

池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精
品示范村建设项目

可行性研究报告

建设单位：安徽兴石食用菌产业发展有限公司

编制单位：合肥市规划设计研究院

编制日期：二〇二五年五月

池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目 可行性研究报告审查会专家意见答复

1. 按照发改投资规【2023】304号文要求，进一步完善项目项目背景、编制依据、建设必要性等内容；

答复：遵循专家意见，已按文件要求完善项目背景、编制依据及建设必要性等内容。

2. 加强项目现状调研，深化项目选址、土地性质、产权归属等相关因素的分析；

答复：遵循专家意见，已增加相关内容。

3. 补充项目建设范围内水、电、路等配套设施的供给能力及现状教学楼的结构安全性分析内容；

答复：遵循专家意见，加强建设范围内配套设施的摸排分析；现状教学楼的结构安全性在施工图编制阶段委托第三方公司进行安全鉴定。

4. 增加建设项目的比选方案；

答复：遵循专家意见，增加民宿等主要建设项目的必选方案。

5. 补充盈利能力分析、以工代赈等相关内容；

答复：遵循专家意见，以补充盈利能力分析、以工代赈等相关内容；

7. 细化投资概算表；

答复：遵循专家意见，根据调整内容，细化投资概算表。

8. 补充相关附件。

答复：遵循专家意见，补充用地预审、项目立项等相关附件。

专家组：



工程咨询单位甲级资信证书

单位名称: 合肥市规划设计研究院
住所: 安徽省合肥市五河路217号
统一社会信用代码: 91340100485055164D
法定代表人: 陶其中
技术负责人: 刘道君
资信等级: 甲级
资信类别: 专业资信
业务: 市政公用工程, 其他(城市规划)
证书编号: 甲142024010825
有效期: 2024年07月01日至2027年06月30日



证书查询



发证单位: 中国工程咨询协会

目 录

一、概述.....	1
(一) 项目概况.....	1
(二) 项目单位概况.....	5
(三) 编制依据.....	5
(四) 主要结论和建议.....	6
二、项目建设背景和必要性.....	8
(一) 项目建设背景.....	8
(二) 规划政策符合性.....	9
(三) 项目建设必要性.....	12
三、项目需求分析与产出方案.....	14
(一) 需求分析.....	14
(二) 建设内容及规模.....	18
(三) 项目产出方案.....	18
四、项目选址与要素保障.....	21
(一) 项目选址.....	21
(二) 项目建设条件.....	21
(三) 要素保障分析.....	24
五、项目建设方案.....	26
(一) 工程方案.....	26
(二) 建设管理方案.....	38
六、项目运营方案.....	45

(一) 运营模式选择	45
(二) 运营组织方案	46
(三) 安全保障方案	47
(四) 绩效管理方案	51
七、项目投融资与财务方案	53
(一) 投资估算	53
(二) 盈利能力分析	54
八、项目影响效果分析	57
(一) 经济影响分析	57
(二) 社会影响分析	58
(三) 生态环境影响分析	60
(四) 资源和能源利用效果分析	62
九、项目风险管控方案	65
(一) 风险识别与评价	65
(二) 风险管控方案	66
(三) 风险应急预案	68
十、研究结论及建议	71
(一) 主要研究结论	71
(二) 问题与建议	71
十一、附表、附图和附件	72
附图 1: 关于池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目建议书的批复	72
附图 2: 关于池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目用地预审与规划选址意见的函	74

一、概述

(一) 项目概况

1.1.1 项目名称

池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目

1.1.2 建设地点

项目位于石台县源头村，与祁门、东至县交界。源头村位于皖南九华山脉仙寓镇的西部地区，距离镇区约 11.7 公里，车程约 30 分钟，S464 连接各个居民点，能够满足居民点之间的基本交通需求；村民组之间通过乡村道路连接至省道，交通便捷。



图 1-1 建设地点区位图

1.1.3 建设模式

本项目采用 EPC+O（设计—采购—施工—运营维护）工程总承包模式

1.1.4 建设工期

2025年7月~2026年12月，共18个月

1.1.5 建设目标及任务

1.1.5.1 建设目标

以山水资源为基础，以富硒负氧为依托，探索和美乡村发展新模式，实现田园变乐园、村庄变景区、村民变股民，推动一二三产深度融合，打造集山水康养、田园游乐等功能于一体的康养型乡村旅游目的地。

(1) 实现乡村产业高质量发展：乡村产业结构更加优化，特色产业和新兴产业蓬勃发展；乡村产业链水平显著提升，整体竞争力增强；乡村产业创新活力得到激发，创新能力大幅提升。

(2) 促进农民增收致富：通过乡村产业发展，增加农民收入来源，提高农民收入水平；推动乡村产业与农民利益联结机制创新，保障农民长远利益和近期收益；缩小城乡收入差距，实现共同富裕。

(3) 推动乡村全面振兴：通过乡村产业振兴，带动乡村经济、社会、文化、生态等全面发展；提升乡村治理水平，构建宜居宜业和美乡村；实现乡村与城市的协调发展，推动城乡融合发展。

1.1.5.2 建设任务

(1) 优化乡村产业结构：立足乡村资源禀赋和市场需求，因地制宜发展特色优势产业；推动传统产业转型升级，提升产业附加值和竞争力；培育新兴产业，如乡村旅游、农村电商等，形成新的经济增长点。

(2) 提升乡村产业链水平：加强乡村产业链上下游的协同与合作，形成完整的产业链体系；推动乡村产业链向高端化、智能化、绿色化方向发展，提升整体竞争力；加强乡村产业链关键环节的创新和研发，提高产品质量和技术含量。

(3) 激发乡村产业创新活力：加大乡村产业科技创新投入，推动产学研深度融合；建设乡村产业创新平台，集聚创新资源，提升创新能力；加强乡村产业知识产权保护，激发企业创新动力。

(4) 加强乡村产业人才培养和引进：培养高素质、专业化的乡村产业人才，

满足产业发展需求；引进国内外优秀人才，为乡村产业发展提供智力支持；完善乡村产业人才激励机制，激发人才创新活力。

1.1.6 建设内容及规模

(1) 乡村运营中心 190 m² (旧校舍一楼改造升级，含乡村运营中心、农产品展示中心、专家工作站、中医理疗馆)；

(2) 秋浦共享民宿 (旧校舍二楼改造升级及新建民宿，共 1300 m²)；

(3) 民宿院落环境整治 1000 m²；

(4) 康养营地打造 10 亩 (含乡村停车场)；

(5) 秋浦之源文化广场 1 处；

(6) 秋浦公社改造升级 200m²；

(7) 源头村基础设施提升 (a. 联溪、村里、新合污水管网建设，2 处污水处理终端；b. 道路拓宽，挡土墙建设；c. 沿途公共空间改造提升；e. 全村域标识系统；f. 村域照明设施提升)；

(8) 数字乡村运营建设。

1.1.7 投资规模和资金来源

(1) 投资估算

本项目为池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村资金建设工程，总投资约 2000 万元，其中工程建安费 1765 万元，工程建设其他费用 175 万元，基本预备费 60 万元，详见下表。

(2) 资金筹措

此次工程总投资估算为 2000 万元，其中申请省级资金 1000 万元，计划申请市县级资金 600 万元，主要用于基础设施建设等；社会资本融资 400 万元，主要用于建筑软装、运营管理、非标设备采购投资等。

序号	工程或费用名称	技术经济指标		估算金额(万元)				备注		
		数量 (m ² 、个、m)	单价 (元/m ²)	建筑安 装工程	设备及工器 具购置	其他 费用	合计			
一	工程费用			1585.5	179.5	0	1765			
1	乡村运营中心(乡村客厅)	190	3500	1500	2000		66.5	对旧校舍一楼原建筑进行改造设计; 外围基础设施建设和环境提升, 内部房屋改造升级		
2	秋浦共享民宿	1300	4500	2500	2000		585	对原旧校舍二楼进行改造设计, 打造8间民宿, 同时在旧校区增建一栋三层建筑, 与村部形成四合院的空间结构; 对改造和新建筑内部进行装修并开展经营活动		
3	民宿院落	1000	1000	100			100	对原旧校舍外围基础环境提升, 打造高品质的户外休闲空间, 提升游客居住体验		
4	康养营地	7000	270	105	90		189	为丰富源头乡村旅游产品体系, 在村部边打造康养营地, 为游客提供场地空间, 打造云海气球项目, 也为在源头村康养度假客群, 提供晚间休憩场所, 提升产品丰富度, 打造休闲康养营地		
5	秋浦之源文化广场	600	700	42			42.00	设置文化广场, 布设取水管道, 在营地设置生态源头富硒水取水口, 供应游客和村民接取富硒水。		
6	秋浦公社 (源头公社)	200	2500	30	20		50	对原200平的五星大队屋进行改造, 打造集源头村集体活动、会议论坛、文化历史展陈等功能于一体的秋浦公社。		
7	源头村公共基础设施提升	村里, 新合污水管网改造建设			185			185		
		联溪污水管网建设			180			180		
		南坑道路拓宽, 挡土墙建设	708	20	85				85	
		沿途公共空间环境提升			132.5				132.5	
		全村域标识系统			20				20	
		村域照明设施提升			110				110	
8	数字乡村运营			10	10		20			
二	工程建设其他费用						175			
三	预备费						60			
1	基本预备费(3%)						60			
四	工程总投资						2000			

1.1.7 主要经济技术指标

序号	项目类别	工程量	单位	备注
1	用地面积	13884.87	m ²	
2	建筑总面积	1806.73	m ²	无地下建筑
3	建筑占地面积	823.94	m ²	
4	建筑密度	5.93%	%	
5	容积率	0.13		
6	绿地面积	9230.31	m ²	(含水景)

7	绿地率	66.48%	%	
8	铺装面积	3830.62	m ²	
9	机动车停车场	44	个	

注：核心建设区指的是村部及周边环境

1.1.8 绩效目标

通过项目的全面实施，显著提升村庄的人居环境、基础设施和乡村旅游吸引力。一方面提升村庄整体风貌，改善居民生活质量，包括道路拓宽、老队屋维修、沿途公共空间提升及环境综合整治等，同时加强基础设施建设，如标识标牌、亮化、弱电改造、污水处理和垃圾分类等。另一方面则进一步拓展乡村旅游功能，打造康养营地、秋浦仙宿、秋浦之源文化广场等多元化旅游设施，同时乡村营运中心（乡村客厅）的建设，提升村庄的文化内涵和特色。此外，通过源头村、社会资本联动发展，整合等各类资源，形成一条特色村企联动发展轴，促进村庄经济的可持续发展，实现村庄整体产业、人居环境、基础设施的显著提升，为村民创造更加宜居宜业的生活环境。

（二）项目单位概况

项目单位：安徽兴石食用菌产业发展有限公司

单位概况：安徽兴石食用菌产业发展有限公司成立于2022年10月，由安徽兴石投资控股集团有限公司出资设立的全资子公司，注册资本500万元。2022年投资建设皖南野生菌繁育基地菌种厂，坐落于安徽省池州市石台县横渡镇河西村横屋组，厂区总面积6767.62平方米，钢结构厂房面积约3677.80平方米，其中：新建净化车间2350平方米、实验室80平方米、菌种培养车间3间600平方米、冷库2间135平方米。目前公司主营业务为研发生产黑木耳菌种、羊肚菌菌种、其他菇类菌种等，黑木耳、羊肚菌等食用菌初级农产品加工销售。形成皖南地区野生菌综合性繁育菌种、种植、初加工、销售产业链基地。

（三）编制依据

（1）符合国家有关政策法规、规范、标准的要求；

- (2) 符合安全、卫生、环境保护与节能的有关要求；
- (3) 原则上坚持因地制宜、合理布局的原则；
- (4) 国家公布的相关设备及施工标准；
- (5) 项目有关基础数据、技术资料；
- (6) 编制人员调查的有关资料、数据；
- (7) 和美乡村精品示范村的相关政策文件。

(四) 主要结论和建议

1.4.1 结论

(1) 项目符合国家及地方乡村建设规划及安徽省和美乡村精品示范村建设要求。

(2) 项目紧密结合乡村振兴战略，旨在通过改善乡村环境、提升村民生活质量、发展特色产业等方式，打造宜居宜业、和谐美丽的乡村典范。

(3) 项目规划合理，充分考虑源头村的区位条件、自然条件以及农业资源、工业资源和文化资源，形成具有自身特色的产业发展模式。

(4) 项目有效提升产业水平，逐步形成不同层次、各具特色的产业经营体系，进一步拓宽村集体经济，增加村民的收入来源，促进乡村经济的多元化发展。

(5) 项目的建设有利于源头村传承激活历史记忆，重塑乡村文化自信，强化“颐养仙寓·康居源头”的主题定位，提升源头村在长三角文旅市场的辨识度。

1.4.2 建议

(1) 建议各级政府及相关部门在政策上予以大力支持，保证项目的顺利进行。

(2) 建议建设单位应抓紧工程前期工作，做好工程前期规划、单体设计、勘察测量等准备工作。

(3) 由于本次建设的重要性，应该以高标准、高定位的准则进行设计和施工，应恰当处理现状与现代区域环境的关系，体现项目地的历史、人文内涵。

(4) 本项目周边涉及多个区域，需通过多方沟通、严谨策划而达到建设目

的，避免重复设计。

（5）本项目建设应严格按相关施工管理相关办法执行，对各专业进行深化设计，对各参建单位进行统筹管理，才能对整个项目进行科学的管理，确保项目的顺利推进。

（6）项目的建设要始终体现以人为本，注重可持续发展，用地要从长远考虑，合理布局，预留今后发展。

二、项目建设背景和必要性

（一）项目建设背景

党的二十大为全面推进乡村振兴擘画宏伟蓝图，“建设宜居宜业和美乡村”这一战略部署，深刻丰富了乡村建设的内涵与目标，为新时代乡村发展指明了方向。在此背景下，国家持续出台一系列政策举措，为和美乡村建设注入强劲动力。

2024 年中央一号文件高瞻远瞩，以学习运用“千万工程”经验为引领，将确保国家粮食安全、防止规模性返贫作为不可逾越的底线，着重提升乡村产业发展、建设与治理水平。强化科技与改革双轮驱动，为乡村发展增添新引擎；加大农民增收举措落实力度，让广大农民共享发展成果，全方位加快农业农村现代化建设进程，为和美乡村建设筑牢根基。

2024 年农业农村部一号文件进一步细化乡村建设与治理路径，扎实推进宜居宜业和美乡村建设。深入实施农村人居环境整治提升行动，稳步推进农村改厕，改善乡村卫生条件；统筹推进农村基础设施和公共服务体系建设，补齐乡村发展短板，提升农民生活品质；提升乡村治理水平，创新推广有效治理办法，营造和谐有序的乡村秩序；推进乡村文化发展，加强农村精神文明建设，丰富农民精神文化生活，为和美乡村建设提供全方位支撑。

在国家政策大力推动乡村振兴、建设宜居宜业和美乡村的大背景下，本项目是积极响应政策号召的具体实践。通过整体谋划农村经济、政治、文化、社会、生态文明等重要领域，将政策要求转化为实际行动。在经济发展上，结合当地资源优势，发展特色产业，推动产业融合，促进农民增收；在政治建设方面，加强基层党组织建设，提升乡村治理能力；在文化领域，挖掘和传承乡村优秀传统文化，丰富农民精神文化生活；在社会建设上，完善农村基础设施和公共服务体系，促进乡村社会和谐稳定；在生态文明建设方面，加强农村生态环境保护，推动乡村绿色发展。通过全方位的谋划与建设，确保政策在源头村落地生根，推动乡村全面发展。

池州市石台县仙寓镇源头村具备良好的自然生态、人文历史和产业基础，具备建设和美乡村精品示范村的条件。通过本项目的实施，将源头村打造成为乡村

振兴的样板和典范，形成可复制、可推广的经验和模式。示范村的成功建设将吸引更多的资源、技术和人才向乡村集聚，带动周边乡村共同发展。周边乡村可以借鉴源头村在产业发展、乡村建设、乡村治理等方面的成功经验，结合自身实际情况，探索适合本地的乡村振兴路径。通过示范引领作用，形成以点带面、全面推进的良好局面，奋力开创乡村振兴新局面，推动区域经济社会高质量发展。

在政策的有力推动下，安徽兴石食用菌产业发展有限公司积极响应号召，报来了《关于请求批准〈池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目建议书〉的报告》（安兴菌字〔2025〕12号）及项目建议书。经石台县发展和改革委员会审查，原则同意项目建议书（石发改农经〔2025〕146号）。项目建议书的获批，标志着该项目正式进入立项筹备阶段，为后续项目的顺利推进奠定了坚实基础。

综上所述，在国家政策的大力支持和项目建议书获批的有利条件下，开展《池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目可行性研究报告》编制工作，并推进项目建设，是落实政策要求、推动乡村发展、实现共同富裕的必然选择，具有重要的现实意义和深远的历史意义。

（二） 规划政策符合性

2.2.1 国家政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

丰富乡村经济业态。发展县域经济，推进农村一二三产业融合发展，延长农业产业链条，发展各具特色的现代乡村富民产业。推动种养加结合和产业链再造，提高农产品加工业和农业生产性服务业发展水平，壮大休闲农业、乡村旅游、民宿经济等特色产业。加强农产品仓储保鲜和冷链物流设施建设，健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台 and 智能标准厂房等设施，引导农村二三产业集聚发展。完善利益联结机制，通过“资源变资产、资金变股金、农民变股东”，让农民更多分享产业增值收益。

强化乡村建设的规划引领。统筹县域城镇和村庄规划建设，通盘考虑土地利

用、产业发展、居民点建设、人居环境整治、生态保护、防灾减灾和历史文化传承。科学编制县域村庄布局规划，因地制宜、分类推进村庄建设，规范开展全域土地综合整治，保护传统村落、民族村寨和乡村风貌，严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。优化布局乡村生活空间，严格保护农业生产空间和乡村生态空间，科学划定养殖业适养、限养、禁养区域。鼓励有条件地区编制实用性村庄规划。

改善农村人居环境。开展农村人居环境整治提升行动，稳步解决“垃圾围村”和乡村黑臭水体等突出环境问题。推进农村生活垃圾就地分类和资源化利用，以乡镇政府驻地和中心村为重点梯次推进农村生活污水治理。支持因地制宜推进农村厕所革命。推进农村水系综合整治。深入开展村庄清洁和绿化行动，实现村庄公共空间及庭院房屋、村庄周边干净整洁。

《全国乡村产业发展规划(2020-2025年)》

到2025年，乡村产业体系健全完备，乡村产业质量效益明显提升，乡村就业结构更加优化，产业融合发展水平显著提高，农民增收渠道持续拓宽，乡村产业发展内生动力持续增强。

实施乡村休闲旅游精品工程，加强引导，加大投入，建设一批休闲旅游精品景点。建设休闲农业重点县。以县域为单元，依托独特自然资源、文化资源，建设一批设施完备、业态丰富、功能完善，在区域、全国乃至世界有知名度和影响力的休闲农业重点县。

建设美丽休闲乡村。依托种养业、田园风光、绿水青山、村落建筑、乡土文化、民俗风情和人居环境等资源优势，建设一批天蓝、地绿、水净、安居、乐业的美丽休闲乡村，实现产村融合发展。鼓励有条件的地区依托美丽休闲乡村，建设健康养生养老基地，

2.2.2 地方政策

《中共安徽省委安徽省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》

到2035年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现，成为美丽中国先行区。农业结构得到根本性改善，农民就业质量显著提高，相对贫困进一步缓解，共同富裕迈出坚实步伐；城乡基本公共服务均等化基本实现，城乡融

合发展体制机制更加完善；乡风文明达到新高度，乡村治理体系更加完善农村生态环境根本好转，美丽宜居乡村基本实现。

《池州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

把解决“三农”问题作为重中之重，坚持农业农村优先发展，全面推进、分类实施乡村振兴战略，推进农业高质量发展。实施乡村建设行动，巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，加快乡村治理体系和治理能力现代化，推动形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足。

全面深化农业供给侧结构性改革，深入实施农产品加工业“五个一批”工程、农产品加工业强县培育计划、农产品加工园区提升行动，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，持续提升农业创新力、竞争力和全要素生产率，推动农业规模化、标准化、品牌化、链条化发展。到 2025 年，建成农产品加工业强县 1 个，规模以上农产品加工企业达到 150 家，农产品加工产值与农业总产值比值达到全省平均水平。

把乡村建设摆在社会主义现代化建设的重要位置，优化乡村生产生活生态空间，加快推进城乡基础设施一体化和基本公共服务均等化，持续改善村容村貌和人居环境，建设新时代幸福新农村。

建立健全党委领导、政府负责、社会协同、公众参与、法治保障、科技支撑的现代乡村社会治理体制，打造充满活力、和谐有序的善治乡村。

多渠道提高农民收入，不断提高农民就业率，进一步增加农村公共服务供给，加快补齐农村民生短板，让农民群众有更多实实在在的获得感、幸福感、安全感。

《石台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》

坚持把解决好“三农”问题作为重中之重，全面实施乡村振兴战略，促进县域经济发展，加快农业农村现代化。

稳定粮食生产，改造提质高标准农田 60 万亩，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”。坚决做好生猪稳产保供，提高重要农副产品供给保障能力。立足茶叶、九华黄精、秋浦花鳊、皖南土鸡等资源优势，实施农业特色优质产业发

展三年提升行动计划，实现一年打基础、两年有突破、三年上台阶。实施乡村产业振兴计划，加快培育农民合作社、家庭农场等新型农业经营主体，深化农产品加工业“五个一批”工程，建成省级现代农业产业园4个以上。深化农业供给侧结构性改革，促进全市农业由一产为主向一二三产深度融合转变，打造现代农村田园综合体。

把乡村建设摆在现代化建设的重要位置，统筹县城、城镇和村庄规划建设，建设新时代幸福新农村。高质量推进“四好农村路”建设，继续实施农村饮水安全巩固提升工程，完善农村电、气、通信、广播电视、物流等基础设施，提升农房建设质量，构建现代乡村基础设施体系。深入开展农村厕所、垃圾、污水“三大革命”，继续实施村庄清洁、畜禽粪污资源化利用、村庄规划建设提升“三大行动”，改善农村人居环境。增加农村公共服务供给，促进公共教育、医疗卫生、文化资源、社会保障等资源向农村倾斜。完善党建引领的乡村治理体系，加强乡风文明建设。

2.2.3 规划政策符合性分析结论

项目规划在多个方面与石台县及仙寓镇的发展规划高度契合，符合上级政策和发展目标。该项目的实施将有助于提升源头村的人居环境、基础设施水平，促进农业发展和乡村旅游，为源头村乃至仙寓镇的经济社会发展注入新的活力。

因此，本项目的建设是十分必要的。

（三）项目建设必要性

（1）推动乡村经济发展

乡村旅游、现代农业是乡村产业振兴的重要手段，也是源头村乡村建设的重要产业支撑。通过发展乡村旅游、农产品加工销售等乡村产业，挖掘潜在市场价值，推动乡村产业的高质量发展。不仅能够直接增加农民收入，还能通过产业链延伸，提高农业附加值，促进乡村经济的多元化和可持续发展。产业振兴是乡村经济发展的重要引擎，可以创造更多的就业机会，吸引人才回流，提高农民的收入水平，从而推动乡村经济的持续增长。

（2）推动农村产业结构调整

项目的建设可以促进农村产业结构的调整和优化。源头村现状产业结构单一，基本以民宿和传统农业为主，存在生产方式效率低下、产品附加值低等问题，而乡村旅游与现代农业融合发展则可以将农业生产与观光、休闲、体验等相结合，提高农产品的附加值，增加农民的收入来源。同时，乡村旅游还可以带动相关产业的发展，如餐饮、住宿、交通等，形成多元化的产业结构，为农村经济发展注入新的活力。

(3) 促进乡村环境改善

项目的建设对源头村乡村环境有着积极的影响。为了吸引游客，乡村地区通常会加大环境整治力度，改善村容村貌，提升生态环境质量。这不仅有助于打造宜居宜业的乡村环境，还能增强乡村的吸引力和竞争力，推动乡村的整体发展。

(4) 助力乡村文化传承

项目的建设是传播和弘扬乡村文化的重要途径。通过乡村旅游，可以让更多的人了解和体验乡村文化，促进乡村文化的传承和发展。同时，乡村旅游还能推动乡村文化的创新，形成具有地方特色的乡村旅游产品和服务，提升乡村文化的软实力。

(5) 促进城乡融合发展

项目的建设是推动城乡融合发展的重要途径。通过发展乡村产业，可以缩小城乡之间的经济差距，促进城乡之间的交流和合作。同时，产业振兴还能推动乡村社会的现代化和文明化进程，提高乡村居民的生活质量和幸福感。

三、项目需求分析与产出方案

（一）需求分析

3.1.1 现状分析

（1）自然资源分析

源头村是典型的江南山村，坐落于国家 4A 级景区仙寓山北坡，距仙寓山景区仅 5 公里，距离东至九天仙寓景区 10 公里，距离国家 4A 级景区蓬莱仙洞约 40 公里，国家 4A 级景区牯牛降约 70 公里，同时也是国家湿地公园秋浦河的发源地。

源头村山林与仙寓山景区一脉相连，与“中国富硒第一村”大山村隔山相望。当地属亚热带湿润型季风气候区，具有山区小气候特点，气候温和湿润，雨量充沛，日照适中，年平均无霜期 220 天，年平均雨量 1200mm，平均气温 16 摄氏度，平均日照 4.7 小时。



图 3-1 源头村现状航拍

（2）产业现状分析

农业：现有耕地 780 亩，山场面积 1.48 万亩，茶园面积 910 亩，是石台县“集体经济发展红旗村”，世界名茶“雾里青”主产区。富硒水稻种植面积约 500 亩，发展富硒大米生产种植大户 3 户，兴石集团投资黄精种植产业，光伏产业发展良好。

旅游业：村党支部成立乡村旅游合作社，已发展 13 家农家乐，15 家民宿，共有床位 200 余张，农户民宿年收入约 300 万元。2023 年与中志集团签订民宿旅游合作协议，旅游经济发展态势良好。



图 3-2 产业发展状况

(3) 人文资源分析

源头村是“源头李”的祖居地，“千古诗河”秋浦河的发源地，村境内有明代庆元桥、翠屏居古名居、乾隆游历古徽道留下的古碑、古祭田碑等古迹，现存有源头村非遗文化主要有石台唱曲。



图 3-3 人文资源分析

(4) 基础设施分析

源头村风貌本底较好，人居环境有一定基础，基础设施基本完善，道路整体通达性较好，主要为水泥路面。

村庄基础设施建设良好。村内每户均通自来水，供水能力较为充足。目前雨水通过已经建成的沟渠排放至沟塘。

污水：生活污水集中统一处理，给排水设施齐全。

公厕：厕改进度 90%。

电力：电力设施完善，全村电力供应充足。

电信：Wi-Fi、通信 5G 网络上基本已经全覆盖。

垃圾收集：生活垃圾分类处理常住农户参与率为 90%。

其中联溪中心村现状范围内共有 54 户，230 人，源头村村部、小学、卫生所、文化站、图书室、农资店、便民超市、公交站主要分布在新合和村里两个村民组，距联溪村约 2 公里，部分公共设施可与联溪村共享，避免重复建设。

(5) 数字乡村建设

源头村现 Wi-Fi、通信 5G 网络上基本已经全覆盖。13 家民宿均已在网络平台开通网络订房功能，部分农户已开展网络销售渠道。

3.1.2 优势凝练

(1) 生态优势

森林覆盖率达 87.6%，负氧离子平均浓度 6000-14000 个/cm³，远超世卫组织标准，是长三角稀缺的“天然氧吧”。同时，源头村是秋浦河发源地，水质纯净，湿地资源丰富，具备发展生态旅游的先天条件。

(2) 富硒资源独特

土壤硒含量平均值 0.556mg/kg，盛产富硒茶、富硒大米等特色农产品，其中茶园 910 亩（绿色有机茶园 450 亩），年产茶叶 18.2 吨，富硒水稻 500 亩，年产硒米 7 万斤，具备打造“硒养 IP”的坚实基础。

(3) 文化底蕴深厚

源头村历史遗迹丰富，明代庆元桥、翠屏居古民居、乾隆游历古徽道碑刻等古迹保存完好，是徽文化的重要载体。石台唱曲等非遗项目传承至今，与“千古诗河”秋浦河文化共同构成独特的文化脉络。此外，“定香庵”中共秋浦县委遗

址等红色遗迹，为研学旅游提供内容支撑。

（4）产业基础初具规模

现有民宿 15 家、农家乐 13 家，床位 200 余张，年收入 300 万元；与中志集团合作开发高端民宿，旅游经济潜力显著。

3.1.3 村庄发展需求

尽管源头村优势显著，但仍存在基础设施短板、产业附加值低、文化 IP 未激活等问题，亟需通过项目建设实现突破：

（1）基础设施提质升级

南坑片区道路狭窄，缺乏照明与标识系统，旅游旺季拥堵严重，需投资增设错车道及照明设施。停车设施短缺，需规划建设生态停车场，配备一定数量的充电桩，提升游客接待能力。

（2）产业升级与品牌打造

传统农业附加值低：茶叶、硒米以初级销售为主，缺乏深加工与品牌溢价。需引入食品认证，开发硒茶饮品、富硒米糕等衍生品，提升附加值。

旅游产品同质化：现有民宿以低端农家乐为主，客单价低。需通过“秋浦共享民宿”“康养营地”等项目，引入高端业态（如太空舱营地、稻田餐厅），打造差异化体验。

品牌知名度不足：缺乏统一 IP 形象，需以“硒养仙寓·康居源头”为主题，设计“秋浦诗河之源”文旅品牌，通过抖音、小红书等新媒体精准营销，提升市场影响力。

（3）生态保护与文化活化

生态资源未高效转化：森林碳汇、富硒资源尚未形成经济价值。

文化遗产保护不足：明代庆元桥结构老化，需投资修缮；石台唱曲传承人仅存 2 名，需设立非遗基金，结合旅游展演实现活态传承。

（4）社会治理与人才引育

人口空心化严重：户籍人口 560 人，常住人口仅 230 人，青壮年外流率超 60%。需通过民宿、康养营地提供 80 个就业岗位，吸引人才回流。

基层治理能力待提升：需建设数字乡村运营中心，整合网格化管理、农产品溯源、旅游服务等功能，实现村级事务“一屏统管”，提升治理效率。

（二）建设内容及规模

- （1）乡村运营中心 190 m² (旧校舍一楼改造升级，含乡村运营中心、农产品展示中心、专家工作站、中医理疗馆)；
- （2）秋浦共享民宿(旧校舍二楼改造升级及新建民宿，共 1300 m²)；
- （3）民宿院落环境整治 1000 m²；
- （4）康养营地打造 10 亩（含乡村停车场）；
- （5）秋浦之源文化广场 1 处；
- （6）秋浦公社改造升级 200m²；
- （7）源头村基础设施提升(a. 联溪、村里、新合污水管网建设，2 处污水处理终端;b. 道路拓宽，挡土墙建设;c. 沿途公共空间改造提升;d. 全村域标识系统;f. 村域照明设施提升)；
- （8）数字乡村运营建设。

（三）项目产出方案

源头村将实现人居环境、基础设施、产业发展等方面的全面提升，实现田园变乐园、村庄变景区、村民变股民，推动一二三产深度融合，打造集山水康养、田园游乐等功能于一体的康养型乡村旅游目的地。同时，通过源头村、社会资本联动发展，整合等各类资源，形成一条特色村企联动发展轴，进一步推动源头村的经济发展和社会进步。

根据源头村发展需求与建设内容，结合乡村振兴战略与产业经济规律，现形成项目产出方案及合理性评估如下：

3.3.1 项目产出方案

（1）基础设施提质工程

a. 交通体系升级

产出目标：拓宽南坑片区道路至 5 米，增设 10 处错车道，道路通行能力提升 200%；建设生态停车场 2000 m²（含 30 个充电桩），满足旺季日均 100 辆停车需求。

质量标准：道路建设符合 JTGB01-2014 标准，停车场执行 GB/T 51149-2016 充电设施配置规范，照明系统照度达 15-20lux。

b. 污水治理系统

产出目标：新建污水管网 5.8 公里，污水处理终端日处理量达 80 吨，覆盖率提升至 95%。

质量标准：出水水质达 GB18918-2002 一级 A 标准，管网使用寿命 \geq 30 年。

(2) 产业升级工程

a. 民宿产业集群

产出目标：改造 8 间精品民宿，新建 20 间特色民宿，新建太空舱营地 20 个单元，年接待能力达 3.5 万人次。

质量标准：民宿达到《旅游民宿基本要求与评价》4 星级标准，营地设施符合 GB/T 31710.3-2015 休闲露营地标准。

b. 富硒产品加工

产出目标：开发 5 类深加工产品（硒茶饮品、富硒米糕等），取得 2 项绿色食品认证，产品溢价率超 40%。

质量标准：执行 GB/T 20014.2-2013 良好农业规范，硒含量符合 GB 28050-2011 营养标签标准。

(3) 文化生态工程

产出目标：培养 5 名石台唱曲传承人，年展演场次 \geq 50 场，开发 3 类非遗文创产品。

质量标准：传承人培训体系通过文旅部非遗司认证，文创产品版权登记率 100%。

(4) 数字治理工程

a. 智慧管理系统

产出目标：实现村域 5G 全覆盖，建立农产品溯源系统覆盖率达 90%，网格事件响应时效 \leq 2 小时。

质量标准：系统符合 GB/T 22239-2019 网络安全等级保护 2.0 要求。

b. 人才振兴目标

产出目标：新增就业岗位 80 个，常住人口恢复至 300 人，青年返乡率提升至 35%。

质量标准：岗位培训合格率 100%，劳动合同签订率 100%。

3.3.2 项目建设合理性评估

(1) 内容匹配度分析

a. 需求覆盖完整性：建设内容精准对应四大类 12 项具体需求，如民宿改造对应客单价提升需求，数字中心建设匹配治理能力提升要求，实现需求-建设点对点覆盖。

b. 规模适配性：民宿 1300 m²改造规模基于游客量预测模型（年接待 1.5 万人次 x 平均停留 1.5 天），客房数量与市场需求匹配度达 85%；10 亩康养营地参照《露营地建设规范》测算，可承载峰值 300 人/天的接待量，与停车场容量形成合理配比（1:6 车位/游客比）。

技术经济合理性：采用模块化改造（旧校舍利用率达 90%）较新建节约成本 40%；污水处理终端规模经水力负荷计算（0.3m³/m²·d），可满足 2030 年前人口增长需求。

(2) 产出效益评估

a. 经济可行性：项目建成后年综合收入可达 556 万元，预计收益 119.5 万元；

b. 社会效益值：就业乘数效应达 1:3.2（直接岗位带动餐饮、物流等间接岗位）；通过“秋浦诗河之源”IP 运营，预计品牌价值三年内可达 500 万元。

3.3.3 结论

项目建设内容与规模符合村庄资源禀赋特点，产出方案设计兼顾经济效益与社会效益，各系统规模经科学测算具有实施可行性。建议在实施阶段重点关注产业协同发展机制建设，通过“民宿+康养+农产品”三产融合模式，确保项目可持续发展能力达到乡村振兴示范村建设标准。

四、项目选址与要素保障

（一）项目选址

项目地处安徽省池州市石台县仙寓镇西南部源头村村境内，现状闲置学校及村部东侧，总体规划面积约 2 万平方米。项目用地不涉及生态保护红线，不占用永久基本农田，位于城镇开发边界外，符合《仙寓镇源头村村庄规划》（2021—2035 年）。

源头村位于仙寓镇西南部，距石台县城 42 公里，南与仙寓山林场接壤，东与竹溪村、柯田村相连，西与考坑村接壤、北与东至县接壤。S464 省道穿过村庄北部，连接各个居民点，交通便捷，村民组之前通过乡村道路连接至省道，交通便捷。



图 4-1 建设地点区位图

（二）项目建设条件

4.2.1 自然环境条件

（1）地形地貌

石台县在大地构造上位于江南古陆和南京拗陷的过渡区域，境内以低山、高丘分布最广，总面积 1156 平方千米，约占全县总面积的 82%，具有九山半水半分田的特点，地势南北高、东西低。东南部为黄山山脉的北端，西北部是九华山脉的南端。其中，牯牛降主峰海拔 1727.6 米，是石台县的最高峰，其原始森林覆盖率达 90%以上，空气负氧离子含量平均值达 2700 个/cm³，被誉为“天然大氧吧”。全县海拔高度一般在 50 至 1000 米左右，最低点为小河镇东庄村的黄湓河河床，海拔 34 米，相对高差 1694 米。境内山峦起伏，沟壑纵横，地形变化复杂。

(2) 气候情况

石台县属亚热带湿润季风气候区，光照充足，四季分明，且冬夏长，春秋短。春季温凉多雨，夏季炎热湿润，秋季先干后湿，冬季寒冷少雨。年平均气温为 16℃，最高气温的历年平均值为 38.8℃，累年最低气温的平均值为-8.9℃。历年平均降水量为 1626.4 毫米，降水的年际变化显著，最多年与最少年相差 1226 毫米，月际变化更大，一年中降水量主要分布在 4 至 9 月份，总降水量约占全年的 71%。年平均日照总时数 1704.4 小时，最多为 2004.9 小时，最少为 1483.7 小时，太阳年总辐射量为 73.7 千卡/平方厘米。

(3) 水文条件

石台县境内千沟万壑，各处溪涧支流，受海拔高程和山脉走向的制约，分别归属于秋浦河、清溪河、黄湓河三大水系。其中秋浦河是石台县最重要的河流，发源于祁门县大洪岭北，流经石台县境内 46 公里，控制流域面积 892 平方公里。秋浦河上游岩石裸露，下游河床多卵石，有 5 条 50 平方公里以上的主要支流；清溪河上游有两支流，在石台县张家汇合，流域面积 276 平方公里；黄湓河发源于石台县丁香镇新岭，县境内长度 24.7 公里，流域面积 245 平方公里，上游河床多峡谷，下游河床淤积严重，洪水含沙量大。

4.2.2 交通运输条件

石台县已构建较为完善的公路网络，S222、S330 等省道穿境而过，县内还设有高速公路互通立交，如池黄高速等，加强了与周边地区的快速联系。此外，

县内公路不断升级改造，提高了道路的通行能力和安全性，促进了区域经济发展和人员流动。

4.2.3 公用工程条件

建设区内现有成熟道路与外部道路相连能满足工程建设需要。区域内基础设施完善：

(1) 给水

源头村水资源丰富，完全可以满足项目建设需要。

(2) 供电

该项目用电由源头村已有配电所接出供给，线路已敷设至场址周边，电力供应有保障。

(3) 电讯、网络

源头村以程控电话、移动电话、高速宽带为主形成高效迅捷的通讯网络，各类信息能够及时传输交流，可为该项目提供便利的基础条件。

4.2.4 施工条件

(1) 建筑材料

砂、石料：砂、石料主要由当地提供。

(2) 三大材料来源及供应

木材：木材市场供应充足，能满足工程需求。

水泥：当地水泥销售市场可满足工程需要。

钢材：可参照本地情况就近购买。

4.2.5 建设条件评价结论

综上所述，本项目符合区域规划要求，从自然条件、社会经济条件、交通运输及通信基础设施条件、社会经济协作条件等方面综合分析，同时考虑便于管理等各要素，本项目建设是适宜的。

（三）要素保障分析

4.3.1 土地要素保障

4.2.4 用地保障

本着节约集约、依法依规用地的原则，盘活村民闲置用地，引导产业相对集中布局，避免因项目分布散乱造成的建设土地资源浪费问题。本次项目核心区建设位于村部及周边片区，总体规划面积约 2000 平方（含现状民房），建设面积约 13884.87 m²，建设范围内现状用地为教育用地、林地、宅基地一般耕地。

现状教育用地约 2000 平方米，为现状闲置小学，权属为县教体局；现状林地、耕地承包经营权为村集体，现状宅基已收储，权属为村集体。项目以办理《关于请求出具池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目土地规划及预审意见的报告》，并已开始用地报批工作，完善土地审批手续。

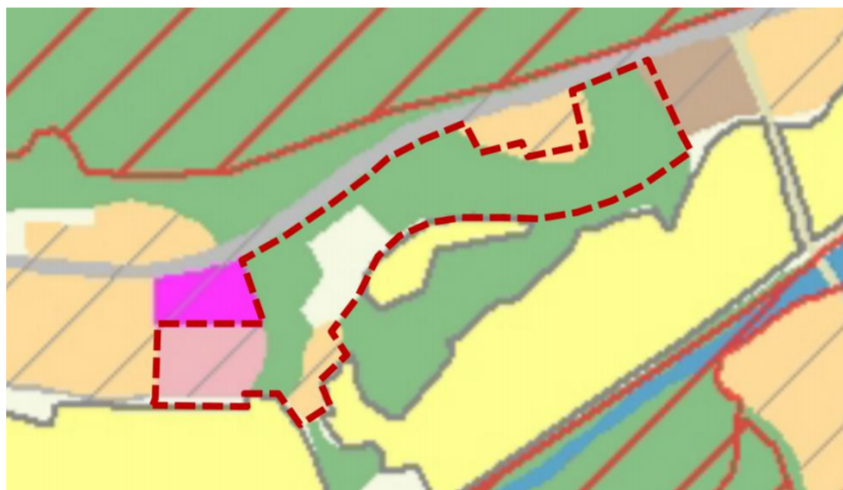


图 4-2 项目建设范围用地现状

（1）项目用地位于城镇开发边界外，不涉及生态保护红线，不占用永久基本农田，符合国家法规、城市发展政策、村庄规划等有关规划、条例规定。

（2）项目交通便利，方便材料运输、游客往来。

（3）项目的建设不会影响所处地段的景观风貌和整体环境。项目所产生的噪声和污染对周边地区环境影响不大。

（4）有较为低廉、较大规模的用地，水、电、通讯等市政基础设施，具有较好条件。

（5）综合考虑现状基础、物资来源和物资类型等因素合理布局，尽可能将

相同、相关的资源统一、集中布局在同一地段。

4.3.2 资源环境要素保障

项目不涉及水资源安全保障和水源涵养区，项目区未压覆地下文物和矿产资源，不涉及重大基础设施建设。

(1) 水资源保障：本项目建设及运营过程中需要一定的水资源，包括运营用水、生活用水、消防用水、冲洗用水等。项目区资源充足，可满足项目运营需要。

(2) 能源保障：本项目需要电力支持，积极推进能源结构调整和优化，发展清洁能源，提高能源利用效率，为项目提供可靠的电力保障。

(3) 土壤环境保障：本项目运营中产生的噪声、废水、固废等废弃物较少，对土壤环境造成影响较小。加强项目环保管理，控制污染物的排放，避免对土壤环境造成负面影响。

(4) 生态环境保障：为保护生态环境，项目在建设过程中注重环境保护，确保项目建设与生态环境保护协调发展。

五、项目建设方案

（一）工程方案

5.1.1 工程建设标准

（1）国家有关规范、标准

《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；

《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；

《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；

《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）；

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325-2020）；

《建筑工程设计文件编制深度规定》（2008年版）；

《公共建筑设计标准节能》DB34T 5076-2023

《居住建筑节能设计标准》（DB34/T 1466-2023）；

《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；

《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）；

《办公建筑设计规范》（JGJ67-2006）；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50016-2014）；

《建筑与市政工程防水通用规范》（GB55030-2022）；

《消防设施通用规范》（GB55036-2022）；

（2）规划区域平面图

（3）相关部门同意的规划方案

5.1.2 工程总体布置

工程充分利用现有闲置土地和建筑，如旧校舍改造为乡村运营中心和民宿，同时合理规划康养营地和停车场，优化土地使用效率，保留村庄原有绿地和公共空间，提升乡村生态环境。

乡村运营中心位于旧校舍一楼，便于游客接待和农产品展示；秋浦共享民宿

位于旧校舍二楼及新建建筑，与乡村运营中心形成联动；康养营地，选址在村部附近，便于游客活动和管理；秋浦之源文化广场结合民宿和康养营地布局，提升游客体验；秋浦公社位于原五星大队屋，作为村集体活动和文化展示场所；污水管网、道路拓宽、挡土墙建设等基础设施建设，提升整体环境。

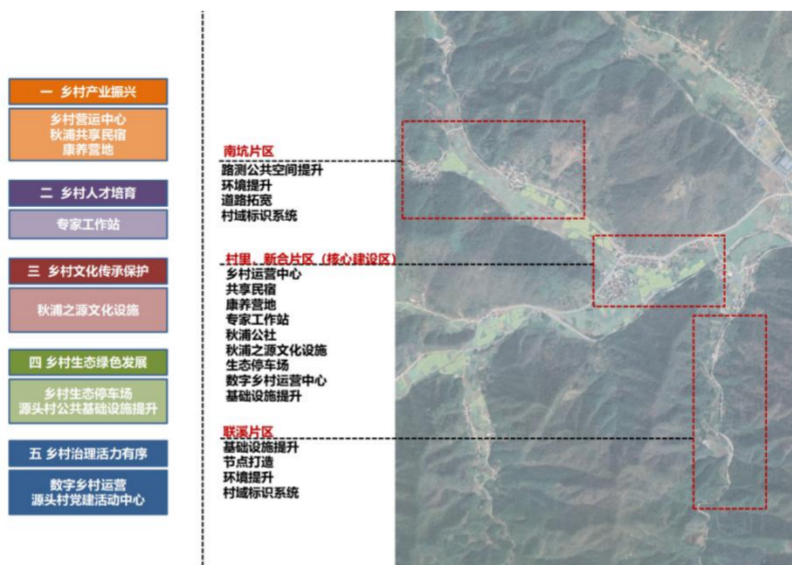


图 5-1 工程总体布置平面图

5.1.3 主要建筑物和系统设计方案

5.1.3.1 乡村运营中心

(1) 现状情况

核心建设区位于新合村民组，主要是村部及周边环境，包括闲置学校等。村部临近省道，交通便利；现状闲置学校情况良好，原有广场依旧在使用，其教学楼结构安全性在施工图编制阶段委托第三方公司进行安全鉴定。



图 5-2 核心建设区现状航拍

(2) 功能布局

对旧校舍一层空间进行改造设计，改造后的乡村运营中心面积为 190 m²，共分为游客接待区、农产品展示销售区、运营管理区、中医康养区五个功能分区。

接待大厅（50 m²）：设置智能导览屏、村民事务办理窗口，背景墙采用富硒土壤艺术装置。

农产品展示中心（60 m²）：设计可拆卸展架，分区展示富硒茶、硒米、山货，配备电子价签与扫码溯源系统。

专家工作站（40 m²）：配置远程会议设备、实验室级硒元素检测仪，墙面悬挂硒产业技术图谱。

中医理疗馆（40 m²）：采用竹制隔断划分诊室与理疗区，引入艾灸排风系统，地面铺设防滑青石板。

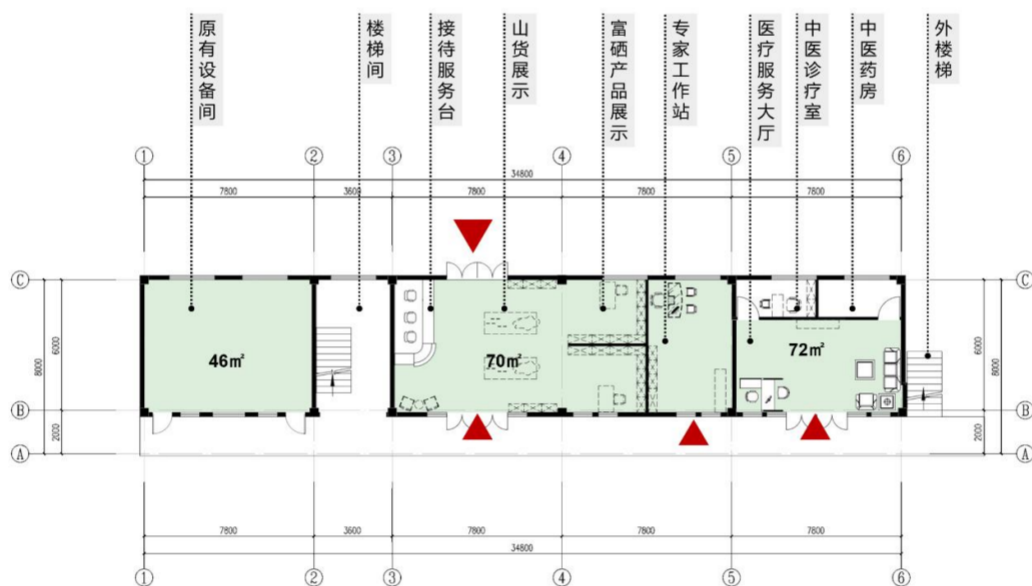


图 5-3 乡村运营中心平面布局图

(3) 建筑风格与材料选择

采用现代简约风格，结合当地传统建筑元素，如坡屋顶、青砖墙等，体现乡村特色。建筑材料选用当地石材、木材等环保材料，既降低建设成本，又保持生态平衡。同时，注重材料的耐久性和防火性能。

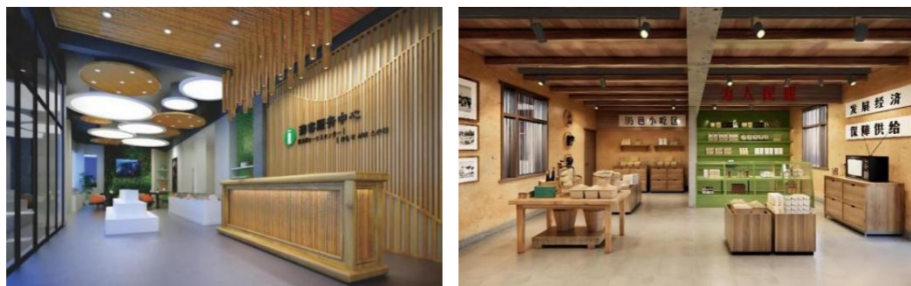


图 5-4 接待大厅及农产品展销中心改造意向

5.1.3.2 秋浦共享民宿

(1) 设计定位

项目计划在旧校舍处打造秋浦共享民宿，集住宿、餐饮、文化体验、康养休闲于一体，满足度假、团建、培训、康养等多元客群需求。

(2) 方案比选



图 5-5 方案一原址改造



图 5-6 方案二原址新建

方案一利用原有校舍二楼打造民宿空间，以村部、旧校舍围合的空间打造品质院落空间；方案二对旧校舍二楼进行改造，增建一栋三层建筑，形成四合院空间结构。

基于现状分析，虽然方案一能最大程度节约造价，但存在以下问题：1. 建筑距离道路过近，无安全距离；2. 商业空间、庭院空间利用率低；3. 整体形象无法展示，影响景观效果；4. 与乡村运营中心无法形成交通环线，游客服务质量下降。同时，现状房屋内部布局较为单一，改造力度大且存在结构安全隐患。方案二在造价方面偏高，但同时也能够打造更好的民宿、庭院空间，提升整体环境的品质。

因此，结合上述分析，建议采取整体重建的设计方案二，在打造高品质院落空间的同时，解决景观、功能及交通问题。

(3) 平面布局

新建民宿以新中式风格为基调，融合传统中式元素与现代简约设计理念，营造出古朴典雅又不失时尚舒适的居住氛围，为游客提供一个集文化、休闲、舒适于一体的特色住宿空间。建筑占地面积约 405 m²，其中一层、二层及三层的室内面积分别为 266 m²、220 m²、140 m² (不包含公共区域)。

(4) 房型设计

打造多种房型，如标准间、家庭房、套房等，满足不同游客需求。房型设计注重舒适性和实用性，配备独立卫生间、空调、电视等设施。

民宿内配备餐厅、休闲区等公共设施。餐厅装修风格与民宿整体风格相协调，提供当地特色美食。厨房设备选用节能环保型，确保食品安全。休闲区设置舒适的座椅、茶几及书架，供游客休息、聊天及阅读。墙面可挂设当地艺术家的画作，增添文化气息。



图 5-7 改造民宿平面图

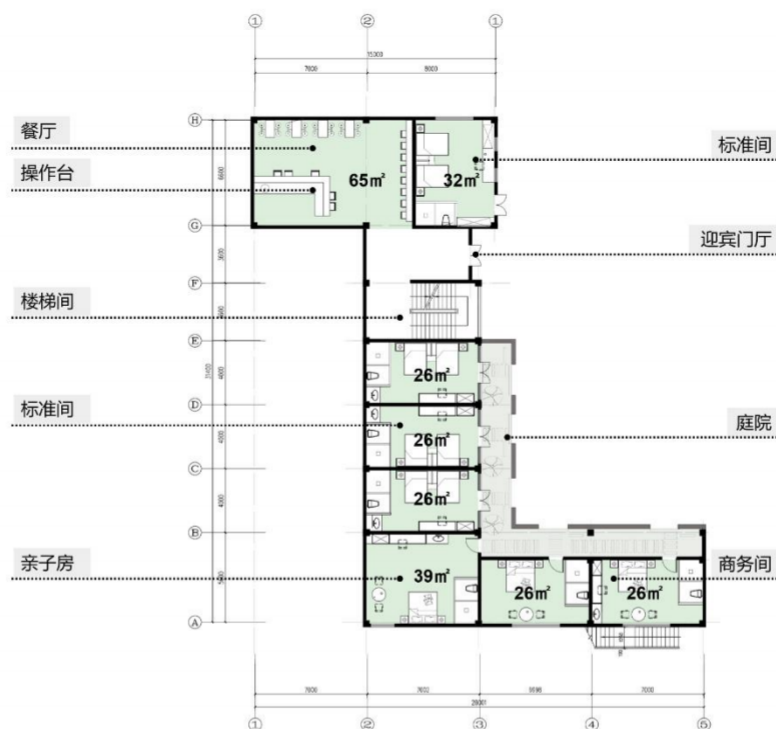


图 5-8 新建民宿平面图

5.1.3.3 民宿院落空间

民宿庭院以中式风格为核心，融合富硒康养主题，巧妙融合亭廊、静水面、木平台等元素，打造 1000 m²集文化体验、生态休闲、社交互动于一体的沉浸式院落空间。

入口区通过水景、景墙、地面铺装形成引导性空间，营造开门见山的入园体验。园路两侧布置休闲座椅、花池等景观元素，既提供休息空间，又增添韵味。

休闲区环绕静水面而建，包含休闲亭廊与木平台等，提供静谧休憩空间，配备桌椅与休闲设施，尽揽水景之美。

庭院铺装采用石材、木铺装等，旨在营造自然、古朴且富有层次感的空间氛围。入口区以石材铺装为主，200mm 宽 50mm 厚平石收边，铺装面层到基层从上到下依次为 30mm 厚花岗岩面层，30mm 厚 1:3 干硬性水泥砂浆，100mm 厚 C20 混凝土垫层，150mm 厚碎石垫层以及素土夯实，压实度 $\geq 93\%$ 休闲区以木铺装为主，采用防腐木作为主要的木铺装材料。防腐木经过特殊处理，具有良好的耐候性和防虫性能，适合户外长期使用。木材的自然纹理和色泽能够为庭院增添温馨与自然感，与石材形成冷暖对比。

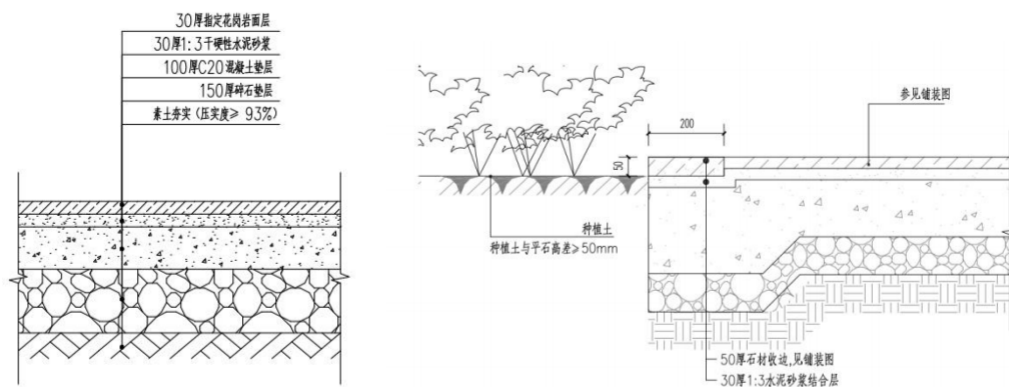


图 5-9 石材铺装及平石收边做法详图

5.1.3.4 康养营地

康养营地的选址在村部边，靠近停车场，与乡村运营中心和秋浦共享民宿相互呼应，形成一个有机的整体。场地约 10 亩，科学合理划分各功能区，包括生态停车区、露营区、儿童有乐趣、体色体验区，确保各区域之间既相互独立又紧密相连，方便游客的使用。

配套设施设计：康养营地的配套设施完善，为游客提供全方位的便利服务。公共卫生间按照旅游厕所的标准建设，内部设施齐全，可同时满足 15 人使用。其污水处理系统采用先进的污水处理技术，确保污水达标排放，避免对环境造成污染。

停车场提供充足的停车位，可满足游客停车需求。停车位面层采用黑色沥青路面，中间 100mm 热熔胶划线，600x200x25mm 厚烧面芝麻黑花岗岩收边，基层从上到下依次为 30mm 厚细粒式 AC-13 沥青混凝土，50mm 厚粗粒式 AC-13 沥青混凝土，乳化沥青透油层，200mm 厚 C25 素混凝土垫层，250mm 厚碎石垫层，素土夯实 $\geq 93\%$ 。

5.1.3.5 秋浦之源文化广场

结合民宿与康养营地的布局，打造开放式文化广场。广场以秋浦之源水景墙、雕塑为主，展示源头村的历史文化、民俗风情等。广场内设置休闲座椅、舞台及儿童游乐设施，供游客和村民休息、娱乐及亲子互动。座椅采用防腐木制作，舞台设置遮阳棚及背景板，儿童游乐设施选用安全可靠的产品。

广场也定期举办文化活动、民俗表演等，丰富游客和村民的文化生活。活动

场地设置舞台、音响及灯光设备，确保活动顺利进行。

5.1.3.6 秋浦公社

(1) 设计定位

项目对原 200 平的五星大队屋进行改造，打造集源头村集体活动、会议论坛、文化历史展陈等功能于一体的秋浦公社。通过更换门窗、修复外立面等方法将原五星大队屋改造为秋浦公社，通过修旧如旧的改造思路为源头村增添乡村文化元素，室内布局根据功能需求分割成公区和独立办公区，并配有数字智能化设备、统一管理门禁系统和安防监控系统，可以通过线上预定会议或办公需求。

(2) 功能布局设计

秋浦公社的活动区用于举办各类村民集体活动和文娱活动，空间开阔，约 150 平方米，可容纳 100 人。其内部布局灵活，可根据不同活动类型自由调整桌椅摆放形式，墙壁上预留多媒体设备接口，满足舞台表演、电影放映等活动需求。会议论坛区的会议室约 80 平方米，可容纳 50 人，配备会议桌椅、投影设备、音响系统等。会议桌采用围合式布局，促进交流互动，投影仪和音响系统确保会议和论坛的顺利进行。文化展示区设置文化展厅约 60 平方米，以展柜和展板形式展示当地的历史文物、农耕工具、传统手工艺品等。展柜具备良好的采光和安保措施，展板内容定期更新，保证展示效果。多功能厅约 100 平方米，可容纳 80 人，配备舞台、投影、音响等设备，其空间可根据活动需求灵活调整，用于举办小型文艺演出、文化讲座等活动。

5.1.4 基础设施提升

5.1.4.1 污水管网建设

污水管网建设主要布置在联溪、村里、新合 3 处，其中包含 2 处污水处理终端。目的在于构建一个高效、环保、可持续的污水收集与处理系统，确保污水得到有效处理，达到排放标准，减少对周边自然水体和土壤的污染。同时，通过科学的管网布局和处理工艺设计，提高污水处理效率，降低建设和运营成本，为乡村的长远发展提供有力支持。

在污水管网施工前，对施工现场进行详细勘察，包括地下管线、地质条件、地面障碍物等。根据勘察结果，制定合理的施工方案，确保施工安全和质量。施

工过程中，对污水管网进行全程质量监控，包括管道铺设、接口处理、检查井安装、回填压实等各个环节。按照国家和地方相关标准规范进行验收，确保污水管网的质量符合要求。

5.1.4.2 道路改造提升

(1) 道路拓宽

南坑片区道路当前为混凝土路面，日常主要承担村民通行及农用车辆的行驶任务，但在节假日时，车辆显著增多，导致会车困难、拥堵频发，严重影响了村民和游客的出行体验，也对道路的使用寿命造成负面影响。

对现有混凝土路面根据现场地形条件和交通流量需求确定拓宽宽度。路面通过科学合理的道路拓宽设计，有效缓解交通拥堵状况，提升道路的整体通行能力和服务水平，同时对路侧边坡进行绿化环境提升，营造美观、舒适的行车环境。

(2) 挡土墙建设

根据南坑片区道路的地质条件、土体性质以及道路周边环境，选择重力式挡土墙。该类型挡土墙结构简单、施工方便，且具有良好的稳定性和耐久性，能够有效抵抗土体侧向压力，防止土体变形失稳。

挡土墙高度根据道路两侧土体高度确定，一般在 1-2 米之间。墙身采用片石砌筑，片石强度等级不低于 MU30，砌筑砂浆采用 M7.5 水泥砂浆，确保墙身结构的强度和稳定性。墙身内侧设置排水孔，排水孔间距 2-3 米，呈梅花形布置。排水孔采用 PVC 管，直径 100 毫米，管壁打孔，外包土工布，确保排水顺畅，防止墙后积水对墙身产生侧向压力。

5.1.4.3 沿途公共空间改造提升

(1) 休闲驿站

乡村休闲驿站的建设旨在以现状老槐树为核心，打造一个集休闲、社交、文化展示与生态体验为一体的温馨场所，成为村民与游客交流互动的重要空间。通过合理规划功能，精心设计景观元素，深度挖掘文化内涵，以及巧妙营造生态体验，驿站将全方位展现乡村的自然与人文魅力，丰富游客的旅游体验，同时促进村民与游客的交流与融合，为乡村发展注入新的活力。

在老槐树周围搭建一个环形的木质休闲平台，平台宽度约 4.5 米，采用防腐

木材质，这种木材具有良好的耐候性和稳定性，能够适应户外各种气候条件，使用寿命长。平台表面进行防滑处理，保障游客行走和停留的安全。平台周围种植一些花卉和绿植，如月季、薰衣草等，增添色彩和生机，营造出浓郁的乡村田园氛围。

（2）广场入口

本次改造旨在通过种植精心设计的花镜、设置农耕主题雕塑以及融入在地文化元素，打造一个兼具实用性与文化标识的乡村公共空间，使其成为乡村文化的重要展示窗口和吸引村民与游客的景观节点。

围绕农耕文化主题，设计具有代表性的标识小品，展现当地的农耕生产场景和生活方式，如耕种、收获、打谷等场景。以写实的手法展现农民劳作的姿态和神情，让游客能够直观感受到农耕文化的魅力和劳动人民的智慧，同时精心挑选适合当地气候和土壤条件的花卉植物，确保入口在四季都有不同的花卉盛开，实现四季有景的效果。

5.1.4.4 标识系统

（1）设计目标

功能导向：为使用者提供精准且清晰的方向指引和信息说明，涵盖村庄入口、主要道路、功能区域及景点等关键位置，助力游客与村民便捷抵达目标地点。

文化融合：深度挖掘当地的历史典故、民俗风情及自然景观特色，并将其巧妙融入标识设计之中，使标识系统成为文化传播的载体。

美观协调：标识的造型、色彩与材质需精心选择，既要确保信息传递的清晰准确，又要注重与周边自然与人文景观的和谐搭配，提升村庄整体美感。

耐用安全：选用高品质且耐候性强的材料，确保标识系统能够经受住长期的日晒雨淋、风吹日晒等自然因素考验，同时保障其在使用过程中的稳定性和安全性。

（2）设计原则

系统性：构建一个有机的标识系统网络，确保各级标识之间信息连贯、相互呼应，实现无缝衔接。

标准化：对标识的尺寸、颜色、字体等核心要素进行统一规范，增强其识别

性，便于使用者快速、准确获取信息。

人性化：充分考虑不同用户群体的使用需求，包括儿童、老年人、残疾人等特殊群体，提供贴心且舒适的指引服务。

环保性：优先选用环保、可回收材料，减少对环境的负面影响，降低能源消耗，践行绿色设计理念。

（3）详细设计

a. 村域标识

村域标识作为指引游客进入村庄的关键设施，应布局在村庄各入口及主要交通枢纽处。采用大型立式标识牌，高度不低于 2 米，正面展示村庄名称、简短介绍及游览示意图，背面附加村规民约与注意事项，引导游客文明游览。

b. 功能区标识

功能区标识应设置在乡村运营中心、秋浦共享民宿等主要功能区入口处。中型立式或壁挂式标识牌标明功能区名称、开放时间、服务内容等信息，尺寸适中，与建筑风格相匹配。选用环保合成树脂材料，造型设计融入功能区特色元素。

c. 景点标识

景点标识应布局在秋浦之源文化广场、古迹景点等处。小型立式或落地式标识牌介绍景点历史、文化及特色，造型与周边景观相协调，采用仿古风格，使用木质与石材材质，融入传统图案元素。其内容涵盖景点历史渊源、文化内涵、传说典故，深入挖掘文化价值。

d. 设施标识

设施标识需布局在公厕、停车场等公共设施处。壁挂式或立式标识牌清晰标识设施名称、使用说明、开放时间等信息，采用简洁图形符号与文字说明相结合的方式。材质选用不锈钢与耐候钢，造型现代简约，注重与周边环境的融合。

（4）材料与工艺

在标识系统的材料选择上，标识系统中大量使用金属材料，如不锈钢、铝合金等，因其具备耐腐蚀、耐磨损、强度高的特性，能确保标识在户外环境长期使用。

运用激光切割技术加工标识的外形，实现高精度切割，边缘整齐、光滑，提

升标识整体品质。综合考量稳定性与环境协调性，采用混凝土基础、膨胀螺栓、化学锚栓等安装工艺，确保标识安装后稳固可靠。

5.1.4.5 照明设施提升

(1) 设计目标

安全保障：提供充足亮度的照明，有效消除夜间安全隐患，为行人与车辆营造安全出行环境。

功能照明：依据村庄不同区域的功能需求，精心设计照明布局，精准照亮道路、广场、建筑等关键区域。

景观营造：借助照明技巧，巧妙打造夜间景观，全方位提升村庄夜间美感与吸引力。

节能与环保：广泛选用节能灯具，搭配智能控制系统，实现能源高效利用，践行环保理念。

(2) 设计原则

因地制宜：深入考察村庄的地理风貌、功能区域与建筑布局，依据实际条件定制照明方案，实现资源合理配置，精准满足需求。

人性化：全方位关注人的需求，为不同年龄段与身体状况的村民和游客提供舒适的照明环境。

节能环保：优先选用高效节能灯具，搭配智能照明控制系统，实现照明的自动调控，降低能耗，减少对环境的影响。

(3) 详细设计

a. 道路照明

道路照明涵盖村庄主干道、次干道及支路。LED 路灯凭借高光效、长寿命、节能环保优势，成为照明灯具的首选。投光强度与道路宽度精准匹配，6 米灯杆搭配 150 瓦 LED 灯头满足主干道照明需求，间距 40 米；4 米灯杆搭配 80 瓦 LED 灯头适用于次干道及支路，间距 30 米。智能控制系统可依据自然光照强度与人流车流状况，自动调控路灯亮度与开关，实现节能与人性化管理。在黄昏与人员流动高峰时段，路灯全功率开启确保道路明亮；深夜则自动降低亮度，维持基础照明。

b. 广场照明

广场照明需兼顾功能需求与景观效果。广场中心活动区域安装高杆灯，8米灯杆配200瓦LED投光灯，提供均匀明亮的照明，满足文体活动需求。周边休闲散步道则配备庭院灯，灯杆高度3-5米，灯头功率50-100瓦，柔和光线增强休闲氛围。景观照明聚焦水系、雕塑、花坛等元素，搭配50-100瓦LED投光灯与30-50瓦LED洗墙灯，勾勒轮廓、凸显细节，打造层次丰富、美观大方的景观效果。

(4) 灯具选型

LED路灯：作为道路与广场照明的主力光源，LED路灯凭借出色的性能成为首选。其光效可高达130流明/瓦，使用寿命长达50000小时，不仅满足道路广场的高照度需求，而且显著降低能耗与维护成本。

投光灯与洗墙灯：在广场、建筑与景观照明中广泛应用，功率覆盖50-200瓦。投光灯聚焦强光远距离投射，精准照亮建筑立面与雕塑；洗墙灯则擅长近距离宽泛照明，均匀照亮建筑墙面与花坛，打造层次丰富、均匀美观的照明效果。

(二) 建设管理方案

5.2.1 建设组织模式和机构设置

5.2.1.1 组织模式

本项目采用EPC+O（设计+施工+采购+运营）总承包模式进行建设。这种模式能够整合运营、设计、施工和采购等环节，实现全流程的一体化管理，提高项目建设的效率和质量，确保项目运营与建设目标的无缝对接。

5.2.1.2 机构设置

(1) 建设项目领导小组

职责：统一领导、统筹协调、督促检查本工程的建设实施。负责项目审定，确保项目建设计划的实施以及项目资金的使用，协调各部门之间的关系，解决项目建设中的重大问题。

成员构成：由石台县相关部门领导、安徽兴石食用菌产业发展有限公司高层管理人员等组成。

(2) 项目办公室

职责：负责项目建设全面管理，从项目实施到竣工必须严格按照基本建设程序操作。承办领导小组交办的其他事项，确保项目建设的顺利实施。具体负责项目的日常组织协调、进度控制、质量管理、安全管理、资金管理等工作。

成员构成：包括项目经理、技术负责人、质量管理人员、安全管理人员、财务人员等。

5.2.2 质量、安全管理方案

5.2.2.1 质量管理方案

(1) 目标：确保项目建设质量符合国家相关标准和规范要求，达到优良工程标准，满足和美乡村精品示范村的功能和品质需求。

(2) 管理措施

a. 质量管理体系：建立健全质量管理体系，明确各部门和人员的质量职责，制定质量管理流程和制度。

b. 质量培训：对项目参与人员进行质量培训，提高质量意识和操作技能。

c. 过程控制：加强施工过程中的质量控制，严格执行“三检制”（自检、互检、专检），对关键工序和隐蔽工程进行重点监控。

d. 材料检验：对进场的原材料、构配件和设备进行严格检验，确保其质量符合要求。

e. 质量验收：按照相关标准和规范进行质量验收，对不合格的工程部位及时整改，直至验收合格。

5.2.2.2 安全管理方案

(1) 目标：杜绝重大安全事故，减少一般安全事故的发生，确保项目建设过程中人员生命安全和财产安全。

(2) 管理措施

a. 安全管理体系：建立完善的安全管理体系，明确安全管理职责，制定安全管理制度和操作规程。

b. 安全培训：对项目参与人员进行安全培训，提高安全意识和自我保护能力。

c. 安全检查：定期进行安全检查，及时发现和消除安全隐患。

- d. 安全防护：配备必要的安全防护设施和用品，确保施工人员的安全。
- e. 应急预案：制定应急预案，定期进行演练，提高应对突发事件的能力。

5.2.2.3 验收标准

工程质量验收：按照国家现行建筑工程施工质量验收规范和相关专业验收标准进行验收，确保工程质量符合要求。

功能验收：对项目的各项功能进行验收，确保乡村运营中心、秋浦共享民宿、康养营地、秋浦之源文化广场、秋浦公社、源头村公共基础设施提升、数字乡村运营等设施能够正常运行，满足使用需求。

环保验收：按照国家环境保护相关法律法规和标准进行环保验收，确保项目建设对环境的影响符合要求。

5.2.3 建设质量和安全管理

5.2.3.1 质量目标及要求

(1) 目标：工程质量合格率达到 100%，优良率达到[X]%以上，确保项目获得优质工程奖项。

(2) 要求：严格按照设计文件和施工规范进行施工，加强质量检验和验收，对不合格的工程坚决返工处理。注重细节处理，提高工程的观感质量。

5.2.3.2 安全目标及要求

(1) 目标：实现安全生产“零事故”，创建安全文明示范工地。

(2) 要求：加强安全教育培训，提高施工人员的安全意识和操作技能。落实安全防护措施，确保施工现场的安全。加强安全检查和隐患排查治理，及时消除安全隐患。

5.2.4 技术措施

5.2.4.1 新材料

(1) 绿色环保建材：采用节能型墙体材料、保温隔热材料、防水材料等绿色环保建材，提高建筑的节能性能和环保水平。

(2) 新型装饰材料：使用新型装饰材料，如环保涂料、石材、木材等，提升建筑的美观度和品质。

5.2.4.2 新设备

(1) 智能化施工设备：引进智能化施工设备，如自动化混凝土搅拌站、塔吊、施工电梯等，提高施工效率和质量。

(2) 检测设备：配备先进的检测设备，如全站仪、水准仪、钢筋扫描仪等，确保施工测量的准确性和工程质量的可靠性。

5.2.4.3 新技术

装配式建筑技术：在部分建筑中采用装配式建筑技术，提高建筑的施工速度和质量，减少建筑垃圾和环境污染。

5.2.4.4 新工艺

(1) 节能施工工艺：采用节能施工工艺，如太阳能光伏发电系统安装工艺、地源热泵系统安装工艺等，提高建筑的能源利用效率。

(2) 环保施工工艺：推广环保施工工艺，如扬尘控制工艺、噪声控制工艺、污水处理工艺等，减少施工对环境的影响。

5.2.5 项目进度计划

项目严格按照国家有关项目程序进行，待可行性研究报告批准后，积极进行考察调研工作，收集有关资料，立即进行初步设计，初步设计审批后开始材料、设备订货和施工图设计。项目实施进度包括以下五个阶段：

(1) 前期准备工作阶段

编制可行性研究报告及评估、论证、准备设计资料等。

(2) 设计及报批阶段

场地的测量勘察、初步设计及审批、施工图设计。

(3) 施工准备及招标

(4) 施工阶段

设备材料采购、土建施工、设备安装与调试等。

(5) 竣工验收、交付使用等。

工程严格按照国家有关建设项目程序进行，项目批准后，建设单位应积极进行技术交流和准备工作。同时，做好工程准备，保证项目的顺利实施。

为加快建设进度，缩短建设时间，各阶段的工作允许有一定程度的交叉。本

项目建设计划实施时间为 18 个月。

5.2.6 以工代赈

5.2.6.1 建设任务

(1) 乡村基础设施建设项目：在源头村基础设施提升工程中，如污水管网建设、道路拓宽、挡土墙建设、公共空间改造提升、标识系统安装、照明设施提升等项目中，优先吸纳当地群众参与施工。

(2) 乡村运营中心及民宿建设项目：在乡村运营中心改造、秋浦共享民宿改造及新建等项目中，组织当地群众参与建筑装修、环境整治等工作。

(3) 康养营地及文化广场建设项目：在康养营地打造、秋浦之源文化广场建设等项目中，安排当地群众参与场地平整、设施安装、绿化种植等工作。

5.2.6.2 实施要求

(1) 技能培训：在项目实施前，对参与以工代赈的当地群众进行必要的技能培训，提高其施工技能和安全意识。

(2) 劳动报酬：按照当地劳动力市场价格，合理确定参与以工代赈群众的劳动报酬，并及时足额发放。

(3) 监督管理：建立健全以工代赈监督管理机制，加强对项目实施过程和资金使用的监管，确保以工代赈政策落到实处，真正促进当地群众就业增收。

5.2.7 招投标方案

5.2.7.1 招标原则

为了提高工程质量，缩短工程建设周期，防范和化解工程建设中的违规行为，保护国家利益、社会公共利益的合法权益，提高经济效益，按照《中华人民共和国招标投标法》编制本项目的招投标方案。

5.2.7.2 招标方式

项目招标组织活动应遵照国家计委《工程建设项目施工招标投标办法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》等 3、4、5 号令及省、市有关规定实施。

5.2.7.3 招标范围及招标组织形式

本项目招标的范围包括勘察、设计、运营、施工监理、施工企业、绿化苗木

及材料购置六项。

鉴于项目法人单位目前尚不具备自行招标所具备的编制招标文件和组织评标的能力，该项目招投标活动，全部委托给有资质的招标代理机构办理。

5.2.7.4 投标、开标、评标和中标程序

根据本项目工程质量要求，以及建设项目分项规模和建设要求，在招投标过程中必须遵守如下程序：

1) 经上级部门批复同意后一个月内，招标代理机构可发招标公告。

2) 投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件做出响应，招标项目属于施工的，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、业绩和拟用以完成招标项目的机械设备。

3) 开标时委托招标公司主持，邀请所有投标人参加，开标时由招标人委托公正机构检查并公证。投标人的投标应当能够最大限度的满足招标文件中规定的各项综合评价标准或者能够满足招标文件的实质性要求。

4) 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。

5) 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，招标人和中标人签订书面合同，同时，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。

本项目对招标项目的公开范围和选择投标人的资质要求不同，具体如下：

项目名称	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标	招标估算金额	拟划分标段	投标单位资质等级
	全部	部分	自行	委托	公开	邀请				
勘察	√			√	√					乙级
设计	√			√	√					乙级
土建工程	√			√	√					贰级
材料		√		√	√					
监理	√			√	√					甲级

5.2.7.5 评标委员会的人员组成和资格要求

在招投标过程中，为保证项目的公开、公平，对评标委员会的组成和资格有如下要求。

1) 评标委员会人员组成

评标委员会由项目承办单位代表和有关技术、经济等方面的专家组成，最低不少于 5 人，评标委员会要严格按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较。

2) 评标委员会成员的资格要求

评委会成员由市以上专家库抽取，具有副高（副教授）级以上职称，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。

六、项目运营方案

（一）运营模式选择

6.1.1 运营模式

项目建议采用委托第三方专业化运营管理的运营模式。结合源头村项目定位、资源禀赋及村集体管理能力，建议采用“政府引导+村集体监督+第三方专业运营”的委托管理模式，主要理由如下：

（1）专业性需求

项目涵盖高端民宿、康养营地、富硒产业链开发等复合业态，需专业化团队进行品牌打造、市场推广、服务标准化管理。村集体缺乏文旅项目运营经验，短期内难以建立成熟管理体系。第三方机构可整合全域旅游资源（如联动仙寓山景区）、搭建线上营销平台（OTA、短视频等），快速提升客流量与知名度。

（2）资金与风险分担

项目初期需大量资金投入（如民宿改造、智慧系统建设），第三方可通过资源整合引入社会资本，降低村集体资金压力。第三方承担市场风险（如客源波动），通过绩效分成机制绑定利益，确保运营积极性。

（3）效率与创新性

第三方擅长引入新兴业态（如太空舱营地、稻田艺术节），设计差异化体验产品，避免同质化竞争。通过数字化管理工具（如民宿预订系统、游客行为分析）提升运营效率，缩短市场培育周期。

6.1.2 第三方运营管理能力要求

为确保项目高效运营，第三方需满足以下核心能力要求：

6.1.2.1 行业经验与成功案例

资质要求：具备乡村旅游、康养度假类项目运营经验，至少主导过2个以上省级示范村或3A级景区运营案例。熟悉富硒产业开发，能够联动农产品加工、电商销售等产业链环节。

案例验证：提供过往项目客流量增长率、营收数据及用户满意度报告（如携

程/美团评分 ≥ 4.8)。

6.1.2.2 专业化团队配置

(1) **市场运营团队**：具备全网营销能力（抖音、小红书内容策划+OTA平台引流），年策划主题活动 ≥ 10 场。

(2) **服务管理团队**：持有酒店管理、旅游服务相关资质，能制定标准化服务流程（如民宿管家培训体系）。

文化创意团队：擅长非遗活化、IP设计，曾主导文化节庆或文创产品开发项目。

6.1.2.3 资金与资源整合能力

(1) **资金实力**：注册资本 ≥ 500 万元，具备融资渠道或合作投资方，能够承担项目前期部分投资。

(2) **资源网络**：与长三角旅行社、企业团建机构、研学机构建立稳定合作，保障客源输入。拥有媒体资源（如旅游博主、KOL），年曝光量 ≥ 1000 万人次。

6.1.2.4 本地化协作与可持续发展能力

制定“村民优先就业”政策，确保本地用工比例 $\geq 60\%$ ，并开展技能培训（如民宿服务、手工艺制作）。建立联农带农分成模式，村民可通过土地入股、农产品供应等方式分享收益。

6.1.2.5 智慧化与数字化能力

部署智慧乡村管理平台，集成民宿预订、客流监控、环境监测等功能，实现“一屏统管”。提供游客端小程序，支持线上导览、扫码购物、活动预约等便捷服务。

（二）运营组织方案

6.2.1 业态招引

为乡村招引多元产业业态，解决乡村缺业态、缺留量的普遍问题，将农创、文创、旅创等业态以及品牌资源引入乡村，为乡村经济注入血液，满足中国式现代化新乡村进程中返乡人、返乡人、新乡人、旅乡人的多元物质精神需求，构建

不同于城市商业模式的可持续乡村业态运营体系达成留量转化，激发乡村产业经济价值，实现联农带农示范效益，并对本地乡村业态进行品牌和产业孵化、使之可复制化模式输出。

6.2.2 联农带农

立足源头村资源，链接山水资源，以富硒负氧为依托，通过“政府引导、国企帮扶、侨胞带动、农户参与”的联农带农模式，不断促进源头村一二三产向集群化、产业化、品牌化发展，增加村集体经营性收入，拓展农民增收渠道。

(1) 优化村集体经营模式

夯实村集体资产，以此为依托，引产进村，引企进村，搭建运营平台，通过合作运营公司，深入到农创、文旅、游乐、研学等多个领域，引导村集体参股分红，增加村集体经营性收入。

(2) 优化农业发展布局

打造农业区域公共品牌，打通从农业生产-农业文创-农特产品销售-休闲农旅全产业链条，增加农特产品附加值。

(3) 优化群众参与机制

整合村民闲置房屋、劳动力等资源，鼓励和引导农民参与村庄产业发展，如农特产品加工、餐饮、民宿等业态，拓展农民“租金+股金+薪金”的增收致富渠道，提高群众在产业发展中的参与度和受益度。

(三) 安全保障方案

6.3.1 危险因素分析

(1) 自然灾害风险

项目所在地可能面临洪水、暴雨、山体滑坡等自然灾害的威胁。这些自然灾害可能导致项目设施损坏、人员伤亡，影响项目的正常运营，甚至造成重大经济损失。

(2) 设备故障风险

项目运营过程中使用的各种设备，如游乐设施、电气设备、消防设备等，可

能因老化、维护不当等原因发生故障。设备故障可能导致服务中断、安全事故，对游客和员工的人身安全构成威胁。

(3) 人为操作失误风险

员工在操作设备、提供服务过程中，可能因疏忽、培训不足等原因发生操作失误。人为操作失误可能导致安全事故、服务质量下降，影响项目的声誉和经济效益。

(4) 网络安全风险

随着项目信息化程度的提高，网络安全风险也日益突出，如黑客攻击、数据泄露等。网络安全事件可能导致项目信息系统瘫痪、数据丢失或泄露，对项目的运营和声誉造成严重影响。

(5) 供应链安全风险

项目运营所需的物资、服务等供应链环节可能存在中断、质量问题等风险。供应链安全问题可能导致项目运营成本增加、服务质量下降，甚至影响项目的正常运营。

6.3.2 安全生产责任制

6.3.2.1 部门职责分工

(1) 决策层：对项目的安全生产工作全面负责，制定安全生产方针和目标，提供必要的安全生产资源。

(2) 管理层：负责组织实施安全生产方针和目标，制定安全生产规章制度和操作规程，组织安全生产培训和演练。

(3) 执行层：严格遵守安全生产规章制度和操作规程，正确使用安全防护设备和用品，及时报告安全事故和隐患。

6.3.2.2 安全生产考核机制

(1) 考核内容：包括安全生产责任制的落实情况、安全生产规章制度的执行情况、安全事故的发生情况等。

(2) 考核方式：采用定期考核和不定期考核相结合的方式，对各级管理人员和员工的安全生产工作进行考核。

(3) 考核结果应用：将考核结果与员工的绩效工资、晋升、奖惩等挂钩，

激励员工积极参与安全生产工作。

6.3.3 安全管理体系

6.3.3.1 建立安全管理制度

制定安全生产规章制度，包括安全生产责任制、安全生产教育培训制度、安全生产检查制度、安全事故报告和处理制度等。针对项目运营过程中的各个环节，制定详细的安全操作规程，规范员工的操作行为。

6.3.3.2 加强安全培训和教育

(1) 培训内容：包括安全生产法律法规、安全生产规章制度、安全操作规程、安全防护知识等。

(2) 培训方式：采用集中授课、现场演练、案例分析等多种方式进行培训，提高员工的安全意识和操作技能。

(3) 培训频率：定期组织员工进行安全培训，新员工入职后必须接受安全培训，特种作业人员必须经过专门培训并取得相应资格。

(三) 开展安全检查和隐患排查治理

定期对项目设施设备、作业环境、安全防护措施等进行安全检查，及时发现和消除安全隐患。对发现的安全隐患进行登记、评估、整改和验收，确保隐患得到及时有效的治理。

6.3.4 劳动安全与卫生防范措施

6.3.4.1 劳动安全防范措施

为员工提供符合国家标准的安全帽、安全带、防护眼镜、防护手套等个人防护装备，并监督员工正确使用。在项目运营区域的危险部位设置明显的安全警示标志，提醒员工和游客注意安全。同时，定期对项目设施设备进行维护保养，确保设备的安全性能良好。

6.3.4.2 卫生防范措施

定期对项目运营区域进行清洁和消毒，保持环境整洁卫生。为员工和游客提供充足的卫生设施，如洗手间、垃圾桶等，并定期进行清洁和维护。对项目运营过程中的食品采购、加工、储存等环节进行严格管理，确保食品卫生安全。

6.3.5 数据安全、网络安全、供应链安全责任制度

6.3.5.1 数据安全责任制度

明确数据安全管理的责任部门和人员，制定数据安全管理制度和操作规程。对项目的重要数据进行加密存储和备份，防止数据泄露和丢失。建立严格的访问控制机制，对数据的访问进行权限管理，确保只有授权人员才能访问数据。

6.3.5.2 网络安全责任制度

明确网络安全管理的责任部门和人员，制定网络安全管理制度和操作规程。安装防火墙和入侵检测系统，对项目的网络进行实时监控和防护，防止黑客攻击和病毒入侵。定期组织员工进行网络安全培训，提高员工的网络安全意识和防护技能。

6.3.5.3 供应链安全责任制度

明确供应链安全管理的责任部门和人员，制定供应链安全管理制度和操作规程。对供应商进行评估和选择，选择信誉良好、质量可靠的供应商，建立长期稳定的合作关系。对供应链环节进行实时监控和管理，及时发现和解决供应链安全问题，确保供应链的稳定和安全。

6.3.6 项目安全应急管理预案

6.3.6.1 应急预案体系

(1) 综合应急预案：明确项目的应急组织机构、职责分工、应急响应程序等内容，是项目应对各类突发事件的总体方案。

(2) 专项应急预案：针对项目可能面临的自然灾害、设备故障、人为操作失误等突发事件，制定相应的专项应急预案，明确应急处置措施和流程。

(3) 现场处置方案：针对项目运营过程中的具体场所和岗位，制定现场处置方案，明确现场应急处置措施和人员职责。

6.3.3.2 应急预案演练

(1) 演练计划：制定应急预案演练计划，定期组织员工进行应急预案演练，提高员工的应急处置能力和协同配合能力。

(2) 演练内容：包括火灾、地震、设备故障、人为操作失误等突发事件的

应急处置演练。

(3) 演练评估和总结：对演练过程进行评估和总结，及时发现和改进应急预案中存在的问题和不足。

6.3.3.3 应急响应和处置

(1) 应急响应：当突发事件发生时，立即启动应急预案，按照应急响应程序进行应急响应，及时控制事态发展。

(2) 应急处置：根据专项应急预案和现场处置方案，采取相应的应急处置措施，进行人员疏散、伤员救治、设备抢修等工作，最大限度地减少人员伤亡和财产损失。

(3) 事后恢复：在突发事件得到控制后，及时进行事后恢复工作，包括事故调查、损失评估、设施修复等，尽快恢复项目的正常运营。

(四) 绩效管理方案

6.3.1 项目整体绩效目标

(1) 产出指标

a. 数量指标

规划打造一个和美乡村精品示范村。

b. 质量指标

目标 1:项目完工验收达标率 $\geq 95\%$ 。

目标 2:项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

c. 时效指标

根据项目建设进度规划，18 个月之内按时完成项目建设并验收

d. 成本指标

项目建设总投资成本 ≤ 2000 万元

e. 预算执行指标

严格按项目资金使用计划进行资金应用，将全部资金用于本项目建设，实际资金用途和资金计划出入率 $\leq 5\%$ 。

(2) 效益指标

a. 社会效益指标

指标 1: 优化源头村人居环境, 提升村民幸福感。

指标 2: 提升源头村产业发展水平, 打造特色产业, 建立完善的产业体系,

指标 3: 加强治理体系建设, 打造高效的治理体系。

指标 4: 促进文化传承, 带动乡村旅游产业发展:

b. 生态效益指标

能源节约率>75%。

c. 可持续影响指标

打造和美乡村精品示范村, 长期运营, 及时根据源头村发展需求调整, 持续优化发展体系, 助推源头村乡村振兴事业可持续发展。

(3) 满意度指标

指标 1: 各类服务对象如村民、企业满意度达 98%

指标 2: 相关部门满意度达 99%。

6.3.2 项目绩效目标完成的保障措施

(1) 绩效目标管理的原则

科学规范。项目资金实行全生命周期管理, 遵循项目支出绩效管理的基本要求, 建立规范的工作流程和指标体系, 推动绩效管理工作有序开展。

(2) 绩效目标管理的重点

绩效目标重点反映项目的产出数量、质量、时效, 还包括社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。

(3) 绩效运行监控

项目单位建立项目资金绩效跟踪监测机制, 对绩效目标实现程度进行动态监控, 提高资金使用效益, 确保绩效目标如期实现。

(4) 绩效评价管理

建立全生命周期跟踪问效机制, 项目建设期绩效评价侧重项目决策、管理和产出等, 运营期绩效评价侧重项目对产业提升效果和社会效益等。

(5) 强化结果运用

项目单位根据评价结果和整改意见, 提出明确整改措施, 认真组织整改工作。

七、项目投融资与财务方案

（一）投资估算

7.1.1 估算范围

本项目投资估算范围为项目工程。投资估算费用为一类费用工程费、设备购置费等工程费用；以及建设单位管理费、工程设计费、建设工程监理费等二类费用以及社会配资等。

7.1.2 投资估算依据

- （1）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （4）《建设项目投资估算编审规程》（CECA-GC1-2015）；
- （5）《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- （6）安徽省相关的造价文件；
- （7）同类工程投资估算指标。

7.1.3 基本取费依据

项目其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

- （1）建设单位管理费：依据财政部建财〔2016〕504号文计取；
- （2）劳动安全卫生评价费：《建设项目（工程）劳动安全卫生预评价管理办法》劳动部令第10号；
- （3）工程保险费：市政工程投资估算编制办法中华人民共和国建设部建标〔2007〕164号；
- （4）根据本项目的特点及建设情况，基本预备费用按建筑工程费用与工程建设其他费用的3%计算。

7.1.4 项目投资构成分析

(1) 投资估算

本项目为池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村资金建设工程，总投资约 2000 万元，其中工程建安费 1765 万元，工程建设其他费用 175 万元，基本预备费 60 万元，详见下表。

项目投资构成分析表

序号	项目	投资额（万元）	占总投资比例（%）	备注
1	工程建安费	1765.00	88.25%	
2	工程建设其他费用	175.00	8.75%	
3	基本预备费	60.00	3.00%	3%
4	总投资	2000.00	100.00%	

(2) 资金筹措

此次工程总投资估算为 2000 万元，其中申请省级资金 1000 万元，计划申请市县级资金 600 万元，主要用于基础设施建设等；社会资本融资 400 万元，主要用于建筑软装、运营管理、非标设备采购投资等。

(二) 盈利能力分析

7.2.1 评价方法

本项目为综合性开发项目，涵盖乡村运营中心、秋浦共享民宿、康养营地、秋浦之源文化广场、秋浦公社、源头村基础设施提升、数字乡村运营等多个领域，需兼顾经济效益与社会效益。

(1) 财务指标法：计算财务内部收益率（FIRR）、财务净现值（FNPV）、投资回收期（静态与动态）。

(2) 全生命周期资金平衡分析：针对非经营性基础设施（如污水管网、道路），评估长期资金可持续性。

(3) 市场化可行性分析：通过服务能力与综合收益评估，判断市场化机制的可接受性。

7.2.2 营业收入与成本费用估算

本次工程有乡村运营中心、秋浦共享民宿、康养营地和餐饮、秋浦公社、停车场等项目，年营业额暂估 556 万元，， 预计毛利 119.5 万元；

收益测算表

序号	项目/业态名称	流量预测 (人/年)	客单价/元	年营收额/万 元	利润率	利润 (万元)	盈利方式
1	改造民宿	2000	200	40	25%	10	8间房，全年入住率70%测算
2	新建民宿	4850	280	136	25%	34	19间房，全年入住率70%测算
3	餐厅	10000	80	80	20%	16	餐饮
4	仙寓咖啡	10000	20	20	25%	5	简餐、咖啡
5	中医理疗	6000	50	30	15%	4.5	门诊、理疗、产品
6	富硒产品销售	15000	60	90	20%	18	坑位费、场地费
7	云海热气球	8000	50	40	15%	6	售票
8	儿童乐园	10000	20	20	25%	5	售票
9	稻田太空舱	1000	150	15	30%	4.5	住宿，全年入住率60%测算
10	帐篷营地	3000	50	15	30%	4.5	产品、场地出租
11	稻田餐厅	10000	30	30	10%	6	简餐、咖啡
13	景观车	40000	10	40	15%	6	车票
合计						119.5	

本项目衔接资金投入约 480 万元，每年固定回报 3.5%为 16.8 万元；源头村集体以利润分成的方式获取保底收益，其余为运营公司利润。

7.2.3 项目可融资性评价

(1) **评价标准：**项目的可融资性取决于项目的盈利能力、风险水平、担保措施等因素。一般来说，盈利能力较强、风险水平较低、担保措施较完善的项目更容易获得融资。

(2) **评价结果：**由于项目的盈利能力较强，投资回收期较短，因此项目的可融资性较好。

7.2.4 市场化机制可行性分析

7.2.4.1 服务能力

(1) **现状：**项目涵盖乡村运营中心、秋浦共享民宿、康养营地等多个领域，具备提供多样化服务的能力。

(2) **提升方向：**为进一步提高服务能力，项目可加强与专业运营机构的合作，引进先进的管理理念和服务模式，提升服务质量和效率。

7.2.4.2 潜在综合收益

(1) **直接收益：**项目通过提供乡村旅游、民宿、康养等服务，可获得直接

的经济收益。

(2) 间接收益：项目还可通过品牌提升、周边产业带动等方式获得间接收益。例如，项目的成功运营可提升源头村的知名度和美誉度，吸引更多的游客和投资者，带动周边产业的发展。

7.2.4.3 市场化机制

(1) 运营模式：项目采用 EPC+O（设计+施工+采购+运营）总承包模式进行建设，并计划通过村企联动、多方参与的方式推动乡村产业发展。这种运营模式具有一定的市场化特征，但仍有进一步市场化的空间。

(2) 改进方向：为进一步提高市场化程度，项目可引入更多的社会资本和专业运营机构，建立完善的公司治理结构和市场化的激励机制，激发项目的活力和创造力。

7.2.5 利益相关方可接受性分析

(1) 村民

村民希望通过项目的实施，改善生活环境，增加收入来源，提高生活质量。项目通过发展乡村旅游、民宿等产业，可为村民提供就业机会和创业平台，增加村民的收入来源。同时，项目的成功运营还可提升村庄的整体形象和知名度，改善村民的生活环境。因此，项目对村民具有较高的可接受性。

(2) 企业

企业希望通过参与项目的建设和运营，获得合理的投资回报和市场份额。项目为政府资本金注入项目，具有一定的政策优势和资源优势。同时，项目的综合性开发模式和市场前景也吸引了众多企业的关注。因此，项目对企业具有一定的可接受性。

(3) 政府

政府希望通过项目的实施，推动乡村产业发展，促进农民增收致富，实现乡村全面振兴。项目符合政府的乡村振兴战略和政策导向，且项目的成功实施还可为政府带来一定的财政收入和社会效益。因此，项目对政府具有较高的可接受性。

八、项目影响效果分析

（一）经济影响分析

8.1.1 经济效益

（1）直接经济效益

营业收入：项目通过发展乡村旅游、民宿、康养等产业，预计年营业额可达556万元，预计年毛利润为119.5万元。

衔接资金汇报：基于衔接资金投入约480万元，按3.5%计算，年回报率16.8万元。

村集体收入：源头村集体通过资产入股，与社会资本成立合作公司参与利润分成方式获取保底收益。此外，村集体还通过民宿、旅游等产业获得额外收入。

（2）间接经济效益

就业机会：项目通过发展乡村旅游、民宿等产业，为当地村民提供了大量就业机会。村民可以通过参与项目建设、提供旅游服务等方式获得收入，提高了生活水平。

产业带动：项目促进了当地农业、服务业等相关产业的发展，形成了产业联动效应。通过发展特色民宿、乡村旅游等产业，带动了当地农产品的销售和旅游纪念品的开发，增加了农民收入。

8.1.2 费用效益评价

尽管项目自身盈利能力有限，但其社会效益显著。项目通过发展乡村旅游、民宿等产业，带动了当地经济发展，增加了农民收入，改善了人居环境。这些社会效益难以用财务指标直接衡量，但对于评估项目的经济合理性具有重要意义。

8.1.3 经济影响

（1）宏观经济影响

项目作为政府投资项目，对于推动乡村振兴战略实施、促进城乡融合发展具有重要意义。项目通过发展乡村旅游、民宿等产业，促进了农村经济发展，缩小

了城乡差距，对于维护社会稳定和促进经济可持续发展具有积极作用。

（2）产业经济影响

项目通过发展乡村旅游、民宿等产业，促进了农业、服务业等相关产业的融合发展。项目不仅提升了当地农产品的附加值，还带动了旅游纪念品的开发和销售，形成了产业联动效应。同时，项目还吸引了大量游客前来观光旅游，促进了餐饮、住宿、交通等相关产业的发展。

（3）区域经济影响

项目作为和美乡村精品示范村，对于提升区域品牌形象、吸引外来投资具有重要作用。项目通过改善人居环境、提升服务质量等方式，提高了区域竞争力，吸引了更多游客和投资者前来观光旅游和投资兴业。这不仅促进了当地经济发展，还带动了周边地区的共同繁荣。

8.1.4 经济合理性评价

综合考虑项目对经济资源的耗费、实际贡献、费用效益以及宏观经济、产业经济、区域经济的影响，可以认为项目在经济上是合理的。尽管项目自身盈利能力有限，但其社会效益显著，对于推动乡村振兴战略实施、促进城乡融合发展具有重要意义。同时，项目还通过产业联动效应促进了当地经济发展，提升了区域品牌形象。因此，从经济合理性的角度来看，项目是可行的。

（二）社会影响分析

8.2.1 主要利益相关者分析

本项目的主要利益相关者包括当地村民、村集体、政府、游客、运营公司等。不同利益相关者的诉求及其对项目的支持程度如下：

（1）当地村民：关注项目带来的就业机会、收入增加、生活环境改善等。对项目持支持态度，期望通过项目改善生活条件。

（2）村集体：期望通过项目提升村集体收入，促进村庄整体发展。对项目持积极态度，将全力配合项目建设和运营。

（3）政府：希望通过项目推动乡村振兴，提升区域品牌形象。对项目持支

持态度，将提供必要的政策支持和资金补贴。

(4) 游客：期望获得优质的乡村旅游体验，感受乡村文化和自然风光。对项目有一定的期待，项目的成功运营将吸引更多游客前来观光旅游。

(5) 运营公司：期望通过项目获得合理的投资回报，同时实现社会价值。对项目持积极态度，将投入专业团队进行项目运营和管理。

8.2.2 预期成效评价

项目在建设和运营过程中，将采取以工代赈等方式，积极吸纳当地村民参与项目建设，提供就业岗位，促进当地就业。同时，通过培训和实践，提升当地村民的技能水平，增强其就业能力。具体预期成效如下：

(1) 带动当地就业：项目建设期间和运营期间将提供一定数量的就业岗位，直接促进当地村民就业，增加村民收入。

(2) 促进技能提升：通过组织培训和实践操作，提升当地村民的技能水平，使其具备更强的就业能力，为未来职业发展奠定基础。

8.2.3 社会责任评价

本项目在促进员工发展、社区发展和社会发展等方面承担着重要的社会责任，具体表现如下：

(1) 促进员工发展：项目将为当地村民和员工提供专业技能培训，提升其技能水平和综合素质。通过提供良好的工作环境和晋升机会，激发员工的工作积极性和创造力，促进其职业发展。

(2) 促进社区发展：通过项目建设，改善社区道路、照明、污水管网等基础设施，提升社区服务水平。通过发展乡村旅游、特色农业等产业，带动社区经济发展，提升社区整体发展水平。

(3) 促进社会发展：项目作为和美乡村精品示范村，将为周边地区提供可借鉴的经验和模式，推动乡村振兴战略的实施。项目的成功运营将提升区域品牌形象，吸引更多游客和投资者前来观光旅游和投资兴业。

8.2.4 减缓负面社会影响的措施

为了减缓项目可能产生的负面社会影响，提出以下措施或方案：

（1）加强与当地村民的沟通

充分听取村民意见和建议，确保项目建设和运营符合村民的利益诉求。建立健全的沟通机制，及时回应村民关切，解决村民问题。

（2）建立健全的利益联结机制

确保村民能够分享项目发展的成果，如通过利润分成、就业机会等方式。加强与村集体的合作，共同推动项目建设和运营。

（3）加强环境保护

在项目建设和运营过程中，严格遵守环境保护法律法规，减少对当地生态环境的负面影响。加强环境监测和治理，确保项目建设和运营不对当地生态环境造成破坏。

（三）生态环境影响分析

8.3.1 项目所在地的环境和生态现状

项目所在地位于安徽省池州市石台县仙寓镇源头村，该区域自然环境优美，无工业污染源，生态环境质量良好。项目通过一系列环境综合整治和绿化种植措施，旨在进一步提升当地环境质量，改善微小气候，打造宜居宜业的和美乡村。

8.3.2 生态环境影响分析

（1）污染物排放

项目在建设和运营过程中可能产生一定的生活污水和垃圾。通过建设污水处理终端和实施垃圾分类处理措施，可以有效控制污染物排放，避免对周边水体和土壤造成污染。

（2）地质灾害防治

项目在建设和运营过程中需注意地质灾害防治，如通过挡土墙建设等措施，防止山体滑坡、泥石流等地质灾害的发生，确保项目安全。

（3）防洪减灾

项目通过基础设施提升，如污水管网建设，有助于改善排水系统，提高防洪排涝能力，减少洪涝灾害风险。

(4) 水土流失

项目通过绿化种植和土地整治，增加地表植被覆盖，减少水土流失，保护土壤资源。

(5) 土地复垦

项目在建设过程中可能涉及土地复垦，如旧校舍改造等。通过合理规划土地利用，确保土地资源的可持续利用。

(6) 生态保护

项目注重生态保护，通过一系列环保措施，如生态修复、绿化补植等，确保不对生态环境造成负面影响，维护生态平衡。

(7) 生物多样性

项目通过绿化种植和生态保护，为当地生物提供适宜的栖息地，有助于提升生物多样性，促进生态系统的稳定和发展。

(8) 环境敏感区

项目所在地无明确的环境敏感区，但在建设和运营过程中仍需注意保护周边自然环境，避免对生态环境造成破坏。

8.3.3 减缓补偿措施

(1) 生态环境影响减缓措施

在项目建设和运营过程中，采取严格的环保措施，如污水处理、垃圾分类、绿化种植等，减缓对生态环境的影响。

加强环境监测和管理，及时发现和解决环境问题，确保项目对生态环境的影响在可控范围内。

(2) 生态修复和补偿措施

对于项目建设和运营过程中可能造成的生态破坏，采取生态修复和补偿措施，如土地复垦、绿化补植、生态补水等，恢复和改善生态环境。

建立生态补偿机制，对因项目建设而受到影响的生态环境进行补偿，确保生态系统的稳定和可持续发展。

(3) 污染物减排措施

通过采用环保技术和设备，减少污染物排放。例如，使用清洁能源、节能设

备，提高能源利用效率，减少温室气体排放。

加强污染物排放的监测和管理，确保污染物排放符合国家和地方环保标准。

8.3.4 生态环境影响评价

项目符合国家和地方有关生态环境保护的政策法规要求。在项目建设和运营过程中，将采取一系列环保措施，确保不对生态环境造成负面影响。同时，项目还注重生态保护和修复，通过生态修复和补偿措施，恢复和改善生态环境。因此，项目能够满足有关生态环境保护政策要求。

（四）资源和能源利用效果分析

8.4.1 资源节约和资源化利用措施

（1）土地资源节约

通过合理规划土地利用，优化项目布局，减少土地占用。项目在建设过程中，充分利用旧校舍等现有建筑进行改造升级，避免了大拆大建，有效节约了土地资源。

加强对土地资源的保护，防止水土流失和土地退化。项目通过绿化种植和土地整治等措施，提升了土地质量，实现了土地资源的可持续利用。

（2）水资源节约和资源化利用

建设污水处理终端，对生活污水进行集中处理，实现水资源的循环利用。处理后的污水可用于绿化灌溉、道路清洗等，减少了新鲜水资源的消耗。

推广节水技术和设备，如节水龙头、节水马桶等，降低水资源的浪费。同时，加强对水资源的监测和管理，确保水资源的合理利用。

8.4.2 关键资源保障措施

（1）电力供应保障

确保电力供应的稳定性和可靠性，满足运营期电力负荷的增长需求。项目建议书中提到电力设施完善，全村电力供应充足，为项目的顺利运营提供了有力保障。

加强对电力设施的维护和管理，定期进行检修和升级，确保电力供应的安全

和稳定。

(2) 水资源保障

加强水资源管理，确保运营期水资源的充足供应。项目通过建设污水处理终端和推广节水技术等措施，实现了水资源的合理利用和保护。

加强对水资源的监测和预警，及时发现和解决水资源短缺问题，确保项目的正常运营。

8.4.3 供应链安全措施

(1) 与供应商建立长期稳定的合作关系，确保项目所需物资和服务的稳定供应。项目在建设和运营过程中，需要大量的物资和服务支持，如建筑材料、设备、农产品等。通过与供应商建立长期稳定的合作关系，可以确保物资和服务的及时供应，降低供应链风险。

(2) 加强对供应商的管理和评估，确保供应商的质量和服务水平符合项目要求。定期对供应商进行评估和审核，及时发现和解决供应链中存在的问题，确保供应链的稳定和安全。

8.4.4 节能措施

(1) 改善基础设施和提升建筑能效

通过改善基础设施，如道路、照明、污水管网等，提高能源利用效率。例如，采用节能灯具和智能照明控制系统，降低照明能耗。

提升建筑能效，采用节能建筑材料和设计，如保温墙体、双层玻璃等，减少建筑能耗。同时，加强对建筑的维护和管理，确保建筑的节能性能得到充分发挥。

(2) 推广新能源利用

在康养营地停车场配备充电桩，满足游客新能源车辆的充电需求，推动新能源的利用和减少对传统能源的依赖。

探索利用太阳能、风能等可再生能源，为项目提供清洁、可持续的能源供应。例如，在屋顶安装太阳能光伏板，为建筑提供电力。

8.4.5 对项目所在地区能耗调控的影响

项目运营过程中将消耗一定的能源，对项目所在地区的能耗调控产生一定影

响。为了确保项目能源消耗符合地区能耗调控要求，项目应采取以下措施：

(1) 加强能源管理

建立健全的能源管理制度，加强对能源消耗的监测和管理，确保能源消耗的合理性和可控性。

(2) 推广节能技术和设备

积极推广节能技术和设备，提高能源利用效率，降低能源消耗。例如，采用高效节能的电机、变压器等设备，减少能源消耗。

(3) 参与地区能耗调控

积极响应地区能耗调控政策，参与地区能耗调控工作，为地区的可持续发展做出贡献。

九、项目风险管控方案

（一）风险识别与评价

9.1.1 风险识别与分类

根据项目全生命周期，从需求、建设、运营、财务、经济、社会、环境、网络与数据安全等维度，识别主要风险如下表。

序号	风险类别	具体风险因素	风险承担主体	可能性	损失程度	风险等级
1	需求风险	旅游淡季客流量不足；目标客群定位偏差；市场竞争加剧	运营方、政府	中	中	中
2	建设风险	工期延误（天气、审批）；成本超支（材料涨价、设计变更）；施工质量不达标	施工方、项目管理团队	高	高	高
3	运营风险	服务质量不达标；设施维护成本高；客诉处理不当	运营方、村集体	中	中	高
4	财务风险	收入不达预期；成本控制失效；税收政策变动	运营方、财务团队	中	高	中
5	经济风险	宏观经济下行；消费能力下降；通货膨胀导致成本上升	政府、投资方	低	高	中
6	社会风险	村民利益分配纠纷；文化冲突（外来游客与本地习俗）；舆情危机	村集体、政府	低	高	中
7	环境风险	自然灾害（山洪、泥石流）；生态破坏（施工污染）；环保政策趋严	施工方、运营方	中	高	高
8	网络与数据安全风险	游客信息泄露；智慧平台遭黑客攻击；系统瘫痪	IT服务商、运营方	低	中	低

9.1.2 风险评价

根据风险分析的结果，判断各风险后果的严重程度，研究确定项目面临的主要风险。综合考虑风险发生的可能性、损失程度以及风险承担主体的韧性或脆弱性，认为以下风险是项目面临的主要风险：

9.1.2.1 建设风险评价

（1）项目管理风险

项目管理涉及多个环节和多个参与方，若管理不善，可能导致进度延误、成本超支等问题。项目管理风险可能导致项目无法按计划实施，增加额外成本，甚

至影响项目质量，损失程度大。

(2) 资金风险

资金筹措困难或资金使用不当可能影响项目的顺利实施。资金风险可能导致项目资金链断裂，无法按计划进行建设，损失程度大。

(3) 技术风险

新技术、新材料的应用可能带来技术难题和施工质量问题。技术风险可能导致施工质量不达标，需要返工或修复，增加额外成本和时间，损失程度中等。

9.1.2.2 运营风险评价

(1) 竞争风险

周边地区可能存在类似项目，形成竞争压力，从而可能导致项目市场份额下降，运营效益受到影响，损失程度中等。

(2) 管理风险

运营过程中可能面临人员管理、服务质量、安全管理等方面的挑战。如管理不善可能导致服务质量下降、客户满意度降低，甚至引发安全事故，损失程度大。

9.1.2.3 环境风险评价

(1) 生态破坏风险

若项目建设过程中未采取有效的环境保护措施，可能对当地生态环境造成破坏。生态破坏可能导致生物多样性减少、水土流失等问题，对当地生态环境造成长期影响，损失程度大。

(2) 环境适应性风险

项目需适应当地自然环境和社会环境，否则可能影响项目的长期运营和发展。环境适应性不足可能导致项目运营效益下降，甚至无法持续运营，损失程度中等。

(二) 风险管控方案

9.2.1 建设风险管控

(1) 管理风险管控方面

加强项目管理和监督，建立健全的项目管理制度和监督机制，明确各参与方的职责和权利。同时，引入项目管理软件，对项目进度、成本、质量等进行实时

监控，及时发现并解决问题，确保项目按计划顺利实施。

（2）资金风险管控方面

优化资金筹措方案，确保项目资金的充足和稳定，降低资金筹措困难的风险。加强资金管理和监督，建立严格的财务制度，确保资金使用的合理性和有效性，防止资金浪费和挪用。

（3）技术风险管控方面

引入专业的技术团队和咨询机构，对施工过程中的技术难题进行攻关。加强技术培训和交流，提高施工人员的技能水平，确保工程质量和进度。

9.2.2 运营风险管控

（1）竞争风险管控

提升项目竞争力，通过不断创新和优化服务，提高项目的吸引力和竞争力。加强与周边乡村旅游项目的合作与交流，实现资源共享和优势互补，共同推动区域旅游业的发展。

（2）管理风险管控

加强运营管理和培训，建立健全的管理制度和应急预案，确保项目的正常运营和游客的安全。引入专业的运营管理团队，提高运营效率和服务质量，提升游客满意度和项目口碑。

9.2.3 环境风险管控

（1）生态风险管控

加强环境保护措施，确保项目建设与生态环境相协调，减少对生态环境的破坏。对项目建设过程中可能造成的生态破坏进行修复和补偿，如植树造林、水土保持等。

（2）污染风险管控

采取有效措施进行污染防控，如建设污水处理设施、安装降噪设备等，确保运营过程中的环保合规性。加强环保宣传和教育，提高游客和村民的环保意识，共同维护项目的生态环境。

（三）风险应急预案

9.3.1 应急预案制定

9.3.1.1 自然灾害风险应急预案

（1）应急组织机构

- a. 设立自然灾害应急指挥部，负责统一领导、指挥和协调自然灾害应急工作。
- b. 指挥部下设办公室，负责日常应急管理工作，包括预警信息发布、应急预案制定和更新、应急演练组织等。

（2）应急响应流程

- a. 建立灾害预警系统，及时获取气象、地质等部门的预警信息。
- b. 一旦接到预警信息，立即启动应急预案，组织人员疏散、物资转移等应急措施。
- c. 灾害发生后，迅速组织救援队伍进行抢险救灾，确保人员安全，减少财产损失。

（3）应急资源保障

- a. 储备必要的应急物资，如食品、饮用水、药品、救援设备等。
- b. 与当地救援机构建立合作关系，确保在灾害发生时能够及时获得外部支援。

9.3.1.2 项目管理风险应急预案

（1）应急组织机构

- a. 设立项目管理应急小组，负责应对项目管理过程中可能出现的突发情况。
- b. 小组由项目经理牵头，成员包括技术、质量、成本等方面的专业人员。

（2）应急响应流程

- a. 制定详细的项目进度计划和成本控制措施，确保项目按计划推进。
- b. 加强项目质量管理，建立严格的质量检测和验收制度，确保工程质量符合标准。
- c. 一旦发现项目进度延误、成本超支或质量问题，立即启动应急预案，组织相关人员进行原因分析，制定整改措施，并跟踪整改情况。

（3）应急资源保障

- a. 确保项目资金的充足和稳定，避免因资金问题导致项目进度受阻。
- b. 储备必要的施工材料和设备，确保在突发情况下能够及时补充和更换。

9.3.1.3 市场风险应急预案

(1) 应急组织机构

- a. 设立市场风险应急小组，负责监测市场动态，制定应对策略。
- b. 小组由市场营销人员牵头，成员包括产品、销售等方面的专业人员。

(2) 应急响应流程

- a. 加强市场调研，及时了解市场需求变化，调整产品和服务策略。
- b. 打造特色乡村旅游品牌，提高市场竞争力，吸引更多游客。
- c. 拓展销售渠道，包括线上销售和线下合作，降低对单一市场的依赖。

(3) 应急资源保障

- a. 储备必要的营销物资，如宣传资料、广告费用等。
- b. 与旅游机构、电商平台等建立合作关系，确保在市场变化时能够及时调整销售策略。

9.3.1.4 资金风险应急预案

(1) 应急组织机构

- a. 设立资金风险应急小组，负责监测资金状况，制定应对策略。
- b. 小组由财务人员牵头，成员包括投资、融资等方面的专业人员。

(2) 应急响应流程

- a. 制定详细的资金筹措和使用计划，确保资金按时到位，避免资金链断裂。
- b. 加强资金监管，建立资金使用审计制度，防止资金被挤占、挪用或浪费。
- c. 一旦发现资金问题，立即启动应急预案，组织相关人员进行原因分析，制定整改措施，并跟踪整改情况。

(3) 应急资源保障

- a. 设立风险准备金，用于应对突发资金需求或资金链断裂等风险。
- b. 与金融机构建立合作关系，确保在资金紧张时能够及时获得贷款支持。

9.3.2 应急演练要求

(1) 演练目的

提高项目管理人员和应急队伍的应急响应能力。同时，检验应急预案的可行性和有效性，增强全体员工的应急意识和自救互救能力。

(2) 演练内容

针对不同类型的风险，制定相应的演练方案。演练内容包括预警信息发布、应急响应启动、应急措施实施、应急结束等环节。

(3) 演练时间

定期组织应急演练，每年至少进行一次综合应急演练。在项目关键节点或风险高发期，适时增加演练频次。

(4) 参与人员

项目全体管理人员和应急队伍成员必须参与演练。鼓励全体员工参与演练，提高整体应急响应能力。

十、研究结论及建议

（一）主要研究结论

（1）项目符合国家及地方乡村建设规划及安徽省和美乡村精品示范村建设要求。

（2）项目紧密结合乡村振兴战略，旨在通过改善乡村环境、提升村民生活质量、发展特色产业等方式，打造宜居宜业、和谐美丽的乡村典范。

（3）项目规划合理，充分考虑源头村的区位条件、自然条件以及农业资源、工业资源和文化资源，形成具有自身特色的产业发展模式。

（4）项目有效提升产业水平，逐步形成不同层次、各具特色的产业经营体系，进一步拓宽村集体经济，增加村民的收入来源，促进乡村经济的多元化发展。

（5）项目的建设有利于源头村传承激活历史记忆，重塑乡村文化自信，强化“颐养仙寓·康居源头”的主题定位，提升源头村在长三角文旅市场的辨识度。

（二）问题与建议

（1）建议各级政府及相关部门在政策上予以大力支持，保证项目的顺利进行。

（2）建议建设单位应抓紧工程前期工作，做好工程前期规划、单体设计、勘察测量等准备工作。

（3）由于本次建设的重要性，应该以高标准、高定位的准则进行设计和施工，应恰当处理现状与现代区域环境的关系，体现项目地的历史、人文内涵。

（4）本项目周边涉及多个区域，需通过多方沟通、严谨策划而达到建设目的，避免重复设计。

（5）本项目建设应严格按相关施工管理相关办法执行，对各专业进行深化设计，对各参建单位进行统筹管理，才能对整个项目进行科学的管理，确保项目的顺利推进。

（6）项目的建设要始终体现以人为本，注重可持续发展，用地要从长远考虑，合理布局，预留今后发展。

十一、附表、附图和附件

附图 1：立项批复

石台县发展和改革委员会文件

石发改农经〔2025〕146号

关于池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目建议书的批复

安徽兴石食用菌产业发展有限公司：

你单位报来的《关于请求批准〈池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目建议书〉的报告》（安兴菌字〔2025〕12号）及项目建议书收悉，经审查，原则同意项目建议书，并就有关事项批复如下：

一、项目名称：池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目。

二、项目建设地点为仙寓镇源头村，建设年限为2025年7月至2026年12月。项目由安徽兴石食用菌产业发展有限公司负责实施。

三、项目主要建设内容和规模：1. 乡村运营中心 190 m² (旧

校舍一楼改造升级，含乡村运营中心、农产品展示中心、专家工作站、中医理疗馆);2.秋浦共享民宿(旧校舍二楼改造升级及新建民宿，共1300 m²);3.民宿院落环境整治1000 m²;4.康养营地打造10亩(含乡村停车场);5.秋浦之源文化广场1处;6.秋浦公社改造升级200m²;7.源头村基础设施提升(a.联溪、村里、新合污水管网建设，2处污水处理终端;b.道路拓宽，挡土墙建设;c.沿途公共空间改造提升;e.全村域标识系统;f.村域照明设施提升);8.数字乡村运营建设。

四、项目估算总投资为2000万元，资金来源为财政资金、社会投资等。

五、本项目代码为：2504-341722-04-05-999923。

六、请按《石台县政府投资项目管理办法》(石政〔2024〕7号)等相关规定，完善规划、用地、节能、环保等有关手续，并编制可行性研究报告、初步设计等报相关部门审批，前期工作不完善，不得开工建设。项目开工后抓紧实施，抓好安全生产工作，在项目建设期内完成项目建设，充分发挥项目投资效益。要落实以工代赈促进当地群众就业增收工作要求，结合项目实际，按照“应用尽用、能用尽用”的原则，积极吸纳当地群众参与项目建设，带动群众就业增收。

本批复有效期为二年。

此复

石台县发展和改革委员会

2025年4月14日



附图 2：用地预审与规划选址意见的函

石台县自然资源和规划局

石自然资规函〔2025〕60号

关于池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目用地预审与规划选址意见的函

安徽兴石实用菌产业发展有限公司：

你公司报来的《关于请求出具池州市石台县仙寓镇源头村和美乡村精品示范村建设项目土地规划及预审意见的报告》已收悉。经初步审查，现回复如下：

一、该项目经县发改委项目建议书的批复（项目代码：2504-341722-04-05-999923），项目建设规模及主要内容：1、乡村运营中心 190m²（旧校舍一楼改造升级，含乡村运营中心、农产品展示中心、专家工作站、中医理疗馆）；2、秋浦共享民宿（旧校舍改造升级及新建民宿，共 1300m²）；3、民宿院落环境整治 1000 m²；4、康养营地打造 10 亩（含乡村停车场）；5、秋浦之源文化广场 1 处；6、秋浦公社改造升级 200m²；7、源头村基础设施提升（a 联溪、村里、新合污

水管网建设，2处污水处理终端；b道路拓宽，挡土墙建设；c沿途公共空间改造提升；e全村域标识系统；f村域照明设施提升)；8、数字乡村运营建设。

二、该项目位于仙寓镇源头村，总用地面积1.6540公顷，项目用地不涉及生态保护红线，不占用永久基本农田，位于城镇开发边界外。

三、项目用地符合《仙寓镇源头村村庄规划》(2021—2035年)，项目建设前请完善相关用地审批手续，并做好生态修复工作。

石台县自然资源和规划局
2025年4月21日

