

黄山东大门旅游基础设施提升 工程项目

实施方案

项目单位：黄山市黄山区谭家桥镇人民政府

主管部门：黄山市黄山区文化旅游体育局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日 期：二〇二五年四月十八日



项目情况简介

项目名称	黄山东大门旅游基础设施提升工程项目
项目类型	社会事业（文化旅游）
项目属性	本项目为在建项目，本项目已于 12 月 9 日开工，详见申报材料附件：工程开工令
项目总投资	16908.56 万元
项目地点	本项目位于黄山风景区东大门，谭家桥镇富城新村南侧，谭家桥南路与五七路交口处
项目单位	黄山市黄山区谭家桥镇人民政府
主管部门	黄山市黄山区文化旅游体育局
项目建设内容	主要包括旅游服务设施主体提升工程和旅游服务设施配套提升工程等两项内容
项目建设期	2024 年 3 月-2027 年 2 月
项目运营期	2027 年 3 月-2047 年 2 月
拟发行债券金额	8500.00 万元
债券发行计划	2025 年（1-12 月）计划发行 5000.00 万元，2026 年（1-12 月）计划发行 2000.00 万元，2027 年（1-2 月）计划发行 1500.00 万元
债券偿债计划	2045 年 1-12 月计划还款 5000.00 万元，2046 年 1-12 月计划还款 2000.00 万元，2047 年 1-2 月计划还款 1500.00 万元
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	3.00%
项目重要性	1、本项目是贯彻落实国务院办公厅关于印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》的通知（国办发〔2023〕36 号）及《“十四五”旅游业发展规划》，推动将 旅游领域 符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围 2、本项目依托现代文旅产业发展和基础设施建设两大载体，推动安徽省持续完善现代旅游业体系，助力谱写 中国式现代化黄山篇章 的需要 3、本项目建设将进一步推动黄山市旅游资源提质增效，加快黄山风景区旅游能力迭代升级，构建旅游高质量发展新格局 4、本项目建设有效推进黄山风景区东大门开发建设进程，依托云谷索道建设实施，抢抓机遇助推打造 生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地 5、本项目建设有利于加快黄山区文旅 基础设施建设 ，提高城乡运维效率及质量，提升公共服务水平，实现黄山风景区经济健康可持续发展的重要举措 6、本项目建设是增强民生福祉，实现人居环境持续提升，统筹推进黄山区经济、文化、社会、生态文明建设的需要
项目收益来源	景区服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费、广告
债券存续期本息和	13600.00 万元
债券存续期净收益	16951.94 万元
本息覆盖倍数	1.25
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好
备注	黄山风景区管理委员会于 2023 年已成功申报专项债券项目《黄山东大门综合服务中心项目》。该项目位于黄山区谭家桥石门峡白亭处，项目总投资

	<p>39615.67 万元，申请专项债券资金 30000.00 万元，主要建设内容由游客综合服务中心和大巴车站及小汽车库(含与市政道路连接道路)两部分组成，项目收益来源为门票分成收入、索道分成收入、旅游服务区出租收入、停车经营收入、广告收入等。</p> <p>本项目位于谭家桥镇富城新村南侧，谭家桥南路与五七路交口处，与已申报黄山东大门综合服务中心项目在项目建设地点、项目申报主体、项目建设内容、项目收益来源等方面与本项目存在明显差异，不存在重复申报问题。</p>
--	---

目 录

前 言	1
一、项目概况	3
1.1 项目基本情况	3
1.2 项目建设背景及必要性	8
二、项目重大经济社会效益分析	15
2.1 项目效益分析	15
2.2 项目绩效分析	17
三、建设方案	19
3.1 建设依据	19
3.2 建设原则	19
3.3 旅游服务设施主体提升工程	20
3.4 旅游服务设施配套提升工程	38
四、项目投资估算及资金筹措	43
4.1 编制依据及原则	43
4.2 项目投资估算	45
4.3 项目资金筹措	49
4.4 资金使用计划	49
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	51
5.1 项目收入测算	51
5.2 项目成本测算	72
5.3 项目税金及附加	84
5.4 项目融资平衡方案	90
六、项目专项债券融资方案	99
6.1 债券发行依据	99
6.2 债券规模和期限安排	101
6.3 资金管理计划	101
七、资金管理	103
7.1 资金管理的总体原则	103

7.2 职责分工	104
7.3 项目储备、申报和额度分配	109
7.4 预算编制	110
7.5 预算执行和决算	111
7.6 资产管理	112
7.7 绩效管理和信息公开	112
7.8 监督管理	113
7.9 信息披露	114
7.10 债券发行使用管理	114
八、风险分析	116
8.1 建设期风险及控制措施	116
8.2 运营期风险及控制措施	122
九、事前绩效评估	129
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	129
9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	132
9.3 项目资金来源和到位可行性	136
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	136
9.5 债券资金需求合理性	137
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	138
9.7 绩效目标合理性	141
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	142

前 言

习近平总书记近期对旅游工作作出重要指示，指出“着力完善现代旅游业体系，加快建设旅游强国”“让旅游业更好服务美好生活”。旅游产业和旅游事业是现代旅游业的一体两翼，旅游公共服务是旅游事业的主要内容，是服务美好生活的具体体现。全面提升旅游公共服务，不仅是推动旅游业高质量发展的关键，也是增强人民群众旅游获得感、幸福感、安全感的重要途径。黄山区人民政府坚持全面贯彻落实党的二十大会议精神和习近平总书记视察安徽重要讲话精神为指引，牢固树立新发展理念，落实高质量发展要求，以推动旅游业基础设施高质量发展为主题，加强全国唯一拥有世界自然遗产、世界文化遗产和世界地质公园三项“桂冠”的黄山风景区旅游基础设施建设。通过实施黄山东大门旅游基础设施提升工程，缓解现状近90%游客聚集的南大门旅游接待压力，依托黄山云谷索道下半段项目的实施，为黄山“四门洞开、协同发展”之一的黄山东大门创造重大发展机遇。全面优化黄山风景区旅游产业布局，提升黄山风景区旅游综合承载力，加快构建结构完备、标准健全、运行顺畅、优质高效，与黄山风景区旅游业高质量发展相匹配的旅游公共服务体系，助力谱写中国式现代化黄山篇章。

本项目响应国家政策要求，符合《“十四五”旅游业发展规划》《安徽省“十四五”旅游业发展规划》《黄山市城市总体规划（2008-2030）》《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》《安徽省黄山市黄山区谭家桥镇总体规划

（2017-2030）》等要求。通过本项目建设有利于完善黄山风景区东大门旅游基础设施建设，优化旅游环境及产业布局，丰富文旅产品，实现以现代化旅游基础设施建设推动景区文旅提质增效，丰富黄山风景区东大门旅游资源及产品内容，助力旅游与生态、人文、科技等领域全面融合，助推（皖南）生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地全面建成，实现区域社会经济高质量发展。

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 16908.56 万元，申请发行非标专项债 8500.00 万元。项目建设周期为 3 年，债券期限为 20 年。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 8500.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.25 倍。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。因此，本项目专项债券还本付息具有较强的保障。

一、项目概况

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

黄山东大门旅游基础设施提升工程项目

1.1.2 项目单位

项目单位为黄山市黄山区谭家桥镇人民政府，社会信用代码为11341003003145547N。项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，将加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目单位要将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

表 1-1 项目单位情况

项目单位名称	黄山市黄山区谭家桥镇人民政府
统一社会信用代码	11341003003145547N
负责人	张金龙
机构地址	安徽省黄山市黄山区谭家桥镇
机构性质	机关

1.1.4 项目建设地点

本项目位于黄山风景区东大门，谭家桥镇富城新村南侧，谭家桥南路与五七路交口处。

1.1.5 项目建设内容及规模

1、建设内容

项目的建设内容主要包括旅游服务设施主体提升工程和旅游服务设施配套提升工程等两部分内容。

2、建设规模

（1）旅游服务设施主体提升工程

1）游客服务中心

新建游客服务中心，集游客咨询、游客集散、旅游宣传、应急医疗、智慧管理中心等功能为一体，三层建筑，建筑面积约 3000 平方米，配套建设内部道路工程 13250 平方米，内部停车场 3750 平方米、150 个停车位、53 个充电桩等，并在游客服务中心门口设置 LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏等。

2）旅游业态服务用房

新建旅游业态服务用房，打造“数字+旅游”跨界融合，三层建筑，建筑面积约 7000 平方米，改造建筑 5311 平方米，并在旅游业态服务用房门口及内部设置 LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏等。

3）分布式旅游服务设施

在黄山东大门核心区建设分布式旅游咨询等游览休憩设施，包含新增 3 处旅游咨询设施及 10 处游客驿站等，建筑面积约 3600 平方米，并新增旅游标识导览系统 20 处。

（2）旅游服务设施配套提升工程

1）新建旅游停车场，占地 20 亩，其中停车区 7950 平方米、交通区 4050 平方米，包括 530 个停车位、186 个充电桩等。并布设旅游停车场道闸广告、充电桩广告等。

2）道路停车位提升，在现有靠近黄山东大门核心路段设置路边停车位 254 个，含新能源充电桩 26 个，满足游客度假停车及当地居民外出停车需求等。

3) 旅游配套设施提升

包括旅游道路提升 28800 平方米，同时实施旅游环境整治 9240 平方米并建设公厕、标识标牌等配套设施工程。

本项目建设规模如下表所示：

表 1-2 项目建设规模指标表

序号	项目	数量/指标	单位	备注
一	旅游服务设施主体提升工程			
1	游客服务中心			新建地上三层建筑，集游客咨询、游客集散、旅游宣传、应急医疗、智慧管理中心等功能为一体，游客服务中心门口设置 LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏等
1.1	建筑工程	3000.00	m ²	
1.2	内部道路工程	13250.00	m ²	
1.3	内部停车场	3750.00	m ²	150 个停车位，位于谭家桥镇富城新村南侧
1.4	充电桩	53.00	个	功率为 60kW
1.5	LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏	2.00	块	
2	旅游业态服务用房			为旅游运营类业态提供载体
2.1	建筑新建工程	7000.00	m ²	新建三层建筑
2.2	建筑改造工程	5311.00	m ²	
2.3	LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏	4.00	块	
3	分布式旅游服务设施	3600.00	m ²	在黄山东大门核心区建设分布式旅游咨询和公共服务、观景平台、游客驿站等游览休憩设施，包含新增 3 处旅游咨询设施及 10 处游客驿站等，建筑面积约 3600 平方米，并新增旅游标识导览系统 20 处
二	旅游服务设施配套提升工程			
1	新建旅游停车场	13333.33	m ²	旅游停车场占地面积 20 亩，并布设旅游停车场道闸广告、充电桩广告等，位于道路沿线及客运中心站南侧
1.1	停车区	7950.00	m ²	含 530 个停车位
1.2	交通区	4050.00	m ²	
1.3	充电桩	186.00	个	功率为 60kW
2	道路停车位提升			
2.1	停车区	3810.00	m ²	设置道路停车位 254 个，位于谭家桥

				北路及南路两侧
2.2	充电桩	26.00	个	功率为 60kW
3	旅游配套设施提升			
3.1	旅游道路提升	28800.00	m ²	含路面提升，管网改造等
3.2	旅游环境整治	9240.00	m ²	
3.3	配套设施工程	1.00	项	公厕、标识标牌等

1.1.6 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 16908.56 万元。其中：工程费用为 13229.32 万元，占总投资的 78.24%；工程建设其他费为 2146.11 万元，占总投资的 12.69%；工程预备费为 1230.03 万元，占总投资的 7.27%；建设期利息为 293.75 万元，占总投资的 1.74%，债券发行费 9.35 万元，占总投资的 0.06%。详见下表。

表 1-3 项目总投资组成一览表

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资比例（%）
一	工程费用	13229.32	78.24%
二	工程其他费	2146.11	12.69%
三	工程预备费	1230.03	7.27%
四	建设期利息	293.75	1.74%
五	债券发行费	9.35	0.06%
六	项目总投资	16908.56	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 16908.56 万元，其中拟申请专项债券 8500.00 万元，占总投资的 50.27%，其余 8408.56 万元由财政预算安排资金投入。

1.1.7 项目建设进度计划及前期工作情况

1、项目建设进度情况

本项目建设周期为 3 年，2024 年 3 月至 2024 年 12 月为项目前期准备阶段，2024 年 12 月至 2026 年 12 月为施工阶段，2027 年 1 月至 2027 年 2 月为竣工验收阶段。

2、项目前期工作情况

（1）项目立项

本项目已于 2024 年 3 月 11 日取得项目立项批复，项目代码为：2403-341003-04-02-968152，文号为黄发改审〔2024〕27 号；

（2）项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2024 年 4 月取得项目社会稳定风险评估备案表；

（3）项目用地预审意见

本项目已于 2024 年 6 月 3 日取得项目用地预审的函复，文号为黄自然预审〔2024〕039 号，原则同意该项目用地预审；

（4）建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2024 年 6 月 3 日取得黄山市黄山区自然资源和规划局颁发的建设项目用地预审与选址意见书，文号为用字第 341003202400005 号；

（5）可研报告及批复

本项目已于 2024 年 6 月 7 日完成可研报告编制，并取得项目可行性研究报告的批复，文号为：黄发改社会〔2024〕03 号。

（6）项目环境影响登记表

本项目已于 2024 年 12 月 6 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为 202434100300000058；

（7）工程开工令

本项目已取得工程开工令，于 2024 年 12 月 9 日开工“旅游道路提升（管网改造工程）”。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

本项目位于黄山区谭家桥镇范围内，谭家桥镇地处黄山区东部，是安徽省“两山一湖”黄金旅游线上的重镇，是进入黄山风景区的东部门户和二级旅游服务基地。随着 2023 年云谷索道下半段建设项目正式开工，成为连接黄山东大门与黄山主景区的重要交通纽带，“索”引天下客，通过提升黄山风景区东大门旅游基础设施带动山下谭家桥镇旅游经济及产业高质量发展，同时缓解南大门旅游游客拥堵压力，提升黄山风景区整体旅游综合承载力，谭家桥镇顺应旅游发展，统筹景区旅游基础设施和公共服务布局，推进旅游服务、生态环保、社会服务等领域建设，加大基础设施领域补短板力度，实施重大文化产业项目带动战略，推进文化和旅游深度融合发展，统筹推进全局性、基础性、战略性的重点工程建设。

伴随着生态文明“一带一路”、长江经济带、长三角一体化、中部崛起等多重国家战略的深入实施，各大要素和机遇不断向内陆腹地拓展，黄山市抢抓皖南国际文化旅游示范区、（皖南）生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地等重大平台共建的发展机遇。黄山是目前全国唯一拥有世界自然遗产、世界文化遗产和世界地质公园三项“桂冠”的风景区。目前黄山风景区以南北为主入口，东西为辅助入口，90%游客集中在南大门出入口，南大门堵塞严重，承载能力有限，布局不合理情况凸显，存在安全风险。现状文旅产业基础设施布局相对分散，集聚性不强，停车设施不够完善，公共信息服务体系不够健

全，区域协调发展不足等一系列问题亟需解决。

项目建设以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立新发展理念，落实高质量发展要求，从黄山风景区实际和旅游市场需求出发，以景区旅游高质量发展助推区域经济不断攀升，通过规划实施黄山风景区东大门旅游基础设施、公共服务能力建设等，响应省委省政府打造生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地等重大战略举措，缓解景区南大门游客承载压力，推动谭家桥镇乃至黄山区的文旅基础设施建设，全面打开黄山东大门，全面实现“四门洞开”，推进“四门串联”，形成四门呼应的黄山旅游格局，完善景区产业布局，推动区域协调发展，显著提升景区旅游承载力、辐射力和影响力，为黄山市旅游高质量发展，谱写中国式现代化黄山篇章，助推社会主义现代化强国建设奠定坚实基础。因此，本项目建设是十分必要和迫切的。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2024 年黄山区实现地区生产总值 141.94 亿元，同比增长 5.1%。其中，第一产业增加值 10.74 亿元；第二产业增加值 38.22 亿元；第三产业增加值 92.97 亿元。

表 1-4 黄山区 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	138.88	137.09	141.94
地区生产总值增速（%）	0.7	2.1	5.1
第一产业（亿元）	12.30	11.98	10.74
第二产业（亿元）	41.98	36.70	38.22
第三产业（亿元）	84.60	88.41	92.97
产业结构			
第一产业（%）	8.9	8.7	7.6

第二产业（%）	30.2	26.8	26.9
第三产业（%）	60.9	64.5	65.5
固定资产投资额（亿元）	78.28	46.00	49.82
进出口总额（万美元）	5603	6870	6494
出口额（万美元）	5591	4579	6221
进口额（万美元）	12	2291	273
社会消费品零售总额（亿元）	58.03	59.72	62.95
城镇居民人均可支配收入（元）	46318	48194	49978
农村居民人均可支配收入（元）	22443	24126	25694
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	180.04	200.01	214.8
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	132.93	152.36	164.3

2024 年全区一般公共预算收入 6.13 亿元，一般公共预算支出 15.14 亿元；政府性基金收入 3.35 亿元，政府性基金支出 6.91 亿元。地方政府一般债务限额 15.73 亿元，地方政府专项债务限额为 43.42 亿元。地方政府一般债务余额为 15.52 亿元，地方政府专项债务余额为 42.85 亿元。

表 1-5 财政收支状况和地方政府债务状况表

单位：亿元

项目 \ 年份		2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入		11.35	7.79	6.13
一般公共预算支出		22.66	18.90	15.14
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）		1.43		1.23
地方政府一般债券还本支出		1.24		0.53
转移性收入		12.42		
转移性支出				
政府性基金收入		6.67	6.32	3.35
政府性基金支出		16.98	17.74	6.91
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）		11.35	15.21	3.77
地方政府专项债券还本支出		2.45	3.79	1.69
地方政府债务限额	一般债务	15.93	18.83	15.73
	专项债务	28.87	40.32	43.42
地方政府债务余额	一般债务	14.20	14.74	15.52
	专项债务	28.07	39.50	42.85

1.2.3 项目政策背景

1、国家深化旅游业供给侧改革，将旅游领域符合条件的项目纳

入地方政府专项债券支持范围

国务院办公厅近日印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》。其中提出，强化政策保障。用好各有关渠道财政资金，加强政策协调配合。通过中央预算内投资等既有专项资金渠道，支持旅游基础设施建设。通过旅游发展基金、中央支持地方公共文化服务体系建设补助等渠道，支持地方提升旅游公共服务水平、加强旅游宣传推广以及推进国家文化和旅游消费试点城市、示范城市建设。将旅游领域符合条件的项目纳入地方政府专项债券支持范围。

2、安徽省深化文旅融合彰显徽风皖韵，加快建设高品质旅游强省建设

建设世界级休闲度假旅游目的地，辐射带动皖南国际文化旅游示范区全域高质量发展，开展大景区提升行动，遴选 100 个重点景区实施“一景一案”改造提升，是省委、省政府加强重大旅游基础设施建设，形成点上有风韵、线上有风光、面上有风景，彰显徽风皖韵的高品质旅游目的地的重要举措。努力将旅游业培育成为我省国民经济重要支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业，为全面建设现代化美好安徽增添强劲动能。

3、黄山市积极推动景区旅游基础设施建设，强化景区旅游综合服务能力保障

旅游经济要发展、基础设施必须强，基础设施建设事关经济社会发展大局。近年来黄山市以实施景区基础设施建设为抓手，深入推进旅游景区提质增效，坚持补短板、强弱项，不断完善道路管网等旅游

基础设施建设，推进景区旅游基础设施建设提档升级，大力改善景区及文旅建设风貌，强化景区旅游综合服务能力保障，筑牢文旅振兴根基。

4、黄山区完善旅游产业结构布局，加快黄山风景区旅游经济高质量发展

黄山区大力发展旅游基础设施建设，深入实施“文旅+”工程，通过推动黄山风景区东大门基础设施建设工程，改善现有南大门拥堵及游客承载压力，分流疏散游客游览路径，构建更加合理的景区旅游产业布局，推动皖南国际文化旅游示范区核心区发展，建设世界级旅游城市。以旅游基础设施作为重要抓手，发挥黄山 IP 旅游产业引领作用，促进黄山风景区旅游带动经济高质量发展，为建设生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地城市作出新的贡献。

1.2.4 项目建设必要性

1、是深入学习贯彻“十四五”旅游发展战略，繁荣文旅产业融合发展的需要

本项目积极响应国家政策文件要求，将充分发挥好“文化+”“旅游+”的融合功能，结合习近平总书记近日对旅游工作作出重要指示，坚持以文塑旅、以旅彰文，走独具特色的中国旅游发展之路。通过完善全域旅游产业布局，提升文化旅游经典景区基础设施条件和服务水平，打造文化旅游精品及线路，推动文化特色旅游产业升级进步，在丰富群众文化生活，大力弘扬历史文化精神的同时，形成区域经济增长新极点，促进经济社会发展。因此，本项目建设是深入学习贯彻“十

四五”旅游发展战略，繁荣文旅产业融合发展的需要。

2、是安徽省深化文旅融合彰显徽风皖韵，打造高品质旅游强省的需要

随着皖南国际文化旅游示范区的建设和黄山旅游“二次创业”的战略实施，以及黄山风景名胜区东海景区的开发建设，安徽省内旅游产业结构、发展定位和空间布局都面临着新一轮的机遇和变化。项目建设以推动高质量发展为主线，以打造旅游新高地建设为目标，依据优势旅游资源打造，形成点上有风韵、线上有风光、面上有风景，彰显徽风皖韵的高品质旅游目的地，增强旅游国际影响力。加快打造设施完善、游客综合满意度较高、旅游公共服务体系健全、具有较高的知名度和品牌影响力的高品质旅游强省。因此，本项目建设是安徽省深化文旅融合彰显徽风皖韵，打造高品质旅游强省的需要。

3、是黄山市通过旅游能级提升，打造世界级休闲度假旅游目的地的需要

为聚焦黄山优势，彰显徽州特色，以高质量旅游能级提升、现代文旅产业体系建设、游客服务设施提升等为抓手，升级文旅业态，丰富产品供给，打造世界级休闲度假旅游目的地。本项目以黄山风景区东大门基础设施建设为根基，以旅游产业经济建设为载体，助推黄山风景区旅游服务能力迭代升级，为建设国家级、世界级旅游景区和度假区，形成差异化与品质化兼备的旅游目的地体系奠定基础。因此，本项目是黄山市通过旅游能级提升，打造世界级休闲度假旅游目的地的需要。

4、是黄山区加快旅游产业空间布局、全面推进黄山风景区旅游现代化发展的需要

项目建设以黄山风景区东大门旅游基础设施建设为主攻方向，着力补齐景区基础设施建设短板，随着黄山云谷索道下半段项目的实施，打造黄山风景区“四门洞开、协同发展”的旅游产业结构布局，缓解南大门游客承接压力，全面提升风景区管理高效化、服务便捷化水平，形成新的旅游线路，提升景区旅游经济发展能力水平，加快黄山风景区现代化旅游体系发展。因此，本项目建设是黄山区加快旅游产业空间布局、全面推进黄山风景区旅游现代化发展的需要。

5、是谭家桥镇推进生态振兴建设，助力黄山旅游核心高地建设的需要

谭家桥镇坚持生态优先、绿色发展，着力推深做实生态保护各项工作，项目建设坚持生态优先，以黄山风景区服务设施及基础设施建设为环境提升切入点，依托云谷索道的建设，实施黄山东大门基础设施建设，带动提升区域整体生态环境质量，助推完善景区环境治理体系，提升人民的幸福感，推进了生态振兴建设，为建成生态型国际化世界级休闲度假旅游目的地、黄山旅游核心高地提供优质条件。因此，本项目建设是谭家桥镇推进生态振兴建设，助力黄山旅游核心高地建设的需要。

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 项目效益分析

2.1.1 经济效益分析

本项目建设以加强黄山东大门景区基础设施建设为切入点，完善基础设施建设是促进城乡经济社会发展、产业兴旺的关键核心所在。项目建设以推动景区文旅基础设施建设为核心，依托世界自然遗产、世界文化遗产和世界地质公园的黄山风景区优势旅游资源及云谷索道的建设，抢抓“索”引天下客的发展机遇，建设“四门洞开、协同发展”的黄山东大门旅游基础设施工程，解决现状景区南大门的旅游拥堵现状，完善区域旅游基础设施建设。通过发挥黄山风景区文旅基础设施的综合带动功能，结合谭家桥镇地处“两山一湖”黄金旅游线的区位优势，将吸引大量资本、技术、人才等要素向城乡流入，促进景区旅游发展，实现景区旅游边际效益提升，推进了黄山区一二三产的深入融合，带动了交通运输、旅游、服务等相关产业的发展。本项目的建设将进一步完善填补景区旅游公共服务短板，完善城乡便民基础设施，能够有效的提高社会服务、公共管理的水平，提升区域经济发展基础与发展潜力，优化营商环境，可有效整合利用各方面资源，延长和拓展产业链，进而催生新业态，直接增加就业机会，带动当地人口就业，提高居民收入，带动当地经济发展，创造良好的经济效益。

项目运营期可开展包括景区服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费、广告等经营活动。经充分论证与详细测算，运营期内，景区

服务建筑租赁可实现 14380.70 万元收入、停车可实现 8462.02 万元收入、新能源汽车充电桩服务费收入 4759.96 万元、广告可实现 471.92 万元收入。总计实现 28074.60 万元经营收入。

2.1.2 社会效益分析

本项目建设以助力黄山风景区东大门建设实施为落脚点，以完善景区旅游基础设施体系建设为导向，从实际出发，着力营造和谐、文明的现代化旅游发展新格局。项目建设通过推动黄山风景区旅游设施迭代升级及构建新的旅游产业空间布局，加快实现谭家桥镇乃至黄山区现代化旅游发展新格局，助力生态型、国际化、世界级休闲度假旅游目的地建设，形成旅游集聚带动效应，有利于推动发展成果更多更公平惠及人民群众，为人民群众创造更美好、更幸福的生活，全面提升人民群众的获得感、幸福感和安全感。同时项目建设道路工程、旅游停车场等有利于提升黄山区基础设施建设水平，着力发挥基础设施在推进景区治理体系和治理能力现代化中的基础支撑作用，使得城乡面貌发生显著改善，旅游景区发展活力得到充分激发，区域文明程度得到新提升，有助于促进社会事业发展，创建和谐社会对维护社会稳定具有明显的积极作用，便于树立服务于民、为民解难、以人为本的理念，社会效益明显。本项目建成运营后将为当地居民提供 17 个就业机会，增加人均收入，提高居民生活幸福指数，加快全面建成社会主义现代化强国。

2.1.3 生态效益分析

项目建设响应国家绿色发展理念，完善景区旅游基础设施，通过

配置汽车充电桩等停车配套设施，完善便民基础设施。项目建设能够有序提高土地及城乡空间利用效率，优化城市空间格局，优化区域环境，实现绿色节能发展，实现经济社会健康可持续发展。同时提倡在生产、生活的各个环节节约资源、控制污染和保护生态紧密结合，引导节能减排，改进生产设施，创新科技，充分发挥基础设施在节约资源、环境保护等方面的积极作用。

2.2 项目绩效分析

本项目绩效目标管理及设置根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018 年）和财政部关于印发《项目支出绩效评价管理办法》的通知（财预〔2020〕10 号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）和《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485 号）等文件精神，结合项目建设内容和规模，建立科学、合理的项目支出绩效评价管理体系，以提高财政资源配置效率和使用效益，主要分为短期目标、中期目标和长期目标。具体内容详见附件：项目支出绩效目标表。

2.2.1 短期目标

按时、安全、保质、保量顺利完成黄山东大门旅游基础设施提升工程项目建设，同时项目建设成本应控制在 16908.56 万元以内。项目建设中积极利用工程建设创造就业机会，积极吸纳当地劳动力从事建设活动。项目建设完成后确保顺利投入使用，初步达到提升黄山风景区东大门文化旅游产业发展水平，改善景区旅游产业发展模式，改

善区域人居环境，填补旅游基础设施短板，提高社会公共服务水平。

2.2.2 中期目标

以项目建设为契机，实现黄山区景区高标准建设、高标准发展，不断提升黄山风景区旅游基础设施水平和游客服务能力，改变现有旅游产业结构布局，发挥黄山区的区位优势、资源优势、文化优势、产业优势和市场优势，有效整合旅游资源，推动人文功能和旅游价值的充分挖掘，建成世界级休闲度假康养旅游目的地，打造精品旅游服务体系，延长旅游业与相关行业产业链，进一步推动黄山区旅游综合承载力，从而激发区域发展内生动力，提升黄山区知名度和美誉度，将黄山区建设成世界级休闲度假康养旅游目的地城市。

2.2.3 长期目标

项目运营期内完成 28074.60 万元营业收入，实现 16951.94 万元运营收益，顺利还债本息。项目完成自我发展，形成动力强劲的自我造血功能。经过一段时间的运营，文化旅游基础设施和公共服务设施进一步完善，服务质量和水平全面提升，基本形成布局合理、类型多样、功能完善、特色突出的黄山风景区旅游发展新格局。推动区域资源共享和服务功能综合利用，促进新业态新模式高质量发展，旅游产业结构得到根本性提升，区域营商环境显著提升，居民就业质量显著提高，生态环境根本好转，城市文明达到新高度，治理体系更加完善，城市实现高质量发展，黄山区向实现共同富裕迈出坚实步伐。

三、建设方案

3.1 建设依据

- 1、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019);
- 2、《污水综合排放标准》(GB8978-1996);
- 3、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022);
- 4、《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2019);
- 5、《建筑物电子信息系统防雷技术规范》(GB50343-2012);
- 6、《工程结构通用规范》(GB55001-2021);
- 7、《建筑与市政地基基础通用规范》(GB55003-2021);
- 8、《建筑与市政工程抗震通用规范》(GB55002-2021);
- 9、《砌体结构通用规范》(GB55007-2021);
- 10、《混凝土结构通用规范》(GB55008-2021);
- 11、《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008);
- 12、《黄山风景名胜区总体规划》(2007—2025 年)
- 13、其他相关法律法规;
- 14、委托方提供的其他资料。

3.2 建设原则

1、设计原则

人性化原则 功能互补原则 地方性原则 经济性原则。

2、指导思想

(1) 可持续性

统一规划,充分考虑未来分期实施的发展需求,并有适当的前瞻

性。考虑现代旅游景区发展的特点，在规划和单体设计中尽量采用新方法、新技术、新工艺。建立一种有秩序的视觉形象，使基地优美的环境和使用者达到和谐统一。

（2）功能性

坚持信息化、智能化的发展方向，并建立和谐，具有认同感地域特征的健康产业环境。

（3）生态性

尊重自然环境，最大限度地利用原有地形，使景区建筑与自然生态和谐共处。分析建筑能耗，做到能源与资源的节约、循环 以及高效利用。

（4）经济性

强调一次性投入与运行成本的反比关系，通过更好地规划实现“适用、经济、美观”的设计理念。

3.3 旅游服务设施主体提升工程

3.3.1游客服务中心

本工程位于黄山区谭家桥镇富城新村南侧，游客服务中心建筑面积3000平方米，同时配套内部停车场、内部道路工程等室外工程。

（1）建筑工程

1）工程参数

工程等级：本项目工程等级为二级。

防火等级：根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）规定，本项目所有建筑防火等级均为二级，消防类别为丙类。

抗震设防等级：根据国家抗震烈度划分区域表，建筑抗震设防烈度为7度，基本地震加速度为0.05g。地震分组为第一组，特征周期为0.35s。

建筑使用年限：各建筑物设计使用年限为50年。

2) 功能分区

游客咨询区建筑面积共3000平方米，提供游客咨询、应急医疗等服务，包括游客接待区、会客厅、售票、应急医疗室以及配套服务区等。

3) 建筑剖面

建筑剖面综合考虑旅游服务的要求以及屋面排水方式的影响，满足现代建筑生产要求，同时体现内部独有的品质，并且依据建筑特性根据不同层数特点，对层高进行量身打造，使得层高满足未来发展需求，综合考虑首层使用特点，结合《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)各功能分区在不影响安全，确保正常使用的前提下，做到投资最小化，以体现经济适用原则，层高5.5m。

4) 建筑立面

建筑立面符合内部的空间要求，整体建筑尺度统一，韵律一致，立面造型强调虚实对比，追求传统与现代相结合的风格特点。在建筑色彩处理上，强调主体色调明确，局部有变化的处理原则，颜色在明度、色相上加以区分，但颜色不超出三种颜色，以达到统一中又有变化的目的。在色彩运用的过程中，充分考虑与色彩有关的各个方面，从而成功地将色彩合理地运用到建筑中，增强建筑的表达能力。

(2) 结构工程

1) 工程参数

本工程抗震设防烈度为7度，建筑抗震设防为丙类，安全等级为二级；基本地震加速度0.05g，地震分组为一组，地面粗糙度为B类。本工程框架结构抗震等级为三级。

2) 结构荷载

本工程取风荷载 0.35kN/m^2 、雪荷载 0.45kN/m^2 ，为50年重现期。

3) 结构形式

本工程主体建筑采用钢筋混凝土框架结构。

4) 主要材料

混凝土：基础混凝土强度等级为C40，柱、梁、板为C30、C35，垫层为C15。

钢筋：采用HRB400级钢筋及HRB350级钢筋。

填充墙体：外墙采用页岩多孔砖，其余采用加气混凝土砌块填充墙

楼面：水泥砂浆楼面或地砖楼面，高聚物改性沥青防水材料合成高分子防水涂膜。

屋面：屋面采用SBS防水、隔热、保温一体化材料。门窗：采用断桥铝合金推拉门窗/平开窗，中空玻璃。

(3) 给排水工程

1) 给水工程

室内给水水源从市政给水干管上各引入管径DN150给水管，并在地块内连接成环，作为本项目生活用水及消防水源。

项目建筑采用市政直接供水方式。

室外给水由四周道路的市政给水环网引入市政水源，采用两路供水管引入后经计量水表在基地内连接至环状供水管网。作为本工程生活及消防的给水水源。

2) 排水工程

屋面雨水:屋面雨水由屋面雨水立管收集经雨水管道排至室外雨水管网，道路、绿地雨水经雨水口收集排至室外雨水管网。雨水量计算根据暴雨强度公式，总体雨水管重现期采用三年。

室外雨水:按照最短线路排水原则，采用重力自流排水方式，基地道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设，雨水检查井的布置间距不大于40米，雨水汇集后分两路排至市政雨水管网中。场地雨水径流控制率为0.75。

(4) 电气工程

本工程拟就近接入两路供电电源(一备一用),在游客服务中心内设置变配电室;除两路电源最末端切换外,设置柴油发电机组及UPS电源系统,供电时间满足设施需求。主要采用树干式供电,一般用电采用放射式供电,供电半径 $\leq 150\text{m}$;采用安全配电电压,配电等级为0.4kV。

各建筑防雷设施均按三级防雷,建筑的防雷装置应满足防直击雷、防雷电感应及雷电波的侵入;低压配电系统的接地形式为TN-C-S制。消防及重要设施用电按二级负荷供电,其余用电按三级考虑。

在建筑内疏散走道、楼梯间及前室等公共场所设置疏散指示标志灯和安全出口灯,平时处于点亮状态,应急时可持续工作时间大于90分钟,

疏散指示标志灯采用白底绿字，并用图形和箭头指示疏散方向。应急照明灯、疏散指示标志灯和安全出口标志灯均带有镉镍电池充电装置，平时处于充电状态，应急时可持续工作时间大于90分钟。

（5）暖通工程

本项目空调系统在通风除湿方面配合建筑处理达到相关温湿度的要求。室内具体的空气处理方式应根据室内温湿度的要求和当地室外气象计算参数来确定。一般要求冬季温度不低于10℃，夏季气温不超过26℃，全年相对湿度保持在40%—60%范围内。

通风系统充分利用自然资源，在天气适宜的时段，可以将外窗开启利用自然通风来消除室内的余热和余湿，满足人员舒适性的同时降低空调能耗。

本工程楼梯间及其前室均利用可开启外窗自然排烟。内走道及不满足自然排烟条件的房间设机械排烟系统，每个防烟分区排烟量按防烟分区面积乘以60立方米/小时计算，排烟风机排烟量按最大防烟分区面积乘以120立方米/小时计算，排烟风机设在屋顶。

（6）室外工程

1）停车场

为提升停车能力，提高游客的便捷性和满意度，建设配套完善，位置规模合适的智慧停车场势在必行。规划在游客服务中心设置停车场，共设置150个停车位，包含30个充电桩以及配套智慧停车管理收费系统，停车场周边设置木栈道入口和观赏平台，让游人停车休憩时能够观赏远处田野和青山，同时配建移动式卫生间、饮水处等设施。

2) 道路工程

道路系统采用“多出入口、人车分流”的模式集约利用空间，拟采用沥青混凝土路面结构，道路等级参考城市支路；在环形建筑四周环绕设置6—7m宽沥青道路，消防转弯半径大于9m，构成消防及日常人员流通过路网络，满足消防规范及日常需求；铺装路面底层为沥青划线+40mmSBS改性细粒式沥青混凝土 AC-13+60mm 中粒式沥青混凝土 AC-20C+200mm 5%水泥稳定级配碎石基层+200mm 3.5%水泥稳定级配碎石底基层+素土夯实。

(7) LED旅游信息广告大屏及导览信息屏、充电桩广告等通过高清、大画面的展示方式，可以实时更新并呈现景区的各类信息，如景点介绍、活动通知、天气预报等。游客在游览过程中，可以方便地获取所需信息，更好地规划行程，提升游览体验。同时兼顾广告发布。采用P6全彩户外屏，共2处，面积150平方米。

3.3.2 旅游业态服务用房

1、建筑新建工程

旅游业态服务用房新建建筑位于黄山区谭家桥镇富城新村南侧，场地西临京台高速，东临谭家桥南路，北临谭家桥镇富城新村村道，周边道路环绕，交通便捷。旅游业态服务用房新建建筑面积7000平方米，地上三层，包括景区展示区、游客休息区、徽文化展示区、非遗展示体验区、旅游产品展销区、农产品展销区、文旅创业创新区等，为游客提供综合体验服务，同时提供文创孵化等服务，为旅游运营类业态提供载体。并设置LED旅游信息广告大屏及导览信息屏4处，采用P6

全彩户外屏，面积300平方米。

（1）建筑工程

1）工程参数

工程等级：本项目工程等级为二级。

防火等级：根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）规定，本项目所有建筑防火等级均为二级，消防类别为丙类。

抗震设防等级：根据国家抗震烈度划分区域表，建筑抗震设防烈度为7度，基本地震加速度为0.05g。地震分组为第一组，特征周期为0.35s。

建筑使用年限：各建筑物设计使用年限为50年。

2）功能分区

旅游业态服务用房包括景区展示区、游客休息区、徽文化展示区、非遗展示体验区等，为游客提供综合体验服务，同时提供文创孵化等服务，按功能需求进行分割布置，总建筑面积约7000平方米。

3）建筑剖面

建筑剖面综合考虑旅游服务等的要求以及屋面排水方式的影响，满足现代建筑生产要求，同时体现内部独有的品质，并且依据建筑特性根据不同层数特点，对层高进行量身打造，使得层高满足未来发展需求，综合考虑首层使用特点，结合《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）各功能分区在不影响安全，确保正常使用的前提下，做到投资最小化，以体现经济适用原则，层高5.5m，

4）建筑立面

建筑立面符合内部的空间要求，整体建筑尺度统一，韵律一

致，立面造型强调虚实对比，追求传统与现代相结合的风格特点。在建筑色彩处理上，强调主体色调明确，局部有变化的处理原则，颜色在明度、色相上加以区分，但颜色不超出三种颜色，以达到统一中又有变化的目的。在色彩运用的过程中，充分考虑与色彩有关的各个方面，从而成功地将色彩合理地运用到建筑中，增强建筑的表达能力。

（2）结构工程

1）工程参数

本工程抗震设防烈度为7度，建筑抗震设防为丙类，安全等级为二级；基本地震加速度 $0.05g$ ，地震分组为一组，地面粗糙度为B类。本工程框架结构抗震等级为三级。

2）结构荷载

本工程取风荷载 $0.35kN/m^2$ 、雪荷载 $0.45kN/m^2$ ，为50年重现期。

3）结构形式

本工程主体建筑采用钢筋混凝土框架结构。

4）主要材料

混凝土：基础混凝土强度等级为C40，柱、梁、板为C30、C35，垫层为C15。

钢筋：采用HRB400级钢筋及HRB350级钢筋。

填充墙体：外墙采用页岩多孔砖，其余采用加气混凝土砌块填充墙。

楼面：水泥砂浆楼面或地砖楼面，高聚物改性沥青防水材料合成高分子防水涂膜。

屋面：屋面采用SBS防水、隔热、保温一体化材料。门窗：采用断桥铝合金推拉门窗/平开窗，中空玻璃。

（3）给排水工程

1）给水工程

室内给水水源从市政给水干管上各引入管径DN150给水管，并在地块内连接成环，作为本项目生活用水及消防水源。

项目建筑采用市政直接供水方式。

室外给水由四周道路的市政给水环网引入市政水源，采用两路供水管引入后经计量水表在基地内连接至环状供水管网。作为本工程生活及消防的给水水源。

2）排水工程

屋面雨水：屋面雨水由屋面雨水立管收集经雨水管道排至室外雨水管网，道路、绿地雨水经雨水口收集排至室外雨水管网。雨水量计算根据暴雨强度公式，总体雨水管重现期采用三年。

室外雨水：按照最短线路排水原则，采用重力自流排水方式，基地道路上设置雨水口，雨水管沿道路中心线敷设，雨水检查井的布置间距不大于40米，雨水汇集后分两路排至市政雨水管网中。场地雨水径流控制率为0.75。

（4）电气工程

本工程拟就近接入两路供电电源（一备一用），在旅游业态服务用房内设置变配电室，供电时间满足设施需求。主要采用树干式供电，一般用电采用放射式供电，供电半径 $\leq 150\text{m}$ ；采用安全配电电

压，配电等级为0.4kV。

各建筑防雷设施均按三级防雷，建筑的防雷装置应满足防直击雷、防雷电感应及雷电波的侵入；低压配电系统的接地形式为TN-C-S制。

消防及重要设施用电按二级负荷供电，其余用电按三级考虑。

在各建筑疏散走道、楼梯间及前室等公共场所设置疏散指示标志灯和安全出口灯，平时处于点亮状态，应急时可持续工作时间大于90分钟，疏散指示标志灯采用白底绿字，并用图形和箭头指示疏散方向。在各建筑楼梯间、走道、门厅及大开间会议室等重要场所设置应急照明灯，应急时可持续工作时间大于90分钟。应急照明灯、疏散指示标志灯和安全出口标志灯均带有镉镍电池充电装置，平时处于充电状态。

（5）暖通工程

本项目空调系统在通风除湿方面配合建筑处理达到相关温湿度的要求。室内具体的空气处理方式应根据室内温湿度的要求和当地室外气象计算参数来确定。一般要求冬季温度不低于10℃，夏季气温不超过26℃，全年相对湿度保持在40%—60%范围内。

通风系统充分利用自然资源，在天气适宜的时段，可以将外窗开启利用自然通风来消除室内的余热和余湿，满足人员舒适性的同时降低空调能耗。通风避免卫生间、厨房、地下车库等区域的空气和污染物串通到室内其他空间或室外主要活动场所。

本工程楼梯间及其前室均利用可开启外窗自然排烟。内走道及不满足自然排烟条件房间设机械排烟系统，每个防烟分区排烟量按防烟分区面积乘以60m³/h计算，排风机排烟量按最大防烟分区面积乘以120m³/h

计算，排烟风机设在屋顶。

（6）LED旅游信息广告大屏及导览信息屏、充电桩广告等

在游客服务中心户外，通过高清、大画面的展示方式，可以实时更新并呈现景区的各类信息，如景点介绍、活动通知、天气预报等。游客在游览过程中，可以方便地获取所需信息，更好地规划行程，提升游览体验。同时兼顾广告发布。采用P6全彩户外屏，共4处，面积300平方米

2、建筑改造工程

（1）工程范围

本工程主要包括改造谭家桥镇东大门周边闲置建筑5311.00平方米。

（2）功能分区

本工程规划对谭家桥镇东大门周边闲置建筑进行改造，改造后作为游客服务区使用，面积5311.00平方米。主要提供游客集散、票务服务、游客咨询、应急医疗、景交车售票等服务。

1）引导功能：游客服务中心起着窗口的作用，通过这个窗口，旅游者可以了解景区内环境、景物和旅游各组成要素的分布、组合及存在问题。

2）服务功能：游客服务中心可为旅游者提供休息、交通、娱乐等服务，以便使旅游者满意，顺利完成沿线的游玩计划。

3）游憩功能：游客服务中心可使旅游者在逗留时间内可安排部分时间进行游览起到游憩功能。

4）集散功能：游客服务中心是游览区与城市间的交通连接点，

对来往旅游者具有集散作用。

5) 解说功能: 游客服务中心最为重要的功能之一。解说、传授和住处服务作为基本的交流手段可让大众清楚、了解关于景区内各个功能区。

6) 其他功能: 包括失物招领、物品寄存、医疗服务、邮政服务、残疾人设施提供等。

(3) 建筑改造方案

改造目前一般共有三方面组成, 分为加固改造、常规改造及附属工程改造。

1) 加固改造

本项目中对现有部分建筑进行加固改造, 综合考虑有关的行业技术规范 and 标准, 可能实施的维修加固改造施工条件等。加固改造方案的制定是一项相对技术比较高的工作, 应不断地进行优化和对比, 从而选择简便易行、质量易于保证、产出投入比较高、环境效益较好的方案实施。目前常见结构修复主要有加大截面法、增设支点法、外包钢法、预应力法、粘钢法。本工程根据各建筑物破损程度不同, 分门别类采取。

①加大截面法

增大截面加固法可以根据原构件的受力性质、尺寸面积和施工条件的实际情况, 加固设计可以为单面、双面、三面和四面增大构件截面。例如轴心受压混凝土柱常采用四面加大截面法, 偏心受压混凝土柱如果受压边较为薄弱时, 可以仅仅对受压边进行加固, 即单面加大

截面法，受拉边薄弱时可以只对受拉边加固。而梁、板等受弯混凝土构件，如果是以增大截面为主的加固施工，可以对受压区域加固，也可以以增加配筋为主加固受拉区，或者二者同时进行。另外为了保证补加钢筋混凝土和原混凝土的正常和协同工作，配置构造钢筋按照要求设置。如果是以增大钢筋面积为主的加固，为了保证新加钢筋的正常工作和协同工作，需采取一定的构造措施，设置钢筋保护层保护钢筋的密实性，并需要适当的增加截面。

②增设支点法

通过增设支点，减小结构跨度和内力，提高结构承载力的加固方法。受力明确、简单可靠、效果好，但使用空间受到影响。适用于板、梁桁架。

③外包钢法

在结构构件的四角（或两角）包以型钢的加固方法。当以乳胶水泥粘贴或以环氧树脂化学灌浆等方法粘结时，称为湿式外包钢加固法；当型钢与原柱间无任何连结，或虽填塞有水泥砂浆仍不能确保结合面剪力有效传递进，称为干式外包钢加固法。该加固方法受力可靠、施工简便、工期短，但耗钢量较大，维护费较高。适用于梁、柱屋（桥）架。

④预应力法

采用外加预应力的钢拉杆、钢绞线或型钢撑杆是卸载、加固及改变结构受力三者合一的加固方法。材料简便快捷，施工时不影响使用，但要有一套施工预应力的工序和设备器具，要求环境温度不超过60

度，否则应该采取有效防护措施。适用于梁、板、柱、屋（桥）架。

2) 常规改造

①外立面改造

现状建筑外立面为涂料墙面，因雨水侵蚀现象严重，部分粉刷层脱落，影响建筑外立面效果。本项目改建进行统一洁化处理，外墙整治工程主要包括外立面粉刷、管线统一布置。统一建筑外立面颜色与样式，使改造区域整体观感得到美化与提升，摆脱原外立面粉刷破损严重的现状。

②墙面改造

现状建筑内墙面原有粉刷层也多已脱落，本次改造对内墙面进行翻新。先将内墙进行基层处理，清除遗留的涂鸦内容，并用室内涂料重新粉刷。在粉饰过程中要注意与本项目其他建筑保持统一，不得损坏原有建筑主体结构。

③屋面改造

现状建筑存在屋面漏雨漏水等现象，应当拆除原有屋面，重新加以翻新，在翻新过程中要注意与建筑原有主体结构保持一致，不得破坏原有建筑风貌，同时要充分论证，考虑原有建筑主体承重性能确保改造后的屋面安全可靠。

④地砖改造

现状地砖存在破损、局部塌陷、与现有环境格格不入等问题，拟进行重新改造，以提升地面效果，使得与改造后的吊顶、墙面更加美观搭配。地砖作为一种大面积铺设的地面材料，利用自身的颜色、质

地营造出风格迥异的室内环境。

3) 附属工程改造

① 给排水改造

本工程使用城市自来水作为水源,在所在地块由市政给水管网引入一路DN150给水管,在单体内储存室内消防用水和室外消防用水,并设室外消火栓泵组提供室外消防用水量。

室内消防用水由消防水池及消防泵房提供,室内消火栓主泵参数为 $Q=15L/S$, $H=60m$,一用一备;室外消火栓主泵参数为 $Q=25L/S$, $H=40m$,一用一备;泵房内设置稳压设备,室内消火栓系统与室外消火栓系统共用。

各单体楼栋均设置室外消防水泵接合器,或与邻近建筑共用水泵接合器。室外消火栓泵两根出水管,在基地内形成DN150室外消防环网,在给水管上设置多套DN150室外消火栓提供室外消防用水。

生活污水通过化粪池处理后,经过检查井汇集排至市政污水管网,厨房等含油废水经隔油池处理后经过检查井汇集排至市政污水管网;屋面雨水均散排至室外,坡道雨水、室外道路雨水及建筑物雨水经雨水口、检查井收集后排入市政雨水管网。

室外雨、污水管材推荐采用球墨铸铁管,检查井采用装配式检查井,检查井盖应易开启,具有防盗、防坠、防滑、防噪、防位移等功能;所有排水检查井须设置防坠网。

② 电气改造

本工程包括建筑的低压系统、照明系统及弱电系统等。

防盗报警系统电源、消防用电设备（消防控制室、消防水泵、防排烟风机等）、应急照明及疏散指示、保安监控系统、电话机房、网络机房、电子显示屏等按一级负荷考虑；

其余照明及动力负荷等按三级负荷考虑。

消防水泵、火灾自动报警、自动灭火、排烟设备、应急照明及疏散指示按二级负荷考虑；

其余照明及动力负荷等按三级负荷考虑。

本工程拟采用一用一备电源形式，备用电源为高可靠电源并负担二级及以上负荷。主接线方式拟定为单母线分段形式。具体方案需待供电部门供电方案出具后确定。

于变电所附近设置柴油发电机房供特别重要负荷及消防用电，当市电停电时，从各自变电所市电开关辅助接点取发电机启动信号至发电机组，发电机组自启动，15秒内恢复对重要负荷供电。

电气工程改造时要充分考虑正常运行所带负荷、未来发展需要和事故时过负荷能力，适当预留回路和备用容量，合理选择变压器容量，变压器额定容量应大于等于最大负荷，事故过负荷需额外计算70%至80%负荷；照明系统节能改造时要合理考虑门窗位置、尺寸、材质，充分利用自然光源，比如用采光板制作漫反射透光顶棚，透光率达30%，光线柔和，节能效果优于中空玻璃。楼梯间、卫生间可以采用声控、光控、手动控制相结合，也可以设置双亮度、单亮度人体红外感应开关等智能照明，智能控制可节电10%至30%。

用新技术利用非传统光源，比如采用“热管式真空管型”太阳能

集热器和强制循环间接加热系统，组成太阳能集热系统，集热效率能达到60%以上，太阳能保证率能达到50%，可用太阳能热源和市政供热管网相互补充供热，达到节能效果。比如利用导光管来利用太阳能，结合集光器、漫射器，配合人工照明达到绿色节能的照明目的。

弱电智能化系统主要包括：括用户电话交换系统、信息网络系统、综合布线系统、有线电视系统、会议系统、火灾自动报警系统、闭路电视监控系统等及其他智能系统。

③暖通改造

本工程包括建筑物空调、通风及防排烟系统。

I、空调系统

空调系统设计按中央空调设计，并预留有空调室外机安装平台。按照不同功能用房及房屋面积安装中央空调，室外机组设置在室外平台上。

II、通分系统

不满足自然排烟条件的楼梯间、合用前室设置机械正压送风系统。事故排风系统的通风设备和风管，均应设置导除静电的接地措施。并应设置相应的监测报警及控制系统以及在室内外便于操作的地点分别设置手动控制装置。

III、防排烟系统

封闭楼梯间均采用自然通风。在最高部位设置面积不小于 1m^2 的可开启的外窗；建筑高度大于 10m ，在楼梯间的外墙上每5层内设置总面积不小于 2.0m^2 的可开启的外窗或开口，且布置间隔不大于3层。

可开启的外窗应方便直接开启,设置在高处不便于直接开启的可开启外窗应在距离地面高度为1.3-1.5m的位置设置手动开启装置。

自动排烟窗可采用与火灾自动报警系统联动和温度释放装置联动的控制方式。当采用与火灾自动报警系统自动启动时,自动排烟窗应在60s内或小于烟气充满储烟仓时间内开启完毕。带有温控功能自动排烟窗,其温控释放温度应大于环境温度30℃且小于100℃。

自然排烟窗应设置手动开启装置,设置在高位不便于直接开启的自然排烟窗,应设置距地面高度1.5m的手动开启装置;自然排烟窗至最远端距离不应大于30m。

系统的补风直接从室外引入空气,且补风量不小于排烟量的50%。

走道、室内空间净高不大于3m的区域,其最小清晰高度不宜小于其净高的1/2。

④消防系统

I、消防电气

楼梯间、防烟楼梯间前室、消防电梯间及前室、合用前室和配电室、消防控制室等人员密集场所、疏散走道等处设置应急照明。

消防电梯机房、消防风机房、水泵房、变电所、消控室等场所,停电后还需继续工作,按100%设置备用照明。

在门厅、走廊、楼梯间及其前室、消防电梯间及其前室等场所设置疏散照明。

II、消防给水系统

消防用水量:室内消火栓系统30L/s,火灾延续时间为3小时;

自动喷水灭火系统 100L/s，火灾延续时间为 1.5 小时。

室内消火栓给水系统采用临时高压制，供各地块的室内消防用水。室内消火栓给水系统竖向不分区。

此外，本工程利用资本金购置 4 块 LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏。

3.3.3 分布式旅游服务设施

在黄山东大门核心区建设分布式旅游咨询和公共服务设施、观景平台、游客驿站等游览休憩设施等，包含新增 3 处旅游咨询设施及 10 处游客驿站等，建筑面积 3600 平方米，并新增旅游标识导览系统 20 处。

(1) 观景平台(旅游咨询设施)

定位为游客步行观景休息的小广场小节点等，功能为休息、观景等。

(2) 游客驿站

每个游客驿站建筑面积约 200 平方米。功能包括休息、自行车服务、厕所、旅游用品销售等，结合周边不同环境等进行营造。

(3) 旅游标识导览系统

在 3 处旅游咨询设施及 10 处游客驿站各布置 1 个旅游标识导览系统，并在主要交通干道周边布置旅游标识导览系统 6 个，合计旅游标识导览系统 20 个。

3.4 旅游服务设施配套提升工程

3.4.1 新建旅游停车场

本工程占地面积 20 亩，包括停车区 7950.00 平方米、交通区 4050.01 平方米以及配套设施工程，共设置 530 个停车位，含 186 个充电桩 (70%

为快充)。

(1) 竖向设置

坡度不宜大于7%,并在出入口设置纵向缓坡段,坡度应小于2%。

1) 出入口

停车场距离建筑出入口距离为150—200米。出入口不少于3个,出入口之间净距须大于10米,出入口宽度不少于7米,出入口之间的距离宜大于20米。

2) 车位尺寸设置

表3-1 机动车车型的外廓尺寸表

尺寸 车型		外廓尺寸		
		总长	总宽	总高
微型车		3.80	1.60	1.80
小型车		4.80	1.80	2.00
轻型车		7.00	2.25	2.75
中型车	客车	9.00	2.50	3.20
	货车	9.00	2.50	4.00
大型车	客车	12.00	2.50	3.50
	货车	11.50	2.50	4.00

(2) 地面铺设

本项目停车位应用透气、透水性的植草砖铺设,并间隔栽植一定量的乔木等植被,形成绿荫覆盖,将停车空间与植被空间有机结合。

(3) 停车场道路

停车场总平面内,单向行驶的机动车道宽度不应小于4米,双向行驶的小型车道不应小于6米,双向行驶的中型车以上车道不应小于7米;机动车道路转弯半径应根据通行车辆种类确定,微型、小型车道路转弯半径不应小于3.5米,且应保证良好的通视条件,弯道内侧的边坡及建(构)筑物等均不应影响行车视距。

（4）植物配置

停车场的植物种植以不影响车辆正常通行原则，停车场周边应种植高大庇荫乔木，宜有隔离防护绿带；停车场种植的庇荫乔木可选择行道树种。

其树木枝下高度应符合停车位净高度的规定：小型汽车为2.5米；中型汽车为3.5米；载货汽车为4.5米，但不宜布置花卉。

地面停车场内种植穴内径应 $\geq 1.5\text{米} \times 1.5\text{米}$ ，种植穴的挡土墙高度 $>0.2\text{米}$ ，并设置相应的保护措施。

残疾人停车车位的一侧，应设宽度不小于1.20米的轮椅通道，应使乘轮椅者从轮椅通道直接进入人行通道到达建筑入口。

（5）智慧停车系统

智慧停车系统建设采用成熟的无线通信技术、移动终端技术、卫星定位技术、GIS技术等综合应用于停车位的采集、管理、查询、预订与导航服务，实现停车位资源的实时更新、查询、预订与导航服务一体化，实现停车位资源利用率的最大化、停车场利润的最大化和车主停车服务的最优化。

（6）道闸、充电桩广告

在停车场出入口设置道闸广告，充电桩设置宣传广告，用于景区等宣传。

3.4.2道路停车位提升

在谭家桥北路及南路两侧靠近核心路段设置路边停车位254个，每个停车位按15平方米，共计3810平方米，主要位于前往黄山东大门的

深山线周边上，选择合适位置设置，其中相对集中的设置新能源充电桩26个(70%为快充)，并在充电桩设置宣传广告，用于景区等宣传，既要保证道路通行安全，又能满足游客停车及当地居民外出停车需求

3.4.3 旅游配套设施提升

1、旅游道路提升

(1) 原路面清理

原有路面受到严重破坏，路面杂质比较多，作业前将路面尘土、砂、石粉等杂物清扫干净，达到下承层干燥、平整、无杂质的状态。

(2) 裂缝处理

沥青路面建成初期会产生各种形式的裂缝，这些裂缝对沥青路面使用功能一般无明显影响，但随着表面水分的侵入，会使路面结构层甚至路面的强度、承载力下降加速沥青路面的破坏，包含横向裂缝和纵向裂缝两种类型。采用表面封闭法、开槽灌缝法、铣刨加铺法等方法进行修复处理。

(3) 变形处理

变形有车辙、拥包、波浪与搓板等。拥包处理：已趋于稳定的轻微拥包，将拥包采用机械刨削或人工挖除。因面层沥青用量过多或细料集中而产生较严重拥包，应用机械或人工将拥包全部除去。如果路面连续多处出现拥包面积较大，但路面基层仍属稳定，则应将拥包的路面层全部挖除，然后重做面层。车辙处理：若面层仅有轻微变形，可以通过控制行车碾压使路面恢复平整。车道表面因磨损过度而产生的车辙，槽深应根据破损情况而定。

（4）路面沉陷处置

在原有的路面沉降部分重新热铺柏集料沥青混凝土在达到标准强度后，重新碾压，在碾压过程中一定要保证轻度碾压，以免造成路基破坏。

（5）沥青面层铺设

接缝处理完毕后，浇热沥青(黏层油)，然后铺应力吸收层。应力吸收层沥青采用聚合物改性沥青，具有良好的高低温稳定性能。采用5cm厚沥青加铺层。应力吸收层铺设后，再喷洒一遍热沥青(黏层油)，后铺筑沥青面层，其中底层沥青同时起着找平层的作用。

（6）原路面基层利用

在原基层上新筑水稳层兼找平层作用，施工工序为：清理原路面基层—铺筑基层—透层油—沥青面层。

2、其他

本工程还包括便民平台建设及环境提升等旅游环境提升9240.00平方米、旅游公厕和标识标牌等配套设施工程等。

由于本方案篇幅所限，在此不再赘述，详细建设方案请查阅本项目可行性研究报告第五章“项目建设方案”。

四、项目投资估算及资金筹措

4.1 编制依据及原则

4.1.1 编制依据

- 1、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 2、《安徽省建筑工程计价定额》（2018年）；
- 3、《安徽省建设工程工程量清单计价规范》（2018年）；
- 4、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（2018年）；
- 5、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；
- 6、建筑工程费用参照2018年《全国统一建筑工程基础定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 7、建筑安装工程费用参照2018年《全国统一建筑工程安装定额安徽省单位估价表》及当地类似工程造价指标估算；
- 8、主要材料价格参考黄山市建设工程造价管理站《黄山工程造价》2024年最新信息价及市场询价；
- 9、工程数量依据工程方案及建设单位提供的有关资料确定；
- 10、综合取费均按省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- 11、其它部分指标参照同类型工程并考虑了市场价格因素；
- 12、本公司类似工程技术经济资料。

4.1.2 估算编制的范围

1、工程费用：主要包括项目主体工程、配套基础建设工程及安装工程费用。本项目充电桩等通过项目资本金解决。

2、工程建设其他费（工程建设其他费通过项目资本金解决）：

(1) 土地使用费：参照黄政办密[2011]97号，并结合实际情况计取；

(2) 工程勘察设计费：按《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本），并结合市场价计取；

(3) 施工图审查费：按皖价房[2005]109号文，按设计费的8%计取；

(4) 工程监理费：按国家发改委价格[2007]670号文，并结合市场价计取；

(5) 招标代理费：按国家计委价格[2002]1980号文，并结合市场价计取；

(6) 前期工作费：按国家计委价格[1999]1283号文，并结合市场价计取；

(7) 水土保持费：按国家环保总局[2002]125号文，并结合市场价计取；

(8) 建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文，并结合市场价计取；

(9) 全过程造价咨询费：按皖价服[2007]86号，并结合市场价计取；

3、工程预备费：包括基本预备费（含设计变更及突发事件等），涨价预备费（不计）。

4、债券发行费：按债券发行额度的1.1%计取。

4.2 项目投资估算

经估算，项目总投资为 16908.56 万元。其中：工程费用为 13229.32 万元，占总投资的 78.24%；工程建设其他费为 2146.11 万元，占总投资的 12.69%；工程预备费为 1230.03 万元，占总投资的 7.27%；建设期利息为 293.75 万元，占总投资的 1.74%，债券发行费 9.35 万元，占总投资的 0.06%。具体投资估算详见下表：

表 4-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资估算(万元)				技术经济指标			备注
		建安工程 费	设备购 置费	其他费用	合计	单 位	数量	单价(元)	
一	工程费用	11733.56	1495.76	0.00	13229.32				
(一)	旅游服务设施主体提升工程	9428.33	530.31	0.00	9958.64				
1	游客服务中心	2583.45	299.11	0.00	2882.56				新建地上三层建筑，集游客咨询、游客集散、旅游宣传、应急医疗、智慧管理中心等功能为一体，游客服务中心门口设置LED旅游信息广告大屏及导览信息屏等
1.1	建筑工程	1500.00			1500.00	m²	3000.00	5000.00	
1.2	内部道路工程	795.00			795.00	m²	13250.00	600.00	
1.3	内部停车场	225.00			225.00	m²	3750.00	600.00	150 个停车位，位于谭家桥镇富城新村南侧
1.4	充电桩	51.20	241.36	0.00	292.56	个	53.00	55200.00	功率为 60kW
1.5	LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏	12.25	57.75	0.00	70.00	块	2.00	350000.00	
2	旅游业态服务用房	5015.08	112.00	0.00	5127.08				为旅游运营类业态提供载体
2.1	建筑新建工程	3500.00			3500.00	m²	7000.00	5000.00	新建三层建筑
2.2	建筑改造工程	1487.08			1487.08	m²	5311.00	2800.00	
2.3	LED 旅游信息广告大屏及导览信息屏	28.00	112.00	0.00	140.00	块	4.00	350000.00	
3	分布式旅游服务设施	1829.80	119.20	0.00	1949.00				在黄山东大门核心区建设分布式旅游咨询和公共服务、观景平台、游客驿站等游览休憩设施，包含新增 3 处旅游咨询设施及

									10处游客驿站等，建筑面积约3600平方米，并新增旅游标识导览系统20处
3.1	建筑新建工程	1800.00			1800.00	m²	3600.00	5000.00	
3.2	配套旅游标示及导览系统	29.80	119.20		149.00	个	20.00	74500.00	景区指示牌、导览触摸屏等
(二)	旅游服务设施配套提升工程	2305.23	965.45	0.00	3270.68				
1	新建旅游停车场	899.68	847.04	0.00	1746.72				旅游停车场占地面积20亩，并布设旅游停车场道闸广告、充电桩广告等，位于道路沿线及客运中心站南侧
1.1	停车区	477.00			477.00	m²	7950.00	600.00	含530个停车位
1.2	交通区	243.00			243.00	m²	4050.00	600.00	
1.3	充电桩	179.68	847.04	0.00	1026.72	个	186.00	55200.00	功率为60kW
2	道路停车位提升	101.32	118.40	0.00	219.72				
2.1	停车区	76.20			76.20	m²	3810.00	200.00	设置道路停车位254个，位于谭家桥北路及南路两侧
2.2	充电桩	25.12	118.40		143.52	个	26.00	55200.00	功率为60kW
3	旅游配套设施提升	1304.24	0.00	0.00	1304.24				
3.1	旅游道路提升	864.00			864.00	m²	28800.00	300.00	含路面提升，管网改造等
3.2	旅游环境整治	240.24			240.24	m²	9240.00	260.00	
3.3	配套设施工程	200.00			200.00	项	1.00	2000000.00	公厕、标识标牌等
二	工程其他费			2146.11	2146.11				
1	土地使用费			877.54	877.54	亩	178.00	49300.00	参照黄政办密[2011]97号，并结合实际情况计取
2	工程勘察设计费			531.54	531.54				《工程勘察设计收费标准》2002年修订本
3	施工图审查费			42.52	42.52				按设计费的8%计取

4	工程监理费			371.32	371.32				国家发改委价格[2007]670 号文
5	招标代理费			32.16	32.16				国家计委价格[2002]1980 号文
6	前期工作费			31.79	31.79				国家计委价格[1999]1283 号文
7	水土保持费			20.79	20.79				国家环保总局[2002]125 号文
8	建设单位管理费			172.29	172.29				财政部财建[2016]504 号文
9	全过程造价咨询费			66.15	66.15				皖价服（2007）86 号文
三	工程预备费			1230.03	1230.03				
1	基本预备费			1230.03	1230.03				(一+二)×8%
2	差价预备费								
四	建设总投资				16605.46				
五	建设期利息				293.75				
六	债券发行费			9.35	9.35				按发债额度的 1.1‰计取
七	项目总投资				16908.56				

4.3 项目资金筹措

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 16908.56 万元，其中拟申请专项债券 8500.00 万元，占总投资的 50.27%，其余 8408.56 万元由财政预算安排资金投入。

本次债券期限为 20 年，3 年内发行，结合项目申报从 2025 年 1 月开始债券发行计划，即 2025 年 1 月-12 月计划发行 5000.00 万元；2026 年 1 月-12 月计划发行 2000.00 万元；2027 年 1 月-2 月计划发行 1500.00 万元。

债券发行利率按 3.00% 测算，每半年付息一次，到期一次性还本。预计 2045 年 1-12 月还款 5000.00 万元，2046 年 1-12 月还款 2000.00 万元，2047 年 1-2 月还款 1500.00 万元。

4.4 资金使用计划

本工程分 3 年建设，建设期 2024 年 3 月-2024 年 12 月资金投入 1660.55 万元（其中财政预算安排资金 1660.55 万元），占总投资的 9.82%；建设期 2025 年 1 月-2025 年 12 月投入 8187.87 万元（其中财政资金 3187.87 万元），占总投资的 48.42%；建设期 2026 年 1 月-2025 年 12 月投入 4089.37 万元（其中财政预算安排资金 2089.37 万元），占总投资的 24.19%；建设期 2027 年 1 月-2027 年 2 月投入 2970.78 万元（其中财政预算安排资金 1470.78 万元），占总投资的 17.57%，详见下表。

表 4-2 项目资金使用计划表

单位：万元

使用年份	使用资金	财政预算安排资金	债券资金
2024 年 3 月-2024 年 12 月	1660.55	1660.55	0.00
2025 年 1 月-2025 年 12 月	8187.87	3187.87	5000.00
2026 年 1 月-2026 年 12 月	4089.37	2089.37	2000.00
2027 年 1 月-2027 年 2 月	2970.78	1470.78	1500.00
合计	16908.56	8408.56	8500.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目收入测算

5.1.1 与已成功申报项目差异化说明

黄山风景区管理委员会于 2023 年已成功申报专项债券项目《黄山东大门综合服务中心项目》。该项目位于黄山区谭家桥石门峡白亭处，项目总投资 39615.67 万元，申请专项债券资金 30000.00 万元，主要建设内容由游客综合服务中心和大巴车站及小汽车库(含与市政道路连接道路)两部分组成，项目收益来源为门票分成收入、索道分成收入、旅游服务区出租收入、停车经营收入、广告收入等。

本项目位于谭家桥镇富城新村南侧，谭家桥南路与五七路交口处，与已申报黄山东大门综合服务中心项目在项目建设地点、项目申报主体、项目建设内容、项目收益来源等方面与本项目存在明显差异，不存在重复申报问题。《黄山东大门综合服务中心项目》主要核心发展定位为黄山风景区东大门未来的主入口和主要游客集散换乘地，本项目所处区位为进入黄山东大门的主要途径线路，距离东大门综合服务中心仅为 3 公里，由于黄山风景区随着近年来其旅游热度的持续火热，黄山东大门旅游空间布局建设存在一定的短板，现状旅游承载力及承载空间相对不足。本项目定位为服务于东大门途径线路游客输入，扩充途径线路旅游服务范围，有效保障游客蜂拥输入。项目东大门旅游基础设施提升建设能够串联起黄山东大门旅游服务线路，共同有效缓解现状近 90%游客聚集的南大门旅游接待压力，全面优化黄山风景区旅游产业布局，因此本项目与黄山东大门综合服务中心项目不存在重

复申报。

5.1.2 本次申报项目测算依据

本项目收入主要为经营收入，主要包括景区服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入、广告收入等。

1、单价

考虑项目建设期，根据周边类似项目定价（依据详见下表）以及当地消费水平综合考虑，本项目景区服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入、广告收入单价如下表所示，综合考虑当地物价及收入水平。

表 5-1 项目营业收入单价统计表

序号	项目	单位	单价
1	景区服务建筑租赁收入	元/平方米·月	32.00
2	停车收入	元/次	8.00
3	新能源汽车充电桩服务费收入	元/kwh	0.50
4	广告收入（LED 旅游电子广告屏）	万元/处·年	5.00

2、运营负荷

项目建成后，运营期首年景区服务建筑租赁收入首年运营负荷为 70%，后每年增加 5%，最终达到 90%持续运营负荷；项目运营期首年停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入及广告收入运营负荷为 50%，后每年增加 5%，最终达到 70%持续运营负荷。

3、运营期年限测算情况

本项目建设期为 2024 年 3 月—2027 年 2 月，运营期为 2027 年 3 月—2047 年 2 月，综合考虑项目还债付息时间，本着项目收入成本测算真实可靠的原则，因此，本项目运营期首年（2027 年 3-12 月）各项收入测算时限为 10 个月；运营期末年（2047 年 1-2 月）各项收

入测算时限为 2 个月，其余按整年进行测算。

4、运营期各项收入单价增长情况

经查阅国家统计局的数据，近 20 年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为 102.24，通货膨胀率平均值为 2.24%。计算后每 3 年增长 6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会发展水平，进行保守计算。因此本项目运营期内景区服务建筑租赁收入、停车收入、新能源汽车充电桩服务费收入、广告收入单价每三年上浮 5%。

5.1.3 本次申报项目经营收入

1、景区服务建筑租赁收入

本项目建成后，游客服务中心建筑、旅游业态服务用房建筑及分布式旅游服务设施建筑将对外出租，出租部分建筑面积 18011.00 平方米。

表 5-2 本项目景区服务建筑租赁面积一览表

序号	子项	建筑面积（m ² ）	可租赁面积（m ² ）
1	游客服务中心	3000.00	2100.00
2	旅游业态服务用房	12311.00	12311.00
3	分布式旅游服务设施	3600.00	3600.00
合计		18911.00	18011.00

参照黄山区及周边市场同类型建筑租金（依据详见下表），综合考虑当地消费水平及建设期等因素，因此保守估计本项目三年建成后景区服务建筑租赁单价按 32 元/平方米·月的标准出租。

表 5-3 周边服务建筑出租价格参考依据一览表

序号	位置	面积 (m ²)	单价	单位
1	黄山区汤口供水有限责任公司服务建筑用房	750.00	114.22	元/平方米 月
2	徽州区岩寺新四军旧址纪念馆北侧 丰乐怡庭服务建筑用房	120.00	33.33	元/平方米 月
3	黄山区汤口镇浮溪花园服务建筑用房	15.00	138.89	元/平方米 月

注：数据来源于谭家桥文旅服务建筑租赁合同及政府发布数据

https://sit.ah.gov.cn/tsdw/slkxyjy/zbagg/122404631.html

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 JD 京东 专注于win10

黄山汤口供水有限责任公司综合楼招租公告

一、标的信息

序号	竞租标的物名称	地址	出租标的	起始价(元/年)
1	黄山汤口供水有限责任公司综合楼	黄山市汤口镇	供水公司综合楼一栋，共三层，面积750平方米，按房屋、场地现状出租，共一个标的。承租人在使用综合楼的前后院停车场时如与供水公司工作有冲突的，须服从供水公司优先使用原则，并服从统一管理。	1008000
报名开始日期		2024年7月12日		报名截止日期 2024年7月19日 14时30分止
租赁期限		五年 (2025年2月1日至2030年1月31日)		免租期限 无
竞租保证金金额		20000元/投标人		合同签订前，承租人以转账方式需缴纳第一年租金，往后每一年的租金于上一年租赁期满前一个月，全额缴纳下一年度租金。

https://sit.ah.gov.cn/tsdw/slkxyjy/zbagg/122416621.html

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 JD 京东 专注于win10

安徽省水利厅

slt.ah.gov.cn

安徽省·水利部淮河水利委员会水利科学研究院

首页 单位概况 新闻动态 通知公告 党建工作 文明创建

请输入关键字进行搜索

网站首页 > 厅属单位 > 省水利科学研究院 > 招标公告

黄山汤口供水有限责任公司综合楼招租结果公告

2024-07-22 18:22 来源：采购管理服务中心 作者：省水利科学研究院 浏览量：131

安徽省金晨水利水电咨询有限公司受黄山汤口供水有限责任公司委托，于2024年7月12日发布公告，对黄山汤口供水有限责任公司综合楼进行公开招租，2024年7月22日确定了承租人。现将具体情况公告如下：

竞租标的物名称：黄山汤口供水有限责任公司综合楼

承租人：苏小伍 1028000 元/750 平方米/12 个月=114.22 元/平方米·月

承租金额：1028000 元/年

公告期：2024年7月22日—2024年7月25日

特此公告。

58同城·房产

黄山58同城 > 黄山房产信息

出租

4000 元 · 月/120 平方米=33.33 元/平方米 · 月



4000 元/月 1.11元/m²/天

120m²

建筑面积

12个月

起租期

区 域: 徽州区

地 址: 丰乐怡庭·西南门 地图

郑先生
个人 已在58注册2年
已实名认证



微信扫码联系

点击查看电话

在线沟通

中国政府网 安徽省人民政府 黄山市人民政府 今日更新

长版本 无障碍 简体 繁体 个人中

首 页 资讯中心 区长之窗 政府信息公开 政务服务

互动交流 解读回应 魅力黄山区 数据发布 政务新媒体

发布机构:	黄山区汤口镇	发布日期:	2023-03-02
生效日期:	有效	废止日期:	
发布文号:		关 键 词:	
内容概述:		有 效 性:	有效

【招标公告】汤口镇浮溪花园6间经营亭招租

作者: 黄山区汤口镇 发布时间: 2023-03-02 16:28 信息来源: 黄山区汤口镇 阅读次数: 156 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

该项目位于浮溪花园小区1号楼前, 共有6间售货亭, 产权属浮溪花园小区业主委员会集体所有, 根据售货亭编号将本项目分6个标段 1、标段一: 位于浮溪花园小区1号楼前(寨西大桥头古井酒店对面), 1号售货亭, 面积为15m², 租赁期限为3年, 底价为25000元/年, 竞价保证金为15000元。 2、标段二: 位于浮溪花园小区1号楼前(寨西大桥头古井酒店对面), 2号售货亭, 面积为15m², 租赁期限为3年, 底价为25000元/年, 竞价保证金为15000元。 3、标段三: 位于浮溪花园小区1号楼前(寨西大桥头古井酒店对面), 3号售货亭, 面积为7.5m², 租赁期限为3年, 底价为12500元/年, 竞价保证金为7500元。 4、标段四: 位于浮溪花园小区1号楼前(寨西大桥头古井酒店对面), 4号售货亭, 面积为7.5m², 租赁期限为3年, 底价为12500元/年, 竞价保证金为7500元。 5、标段五: 位于浮溪花园小区1号楼前(寨西大桥头古井酒店对面), 5号售货亭, 面积为7.5m², 租赁期限为3年, 底价为12500元/年, 竞价保证金为7500元。 6、标段六: 位于浮溪花园小区1号楼前(寨西大桥头古井酒店对面), 6号售货亭, 面积为7.5m², 租赁期限为3年, 底价为12500元/年, 竞价保证金为7500元。 注: 1、本次交易的标的具体地理位置及房屋现状请以实地查看 为准。 2、本次交易标的实际移交面积与本公告中公示面积存在差异的, 以实际移交面积为准, 面积误差调整成交价。

详情见下方链接:

25000 元/15 平方米/12 个月=138.89 元/平方米 · 月

http://www.jnlqjy.cn/ggxx/index.html?url=%2Fncqjy%2Fportal.do%3Fmethod%3Dprovince_gg_view%26prold%3D2c92a283857b1aec018616013b732bfc%26unitld%3D1

综合实际年运营时间考虑,运营期内 2027 年 3-12 月运营月数为 10 个月, 2028 年-2046 年为正常运营年限, 年运营月数为 12 个月;

运营期 2047 年 1-2 月运营月数为 2 个月。项目运营期第 1 年至第 4 年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第 5 年起达到 90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况），本项目景区服务用房租赁收入运营期前两年测算过程如下：

当年景区服务用房租赁收入=景区服务建筑租赁面积×月均租赁单价×年实际运营时间×运营负荷÷10000

运营期第一年（2027 年 3-12 月）景区服务用房租赁收入=18011.00 平方米×32.00 元/平方米·月×10 个月×70%÷10000=403.45 万元

运营期第二年（2028 年 1-12 月）景区服务用房租赁收入=18011.00 平方米×32.00 元/平方米·月×12 个月×75%÷10000=518.72 万元

因此，运营期内，景区服务建筑租赁年均收入为 719.04 万元，收入共计为 14380.70 万元。

2、停车收入

本项目停车位统计如下表所示：

表 5-4 项目停车位数量统计表

序号	子项	车位（个）
1	旅游服务设施主体提升工程	150.00
2	新建旅游停车场	530.00
3	道路停车位提升工程	254.00
合计		934.00

本项目共提供小车位 934.00 个，参考黄山市及周边市场停车收费案例，结合项目停车及黄山风景区区位等情况，本项目三年建成后

小型停车位收费按 8 元/个·次计取（依据详见下表），每个车位每天考虑 2 次周转。

表 5-5 周边公共停车位收费参考依据一览表

序号	名称/位置	收费方式	收费批准文号
1	黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场	30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）8 元，超过 1 小时后每小时加收 5 元（不足 1 小时按 1 小时计），每日（24 小时）最高限价 45 元	黄发改价格（2023）17 号
2	池黄高铁黄山西站站前广场社会停车场	30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）4 元，超过 1 小时后每小时加收 1.5 元, 不足 1 小时按 1 小时计收, 每天每车收费不超过 18 元。	黄发改价格〔2024〕3 号

注：数据来源于黄山市发改委官网

https://www.huangshan.gov.cn/zwgk/public/6615714/11324235.html

上网站导航 网上购物 淘宝 天猫 京东 专注于win10

中国政府网 安徽省人民政府网

长链接 无障碍 简体 繁体 English 个人中心

首页 资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务 互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山 政务新媒体

内容概述:

有效性: 有效

关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的通知

作者: 各科室 发布时间: 2023-08-14 09:47 信息来源: 黄山市发展和改革委员会 阅读次数: 758 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏 分享

新国线黄山风景区游客集散中心有限公司:

为进一步贯彻落实停车收费管理突出问题专项整治行动精神,规范停车收费行为,降低群众出行成本,根据《安徽省定价目录》(皖价法〔2018〕17号)等文件规定,经研究,决定调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准,现就有关事项通知如下:

一、车辆停放服务收费实行政府指导价管理,具体标准详见附件。

二、请你公司及时办理《服务价格登记证》变更手续,在收费路段醒目位置设置统一收费公示牌,使用统一收费系统和税务票据,自觉接受社会监督。

三、本收费标准自2023年8月21日起执行。原《关于调整黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准的复函》(黄发改价格函〔2020〕6号)即行废止。

附件: 黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

黄山市发展和改革委员会
2023年8月11日

抄送: 省发展和改革委员会,市住建局、市市场监管局、黄山风景区管委会经发局,市政务中心发改委窗口

附件

黄山风景区游客集散中心和南大门换乘点停车场收费标准

车型	计时收费标准 (元/车)	备注
小型	30分钟(含)以内免费,30分钟至1小时(含)8元,超过1小时后每小时加收5元(不足1小时按1小时计),每日(24小时)最高限价45元	一、小型车是指1座(含)以下车辆或蓝色牌照的机动车;大型车是指除小型车外的其他车辆,主要指黄色牌照的机动车。 二、具备下列情况之一的免收机动车停放服务费:1.执行公务的警车、行



综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为 360.00 天，运营期内 2027 年 3-12 月运营天数为 300 天，2028 年-2046 年为正常运营年限，年运营天数为 360 天；运营期 2047 年 1-2 月运营天数为 60 天。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65% 运营负荷，第 5 年达到 70% 持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1 4、运营期各项收入单价增长情况），本项目停车收入运营期前两年测算过程如下：

当年停车收入=小车位数量×日周转次数×单次停车价格×当年运营天数×运营负荷÷10000

运营期第一年（2027 年 3-12 月）停车收入=934 个车位×2 次/个·天×8.00 元/次×300 天（运营期第一年运营时间为 10 个月）×

$50\% \div 10000=224.16$ 万元

运营期第二年（2028 年 1-12 月）停车收入=934 个车位 × 2 次/个 · 天 × 8.00 元/次 × 360 天（运营期第二年运营时间为 12 个月） × 55% ÷ 10000=295.89 万元

因此，项目运营期内，年均停车收入为 423.10 万元，停车收入共计为 8462.02 万元。

3、新能源汽车充电桩服务费收入

根据《安徽省发展改革委等部门关于印发安徽省电动汽车充电基础设施建设“十四五”规划的通知》明确提出城市新建停车位配建充电基础设施。综合考虑现状黄山市新能源汽车保有量及本项目投资体量，预留未来发展空间，结合当下汽车工业发展趋势，十四五时期，新能源汽车将成为未来发展趋势，本次暂按 25%-30%配建充电桩，因此本项目共配套设置 265.00 个新能源充电桩，通过项目资本金购置。

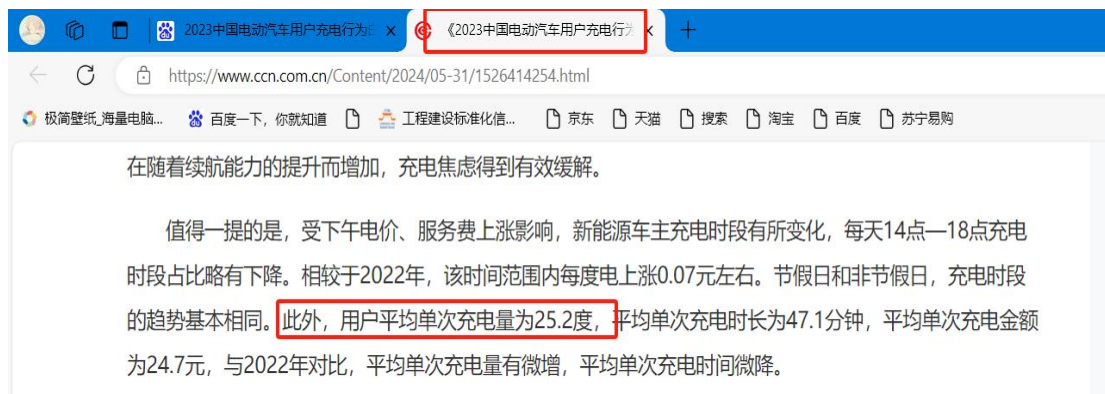
表 5-6 项目新能源充电桩数量统计表

序号	子项	充电桩（个）
1	旅游服务设施主体提升工程	53.00
2	新建旅游停车场	186.00
3	道路停车位提升工程	26.00
合计		265.00

根据相关资料显示，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括了电费及服务费用，不同地区价格略有差异；依据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《2021 中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2022 中国电动汽车用户充电行为白皮书》《2023 中国电动汽车用户充电行为研究报告》显示，2021 年、2022 年、2023 年全国用户平均单次充电量分别为：25.2 度、25.6 度、25.2 度，因此，本项目充电桩平均每次充电量按 25 千瓦时计取，每个充电桩每天考虑

2.5 次周转。





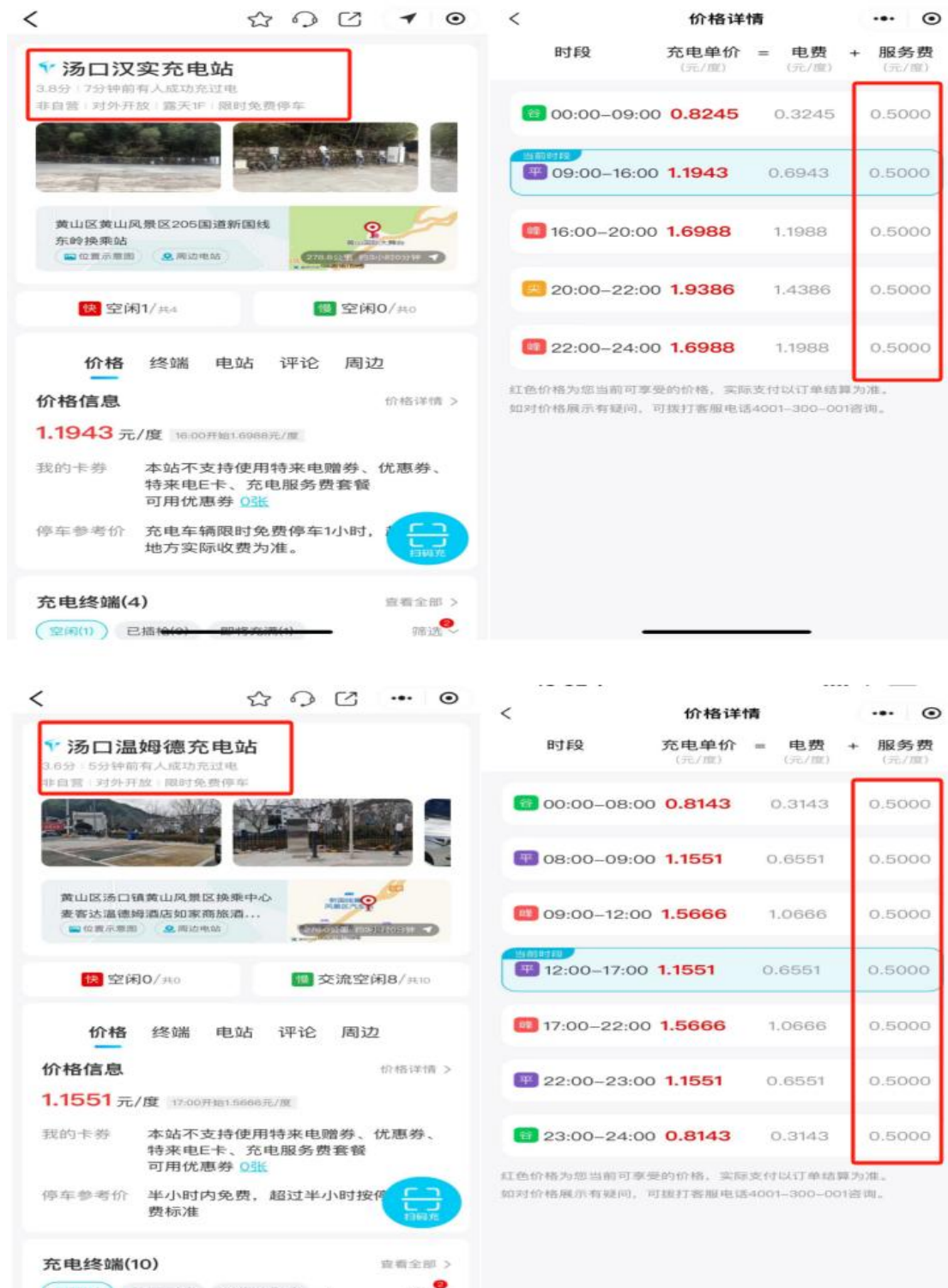
结合项目周边电动汽车充电服务费收费标准（依据详见下表），因此，本项目新能源汽车充电桩服务费按 0.50 元/千瓦时计取服务费，综合考虑通货膨胀等因素，本项目运营期内新能源汽车充电桩单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.1—运营期内各项收入单价增长情况说明）。

表 5-7 项目周边电动汽车充电服务费收费标准统计表

序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	安徽省黄山市黄山区政务中心充电站	0.55
2	安徽省黄山市黄山区汤口汉实充电站	0.50
3	安徽省黄山市黄山区汤口温姆德充电站	0.50

注：数据来源于特来电充电桩价格查询

时段	充电单价 (元/度)	电费 (元/度)	服务费 (元/度)
00:00—09:00	0.7722 挂牌价 0.8822	0.3322	0.4400 0.5500
09:00—16:00	1.1543 挂牌价 1.2643	0.7143	0.4400 0.5500
16:00—20:00	1.6757 挂牌价 1.7857	1.2357	0.4400 0.5500
20:00—22:00	1.9228 挂牌价 2.0328	1.4828	0.4400 0.5500
22:00—24:00	1.6757 挂牌价 1.7857	1.2357	0.4400 0.5500



综合考虑实际年运营时间，项目年运营时间为 360.00 天，运营期内 2027 年 3-12 月运营天数为 300 天，2028 年-2046 年为正常运营年限，年运营天数为 360 天；运营期 2047 年 1-2 月运营天数为 60 天。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%

运营负荷，第5年达到70%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮5%（具体论述详见5.1.14、运营期各项收入单价增长情况），本项目新能源汽车充电桩服务费收入运营期前两年测算过程如下：

当年新能源汽车充电桩充电服务费收入=新能源汽车充电桩数量
×车均充电量×日周转次数×当年运营天数×每度电充电服务费×
运营负荷÷10000

运营期第一年（2027年3-12月）新能源汽车充电桩充电服务费
=265个新能源汽车充电桩×25kw·h×2.5次/个·天×300天（运营
期第一年运营时间为10个月）×0.50元/kW·h×50%÷10000=124.22
万元

运营期第二年（2028年1-12月）新能源汽车充电桩充电服务费
=265个新能源汽车充电桩×2.5次/个·天×25kw·h×360天（运营
期第二年运营时间为12个月）×0.50元/kW·h×55%÷10000=163.97
万元

因此，项目运营期内，新能源汽车充电桩充电服务年均收入为
238.00万元，收入共计为4759.96万元。

4、广告收入

本项目建成后，可在游客服务中心、旅游业态服务用房等两处区域通过项目资本金购置6块LED旅游信息广告大屏及导览信息屏，根据黄山市电子大屏广告收费水平及周边市场案例，综合考虑当地经济发展水平及项目建设期等因素，本项目三年建成后LED电子屏广告单

价按 5 万元/块·年计取（依据详见下表）。

表 5-8 LED 电子屏广告参考依据一览表

序号	地点/位置	单价（万元/座·年）
1	黄山市国有房屋租赁有限公司大楼外立面全彩 LED 显示屏广告	41.61
2	休宁县新宁广场 11 号楼顶 LED 广告牌	22.36

注：数据来源为 58 同城、安居客等平台

全国公共资源交易平台(安徽省·黄山市)
黄山市公共资源交易中心
ggzy.huangshan.gov.cn

所有栏目 请输入关键字

首页

组织机构

信息公开

服务指南

政策法规

交易信息

场所安排

意见征集

黄山简报

监管信息

中介

当前位置: 首页 > 交易信息 > 产权交易 > 成交结果

交易公告

答疑变更

成交公告

黄山市国有房屋租赁有限公司大楼外立面全彩LED显示屏广告经营权出租项目成交公告

【信息时间: 2021-05-20 阅读次数: 58】【字号大 中 小】【我要打印】【关闭】

出租标的名称: 黄山市国有房屋租赁有限公司大楼外立面全彩LED显示屏广告经营权。
出租标的评估结果: 人民币1,188,000.00元。
出租起始价 (3年租金底价): 人民币1,248,390.00元。
交易价格: 人民币1,248,390.00元。
公告期: 2021年5月20日—2021年5月26日。
特此公告。

联系人: 许经理
联系电话: 0559-2330288

安徽长江产权交易所
2021年5月20日

[公告结束]休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌转让(二次)交易公告

【信息时间: 2020-08-19 阅读次数: 95】【字号大 中 小】【我要打印】【关闭】

项目编号: HJXGQ2020J010
受休宁县城市管理行政执法局委托, 黄山市公共资源交易中心休宁县分中心对新宁广场11号楼顶LED广告牌(二次)进行公开转让。委托方承诺本次转让行为已履行了必要的审批程序, 保证本公告(文件)的内容不存在任何重大遗漏, 并对其内容的真实性、准确性和有效性负责, 具体内容如下:
一、 项目内容:
(一) 基本情况
标的位于休宁县新宁广场11号楼顶LED广告牌, 建于2011年7月。广告牌支撑材料为钢构焊接组件, 显示屏为弧形P10LED液晶显示屏。其高6米, 宽21米, 面积126平方米。其内配备了供配电、风冷、照明等设施。
注: 1、具体情况请意向人以自行前往实地查看。
2、本次交易标的实际移交面积与本公告中公示面积存在差异的, 以实际移交面积为准, 面积误差调整成交价。
(二) 竞价底价:
223600元人民币。每轮加价幅度: 人民币500元整或其整数倍。
成交价款在签订合同后5个工作日内交清。
(三) 项目实施要求
1、受让方须依法经营, 不得违反相关法律法规及相关部门有关强制性规定。
2、经营过程中, 受让方须按照国家、地方法律法规和行业管理部门的要求无偿播放公益性广告; 广告内容合法文明, 不得发布国家法律法规明令禁止的广告, 自觉维护社会公德。

综合考虑实际年运营时间, 项目年运营时间为 12 个月, 运营期内 2027 年 3-12 月运营时间为 10 个月, 2028 年-2046 年为正常运营

年限，年运营时间为 12 个月；运营期 2047 年 1-2 月运营时间为 2 个月。从实际角度考虑，项目运营期第 1 至第 4 年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第 5 年达到 90%持续运营负荷。综合考虑通货膨胀率等因素，本项目运营期内单价每三年上浮 5%（具体论述详见 5.1.14、运营期各项收入单价增长情况），本项目广告收入运营期前两年测算过程如下：

当年广告收入=LED 旅游信息广告大屏数量×每块 LED 旅游信息大屏广告单价×当年运营月数×运营负荷

运营期第一年（2027 年 3-12 月）广告收入=6 块 LED 旅游信息广告大屏×5 万元/块·年×10 个月÷12 个月（运营期第一年运营时间为 10 个月）×50%=12.50 万元

运营期第二年（2028 年 1-12 月）广告收入=6 块 LED 旅游信息广告大屏×5 万元/块·年×12 个月÷12 个月（运营期第二年运营时间为 12 个月）×55%=16.50 万元

因此，项目运营期内，广告年均收入为 23.60 万元，收入共计为 471.92 万元。

综上所述，运营期内，年均收入为 1403.73 万元，项目经营总收入共计 28074.60 万元。

表 5-9 项目收入估算表

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2027 年 (3-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)
运营负荷（景区服务建筑租赁）				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）				50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
（一）	景区服务建筑租赁收入		14380.70	403.45	518.72	553.30	624.62	661.36	661.36	700.27
	数量	m²		18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00
	年运营月数	月		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		32.00	32.00	32.00	34.00	34.00	34.00	36.00
（二）	停车收入		8462.02	224.16	295.89	322.79	367.17	395.42	395.42	415.19
	数量	个		934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		300.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82
（三）	新能源汽车充电桩服务费		4759.96	124.22	163.97	178.88	205.41	221.21	221.21	233.73
	数量	个		265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		300.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.56
（四）	广告收入		471.92	12.50	16.50	18.00	20.48	22.05	22.05	23.14
	数量（LED 旅游广告屏）	块		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年运营月数	月		10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

	单价	元/块/年		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51
合计	经营收入		28074.60	764.33	995.08	1072.96	1217.68	1300.04	1300.04	1372.33

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2034 年 (1-12月)	2035 年 (1-12月)	2036 年 (1-12月)	2037 年 (1-12月)	2038 年 (1-12月)	2039 年 (1-12月)	2040 年 (1-12月)
运营负荷（景区服务建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	景区服务建筑租赁收入		14380.70	700.27	700.27	739.17	739.17	739.17	778.08	778.08
	数量	m²		18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		36.00	36.00	38.00	38.00	38.00	40.00	40.00
（二）	停车收入		8462.02	415.19	415.19	435.90	435.90	435.90	457.56	457.56
	数量	个		934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72
（三）	新能源汽车充电桩服务费		4759.96	233.73	233.73	246.25	246.25	246.25	258.77	258.77
	数量	个		265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62
（四）	广告收入		471.92	23.14	23.14	24.32	24.32	24.32	25.54	25.54
	数量（LED 旅游广告屏）	块		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

	单价	元/块/年		5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08
合计	经营收入		28074.60	1372.33	1372.33	1445.64	1445.64	1445.64	1519.94	1519.94

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期						
				2041 年 (1-12月)	2042 年 (1-12月)	2043 年 (1-12月)	2044 年 (1-12月)	2045 年 (1-12月)	2046 年 (1-12月)	2047 年 (1-2月)
运营负荷（景区服务建筑租赁）				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）				70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
（一）	景区服务建筑租赁收入		14380.70	778.08	816.98	816.98	816.98	855.88	855.88	142.65
	数量	m²		18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00	18011.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	2.00
	月均单价	元/m²		40.00	42.00	42.00	42.00	44.00	44.00	44.00
（二）	停车收入		8462.02	457.56	480.62	480.62	480.62	504.63	504.63	84.10
	数量	个		934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00	934.00
	日周转次数	次		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	60.00
	单价	元/次		9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72
（三）	新能源汽车充电桩服务费		4759.96	258.77	271.29	271.29	271.29	283.82	283.82	47.30
	数量	个		265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	车均充电量	kwh		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	60.00
	每度电平均单价	元/kwh		0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68
（四）	广告收入		471.92	25.54	26.80	26.80	26.80	28.14	28.14	4.69
	数量（LED 旅游广告屏）	块		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	2.00

	单价	元/块/年		6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70
合计	经营收入		28074.60	1519.94	1595.69	1595.69	1595.69	1672.47	1672.47	278.74

5.2 项目成本测算

本项目成本主要包括运营成本[外购燃料动力费(水电)、外购原材料、工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本(含营销费)]。综合实际年运营时间考虑，运营期内 2027 年 3-12 月运营月数为 10 个月，2028 年-2046 年为正常运营年限，年运营月数为 12 个月；运营期 2047 年 1-2 月运营月数为 2 个月。

项目成本测算中单价按每 3 年增长 5%进行测算，系考虑通货膨胀率的基础上进行适度降低作为增长率。通货膨胀率，指一般物价总水平在一定时期（通常为一年）内的上涨率，也称为物价变化率，是货币超发部分与实际需要的货币量之比，用以反映通货膨胀、货币贬值的程度。经查阅国家统计局的数据，近 20 年，我国居民消费价格指数（上年=100）平均值为 102.24，通货膨胀率平均值为 2.24%。计算后每 3 年增长 6.12%，综合考虑本项目所在地经济和社会发展水平，进行保守计算，选取每三年增长率 5%。因此本项目运营期内成本每 3 年上浮 5%。

5.2.1 运营成本

1、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电（建筑、室外照明、充电桩等）用气等公共耗能，根据人数及日常运营情况进行预测。

（1）年用水量测算

本项目各功能区用水量依据《建筑给排水设计规范》（GB50015-2019）、《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）规定的

用水定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用水量为 1.58 万 m³(详见表 5-10)，用水单价参考黄山区发改委发布的 2024 年 11 月水电气价格表中非居民用水到户水价，按照 2.73 元/m³ 计取。

中国政府网

安徽省人民政府

黄山市人民政府

今日更新

长辈版

无障碍

简体

繁体

个人中心

首页

资讯中心

区长之窗

政府信息公开

政务服务

互动交流

解读回应

魅力黄山区

数据发布

政务新媒体

生效日期:

有效

发布文号:

无文号

内容概述:

废止日期:

关键词:

有效性:

有效

黄山区水电气价格清单（2024年11月）

作者：黄山区发改委 发布时间：2024-11-07 09:17 信息来源：黄山区发展和改革委员会 阅读次数：62 次

字号：

大

中

小

文本下载

我要纠错

打印

收藏

黄山市黄山区供水价格表

用户类型			户年用水量 (立方米, 吨)	价格（元/立方米、元/吨）			
				基本水价	代收费用		到户水价
					水资源费	污水处理费	
城镇	居民生活	第一档	0-204 吨	1.12	0.08	0.65	2.05
		第二档	205-300 吨	1.92	0.08	0.65	2.65
		第三档	300 吨以上	2.52	0.08	0.65	3.45
	居民生活 (二次供水)	非阶梯（合表）					
		第一档					
		第二档					
		第三档					
		非阶梯（合表）					
		非居民用水	/	1.45	0.08	1.2	2.73
		特种用水	/	2.78	0.08	1.2	4.06
农村	居民生活	单一制					
	两部制						
非居民用水							

执行时间：2016 年 2 月

备注：低保户每月减免 3 吨水

服务电话：8536850

注：城镇和农村实行同城同水价。

3.1.5 浇洒道路用水定额可根据路面性质按表3.1.5的规定选用，并应考虑气象条件因素后综合确定。

表3.1.5 浇洒道路用水定额(L/m²·次)

路面性质	用水定额
碎石路面	0.40~0.70
土路面	1.00~1.50
水泥或沥青路面	0.20~0.50

注 :1 除养老院、托儿所、幼儿园的用水定额中含食堂用水 ,其他均不含食堂用水。

2 除注明外均不含员工用水 ,员工用水定额每人每班 30L ~ 45L。

3 医疗建筑用水中不含医疗用水。

4 表中用水量包括热水用量在内 ,空调用水应另计。

5 选择用水定额时 ,可依据当地气候条件、水资源状况等确定 ,缺水地区应选择低值。

6 表中用水量单位数量以年平均法计算

表 5-10 本项目用水量估算表

用水项目	用水单位数量		用水定额 (Q _d)		日用水量 Q _d (m ³ /d)	年用水天 数 (d)	年用水量 (万 m ³)
建筑工程	900.00	m ² /日	4.00	L/m ² ·日	3.60	365.00	0.13
室外工程	34143.33	m ² /日	1.00	L/m ² ·日	34.14	365.00	1.25
工作人员	17.00	人	40.00	L/人次	0.68	365.00	0.02
小计 1	/	/	/	/	34.82	/	1.40
考虑 13%未预 见水量					4.53	/	0.18
合计					39.35		1.58

备注：用水单位面积已扣除租赁部分面积

(2) 年用电量测算

本项目各功能区用电量依据《全国民用建筑工程技术措施节能专篇(电气)》及《民用建筑电气设计标准(CBS1348-2019)》规定的用电定额进行估算。经测算，本项目满负荷运营时年用电量为 15.06 万千瓦时（详见表 5-11）。

表 5-11 本项目用电量估算表

名称	数量	功率指标 (w/杆)	功率因 素	负荷因 素	工作时间 (h)	年耗电量 (万千瓦时)
建筑用电	900.00	30	0.75	0.75	4380	6.65
室外工程（照明）	34143.33	1	0.75	0.75	4380	8.41
合计						15.06

备注：景区服务建筑用电单位面积已扣除租赁部分面积

用电单价按国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表 2024 年 1-11 月单一制 1-10 千伏均价计取(详见表 5-12),即 0.7670 元/千瓦时计取。

表 5-12 国网安徽省电力有限公司用户电价表 2024 年 1-11 月

	年度	月份	非分时电度电价 (元/千瓦时)	分时电度电价(元/千瓦时)				均值
				1、7-9、12 月高峰	其他月份高 峰	平时段	低谷时 段	
单一制 1-10 千 伏	2024	1	0.6649	1.1508	1.0893	0.6649	0.3134	0.7767
		2	0.6737	1.16	1.0984	0.6737	0.3220	0.7856
		3	0.6912	1.1775	1.1159	0.6912	0.3395	0.8031
		4	0.721	1.2267	1.1649	0.7210	0.3502	0.8368
		5	0.701	1.205	1.1434	0.7010	0.3315	0.8164
		6	0.666	1.17	1.1084	0.6660	0.2965	0.7814
		7	0.6838	1.1883	1.1266	0.6838	0.3140	0.7993
		8	0.6943	1.1988	/	0.6943	0.3245	0.7280
		9	0.6928	1.1982	/	0.6928	0.3223	0.7265
		10	0.6844	/	1.1267	0.6844	0.3149	0.7026
		11	0.6620	/	1.1048	0.6620	0.2922	0.6803
2024 年 1-11 月份均值								0.7670

注：数据来源安徽省发展改革委官网。

（3）运营期内外购燃料动力费(水电) 成本测算

综合实际年运营时间考虑，运营期内 2027 年 3-12 月运营月数为 10 个月，2028 年-2046 年为正常运营年限，年运营月数为 12 个月；运营期 2047 年 1-2 月运营月数为 2 个月。从实际角度考虑，运营期第一至第四年能耗负荷为 70%、75%、80%、85%，从第五年实现 90% 持续能耗负荷。

本项目第一年、第二年外购燃料动力费（水电）运营成本测算过程如下：

$$\text{当年外购燃料动力费(水电)} = (\text{年用电量} \times \text{用电单价} + \text{年用水量}$$

×用水单价)×当年运营时间×当年运营负荷

运营期第一年(2027年3-12月)外购燃料动力费(水电)=(15.06万kW·h×0.7670元/kW·h+1.58万立方米×2.73元/立方米)×10个月÷12个月(运营期第一年运营时间为10个月)×70%=9.26万元;

运营期第二年(2028年1-12月)外购燃料动力费(水电)=(15.06万kW·h×0.7670元/kW·h+1.58万立方米×2.73元/立方米)×12个月÷12个月(运营期第二年运营时间为12个月)×75%=11.91万元。

因此,运营期内,年均外购燃料动力(水电)为13.92万元,外购燃料动力费(水电)共计278.44万元。

2、外购原材料费(广告、充电桩耗材成本)

本项目旅游服务设施运营等将产生LED旅游广告屏、充电桩运营等耗材,参考《旅游休闲的成本分析·江苏经贸职业技术学院江苏南京210007》、《目标成本管理在YH的应用研究》等论文数据,综合市场调研,按照新能源汽车充电桩服务费收入及广告收入总和的10%计取。综合实际年运营时间考虑,运营期内2027年3-12月运营月数为10个月,2028年-2046年为正常运营年限,年运营月数为12个月;运营期2047年1-2月运营月数为2个月。

本项目第一年、第二年外购原材料费(广告、充电桩耗材成本)运营成本测算过程如下:

当年外购原材料费(广告、充电桩耗材成本)=(当年新能源充电桩服务费收入+当年广告收入)×10%

运营期第一年（2027 年 3-12 月）外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）=（124.22 万元+12.50 万元）×10%=13.67 万元；

运营期第二年（2028 年 1-12 月）外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）=（163.97 万元+16.50 万元）×10%=18.05 万元。

运营期内，外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）年均成本为 26.16 万元，成本共计 523.19 万元。

3、职工工资及福利费

项目运营期拟设置职工 17 人，职工工资参照黄山市人民政府官网发布的 2023 年市场工资指导价位信息部分职位工资参考价位中位数。

https://www.huangshan.gov.cn/zwgk/public/6615714/11308655.html

新康程 2023 咨询 领域资料网 建筑 2023 年咨询工程 地下

中国政府网 安徽省人民政府网

长龄版 无障碍 简体 繁体 English

首页 资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务 互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山

序号	职位（工种）	高位数	中位数	低位数
1	企业董事	622640	163200	128400
2	企业经理	1040080	142680.5	43160
3	安全生产管理工程技术人员	204059	78827.5	41685
4	保安员	77070	50274	27269.59
5	保洁员	48500	26904	24000
6	保险保全员	165374.84	97548.79	20831.96
7	保险核保专业人员	126857.57	51414.24	32512.32
8	保险理赔员	150500.66	71500.0	19007

百度一下, 你就知道 工程建设标准化信... 京东 天猫 搜索 淘宝 百度 苏宁易购				
府网 安徽省人民政府网				
长辈版 无障碍 简体 繁体 English 个人中心				
资讯中心 市长之窗 政府信息公开 政务服务				
互动交流 解读回应 政府数据 走进黄山 政务新媒体				
12	餐厅服务员	10.01	52904	27705
13	仓储管理员	78115	53351.5	33167
14	草坪园艺师	61471.96	42539.26	34338.4
15	电工	61369.96	46996.56	36514.84
16	房地产经纪人员	183342	101379.5	73704
17	房地产开发专业人员	154899.37	66000	43789

劳动定员及工资福利构成详见下表。

表 5-13 本项目劳动定员及工资福利构成一览表

序号	类别	人数	工资及福利（万元·年/人）		合计 （万元·年）
			工资	福利	
1	管理人员	2	12	2.4	28.8
2	其他工作人员	15	5.76	1.152	103.68
合计		17			132.48

注：本表格内容为正常运营第一年且不考核运营负荷工资。

综合实际年运营时间考虑，运营期内 2027 年 3-12 月运营月数为 10 个月，2028 年-2046 年为正常运营年限，年运营月数为 12 个月；运营期 2047 年 1-2 月运营月数为 2 个月。综合考虑通货膨胀率等因素，工资及福利费每三年上浮 5%。

本项目第一年、第二年职工工资及福利费测算过程如下：

当年职工工资及福利费测算：（管理人员年度工资及福利费+景区工作人员年度工资及福利费+其他工作人员年度工资及福利费）×当年工作时间

运营期第一年（2027 年 3-12 月）职工工资及福利费测算：（28.80 万元+103.68 万元）×10 个月÷12 个月（运营期第一年运营时间为 10 个月）=110.40 万元

运营期第二年(2028年1-12月)职工工资及福利费测算: $(28.80 \text{ 万元} + 103.68 \text{ 万元}) \times 12 \text{ 个月} \div 12 \text{ 个月}$ (运营期第二年运营时间为12个月) = 132.48 万元

运营期内,工资及福利费年均153.30万元,工资及福利费共计3065.93万元。

4、修理费(含充电桩更新等)

本项目运营期修理费包含建筑物、充电桩等修理、重置费和维护,参考《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,按固定资产年折旧额的5%计,综合实际年运营时间考虑,运营期内2027年3-12月运营月数为10个月,2028年-2046年为正常运营年限,年运营月数为12个月;运营期2047年1-2月运营月数为2个月。

本项目第一年、第二年修理费测算过程如下:

当年修理费=固定资产折旧年折旧额(详见表5-13 项目成本费用测算表) \times 当年运营时间 \times 5%

运营期第一年(2027年3-12月)修理费=341.46万元 \times 10个月 \div 12个月(运营期第一年运营时间为10个月) \times 5%=14.23万元

运营期第二年(2028年1-12月)修理费=341.46万元 \times 12个月 \div 12个月(运营期第二年运营时间为12个月) \times 5%=17.07万元

运营期内,修理费(含充电桩更新等)年均17.07万元,修理费(含充电桩更新等)共计341.46万元。

5、管理费用

管理费用比例通常由项目的经营状况和实际需求决定,不同的行

业有不同的比例，一般项目通常在 1%-5%之间，保守考虑，本项目管理费用按照经营总收入的 5%计取。

本项目第一年、第二年管理费用测算过程如下：

当年管理费用=当年项目经营总收入×5%

运营期第一年（2027 年 3-12 月）管理费用=764.33 万元×5%=38.22 万元

运营期第二年（2028 年 1-12 月）管理费用=995.08 万元×5%=49.75 万元

运营期内，管理费用年均 70.19 万元，管理费用共计 1403.73 万元。

6、其他成本（含营销费）

本项目运营期其他成本主要为营销费用，按照 80 万元/年计取，综合市场价格变动，每 3 年降低 20 万元，此后随着项目知名度逐渐提升，在 2033 年，稳定在 40.00 万元/年。运营期内，年均其他成本为 48.67 万元，其他成本共计 973.33 万元。

综上所述，运营期内，本项目年均经营成本为 329.30 万元，经营成本合计 6586.09 万元，详见项目成本费用测算表。

表 5-14 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计（万元）	运营期						
			2027 年 (3-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	278.44	9.26	11.91	12.70	13.50	14.29	14.29	14.29
2	外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）	523.19	13.67	18.05	19.69	22.59	24.33	24.33	25.69
3	职工工资及福利费	3065.93	110.40	132.48	132.48	139.10	139.10	139.10	146.06
4	修理费（含充电桩更新等）	341.46	14.23	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
5	管理费用	1403.73	38.22	49.75	53.65	60.88	65.00	65.00	68.62
6	其他成本（含营销费）	973.33	66.67	80.00	80.00	60.00	60.00	60.00	40.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	6586.09	252.45	309.26	315.59	313.15	319.80	319.80	311.73
8	折旧费	6829.19	284.55	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46
8.1	房屋和建筑物	5408.22	225.34	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41
8.2	机械设备	1420.97	59.21	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05
9	摊销费	351.02	14.63	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55
10	利息支出	4806.25	193.75	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
11	总成本费用合计	18572.55	745.37	923.27	929.60	927.16	933.81	933.81	925.74
	其中：可变成本	6586.09	252.45	309.26	315.59	313.15	319.80	319.80	311.73
	固定成本	11986.46	492.93	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01

注：本项目债券发行费已纳入总投资，详见项目实施方案 4.2 项目投资估算

续上表:

序号	项 目	合计（万元）	运营期						
			2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	278.44	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29
2	外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）	523.19	25.69	25.69	27.06	27.06	27.06	28.43	28.43
3	职工工资及福利费	3065.93	146.06	146.06	153.36	153.36	153.36	161.03	161.03
4	修理费（含充电桩更新等）	341.46	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07
5	管理费用	1403.73	68.62	68.62	72.28	72.28	72.28	76.00	76.00
6	其他成本（含营销费）	973.33	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	6586.09	311.73	311.73	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82
8	折旧费	6829.19	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46
8.1	房屋和建筑物	5408.22	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41
8.2	机械设备	1420.97	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05
9	摊销费	351.02	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55
10	利息支出	4806.25	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
11	总成本费用合计	18572.55	925.74	925.74	938.08	938.08	938.08	950.83	950.83
	其中：可变成本	6586.09	311.73	311.73	324.07	324.07	324.07	336.82	336.82
	固定成本	11986.46	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01	614.01

注:本项目债券发行费已纳入总投资,详见项目实施方案 4.2 项目投资估算

续上表:

序号	项 目	合计（万元）	运营期						
			2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)
	运营负荷（景区服务建筑租赁）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（停车、新能源汽车充电桩服务费、广告）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电)	278.44	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	2.38
2	外购原材料费（广告、充电桩耗材成本）	523.19	28.43	29.81	29.81	29.81	31.20	31.20	5.20
3	职工工资及福利费	3065.93	161.03	169.08	169.08	169.08	177.54	177.54	29.59
4	修理费（含充电桩更新等）	341.46	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	17.07	2.85
5	管理费用	1403.73	76.00	79.78	79.78	79.78	83.62	83.62	13.94
6	其他成本（含营销费）	973.33	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	6.67
7	经营成本(1+2+3+4+5+6)	6586.09	336.82	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62
8	折旧费	6829.19	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	341.46	56.91
8.1	房屋和建筑物	5408.22	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	270.41	45.07
8.2	机械设备	1420.97	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	71.05	11.84
9	摊销费	351.02	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	17.55	2.93
10	利息支出	4806.25	255.00	255.00	255.00	255.00	180.00	75.00	22.50
11	总成本费用合计	18572.55	950.83	964.05	964.05	964.05	902.73	797.73	142.96
	其中：可变成本	6586.09	336.82	350.04	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62
	固定成本	11986.46	614.01	614.01	614.01	614.01	539.01	434.01	82.34

注:本项目债券发行费已纳入总投资,详见项目实施方案 4.2 项目投资估算

5.3 项目税金及附加

本项目的税金主要包括增值税、附加税，其中税率主要根据营业收入类型进行计取，附加税中城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税税率为 3%，其他附加费税率为 2%。房产税税率为 12%。所得税税率 25%。详见下表。

序号	税 别	税率（%）
1	增值税	
1.1	增值税销项税	
1.1.1	景区服务建筑租赁收入增值税销项税	9%
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增值税销项税	13%
1.1.4	广告收入增值税销项税	6%
1.2	增值税进项税	
1.3	固定资产进项抵扣	
2	附加税	
2.1	城市维护建设税	7%
2.2	教育费附加	3%
2.3	其他附加费	2%
3	房产税	12%
4	所得税	25%

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 1023.13 万元，其中：景区服务建筑租赁收入增值税销项税 1187.40 万元、停车位收入增值税销项税 698.70 万元、新能源汽车充电桩服务费增值税销项税 547.61 万元、广告收入增值税销项税 26.71 万元；增值税销项税为 2460.42 万元，增值税进项税为 66.19 万元，固定资产进项抵扣为 1371.09 万元。附加税税金为 122.78 万元，其中：城市维护建设税 71.62 万元、教育费附加 30.69 万元、其他附加费 20.46 万元。房产税税金为 1725.68 万元。所得税税金为 1664.98 万元。详见下表 5-15、表 5-16：

表 5-15 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期（年）						
				2027 年 (3-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)
1	增值税		1023.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		2460.42	66.82	87.06	93.93	106.68	113.95	113.95	120.30
1.1.1	景区服务建筑租赁收入增值 税销项税	9%	1187.40	33.31	42.83	45.69	51.57	54.61	54.61	57.82
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	698.70	18.51	24.43	26.65	30.32	32.65	32.65	34.28
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增 值税销项税	13%	547.61	14.29	18.86	20.58	23.63	25.45	25.45	26.89
1.1.4	广告收入增值税销项税	6%	26.71	0.71	0.93	1.02	1.16	1.25	1.25	1.31
1.2	增值税进项税		66.19	1.89	2.47	2.67	2.98	3.19	3.19	3.30
1.3	固定资产进项抵扣		1371.09	64.93	84.59	91.26	103.70	110.77	110.77	117.00
2	附加税		122.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	71.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	30.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	20.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	12%	1725.68	48.41	62.25	66.40	74.95	79.36	79.36	84.03
4	所得税		1664.98	0.00	2.39	19.24	53.89	71.72	71.72	90.64
合计			4536.57	48.41	64.64	85.64	128.85	151.08	151.08	174.67

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期(年)						
				2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
1	增值税		1023.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.57	129.71
1.1	增值税销项税		2460.42	120.30	120.30	126.73	126.73	126.73	133.24	133.24
1.1.1	景区服务建筑租赁收入增值 税销项税	9%	1187.40	57.82	57.82	61.03	61.03	61.03	64.24	64.24
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	698.70	34.28	34.28	35.99	35.99	35.99	37.78	37.78
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增 值税销项税	13%	547.61	26.89	26.89	28.33	28.33	28.33	29.77	29.77
1.1.4	广告收入增值税销项税	6%	26.71	1.31	1.31	1.38	1.38	1.38	1.45	1.45
1.2	增值税进项税		66.19	3.30	3.30	3.41	3.41	3.41	3.53	3.53
1.3	固定资产进项抵扣		1371.09	117.00	117.00	123.32	123.32	123.32	84.14	0.00
2	附加税		122.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.47	15.57
2.1	城市维护建设税	7%	71.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.19	9.08
2.2	教育费附加	3%	30.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.37	3.89
2.3	其他附加费	2%	20.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.91	2.59
3	房产税	12%	1725.68	84.03	84.03	88.70	88.70	88.70	93.37	93.37
4	所得税		1664.98	90.64	90.64	104.72	104.72	104.72	106.17	82.61
合计			4536.57	174.67	174.67	193.42	193.42	193.42	250.58	321.26

续上表:

序号	项 目	单位	合计 (万元)	运营期(年)						
				2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)
1	增值税		1023.13	129.71	136.23	136.23	136.23	142.82	142.82	23.80
1.1	增值税销项税		2460.42	133.24	139.87	139.87	139.87	146.58	146.58	24.43
1.1.1	景区服务建筑租赁收入增值 税销项税	9%	1187.40	64.24	67.46	67.46	67.46	70.67	70.67	11.78
1.1.2	停车位收入增值税销项税	9%	698.70	37.78	39.68	39.68	39.68	41.67	41.67	6.94
1.1.3	新能源汽车充电桩服务费增 值税销项税	13%	547.61	29.77	31.21	31.21	31.21	32.65	32.65	5.44
1.1.4	广告收入增值税销项税	6%	26.71	1.45	1.52	1.52	1.52	1.59	1.59	0.27
1.2	增值税进项税		66.19	3.53	3.64	3.64	3.64	3.76	3.76	0.63
1.3	固定资产进项抵扣		1371.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税		122.78	15.57	16.35	16.35	16.35	17.14	17.14	2.86
2.1	城市维护建设税	7%	71.62	9.08	9.54	9.54	9.54	10.00	10.00	1.67
2.2	教育费附加	3%	30.69	3.89	4.09	4.09	4.09	4.28	4.28	0.71
2.3	其他附加费	2%	20.46	2.59	2.72	2.72	2.72	2.86	2.86	0.48
3	房产税	12%	1725.68	93.37	98.04	98.04	98.04	102.71	102.71	17.12
4	所得税		1664.98	82.61	95.26	95.26	95.26	126.77	153.02	23.00
合计			4536.57	321.26	345.87	345.87	345.87	389.44	415.69	66.78

表 5-16 本项目所得税测算表

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2027 年 (3-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)	2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)
1	营业收入	28074.60	764.33	995.08	1072.96	1217.68	1300.04	1300.04	1372.33
2	营业税金及附加	2871.59	48.41	62.25	66.40	74.95	79.36	79.36	84.03
3	总成本费用	18572.54	745.37	923.27	929.60	927.16	933.81	933.81	925.74
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	6630.47	-29.46	9.56	76.96	215.57	286.87	286.87	362.56
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	6630.47	-29.46	9.56	76.96	215.57	286.87	286.87	362.56
8	所得税	1664.98	0.00	2.39	19.24	53.89	71.72	71.72	90.64

续上表：

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)	2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)
1	营业收入	28074.60	1372.33	1372.33	1445.64	1445.64	1445.64	1519.94	1519.94
2	营业税金及附加	2871.59	84.03	84.03	88.70	88.70	88.70	144.41	238.65
3	总成本费用	18572.54	925.74	925.74	938.08	938.08	938.08	950.83	950.83
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	6630.47	362.56	362.56	418.86	418.86	418.86	424.69	330.46
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	6630.47	362.56	362.56	418.86	418.86	418.86	424.69	330.46
8	所得税	1664.98	90.64	90.64	104.72	104.72	104.72	106.17	82.61

续上表:

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)	2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)
1	营业收入	28074.60	1519.94	1595.69	1595.69	1595.69	1672.47	1672.47	278.74
2	营业税金及附加	2871.59	238.65	250.61	250.61	250.61	262.67	262.67	43.78
3	总成本费用	18572.54	950.83	964.05	964.05	964.05	902.73	797.73	142.96
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	6630.47	330.46	381.03	381.03	381.03	507.07	612.07	92.01
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额（5-6）	6630.47	330.46	381.03	381.03	381.03	507.07	612.07	92.01
8	所得税	1664.98	82.61	95.26	95.26	95.26	126.77	153.02	23.00

5.4 项目融资平衡方案

5.4.1 项目收益

收入扣除相关成本与税金后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。其中：

1、预测项目收入、运营成本、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态的项目净收益，详见下表：

表 5-17 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			建设期/运营期	运营期		
		2024 年 (3 月-12 月)	2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	764.33	995.08	1072.96	1217.68
2	运营成本	0.00	0.00	0.00	252.45	309.26	315.59	313.15
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	0.00	0.00	0.00	48.41	64.64	85.64	128.85
4	净收益	0.00	0.00	0.00	463.47	621.18	671.73	775.68

续上表：

序号	年份	运营期					
		2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)
1	经营收入	1300.04	1300.04	1372.33	1372.33	1372.33	1445.64
2	运营成本	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73	324.07
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	151.08	151.08	174.67	174.67	174.67	193.42
4	净收益	829.16	829.16	885.93	885.93	885.93	928.16

续上表：

序号	年份	运营期					
		2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	1445.64	1445.64	1519.94	1519.94	1519.94	1595.69
2	运营成本	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82	350.04
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	193.42	193.42	250.58	321.26	321.26	345.87
4	净收益	928.16	928.16	932.53	861.85	861.85	899.78

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)	
1	经营收入	1595.69	1595.69	1672.47	1672.47	278.74	28074.60
2	运营成本	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62	6586.09
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	345.87	345.87	389.44	415.69	66.78	4536.57
4	净收益	899.78	899.78	919.31	893.06	151.34	16951.94

2、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、运营成本、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态95%的情况下的项目净收益，详见下表：

表 5-18 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			建设期/运营期	运营期		
		2024 年 (3 月-12 月)	2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	726.11	945.32	1019.32	1156.79
2	运营成本	0.00	0.00	0.00	252.45	309.26	315.59	313.15
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	0.00	0.00	0.00	45.99	59.13	69.73	110.81

4	净收益	0.00	0.00	0.00	427.67	576.93	633.99	732.83
---	-----	------	------	------	--------	--------	--------	--------

续上表：

序号	年份	运营期					
		2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)
1	经营收入	1235.04	1235.04	1303.71	1303.71	1303.71	1373.36
2	运营成本	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73	324.07
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	131.85	131.85	154.37	154.37	154.37	172.02
4	净收益	783.39	783.39	837.62	837.62	837.62	877.27

续上表：

序号	年份	运营期					
		2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	1373.36	1373.36	1443.94	1443.94	1443.94	1515.91
2	运营成本	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82	350.04
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	172.02	172.02	189.80	270.26	293.16	316.37
4	净收益	877.27	877.27	917.32	836.86	813.95	849.49

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)	
1	经营收入	1515.91	1515.91	1588.84	1588.84	264.81	26670.87
2	运营成本	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62	6586.09
3	总税金（含增值 税及附加、房产 税及所得税）	316.37	316.37	358.52	384.77	61.63	4035.81
4	净收益	849.49	849.49	866.60	840.35	142.56	16048.98

3、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、运营成本、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态90%的情况下的项目净收益，详见下表：

表 5-19 项目净收益测算表

单位：万元

序号	年份	建设期			建设期/运营期	运营期		
		2024 年 (3 月-12 月)	2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)	2029 年 (1-12 月)	2030 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	687.89	895.57	965.67	1095.91
2	运营成本	0.00	0.00	0.00	252.45	309.26	315.59	313.15
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	0.00	0.00	0.00	43.57	56.02	59.76	79.08
4	净收益	0.00	0.00	0.00	391.87	530.28	590.32	703.68

续上表：

序号	年份	运营期					
		2031 年 (1-12 月)	2032 年 (1-12 月)	2033 年 (1-12 月)	2034 年 (1-12 月)	2035 年 (1-12 月)	2036 年 (1-12 月)
1	经营收入	1170.04	1170.04	1235.10	1235.10	1235.10	1301.08
2	运营成本	319.80	319.80	311.73	311.73	311.73	324.07
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	98.00	98.00	118.62	118.62	118.62	134.36
4	净收益	752.24	752.24	804.75	804.75	804.75	842.65

续上表：

序号	年份	运营期					
		2037 年 (1-12 月)	2038 年 (1-12 月)	2039 年 (1-12 月)	2040 年 (1-12 月)	2041 年 (1-12 月)	2042 年 (1-12 月)
1	经营收入	1301.08	1301.08	1367.95	1367.95	1367.95	1436.12
2	运营成本	324.07	324.07	336.82	336.82	336.82	350.04
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	134.36	134.36	150.20	163.88	247.97	268.92
4	净收益	842.65	842.65	880.92	867.24	783.15	817.16

续上表：

序号	年份	运营期					合计
		2043 年 (1-12 月)	2044 年 (1-12 月)	2045 年 (1-12 月)	2046 年 (1-12 月)	2047 年 (1-2 月)	
1	经营收入	1436.12	1436.12	1505.22	1505.22	250.87	25267.14
2	运营成本	350.04	350.04	363.72	363.72	60.62	6586.09
3	总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）	268.92	268.92	308.79	335.04	53.34	3259.39
4	净收益	817.16	817.16	832.71	806.46	136.91	15421.67

5.4.2 本期债券偿债计划

本项目建设期为 2024 年 3 月-2027 年 2 月，本期专项债券计划发行金额为 8500.00 万元,发行期限均为 20 年期，结合项目申报从 2025 年 1 月开始债券发行计划，2025 年 1-12 月计划发行 5000.00 万元，2026 年 1-12 月计划发行 2000.00 万元，2027 年 1-2 月计划发行 1500.00 万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2045 年 1-12 月计划还款 5000.00 万元,2046 年 1-12 月计划还款 2000.00 万元,2047 年 1-2 月计划还款 1500.00 万元，本期债券还本付息情况如下表：

表 5-20 本期债券还本付息表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本期 合计
2024 年（9-12 月）		0.00		0.00	3.00%	0.00	0.00
2025 年（1-12 月）	0.00	5000.00		5000.00	3.00%	75.00	75.00
2026 年（1-12 月）	5000.00	2000.00		7000.00	3.00%	180.00	180.00
2027 年（1-12 月）	7000.00	1500.00		8500.00	3.00%	232.50	232.50
2028 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2029 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2030 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2031 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2032 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2033 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2034 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2035 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2036 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00

2037 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2038 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2039 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2040 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2041 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2042 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2043 年（1-12 月）	8500.00			8500.00	3.00%	255.00	255.00
2044 年（1-12 月）	8500.00		0.00	8500.00	3.00%	255.00	255.00
2045 年（1-12 月）	8500.00		5000.00	3500.00	3.00%	180.00	5180.00
2046 年（1-12 月）	3500.00		2000.00	1500.00	3.00%	75.00	2075.00
2047 年（1-2 月）	1500.00		1500.00	0.00	3.00%	22.50	1522.50
合计						5100.00	13600.00

5.4.3 现金流覆盖还本付息的测算

本项目申请专项债券融资 8500.00 万元，利率按照 3.00%测算，每半年付息一次，债券期内应还本付息金额为 13600.00 万元。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率计算具体如下。

表 5-21 项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
2024 年（9-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年（1-12 月）	5000.00	75.00	0.00	75.00	0.00
2026 年（1-12 月）	7000.00	180.00	0.00	180.00	0.00
2027 年（1-12 月）	8500.00	232.50	0.00	232.50	463.47
2028 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	621.18
2029 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	671.73
2030 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	775.68
2031 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	829.16
2032 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	829.16
2033 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	885.93
2034 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	885.93
2035 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	885.93
2036 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	928.16
2037 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	928.16

2038 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	928.16
2039 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	932.53
2040 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	861.85
2041 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	861.85
2042 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	899.78
2043 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	899.78
2044 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	899.78
2045 年（1-12 月）	3500.00	180.00	5000.00	5180.00	919.31
2046 年（1-12 月）	1500.00	75.00	2000.00	2075.00	893.06
2047 年（1-2 月）	0.00	22.50	1500.00	1522.50	151.34
合计				13600.00	16951.94
本息覆盖倍数	1.25				

注：本项目财务测算参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）要求测算。按照工程经济学测算模型，建设期三年，运营期 20 年，是涵盖了整个项目的债券总额存续期（债券是滚动发行的），综合实际情况，债券发行时间不固定，综合资金需求，在建设期末即 2027 年全年也存在发行债券的可能性，因此从财务测算完整性角度考虑，需保留 2047 年债券运营收益。

项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息的覆盖率为 1.25。因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5.4.4 压力测试分析

债券存续期间，考虑销量及单价等因素变动，会影响经营期净收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表（单位：万元）。

项目	预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态的情况时	预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 95%的情况时	预测在项目成本保持不变情况下，项目收入、总税金（含增值税及附加、房产税及所得税）在达到正常状态 90%的情况时
运营净收益	16951.94	16048.98	15421.67
还本付息合计	13600.00	13600.00	13600.00
本息覆盖倍数	1.25	1.18	1.13

1、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、税金及

附加在达到正常状态 95%的覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
2024 年（9-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年（1-12 月）	5000.00	75.00	0.00	75.00	0.00
2026 年（1-12 月）	7000.00	180.00	0.00	180.00	0.00
2027 年（1-12 月）	8500.00	232.50	0.00	232.50	427.67
2028 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	576.93
2029 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	633.99
2030 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	732.83
2031 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	783.39
2032 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	783.39
2033 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	837.62
2034 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	837.62
2035 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	837.62
2036 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	877.27
2037 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	877.27
2038 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	877.27
2039 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	917.32
2040 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	836.86
2041 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	813.95
2042 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	849.49
2043 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	849.49
2044 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	849.49
2045 年（1-12 月）	3500.00	180.00	5000.00	5180.00	866.60
2046 年（1-12 月）	1500.00	75.00	2000.00	2075.00	840.35
2047 年（1-2 月）	0.00	22.50	1500.00	1522.50	142.56
合计				13600.00	16048.98
本息覆盖倍数	1.18				

2、预测在项目经营成本保持不变的前提下，项目收入、税金及

附加在达到正常状态 90%的覆盖倍数

年份	债券本息支付				项目净收益
	期末本金	应付利息	应付本金	本期应付本息合计	
2024 年（9-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年（1-12 月）	5000.00	75.00	0.00	75.00	0.00
2026 年（1-12 月）	7000.00	180.00	0.00	180.00	0.00
2027 年（1-12 月）	8500.00	232.50	0.00	232.50	391.87
2028 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	530.28
2029 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	590.32
2030 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	703.68

2031 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	752.24
2032 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	752.24
2033 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	804.75
2034 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	804.75
2035 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	804.75
2036 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	842.65
2037 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	842.65
2038 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	842.65
2039 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	880.92
2040 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	867.24
2041 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	783.15
2042 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	817.16
2043 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	817.16
2044 年（1-12 月）	8500.00	255.00	0.00	255.00	817.16
2045 年（1-12 月）	3500.00	180.00	5000.00	5180.00	832.71
2046 年（1-12 月）	1500.00	75.00	2000.00	2075.00	806.46
2047 年（1-2 月）	0.00	22.50	1500.00	1522.50	136.91
合计				13600.00	15421.67
本息覆盖倍数	1.13				

基于上表，预测收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.25，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.18，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.13，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

六、项目专项债券融资方案

6.1 债券发行依据

6.1.1 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

6.1.2 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治

区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）规定地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。

6.1.3 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代

表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

6.2 债券规模和期限安排

本次计划通过安徽省政府发行非标专项债券来满足，规模 8500.00 万元，分 3 年发行，发行期限均为 20 年期，结合项目申报从 2025 年 1 月开始债券发行计划，预计于 2025 年 1-12 月计划发行 5000.00 万元，2026 年 1-12 月计划发行 2000.00 万元，2027 年 1-2 月计划发行 1500.00 万元。每半年计息一次，到期一次性还本。2045 年 1-12 月计划还款 5000.00 万元，2046 年 1-12 月计划还款 2000.00 万元，2047 年 1-2 月计划还款 1500.00 万元。根据本次项目的具体情况，本次债券的期限按照 20 年期利率参照近期类似专项债的利率按照 3.00%进行估算。建设期及经营期的利息金额为 5100.00 万元，还本付息总额为 13600.00 万元。

6.3 资金管理计划

项目单位为黄山区谭家桥镇人民政府，应组织设立项目建设领导小组，建设资金实行专户管理，严格项目费用核算和支出，禁止将资金用于工程范围外建设项目。项目单位制定完善的资金管理制度，对专项债券募集资金实行集中管理和统一调配，项目单位及政府财政部门负责募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立台账管理并及时做好相关会计记录，定期组织内部审计人员对资金使用情况进行检查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的

健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

七、资金管理

7.1 资金管理的总体原则

为规范地方政府专项债券资金管理，更好发挥专项债券对稳投资、扩内需、补短板的支持作用，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关规定，黄山区财政局及发改委制定了《黄山区区级项目收益与融资自求平衡专项债券资金管理暂行办法》（黄财债〔2022〕94号）。

《黄山区区级项目收益与融资自求平衡专项债券资金管理暂行办法》所称的项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发债项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。

专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。

专项债券资金由项目单位专项用于对应项目，严禁用于项目以外的支出，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和黄山区有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

组合使用专项债券和市场化融资的项目，按照《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》（厅字〔2019〕33号）相关要求执行。

7.2 职责分工

7.2.1 市区两级财政部门职责

1、黄山区财政局职责

（1）在项目谋划阶段黄山区财政局要加强与黄山区发展改革委及其他行业主管部门的协同配合，并加强与上级财政部门的密切沟通，做好专项债券项目储备、筛选、申报工作。筛选项目要客观、合理评估项目收益能力，对收益能力弱、不能实现项目收益与融资自求平衡的项目坚决淘汰；同时要坚持量力而行，坚决避免因盲目举债而新增政府债务风险。

（2）负责做好专项债券资金拨付工作，定期统计、通报债券资金支出进度，统筹调度项目单位加快债券资金使用。

（3）建立完善债券资金常态化监管机制，实现政府性债务全口径闭环管理。同时对债券资金严格按照规定用途、规定程序和时间节点拨付使用，严禁挤占、挪用、滞留等行为，确保项目资金使用合理合规。

（4）负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具

体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

（5）要督促项目单位加强项目运营期内的监管，确保专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级国库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还专项债券本息。

（6）要适时开展项目收入监测，确保项目收入如期实现顺利还本付息。在债券存续期间，要结合项目实际特点适时开展项目收入监测，以便于及时了解项目运营情况和可偿债收入情况。此外，实操中建议依托系统科技手段监测项目收入实现和缴库情况，将项目收入归集账户接入系统，重点关注账户存款余额、收支流水明细、还本付息资金缴库情况等相关信息。

（7）黄山区财政局应当会同项目单位将各类专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控，严禁转移、划拨、抵质押、担保等，确保国有资产数据的真实性、完整性，有效规范专项债券资金资产管理。

（8）黄山区财政局应当会同项目主管部门共同制定专项债券绩效评价管理办法，并依据上级财政部门相关意见要求，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。

2、黄山市财政局职责

（1）黄山市财政局对汇总的本地区所有申报纳入储备库的项目，均须组织预评审，以提高申报项目质量，防范债务风险。未通过市级财政部门评审的项目，不得上报。同时市财政应该就本地区内经预评审申报项目向市政府汇报，征得市政府同意后方可上报，并在入库申报文件明确“经市政府同意”。

（2）市本级及所辖区地方政府债券还本付息资金，由市财政局归集汇总后缴省财政厅。

（3）对专项债券项目实行支出进度周报通报机制，通过本辖区内各区县财政部门上报数据和执行系统查询数据比较，对项目支出进度和下周支出安排定期予以通报晾晒，从而倒逼本辖区内各区县加快债券资金支出进度和使用规范。

（4）指导督促下级财政部门、项目单位、项目主管部门加强项目运营期内的监督管理，提升运营期阶段收入运营水平，确保项目顺利还本付息

（5）黄山市财政局要指导地方财政部门加强专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入管理，建立巡检制度，对本辖区内下级财政部门债券还本付息管理不到位的进行全市通报，并建立奖惩制度。

（6）黄山市财政局要指导督促加强市域范围各区县资产管理能力，鼓励各区县、市级各部门对好的经验做法以制度形式进行固定，建立新增资产与存量资产有机结合机制和盘活共享成效激励约束机制，确保国有资产管理职责清晰、运行高效、约束有力

(7) 市级财政部门牵头组织本地区专项债券项目资金绩效管理工作，制定相关管理制度，对本级和下级有关工作进行指导和督查；对事前绩效评估结果进行审核，必要时组织第三方机构独立开展绩效评估；审定并批复项目单位绩效目标；跟踪绩效目标实现程度，并督促整改；对项目单位自评和主管部门绩效评价结果进行抽查复核，选择部分重点项目开展绩效评价；指导、督促下级财政部门做好信息公开工作。

7.2.2 项目单位职责

1、黄山市黄山区谭家桥镇人民政府作为项目单位承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

2、项目单位要严格按照项目实施方案使用债券资金，确保专款专用，项目资产的运营、管理和维护，按时足额偿还债券本息和手续费，按要求向主管部门、本级财政部门报送项目进度说明和财务报表以及对债券资金使用、项目建设运营和资产管理等情况进行信息公开。

3、按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目单位根据专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等绩效评价指标，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述，同时加强与同级财政部门的沟通，推动绩效评价指标与项目建设内容相匹配。

4、项目单位承担本单位专项债券项目资金绩效管理各项具体工作，健全本单位相关管理制度；开展事前绩效评估、绩效目标设置、绩效运行监控、绩效自评、信息公开、整改纠错、材料报送等工作。

5、落实绩效评价主体责任，实施专项债券自评(可委托第三方机构实施)，并将自评结果报黄山区财政部门备案，并积极主动配合项目主管部门、本级财政部门 and 上级财政部门的监督检查。

6、项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；同时统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作，加强运营期内的收入管理，通过自查自纠等措施提升运营收入保障水平。

7、项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受本级财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

8、项目单位要积极主动定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时应对，并向项目主管部门及统计财政部门报告

9、按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

7.2.3 项目主管部门职责

1、黄山市黄山区文化旅游体育局作为本项目的主管部门要加强与同级财政部门沟通交流，在项目建设、运营、还本付息、绩效评价、资产管理等方面的沟通和衔接，确保项目债券存续期内资金使用合法合规。

2、督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

3、项目主管部门应当依据行业发展特点，适时分析研判当前发展趋势，指导项目单位做好运营期各项管理工作，确保项目如期实现收益

4、建立和完善相关制度，加强对本行业专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

5、加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

6、项目主管部门对项目绩效负管理责任，要按照“谁支出，谁负责”的原则，对项目单位绩效目标实现程度和预算执行进度实行严格监控。

7、主管部门承担本部门专项债券项目资金绩效管理工作，建立健全本部门相关管理制度和绩效评价指标体系；指导、督促项目单位做好事前绩效评估，指导、审核项目单位绩效目标设置，组织实施本部门绩效运行监控和绩效评价。

8、指导项目单位绩效自评并审核自评结果，选择部分重点项目开展绩效评价，指导、督促项目单位整改纠错；开展本部门绩效评价结果应用与信息公开工作，汇总审核报送本部门绩效管理有关材料。

7.3 项目储备、申报和额度分配

按照“谋划一批、储备一批、申报一批、实施一批”的原则，建立健全项目储备库管理。由项目主管部门梳理领域内拟申报专项债券的政府投资项目，组织项目单位完成立项、可研、环评、用地报批等项目前期准备工作。

财政部门、发改部门根据上级部门明确的项目申报要求，对照专项债券重点支持领域，围绕区委区政府重点工作部署，组织相关主管部门及单位全面梳理发债项目，合理测算拟申报发债项目的债券资金

总需求和分年度需求，并按要求提供申报材料。项目单位可以合理选择业务能力强、经验丰富的第三方机构参与申报材料的准备事宜，确保项目实施方案等申报资料科学、合理、真实、准确。

财政部门在省财政厅下达的新增政府专项债务限额内，会同发改等部门根据项目成熟程度和债务管理绩效等因素提出合理分配意见报区政府批准。专项债券应当在下达的专项债务限额内举借。主管部门及项目单位应当在新增地方政府专项债券额度内，提出具体项目安排建议，做好债券发行资料准备及完善工作。

7.4 预算编制

财政部门收到上级政府转贷的专项债券收入、增加举借专项债券安排的项目支出应当列入年初政府性基金预算或编制政府性基金预算调整方案，报同级人大常委会批准。专项债券项目支出应当明确到具体项目，纳入政府性基金支出预算管理。

专项债券还本支出应当根据当年到期专项债券规模、项目对应的政府性基金收入、专项收入等因素合理预计、妥善安排，纳入年度政府性基金预算管理。

专项债券利息和发行费用根据专项债券发行规模、利率、费率等情况进行合理测算，纳入年度政府性基金预算。专项债券利息必须通过对应项目取得的政府性基金或专项收入支付，严禁借债付息。

专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、项目应当按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.5 预算执行和决算

专项债券发行和使用严格对应到项目，只能用于项目资本性支出，不得用于经常性支出和楼堂馆所等中央明令禁止的项目支出，不得用于偿还债务本息，不得用于商业化运作的产业项目、企业补贴等。任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

项目单位应在商业银行开立独立于日常经营账户的专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

项目单位建立健全项目内控和财务管理制度，对专项债券资金收支、项目运营收入、运营成本等进行专账核算，确保资金安全，收支管理规范。

专项债券发行前，对预算拟安排债券资金的项目可通过先行调度库款的方式，加快建设进度，待债券发行到位后及时回补。

财政部门、主管部门、项目单位应当加强专项债券收支预算执行管理，按照国库集中支付管理制度，结合上级相关要求及时拨付债券资金，既要防止债券资金滞留国库，也要避免资金拨付后长期沉淀在项目单位。主管部门和项目单位在依法合规，确保工程质量安全的前提下，加快项目建设和债券资金支付进度，尽快形成实物工作量。

项目单位要按要求定期向财政部门、发改部门和项目主管部门报送专项债券项目进展情况和资金使用情况。对于资金支出进度较慢的

项目，财政部门、发改部门和项目主管部门应当加强调度，建立健全专项债券支出进度通报和约谈机制，必要时提请区政府专题调度

年度终了，财政部门应会同项目主管部门编制专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收支、还本付息以及发行费用等情况。

严格项目偿债责任。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，保障专项债券本息偿付。财政部门要加强指导和监督。

7.6 资产管理

项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

财政部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

7.7 绩效管理和信息公开

按照“谁申请资金，谁编制目标”原则，项目主管部门会同项目单位根据专项债券项目实施方案明确的经济效益、社会效益和资金平

衡等信息，细化量化绩效指标，开展绩效自评，并按要求将绩效自评结果及时报送财政部门，并做好问题整改工作。财政部门根据专项债券项目绩效评价要求针对性开展绩效评价工作。

财政部门应当强化绩效评价结果运用，绩效评价结果作为项目主管部门和项目单位专项债券项目管理的重要参考依据，与以后年度专项债券额度分配挂钩，新增专项债券优先向支出进度快、绩效评价结果好的项目倾斜。

财政部门应当做好专项债券相关信息及债务预决算信息公开工作，督促、指导项目主管部门按要求公开专项债券存续期相关信息。

7.8 监督管理

财政部门应当按照“谁管理、谁填报、谁负责”的原则组织项目单位开展专项债券穿透式监测工作，督促专项债券资产登记管理单位、相关主管部门及时报送监测数据，及时组织复核确认。

项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业专项债券申报发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产及项目运营的管理和监督。

财政部门应健全专项债务风险指标体系，及时进行风险评估和预警，逐笔监控地方政府专项债券的“借、用、管、还”，重点对专项债券项目收益与融资平衡、募集资金使用、到期偿还等情况进行监督。

财政部门、发改部门、项目主管部门和项目单位在专项债券资金使用和管理过程中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》

《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第 427 号）等国家有关法律法规追究相关责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处置。

7.9 信息披露

区财政部门应当配合省财政厅做好拟发行债券信息披露工作，包括规模、期限及偿还方式等基本信息和第三方评估信息。主管部门和有关单位应配合做好拟发行债券对应项目信息，包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等。

财政部门应当组织开展债券项目存续期信息公开工作，督促和指导使用债券资金的部门公开债券资金使用情况、项目建设进度、项目运营情况、项目收益及对应形成的资产情况，以及其他按规定需要披露的信息。

7.10 债券发行使用管理

专项债券项目发行同时通过财政部、国家发展改革委的审核，且已通过专项债券项目评审入库。

专项债券资金应当严格按照债券发行信息披露文件约定的用途使用，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。项目主管部门和项目单位要在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目建设进度和专项债券资金支出进度。

落实财政部印发的《地方政府专项债券用途调整操作指引》，坚持专项债券资金使用以不调整为常态、调整为例外。对项目实施过程

中发生变化导致债券资金无法使用，或财政、审计等发现专项债券资金使用存在违规等确需调整的，按规定进行调整并告知债券持有人。专项债券资金跨县（市、区、特区）调整的，由省财政厅统一收回后调整下达。

专项债券资金下达项目单位后，12 个月仍未实际支出的，原则上由本级财政部门统一收回并按程序调整用于其他符合条件的项目。

八、风险分析

8.1 建设期风险及控制措施

8.1.1 投资测算风险及控制措施

1、投资测算风险

本项目涉及旅游停车场、游客服务中心、道路等建设，建设内容繁多，旅游产业发展与区域生态环境保护之间存在矛盾，项目设计、采购、施工、资金筹措等各阶段的不确定因素过多，建设成本较大，涉及主管部门负责，同时受市场影响较大，因此项目总投资测算不当会影响整体现金流量测算出现偏差，从而导致项目资金投入和现金流入不能平衡。

2、风险控制措施

（1）加强项目管理

细化设计，通过多方案优化比选，减少施工过程中的变更，最大限度降低工程造价；加强合同管理，对项目各阶段进行公开招标，以期达到最优，从源头上控制项目投资；加强项目组织管理，提高管理效率，避免管理不当造成的投资增加。

（2）提高财务决策的科学化水平

提高项目单位财务决策的科学化水平，防止因决策失误而产生的财务风险。在项目决策过程中，应充分考虑影响决策的各种因素，尽量采用定量计算及分析方法并运用科学的决策模型进行决策，对各种可行方案要认真进行分析评价，从中选择最优的决策方案。

（3）总结经验与教训

利用互联网媒体等了解国内相同或相似规模类型的建设方案，积极吸取其他同类型项目景区基础设施建设先进建设经验，多方组织考察学习，总结各方建设经验及教训，结合项目自身特点及区位因素，制定适合本项目的投资方案，避免走弯路，同时积极跟进投资进展，当投资测算出现偏差时，及时调整和修改本项目工作方向。

8.1.2 项目管理风险及控制措施

1、项目管理风险

本项目建构筑物种类及其相关配套设施各不相同，涉及建筑工程、旅游基础设施工程等内容，因此在项目建设管理中涉及与施工单位以及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合。同时需要对建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节进行综合管理，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，影响项目建设进度及运营收益。

2、风险控制措施

项目单位具有丰富的项目管理经验。项目实施方通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，不同区域的建设工程安排充足人员进行对接管理，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，确保本项目如期建成。项目单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

8.1.3 工程质量风险及控制措施

1、工程质量风险

工程质量风险主要来自：因勘察工作失误、设计错误或疏漏、施工过程质量控制不严、工程完工后维修工作难以实施等造成的质量风险。一是影响建筑安全的质量风险。如：因地基沉降不均、沉降超出允许范围或地基承载力不够等造成的结构开裂、倾斜甚至倒塌；因设计、施工质量问题造成的结构及构件承载力不够、变形过大造成的结构破坏等安全风险、因机电设备安装质量问题和隐患造成的人身、消防等质量安全风险。二是影响使用功能的质量风险。如：墙面裂缝、管道堵塞、跑冒堵塞、设施设备功能达不到设计要求等。三是影响环境及健康的质量风险。如：建筑材料所含的有害成分超标、致使室内环境达不到规定要求，对人员造成健康危害；材料达不到质量要求，出现质量事故对周边环境产生恶劣影响等。

2、风险控制措施

（1）建设方案中，从总平面布置、建筑造型、材料选用、工艺方案的确定、设备选型等方面，都遵循经济、可靠、先进、适用原则，将新型工艺技术与节能环保材料相结，打造出绿色节能的现代化建筑。

（2）项目单位应熟悉和掌握工程施工阶段的有关法律法规。涉及施工阶段的法律法规是保护工程承发包双方利益的法定根据，建筑企业只有熟悉和掌握这些法律法规，依据法律法规办事，才能增强用法律保护自己利益的意识，有效地依法控制工程风险。同时，加强履约管理，分析工程风险。在合同谈判和签订过程中，虽然已经发现了风险，但合同中还会存在词语含糊，约定不具体、不全面、责任不明确甚

至矛盾的条款。

8.1.4 工程进度风险及控制措施

1、建设进度风险

由于项目建设内容较多，涉及建筑、旅游景区基础设施等诸多领域，在项目建设前期涉及发改、文旅体、规划、环境保护、住建等部门、政府及个人，沟通协调时间长，极大可能影响项目前期进度。此外，由于项目施工各阶段自身具有其特殊性和存在客观情况，实施前工期目标和进度计划制定的工程环境等状态与工程建设和生产过程中的环境工程等实际状态一般都会存在偏差，存在一定的风险。在项目实际施工过程中，由于本项目为社会事业（文化旅游）项目，受天气、水文、汛期等方面影响较大，对于施工进度产生一定影响。同时，由于项目的规模较大、涉及内容较多，在建设工程施工管理中，许多有关质量、成本、进度内外部协调等急需解决的问题，这些都会影响项目建设进度，导致后期运营等滞后问题。

2、风险保障措施

（1）现场项目管理合理性

在建筑工程开展的前期就对可能影响施工进度的各类问题进行分析，采取合理的规避措施，并且对进度风险采取可缓解性的措施是有效的。在建设施工前做好施工组织，保证现场项目管理机构有合理的质量管理体系、技术管理体系和质量保证体系。在建设项目开始后，进行工程巡检，对现场巡视检查，发现隐患风险尽早处理。对于影响施工进度的设备、材料、配件等进行检查，保证作业用具等质量合格。

最后，对各阶段工程进度进行绩效考核，并根据项目进展情况进行责任到人的奖惩制度。

（2）提高对工程资金、资源的组织计划性

对于建设方要及时提供必要的资金用于工程建设。由于本项目是申请发债的项目，办理资金需要一定的手续时间，为了保证工程进度，应按进度 100%支付工程款，同时提前工程款拨付的时间。对于施工方而言，组织工程的资源、资金对工程的进度起着相当重要的作用。由于工程施工是流水作业，每个分部所需要的工种是不同，这就需要提前安排进场的各种资源，提高对工程资金、资源的组织计划性。

（3）确保工程建设进度调整的可控性

本项目实际的工程建设中可变因素较多，不仅要研究图纸，施工组织等设计文件，而且还要根据现场实际，以及资源、资金的组织安排及时调整工程进度。

8.1.5 建设资金使用风险及保障措施

1、建设资金使用风险

在项目施工建设过程中，由于对资金的支付缺乏科学、合理地计划，导致其存在支付风险。在项目资金使用过程中，虽然制定了详尽的使用计划，但是因为在信息整理和处理上不科学，加上一些信息的滞后性，甚至存在信息失误的情况，使得在资金使用计划编制上缺乏科学性和合理性，以致于资金使用计划难以满足实际需要，影响项目具体实施进度。

2、风险保障措施

在项目建设过程中，由项目施工单位编制工程进度确认单作为支付的必备要件，财政部门依据工程进度确认单中当期工程预估支出确认应付款金额，做好工程项目的概算分解工作，建立项目合同款项支付台账。对照工程项目分解概算下达金额支付工程款，确保单位工程和单项工程的款项支付不超概算。同时在支付工程进度款时应具备风险预测意识，并判断项目实施的顺利程度，对存在风险因素的单项工程项目进度款支付，应结合实际情况暂缓付款程序的履行，待单项工程基本完工后再完成款项的支付，对工程尾款按规定预留工程质量保证金，待质量保证期满，相关部门验收并办理工程尾款证明后方可支付尾款。

8.1.6 工程安全风险及控制措施

1、工程安全风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的突发情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

2、风险控制措施

（1）项目前期：选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。深化各阶段设计方案，强化地质勘察工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

（2）项目建设期：在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组

织设计和施工方案，派驻经验丰富的项目团队进行现场监工，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。加强施工人员的安全教育，建立严格的奖惩措施，避免由于生产过程中的安全因素造成责任事故和人身伤亡等重大风险。

8.2 运营期风险及控制措施

8.2.1 债券还款风险及保障措施

1、债券还款风险

在项目的运营过程中，由于政策影响、自然环境影响等不确定因素，导致相关服务量与单价发生变化，使得市场需求发生重大变化，从而导致本项目服务量、租赁等实际使用情况与预测值发生偏离，影响旅游经济收益，使得项目实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目经营性支出涉及物价、人力成本等变动因素，实际支出增加也会降低偿债能力。

2、风险保障措施

在项目运营期间政府可以建立专项债券项目资金管理平台，接入政府、项目单位、项目主管部门、银行等多个主体，各方将各阶段的进度流程和细节等信息录入披露，项目涉及的所有流程都可视、可溯源、可监管，并对不同阶段的重大风险点进行智能提醒，提高项目全生命周期监管力度，确保项目顺利还本付息。

(1) 项目单位提高项目运营管理水平，致力提升项目收入水平，确保项目如期偿还本息

项目单位在专项债项目运营期，将招商、管护、服务、宣传做实。要提升项目管理维护水平，建立高质量管养机制。科学合理安排修理

保养，按项目节点及时报送工程进度，保障项目工程质量。不断提升文明服务质量，为相关方提供更加优质、便捷的服务。同时，加强宣传交流、对运营期实现收入的各方进行尽职调查，做好做实招商引资和产业配套工作。本项目为旅游基础设施，在建成进入运营期后对未来运营单位的运营能力水平、文旅产品受欢迎程度、旅游产业未来税收实现情况、运营单位近年发展效益等多方面综合考虑，尽量选择运营水平突出（或处于同行业一流水平）、产品前景广阔、税收效益佳、发展效益好的运营单位入驻本项目，使得项目运营期实现平稳运营。

（2）建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省颁发《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）和《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市区政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及区县制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《安徽省人民政府办公厅关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号），明确了政府债务风险事件等级、组织指挥体系及职责、预警和预防机制、应急响应、后期处置和保障措施，虽然政府债务率在可控范围之内，但黄山区人民政府还应高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

（3）建立政府性债务风险评估和预警机制以降低运营风险

同时区财政局建立政府性债务风险评估和预警机制，定期评估全区政府性债务风险情况并做出预警，风险评估和预警结果及时通报有

关部门和乡（镇）政府。当由于政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

（4）明确还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。同时中共中央办公厅 国务院办公厅印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）指出省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

如最终偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可采取适当方式扣回。

（5）市区财政部门指导项目单位优化债券偿还机制

为降低债券兑付压力，在到期一次性偿还本金方式的基础上，市级财政部门可制定相关政策，优化完善专项债发行机制，鼓励区级财政部门积极引导项目单位创新偿还机制，确保债券存续期内如期偿还，主要包括：

按约定分年提前还本。严格对照资金平衡方案，以债券存续期内每年能实现的项目收益为限，在债券发行前约定分年债券还本金额或比例。在债券发行后，区财政局督促项目单位及时足额组织项目对应的政府性基金收入，并分年上缴项目运营专项收入用于保障当年债券还本付息。在本金分年偿还后，应对计算利息的本金基数进行相应调减。

按约定分阶段提前还本。这种方案是指在债券项目建设期仅支付利息，不偿还本金，待项目进入运营期且项目收益实现后，按照资金平衡方案的项目收益实现情况，约定分阶段的提前还本责任。其中，20年期及以上期限债券可考虑每5年提前还本一次，20年期以下期限债券可考虑每3年提前还本一次。本金分阶段偿还后，计算利息的本金基数应相应调减。分阶段还本可规避某一年度因不可抗力因素等影响导致当年难以按期还本情况发生。

实行带赎回条件提前还本。在债券发行前，约定含提前赎回选择权，若项目收益实现情况较好，可在原债券期限基础上，按事先约定提前N年选择行使全部或部分赎回权，并提前通过公告告知债权人。在部分赎回后，计算利息的本金基数相应进行调减。若收益实现不理想，则不行使赎回权，按原先确定的债券期限到期偿还本金。

灵活提前还本。在债券发行前，约定可灵活提前还本。项目单位

可视项目收益实现情况，及时向财政部门提出提前还本申请，及时足额上缴专项收入。在经财政部门核定后，提前一个月发出提前还本公告，告知债券承销商，并按时履行提前还本责任。本金提前偿还后，应对计算利息的本金基数进行相应调减。

（6）设立专项债偿债备付金

一是设置偿债备付金。根据项目融资平衡方案，将每个项目的分年度收益除以各自的覆盖倍数后，得出所有债券项目分年度应缴库金额的下限值。将专项债项目截至该年度实现并上缴国库的收入与累计应缴库金额的下限值进行比对，将溢缴部分用于补充专项债偿债备付金。二是动用偿债备付金。对于将累计已缴库金额与应缴库金额下限值比对后出现短收情况的债券项目，且明确项目运营期受相关因素影响导致未来年度已无法将项目短收额度补足的，可通过动用专项债偿债备付金来弥补偿付缺口，并提前纳入年度政府性基金预算，以此增加专项债还本付息保障，降低项目偿债资金不足风险。

以预算年度为界限，争取主管部门相关政策支持，探索实行项目间的专项收入及政府性基金收入调剂。将当年所有存续期内专项债项目的收入用于当年到期专项债还本付息，剩余部分用于补充专项债偿债备付金，同时以专项债余额的10%~15%设置偿债备付金上限，在备付金余额累计达到上限后，不再继续提取。当某些年度到期债券规模较大或专项债收入不足，难以覆盖当年到期还本付息资金时，动用专项债偿债备付金弥补偿付缺口。

（7）建立分期还本债务违约责任处置机制

对因发行时通过策划包装虚高项目收益导致后期无法分期还本

的，要追究举债时项目单位、行业主管部门、地方政府领导相关责任人责任；对因运营管理不善，导致项目收益未能较好实现影响分期还本的，地方党委政府要对项目运营管理、项目单位、行业主管部门相关责任人予以问责处理，并及时调整相关管理人员，可通过市场化方式聘请专业人员运营管理；对项目收益归集后，违规挪用项目收益或违规投资导致后期债务还本失去来源的，要追究相关责任人责任，并按相关法律法规和政策管理规定予以惩处。

8.2.2 社会稳定风险及保障措施

1、社会稳定风险

项目的建设、运营可能会影响利益相关者（包括受拟建项目建设和运行影响的公民、法人和其它社会组织）的潜在和既得利益，造成对拟建项目的不同意见和诉求，并既而反对项目实施。本项目运营过程中涉及内容较多，可能会发生电子设备、汽车、人员活动等噪音过大及影响周边居民休息进而导致冲突和矛盾。

2、保障措施

建设和运营单位与政府部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，尤其是认真做好群众个人实物的补偿和解决好工程建设与群众切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，制定重大事件维护稳定总体预案和风险应急预案，并配备相应人员，处理相关事物，切实做好维护社会稳定，使工程建设真正起到保障民生安全、带动地方经济发展，造福一方百姓的作用。此外，加强运营过程中电子设备、汽车鸣笛、人员活动的降噪管理，确保不扰民。

8.2.3 生态环境风险及控制措施

1、生态环境风险

项目计划将对各区域建筑、停车场、广告位等对外出租，同时通过项目建设将吸引大量的参观游客，造成人员聚集，从而产生大量的生活垃圾及生活污水等，在运营期间如不注意加以防范，将会对周围环境造成一定影响。

2、控制措施

项目运营过程中，项目建设单位应当与运营方签署协议、明确各方责任，同时在每个区域内设置垃圾桶等环卫设施，配套专门的保洁人员，设置临时垃圾中转站，对各区域内定时定期进行清扫和清理，确保区域卫生安全，临时垃圾中转站应配置消毒、除臭、降尘等设施，经初步处理后由项目单位或市政部门进行集中收集后，压缩打包转运无害化处理；项目范围内污水应设置污水处理设施等进行初步处理后，经污水管转输至市政污水管，经过污水处理设施进行分解、沉淀曝气等过程后，最终处理达标后进行指定排放，确保不会对环境产生危害。

九、事前绩效评估

9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

9.1.1 项目实施必要性

近日，习近平总书记对旅游工作作出重要指示，强调“着力完善现代旅游业体系，加快建设旅游强国”“推动旅游业高质量发展行稳致远”。眼下，黄山市正围绕省委、省政府的建设重大战略，依托黄山顶流 IP，抢抓长三角一体化发展机遇，着力将黄山市打造成世界一流旅游目的地。随着皖南国际文化旅游示范区的建设和黄山旅游“二次创业”的战略实施，以及黄山风景名胜区东海景区的开发建设，黄山风景区的旅游产业结构、发展定位和空间布局都面临着新一轮的机遇和变化。

本项目位于黄山区范围内，黄山区位于安徽省南部，是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）黄金旅游区的集散地和休闲度假中心。近年来，黄山区依托优势旅游资源，不仅拓宽黄山景区价值空间、容量空间，放大旅游作为美丽经济、开放经济、共享经济的功能，云谷索道下半段是黄山东大门建设的引领性和关键性工程，同时黄山市规划建设市域旅游铁路 T1 线一期工程，黄山市 T1 线项目中谭家桥北站和云谷索道站位于黄山东大门区域范围内。

根据黄山市数据发布，2024 年第一季度黄山风景区旅游人次超 82 万人次，仅五一假期期间，黄山风景区接待游客近 13 万人次，同比增长 9.7%，黄山风景区旅发展火爆，但也暴露出如景区承载能力需要提升，黄山景区以南北为主入口，东西为辅助入口，90%游客集

中在南大门出入口，南大门堵塞严重，布局不合理情况凸显，游客停车难、基础设施服务能力需提升、旅游线路不够完善等一系列问题。

项目建设以黄山东大门旅游基础设施及综合能力提升为切入点，抢抓世界级休闲度假康养旅游目的地建设的发展机遇，建设游客集散中心、分布式旅游服务设施、旅游停车场等内容，减小景区游客输送压力，分流南大门进山游客，打造出新的旅游线路，构建更加完善的旅游产业布局。强化旅游景区基础设施配套，完善旅游发展体系，解决现状黄山风景区游客输入不均等问题，同时抢抓云谷索道“索”引天下客的建设机遇，极大地提升黄山区旅游景区的影响力和竞争力，同时推动黄山区乃至黄山市的现代化经济体系建设以及社会的可持续发展，助力世界级休闲度假旅游目的地建设，谱写中国式现代化黄山篇章，为全面建设社会主义现代化国家提供强劲动力和坚实支撑。因此本项目建设是十分必要的。

9.1.2 项目实施公益性

本项目建设以旅游景区基础设施建设为背景，以旅游产业发展、区域经济高质量建设需要为出发点，以景区旅游现代化发展、黄山风景区旅游能力提质增效为核心。通过游客服务中心、道路、停车场建设等内容，有效改善区域人居环境，以基础设施带动文化旅游，从而提升景区旅游公共服务水平，填补区域基础设施短板，满足公共服务保障需求，为区域发展注入新活力，为社会经济发展提供良好的基础，对区域经济发展具有良好的促进作用。通过对黄山东大门旅游资源整合，拓宽产业链，完善旅游产业体系，构建基础设施与现代文旅产业

体系、生产体系、经营体系深度融合，实现景区产业深度融合发展，释放联动效应，进一步激发城乡活力，实现区域社会经济高质量发展。

本项目建设内容广泛，涵盖游客服务中心、道路、停车场建设等多方面，通过市场化运作难度高，风险大，社会资本参与意愿小。且本项目运营期间所产生的项目收益均用来偿还债券本息，不会产生利润分配的现象，完全符合公益性项目的非营利性要求。

由此可见，本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”的定义（是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目）；同时本项目为政府投资项目，《政府投资条例》（国令第712号）第一章第三条规定政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主；本项目为具有一定收益的公益性项目，符合上述要求。

9.1.3 项目实施收益性

本项目符合《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）等文件关于专项债券的收益主要指债券对应的项目应当有专项收入、政府性基金收入予以偿还，实现项目收支平衡。具有较强的实施收益性。

本项目实施过程中积极挖掘项目潜在的收入来源，并通过合理论证、广泛调研、确立了项目收入来源，主要包括：景区服务建筑租赁、

停车、新能源充电桩服务费、广告等，运营期 20 年内，项目经营收入为 28074.60 万元。在结合本项目各类运营收入的基础上，本项目广泛调研、科学论证，经过多次测算并咨询业内专家，最终得出了本项目运营期 20 年内，经营成本总额为 6586.09 万元。因此，运营期 20 年内，项目总收益为 16951.94 万元。

综上所述，本项目各类收入、成本及税金来源论证可靠、科学合理，经过反复测算形成了一套事实依据清晰、论证科学的项目融资平衡方案，因此具有较强的收益性，在满足项目偿债、实现收支平衡的同时还能提升经济社会发展水平，提升基础设施建设水平，增加就业岗位，为黄山区经济社会发展带来新的经济增长点。

经过项目融资平衡测算，本项目收入在达到 100%情况下，债券本息覆盖率为 1.25，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.18，预测收入在达到 90%情况下，债券本息覆盖率仍然为 1.13。因此，本项目符合《试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关文件关于“发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的规定。

因此，本项目属于具有一定收益的公益性项目。

9.2 项目投资建设合规性与项目成熟度

9.2.1 项目投资建设合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投向领域为社会事

业（文化旅游），符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，同时符合《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）等文件规定的新增专项债券支持范围，因此本项目专项债券资金投入领域合法合规。

本项目在现有建设内容的基础上，依据《政府投资条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《黄山工程造价 2024 年最新信息价》及相关标准规范等文件，并结合相关类似工程建设经验，估算最终项目总投资 16908.56 万元，并已通过专家评审，取得项目立项、社会稳定性风险评估备案、项目用地预审意见、建设项目用地预审与选址意见书、可研批复、项目环境影响登记表、工程开工令等，项目审批程序合法，手续齐全。

因此，本项目投资测算方案科学合理，资金投向合法合规，事实依据清晰。

9.2.2 项目成熟度

本项目债券资金投入为社会事业（文化旅游），是合法合规的成熟项目。

1、项目建议书批复

本项目已于 2024 年 3 月 11 日取得项目立项批复，在线平台生成的项目代码为：2403-341003-04-02-968152，文号为黄发改审〔2024〕27 号，批复原则同意本项目立项。

项目建议书是项目所有前期工作的开端，是供项目审批机关作出初步决策的重要参考资料。它可以减少项目选择的盲目性，为下一步

可行性研究打下基础。本项目的建议书由广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具有工程咨询甲级资信，资信证书编号：914401067577706562-18ZYJ18，具备承接本项目编制的资格。

2、社会稳定性风险评估备案

本项目已于 2024 年 4 月完成项目社会稳定性风险评估备案，预期社会稳定风险等级为低风险等级，同意项目实施。

建立重大事项社会稳定风险评估机制，有助于在重大决策、重大改革、重大项目、重大活动等事项实施前及实施过程，是否会影响我国社会稳定或危及公共安全有一个正确的认识，有助于在源头上加强矛盾纠纷的防范和化解。本项目对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案，能够确保各类事项顺利实施，符合政策和相关标准要求。

3、项目用地预审意见

本项目于 2024 年 6 月 3 日取得黄山市黄山区自然资源和规划局出具《关于黄山东大门旅游基础设施提升工程项目用地预审的函复》（黄自然预审〔2024〕039 号），本项目用地符合黄山区土地利用总体规划，符合国家土地供应政策，不占用基本农田和生态红线范围，原则同意该项目用地预审。

本项目符合国家政策及确定发展方向，且已纳入国家重大建设项目库，本项目的用地程序按正常审批程序报审，符合政策要求。

4、建设项目用地预审与选址意见书

本项目已于 2024 年 6 月 3 日取得黄山市黄山区自然资源和规划

局颁发的建设项目用地预审与选址意见书，文号为用字第341003202400005号；

5、项目可行性研究报告批复

本项目于2024年6月7日取得黄山市黄山区发展和改革委员会出具的《黄山东大门旅游基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（黄发改社会〔2024〕03号）批复原则同意本项目实施。

项目可行性研究报告是保证接下来的建设开工和建设进程能否按计划 and 预测进行的关键保证。本项目的可行性研究报告由安徽省工程咨询研究院编制，该公司具有工程咨询甲级资信，证书编号：甲142024010817，具备承接本项目编制的资格。

6、项目环境影响登记表

本项目已于2024年12月6日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为202434100300000058。

环境影响评估旨在识别并评价决策过程中初始方法和替代方法对环境的影响，重点是公认需得到最大关注的环境问题。本项目建设符合《环境影响评价法》等办法的规定，项目建设期无重大环保处罚事件以及因环保原因造成停工事件，环评决策程序符合规范要求。

7、工程开工令

本项目已取得工程开工令，于2024年12月9日开工“旅游道路提升（管网改造工程）”。

此外本项目严格按照工程进度实施，积极采用节能环保的材料及施工工艺，确保项目保质、保量、按时完工。

9.3 项目资金来源和到位可行性

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 16908.56 万元，其中拟申请专项债券融资 8500.00 万元，占总投资的 50.27%，其余 8408.56 万元由财政预算安排资金投入，资金来源渠道合法合规，科学可靠，额度明确。

项目单位承诺，项目资本金根据项目建设进度足额配套到位，分年度建设资本金已纳入本级财政预算支出，确保项目落地并准时进入运营期，为项目能够顺利还债付息打好坚实基础。

9.4 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目在仔细研判项目建设内容基础上积极挖掘潜在的收入来源，综合运用判断分析法、调查分析法、趋势分析法、因果分析法、投资回收期法、内部收益率法、净现值法等多种收入预测方法，并通过合理论证，专家咨询、企业走访等形式积极进行市场调研。在搜罗相关官方可靠数据，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了测算体系严密、收入类型科学合理、事实依据准确清晰的项目收入模型测算方案。确保了本项目收入预测的合理性、可靠性和准确性，为进一步论证项目成本和收益合理性奠定了坚实依据。本项目主要经营收入为景区服务建筑租赁、停车、新能源充电桩服务费、广告等，运营期 20 年内共计 28074.60 万元。

本项目运营成本在充分考虑项目运营收入的基础上，结合项目建设内容和规模，综合运用类比成本估算法、参数估计法、标准定额法、软件工具法等多种成本测算方法，并结合社会类似项目运营经验，积

极咨询业内知名专家学者、广泛调查、科学研究，多方位考虑项目运营成本。同时充分考虑可能影响项目成本的因素，如：项目所在地的自然条件（如场地条件、工程地质条件、水文地质等有关数据的可靠性）、市场条件（如原材料材料供应情况、价格水平、物价波动幅度等）、基础设施条件等（如给排水、供电、通讯、燃气供应、热力供应、公共交通、消防等）相关条件的具体情况。形成了一套测算逻辑清晰、事实依据充分、测算模型合理、体系架构严密的成本预测方案，确保项目预测成本不漏测、少测。为进一步论证项目收益合理性奠定了坚实依据。本项目成本主要有外购燃料及动力费（水电）、外购原材料费、工资及福利费、修理费、管理费用、其他成本（含营销费）等主要运营成本，运营期 20 年内共计 6586.09 万元。

最后从收益角度来分析，需要进行运营状况、生产成本、竞争情况、原材料价格及利润率等进行较为细致的分析。在此基础上，本项目多维度研究分析项目的收入结构、变动和组合的成本，并在充分挖掘项目合理可行收入的基础上，综合考虑项目运营期间可能发生的各类税金（增值税、附加税等），结合项目运营成本，充分考虑债券存续期间，销量及单价等因素变动，进行反复的压力测试，形成了一套合理可行的项目收益测算方案，确保了项目收益的真实可靠。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

9.5 债券资金需求合理性

本项目在进行项目债券资金需求测算的同时，结合黄山区近年来

财政收支情况，科学合理分析研判黄山区当下财政情况：近年来，黄山市黄山区发挥财政职能作用，在不折不扣落实减税降费各项政策的同时，妥善应对财政收支平衡压力，多方筹措财政资金，实现“开源”和“节流”的有机统一，取得了一系列成就。但随着国家减税降费政策持续推行，黄山市黄山区财政资金压力较大。

本项目进行债券资金测算的时候，充分考虑项目建设内容和规模，结合区域经济社会发展水平和材料信息价等因素，经过充分论证确立了本项目总投资为 16908.56 万元，考虑黄山市黄山区财政收支情况，计划通过地方政府专项债券融资 8500.00 万元，占总投资的 50.27%，小于 80.00%，债券融资比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26）号等文件有关规定。

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为社会事业（文化旅游），且符合《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）的相关文件要求，债券资金需求是合规的。

此外，基于“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性”，本项目收益测算能够满足项目债券资金还本付息要求，且覆盖倍数达到 1.25，具有较强的还本付息能力，从偿债能力来说，本项目债券资金需求是合理合规的。

因此，本项目债券资金需求具有很强的合理性。

9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

9.6.1 项目偿债计划可行性

本项目以 8500.00 万元债券发行计划为基础，基于本节“9.4 项目收入、成本、收益预测合理性分析”，本项目收益具有较强的合理性和可行性，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对债券还本付息保障性均较高。

本项目依据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）以及《黄山区区级项目收益与融资自求平衡专项债券资金管理暂行办法》（黄财债〔2022〕94号）等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面做出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

因此，本项目偿债计划具有较强可行性。

9.6.2 项目偿债风险点

结合项目建设内容和规模，经过充分论证，科学梳理，本项目偿债风险点主要集中在“债券资金发行、债券资金使用、债券资金管理、

债券资金偿还”等四个环节上。

1、债券资金发行

本项目计划发行 8500.00 万元专项债券，目前黄山市黄山区财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间，债务风险保持在合理区间，债务率远低于国际警戒线。由此可见，本项目发行额度充分考虑地方政府财政收支状况和偿债能力，发行额度合理可行，风险较低。

2、债券资金使用

本项目在债券资金使用支出环节可能存在由于工程方案变动的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高等情况使得项目实际建设支出大于项目估算总投资，造成项目偿债能力低下，无法取得预期效益。

项目单位将严格落实《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）和《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485号）等相关文件关于债券资金使用要求，制定多种资金保障措施和应急预案，提升债券资金使用效率，降低债券资金使用环节偿债风险。

3、债券资金管理

本项目在债券资金管理环节可能会发生由于财政部门对项目单位在项目债券存续期内监管不当、管理制度不合理、指导不力等情况，

导致项目债券存续期内无法达到预期收益，出现偿债风险。

为做好项目资金管理，从资金管理的总体原则、职责分工、项目储备、申报和额度分配、预算编制、预算执行和决算、资产管理、绩效管理 and 信息公开、监督管理等 8 个方面做出切实可行的债券资金管理模式，同时依法加强对项目单位债券资金使用的指导，确保项目监管环境不发生偿债风险。

4、债券资金偿还

本项目运营期内可能会发展由于恶劣自然环境、客流量等变化导致项目收益出现不稳定，进而影响项目按时偿还本息，同时项目经营受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益。

此外本项目在实施期间，项目单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，项目单位将通过追加资本金投入，保证专项债券及时还本付息，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

因此，本项目偿债风险较低、是安全可控的。

9.7 绩效目标合理性

本项目绩效目标的制定依据《中华人民共和国预算法》《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018 年）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）、财政部关于印发

《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2022〕1485号）等文件精神，结合区域实际情况和黄山市黄山区十四五时期目标任务、充分考虑项目建设内容、规模和预期效果从经济成本指标、社会成本指标、生态环境成本指标、数量指标、质量指标、时效指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、服务对象满意度指标等多个方面制定了明确的绩效目标。同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，精简实用；指标内涵明确、具体、可衡量。

本项目绩效目标设定已做到最大程度的细化和量化，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等因素，与《黄山市城市总体规划》（2008-2030）、《黄山区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》、《安徽省黄山市黄山区谭家桥镇总体规划（2017-2030）》等发展规划相符，具有明确的收益对象，绩效目标内容完整、充分、合理，完全符合《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）中关于项目绩效评价指标的规定。

因此，本项目绩效目标的设定具有较强的合理性。

9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

1、项目实施计划可行性

本项目根据项目立项、可研批复等前期审批手续办理进度、结合项目建设内容和规模，科学合理安排项目进度计划，充分论证，本项

目已经完成项目前期审批手续中的，项目立项、社会稳定性风险评估备案、项目用地预审意见、建设项目用地预审与选址意见书、可研批复、项目环境影响登记表、工程开工令等项目前期手续，将加快项目实施阶段的工作进度，为后续的项目推进工作节约了大量时间，确保了项目如期实施，顺利投入运行。此外结合项目建设契机，大力推行新型环保节能材料和设施，采用先进工程技术，提升项目建设效率，确保项目按期竣工。

2、过程控制有效性

本项目单位为黄山区谭家桥镇人民政府，是依法设立的机关单位，组织架构严密、科学合理，内设部门清晰、职责分工明确。同时项目单位依据项目实际情况，组建项目推进工作组，责任到人、落实到岗，确保项目顺利有序推进。此外黄山区谭家桥镇人民政府结合项目建设内容和规模，仔细梳理项目建设和运营过程中可能发生的各项风险点，制定了完善的风险应急预案，确保项目执行过程中风险控制措施得当、应急预案合理。