

黄山市黄山区老旧小区 改造工程项目

实施方案



项目单位(主管部门)：黄山市黄山区住房和城乡建设局

财政部门：黄山市黄山区财政局

日 期：二〇二四年八月十二日

项目情况简介

项目名称	黄山市黄山区老旧小区改造工程项目
项目类型	保障性安居工程（城镇老旧小区改造）
项目总投资	41104.84 万元
项目地点	本项目位于安徽省黄山市黄山区范围内
项目单位	黄山市黄山区住房和城乡建设局
主管部门	黄山市黄山区住房和城乡建设局
项目建设内容	项目建设内容包括老旧小区改造工程和配套设施提升工程等
项目建设期	2023 年 4 月-2026 年 3 月
项目运营期	2026 年 4 月-2046 年 3 月
拟发行债券金额	23000.00 万元
债券发行计划	2024 年 1-12 月计划发行 13000.00 万元（其中，2024 年 9 月专项债券拟发行 1600.00 万元），2025 年 1-12 月计划发行 6000.00 万元，2026 年 1-3 月计划发行 4000.00 万元
债券偿债计划	2044 年 1-12 月计划还款 13000.00 万元，2045 年 1-12 月计划还款 6000.00 万元，2046 年 1-3 月计划还款 4000.00 万元
拟发行债券期限	20 年
拟发行债券利率	4.00%
项目重要性	<p>1、项目建设是稳步推进保障性安居工程，提高居民居住质量，切实保障和改善民生，是惠民便民的重大工程</p> <p>2、项目建设是响应《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）文件要求，加快地方政府专项债券发行使用，强化城镇老旧小区改造资金保障</p> <p>3、项目建设已列入安徽省住建厅城镇老旧小区改造工作计划，是安徽省加快构建中国式现代化安徽场景的重要举措</p> <p>4、本项目建设是黄山市创建“全国最干净城市”，提升城市影响力的重要一环，是暖民心办实事、优化人居环境、创建全国文明城市的重要举措</p> <p>5、本项目建设是黄山区围绕强化民生保障，以提升人民生活质量为目标，加快城市更新，推动城市高质量发展的必然选择</p> <p>6、本项目建设是黄山区改善人民生活、增进人民福祉，做到发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，切实提升人民生活幸福感、获得感的重要内容</p>
项目收益来源	物业、停车、充电、租赁、广告
债券存续期本息和	41400.00 万元
债券存续期净收益	53180.38 万元
本息覆盖倍数	1.28
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目 录

前 言	4
一、项目概况	6
1.1 项目基本情况	6
1.2 项目建设背景及必要性	12
二、项目重大经济社会效益分析	18
2.1 项目效益分析	18
2.2 项目绩效分析	19
三、建设方案	21
3.1 建设依据	21
3.2 建设原则	22
3.3 老旧小区改造工程	23
3.4 配套设施提升工程	32
四、项目投资估算及资金筹措	42
4.1 编制依据及原则	42
4.2 项目投资估算	43
4.3 项目资金筹措	51
4.4 资金使用计划	51
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	52
5.1 项目收入测算	52
5.2 项目成本测算	72
5.3 项目税金及附加	78
5.4 项目融资平衡方案	82
六、项目专项债券融资方案	88
6.1 债券发行依据	88
6.2 债券规模和期限安排	89
6.3 资金管理计划	90
七、资金管理	91
7.1 资金管理的总体原则	91

7.2 职责分工	92
7.3 项目储备、申报和额度分配	94
7.4 预算编制	94
7.5 预算执行和决算	95
7.6 资产管理	96
7.7 绩效管理和信息公开	97
7.8 监督管理	97
八、风险分析	99
8.1 建设期风险及控制措施	99
8.2 运营期风险及控制措施	104
九、事前绩效评估	108
9.1 项目实施的必要性、公益性、收益性	108
9.2 项目建设投资合规性与项目成熟度	110
9.3 项目资金来源和到位可行性	113
9.4 项目收入、成本、收益预测合理性	113
9.5 债券资金需求合理性	115
9.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点	116
9.7 绩效目标合理性	118
9.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项	119
附件：项目收入依据	120

前 言

保障性安居工程是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。近年来，黄山区人民政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，以完善城市功能、提升城市品质为着力点，聚焦群众最急、最忧、最盼的民生问题，积极推动老旧小区改造工作，实施城市有机更新，争取早日让“老居民”享受到“新生活”。

“十四五”期间，城镇化依然是我国经济增长的重要驱动力，老旧小区改造是实现新型城镇化的核心内容。《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）等多文中都明确提出，加快地方政府专项债券发行使用，强化城镇老旧小区改造资金保障。

本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合专项债券支持发行的领域。本项目通过改造提升黄山区 24 个老旧小区及配套设施，及时回应群众关切，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，改善人居环境，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，提升黄山区城市发展硬实力，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，有力支撑区域经济社会高质量发展。

项目总投资估算为 41104.84 万元，申请发行非标专项债

23000.00 万元。项目建设周期为 3 年，即 2023 年 4 月-2026 年 3 月，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 23000.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.28 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

黄山市黄山区老旧小区改造工程项目

1.1.2 项目单位

项目单位为黄山市黄山区住房和城乡建设局，社会信用代码为11341003003145985B。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	黄山市黄山区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11341003003145985B
负责人	许仁贵
机构地址	黄山区翡翠西路综合办公区 2 号楼
机构性质	机关

1.1.3 项目建设地点

本项目位于黄山市黄山区范围内，主要涉及玉河桂花苑、玉河花园、凤凰新村等 24 个老旧小区区域范围。

1.1.4 项目建设内容及规模

1、项目内容

项目建设内容包括老旧小区改造工程和配套设施提升工程等。

2、项目规模

本工程主要对玉河桂花苑、玉河花园、凤凰新村等 24 个老旧小区进行改造，总建筑面积 482500.00 平方米，共 3871 户，改造内容包括房屋维修工程 482500.00 平方米，给排水工程 18280.00 米，室外道路改造工程 98645.83 平方米，室外电气工程 157833.33 平方米，

小区内部环境整治 118375.00 平方米等,同时对周边配套老城邻里中心、道路停车体系、市民活动空间、城市雨污管网及其他基础设施等进行改造提升。

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	老旧小区改造工程	482500.00		
1	玉河桂花苑	22000.00	m ²	174 户, 10 栋楼
1.1	房屋维修工程	22000.00	m ²	墙面治理、楼道修缮整治
1.2	给排水工程	870.00	m	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
1.3	室外道路改造工程	4583.33	m ²	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 66 个、新能源充电桩 13 个
1.4	室外电气工程	7333.33	m ²	进行强电规整、弱电下地
1.5	小区内部环境整治	5500.00	m ²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯, 配置垃圾分类设施, 安装自行车停车棚、非机动车充电桩
2	玉河花园	24000.00	m ²	150 户, 8 栋楼
2.1	房屋维修工程	24000.00	m ²	墙面治理、楼道修缮整治
2.2	给排水工程	750.00	m	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
2.3	室外道路改造工程	5000.00	m ²	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 72 个、新能源充电桩 14 个
2.4	室外电气工程	8000.00	m ²	进行强电规整、弱电下地
2.5	小区内部环境整治	6000.00	m ²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯, 配置垃圾分类设施, 安装自行车停车棚、非机动车充电桩
3	凤凰新村	55200.00	m ²	240 户, 240 栋楼
3.1	房屋维修工程	55200.00	m ²	墙面治理、楼道修缮整治
3.2	给排水工程	1200.00	m	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
3.3	室外道路改造工程	11500.00	m ²	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 166 个、新能源充电桩 33 个
3.4	室外电气工程	18400.00	m ²	进行强电规整、弱电下地

3.5	小区内部环境整治	13800.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
4	阳光花园	80000.00	m²	609 户, 23 栋楼
4.1	房屋维修工程	80000.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
4.2	给排水工程	3045.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
4.3	室外道路改造工程	13333.33	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 240 个、新能源充电桩 48 个
4.4	室外电气工程	21333.33	m²	进行强电规整、弱电下地
4.5	小区内部环境整治	16000.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
5	龙西小区	10000.00	m²	84 户, 5 栋楼
5.1	房屋维修工程	10000.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
5.2	给排水工程	420.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
5.3	室外道路改造工程	2083.33	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 30 个、新能源充电桩 6 个
5.4	室外电气工程	3333.33	m²	进行强电规整、弱电下地
5.5	小区内部环境整治	2500.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
6	北海中路片区小区	7000.00	m²	70 户, 5 栋楼
6.1	房屋维修工程	7000.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
6.2	给排水工程	350.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
6.3	室外道路改造工程	1458.33	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 21 个、新能源充电桩 4 个
6.4	室外电气工程	2333.33	m²	进行强电规整、弱电下地
6.5	小区内部环境整治	1750.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
7	千枫园	130000.00	m²	813 户, 32 栋楼
7.1	房屋维修工程	130000.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
7.2	给排水工程	4065.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
7.3	室外道路改造工程	21666.67	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 390 个、新能源充电桩 78 个
7.4	室外电气工程	34666.67	m²	进行强电规整、弱电下地

7.5	小区内部环境整治	26000.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
8	龙北小区	66100.00	m²	558 户, 24 栋楼
8.1	房屋维修工程	66100.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
8.2	给排水工程	2790.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
8.3	室外道路改造工程	13770.83	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 198 个、新能源充电桩 40 个
8.4	室外电气工程	22033.33	m²	进行强电规整、弱电下地
8.5	小区内部环境整治	16525.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
9	芙蓉片区小区	12000.00	m²	368 户, 13 栋楼
9.1	房屋维修工程	12000.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
9.2	给排水工程	1840.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
9.3	室外道路改造工程	2000.00	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 36 个、新能源充电桩 7 个
9.4	室外电气工程	3200.00	m²	进行强电规整、弱电下地
9.5	小区内部环境整治	2400.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
10	老街片区小区	800.00	m²	8 户, 1 栋楼
10.1	房屋维修工程	800.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
10.2	给排水工程	40.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
10.3	室外道路改造工程	166.67	m²	修整、翻修小区道路
10.4	室外电气工程	266.67	m²	进行强电规整、弱电下地
10.5	小区内部环境整治	200.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
11	太平盛世小区	30000.00	m²	223 户, 18 栋楼
11.1	房屋维修工程	30000.00	m²	墙面治理、楼道修缮整治
11.2	给排水工程	40.00	m	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
11.3	室外道路改造工程	6250.00	m²	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位 90 个、新能源充电桩 18 个
11.4	室外电气工程	10000.00	m²	进行强电规整、弱电下地
11.5	小区内部环境整治	7500.00	m²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩

				车充电桩
12	医院宿舍等 13 个宿舍	45400.00	m ²	574 户，45 栋楼
12.1	房屋维修工程	45400.00	m ²	墙面治理、楼道修缮整治
12.2	给排水工程	2870.00	m	取缔私接点，入户实现“一户一表”；雨污分流
12.3	室外道路改造工程	16833.33	m ²	修整、翻修小区道路，新增机动车停车位 136 个、新能源充电桩 27 个
12.4	室外电气工程	26933.33	m ²	进行强电规整、弱电下地
12.5	小区内部环境整治	20200.00	m ²	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯，配置垃圾分类设施，安装自行车停车棚、非机动车充电桩
二	配套设施提升工程			
1	老城邻里中心提升工程			
1.1	智慧农贸市场改造工程	12419.00	m ²	
1.2	配套食品安全冷链基地	9974.24	m ²	占地 14.96 亩，新建
1.2.1	建筑工程	20864.55	m ²	
1.2.1.1	地上工程	16389.00	m ²	
1.2.1.1.1	冷库	11712.00	m ²	三栋，二层
1.2.1.1.2	配套建筑	4677.00	m ²	五层
1.2.1.2	地下工程	4475.55	m ²	地下一层
1.2.2	室外工程	6266.81	m ²	
2	道路停车体系提升工程	994.00	个	位于仙源路、翡翠西路等，含 200 个新能源充电桩、地磁车位感应器等，含智慧系统
3	市民活动空间改造工程	5300.00	m ²	含市民阅读空间
4	城市雨污管网提升工程			
4.1	雨污管网新建工程	2000.00	m	位于华水路，含污水处理站
4.2	雨污水管网修复工程	38705.00	m	道路雨污水管网缺陷修复、错混接改造及路面恢复等
4.3	道路恢复工程	389808.70	m ²	含月牙路-浦溪北路
4.4	城市生命线工程	1.00	项	
5	其他基础设施提升工程			
5.1	电力杆线工程	8000.00	m	自在建 220kV 金桥变 35kV 配电装置起，至拟建浦溪北路 35kV 变电站开关室止，全线新建单回路线路路径长约 8km；含路灯节能改造 211 杆
5.2	水系治理工程	3200.00	m	水环境修复、护坡护岸等

1.1.5 项目总投资及资金筹措

经估算，项目总投资为 41104.84 万元。其中：工程费用为 34842.49 万元，占总投资的 84.76%；工程建设其他费为 2623.74 万元，占总投资的 6.38%；工程预备费为 1873.31 万元，占总投资的 4.56%；

建设期利息为 1740.00 万元，占总投资的 4.23%，债券发行费 25.30 万元，占总投资的 0.07%。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	34842.49	84.76%
二	工程其他费	2623.74	6.38%
三	工程预备费	1873.31	4.56%
四	建设期利息	1740.00	4.23%
五	债券发行费	25.30	0.07%
六	项目总投资	41104.84	100.00%

本项目为政府投资项目，项目总投资估算为 41104.84 万元，其中拟申请专项债券 23000.00 万元，占总投资的 55.95%，其余 18104.84 万元由财政资金配套解决。

1.1.6 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 36 个月，2023 年 4 月至 2023 年 7 月为项目前期准备阶段，2023 年 7 月至 2025 年 12 月为施工、设备购置、安装阶段，2026 年 1 月至 2026 年 3 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 2023 年 5 月 18 日取得项目立项批复，项目代码为：2305-341003-04-01-339497，文号为黄发改审〔2023〕63 号；

（2）项目节能情况说明

本项目已于 2023 年 5 月 22 日取得项目节能情况的说明；

（3）可研报告及批复

本项目已于 2023 年 5 月 22 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：黄发改投资〔2023〕09 号；

（4）项目用地预审与规划选址意见

本项目已于 2023 年 5 月 22 日取得项目用地预审与规划选址意见，文号为黄自然预审〔2023〕018 号，同意项目选址；

（5）项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2023 年 5 月取得项目社会稳定风险评估备案表；

（6）项目环境影响登记表备案

本项目已于 2023 年 7 月 17 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为：202334100300000030；

（7）项目开工要件

本项目已于 2023 年 7 月 18 日取得黄山市黄山区老旧小区改造工程项目--质检站宿舍、信用社宿舍、民政局宿舍、公安宿舍 8 号楼等老旧小区改造工程开工令。

1.2 项目建设背景及必要性

1.2.1 项目建设背景

在《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》和《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）文件中，明确提出要提升城镇化发展质量，全面提升城市品质，实施城市更新行动、实施城镇老旧小区改造工程，推动城市空间结构优化和品质提升。按照《纲要》提出的目标，“十四五”期间将完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造。城镇老旧小区改造工作已上升到国家层面，是一项民生保障工程。

城市老旧小区大多先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。本工程涉及 24 个老旧小区已列入安徽省住建厅城镇老旧小区改造工作计划，经现场勘验，绝大部分房屋建于 80 年代，存在极大的安全隐患，如房屋破损老旧，缺乏安全保障；小区道路维护不足，路面坑洼不平，路灯损坏，影响居民出行；

小区地下管网年久失修，雨污混流；配套公共设施差，停车位缺少，小区乱停车现象严重。项目区域城市便民基础设施不够完备，服务设施层次低，便民设施、公共服务设施数量少，人居环境亟需提升。这不仅影响居民的总体生活质量，也制约着现代化智慧文明城市的发展进程，因此，加快老旧小区改造，有序推进基础设施建设已然势在必行，刻不容缓。

1.2.2 项目所在地经济发展状况

2023 年黄山区实现地区生产总值 140.39 亿元，同比增长 2.1%。其中，第一产业增加值 11.81 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 39.99 亿元，下降 3.4%；第三产业增加值 88.60 亿元，增长 4.4%。

表 1-4 黄山区 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	132.79	138.88	140.39
地区生产总值增速（%）	8.1	0.7	2.1
第一产业（亿元）	11.28	12.30	11.81
第二产业（亿元）	40.51	41.98	39.99
第三产业（亿元）	81.00	84.60	88.60
产业结构			
第一产业（%）	8.5	8.9	8.4
第二产业（%）	30.5	30.2	28.5
第三产业（%）	61.0	60.9	63.1
固定资产投资额（亿元）	77.12	78.28	46.00
进出口总额（万美元）	6245	5603	6870
出口额（万美元）	6201	5591	4579
进口额（万美元）	44	12	2291
社会消费品零售总额（亿元）	60.50	58.03	59.72
城镇居民人均可支配收入（元）	44430	46318	48194
农村居民人均可支配收入（元）	20945	22443	24126
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	163.91	180.04	200.01
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	113.58	132.93	152.36

2023 年全区一般公共预算收入 7.79 亿元，一般公共预算支出 18.90 亿元；政府性基金收入 6.32 亿元，政府性基金支出 17.74 亿元。地方政府一般债务限额 15.93 亿元，地方政府专项债务限额为

28.87 亿元。地方政府一般债务余额为 14.20 亿元，地方政府专项债务余额为 28.07 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

年份		2021 年	2022 年	2023 年
项目				
一般公共预算收入		10.82	11.35	7.79
一般公共预算支出		22.63	22.66	18.90
地方政府一般债券收入（债务转贷收入）		2.04	1.43	
地方政府一般债券还本支出		1.76	1.24	
转移性收入		9.72	12.42	
转移性支出				
政府性基金收入		4.2	6.67	6.32
政府性基金支出		12.47	16.98	17.74
地方政府专项债券收入（债务转贷收入）		8.76	11.35	15.21
地方政府专项债券还本支出		1.08	2.45	3.79
地方政府债务限额	一般债务	15.84	15.93	18.83
	专项债务	19.82	28.87	40.32
地方政府债务余额	一般债务	13.87	14.20	14.74
	专项债务	19.16	28.07	39.50

1.2.3 项目政策背景

1、国家提出实施保障性安居工程，全面推进城镇老旧小区改造工作

住建部等部门《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）指出，大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能。加快地方政府专项债券发行使用，强化城镇老旧小区改造资金保障。

2、安徽省全面提升城市品质，扎实推进民生工作

安徽省围绕全面提升城市品质，完善城市综合功能总体目标，重点解决老城区、老旧小区停车难问题，提升城市小区基础设施和公共服务设施建设水平，补齐功能短板。按照改造更新与保护修复并重的

要求，突出完善功能、提升品质和保护环境，优化城市城区功能组合，切实保障和改善民生。

3、黄山市推进基础设施建设，提升城市管理水平

黄山市坚持城市有机更新，巩固“城市双修”和全国文明城市创建成果，着眼于长远发展，改造市政基础设施，优化城市社区规划布局，加强老旧小区改造，修缮小区建筑物公共部位，提升人居环境及配套设施建设水平，改善居民居住环境，提升居住品质，提升城市管理水平。

4、黄山区优化城市社区规划布局，建立智能化、信息化社区便民生活服务体系

黄山区不断提升城市品质，借助现代信息化、智能化技术，建立社区服务网络，运用智能化电子工具，为需要帮助的老人、儿童、残疾人、优抚对象提供所需的应急服务，同时培养专业化社区服务队伍，推动社区服务业产业化发展，为建成现代化社区居民生活服务体系做出不懈努力和贡献，建立社区公共安全防护体系。

1.2.4 项目建设必要性

1、是加快推进保障性安居工程，构建共享共治社区治理体系的需要

保障性安居工程的最终目的是解决城镇居民的住房问题，提高城乡居民居住水平。城镇老旧小区改造的目标就是解决城镇居民居住的现代化问题，也是满足人们基本生活的现代化需求，项目建设进一步补齐城市“短板”、增强城市功能、以智慧化改善人居环境，真正让人民群众受益。因此，本项目建设是加快推进保障性安居工程，构建共享共治社区治理体系的需要。

2、是安徽省提升城市城区功能组合，切实保障和改善民生的需

要

老旧小区改造是造福人民群众、满足人民群众对美好生活需要的重要民生工程。项目建设以老旧小区改造为主要手段，优化城市区域功能组合，提升城市小区基础设施和公共服务设施建设水平，补齐功能短板，能够直接影响着居民的生活质量与城市的建设。因此，本项目建设是安徽省提升城市城区功能组合，切实保障和改善民生的需要。

3、是黄山市完善城市管理，改善人居环境的需要

本项目建设按照“城市双修”的要求，把老旧小区整治改造与城镇建设结合起来，达到生态修复、城市修补的目标。通过整改提升老旧小区，集中连片完善城市路网、强弱电、雨污水管网等建设，进一步补齐城市“短板”、增强城市功能、改善人居环境，真正让人民群众受益。因此，本项目建设是黄山市完善城市管理，改善人居环境的需要。

4、是黄山区促进区域新型城镇化建设，加快城市发展的需要

本项目实施老旧小区改造有利于城市新型城镇化的建设，项目建成后将极大地提升城市品质，营造优质的城市宜居环境，打造特色化、高品质生活空间，同时项目建设进一步提高了该区域的基础设施水平，有利于经济的进一步发展。因此，本项目的建设是黄山区促进区域新型城镇化建设，加快城市发展的需要。

5、是黄山区着力解决居民急难愁盼问题，提升群众幸福感的需要

老旧小区改造是实施城市更新行动、提升居民获得感的重要内容。本次改造的老旧小区，是黄山区建成年代久、人口密度大的老旧小区，屋面漏水、管网堵塞、线缆散乱、路面破损等问题一直困扰着居民，居民改造意愿十分强烈。本项目建设顺应群众期盼，通过合理改造，

全面提升小区功能品质。因此，本项目的建设是黄山区着力解决居民急难愁盼问题，提升群众幸福感的需要。

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

老旧小区更新改造不仅是民生工程，也是发展工程，对推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。项目的实施可以促进黄山区建筑行业发展，从而带动涂料、苗木、水泥等相关上下游企业的发展，同时项目的实施改善了人居环境，可以间接带动居民家庭内部条件的改善，从而拉动内需，对于促进区域经济的发展具有建设意义。同时项目的实施过程中还可以为黄山区带来一批就业岗位，缓解区域就业压力，从而增加居民收入，提升黄山区消费水平，实现经济稳定健康发展。

经充分论证与详细测算，项目运营期可实现老旧小区物业收入 5477.51 万元、停车收入 17947.11 万元、充电收入 17928.24 万元、租赁收入 29983.19 万元、广告收入 878.28 万元。

总计实现 72214.33 万元经营收入，增加地区税收 2052.14 万元。

2.1.2 社会效益分析

本项目老旧小区改造从完善配套设施，恢复小区功能等方面进行综合整治，全面提升老旧小区的承载功能，提升了人民生活水平，满足了人民群众对于美好生活的向往，提高了人民群众生活幸福感，对于构建社会主义和谐社会具有重要意义。项目以“高起点规划、高标准建设、高效能管理”为要求，对既有老旧小区房屋、基础设施、公共服务设施进行改建维护，从根本上改善当地居民的居住品质，真正做到为人民群众排忧解难。同时项目建设改善了黄山区的发展面貌，使得人居环境得到大大提高，对于提升黄山区的知名度和美誉度以及提高区域竞争力影响深远。

2.1.3 生态效益分析

通过老旧小区综合整治工程，不仅解决现状老旧小区脏乱差的问题，改善老旧小区的原有道路、排水和公共设施老旧的问题，更对城区综合环境的提升都起到很大的促进作用，项目通过老旧小区改造与黄山市打造“全国最干净城市”深度融合，以打造干净宜居的小环境，积极构建生态文明的大环境。项目通过配置新能源汽车充电桩，构建多层次的绿色出行服务体系，着力改善城市环境，实现绿色节能发展。同时，本项目的建设过程中将始终坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念，采用绿色节能环保建筑材料，因地制宜立足本地区选择能源品种，充分利用社会集中供能，实现经济社会健康可持续发展。

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）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。

2.2.1 短期目标

按时、安全、保质、保量顺利完成黄山市黄山区老旧小区改造工程项目建设，同时项目建设成本应控制在41104.84万元以内。项目建设完成后确保顺利投入使用，初步完成老旧小区内的安全问题改造、居住功能提升及环境整治，提升黄山区人居环境水平，最大限度的改善老旧小区居民生活条件，提升周边配套设施，满足居民基本生活需求。

2.2.2 中期目标

以项目建设为契机，实现黄山区高标准建设、高标准发展，为居民创造舒适的生活环境，通过老旧小区改造投资带动建材、适老适残服务、水电管线、社区服务等产业的发展，进一步完善社会救助机制和保障体系，实现社会公平，促进社会和谐；建立现代社区居民生活服务体系，补齐区域发展短板，提高区域运行效率，提升区域内居民幸福感和获得感。

2.2.3 长期目标

项目运营期内完成 72214.33 万元营业收入，实现 53180.38 万元运营收益，顺利还发债本息，项目完成自我发展，形成强劲的内生动力。经过一段时间的运营，通过改善和优化居住条件、卫生环境、配套基础设施、智慧化管理提升，提升可持续发展能力，进而推动保障性安居工程和城市更新实施，完善城市功能，实现我国城乡经济社会事业的协调、一体化发展，推动城市治理体系和治理能力现代化，提高城市运行效率和综合承载能力，满足人民群众日益增长的美好生活需要。同时，项目建设将建立长效化城市生命线，构建新时代社区治理体系，更大程度激发市场活力，增强发展内生动力，促进黄山市全面融入长三角一体化发展的目标。

三、建设方案

3.1 建设依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《中华人民共和国水法》；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 7、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2015）；
- 8、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 修订版）；
- 9、《建筑结构荷载规范》（GB5009-2012）；
- 10、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 11、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016）；
- 12、《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2019）；
- 13、《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
- 14、《城市道路工程设计规范》（JGJ37-2012）（2016 修订版）；
- 15、《城市绿地设计规范》（GB50420-2016）；
- 16、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- 17、《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
- 18、《城镇供水管网漏损控制及评定标准》（CJJ 92-2016）；
- 19、《城镇排水管道非开挖修复更新工程技术规范》（CJJ/T 210-2014）；
- 20、《城镇排水管渠与泵站维护技术规程》（CJJ68-2016）；
- 21、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）（2016 修订版）；
- 22、《采暖通风与空气调节设计规范》（GB50019-2003）（2016

修订版)；

23、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB 50268-2019）

24、《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2020）；

25、国家及地方其它有关的现行规范标准和条文；

26、建设单位提供的其它有关资料及数据；

27、项目其他相关标准规范等。

3.2 建设原则

老旧小区整治规划设计应着力解决小区功能缺失、设施不足等问题，修补小区功能，改善小区环境，推动居民从“住有所居”向“住有宜居”转变。坚持规划引领、设计先行，发挥科学规划对老旧小区整治的引领作用。精心谋划、务实创新，不断提升设计质量，主动控制工程造价，充分发挥设计在项目中的龙头作用。

老旧小区整治既要完善小区功能，改善小区环境，又要落实长效管理；既要推进小区整治，又要与供水、排水、燃气、路灯、网络等专项改造有效衔接；既要考虑单个小区整治，又要顾及周边片区的综合整治。老旧小区整治应做到统筹考虑、协同推进，形成各相关方都积极参与的工作机制和良好氛围，坚决杜绝重复施工和建设浪费，将整治工作对居民的影响降到最低。

老旧小区整治应坚持建管并重、共建共享。加强精细化管理，严格执行整治和验收标准，提高施工质量，强化施工安全与文明施工，提升工程建设管理水平。老旧小区整治解决居民最关心、最直接、最突出的问题，应主动引导群众支持和参与，强化业主自治意识，增强居民对小区的归属感、认同感，并自觉接受群众监督，实现老旧小区整治共同建设、共享成果的局面，扩大老旧小区整治的社会效益。

3.3 老旧小区改造工程

本工程包含玉河桂花苑、玉河花园、凤凰新村等 24 个老旧小区的改造（详见下表），共计 482500.00 平方米，本次改造涉及房屋维修工程、给排水工程、室外道路改造工程、室外电气工程、小区内部环境整治等。

表 3-1 项目拟改造老旧小区统计表

序号	小区名称	栋数	户数	建筑面积（m²）
1	玉河桂花苑	10	174	22000.00
2	玉河花园	8	150	24000.00
3	凤凰新村	240	240	55200.00
4	阳光花园	23	609	80000.00
5	龙西小区	5	84	10000.00
6	北海中路片区小区	5	70	7000.00
7	千枫园	32	813	130000.00
8	龙北小区	24	558	66100.00
9	芙蓉片区小区	13	368	12000.00
10	老街片区小区	1	8	800.00
11	太平盛世小区	18	223	30000.00
12	医院宿舍等 13 个宿舍	46	574	45400.00
12.1	医院宿舍	7	164	10000.00
12.2	一中宿舍区	11	78	5480.00
12.3	质检站宿舍	2	12	1140.00
12.4	信用社宿舍	2	24	2160.00
12.5	民政局宿舍	3	40	3400.00
12.6	公安宿舍 8 号楼	2	24	2160.00
12.7	税务局宿舍	6	72	6840.00
12.8	公路局宿舍	2	32	2880.00
12.9	老检察院小区	2	36	3060.00
12.10	妇幼保健院宿舍	2	16	1440.00
12.11	环保局宿舍	2	24	2160.00
12.12	电信宿舍	3	36	3240.00
12.13	大会堂宿舍	2	16	1440.00
合计		425	3871	482500.00

3.3.1 房屋维修工程

1、外墙

对片区内多个老旧小区外立面进行统一整治，现状小区住宅外墙上存在的灰尘、灰垢，阳台及晾衣架、空调机等处的水渍、锈斑等污物，此次整治主要以粉刷为主，粉刷色彩的采用应与周边建筑色彩相协调。

（1）清理墙面：以铲刀清除墙面已松动的腻子层。用铲刀无法清除的腻子层，可以用小锤子轻轻敲击，如果没有空鼓的声音，并且敲后仍不松动的地方可以保留原有的基层。

（2）清洗墙面：清洁表面的浮尘、油污。

（3）修补墙面：用耐水腻子对局部损坏部位进行修补完整，找平整个墙面。

（4）涂刷底漆：待腻子层充分养护固化干燥后，涂刷 1—2 遍底漆，并且防止漏涂。

（5）涂刷面漆：待底漆完全干燥后，涂刷两遍面漆。涂料涂刷时禁止过量兑水，尤其是深颜色的涂料兑水过多可能导致浮色发花等不良现象。面漆颜色要与原有外墙颜色色系保持一致。

（6）墙面现有太阳能管道全部穿防冻阻燃保温棉并用直径为 32mm 不锈钢管卡固定排列整齐。

2、楼道内墙：各小区住宅楼道内墙壁污浊，“牛皮癣”现象严重，本次对小区楼道进行全面粉刷，楼道墙面先将旧墙面清理干净，用砂纸将墙面满磨一遍，刷去表面浮粉；再用腻子嵌平，白色乳胶漆一底二涂。

3、屋面改造

（1）平屋面：保护层脱落防水层破裂，屋面渗水。

1）清除保护层二道 4mm 厚改性沥青防水卷材，清理落水口；

2）10mm 厚低强度等级砂浆隔离层；

- 3) 20mm 厚聚合物砂浆铺卧;
- 4) 200×200×10mm 防滑地砖防水砂浆勾缝。

(2) 坡屋面:

- 1) 清除原破损挂瓦条, 局部一道 4mm 厚改性沥青防水卷材修补;
- 2) 重新铺 25×25mm 木质挂瓦条(沥青防腐处理), 膨胀钉固定, 钉帽封结构胶;
- 3) 铺装水泥瓦, 清理沿口水槽。

3.3.2 给排水工程

对各小区内雨污水管网进行雨污分流, 同时对现状管网进行检测修复。

1、雨污分流改造

(1) 改造方案

1) 根据小区道路改造的平面布局及竖向设计, 在道路的最低点处和局部拓宽的地方增设或调整雨水口接至主雨水管道;

2) 对现状为合流制的排水方式的小区, 拟新建雨水管道, 接至市政主雨水管道内, 原合流管道改为污水管道, 以达到小区雨污分流的效果;

3) 对原有化粪池尽量清理到位, 能利用的尽量利用, 如有需要适当增设;

4) 新建的污水管网就近接入附近的市政污水管网;

(2) 管网布置

排水管网分布在整个排水流域内, 根据管道在排水中所起的作用, 可分为主干管、干管和支管。雨污水由支管流入干管, 由干管流入主干管, 由主干管流入污水处理厂或河道, 管道由小到大, 分布类似河流, 呈树枝状。雨污水在管道中一般是靠管道两端的水面高差从高向

低处流动。在大多数情况下，管道内部是不承受压力的，即靠重力流动。

2、管道修复工程

针对淤塞不通的雨污水管进行检查，疏通污水排水管道、检查井和污水化粪池，污水检查井、出户检查井，需要疏通清理。

推荐采用近年来常用的 CCTV 闭路电视检测方式对现状管道进行检测，根据检测结果，对现状管道病害做出修复处理。

3.3.3 室外道路改造工程

1、范围及规模

现状道路破损老旧，基于现状条件，道路改造保持原有路面宽度，有条件的情况下尽量拓宽原有路面，铺设彩色透水混凝土停车位，实现平行式路边停车，同时便于车辆通行。并画出停车位、限速及方向标志线；局部具备增加消防回车场地（12 米 × 12 米），应硬化处理。

2、道路等级及标准

道路等级：小区道路；

行车速度：20km/h；

交通等级：轻型；

路面类型：沥青混凝土路面；

设计年限：10 年；

设计标准轴载：机动车道为 BZZ-100；

机动车道横坡度：1.5%；

结构抗震设防标准：地震基本烈度 6 度，地震动峰值加速度 0.05g。

3、路线方案

（1）平面方案

为老路“白改黑”，因此平面线位维持现状，施工时以现有道路

中心为准。

（2）道路纵断面

根据路面“白加黑”改造类项目性质，在现状水泥混凝土路面上直接加铺沥青混凝土面层，道路高程按照加铺结构层厚度进行控制。

（3）道路横断面

维持现状横断面不变，有条件的情况下尽量拓宽原有路面。

4、路面结构

路面结构选择过程中，根据我区城市道路的建设情况，并借鉴国内外性价比高、性能优良的路面结构形式，结合项目的具体特点选择合适的路面结构形式，从“功能完善、舒适安全、造价经济、施工容易、养护简单”的角度深入分析比较，确定路面结构形式。

5、无障碍及盲道

本工程的无障碍需在道路路段人行道、沿线单位出入口、道路交叉口、人行过街设施满足视力残疾者和肢体残疾者以及体弱老人、儿童等利用道路交通设施出行的需要，并应设置无障碍指示牌。

道路交叉口人行道在对应人行横道线的缘石部位设置缘石坡道，缘石坡道应符合下列规定：

（1）人行道的各种路口必须设缘石坡道；

（2）缘石坡道应设在人行道的范围内，并应与人行道相对应；

（3）缘石坡道可分为单面缘石坡道和三面缘石坡道，坡度控制在1.5%左右；有条件处采用单面坡型式的坡道，变坡段10米长，坡度0.4%；

（4）缘石坡道的坡面应平整，且不应光滑。

盲道应符合下列规定：

（1）人行道设置的盲道位置和走向，应方便视残者安全行走和

顺利到达无障碍设施位置；

(2) 指引残疾者向前行走的盲道应为条形的行进盲道；在行走盲道的起点、终点及拐弯处应设圆点形的提示盲道；对于确实存在的障碍物，或可能引起视残者危险的物体，采用提示盲道圈围，以提醒视残者绕开；

(3) 盲道表面触感部分以下的厚度应与人行道砖一致；

(4) 盲道宜连续。中途不得有电线杆、拉线、树木等障碍物；

(5) 盲道宜避开井盖铺设；

(6) 盲道的颜色宜为中黄色。

无障碍盲道铺设位置一般距人行道边缘 0.5 米左右，行进盲道宽度 0.5 米。

本工程道路无障碍应符合乘轮椅者、拄盲杖者及使用助行器的出行需求，体现人性化的理念。为了方便残疾人士的出行，全线均进行无障碍及盲道规划。

(1) 无障碍采用单面坡型式的坡道，变坡段长 2 米，坡度 2%。盲道宽 0.5 米，中心线距道路红线为 0.75 米；

(2) 交口人行横道等处，分别设置提示盲道；

(3) 行进盲道触感条和触感圆点规格应符合现行的《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。

6、交通工程

(1) 原则

道路交通设施总体符合“安全、畅通、环保、可持续发展”的总体目标。

小区内部道路交通设施与道路总体工程相协调，根据道路功能及其在城市路网中的作用，综合考虑设计、施工、维修、营运、管理以

及近期与远期等各种因素，准确体现道路工程主体规划的意图。

（2）标志版面

字高的确定：为了便于道路使用者对标志信息进行视认，所有指路标志汉字字高应根据道路设计车速来确定，并依据《道路交通标志和标线》GB5768-2017 中关于汉字高度与车速的对应关系，且汉字均采用国家标准矢量汉字，标准黑体。若汉字过多，可根据实际情况调整，适当压缩文字高宽比。全线标志图案和底膜均采用IV类反光膜，其中各类反光膜最小逆反射系数值参照《道路交通反光膜》GB/T18833-2012 中的相关规定。

（3）交通标线

标线、导向箭头的布设应确保车辆分道行驶，起到合理引导车辆的作用，同时应保证昼夜的视线诱导，保证夜间行车的安全。全线的标线类型如下：道路标线材料采用热熔型道路专用涂料。

车行道分界线：白色虚线，宽 15 厘米，6 米实线，9 米空档；

车行道边缘线：设在行车道两侧与路缘带之间，白色实线，线宽 15 厘米。

人行横道线：人行横道宽度为 4 米，白色实线，线宽 40 厘米，间距 60 厘米。

导向箭头：白色，长 6 米。停止线：白色实线，线宽 40 厘米，均距人行横道线 2 米。

7、道路照明

道路照明既为行人及交通提供必要的光线，使之看清环境中的目标、途径、障碍和危险，满足人们对安全及安全感的需求，为人们提供适宜的光线满足工作和生活的需要；同时灯具及灯具所发出的光线也是构成环境的一部分，是营造良好视觉不可或缺的条件。建议道路

照明选择 6 米高低臂路灯，单灯平均间距 25 米，双侧对称布置。

8、新能源充电桩

随着绿色环保的理念深入人心，越来越多的住户选择新能源汽车作为出行的主要交通工具。但老旧小区公共充电桩不足、没有预留配套的充电桩安装空间、小区电力容量吃紧等问题也应运而生。项目从居民需求入手，结合老旧小区改造工作，在充分尊重居民意愿的基础上，大力推进新能源汽车充电桩工程，解决居民充电烦恼，为居民出行“续航”。

3.3.4 室外电气工程

本工程涉及的玉河桂花苑、玉河花园、凤凰新村等 24 个老旧小区的电力设施老化,存在很多安全隐患。例如电线老化、电器老化、电路过载等问题,都会给居民的用电带来很大的安全隐患。如果不及时进行电力改造,可能会导致火灾等严重后果。为此,亟需对现状老旧小区进行室外电气改造。

1、荷载标准

人行道下管沟盖板人行道下电力管沟盖板荷载按照 10kN 集中负荷考虑，单位上坡道下电力管沟盖板荷载按照 100kN 集中荷载考虑，地面堆载按 10kN/m²考虑，电力人孔井地面荷载按 60kN 集中荷载考虑。

2、工程方案

敷设原则：

- (1) 所有电缆均穿管敷设；
- (2) 敷设在人行道或环境带上的电缆，穿聚乙烯塑料管，埋深 500mm；
- (3) 穿越道路或敷设在两条环境带之间的电缆，增加焊接钢管

保护，埋深 700mm，其管径小于 100mm；

（4）穿线钢管的直径需大于电径外径的 1.5 倍；

（5）若两路电缆穿同一根钢管保护，钢管的直径需大于电缆外径的 3 倍；

（6）电缆弯曲半径需大于电缆外径的 15 倍。半径<1km 的曲线路段，灯具应沿曲线外侧布置并减小灯具的间距，半径越小间距也越小，一般控制为直线段的 0.5-0.75 倍；转弯处的灯具不得布置在直线段灯具的延长线上。

3、改造方案

对小区埋地电力管进行整改，老旧管线进行更换，远期需增设电力管线的区域先将预埋管铺设，以便于后期管线的埋设。

对各类架空线实施上改下，对序化较难区域，附墙线缆进行渠化美观。

3.3.5 小区内部环境整治

小区内部环境整治主要包括小区环境修复及环卫等设施布置，在合适位置增设消防设施，同时在合适位置增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯，配置垃圾分类设施，安装自行车停车棚、非机动车充电桩等。

1、生态环境修复

鉴于小区环境覆盖率不达标，在主要道路两侧采用规则式修复方式，对小区内部环境进行提升。

本着“以人为本”的原则，在小区空间较大的地方修建桌椅、石凳等便民设施，为居民提供集健身、休闲、娱乐为一体的生活空间。

2、附属设施提升

在小区内增设快递柜、自助售卖机，推行无接触购物方式，满足

小区居民日常用品的需求。

由于项目小区建设年代久远，小区内部分路灯及楼道灯已损坏，给居民的出行带来不便，本项目新增部分灯具，分散于道路及单元昏暗处，路灯采用现有小区内广泛使用的庭院型路灯。

配置垃圾分类设施，优化生活垃圾分类收集、分拣、转运设施布局，按照可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾“四分法”实现全覆盖。

采用多种形式的停车方式以满足居民非机动车和机动车的停车需求。安装自行车停车棚、非机动车充电桩，结合小区道路交通条件，设置机动车泊车位和生态停车位；整顿修复原有车库、车位停车功能；增设交通标志，可在老旧小区周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

3、消防改造

按照居住区相关消防规范要求，维护完善消防配套设施，确保小区消防设施完好有效。

3.4 配套设施提升工程

3.4.1 老城邻里中心提升工程

本工程包括智慧农贸市场改造工程和配套食品安全冷链基地。智慧农贸市场改造面积 12419.00 平方米；配套食品安全冷链基地占地 9974.24 平方米（约 14.96 亩），总建筑面积为 20864.55 平方米，包括冷库、配套建筑、地下工程，同时配套建设室外工程 6266.81 平方米。配套食品安全冷链基地主要为农贸市场生鲜食品提供冷链物流仓储服务使用。

1、新建工程

项目拟在城区内新建配套食品安全冷链基地，周边小区众多，人

员活动密集，配套食品安全冷链基地建设是黄山区为完善城市公共服务功能，满足居民日常生活基本需求和对高品质公共服务的需求，力图让居民在家门口就能轻松享受到从“油盐酱醋茶”到“衣食住行闲”的一站式服务。

配套食品安全冷链基地拟建地块整体呈矩形，地块从西向东将其大致划分为两大部分，东侧设置3栋二层建筑作为冷库，西侧设置1栋五层建筑作为配套服务建筑；西侧靠近市政道路；在基地西侧设置一个出入口；沿各建筑四周设置人行铺装，行人可通过铺装道路进入各单体门厅，并在配套食品安全冷链基地与配套服务建筑设置行车道，有效划分各功能建筑；基地西侧连接市政道路处设置隔离带，形成围合空间。

2、改造工程

为进一步消除危房安全隐患，改善民生并提升城市品质，本工程拟对老旧小区周边配套两栋农贸市场进行改造。

（1）外立面

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提升，摆脱原外立面粉刷破损严重的现状。

（2）墙面

本项目现状建筑内墙面破损现象较为严重，其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，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，给人以眼前一亮的感觉。

（3）屋面

本项目现状部分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。新改造的屋面要体现地方特色，使进入者沉浸其中。

（4）吊顶改造

本项目部分吊顶存在老化、容易脱落等影响美观与使用问题，拟进行重新吊装，以达到美化室内环境，并且营造出丰富多彩的室内空间。本项目拟拆除现有吊顶，重新改造，以提升使用效果。此外吊顶改造要注意对室内光源的影响。

（5）地砖铺设

本项目室内地面存在破损、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、质地营造出整洁明亮的室内环境。

3.4.2 道路停车体系提升工程

随着黄山区经济社会快速发展和城市化进程的加快，机动车保有量快速增长，人、车、路和停车泊位之间的矛盾日益突出，“停车难、停车乱”问题凸显。为进一步加强停车管理、规范停车秩序、高效利用停车资源、解决停车难等问题，本工程规划对老旧小区周边道路停车体系进行提升。详见下表：

表 3-2 新建智慧道路停车一览表

序号	名称	数量	单位	备注
1	仙源路停车新建工程	238	个	含 48 个新能源充电桩、地磁车位感应器等
2	平湖路停车新建工程	280	个	含 56 个新能源充电桩、地

				磁车位感应器等
3	北海路停车新建工程	196	个	含 39 个新能源充电桩、地磁车位感应器等
4	翡翠西路停车新建工程	168	个	含 34 个新能源充电桩、地磁车位感应器等
5	太平路停车新建工程	112	个	含 23 个新能源充电桩、地磁车位感应器等
合计		994	个	含 200 个新能源充电桩、地磁车位感应器等

1、停车位

停车泊位平面空间由车辆本身的尺寸加四周必要的安全间距组成。停车泊位分大、小两种尺寸。大型泊位长 15600mm、宽 3250mm，适用于大中型车辆。小型泊位长 6000mm、宽 2500mm，适用于小型车辆。条件受限时，宽度可适当降低，但最小不应低于 2000mm。

2、新能源充电桩

新能源充电桩是电动汽车充电的重要设备，目前国内市场企业对新型能源汽车充电桩研究开发日益热化，随着电动汽车面对大众家庭的普及，应当积极开展对于新能源充电桩的开发以便提高新能源充电桩的智能化水平，遵循绿色环保出行理念的同时满足大众市场需要的，新型能源充电桩的有效改良和深入提高电动汽车的使用寿命，加快实现可持续绿色出行的新时代目标。

3、地磁车位感应器

本工程计划设置若干地磁车位感应器，通过摄像头抓拍的方式捕获停车车牌，其中部分为新能源充电一体识别桩，是一种安装在地面的智能芯片，能自动感知车辆的停放情况，提高车位使用效率和道路通勤率，实现城市停车有序化管理。同时可实现智能停车收费，车主将车停在安装了地磁感应器的车位后，相应区域内的磁场发生变化，地磁感应器感知到这种变化后便自动计时；收费员只需通过手持移动终端拍照识别车牌和泊位编号，即可完成车牌的抄录取证；当车辆离开时，地磁感应器同样会自动记录时间，后台完成计费，并将信息同

步给收费员，车主通过手机支付等方式完成付费即可。

4、识别桩

同时本工程还计划配备识别桩，该识别桩是与地磁车位感应器配合使用，通过摄像头抓拍的方式捕获路边停车车牌，部分为新能源充电一体识别桩。

3.4.3 市民活动空间改造工程

本工程涉及小区周边的市民活动空间改造，改造面积约 5300.00 平方米。本工程将有效提升黄山区公共服务体系保障和改善民生能力，作为黄山区重点打造的民生、民心工程以及本土最具关注度的精品工程之一，是及时回应人民群众对过上更加美好的生活的新期待，更好地打造为小区及城市服务的休闲空间，重塑了城市空间，凝聚了人气、增添了城市活力。

3.4.4 城市雨污管网提升工程

3.4.4.1 雨污管网新建工程

本工程位于黄山区华水路，由于内涝严重，严重影响周边居民出行安全，本次规划新建雨污管网 2000.00 米。

1、划分排水区域

排水区界是排水系统规划的界限，在排水区界应根据地形和工程区域的竖向规划，划分排水流域。一般地，流域边界应与分水线相符合，使干管在最大埋深的前提下，让绝大局部污水自流排出。根据流域高程情况，就能确定干管水流方向。

2、干管布置与定线

通过干管布置，将各排水流域的污水收集并输送到污水处理厂中。污水干管应布置成树状网络，根据地形条件，可采用平行式或正交式布置形式。

建设应尽可能地在管线较短和埋深较小的情况下，让最大区域的污水能自流排出。定线时应充分利用地形，使管道的走向符合地形趋势，一般宜顺坡排水，管道必须具有坡度。

3.4.4.2 雨污水管网修复工程

本工程涉及范围为老旧小区周边配套道路雨污水管网缺陷修复、错混接改造等，共 38705.00 米。

1、结构性缺陷管道修复

针对结构性缺陷管道，推荐以下两种非开挖修复方案。

(1) CIPP 紫外光固化修复技术是将玻璃纤维编制成软管浸渍光固化树脂，然后将其拉入原有管道内充气扩张紧贴原有管道，以原有管道为外模，软管内膜为内模，然后在紫外光的作用下使树脂固化形成具有一定强度的复合内衬管的管道整体修复技术。

(2) 局部树脂固化修复

对整体管道结构良好，仅有局部破坏的管道采用点位修复进行施工，或者在预处理中进行点位修复。

修复后更新的管道无渗水、滴漏等现象，内衬覆盖缺陷位置。内衬表面光洁、平整，无局部划伤、裂纹、磨损、气泡、褶皱等影响管道结构和使用功能的损伤和缺陷。

2、功能性缺陷管道修复

(1) 射水疏通法

射水疏通法是指采用高压射水疏通管道的疏通方法，该方法效率高，疏通效果好，目前已被我国许多城市采用。射水疏通在支管等小型管中效果特别好，在非满管的情况下能彻底清除管壁油垢和管道污泥，装上带旋转链条的特殊喷头时，还可清除管内固结的水泥浆。

(2) 机械疏通法

机械疏通法可分为推杆疏通法、转杆疏通法。推杆疏通是指用人工将竹片、钢条等工具推入管道内清除堵塞的疏通方法。转杆疏通是指采用旋转疏通杆的方式来清除管道堵塞的疏通方法，又称为软轴疏通或弹簧疏通。转杆疏通主要采用转杆疏通机，转杆机配有不同功能的钻头，用以疏通树根、泥沙、布条等不同堵塞物，其效果比推杆疏通更好。需要工作人员下井疏通时，应佩戴安全带和防毒面罩，禁止明火，做好通风供氧等安全措施。

对于树根等障碍物，先采用机械疏通的方式预处理，然后配以射水疏通形式清理管道，施工时可根据具体情况结合使用。

3.4.4.3 道路恢复工程

在现有道路下敷设管道时，需破除部分现有路面及道路结构，施工后应按照原道路结构等级及路面形式原样恢复。

1、开挖回填

开挖时应按设计要求切割、破碎开挖范围内的路面；开挖与支护应交替进行，分层开挖高度、各层边坡及层间留台宽度、支护、槽底基础处理等应符合各类管道工程施工及验收规范和设计要求；应根据开挖材料情况动态控制开挖工程。

回填时应分段回填，每次回填沟槽长度不宜小于 20m，相邻段的接槎应呈台阶形，台阶处应为回填分层处，胸腔部位接槎应避开管道接口；回填材料应由沟槽两侧对称倒入槽内，不得使管道位移或损伤；应边倒入回填材料边用插入式振动器振捣；回填、振捣结束后拆除已回填部分的支护。

2、沥青面层恢复

中、下面层摊铺应充分利用原路面回收应该热再生技术的沥青混合料；中下面层层间、沟槽两侧面层侧壁应喷洒粘层油；中下面层施

工采用人工摊铺，摊铺后应及时碾压。

上面层应摊铺新热拌沥青混合料，上面层宜采用摊铺机摊铺，施工缝应紧密、平顺、无错台。

沥青路面应待摊铺层降温至表面温度低于 50℃后方可开放交通。

3.4.4.4 城市生命线工程

为提高黄山区城市基础设施智能化程度，提升监管和系统运转效率，本次建设黄山区城市安全运行监测系统，包括城市安全运行监测网、城市安全运行综合监测中心及城市安全运行监测应用系统。

1、城市安全运行监测网

包括排水管网、燃气管网等。接入已有数据，建立城市安全运行监测前端感知体系，实现与已有物联感知设备的集成和交互，共同构成地下管网前端感知监控网。

2、城市安全运行综合监测中心

（1）基础数据加工与处理

针对城市安全运行供水管网、燃气管网、排水管网及其他管网相关的基础信息进行收集、整理、加工入库等工作，并与城市安全运行专题地理信息数据有机结合展示，形成可视化、专业化的城市安全运行基础信息数据库。

（2）三维建模

包括地上构筑物、供水管网、排水管网、燃气管网、桥梁 BIM 等的三维建模，实现片区基础设施的立体展示。

（3）数据库建设

基于城市基础地理信息，整合现有管线数据资源并基于城市建模等工作，丰富城市及管线基础信息，构建基础地理库、综合管线数据库、专业管线扩展库、物联监控数据库，打造数据应用的基础。城市

安全运行数据库建设，需运用体系化的思想，系统地梳理黄山区管网建设管理的成果；按照发展的思路和要求，整合基础地理信息、管网基础信息、管网运行信息等；按照多部门宏观应用的需要，建立全区统一空间参考、统一数据编码、统一数据分类、分层组织的管线数据体系，进一步提高数据采集、更新与传输的质量，形成上层综合应用的数据基础。

3、城市安全运行监测应用系统

城市安全运行监测应用系统包括基础数据管理、城市安全运行一张图、城市运行态势分析系统供水专题、排水专题、燃气专题等管网专题应用及移动 APP 应用，提供桥梁、供水、排水和燃气安全运行监控专题管理系统，形成黄山区城市地下管线安全运行监控系统。

3.4.4.5 其他基础设施提升工程

1、电力杆线工程

小区周边电缆长期过负荷运行，经常停电，供电可靠性差，本工程拟建电力杆线 8000 米，自在建 220kV 金桥变 35kV 配电装置起，至拟建浦溪北路 35kV 变电站开关室止，全线新建单回路线路路径长约 8km，其中单回路角钢塔段长约 6.9km，单回路钢管杆段长约 0.4km，单回路电缆长约 0.7km。导线采用 240mm² 截面钢芯铝绞线，电缆采用 400mm² 截面三芯电力电缆。

光通信方案：随本工程新建架空线路架设 1 根 24 芯 OPGW 光缆，随电缆段敷设 1 根 24 芯 ADSS 光缆。

鉴于本工程的地质、地形情况，基础形式尽量考虑利用原状土的良好性能和较高的承载力，线路杆塔主要采用掏挖基础、挖孔桩基础、钢筋混凝土板式基础及台阶基础、机械灌注桩基础。

2、水系治理工程

浦溪河发源于黄山光明顶，穿城而过，与老旧小区相邻，后注入太平湖，流域总面积 199.48 km^2 ，河流总长度 39.48 km ，本次治理流经城区的河段共 3200 米。

根据相关规范及本地区排水防涝规划，本工程河道设计标准为 20 年一遇，河道堤防等级为 3 级。主要实施清淤工程等。

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“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、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 2、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 3、《安徽省建设工程工程量清单计价办法》（建标〔2017〕191号）；
- 4、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；
- 5、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；
- 6、建筑安装装饰工程费用参照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；
- 7、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；
- 8、黄山市建设工程信息价；
- 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、综合取费均按安徽省住建厅和当地相关工程取费规定确定；
- 11、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：主要包括项目的建安工程费及设备购置费等。
- 2、工程建设其他费：土地费、工程勘察设计费、施工图审查费、工程监理费、招标代理费、前期工作费、环评费、建设单位管理费、全过程造价咨询费。
- 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 41104.84 万元。其中：工程费用为 34842.49 万元，占总投资的 84.76%；工程建设其他费为 2623.74 万元，占总投资的 6.38%；工程预备费为 1873.31 万元，占总投资的 4.56%；建设期利息为 1740.00 万元，占总投资的 4.23%，债券发行费 25.30 万元，占总投资的 0.07%。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	34842.49	0.00	0.00	34842.49				
(一)	老旧小区改造工程	17889.06	0.00	0.00	17889.06				
1	玉河桂花苑	821.75	0.00	0.00	821.75				174 户, 10 栋楼
1.1	房屋维修工程	550.00			550.00	m²	22000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
1.2	给排水工程	43.50			43.50	m	870.00	500.00	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
1.3	室外道路改造工程	114.58			114.58	m²	4583.33	250.00	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 66 个、新能源充电桩 13 个
1.4	室外电气工程	58.67			58.67	m²	7333.33	80.00	进行强电规整、弱电下地
1.5	小区内部环境整治	55.00			55.00	m²	5500.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯, 配置垃圾分类设施, 安装自行车停车棚、非机动车充电桩
2	玉河花园	886.50	0.00	0.00	886.50				150 户, 8 栋楼
2.1	房屋维修工程	600.00			600.00	m²	24000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
2.2	给排水工程	37.50			37.50	m	750.00	500.00	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
2.3	室外道路改造工程	125.00			125.00	m²	5000.00	250.00	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 72 个、新能源充电桩 14 个
2.4	室外电气工程	64.00			64.00	m²	8000.00	80.00	进行强电规整、弱电下地
2.5	小区内部环境整治	60.00			60.00	m²	6000.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯, 配置垃圾分类设施, 安装自行车停车棚、非机动车充电桩
3	凤凰新村	2012.70	0.00	0.00	2012.70				240 户, 240 栋楼

3.1	房屋维修工程	1380.00			1380.00	m²	55200.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
3.2	给排水工程	60.00			60.00	m	1200.00	500.00	取缔私接点，入户实现“一户一表”；雨污分流
3.3	室外道路改造工程	287.50			287.50	m²	11500.00	250.00	修整、翻修小区道路，新增机动车停车位166个、新能源充电桩33个
3.4	室外电气工程	147.20			147.20	m²	18400.00	80.00	进行强电规整、弱电下地
3.5	小区内部环境整治	138.00			138.00	m²	13800.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯，配置垃圾分类设施，安装自行车停车棚、非机动车充电桩
4	阳光花园	2816.25	0.00	0.00	2816.25				609户，23栋楼
4.1	房屋维修工程	2000.00			2000.00	m²	80000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
4.2	给排水工程	152.25			152.25	m	3045.00	500.00	取缔私接点，入户实现“一户一表”；雨污分流
4.3	室外道路改造工程	333.33			333.33	m²	13333.33	250.00	修整、翻修小区道路，新增机动车停车位240个、新能源充电桩48个
4.4	室外电气工程	170.67			170.67	m²	21333.33	80.00	进行强电规整、弱电下地
4.5	小区内部环境整治	160.00			160.00	m²	16000.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯，配置垃圾分类设施，安装自行车停车棚、非机动车充电桩
5	龙西小区	374.75	0.00	0.00	374.75				84户，5栋楼
5.1	房屋维修工程	250.00			250.00	m²	10000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
5.2	给排水工程	21.00			21.00	m	420.00	500.00	取缔私接点，入户实现“一户一表”；雨污分流
5.3	室外道路改造工程	52.08			52.08	m²	2083.33	250.00	修整、翻修小区道路，新增机动车停车位30个、新能源充电桩6个
5.4	室外电气工程	26.67			26.67	m²	3333.33	80.00	进行强电规整、弱电下地
5.5	小区内部环境整治	25.00			25.00	m²	2500.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯，配置垃圾分类设施，安装自行车停车棚、非机动车充电桩

6	北海中路片区小区	265.13	0.00	0.00	265.13				70 户, 5 栋楼
6.1	房屋维修工程	175.00			175.00	m²	7000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
6.2	给排水工程	17.50			17.50	m	350.00	500.00	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
6.3	室外道路改造工程	36.46			36.46	m²	1458.33	250.00	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 21 个、新能源充电桩 4 个
6.4	室外电气工程	18.67			18.67	m²	2333.33	80.00	进行强电规整、弱电下地
6.5	小区内部环境整治	17.50			17.50	m²	1750.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯, 配置垃圾分类设施, 安装自行车停车棚、非机动车充电桩
7	千枫园	4532.25	0.00	0.00	4532.25				813 户, 32 栋楼
7.1	房屋维修工程	3250.00			3250.00	m²	130000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
7.2	给排水工程	203.25			203.25	m	4065.00	500.00	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
7.3	室外道路改造工程	541.67			541.67	m²	21666.67	250.00	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 390 个、新能源充电桩 78 个
7.4	室外电气工程	277.33			277.33	m²	34666.67	80.00	进行强电规整、弱电下地
7.5	小区内部环境整治	260.00			260.00	m²	26000.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯, 配置垃圾分类设施, 安装自行车停车棚、非机动车充电桩
8	龙北小区	2477.79	0.00	0.00	2477.79				558 户, 24 栋楼
8.1	房屋维修工程	1652.50			1652.50	m²	66100.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
8.2	给排水工程	139.50			139.50	m	2790.00	500.00	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
8.3	室外道路改造工程	344.27			344.27	m²	13770.83	250.00	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 198 个、新能源充电桩 40 个
8.4	室外电气工程	176.27			176.27	m²	22033.33	80.00	进行强电规整、弱电下地
8.5	小区内部环境整治	165.25			165.25	m²	16525.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼

									道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
9	芙蓉片区小区	491.60	0.00	0.00	491.60				368户,13栋楼
9.1	房屋维修工程	300.00			300.00	m²	12000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
9.2	给排水工程	92.00			92.00	m	1840.00	500.00	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
9.3	室外道路改造工程	50.00			50.00	m²	2000.00	250.00	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位36个、新能源充电桩7个
9.4	室外电气工程	25.60			25.60	m²	3200.00	80.00	进行强电规整、弱电下地
9.5	小区内部环境整治	24.00			24.00	m²	2400.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
10	老街片区小区	30.30	0.00	0.00	30.30				8户,1栋楼
10.1	房屋维修工程	20.00			20.00	m²	800.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
10.2	给排水工程	2.00			2.00	m	40.00	500.00	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
10.3	室外道路改造工程	4.17			4.17	m²	166.67	250.00	修整、翻修小区道路
10.4	室外电气工程	2.13			2.13	m²	266.67	80.00	进行强电规整、弱电下地
10.5	小区内部环境整治	2.00			2.00	m²	200.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
11	太平盛世小区	1063.25	0.00	0.00	1063.25				223户,18栋楼
11.1	房屋维修工程	750.00			750.00	m²	30000.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
11.2	给排水工程	2.00			2.00	m	40.00	500.00	取缔私接点,入户实现“一户一表”;雨污分流
11.3	室外道路改造工程	156.25			156.25	m²	6250.00	250.00	修整、翻修小区道路,新增机动车停车位90个、新能源充电桩18个
11.4	室外电气工程	80.00			80.00	m²	10000.00	80.00	进行强电规整、弱电下地

11.5	小区内部环境整治	75.00			75.00	m²	7500.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
12	医院宿舍等 13 个宿舍	2116.80	0.00	0.00	2116.80				574 户, 45 栋楼
12.1	房屋维修工程	1135.00			1135.00	m²	45400.00	250.00	墙面治理、楼道修缮整治
12.2	给排水工程	143.50			143.50	m	2870.00	500.00	取缔私接点, 入户实现“一户一表”; 雨污分流
12.3	室外道路改造工程	420.83			420.83	m²	16833.33	250.00	修整、翻修小区道路, 新增机动车停车位 136 个、新能源充电桩 27 个
12.4	室外电气工程	215.47			215.47	m²	26933.33	80.00	进行强电规整、弱电下地
12.5	小区内部环境整治	202.00			202.00	m²	20200.00	100.00	增设快递柜、自助售卖机、小区路灯、楼道灯,配置垃圾分类设施,安装自行车停车棚、非机动车充电桩
(二)	配套设施提升工程	16953.43	0.00	0.00	16953.43				
1	老城邻里中心提升工程	7428.18	0.00	0.00	7428.18				
1.1	智慧农贸市场改造工程	1987.04			1987.04	m²	12419.00	1600.00	
1.2	配套食品安全冷链基地	5441.14	0.00	0.00	5441.14				占地 14.96 亩, 新建
1.2.1	建筑工程	4939.80	0.00	0.00	4939.80				
1.2.1.1	地上工程	3418.11	0.00	0.00	3418.11				
1.2.1.1.1	冷库	2342.40			2342.40	m²	11712.00	2000.00	三栋, 二层
1.2.1.1.2	配套建筑	1075.71			1075.71	m²	4677.00	2300.00	五层
1.2.1.2	地下工程	1521.69			1521.69	m²	4475.55	3400.00	地下一层
1.2.2	室外工程	501.35			501.35	m²	6266.81	800.00	
2	道路停车体系提升	2286.20			2286.20	个	994.00	23000.00	位于仙源路、翡翠西路等, 含 200 个新能

	工程								源充电桩、地磁车位感应器等，含智慧系统
3	市民活动空间改造工程	1060.00			1060.00	m²	5300.00	2000.00	含市民阅读空间
4	城市雨污管网提升工程	4739.04	0.00	0.00	4739.04				
4.1	雨污管网新建工程	240.00			240.00	m	2000.00	1200.00	位于华水路，含污水处理站
4.2	雨污水管网修复工程	580.58			580.58	m	38705.00	150.00	道路雨污水管网缺陷修复、错混接改造等
4.3	道路恢复工程	3118.47			3118.47	m²	389808.70	80.00	含月牙路-浦溪北路
4.4	城市生命线工程	800.00			800.00	项	1.00	8000000.00	
5	其他基础设施提升工程	1440.00	0.00	0.00	1440.00				
5.1	电力杆线工程	960.00			960.00	m	8000.00	1200.00	自在建 220kV 金桥变 35kV 配电装置起，至拟建浦溪北路 35kV 变电站开关室止，全线新建单回路线路路径长约 8km；含路灯节能改造 211 杆
5.2	水系治理工程	480.00			480.00	m	3200.00	1500.00	水环境修复、护坡护岸等
二	工程其他费			2623.74	2623.74				
1	土地费			430.25	430.25	亩	28.68	150000.00	配套冷链食品基地等
2	工程勘察设计费			974.79	974.79				《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本
3	施工图审查费			77.98	77.98				按设计费的 8%计取
4	工程监理费			391.71	391.71				国家发改委价格[2007]670 号文
5	招标代理费			42.97	42.97				国家计委价格[2002]1980 号文
6	前期工作费			114.38	114.38				国家计委价格[1999]1283 号文
7	环评费			10.18	10.18				国家环保总局[2002]125 号文
8	建设单位管理费			233.05	233.05				财政部财建[2016]504 号文

9	全过程造价咨询费			348.42	348.42				皖价服（2007）86 号文
三	工程预备费			1873.31	1873.31				
1	基本预备费			1873.31	1873.31				$(一+二) \times 5\%$
2	涨价预备费								
四	建设总投资				39339.54				
五	建设期利息				1740.00				
六	债券发行费			25.30	25.30				按发债额度的 1.1‰计取
七	项目总投资				41104.84				

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 41104.84 万元，其中拟申请专项债券 23000.00 万元，占总投资的 55.95%，其余 18104.84 万元由财政资金配套解决。

本次债券期限为 20 年，3 年内发行，即 2024 年 1-12 月计划发行 13000.00 万元(其中,2024 年 9 月专项债券拟发行 1600.00 万元)，2025 年 1-12 月计划发行 6000.00 万元，2026 年 1-3 月计划发行 4000.00 万元。债券发行利率按 4.00%测算，每半年付息一次，到期一次性还本。

4.4 资金使用计划

本工程分 3 年建设，建设期 2023 年 4 月-12 月资金投入 1966.98 万元(其中财政资金 1966.98 万元)，占总投资的 4.79%；建设期 2024 年 1 月-12 月投入 22509.69 万元（其中财政资金 9509.69 万元），占总投资的 54.76%；建设期 2025 年 1 月-12 月投入 10909.09 万元(其中财政资金 4909.09 万元)，占总投资的 26.54%，建设期 2026 年 1 月-3 月投入 5719.08 万元（其中财政资金 1719.08 万元），占总投资的 13.91%，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	财政资金	债券资金
2023 年（4-12 月）	1966.98	1966.98	0.00
2024 年（1-12 月）	22509.69	9509.69	13000.00
2025 年（1-12 月）	10909.09	4909.09	6000.00
2026 年（1-3 月）	5719.08	1719.08	4000.00
合计	41104.84	18104.84	23000.00

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 测算依据

本项目收入主要为经营收入，主要包括老旧小区物业收入、停车收入、充电收入、租赁收入、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（依据详见实施方案附件）以及当地消费水平综合考虑，本项目停车收入、老旧小区物业收入、租赁收入、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	老旧小区物业收入	元/平方米·月	0.60
2	停车收入		
2.1	公共停车收入	元/次	10.00
2.2	月租车辆停车收入（位于老旧小区）	元/月·个	150.00
3	充电收入		
3.1	新能源汽车充电桩	元/kwh	1.60
3.2	非机动车充电收入	元/次·个	1.00
4	租赁收入		
4.1	配套建筑租赁收入	元/平方米·月	42.00
4.2	食品冷库租赁收入	元/平方米·月	34.00
5	广告收入		
5.1	路灯广告	万元/杆·年	0.30
5.2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	15.00

2、运营负荷

项目建成后，运营期首年月租车辆停车收入、非机动车充电收入、租赁收入、广告收入经营负荷为 70%，后每年增加 5%，第五年起达到 90%运营负荷；项目运营期首年老旧小区物业收入、公共停车收入、

新能源汽车充电桩收入运营负荷为 50%，后每年增加 5%，第五年起达到 70%持续运营负荷。

3、运营期年限测算情况

本项目建设期为 2023 年 4 月—2026 年 3 月，运营期为 2026 年 4 月—2046 年 3 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（2026 年 4-12 月）按 9 个月进行测算，运营期末年（2046 年 1-3 月）按 3 个月进行测算，运营期其余年限均按整年 12 个月测算。

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。因此本项目老旧小区物业收入、停车收入、充电收入、租赁收入、广告收入单价每三年增加 5%左右。

5.1.2 经营收入

1、老旧小区物业收入

本项目将对黄山区 24 个老旧小区进行改造提升，同时可为其提供配套物业服务，服务面积为 482500.00 m²（详见表 5-2）。

表 5-2 本项目小区建筑面积统计表

序号	名称	服务面积（m ² ）
1	玉河桂花苑	22000.00
2	玉河花园	24000.00
3	凤凰新村	55200.00
4	阳光花园	80000.00
5	龙西小区	10000.00
6	北海中路片区小区	7000.00
7	千枫园	130000.00

8	龙北小区	66100.00
9	芙蓉片区小区	12000.00
10	老街片区小区	800.00
11	太平盛世小区	30000.00
12	医院宿舍等 13 个宿舍	45400.00
12.1	医院宿舍	10000.00
12.2	一中宿舍区	5480.00
12.3	质检站宿舍	1140.00
12.4	信用社宿舍	2160.00
12.5	民政局宿舍	3400.00
12.6	公安宿舍 8 号楼	2160.00
12.7	税务局宿舍	6840.00
12.8	公路局宿舍	2880.00
12.9	老检察院小区	3060.00
12.10	妇幼保健院宿舍	1440.00
12.11	环保局宿舍	2160.00
12.12	电信宿舍	3240.00
12.13	大会堂宿舍	1440.00
合计		482500.00

根据《黄山市住宅小区物业管理条例》文件要求，提高物业服务水平，强化物业职能；辖区内物业企业纷纷贯彻落实文件精神，完善物业服务体制，切实全面的为居民提供良好的服务和生活环境。本次参考周边市场行情及小区实际情况综合考虑，依据详见实施方案附件及表 5-3，按照 0.6 元/平方米·月收取物业费。从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。考虑老旧小区物业费收集情况，项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，

年均老旧小区物业收入为 273.88 万元，老旧小区物业收入共计 5477.51 万元。

表 5-3 本项目周边小区物业费价格参考统计表

序号	地点	价格（元/平方米·月）
1	黄山区甘棠镇仙源佳苑小区	1.38
2	黄山区府前花园小区	1.35
3	歙县海天名郡小区	1.35

数据来源：房天下、楼盘网等官方网站

2、停车收入

（1）公共停车收入

项目共计设置 994 个小车位，详见表 5-4:

表 5-4 本项目小车位数量统计表

序号	地点	小车位（个）
1	仙源路道路停车体系提升工程	238
2	平湖路道路停车体系提升工程	280
3	北海路道路停车体系提升工程	196
4	翡翠西路道路停车体系提升工程	168
5	太平路道路停车体系提升工程	112
合计		994

参照周边市场同类型停车位，如表 5-5 所示。

表 5-5 本项目周边小车位收费依据参考一览表

序号	项目位置	停车收费标准
1	黄山区天都路社会停车场	小型车：20 分钟内免费;超过 20 分钟到 1 小时以内收 10 元;超过 1 小时到 6 小时以内收 30 元;超过 6 小时，每小时 1 元;连续停车 24 小时以内，收费上限 40 元。
2	屯溪区道路停车泊位	小车：30 分钟（含）以内免费，30 分钟至 1 小时（含）5 元，超过 1 小时后每 30 分钟加收 1 元，每日最高限价 30 元。

注：数据来源于有关批文（详见实施方案附件）

综合考虑区位及建设期等因素，本项目建设后，小车位收费单价按 10 元/次计取，日周转次数按 2 次计，从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营天数为 270 天，2027 年-2045 年为正常运

营年限，年运营天数为 360 天；运营期 2046 年 1-3 月运营天数为 90 天。项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况），运营期内，年均公共停车收入为 631.23 万元，公共停车收入共计 12624.60 万元。

（2）月租车辆停车收入

黄山区现状老旧小区因建设年代久远，未能充分考虑未来发展情况，配套设施不够完善，配建停车位数量较少；近年来，随着人民生活水平的不断提高和汽车工业的不断发展，汽车保有量不断提高。根据国内小区机动车停车位设置标准，原则上应当每个小区每 100.00 平方米建筑面积应当配备 1 个机动车停车位，考虑现状严重不足，结合小区现状场地，预留未来发展空间，本工程规划按照其规范规定 30%的比例进行新增，因此，本次结合各小区内现有停车位及停车需求，共 24 个小区内新增机动车停车位 1445 个（详见表 5-6）。

表 5-6 本项目小区内新增机动车停车位统计表

序号	名称	建筑面积（㎡）	机动车停车位（个）
1	玉河桂花苑	22000.00	66
2	玉河花园	24000.00	72
3	凤凰新村	55200.00	166
4	阳光花园	80000.00	240
5	龙西小区	10000.00	30
6	北海中路片区小区	7000.00	21
7	千枫园	130000.00	390
8	龙北小区	66100.00	198
9	芙蓉片区小区	12000.00	36
10	老街片区小区	800.00	0
11	太平盛世小区	30000.00	90
12	医院宿舍等 13 个宿舍	45400.00	136

12.1	医院宿舍	10000.00	30
12.2	一中宿舍区	5480.00	17
12.3	质检站宿舍	1140.00	3
12.4	信用社宿舍	2160.00	6
12.5	民政局宿舍	3400.00	10
12.6	公安宿舍 8 号楼	2160.00	6
12.7	税务局宿舍	6840.00	22
12.8	公路局宿舍	2880.00	9
12.9	老检察院小区	3060.00	9
12.10	妇幼保健院宿舍	1440.00	4
12.11	环保局宿舍	2160.00	6
12.12	电信宿舍	3240.00	10
12.13	大会堂宿舍	1440.00	4
合计		482500.00	1445

根据相关文件，黄山市三区四县住宅小区停车收费实行市场调节定价，本次参考周边市场行情结合当地消费水平综合考虑（依据详见实施方案附件及表 5-7），月租车辆停车位保守按 150 元/个·月计取。从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，年均月租车辆停车收入为 266.13 万元，月租车辆停车收入共计 5322.51 万元。

表 5-7 本项目周边小区月租车辆停车价格参考统计表

序号	项目位置	停车收费标准
1	休宁县鼎天小区停车位	200 元/月
2	屯溪区栢悦山小区停车位	300 元/月

注：数据来源于黄山新闻综合广播、黄山论坛等平台（详见实施方案附件）

因此，运营期内，年均停车收入 897.36 万元，停车收入共计 17947.11 万元。

3、充电收入

（1）新能源汽车充电桩

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》明确提出城市新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%。本项目为改造项目，综合考虑现状黄山区新能源汽车保有量及本项目投资体量，预留未来发展空间，本次暂按 20%配建充电桩。因此本项目将在各老旧小区内及仙源路、翡翠西路等道路配套设置 488 个充电桩（详见表 5-8）。

表 5-8 本项目新能源汽车充电桩数量统计表

序号	地点	新能源汽车充电桩（个）
1	道路停车体系提升工程	200
1.1	仙源路道路停车体系提升工程	48
1.2	平湖路道路停车体系提升工程	56
1.3	北海路道路停车体系提升工程	39
1.4	翡翠西路道路停车体系提升工程	34
1.5	太平路道路停车体系提升工程	23
2	老旧小区改造工程	288
2.1	玉河桂花苑	13
2.2	玉河花园	14
2.3	凤凰新村	33
2.4	阳光花园	48
2.5	龙西小区	6
2.6	北海中路片区小区	4
2.7	千枫园	78
2.8	龙北小区	40
2.9	芙蓉片区小区	7
2.10	老街片区小区	0
2.11	太平盛世小区	18
2.12	医院宿舍等 13 个宿舍	27
2.12.1	医院宿舍	6
2.12.2	一中宿舍区	3
2.12.3	质检站宿舍	1
2.12.4	信用社宿舍	1

2.12.5	民政局宿舍	2
2.12.6	公安宿舍 8 号楼	1
2.12.7	税务局宿舍	4
2.12.8	公路局宿舍	2
2.12.9	老检察院小区	2
2.12.10	妇幼保健院宿舍	1
2.12.11	环保局宿舍	1
2.12.12	电信宿舍	2
2.12.13	大会堂宿舍	1
合计		488

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，一般集中在 1.6 元到 1.8 元之间（依据详见实施方案附件及表 5-9）。不同地区价格略有差异；200 公里新能源汽车电池容量约为 31kwh，不同车型电池容量与续航里程也有差异。综合考虑新能源汽车发展前景及电池续航能力提高，因此，本项目充电桩平均每次充电量为 25kwh，综合考虑新能源充电桩涉及区位，每个充电桩每天考虑 1.5 次周转。结合周边地区充电桩收费标准，本项目建成后按 1.6 元/千瓦时计取。

表 5-9 本项目周边充电桩价格参考统计表

序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	黄山区北海南路 1 号充电站	1.66
2	黄山交投集团充电站	1.70

数据来源：特来电官方网站

从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营天数为 270 天，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营天数为 360 天；运营期 2046 年 1-3 月运营天数为 90 天。项目运营期第一至第四年实现 50%、55%、60%、65%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况），项目运营期内，年均新能源汽车充电桩收入 829.87 万元，新能源汽车充电桩收入共计 16597.48 万元。

（2）非机动车充电收入

为方便居民不同出行需求，住宅小区会按照一定比例配建非机动车位，各地区及不同小区会根据居民人员构成情况进行设置，根据国内小区非机动车充电桩设置标准，原则上应当每个小区每 100.00 平方米建筑面积应当配备 1.5 个非机动车停车位，考虑目前本项目涉及的 24 个老旧小区非机动车充电桩严重不足，结合小区现状场地，预留未来发展空间，本工程规划按照其规范规定 30%的比例进行新增，并考虑每 3 个非机动车配建 1 个非机动车充电桩，因此，本项目共新增 724 个非机动车充电桩（详见表 5-10）。

表 5-10 本项目非机动车停车位及充电桩数量统计表

序号	地点	建筑面积(m²)	非机动车停车位(个)	非机动车充电桩(个)
1	玉河桂花苑	22000.00	99	33
2	玉河花园	24000.00	108	36
3	凤凰新村	55200.00	248	83
4	阳光花园	80000.00	360	120
5	龙西小区	10000.00	45	15
6	北海中路片区小区	7000.00	32	11
7	千枫园	130000.00	585	195
8	龙北小区	66100.00	297	99
9	芙蓉片区小区	12000.00	54	18
10	老街片区小区	800.00	4	1
11	太平盛世小区	30000.00	135	45
12	医院宿舍等 13 个宿舍	45400.00	204	68
12.1	医院宿舍	10000.00	45	15
12.2	一中宿舍区	5480.00	25	9
12.3	质检站宿舍	1140.00	5	2
12.4	信用社宿舍	2160.00	10	3
12.5	民政局宿舍	3400.00	15	5
12.6	公安宿舍 8 号楼	2160.00	10	3
12.7	税务局宿舍	6840.00	30	10
12.8	公路局宿舍	2880.00	13	4

12.9	老检察院小区	3060.00	14	5
12.10	妇幼保健院宿舍	1440.00	6	2
12.11	环保局宿舍	2160.00	10	3
12.12	电信宿舍	3240.00	15	5
12.13	大会堂宿舍	1440.00	6	2
合计		482500.00	2171	724

本着便民惠民原则，项目非机动车充电桩按照 1 元/次·个计取（依据详见实施方案附件及表 5-11），每个非机动车充电桩每天考虑 2.5 次周转，从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营天数为 270 天，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营天数为 360 天；运营期 2046 年 1-3 月运营天数为 90 天。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，年均非机动车充电收入 66.54 万元，非机动车充电收入共计 1330.76 万元。

表 5-11 非机动车充电价格参考统计表

序号	地点	价格（元/小时）
1	屯溪昱西新村小区	1 元/4 小时
2	屯溪柏悦华庭小区	1 元/3 小时

数据来源：焦点黄山、黄山市交通旅游广播等网站

因此，运营期内，年均充电收入 896.41 万元，充电收入共计 17928.24 万元。

4、租赁收入

（1）配套建筑租赁收入

项目建成后将提供 19746.00 平方米配套建筑租赁服务，组成部分如下：

表 5-12 本项目配套建筑出租面积一览表

序号	项目	细项	建筑面积（㎡）	可租赁面积（㎡）
1	智慧农贸市场		12419	12419
2	配套食品安全冷链基地	配套建筑	4677	4677
3	市民活动空间		5300	2650
合计			22396	19746

参照黄山区及周边市场同类型建筑租金,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建成后配套建筑租赁单价按 42 元/平方米·月的标准出租(依据详见实施方案附件及表 5-13)。

表 5-13 周边配套建筑出租价格参考依据一览表

序号	名称/位置	建筑面积 (m ²)	月度租金 (元/m ²)
1	歙县新安菜市场	12	83.33
2	屯溪区万贯农贸市场	15	113.33
3	黄山区清溪路与北海南路交口	80	56.25

注:数据来源为 58 同城等平台

从实际年运营时间考虑,运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月,2027 年-2045 年为正常运营年限,年运营时间为 12 个月,运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷,第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况)。运营期内,年均配套建筑租赁收入为 1005.92 万元,配套建筑租赁收入共计 20118.41 万元。

(2) 食品冷库租赁收入

本项目拟建设食品安全冷链基地,为农贸市场提供配套储藏服务,建成后将提供 11712.00 平方米冷库租赁服务。参照黄山区及周边市场同类型建筑租金,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建成后冷库租赁单价按 34 元/平方米·月的标准出租(依据详见实施方案附件及表 5-14)。

表 5-14 周边冷库出租价格参考依据一览表

序号	位置	建筑面积 (m ²)	单价	单位
1	合肥周谷堆	10.00	100.00	元/平方米·月
2	芜湖市鸠江区	30.00	90.00	元/平方米·月
3	宣城市宣州区	42000.00	80.00	元/平方米·月
4	屯溪区世纪广场水果保鲜库	15.00	133.00	元/平方米·月

注：数据来源为 58 同城、安居客等平台。

从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况）。运营期内，年均食品冷库租赁收入为 493.24 万元，食品冷库租赁收入共计 9864.78 万元。

因此，运营期内，年均租赁收入 1499.16 万元，租赁收入共计 29983.19 万元。

5、广告收入

（1）路灯广告

本项目规划实施路灯节能改造共计 211 盏，综合公益性属性以及部分区域路段位置人流量等因素综合考虑，因此考虑 40%的路灯段设置路灯广告位，合计 84 块。参考同类型广告收费结合项目所处区位因素（依据详见表 5-15 并参考实施方案附件），本项目路灯广告单价按 0.30 万元/块·年计取，从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况），运营期内，年均路灯广告收入 26.53 万元，路灯广告收入共计 530.63 万元。

表 5-15 本项目周边路灯广告收费依据参考一览表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	黄山市路灯广告	3800	元/杆·年
2	黄山公交候车亭灯箱广告	3100	元/杆·年

注：数据来源于网络平台（详见实施方案附件）

（2）其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）

本项目建设内容中包括新增 2439 个停车位并设置地磁，设 488 个新能源汽车充电桩，改造两处农贸市场且设置 LED 电子屏，将在以上等多处位置设置广告位。参考同类型广告收费如下（依据详见实施方案附件及表 5-16）：

表 5-16 本项目周边相应广告价格参考统计表

序号	项目/内容	收费标准	单位
1	黄山某小区入口闸机广告	52800-96000	元/杆·年
2	黄山屯溪区新能源充电桩机身广告	24000.00	元/个·年
3	黄山北站 LDE 大屏	80000-200000	元/块·月
4	室外 LED 大屏	300000	元/块·月
5	屯溪区依云红郡非机动车充电桩广告	17500.00	元/处·年

注：数据来源于网络平台（详见实施方案附件）

综合项目周边流量水平及市场案例，从保守角度，本项目的其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）收费暂取为 15 万元/年，从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷，第五年起达到 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 运营期各项收入单价增长情况），运营期内，年均其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）收入 17.38 万元，其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）收入共计 347.65 万元。

因此，本项目运营期内，年均广告收入为 43.91 万元，广告收入共计 878.28 万元。

综上所述，运营期内，项目年均运营收入为 3610.72 万元，运营总收入共计 72214.33 万元。详见下表。

表 5-17 项目收入估算表

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期（年）						
				2026 年 (4-12 月)	2027 年 (1-12 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)
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）			50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
一	老旧小区物业收入		5477.51	130.28	191.07	208.44	237.10	255.34	255.34	268.11
	数量	平方米		482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/平方米·月		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66
二	停车收入		17947.11	404.93	588.70	637.49	744.59	797.65	797.65	860.23
1	公共停车收入		12624.60	268.38	393.62	429.41	511.71	551.07	551.07	601.17
	数量	个		994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00
	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		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	单价	元/次		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00
2	月租车辆停车收入		5322.51	136.55	195.08	208.08	232.88	246.57	246.57	259.06
	数量（位于老旧小区）	个		1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00
	年运营月数	月		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/月·个		150.00	150.00	150.00	158.00	158.00	158.00	166.00
三	充电收入		17928.24	429.49	628.61	684.58	777.56	836.33	836.33	876.15
1	新能源汽车充电桩		16597.48	395.28	579.74	632.45	719.41	774.75	774.75	811.64
	数量	个		488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00
	日周转次数	次		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	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		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00

	每度电平均单价	元/kwh		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76
2	非机动车充电收入		1330.76	34.21	48.87	52.13	58.16	61.58	61.58	64.51
	数量	个		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	日		270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	每度电平均单价	元/次·个		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10
四	租赁收入		29983.19	773.35	1104.79	1178.44	1316.27	1393.69	1393.69	1461.64
1	配套建筑租赁收入		20118.41	522.48	746.40	796.16	886.20	938.33	938.33	980.98
	数量	m²		19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00
	年运营时间	月/年		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		42.00	42.00	42.00	44.00	44.00	44.00	46.00
2	食品冷库租赁收入		9864.78	250.87	358.39	382.28	430.06	455.36	455.36	480.66
	数量	m²		11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00
	年运营时间	月/年		9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		34.00	34.00	34.00	36.00	36.00	36.00	38.00
五	广告收入		878.28	24.48	33.90	35.16	38.60	39.94	39.94	42.24
1	路灯广告		530.63	13.23	18.90	20.16	22.85	24.19	24.19	25.70
	数量	杆		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	单价	万元/杆·年		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.34
2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	347.65	11.25	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54
	经营收入		72214.33	1762.53	2547.07	2744.10	3114.12	3322.95	3322.95	3508.37

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期(年)						
				2033 年 (1-12 月)	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)
	运营负荷(月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告)			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩)			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	老旧小区物业收入		5477.51	268.11	268.11	281.51	281.51	281.51	295.59	295.59
	数量	平方米		482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00
	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/平方米·月		0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73
二	停车收入		17947.11	860.23	860.23	922.81	922.81	922.81	986.96	986.96
1	公共停车收入		12624.60	601.17	601.17	651.27	651.27	651.27	701.37	701.37
	数量	个		994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00
	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		12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00
2	月租车辆停车收入		5322.51	259.06	259.06	271.54	271.54	271.54	285.59	285.59
	数量(位于老旧小区)	个		1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/月·个		166.00	166.00	174.00	174.00	174.00	183.00	183.00
三	充电收入		17928.24	876.15	876.15	921.17	921.17	921.17	966.20	966.20
1	新能源汽车充电桩		16597.48	811.64	811.64	853.15	853.15	853.15	894.65	894.65
	数量	个		488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00
	日周转次数	次		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	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		1.76	1.76	1.85	1.85	1.85	1.94	1.94
2	非机动车充电收入		1330.76	64.51	64.51	68.03	68.03	68.03	71.55	71.55
	数量	个		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	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/次·个		1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22
四	租赁收入		29983.19	1461.64	1461.64	1529.59	1529.59	1529.59	1597.54	1597.54
1	配套建筑租赁收入		20118.41	980.98	980.98	1023.63	1023.63	1023.63	1066.28	1066.28
	数量	m²		19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		46.00	46.00	48.00	48.00	48.00	50.00	50.00
2	食品冷库租赁收入		9864.78	480.66	480.66	505.96	505.96	505.96	531.26	531.26
	数量	m²		11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	月均单价	元/m²		38.00	38.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00
五	广告收入		878.28	42.24	42.24	44.59	44.59	44.59	46.97	46.97
1	路灯广告		530.63	25.70	25.70	27.22	27.22	27.22	28.73	28.73
	数量	杆		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	单价	万元/杆·年		0.34	0.34	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38
2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	347.65	16.54	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24
	经营收入		72214.33	3508.37	3508.37	3699.67	3699.67	3699.67	3893.25	3893.25

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期(年)						
				2040 年 (1-12 月)	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 (1-3 月)
	运营负荷(月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告)			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩)			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
一	老旧小区物业收入		5477.51	295.59	310.37	310.37	310.37	325.88	325.88	81.47
	数量	平方米		482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00	482500.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/平方米·月		0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80
二	停车收入		17947.11	986.96	1051.10	1051.10	1051.10	1116.80	1116.80	279.20
1	公共停车收入		12624.60	701.37	751.46	751.46	751.46	801.56	801.56	200.39
	数量	个		994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00	994.00
	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	90.00
	单价	元/次		14.00	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00
2	月租车辆停车收入		5322.51	285.59	299.64	299.64	299.64	315.24	315.24	78.81
	数量(位于老旧小区)	个		1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00	1445.00
	年运营月数	月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	单价	元/月·个		183.00	192.00	192.00	192.00	202.00	202.00	202.00
三	充电收入		17928.24	966.20	1015.83	1015.83	1015.83	1065.47	1065.47	266.37
1	新能源汽车充电桩		16597.48	894.65	940.77	940.77	940.77	986.88	986.88	246.72
	数量	个		488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00	488.00
	日周转次数	次		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	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	90.00

	每度电平均单价	元/kwh		1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14	2.14
2	非机动车充电收入		1330.76	71.55	75.06	75.06	75.06	78.58	78.58	19.65
	数量	个		724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	日周转次数	次		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	90.00
	每度电平均单价	元/次·个		1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34
四	租赁收入		29983.19	1597.54	1686.82	1686.82	1686.82	1776.09	1776.09	444.02
1	配套建筑租赁收入		20118.41	1066.28	1130.26	1130.26	1130.26	1194.24	1194.24	298.56
	数量	m²		19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00	19746.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/m²		50.00	53.00	53.00	53.00	56.00	56.00	56.00
2	食品冷库租赁收入		9864.78	531.26	556.55	556.55	556.55	581.85	581.85	145.46
	数量	m²		11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00	11712.00
	年运营时间	月/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
	月均单价	元/m²		42.00	44.00	44.00	44.00	46.00	46.00	46.00
五	广告收入		878.28	46.97	49.39	49.39	49.39	51.86	51.86	12.97
1	路灯广告		530.63	28.73	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75	7.94
	数量	杆		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	单价	万元/杆·年		0.38	0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42
2	其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）	万元/年	347.65	18.24	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11	5.03
	经营收入		72214.33	3893.25	4113.50	4113.50	4113.50	4336.10	4336.10	1084.03

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(水电油)、外购原材料费(充电桩耗材等)、职工工资及福利费、修理费、管理费用(含其他成本)]、折旧费以及利息支出。

5.2.1 运营成本

1、外购燃料动力费(水电油)

外购燃料及动力费包括运营期用水、用电(建筑用电、室外工程、充电桩等)、用油等公共耗能,根据人数及日常运营情况进行预测,年用电量为 682.51 万 kwh(详见表 5-18),用电单价按 0.6551 元/千瓦時計取,满负荷运营时用水、用油按 10 万元/年計取。从实际年运营时间考虑,运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月,2027 年-2045 年为正常运营年限,年运营时间为 12 个月,运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。项目运营期第一至第四年实现 70%、75%、80%、85%运营负荷,第五年起达到 90%持续运营负荷。因此运营期内,年均外购燃料动力费(水电油)为 401.12 万元,外购燃料动力费(水电油)共计 8022.33 万元。

表 5-18 本项目用电量估算表

项目	面积 (m²)	功率指标 (w/m²)	功率因素	负荷因素	工作时间 (h)	年耗电量 (万 kWh)
建筑用电	7125.55	15.00	0.60	0.60	2160.00	8.31
室外工程	396075.51	0.50	0.60	0.60	2160.00	15.40
充电桩						658.80
合计						682.51

2、外购原材料费(充电桩耗材等)

外购原材料费主要为新能源汽车充电桩等耗材更换,按充电收入的 5%計取。因此运营期内,年均外购原材料费(充电桩耗材等)为 44.82 万元,外购原材料费(充电桩耗材等)共计 896.41 万元。

3、职工工资及福利费

项目运营期拟设置职工 57 人，劳动定员及工资福利构成详见表 5-19。结合市场价变化，从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。职工工资及福利费每 3 年上涨 5%。运营期内，年均职工工资及福利费为 301.96 万元，工资及福利费共计 6039.28 万元。

表 5-19 本项目劳动定员及工资构成一览表

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	9.6	1.92	23.04
2	老旧小区物业工作人员	45	3.6	0.72	194.4
3	其他工作人员	10	3.6	0.72	43.2
合计		57			260.64

备注：本表格内容为正常运营第一年且不考核运营负荷工资

4、修理费

本项目运营期修理费包含建构筑物的修理和重置费等，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% 计取，为 65.08 万元/年。从实际年运营时间考虑，运营期内 2026 年 4-12 月运营时间为 9 个月，2027 年-2045 年为正常运营年限，年运营时间为 12 个月，运营期 2046 年 1-3 月运营时间为 3 个月。运营期内，年均修理费为 65.08 万元，项目修理费共计为 1301.65 万元。

5、管理费(含其他成本)

本项目运营期管理费按照运营收入的 1%计取，运营期内，年均管理费(含其他成本)为 36.11 万元，管理费(含其他成本)共计 722.14 万元。

综上所述，运营期内，本项目年均经营成本为 849.09 万元，经营成本合计 16981.81 万元。

5.2.2 折旧费

房屋和建筑物的折旧年限为 30 年，残值为 5%，原值为 41104.84 万元，折旧额为 1301.65 万元/年。综上所述，运营期内，项目折旧费共计 26033.06 万元。

5.2.3 利息支出

本项目运营期内，利息成本总支出为 17290.00 万元。

综上所述，运营期内，项目总成本共计 60304.88 万元，详见下表。

表 5-20 项目成本费用测算表

序号	项 目	合计（万元）	运营期						
			2026 年 (4-12 月)	2027 年 (1-12 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)
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费（水电油）	8022.33	239.98	342.83	365.69	388.55	411.40	411.40	411.40
2	外购原材料费（充电桩耗材等）	896.41	21.47	31.43	34.23	38.88	41.82	41.82	43.81
3	职工工资及福利费	6039.28	195.48	260.64	260.64	273.67	273.67	273.67	287.36
4	修理费	1301.65	48.81	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08
5	管理费用（含其他成本）	722.14	17.63	25.47	27.44	31.14	33.23	33.23	35.08
6	经营成本（1+2+3+4+5）	16981.81	523.38	725.46	753.08	797.32	825.20	825.20	842.73
7	折旧费	26033.06	976.24	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65
7.1	房屋和建筑物	26033.06	976.24	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65
7.2	机械设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	17290.00	630.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
10	总成本费用合计	60304.88	2129.62	2947.11	2974.74	3018.97	3046.86	3046.86	3064.38
	其中：可变成本	16981.81	523.38	725.46	753.08	797.32	825.20	825.20	842.73
	固定成本	43323.07	1606.24	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65

续上表:

序号	项 目	合计 (万元)	运营期						
			2033 年 (1-12 月)	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)
	运营负荷(月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷(老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩)		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	8022.33	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40
2	外购原材料费(充电桩耗材等)	896.41	43.81	43.81	46.06	46.06	46.06	48.31	48.31
3	职工工资及福利费	6039.28	287.36	287.36	301.72	301.72	301.72	316.81	316.81
4	修理费	1301.65	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08
5	管理费用(含其他成本)	722.14	35.08	35.08	37.00	37.00	37.00	38.93	38.93
6	经营成本(1+2+3+4+5)	16981.81	842.73	842.73	861.26	861.26	861.26	880.54	880.54
7	折旧费	26033.06	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65
7.1	房屋和建筑物	26033.06	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65
7.2	机械设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	17290.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
10	总成本费用合计	60304.88	3064.38	3064.38	3082.92	3082.92	3082.92	3102.19	3102.19
	其中: 可变成本	16981.81	842.73	842.73	861.26	861.26	861.26	880.54	880.54
	固定成本	43323.07	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65

续上表:

序号	项 目	合计 (万元)	运营期						
			2040 年 (1-12 月)	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 (1-3 月)
	运营负荷（月租车辆停车、非机动车充电、租赁、广告）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	运营负荷（老旧小区物业、公共停车、新能源汽车充电桩）		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1	外购燃料动力费(水电油)	8022.33	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	411.40	102.85
2	外购原材料费（充电桩耗材等）	896.41	48.31	50.79	50.79	50.79	53.27	53.27	13.32
3	职工工资及福利费	6039.28	316.81	332.65	332.65	332.65	349.28	349.28	87.32
4	修理费	1301.65	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	65.08	16.27
5	管理费用(含其他成本)	722.14	38.93	41.14	41.14	41.14	43.36	43.36	10.84
6	经营成本(1+2+3+4+5)	16981.81	880.54	901.06	901.06	901.06	922.40	922.40	230.60
7	折旧费	26033.06	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	325.41
7.1	房屋和建筑物	26033.06	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	1301.65	325.41
7.2	机械设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	17290.00	920.00	920.00	920.00	920.00	660.00	280.00	80.00
10	总成本费用合计	60304.88	3102.19	3122.71	3122.71	3122.71	2884.05	2504.05	636.01
	其中：可变成本	16981.81	880.54	901.06	901.06	901.06	922.40	922.40	230.60
	固定成本	43323.07	2221.65	2221.65	2221.65	2221.65	1961.65	1581.65	405.41

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%，其他附加费税税率为 2%。详见下表。

序号	税 别	税率（%）
1	增值税	9
2	城市维护建设税	7
3	教育费附加	3
4	其他附加税	2

因此，项目运营期内，项目的增值税税金为 1832.26 万元，其中：增值税销项税为 5962.65 万元，增值税进项税为 736.41 万元，固定资产进项抵扣为 3393.98 万元。附加税税金为 219.87 万元。综上，本项目增值税及附加共计 2052.14 万元。详见下表：

表 5-21 项目经营税金及附加

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期（年）						
				2026 年 (4-12 月)	2027 年 (1-12 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)
1	增值税		1832.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		5962.65	145.53	210.31	226.58	257.13	274.37	274.37	289.68
1.2	增值税进项税		736.41	21.59	30.90	33.02	35.29	37.42	37.42	37.59
1.3	固定资产进项抵扣		3393.98	123.94	179.41	193.56	221.84	236.95	236.95	252.10
2	附加税		219.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	128.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	54.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	36.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加			2052.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期（年）						
				2033 年 (1-12 月)	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)
1	增值税		1832.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	增值税销项税		5962.65	289.68	289.68	305.48	305.48	305.48	321.46	321.46
1.2	增值税进项税		736.41	37.59	37.59	37.77	37.77	37.77	37.96	37.96
1.3	固定资产进项抵扣		3393.98	252.10	252.10	267.71	267.71	267.71	283.50	283.50
2	附加税		219.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	128.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	54.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他附加费	2%	36.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加			2052.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

序号	项 目	单位	合计(万元)	运营期(年)						
				2040 年 (1-12 月)	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 (1-3 月)
1	增值税		1832.26	208.58	301.48	301.48	301.48	319.66	319.66	79.91
1.1	增值税销项税		5962.65	321.46	339.65	339.65	339.65	358.03	358.03	89.51
1.2	增值税进项税		736.41	37.96	38.16	38.16	38.16	38.37	38.37	9.59
1.3	固定资产进项抵扣		3393.98	74.93						
2	附加税		219.87	25.03	36.18	36.18	36.18	38.36	38.36	9.59
2.1	城市维护建设税	7%	128.26	14.60	21.10	21.10	21.10	22.38	22.38	5.59
2.2	教育费附加	3%	54.97	6.26	9.04	9.04	9.04	9.59	9.59	2.40
2.3	其他附加费	2%	36.65	4.17	6.03	6.03	6.03	6.39	6.39	1.60
税金及附加			2052.14	233.61	337.66	337.66	337.66	358.02	358.02	89.50

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。详见下表：

表 5-22 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	
		2023 年 (4-12 月)	2024 年 (1-12 月)	2025 年 (1-12 月)	2026 年 (1-12 月)	2027 年 (1-12 月)	2028 年 (1-12 月)
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	1762.53	2547.07	2744.10
2	成本	0.00	0.00	0.00	523.38	725.46	753.08
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	0.00	0.00	0.00	1239.15	1821.61	1991.02

续上表：

序号	年份	运营期					
		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)	2034 年 (1-12 月)
1	经营收入	3114.12	3322.95	3322.95	3508.37	3508.37	3508.37
2	成本	797.32	825.20	825.20	842.73	842.73	842.73
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净收益	2316.80	2497.75	2497.75	2665.64	2665.64	2665.64

续上表：

序号	年份	运营期					
		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	经营收入	3699.67	3699.67	3699.67	3893.25	3893.25	3893.25
2	成本	861.26	861.26	861.26	880.54	880.54	880.54
3	税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	233.61
4	净收益	2838.41	2838.41	2838.41	3012.71	3012.71	2779.10

续上表：

序号	年份	运营期						合计
		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 (1-3 月)	
1	经营收入	4113.50	4113.50	4113.50	4336.10	4336.10	1084.03	72214.33
2	成本	901.06	901.06	901.06	922.40	922.40	230.60	16981.81
3	税金	337.66	337.66	337.66	358.02	358.02	89.50	2052.14
4	净收益	2874.78	2874.78	2874.78	3055.69	3055.69	763.92	53180.38

5.4.2 本期债券偿债计划

本项目专项债券计划发行金额为 23000.00 万元，分 3 年发行，发行期限均为 20 年期，2024 年 1-12 月计划发行 13000.00 万元（其中，2024 年 9 月专项债券拟发行 1600.00 万元），2025 年 1-12 月计划发行 6000.00 万元，2026 年 1-3 月计划发行 4000.00 万元，每半年计息一次，到期一次性还本。2044 年 1-12 月计划还款 13000.00 万元，2045 年 1-12 月计划还款 6000.00 万元，2046 年 1-3 月计划还款 4000.00 万元，本期债券还本付息情况如下表：

表 5-23 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
2023 年(4-12 月)		0.00		0.00	4.00%	0.00	0.00
2024 年(1-12 月)	0.00	13000.00		13000.00	4.00%	260.00	260.00
2025 年(1-12 月)	13000.00	6000.00		19000.00	4.00%	640.00	640.00
2026 年(1-12 月)	19000.00	4000.00		23000.00	4.00%	840.00	840.00
2027 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2028 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2029 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2030 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2031 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2032 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2033 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2034 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2035 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00

2036 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2037 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2038 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2039 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2040 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2041 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2042 年(1-12 月)	23000.00			23000.00	4.00%	920.00	920.00
2043 年(1-12 月)	23000.00		0.00	23000.00	4.00%	920.00	920.00
2044 年(1-12 月)	23000.00		13000.00	10000.00	4.00%	660.00	13660.00
2045 年(1-12 月)	10000.00		6000.00	4000.00	4.00%	280.00	6280.00
2046 年(1-3 月)	4000.00		4000.00	0.00	4.00%	80.00	4080.00
合计						18400.00	41400.00

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 23000.00 万元，利率按照 4.00%测算，每半年付息一次，债券期内应还本付息金额为 41400.00 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算具体如下。

表 5-24 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	
2023 年(4-12 月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年(1-12 月)	13000.00	260.00	0.00	260.00	0.00
2025 年(1-12 月)	19000.00	640.00	0.00	640.00	0.00
2026 年(1-12 月)	23000.00	840.00	0.00	840.00	1239.15
2027 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	1821.61
2028 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	1991.02
2029 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2316.80
2030 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2497.75
2031 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2497.75
2032 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2665.64
2033 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2665.64
2034 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2665.64
2035 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2838.41
2036 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2838.41
2037 年(1-12 月)	23000.00	920.00	0.00	920.00	2838.41

2038 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	3012.71
2039 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	3012.71
2040 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2779.10
2041 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2874.78
2042 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2874.78
2043 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2874.78
2044 年（1-12 月）	10000.00	660.00	13000.00	13660.00	3055.69
2045 年（1-12 月）	4000.00	280.00	6000.00	6280.00	3055.69
2046 年（1-3 月）	0.00	80.00	4000.00	4080.00	763.92
合计				41400.00	53180.38
本息覆盖倍数	1.28				

项目可用于专项债券资金平衡的项目收益与债券本息覆盖率为 1.28。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	预测收入在达到正常运营收入 100%情况下	预测收入在达到正常运营收入 95%情况下	预测收入在达到正常运营收入 90%情况下
运营净收益	53180.38	49903.57	46626.77
还本付息合计	41400.00	41400.00	41400.00
本息覆盖倍数	1.28	1.21	1.13

1、预测收入在达到 95%的情况下覆盖倍数

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	
2023 年（4-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年（1-12 月）	13000.00	260.00	0.00	260.00	0.00
2025 年（1-12 月）	19000.00	640.00	0.00	640.00	0.00
2026 年（1-12 月）	23000.00	840.00	0.00	840.00	1151.02
2027 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	1694.26
2028 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	1853.81
2029 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2161.09
2030 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2331.60
2031 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2331.60
2032 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2490.22
2033 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2490.22

2034 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2490.22
2035 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2653.43
2036 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2653.43
2037 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2653.43
2038 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2818.05
2039 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2818.05
2040 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2816.18
2041 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2688.12
2042 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2688.12
2043 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2688.12
2044 年（1-12 月）	10000.00	660.00	13000.00	13660.00	2858.93
2045 年（1-12 月）	4000.00	280.00	6000.00	6280.00	2858.93
2046 年（1-3 月）	0.00	80.00	4000.00	4080.00	714.73
合计				41400.00	49903.57
本息覆盖倍数	1.21				

2、预测收入在达到 90%的情况下覆盖倍数

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	
2023 年（4-12 月）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年（1-12 月）	13000.00	260.00	0.00	260.00	0.00
2025 年（1-12 月）	19000.00	640.00	0.00	640.00	0.00
2026 年（1-12 月）	23000.00	840.00	0.00	840.00	1062.90
2027 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	1566.90
2028 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	1716.61
2029 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2005.38
2030 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2165.45
2031 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2165.45
2032 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2314.80
2033 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2314.80
2034 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2314.80
2035 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2468.44
2036 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2468.44
2037 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2468.44
2038 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2623.39
2039 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2623.39
2040 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2623.39
2041 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2731.33
2042 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2501.47
2043 年（1-12 月）	23000.00	920.00	0.00	920.00	2501.47
2044 年（1-12 月）	10000.00	660.00	13000.00	13660.00	2662.17
2045 年（1-12 月）	4000.00	280.00	6000.00	6280.00	2662.17
2046 年（1-3 月）	0.00	80.00	4000.00	4080.00	665.54

合计				41400.00	46626.77
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 1.28，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.21，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。

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 23000.00 万元，分 3 年发行，发行期限均为 20 年期，2024 年 1-12 月计划发行 13000.00 万元(其中，2024 年 9 月专项债券拟发行 1600.00 万元)，2025 年 1-12 月计划发行 6000.00 万元，2026 年 1-3 月计划发行 4000.00 万元，每半年计息一次，到期一次性还本。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 4.00%进行估算。建设期及经营期的利息金额为 18400.00 万元，还本付息总额为 41400.00 万元。

6.3 资金管理计划

项目单位为黄山市黄山区住房和城乡建设局，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核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内部控制制度的健全等方面，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 财政部门职责

负责专项债券限额管理和预决算管理工作，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。

牵头组织从项目储备库中筛选出相对成熟、要件齐备、符合债券发行条件的项目，积极申报纳入省级专项债券项目库。

牵头组织开展专项债券项目申报发行工作。

负责地方政府专项债券限额管理和预算管理工作。

负责专项债券资金拨付、监督债券资金使用、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。

负责做好专项债券还本付息、信息公开、绩效评价等工作。

7.2.2 发展改革部门职责

负责做好专项债券项目谋划储备工作，将符合发行条件的项目依规纳入国家重大建设项目库管理。

负责专项债券项目立项、可行性研究报告和审批权限内项目的初步设计审查批复工作。

会同财政部门督促项目实施单位加快项目建设，适时监控发债项目实施情况等。

7.2.3 项目主管部门职责

组织项目单位做好专项债券项目谋划储备与申报工作，审核项目单位编制的项目实施方案(含项目收益与融资平衡方案)等申报材料，确保项目实施方案的科学性、合理性和可行性。

指导、督促项目单位在确保工程质量和资金安全的前提下，加快项目建设和专项债券资金支出进度。

会同项目单位负责项目档案整理、归档。

指导、督促项目单位加强对专项债券资金使用、发债项目运营收入、运营成本和项目资产等的规范管理；不定期组织核查专项债券资金使用、项目运营收入、运营成本和项目资产等。

督促项目单位及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入。

督促项目单位做好专项债券项目还本付息工作。

牵头组织项目单位按照财政部门要求开展专项债券项目绩效评价、信息公开等工作。

7.2.4 项目单位职责

负责项目谋划储备和申报，按要求编制专项债券项目全套申报材料，包括：项目实施方案（含项目资金平衡方案）、会计师事务所出具的项目财务评估报告、律师事务所出具的法律意见书以及其他必需的佐证资料（包括立项批复、可研报告及批复、环评报告及批复、用地审批文件等）。项目单位要加强项目申报材料质量审核把关，合理选择业务能力强、勤勉尽责、经验丰富的第三方机构参与申报材料的准备事宜，进一步提高项目申报的质量。

负责将专项债券项目相关信息按要求列入地方政府债务管理系统和发改委国家重大建设项目库。在确保工程质量和资金安全的前提下，加快推进项目建设和债券资金支出进度。

会同项目主管部门负责项目档案整理、归档。

负责做好专项债券项目按期还本付息工作，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入，确保专项债券本

息按时偿付。

定期向项目主管部门、财政和发展改革部门报送项目建设进度、债券资金使用情况。

负责开展专项债券项目绩效评价、信息公开等工作，接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

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。

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

本项目涉及多个老旧小区改造，建设内容繁多、分布广泛，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的先进建设经验，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，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。同时，由于项目的规模较大、涉及建筑、管网、道路等内容较多，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) 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。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。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。

（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《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各地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县区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《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，虽然政府债务率在可控范围之内，但黄山市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。

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、广告位等对外出租,同时通过项目建设将吸引大量的人流量,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、明确责任,同时在每个区域内设置垃圾桶,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;

项目范围内污水应就近接入周边化粪池或污水处理设施等进行初步处理后，经污水管传输至市政污水管，最终处理达标后进行排放，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

本工程涉及 24 个老旧小区已列入安徽省住建厅城镇老旧小区改造工作计划，经现场勘验，绝大部分房屋建于 80 年代，小区内建筑以多层和高层为主，建筑密度较大，存在极大的安全隐患。小区建设时，由于建设年代较早、建设主体多且建设标准低，现状排水系统、道路系统、安防系统、消防系统等配套设施严重破损或不健全，小区交通拥堵，乱堆乱放现象十分突出，环境卫生脏乱差，占用公共场地、楼梯通道、消防通道等侵害公共利益行为屡禁不止，造成了重大安全隐患，严重影响了市民生产生活和正常秩序。

老旧小区改造变“大拆大建”为“功能再造”，从完善配套设施，恢复小区功能等方面进行综合整治，全面提升老旧小区的承载功能，体现了以人为本、普惠于民、建设和谐社会的根本要求。实施老旧小区改造不仅有利于加强民生保障、促进城市内需，也是推进城市更新和促进开发建设方式转型，促进经济高质量发展的重要内容，有利于构建共享共治社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

此外，老旧小区改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。将有效带动建材、适老适残服务、水电管线、社区服务等产业的发展，对构建经济循环具有重要的作用，是进一步保障和改善民生的重要举措。因此，项目的建设十分必要。

9.1.2 项目实施公益性

老旧小区改造作为一项民生工程，其本身具有高度的公益性。近年来党中央国务院大力推进民生事业发展，贯彻落实“以人为本”核

心理念，全面推进和谐社会建设。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐“托底”机制，住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会主义和谐社会的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

黄山区积极响应国家政策，有序开展老旧小区改造行动计划，做好改造更新工作。通过本项目的建设将有效改善区域人居环境，提高居民生活质量，提升公共服务水平，完善生活配套，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。项目的建设是一项功在当下、利在千秋的民生工程。

本项目建设内容广泛，涵盖老旧小区改造、环境整治、周边配套设施提升等多方面，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盈利性要求。

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”（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）的定义具有很强的社会公益性。

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：老旧小区物业收入、停车收入、充电收入、租赁收入、广告收入等，运营期 20 年内，项目经营收入为 72214.33 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 16981.81 万元，税金及附加共计 2052.14 万元。因此，运营期 20 年内，项目总收益为 53180.38 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，完善老旧小区建设水平，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 1.28，预测收入在达到 95%情况下，债券本息覆盖率为 1.21，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 项目建设投资合规性与项目成熟度

9.2.1 项目建设投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投向领域为保障性安居工程（城镇老旧小区改造），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 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 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）、《黄山市建设工程材料市场价格信息》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 41104.84 万元，并已通过专家评审，取得项目立项、节能情况说明、可研批复、用地预审与规划选址意见、社会稳定风险评估备案表、环境影响登记表备案、项目开工要件等，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保障性安居工程（城镇老旧小区改造），是合法合规的成熟项目。

1、项目立项

本项目已于 2023 年 5 月 18 日取得项目立项批复，项目代码为：2305-341003-04-01-339497，文号为黄发改审〔2023〕63 号；

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。本项目的项目建议书由广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具备承接本项目编制的资格。

2、项目节能情况说明

本项目已于 2023 年 5 月 22 日取得项目节能情况的说明；

节能评估工作的目的是为了落实节约资源的基本国策，加快建设节约型社会，避免盲目建设导致的能源浪费和用能不合理现象，以能源的高效利用促进经济社会的可持续发展。在项目建设及运营管理中按照节约能源相关管理规定，使用节能设备、节能材料，加强设备运营能耗管理，不断提高能源利用效率。

3、可研报告及批复

本项目已于 2023 年 5 月 22 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：黄发改投资〔2023〕09 号；

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广州金良工程咨询有限公司编制，该公司具备承接本项目编制的资格。

4、项目用地预审与规划选址意见

本项目已于 2023 年 5 月 22 日取得项目用地预审与规划选址意见，文号为黄自然预审〔2023〕018 号，同意项目选址；

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。

5、项目社会稳定风险评估备案表

本项目已于 2023 年 5 月取得项目社会稳定风险评估备案表；

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。

6、项目环境影响登记表备案

本项目已于 2023 年 7 月 17 日完成项目环境影响登记表的备案，备案号为：202334100300000030；

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、项目开工要件

本项目已于 2023 年 7 月 18 日取得黄山市黄山区老旧小区改造工程项目--质检站宿舍、信用社宿舍、民政局宿舍、公安宿舍 8 号楼等老旧小区改造工程开工令。

此外本项目严格按照工程进度进行实施，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 41104.84 万元，其中拟申请专项债券融资 23000.00 万元，占总投资的 55.95%，其余 18104.84 万元由财政资金配套解决。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老旧小区物业收入、停车收入、充电收入、租赁收入、广告收入等，运营期 20 年内共计 72214.33 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动力费（水电油）、外购原材料费（充电桩耗材等）、职工工资及福利费、修理费、管理费用（含其他成本）等主要运营成本，运营期 20 年内共计 16981.81 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 41104.84 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 23000.00 万元，占总投资的 55.95%，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保障性安居工程（城镇老旧小区改造），且符合《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 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 1.28,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 23000.00 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 23000.00 万元专项债券，目前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。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）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、预算管理、债券资金存储、债券资金使用、项目收入及运营成本、资产管理、绩效管理、部门责任、监督管理等 9 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、人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）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、规模和预期效果从产出数量、质量、时效、成本以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度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》、《黄山市城市总体规划(2008-2030)(2018 年修改)》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，充分论证，科学合理安排项目进度计划。本项目已经完成项目立项、节能情况说明、可研批复、用地预审与规划选址意见、社会稳定风险评估备案表、环境影响登记表备案、项目开工要件等项目前期手续，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

本项目单位为黄山市黄山区住房和城乡建设局，是依法设立的机关法人，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。此外黄山市黄山区住房和城乡建设局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。

附件：项目收入依据

1、老旧小区物业收入

房天下Fang.com 黄山 首页 新房 二手房 租房 查房价 装修家居 商铺写字楼 海外房产 资讯 地产数据 更多

房天下 > 黄山新房 > 黄山区楼盘 > 仙源佳苑 > 楼盘动态

请输入关键字(楼盘名/地址)

扫描到手机 楼盘随时看

仙源佳苑 别名：仙源首部

在售

楼盘首页 楼盘详情 楼盘动态 楼盘相册 楼盘点评 房价走势

仙源佳苑价格待定

2022-05-23 01:04:00

仙源佳苑价格待定。物业费：住宅1.38元/m2/月。项目规划建设409户。绿化率43%。容积率1.57。仙源佳苑位于：甘棠镇仙源西路与莲花路交叉口往西200米。板楼，多层，小高层，高层。敬请关注。



仙源佳苑交通图

房天下 > 黄山新房 > 黄山区楼盘 > 府前花园 > 楼盘动态

请输入关键字(楼盘名/地址)

扫描到手机 楼盘随时看

府前花园

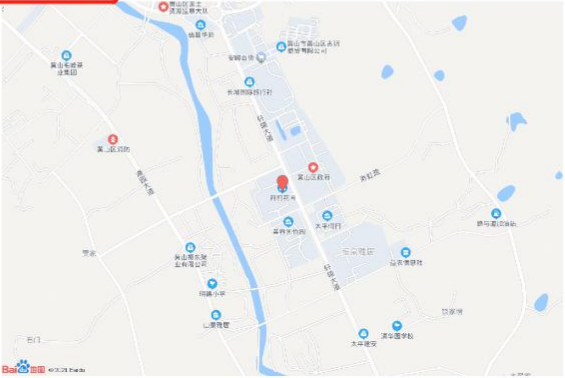
在售

楼盘首页 楼盘详情 楼盘动态 楼盘相册 楼盘点评 房价走势

府前花园价格待定

2022-05-26 01:06:30

府前花园价格待定。府前花园楼盘地址：黄山区轩辕大道西侧。共587户。绿化率30%。容积率1.38。
府前花园物业费：住宅:1.35元/m2/月。多层。敬请关注。



府前花园交通图



黄山 分站代理

首页 新房 二手房 租房 商业地产 房价 装修 楼讯 房产百科 旅游

黄山房地产 > 黄山新房 > 歙县楼盘 > 海天名郡

请输入楼盘名/关键词

海天名郡 8.3/10分

现房在售 普通住宅 中式地产

楼盘主页 详细信息 实时动态 户型图 楼盘相册 分析报告 NEW 周边设施 房价走势 买房

海天名郡物业费：住宅：1.35元/m²/月

2022-11-26 00:00:00 楼盘网


海天名郡物业费：住宅：1.35元/m²/月，物业公司为：安徽恒德物业管理有限责任公司，小区物业费价格在合理范围内。该项目均价约4899元/m²，位于歙县徽城镇肠村，新汽车站斜对面200米。

海天名郡小区环境舒适、绿化率还不错、容积率1.85。小区停车位：813（地上：355个 地下：458个），开盘时间：2020年01月18日，交房时间：2020年4月30日。

海天名郡总建筑面积100,860.13，交通便利，交通状况：公共交通：御景江南站 歙县4路、歙县5路、歙县701路；交通运输局站 歙县2路、歙县4路、歙县5路、歙县701路；县客运站站 歙县2路、歙县4路、歙县5路、歙县701路；歙县交通运输局站 6001路、6002路、城际公交；歙县城市公共交通有限公司站 黄山市歙县东环路歙县公路客运站东南侧约70米，。

2、停车收入

(1) 公共停车收入

天都路社会停车场收费标准			
收费依据: 黄价字(2019)04号 黄发改字(2020)17号			
机动车车型 类型	收 费 标 准		
	旺季(法定节假日、 双休日及重大节 庆活动期间)	淡季(其他时间)	备 注
小型/7座及 以下客车	20 分钟内免费; 超过 20 分钟到 1 小时以内 收 12 元; 超过 1 小 时到 6 小时以内收 36 元; 超过 6 小时, 每 小时 3 元; 连续停车 24 小时以内, 收费上 限 60 元	20 分钟内免费; 超过 20 分钟到 1 小时以内 收 10 元; 超过 1 小 时到 6 小时以内收 30 元; 超过 6 小时, 每 小时 1 元; 连续停车 24 小时以内, 收费上 限 40 元	1. 停车 20 分钟内 免费; 不足 1 小 时按 1 小时收费; 超过 24 小时重新 计费。 2. 此标准适用于 东岭停车场、自 驾游停车场、大 舞台社会停车场、 天都路社会停车 场、逍遥溪社会 停车场。
中型/8—19 座客车	20 分钟内免费, 超过 20 分钟到 1 小时以内 收 16 元; 超过 1 小 时到 6 小时以内收 48 元; 超过 6 小时, 每 小时 4 元; 连续停车 24 小时以内, 收费上 限 80 元	20 分钟内免费, 超过 20 分钟到 1 小时以内 收 14 元; 超过 1 小 时到 6 小时以内收 42 元; 超过 6 小时, 每 小时 2 元; 连续停车 24 小时以内, 收费上 限 55 元	
大型/20座及 以上客车	20 分钟内免费, 超过 20 分钟到 1 小时以内 收 20 元; 超过 1 小 时到 6 小时以内收 60 元; 超过 6 小时, 每 小时 5 元; 连续停车 24 小时以内, 收费上 限 100 元	20 分钟内免费, 超过 20 分钟到 1 小时以内 收 18 元; 超过 1 小 时到 6 小时以内收 54 元; 超过 6 小时, 每 小时 3 元; 连续停车 24 小时以内, 收费上 限 70 元	
黄山区发改委监制		投诉电话: 12358  中国黄山	



(2) 月租车辆停车收入

市民热线：休宁这个小区停车位200元/月，是否合理？

黄山新闻综合广播 黄山广电台 2018-12-18 17:22 发表于安徽

 **点击这里关注我们!**



听众

最近到黄山东路联通营业厅缴纳自来水费，被告知系统故障无法缴费。请问市自来水公司，目前在中心城区哪些地方可以就近缴纳自来水费？



市自来水公司

用户反映的问题已在市民热线栏目中电话连线进行了答复，黄山东路联通营业厅水费代收点已计划撤销，广大用户可就近在屯溪农商行现金缴纳水费，或通过银行代扣、微信和支付宝等途径缴纳水费。



听众

我是黄山市休宁县鼎天广场的业主，现在小区物业地下停车位不让业主停车，让我们业主每个月交200块钱才能停，小区的物业费还要另交。现在小区地下车库出租200元一个月，想知道这个收费标准是如何规定的。



休宁县物价局

小区车位的租赁费用不在安徽省定价目录范围内，由租赁双方协商确定。根据《安徽省物价局 安徽省住房和城乡建设厅关于住宅小区物业收费有关问题的通知》精神，非公共部位的场地、设施停车收费的（停放服务费），新建住宅小区应在前期物业服务合同中约定；非新建住宅小区及未成立业主大会的，继续按前期物业服务合同有关约定执行。合同到期的，如需调整停车收费标准，需经半数以上业主同意。

栢悦山 停车场 机动车停放收费标准		
适用车型	小型机动车	
停放时间	收费额	备注
20分钟以内	免费	含20分钟
2小时以内 (含2小时)	5元/辆/次	基础价
超过2小时	每增加2小时 加收5元	不足2小时 按2小时计算
10-24小时 连续停放	30元/辆/次	含基础价在内
超过24小时	按前述标准重新计费	
月租车	300元/月/辆	只限小区业主
执行公务的军车/警车/消防车/急救车/工程抢险车 /市政维修车等特种车辆免收停车费。		
屯溪区市场监督管理局 监督电话: 0559-12315		

3、充电收入

(1) 新能源汽车充电桩





(2) 非机动车充电收入

黄山中心城区已有86个住宅区安装了电动车充电桩

焦点黄山 2018-09-10 08:59:24

用手机看

黄山中心城区经过3个多月规范电动车充电专项整治，目前已有86个住宅小区安装了智能充电桩，业主充电安全又方便。

黄山中心城区经过3个多月规范电动车充电专项整治，目前已有86个住宅小区安装了智能充电桩，业主充电安全又方便。

文峰鑫苑小区在地下车库设立了12处充电桩，又在每栋楼的架空层安装充电桩7处，可供190辆电动车同时充电。昱西新村安装了两处充电桩，**业主只需投硬币一元可充电4个小时**，解决了业主充电难题，尤其解决了高层住户充电带来的烦恼。

下一步，屯溪区住建委物管处将督促各社区、街道，在有条件的小区统一进行安装，努力做到全覆盖，让全区更多居民享受到智能充电桩带来的便利。

来源：黄山市房管局

与绿地滨江壹号小区一样，屯溪柏悦华庭小区也一样将电瓶车停放区域设置在底下一层，不但规划了停车方位，而且设置了多个可以扫码充电的区域，业主拿起手机扫码付费即可充电，**一元钱可充3小时。**



4、租赁收入

(1) 配套建筑租赁收入



新安菜市场

歙县-歙县城区 | 安徽省黄山市歙县紫霞路 | 经营中

档口摊位

档口 上水 下水 380V

12㎡
建筑面积

1000元/月
2.78元/㎡/天

广告



万贯农贸市场摊位档口出租出售 无中介

15㎡ 档口摊位 空置中

屯溪区-屯溪周边 万贯农贸市场

上水 下水

1700元/月
3.78元/㎡/天

今天



出租黄山区黄山北门临街门面

黄山区-黄山北门 | 森工大厦 | 空置中

临街门面 1-2层

临街门面 临街 可餐饮 上水

80㎡
建筑面积

4500元/月
1.88元/㎡/天

03-25

(2) 冷库租赁收入



百大周谷堆对面冷库出租

仓库租赁

¥70.00 起(元/m²·天)

最近更新: 2019-12-04

0m²
可租面积

600m²
总面积

0m²
起租面积

认证信息: ●未认证

仓库编号: R2019120483000314

所在位置: 合肥-瑶海

[查看地图](#)

储存类型: 普通仓

底层层高: -米

仓库类型: 平库

[预约看仓](#)

[查看业主电话](#)

提醒: 熊猫小仓找仓免费, 如无法与仓库联系或有任何疑问, 请拨打官方客服电话

400-666-2256

出租宣州宣州城区南漪湖大道与宣大街交汇处皖江农商城冷库及商铺

2020-11-07更新



80元/月 面议

42000m²
建筑面积

暂无数据
仓库类型

暂无数据
起租面积

区域: 宣州国购广场

地址: 年生冷冻禽蛋食品城市配送中心 [地图](#)



孙先生

个人房东

[已实名认证](#)



扫一扫, 进详情



保鲜库出租。具体你们开价

屯溪-世纪广场

首康医院

15m²
建筑面积

4.44元/m²/天
月租金 2000元/月

5、广告收入

(1) 路灯广告

黄山市路灯广告

路灯广告
产品发布

● 人气52 | 更新时间 2020-04-20



刊例价: 3800元/面/年

所在地区: 安徽>黄山

资源规格: 383mm (L) *1622mm (H)

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)



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](#)
[中介考评](#)

当前位置: 首页 > 重要公告 > 市级动态

黄山公交候车亭灯箱广告经营权完成转让

【信息时间: 2017-02-07 阅读次数: 10】【字号 大 中 小】【我要打印】【关闭】

近日,受市公共汽车公司委托,市公共资源交易中心以公开转让方式顺利完成中心城区77座公交候车亭上设置的439个灯箱广告牌的的经营权交易,经营期限为三年,累计成交价达405万元,项目成交人为合肥用心传媒有限公司。

本次交易是我市公交候车亭灯箱广告面向社会公开转让规模最大的一次,按交易公告约定,经营期间建设的画面应符合安全要求,须经常性进行维护和管理,及时进行检查、维修,达到无破旧损坏、无乱贴乱挂等影响市容的现象,如有破旧损坏或处于不安全状态时,项目成交人应及时更新维护或接到委托方通知后立即更新维护。同时广告发布须保留公交线路指示牌和30%的时间或位置发布公益广告。

此次交易是城市公共资源实行市场化配置的一个具体体现,不仅公平公正,而且可以为政府财政增加收入,必将为其它城市资源市场化提供一个很好的借鉴模式。

(2) 其他广告（含充电桩广告、地磁广告、农贸市场电子屏广告等）



云手广告公司 传统广告+互联网

电话: 0552-2808866 网址: www.yunshouad.com 地址: 万达珍珠坊南门A4栋1单元D1011号

户外媒体——小区道闸广告



道闸尺寸: 350厘米(宽)*75厘米(高)
机身: 46厘米(宽)*91厘米(高)
发布形式: 户外车贴
媒体价格: 正面: 2200/月/面
背面: 1600/月/面
机身: 600/月/面

媒体介绍:

- 1、阅读人群质量高:** 针对人群均为最具消费能力的高收入人群。
- 2、针对性:** 根据对其的选择, 直接将广告给真正的受众, 具有强烈的选择性和针对性。
- 3、持续性:** 广告持续时长相对较长, 从车主停车在道闸前, 到保安升起道闸, 车主关注道闸广告的时间一般会持续1分钟以上。就能够更好的让受众反复的读取和了解广告的信息, 直到最后根据自己的需求做出购买。
- 4、强迫性:** 具有强迫受众读取的特性。
- 5、高效性:** 最大限度的使广告信息被广告受众阅读。

首页 > 全网 > 全网 > 全网 > 灯箱



楼宇社区人行通道门禁灯箱广告媒体

媒体编号: QW20171190006 更新时间: 2021-5-10 浏览量: 1915次

媒体位置: 全网 全网

起租日期: 立即可上

起租说明: 先到先得, 仅单个面

当前方案: 1月(周期)+一线(级别)+单面(版本)+24小时(频次)+增值税专用发票

制作服务: 无

安装服务: 无

其他服务: 无

媒体周期: 1 x 1月

媒体数量: 1 x 个

总市场价: **¥7,600.00元/1月**

☆ 收藏

分享

PK 对比

地图

纠错

认领

媒体	道闸广告
规格	框82cm*320cm(高*宽) 画80cm*300cm(高*宽)
刊例价格	8000元/面/4周
周期	1个月起投(10个框)
媒体类别	社区楼宇媒体
备注	最终执行价格由数量来定， 具体尺寸由以实际为准

1 处于社区车辆必经之路，其高频性是其他媒体不可比拟的，每天进出途中不断地反复，具有强制性特点，广告暴露频次达3.6次/天/人。

2 社区道闸广告具有强烈的视觉冲击力，画面篇幅大，近距离观看，具有百分比的到达效果，由此构建一个无缝化、精确化的传播模式。

黄山屯溪区新能源充电桩灯箱广告

媒体简称: 新能源充电桩灯箱广告

媒体编号: 2021072854159 更新时间: 2023-02-24 17:16:31 浏览量: 10次

媒体位置: 安徽>黄山>屯溪区

起租日期: 立即可上

备注说明: 先到先得

方案选择: 2000.00元/个月

一键复制
导出PPT
意向清单
付费订购
立即预定

☆ 收藏商品 < 分享媒体

日均客流量: 3.03 万人次。

黄山北高铁站led屏广告

LED数量: 2块

媒体位置: 一楼候车大厅 广告尺寸: 5.7*2.59

媒体刊例 (40万元/月/15秒) (30万元/月/10秒) (16万元/月/5秒)

黄山北高铁站led屏广告

LED数量: 2块

媒体位置: 二楼候车大厅 广告尺寸: 5.7*2.88

媒体刊例 (40万元/月/15秒) (30万元/月/10秒) (16万元/月/5秒)

市场内广告位出租收费标准

规格	收费标准	时间	服务内容
A3 纸	200 元/张	10 天	1、在人才市场信息栏发布大厅张贴 10 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	500 元/张	30 天	1、在人才市场信息栏发布大厅张贴 30 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
60CM×90CM 前厅柱体广 告位（海报 框、玻 璃门）	400 元/张	20 天	1、在人才市场前厅柱体张贴 20 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	1800 元/张	半年 (180 天)	1、在人才市场前厅柱体贴半年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠（不含大型中高级人才招聘会）； 3、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	3200 元/张	一年	1、在本市场前厅柱体张贴一年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠（不含大型及中高级人才招聘会）； 3、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
60CM×90CM 招聘大厅柱 体（海报框、 玻璃门、墙 体）	300 元/张	20 天	1、在人才市场信息栏发布大厅张贴 20 天； 2、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
	1500 元/张	半年 (180 天)	1、在人才市场招聘大厅柱体张贴半年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠（不含大型及中高级人才招聘会）； 3、免费在龙岗人才网张榜招聘专栏发布 10 天。
			1、在人才市场招聘大厅柱体张贴一年； 2、张贴期内参加市场内举办的现场招聘活动享受 8 折优惠



单价: 30000.00元/月

起订:

供货总量:

发货期限: 自买家付款之日起 天内发货

所在地: 山东 济南

有效期至: 长期有效

最后更新: 2020-08-04 11:36

浏览次数: 0

发送询价



黄山屯溪区依云红郡电动车充电棚灯箱...

¥17500.00

黄山 屯溪区

加入清单

加入收藏