

黄山市大景区花满城百里大画
廊深渡 75 号民宿项目
项
目
申
请
报
告



歙县城市建设投资开发有限公司

2025 年 03 月

一、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

二、建设地点

安徽省黄山市歙县深渡镇

三、项目建设期

工程建设期为 18 个月，即：2025 年 2 月-2026 年 8 月。

四、建设单位

歙县城市建设投资开发有限公司

五、项目建设背景

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。

六、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。

首先，民宿的建设和运营能够直接带动歙县的经济发展，创造更多的就业机会，提升当地居民的生活水平。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。

其次，发展民宿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。

此外，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

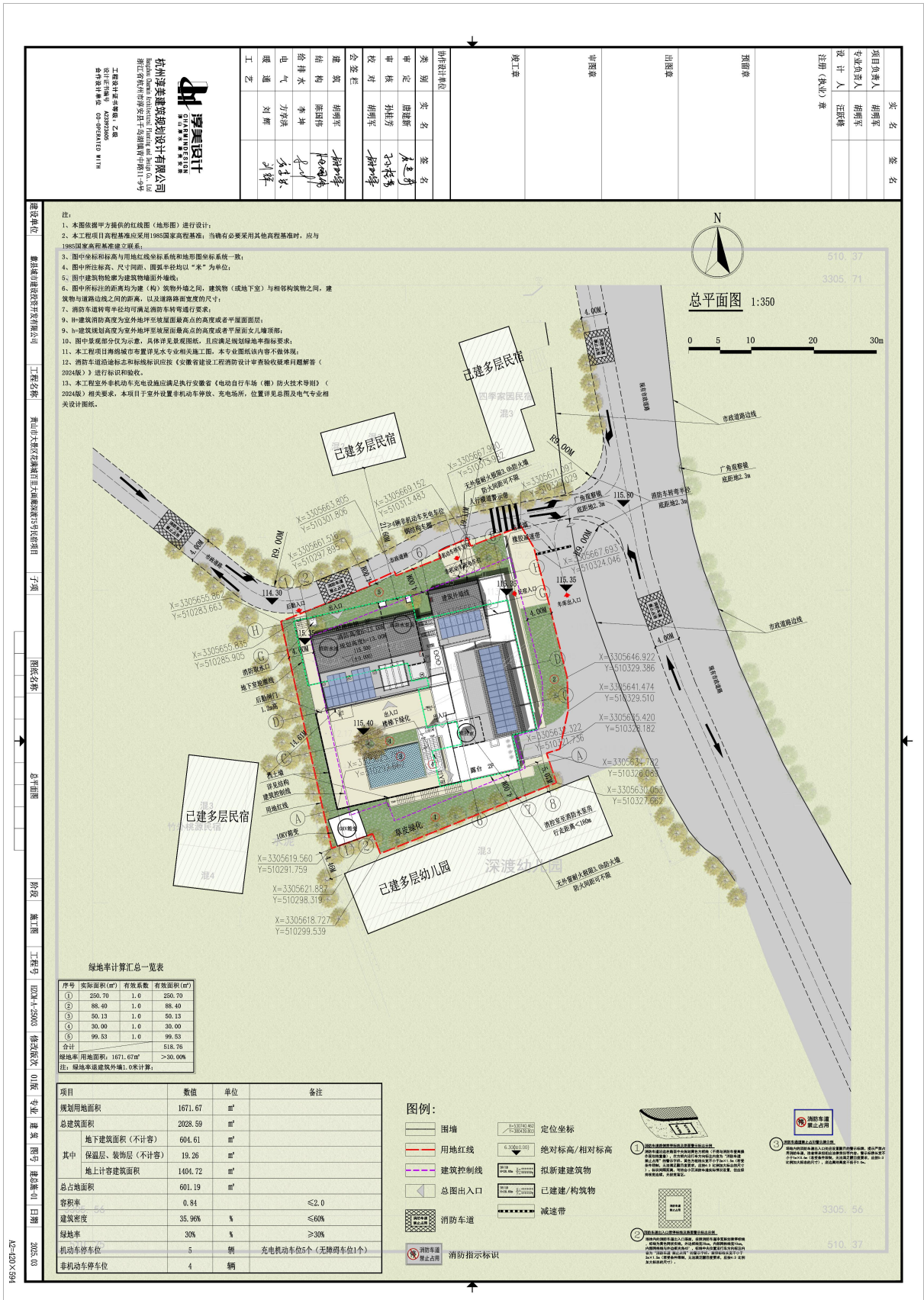
以为游客提供更加个性化的服务，满足不同游客的需求和喜好。

最后，歙县大力发展民宿也是市场竞争的必然选择。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。

七、建设内容与规模

本项目是利用深渡镇 75 号地块新建民宿。项目规划总用地面积 1671.67 m²，总建筑面积 2028.59 m²，其中地上建筑面积 1404.72 m²，地下建筑面积 604.61 m²，保温层、装饰层面积 19.26 m²，计容面积 1404.72 m²，建设包括大堂、餐厅、会议、娱乐、机动车库、客房、独院等内容，并配套建设道路、绿化等设施。



八、投资估算与资金来源

项目总投资为 1601 万元，资金来源为企业自筹。

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算造价				技术经济指标			占总投资额 (%)
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单方造价	
一	工程费用	1246.50	20.00		1266.50		2028.59	6243	79.1%
1	基础工程	72.14			72.14	m2	601.19	1200	
2	建筑工程	592.35			592.35	m2	2028.59	2920	
3	安装工程	121.72			121.72	m2	2028.59	600	
4	精装修工程	313.28			313.28	m2	1423.98	2200	
5	室外土建工程	77.38			77.38	m2	568.98	1360	
6	室外绿化工程	15.05			15.05	m2	501.50	300	
7	室外强电、弱电	29.97			29.97	m2	1070.48	280	
8	室外给排水	24.62			24.62	m2	1070.48	230	
9	电梯		20.00		20.00	台	1.00	200000	
二	工程建设其他费用			265.60	265.60				16.6%
三	预备费用				68.90				4.3%
四	建设期贷款利息				0.00				0.0%
五	项目总投资				1601.00				100%

工程其他费用计算表

序号	费用项目名称	计算基数	单价或费率	金额(万元)	备注
一	建设管理费			56.99	
1	项目建设管理费	1266.50	1.50%	19.00	工程费用计取
2	建设管理其他费	1266.50	1.80%	22.80	工程费用计取
3	工程监理费	1266.50	1.20%	15.20	工程费用计取
二	建设用地费	1.00	150.45	150.45	
三	可行性研究费	1.00	2.00	2.00	
四	勘察设计费			42.39	
4.1	勘查费	1.00	4.99	4.99	
4.2	设计费	1246.50	3.00%	37.40	建安费计取
五	场地准备及临时设施费	1246.50	0.80%	9.97	建安费计取
六	工程保险费	1266.50	0.30%	3.80	工程费用计取
合 计				265.60	

九、经济及社会效益

（一）经济效益

项目收入来源主要为住宿收入。项目设计客房 14 间，入住率按 70% 计算，均价按 600 元/间计算。经营期内，年均收入 214.62 万元（含税）。

（二）社会效益

1. **新增就业岗位。**项目前期建设需要大量的建设人员，后期运营需要服务人员、管理人员等，带动就业 50 人以上。

2. **带动相关产业发展。**本项目的建设将推动歙县旅游民宿转型升级，丰富精品旅游体验，将提升歙县的吸纳游客能力和整体功能，推动歙县乃至黄山市的持续发展，进一步提升黄山的认知度和品牌度。

十、结论

本项目从背景、建设必要性及其社会效益来看，符合旅游业发展趋势、服务业结构调整和地方经济发展的需要，项目建设规模适中，市场前景乐观，具有显著的社会效益。通过本项目的建设，可以更好的保护深渡古城资源，提升城市形象，促进旅游发展，大幅度改善深渡镇的住宿条件，具有较好的社会效益。因此项目是的建设是非常必要的。