

黄山市大景区花满城百里大画 廊深渡 75 号民宿项目

可行性研究报告

歙县城市建设投资开发有限公司

二〇二五年二月



目 录

一、概述..... 1

 （一）项目概况..... 1

 1. 项目全称..... 1

 2. 项目性质..... 1

 3. 建设目标和任务..... 1

 4. 建设地点..... 1

 5. 建设内容和规模..... 1

 6. 建设工期..... 2

 7. 投资规模和资金来源..... 2

 8. 建设与运营模式..... 3

 9. 主要经济指标..... 3

 （二）企业概况..... 3

 （三）编制依据..... 4

 （四）主要结论和建议..... 5

二、项目建设背景与必要性..... 6

 （一）项目建设背景..... 6

 1. 歙县民宿行业现状分析..... 6

 2. 歙县现有民宿情况..... 7

 3. 深渡镇现状..... 7

 （二）规划政策符合性..... 7

 1. 我国现阶段面临的内外部发展环境与国家宏观战略..... 8

 2. 与项目有关的国家产业政策..... 9

 3. 与项目有关的地方产业政策..... 10

 （三）项目建设必要性..... 12

 1. 能促进歙县的经济发展..... 13

 2. 有助于保护和传承歙县丰富的文化遗产..... 13

 3. 可以为游客提供更好的休闲度假体验..... 13

 4. 提升歙县的旅游品牌形象..... 13

三、项目需求分析与产出方案..... 15

 （一）需求分析..... 15

 1. 民宿行业概况..... 15

 2. 民宿市场分析..... 20

3. 项目区域行业市场需求	28
(二) 项目建设内容与规模	29
(三) 项目产出方案	30
1. 服务能力	30
2. 质量要求	30
四、项目选址与要素保障	31
(一) 项目选址	31
1. 项目选址原则	31
2. 项目选址	31
(二) 项目建设条件	32
1. 社会经济条件	32
2. 地理条件	33
3. 自然资源	36
4. 区位交通	38
(三) 要素保障分析	38
1. 土地要素保障	38
2. 资源环境要素保障	39
3. 建设要素保障	39
五、项目建设方案	40
(一) 技术方案	40
(二) 设备方案	40
1. 设备选择原则	40
2. 主要设备选择	41
(三) 工程方案	42
1. 指导思想与原则	42
2. 工程方案	44
3. 建筑设计	50
4. 结构设计	52
5. 给排水工程设计	54
6. 电气工程设计	56
7. 暖通工程设计	64
8. 消防工程设计	66
9. 室外工程设计	71
10. 海绵城市、装配式建筑设计	75
11. 绿色建筑设计	77

（四） 用地征收补偿（安置）方案	84
（五） 数字化方案	84
（六） 建设管理方案	85
1. 建设组织模式与管理机构	85
2. 项目实施进度	88
3. 招标方案	89
六、项目运营方案	93
（一） 运营模式选择	93
（二） 运营组织方案	93
1. 运营与盈利模式	93
（1） 目标客户群体	93
（2） 设施与服务	93
（3） 经营理念	93
2. 运营与市场营销	94
3. 运营管理方案	94
（三） 安全保障方案	97
1. 劳动安全与卫生防范措施	97
2. 项目安全应急管理预案	102
（四） 绩效管理方案	109
1. 绩效管理目标	109
2. 绩效管理指标	109
3. 绩效管理机制	110
七、项目投融资与财务方案	112
（一） 投资估算	112
1. 投资估算依据	112
2. 估算范围	112
（1） 工程费用	112
（2） 工程建设其他费用	112
（3） 预备费	113
3. 投资估算	113
（二） 盈利能力分析	113
1. 收入预测	113
2. 成本费用预测	114
3. 利润预测	115
4. 现金流量预测	115

5. 盈利能力指标分析	116
6. 敏感性分析	116
(三) 融资方案	117
(四) 债务清偿能力分析	117
(五) 财务可持续性分析	117
八、项目影响效果分析	118
(一) 经济影响分析	118
1. 直接经济影响	118
2. 间接经济影响	118
3. 长期经济影响	118
(二) 社会影响分析	119
1. 提升地方旅游形象和知名度	119
2. 促进地方经济发展	119
3. 传承地方文化	119
4. 改善生态环境与可持续发展	119
(三) 生态环境影响分析	120
1. 编制依据	121
2. 环境现状	121
3. 环境保护措施	122
4. 环境评价结论	125
(四) 资源和能源利用效果分析	125
1. 项目能耗	125
2. 节能技术措施	126
(五) 碳达峰碳中和分析	132
九、项目风险管控方案	133
(一) 风险识别与评价	133
1. 风险识别	133
2. 风险评估	134
(二) 风险管控方案	135
1. 工程建设风险对策	135
2. 资金筹措风险对策	136
3. 政策风险及其它风险对策	136
4. 环境与意外事故风险对策	136
5. 社会风险对策	136
6. 其他风险对策	137

(三) 风险应急预案	137
1. 项目维护社会稳定工作方案	137
2. 处置突发群体性事件预案	139
3. 建议	143
十、研究结论及建议	144
(一) 主要研究结论	144
(二) 建议与诉求	145
附表、附图和附件	147
附表	147
附表 1: 投资估算表	147
附表 2: 收入预测表	149
附表 3: 总成本费用预测表	150
附表 4: 利润预测表	151
附表 5: 固定资产折旧、无形资产和其他资产摊销估算表	153
附表 6: 现金流量预测表	155
附图	158
附图 1: 项目区位图	158
附图 2: 总平面图	159
附图 3: 效果图	160
附件	161
附件 1: 项目立项表	161
附件 2: 土地出让合同	162
附件 3: 可研报告评审意见	167
附件 4: 可研报告评审意见回复	168
附件 5: 可研报告审查意见	171

一、概述

（一）项目概况

1. 项目全称

黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目

2. 项目性质

新建

3. 建设目标和任务

通过项目的建设，带动黄山市歙县和深渡镇民宿产业的发展，增加当地旅游产业的知名度和吸引力，带动旅游业发展，促进旅游经济的增长。

项目旨在通过高端精品康养民宿的建设，打造黄山市首个“新安山水画廊+徽州药膳+中医理疗”三栖康养度假目的地，形成“民宿+中医药种植体验+非遗手作”产业链，带动产业发展。

4. 建设地点

项目建设地点位于安徽省黄山市歙县深渡镇。

5. 建设内容和规模

项目总用地面积 1671.67 m²，总建筑面积 2028.59 m²，其中地下室 604.61 m²，地上建筑面积 1404.72 m²，保温层、装饰层 19.26 m²。建设大堂、餐厅、厨房、包厢、内院、活动室、机动车库、客房等内容，并配套建设道路、绿化等设施。

表 1-1：建设内容一览表

序号	项目名称	数值	单位	备注
1	总规划用地面积	1671.67	平方米	约合 2.51 亩
2	总建筑面积	2028.59	平方米	
3	计容建筑面积	1404.72	平方米	
3.1	地下室	604.61	平方米	
3.2	保温层、装饰层	19.26	平方米	
3.3	地上建筑面积	1423.98	平方米	
4	建筑基底面积	601.19	平方米	
5	室外土建面积	551.72	平方米	含景观水池、道路等
6	绿地面积	518.76	平方米	
7	机动车停车位	5	辆	0.3 辆/客房，均为充电车位，无障碍车位 1 个
8	非机动车停车位	4	辆	
9	容积率	0.84	/	
10	建筑密度	35.96%	%	
11	绿地率	31.03%	%	
12	客房	14	间	

6. 建设工期

项目周期 24 个月，其中前期准备 5 个月，施工建设 18 个月，竣工验收 1 个月。

7. 投资规模和资金来源

项目估算总投资 1518.00 万元。其中：工程费用 1213.51 万元、工程建设其他费用 239.96 万元、预备费用 64.53 万元。

项目资金来源为企业自筹。

表 1-2：投资估算表

序号	工程和费用名称	合计（万元）	占比
1	工程费用	1213.51	79.94%
2	工程建设其他费用	239.96	15.81%
其中	土地费用	150.45	9.91%
3	预备费	64.53	4.25%
4	总投资	1518.00	100%

8. 建设与运营模式

本项目拟通过竞拍取得土地使用权，并完成项目申报、审批相关流程，获得政府许可和支持。因此，对于本项目而言，我们采用“EPC+O”建设、采购、施工运营一体化项目总承包模式。

项目建设完成后，由建设单位自主运营。项目将形成“投-建-管”的全生命周期开发和运营模式。

9. 主要经济指标

表 1-3：主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	1518.00	
1.1	建安工程费用	万元	1193.51	
1.2	设备购置费用	万元	20.00	
1.3	工程建设其他费用	万元	239.96	
1.4	预备费用	万元	64.53	
2	年均营业收入	万元	285.14	
3	年均总成本	万元	148.71	
4	年均缴纳增值税及附加	万元	4.12	
5	年均利润总额	万元	132.31	
6	年均缴纳所得税	万元	33.08	
7	年均净利润	万元	99.23	
8	财务评价指标			
8.1	财务内部收益率	%	5.39%	税前
			1.85%	税后
8.2	投资回收期（不含建设期）	年	7.49	税前
			9.01	税后
8.3	年均投资利税率	%	8.99%	
8.4	年均投资利润率	%	6.54%	
85	财务净现值（ic=1%）	万元	70.33	

（二）企业概况

本项目由歙县城市建设投资开发有限公司建设，是黄山市徽城投资集团有限公司的子公司。

歙县城市建设投资有限公司成立于 2004 年 2 月 24 日，注册资本 5 亿元。2019 年 3 月，并入黄山市徽城投资集团有限公司，为集团一级子公司，目前拥有全资子公司 3 家、控股一级子公司 3 家，控股二级子公司 1 家，改革转型后公司主要从事城市基础设施建设项目的融投资、城建国有资产经营管理、投资服务，城市基础设施建设、管理，土地开发，水利建设，旅游资源开发。公司始终坚持“歙县城投，建设歙县”为企业使命，主要投资建设的项目有新安路改造工程，综合健身馆工程，歙县标准足球场和田径场工程，长青路改造工程，布射大道（紫经大道——歙黟公路）工程等，为歙县城区面貌改善以及城市发展做出了应有的贡献。

（三）编制依据

- 《投资项目可行性研究指南》；
- 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 《中华人民共和国环境保护法》；
- 《中华人民共和国土地管理法》；
- 《土地管理法实施条例》；
- 《建设项目环境保护管理条例》；
- 《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二〇三五年远景目标纲要》；
- 《“十四五”旅游业发展规划》；
- 《安徽省“十四五”旅游业发展规划》；
- 《黄山市“十四五”文化和旅游产业规划》；
- 《黄山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

- 《歙县国民经济和社会发展第十四五个规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 《歙县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 《黄山市民宿促进和管理条例》；
- 《黄山市民宿高质量发展行动计划》；
- 《中共安徽省人民政府关于深化文旅融合彰显徽风皖韵加快建设高品质旅游强省的意见》；
- 《2024 年深渡镇人民政府工作报告》；
- 《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》2023 年版；
- 建设单位提供的其他文件。

（四）主要结论和建议

本项目符合国家和地区产业导向，具备良好的市场发展空间，本项目的建设是必要的，建设所需要素资源是有保证的，建设工程方案是可行的，运营方案是高效可行的，财务是合理的，影响是可持续的，风险是可控的。项目建设后，将取得良好的经济效益和显著的社会效益，实现经济效益和社会效益的均衡发展。请政府有关部门在项目审批、供地、建设、运营中给予指导和支持。

本项目建设符合国家及歙县相关政策导向，能够填补歙县缺少高端精品民宿的现状，有助于带动当地旅游业发展。恳请县政府相关部门、管委会给与本项目立项支持，并在政策允许的情况下，给予行政审批流程方面的特殊安排，以加速项目落地进程，以期尽早产出效益。

二、项目建设背景与必要性

（一）项目建设背景

1. 歙县民宿行业现状分析

歙县是国家历史文化名城，徽文化主要发祥地和集中展示地，以长三角一体化、“大黄山”生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地与杭黄世界级自然和生态文化廊道建设为契机，深入实施“旅游+”战略，紧紧围绕“古城、江畔、村落、田园、山颠”五大主题，推动全县民宿产业快速发展。

歙县依托徽文化、自然景观等旅游资源、特色农产品，打造一批特色精品民宿品牌，“九月徽州”、“西街一号”等 15 家精品民宿列入“徽州民宿 100 佳”，发展了“七封情书”“故然渔音绕梁”“侣途拾光”“井观客栈”等近 30 家县级精品民宿。打造出一批多元化个性化民宿，有以自用空闲房屋为主的农村农家屋微改造民宿，突出小而精，价格惠民；也有以城区老房子为基础，在保留原版徽派建筑的特色时，内装修加入新的现代艺术元素与之融合的奢华民宿，形成徽派特有的民宿风格；还有以围绕特色产业形成的“农旅”民宿，以体验农家乐为主题，引入休闲康养元素吸引游客。

现阶段虽有一批主题鲜明的特色民宿，但绝大多数的大众民宿缺乏个性化、特色化的巧妙创意和服务供给，与本地文化、特色产业融合度不够，品牌效应不够高。因此亟需打造充分展现徽州自然、人文、生态等特色优势的特色品牌民宿，推动民宿产业健康发展的同时带动全域旅游发展。

2. 歙县现有民宿情况

截止 2024 年 3 月，歙县共有民宿单位 317 家。其中大多数为大众民宿，仅有 15 家如“西街一号、九月徽州、故然渔音绕梁、友于里”等 IP 特色化、设计主体化、产品多元化的中高端精品民宿。整体来说，歙县民宿市场缺少高端精品民宿。

3. 深渡镇现状

根据《2024 年深渡镇政府工作报告》，2023 年全年旅游接待量 47.63 万人次，旅游综合收入 8200 余万元。深渡镇以新安山居图落图行动为契机，结合“徽文化·大地艺术季”，融合阳产土楼、九砂晒秋、漳潭红妆馆等旅游资源，持续做好“旅游+”文章。以节为媒促进乡村旅游提档升级，做强美丽经济，徽文化·大地艺术季“歙采缤纷 三潭枇杷”歙县第十五届三潭枇杷文化节、2023 年中国农民丰收节黄山市主场活动暨“徽文化·大地艺术季”——歙县第四届秋禧节、国内首个专为山村少年打造的“2023 少年与山越野跑”赛事等均在深渡镇举办。

2024 年，深渡镇以打造“有风光”的生态廊道，打造“有获得”的和美乡村，谱写全镇人民幸福生活新篇章。依托“徽文化·大地艺术季”品牌效应，持续承办三潭枇杷文化节、九砂秋禧节、越野赛等活动赛事，谋划举办有深渡特色的农文旅推介活动。支持新安江山水画廊景区、阳产土楼提档升级，聚焦高端住宿产品，培育核心吸引物，力争 2024 年接待游客达 50 万人次，旅游综合收入超亿元。

（二）规划政策符合性

1. 我国现阶段面临的内外部发展环境与国家宏观战略

（1）外部环境动荡，我国发展面临的国际环境不确定增加

当前和今后一个时期，我国发展仍处于重要战略机遇期，但机遇和挑战都有新发展变化。世界百年未有之大变局加速演变，国际格局深刻调整。同时，国际环境日趋复杂，不稳定性不确定性明显增加，疫情影响广泛深远，俄乌冲突、通胀飙升、美联储加息等复杂多变的外部局势，世界经济陷入低迷期，经济全球化遭遇逆流，国际经济政治格局复杂多变，世界进入动荡变革期，单边主义、保护主义、霸权主义对世界和平与发展构成威胁。

（2）我们奋斗在“实现第二个百年奋斗目标”的伟大征程上

“十三五”时期，我国经济运行总体平稳，经济结构持续优化，国内生产总值突破 100 万亿元。习近平总书记在党的二十大报告中强调，“从现在起，中国共产党的中心任务就是团结带领全国各族人民全面建成社会主义现代化强国、实现第二个百年奋斗目标，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴。”同时，我们也要看到我国发展不平衡不充分问题仍然突出。扩大内需面临不少问题挑战，消费升级面临的困难增多，扩大有效投资存在较多制约，国际形势依然复杂严峻，必须坚定实施扩大内需战略准确把握国内市场发展规律，不断释放内需潜力，充分发挥内需拉动作用，建设更加强大的国内市场，推动我国经济平稳健康可持续发展。发展的同时，要加大文物和文化遗产保护力度，加强城乡建设中历史文化保护传承，建好用好国家文化公园。坚持以文塑旅、以旅彰文，推进文化和旅游深度融合发展。

（3）加快引导民宿产业向多元化、品牌化、智能化方向发展

随着后疫情时代旅游行业的快速发展，民宿产业如雨后春笋般迅速崛起。目前，民宿市场竞争愈发激烈，品牌化和差异化将成为民宿经营者追求的目标。2023 年至今，国家出台了多项政策，旨在引导民宿产业向多元化、品牌化、智能化方向健康发展。

国家部委	发布日期	文件
文化和旅游部	2023/3	关于推动在线旅游市场高质量发展的意见
工业和信息化部等十一部门	2023/3	关于培育传统优势食品产区和地方特色食品产业的指导意见
体育总局、中央文明办、发展改革委等部门	2023/5	关于推进体育助力乡村振兴工作的指导意见
国家发展改革委办公厅等相关部门	2023/6	关于补齐公共卫生环境设施短板开展城乡环境卫生清理整治的通知(发改办社会)
农业农村部、文化和旅游部、国家文物局	2023/7	关于加强渔文化保护、传承和弘扬工作的意见
文化和旅游部	2023/11	国内旅游提升计划（2023—2025 年）
国务院办公厅	2024/1	关于发展银发经济增进老年人福祉的意见
农业农村部办公厅、中国文联办公厅	2024/3	“大地流彩—全国乡村文化振兴在行动”工作方案
商务部等 9 部门	2024/3	关于推动农村电商高质量发展的实施意见
文化和旅游部	2024/3	“大地欢歌”全国乡村文化建设年工作方案

2023 年 11 月，文化和旅游部在《国内旅游提升计划（2023-2025 年）》中提出，推动放宽旅游民宿市场准入，培养一批优秀旅游民宿主人和管家，培育和发布一批等级旅游民宿，推动旅游民宿持续规范发展。

2. 与项目有关的国家产业政策

（1）国务院《“十四五”旅游业发展规划》

规划指出：推进智慧旅游发展。通过互联网有效整合线上线下资源，促进旅行社等旅游企业转型升级，鼓励旅游景区、度假区、旅游饭店、主题公园、民宿等与互联网服务平台合作建设网

上旗舰店。鼓励依法依规利用大数据等手段，提高旅游营销传播的针对性和有效性。

（2）文化和旅游部《国内旅游提升计划（2023-2025 年）》

计划指出：推动旅游住宿业转型升级。加强对星级饭店评定工作的深度指导，优化星级饭店评定规程。引导星级饭店创新经营方式，提高服务质量，提升行业形象，打造旅游饭店知名民族品牌。推动放宽旅游民宿市场准入，培养一批优秀旅游民宿主人和管家，培育和发布一批等级旅游民宿，推动旅游民宿持续规范发展。

（3）国家发展改革委《关于恢复和扩大消费的措施》

措施指出：大力发展乡村旅游。推广浙江“千万工程”经验，建设宜居宜业和美乡村。实施文化产业赋能乡村振兴计划，保护传承优秀乡土文化，盘活和挖掘乡村文旅资源，提升乡村文旅设施效能。推动实施乡村民宿服务认证，培育发布一批等级旅游民宿，打造一批品质民宿。支持经营主体开发森林人家、林间步道、健康氧吧、星空露营、汽车旅馆等产品，因地制宜打造一批美丽田园、景观农业、农耕体验、野外探险、户外运动、研学旅行等新业态，拓展乡村生态游、休闲游。

3. 与项目有关的地方产业政策

（1）《歙县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

纲要指出：推进旅游品质革命。坚持传统观光向休闲度假复

合型转型，以杭黄国际黄金旅游带建设为契机，加快皖南国际文化旅游示范区建设，深层次融入杭黄世界级自然生态和文化旅游廊道、浙皖闽赣（衢黄南饶）大花园旅游区、杭黄毗邻区块（淳安、歙县）生态文化旅游合作先行区合作共建，推进与长三角区域文旅产业深度合作，共同策划跨区域旅游产品，打造高品质游览点和特色旅游街区，提升旅游整体影响力竞争力。实施乡村旅游提质四大工程，全力塑造歙县乡村旅游品牌，力争“十四五”期间创建安徽省特色旅游名镇 3 个、特色旅游村 12 处、休闲旅游示范点 20 处，歙县“一宿一品”精品民宿达 100 家以上。

（2）《黄山市“十四五”文化和旅游产业发展规划》

规划指出：壮大现代住宿产业。做大做强徽州民宿，实施徽州民宿提质增量行动计划，开展徽州民宿百佳评选和国家旅游民宿星级评定，谋划举办“徽风皖韵”精品民宿产业大会，着重在黄山、古徽州文化旅游区、太平湖、新安江等周边和沿线区域做增量，提升黟县民宿样板区。力争到 2025 年，建成一批高星级酒店，建设一批主题文化酒店，打造一批精品民宿集聚区，形成多元化多层次的住宿产业体系。

（3）《黄山市民宿高质量发展行动计划》

计划指出：打造融合业态。积极探索“民宿+非遗、+艺术、+民俗、+物产、+农事、+医养”等模式，创新特色产品。支持民宿参与公共文化服务，拓展特色餐饮、文创商品、手工制造、文化体验、农副产品加工等多元化业态。引导民宿加强公共区域建设，打造新型咖啡屋、书屋、茶室、露营地等消费空间和慢生活

场所，举办徽剧表演、书画展陈、康养讲座、小型音乐会等文化体验活动，丰富游客旅居体验，促进“民宿+”融合型经济业态发展。

（4）《歙县“十四五”期间支持旅游业高质量发展若干措施》

措施指出：着力构建“一城一江”格局。紧紧围绕“一城一江”原生旅游资源，塑造歙县全域旅游发展核心吸引物。一是积极整合古城（含渔梁）核心资源，提升古街古巷、练江两岸夜游场景，培育更文化、更艺术、更时尚、更科技、更活力的古城新业态。对兴办博物馆、艺术馆等文化空间、**精品民宿**、文化创意、茶吧咖啡吧、非遗体验、艺术手作、光影动漫等文旅休闲业态的，给予适当奖补；二是高标准高质量推进新安江百里大画廊建设，对引进的水上慢游、江上休闲、水居山居度假、健康养老、深度睡眠、轻奢休闲等生态文旅产业项目给予适当奖补。

（三）项目建设必要性

歙县作为中国历史文化名城和自然风景胜地，拥有得天独厚的资源和条件来发展民宿。随着全球旅游市场的不断发展和消费者对于旅游体验需求的日益提升，民宿已经成为现代旅游产业中不可或缺的一部分。在歙县，发展民宿不仅有助于满足国内外游客对于高品质、有特色、有情怀的住宿体验的需求，同时也为当地经济发展注入了新的活力。

深渡镇位于新安江畔，是黄山-千岛湖黄金旅游线上安徽境内重要的中转站，其风景秀丽，江面开阔，却又两岸奇峰高耸，青山绿水，让人流连往返。2023 年深渡镇全年旅游接待量 47.63 万人次，旅游综合收入 8200 余万元。随着后疫情时代旅游的兴起，

深渡镇旅游行业快速发展，但其民宿行业缺少精品民宿，尤其是康养主题民宿，因此歙县城市建设投资开发有限公司提出了本项目的建设，以康养为主题，打造黄山市首个“新安江山水画廊+徽州药膳+中医理疗”三栖康养度假目的地。

1. 能促进歙县的经济的发展

随着游客数量的增加，民宿可以提供更多的住宿选择，满足游客对于高品质住宿的需求，从而增加旅游业的收入。同时，民宿的建设和运营也需要大量的专业人才和服务人员，可以提供更多的就业机会，促进当地经济的发展。

2. 有助于保护和传承歙县丰富的文化遗产

民宿的设计和建造往往需要融入当地的文化元素，让游客在住宿中深入了解当地的历史文化和风土人情。通过发展民宿，可以让更多的人了解和认识歙县的文化遗产，增强文化自信心和归属感，从而促进文化遗产的保护和传承。

3. 可以为游客提供更好的休闲度假体验

本项目位于风景优美的深渡镇，可以为游客提供更好的休闲度假体验。在民宿中，游客可以享受到高品质的服务、优美的环境和独特的文化体验，从而提升旅游的品质和满意度。同时，民宿也可以为游客提供更加个性化的服务，满足不同游客的需求和喜好。

4. 提升歙县的旅游品牌形象

随着旅游市场的竞争日益激烈，旅游目的地需要不断提升自

身的竞争力和吸引力。通过发展民宿，可以提升歙县的旅游品牌形象和市场影响力，吸引更多的游客前来旅游和住宿。同时，民宿也可以为游客提供更加个性化的服务，满足不同游客的需求和喜好，提升游客的满意度和忠诚度。

综上所述，歙县深渡镇发展民宿具有深远的意义和必要性。通过本项目的建设，可以满足游客对于高品质、有特色、有情怀的住宿体验的需求，促进地方经济发展和文化遗产的保护与传承，提升旅游品质和竞争力。

三、项目需求分析与产出方案

（一）需求分析

1. 民宿行业概况

（1）简介

民宿行业是一个以个性化住宿为核心的新兴领域，与传统酒店截然不同。它更注重通过独特的地域文化、设计风格以及温馨的服务，为旅客提供深度的旅行体验。通常，民宿经营者会将家庭住宅或具有地方特色的建筑进行改造，以“住家式”或“小规模”的形式为游客提供住宿服务。与大型连锁酒店相比，民宿规模较小，客房数量有限，通常由家庭或小型团队运营，强调私人空间和个性化的居住体验。此外，民宿在设计和服务上融入了当地的文化、自然景观及生活习俗，为游客带来独特的文化体验。因此，民宿不仅是旅游住宿的一部分，也成为了游客深入了解地方文化、融入当地生活的重要渠道。

近年来，随着消费者对个性化体验的追求以及乡村旅游的兴起，民宿行业在中国得到了快速发展。自 2010 年以来，旅游市场需求的多元化和国家政策的支持，特别是在“乡村振兴”战略的推动下，乡村民宿迎来了广阔的发展空间。在线平台（如 Airbnb、途家）的普及，使得民宿预订更加便捷和标准化，吸引了更多消费者的青睐。此外，城市民宿也在旅游热点地区不断涌现，满足了短期出行和差旅人群的需求。总体而言，民宿行业的快速崛起，反映了消费升级和旅游多样化的发展趋势，成为旅游住宿市场中

的重要组成部分。

表 3-1：民宿行业分类

类型	主要分布地区	特点	目标客群
乡村民宿	自然景区、乡村	结合自然风光与地方文化，体验乡村生活	休闲度假游客
城市民宿	一线、二线城市	交通便利、经济实惠	短期出差、城市度假游客
农家乐	乡村地区	提供农家餐饮、采摘、垂钓等活动	亲近自然的游客
青年旅社和客栈	旅游城市、景区周边	低价位、注重社交空间、简约私密房间	年轻旅游者、背包客
精品民宿和度假别墅	热门景区、高端度假区	独特设计、高端服务	追求高端生活的消费群体
酒店式公寓	城市核心地段	现代化设施、独立空间	中长期商务旅行者

资料来源：千际投行 资产信息网

民宿行业经过多年的发展，形成了多样化的分类。根据地理位置、服务特色和目标客户群体，民宿主要分为以下几类：首先是乡村民宿，这类民宿位于乡村或自然景区，以地域文化和自然景观为卖点，吸引希望远离城市喧嚣、体验乡村生活的游客，代表地区包括浙江、云南等自然风光优美的省份。其次是城市民宿，主要分布在一线和二线城市，适合短期出差、城市度假及探亲访友的游客，这类民宿因其便利的地理位置和经济型的价格，成为许多游客的首选。此外，农家乐是较早出现的民宿形式，集中在乡村地区，通常结合农家餐饮、采摘和垂钓等活动，吸引亲近自然的游客。青年旅社和客栈则以低价位和独特氛围为特点，主要面向年轻旅行者和背包客，这类民宿提供简约的私密房间和社交空间，注重旅行者之间的交流。

与此同时，随着消费者对品质要求的提升，高端的精品民宿和度假别墅也逐步发展。这类民宿以精致设计和高品质服务为卖点，适合追求高端生活的消费群体，常见于热门景区和度假区。

此外，酒店式公寓作为介于酒店与民宿之间的形式，通常具备现代化设施和独立的居住空间，满足了中长期商务旅行者的需求。这些类型的民宿共同构成了一个多元化的行业生态，能够覆盖不同消费层级和需求，推动了行业的整体发展。

（2）行业发展

中国民宿行业的发展可以追溯到 2010 年前后，伴随着国内旅游市场的迅速扩大和消费者偏好的变化，民宿作为一种区别于传统酒店的新型住宿方式，逐渐受到市场的关注。在早期阶段，民宿行业多以个体经营者为主，规模较小且分布零散。这一时期的民宿多集中在自然风景优美或文化底蕴深厚的旅游热点地区，如云南大理、浙江莫干山、福建厦门等。这些地区的民宿以当地特色为卖点，结合独特的建筑风格和个性化服务，逐步吸引了注重深度体验的游客。与传统酒店的标准化服务相比，民宿凭借其独特的设计、亲切的氛围以及与当地文化的深度融合，为游客提供了更为多元化的选择。

随着市场需求的不断增长，民宿行业逐步进入了规范化、平台化发展的阶段。自 2014 年起，途家、小猪短租、Airbnb 等在线平台的崛起，推动了民宿的在线预订与管理逐步实现标准化。这不仅降低了运营者的进入门槛，还大幅提升了消费者的预订体验。2014 至 2019 年期间，民宿行业迎来了高速发展，市场规模以年均两位数的增速持续扩张，逐渐形成了覆盖乡村、城市以及热门旅游目的地的广泛布局。与此同时，政策层面，政府对乡村旅游的大力支持，以及“全域旅游”理念的提出，也为民宿行业的发

展提供了良好的外部环境。这些因素促使行业逐渐从零散、个体化向规模化、品牌化方向迈进。

进入 2020 年代，民宿行业进一步呈现出多元化发展的趋势。除了传统的乡村民宿外，城市民宿、度假型民宿等新兴业态也逐渐占据市场份额，形成了较为完善的行业生态。这一时期，民宿不再仅仅局限于简单的住宿功能，更多地与休闲度假、文化体验等多种元素相结合，为消费者提供了更加丰富的选择。总体来看，民宿行业的发展历程经历了从初步探索、市场扩展到如今的规模化、标准化阶段，逐步成为旅游住宿市场的重要组成部分。

（3）行业现状

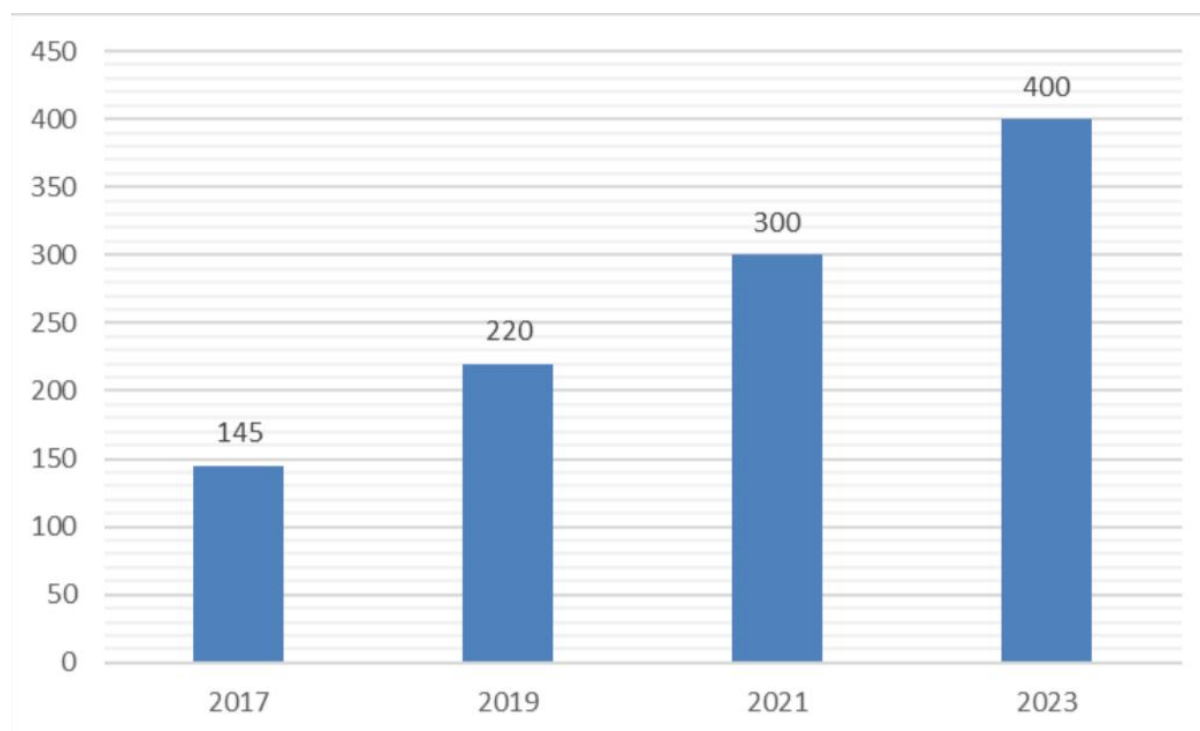
近年来，中国民宿行业的市场规模持续扩大，展现出显著的增长态势。据市场调研数据显示，2017 年中国民宿市场的整体规模约为 145 亿元，这一增长主要得益于消费者旅游需求的多元化和在线预订平台的蓬勃发展。在 2017 至 2019 年期间，民宿行业的年均增长率接近 20%，到 2019 年市场规模已增至约 220 亿元。在线平台如途家、Airbnb、小猪短租等的迅速扩展，不仅提升了市场的可见度，还推动了民宿行业的规范化和品牌化进程。

然而，2020 年由于新冠疫情的影响，旅游业整体受到了重创，民宿行业也不例外，市场规模出现明显下滑。受出行限制和旅游需求减少的影响，许多民宿经营者面临巨大经营压力，不少小型民宿被迫关闭。但随着疫情防控措施的逐步放松，2021 年国内旅游市场开始复苏，民宿行业迅速回暖。尤其在周边游和乡村游的带动下，民宿成为众多消费者短途出行的首选。数据显示，2021

年中国民宿市场的规模反弹至约 300 亿元，同比增幅显著。

近年来，乡村民宿成为行业增长的重要动力。受“乡村振兴”战略和政府政策支持的推动，许多乡村地区的旅游资源得到开发，民宿成为推动当地经济发展的重要引擎。浙江、福建、云南等地的乡村民宿项目在全国范围内迅速扩展，不仅带动了当地旅游业的发展，还形成了独具特色的民宿产业集群。同时，城市民宿市场在一线、二线城市也表现出强劲的增长势头，特别是在旅游资源丰富、消费能力较强的城市如成都、重庆、西安等，城市民宿逐渐成为中短途旅游者的重要选择。城市民宿的兴起，不仅满足了差旅、短租等细分市场的需求，还通过与当地文化、社区生活的结合，进一步增强了市场竞争力。

图 3-1：近年来民宿规模（亿元）



资料来源：易观智库 千际投行 资产信息网

到 2023 年，中国民宿行业的市场规模预计将超过 400 亿元，

市场格局更加多元化、细分化。尽管传统的乡村民宿仍占据重要市场份额，但高端精品民宿、主题民宿等新兴业态也在逐步崛起，吸引了更多高消费群体的关注。同时，行业的整合与标准化趋势愈加明显，品牌化、连锁化的民宿企业逐步涌现，大型平台通过并购整合不断增强市场影响力。整体来看，经过多年的发展，中国民宿行业已经形成了以在线预订平台为依托，乡村、城市民宿并行发展的市场结构，并且在未来几年内，随着消费者对个性化旅游体验的需求持续上升，民宿行业有望继续保持较高的增长率。

2. 民宿市场分析

(1) 民宿行业产业链

中国民宿行业的产业链涵盖了从房源准备到客户服务的多个环节，各个环节之间密切联系，共同构成了这个多样化且复杂的产业生态。产业链的起点是房源的获取与准备，民宿经营者需要拥有或租赁房源，然后对这些房屋进行装修、布置和维护，以符合市场需求。房源类型多样，包括公寓、别墅、度假屋、农家乐等，不同类型的房源可以满足不同消费者的需求。

图 3-2：中国民宿行业产业链示意



在线预订平台在民宿产业链中起着至关重要的作用。平台如携程、途家、去哪儿等为房源提供者提供了在线展示和预订服务，这些平台通过技术手段连接了房源提供者和消费者，极大地便利了预订过程，也为房源提供者提供了强有力的推广渠道。在线平台不仅提高了民宿的市场可见度，还通过数据分析等手段，帮助民宿经营者优化服务和定价策略。

在房源准备和平台展示之外，市场营销和网络推广也是民宿产业链的重要组成部分。为了吸引更多客户，民宿经营者通常会创建自己的官方网站，使用社交媒体平台进行互动，并制定有针对性的广告策略。此外，搜索引擎优化（SEO）和付费广告也是常见的推广手段。这些营销和推广活动有助于提升民宿的市场竞争力，吸引特定目标群体。

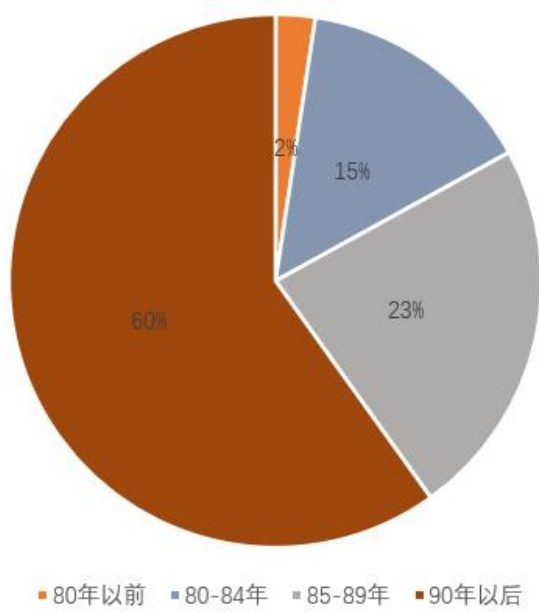
配套产业也是民宿产业链中不可忽视的一环。餐饮、旅游活动、运输服务等与民宿紧密相关的配套产业，不仅为游客提供了便利，还与民宿形成了协同效应。特别是在一些旅游景区，民宿与当地的餐饮和旅游服务深度结合，进一步提升了游客的整体体验，从而增强了民宿的吸引力和客户满意度。

（2）民宿客户群体分析

中国民宿行业的下游主要面向广大的消费者群体。从消费者的年龄结构来看，31-50 岁的消费者占比最高，达 50%；其次是 18-30 岁的年轻群体，占 43%。这表明，民宿的主要客户群体涵盖了中青年，尤其是那些追求个性化和独特体验的消费者。在收入方面，中国民宿市场呈现出“穷游”与“富游”并存的局面。月

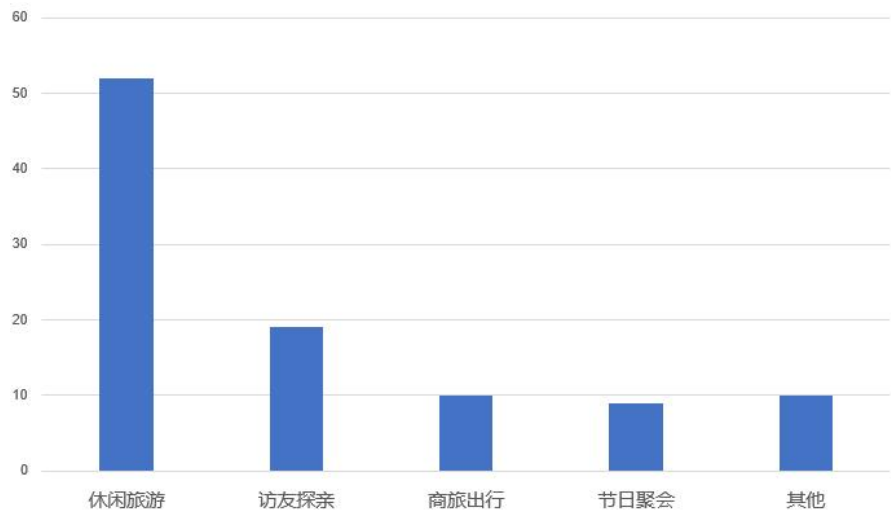
均收入 8000 元及以上的高收入消费者占比高达 48%，而月均收入 4000 元及以下的消费者约占 30%。这一现象导致民宿市场的单日定价范围极为广泛，从 130 元的普通民宅到 5000 元的独栋别墅不等，各种类型的民宿，如普通公寓、特色木屋、海景房、复式别墅等，满足了不同收入水平消费者的需求。

图 3-3：民宿客户年龄分布



资料来源：千际投行 资产信息网

图 3-4：民宿客户需求



资料来源：千际投行 资产信息网

在影响消费者选择民宿的因素中，价格和主题环境是最关键的因素，分别影响了 85%和 70%的消费者选择。这表明，民宿经营者在制定价格策略和打造独特主题时，需要充分考虑消费者的偏好和需求，以提升市场竞争力。

（3）商业模式

中国民宿行业的商业模式在近年来迅速发展，并形成了多样化的经营方式，以适应不同市场需求和消费者偏好。总体而言，民宿行业的商业模式可以从以下几个方面进行分析：运营模式、收益模式、营销模式以及服务模式。

1) 运营模式

民宿行业的运营模式主要分为三大类：个人经营、品牌连锁化经营和平台合作经营。个人经营是最为传统的模式，通常由房屋所有者或租赁者自行管理运营。此类民宿以个性化、独特性为卖点，经营者根据自身资源和创意打造具有地域特色或文化内涵的住宿体验。由于运营灵活，成本较低，这种模式在乡村民宿中较为常见。

品牌连锁化经营是近年来崛起的一种商业模式。随着民宿市场的快速扩张，一些品牌连锁民宿企业如大鱼民宿、窝趣等迅速发展。品牌连锁化不仅提供标准化的服务和管理，还通过品牌效应吸引更多消费者。这种模式通过规模化运营，降低了单个民宿的运营成本，同时提升了市场知名度和消费者信任度。

平台合作经营模式则依托于在线预订平台，如途家、Airbnb 等。这种模式中，民宿经营者通过平台展示和推广自己的房源，

并借助平台的技术支持实现在线预订、支付、评价等功能。这种模式降低了民宿经营者的进入门槛，扩大了市场覆盖面，是当前民宿市场中最为广泛使用的模式之一。

2) 收益模式

民宿行业的收益模式主要依赖于房屋的出租收入。经营者通过向游客出租房间或整套房屋获得收益，收入水平取决于房源的地理位置、房屋条件、季节性需求以及定价策略。除此之外，部分高端民宿或精品民宿还会通过增值服务（如餐饮服务、导游服务、文化体验等）来增加收入。

此外，一些大型品牌连锁民宿企业通过会员制、订阅服务等方式建立稳定的客户基础，形成长期的收入来源。例如，推出会员卡、积分奖励等机制，吸引回头客并提高客户忠诚度，这种模式有助于提升品牌的长期盈利能力。

3) 营销模式

在营销方面，民宿经营者通常采用线上线下结合的方式进行推广。在线上，搜索引擎优化（SEO）、社交媒体营销以及在线广告是常见的推广手段。民宿经营者通过制作精美的房源照片、撰写吸引人的文案以及利用用户评价系统，提升房源的曝光度和吸引力。线下推广则包括参与旅游展会、与当地旅游局合作以及口碑营销等方式，直接触达目标客户。

品牌连锁民宿企业通常还会进行整合营销，通过品牌建设、联合推广等手段，提高市场影响力。此外，一些高端民宿还会通过与高端旅游社、奢侈品品牌等合作，精准定位高消费群体，进

行差异化竞争。

4) 服务模式

服务模式是民宿商业模式的核心竞争力之一。大多数民宿注重提供个性化和差异化的服务，以满足消费者对深度体验和个性化住宿的需求。例如，民宿经营者可能会根据当地的文化背景和自然环境设计特色活动，如农家乐体验、文化手工艺课、当地美食烹饪课等。这种深度的体验服务不仅提升了游客的满意度，也增加了民宿的附加值。

在高端民宿领域，服务模式更加注重精细化和定制化。通过提供管家服务、私人定制行程以及高端设施，民宿经营者能够为高端消费群体提供独特的奢华体验，从而获得更高的利润。

(4) 产品分类

中国民宿行业在过去几年里经历了快速发展，形成了多样化的产品类别，满足了不同消费者的需求。这些产品类别不仅在住宿类型上有所区分，也在服务和设施等方面形成了独特的市场定位。根据房源类型、地理位置、目标客户群体和服务水平，民宿行业的产品可以大致分为以下几类：

1) 乡村民宿

乡村民宿通常位于远离城市的乡村地区或自然景区，旨在为游客提供一个远离都市喧嚣、贴近自然的休闲场所。这类民宿往往利用当地的自然资源和文化特色，以独特的建筑风格和乡村生活体验吸引游客。乡村民宿的房源类型多样，包括传统农舍、田园别墅、木屋等。这些民宿通常提供农家餐饮、田园体验、采摘

等活动，特别适合家庭游客和追求静谧的旅行者。近年来，随着“乡村振兴”战略的推进，乡村民宿也得到了政策的支持，市场发展迅速。

2) 城市民宿

城市民宿主要位于一线和二线城市的核心区域，满足城市游客、商务旅客和短租需求。这类民宿的房源通常为公寓、住宅小区内的单元房或独立的城市别墅，具有地理位置便利、交通便捷的优势。城市民宿通过现代化的装修风格和齐全的生活设施，为游客提供舒适的居住体验。这类民宿特别受到年轻人的欢迎，因为它们不仅提供了住宿服务，还能让游客深入体验当地的城市文化和生活方式。

3) 精品民宿

精品民宿是近年来崛起的一种高端住宿产品，定位于高消费群体。它们通常位于风景优美的旅游胜地或高档住宅区，以独特的设计风格和高品质的服务为卖点。精品民宿的房源多为独立的别墅或历史建筑改造而成，提供私密性强的住宿环境和定制化服务，如私人管家、特色餐饮、高端休闲设施等。这类民宿不仅追求住宿的舒适性，更强调住客的整体体验，吸引了那些追求个性化、高品质生活的消费者。

4) 主题民宿

主题民宿通过在设计和服务中融入特定的主题元素，打造独具特色的住宿体验。这类民宿的主题多样，如文艺风、复古风、海洋主题、电影主题等，适合不同年龄段和兴趣爱好的游客。主

题民宿不仅在房间布置上围绕主题展开，还在服务和活动安排上与主题保持一致，为住客提供沉浸式体验。这种类型的民宿通常通过社交媒体和口碑传播，吸引了大批年轻游客和网红打卡群体。

5) 平台支持的智能民宿

随着智能化技术的发展，越来越多的民宿通过在线预订平台，如途家、小猪、美团民宿等，提供智能化的住宿体验。这类民宿安装了智能门锁、智能照明、自动化温控等设备，提高了住客的便利性和安全性。同时，平台方为房东提供了全流程跟进服务，包括房源摄影、保洁服务、订单管理等，尤其适合新手房东和没有专业经验的经营者。智能民宿不仅提升了用户体验，还通过技术手段降低了运营成本，增加了房东的管理效率。

(5) 民宿行业发展趋势

随着中国经济的快速发展和国民生活质量的提升，旅游休闲已经成为驱动消费增长的重要引擎。2024 年上半年，国内旅游总人次达到 27.25 亿，同比增长 14.3%；旅游总收入更是跃升至 2.73 万亿元，同比增长 19%。这一系列数据表明，中国旅游市场正在展现出强劲的活力。

在这样的背景下，民宿行业作为旅游住宿领域的新兴力量，正迎来前所未有的发展机遇。随着游客对个性化和差异化住宿体验的需求日益增长，民宿市场规模持续攀升，年均增长率超过 50%，展现出惊人的增长速度。民宿以其独特的文化韵味、个性化服务体验以及与自然的亲密接触，迅速吸引了广大消费者的关注，成为旅游住宿市场中的重要组成部分。

不仅如此，民宿的覆盖范围也在不断扩大，不再局限于传统的旅游热点城市，而是向中小城市和乡村地区迅速延伸。特别是乡村民宿的崛起，不仅为农村地区创造了大量的就业机会，还有效促进了农村经济的多元化发展，带动了乡村旅游的繁荣。

从消费者画像来看，民宿市场的受众非常广泛，既有追求性价比的“穷游”群体，也有注重品质的高收入“富游”阶层。31-50 岁年龄段和月薪 8000 元以上的中高收入群体成为民宿市场的主力消费群体，体现了市场消费结构的多元化和层次化。

展望未来，民宿行业将继续保持高速发展，主要趋势将集中在品质提升、品牌建设、个性化定制、主题化创新等方面。同时，数字化与智能化的融合、绿色旅游及可持续发展，以及产业链上下游的协同共进也将成为推动行业发展的关键因素。这些趋势不仅将推动民宿行业向更高层次迈进，还为投资者和创业者开辟了广阔的蓝海市场。

3. 项目区域行业市场需求

根据《2023 年歙县国民经济和社会发展统计公报》统计，2023 年歙县旅游总收入 122.36 亿元，比上年增长 66.0%，旅游创汇 110.95 万美元，比上年增长 151.0%，游客接待量 1253.56 万人次，比上年增长 43.1%，其中入境游客 0.365 万人次，比上年增长 119.5%。后疫情时代，歙县旅游业发展势头良好，相应的游客住宿需求会越来越高。

目前，歙县依托徽文化、自然景观等旅游资源、特色农产品，打造了一批特色精品民宿品牌。“九月徽州”、“西街一号”等

15 家精品民宿列入“徽州民宿 100 佳”，发展了“七封情书”“故然渔音绕梁”“侣途拾光”“井观客栈”等近 30 家县级精品民宿。打造出一批多元化个性化民宿，有以自用空闲房屋为主的农村农家屋微改造民宿，突出小而精，价格惠民；也有以城区老房子为基础，在保留原版徽派建筑的特色时，内装修加入新的现代艺术元素与之融合的奢华民宿，形成徽派特有的民宿风格；还有以围绕特色产业形成的“农旅”民宿，以体验农家乐为主题，引入休闲康养元素吸引游客。

根据携程平台实时数据，深渡镇目前约有 52 家民宿，其中多为民家乐类型，缺少高端精品民宿。深渡镇现在虽有一批主题鲜明的特色民宿，但绝大多数的大众民宿缺乏个性化、特色化的巧妙创意和服务供给，与本地文化、特色产业融合度不够，品牌效应不够高。因此亟需打造充分展现徽州自然、人文、生态等特色优势的特色品牌民宿，推动民宿产业健康发展的同时带动全域旅游发展。

为更好的促进深渡镇民宿产业的发展，歙县城市建设投资开发有限公司拟在歙县深渡镇建设一座康养主题高端精品民宿。该项目建设完成后可给游客提供一个有特色、有情怀的住宿体验，促进地方经济发展和文化传承。

（二）项目建设内容与规模

项目总用地面积 1671.67 m²，总建筑面积 2028.59 m²，其中地下室 604.61 m²，地上建筑面积 1404.72 m²，保温层、装饰层 19.26 m²。建设大堂、餐厅、厨房、包厢、内院、活动室、机动车库、

客房等内容，并配套建设道路、绿化等设施。

表 3-1：建设内容一览表

序号	项目名称	数值	单位	备注
1	总规划用地面积	1671.67	平方米	约合 2.51 亩
2	总建筑面积	2028.59	平方米	
3	计容建筑面积	1404.72	平方米	
3.1	地下室	604.61	平方米	
3.2	保温层、装饰层	19.26	平方米	不计容
3.3	地上建筑面积	1423.98	平方米	
4	建筑基底面积	601.19	平方米	
5	室外土建面积	551.72	平方米	含景观水池、道路等
6	绿地面积	518.76	平方米	
7	机动车停车位	5	辆	0.3 辆/客房，均为充电车位，无障碍车位 1 个
8	非机动车停车位	4	辆	
9	容积率	0.84	/	
10	建筑密度	35.96%	%	
11	绿地率	31.03%	%	
12	客房	14	间	

（三）项目产出方案

1. 服务能力

项目建成后将提供 14 间客房，可给游客提供高品质、有特色、有情怀的住宿体验。

2. 质量要求

项目民宿等建筑主体均应达到 50 年设计年限要求。

四、项目选址与要素保障

（一）项目选址

1. 项目选址原则

（1）交通便利性原则：选址应便于游客到达，深渡镇作为黄山至千岛湖的黄金中转站，具有优越的地理位置和交通条件，便于游客往来；民宿应靠近或便于前往周边知名景点，以吸引游客。

（2）自然环境优美：选址应充分利用当地的自然景观资源，如山水、植被等，打造与自然和谐共生的民宿环境；民宿应选址在环境幽静、远离喧嚣的地方，为游客提供宁静的休闲环境。

（3）文化底蕴与地方特色：作为徽文化的重要发源地之一，黄山市的民宿应体现徽文化的特色。选址时可以考虑徽派建筑、传统村落等具有文化底蕴的地方；民宿的设计和服务应融入地方特色，如当地的风土人情、民俗活动、特色美食等，为游客提供独特的文化体验。

（4）基础设施完善：选址应确保基础设施完善，包括水、电、网络、通讯等，以满足民宿的正常运营和游客的基本需求。

（5）环境保护原则：民宿的建设和运营应遵循环保原则，减少对自然环境的影响。选址时应考虑生态敏感区域和生态保护要求。

2. 项目选址

项目建设地点位于安徽省黄山市歙县深渡镇。

图 4-1：项目位置示意图



（二）项目建设条件

1. 社会经济条件

2023 年歙县实现地区生产总值 251.5 亿元，比上年增长 5.5%，两年平均增长 3.9%。其中，第一产业增加值 23.5 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 91.2 亿元，增长 4.0%；第三产业增加值 136.8 亿元，增长 6.7%。三次产业比为 9.3 : 36.3 : 54.4。

2023 年农林牧渔业增加值 23.8 亿元，比上年增长 4.4%。全年完成农林牧渔业总产值 36.8 亿元，按可比价计算，比上年增长 4.6%。其中，农业产值 19.93 亿元，增长 1.8%；林业产值 3.69 亿元，增长 14%；牧业产值 12.27 亿元，增长 6.6%，渔业产值 0.36 亿元，增长 7.6%，农林牧渔服务业产值 0.55 亿元，增长 3.2%。

2023 年全社会工业增加值 61.4 亿元，比上年增长 0.6%，占

地区生产总值比重为 24.4%。其中：规模以上工业增加值比上年下降 0.5%，高技术产业增加值增长 10.6%，农产品加工业产值下降 9.8%。

2023 年全县固定资产投资比上年增长 4.1%。其中：工业投资增长 17.3%，工业技改投资增长 20.2%，民间投资增长 14.3%。2023 年房地产投资比上年下降 8.3%，占投资总额的 17%。

2. 地理条件

（1）位置境域

歙县，国家重点生态功能区，隶属于安徽省黄山市，位于安徽省最南端，地处东经 $118^{\circ} 15' \sim 118^{\circ} 53'$ ，北纬 $29^{\circ} 30' \sim 30^{\circ} 7'$ ，属于中亚热带与北亚热带过渡区。东北与绩溪县和浙江省临安市交界，东南与浙江省淳安县、开化县毗连，西南与屯溪区、休宁县相邻，西北与徽州区、黄山区接壤。北倚黄山，东邻杭州，南接千岛湖，面积 2122 平方公里，辖 28 个乡镇，10 个社区，182 个行政村。

（2）地形地貌

歙县境内早元古代期，为沉积数千米的浅海碎屑岩地槽区。吕梁地质运动后，地壳褶皱隆起，形成走向北东的褶皱基底构造层。印支期、燕山期境内造山运动强烈，伴随有大量酸性、中性岩浆活动，形成黄山、许村、徽城、佛岭等地花岗岩体；周家村以北，杞梓里、三阳以南，以及仰坦至小洲的安山岩、流纹岩等地火成岩体。第四系新构造运动中，地层发生强烈倾升，河流改道，形成一至二级和三至四级阶梯，渐江、丰乐河、布射河、富

资河、扬之河、练江两岸分布有第四系红色粘土，近代河流冲积物分布于河谷两岸阶地和河漫滩。境内古生界、中生界、新生界各系均有地层形成，特点是南部地层古老，北部较为年轻。境内地层比较齐全，岩石种类繁多，岩性差异很大，地貌景观各异。

西北有黄山耸立，东至东南被天目山、白际山屏蔽，位于皖浙边境的清凉峰海拔 1787.4 米，为天目山主峰，海拔高度在安徽省内仅次于黄山。

（3）气候条件

地处皖南山区，属亚热带季风气候，年均气温 16.4℃，年降水量 1477 毫米。

2024 年，安徽歙县防汛抗旱指挥部最新消息，6 月 20 日 8 时—20 时 30 分全县平均降雨量 158.5 毫米，县城国家站降雨量 131.6 毫米。最大雨量站点依次为：许村 317.5 毫米、丰源 287.2 毫米、溧宁 K200 高速站 273.8 毫米。

歙县在 1960—1987 年的 28 年中，年平均气温为 16.3℃，区域分配沿河谷、平坝一带高，南、北山区低，最冷为 1 月，平均气温 3.8℃，极端最低气温为 -12.7℃（出现于 1970 年 1 月 15 日）；最热为 7 月，平均气温为 27.9℃，极端最高气温为 40.8℃（出现于 1978 年 9 月 3 日）。日平均气温稳定通过大于等于 10℃，80% 保证率的初日在 3 月 15 日，终日在 11 月 15 日，持续 236 天，积温为 5174.7℃。

歙县多年平均地面温度为 18.8℃，地中（10 厘米深处）温度为 17.8℃，地面极端最低温度为 -16.3℃（1977 年），极端最高温

度为 70.9℃（1978 年）。

歙县多年平均降水日数 154.3 天，降水量为 1536.2 毫米，属皖南多雨区。其中，处于作物生长的暖季（4—10 月）降水量为 1131.7 毫米，占全年降水量的 73.6%，冷季（11 月—次年 3 月），降水量只占全年降水量的 26.4%。年最多降水量 2264.4 毫米（1983 年），最少 1159.2 毫米（1963 年），极差 1105.2 毫米；年平均相对湿度为 78%，各月变幅较小，在 75—81% 之间，4—7 月最高，达 79—81%，12 月至次年 2 月最低，仅 75—76%；年均蒸发量 1270.0 毫米，年干燥度为 0.71。

歙县日照时数，按 30 度南计算，可照时数为 4426.3 小时（闰年 4437.4 小时），实际日照时数为 1928.3 小时，约占可照时数的 44%。7—10 月日照时数占可照时数的 54%，最多日照时数为 8 月，平均占可照时数的 59.8%，个别年份达 80.7%（1967 年），最少为 3 月，占可照时数的 32%，1960 年 3 月只占 17%；全年太阳辐射总量 113.1 千卡/平方厘米。其中，4—10 月，太阳辐射量为 79.7 千卡/平方厘米，占全年太阳辐射总量的 71%，月辐射量最大值出现在 7 月，为 14.4 千卡/平方厘米，最小值出现在 12 月，为 5.9 千卡/平方厘米。

平均初霜期 11 月 10 日，最早初霜日 10 月 24 日（1968 年）。平均终霜期 3 月 23 日，最迟终霜日 4 月 14 日（1970 年）。多年平均无霜期 230.9 天，最长无霜期 253 天（1972 年），最短无霜期 208 天（1960 年）。从地区差异看，城区附近无霜期长，南北山区短。平均年度积雪 9.9 天，最长 27 天（1977 年）。1971 年无积雪，终雪期一般年份在清明前后，1987 年 4 月 14 日下雪，

为近 28 年来的最迟终雪期。

3. 自然资源

(1) 农业资源

歙县农业资源非常丰富，主要有茶叶、贡菊、枇杷、柑桔、葡萄、杨梅、雪梨、盆景、山核桃等。其中：歙县茶园面积 28.3 万亩，占全市 34.5%、占全省 10.5%；全县“三茶”认证面积 26 万亩，占总面积的 91.9%。2020 年，全县茶叶一产产值 9.36 亿元。菊花种植面积 6 万亩，产量 5200 吨，主要品种有黄山贡菊、金丝皇菊、徽州皇菊、七月菊等。山核桃、毛竹、柑桔、枇杷、葡萄、桃子等特色种植业稳定发展，果园面积达 5.2 万亩，产量 3.19 万吨，山核桃 12 万亩。歙县也是我国四大枇杷产区之一，“三潭枇杷”种植面积达 2 万亩，品种 20 多个。

(2) 旅游资源

歙县秦始置县，是徽州府治所在地，徽文化的主要发祥地和集中展示地，是“中国徽文化之乡”、“中国徽墨之都”、“中国歙砚之乡”、“中国牌坊之乡”，1986 年被命名为国家历史文化名城，徽州古城与云南丽江、山西平遥、四川阆中并称为中国保存最完好的四大古城。歙县旅游资源丰富，品味极高，拥有徽州古城、棠樾牌坊群、新安江山水画廊、宰相故里雄村等一批国家级旅游景区景点。优秀的旅游资源，是歙县招商引资的金名片之一，对打响知名度有很好的助力，这方面也是歙县的优势。

(3) 矿产资源

歙县矿产资源较多，已发现的有煤矿、石煤矿、磁铁矿、褐铁矿、铜矿、金矿、铬矿等能源及金属矿藏。其中煤矿总储量 45.5 万吨；磁铁矿总储量 434.8 万吨；褐铁矿储量在 120 万吨左右；金属三氧化钨的储量为 5118.718 吨，铋的储量为 130.944 吨；铬矿金属镍含量为 210.0477 万吨。

（4）生态资源

歙县位于新安江上游，于 2016 年被纳入国家重点生态功能区，拥有大量的生态环境资源。歙县森林资源丰富，森林覆盖率达 82.64%，新安江水质保持在二类以上、饮用水源达标率 100%，大气环境维持在国家二级标准。拥有 1 个国家级自然保护区（清凉峰）、1 处国家森林公园（徽州国家森林公园）。水资源优良，河流众多，扬之、布射、富资、丰乐四水在歙县县城汇成练江，三面环古城而过，注入新安江。以歙县深渡特色小镇为核心、皖浙 1 号旅游风景道和新安江“水上线”为两翼的新安江百里大画廊，生态资源特色鲜明，旅游、观赏、体验俱佳。

（5）水资源

歙县境内地表水主要是河水，也有部分山峰顶部的天池、天湖水；地下水有孔隙水、岩溶水和裂隙水。歙县水资源总量为 22.13 亿立方米，均由大气降水补给，其水文特性深受地形、气候影响。山地、谷地与其过渡地带之间，年降雨量的差值分别为 250 毫米和 200 毫米；而丰水、枯水与其过渡季节之间，季降雨量的差值则分别为 350 毫米和 220 毫米。降雨量的地域、季节分配，差异显著。歙县地表、地下水，属山泉、矿泉水，已发现含锶偏硅酸

等多种优质矿泉水。

歙县河流，按地形和流向，可分发源于西北部黄山山脉、东北部天目山脉、东南部白际山脉三部分。其中，除富溪乡滔湖山的湖水流入香溪，属青弋江水系外，其余均汇流新安江，统属新安江水系。新安江自徽州区入境，纳练江、昌源河等支流，曲折东南流，于街口流入千岛湖。

4. 区位优势

歙县位于黄山市东部，西侧与黄山主城区相邻，东南紧靠浙江省杭州市淳安县，位于新安江水库的上游。黄山市是安徽省第二大高速交通枢纽，还是杭州都市圈唯一的省外城市。随着长三角一体化国家发展战略实施，安徽全域融入长三角，歙县东向发展的趋势明显。歙县至杭州车程约三小时，坐高铁行程约 1 个半小时，与省外合作将更具优势。不论是客运还是货运，歙县交通都十分便捷，区位优势突出，为歙县特色产业的发展提供了基础保障。

（三）要素保障分析

1. 土地要素保障

建设场地地势整体呈东北高、西南低的趋势，整个高差在 4 米左右。周边环境为道路及基础设施，施工场地平坦开阔，基础稳固，位置醒目，建设施工条件较好。

本项目利用的自然资源主要为土地。通过对项目区现状土地使用的合理调整，科学合理使用土地，为项目区的经济发展注入新的生机。依据国家土地管理和城镇规划及土地利用相关要求，

在占地范围内利用现有资源进行项目建设，各项用地平衡指标符合歙县国土空间规划要求，不会造成其他相关不利影响。

项目用地性质为商服用地，总用地面积 1926.98 m²，容积率 ≤2.0，绿地率 ≥30%，建筑密度 ≤60%。详见附件 2《土地出让合同》。

2. 资源环境要素保障

（1）大气环境质量现状

大气监测选择了 PM₁₀、SO₂、NO₂ 等因子，监测结果表明对照 GB3093-2012 二级标准评价区域内 SO₂、NO₂ 小时浓度污染指数均小于 1，PM₁₀ 日均浓度污染指数小于 1，评价区域内的空气质量环境现状符合 GB3095-2012《环境空气质量标准》二级标准。

（2）地表水环境质量现状

地表水的监测选择了 pH、COD_{cr}、BOD₅SS、氨氮、TP、石油类等因子，监测点位 COD、氨氮、总磷均不同程度超过 GB3838-2002《地表水环境质量标准》中Ⅲ类标准。

（3）声环境质量现状

根据声环境质量评价的要求以及本项目所处位置，设置多个监测点位。由监测数据可知项目建设范围的昼间和夜间的噪声值均可达标，项目拟建址所在地的声环境质量良好。

3. 建设要素保障

项目东侧紧邻 X003 县道，北边为村道，交通便利。供水为市政供水，供电为市政供电。项目建设条件良好。

五、项目建设方案

（一）技术方案

本项目主要完成民宿建设，建成后属于服务类项目，项目建设内容不涉及特殊技术要求。

（二）设备方案

1. 设备选择原则

（1）满足消防安全：根据黄山市黄山区人民政府发布的相关政策，民宿的消防安全是至关重要的。因此，选择的智能化控制系统应能够与消防系统无缝对接，确保在火灾等紧急情况下能够迅速响应，保障客人和员工的生命安全。

（2）实用性与功能性：选择具备智能化控制功能的系统，如智能门锁、智能照明、智能温控等，可以提高民宿的便捷性和舒适度，同时降低运营成本；设备应易于操作和维护，以减少员工培训成本和时间。

（3）节能环保与可持续性：在选择设备时，应根据项目预算进行合理控制，避免过度投资导致成本过高。同时，也要考虑设备的性价比，选择性价比高的产品；

（4）兼容性与可扩展性：选择的智能化控制系统应能够与其他设备和系统进行兼容，如与酒店管理系统、客房控制系统等进行无缝对接，以提高整体运营效率；随着民宿业务的不断发展，可能需要增加新的设备和功能，因此，选择的智能化控制系统应具备良好的可扩展性，以满足未来发展的需要。

2. 主要设备选择

项目的设备主要是智能化控制系统，包含安全防范系统、酒店一卡通及门禁系统、客房智能控制系统、管理系统、智能家居系统。

本项目安防系统主要包括视频监控系统、红外周边防护系统、电子巡更系统，选用国内一线品牌。

一卡通系统主要包括酒店门锁系统、出入口车辆管理系统。还可以扩展刷卡消费系统，主要是方便客人使用，在餐厅等地方消费完毕后可以刷房卡，最后统一在前台结算。

管理系统主要包括前台接待、客房预订、前台收银、餐厅收银、订餐、前台应收、夜审系统、前台报表、常客积分、会员一卡通。

客房智能控制系统主要包括客房床头控制面板、智能身份识别器、三合一显示/门铃开关、客房灯光智能控制系统、空调系统智能控制等。

床头控制面板功能包含：总掣、请勿打扰、清理房间、左床灯、右床灯、夜灯、落地灯、台灯、廊灯、顶灯、镜前灯、空调、世界钟、调温等。

智能身份识别器功能：编制程序判别客人钥匙卡、服务员钥匙卡、管理人员钥匙卡和工程人员钥匙卡。

客房灯光智能控制系统：继电器开关方式控制夜灯的开启与关闭；可控硅无级柔和调节开启或关闭左、右床头灯，当每日晚 18:00 时至次日早 8:00 时，插入钥匙卡后，自动柔和开启左、右床头灯。

空调智能控制系统：结合相关的控制设备，系统根据客房的房态，对空调运行模式参数可以合理设置，并通过计算机通信及客房控制网络对客房温度实时检测和控制。

（三）工程方案

1. 指导思想与原则

（1）建设指导思想

该项目位于安徽省黄山市歙县深渡镇，地处新安江百里大画廊的核心区域，是黄山市重要的旅游集散地和皖浙交界最亮丽的旅游名片之一。因此，项目的建设应顺应当前旅游市场的发展趋势，特别是民宿旅游的兴起，致力于打造高品质、有特色的民宿，为游客提供独特的住宿体验和丰富的旅游活动。

项目建设应坚持以人为本、环保并重的规划理念，制定科学的规划方案，积极打造高标准的民宿，着力为民宿行业长远发展打好坚实基础。

集约利用土地，提高土地效用。项目用地符合歙县及深渡镇的相关要求，业态功能定位立足于区域整体发展，遵从城市经济发展规律和空间生长肌理，结合周边区域发展格局，以及项目前

期规划，协调建设时序与空间结构拓展阶段性的关系，合理确定功能布局，综合开发、配套建设。

（2）建设原则

1) 规划先行，科学布局：项目在建设前应进行全面的规划和设计，确保整体布局合理、功能分区明确。同时，注重细节设计，如建筑风格、景观配置等，以提升项目的整体品质和吸引力；在有限的用地面积内，通过科学布局 and 空间优化，实现土地资源的最大化利用。

2) 生态优先，绿色发展：在项目建设过程中，应高度重视生态保护，避免对周边环境造成破坏。对于已受损的生态区域，应采取有效措施进行修复和恢复；采用绿色施工技术和材料，降低施工过程中的能耗和排放。

3) 文化融合，特色发展：将黄山市及深渡镇的地方文化元素融入民宿项目的设计、装修和运营中，使项目成为展示地方文化的重要窗口；结合项目所在地的自然景观和人文资源，打造具有特色的民宿主题。

4) 功能完善，服务提升：在有限的建筑面积范围内，合理规划各房间的功能布局，提高土地和空间的利用率。

5) 可持续发展原则：在项目建设和运营过程中，始终坚持可持续发展理念，注重经济效益、社会效益和环境效益的协调发展。

（3）设计依据

- 《建筑抗震设计规范》（GB 50011-2010）（2016 年版）；
- 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB 50068-2018）；

- 《建筑结构荷载规范》（GB 50009-2012）；
- 《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）（2015 年版）；
- 《建筑地基基础设计规范》（GB 50007-2011）；
- 《砌体结构设计规范》(GB 50003-2011)；
- 《砌体结构通用规范》（GB 55007-2021）；
- 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- 《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；
- 《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
- 《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）；
- 《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）；
- 《民用建筑电气设计标准》（GB 51348-2019）；
- 《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024-2022）；
- 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）；
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 其它现行的有关设计规范、规定、标准。

2. 工程方案

（1）总平面布置

1) 总平面原则

A.功能分区明确：项目应明确划分大堂、餐厅、会议室、娱乐区、机动车库、客房及独院等各个功能区域，确保游客在使用

过程中的便利性和舒适度；各功能区域之间应有合理的过渡和连接，避免相互干扰，同时保持整体的协调性和美感；

B.优化空间布局：根据项目的总用地面积和总建筑面积，合理规划和分配各个功能区域的空间大小，确保每个区域都能满足其功能需求；考虑到民宿的私密性和舒适性，客房和独院应布置在相对安静、私密的区域，远离嘈杂的公共区域。

C.融合自然环境，注重节能减排：项目应充分利用周边的自然环境资源，如山水、植被等，将民宿融入自然之中，营造出一种与自然和谐共生的氛围；在总平面设计中，应考虑采用绿色建筑材料和节能技术，降低项目的能耗和碳排放；

D.交通便捷：项目应设置合理的交通流线，确保游客在民宿内能够便捷地到达各个功能区域。

2) 项目区位

项目区总用地面积 1671.67 m²（约合 2.51 亩），该项目东侧为县道 X003，交通便利，北侧为四季家园民宿，西侧为竹外桃源民宿，南侧为深渡幼儿园。项目位置合理，符合项目规划设计标准。

项目以新安江水画廊的自然风光为依托，将山水元素徽派建筑特点结合，融入民宿设计的各个方面，打造沉浸式的山水体验空间。

（2）方案比选

总体布局：合院类型,建筑采用 U 型布局。主入口设置在东侧,在东南侧设置架空层车库入口,后勤入口设置在北侧,南侧为内庭院与绿化。项目采用徽派建筑风格,以黑白灰的色调和马头墙的标志性建筑为基础,进行建设。

建筑高度：充分利用场地高差,设置地下架空层,建筑总层数为 3 层,地下 1 层,地上 2 层。总建筑面积 1875 平方米。

建筑风格：立面风格采用徽派建筑风格,开窗以仿木色铝合金窗,山墙采用马头墙形式。

优点：文化传承与特色鲜明,空间围合感强,地形利用合理,建筑层数 2 层,建筑高度 7.95 米,建筑高度较低,对周边视线遮挡小。

缺点：在总体布局方面,采用了 U 型布局形式。南侧所具备的庭院空间规模较为有限。建筑的主入口设置于东侧较低标高处,该入口处呈现出多个台阶的构造,给行人通行带来了一定程度的不便。后勤入口位于北侧,此位置与北侧民居入口的交通流线存在相互干扰的情况,空间灵活性不足,合院的布局会导致部分位置采光效果一般。从建筑风格来看,采用了徽派建筑风格,这与集镇周边的建筑风貌保持了一致性。然而,本项目定位为高端精品民宿,与周边民宿相比,在特色方面略显不足,差异化程度较低。

图 5-3：方案二总平面图

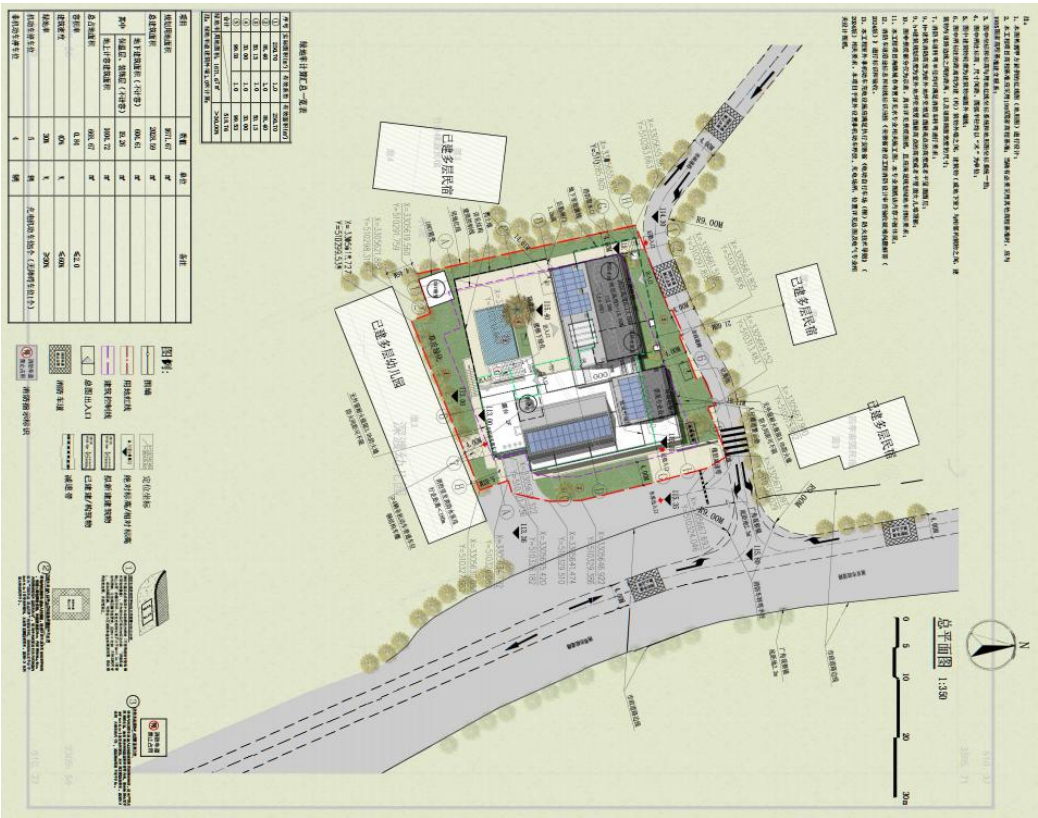


图 5-4：方案二效果图



总体布局：建筑采用 L 型布局，主入口设置在东北侧，在东南侧设置架空层车库入口，后勤入口设置在西侧，南侧为绿化庭院及室外泳池。

建筑高度：充分利用场地高差，设置地下架空层，建筑总层数为 4 层，地下 1 层，地上 3 层。总建筑面积 2028.59 平方米。

建筑风格：立面风格采用现代建筑风格，开窗以大面积玻璃窗结合人之坡屋顶处理。

优点：功能与形式兼顾，L 型布局灵活性高，使得南侧拥有宽敞的活动空间，为各类活动的开展提供了充足场地。主要客房区域在日照采光方面表现出色，能够充分接纳自然光线，营造明亮舒适的居住环境。鉴于场地南北侧高差较大这一特点，将建筑主入口设置在东北角，能更妥善地与道路衔接，有效提升了交通的便利性与流畅性。在建筑风格上，选用现代坡屋顶风格，以现代风格为基底融入徽派元素（如黑白灰色彩、局部坡屋顶），既保留地域特色，又避免传统形制的刻板复制，并大量运用超大落地窗，通过这种设计手法，形成了鲜明的虚实对比关系，使建筑在周边环境中脱颖而出，展现出独特的建筑形象，与周边建筑形成明显区分，彰显出独特的设计理念与风格特色。

缺点：用的玻璃面积较大，不利于节约能耗。

经与建设单位多次汇报与沟通，根据项目功能定位和民宿的实用性需求最终采用方案二。

（3）竖向布置

地块整体呈东北高、西南低的趋势，整个高差在 4 米左右。

地块东南侧设地下室出入口。在西南角布置化粪池。

场地排水方案：建筑屋顶由雨水管排出后，汇入排水管网，经院内雨水系统排出。

（4）交通组织

1）出入口设置

民宿主入口设置在东北角，北侧设置后勤入口，机动车入口在东南角。

2）道路系统

场地内部除机动车入口外，其余道路为庭间小路，西南设置庭院。

3. 建筑设计

（1）设计依据

- 《建筑抗震设计标准（2024 年版）》（GB/T 50011-2010）；
- 《建筑设计防火规范（2018 年版）》（GB 50016-2014）；
- 《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；
- 《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-2017）；
- 《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB 51251-2017）；
- 《建筑地面设计规范》（GB 50037-2013）；
- 《屋面工程技术规范》（GB 50345-2012）；
- 《坡屋面工程技术规范》（GB 50693-2011）；
- 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；

- 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；
- 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 国家现行的其它有关技术规范规程等。

（2）设计原则

- 1) 满足相关规范要求；
- 2) 体现文化传承，采用徽派建筑风格；
- 3) 满足建筑经济要求，控制结构钢含量和混凝土含量，达到规范要求即可，充分利用建筑空间，提高使用面积；
- 4) 建筑的色彩处理应强调整体性，在统一中求变化，产生均衡、适度、和谐的韵律感、序列感和统一感；
- 5) 根据民宿的功能需求，合理划分大堂、餐厅、会议、娱乐、客房等区域，确保流线顺畅、使用方便；注重细节设计，如客房的采光、通风、隔音等，以及公共区域的休闲、娱乐设施的配置，提升游客的居住体验。

（3）建筑方案

地块功能为黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目。该项目总建设用地面积 1671.67 m²（约合 2.51 亩），总建筑面积 2028.59 m²，其中地上建筑面积 1404.72 m²，保温层、装饰层 19.26 m²，地下室 604.61 m²，容积率 0.84，建筑密度 35.96%，绿化率 31.03%。

（4）建筑平面设计

项目建筑平面功能主要有前台接待、客房、活动室、餐厅、厨房、庭院等，共设计客房 14 间。

地下室主要作为机动车停车场，设计停车位 5 个，其中 2 个充电车位。另设置风机房、配电间、消防控制室等功能。

民宿一层设置酒店大堂、餐厅、厨房、客房等，二层三层设置客房、活动室。

(5) 建筑立面、剖面设计

项目立面风格采用现代风格，结合徽派黑白灰色彩基调，搭配玻璃幕墙，打造沉浸式山水观景空间。

项目一层高 4.2 米，标准层高 3.6 米，地下室层高 2.8 米。

(6) 建筑地面设计

项目地面为地砖铺贴，具体做法（自下而上）：基层处理；铺干硬性水泥砂浆，拍实抹平；面砖铺贴。

4. 结构设计

(1) 工程概况

- 1) 设计使用年限：50 年
- 2) 建筑耐火等级：二级
- 3) 建筑物抗震设防烈度：6 度
- 4) 建筑面积：2028.59 m²
- 5) 结构类型：钢筋混凝土结构
- 6) 屋面防水等级：I 级

(2) 设计荷载

根据《建筑结构荷载规范》（GB50009-2019）规定，基本风压 0.40kN/m^2 ，地面粗糙度为 B 类；基本雪压 0.45kN/m^2 。

（3）结构选型

项目结构型式采用钢筋混凝土框架结构。钢筋混凝土结构是用钢筋和混凝土建造的一种结构，钢筋承受拉力，混凝土承受压力。钢结构框架是以钢材制作为主的结构，有强度高、自重轻、刚度大等特点。

1) 钢结构的优点与缺点

A.钢结构的优点：

a.强度高，自重轻；抗震性能好，具有很强的抗震性能，一般情况下，可抵抗 8 级以上的地震危害，稳固性高；

b.保温性能好，噪音低；耐用，使用寿命长，钢结构房屋的结构使用冷弯薄壁钢构件组合而成，这种钢材用热轧镀锌板制造，所以能防止钢板生锈，延长建筑的使用寿命；

c.大跨度，节省空间；结构简单，经济实惠；大开间设计，灵活性高，内部空间可以灵活的分割，满足不同用户的需求，适用性更广泛；

d.材质均匀，符合力学假定，安全可靠度高；

e.工厂化生产，工业化程度高，施工速度快，成效性高钢结构全部干施工的特性也是不容忽视的优点，不受环境、时节影响。

B.钢结构的缺点：

钢结构耐热不耐火；易锈蚀，耐腐蚀性差。

2) 混凝土结构优点与缺点

A.混凝土结构优点：

- a.钢筋混凝土结构具有很好的耐久性；
- b.整体性好，给人的整体感觉是一体的；
- c.可模性好；节约钢材。

B.钢筋混凝土结构缺点：

- a.自重大，钢筋混凝土的重力密度约为 25kN/m^3 ，比砌体和木材的重度都大。
- b.混凝土抗拉强度较低，易裂，混凝土的抗拉强度非常低，因此，普通钢筋混凝土结构经常带裂缝工作。
- c.费工、费模板周期长；
- d.补强修复困难，一旦出现问题，比较难修复。

黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目是民宿居住类项目，根据上述的钢框架结构和混凝土框架体系的优缺点，经综合对比，采用钢筋混凝土框架结构，设计使用年限为 50 年。

（4）基础设计

设计参照国家标准《建筑地基基础设计规范》（GB 50007-2011），将根据实际地质勘察报告进行调整。本项目采用天然地基+独立基础。

5. 给排水工程设计

（1）设计依据

- 《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）；
- 《建筑设计防火规范(2018 年版)》（GB 50016-2014）；
- 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）；

- 《建筑灭火器配置设计规范》（GB 50140-2005）；
- 《建筑给水排水与节水通用规范》（GB 55020-2021）；
- 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB 50981-2014）；
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
- 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB 50981-2014）；
- 《建筑排水塑料管道工程技术规程》（CJJ/T 29-2010）；
- 《建筑给水硬聚氯乙烯管管道工程技术规程》（CECS 41-2004）

（2）给水工程

1）水源：从地块周边市政给水干管上接出一根 DN200 的引入管并在地块内连成环状，以满足生活、消防水池补水要求。

2）水压：市政按供水压力 0.24Mpa 计，生活用水由市政管网直接供给。

3）管材：室内给水管均采用 PPR 无规共聚聚丙烯塑料给水管，冷水管公称压力为 1.6Mpa，热水管公称压力为 2Mpa，热熔连接。

室外埋地给水管采用 PSP 钢塑复合管，用与之匹配的管件连接，管道、管件及阀门的公称压力为 1MPa。

（3）排水工程

排水系统采用雨污分流制，生活污水、雨水分开排放。

1）雨水系统

该项目屋顶雨水由屋面檐沟经雨水管排入室外散水沟。雨水汇至散水沟后，再通过管道排入室外雨水管网。项目区内所有绿化区域采用雨水入渗方式补充地下水。暴雨强度重现期取 5 年。雨水经项目雨水干管汇集进入雨水收集池，经提升泵提升回用于

项目绿化、道路浇洒用水等，多余部分排入市政雨水管网。

2) 污水系统

项目污水主要为生活用水，由员工与房客产生，经污水管网流入化粪池，经处理后排入市政污水管网，接入污水处理厂集中处理。

厨房污水经由隔油池处理后，排入小型污水处理系统（气浮+生化一体化设备），处理达标后排入市政污水管网。

3) 消防系统

根据《建筑设计防火规范》中有关规定，消防按同一时间基地内火灾处为 1 处考虑。项目为低层建筑，消防给水系统为低压消防给水系统。

低压消防给水与绿化等辅助给水管网合并，管道设计在满足水消防同时又能满足绿化等用水要求，管道系统压力大于 0.3MPa，消防水量 25L/S，火灾延续供水时间按 2 小时考虑。

室外消火栓距离水泵接合器的距离在 15 米至 40 之间。

民宿公共区域设置室内消火栓系统。

灭火器配置：本工程按 A 类和 E 类火灾，均配置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。灭火器就近放置在灭火器箱或消防柜内，不得上锁。

6. 电气工程设计

(1) 设计依据

- 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）2018 年版；
- 《低压配电设计规范》（GB 50054-2011）；

- 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB 50981-2014）；
- 《建筑物防雷设计规范》（GB 50057-2010）；
- 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB 51309-2018）；
- 《供配电系统设计规范》（GB 50052-2009）；
- 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）；
- 国家现行的其它有关规程、规范及行业标准。

（2）强电工程

1) 高低压配电方式选择

本工程从市政引入一路 10kv 电源，市政电源现状负荷情况可满足本项目用电负荷要求。

A.项目永久用电

项目负荷分级包含了二、三级负荷，需设置备用电源。项目由附近开闭所引来一路 10kV 供电电源，引入配电间。配电间设有变压器。高压采用单母线运行方式。

设置柴油发电机作为消防负荷以及重要负荷提供备用电源。容量较大时刻分两台并联运行发电机设置原则：二级负荷与消防负荷二部分中取大者。

在消防控制室的设备用电再加 UPS 作为备用电源。

B.变配电系统

a.高压配电系统

10kV 电源具体引入点、规格型号由业主方协商供电局确定，接入项目用地内设置的配电室内。

b.低压配电系统

变压器低压侧采用单母线分段运行方式，设置母联开关；联络开关设手动转换开关；主进开关和联络开关之间设电气/机械联锁，任何情况下只能有两个开关处在闭合状态。

低压配电系统采用交流 220V 放射式的方式，对于单台容量较大的负荷或重要负荷采用放射式供电；对于照明及一般负荷采用树干式和放射式相结合的供电方式。

项目非消防负荷小于 30kW 的电动机采用直接启动方式启动，30kW 以上电动机采用降压启动方式启动；作为消防负荷的电动机在满足启动电压的要求下均采用直接启动方式启动。

给、排水泵的启停由液位计控制。

无功补偿配电间低压系统均设置低压静电电容器柜集中补偿无功功率，将高压侧的功率因数补偿至 0.9 以上。

C. 应急电源系统

为保证二级及重要负荷等的用电，设置 1 台 1000kW 自启动柴油发电机组，以保证消防等重要负荷的供电，要求柴油发电机组始终处于准备启动状态，当市政用电中断时，柴油发电机组自动启动（同时也可以手动启动），并在 30s 内能投入正常带负荷运行。机组应与电力系统联锁，不得与共并列运行，当市电恢复时，机组应自动退出工作并延时停机。柴油发电机电源送至配电间应急母线段，再由配电间所应急母线段配电至配电箱，消防用电设备到末端配电箱处进行双电源切换。监控设备及在上述供电电源项中提及的负荷应配备 UPS，应急照明及疏散照明、出口指示灯的负荷等由应急电源供电外，本身自带连续供电时间不少于 30 分钟的蓄电池供电。

E.高、低压供电系统结线型式及运行方式

配电间低压配电系统采用单母线分段结线方式，分段处设联络开关，变压器分列运行，当一台变压器故障或退出运行时，联络开关有选择地合上，同时设应急母线段，接柴油发电机组，当市电中断时，柴油发电机组自动启动，向一级及重要负荷供电，若此时发生火灾，自动切除所有非消防电源。

F. 继保护装置的设置

采用综合自动保护装置，进线开关设置过电流、电流速断保护，变压器出线开关设置过电流、电流速断、过负荷保护及温度显示；备用电源和常用电源之间设置自动投入装置。

2) 照明

A.疏散照明的地面最低水平照度值:疏散走道,不应低于 3.0lx;楼梯间、前室或合用前室、避难走道，不应低于 10.0lx。

B.应急照明采用双电源供电，应急照明持续供电时间应大于 60min。

C.火灾报警控制器控制应急照明控制器，应急照明控制器控制集中电源集中控制器。

D.工作场所照明灯具为 LED 灯，卫生间采用防水防尘半圆球吸顶灯，或吊装，或壁装，实际安装位置视孔洞及各设备具体安装位置调整。

E.照明控制：均为分散控制。防爆区域内灯具金属外壳需和 PE 线可靠连接。

F.爆炸危险区内钢管配线的电气线路，必须作好隔离密封，并不应有中间接头。与电气设备的连接处宜采用挠性连接管，防

爆区域的设备选型、安装、施工请严格按照国标《爆炸危险环境电力装置设计规范》和图集《爆炸危险环境电气线路和电气设备安装》。

3) 防雷与接地

本工程按二、三类防雷建筑物设计，建筑物电子信息系统雷电防护等级按 B、C 级设防。

利用建筑物结构钢筋作防雷引下线，利用建筑物基础钢筋作自然接地体。

建筑内部做好等电位连接和相应的屏蔽措施，减少建筑物内的雷电流和所产生的电磁效应，并能防止反击、接触电压、跨步电压等二次雷害和雷电磁脉冲所造成的危害。

电涌保护：在配电间低压母线上装 I 级实验电涌保护器（SPD）10/350us，冲击电流大于等于 12.5kA，耐冲击电压额定值不小于 6kV；机房总配电箱、各层总配电箱、电梯配电箱内装 II 级实验电涌保护器，8/20us，冲击电流大于等于 30kA；耐冲击电压额定值不小于 4kV；末端配电箱内装电涌保护器，冲击电流大于等于 5kA，耐冲击电压额定值不小于 1.5kV；屋顶室外风机、室外照明配电箱内装 II 级实验电涌保护，8/20us，冲击电流大于等于 60kA，耐冲击电压额定值不小于 2.5kV。

计算机电源系统、有线电视系统引入端、卫星接收天线引入端、电信引入端设信号线路电涌保护器，其穿金属保护管在引入建筑物处与建筑物进行等电位联接。

防雷接地、变压器中性点接地、电气设备的保护接地、电梯机房、消防控制室、电信机房、计算机房等的接地共用接地装置，

接地电阻不大于 0.5 欧姆。

高压配电系统采用小电阻接地形式，低压配电系统采用 TN-S 的接地形式。建筑物内实现总等电位联结，带淋浴的卫生间等潮湿场所做局部等电位联结。

4) 电气节能及环保措施

A.除有特殊要求的场所外，其它区域的照明均应采用高效节能光源、高效灯具，要求灯具的功率因数 ≥ 0.9 。

B.公共照明均应采用开关控制。

C.配电箱设在负荷中心，减小供电半径；单相负荷均衡的分配在三相上，达到三相平衡，以减少电压损失，影响光源的发光效率。

D.选用绿色环保且经国家认证的电气产品。

在满足国家规范及供电行业标准的前提下，选用高性能配电设备和高品质电缆、电线，以降低自身损耗。一般工作场所要求照度 150Lx， $LPD \leq 4.5W/m^2$ 。

(3) 弱电工程

项目弱电工程主要为公共安全系统和智能化控制系统。

1) 电气火灾监控系统

设置一套电气火灾监控系统，主机设置在一层消防控制室内。

系统按照国家标准《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 版)、《消防控制室通用技术要求》GB25506-2010 等相关要求设计；产品应满足《电气火灾监控系统》GB14287 最新版本要求。

系统由电气火灾监控主机、电气火灾监控模块及剩余电流、

温度传感器组成。

该系统包括剩余电流、温度监控等，监控主机具有实时监控报警和系统故障报警功能，实时显示监控数值和报警部位。

系统在非消防用电负荷线路或设备处设置监控节点：低压配电柜小于 300A 的非消防负荷配电回路出线端；大于 300A 的末端空调、风机等非消防电力干线配电总箱的进线侧；楼层或防火分区照明干线配电箱的进线侧。

系统控采用标准工业 RS485 总线连接；各模块按手拉手放式连接，以保证通信可靠性；电气火灾监控模块只需接入通信回路。

原则上所有电气火灾监控模块及传感器安装在本配电箱（柜）内，模块的正常供电电源取自配电箱（柜）内的 AC220V 电源。

剩余电流动作电流为 300MA，动作于报警，动作时间 30-60S；箱温及缆温动作温度为 65℃，动作于报警，动作时间 30S。

2) 消防设备电源监控系统

设置一套消防电源监控系统，主机设置在一层消防控制室内，主机自带 DC24V 应急电源。

系统按照国家标准《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）、《消防控制室通用技术要求》GB25506-2010 等相关要求设计；产品应满足《消防设备电源监控系统》GB28184-2011 要求。

系统由消防电源监控主机、消防电源监控模块及电压、电流传感器组成。消防电源监控主要在消防动力及应急照明末端配电箱（柜）内设置。

系统采用标准工业 RS485 总线连接；各模块按手拉手方式连接，以保证通信可靠性；消防电源监控模块需同时接入通信及

DC24 控制电源回路；原则上所有消防电源监控模块及传感器均安装在配电箱（柜）内；消防电源故障报警按标准产品要求执行。断电后消防电源监控系统备电时间不低于 8 小时。

3) 火灾自动报警系统

工程火灾报警系统形式为集中报警系统，消防控制室设在一层，控制室具有直接对外出入口，入口处设置明显标志。

在消防控制室内设置直通外线直拨电话。消防控制室设置消防专用电话主机，电话分机设置：主要网络信息机房、配电室、防排烟风机房、消防水泵房、湿式报警阀间等。

系统通过图形显示装置向消防控制室服务器提交火灾报警信号、消防设备状态、消防联动指令等信息，联动指令包括闭路监控、释放门禁等。

火灾探测器与手动报警器设置场所如下：

感烟探测器：设备房、电气竖井、走道、办公楼、变配电所等；

可燃气体报警装置：厨房；

感温探测器：配电间等；

手动报警按钮（带火警电话插口）设于主要出入口和其他便于操作的场合；

烟温复合探测器：柴油发电机房储油间。

消防电源监控系统、电气火灾监控系统通讯干线敷设在火警线槽内。

液位监测：消防水池以及消防水箱设液位传感器，对水位进行实时监控。设置就地水位显示装置，消防控制室设置显示消防

水池水位的装置，同时有最高和最低报警水位。

消防联动控制：联动控制台设置于消防控制室，采用自动与手动控制、专线与总线控制方式，对各个消防设施与设备实施监测与控制，显示设备工作状态。

4) 视频安防监控系统

安防监控室设于一层，和消防控制室合用。

控制室内设置数字硬盘录像机和显示器；系统设备应具系统信息存储功能；监控图像和声音信息应具有原始完整性；系统记录的图像信息应包含图像编号/地址、记录时的时间和日期。

在建筑的入口、危险品库等公共区域及地块周界设置摄像头(防爆型)；管理人员可以在监控室内调看（或控制）监控画面。

项目采用数字摄像机，系统采取 TCP/IP 传输协议连接现场数字摄像机和后台数据处理服务器。

5) 电子巡查管理系统

巡更系统采用离线巡更方式，由信息采集器、下载器、信息钮和巡更软件组成；在建筑物出入口、过道、重点区域等设置巡更点。

6) 停车管理系统

在车辆出入口设管理系统，入口处管理机可自动记录车辆入场时间，同时入口处摄像机记录车辆和车牌，并将信息存入管理机；当车辆驶离出口时，出口处摄像机读卡机与入口时的信息进行比较，自动计算停车费用；系统为联网收费管理系统。

7. 暖通工程设计

（1）设计依据

- 《建筑设计防火规范（2018 年版）》（GB 50016-2014）；
- 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- 《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB 51251-2017）；
- 《建筑机电工程抗震设计规范》（GB 50981-2014）；
- 《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）；
- 国家现行的其它有关规程、规范及行业标准。

（2）设计范围

本项目设计范围主要为空调设计、通风及防排烟设计。

（3）通风空调设计

1) 空调设计

项目采用集中式中央空调用于夏季制冷、冬季供暖，空调具体由业主后期自主安装。

项目建筑专业预留室外空调机位、电气专业预留用电负荷、给排水专业预留冷凝水管排水系统。

2) 通风设计

民宿每个房间卫生间设置机械排风系统，排风量按换气次数 10 次/h 计。

变配电间设机械排风系统兼事故排风系统，排风量按换气次数不小于 12 次/时计算，由百叶风口自然补风。风机采用防爆风机，补风机应与事故排风机连锁。

为了排除房间的余热余湿，其他房间根据使用性质需要设置机械排风系统的，排风量按 4~8 次/h 计，由门窗进行自然补风。

3) 防排烟系统

A.本工程所有楼梯间均为有自然通风与采光的楼梯间,每层开窗面积大于 2 m^2 , 且顶层开窗面积大于 0.8 m^2 。

B.超过 60m 的内走道设置机械排烟, 且排烟口距离最远点距离不大于 30m。

C.风机选用高效率, 低噪音的斜流风机, 并采取消声、减震等措施。

4) 防火安全技术措施

A.风管在穿越防火隔断或重要房间隔墙时应加设 70°C 防火阀, 排烟系统在风机入口处设带电信号输出的 280°C 排烟防火阀。

B.所有通风管道及保温材料均采用不燃材料。

C.一旦发生火灾, 立即停止所有运行中的空调通风设备, 同时开启相应排烟风机, 排烟风机且能在就近出入口处手动开启。

8. 消防工程设计

(1) 设计依据

本项目实施时即建立严格的防火管理制度, 同时在项目内各建筑内按照《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005) 要求配备混合气体灭火器材, 公共区域设置醒目“禁火”标志, 经常对人员进行防火安全教育。功能区布局、通道布置均可保证消防畅通, 确保安全。参考设计依据如下:

- 《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022);
- 《消防设施通用规范》(GB 55036-2022);
- 《火灾自动报警系统设计规范》(GB 50116-2013);

- 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）；
- 其他相关规范。

（2）总图消防设计

项目地上建筑为低层建筑，按《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）进行设计，建议本工程地上建筑耐火等级为二级。

环绕项目周边场地、道路设置室外消火栓。

室外消火栓的布置应符合下列规定：

- 1) 当道路宽度大于 60m 时，宜在道路两边设置消火栓，并宜靠近十字路口；
- 2) 室外消火栓的间距不应大于 120m；
- 3) 室外消火栓的保护半径不应大于 150m；在市政消火栓保护半径 150m 以内，当室外消防用水量小于等于 15L/s 时，可不设置室外消火栓；
- 4) 室外消火栓的数量应按其保护半径和室外消防用水量等综合计算确定，每个室外消火栓的用水量应按 10~15L/s 计算；与保护对象的距离在 5~40m 范围内的市政消火栓，可计入室外消火栓的数量内；
- 5) 室外消火栓宜采用地上式消火栓。地上式消火栓应有 1 个 DN150 或 DN100 和 2 个 DN65 的栓口。采用室外地下式消火栓时，应有 DN100 和 DN65 的栓口各 1 个。室外消火栓应有防冻措施。
- 6) 消火栓距路边不应大于 2m，距房屋外墙不宜小于 5m。

(2) 给排水消防设计

根据《建筑设计防火规范》中有关规定，消防按同一时间基地内火灾处为 1 处考虑。消防给水系统为低压消防给水系统。

低压消防给水与绿化等辅助给水管网合并，管道设计在满足水消防同时又能满足绿化等用水要求，管道系统压力大于 0.3MPa。消防水量 25L/S，火灾延续供水时间按 2 小时考虑。

室外消火栓距离水泵接合器的距离在 15 米至 40 之间。

在民宿公共区域设置室内消火栓系统。

灭火器配置：本工程按 A 类和 E 类火灾，均配置手提式磷酸铵盐干粉灭火器。灭火器就近放置在灭火器箱或消防柜内，不得上锁。

(3) 电气消防设计

1) 疏散照明的地面最低水平照度值：疏散走道，不应低于 1.0lx；楼梯间、前室或合用前室、避难走道，不应低于 5.0lx。

2) 应急照明采用双电源供电，应急照明持续供电时间应大于 60min。

3) 火灾报警控制器控制应急照明控制器，应急照明控制器控制集中电源集中控制器。

集中控制型应急照明系统说明：

A.本项目消防应急照明和疏散指示系统采用集中电源非集中控制型系统。

B.应急状态下（非火灾状态下或火灾状态下且火灾确认后），系统主电源断电后，手动操作集中电源，控制集中电源转入蓄电

池电源输出，同时控制其配接的所有非持续型照明灯的光源应急点亮、持续型灯具的光源由节电点亮模式转入应急点亮模式。

C.系统由应急照明集中控制系统和消防应急灯具等组成。系统内设备及灯具均为同一厂家生产制造，系统符合 GB17945-2010 国标和 GB51309 国标，并具备公安部消防产品合格评定中心出具 3C 强制性认证证书及检验报告。

D.集中电源或应急照明配电箱与灯具的通信中断时，非持续型灯具的光源应急点亮、持续型灯具的光源应由节电点亮模式转入应急点亮模式。

E.应急照明控制器与集中电源或应急照明配电箱的通信中断时，集中电源或应急照明配电箱应连锁控制其配接的非持续型照明灯的光源应急点亮、持续型灯具的光源由节电点亮模式转入应急点亮模式。

F.集中电源的蓄电池组达到使用寿命周期后标称的剩余容量应保证放电时间满足持续工作时间 60min。

G.灯具采用集中电源供电，灯具的主电源和蓄电池电源由集中电源提供，灯具主电源和蓄电池电源在集中电源内部实现输出转换后应由同一配电回路为灯具供电。

H.在非火灾状态下，系统主电源断电后，系统的控制设计应符合下列规定：

a.集中电源或应急照明配电箱应连锁控制其配接的非持续型照明灯的光源应急点亮、持续型灯具的光源由节电点亮模式转入应急点亮模式；灯具持续应急点亮时间应符合设计文件的规定，且不应超过 0.5h；应急照明系统蓄电池的持续供电时间为 1 个小

时。

b.系统主电源恢复后，集中电源或应急照明配电箱应连锁其配接灯具的光源恢复原工作状态；灯具持续点亮时间达到设计文件规定的时间，且系统主电源仍未恢复供电时，集中电源或应急照明配电箱应连锁其配接灯具的光源熄灭。

I.应急照明电源技术要求：

a.输入电压为安全电压，输出为安全电压，切换时间： $\leq 0.25S$ ，采用分区域应急供电。应急时间 60min。

b.具有可靠的输出过载保护、短路保护、电池过充电保护、电池过放电保护等保护功能。

c.装置采用模块化设计，易于更换维护，保证系统可靠连续工作。

d.火灾模式，手动应急启动指令，可实现灯具应急点亮。

e.非火灾模式，在正常照明电源断电后，可实现灯具应急点亮。

J. A 型消防应急照明灯：

a.消防应急照明灯采用 LED 光源，不自带电池，其表面亮度应大于 50cd 小于 300cd。

b.工作电压为安全电压，采用宽电压范围设计，能实现常亮、频闪等功能。

c.非持续型工作模式，用于疏散照明，平时不点亮，不兼做日常照明。

K. A 型消防应急灯具通过二总线接入本区域应急照明集中电源，穿金属管敷设保护。

L.地面标志灯具间二总线采用耐腐蚀橡胶电缆，线径为 $2*2.5/4\text{mm}^2$ ，并沿 SC20 镀锌钢管同一管路敷设。灯具引出线与总线应采用挂锡焊接，并采用厂家配套专用防水接线盒进行连接并灌防水密封胶进行密封处理。

(4) 通风消防设计

1) 项目为低层建筑，外侧开窗，采用自然排烟方式。

2) 有窗户长度超过 60m，无直接自然通风的内走道设机械排烟，选用一台混流消防高温排烟风机。

3) 排烟风机入口处设 280°C 熔断排烟防火阀，同排烟风机连锁。排烟防火阀熔断温度为 280°C ，其它防火阀熔断温度为 70°C 。

4) 空调、通风系统在满足使用功能的情况下，尽量按防火分区设置。空调、通风风管选用不燃的镀锌钢板制做，管道保温材料选用经过当地消防局认可的不燃型保温材料，所有穿越楼板、防火墙及空调机房的风管均设 70°C 熔断的防火阀。

5) 风管及水管穿越防火分区时，楼板和墙面均做防火封堵处理。

9. 室外工程设计

(1) 道路设计

道路设计按使用性质分为车行道、人行道两类。

车行道：架空层机动车出入口。机动车出入口与东侧现状水泥路相连接。路面宽度拟按 4m 进行设计，最大超高采用 8%，路面设置防滑措施。

人行道：内部庭院道路。根据自然地势设置自然道路或人工

修筑阶梯式道路。支路宽度一般按 1.0~3.0m 进行设计，不设阶梯的人行道纵坡宜小于 12%。

1) 路面设计

A. 车行道

5cm 细粒式沥青混凝土上面层+6cm 中粒式沥青混凝土下面层+20cm 厚 4.5%水泥稳定砂砾基层+30cm 天然砂砾底基层砂砾石垫层。

B. 人行道

10cm 厚 C30 混凝土灰砖+3cm 厚净砂找平层+30cm 厚天然砂砾垫层。

2) 路基设计

路基设计并参照相关规范、规定进行设计，在详细设计前对沿线工程地质、水文等自然条件进行较为深入的调查，在充分收集现场资料的基础上提出路基填料，路基压实度设计要求，并根据填挖、水文、地质等情况对路基防护工程进行综合设计。

路基设计高度满足规划防洪排涝要求，路基填料为砂性土。沿线路床内旱地路段应清除表面耕植土 30 厘米并换填砂性土，路基填筑前应排水、晾晒，并进行填前压实。路基应分层填筑，每层厚度不大 30 厘米，应注意控制填料的最佳含水量。耕植土路段、路基应清除耕植土 50 厘米后，回填砂性土，填前夯实地基。

3) 纵断面设计

纵断面设计除满足总体规划要求外，同时兼顾土方平衡。在满足规范规定的坡度、坡长、竖曲线半径及长度，平曲线及竖曲线组合等因素的基础上，还考虑了主线线型流畅，有条件处避免

过大起伏。尽量减少土方开挖量，并保持较高的道路纵断面设计线形标准。在较开阔平坦地势处，为便于路面排水，最小纵坡按 0.3% 控制；道路纵坡小于 0.3% 时，设置锯齿边沟加快路面排水。

4) 横断面设计

综合分析项目道路等级、功能，拟定道路的标准横断面如下：

车行道：4.0m

人行道：宽度为 1.0m~3.0m，根据具体路段，因地制宜选择合适的断面形式。

(2) 室外照明设计

1) 设计范围

庭院灯、射树灯等。

2) 设计依据

《城市道路照明设计标准》CJJ 45-2015；

《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163-2008；

3) 景观照明设计

A. 设计原则：照明设计应遵循节能原则，可设太阳能或用风光互补的方式产生电力，或采用景观互动装置将动能转换为电能。同时采用 LED 等节能型光源，并控制夜间照明范围及亮度，实行分区分时段照明，以达到照明低碳的目的。

B. 设备安装及线路敷设

景观照明采用市政电源由项目低压配电房专用回路引至各分区配电控制箱进线。用电负荷为三级负荷，采用 380/220V 三相四线电源供电。

景观照明供电回路选用 YJV 交联聚氯乙烯绝缘电缆穿管敷设，过路埋深大于 0.70 米，草地埋深大于 0.50 米，均穿 PVC 管埋地敷设。电缆在穿过车道，进出建筑物或基础时均应穿钢管保护敷设，埋地钢管须进行防腐处理。室外配电、照明线路主要沿道路边绿地下敷设。

连接设备或灯具的电缆，应预留适当长度（约 1.5 米）作为检修和调试设备或灯具使用。当电力管线不与弱电、给水等其他地下管线交叉或平行敷设时，需按规范保持间距。沿电缆全长应覆盖宽度不小于电缆两侧各 50mm 的保护板，保护板宜用混凝土制作。直埋电缆在直线段每隔 50~100 米处、电缆接头处、转弯处、进入建筑物等处，应设置明显的方位标志或标桩。

C.景观照明控制方式

遵循节资节电，分平日、节日和特别重大节日三档，可根据养管单位的实际需求进行分别控制，采用智能型照明控制系统，能实现自动控制、手动控制相结合的控制方式，自动控制为时间控制方式，可设置开启关闭的精确时间，手动控制为配电箱内智能时钟开关面板上按钮直接控制，并预留联网监控接口。

D.灯具及照度要求

灯具设备选择组合，由地灯、草坪灯、泛光灯等，光源以 LED 为主。灯具造型成品采购，最终效果以成品为准。灯具需具备防眩光措施，可采用内置防眩光格栅、防眩光罩、深置光源等措施来防止炫光。

（3）绿化设计

1) 设计理念

主要遵循适地适树的大原则，通过对称、重复、变化、对比、节奏、渐变等造景手法相结合，达到物种多样化、环境生态化，景观自然化且四季有花、四季常青的景观效果。

2) 设计特色

乡土化：采用的植物大都是本地树种，易成活，便于养护，节省成本。

统一与变化相结合：场区的植物有主要树种与辅助树种相结合。整个场区的植物既统一又与其他树种相结合，树种统一中又有变化，形成物种的多样性。

韵律感：主干道采用一乔一灌、常绿与落叶相结合，体现很有节奏的韵律感。

绿地在设计时注重利用微地形设计来营造一种高程变化丰富的景观，以丰富了绿地的空间形态，同时结合给排水与植物造景需要。

10. 海绵城市、装配式建筑设计

(1) 海绵城市设计

1) 控制目标

通过海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，将 75% 的降雨就地消纳和利用，即年径流总量控制率不低于 75%。规划注重可持续雨水管理，通过收集净化雨水来冲洗广场、停车场；通过绿色基础设施与社区开放空间、道路、建筑和水景观进行整体性规划设计，减少雨水设施的占地面积和成本，

提高雨水系统的总体效益。

2) 具体措施

A.场地设计：保护并合理利用场地内原有的湿地、坑塘、沟渠等，在建筑、硬化路面周边宜布置可消纳径流雨水的绿地；非传统水源优先选择雨水；雨水进入景观水体之前设置前置塘、植被缓冲带等预处理设施，可采用植草沟转输雨水。

B.建筑设计：设计屋顶雨水收集系统；合理开发地下空间，为雨水回补地下水提供渗透路径。

C.道路及铺装设计：道路横断面设计应优化道路横坡坡向、路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系等，便于径流雨水汇入绿地内低影响开发设施；路面排水宜采用生态排水的方式。路面雨水宜首先汇入道路绿化带及周边绿地内的低影响开发设施，并通过设施内的溢流排放系统与其他低影响开发设施或城市雨水管渠系统、超标雨水径流排放系统相衔接；机动车行路面采用透水沥青路面；慢行道采用透水砖，使铺装雨水透水率 $\geq 15\%$ 。

渗---是利用各种路面、屋面、地面、绿地，从源头收集雨水

滞----是降低雨水汇集速度，既留住了雨水，又降低了灾害风险

蓄----是降低峰值流量，调节时空分布，为雨水利用创造条件

净----是通过一定过滤措施减少雨水污染，改善城市水环境

排----是利用城市竖向与工程设施相结合，排水防涝设施与天然水系河道相结合，地面排水与地下雨水管渠相结合的方式来实现一般排放和超标雨水的排放，避免内涝等灾害。

(2) 装配式建筑设计

装配式建筑设计应贯彻执行国家的技术经济政策，做到安全适用、技术先进、经济合理、节能环保、确保质量。

装配式建筑设计应符合绿色建筑要求，设计应遵循建筑全生命周期的可持续原则，结合绿色建材使用，实施绿色建造，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

本项目为钢筋混凝土框架结构，在详细设计阶段可考虑合理应用装配式结构，发挥各自优势。

11. 绿色建筑设计

(1) 主要设计依据

- 《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019;
- 《建筑环境通用规范》GB55016-2021;
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021;
- 《建筑照明设计标准》GB50034-2013;
- 《建筑采光设计标准》GB50033-2013;
- 《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T50785-2012;
- 《室内空气质量标准》GB/T18883-2002;
- 《声环境质量标准》GB3096-2008;
- 《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010;
- 国家、黄山市其他现行有关绿色建筑设计的标准、规范、法律和法规。

(2) 绿色建筑设计理念

1) 全过程控制，集成设计

在设计初期就建立由建筑学、结构、给排水、暖通、电气、

建筑技术、计算机模拟辅助设计等各专业组成的设计团队，成立项目组，项目组主要成员有成功设计绿色建筑的工程经验，团队把二星级绿色建筑设计要求作为共同目标，最终完成方案。

2) 被动式设计优先，主动式设计为辅的设计策略

项目在设计过程中，贯彻通过优化建筑设计，采用非机械、不耗能或少耗能的方式，降低建筑的采暖、空调和照明能耗，提高室内外的环境性能，围绕自然通风、天然采光、围护结构保温隔热、人体健康、舒适、雨水收集等技术措施。

3) 计算机模拟参数化设计成就绿色建筑

在设计初期的方案比较阶段，就坚持采取先进的计算机模拟技术辅助设计，量化分析。建筑建成后，将建筑环境和建筑节能的影响，作为方案优化的主要依据和方案。

(3) 绿色建筑设计目标

项目以满足绿色一星级为设计目标，需满足全部控制项要求。

(4) 绿色建筑技术措施汇总

1) 建筑专业设计要求

场地应避开滑坡、泥石流等地质危险地段，易发生洪涝地区应有可靠的防洪涝基础设施；

场地应无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，应无电磁辐射、含氡土壤的危害；

建筑外墙、屋面、门窗、幕墙及外保温等围护结构应满足安全、耐久和防护的要求；

外遮阳、太阳能设施、空调室外机位、外墙等外部设施应与

建筑主体结构统一设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件；

建筑内部的非结构构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形；

建筑外门窗必须安装牢固，其抗风压性能和水密性能应符合国家现行有关标准的规定；

走廊、疏散通道等通行空间应满足紧急疏散、应急救援等要求，且应保持畅通；应具有安全防护的警示和引导标识系统；

室内空气中氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氨等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的有关规定。建筑室内和建筑主出入口处应禁止吸烟，并应在醒目位置设置禁烟标志；

主要功能房间的室内噪声级和隔声性能应符合下列规定：A. 室内噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求；B. 外墙、隔墙、楼板和门窗的隔声性能应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求；

围护结构热工性能应符合下列规定：A. 在室内设计温度、湿度条件下，建筑非透光围护结构内表面不得结露；B. 供暖建筑的屋面、外墙内部不应产生冷凝；C. 屋顶和外墙隔热性能应满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》GB 50176 的要求；

建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统；场地人行出入口 500m 内应设有公共交通站点或配备联系公共交通站点的专用接驳车；

应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面

布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计，且应符合国家有关节能设计的要求；

建筑造型要素应简约，应无大量装饰性构件，并应符合下列规定：公共建筑的装饰性构件造价占建筑总造价的比例不应大于 1%；建筑规划布局应满足日照标准，且不得降低周边建筑的日照标准；

场地的竖向设计应有利于雨水的收集或排放，应有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用；

建筑内外均应设置便于识别和使用的标识系统；

场地内不应有排放超标的污染源；

生活垃圾应分类收集，垃圾容器和收集点的设置应合理并应与周围景观协调。

2) 结构专业设计要求

建筑结构应满足承载力和建筑使用功能要求。建筑外墙、屋面、门窗、幕墙及外保温等围护结构应满足安全、耐久和防护的要求；

建筑内部的非结构构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形；

不应采用建筑形体和布置严重不规则的建筑结构。属于应进行抗震设防专项审查或超限高层建筑抗震设防专项审查的工程应按规定通过相关专项审查；

选用的建筑材料应符合下列规定：**A.**现浇混凝土应采用预拌混凝土，建筑砂浆应采用预拌砂浆。**B.**项目应合理采用 400Mpa 及以上强度等级的高强度钢筋。

3) 给排水专业设计要求

太阳能设施、生活水箱、消防水箱等设施应与建筑主体结构统一设计、施工，并应具有安装、检修与维护的条件；

建筑内部的非结构构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形；

应采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖、空调系统能耗，并应符合下列规定：A.应区分房间的朝向细分供暖、空调区域，并应对系统进行分区控制；B.空调冷源的部分负荷性能系数（IPLV）、电冷源综合制冷性能系数（SCOP）应符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB50189 的规定；

给水排水系统的设置应符合下列规定：A.生活饮用水水质应满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的要求；B.应使用构造内自带水封的便器，且其水封深度不应小于 50mm；C.非传统水源管道和设备应设置明确、清晰的永久性标识。D.按照《建筑给水排水设计标准》GB50015 的有关规定设计排水系统和通气系统，避免排水系统产生正、负气压而破坏水封；

应制定水资源利用方案，统筹利用各种水资源，并应符合下列规定：A.应按使用用途、付费或管理单元，分别设置用水计量装置；B.用水点处水压大于 0.2MPa 的配水支管应设置减压设施，并应满足给水配件最低工作压力的要求；C.用水器具和设备应满足节水产品的要求；场地的竖向设计应有利于雨水的收集或排放，应有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用；垃圾房应设置冲洗、排水设施，并应设置防倒流污染措施。

4) 暖通空调专业设计要求

建筑内部的非结构构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体结构变形；

应采取措施避免卫生间的空气和污染物串通到其他空间；应防止卫生间的排气倒灌；

应采取措施保障室内热环境。采用集中供暖空调系统的建筑，房间内的温度、湿度、新风量等设计参数应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 的有关规定；

采用非集中供暖空调系统的建筑，应具有保障室内热环境的措施或预留条件；主要功能房间应具有现场独立控制的热环境调节装置；

应采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖、空调系统能耗，并应符合下列规定：A.应区分房间的朝向细分供暖、空调区域，并应对系统进行分区控制；B.空调冷源的部分负荷性能系数（IPLV）应符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 的规定、电冷源综合制冷性能系数（SCOP）应符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB50189 的规定；

应根据建筑空间功能设置分区温度，合理降低室内过渡区空间的温度设定标准；冷热源、输配系统等各部分能耗应进行独立分项计量。

5) 电气专业设计要求

照明数量和质量符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 的规定；

人员长期停留的场所采用符合现行国家标准《灯和灯系统的光生物安全性》GB/T 20145 规定的无危险类照明产品；

选用 LED 照明产品的光输出波形的波动深度应满足现行国家标准《LED 室内照明应用技术要求》GB/T 31831 的规定；

建筑设备管理系统具有自动监控管理功能；建筑设置信息网络系统；主要功能房间的照明功率密度值满足现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 的目标值；公共区域的照明系统采用分区、定时、感应等节能控制；

采光区域的照明控制独立于其他区域的照明控制，冷热源、输配系统和照明等各部分能耗进行独立分项计量；

垂直电梯采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施；

按使用用途、付费和管理单元，分别设置用水计量装置；

按规定设置具有数据远传功能的能耗分项监测设备或系统，并与市级公共建筑能耗监测系统联网，实现实时监测统计；

采取提升建筑部品部件耐久性的措施，使用耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管线、管件；设置分类、分级用能自动远传计量系统，且设置能源管理系统实现对建筑能耗的监测、数据分析和管理；具有家电控制、照明控制、安全报警、环境监测、建筑设备控制、工作生活服务至少 3 种类型的服务功能；

主要功能房间的照明功率密度值达到现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的目标值；照明产品、三相配电变压器、水泵、风机等设备满足国家现行有关标准的节能评价的要求。

6) 景观专业设计要求

建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间设置连贯的无障碍步行系统；

配建的绿地符合所在地城乡规划的要求，合理选择绿化方式，植物种植适应当地气候和土壤，且应无毒害、易维护，种植区域覆土深度和排水能力满足植物生长需求，并采用复层绿化方式；生活垃圾分类收集，垃圾容器和收集点的设置合理并与周围景观协调；对进入室外景观水体的雨水，利用生态设施削减径流污染；

室外吸烟区布置在建筑主出入口的主导风的下风向，与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于 8m，且距离儿童和老人活动场地不少于 8m；

室外吸烟区与绿植结合布置，并合理配置座椅和带烟头收集的垃圾桶，从建筑主出入口至室外吸烟区的导向标识完整、定位标识醒目，吸烟区设置吸烟有害健康的警示标识；

下凹式绿地、雨水花园等有调蓄雨水功能的绿地和水体的面积之和占绿地面积的比例达到 60%；

硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到 50%，铺装不宜采用天然石材，尽量使用可循环利用的工业化市政材料。

（四）用地征收补偿（安置）方案

项目建设地点位于安徽省黄山市歙县深渡镇。占地面积约 2.51 亩。项目选址不涉及征地拆迁和新增建设用地，也不属于用海海域征收项目。

（五）数字化方案

本工程为民宿项目，涉及数字化方案内容主要是项目运营后的智能化系统。

1) 安防系统

主要包括视频监控系统、红外周边防护系统、电子巡更系统，选用国内一线品牌。

2) 一卡通系统

主要包括酒店门锁系统、出入口车辆管理系统。还可以扩展刷卡消费系统，主要是方便客人使用，在餐厅等地方消费完后可以刷房卡，最后统一在前台结算。

3) 管理系统

主要包括前台接待、客房预订、前台收银、餐厅收银、订餐、前台应收、夜审系统、前台报表、常客积分、会员一卡通。

4) 客房智能控制系统主要包括客房床头控制面板、智能身份识别器、三合一显示/门铃开关、客房灯光智能控制系统、空调系统智能控制等。

(六) 建设管理方案

1. 建设组织模式与管理机构

结合项目的体量和业主单位的管理能力，参考已实施同类项目，本项目拟采用“设计、采购、施工、运营一体化项目总承包（EPC+O）”模式，开展建设管理。

项目将成立黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目建设领导小组和工作专班。项目建设阶段由项目实施单位，即歙县城市建设投资开发有限公司担任领导小组组长，领导小组下设办公室等相关部门，由相关部门领导任督导顾问。要求项目工作组要尽快制定工作计划和时间表，明确工作人员职责，按照“分工合作”的要求，争取“高质量、快进度”地完成各项工作

任务。工作小组人员要按照科学发展观的要求来统领思想，分析问题，坚持以人为本，严格组织纪律，确保项目能够稳步、顺利推进。

建设领导小组和工作专班在项目建设过程中，将实施监理制度工程合同管理制度等，核心目标是由合同界定的质量目标、工期目标、投资目标。因此，建设管理的内容相应地包括质量控制、进度控制、投资控制、合同管理及协调各方关系等。

（1）落实工程建设监理制度

根据《中华人民共和国建筑法》，在本项目的进行过程中，实施建设监理制度。委托有相应资质的监理单位进行全过程监理，包括设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的监理。审核监理工程师编制的监理指导性文件，专业监理工程师编制的具体实施的业务文件。

（2）做好质量控制

首先，制定保证质量的各种措施，对承接项目任务的单位进行资质审查，对设计质量的材料进行验收和控制，对设备进行预检控制，对有关方案进行审查。其次，对工程质量进行控制，对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更审核、质量事故的处理、质量和技术鉴定等进行控制，对出现违反质量规定的事件、容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。最后建立实施质量日记：质量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题。

（3）做好投资控制

1) 进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸

与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。

2) 熟悉每份施工合同条款内容，把握合同价计算、调整及付款方式。

3) 定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析。提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。

4) 严格规范进行工程计量和进度款支付的程序和时限要求定期提交造价控制的报表。

5) 在保证质量及进度的前提下，按施工合同的约定请专业监理工程师进行现场计量、造价工程师进行审核。

6) 及时审核完成竣工结算。

7) 工程竣工验收合格后，要求承包单位在规定的时间内向项目监理部提交竣工结算资料。

8) 项目监理部及时按施工合同的有关规定进行竣工结算审核，公正地处理费用索赔，并对竣工结算的最终造价与承包单位、建设单位进行沟通。取得一致后，报建设单位审定。

(4) 做好进度计划与进度控制

首先，编制和审核项目实施总进度计划，审核项目阶段性进度计划，制定或审核材料供应采购计划，寻找出进度控制点，确定完成日期。其次，建立反映工程进展情况的日记，进行工程进度检查对比，对有关进度及时计量并进行鉴定，召开现场进度调协会等。最后，当实施进度的计划发生差异，必须及时制定对策。

制定保证不突破总工期的措施，包括组织措施、技术措施、经济措施等。制定总工期突破后补救措施，然后调整其他计划，建立新的平衡。

(5) 加强合同管理

本项目合同主要包括勘察设计合同、施工合同以及与建设工程相关的其他合同。其他合同包括买卖合同、租赁合同、担保合同、委托合同、承揽合同等。合同管理由合同的主要条款、合同的订立和履行、合同的变更和解除、合同的订立项目的规模和工期、项目的复杂程度、项目单项工程明确程度、合同的具体类型使用条款等。

(6) 做好各方面协调工作

项目的开发过程控制处理与水、电、通信、气、消防、环保等有关部门的协调问题。严格遵守国家有关规章制度，积极主动地和各级职能部门配合，争取各部门的帮助，以保证建设项目的顺利进行。

(7) 组织做好竣工验收

在接到施工单位的交工报告后，及时组织初验。建设项目全部建成后，由房地产管理相关部门以及规划、建设、环保、消防等其他部门的专业技术人员和专家组成的验收委员会验收项目，签发竣工验收报告。

2. 项目实施进度

根据项目建设规模，项目建设期为 24 个月，即从 2024 年 11

月—2026 年 10 月。其中 2024 年 11 月到 2025 年 3 月为项目前期筹备阶段，2025 年 4 月到 2026 年 9 月为施工建设阶段，2026 年 10 月为项目竣工验收。

如下所示：

表 5-1：项目实施进度表

序号	实施内容	2024 年		2025 年	2026 年	
		11-12 月	1-3 月	4-12 月	1-9 月	10 月
1	前期工作					
1.1	可研阶段					
1.2	勘察设计					
2	工程施工					
3	竣工验收					

3. 招标方案

（1）招标依据

- 《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修订）；
- 《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
- 《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第 16 号）；
- 《工程建设项目自行招标试行办法》（中华人民共和国国家发展计划委员第 5 号令）；
- 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（中华人民共和国国家发展计划委员第 9 号令）；
- 《评标委员会和评标方法暂行规定》（中华人民共和国国家发展计划委员第 12 号令）；

- 其他有关招投标文件规定。

(2) 招标组织原则

- 1) 严格执行国家及歙县招标制度；
- 2) 遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，保证潜在招标人平等、便捷地获取招标信息，保证评标活动的公正性。

(3) 招标方式和程序

1) 发包方式

承包方式有总承包和单项工作内容承包两种，相应的发包方式也有两种。

2) 投标、开标、评标和中标程序

项目质量要求高，根据建设项目规模和建设要求，在招投标过程中必须遵守如下程序：

A.项目经上级部门批复同意后，项目承办单位在指定媒体上发布招标公告。

B.在招标文件开始发出之日起 30 日内，具有承担招标项目能力的法人或者其他组织都可以投标。投标人少于 3 个时，应当重新进行招标。投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。招标项目属于建筑施工的，招标文件的内容还包括拟派出的项目负责人与主要技术人员的简历、业绩和拟用已完成招标项目的机械设备。

C.评标按照《中华人民共和国招标投标管理法》的规定和程序进行。

D.开标时由受委托的代理招标单位主持，邀请所有投标人参

加，由招标人委托公证机构检查并公证。

E.中标人确定后，招标人向中标人发出中标通知书，该通知书具有法律效力，若中标人放弃中标项目，应当承担法律责任。自中标通知书发出 30 日之内，按照招标文件，项目承办单位和中标人签订书面合同，中标人不得向他人转让中标项目，不得将中标项目肢解后分别向他人转让。

3) 评标委员会的人员组成和资质要求

在招投标过程中，为保证项目的公开，对评标委员会的组成和资质有如下要求：

A.评标委员会人员组成

评标委员会由项目承办单位的代表和有关技术、经济等方面的专家组成。专家成员根据本方案在开标当天，在当地专家库随机抽取，评标委员会主任由专家临时推选；评标委员会采用单数制，但最低不少于 5 人，并且技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

B.评标委员会成员的资格要求

评委会成员职称要求在副高工（副教授）以上，从事本专业至少在 8 年，对工程项目有较深入的研究，并且职业道德良好，与投标单位无任何利害关系。评标委员会成员应当客观公正地履行职务，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

（4） 招标范围及招标组织形式

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第 16 号令，自 2018 年 6 月 1 日起施行）第二条：全部或者部分使用国

有资金投资或者国家融资的项目包括：（一）使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10% 以上的项目；（二）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。第五条：本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

- 1、施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上的；
- 2、重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；
- 3、勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；
- 4、同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

（5）建设项目招标基本情况

表 5-2：招标基本情况表

分项内容	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用公开招标方式	备注
	全部招标	部分招标	委托招标	自行招标	公开招标	邀请招标		
施工		√	√		√			EPC+O
勘察设计		√	√		√			
监理							√	
设备							√	
重要设备及材料		√	√				√	
其它							√	

六、项目运营方案

（一）运营模式选择

项目建成后，由歙县城市建设投资开发有限公司自主运营。歙县城市建设投资开发有限公司是黄山市徽城投资集团有限公司的子公司。

（二）运营组织方案

1. 运营与盈利模式

本项目核心的业态主要是民宿住宿服务。主要通过互联网平台，如民宿预订网站、社交媒体等途径，发布民宿信息，提高品牌知名度，并与旅行社、导游等建立合作关系，增加客户来源。

（1）目标客户群体

本项目的目标客户群体为热爱旅游、注重住宿质量、追求生活品质的游客，尤其是中年人和家庭旅行者。

（2）设施与服务

提供智能化高端住宿服务；为客人提供个性化的服务，如定制旅行行程或提供特色餐饮服务。

此外，项目作为高端精品民宿，提供独特的装修风格和设计，为客人打造一个独特的入住体验，能够更好的了解当地徽派文化。

（3）经营理念

本项目的经营理念是以客户为中心，提供优质服务，打造独特的住宿体验。通过持续改进民宿服务，提高客户满意度，并积

极利用互联网、社交媒体等渠道进行推广，提高品牌知名度。

2. 运营与市场营销

（1）市场定位

项目定位为高端精品民宿，为游客提供高品质、有特色、有情怀的住宿体验。

（2）市场推广与营销策略

1) 线上推广

通过互联网平台，如民宿预订网站、社交媒体等途径，发布民宿信息，提高品牌知名度，并与旅行社、导游等建立合作关系，增加客户来源。

2) 线下推广

举办一些当地特色文化展览等吸引游客居住。

3) 定价策略

根据房屋的装修水平、设施配备以及民宿所在地的旅游热度等因素制定定价策略，结合市场需求进行定期调整。

4) 服务质量提升

提供独特的住宿体验，注重客户需求，并及时处理客户的投诉与问题。通过培训员工、建立健全的服务制度和监督机制，提升服务质量，增加客户满意度。

3. 运营管理方案

（1）运营机构设置方案

项目企业统一负责整个项目建设和建成后的经营管理，包括

规划、设计、建设、管理等组织、协调、运作工作。本项目的建设开发要秉承组织结构扁平化简单化、弹性化的原则，设置组织机构、安排部门职能。设置经理、前台招待、后勤保洁、安保、厨师等职位。

1) 经理

职责：负责民宿的整体经营和管理。

2) 前台招待

职责：负责办理客户入住、退房等；负责餐厅餐饮服务。

3) 客房服务

职责：负责民宿的卫生保洁。

4) 后勤安保

职责：负责民宿的后勤保障及安全运营。

5) 厨师

职责：负责餐厅饭菜的供应。

(2) 人力资源配置

1) 劳动定员

本项目计划总定员 12 人，具体情况详见下表：

表 6-1：劳动定员表

序号	岗位	岗位职责	总定员
1	经理	负责民宿事务统筹和管理工作	1
2	前台招待	负责办理客户入住、退房、餐饮服务	3
3	客房服务	负责民宿的卫生保洁	2
4	厨师	负责餐厅饭菜的供应	2
5	后勤安保	负责民宿的后勤保障及安全运营	4
6	合计		12

人员招聘：人力资源部将结合项目发展的需要，优先面向当

地招聘，择优选用。在组建员工队伍时，将考虑知识结构、年龄结构等诸方面的因素，思想素质、敬业精神、业务水平等条件。

网络招聘。通过专业人才招聘网站进行人才招聘；

现场招聘。通过招聘会进行人才招聘，主要招聘当地剩余劳动力；项目单位将根据实际需要分开招聘各类专业人才，并将严格遵守国家有关劳动法规，实行聘任制，保障员工的切身利益。

2) 工作制度

主要行政管理岗位为 8 小时工作制，安保后勤采用三班制，全年有效工作日 365 天。

3) 职工工资福利

公司员工根据各自岗位不同实行差别化工资，具体标准详见下表。

表 6-2：职工薪酬表

序号	岗位	人员合计	年均薪酬 (万元/人)	薪酬合计(万元)
1	经理	1	10	10
2	前台	3	4.8	14.4
3	客房服务	2	3.6	7.2
4	厨师	2	7.2	14.4
5	后勤安保	4	6	24
6	合计	12		70

(3) 建设期资金管理

1) 项目建设将严格按照有关管理办法组织实施项目，管理使用资金，切实推进项目建设，加快资金支出，加强绩效跟踪，提高资金使用效益。

2) 加强资金管理信息公开，提高资金的使用效益和透明度，实现阳光化运行，按照“谁分配、谁公示，谁使用、谁公示，资

金项目分配到哪里就公示到哪里”的原则，对项目名称、实施地点、建设内容、资金分配、利益联结等，采取不同方式进行公示，接受集团公司监督。

3) 按基本建设程序和财务制度严格管理项目资金。加强财务核算，做到一个项目一个专账，一个责任，并做到账账相符、账表相符、账实相符，加强审计监察工作，确保专款专用，严禁把专项资金挪作他用，一旦发现，严肃查处。

(4) 档案管理

项目实施单位应当按照产业项目资金、项目及档案管理有关规定，建立和完善项目档案，并加强管理。项目实施单位应将项目材料的收集、整理、归档工作纳入总体工作计划及目标管理，明确工作人员，配备必要的设施设备，确保档案完整安全，做到“一项一档”整理归档。

(三) 安全保障方案

1. 劳动安全与卫生防范措施

(1) 安全生产

1) 安全生产措施

A. 施工组织设计

按照国家规定的建筑安全规程和技术规范设计图纸、保证工程的安全性能，制定施工安全技术措施或者方案。

B. 建立各级安全生产责任制

把建筑安全生产责任制落实到各级，建立层层分解落实、层层责任清晰的管理制度，以制度责任确定每一个人在安全工作中

的位置。

C.建立完善的安全操作规程

严格遵守施工现场电气安全保护和消防安全的有关规定和其他规章制度。制订安全操作规范，并及时加以完善，使每个施工人员的施工过程都在法定的程序下进行。

D.实施多样性的安全教育

建筑施工企业应当建立健全劳动安全生产教育培训制度。从事特种作业的人员必须进行健康检查、接受培训、取得特种作业资格。施工单位应对其在施工场地的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。严禁施工人员违反安全管理规定进行施工。

E.坚持经常性地检查

建立健全安全检查制度，定期和不定期地对施工现场进行安全检查，及时发现和消除事故隐患，确保安全生产。施工单位应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。

F.落实安全资金投入，加大安全管理投入

建筑施工企业应当按照规定使用安全技术措施专项经费，在施工现场设置安全防护设施，向施工人员提供符合国家规定的安全生产条件和劳动防护用品，为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。

2) 事故事件处理

发生重大伤亡及其他安全事故或群体事件，建设单位应按有关规定立即上报有关部门，同时，配合政府有关部门处理事故或

群体事件。

3) 安全责任

开工前，建设单位、建筑施工单位、监理单位与安全监督管理单位签订工程项目安全生产目标责任状，作为指导安全管理和检查执法的依据。工程建设单位和施工单位建立和完善建设安全生产监督管理体系，实行安全生产责任制，确保安全生产。施工单位、监理单位应当依法履行安全生产的责任和义务，确保建设工程施工安全。项目单位要严格执行国家安全生产法规，并与施工单位签订安全、环保相关合同，切实做到安全生产第一，把牢生产安全“三同时”的关。即：同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。

(2) 劳动安全防护措施

根据国家有关劳动安全卫生政策规定，项目拟采用的劳动安全防范措施有：

1) 粉尘的防范措施

工作过程中，会产生少量的粉尘，长期接触会影响身体健康，造成不良影响，为了防止产生的粉尘累积，在施工作业中可采取洒水降尘和通风措施。

2) 坠落意外伤害防范措施

在施工过程中，应加强对施工地段基础开挖的观察，防止滑坡、高空坠落物对人体的伤害，对危险地段和部位要切实采取防护措施加强安全防范工作。

3) 人身防护措施

严格管理生产劳动过程中易燃、易爆物品的使用，根据工作环境特点配备各种必要的防护用具和劳保用品。

4) 安全施工保障措施

A.选择先进、经济、节能、高效的安全技术、材料、工艺和设备，保证施工过程的本质安全，从源头上消除事故隐患。

B.对重大危险源进行有效控制，重大事故隐患得到有效治理。

C.建立项目安全生产监管体系，创新安全生产监管方式和手段，提高安全生产监管执法装备水平和执法能力。

D.建立健全项目安全施工应急救援体系。

E.建立安全施工责任制，健全安全施工规章和操作规程。

F.建设项目的安全设施应与建筑工程同时设计、同时施工，同时投入使用。

5) 安全操作

A.为员工提供适合的符合国家规定的个人劳动防护用品。

B.制定各类机电设备的操作规程，严格遵守安全操作规程进行操作。

6) 安全教育

A.员工经常性安全教育程序为每天班前会、班后会、每周一次安全活动、每月安全讲评，结合经营中发生的不安全情况召开现场分析会进行安全教育，根据季节特点开展安全大检查等。

B.特种作业人员按照国家有关法规实行取证上岗制度。

7) 抗震设防措施

A.项目设计前必须申报地震部门对拟建项目的抗震设防要求进行审核。所有建设工程的抗震设防标准一经确定，任何单位和

个人不得擅自提高或降低，并应自觉接受抗震主管部门的监督、审查。

B.抗震设计必须严格按照现行的抗震设计规范及地方技术规定执行。勘察、设计单位应当按照规定的业务范围承担工程项目的勘察和设计，并承担相应的质量责任。施工单位严格按照经抗震设计审查后的施工图施工，遵守施工规程和规范，对抗震设防措施不得擅自改动。工程质量监督部门对工程质量进行监测，应同时对抗震设防措施进行监督和检查。

C.认真贯彻实施《突发性地质灾害应急预案》，在灾害发生时，避免或最大限度地减轻灾害造成的损失，维护人民生命财产安全和社会稳定。

8) 防暑防寒

当环境温度超过或低于一定范围时，会对人体产生不良影响。为防暑防寒，在施工场地配套设置相应的避暑防寒设施，以改善施工人员的工作环境。

9) 其他安全防护措施

A.设备外露转动部位设计防护罩或挡板，变压器设过流断电保护装置，以避免意外人身伤亡事故的发生。

B.在池、坑、楼梯、井和其他容易发生危险的构筑物及动力设备旁边设置围栏、安全扶手和防滑垫等防护装置。

C.按照国家标准《安全标志》及《安全标志使用导则》的规定，在各危险部位设立安全警示牌。

D. 设置必要的急救设备。

10) 项目按照国家有关规定和技术标准，设置相应的防火、

防爆、防雷、防毒、防静电、监测、报警、联锁等安全设施、设备和装置，定期进行维护、保养和检测，并做好相关记录。相关记录应当保存 3 年以上。

(3) 卫生防护措施

1) 应保持公共区域环境的整洁卫生，垃圾应放在规定容器中，定期灭蝇，及时清运。

2) 施工期间，现场施工人员应穿戴好防护措施，防止粉尘等引发的疾病。

3) 施工期间，应保证供应卫生饮水，有固定的盛水容器，定期进行清洗消毒，并对施工工人进行定期检查，如发现传染病或其他病原携带者，应予以及时的隔离。

4) 建立卫生管理制度，注重饮食卫生，严格有关管理规定。

5) 夏季对公共区域进行喷洒消毒。

2. 项目安全应急管理预案

(1) 应急救援组织

项目部生产安全应急救援小组直接由公司组织成立的应急救援领导小组领导作指挥。

(2) 项目部生产安全事故应急救援预案的目的

当安全事故发生时，能够对伤亡者及时地进行施救和减少事故所造成的损失，防止事故的扩大和更多的人员伤亡。

(3) 使用范围

当项目发生安全事故时，应立即启动该《项目部安全事故应

急救世主援预案》，以利伤者能够及时得到抢救和避免事故的扩大。尽量减少事故损失。

(4) 引用的相关文件

《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》等相关法律法规。

(5) 应急救援人员的职责

1) 组织现场管理人员进行现场急救，并通知公司应急救援领导小组和拨打报警电话 110、120 急救电话通知急救，尽量减少事故损失。

2) 负责向上级主管部门报告事故发生原因。

3) 负责组织保护好事故现场。

4) 配合有关部门进行安全事故调查。

5) 按照“尊重科学、实事求是”的事故处理原则，书面如实向安全生产监督主管部门报告事故发生经过。

6) 遵守“四不放过”的原则，查清事故原因，查明事故性质和责任，使职工和事故责任人受到教育，对事故隐患进行整改，认真查处事故责任人。按规定实施事故的报告和处理。

(6) 应急准备

1) 应急准备物资

汽车一辆，担架二副，听诊器一个，血压计一个，氧气袋二个，药棉签十包，绷带十卷，消毒药水三瓶，消炎药品三种。

2) 急救器材的维护与保养

指定专人定期对急救器材进行维护和保养。对过期药品及时

更换保持急救器材的清洁卫生，防止病菌的侵入。

3)在作业场所发生的事故，急救人员应按下列方法进行救助：

A.急救工作的设置与安排

a.根据项目部工程规模建立急救机构，随时提供急救服务，确保及时将受伤和急病人员送去医治。

b.项目部急救机构有应定期培训急救人员，向职工进行急救知识教育，添置急救红品和器材。

c.施工现场应有受过急救培训、掌握抢救技术、熟悉砸伤事故中营救伤员技能的专职或兼职急救人员，并配备急救药品和急救器材。

B.受伤出血急救措施

a.根据出血的特点、类型（外出血、内出血）和失血的表现，采取正确的止血方法，阻止出血。

b.采用止血带止血，其位置应靠近心脏的一端和紧靠伤口处。止血带不能直接缠在皮肤上，其下应加毛巾等做成的平整垫子，其松紧程度以出血停止，摸不到远端脉搏为合适。

c.一般情况下，止血带缠紧时间不超过 2-3H，且每隔 40-50min 松解一次。缠紧止血带后，加上标明止血带缠上的时间标牌，然后尽快将伤员送医院。

C.避免伤口感染

a.伤口包扎应采用绷带、三角巾。没有时可以采用毛巾、手帕和衣服

b.充分暴露的伤口应先用无菌料覆盖伤口后，再进行包扎。

c.包扎时应松紧适度，避免在伤口上打结

d.以四肢的包扎，应露出肢的末端，以便于观察肢端血液循环情况。

D.骨折急救

a.本着“先救命，后治伤”的原则处置骨折伤员。即弱呼吸、心跳停止时，先使其心肺复苏；大出血时，先止血包扎，然后进行骨折固定。

b.骨折固定应使用定型夹板和三角巾、绷带绑扎。

c.骨折固定后，应迅速将伤员送去医院。

E.搬运伤员

a.搬运前，应迅速检查伤员伤势并进行必要的急救处理。

b.需要将伤员伤到安全地带时，应沿伤员身体长轴向直向拖行，不要从侧面横向拖行。

c.应使用担架或椅子、门板做成担架形式，应稳当牢固、防止伤员从担架上跌落。

d.凡头部、大腿、小腿、手臂、盆骨骨折或背部受伤者，不得让其坐在车上运送。

e.伤员的肢体断离时，不得用水冲洗断肢，应将断肢装入袋中，将袋口封好（切勿使水、冰块与断肢接触），然后用衣服包好，随伤员一起送往医院。

f.搬动伤员时，动作要轻，避免振动，要在最短的时间内送往医院。

F.心肺复苏的急救措施程序

a.判断伤员有无意识，若无意识，应以仰卧体位放于坚实地面上。

- b.开放气道，保持伤员的呼吸道畅通。
- c.伤员无呼吸时，应进行人工呼吸。
- d.伤员无脉搏时，应进行人工循环。
- e.用担架搬运伤员时，应持续作心肺复苏，中断时间不得超过 5s。

G.开放气道

- a.伤员仰卧平躺于坚实平面上、躯干应呈水平，头不可高于胸部并使头部后仰。
- b.以拇指轻牵伤员下唇，使口微张，保持气道畅通。
- c.头颈部受伤时，不要随意搬运伤员。
- d.伤员无自主呼吸时，应检查口腔吸异物阻塞时应立即排除，无阻塞物时，应立即进行人工呼吸。
- e.伤员能自主呼吸时，应继续保持气道畅通。

(7) 应急响应

1) 工作场所内全体人员的疏散要求

应遵循下列“排险救助的处理原则”进行现场人员的疏散排险和清理工作：

A.处置原则

包括及时撤离人员、及时报告上级和有关主管部门、及时通知保险公司（当已投保建筑施工安全保险时）和及时进行排险救助工作。

B.“先撤人、后排险”的原则

即在发生事故或出现紧急险情后，应首先将处于危险区域内

的一切人员先撤离危险区域，然后再有组织地进行排险工作。

C. “先救人、后排险”的原则

当有人受伤或死亡，应当救出和撤出伤亡者，然后进行排险处理作，以免影响伤者的及时抢救和对伤者、亡者造成新的伤害。

D. “先防险、后救人”的原则

在险情和事故仍在继续发展或险情仍未消除的情况下，必须先采取支护等安全保险措施，然后救人，以免使救护者受到伤害和使伤者受到新的伤害。救人要求“急”，同时也要求“稳妥”，否则，不但达不到救人的目的，还会使救助者受伤，增加新的抢救难度。

E. “先防险、后排险”的原则

在进入现场进行排险作业时，必须先采取可靠的支护等适合确保安全的措施，以免排险人员受到伤。

F. “先排险、后清理”的原则

只有在制止事故继续发展和排除以险情以后，才能进行事故现场的清理工作。但这一切，都必须遵守事故的处理程序规定和得到批准以后才能进行。

G. 保护现场的原则

在事故调查组未决定事故现场原状之前，必须全力保护好现场的原状，以免影响事故的调查和处理工作。保护事故现场就是所有在场人员在责任，破坏事故现场是违法行为。当然，为了进行救人和排险工作，允许采取以下做法：

a.在不破坏现状的要求下，为了确保救人和排险工作，可以设置临时支护以阻止破坏的继续发展和稳定破坏时的状态。在设

置支护措施前，应先折摄下当时现场全貌和局部情况照片，以免因实施支护时对其状况的可能扰动，造成以后调查分析工作的困难。

b.当为了阻止事故的进一步扩大，而仅采取支护措施不足以阻止其发展时，或为了抢救伤员的需要，而必须拆队、搬走一部分结构或物品时，必须首先拍照（包括全貌、局部以及不同角度的状态），详细记录下当时的现状情况，并在撤出人员、构件、物品的原位上做出明显的和准确的标记（轮廓线、交叠位置等）。此外，从事故地点撤出的构件和物品应在现场的合适部位规整地堆放（不要叠放、混放）和做出标识，避免在吊运堆放过程中改变其拆下进的原状。

（8）建立应急求援报警机制原则

1) 上报报警：是指在作业场所发生事故时，要在第一时间报告项目经理，项目经理立刻向公司汇报，由公司主要负责人决定是否启动应急救援预案。当公司主要负责人决定启动应急救援预案时，应按相关规定上报当地政府安全生产管理部门和建设行政主管部门，请求应急救援。

2) 内部报警：是指应急救援预案启动后，公司项目经理部两级应急救援组织启动。公司总部在相关人员及事故现场的全体人员进入应急救援状态。其两级应急救援组织进入应急救援预案及实施应急救援。

3) 外部报警：是在内部报警启动的同时，按应急救援总指挥的部署，立即启动外部报警机制向社会公共救援机构（公安、消

防、医疗、救险等）报警求助。

根据现场实际情况，若需要消防、救险、医陪等部门支援的，应立即打电话请求支援。

消防部门电话：119

救险部门电话：110

医疗部门电话：120

（四）绩效管理方案

1. 绩效管理目标

通过对黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目的绩效管理，实现项目的高效实施，打造一个集餐饮、会议和娱乐为一体的综合性旅游服务场所，为游客提供全方位的旅游体验，推动旅游业的发展。

2. 绩效管理指标

表 6-1 项目全生命周期关键绩效指标

项目名称				
黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目				
主管部门	歙县发展和改革委员会		实施单位	歙县城市建设投资开发有限公司
项目资金	实施期资金总额：		1518 万元	
（万元）	资金来源：		企业自筹	
总体目标	项目旨在通过高端精品民宿的建设，打造一个集餐饮、会议和娱乐为一体的综合性旅游服务场所，为游客提供全方位的旅游体验，推动旅游业的发展。			
绩效	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
指标	产出	数量指标	总建筑面积	2028.59 m²
标	指标	质量指标	工程验收合格率	100%

项目名称		黄山市大景区花满城百里大画廊深渡 75 号民宿项目	
	时效指标	竣工时间	2026 年 10 月 30 日前
	成本指标	总投资	1518 万元
	社会效益指标	促进民宿行业发展	提升
	可持续效益指标	工程设计使用年限	≥50 年
	满意度指标	服务对象满意度指标 项目区群众满意度	≥95%

3. 绩效管理机制

（1）完善设计方案。建设项目在规划设计阶段加强社会调研，由项目的建设单位与项目的设计单位、规划单位及可研报告的编制单位等部门进行充分的沟通交流，慎重评估项目建设的可行性，经评估项目可行后方可进行建设施工；

（2）为避免各种风险给项目带来损失，在投资决策过程中，准确的识别风险因素并判断风险等级十分必要。因此项目应根据经批准的总概算和工期，合理安排投资计划，阶段计划投资的安排要与总体规划要求相适应，保证按期完工，严格执行基本建设财务、管理的各项制度，保证资金筹措到位、控制建设成本，确保资金使用效益；

（3）积极探索绩效考评结果的有效利用途径，逐步将绩效考评从事后考评向预算编制、审核批复、执行过程等“上游”环节延伸，形成主要领导负责、各部门全过程参与绩效评价的机制；

（4）加强项目财务核算管理，加强项目单位财务人员的教育培训，提高财务核算管理水平。严格按照项目预算批复核算项目成本，切实做到只有具备金额准确、要素齐全、手续完备的原始

凭证才能作为付款、入账的依据，规范项目资金的使用及核算管理；

(5) 加强项目资料档案管理，规范项目的填制标准，对项目资料进行专项的存放并对其完整度进行监督；

(6) 项目单位应该努力寻找相关以及类似项目的案例，熟悉整个规划，项目有关各方共同努力，对做好项目组织和管理，合理安排各项工作进度，保证项目按时顺利完成。承办单位也应积极筹措建设资金，保证工程顺利实施。同时要做好环境保护工作，要把环保作为先决条件，严格执行环境保护的各项政策法规，实现可持续发展；

(7) 构建公平社会关系。构建公平社会关系也是现代建设项目的特征之一。项目建设及运营的相关方包括建设单位、勘察、设计、施工、监理、检测等。项目建设单位有责任避免损害利益相关者的利益。对项目建设单位职工，要营造公平竞争的氛围，创造公平晋升的机遇；对合作单位，要严格遵守契约，分清责任义务，共同塑造项目形象。相应地，对企图获取“不公平”利益的相关方，应建立制约机制。

七、项目投融资与财务方案

（一）投资估算

1. 投资估算依据

- 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 《安徽省建设工程概算定额》；
- 主要材料价格计算取值参照 2025 年 1 月黄山市住房和城乡建设局公布的《黄山工程造价》及项目区实际调查价格综合确定。

2. 估算范围

建设投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费。

（1）工程费用

包括建安工程费、设备及工器具购置费。

（2）工程建设其他费用

- 土地费用：项目土地出让费用 150.45 万元；
- 建设单位管理费：参考财建【2016】504 号，按 80%估算；
- 建设工程监理费：参考发改价格【2007】670 号，结合发改价格【2015】299 号，按 80%估算；
- 工程勘察费：依据建标【2007】164 号，按第一部分工程费用的 0.8%估算；
- 工程设计费：参考计价格【2002】10 号结合发改价格【2015】299 号，按 80%估算；

- 工程保险费：按工程费用的 0.3% 计取；
- 可研编制费用：参考计价格【1999】1283 号结合发改价格【2015】299 号，按 80% 估算；
- 场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.8% 计取。

(3) 预备费

基本预备费：按第一部分工程费用与第二部分工程建设其他费用之和减去土地费用的 5% 计取。

3. 投资估算

项目估算总投资 1518.00 万元。其中：工程费用 1213.51 万元、工程建设其他费用 239.96 万元、预备费用 64.53 万元。

项目资金来源为企业自筹。

表 7-1：项目总投资估算表

序号	工程和费用名称	合计（万元）	占比
1	工程费用	1213.51	79.94%
2	工程建设其他费用	239.96	15.81%
其中	土地费用	150.45	9.91%
3	预备费	64.53	4.25%
4	总投资	1518.00	100%

(二) 盈利能力分析

1. 收入预测

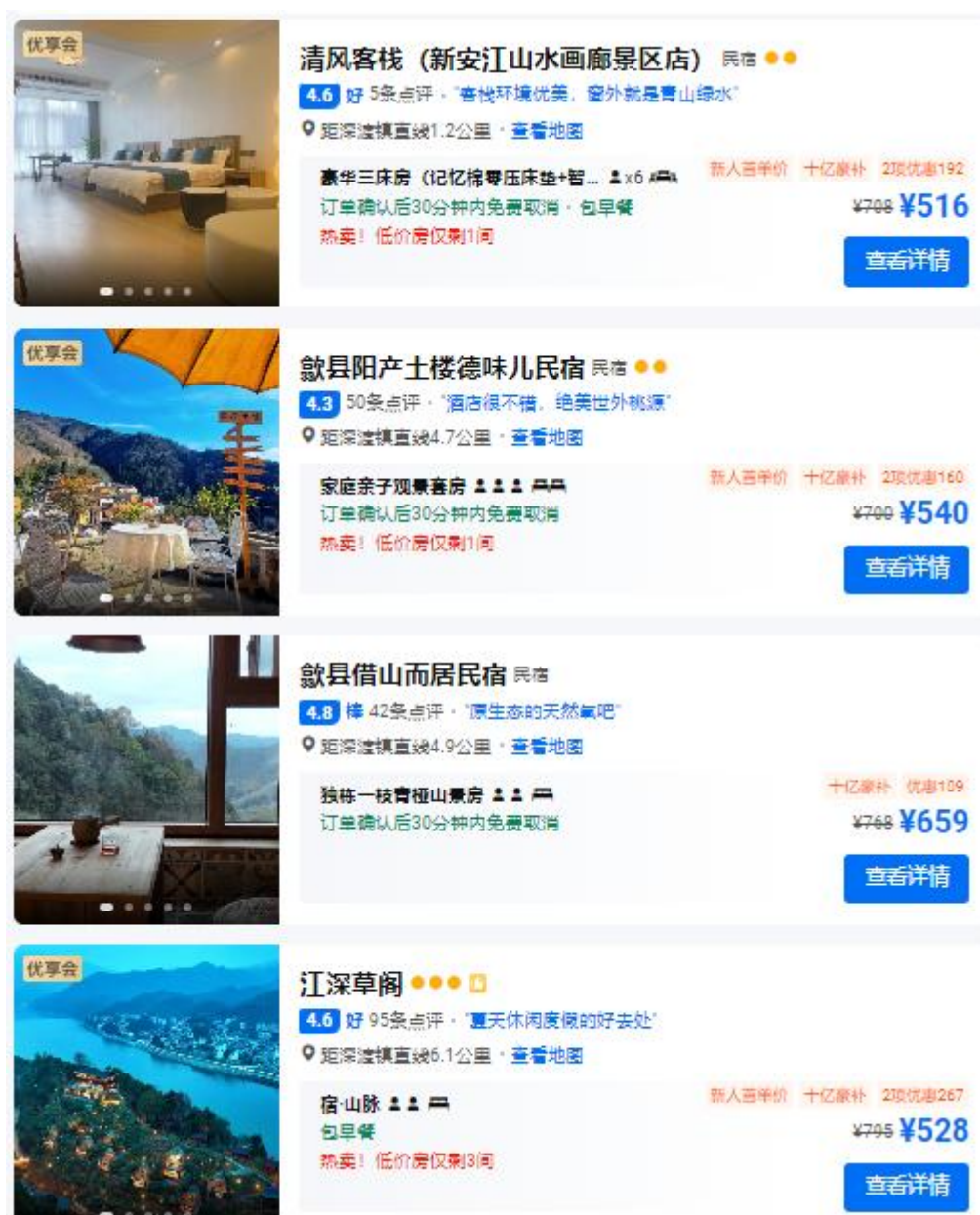
项目收入来源为民宿住宿收入。预测为 10 年，预计实现总收入 2851.38 万元，年平均收入 285.14 万元。具体测算如下：

参照黄山市歙县高端民宿住宿标准，按 600 元/间/日测算。

考虑首年承载能力，住宿率第一年为 80%，第二年为 90%，其余为 95%。

营业收入预测详见附表 2《收入预测表》。

图 7-1：深渡镇民宿价格（携程网）



2. 成本费用预测

(1) 项目预测期总成本费用约 1486.80 万元。

(2) 项目主营业务成本包括外购动力费用、工资及福利费用、土地购买费用、维护修理费用、其他费用、折旧摊销等。

(3) 人工费用按照定员 12 人, 预计每年薪资费用为 70 万元,

详见下表：

表 7-2：员工工资表

序号	岗位	人员数量	年薪酬（万元/人）	薪酬合计（万元）
1	经理	1	10	10
2	前台招待	3	4.8	14.4
3	客房服务	2	3.6	7.2
4	厨师	2	7.2	14.4
5	后勤安保	4	6	24
6	合计	12		70

（4）固定资产折旧摊销：房屋建筑物折旧年限为 30 年，设备及其他折旧年限为 10 年。

（5）成本明细详见附表 3《总成本费用预测表》。

3. 利润预测

（1）本项目预测期内净利润合计为 992.47 万元。

（2）项目增值税销项税 6%，增值税进项税 13%，城市维护建设税 5%，教育附加费 3%，地方教育附加费 2%。

（3）项目所得税税率为 25%。

（4）利润明细表详见附表 4-1《利润预测详表》；增值税明细详见附表 4-2《增值税及附加表》。

4. 现金流量预测

（1）该项目现金流主要为投资支出，建设期投资支出为 1518 万元。

（2）运营期的现金流入主要为营业收入。

（3）运营期的现金流出主要为经营成本、增值税及附加、企业所得税。

（4）现金流量明细请见附表 5-1《现金流量预测表》。

5. 盈利能力指标分析

本项目年均投资利润率为 6.54%，净利润率 34.80%，财务内部收益率为 1.86%，说明项目具有盈利性。项目主要财务指标如下表所示：

表 7-3：项目主要财务指标表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	年平均收入	万元	285.14	
2	平均总成本费用	万元	148.68	
3	年均增值税及附加	万元	4.13	
4	年均利润总额	万元	132.33	
5	年均净利润	万元	99.25	
6	年均缴纳所得税	万元	33.08	
7	财务评价指标			
7.1	财务内部收益率	%	5.39%	税前
			1.86%	税后
7.2	投资回收期	年	7.49	税前，不含建设期
			9.01	税后，不含建设期
7.3	年均投资利税率		8.99%	
7.4	年均投资利润率		6.54%	
7.5	财务净现值（NPV，ic=1%）	万元	70.49	

6. 敏感性分析

敏感性分析主要分析经营收入、初始投资、销售收入三个因素的变化对内部收益率、净现值、投资回收期的敏感性分析。经±10%的幅度进行变化测算，其结果表明：在 10%幅度的变化时，各因素变化都不同程度地影响内部收益率、净现值、投资回收期。敏感性分析表如表 7-4 所示。

表 7-4：敏感性分析表

不确定因素	不确定因素变化率	项目财务内部收益率 (%)	IRR 变化值 (%)	敏感度系数	判定
基本方案	-	1.86%			
初始投资	10%	0.09%	-1.77%	0.05	敏感
初始投资	-10%	3.89%	2.03%	2.09	敏感
经营成本	10%	0.94%	-0.92%	0.51	不敏感
经营成本	-10%	2.74%	0.88%	1.47	不敏感
销售收入	10%	4.92%	3.06%	2.65	敏感
销售收入	-10%	-1.52%	-3.38%	-0.82	敏感

（三）融资方案

项目估算总投资 1518 万元，由企业自筹资金，不涉及融资。

（四）债务清偿能力分析

项目资金来源为企业自筹，不涉及对外融资，无债务清偿，故此项目不做债务清偿能力分析。

（五）财务可持续性分析

项目建成运营期内各月经营活动现金流量均大于 0，具备较好的财务生存能力，从财务可持续性分析的结果看，是一个可以接受的项目。

八、项目影响效果分析

（一）经济影响分析

1. 直接经济影响

创造就业机会。该项目的建设将直接创造大量的施工和安装岗位，包括建筑工人、技术人员、管理人员等。就业机会的增加将有助于提高当地居民的收入水平，进而促进当地经济的发展。

增加税收。该项目的建设和运营将为当地政府带来可观的税收收入，项目预测期内年均交税 37.21 万元。

2. 间接经济影响

带动旅游业发展。该项目位于黄山市大景区花满城百里大画廊内，地理位置优越，风景秀丽，将吸引大量的游客前来住宿、观光和游玩。游客的增加将带动当地旅游业的发展，包括餐饮、购物、交通等多个领域，进而促进当地经济的繁荣。

提升地区知名度。该项目的成功运营将提升黄山市和歙县深渡镇的知名度，吸引更多的游客和投资者前来。知名度的提升将有助于当地经济的长期发展，为当地居民创造更多的就业机会和收入来源。

3. 长期经济影响

促进地方经济影响。该项目的建设和运营将对当地经济产生显著的增长效应，通过创造就业机会、吸引投资、增加税收等多种方式推动地方经济的发展。

推动产业升级。该项目的建设将推动歙县民宿行业的升级和

发展，提高行业的整体水平和竞争力；将有助于促进当地旅游业的发展，提高经济发展的质量和效益。

（二）社会影响分析

1. 提升地方旅游形象和知名度

该项目作为黄山市大景区花满城百里大画廊的一部分，将进一步完善当地的旅游设施和服务，为游客提供更加多样化的住宿选择。项目的建设和运营注重提升服务质量，包括环境美化、设施完善、服务周到等方面，从而提升游客的旅游体验，增强黄山市的旅游吸引力。

通过项目的宣传和推广，将吸引更多的游客前来参观和体验，进而提升黄山市和歙县深渡镇的知名度，为地方经济发展注入新的活力。

2. 促进地方经济发展

该项目的建设将带动餐饮、交通、购物等相关产业的发展，形成产业链效应，促进地方经济的多元化发展。

随着项目的成功运营和游客数量的增加，当地居民的收入水平有望得到提升，进一步改善生活质量。

3. 传承地方文化

该项目的建设融入徽派文化，通过项目的宣传和推广，可以传承和弘扬地方文化，增强游客对地方文化的认知和认同。

4. 改善生态环境与可持续发展

民宿项目的建设和运营将注重生态保护和环境美化，通过绿

化、节能等措施，降低对环境的负面影响。通过合理利用资源和保护环境，实现经济效益、社会效益和生态效益的协调发展。

（三）生态环境影响分析

环境是人类生存、繁衍、发展的基础。我国社会主义建设中坚持发展与环境兼顾的方针，注意环境保护。项目建设一方面促进社会进步和经济繁荣，另一方面对环境也带来不利影响，本节就噪声影响、污水影响、空气影响、废弃物影响四个方面，对项目建设进行评价。

噪声：施工期间施工机械及运输车辆等会产生非稳态噪声，具有噪声高、无规律、突发性等特点。工程拟采用的噪声防治措施有：限制高噪声施工季节和时间；对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）规定。

污水：施工期间产生的污水是工地的生活污水、施工中开挖的土方和堆放的建筑材料被雨水冲刷形成的废水。生活污水经化粪池预处理后，集中排入市政排污管网。施工开挖的土方和堆放的建筑材料采取维护和遮盖等措施防止流失，或由专人负责定期清运。

大气影响：建筑材料在运输、装卸、拌合及土方堆放过程中易产生扬尘。可采取将运输车辆车厢密闭，定期清扫施工场地及运输路面上洒落的土、石方，定期洒水的防治措施。

废弃物影响：施工过程中开挖的土方和废弃的建筑材料会产生固体废弃物。经集中收集后全部运至城市垃圾处理场妥善堆放，以减少对环境的影响。

1. 编制依据

- 《中华人民共和国环境保护法》；
- 《中华人民共和国大气污染防治法》；
- 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- 《中华人民共和国水污染防治法》；
- 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
- 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 《声环境质量标准》（GB3096-2008）1 类、4a 类标准；
- 《建设项目环境保护管理条例》（国务院〔2017〕682 号令）；
- 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）；
- 《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- 《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

2. 环境现状

（1）空气质量现状

项目周边无大型厂矿及污染源，项目建设由于土方开挖、回填及沙石灰料装卸过程中会产生粉尘，对项目区空气有一定的影响，但项目区内空气质量总体良好。

（2）地表水环境质量现状

项目区地表水质量良好。水质稳定达到 II 类；饮用水水源地取水水质达标率达到 100%。

(3) 声环境质量

项目区域内无明显噪音来源，声环境质量良好。

(4) 生态环境现状

项目区附近主要为乡村住宅，南侧为深渡幼儿园，场地内无珍稀动植物及文物古迹分布，生态环境较为单一，不敏感。

3. 环境保护措施

针对存在于施工期和运营期的主要负面环境影响提出如下系统的环保措施，以保证拟建项目在产生良好的社会效益和经济效益的同时，对周边的环境影响减轻到可接受水平。

(1) 建设期的环保措施

项目在施工期间，其对周围环境产生的影响主要为运输弃土和各种建筑材料（如砂石、水泥、砖、等），将产生大量废砖石及各种建筑垃圾，运输车辆运送土方等材料产生的扬尘和噪声影响，以及各类施工机械产生的噪声、施工人员产生的生活污水、生活垃圾对周围环境的影响。

1) 污水治理

项目在建设过程中，通过设置临时的排水管道、对地积水进行收集，防止水土流失。施工期间生活污水不得随意排放，废水经处理后排入市政污水管网，最终排入城镇污水处理厂进一步处理。

2) 固体废弃物治理

工程施工产生的废渣土石，应本着因地制宜利用的原则，首

先应尽量为本工程本身利用，以便减少占地和节约工程费用，对多余部分采取围护和遮盖等措施防止流失，并由工程承办单位会同有关部门，为本工程的弃土制定处置计划，选择合适的地点作为弃场。

3) 扬尘治理

建筑材料在运输、装卸、拌合及土方堆放过程中易产生扬尘，为减少工程扬尘对周围环境的影响，施工现场遇风天应适当保持堆土表面有一定湿润或及时清运，运输车辆按规章装载并加以遮盖，防止散落或扬起。及时清扫施工场地及运输路面上散落的土、石方，并采取定期洒水的措施，可有效减少粉尘对环境空气和人群的不良影响。

4) 噪声治理

承办单位在与施工单位签订工程合同的同时，应要求施工单位不得在午休时间施工，尽可能减少在夜间施工，以保护项目周边居民的生活环境。选用低噪声性能的施工机械，并对施工机械进行润滑和保养。施工噪声应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）规定；同时，对混凝土搅拌机、电锯等固定高噪声设备放置在场界中央；装载机、铲车等流动设备在施工时尽量远离场界外的居民点，并尽可能的缩短施工时间；对于混凝土浇筑等工艺需要连续操作的施工过程需夜间施工时应提前向当地城建部门和环保部门申报审批手续，取得审批手续后，及时公告附近居民后方可施工。

因此，采取上述措施后，项目在建设期的固体废弃物排放、废水、废气、场界噪声可满足国家相关标准要求，周围环境敏感

点居民区环境质量可达标。

(2) 运营期的环保措施

1) 固体废弃物治理

项目运营期固体废弃物主要为办公垃圾、厨余垃圾以及人员的生活垃圾。主要采用定点设置分类垃圾箱，实行集中存放，定期运往垃圾处理场。采取上述措施后，项目运营期的固体废弃物不会对环境造成大的影响。

2) 废水治理措施

项目拟建设化粪池用于处理生活污水，但是餐饮污水中的动植物油类影响污水处理池的处理效果。因此，建议对餐饮污水经隔油池隔油处理后排入污水处理池处理，确保污水达标排放。

3) 噪声

本项目在营运期间，除机动车驶入或离开时产生微量噪音，其余基本无噪音。项目区内噪声级可达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准（昼间 $\leq 60\text{dB}(\text{A})$ ，夜间 $\leq 50\text{dB}(\text{A})$ ）。

4) 废气

车辆在出入及停放时会排出一定量的汽车尾气，产生量较小。设置指示牌及限速禁鸣标志，引导车辆减速，减少尾气排放。项目周围无高大建筑，有利于汽车尾气的稀释和扩散，对周边环境的影响不大。

5) 生态环境防治措施

根据区域生态环境特点，结合建设工程项目的具体内容，本项目在设计和建设中，应落实以下生态保护措施。

从生态完整性和可持续发展的角度出发，严格控制对生态环境产生不利影响加强道路、停车场周边绿地的恢复和绿化，生态环境质量综合评分维持在优级。

4. 环境评价结论

本项目污染物产生量少。项目建设拟采取的各类污染防治措施在技术和经济上合理可行，可保证各类污染物达标排放。环境预测表明，在保证各类污染物达标的基础上，本项目对环境敏感点的影响很小。

项目符合地区规划及环境功能区划要求，在确保项目正常运行、全面严格落实各项污染防治措施并正常运行的前提下，通过加强环境管理和环境监测，杜绝事故排放，所排污染物均能做到达标排放，对周围环境影响较小，可被周围环境所接受，从环境角度分析，本项目是可行的。

（四）资源和能源利用效果分析

1. 项目能耗

（1）主要能源消耗种类

项目使用的主要能源为电力和耗能工质水。通过估算，项目年用电量 5.0 万 kW·h，年用水量 0.29 万 t。

表 8-1：项目用电量估算

序号	项目名称	数量/m ²	指标 (W/m ²)	安装负荷 /KW	需要系数	使用时间 (h)	用电天数	年用电量 (万 kwh)
1	民宿	1404.72	4	5.62	0.80	10	365	1.64
2	室外照明	1070.48	8	8.56	1.00	10	365	3.13
3	不可预见	5%		0.71				0.24
4	合计			14.89				5.00

表 8-2：项目用水量估算

序号	项目名称	单位	数量	指标 (L)	日用水量 (m³)	年用水天数	年用水量 (万 m³)
1	绿化道路洒水用水	m²	1070.48	1	1.07	365	0.04
2	经营性用水	m²	1404.72	4	5.62	365	0.21
3	生活用水	人	12	50	0.60	365	0.02
4	小计				7.29	365	0.27
5	未预见用水			10%	0.73		0.03
6	合计				8.02		0.29

(2) 项目综合能耗

项目年综合能耗计算如下表所示，折合标准煤 6.90tce。

表 8-3：综合能源消耗量折标煤

能源种类及耗能工质	单位	年消耗量	折标系数	折标准煤量 (tce)
电力	万 kWh	5.00	0.1229kgce/kWh	6.15
水	万 t	0.29	0.2571kgce/t	0.75
合计				6.90

根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令 2023 年第 2 号）第二章第九条规定，该项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消耗量不满 500 万千瓦时，节能审查机关不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。

2. 节能技术措施

(1) 建筑设计节能措施

1) 建筑严格实施建筑节能设计标准。做好建筑、采暖、通风、空调及采光照明系统的节能设计：完善建筑节能设计标准，建立建筑节能评价体系。

2) 建筑采用高效保温材料复合的外墙和屋面，采用保温墙体防火、防潮、防裂技术。

3) 采用节能窗技术, 控制窗墙面积比, 改善窗户的传热系数和遮阳系数。采用中空玻璃, 严格控制窗框与窗扇、窗框与墙体间的密封。

4) 门窗的保温隔热性能(传热系数)和空气渗透性能(气密性)指标要达到或高于国家及所在地区的相关标准。

(2) 暖通、动力节能措施

1) 通风系统设计

项目在总平面布置和单体平面设计时, 充分利用了冬季的日照采光和取暖, 并注重减少太阳的热辐射、利用自然通风。

2) 防排烟系统设计

项目采用自然排烟的形式, 节约能源。

3) 空调、制冷等系统的管道、风道, 均采用保温效果好、施工方便的保温材料保温, 以减少损失。

4) 在满足卫生要求的同时, 尽量利用回风能量。

5) 水泵均选用国内先进的节能产品。

6) 采用先进的回风过滤设备, 降低能耗。

(3) 照明系统节能措施

项目设计选用合理的照明方案, 采用光通利用系数较高的布灯方案, 优先采用分区一般照明方式。在需要高照度或有改善光色要求的场所, 采用两种以上光源组成的混光照明。室内表面采用高反射率的浅色饰面材料, 以更加有效地利用光能。

项目照明照度标准按《建筑照明设计标准》规定执行, 优先选用 LED 光源。所选灯具的效率: 荧光灯灯具效率 $\geq 75\%$ (敞开

型) 或 65% (有格栅或遮光罩); 高强度气体放电灯 (金属卤化物灯) 灯具效率 $\geq 75\%$ (敞开型) 或 60% (有格栅或遮光罩)。

照明控制系统是根据不同场所、灯具布置形式、环境条件等具体情况选择不同的照明控制方式, 节能和节省设备投资。原则上充分利用天然光, 并应根据天然光的照度变化控制电气照明的分区, 根据照明使用特点, 采取分区控制灯光或适当增加照明开关点。每个开关控制灯的数量不要过多, 以便管理和有利节能。项目室外照明系统采用光控、时控相结合的智能控制方式; 公用场所照明采用夜间定时降低照度的自动调光装置; 景观照明集中控制, 根据使用要求设置不同的控制方案。以上照明控制方式是合理的, 能有效减少对照明的浪费。

照明线路的损耗约占输入电能的 4% 左右, 影响照明线路损耗的主要因素是供电方式和导线截面积。照明系统供电方式有单相二线、两相三线、三相四线三种, 三相四线式供电比其它供电方式线路损耗小得多。因此, 项目设计照明系统采用三相四线制供电。为了降低线路阻抗, 还将适当加大线缆的截面积, 并选用电阻率较小的电线电缆。

(4) 给排水系统节能措施

1) 给水设计

项目室外生活给水管与室外消防给水管管道系统分开。消防管网成环状布置, 生活给水干管成支状布置。

项目生活饮用水水质均应满足使用要求和符合国家现行相关卫生标准的规定。

项目给水系统设计采取如下措施：

给水系统采用的管材、管件应符合现行产品标准的要求，选用管内壁光滑、阻力小的给水管材；

给水水嘴采用陶瓷阀芯等密封性能好、能限制出流流率水嘴；

卫生器具和配件应采用节水型产品，不得使用一次冲水量大于 6L 坐便器；洗脸盆、洗手盆、洗涤池（盆）采用陶瓷片等密封耐用、性能优良的水嘴，公共卫生间的水龙头采用自动感应控制；

浴室淋浴器采用恒温混合阀；

生活用水器具和卫生洁具安装完毕后，对各器具的出口压力及流量进行调试，各类延时、感应器具根据产品标准要求调试好延时时间；

建筑物的引入管及需计量建筑的水管上均设置水表，水表选型满足现行国家标准《建筑给水排水设计规范》的要求；

2) 排水设计

污水排水量按日用水量的 80% 计。污水和雨水采用分流制，排至市政污水、雨水管道。

3) 其它节能措施

建筑内所配置的生活用水器具均采用节水型卫生器具，其产品的技术性能符合国家城镇建设行业标准《节水型生活用水器具》的要求；给水系统选用各类符合卫生性能的橡胶材料为密封材料的管道附（配）件（阀门、仪表、管道连接件），且具有良好的密封和连接可靠的效果；选用的倒流防止器、阀门、止回阀、减压阀等在满足使用安全的前提下，均采用阻力损耗较小的产品。

(5) 配电系统节能措施

配电变压器是配电系统的主要电源设备，其自身也消耗一定的电能，产生无功功率损耗和有功功率损耗。无功的热损耗很小，有功功率损耗约占整个用能系统电能损耗的 2~6%。因此，选择能耗小的变压器对节能降耗十分重要。

项目选择节能环保、低损耗和低噪声的变压器，变压器的负载率应控制在 60%~85%为宜。这样既经济合理，又能充分降低变压器损耗，同时又为设备更新换代预留了空间。

线路上的有功损耗是一项不小的能耗，必须引起足够重视。合理设计供配电线路路径及导体截面可降低线路损耗。项目减少线路损耗主要是从以下几方面入手：

1) 选用电导率 P 较小的材质做导线；

2) 减小导线长度 L 。变配电所尽量靠近负荷中心，以缩短线路供电距离，减少线路损失；线路尽可能走直线，少走弯路，减少导线长度；

3) 增大线缆截面 S 。对于比较长的线路，在满足载流量、动热稳定、保护配合、电压损失等条件下，根据情况适当加大一级线缆截面；

4) 将空调机与一般照明、生活电器等计费相同的负荷，分别集中在一起，采用同条干线供电，既可便于用一个火警命令切除非消防用电，又可在空调不用时，以同样大的干线截面传输较小的负荷电流，从而减小了线路损耗。

在供配电系统的设计中，积极采取上述各项技术措施，就可

有效减少线路上的电能损耗，达到线路节能的目的。

（6）无功补偿措施

提高系统的功率因数对于电气节能具有很大意义。变压器效率与负荷功率因数有关，功率因数越高，变压器效率也越高。在系统有功功率 P 一定的情况下， $\cos\varphi$ 越高（即减少系统无功功率 Q ），功率损耗 ΔP 将越小。所以，提高系统功率因素、减少无功功率在线路上传输，可减少线路损耗，达到节能的目的。

项目无功补偿，提高系统功率因素的主要措施有：

1) 荧光灯、金属卤化物灯等气体放电灯灯具自带有补电容器，功率因数补偿到 0.9 以上；

2) 分散与集中补偿相结合。对无功容量较大、负荷较平稳的采用单独就地补偿；对用电设备集中的地方采用成组补偿；其他的无功功率则在配电间内集中补偿；

3) 并联电容器进行无功补偿，电力电容器作为补偿装置具有安装方便，建设周期短，造价低，运行维护简便，自身损耗小等优点，是当前国内外广泛采用的补偿方法。

（7）其他节能措施

1) 采用高新技术成果，加强能源利用的计量统计、实施用能过程控制、监督和科学管理。建立能耗统计制度、能耗评价体系。用能单位应按照“能源计量器具配备与管理导则”国家标准的规定根据运行的需要，在用能设备与系统中，配置能源计量测试和监控仪表。

2) 加强项目能源消耗原始记录、统计台帐及分析报表制度建

设，各部门应根据自身耗能过程特点逐步实现记录、统计、报表的规范化与数字化。用能单位应定期进行能源消耗统计分析和能量平衡分析，完善企业能源消耗统计制度。

3) 开展员工节能教育，普及节能技术知识，宣传节能实例与节能效益。

(五) 碳达峰碳中和分析

本项目不属于高耗能、高排放项目，项目在建设运营中将积极推进节能减排，如：

1、本项目在建设过程中将广泛应用绿色建筑材料、主动式节能技术以及清洁能源装备设施；强化绿色节能和低碳管理。

2、使用空气源热水器，降低能源消耗。

九、项目风险管控方案

（一）风险识别与评价

1. 风险识别

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

项目可能的主要风险因素包括：

（1）技术风险：主要指技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

（2）工程风险：指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

（3）资金风险：主要指资金来源中断或供应不足，给建设和运营造成的损失。

（4）外部协作风险：指投资项目所需要的供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和运营带来困难。

（5）政策风险：项目的政策风险因素主要包括国家政策和地方政策两个方面。国家政策对项目的主要影响包括区域产业布局调整、用地出让政策改变、征地拆迁与补偿政策变化等。这些政策的变化可能会带来建设成本的增加，影响项目的实施建设。地方政策主要为省、市制定的城市总体规划、产业发展方向、环保

政策，特别是当地对环境整治项目所给予的政策，这些将直接影响项目的建设。其它政策性风险还有国家和城市的产业政策、金融政策、建筑管理、安全管理有关条例和法规、项目建设过程的各项审批手续等。

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

（7）社会风险：指可能存在于项目实施过程中对周边居民造成的负面影响，影响项目目标的实现。

2. 风险评估

风险评估采用专家评估法。将风险程度按灾难性风险、严重风险、较大风险、一般风险分类，编制成项目风险因素和风险程度分析表，如下表所示。

表 9-1：风险水平评估表

风险水平评估表						
序号	风险因素	风险程度				
		高	较高	中	较低	低
1	技术风险					√
技术成熟、通用、可靠						
2	工程风险					
2.1	地质					√
项目对工程地质无特殊要求						
2.2	工程量					√
可控性强						
2.3	工程管理					√
建设单位具有类似项目经验						

风险水平评估表						
序号	风险因素	风险程度				
		高	较高	中	较低	低
3	资金风险					
3.1	资金中断					√
3.2	来源不足					√
4	外部协作风险					
4.1	给排水					√
4.2	供电					√
4.3	通讯					√
5	社会风险					√
6	生态环境污染风险					√

项目建设资金不确定性小

项目区周边已经有较完善的基础设施条件

已与相关单位和居民充分协商

建设及运营期间产生的污染物处理措施可行

（二）风险管控方案

1. 工程建设风险对策

加强项目单位自身的专业队伍建设，多渠道、多形式地吸引人才，充分发挥人才、政策、设施、环境等方面的优势，建立灵活的经营机制和内部激励机制，充分灌输质量意识，强化项目本身的设计、施工、监理的人员力量，提高对实施全过程的控制力，确保设计、施工的水平，并努力提高自身专业管理水平，抵御经营管理风险。在确保参加投标企业的质量的基础上，选择拥有相应资质、技术力量雄厚的监理单位，严把质量关、进度关、投资关。同时，设计单位加强实施过程中的技术交底、现场配合和设计变更管理，保证设计的质量、深度达到设计任务书中的要求。采用依法招标方式选择施工单位，并且在招标过程中加强资格审查，对施工单位的业绩进行认真调查和认定，杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，坚决防止工程转包和违法分包现象的发生。

切实选择实力强、业绩好、信誉佳的施工企业，以降低项目的实施风险。

2. 资金筹措风险对策

针对项目筹资风险，项目可采取如下措施：

(1) 项目单位须配置必要的预防资金，保证项目在发生较大变化的情况下能够迅速投入资金以使项目正常进行。

(2) 将资产负债率控制在合理水平，若遇到特殊情况可采用适当增加资产负债率来筹措建设资金，保证项目的如期建成。

3. 政策风险及其它风险对策

加强对国家宏观经济政策、相关产业政策以及地方规定的研究，把握国家及地方政策的动态，在政策调整时，及早制定出对策，化解因政策调整而带来的风险。同时，加强与政府相关机构的联系和沟通及早避免相关政策带来的风险。

4. 环境与意外事故风险对策

在项目建设过程中，应加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的严格把好环境关。同时应考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还应充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格按照规范搞好消防建设，加强消防教育。

5. 社会风险对策

在项目运营过程中，应根据当地居民的实际情况，制定既合理又合情的维护措施，切实保护当地居民和企事业单位利益；同时，要依靠政府、街道办事处，耐心做好当地居民和企事业单位

的思想工作，争取他们的理解与支持，确保项目能顺利实施。

6. 其他风险对策

(1) 加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更。

(2) 对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题，杜绝出现设计问题。

(3) 加强项目管理，严格招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工。

(4) 加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率。

(5) 加强监理工作，健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的管理不善。

(6) 与当地群众充分协调和沟通，避免社会风险。

(7) 加强营运管理水平，搞好相关节能和安全。

(三) 风险应急预案

1. 项目维护社会稳定工作方案

一般情况下与该项目有关的社会稳定风险问题均发生在歙县内，以工程建设所涉及的片区为主。从“防患于未然”的角度考虑，做到事先预防，切实做好该项目建设社会稳定工作，结合工程实际情况，制定项目维护社会稳定风险应急预案。

为认真贯彻和落实国家、省、市有关社会稳定的文件精神，结合工程实际情况，制定项目维护社会稳定工作方案。

(1) 指导思想

全面贯彻落实新发展理念，按照构建“和谐社会”和“以人为本”的总体要求，正确把握、及时排查和妥善处理因项目建设引发的矛盾纠纷，保持社会稳定，保证项目的顺利实施。

(2) 工作原则

1) 坚持以人为本，把群众是否拥护作为衡量各项政策和举措出台与否的基本标准，把群众是否满意作为检验各项工作成效的基本尺度，切实做到发展为人民、发展依靠人民、发展成果由群众共享。

2) 坚持新发展理念，把加快发展作业社会稳定风险评估工作的重要目标，正确处理发展与稳定的关系，通过科学的预测评估、统筹兼顾，及早预测风险、防范风险、化解风险，着力预防并解决发展面临的突出矛盾，创造和谐稳定的社会环境，促进社会全面协调可持续发展。

3) 坚持民主与法制，把实施社会稳定风险评估与建立科学、民主、依法决策机制和推动依法治市相结合，建立健全充分反映民意、集中民智的重大决策出台程序，逐步形成有效协调利益关系、保障社会利益公平的制度体系，促进社会公平正义。

(3) 工作目标

项目应做好工程建设过程中的社会稳定工作，开展平安工程建设。确保不发生上访、群访事件，尤其是不发生越级上访、群访事件，确保不发生群众冲击围堵各级党政机关或进行非法游行示威事件，确保不发生阻断公路、交通等群体事件。

(4) 组织领导

成立“项目维护社会稳定领导小组”，具体负责项目按程序规范开展，负责突发事件接警、报警，传达上级指令通知，协助相关部门开展突发事件应急处置。

领导小组成员要深入群众内部，及时排查不稳定因素，对反对群体反映的情况进行分析和排查，畅通沟通渠道，收集整理信息，一旦发现有突发事件发生可能，第一时间上报上级领导和相关部门，并做好从业人员和群众的思想工作，控制事态发展。

（5）工作要求

1) 工作组应站在讲政治、讲大局、讲团结、讲稳定的高度出发，高度重视维稳工作。领导和开展平安工程建设，督促落实与该工程建设有关的维稳工作的措施和办法。

2) 工作组应加强对维稳信息的收集工作，定期召开协调会，排查各种治安隐患、突出问题和不稳定因素。

3) 工作组应按照维稳工作方案的总体要求，认真落实责任，切实增强维稳工作的主动性、针对性、实效性；指导建设单位和施工单位加强内部建设，不断提高工程建设区的人防、物防和技防能力。

4) 坚持每个月至少召开一次领导小组例会，研究和布置当前和今后一段时期的工作任务，对治安总体形势进行分析预测。

5) 工作组成员应严格遵守纪律、听从指挥，认真履行工作职责。

2. 处置突发群体性事件预案

（1）编制目的

为了预防和有效处置项目建设中可能引发的群体性事件，维护社会稳定，促进经济社会和谐发展，结合工程的实际情况，特制定本预案。

(2) 指导思想

正确把握、妥善处理因项目建设引发的矛盾纠纷，保持社会稳定，确保项目如期竣工。

(3) 工作原则

处置群体性事件总体要求是：发现得早，化解得了，控制得住，处置得好。

遵循以下基本原则：

- 1) 统一领导，分级负责。
- 2) 预防为主，防患未然。
- 3) 依法处置，防止激化。
- 4) 快速反应，相互配合。

(4) 使用范围

处置项目群体性事件及个案适用本预案。突发群体性事件主要包括项目建设引发的阻工、上访群体性行为。

(5) 组织领导

成立项目处置突发群体性事件应急组，应急组长由项目经理担任，副组长分别由项目监理单位负责人、项目施工单位负责人担任，成员由项目部生产副经理、现场生产副经理和相关安全管理人员参与。

(6) 主要职责

- 1) 协调处置涉及跨施工单位处置能力的群体性事件。
- 2) 确定相关施工单位应急处置工作职责及具体分工。
- 3) 研究、制订事件处置决策和应对措施，组织、协调建设单位和施工单位实施，并加强监督。
- 4) 向上级提出相关建议。
- 5) 完成所在地政府应急指挥部（领导小组）交办的涉及项目建设稳定的事项，研究解决事件处置过程中的其他事项。
- 6) 做好信息报送、现场劝解工作。
- 7) 对在预防和处置群体性突发事件工作中因失职、渎职或其他原因造成严重后果的责任部门和责任人员，依法依规追究其责任。
- 8) 负责处置因安全生产事故引发的群体事件。
- 9) 与有关业务主管部门共同参与处置因项目安全事故引发的群体性事件。
- 10) 认真研究处置群体性事件的相关法规、政府规章，为事件妥善处置提供依据。

(7) 预防预警机制

1) 建立快速的情报信息网络，加强对项目建设可能引发的社会不稳定因素的掌握和研判，逐步形成完善的预警工作机制。对可能引发群体性事件的信息，特别是苗头性信息进行全面评估和预测，做到早发现、早报告、早控制、早解决。要特别强化情报信息工作，扩大信息收集的范围，增强信息分析的深度和广度，

提高信息传报的效率。及时、客观、全面、准确的向建设单位、市政府等部门报送信息；不得瞒报、谎报、缓报。

2) 接到预警信息后迅速核实情况，情况属实的，在迅速上报信息的同时，要根据职责和规定的权限启动各自的应急预案，并考虑事件可能的方式、规模、影响，立即拟订相应工作措施，及时、有效地开展先期处置，控制事态发展，将事件消除在萌芽状态。同时，根据防控情况及时调整措施，并视情况安排人员、物资、资金和技术装备，防止事态扩大。

(8) 应急响应

1) 现场应急指挥机构到位，应急处置人员进入事发现场后，按职责分工迅速投入处置工作。

2) 主要负责人迅速赶赴现场，了解引发事件的起因和有关情况，提出工作方案，直接组织现场处置工作，并带头与政府和有关部门的负责人面对面地做群众工作，及时疏导化解矛盾冲突，尽快平息事态。

3) 对群众提出的要求，符合法规和政策规定的，当场表明解决问题的态度；无法当场明确表态解决的，责成有关工程建设单位限期研究解决；对确定因侵害群众利益的，据实向群众讲明情况，公开承认失误；对群众提出的不合理要求，讲清道理，有针对性地向上级相关主管部门汇报，积极引导群众支持项目建设。

4) 事件平息后，要继续做好群众工作，对承诺解决的问题必须尽快兑现，消除可能导致事件反复的不安定因素，进一步做好化解工作，并加强跟踪和督查，防止事件反复。

(9) 应急保障

积极组织开展群体性事件现场指挥人员及队伍的指挥和技术培训，增强对群体性事件的预防和应急处置能力，形成比较完善和规范的处置群体性事件的工作机制。

3. 建议

(1) 严格控制好项目实施过程中的平衡性，凡是违反有关政策的，将视情况追究有关人员责任。

(2) 对施工中产生的任何问题，按照群众利益无小事、实事求是和“谁损害、谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。

(3) 各有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，加强监控。

(4) 经过对项目主要风险要素的防范和化解措施，使得项目的社会稳定风险降低到较小，为低风险，但仍应严格按照本项目社会稳定风险评估落实各项具体措施。

十、研究结论及建议

（一）主要研究结论

1、本项目的建设是必要的。本项目的规划建设一方面将打造有地方特色的康养主题民宿，缓解歙县康养民宿的不足的问题，促进民宿行业健康发展；另一方面将结合本地文化，促进文化遗产保护与传承。因此，本项目的建设有利于支持歙县深渡镇发展高端康养民宿，有助于促进歙县民宿产业向智能化、精品化、健康化方向发展，提升产业竞争力。

2、本项目建设所需要素资源是有保证的。项目坐落于安徽省黄山市歙县深渡镇，其位于新安江江畔，镇域依江而建，是古徽州通往浙江的水上咽喉，占据着得天独厚的地理位置。南与小川乡隔江相望，北连北岸镇，东临武阳乡，西接坑口乡，交通网络四通八达，是区域交流的重要节点。此外，项目选址区域对建设所需的资源和运营所需的水电等资源保障充足。

3、本项目建设工程方面是可行的。本项目所设计的建设内容均为常规建筑，使用的建设方案是成熟的；同时，项目计划采用 EPC+O 模式进行建设，保障项目如期建设完成。

4、本项目的运营方案是高效可行的。本项目通过企业模式运行，由建设单位负责项目的规划-建设-运营。项目将围绕“高品质、特色化、品牌化”理念运营，打造高端精品民宿。项目通过线上线下结合的推广模式进一步扩大行业知名度，实现项目的高效运营。

5、本项目的财务是合理的。本项目具有良好的市场发展空间，

从财务指标评价来看，本项目预测期内收入合计 2851.38 万元，税后利润合计 992.47 万元，投资回收期（所得税后）9.01 年，与同类项目持平。

6、本项目的影响是可持续的。项目通过建设高端康养民宿，打造一个集住宿、餐饮、会议和娱乐为一体的综合性旅游服务场所。项目的建设将在深渡镇打造一个标杆民宿品牌，促进当地民宿产业向“高端化、精品化”持续发展。同时，项目地上建筑面积全部得到有效利用，未造成土地资源浪费，有利于保持当地的自然地貌和生态平衡；项目在建设过程中采用环保材料和节能设备，如空气能热水器等，减少能源消耗，有助于保护当地的生态环境，项目对环境的影响是可持续的。

7、本项目的风险是可控的。本项目在全生命周期涉及的风险主要包括：经济风险与市场需求风险、工程建设风险、运营管理风险、资金风险、财务风险、社会风险、环境风险、网络与数据安全风险等，上述风险对项目的影响级别均为“较低”，可通过预设的风险防范和控制手段实现对风险的有效控制，降低和消除对项目建设及运营的不利影响。

（二）建议与诉求

1、本项目符合民宿产业规划与发展导向，具备显著的经济、社会效益，恳请相关政府部门同意本项目的立项申请和建设实施，以期尽快落地，尽早产出效益。

2、项目建设时间紧、任务重，且项目存在投资大、建设期较长等特点。因此，建议项目在建设过程中，加强投资的管理、工

程进度的管理，并采用有效的措施，确保顺利完成，尽量避免和减少风险因素的发生。

3、本项目后续需要办理建设相关手续，恳请政府相关部门予以协助。

附表、附图和附件

附表

附表 1：投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标		
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	1193.51	20.00	0.00	1213.51			
1	基础工程	72.14			72.14	平方米	601.19	1200
2	民宿主体建设	996.04			996.04	平方米	2028.59	
2.1	建筑工程	507.15			507.15	平方米	2028.59	2500
2.2	装修工程	405.72			405.72	平方米	2028.59	2000
2.3	安装工程	83.17			83.17	平方米	2028.59	410
3	配套工程	125.33	20.00		145.33			
3.1	室外强电、弱电工程	29.97			29.97	平方米	1070.48	280
3.2	室外给排水工程	24.62			24.62	平方米	1070.48	230
3.3	绿化工程	15.56			15.56	平方米	518.76	300
3.4	室外土建工程	55.17			55.17	平方米	551.72	1000
3.5	电梯		20.00		20.00	台	1.00	200000.00
二	工程建设其他费用			239.96	239.96			
1	土地费用			150.45	150.45	项	1.00	1504500.00
2	建设单位管理费			18.20	18.20	参考财建【2016】504 号，按 80%估算		
3	建设工程监理费			14.56	14.56	参考发改价格【2007】670 号，结合发改价格【2015】299 号，按 80%估算		

黄山市大景区花满城百里画廊深渡 75 号民宿项目可行性研究报告

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标		
		建安工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
4	勘察设计费			41.40	41.40			
4.1	工程勘察费			4.99	4.99	依据建标【2007】164 号，按第一部分工程费用的 0.8%估算		
4.2	工程设计费			36.41	36.41	参考计价格【2002】10 号结合发改价格【2015】299 号，按 80%估算		
5	可研编制费用			2.00	2.00	参考计价格【1999】1283 号结合发改价格【2015】299 号，按 80%估算		
6	工程保险费			3.64	3.64	万元	1213.51	0.30%
7	场地准备及临时设施费			9.71	9.71	万元	1213.51	0.80%
三	预备费用			64.53	64.53	（一+二-土地费用）*5%		
四	建设投资（一+二+三）	1193.51	20.00	304.49	1518.00			
	其中：可抵扣固定资产进项税额	107.42	2.60	18.27	128.29			
五	工程总投资	1193.51	20.00	304.49	1518.00			

附表 2：收入预测表

序号	项目	单位	合计	建设期	运营期									
					T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
	项目收入	万元	2851.38		245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
1	民宿住宿收入	万元	2851.38		245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
	客房	间			14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	出租比例	%			80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	收费标准	元/间			600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

附表 3：总成本费用预测表

（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	外购动力费用	40.51		4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05
	外购电力费用	30.27		3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03	3.03
	外购电量（万 kwh）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	用电单价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	外购水费	10.24		1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
	外购水量（万 t）			0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
	用水单价（元/t）			3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
2	工资及福利费用	700.00		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
3	维护修理费用	45.82		4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
4	其他费用	14.26		1.23	1.38	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46	1.46
5	经营成本（1+2+3+4+5）	800.59		79.86	80.01	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09
6	折旧费用	458.25		45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82
7	摊销费用	227.96		22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80
8	总成本费用合计（6+7+8）	1486.80		148.48	148.63	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71
其中	可变成本	740.51		74.05	74.05	74.05	74.05	74.05	74.05	74.05	74.05	74.05	74.05
	固定成本	746.29		74.43	74.58	74.66	74.66	74.66	74.66	74.66	74.66	74.66	74.66

附表 4：利润预测表

附表 4-1：利润预测表

（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设 期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	营业收入	2851.38		245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
2	增值税金及附加	41.28		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00	18.64	18.64
3	总成本费用	1486.80		148.48	148.63	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71	148.71
4	补贴收入												
5	利润总额（1-2-3+4）	1323.29		96.80	127.31	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	138.56	123.91	123.91
6	弥补以前年度亏损												
7	应纳税所得额（5-6）	1323.29		96.80	127.31	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	138.56	123.91	123.91
8	所得税	330.82		24.20	31.83	35.64	35.64	35.64	35.64	35.64	34.64	30.98	30.98
9	净利润（5-8）	992.47		72.60	95.48	106.92	106.92	106.92	106.92	106.92	103.92	92.94	92.94
10	期初未分配利润				65.34	151.27	247.50	343.73	439.95	536.18	632.41	725.94	809.58
11	可供分配的利润（9+10）			72.60	160.82	258.19	354.42	450.65	546.87	643.10	736.33	818.87	902.52
12	提取法定盈余公积金	99.25		7.26	9.55	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.39	9.29	9.29
13	可供投资者分配的利润（11-12）	4845.12		65.34	151.27	247.50	343.73	439.95	536.18	632.41	725.94	809.58	893.22
14	应付优先股股利												
15	提取任意盈余公积金												
16	应付普通股股利（13-14-15）												
17	各投资方利润分配												
18	未分配利润（13-14-15-16-17）	4845.12		65.34	151.27	247.50	343.73	439.95	536.18	632.41	725.94	809.58	893.22
19	息税前利润（利润总额）	1323.29		96.80	127.31	142.56	142.56	142.56	142.56	142.56	138.56	123.91	123.91

序号	项 目	合计	建设 期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
20	息税折扣摊销前利润（息税前利润 +折旧+摊销）	2009.50		165.42	195.93	211.18	211.18	211.18	211.18	211.18	207.18	192.54	192.54

附表 4-2：增值税及附加表

（单位：万元）

序号	项目	税率	合计	建设 期	运营期									
					T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	营业收入		2851.38		245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
2	增值税销项税额	6%	171.08		14.72	16.56	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48
3	附加税金		3.75		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36	1.69	1.69
3.1	城市维护建设税	5%	1.88		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.85	0.85
3.2	教育费与地方教育费附加	5%	1.88		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.85	0.85
4	增值税		37.53		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.63	16.95	16.95
4.1	增值税销项税额	6%	171.08		14.72	16.56	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48
4.2	增值税进项税额	13%	5.27		0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
4.3	抵扣固定资产进项税	万元	128.29		14.19	16.03	16.95	16.95	16.95	16.95	16.95	13.32		

附表 5：固定资产折旧、无形资产和其他资产摊销估算表

序号	项目	折旧及 摊销年限	原值	年折旧率	建设期	运营期									
						T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	建构筑物	30	1193.51	3%											
1.1	当期折旧费					37.79	37.79	37.79	37.79	37.79	37.79	37.79	37.79	37.79	37.79
1.2	净值					1155.72	1117.92	1080.13	1042.33	1004.54	966.74	928.95	891.15	853.36	815.57
2	设备	10	20.00	10%											
2.1	当期折旧费					1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
2.2	净值					18.10	16.20	14.30	12.40	10.50	8.60	6.70	4.80	2.90	1.00
3	其他	10	64.53	10%											
3.1	当期折旧费					6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13
3.2	净值					58.40	52.27	46.14	40.01	33.88	27.75	21.62	15.49	9.36	3.23
4	固定资产原值合计		1278.04												
4.1	当期折旧费					45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82	45.82
4.2	净值					1232.21	1186.39	1140.56	1094.74	1048.91	1003.09	957.27	911.44	865.62	819.79
5	无形资产	10	150.45	10%											
5.1	当期摊销费					14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29
5.2	净值					136.16	121.86	107.57	93.28	78.99	64.69	50.40	36.11	21.82	7.52
6	其他资产	10	89.51	10%											
6.1	当期摊销费					8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
6.2	净值					81.01	72.50	64.00	55.50	46.99	38.49	29.99	21.48	12.98	4.48
7	无形及其他资产原 值合计		239.96												
7.1	当期摊销费					22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80	22.80
7.2	净值					217.16	194.37	171.57	148.77	125.98	103.18	80.39	57.59	34.79	12.00

序号	项目	折旧及 摊销年限	原值	年折旧率	建设期	运营期									
						T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
8	合计：原值		1518.00												
8.1	合计：当期折旧及 摊销费					68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62	68.62
8.2	合计：净值					1449.38	1380.76	1312.13	1243.51	1174.89	1106.27	1037.65	969.03	900.41	831.79

附表 6：现金流量预测表

附表 6-1：投资现金流量预测表

（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	现金流入	2851.38	0.00	245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
1.1	营业收入	2851.38	0.00	245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
1.2	补贴收入		0.00										
1.3	回收固定资产余值		0.00										
1.4	回收流动资金		0.00										
2	现金流出	2359.87	1518.00	79.86	80.01	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	84.09	98.73	98.73
2.1	建设投资	1518.00	1518.00										
2.2	流动资金	0.00	0.00										
2.3	经营成本	800.59		79.86	80.01	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09
2.4	增值税金及附加	41.28		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00	18.64	18.64
2.5	维持运营投资												
3	所得税前净现金流量（1-2）	491.51	-1518.00	165.42	195.93	211.18	211.18	211.18	211.18	211.18	207.18	192.54	192.54
4	累计所得税前净现金流量		-1518.00	-1352.58	-1156.65	-945.47	-734.29	-523.11	-311.93	-100.75	106.43	298.97	491.51
5	所得税	330.82		24.20	31.83	35.64	35.64	35.64	35.64	35.64	34.64	30.98	30.98
6	所得税后净现金流量（3-5）	160.68	-1518.00	141.22	164.10	175.54	175.54	175.54	175.54	175.54	172.54	161.56	161.56
7	累计所得税后净现金流量		-1518.00	-1376.78	-1212.68	-1037.14	-861.60	-686.06	-510.52	-334.98	-162.43	-0.88	160.68
计算 指标				所得税前					所得税后				
	项目投资财务内部收益率（%）			5.39%					1.86%				
	项目投资回收期（年）			7.49					9.01				
项目投资财务净现值（万元，			380.47					70.49					

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
	ic=4%)												
	年均投资利润率						6.54%						
	年均投资利税率						8.99%						

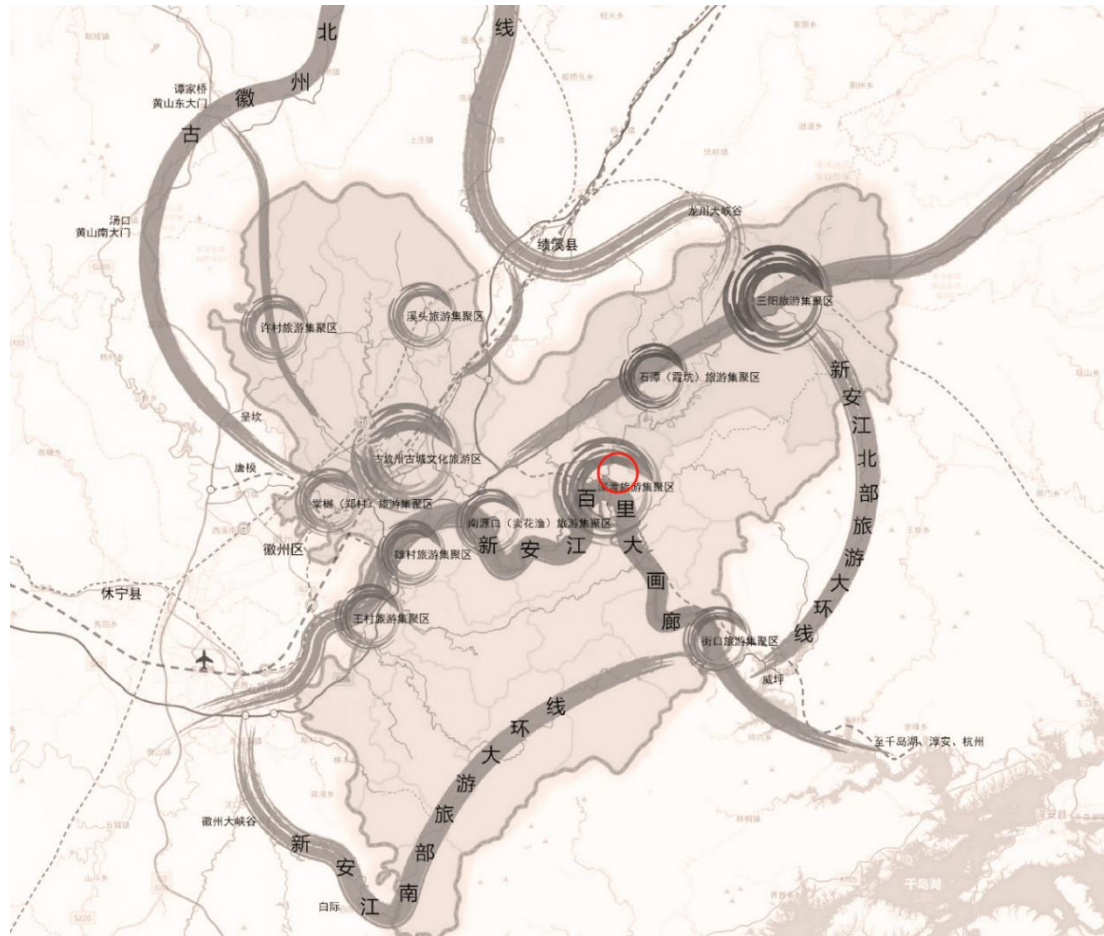
附表 6-2：财务计划现金流量预测表

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	2645.09	0.00	235.27	260.14	272.58	272.58	272.58	272.58	272.58	269.58	258.60	258.60
1.1	现金流入	3022.46	0.00	260.00	292.50	308.75	308.75	308.75	308.75	308.75	308.75	308.75	308.75
1.1.1	营业收入	2851.38	0.00	245.28	275.94	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27	291.27
1.1.2	增值税销项税额	171.08	0.00	14.72	16.56	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48	17.48
1.1.3	补贴收入												
1.2	现金流出	377.37	0.00	24.73	32.35	36.17	36.17	36.17	36.17	36.17	39.16	50.15	50.15
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	5.27	0.00	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
1.2.3	增值税金及附加	3.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.36	1.69	1.69
1.2.4	增值税	37.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.63	16.95	16.95
1.2.5	所得税	330.82	0.00	24.20	31.83	35.64	35.64	35.64	35.64	35.64	34.64	30.98	30.98
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-1518.00	-1518.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	1518.00	1518.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	1518.00	1518.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金		0.00										
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	1518.00	1518.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	现金流入	1518.00	1518.00										
3.1.1	项目资本金投入	1518.00	1518.00										
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00										
3.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还长期借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量（1+2+3）	2645.09	0.00	235.27	260.14	272.58	272.58	272.58	272.58	272.58	269.58	258.60	258.60
5	累计盈余资金		0.00	235.27	495.41	767.99	1040.57	1313.15	1585.73	1858.31	2127.90	2386.49	2645.09

附图

附图 1：项目区位图



附图 2: 总平面图

附图 3：效果图

