

湖南天宁价格评估咨询有限公司

成本测算报告

项目名称：双牌县紫金山陵园（公益性）公墓成本测算

编 号：湘天宁价成测算〔2021〕第 64 号

测算机构：湖南天宁价格评估咨询有限公司

日 期：2021 年 12 月 02 日

声 明

我们接受双牌县发展和改革局的委托，对双牌县紫金山陵园公墓成本进行测算，并形成了成本测算报告。在进行测算的过程中，我们恪守独立、客观、公正的原则，遵守国家有关的法律、法规的规定，我们对本次成本测算结果声明如下，并承担相应的法律责任：

一、我们在执行本次成本测算业务中，遵循相关法律法规，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，成本测算报告陈述的内容是客观的，并对成本测算结论合理性承担相应的法律责任。

二、成本测算对象涉及的内容由双牌县殡葬事业管理中心申报并经其签章确认，对提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

三、我们已对成本测算报告中的测算内容及实际情况进行了走访调查；并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请双牌县殡葬事业管理中心进行完善以满足出具成本测算报告的要求。

湖南天宁价格评估咨询有限公司

成本测算报告摘要

湖南天宁价格评估咨询有限公司接受双牌县发展和改革局的委托，根据国家有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对双牌县紫金山陵园公墓成本进行测算。本公司专业人员按照必要的成本测算程序对委托成本测算的内容进行了实地查勘和市场调查。现将成本测算结果报告如下：

测算对象：双牌县紫金山陵园（公益性）公墓成本测算。

测算目的：为双牌县紫金山陵园（公益性）公墓定价提供成本参考。

测算时间：2021 年 11 月

测算结果：双牌县紫金山陵园（公益性）公墓单位平均成本为 1.39 万元/座，单穴墓单位成本为 1.24 万元/座，双穴墓单位成本为 1.67 万元/座。

测算报告有效日期：2021 年 12 月 02 日至 2022 年 12 月 01 日

测算报告出具日期：2021 年 12 月 02 日

重要提示：以上内容摘自成本测算报告书，本摘要不能单独使用，应当与成本测算报告书一起使用，欲了解本次测算项目的全面情况，应认真阅读成本测算报告书全文。

关于双牌县紫金山陵园（公益性）公墓 成本测算报告

受双牌县发展和改革局委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的程序和方法，于 2021 年 11 月对双牌县紫金山陵园公墓成本进行了测算，现将测算情况报告如下：

一、成本测算项目

双牌县紫金山陵园（公益性）公墓成本测算。

二、基本情况

双牌县紫金山陵园规划总用地面积为 400 亩，其中 320 亩用于墓地建设（前期预开发 100 亩，其中 50 亩地用于传统葬式，50 亩用于现代创新葬式），殡仪馆建设用地约 80 亩。

一期开发总用地面积 10 亩（含景观、道路、公共绿化），规划建成墓穴 462 座，其中已经安装墓位紫荆一区 201 座。

三、成本测算依据

- （一）《中华人民共和国价格法》；
- （二）《政府制定价格成本监审办法》（国家发展和改革委员会 2017 年第 8 号令）；
- （三）《企业会计准则》及有关规定；
- （四）《湖南省新建项目政府定价成本测算办法》（湘

价成〔2013〕116号)；

(五)《关于进一步规范我省殡葬服务价格管理的通知》
(湘发改价费规〔2021〕675号)；

(六)《资产评估报告》等相关资料。

四、成本测算程序

(一)成立成本测算工作组。

(二)制定工作方案。包括日程安排、工作内容、工作步骤和工作方法等。

(三)进行实地勘察。成本测算工作组对被测算单位的实物资产进行了现场测算。

(四)测算运营成本。依据相关文件规定，按照合法性、相关性、合理性原则对被测算单位各项成本数据进行测算，提出定价成本核算意见，起草成本测算报告初稿，征求了被测算单位意见。

(五)出具成本测算报告。根据被测算单位反馈意见完成复核后，出具成本测算报告，最终形成成本测算结论。

五、成本项目构成

双牌县紫金山陵园公墓成本包括墓地占用费、建设成本、特许经营权费用和运营维护成本。

六、成本测算方法

1. 墓地占用费

双牌县紫金山陵园公墓一期开发总用地面积 10 亩(含

景观、道路、公共绿化），规划建成墓穴 462 座，其中已经安装墓位紫荆一区 201 座。土地开发成本为 37.86 万元，其中：林地征收 1.55 万元/亩；青苗补偿 0.3 万元/亩；植被恢复税 0.676 万元/亩；耕地占用税 1.26 万元/亩。

经计算，10 亩土地开发总成本为 37.86 万元，按一期规划建成墓穴 462 座分摊，单位墓穴土地占用费为 0.08 万元/座。

2. 建造成本

双牌县紫金山陵园公墓一期工程建造成本及墓材成本合计为 329.38 万元，其中：安装工程 24.60 万元、景观及小品工程 201.60 万元、绿化工程 43 万元、上山园路工程 18 万元、土石方平整 27.73 万元、排洪涵管工程 14.45 万元。安装工程按已经开发并安装墓位 201 座分摊，景观及绿化成本按规划建成墓位 462 座分摊。单位墓穴建造成本为 0.78 万元/座。

3. 特许经营权费

根据《资产评估报告》，双牌县紫金山陵园特许经营权费为 3,362 万元，特许经营权年限为 20 年，按陵园总面积 400 亩分摊特许经营权费，一期开发总用地面积 10 亩分摊特许经营权费为 84.05 万元，规划建成墓位 462 座分摊，单位墓穴特许经营权费为 0.18 万元/座。

4. 运营维护成本（管理费用）

运行维护成本由日常维护人员职工薪酬、办公费、固定资产折旧费等构成。

双牌县殡葬事业管理中心现有工作人员 14 人，公墓运营维护人员按 50%比例分摊，职工工资参照 2020 年永州市城镇非私营单位在岗职工年平均工资 6.66 万元/人计算，运营维护人员工资为 46.62 万元/年。

办公费根据管理中心 2021 年 2-8 月份实际发生费用推算，按 50%比例分摊，测算办公费为 6.60 万元。

固定资产折旧根据管理中心 2021 年 2-8 月份实际发生折旧推算，按 50%比例分摊，测算固定资产折旧为 81 万元。

经以上测算，运营维护成本合计为 134.22 万元/年，按规划建成墓穴数量分摊，经测算，单位墓穴运营维护成本为 0.3 万元/座。

5. 财务费用

该项目贷款本金为 1 亿元年，贷款利息为 5.782%（含金融机构手续费），贷款期限 10 年。其中公墓区贷款本金为 330 万元，财务费用为 19.08 万元。

经以上测算，双牌县紫金山陵园公墓一期 462 座墓穴总成本为 641.25 万元。

七、墓穴数量测算

双牌县紫金山陵园公墓一期规划建造 462 座墓穴，按照双穴墓、单穴墓实际占地面积，双穴占地为单穴的 1.2 倍，

双穴墓数量占比为 34%。经计算，双穴墓数量为 157 座，单穴墓数量为 305 座。

八、测算报告结论

经测算，双牌县紫金山陵园公墓一期 462 座墓穴总成本为 641.25 万元，单位平均成本为 1.39 万元/座。其中 157 座双穴墓总成本为 261.63 万元，双穴墓单位成本为 1.67 万元/座；305 座单穴墓总成本为 379.62 万元，单穴墓单位成本为 1.24 万元/座。

九、其他需要说明的事项

1、由于该项目为新建项目处于试运营阶段，因此本次部分成本只能根据相关资料进行测算；

2、本次成本测算没有双牌县殡葬事业管理中心的年度实际成本作为依据，部分费用与未来实际成本可能有出入；

3、本成本测算机构及参加本次测算的工作人员与经营者无任何利害关系。

十、成本测算机构

湖南天宁价格评估咨询有限公司

十一、附件

（一）双牌县紫金山陵园公墓成本测算表。

湖南天宁价格评估咨询有限公司

2021 年 12 月 02 日

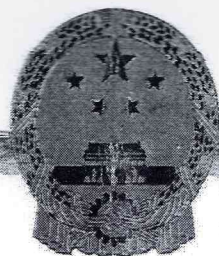
附表1:

双牌县紫金山陵园公墓成本测算表

企业名称: 永州市双牌城发紫金山陵园有限公司

项目名称	数值	墓穴单位成本	备 注
(一) 墓地占用费 (万元)	37.86	0.08	单位成本按规划建成462座墓穴分摊。
1. 林地征收	15.5	0.03	林地征收1.55万元/亩。
2. 青苗补偿	3	0.01	青苗补偿0.3万元/亩。
3. 植被恢复税	6.76	0.01	植被恢复税0.676万元/亩。
4. 耕地占用税	12.6	0.03	耕地占用税1.26万元/亩。
(二) 建造成本 (万元)	329.38	0.78	包括安装成本24.6万元以及公墓入口处土石方平整、公墓山上南侧涵管工程及分摊景观绿化工程费。
(三) 特许经营权费 (万元)	3,362.00	0.18	按陵园总面积分摊。
(四) 运营维护成本 (管理费用) (万元)	134.22	0.30	墓穴运营维护成本为0.3万元/个。
1. 职工薪酬	46.62	0.10	在岗职工年平均工资6.66万元/人, 一期公墓运营维护人员为7人。
2. 办公费	6.60	0.02	根据2-8月实际办公费推算, 按50%分摊。
3. 折旧费	81	0.18	根据2-8月实际发生折旧费94.5万元, 推算年折旧为162万元, 按50%分摊。
(五) 财务费用 (万元)	19.08	0.04	
1. 利息支出	19.08	0.04	墓区贷款330万元元年利息5.782% (包含金融机构手续费), 贷款期限10年。
(六) 墓穴数量 (座)	462	1.39	规划建成462座墓穴。
(七) 墓穴总成本 (万元)	462	641.25	
(八) 单位平均成本 (万元/座)	462	1.39	
(九) 单穴墓单位成本 (万元/座)	305	1.24	305个单穴墓分摊成本为379.62万元。
(十) 双穴墓单位成本 (万元/座)	157	1.67	157个双穴墓分摊成本为261.63万元。

注: 表格数据四舍五入, 保留小数点后2位数字。



统一社会信用代码
91430211MA4LCKK00L

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 湖南天宁价格评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨博

经营范围 价格评估；土地调查评估服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

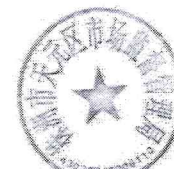
成立日期 2017年02月27日

营业期限 长期

住所 湖南省株洲市天元区珠江北路1036号美的时代广场1117-1119号



登记机关



2021年7月14日