

目 录

一、项目基本情况	1
(一)项目背景及概况	1
(二)区域情况简介	5
(三)项目情况	7
二、项目建设方案	10
(一)项目建设原则	11
(二)建设规模及内容	11
(三)单体建设方案	20
三、经济社会效益分析	25
(一)社会效益	25
(二)经济效益	25
(三)生态效益	25
四、绩效评估分析	26
(一)事前绩效评估情况	26
(二)绩效目标	40
五、项目投资估算及资金筹措专项方案	43
(一)投资估算编制依据	43
(二)项目总投资	44
(三)资金筹措方案	49
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况	50
(一)项目预期收益	50
(二)债务还本付息情况	75
(三)偿债指标计算	77
(四)平衡方案现金流量测算表	79
七、项目风险及应对措施	82
(一)风险评估情况	82
(二)风险清单	82
(三)敏感性分析	83
八、投资者权益保障措施	87
(一)资金管理方案	87
(二)投资者权益保障措施	88
九、债券发行方案	93
(一)发行依据	93
(二)发行计划	94
(三)发行场所	94
(四)品种和数量	95
(五)兑付安排	95
(六)发行费	95
(七)承销或招投标	95
(八)信息披露计划	95

一、项目基本情况

（一）项目背景及概况

“十四五”时期是开启全面建设社会主义现代化国家新征程，也是社会主义文化强国建设的关键时期。推进文化铸魂、发挥文化赋能作用，推进旅游为民、发挥旅游带动作用，推进文旅融合、努力实现创新发展，为提高国家文化软实力。统筹加强公共文化设施软硬件建设，创新实施文化惠民工程，不断完善覆盖城乡、便捷高效、保基本、促公平的现代公共文化服务体系；健全现代文化产业体系，推动文化产业发展融入新型城镇化建设，大力发展乡村特色文化产业；推进文化和旅游融合发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，推动文化和旅游深度融合、创新发展，不断巩固优势叠加、双生共赢的良好局面。小镇在全国文化产业不断发展、方兴未艾的新形势下，从全局和战略的高度上，发展文博艺术产业的重大经济与社会意义，以高度的文化自觉，以已有的成绩为起点，全力推动区域古玩行业，做强做大，成为一个重要文化品牌，并以此为基础，带动其他相关产业发展。同时建设纸上艺术基地、小版画基地、工笔画基地，发展艺术产业、创新乡村特色文化，吸引当地居民、游客来此“打卡”游玩，推动当地特色艺术集市经济发展。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：聚焦产业转型升级和居民消费升级需要，扩大服务业有效供给，提高服务效率和服务品质，构建优质高效、结构优化、竞争力强的服务产业新体系。

以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。持续推动家政服务提质扩容，与智慧社区、养老

托育等融合发展。鼓励商贸流通业态与模式创新，推进数字化智能化改造和跨界融合，线上线下全渠道满足消费需求。加快完善养老、家政等服务标准，健全生活性服务业认证认可制度，推动生活性服务业诚信化职业化发展。

《国家发展改革委市场监管总局关于新时代服务业高质量发展的指导意见》中指出：到2025年，服务业增加值规模不断扩大，占GDP比重稳步提升，吸纳就业能力持续加强。服务业标准化、规模化、品牌化、网络化和智能化水平显著提升，生产性服务业效率和专业化水平显著提高，生活性服务业满足人民消费新需求能力显著增强，现代服务业和先进制造业深度融合，公共服务领域改革不断深入。服务业发展环境进一步改善，对外开放领域和范围进一步扩大，支撑经济发展、民生改善、社会进步的功能进一步增强，功能突出、错位发展、网络健全的服务业高质量发展新格局初步形成。

《产业结构调整指导目录（2019年本）》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”。

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出：打造服务消费新平台，创建一批国家级文化和旅游、体育消费试点（示范）城市，培育发展文化旅游产业融合发展示范区，建设一批新型文化旅游商业消费集聚区。促进优秀文化产品和优质文化服务消费。开展全域旅游示范区创建活动，推进乡村旅游和休闲农业融合发展。积极拓展体育业态，推动形成内涵丰富的体育消费市场。

《芜湖市“十四五”服务业发展规划》中指出：围绕新型商贸、文化旅游、现代物流、科技服务、现代金融、商务服务六大主导性服

务业，进一步巩固发展规模，加快提升服务业优势发展质量效益和核心竞争力。

推动旅游与农业、林业、水利等深度融合，培育“温泉、生态、中医药”康养旅游产品，推出“红色文化、徽文化、科技、农业、工业、中医药”主题研学产品，打造“自驾游安徽、美食安徽、美宿安徽”品牌 IP，建设一批文化产业和旅游产业融合发展示范区。大力发展以短时间、近距离、高频次为特点的“轻旅游”“微度假”“宅民宿”，策划“安徽人游安徽”促销活动。

按照“以文塑旅、以旅彰文”文旅发展方向，树立“生态文明立镇、文化旅游兴镇”发展理念，促进文旅深度融合，推动经济社会高质量发展，巩固拓展脱贫攻坚成果，全面助力乡村振兴。面对百年未有之大变局，面对国内外环境的新变化，项目建设乡村振兴文化产业园有助于文化和旅游领域产业发展创新，同时以创新驱动发展，以产业园为平台，以项目为抓手、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，利用花桥镇优美的自然风貌，通过建设本项目主题景点建设等促进乡村特色文化资源、传统工艺技艺与创意设计、现代科技、时代元素相结合，进一步提升创新能力和效率，通过体制机制创新、内生式发展的方式，推动特色文化产业可持续发展。

目前，项目已取得立项批复、可研批复、环评登记表、用地预审与选址意见书，施工许可证及开工令预计能在7月份取得，已取得的相关批复如下：

序号	文件名称	文号	取得时间
1	《关于芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目立项的批复》	湾发改项【2022】683号	2022年10月20日
2	《关于芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研	湾发改项【2022】720号	2022年10月28日

	究报告的批复》		
3	环境影响登记表	/	2022年10月31日
4	用地预审与选址意见书	340210202200065号	2022年11月04日

本项目总投资为35,666.43万元，拟通过发行专项债筹资25,000.00万元，剩余10,666.43万元由财政统筹安排。项目建设期3年。

芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目本次拟发行专项债券25,000.00万元（约占项目总投资的70.09%）。专项债券分三年融入，其中：2023年下半年拟发行金额为9,000.00万元（本批次发行1,000.00万元），2024年上半年拟发行金额为8,000.00万元，2025年上半年拟发行金额为8,000.00万元，假设融资利率3.80%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

表1-1 债券发行安排表

金额单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
2023年	9,000.00（本次1,000.00万元）	二十年	3.80%
2024年	8,000.00	二十年	3.80%
2025年	8,000.00	二十年	3.80%

根据测算，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率具体如下：

表1-2 项目本息保障倍数

金额单位：万元

经营收益	发行成本费用	项目运营净收益	覆盖倍数	备注

58,102.73	27.50	58,075.23	1.32	预计项目运营期每年九十殿当代艺术馆馆位出租收入、九十殿文博休闲馆出租收入、艺术展览室外展区商铺出租收入、历史文化特色建筑园门票收入、科普研学博物馆及航空演示机库出租收入、休闲文化中心出租收入、特色餐厅出租收入、热气球体验区门票收入、创意乡村文化体验区出租收入、鸠兹湾农产品中心出租收入、游客综合服务中心出租收入、广告位租赁收入、停车位收入及人员成本、工程维护费成本增速为预测增速6.50%的100%比例，即6.50%
53,672.58		53,645.08	1.22	预计项目运营期每年九十殿当代艺术馆馆位出租收入、九十殿文博休闲馆出租收入、艺术展览室外展区商铺出租收入、历史文化特色建筑园门票收入、科普研学博物馆及航空演示机库出租收入、休闲文化中心出租收入、特色餐厅出租收入、热气球体验区门票收入、创意乡村文化体验区出租收入、鸠兹湾农产品中心出租收入、游客综合服务中心出租收入、广告位租赁收入、停车位收入及人员成本、工程维护费成本增速为预测增速6.50%的90%比例，即5.85%
49,621.98		49,594.48	1.13	预计项目运营期每年九十殿当代艺术馆馆位出租收入、九十殿文博休闲馆出租收入、艺术展览室外展区商铺出租收入、历史文化特色建筑园门票收入、科普研学博物馆及航空演示机库出租收入、休闲文化中心出租收入、特色餐厅出租收入、热气球体验区门票收入、创意乡村文化体验区出租收入、鸠兹湾农产品中心出租收入、游客综合服务中心出租收入、广告位租赁收入、停车位收入及人员成本、工程维护费成本增速为预测增速6.50%的80%比例，即5.20%

预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）区域情况简介

1.区域概况

花桥镇，隶属于安徽省芜湖市湾沚区，地处芜湖市东大门，东与宣城市水阳镇隔河相望，西与湾沚镇接壤，西北界赵家河与六郎镇毗邻，北界水阳江和当涂县黄池镇濒临。区域面积 101.32 平方千米，截至 2019 年末，户籍人口 41271 人。

2.芜湖市湾沚区经济、财政和债务有关情况

一、地方经济状况

近三年经济基本状况			
年份 项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值（亿元）	315.4	330.0	383.1
地区生产总值增速（%）	8.8	5.3	13.3
第一产业（亿元）	20.4	22.6	24.1
第二产业（亿元）	167.8	171.5	200.5
第三产业（亿元）	127.2	136.0	158.5
产业结构			
第一产业（%）	6.6	6.8	6.3
第二产业（%）	53.2	52.0	52.3
第三产业（%）	40.3	41.2	41.4
固定资产投资额（%）	18.9	15.6	24.0
二、财政收支状况（亿元）			
年份 项目	2019年	2020年	2021年
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	28.55	31.74	34.62
一般公共预算支出	43.66	47.72	51.77
地方政府一般债券收入	2.34	7.62	2.91
地方政府一般债券还本支出	2.20	7.49	2.54
转移性收入	15.21	16.25	17.42
转移性支出	0.24	0.40	0.64
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	22.69	27.39	30.70
政府性基金支出	33.79	33.19	43.12
地方政府专项债券收入	11.10	8.38	15.87
地方政府专项债券还本支出	-	2.58	3.45
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	0.01	0.01	0.01
国有资本经营支出	0.01	0.01	0.01
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至2021年底地方政府债务余额	85.93		

2019年底地方政府债务限额	67.53
2020年底地方政府债务限额	73.48
2021年底地方政府债务限额	87.03

数据来源：芜湖市湾沚区统计局、财政局

（三）项目情况

1.参与主体

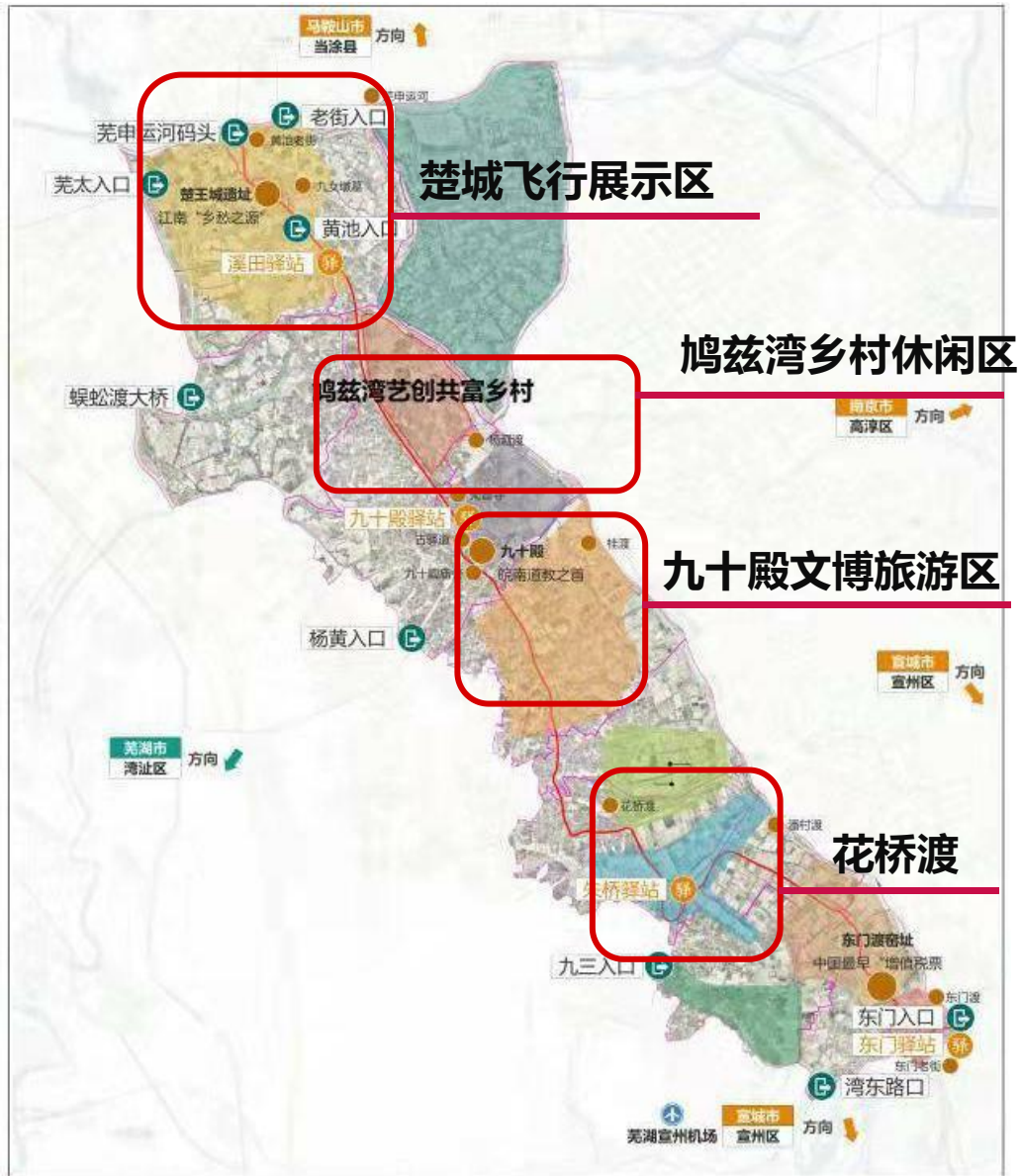
项目主管部门：芜湖市湾沚区花桥镇人民政府

项目实施单位：芜湖市湾沚区花桥镇人民政府

2.项目基本情况

（1）项目名称：芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目

（2）项目区位：本项目位于安徽省芜湖市湾沚区花桥镇。



(3) 项目建设内容和规模:

本项目位于安徽省芜湖市湾沚区花桥镇，为湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升。本项目占地面积约700亩，分为九十殿文博旅游区、楚城飞行展示区、鸠兹湾乡村休闲区三个旅游区、花桥渡生态环境系统整治工程，三个旅游区及花桥渡连为一线形成旅游廊道。各区域建设内容均包括文化场馆设施、服务中心、特色餐厅等基础设施。

序号	工程项目名称	数量	单位
1	九十殿文博旅游区		

1.1	建筑工程		
1.1.1	九十殿当代艺术馆	11500	m ²
1.1.2	九十殿文博休闲馆	5500	m ²
1.1.3	游客综合服务中心	5500	m ²
1.2	公共基础设施提升工程		
1.2.1	艺术展览室外展区	13000	m ²
1.2.2	文化创意街改黑拓宽及文化特色实施改造	21225.33	m
1.2.3	生态停车场	300.00	机动车车位数量
1.2.4	雨污分流管网改造提升	6215.84	m
1.2.5	充电线桩	50.00	个
2	楚城飞行营体验区		
2.1	建筑工程		
2.1.1	科普研学博物馆	8000	
2.1.2	航空演示机库	4000	
2.1.3	游客综合服务中心	5000	
2.1.4	休闲文化中心	5600	
2.1.5	特色餐厅	3000	
2.1.6	生态停车场	300	机动车车位数量
2.2	公共基础设施提升工程		
2.2.1	室外训练场地	4000.00	
2.2.2	热气球体验区	4000.00	
2.2.3	配套路网	10000.00	
2.2.4	给排水工程	8000.00	
2.2.5	供配电工程	8000.00	
2.2.6	充电线桩	50.00	个
3	鸠兹湾乡村休闲区		
3.1	建筑工程		
3.1.1	游客服务中心	6000.00	
3.1.2	创意乡村文化体验区	12000.00	
3.2	公共基础设施提升工程		
3.2.1	鸠兹湾农产品中心	11000.00	
3.2.2	生态停车场	300.00	机动车车位数量

3.2.3	配套路网	8000.00	
3.2.4	给排水工程	18000.00	
3.2.5	供配电工程	18000.00	
3.2.6	充电线桩	40.00	个
4	花桥渡乡村旅游区		
4.1	公共基础设施提升工程		
4.1.1	配套路网改造提升	1.00	项
4.1.2	水系改造工程	1.00	项

(4) 项目建设期及运营期：本项目从2022年11月开始至2025年10月全部竣工验收。2026年1月开始运营。因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期2026年至2044年。

(5) 已完成的前期工作

序号	文件名称	文号	取得时间
1	《关于芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目立项的批复》	湾发改项【2022】683号	2022年10月20日
2	《关于芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告的批复》	湾发改项【2022】720号	2022年10月28日
3	环境影响登记表	/	2022年10月31日
4	用地预审与选址意见书	340210202200065号	2022年11月04日

二、项目建设方案

(一) 项目建设原则

1、项目发挥区位优势，提升综合配套，结合产业优势，因地制宜的推进产业园建设；

2、合理规划，远近结合，有机组织空间布局，使建筑物与周围的自然环境相协调，促成生态、环境、经济效益与社会效益的有机统一；

3、项目以绿色农业产业为基础，打造全产业链条，逐渐向周边区域辐射；

4、在注重超前性与长效性的同时兼顾发展与建设的实际情况，加强方案的可操作性与应变性；

5、本园区引进项目必须具备高科技、高投入、高效益的特点，以最先进的农业技术、高度密集的资金条件，实现最大化的生态效益、经济效益和社会效益；

6、引进项目在产业的发展过程中，必须具有节约用水、保护水资源，具有节能意识，充分利用太阳能、风能等新兴能源，节约土地，实现土地利用的生态型和高效性。

(二) 建设规模及内容

(1) 九十殿文博旅游区

1、九十殿当代艺术馆

九十殿当代艺术馆计划打造成公共文化艺术空间，筹备茶室、工作区、图书资料库(图书资料室、线上数据库)及展示区(案例展示区、文化艺术展示区、成果展示区等)努力打造一个独立的文化艺术探讨与对外交流的空间，同时又具备实践项目与科研项目共同运作的功能性。

同时九十殿当代艺术馆以策展、策划小镇艺术项目，陈列展示综合材料绘画、纸上艺术、艺术实验创作、学术交流、人才培养等于一体的综合性艺术活动场所。

2、九十殿文博休闲中心

花桥镇九十殿艺术馆是配合湾址区花桥镇人民政府在九十殿村规划建设“文博艺术特色小镇”而建，主要目的是为丰富乡村文化生活，促进乡村现代文明进程，打造乡村文化旅游景点，带动地方产业转型。

文博休闲中心围绕文化展馆活化、文化产品创新、生活场景打造、传统美食回忆、等重点项目，全面推进并实施完成，使古镇成为区域性休闲消费聚集区和热点，初步实现“本地人日常休闲生活客厅、周边人短途聚会场所”的定位。

3、游客服务中心

游客中心是为游客提供各项旅游接待服务设施的专门场所；游客中心起到集聚和分流的作用，拥有便利的交通区位条件，具体功能如下：

1) 引导功能

游客接待中心一般位于旅游中心或出口处，起着窗口的作用，通过这个窗，旅游者可以了解整区域内环境、景物和旅游各组成要素的分布、组合及存存问题。

2) 服务功能

游客接待中心可为旅游者提供住宿、休息、餐饮、交通、娱乐、购物等服务，以便使旅游者满意，顺利完成在本区的旅游计划。

3) 游憩功能

游客接待中心距风景区较近，本身也有部分特殊的自然风光，或景观建筑或民俗风情或直接是景区的一部分，使旅游者在逗留时间内可安排部分时间进行游览起到游憩功能。

4) 集散功能

游客接待中心是旅游区与大城市间的交通连接点，则来往旅游者具有集散作用。

5) 解说功能

游客接待中心最为重要的功能之一。解说、传授和住处服务作为基本的交流手段让大众清楚、明白关于自然和文化资源的意义和价值。

6) 其他功能

包括失物招领、物品寄存、医疗服务、邮政服务、残疾人设施。

5、室外建设内容

为了提升文化景点内的便民性和文化氛围，项目室外建设艺术展览室外广场、文化创新街改黑拓宽及文化特色实施改造。为便于交通，对原先落后淘汰雨污管网进行改造升级、对原先落后的燃气管道精选改造提升。九十殿文博旅游区另设含智能化设备的生态停车场。

1) 艺术展览室外展区

以地方艺术为特色，在展馆前布置艺术展览室外展区，包含带有当地特色的艺术小品、雕塑、人文艺术展示舞台、艺术植被景观、广场铺装等，为九十殿艺术特色提供艺术支持。

2) 文化创意街改黑拓宽

此为路面改造项目，涉及江南文博第一镇配套街区街道约6千米，路线原则上拟合现状道路中心线。在保持现状路线总体走向、城市定位等设计思路的基础上，对现状水泥混凝土路面病害进行修复拓宽后

加铺沥青面层，外侧增设慢行系统，同时补充和完善管网及交通等配套设施，恢复改造项目在路网中的功能。

3) 生态停车场

为迎合项目需求，拟在建设区域内建设分布式生态停车场。

随着交通事业的蓬勃发展，以及大厦和小区等智能建筑的发展，传统人工管理的停车场已经不能满足广大使用者和管理者对停车场的安全、效率、性能以及管理上的需要，因此智能停车场系统应运而生。分布式系统的智能化管理是利用高度自动化的机电设备和计算机网络及通讯技术对停车场进行安全、高效的管理。由于减少人工的参与，从而最大限度地减少人员费用和人为失误造成的损失，大大提高整个停车场的安全性及使用效率。

分布式智能停车场系统的设计本着安全、可靠、实用、开放、可扩充和高效性的指导思想和分布式结构进行设计。

根据分布式智能停车场系统分散控制和集中管理的需要，引入Ethernet局域网进行数据信息的共享和监督管理，把系统分为管理中心站、过程管理站和现场控制级、充分发挥分布式系统的优势。

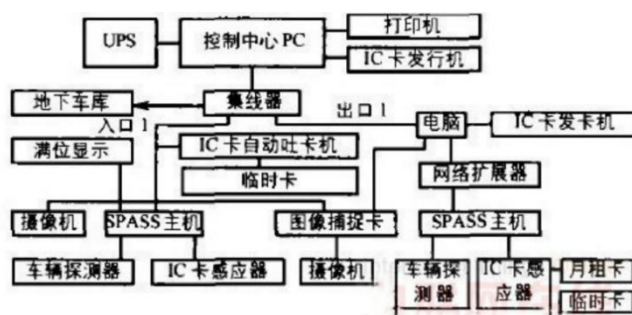


图4-1 分布式智能停车场系统结构布局

2、雨污分流管网改造提升

受原先经济条件、技术水平和排水理念等因素的制约，部分道路排水多采用雨污合流方式，致使部分污水在雨季时不可避免地排入下

游水体，同时由于雨污混流，雨季时排水不畅，容易形成积水点，影响出行。

为彻底解决雨污合流问题，本工程对建设地部分道路进行雨污管网的铺设、对于不满足排水流量的雨污水管网进行扩流。雨污分流制排水系统建成以后，将减少溢流混流污水对天然水体的影响，避免对周围环境造成污染，改善居民居住环境，提升城市形象，有利于促进城市的可持续发展，雨污水改造工程涉及江南文博第一镇路网工程约6千米

3、燃气管道改造提升

对于路网内的不满足安全运行要求的球墨铸铁管道、运行年限满20年，经评估存在安全隐患的钢质管道、聚乙烯(PE)管道、运行年限不足20年，存在安全隐患，经评估无法通过落实管控措施保障安全的钢质管道、聚乙烯(PE)管道进行更换处理，对于需要新建的管道进行全新铺设。

(2) 楚城飞行营体验区

1、科普研学博物馆

为体现楚城飞行文化区的特征，项目建设科普研学博物馆，内以航空博物馆的标准设计，含摆放飞机模拟器、航空模型区域，航空历史及航空基本知识的学习区域，航空器的组装零部件陈列。可同时使用机库的航空器停放区域，用于参观真机。从而对飞行器件进行展出和科普，使群众及游客能够对飞行机有更深刻的了解和兴趣。

2、航空演示机库

文化区内设置航空演示机库，内设实体机舱及机架模型，可供园区专业人员向游客演示航空飞行中的实际操作流程及生活中的飞机科普知识。

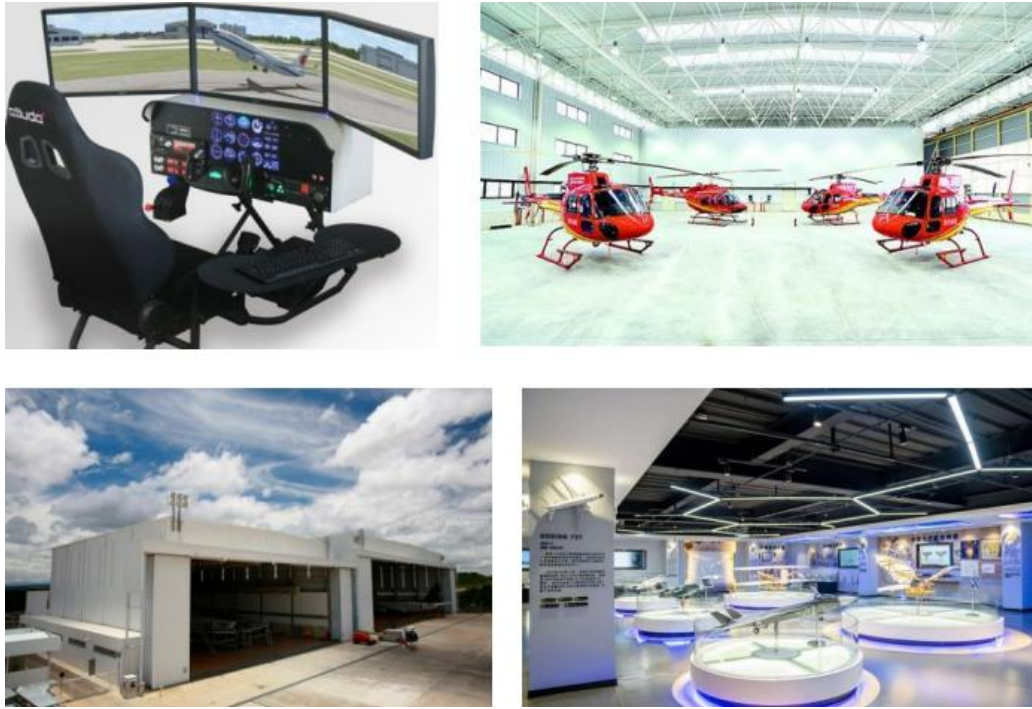


图4-2 演示机库

3、游客综合服务中心

游客中心是为游客提供各项旅游接待服务设施的专门场所；游客中心起到集聚和分流的作用，拥有便利的交通区位条件。

4、文化休闲中心、特色餐厅

文化休闲中心、特色餐厅围绕文化展馆活化、文化产品创新、生活场景打造、传统美食回忆等重点项目，全面推进并实施完成。通过中心的建设可以提高对楚城的宣传，使楚城成为区域性的热点。

5、生态停车场

为迎合项目需求，拟在建设区域内建设分布式生态停车场。

随着交通事业的蓬勃发展，以及大厦和小区等智能建筑的发展，传统人工管理的停车场已经不能满足广大使用者和管理者对停车场的安全、效率、性能以及管理上的需要，因此智能停车场系统应运而生。分布式系统的智能化管理是利用高度自动化的机电设备和计算机网络及通讯技术对停车场进行安全、高效的管理。

6、室外无人机训练场地

满足园区内各无人机飞行器表演日常飞行训练。可进行有规模的实际训练。同时可开展无人机越障比赛、无人机驾驶员培训。应当具有一个能从跑道两端地平面上看得见的风向指示器。应当具有起降方向标志。

7、热气球体验区（含设备）

设为热气球的体验区域，起飞区域位置、与障碍物距离方面问题。着陆区域（包括其进近路径）的位置、与障碍物距离。确保气球着陆：在气球排气时能够不对气球上或地面上的人员造成伤害，也不对家畜或财产造成损害。严格按照《热气球运行指南》执行此项目。

（3）鸠兹湾乡村休闲区

1、游客服务中心

游客中心是为游客提供各项旅游接待服务设施的专门场所；游客中心起到集聚和分流的作用，拥有便利的交通区位条件，具体功能如下：

- 1) 引导功能
- 2) 服务功能
- 3) 游憩功能
- 4) 集散功能
- 5) 解说功能
- 6) 其他功能

2、民间文化体验区

建设包含具有当地民间文化底蕴的文化体验馆，围绕鸠兹文化与传统艺术表达打造如鸠兹非遗画苑、鸠兹艺展书屋等文化体验精品地。

<p>鸪兹湾一景</p> <p>关关雎鸠 在河之洲 (鸪兹湾)</p>	<p>鸪兹湾二景</p> <p>一鸣惊人 一飞冲天 (冲天地)</p>	<p>鸪兹湾三景</p> <p>小乌依人 老有所依 (依人所)</p>	<p>鸪兹湾四景</p> <p>扶摇直上 鹏程万里 (万里路)</p>	<p>鸪兹湾五景</p> <p>鹰击长空 鱼翔浅底 (空天行)</p>	<p>鸪兹湾六景</p> <p>两个黄鹂鸣翠柳 一行白鹭上青天 (白鹭洲)</p>
<p>鸪兹湾七景</p> <p>临渊羡鱼 不如退而结网 (羡鱼池)</p>	<p>鸪兹湾八景</p> <p>落霞与孤鹜齐飞 秋水共长天一色 (一色天)</p>	<p>鸪兹湾九景</p> <p>海阔凭鱼跃 天高任鸟飞 (点将台)</p>	<p>鸪兹湾十景</p> <p>山重水复疑无路 柳暗花明又一村 (又一村)</p>	<p>鸪兹湾十一景</p> <p>羁鸟念旧林 池鱼思故渊 (思乡园)</p>	<p>鸪兹湾十二景</p> <p>纸上得来终觉浅 绝知此事须躬行 (躬行处)</p>

图4-3 鸪兹湾十景文化



图4-4 鸪兹湾画苑

3、鸪兹湾农业美食体验坊

为表达对地区特色农耕文化的致敬，项目规划了农业手工体验坊，为旅客提供了了解当地特色美食、品味地方美食提供了良好的环境。



传统米酒酿造技艺体验



酥烧饼制作技艺



4、生态停车场

为迎合项目需求，拟在建设区域内建设分布式生态停车场。

随着交通事业的蓬勃发展，以及大厦和小区等智能建筑的发展，传统人工管理的停车场已经不能满足广大使用者和管理者对停车场的安全、效率、性能以及管理上的需要，因此智能停车场系统应运而生。分布式系统的智能化管理是利用高度自动化的机电设备和计算机网络及通讯技术对停车场进行安全、高效的管理。

(4) 花桥渡生态环境系统整治工程

本工程一是实施生态环境系统整治工程,包括花桥渡内水系底泥清淤、生态沟渠、生态护岸、生态湿地、生态栈道和步道建设、人居环境整治提升及相关配套设施等。

该整治点主要结合农村水系连通及水系综合整治项目开展沿线及村庄人居环境整治工作,2021年花桥村通过申报创建了安徽省美丽乡村重点示范村,后期通过美丽乡村建设项目巧妙地结合古渡、古桥、古遗址进行打造提升,将环境整治与古村落、古文化有机融合起来,

注重老旧建筑、果树苗木等节点提升，体现产业、文化、历史、记忆等概念，力争在花桥村红星村民组打造出标志性的农村人居环境整治样板村

（三）单体建设方案

1、造型规划

项目建筑全部采用仿古格局。本设计力争创造富有游客中心特色的古代建筑风格使建筑与周围环境协调。立面采用古代建筑手法处理，以匀称的体量，丰富的细节和悦目的色彩使该建筑群显得简洁、典雅和清新。

2、规划讀项目的设计过程中应重点考虑如下方面原则：

（1）规范性原则

符合国家、项目所在地规定的现行建筑、结构、市政、交通、消防、通讯、环保、卫生及低碳节能等规定和规范，设计内容满足向政府各部门进行申报的要求，以及方案论证、消防与技术论证等各种报建手续所需的要求。

（2）前瞻性原则

树立大观念、开拓新思路，在传统设计水平基础上要有所超越，做优质、科学、合理的文旅区。

（3）人性化原则

体现在空间、尺度、设施、流线、通讯、商业氛围、饮食娱乐、宜居环境、市政配套、物业管理、卫生等诸多方面。设计在保证完善、心旷神怡的区域景观，以及足够的单车、小车、大车等停车场地、便捷的出入交通以外，更应在公共服务设施、安全与避难，处处体现现代化以人为本的规划理念。

（4）协调性原则

充分考虑与相邻地段建筑及环境的协调，在设计各个方面均应体现均好性原则，从总体规划、建筑设计到环境设计，均好性的实现是一个重要的设计目标，要寻求各类资源的配置均衡。

(5) 价值实现原则

设计采用灵活的手法，包括高效地利用空间、环境地貌、节能减排、低碳环保，以增强建筑整体的吸引力。

3、土建工程

(1) 结构

1) 竖向承重体系

根据建筑使用功能，平面布置，立体面型及施工条件，拟定本项目建设单体均采用框架结构竖向承重体系，为建筑提供布置灵活的平面空间。

2) 基础选型

根据本工程初步地质勘探资料及当地有关其它相邻工程的资料，因此，初步考虑采用普通独立基础，基础施工应尽量避免雨季。

(2) 给排水

1) 给水：

- ①建筑用水与消防用水合用管道系统。
- ②项目建筑物从临近供水管网接入一根DN200自来水管。
- ③引入管进入红线后设1个总水表，再在小区内连接成环状。
- ④自来水压力为0.3Mpa。（由业主提供市政给水接口处压力值）。

2) 排水

- ①排水体制设计为雨、污分流制。
- ②生活污水排水量

生活排水量按用水量的90%计。

③本工程生活污水汇集并经钢筋混凝土化粪池处理后，接入城市污水管网。

④室外排水管采用钢筋混凝土排水承插管，橡胶垫圈接口。

⑤本工程所有污水检查井采用砖砌检查井，全部采用新型复合材料井盖和盖座，位于行车道上者为重型；位于非行车道上者为轻型。

雨水：

①建筑物雨水经有效组织后排入城市污水管网。

②雨水量计算，暴雨强度按芜湖地区暴雨强度公式计算。

③室外道路边适当位置设置平算式雨水口、收集道路、人行道雨水，各建筑物室外设靠墙暗沟收集屋面雨水。

④本工程雨水利用室外现有地形将雨水汇集后排入城市排水管。

⑤室外污水管采用钢筋混凝土排水管，橡胶圈承插连接。

(3) 电气

1) 供配电：

①供电电源及用电负荷

根据《民用建筑电气设计规范》相关规定，本项目消防和安防用电、应急照明等为二级负荷，其余为三级负荷。由变电站供电系统提供一回10kV电源负担该小区的用电负荷。

②线路敷设

建筑物10kV电源采用电缆线路引自当地变电站10kV线路，各建筑单体均由箱式变电站以电缆线路放射式供电。工程内所有电缆线路均采用直埋地敷设，过道路和入户部分穿钢管埋地敷设。

③计费

根据单位要求，本项目建筑物采用高供电计费，电费设用电电度表计量方式。

2) 照明:

①照明电压的选择

照明灯具可采用单相供电，即220V电压，照明供电采用380/220V三相五线形式中性点直接接地的交流网络供电。

②照明符合分级及接地方式

照明电荷为三级，其供电要求与电力供电要求相类似。

③照明供电网络

本工程各分项目照明供电网络由馈电线、干线和分支线组成。电线将电能从各原10kV变电所低压配电柜送至照明配电柜，干线将电能从总配电柜送至各照明配电箱，分支线由干线分出将电能送至每一个照明分配电箱和各个用能灯具及设备。

④室内照度要求

建筑室内照明灯具根据功能要求及装修特点布置。所有灯饰尽量选用节能型灯具；按照国家规定的照度标准布置灯具容量。光源采用色温度，发光效率好的灯管。

⑤应急照明

消防控制室、消防水泵房、防烟排烟机房、配电室和自备发电机房、电话总机房以及发生火灾时仍需坚持工作的其它房间的应急照明，仍应保证正常照明的照度。公共走道部分照明为应急照明。

应急照明电源采用双电源末端互投。在发生火灾时由消防控制室强制将相应区域应急灯全部点亮。应急灯具和疏散指示标志采用蓄电池作备用电源，且连续供电时间不少于30min。

3) 防雷接地:

本工程按三类防雷建筑物的防雷措施要求设防。在各建筑物屋顶设避雷带(网)作防直击雷的接闪器，利用建筑物结构柱内的主筋作

接地引下线，利用结构基础内钢筋网作接地体；为防雷电波侵入，电缆进出线在进出端将电缆的金属外皮、钢管等与电气设备接地相连；为预防雷电电磁脉冲引起的过电流和过电压，在必要部位装设电涌保护器（SPD）。

本工程低压配电系统的接地形式采用TN-S系统，其工作零线和保护地线在接地点后要严格分开。正常不带电而当绝缘破坏有可能呈现电压的一切电气设备金属外壳均应可靠接地。

三、经济社会效益分析

（一）社会效益

本项目的实施加强了农村现代化建设和基础设施建设，提高了农村的文明程度和农民的素质。由于乡村旅游的发展，政府加大了对基础设施建设的投资，使配套路网、水电、垃圾处理等基础设施功效进一步加强。通过发展乡村旅游，农民的文化知识和综合素质有了显著提高，民主意识和行业意识得到增强，发展理念、职业道德在他们心中愈加壮大。乡村旅游作为一种新兴产业，已成为城乡经济、文化一体化的重要纽带，加快了农村的现代化建设和精神文明建设。

（二）经济效益

项目建成后，可以获得一定的收益。项目运营收入为九十殿当代艺术馆馆位出租收入、九十殿文博休闲馆出租收入、艺术展览室外展区商铺出租收入、历史文化特色建筑园门票收入、科普研学博物馆及航空演示机库出租收入、休闲文化中心出租收入、特色餐厅出租收入、热气球体验区门票收入、创意乡村文化体验区出租收入、鸠兹湾农产品中心出租收入、游客综合服务中心出租收入、广告位租赁收入、停车位收入。在项目运营期内，可以产生的运营总收入为 84,903.57 万元；扣除成本及税费后，经测算，在债券存续期预计项目产生的可用于偿还债券本息的收益为 58,075.23 万元，能够产生稳定的现金流入。

（三）生态效益

由于本项目涉及到部分公共服务、配套基础设施工程，可以提高当地群众生活水平、改善城市环境，提高当地社会事业发展，同时对项目选址周边的地块开发具有显著的促进作用。

四、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）项目实施的必要性

本项目建设是促进非物质文化遗产传承发展的需要。非物质文化遗产是中华优秀传统文化的重要组成部分，是中华文明绵延传承的生动见证，是连结民族情感、维系国家统一的重要基础。保护好、传承好、利用好非物质文化遗产，对于延续历史文脉、坚定湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目文化自信、推动文明交流互鉴、建设社会主义文化强国具有重要意义。

项目利用文化产业园为平台，继承非物质文化遗产资源，提升乡土文化内涵；建设乡村文化中心、安徽省书画院创作中心等，举办艺术活动等，坚持创造性转化、创新性发展，将文化遗产与现代艺术及科技相结合，发展创新中华优秀传统文化；建设江南书院等，开设非物质文化遗产特色课程，传承、体验、发展非物质文化遗产。

（2）项目实施的公益性

本项目的建设是确保农民收入持续增长的重要举措。乡村振兴必须让农民能够充分公平分享改革发展成果，实现生活富裕。农民生活富裕是乡村振兴的出发点和落脚点。收入决定消费，湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目建立农民增收长效机制，确保农民收入持续较快增长，应是实施乡村振兴战略的首要目标。只有农村一二三产业融合发展起来，才能避免农村空心化，乡村产业才能够兴旺，农村经济才能发展，农民持续增收才有保障。项目通过对区域内文化和旅游产业、基础设施的建设，能够促进本地乡村特色文化产业的发展，吸

引更多的游客前来休闲旅游，完善创业居住环境，加强农村一二三产业深度融合，保证了农民的收入持续增长，实现共同富裕。

(3) 项目实施的收益性

项目建设是促进特色艺术集市经济发展的需要。项目建设乡村文化中心，包括艺术馆、科普研学博物馆及航空演示机库等，吸引当地居民、游客来此“打卡”游玩，推动当地特色艺术集市经济发展。本项目经营期间，按20年预测期计算，将累积实现营业收入84,903.57万元，直接带动农民工就业千余人。因此，本项目建设，增加农民收入，促进地方社会经济健康稳定发展，为构筑和谐社会和建设美好乡村作出重要贡献。

2、项目建设投资合规性和成熟度

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复、环评说明等前期资料。已取得批复资料如下：

序号	文件名称	文号	取得时间
1	《关于芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目立项的批复》	湾发改项【2022】683号	2022年10月20日
2	《关于芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告的批复》	湾发改项【2022】720号	2022年10月28日
3	环境影响登记表	/	2022年10月31日
4	用地预审与选址意见书	340210202200065号	2022年11月04日

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及财政配套资金，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配套资金，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为1.32，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

（1）项目收入预测

本次融资相关项目收益为项目运营期产生的现金净流入，包括九十殿当代艺术馆馆位出租收入、九十殿文博休闲馆出租收入、艺术展览室外展区商铺出租收入、历史文化特色建筑园门票收入、科普研学博物馆及航空演示机库出租收入、休闲文化中心出租收入、特色餐厅出租收入、热气球体验区门票收入、创意乡村文化体验区出租收入、鸠兹湾农产品中心出租收入、游客综合服务中心出租收入、广告位租赁收入、充电桩服务费收入及停车位收入产生的现金净流入。项目运营期实现收入84903.57万元。

1) 九十殿文博旅游区—九十殿当代艺术馆馆位出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计九十殿文博旅游区中可出租九十殿当代艺术馆馆位面积合计为11,500.00m²，经查询芜湖市国际会展中心一期展馆出租单价情况，估计九十殿当代艺术馆馆位2022年租金价格0.50元/m²/天，预计年开放天数约为300天，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预

测项目建成后2026-2044年九十殿当代艺术馆馆位租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028-2044年出租率为80%。

芜湖国际会展中心一期二楼展馆B
交易时间：20190916

项目名称	芜湖国际会展中心一期二楼展馆B
项目编号	22FCZZ20190399
统一交易标识码	C02-9134020076688759X8-20190821-000002-5
标的所在行政区划代码	340200
交易机构名称	安徽长江产权交易所
交易机构代码	9134020076688759X8
交易方式	
公告内容	
受让方名称	芜湖羽之缘体育服务有限公司
转让标的评估值或账面净值	169.4472
成交金额	219.45
成交日期	20190916



全国公共资源交易服务平台

网站工作年报

公告状态	已结束	公告开始日期	2019年08月21日
报名开始日期	2019年08月26日	公告截止日期	2019年09月03日
报名截止日期	2019年09月03日		

项目名称	芜湖国际会展中心一期二楼展馆A出租	项目编号	806756	
挂牌起始日期	2019年8月21日	挂牌截止日期	2019年9月3日	
挂牌期满，如未征集到意向承租方	信息发布自动终结。			
标的坐落	芜湖市九华南路与大工山路交叉口西北侧芜湖国际会展中心一期。			
基本属性	标的类型	会展/会展中心	所在层数	2/2层
	租赁面积	3,213.75㎡	租赁期限	3年。如原承租方竞得，则租赁期限自2019年9月20日算起；如非原承租方竞得，则租赁期限自出租标的正式移交之日算起。
	租金支付方式	按合同年度支付	租金递增方式	
	装修期限		承租押金	人民币8万元
标的状态	租赁状态、租赁期限至2019年9月19日	是否设置原承租人优先权	是	

2) 九十殿文博旅游区—九十殿文博休闲馆出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计九十殿文博旅游区中可出租九十殿文博休闲馆面积为5,500.00㎡，经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的出租单价情况，估计九十殿文博休闲馆2022年租金价格20元/㎡/月，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年九十殿文博休闲馆租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028年出租率为80%，2029年出租率为85%，2030年出租率为90%，2031-2044年出租率为95%。

3) 九十殿文博旅游区—艺术展览室外展区商铺出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计九十殿文博旅游区中可出租艺术展览室外展区商铺面积为13,000.00m²，经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的商铺出租单价情况，估计艺术展览室外展区商铺2022年租金价格24元/m²/月，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年艺术展览室外展区商铺租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028年出租率为80%，2029年出租率为85%，2030年出租率为90%，2031-2044年出租率为95%。



4) 九十殿文博旅游区—历史文化特色建筑园门票收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，在九十殿文博文化创意街改黑拓宽及文化特色实施改造建设祈福园、太极园、碑帖林托极具当地历史文化特色的建筑，预计2026年可接待游客数0.50万人，2027年接待游客数1.00万人，2028年接待游客数1.50万人，2029-2044年接待游客数2.00万人，经查询芜湖鸠兹古镇门票价格情况，估计2022年历史文化特色建筑园门票价格为10.00元/人，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年历史文化特色建筑园门票单价，每四年调整一次。

鸠兹古镇现在要门票吗2022（优惠政策+免费人群）

hzy 发布 时间:2022-01-12 22:02

芜湖，一座听名字就会让人快乐到起飞的城市。芜湖有很多景区，**鸠兹古镇**就是一个古香古色的景点，让无数游客流连忘返。那么，**鸠兹古镇现在要门票吗2022**？当然，现在还是需要门票。

鸠兹古镇开放时间：旺季 9:00-20:00 淡季 9:00-18:00

鸠兹古镇地点：芜湖市鸠江区纬二路和徽州路交汇处

鸠兹古镇团购价格：40元起

在线订票：<https://www.dahepiao.com/jingqulyyou1/20200825153709.html>

欢迎关注公众号：大河票务网 ID: dahepw，景区门票、特价抢购、9.9捡漏、关注就“购”了

欢迎在各大应用商城搜索下载【大河票务APP】，购票更便捷，更优惠！

5) 楚城飞行营体验区—科普研学博物馆及航空演示机库出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计楚城飞行营体验区中可出租科普研学博物馆及航空演示机库出租收入面积合计为12,000.00m²（其中：科普研学博物馆可出租面积为8,000.00m²，航空演示机库可出租面积为4,000.00m²），经查询芜湖市国际会展中心一期展馆出租单价情况，估计科普研学博物馆及航空演示机库场地2022年租金价格0.50元/m²/天，预计年开放天数约为300天，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年九十殿当代艺术馆馆位租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028-2044年出租率为80%。

6) 楚城飞行营体验区—休闲文化中心出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计楚城飞行营体验区中可出租休闲文化中心面积为5,600.00m²，经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的出租单价情况，估计休闲文化中心2022年租金价格20元/m²/月，以此

为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年休闲文化中心租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028年出租率为80%，2029年出租率为85%，2030年出租率为90%，2031-2044年出租率为95%。

7) 楚城飞行营体验区—特色餐厅出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计楚城飞行营体验区中可出租特色餐厅面积为3,000.00m²，经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的餐厅商铺出租单价情况，估计特色餐厅2022年租金价格24元/m²/月，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年特色餐厅租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028年出租率为80%，2029年出租率为85%，2030年出租率为90%，2031-2044年出租率为95%。



8) 楚城飞行营体验区—热气球体验区门票收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，设置热气球体验区，预计2026年可接待游客数0.50万人，2027年接待游客数0.80万人，2028年接待游客数1.00万人，2029-2044年接待游客数1.50万人，经查询市场热气球乘坐价格情况，估计2022年热气球体验区门票价格为50.00元/人，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、

90%和80%比例) 预测项目建成后2026-2044年热气球体验区门票单价, 每四年调整一次。

乘坐一次热气球大概要多少钱?



我来答

分享

举报

4个回答

#热议# 柿子脱涩方法有哪些?



娱乐众生相9 高粉答主

2020-08-31 · 市场营销

关注

100-300块。

坐热气球的价格需要根据你所选择的飞行类型、飞行高度、飞行范围等来决定, 一般十几分钟时间收费100-300左右; 飞行高度300米, 飞行范围10多公里, 这样的收费在100元-800元不等。

坐热气球飞行时, 要选择合适的时间以及合适的地点。一天中太阳刚刚升起时或太阳下山前一二个小时, 是热气球飞行的最佳时间, 因为此时的风通常很平静, 气流也很稳定。



9) 鸠兹湾乡村休闲区—创意乡村文化体验区出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》, 项目建成后, 预计鸠兹湾乡村休闲区中可出租创意乡村文化体验区面积为12,000.00m², 经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的出租单价情况, 估计创意乡村文化体验区2022年租金价格20元/m²/月, 以此为基础, 分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率(预测增速6.50%的100%、90%和80%比例) 预测项目建成后2026-2044年创意乡村文化体验区租金单价, 每四年调整一次; 预计2026年出租率为60%, 2027年出租率为70%, 2028年出租率为80%, 2029年出租率为85%, 2030年出租率为90%, 2031-2044年出租率为95%。

10) 鸠兹湾乡村休闲区—鸠兹湾农产品中心出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》, 项目建成后, 预计鸠兹湾乡村休闲区中可出租鸠兹湾农产

品中心面积为11,000.00m²，经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的出租单价情况，估计休闲文化中心2022年租金价格12元/m²/月，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年鸠兹湾农产品中心租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028年出租率为80%，2029年出租率为85%，2030年出租率为90%，2031-2044年出租率为95%。

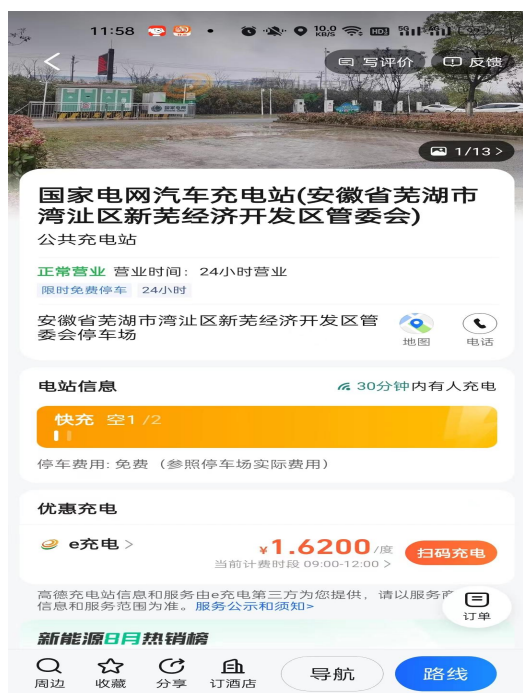
11) 游客综合服务中心出租收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租游客综合服务中心面积为16,500.00 m²（其中：九十殿文博旅游区可出租游客综合服务中心面积为5,500.00 m²，楚城飞行营体验区可出租游客综合服务中心面积为5,000.00m²，鸠兹湾乡村休闲区可出租游客综合服务中心面积为6,000.00m²），经查询2022年芜湖市城南地区具有类似用途的出租单价情况，估计游客综合服务中心2022年租金价格16元/m²/月，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年游客综合服务中心租金单价，每四年调整一次；预计2026年出租率为60%，2027年出租率为70%，2028年出租率为80%，2029年出租率为85%，2030年出租率为90%，2031-2044年出租率为95%。

12) 充电桩服务费收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置140.00个充电桩（其中：九十殿文博旅游区设置50.00个充电桩，楚城飞行营体验区设置50.00个充电桩，鸠兹湾乡村休闲区设置40.00个充电桩）预计每个充电桩一天可充电3小时，每小时30kwh,则每年满负荷充电量约为450万kwh，经查询2022

年芜湖市充电桩服务费收费标准情况，估计2022年单价为0.50元/kwh（不含充电桩使用产生的直接电费），以此为基础，每四年上涨10%，2026年在原先基础上上涨10%，2026-2029年单价为0.55元/kwh，2030年在原先基础上上涨10%，2030-2033年单价为0.61元/kwh，2034年在原先基础上上涨10%，2034-2037年单价为0.67元/kwh，2038年在原先基础上上涨10%，2038-2041年单价为0.73元/kwh，2042年在原先基础上上涨10%，2042-2044年单价为0.81元/kwh；预计2026年负荷率为30%，2027年负荷率为35%，2028年负荷率为40%，2029年负荷率为45%，2030年负荷率为50%，2031年负荷率为55%，2032-2034年负荷率为60%，2035-2037年负荷率为65%，2038-2044年负荷率为70%。



时段	参考价	电费	服务费
00:00-08:00	¥0.7900/度	¥0.2900	¥0.5000
08:00-09:00	¥1.1700/度	¥0.6700	¥0.5000
09:00-12:00	¥1.6200/度	¥1.1200	¥0.5000
12:00-17:00	¥1.1700/度	¥0.6700	¥0.5000
17:00-22:00	¥1.6200/度	¥1.1200	¥0.5000
22:00-23:00	¥1.1700/度	¥0.6700	¥0.5000
23:00-24:00	¥0.7900/度	¥0.2900	¥0.5000

13) 广告位租赁收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置150.00个广告位，经查询市场同行业类似广告位收费标准情况，估计2022年单价0.50万元/个/年，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年广告位租赁收

费单价，每四年调整一次；预计2026年投放率为60%，2027年投放率为70%，2028年投放率为80%，2029年投放率为85%，2030年投放率为90%，2031-2044年投放率为95%。

14) 停车位收入

根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置900.00个停车位（其中：九十殿文博旅游区设置300.00个停车位，楚城飞行营体验区设置300.00个停车位，鸠兹湾乡村休闲区设置300.00个停车位）经查询2022年芜湖市类似停车位收费标准情况，估计2022年单价6元/个/天，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年停车位收费单价，每四年调整一次；预计2026年停车率为50%，2027年停车率为60%，2028-2044年停车率为70%，全年按365天计。

关于城区道路临时停车泊位停车服务收费标准的批复

发布时间：2016-05-30 14:44 信息来源：芜湖县发展和改革委员会 阅读次数：34 字体：【大 中 小】

关于城区道路临时停车泊位停车 服务收费标准的批复

芜湖市市中停车管理服务有限公司：

你公司《关于重新核定芜湖县道路机动车临时泊位收费标准的申请》收悉。根据安徽省物价局关于公布《安徽省定价目录》的通知（皖价法〔2015〕107号）和《安徽省物价局关于明确机动车停放服务收费政策的通知》（皖价服〔2015〕145号）的规定。为进一步加强我县道路临时停车收费管理，规范停车收费行为，更好地疏导交通，维护经营者和消费者的合法权益，经县政府同意，现将停车服务收费及有关事项批复如下：

一、道路临时停车泊位停车收费定价基本原则

（一）路内泊车收费标准高于普通和地下专用、公用停车场的收费标准，疏导市民尽可能将车停放到公用和专用停车场。

（二）占用路内停车位的时间越长，收费越高，加速和提高路内停车位的停车周转率。

二、停车泊位收费范围和标准

（一）停车收费范围：城区荆江东路、荆江西路、延安东路、延安西路路段划定的小型机动车临时停车泊位（400个）。

（二）收费标准：20分钟以内（含20分钟）免费停车；20分钟—2小时（含2小时）3元/辆·次；2小时—4小时（含4小时）4元/辆·次；4小时—6小时（含6小时）5元/辆·次；6小时以上收取8元/辆·次。

（三）收费时段：7:30—19:30，其他时段免费。

（四）免费停车范围：对执行任务的军警车、消防车、救护车、工程抢险车等特种车辆免费停放。

三、严格执行明码标价制度。你公司应按规定明码标价，在机动车停放场所及收费地点醒目位置设置明码标价（详见附件），标明定价形式、停放车辆类型、计费单位、收费标准、价格监督电话等，主动接受社会监督。

2. 经营成本预测

根据本项目可研报告及建设内容，项目运营成本及税金预测，项目运营期成本费用为26,800.84元。

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员30人。结合《2021芜湖市统计年鉴》2020年居民服务、修理和其他服务业人均工资标准，估计2022年人均人员成本支出为7.00万元/人，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年年均人员成本支出，每四年调整一次
2	工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用（29,644.21万元）的5‰估计2022年工程维护费成本为148.22万元，以此为基础，分别按每年6.50%、5.85%、5.20%增长率（预测增速6.50%的100%、90%和80%比例）预测项目建成后2026-2044年工程维护费成本，每四年调整一次
3	综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的6%计算

4	历史文化特色建筑园门票综合成本及税负	按照历史文化特色建筑园门票收入的20%计算
5	热气球体验区成本及综合税负	按照热气球体验区门票收入的20%计算
6	广告位租赁成本	按照广告位租赁收入的15%计算
7	燃料及动力成本	承租产业园产生的水电等动力费用由各承租人员自行承担（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）
8	综合税负	综合税负按照九十殿当代艺术馆馆位出租收入、九十殿文博休闲馆出租收入、艺术展览室外展区商铺出租收入、科普研学博物馆及航空演示机库出租收入、休闲文化中心出租收入、特色餐厅出租收入、创意乡村文化体验区出租收入、鸠兹湾农产品中心出租收入、游客综合服务中心出租收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入、停车位收入合计的12%计算（企业所得税税率25%，增值税税率9%、城市维护建设税税率5%、教育费附加5%，考虑到项目运营期成本、折旧及偿还的债券利息等成本以及项目建设过程中形成的增值税进项税予以抵扣，故本项目综合税负按12%计算）

3. 项目净收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入84,903.57万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金25,000.00万元，债券利息19,000.00万元，债券存续期本项目可产生运营净收益58,075.23万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.32。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3.8%，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

本项目总投资为35,666.43万元，项目资本金为10,666.43万元（约占项目建设总投资的70.09%），由财政配套资金解决，剩余资金通过发行专项债券方式筹措25,000万元（约占项目总投资的29.91%）。既符合国家相关资本金比例的要求，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58,075.23万元，运营期债券还本付息总额44,000.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.32，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；根据本项目可研计划，项目于2022年11月份施工启动，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，但是缺少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，在《实施方案》中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。

(二) 绩效目标

1. 设定情况

本项目预计总收入84,903.57万元，可以实现收益与融资自求平衡，达到年度收支平衡和总体收支平衡，满足债券还本付息的要求。

新增债券项目绩效目标表					
项目名称	芜湖市湾沚区花桥镇乡村旅游基础设施提升项目				
实施单位	芜湖市湾沚区花桥镇人民政府				
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目				
项目资金 (万元)	项目投资总额：	35,666.43			
	其中：财政配套资金	10,666.43			
	债券资金	25,000.00			
总体目标	实施目标（2022年—2044年）				
	目标1：通过申请25000.00万元债券资金，加速推进项目建设进度。				
	目标2：建设九十殿文博旅游区、楚城飞行展示区、鸠兹湾乡村休闲区三个旅游区、花桥渡生态环境系统整治工程，将三个旅游区及花桥渡连为一线形成旅游廊道。建设文化场馆设施、服务中心、特色餐厅等基础设施，有效提高当地旅游发展水平。				
管理指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	管理指标	时效指标	指标1：前期工作完成率	100%	项目立项、用地、可研、环评等前期工作已经落实
			指标2：项目按期竣工	是	建设内容按期完成并通过验收
		项目管理	建立专门管理机构，制定项目管理制度	是	成立专门项目部，负责项目策划、筹备、招投标、过程建设管理和档案管理
			财务管理	指标1：项目资金到位	100%
	指标2：实行专款专用管理	是		项目建设资金实行专户管理	
产出指标	数量指标	指标1：九十殿文博旅游区、楚城飞行展示区、鸠兹湾乡村休闲区三个旅游	100%	建设完工	

绩效 指标		区、花桥渡生态环境系统 整治工程			
		指标2: 配套附属工程	100%	建设完工	
	质量指标	指标1: 工程质量监督 情况	100%	工程建设过程中接受全面监督	
		指标2: 建设成果验收 通过率	100%	建设项目全部通过验收	
	成本指标	指标1: 项目资金支出 控制	100%	不超过项目总投资估算	
		指标2: 和社会平均成 本的比较	低	低于社会平均成本	
	效益指标	经济效益 指标	指标1: 综合场馆工程、 创意文化街等出租收 入	符合	符合当地同类型场馆出租的收入水平
			指标2: 项目实施后的 盈利能力	盈利	偿还本项目专项债券本息后, 仍有 现金结余。
			指标3: 平均偿债覆盖 率	/	不低于1.1
		社会效益 指标	指标1: 推动当地旅游 产业发展	是	本项目的建设, 可以优化乡镇投资 环境, 建立完善的交通系统。同时 可以建设一批设施完善的旅游基础 设施, 对发展当地旅游事业起着 重要的意义。
指标2: 树立城市新形 象、顺应城市整体发展			是	本项目的建设是旅游经济发展的重要 引擎, 是城市的新名片, 顺应城 市整体发展的需求。	
指标3: 节约集约用地, 满足城市规划要求与 发挥综合开发效益的 需要			是	本项目的实施, 可以优化配置土地 资源, 促进土地合理利用。配套道 路的建设可以连接各个闲置地块, 最大限度的盘活土地资源, 促进周 边地域的土地增值。	
可持续影 响指标		指标1: 对未来可持续 发展的影响	较大	本项目的建设是顺应绿色发展的需 求, 促进旅游产业基础设施的建设。	
	指标2: 项目持续发挥 作用的期限	20年	项目建设固定资产折旧年限大于20 年, 并将持续作用。		
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	90%以上	

2.审核情况

经主管部门评估, 通过项目的建设, 将充分发挥花桥镇人民政府在地方经济发展中的作用; 项目建设目标明确, 投入经济合理, 具有明显的经济、社会、生态环境效益, 项目实施方案可行, 地方政府专

项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。综合评分95分。

五、项目投资估算及资金筹措专项方案

（一）投资估算编制依据

（1）定额依据

- 1、《安徽省建设工程费用定额》（2018年）；
- 2、《安徽省建设工程计价定额(共用册)》（2018年）；
- 3、《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018年）；
- 4、《安徽省安装工程计价定额》（2018年）；
- 5、《安徽省市政工程计价定额》（2018年）；
- 6、《安徽省园林生态修复工程计价定额》（2018年）；
- 7、《市政工程投资估算编制办法》。

（2）编制范围

投资估算范围包括工程费用、公用设备及安装工程、工程建设及其他费用、预备费、建设期利息等。

（3）工程建设其他费用取值依据

工程建设其它费用依据国家相关法律条文及建设部颁发的有关文件，并结合工程具体情况而定。主要费用项目取费依据参考如下：

1、建设项目前期工作咨询费参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委 计价格[1999]1283号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局 皖价服[2013]105号）计取；

2、建设单位管理费根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财政部财建[2016]504号）计取；

3、工程勘察费参考《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（国家计委、建设部 计价格[2002]10号）及《市政工程投资估算编制办法》（建设部[2007]）计取；

4、建设工程监理费参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发改委、建设部 发改价格[2007]420号）计取；

5、招标代理服务费按照《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格[2002]1980号）及《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（国家发展改革委[2011]534号）计取；

6、造价咨询费参考《安徽省建设工程造价咨询服务项目及收费标准（2007）》计取；

7、环境影响咨询服务费按照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（国家计委、国家环境保护总局计价格 [2002]125号）和《关于降低我省环境影响评价收费标准的通知》（安徽省物价局、安徽省环保厅 皖价服[2013]83号）计取；

8、施工图审查费参考《关于规范并降低施工图审查服务收费的通知》（安徽省物价局、安徽省住房和城乡建设厅[2012]201号）及《关于降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（安徽省物价局 皖价服[2013]105号）规定计取；

（4）其他依据

- 1、类似工程经济指标；
- 2、项目单位提供的其他相关资料。

（二）项目总投资

根据可研批复，项目总投资35,666.43万元，其中建设工程费用29,644.21万元，工程建设其他费用2,399.59万元，预备费1922.63万元，建设期利息1,700.00万元。

表5-1 项目估算表

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	35,666.43	100.00%
1.1	建设工程费用	29,644.21	83.11%
1.2	工程建设其他费用	2,399.59	6.73%
1.3	预备费	1,922.63	5.39%
1.4	建设期利息	1,700.00	4.77%

表5-2 分年投资计划

金额单位：人民币万元

年份	资本金	专项债资金	总计
2023	2,666.43	9,000.00	11,666.43
2024	4,000.00	8,000.00	12,000.00
2025	4,000.00	8,000.00	12,000.00
共计	10,666.43	25,000.00	35,666.43

表5-3 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	数量	单位	单位造价(元)
一	工程费用	28714.65	140.00	789.55	0.00	29644.20			
1	九十殿文博旅游区	9471.02	50.00	217.55	0.00	9738.57			
1.1	建筑工程	6797.50	0.00	0.00	0.00	6797.50			
1.1.1	九十殿当代艺术馆	3277.50				3277.50	11500	m ²	2850.00
1.1.2	九十殿文博休闲馆	1760.00				1760.00	5500	m ²	3200.00
1.1.3	游客综合服务中心	1760.00				1760.00	5500	m ²	3200.00
1.2	公共基础设施提升工程	2673.52	50.00	217.55	0.00	2941.07			
1.2.1	艺术展览室外展区	1040.00				1040.00	13000	m ²	800.00
1.2.2	文化创意街改黑拓宽及文化特色实施改造	1273.52				1273.52	21225.33	m	600.00
1.2.3	生态停车场	360.00				360.00	300.00	机动车车位数量	12000.00
1.2.4	雨污分流管网改造提升			217.55		217.55	6215.84	m	350.00
1.2.5	充电线桩		50.00			50.00	50.00	个	10000.00
2	楚城飞行营体验区	9897.00	50.00	176.00	0.00	10123.00			
2.1	建筑工程	8377.00	0.00	0.00	0.00	8377.00			

2.1.1	科普研学博物馆	2560.00				2560.00	8000		3200.00
2.1.2	航空演示机库	1280.00				1280.00	4000		3200.00
2.1.3	游客综合服务中心	1425.00				1425.00	5000		2850.00
2.1.4	休闲文化中心	1792.00				1792.00	5600		3200.00
2.1.5	特色餐厅	960.00				960.00	3000		3200.00
2.1.6	生态停车场	360.00				360.00	300	机动车车位数量	12000.00
2.2	公共基础设施提升工程	1520.00	50.00	176.00	0.00	1746.00			
2.2.1	室外训练场地	400.00				400.00	4000.00		1000.00
2.2.2	热气球体验区	320.00				320.00	4000.00		800.00
2.2.3	配套路网	800.00				800.00	10000.00		800.00
2.2.4	给排水工程			96.00		96.00	8000.00		120.00
2.2.5	供配电工程			80.00		80.00	8000.00		100.00
2.2.6	充电线桩		50.00			50.00	50.00	个	10000.00
3	鸿兹湾乡村休闲区	8476.00	40.00	396.00	0.00	8912.00			
3.1	建筑工程	5760.00	0.00	0.00	0.00	5760.00			
3.1.1	游客服务中心	1920.00				1920.00	6000.00		3200.00
3.1.2	创意乡村文化体验区	3840.00				3840.00	12000.00		3200.00
3.2	公共基础设施提升工程	2716.00	40.00	396.00	0.00	3152.00			
3.2.1	鸿兹湾农产品中心	1320.00				1320.00	11000.00		1200.00
3.2.2	生态停车场	360.00				360.00	300.00	机动车车位数量	12000.00

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/648072111016006063>