险	中等 (0.6)	较大 (0.8)	较大 (0.48)
4	项目可能在施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险	较低(0.4)	较小 (0.4)	较小(0.16)

根据上表，本项目风险影响程度分为2个等级，“较大”等级项目可能遭群众抵制征地的风险；其余为一般等级的风险。

2、项目整体风险估计

项目整体风险的估计，采用定性和定量相结合的方法进行判断。根据项目建设的特征，采用专家打分的方法确定各单因素风险在拟建

项目整体风险的权重，项目权重的确定主要考虑单因素风险发生后的后果及对社会影响等方面。采用综合风险指数法计算项目的整体风险指数，为0.256。具体成果见下表：

序号	风险因素(W)	权重	风险等级 (R)					风险指数
	W	I	微小	较小	一般	较大	重大	T=I×R
			R1	R2	R3	R4	R5	
1	项目可能面临合法性、合理性遭质疑的风险	0.2		0.16				0.032
2	项目可能造成环境破坏的风险	0.3		0.16				0.048
3	项目可能遭群众抵制征地的风险	0.3				0.48		0.144
4	项目可能在施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险	0.2		0.16				0.032
合计		1						0.256

3、风险等级判断

按照《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》的要求，项目的社会稳定风险等级分为高、中、低三个等级。一般从总体评判标准、预测可能引发的风险事件、单因素风险程度和综合风险指数等方面综合评判项目的初始风险等级。本项目整体风险等级依据“就高不就低”的原则和“叠加累积”的原则进行综合评判。

对照下表，从所有的单因素风险程度来看，较大风险有 1 个，较小风险有 3 个，项目整体风险为低风险；从综合风险指数 0.256 来看，项目整体风险为低风险。所以评判项目整体风险为低风险，即部分群众对项目建设实施有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突。

风险等级	高风险 (重大负面影响)	中风险 (较大负面影响)	低风险 (一般负面影响)
------	-----------------	-----------------	-----------------

总体评判标准	大部分群众对项目建设实施有意见、反映特别强烈，可能引发大规模群体性事件	部分群众对项目建设实施有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突	多数群众理解支持，但少部分群众对项目实施有意见
定量标准	2个及以上重大或5个及以上较大单因素风险	1个重大或2到4个较大单因素风险	1个较大或1到4个一般单因素风险
T 指数	>0.64	$0.64 \geq T \geq 0.36$	<0.36

（三）项目风险控制措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施。

一是广泛深入宣传国家有关政策、法律法规和地方规定，以及本项目的背景、实施等情况。通过宣传让群众对项目进行深入了解，介绍项目开工建设及以后运行生产对群众的影响；解答群众对项目的疑问及听取群众的建议，做到人人知情、事事无疑问。

二是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道群众关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对村民疑虑事项进行解答，并对有关事项向群众承诺。

三是动员群众参加现场的施工作业，提供更多的岗位给周边群众，改善当地群众的收入条件。

四是建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

五是项目组紧密联系和依靠群众，采取以预防为主的治安防范措

施，建设和运营期间，如有个别群众有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

八、资金管理方案

为切实规范专项债资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，寿县财政局和寿县文化和旅游局、寿县瓦埠镇人民政府共同建立起完善的淮南市寿县瓦埠湖千年古镇历史文化街区保护与利用工程项目和债券资金使用管理方案，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，保障投资者合法权益。

（一）总则

1、项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2、项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管，还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3、项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4、项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5、项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管

理办法和基本建设项目财政财务规定。

6、组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

（二）资金流入管理

1、本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

2、本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3、本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4、本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5、地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

（三）资金流出管理

（1）本项目资金流出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

(2) 运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目实施单位审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

(3) 关于债券本息偿付，由财政部门组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

(四) 预算管理

1、项目收益专项债券收入、支出，还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2、收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3、增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4、经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

(1) 收到新增项目收益专项债券额度；

(2) 债务收入短收；

(3) 除上述情况以外需要调整债务收支的。

5、项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年

度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当

根据

专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6、项目收入、支出，还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7、使用项目收益专项债券资金的财政部门以及项目实施单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

备注：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除。

（五）债券资金存储

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

2、项目单位为区属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管单位和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

3、鼓励项目实施单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地

区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

（六）债券资金使用

1、项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目实施单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管单位审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果等。未经财政部门审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目实施单位不得从债券资金专户拨付资金。

2、项目实施单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3、项目主管单位和项目实施单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4、项目实施单位应定期向主管部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5、项目主管单位和项目实施单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后3个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

（七）项目收入及运营成本

1、项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括百味南街及文化东街出租收入、瓦陶文化体验区门票收入、瓦埠镇非遗文化展示区门票收入、古镇民俗文化区民俗体验收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、渔乡文化互动区及码头街等配套建筑出租收入、水岸游客休憩区场地出租收入、游船收入、游客服务中心出租收入、露营营地收入、停车费收入、充电桩收入、广告位出租收入。

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

3、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确征收单位的，由财政局委托主管部门征收。

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

5、为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目建设单位编制项目运营成本年度预算报主管部门审核。年度预算批复后，财政局根据

项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目建设单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政局。项目建设单位应严格控制项目运营成本。

（八）资产管理

（1）项目主管单位和项目实施单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

（2）财政部门、国资部门应当会同项目主管单位和项目实施单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（3）各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

（九）资金绩效管理

（1）按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管单位根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

（2）开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管单位共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施

周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管单位自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

（3）明确绩效管理责任约束。项目主管单位对项目绩效负管理责任，项目实施单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

（十）部门职责

1、财政部门职责。

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金。

（3）严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理：不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本

付息工作实效。

2、寿县文化和旅游局职责

①督促和指导项目实施单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

②统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

③加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3、寿县瓦埠镇人民政府职责。

①承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

②项目建设期，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

③项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

④按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（十一）监督管理

1、财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管单位和项目实施单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

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

3、财政部门、项目主管单位和项目实施单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

九、还款保障措施

（一）总则

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。

（二）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件

应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、

指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由

本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，

根据工作需要可以适时调整成员单位。

根据修订后的《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）和《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），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

（三）明确各部门职责

1、财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2、债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险

事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3、发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好债券风险的应急处置工作。

4、审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5、地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融

机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6、人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7、当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8、其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

（四）应急处置

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

1、建立完善政府债务风险防控机制

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）和《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），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。

2、实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

3、有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

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。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《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，并加强债务风险防控。

《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（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规定，安徽省人民政府印发了《安徽省政府性债务风险应急处置预案》。

（五）政府债务预算管理

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。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（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。项目单位应当按照有关规定，对募集资金进行专账管理，主动接受财政、审计部门的检查，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。

4、财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

（七）项目资产管理

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

2、项目主管部门应对使用债券资金形成的国有资产，按固定资产相关要求进行账务处理。国有资产管理部门应当会同项目主管部门和项目单位将使用债券资金形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

3、各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应

当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押。